

REAL ESTATE

MAGAZIN O SVETU NEKRETNINA

YOUR KEY
TO THE RIGHT
PROPERTY

VOLUME 07 | GODINA 2018.

www.realestate-magazin.rs



INTERVJU

**NOVO LICE
PRESTONICE**

SPECIJAL

**STAMBENI KREDITI I
OSIGURANJE IMOVINE**

U FOKUSU

**OPTIMIZAM
INVESTITORA**



KULA BEOGRAD NOVI SIMBOL GRADA



NA UŠĆU DVEJU REKA, INSPIRISANA PREPLITANJEM MAGIČNE SAVE I ČAROBNOG DUNAVA, NASTAJE NOVÝ KROK U RAZVITU GRADA. KULU BEOGRAD PRUŽAĆE NEZAMENLJIVO ISKUŠENJE, KOJEG ĆE SE PRUŽATI FASCINANTAN POGLED NA GRAD, REKE I DOGAĐAJE KOJI NAŠ GRAD ČINE BOGATIM. ZALJUBITI SE U NOVU, UZBUĐLJIVU DIMENZIJU GRADA. KULA BEOGRAD PRUŽAĆE NEZAMENLJIVO ISKUŠENJE.



NOVI SIMBOL PRESTONICE. KULA BEOGRAD BIĆE MESTO SA
VIM. SA TAČKE GDE JE BEOGRAD NAJBLIŽI NEBU, OTKRIĆEMO I
STVO I OSEĆAJ DA SMO U PRAVO VREME NA PRAVOM MESTU!





22 PUTOKAZ ZA KUPCE

STAMBENI KREDITI I
OSIGURANJE IMOVINE



- 10 VELIKI PLANOVI**
BRANISLAV POPOVIĆ
Direktor Direkcije za gradevinsko zemljište i izgradnju Beograda
- 18 ZELENI SIMBOL
GRADA**
JOVAN MITROVIĆ
Arhitektka
- 38 OPTIMIZAM
INVESTITORA**
U fokusu
- 48 TRKA ZA NAJVIŠU
ZGRADU**
Gradevina

- 51 IGRA
TRANSPARENTNOSTI**
Arhitektura sveta
- 64 SOFA ZA SVAČIJI
UKUS**
Dizajn
- 74 MAGIJA
„PET ZEMALJA“**
Putovanja
- 76 BALKANSKI ŠARM**
Hedonizam
- 83 LUX NEKRETNINE**
West Properties ponuda



58 BALANS MODERNOG NENAD ŽIVOJINoviĆ mast. arh.

MAGAZIN
 VOLUME 07 | GODINA 2018.

Real Estate magazin Vam pruža uvid u svet nekretnina, arhitekture, dizajna, ali pokriva i mnoge druge aspekte života – od mode i umetnosti, gastronomije i putovanja do prestižnih brendova.

IZVRŠNI DIREKTOR
Nataša Novković
 nataša.novković@realestate-magazin.rs

GLAVNI I ODOGOVORNI UREDNIK
Ivana Lakić
 ivana.lakic@realestate-magazin.rs

ART DIREKTOR
Ilija Petrović
Indigo * Child
 indigochild.ilija@gmail.com

REDAKCIJA
Vladimir Mitić
Ksenija Mijatović
Iva Mihajlović

+381 11 324-32-74
 redakcija@realestate-magazin.rs

LEKTURA
Milena Naumović

PREVOD
Pavle Đukić

FOTOGRAFIJE
Zoran Petrović
 zrn.ptr@gmail.com

NASLOVNA FOTOGRAFIJA
 "Each Day is a New Horizon"
 Autor: **Marko Obradović Edge**

DISTRIBUCIJA
WpeopleX
 wpeoplex@gmail.com

ŠTAMPA
Zlatna Knjiga Jagodina
 Bagrdanski put bb, Jagodina

IZDAVAČ
W Media - West Media World
 Baba Višnjina 38
 Vračar, Beograd

Izdavač ne odgovara za sadržaj objavljenih oglasa.
www.realestate-magazin.rs

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Narodna biblioteka Srbije, Beograd
659 REAL Estate magazin : magazin o svetu nekretnina
- 30 cm, Trimestrično. - Tekst na srp. i engl. jeziku.
ISSN 2466-4170 = Real Estate magazin
COBISS.SR-ID 222705932

MI GRADIMO BUDUĆNOST



DELTA REAL ESTATE

NOVO LICE PRESTONICE

Beograd danas ima precizno definisan pravac razvoja, zahvaljujući čemu u roku od četiri godine možemo očekivati njegovu potpunu transformaciju

TEKST *Ivana Lakić*

Usvajanjem nove Strategije razvoja do 2021. godine i Generalnog urbanističkog plana, gradska vlast postavila je obrise buduće prestonice. Strateški pravac i prioriteti daljeg razvoja definisani su kroz tri osnovna pravca: izmeštanje industrije iz centra grada i starih zapuštenih industrijskih zona, spuštanje na reke i promenu hijerarhije u saobraćaju koja će prednost dati pešacima i biciklistima.

Pored smanjenja zagađenja u samom centru, izmeštanjem industrije dobijamo kompaktan grad, koji ne mora da se širi van svojih prirodnih granica, ističe Milutin Folić, glavni urbanista Beograda. „Zbog neplanskog širenja još tokom 90-ih godina, i danas je problem dovesti infrastrukturu do svakog doma u pojedinim delovima grada. Oko 40% Beograda još uvek nema kanalizaciju, ni adekvatne puteve, i to je ono što moramo da promenimo. Paralelno dok opremamo ta nekadašnja divlja naselja, trudimo se da se Beograd širi implozivno kroz korišćenje starih industrijskih zona koja su uglavnom na rekama.“ Kao jedan od najboljih primera ove strategije, naš sagovornik navodi izgradnju Beograda na vodi, ali i uređenje obale preko puta ovog prostora i redom planirano sređivanje nekadašnje industrije Beko gde izgradnja kreće uskoro, marine Dorćol, Luke Beograd, sve do Ade Huje, odnosno Makiškog polja na drugoj strani.

„Što se grad dalje širi radijalno, sve je veći problem pokriti i svaki deo javnim prevozom, jer su troškovi veliki. I zbog toga su izuzetno važna ova tri pravca razvoja o kojima govorimo“, objašnjava



 **MILUTIN FOLIĆ**

Glavni urbanista grada
Beograda

Folić i ističe da „izmeštanjem industrije iz centra stvaramo kompaktan grad, racionalno koristimo već postojeću infrastrukturu, a samo spuštanje na reke je u skladu sa prethodnim ciljem, jer se upravo na obalamu i nalazi najveći deo stare industrije.“

Takvu transformaciju već su doživeli Barселona, Beč, Kopenhagen, i danas su upravo ta nekadašnja lučka i industrijska područja uz reke i mora, najatraktivniji delovi pojedinih gradova. „U Beogradu imamo Beton halu koja je već doživeila tu transformaciju, gradi se i Beograd na vodi, a sledeći veliki projekat je Blok 18, kao i uređenje dela od toplane na Novom Beogradu do Starog sajmišta, gde će biti memorijalni centar. Park Ušće smo već uredili“, navodi Folić.

Kao vrlo bitnu stvar, glavni urbanista Beograda ističe da je Generalnim planom predviđena izgrad-



STRATEŠKI PRAVAC I PRIORITETI DALJEG RAZVOJA BEOGRADA DEFINISANI SU KROZ TRI OSNOVNA PRAVCA

nja mešovitih kompleksa. „Ne želimo da pravimo grad koji je mrtav – ni noću, ni danju – kao što se nekada radilo, pa su se se praktično pravile samo spavaonice ili kancelarije. Prostori ovakvog tipa sada su trend i u svetu, a Beograd prati te trendove i po prvi put, zahvaljujući Generalnom planu, većina neiskorišćenih teritorija je ostavljena vrlo

Milutin Folić vrlo često navodi da bi voleo da Beograd liči na Beč. Razlog tome leži u činjenici da je glavni grad Austrije već nekoliko godina za redom proglašavan za grad sa najvišim kvalitetom života na svetu.

„Oba grada su na Dunavu, slični i po veličini i klimi, a najlepši delovi Beograda nastali su u vreme kneza Milhailea kada se naš grad ugledao na Beč. Ne vidim razlog zašto to ne bi činio i danas. Ali ima i drugih gradova koji su nam u ovom periodu bili izuzetno važni kao model po kome ćemo razvijati Beograd. U poslednjih deset godina, najveću transformaciju napravila je Ljubljana, koja je infrastrukturu dovela na perfektni nivo“, ističe Folić.



fleksibilno, kako bi u budućnosti mogle da postanu mešoviti gradski centri.“

Tako će poslovno-stambeni kompleksi nići i na mestu NIS-ovih rezervara koji su pored hipodroma, dok sam hipodrom ostaje na svojoj lokaciji, izričito nam je naglasio Folić, a objekti Šećerane, koji su inače pod zaštitom, biće sačuvani, ali i transformisani u prostor namenjen kreativnim industrijskim.

KVALITET ŽIVOTA

Pored velikih projekata, svedoci smo i niza sitnih intervencija u prostoru prestonice, koje prave ogromnu razliku. „Primera radi, transformacija parka na Ušću u potpunosti je integrisala Novi Beograd sa rekom. Otvaranjem Muzeja savremene umetnosti, izgradnjom pešačkih i biciklističkih staza, kao i čitavog niza sadržaja u vidu dečijih i sportskih igrališta, ovaj deo grada potpuno je oživeo“, objašnjava naš sagovornik.

„Kroz ove mikro projekte spuštamo grad na reke i pre svega oživljavamo javne prostore, a upravo to je način na koji menjamo i hijerarhiju saobraćaja, što je jedan od tri osnovna cilja. Ako napravite javne prostore koji su uredni, prijatni, gde ljudi žele da borave, onda stimulišete građane da pređu iz automobila u javni prevoz, da pešače.“ Kao jedan od primera ovakvog razvoja, Folić navodi Barselonu koja je pre 1992. i Olimpijade bila jedan od najaktivnijih gradova Evrope, a danas je jedna od najlepših i turistički najatraktivnijih destinacija.

„Podizanje nivoa kvaliteta života je jedan veliki cilj, jer upravo to je merilo toga da li je jedna gradska vlast uspešna ili ne. Ako podignemo nivo kvaliteta života u Beogradu, ne samo da će postati bolji za život građana, već i za investicije“, ističe Folić i dodaje da je glavni razlog zašto danas imamo toliki broj prisutnih i potencijalnih investitora upravo zbog drugačijeg pristupa u uređenju grada.

Pored već završenog parka na Ušću, Obiličevog i Kosančićevog venca, sa rekom se polako uvezuju i ulice Vuka Karadžića, Kralja Petra, a ovog



leta radovi su planirani i u Karađorđevoj. „Uređenje Karađorđeve samo je prvi segment sređivanja prostora od Brankovog do Pančevačkog mosta gde planiramo da se uradi jedan linijski park. Do kraja godine izmeštamo prugu koja je bila barijera ka reci i uvezujemo prostor stazama i sadržajima. Time delovi Palilule, Dorćola, Kalemegdana, Kosančićevog i Savskog venca konačno silaze na reku.“

Pomenuti park gradski urbanista upoređuje sa Haj lajn parkom u Njujorku i Zarjađjem u Moskvi, navodeći da se ovaj trend podjednako razvija i na istoku i na Zapadu. „To je ta posebna posvećenost javnim prostorima, a grad koji ne ume to da isprati je grad koji će propasti, jer će ostati bez investicija koje prate nivo kvaliteta života.“

Tu je i izgradnja pasarele koja povezuje Kalemegdan i Savsko šetalište, a koja stavlja parking kod Beton hale u funkciju Kalemegdana čime se rastereće centar grada. Posebno, ova pasarela koja je i sama strukturalna, pravi i kulturni link Srbije i Velike Britanije kao dom umetničkoj skulpturi dva svetski poznata umetnika – Mrđana Bajića i Ričarda Dikona.

SPREGA INVESTITORA I FINANSIRANJA PROJEKATA

Folić navodi da su u prethodne četiri godine postavljeni strateški ciljevi i pokrenuti mnogi projekti koje sada treba završiti, a u naredne četiri očekuje da će Beograd biti potpuno transformisan.

„Bitan je strateški odnos prema svemu što radimo. Paralelno se odvijaju velike privatne investicije i kroz te investicije dobijamo novac da finansiramo infrastrukturu i uređenje grada. To je usko povezano.“

Kao jedan od prvih zadataka koje je dobio od gradonačelnika 2014. godine, kada je preuzeo funkciju glavnog urbaniste Beograda, Folić je di-



Danas je preko
60%
 teritorije grada
 pokriveno
 planskom
 dokumentacijom,
 na osnovu čega
 možete da dobijete
 građevinsku
 dozvolu

rektno kontaktirao sa investitorima kako bi uvideo šta im predstavlja osnovni problem. „Došli smo do zaključka da su dve najveće prepreke planska dokumentacija i brzina izdavanja dozvola. Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je usvajanjem Zakona o planiranju i izgradnji uvelo elektronski sistem izdavanja građevinskih dozvola, a Grad je za ove četiri godine usvojio čak 180 planova detaljne regulacije i novi Generalni urbanistički plan. Tako smo od 35% pokrivenosti grada planskom dokumentacijom, danas pokrili preko 60% teritorije grada, na osnovu čega možete da dobijete građevinsku dozvolu. To je bio znamajac“, ističe Folić kao razlog iz kog je izgrađena i Ikea, hotel Marriott, Rajićeva, Central Garden, a dalje se razvija Airport City i gradi Skyline, lokacije koje su bile blokirane usled različitih administrativnih problema.

„Usvajanjem planske dokumentacije, omogućili smo da uđe novac koji ulažemo u infrastrukturu, uređenje grada, a grad koji se uređuje privlači nove investitore i to je jedan neprekidni krug“, objašnjava Folić kako Beograd funkcioniše. Finansije za brojne projekte gradska vlast uspeala je da obezbedi konsolidacijom budžeta s jedne strane, ali i povećanjem broja investitora koji su plaćanjem naknade za gradsко građevinsko zemljište napunili budžet.

Kao neko ko dolazi iz privatnog sektora, Folić navodi administraciju kao jedan od razloga zašto se neki projekti čekaju duži vremenski period, ali uz puno razumevanja za sve procedure s obzirom na to da se raspolaže novcem građana. Ipak, kao glavnu kočnicu velikih infrastrukturnih projekata ističe nerešena imovinska pitanja i divlje objekte koji se nađu na putu.

ČEKAJUĆI METRO

Neizbežna tema kada govorimo o Beogradu i velikim projektima, pogotovo imajući u vidu i promenu hijerarhije saobraćaja, je metro, koji bi trebalo da rastereti brojne prometne ulice. Upravo trasa prve linije koja je planirana od Makiškog polja do Ade Huje, izazvala je različite komenta-



Foto: Beoginfo

re u javnosti. Folić ističe da se na ovom projektu u prethodnom periodu radilo jako puno i da trase ne određuje politika, već stručnjaci.

„Model izgradnje i razvoja metroa koji je prisutan i u svetu je da on u jednoj meri mora biti samoodrživ. Stoga mora da napravi određeni potencijal na pojedinim mestima u gradu i takođe stimuliše razvoj određenih delova grada, kako bismo od razvoja tog područja punili budžet iz kog ćemo finansirati metro“, objašnjava Folić i ističe da su ovo predložili i strani konsultanti. „Metro mora da ima razvojni potencijal i zbog toga između ostalog trase pokrivaju i delove grada koji se najviše i najbrže razvijaju, kao što je Savski amfiteatar, ali i Luka Beograd, Ada Huja i Makiško polje. Kako je Bulevar vojvode Mišića danas najopterećeniji u gradu, prema brojanju saobraćaja i putnika, logično je da tuda prođe prva linija metroa, a onda malim produžetkom ka Makišu, odnosno Adi Huji, otvorimo vrata da zemljište na tim mestima vredi mnogo više i da kada neko dođe da

KRUG

Usvajanjem planske dokumentacije omogućili smo priliv novca od koga ulažemo u infrastrukturu, uređenje grada, a grad koji se uređuje privlači nove investitore i to je jedan neprekidni krug

kupi to zemljište plati i naknadu za uređenje, od koje finansiramo i metro i ostalu infrastrukturu“, izričit je Folić, ističući da je u pitanju projekat od nacionalnog značaja i da se ovde moramo voditi narodnom „tri puta meri, jednom seci“.

Rezimirajući celokupan proces razvoja grada, Folić još jednom naglašava da sve funkcioniše kao matrica, pa je stoga veoma važna koordinacija – od planova, preko privatnih investicija, infrastrukture i uređenja grada.

„Beograd za pet godina vidim prevashodno kao grad za lude, gde pešaci i biciklisti imaju prioritet, gde su javne površine uređene. Grad koji je sišao na svoje reke i koristi svoj najveći prirodnji potencijal. Grad pun stranih turista i zadovoljnih stanovnika Beograda“, zaključuje Folić koji je nedavno dobio i priznanje „Najevropljanin“ za oblast metropolitenskog urbanizma; nagradu koju ne smatra samo svojim ličnim priznanjem, već i onim što je Beograd dobio podizanjem kvaliteta života svojih građana.



PLANOV IZGRADNJE

Trenutno se u Beogradu gradi drugi most u Ostružnici i most koji povezuje Obrenovac sa levom obalom Save. U pripremi je transformacija mosta preko Save, odnosno Starog savskog mosta, koji će imati po dve saobraćajne trake u oba smera, tramvajske šine u sredini i prostor za pešake. U svom nastavku ulaziće u tunel kod Ekonomskog fakulteta čiji drugi kraj izlazi na Bulevar despota Stefana, a u nastavku će biti most preko Ade Huje koji će povezati levu i desnu obalu Dunava. Drugi planirani tunel gradiće se od mosta na Adi, ispod Topčidera, preko Autokomande pa sve do Ustaničke.

„Beograd je 30 godina samo „krpljen“ a to nas danas

košta i više od kompletne rekonstrukcije pojedinih delova. Zato je doneta odluka da se svake godine uradi po nekoliko velikih bulevara i javnih prostora. Ove godine na red dolaze rekonstrukcije Trga Republike, trga ispred Glavne železničke stanice, ulica Cara Dušana, Kraljice Marije, Džordža Vašingtona, Karadordeve. Gradi se novi bulevar u okviru Beograda na vodi koji će povezati deo od Ekonomske fakulteta sa prostorom kod Bigza. U planu je i završetak obilaznice, SMT i početak gradnje unutrašnjeg magistralnog poluprstenja, i kao najvažnije za ovu našu hijerarhiju saobraćaja, ekologiju i kvalitet života, konačna izgradnja metroa“, navodi Folić.

VELIKI PLANOVI

Tokom prošle godine realizovani su projekti u vrednosti od 5,3 milijarde dinara



Direkcija za građevinsko zemljište praktično predstavlja motor razvoja Beograda, jer koliko pokrene radova, toliko će biti naplaćeno naknade koja će se dalje ulagati u infrastrukturu. Tokom prošle godine realizovani su projekti u vrednosti od 5,3 milijarde dinara. „Preko 100 urbanističkih planova je bilo u različitim fazama, od odluke o izradi plana do usvajanja i isporuke planova. Sprovedene su i aktivnosti za više urbanističkih konkursa: Makiško polje, Hipodrom, Ada Huja, Stari savski most, Blok 13“, objašnjava Branislav Popović.

U programu Direkcije bilo je i preko deset strateških objekata: pristupni Most na Adi i tramvajska pruga preko njega, Obilićev i Kosančićev venac, Trg republike, Ulica maršala Birjuzova, pešačka pasarela na Kalemegdanu, Brankov most, aneks za novu autobusku stanicu u Bloku 42.

Izgradnja i priprema za početak izgradnje infrastrukture odvijala se na oko 60 lokacija.

6,8
milijardi dinara
investitoru su uplatili
na ime doprinsa
i naknade za
uređivanje
građevinskog
zemljišta prošle
godine

Kanalizacija je izgrađena u naseljima: Šljivice, Braće Jugović, Plavi horizonti, Braća Marić, Sunčani breg, Resnik, Surčin, a pripreme za početak izgradnje sprovedene su u naseljima Batajnica, Beli potok, Pinosava, Međulužje, Krnjača, Čukarička padina, Zvezdarska šuma, Mali Mokri Lug.

Završeni su, ili su u izgradnji, neki od primarnih objekata kanalizacije, kao što su kišni kolektor Zemun polje-Dunav i fekalni kolektor Jelezovac.

Vodovodna mreža je izgrađena, ili je u pripremi, u Barajevu, Zemunu, Sopotu, Mladenovcu, Voždovcu. Rekonstrukcija i izgradnja primarnih objekata obuhvatila je sanaciju bunara Beogradskog vodoizvorišta, izgradnju cevovoda u Kaluđerici, a odvijale su se i pripreme za izgradnju rezervoara i vodovodne mreže u Lazarevcu, Barajevu, Mladenovcu, Obrenovcu, Grockoj, Zemunu..

U prethodnom periodu uspeli ste da povećate sredstva za izgradnju infrastrukture i ujedno ostvarite znatne uštede u gradskom budžetu?

— Sredstva se prikupljaju od leganih graditelja uplatom doprinosa i naknade, prodajom lokacija za izgradnju, od zakupa, otuđenja zemljišta pod objektom. Što više ima legalnih kvadrata, veći je potencijal za finansiranje infrastrukture. Takođe, od reprograma starih dugova za naknadu, uspeли smo da prikupimo skoro 600 miliona dinara.

Direkcija je pokrenula više od sto postupaka javnih nabavki tokom 2017, a za učesnike koji su dali najpovoljnije ponude na tenderima, doneli smo odluke o dodeli preko sto ugovora u vrednosti od 1,4 milijarde dinara. U budžetu grada ostvarena je ušteda od oko 550 miliona dinara, što je razlika između procenjene vrednosti i cena koje su ponudili učesnici na ovim tenderima. Plan je da tokom ove godine pokrenemo sličan broj nabavki kao i prošle godine za izradu pripremne i tehničke dokumentacije, kao i za izvođenje radova.

Koliko nerešena imovinska pitanja i nelegalna gradnja otežavaju bržu raspodelu lokacija za izgradnju i koliki napredak je postignut u rešavanju tih problema?

— Tražimo i za to nova zakonska rešenja, radi se puno da bi se svi problemi sagledali i strpljivo rešavali. Kada ima dobre energije može se i dobro raditi. Ipak, za stabilan rad na rešavanju ovih pitanja, javni interes se mora dići na najviši prioritet u radu svih organa i onda neće biti dugih procesa i zastoja. U Direkciji postoji preko 200 imovinskih lokacija na celoj teritoriji grada, a za rešavanje imovinsko-pravnih odnosa u 2017. izdvojeno je 1,09 milijardi dinara.

Kakav je plan investicionih ulaganja za ovu godinu kada se radi o objektima od posebnog



**BRANISLAV
POPOVIĆ**

Direktor Direkcije za
građevinsko zemljište i
izgradnju Beograda

interesa za grad?

— Imamo jako veliki broj ugovorenih poslova koje moramo da finansiramo i završimo u ovoj godini. Ugovorili smo i počeli radove na postavljanju tramvajske pruge preko Mosta na Adi. Najvažnije nam je ulaganje u projekte koji su u vezi sa razvojem kanalizacione i vodovodne mreže. Planiramo raspisivanje tendera tokom leta za izradu generalnog rešenja kanalizacionih i vodovodnih mreža za svaku od 17 opština u Beogradu. Takav projekat je urađen za levu obalu Dunava, na opštini Palilula i tražimo izvor finansiranja. Za Stari savski most u toku je izrada idejne projektnе dokumentacije, a potom će se ići u realizaciju finansiranja i na izvođački projekat i izvođenje jednim tenderom.

Koliko su dosadašnje izmene Zakona o planiranju i izgradnji doprinele dinamici implementacije planova grada?

— Usvajanjem izmena i dopuna Zakona o planiranju i izgradnji krajem 2014., zatim podzakonskih akata koji tretiraju oblast građevinarstva, i usvajanjem urbanističkih planova od strane Skupštine grada Beograda u prethodne tri godine, pokrenuo se postupak izgradnje mnogih objekata, a naročito je omogućeno privođenje zemljišta nameni na lokacijama koje su godinama stajale zapuštene.

Najveći broj takvih lokacija je u centralnim gradskim opštinama, te danas imamo izgrađene ili je u toku izgradnja tržnih centara u Rajićevoj ulici, Višnjičkoj ulici, Rakovici i preko puta Ade Ciganlije. Tu je zatim Kineski kulturni centar, hotel Hilton, novi poslovni objekti duž Bulevara Milutina Milankovića, stambeno-poslovni objekti u Dalma-



tinskoj i Ulici vojvode Stepe, stambeni objekti u Zemunu i u Kneza Miloša.

Ovi i drugi investitori uplatili su 5,5 milijardi dinara na ime doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i 1,3 milijarde dinara na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Samo tokom 2017. u Direkciji je izvršen obračun doprinosa za preko 1100 objekata, odnosno za površinu od 1.605.000 m².

Kako vidite Beograd za pet godina?

— Beograd deli dobro koje je sada evidentno u razvoju zemlje, kao glavni grad, ali i poželjna investiciona zona.

će se smanjivati u narednom periodu.

U isto vreme razviće se strateški infrastrukturni saobraćajni pravci u centru da bi rasteretili saobraćaj. U centru grada niči će novi objekti kako u Beogradu na vodi, tako i svuda gde su sada u pripremi projekti i gde postoji dobra infrastruktura.

U narednih pet godina stvorice se novi sistem finansiranja razvoja infrastrukture u neopremljenim delovima grada kako bi se obezbedio razvoj, ali i održavanje i uslovi za eksplotaciju izgrađene javne infrastrukture i javnih objekata.



Istovremeno, prihvata i veliki broj ekonomskih migranata. Iz tog razloga stalno je neujednačen razvoj dobro opremljenih investicionih zona koje su potpuno legalne i plaćaju sve troškove i pojedinih jeftinih zona za porodično stanovanje i prateće delatnosti po periferiji grada i prigradskih opština, koje su u najvećoj meri nastale kao migrantska naselja tokom rata 90-ih, a potom i kao posledica ekonomskih migracija unutar zemlje i samog grada. Tako neu jednačeno infrastrukturno opremanje je veliki problem za koji se nadamo da

**ŠTO VIŠE IMA
LEGALNIH
KVADRATA, VEĆI
JE POTENCIJAL
ZA FINANSIRANJE
INFRASTRUKTURE**



Foto: Beoninfo

**NAJAVAŽNIJI
PROJEKTI DO
2020.**



„Nadamo se da će se završiti planski dokumenti koji su u toku, kao i tehnička dokumentacija za razvoj strateških sistema i pravaca razvoja kanalizacione i vodovodne mreže, da će se obezbediti finansiranje i početi radovi po fazama i prioritetima. Završiće se svakako izgradnja tri manja postrojenja za preradu otpadnih voda, kao i uređenje centralne pešačke zone, pasarele i priobalja u zoni Karadordeve ulice kod stare Kapetanije. Završiće se Bulevar patrijarha Pavla u Rakovici i još započetih kolektora i ulica. Biće u toku novi strateški projekti, ali je osnovni cilj doletne završiti plansku i tehničku dokumentaciju i završiti mnogobrojne projekte koji su u toku, kako bi se ušlo u velike projekte.“



CONFLUENCE
PROPERTY MANAGEMENT

LIDER
U UPRAVLJANJU
NEKRETNINAMA

 Mercator

 USCE

 immo outlet

 BINGO
CITY CENTER

 USCE
SHOPPING CENTER

 NAVIGATOR
BUSINESS CENTER

 SHOPPI
Shoppi online shopping

 RODA
MEGA

 alta

www.confluence.rs

NEKRETNINE — SIGURNA INVESTICIJA

Ako imate na raspolaganju finansijska sredstva i ne želite da vremenom izgube na vrednosti, jedna od izvesnijih solucija je kupovina nekretnine

Odavno je postalo jasno da je ulaganje u nekretnine jedna od najisplativijih odluka i jedan od najboljih načina na koje možete potrošiti novac, a da iz toga na duže staze imate određenu dobit. Sva lepota ovog ulaganja jeste da u njemu dobit može označavati i materijalnu stvar, određenu količinu novca, ali i uživanje koje sa sobom nosi biranje novog doma ili prostora za novi poslovni poduhvat, i zamišljanje svih trenutaka koji će „oživeti“ građevinske konstrukcije i učiniti ih vašim. U zavisnosti od toga kako postavite svoj cilj, dobijate upravo ono što poželite – siguran dom i životni prostor za nove uspomene, ili stabilan prihod od rente koji će učiniti izvesnijim godine koje dolaze.



PROGNOZA

Nesumnjivo je da će vrednost stanova u okviru Belgrade Waterfront-a u budućnosti samo rasti

Nije bez razloga to što investicije u nekretnine po rečima mnogih predstavljaju „sigurnu dobit“. Život u ubrzanim vremenom čini da se okolnosti na tržištu neprestano menjaju, ali ljudima inherentna potreba za stanovanjem i životnim prostorom ostaje. Osim toga, bez obzira na trendove u građevinskoj industriji, sigurno je da ćete pri izboru nekretnine birati najkvalitetnije materijale, najbolje povezanu lokaciju, sigurno parking mesto i deo grada koji ispunjava sve vaše potrebe.

Ukoliko sve ove karakteristike odlikuju vašu nekretninu, njena vrednost u budućnosti može samo da raste i da donese ne samo finansijsku dobit, već i značajnu ličnu satisfakciju koja proizlazi iz saznanja da ste doneli odličnu poslovnu odluku. Posmatrano kroz statistiku, prosečan godišnji rast cene rente je pet odsto, dok prosečan godišnji rast cene nekretnine iznosi sedam odsto!

Iz navedenih podataka sledi da verovatno ne postoji bolji trenutak od sadašnjeg da investirate u stambeni ili poslovni prostor – ne samo zbog motivacione rečenice koja kaže da „nema boljeg mo-



menta od onog u kojem ste sada" – već i zato što je novogradnja u punom zamahu kako u prestonici, tako i u ostaku zemlje. Prema godišnjem izveštaju sa tržišta nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda, tokom 2017. godine najviše se trgovalo stambenim objektima – u zemlji je prodato više od 33.600 stanova, a 28 odsto od ovog broja stambenih jedinica je novogradnja, kupljena od investitora.

Upravo u ovom izveštaju, kao jedna od atraktivnih lokacija u Beogradu izdvojen je i Belgrade Waterfront – jedan od aktuelnih savremenih kompleksa mešovite namene u kojem je budućim stanašima sve na dohvati ruke – prodavnice, restorani, obdaništa, različita mesta za rekreaciju. Ono što u izgradnji ovako sveobuhvatnih poduhvata Belgrade Waterfront izdvaja i postavlja na prvo mesto jeste neuporediva lokacija – pored reke, a na samo par minuta hoda od starog gradskog jezgra. Uz odličnu povezanost, blizinu parkova, šetališta, vrtića i brojne druge prednosti koje nude zgrade koje su trenutno u prodaji – BW Residences, BW Vista i BW Parkview, kao i ekskluzivni stanovi The Re-

70%
iznosi prosečan
godišnji rast cene
nekretnine

sidences at The St. Regis Belgrade u Kuli Beograd – nesumnjivo je da će vrednost stanova u okviru Belgrade Waterfront-a u budućnosti samo rasti.

Potkrepljeno brojkama, to izgleda ovako – prosečan godišnji povraćaj investicije iznosi (neto): na 1 do 3 godine 10,6 odsto; na 1 do 7 godina 13,4 odsto, a na 1 do 10 godina – 16,2 odsto. Na konkretnom primeru, ukoliko sada uložite 149.888 evra u dvosoban stan u stambenoj zgradi BW Parkview, ne samo da ćete postati vlasnik stana u zgradi sa jednom od najatraktivnijih pozicija u gradu, na samo par koraka od parka, već će za tri godine njegova vrednost iznositi čak 183,619.25 evra!

Onaj ko bi sa sigurnošću znao šta će se dešavati u budućnosti svakako bi bio najbogatiji čovek na svetu, ali ulaganje u investicije vam, nezavisno od rasporeda zvezda, dosta izvesno može doneti bar deo tog bogatstva. U vremenu koje obiluje nesigurnostima, ovaj način ulaganja nije samo najzanimljiviji, već i najbezbedniji, što ga čini jednim od važnih i krupnih koraka ka vašoj sigurnoj budućnosti.

PRIPREMAMO NOVE PROJEKTE U REGIONU

„Naša gradilišta zapošljavaju hiljade ljudi i utiču na ekonomski i urbanistički razvoj sredine u kojoj investiramo“

TEKST **Vladimir Mitić**



Potencijal Beograda je izuzetno visok kada govorimo o tržištu nekretnina, ističe Zorana Ždralje Burlić, generalni direktor Delta Real Estate-a. „Srbija je kasnila u tranziciji za drugim zemljama, pa samim tim i u razvoju tržišta nekretnina. Iako smo svedoci, recimo, ubrzane gradnje šoping molova, po raspoloživom modernom poslovnom prostoru glavni grad Srbije i dalje zaostaje za glavnim gradovima Hrvatske, Mađarske, Bugarske i drugim sličnim destinacijama. Slično važi i za hotelske kapacitete, posebno kada je reč o visoko kvalitetnoj hotelskoj ponudi iz nekog od globalnih hotelskih lanaca. Zato verujemo da u Beogradu tek treba da se radi i gradi i da će tržište nekretnina još da raste.“

Tokom prošle godine Delta Real Estate zabeležio je tri važna događaja u regionu. Po čemu

 **ZORANA ŽDRALE BURLIĆ**
Generalni direktor,
Delta Real Estate

**PRIPREMLJENI
SU PROJEKTI
ZA POSLOVNU
ZGRADU DELTA
HOLDINGA, DELTA
PLANET I DELTA
CENTAR**

se izdvajaju ovi projekti?

— Prošle godine započeli smo veliki investicioni ciklus i strateško širenje na region. Naši projekti se izdvajaju jer smo uspeli da prepoznamo potrebe mesta u kojima smo odlučili da gradimo i rešili da građanima Ljubljane, Banjaluke, Varne, a i okruženju pružimo ono što im je potrebno.

Hotel InterContinental u Ljubljani jedini je hotel sa pet zvezdica u glavnom gradu Slovenije i izgrađen je za samo 18 meseci. To je primer kako uz saradnju sa nadležnim institucijama, naš stručni tim svoj posao može da završi u roku. Ovaj hotel je jedna od najvećih zgrada u Ljubljani i pruža jedinstven pogled iz spa centra na 18. spratu i restorana B na 20, kao i vrhunsku uslugu po IHG standardima. Takođe smo ponosni na tim koji je vodio ovaj projekat, jer iako veoma mlađ, vrlo je sposoban. Direktor naše kompanije u Ljubljani, Stefan Knežević, preuzeo je tu poziciju sa 28 godina, a arhitekta na ovom projektu, Andžela Nikolić, jedna je od Deltinih Mlađih lidera.

Šoping mol Delta Planet u Banjaluci jedini je šoping mol u toj zemlji i sigurni smo da će biti omiljeno mesto za šoping i zabavu ne samo Banjaluci već celog regiona. Ovaj projekat takođe vodi vrlo mlađ kada. Gradilištem upravlja Marko Kecman koji je u Deltu došao preko programa Mlađi lideri, a kompletno arhitektonsko rešenje uradila je Ivana Letić, koleginica iz Delta Real Estate-a. Osim prostora za šoping u više od 200 lokala, ovaj objekat imaće najsavremeniji bioskop i prostor za druženje i zabavu.

Gradimo šoping mol u poznatom bugarskom letovalištu Varni, koji ćemo otvoriti u septembru ove godine. Na ovom tržištu već postoje veliki tržni centri, ali Delta ima veliko iskustvo u upravljanju šoping molovima i želimo da ponudimo ovom gradu nešto drugačije i posebno.

Da li će tokom ove godine fokus biti više na investicijama u Beogradu?

— Naša velika želja je da gradimo i u Srbiji jer smo srpska kompanija. Imamo pripremljene projekte za poslovnu zgradu Delta Holdinga, Delta Planet na Autokomandi i Delta centar. Spremno je finansiranje tih projekata, kao i ugovor sa IHG-om za hotel InterContinental u Beogradu koji bi se nalazio u sklopu poslovno-retail Delta Centra u Bloku 20. Verujem da ćemo dobiti neophodne dozvole od nadležnih institucija u Srbiji i započeti izgradnju ovih projekata, jer će oni znatno uticati na ekonominu i ponudu naše zemlje.

Gledajući projekte u regionu i očekujući početak izgradnje u Beogradu, šta biste istakli kao najveće razlike?

— Prva i očigledna razlika je da su u zemljama u regionu naša gradilišta otvorena, rade, zapošljavaju hiljade ljudi i utiču na ekonomski, urbanistički razvoj tih zemalja. Region, iako sličan po mentalitetu i potrebama, razlikuje se po kupovnoj moći potrošača, uređenju, propisima i trenutnoj ponudi. Na primer, zemlje Evropske unije imaju vrlo jasno i precizno uređene procedure i pravila koje je vrlo lako pratiti. Kod nas je potreba i dobra volja da se neka pitanja reše, a to često izostane.

Da li su promene u sistemu izdavanja građevinskih dozvola olakšale pokretanje velikih projekata?

— Promene u sistemu izdavanja građevinskih dozvola jesu pozitivne, ali one se u suštini ne dotiču mnogo velikih projekata u oblasti nekretnina. Naiime, građevinska dozvola je samo poslednji korak ka izgradnjom nekog objekta, a njemu predstoji čitav niz složenih urbanističkih uslova koje treba stvoriti da biste investirali 100 i više miliona evra i gradili 200.000 kvadratnih metara poslovног prostora – koliko treba da ima naš šoping mol. Dakle,

InterContinental
u Ljubljani izgrađen
je za samo

18
meseci



PLANOVİ

„Delta Real Estate planira da nastavi širenje na zemlje regiona. Naša dosadašnja iskustva su odlična, tako da smo stalno u potrazi za interesantnim projektima i asset-ima. Imamo ekspertizu i kapacitete da se širimo i razvijamo u zemljama regiona. Zainteresovani smo za tržište Albanije, Hrvatske, Makedonije, a možda i nastavimo širenje u zemljama u kojima već poslujemo.“



kada kažete da ćete izdati građevinsku dozvolu za 28 dana, vi ništa niste rekli o tome kako ćete i kada rešiti sve korake koji prethode podnošenju zahteva za građevinsku dozvolu. To su procedure koje treba da se menjaju i mi iskreno verujemo da će u budućnosti proces dolaska do izgradnje velikih objekata biti jednostavniji nego što je bio u prethodnim godinama.

Jedna od stvari koju Delta Holding često ističe jeste briga o očuvanju životne sredine. Kakva je situacija kada govorimo o izgradnji?

— Prilikom gradnje uvažavamo sve ekološke standarde u cilju smanjenja potrošnje energije i drugih resursa. Svi naši objekti su u potpunosti environmentally friendly.

Hotel InterContinental u Ljubljani je izgrađen prema najsvremenijim arhitektonskim metodama i najvišim standardima. Osvetljenje fasade nije konstantno, već se uskladjuje sa potrebama gostiju. Hotel koristi Building Management System koji povezuje ceo sistem u hotelu, od ventilacionih, preko regulacije temperature, do osvetljenja. Ovaj sistem, između ostalog, podrazumeva automatsku regulaciju temperature hotela, gde se grejanje i hlađenje smanjuju na minimum kada je prostorija prazna. Kao još jedan način uštede energije, koristi se LED osvetljenje.

Hotel Crowne Plaza u Beogradu je u sistemu Green Engage IHG grupe. Green Engage tim zadužen je za integrisanje poslova zaštite životne okoline u svakodnevnicu rada hotela i za širenje svesti zaposlenih o neophodnosti očuvanja životne sredine. U tom cilju, članovi ovog tima redovno tokom godine usmeravaju zaposlene da štede energiju, papir i ostale resurse.

ZELENI SIMBOL GRADA

Predloženi koncept predstavlja savremeno rešenje za kreiranje potpuno održive zgrade

TEKST *Ivana Lakić*

I zgradnjom energetski efikasnog solitera na mestu nekadašnje Beobanke, centar Beograda biće obogaćen pravom zelenom oazom. Dok čekamo više informacija o projektu kompanije Stattwerk na ovoj lokaciji, razgovarali smo sa renomiranim arhitektom Jovanom Mitrovićem, čiji je tim odneo prvu nagradu na nacionalnom arhitektonskom konkursu za idejno rešenje za budući balkanski eko-centar.

Prema oceni međunarodnog žirija, energetski i održivi koncept tima Living Future Green, kojeg su pored Mitrovića činili i Snežana Zlatković, Bojana Cvetanović, Iva Bekić, Isidora Babović i Igor Zec, sveobuhvatan je i vrlo inovativan.

Mitrović ističe da je imao ličnu potrebu da pokaže značaj održivog pristupa projektovanju – ne samo arhitektonski, u smislu oblikovanja i funkcionalnosti, već i u svim inženjerskim rešenjima, kao neku vrstu sinergije dizajna, inženjerstva, ekologije i ekonomije.

Koje su neke od ključnih karakteristika održivosti vašeg projekta eko-centra na ovoj lokaciji?

— Naše rešenje je rezultat ozbiljnog angažovanja velikog broja vrhunskih stručnjaka iz različitih oblasti. Rukovodio sam se jednom misli poznatog teoretičara i profesora arhitekture iz SAD-a koji je u svom predavanju otprilike rekao: „Inženjer mora da zna sve iz svoje oblasti, a arhitekta da poznaje od svake dovoljno da može da ih objedini.“

Meni se čini da je iskustvo stečeno iz različitih oblasti projektovanja i inženjeringu, kojima sam se bavio skoro četiri decenije, presudno uticalo da nastupim na ovom projektu kao „pravi arhitekta“ – homo universalis, koji odumire sa jedne strane, ali se ponovo javlja baš iz potrebe da ponovo integriše znanja iz različitih oblasti u skladan i održiv sistem.

Istovremeno, imao sam podršku mlađih kolega koji poseduju znanja i umeća u korišćenju savremenih projektantskih alatki.



JOVAN
MITROVIĆ

Arhitekta

ENERGETSKA EFIKASNOST

Izgradnja energetski efikasnog solitera na Zelenom vencu biće prvi ovakav projekat u Srbiji

Koliko su bitni projekti ovakvog tipa ekoloških oaza za Beograd?

— Veoma, ali je još važnije da rezultat ovih projekata bude podizanje svesti u obezbeđivanju pozitivne normativne regulative, stimulativne porekske politike za ekološku, energetski efikasnu i pre svega održivu arhitekturu i gradnju.

Šta je bilo najinspirativnije prilikom projektovanja ovog rešenja?

— Teško je reći... Inspiracija je bilo više... Postoji lični kontakt sa tom lokacijom. To je mesto gde sam primio svoju prvu platu radeći u Srbijaprojektu preko puta. Skoro osam godina sam dolazio na posao i tokom zimskih meseci osećao kiseo ukus na jeziku od ogromne koncentracije sumporodiksida u vazduhu. Danas je situacija naizgled bolja, ali i dalje je to jedna od najzagadenijih tačaka Beograda.

Inspiracija je bila i to što je odluku donosio međunarodni žiri sastavljen od ljudi koji će nepristrasno i stručno da vrednuju rešenja, a i naše

kolege koje su učestvovali u žiriranju su vrsni poznavaci teme.

Želja nam je bila da pokažemo da i mi u Srbiji posedujemo znanja na nivou razvijenog sveta i da možemo da napravimo rešenje koje može sutra da se izvede, a da istovremeno poseduje i šarm i lepotu, uređenost proporcija, duh vremena i dušu Beograda.



Uvek pokušavate da izadete iz zone komfora i preskočite limite koje definišu lokacija i program. Šta je bio iskorak ovakvog tipa u projektu eko-centra?

— Osnovni iskorak je bio da pokažemo da je moguće isprojektovati podzemnu garažu za 500 automobila u dve varijante i da istaknemo prednosti automatizovane garaže u aspektu održivosti i ekoloških prednosti u značajno manjoj emisiji CO₂.

Zatim, pokazati koliko je značajno da se pod pojmom „zeleni arhitektura“ ne misli samo na primenu rastinja i ekoloških materijala, već pre svega da se obezbedi minimalno zagađenje izborom sistema i da se u što je moguće većoj meri obezbedi korišćenje energije iz obnovljivih izvora na samoj lokaciji.

Osim toga, napravili smo organski vegetarijanski restoran koji bi trebalo da funkcioniše u zatvorenom ciklusu, od proizvodnje hrane, preko kuvanja, do korišćenja otpada za proizvodnju komposta i sve to na krovu zgrade gde posetioci restorana mogu da vide ceo ciklus.

Koncept
eko-centra predviđa
organizaciju
objekta kroz

3

funkcionalna dela



Šta je neophodno učiniti kako bi objekti ovakvog tipa postali praksa kod nas?

— Neophodno je da postoji jasna i stimulativna zakonska regulativa; kvalitetniji proces edukacije i u drugim sferama obrazovanja, ne samo u graditeljstvu i urbanizmu; da investitori prepoznaju „zelenu i održivu“ gradnju kao nešto što donosi i ličnu – uz dugoročnu društvenu korist, tj. da im se ne isplati da rade nisko efikasne i zagađujuće objekte.

Navešću jedan primer iz prakse. Trenutno se bavimo sistemima individualne gradnje kroz vama poznati sistem Lafarge kuća. Stalno moramo da objašnjavamo klijentima da izrada zelenog krova na toj istoj kući, u odnosu na tradicionalni kosi krov, nije ni luksuz, ni rizik, jer povećava energetsku efikasnost termoizolacije nekoliko puta. Leti, biljke i zemlja absorbuju sunčevu zračenje, a zimi štite od zamrzavanja, čime smanjuju trošak hlađenja i grejanja, kao i dugovečnost samog krova.



ODRŽIVOST

Neke od ključnih karakteristika održivosti eko-centra su: skupljanje i reciklaža otpada, stvaranje čistog vazduha za sve koji borave u objektu, prisustvo sistema za skupljanje i filtriranje kišnice, formiranje bašte i krovne terase, primena pametnog sistema koji kontroliše električne i mehaničke sisteme u zgradbi.

VAŠA NOVA POSLOVNA ADRESA

Nudimo Vam moderan i kvalitetan poslovni prostor u srcu Beograda

Ziegel House je najnoviji, visoko profilisani poslovni kompleks u srcu Vračara. Ovo moderno zdanje sastoji se od dve nezavisne poslovne zgrade, vrlo upečatljivog, atraktivnog izgleda, savremenog dizajna i korporativnog imidža. Svojim zakupcima pruža maksimalnu fleksibilnost prostorne organizacije, najsvremeniju opremu, udobnost i produktivnost, a svakako podrazumeva upotrebu kvalitetnih i savremenih materijala u enterijerskoj obradi objekta.

Nudimo fleksibilne kancelarijske prostore različitih površina, lokale/retail, kao i impresivnu povučenu etažu sa prelepm panoramskim pogledom na Hram svetog Save i grad.

Pridružite se poznatim imenima, uspešnim stranim i domaćim kompanijama i prepoznatljivim brendovima, koji su nam već ukazali svoje poverenje.

Na pravom ste mestu!

Kontaktirajte me što pre, putem

Tel: +381 60 071 92 66

e-mail: milica.s@westproperties.rs



S poštovanjem,
Milica Stojković

Milica Stojković

slobodne
kancelarije od
77 m²

ZIEGEL HOUSE

Clamela

Useljenje u julu

2018.





VII POUĆENA ETĀŽA
slobodno

VI SPRAT
slobodno

V SPRAT
slobodno

IV SPRAT
slobodno

III SPRAT
pregovori u toku



PRIZEMLJE
pregovori u toku

ZIEGEL HOUSE

B lamela





SPECIJALNO IZDANJE

PUTOKAZ

Z A K U P C E

**STAMBENI KREDITI
I OSIGURANJE
IMOVINE**

April 2018.



KAKO KUPITI STAN...

Tekst:
IVANA LAKIĆ

Sve češće se čuje kako je pravo vreme za stambeni kredit, jer kamate nikad nisu bile niže. Oko 90.000 građana Srbije otplaćuje stambeni kredit indeksiran u evrima, a stope za ove zajmove su trenutno na nivou od oko tri odsto. Euribor beleži negativne stope, u odnosu na period od pre deset godina kada je bio na nivou od 4,7%. U ponudu banaka 2016. uključeni su i prvi stambeni krediti u dinarima sa rokom otplate do 30 godina, a danas se odobravaju po kamatnoj stopi ispod pet odsto, što je donedavno bila kamatna stopa po kojoj su odobravani evroindeksirani stambeni krediti. U poslednja tri mesečica 2017. banke u Srbiji odobrile su ukupno 20,7 milijardi dinara novih stambenih zajmova, a analize NBS pokazale su znatan rast dinarskih stambenih kredita, sa rokom dospeća od 15 godina, po stopi od 4,9%.

„Po prvi put imamo veoma malu razliku između referentnih kamatnih stopa Evropske centralne banke na evro i Narodne banke Srbije na dinare, što je rezultat trenda pada kamatnih stopa na dinare“, ističe Zoran Grubišić, profesor Beogradske bankarske akademije. Kako dalje objašnjava naš sagovornik, u srednjoročnom periodu od pet godina suočavamo se sa niskom inflacijom, veoma blizu inflacije u evro zoni, dok inflaciona premija u dinarskoj zoni ni u jednom trenutku nije prelazila par procenitnih poena. „Posledica svega toga je stabilan devizni kurs koji se u periodu od pet godina kreće u oscilacijama od +/- 2,5%. Postoji poverenje stranih institucionalnih investitora u domaće dinarske državne hartije od vrednosti, što je povezano i sa jačanjem kreditnog rejtinga zemlje. Rezultat svega toga je i rast dinarskih stambenih kredita i dinarske štednje građana, a što su konkretni rezultati dinarizacije za koju se zalaže Narodna banka Srbije“, zaključuje Grubišić.

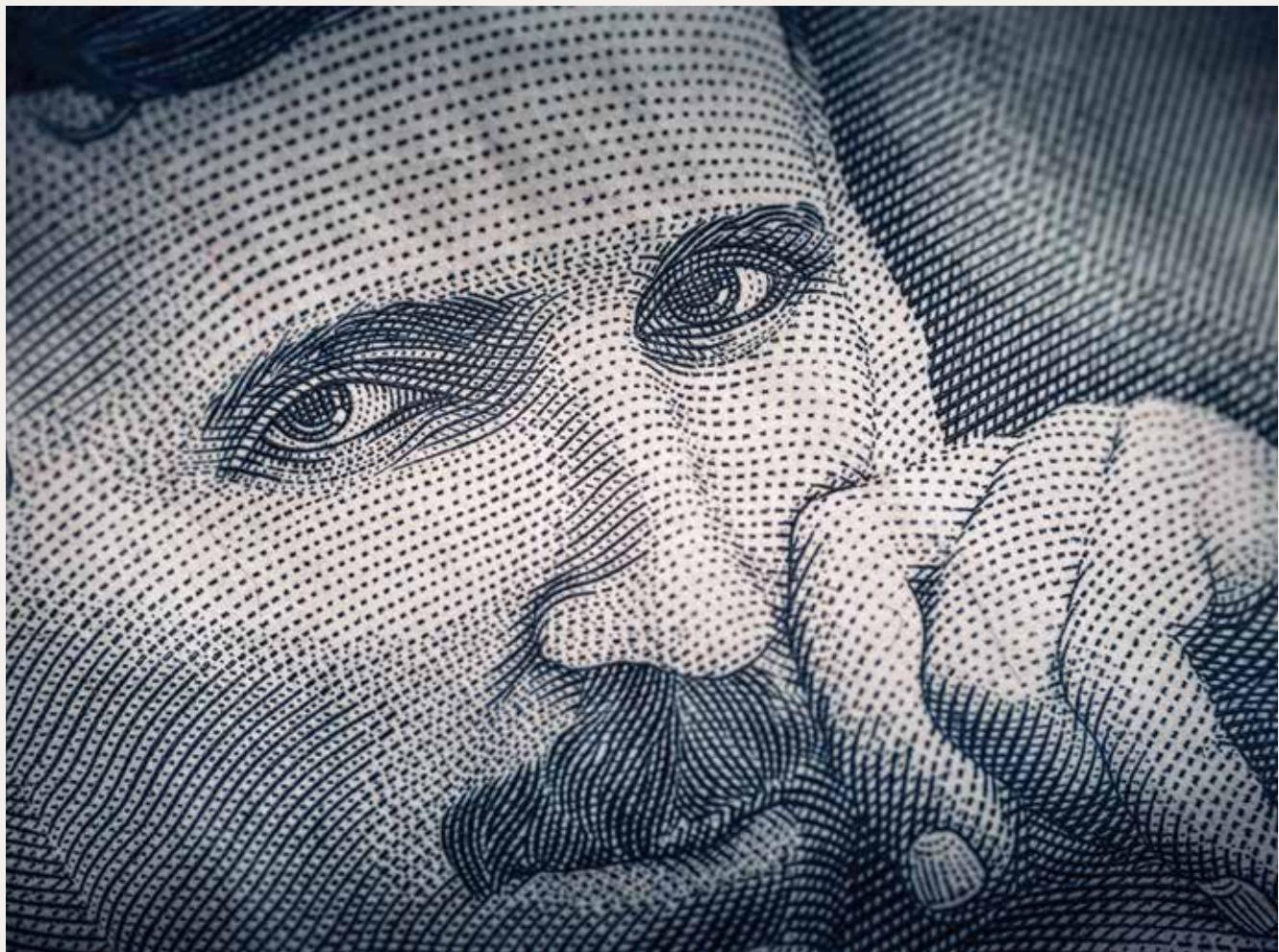
Kakva su dalja predviđanja kretanja kamatnih stopa, kako do neti odluku o tome za koji stambeni kredit se odlučiti, kao i da li je lizing nepokretnosti bolja opcija za pravna lica, teme su kojima smo se bavili na narednim stranama.

...I SAČUVATI IMOVINU

S druge strane, i kada uložimo znatna sredstva da kupimo dom, nedostaje svest o rizicima koji mogu prouzrokovati veliku štetu u domaćinstvu, a samim tim i izdatke. Tačnije, nedostaje svest da se rizik može smanjiti osiguranjem imovine. U 2014. godini, kada je nastala šteta od poplava u Srbiji procenjena na 1,5 milijardi evra, mogli smo da čujemo da je svega dva odsto imovne imalo neku polisu osiguranja. Situacija se nije značajno promenila ni par godina kasnije od nemilih događaja, a kako osiguravači ističu, jedan od problema je i nedovoljna edukacija građana o proizvodima i uslugama osiguravajućih kuća. Imajući u vidu da polise osiguranja imovine nisu preveliki udar na budžet, kako se uvreženo misli, pokušali smo da vam predstavimo i zašto osiguranje predstavlja investiciju, a ne trošak.



DINARIZACIJA KREDITA



Sredinom marta Izvršni odbor Narodne banke Srbije smanjio je referentnu kamatnu stopu na 3,25%

Smanjenje referentne kamatne stope jedan je od ključnih faktora kamatnih stopa na dinarske kredite, a niže kamatne stope povećavaju tražnju za dinarskim kreditima. Činjenica je da je od maja 2013, kada je započeto ublažavanje monetarne politike, prosečna kamatna stopa na dinarske kredite privredi i stanovništvu zabeležila oštar pad. Od maja 2013. do decembra 2017. referentnu kamatnu stopu smo snizili ukupno za 8,25 procenatnih poena, a prosečna kamatna stopa na dinarske kredite privredi i stanovništvu je pala za 10,6 procenatnih poena, na 8,2% krajem 2017. Nešto veći pad kamatnih stopa na dinarske kredite u odnosu na referentnu kamatnu stopu duguje se i nižoj premiji rizika zemlje, čiji je pad, između ostalog, rezultat postignute stabilnosti – monetarne, fiskalne, finansijske i političke. Deo pada se

Tekst:
NARODNA
BANKA SRBIJE

POVERENJE

Cenovna i finansijska stabilitet, kao i pojačano poverenje u domaću valutu omogućili su smanjenje kamatnih stopa na istorijski najniže nivoe.



duguje i povećanoj konkurenциji među bankama, koju snažno podržavaju upravo makroekonomski stabilnost i povoljni izgled ekonomije. Imajući u vidu da su i prethodna sniženja referentne stope dovodila do pada kamatnih stopa, očekujemo da će se i ovo poslednje sniženje referentne stope odraziti na njihov dalji pad.



POKRIVEN RIZIK NENAPLATIVOSTI



Vest da je dinar druga najbolja valuta sveta u proteklim godinama dana, koju je objavila agencija Bloomberg, došla je kao logična posledica svih napora i aktivnosti koje je sprovodila Narodna banka Srbije, kao nosilac domaće monetarne politike, a koje su bile usmernjene ka obezbeđenju cenovne i finansijske stabilnosti. Poslednjih nekoliko godina možemo da govorimo o stabilnosti opšteg nivoa cena (niskoj i stabilnoj inflaciji) i relativno stabilnom deviznom kursu. Na ovaj način NBS omogućila je sprovođenje i drugih, uspešnih mera ekonomskog politika. Snažan odjek ove vesti u medijskoj javnosti govori i o povećanom poverenju u dinar i rad NBS. Značaj je još veći kada se zna da dinar jača u ambijentu relaksacije monetarne politike NBS, odnosno smanjenja kamatnih stopa. To znači da su prošlogodišnje i ovogodišnje jačanje domaće valute i relativna stabilnost, ako se posmatra poslednjih nekoliko godina, zasnovani na dobrom makroekonomskim pokazateljima, a ne na spekulativnom kapitalu, kako je ranije bio slučaj.

Kada je reč o dinarizaciji, kao strateškom opredeljenju Vlade RS i NBS, sve aktivnosti NBS usmerene su ka povećanom korišćenju domaće valute u finansijskom sistemu Srbije. Upravo je postignuta makroekonomski stabilnost prvi i osnovni stub koji doprinosi da dinarizacija i kredita i depozita danas bude na najvišem nivou od kad se meri. Proces je dugoročan i moramo imati strpljenja za još vidljivije rezultate. Cenovna i finansijska stabilnost, kao i pojačano poverenje u domaću valutu omogućili su smanjenje kamatnih stopa na istorijski najniže nivo, što i dinarske kredite čini privlačnijim i dostupnijim domaćim preduzećima i stanovništvu. Polako, ali sigurno, povećavaju se i ponuda i realizacija stambenih kredita u dinarima, a preko 70% novoodobrenih kredita stanovništvo je u dinarima. Uz pad učešća javnog duga u BDP, pozitivno se menja i valutna struktura javnog duga - u smeru povećanja dinarskog dela, koji sobom ne nosi devizni rizik. Uporedno sa pomenutim, NBS će nastaviti da sprovodi i druge aktivnosti koje doprinose dinarizaciji domaćeg finansijskog sistema.

STABILNOST

Banke su još 2016. u svoju ponudu stambenih kredita uvrstile dugoročne dinarske kredite. To znači da unazad dve godine, u uslovima nižih kamatnih stopa i u stabilnom ambijentu, banke nude i odobravaju dinarske stambene kredite po

kamatnoj stopi ispod 5%. To je važan podatak ako se zna da su to uslovi pod kojima su se do pre nekoliko godina odobravali evroindeksirani stambeni krediti. Odobravanje dinarskih stambenih kredita ukazuje na poverenje da će stabilnost, kao i do sada, biti uspešno očuvana i u dugom roku.



GORDANA KAMIDŽORAC LUKAČ

v.d. direktora Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita

Potkrepljeni ukupnim portfolijom, u Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita sa ponosom ističu da je i dalje najatraktivniji vid rešavanja stambenog pitanja u Srbiji upravo kredit osiguran kod NKOSK, ističe Gordana Kamidžorac Lukač, v.d. direktora ove korporacije.

Koliko je od osnivanja NKOSK-a ukupan broj osiguranih kredita i kako se kretao trend tokom godina?

— Od početka rada, odnosno oktobra 2004. godine, osigurano je preko 93.000 stambenih kredita što ujedno i pokazuje konstantni trend rasta poslovanja. Korporacija je svojim delovanjem uspela značajno da poboljša uslove koji vladaju na tržištu stambenih kredita i da zajedno sa Vladom, kroz programe dugoročnog stambenog kreditiranja, mnogim građanima Srbije omogući da reše problem stambenog pitanja.

Koji su konkretno benefiti osiguranja stambenih kredita kod NKOSK, pored povoljnijih kamatnih stopa?

NKOSK je svojim delovanjem uspela značajno da poboljša uslove koji vladaju na tržištu stambenih kredita

Tekst:
VLADIMIR MITIĆ

— Korporacija osigurava kredite koje banke odobravaju fizičkim licima za kupovinu, adaptaciju i izgradnju nekretnina, a koji su obezbeđeni hipotekom. Samim tim snižava se ukupan rizik banke, što utiče na smanjenje kamatne stope koju banka naplaćuje svom klijentu što sam proizvod, odnosno kredit čini atraktivnijim.

Koliko prosečno iznosi premija osiguranja kredita kod NKOSK i od čega sve zavisi? Koji procenat kredita je dospeo na plaćenje kod NKOSK?

— Prosečan iznos kredita koji se osigurava kod nas je oko 30.000 evra dok se obračunavanje premije radi i određuje na svakom kreditu pojedinačno. Osiguranje se određuje prema stepenu zaduženosti klijenta, odnosu pokrivenosti hipoteke napspram kredita, posedovanju polise životnog osiguranja, zatim prema tome da li se kupuje objekat u izgradnji itd.

PORAST
Od početka poslovanja NKOSK, osigurano je preko 93.000 stambenih kredita.



Od ukupnog broja osiguranih kredita, do sada je evidentirano nešto više od 1.200 dospelih kredita, dok je za 261 stambeni kredit realizovana hipoteka sa isplatom štete. Stabilnost tržišta nepokretnosti i urednost naših građana u izmirivanju obaveza po stambenim kreditima, predstavljaju ključne elemente u očuvanju finansijske stabilnosti.

UČEŠĆE NA NIVOU RAZVIJENIH TRŽIŠTA



Foto: Dragan Milošević, Svet osiguranja

DEJAN HADŽIĆ

Rukovodilac Grupe za osiguranje i nepokretnosti
Ministarstva finansija

Kao dve najznačajnije karakteristike sektora osiguranja u Republici Srbiji, Dejan Hadžić, rukovodilac Grupe za osiguranje i nepokretnosti Ministarstva finansija, izdvojio bi stabilnost i konstantan rast. „Uz regulatorni okvir koji je prilagođen stepenu razvoja tržišta osiguranja i kao takav usklađen sa relevantnim propisima Evropske unije, tržište osiguranja „važi“ za vrlo perspektivno.“

Hadžić ističe da se poslednjih godina beleži konstantan rast ukupne premije osiguranja, koji prati rast premije i neživotnih i životnih osiguranja, kao i učešće životnih osiguranja u ukupnoj premiji. U takvom okruženju, premija imovinskih osiguranja takođe beleži rast u apsolutnom iznosu, dok se učešće ovih osiguranja već nekoliko godina kreće u rasponu od 17% do 20% u ukupnoj premiji osiguranja, odnosno u rasponu od 23% do 26% u premiji neživotnih osiguranja.

Koje su glavne prepreke rastu imovinskog osiguranja u Srbiji?

— Učešće imovinskih u premiji neživotnih osiguranja kreće se u istom rasponu kao i kod evropskih zemalja sa razvije-

Potencijal rasta imovinskih osiguranja svakako postoji, međutim, on je u direktnoj vezi i sa rastom celokupnog tržišta osiguranja

Tekst:
VLADIMIR MITIĆ

MERE

Srbija je poslednjih godina preduzela određene korake kako bi se stvorili uslovi za masovnije osiguranje građana od prirodnih katastrofa.



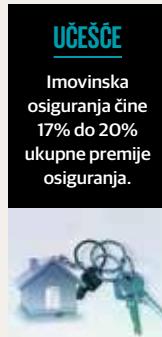
nijim tržištem osiguranja. Ono se razlikuje od države do države i zavisi i od razvijenosti ostalih vrsta osiguranja, kao i od različite kulture društva, preferencija klijenata i istorije osiguranja u konkretnoj državi. Potencijal rasta imovinskih osiguranja svakako postoji, međutim, on je u direktnoj vezi i sa rastom celokupnog tržišta osiguranja, koje je i pored određenih pozitivnih pomaka poslednjih godina i dalje nedovoljno razvijeno, imajući u vidu ideo na finansijskom tržištu, kao i neke ključne pokazatelje (ucešće osiguranja u BDP i iznos premije po stanovniku) koji i dalje zaostaju za navedenim pokazateljima većine evropskih zemalja. Imajući u vidu da je rast tržišta osiguranja, pa tako i tržišta imovinskih osiguranja, u direktnoj vezi sa rastom BDP i rastom životnog standarda, trenutno stanje ukazuje i na značajan potencijal koji tržište osiguranja ima u budućnosti.

S obzirom na to da broj prirodnih katastrofa i u svetu konstantno raste, ali da i poplave 2014. u Srbiji nisu dovele do značajnog rasta osiguranih domaćinstava, da li moguće rešenje leži u uvođenju polise osiguranja od elementarnih nepogoda kao obavezne?

— Što se tiče osiguranja od prirodnih katastrofa (prevashodno osiguranja od poplava i zemljotresa), Republika Srbija je poslednjih godina preduzela određene korake kako bi se stvorili uslovi za masovnije osiguranje građana i privrede od navedenih rizika. Prvo, istakao bih regulatorni okvir gde je Zakonom o osiguranju data mogućnost društвima da celokupan rizik osiguranja imovine od elementarnih nepogoda, kao i osiguranja finansijskih gubitaka zbog lošeg vremena, reosiguraju u Republici ili u inostranstvu, bez obaveznog zadržavanja dela rizika u samoprdržaju. Takođe, u prilog tome da je prepoznat značaj osiguranja od elementarnih nepogoda ide i činjenica da je Republika Srbija pristupila Projektu Svetske banke osiguranja rizika u slučaju elementarnih nepogoda za jugoistočnu Evropu i Kavkaz. Imajući u vidu navedeno, na tržištu su se pojavili i novi proizvodi, namenjeni na prvom mestu poljoprivrednicima.



Naknadu štete usled elementarnih nepogoda bi u budućnosti svakako trebalo sve više da preuzimaju osiguravajuće kompanije tj. privatni sektor, iz više razloga: pretpostavljeno efikasnija i adekvatnija naknada štete, čija će visina biti preciznija i jasnija, pošto osiguranik/oštećeni zaključenjem ugovora o osiguranju unapred zna u kojim situacijama i koju visinu nadoknade može da očekuje, odnosno kroz visinu premije može de utići na visinu eventualne nadoknade štete. Jedan od načina za postizanje masovnosti ovog osiguranja može biti njegova obaveznost, ali je svako uvođenje obaveznosti kompleksan proces u kome mora da se sagleda više različitih aspekata: ekonomskih, socijalnih,



političkih, tehničkih.

Smatram da i osiguravači moraju biti aktivniji u ovoj oblasti i da kroz edukaciju, profesionalan rad i brzu i adekvatnu isplatu štete (kao najbolju reklamu) doprinesu povećanju svog portfelja. Ono gde bi, po mom mišljenju, moglo da se insistira na obaveznosti, jeste kod davanja subvencija iz budžeta (po različitim osnovama - npr. poljoprivrednicima, korisnicima stambenih kredita, privrednim društvima...) jer bi se na taj način spričilo da neko dobije sredstva iz budžeta dva puta - prvi put kao subvenciju, a drugi put kao naknadu štete u slučaju elementarnih nepogoda.

UTICAJ NOVOG REGULATORNOG OKVIRA

„Za Solventnost II se može reći da predstavlja jednu vrstu revolucije u regulisanju poslovanja društava za osiguranje i reosiguranje. Koliko je ovaj novi regulatorni okvir značajan i kompleksan, potvrđuje i činjenica da je njegova priprema u EU trajala godinama i da je i pored toga, početak primene odlažan. Rec je o novom „pogledu“ na poslovanje društava za osiguranje i reosiguranje, koji zahteva složene promene, sa posebnim naglaskom na upravljanju rizicima na nivou celog društva, na izradi metodologije za merenje i upravljanje rizicima, kao i izračunu regulatornog kapitala, uz značajno povećanje transparentnosti u poslovanju društava za osiguranje i reosiguranje. Troškovi implementacije u velikoj meri obuhvataju informacičke troškove, kao i troškove namenjene neophodnoj edukaciji o novom načinu „razmišljanja“, kako najvišeg menadžmenta, tako i svih zaposlenih na ključnim funkcijama.

Što se tiče uskladivanja domaće regulative (prevashodno Zakona o osiguranju i Zakona o stečaju i likvidaciji banaka i društava za osiguranje) sa odredbama Solventnost II, Srbija je trenutno delimično uskladena sa navedenim okvirom. Uskladivanje je izvršeno u delu koji se odnosi na okvir Solventnost II, dok se neusklađenost odnosi

npr. na superviziju grupe društava za osiguranje i reosiguranje, sprovođenje određenih postupaka u okviru Evropske unije, saradnju nadležnih organa i razmernu informaciju između tih organa na nivou Evropske unije... Inače, glavna institucija za uskladivanje domaćeg regulatornog okvira sa odredbama Solventnost II jeste Narodna banka Srbije, koja je i supervisor nad obavljanjem delatnosti osiguranja, i koja je u vezi sa navedenim, donela Strategiju za implementaciju Solventnost II u Republici Srbiji. Prema trenutnim strateškim aktima, uskladivanje domaćih propisa sa regulatornim okvirom Solventnost II bi trebalo da se okonča do kraja 2021. godine.

Troškovi uskladivanja domaćih osiguravača sa novim regulatornim okvirom će svakako biti značajni, koliki tačno teško je proceniti, ali moje je mišljenje da neće biti toliki da značajno utiču na rast cena na našem tržištu. Struktura tržišta osiguranja u Srbiji, njegova razvijenost i konkurenca,

svakako će imati uticaj prilikom donošenja odluka u vezi sa cenovnom politikom osiguravača. Ono što ide u prilog većini domaćih osiguravača u procesu uskladivanja i pripreme za primenu novog regulatornog okvira jeste činjenica da je većina osiguravača na našem tržištu deo neke evropske grupe i da će im matične kuće moći pružiti „know-how“ i preneti iskustva u vezi sa prilagođavanjem na novi način poslovanja.“





TEODORA MILENKOVIC

Generalni sekretar, Asocijacija lizing kompanija Srbije

Ukoliko se odluče za finansiranje nepokretnosti putem lizinga, korisnici će imati sve standardne prednosti lizinga kao načina finansiranja. „Između ostalog, te pogodnosti su jednostavnije i brže procedure odobrenja i činjenica da se trošak pretvara u investiciju, pošto je predmet lizinga ujedno i sredstvo obezbeđenja. Jedan od modela finansiranja nekretnina putem lizinga je da kompanije umesto da plaćaju zakup, odluče da plaćaju ratu lizinga i na taj način dolaze do poslovnog prostora“, objašnjava Teodora Milenović, generalni sekretar Asocijacije lizing kompanija Srbije.

Ko su najčešće korisnici lizinga nepokretnosti?

— Korisnici lizinga nepokretnosti najčešće su privredna društva koja se opredeljuju za lizing kao način finansiranja poslovnih prostora, fabrika, silosa, pa čak i tržnih centara. Što se tiče građana kao korisnika lizinga,

RAST
Vrednost novozaključenih lizing ugovora u sektoru nekretnina, iznosila je devet miliona evra.



INTERVJU

LIZINGOM DO NEPOKRETNOSTI

Kompanije sve više prepoznaju lizing kao način da unaprede svoje poslovanje

Tekst:
IVANA LAKIĆ

važno je napomenuti da je lizing prvenstveno namenjen pravnim licima. Imali smo slučaj kad su privatna lica finansirala garažna mesta putem lizinga, ali je lizing ostao prvenstveno namenjen privrednicima. Ovo nije slučaj samo u Srbiji, već i u regionu i Evropskoj uniji gde se putem lizinga u glavnom finansiraju poslovni objekti.

rast koji će biti dostignut odgovarajućim očekivanim izmenama. Asocijacija lizing kompanija Srbije je Narodnoj banci Srbije dostavila inicijativu za izmenu i dopunu Zakona o finansijskom lizingu, koja, pored ostalog, inicira i smanjenje visokog kapitalnog cenzusa potrebnog za obavljanje poslova lizinga nepokretnosti.

Analiza za 2017. godinu ukazala je na rast vrednosti novozaključenih lizing ugovora za 27 procenata. Koliki ideo čini lizing nepokretnosti i kako ocenjujete ovaj segment poslovanja na našem tržištu?

— Porast vrednosti novozaključenih ugovora u sektoru nekretnina je, kao i u ostalim sektorima, posledica jačanja privrede u Srbiji i ekonomiske stabilnosti privrednika. Osim toga, kompanije sve više prepoznaju lizing kao način da unaprede svoje poslovanje. Međutim, treba napomenuti da su mogućnosti za rast ovog sektora lizinga vrlo velike i da bi napomenuto smanjenje kapitalnog cenzusa imalo pozitivne efekte i kod lizing kompanija, a posledično i kod privrednih društava.

OSNOVNA PREPREKA

„Kapitalni cenzus za kompanije koje bi želele da se bave lizingom nepokretnosti trenutno iznosi pet miliona evra, što delimično ograničava tržište. Poredjenja radi, u Republici Hrvatskoj, osnovni kapital lizing društava ne sme biti manji od milion kuna (približno 130.000 evra). Imajući u vidu da lizing kompanije nisu depozitne institucije, nije jasno zbog čega je kapitalni cenzus za finansiranje nekretnina putem lizinga toliko visok, ali je sigurno da bi njegovo smanjenje uticalo i na razvoj tržišta.“



GRAWE DOM

Jer kod kuće je najlepše.

Kuća se gradi, ali dom se stvara.

Paketi osiguranja prilagođeni
svakom domu –
jer znamo da je svaki dom
poseban.



Real Estate magazin i Grawe osiguranje Vam poklanjaju kupon za 20% popusta na osiguranje imovine! Iskoristite VELIKU PROLEĆNU AKCIJU do 20. juna 2018. godine.

KAMATE NEĆE IĆI DRASTIČNO NIŽE



Prof. dr ZORAN GRUBIŠIĆ

Beogradska bankarska akademija

Prostora za dalji primetniji pad kamatnih stopa na našem tržištu nema, smatra Zoran Grubišić, profesor Beogradske bankarske akademije, ističući da je eventualno moguća blaga korekcija za najviše 0,25-0,50% procentnih poena. „Referentne kamatne stope centralnih banaka u bliskoj budućnosti mogu samo da rastu, na istorijskom su minimumu, pa prostor za pad kamatnih stopa leži samo u nešto nižim kamatnim maržama. Ipak, uzimajući u obzir rizik zemlje i mali prostor za dalji primetniji rast kreditnog rejtinga, realno je očekivati da će marže ostati na približno istom nivou.“

Neki analitičari predviđaju rast vrednosti Euribora krajem ove godine. Da li može doći do značajnijeg rasta koji bi uticao na poskupljenje kredita?

— Teško je predvideti kretanje Euribora jer to prvenstveno zavisi od toga da li će ECB i dalje sprovoditi relaksiranu monetarnu politiku, produžiti sa povećanjem novčane mase kroz kupovinu hartija od vrednosti, da li će FED podići značajnije kamatne stope i kako bi ECB u tom trenutku reagovala. Ipak, sve su naznake da se tako nešto neće desiti odjednom i ove godine. Ipak, i kada dugoročno gledano dođe do određenog rasta Euribora, mislim da će se banke potruditi da tada obore kamatne marže i donekle ublaže rast kamatnih stopa, pa ne očekujem dramatično poskupljenje kredita.

Šta biste naveli kao savet onima koji razmišljaju o podizanju stambenog kredita?

— Klijenti treba da sagledaju svoje buduće prihode, koliko su oni stabilni i od čega zavise, tj. kojim tržišnim rizicima se

Po prvi put imamo veoma malu razliku između referentnih kamatnih stopa Evropske centralne banke na evro i Narodne banke Srbije na dinare

izlazu u delatnosti u kojoj su zaposleni i da li im je plata vezana za devizni kurs. Na osnovu toga sledi odluka o izboru valute (evro ili dinar) i kamatne stope (fiksna ili varijabilna). Naravno, ako hoćete da se zaštitite i od valutnog i od kamatnog rizika, jedino rešenje je uzeti dinarski stambeni kredit po fiksnoj kamatnoj stopi. Ipak, cena takve zaštite može da bude previsoka u vidu cene kredita, tj. kamatne stope i samim tim iznosa dinarske rate. Tu svakako treba pogledati efektivnu kamatnu stopu koja pokazuje finalnu cenu vašeg kredita, a gde su pored nominalne kamatne stope uključeni i neki drugi troškovi kredita. Mislim da će realnost za većinu građana biti varijabilna kamatna stopa koja zavisi od budućeg kretanja Euribora i kredit koji je valutno indeksiran u evrima. Tu je onda savet da se sa visinom rate ne ide do krajnjih granica koje su dozvoljene regulativom NBS, već da ukupno kreditno opterećenje ne prevaziđa 25-30% ukupne zarade. Time se ostavlja odredena fleksibilnost ako dođe do rasta deviznog kursa i rasta Euribora, da porast rate u dinarima ne optereti previše budžet, pa da i u pesimističkom scenaru to opterećenje ne pređe 50% od ukupne zarade. Danas se ne treba previše plašiti rasta Euribora jer će tada kamatne marže donekle pasti, a klijenti po sadašnjoj regulativi mogu relativno povoljno da refinansiraju svoj kredit ako im skoči kamatna stopa za nove kredite koji će sigurno biti nešto povoljniji.

Tekst:
IVANA LAKIĆ

SAVET

Ukupno kreditno opterećenje ne bi trebalo da prevaziđa 25-30% ukupne zarade.



RAZUMEMO LI KREDITE?

„Vreme i poslovna praksa učinili su svoje zajedno sa Zakonom o zaštiti korisnika finansijskih usluga sa izmenama i dopunama, pa se gradani danas u donošenju odluka o zaduživanju osećaju mnogo komforntnije i sigurnije nego pre nekih 7-8 godina. Sporne situacije na relaciji banke - klijenti su najčešćim delom vezane za ugovore iz perioda od pre više od 7-8 godina i rekao bih da su najčešćim delom vezane za sazrevanje našeg bankarskog tržišta. Danas klijenti u donošenju odluka o zaduživanju ne moraju puno toga da znaju i da



budu „finansijski eksperti“, već da se u ponudi banaka koncentrišu samo na one najbitnije elemente kredita, a tu je centralno pitanje izbora valute (evro ili dinar) i kamatne stope.“

KORPORATIVNO

POLISA NA KLIK

Osigurajte domaćinstvo na jednostavan način



O osiguranju životnog prostora mislimo tek kad nam se izlije voda u kupatilu ili podigne parket usled poplave. Brojni su rizici koji mogu ugroziti sigurnost doma i prouzrokovati velike štete i visoke finansijske izdatke. Višegodišnje ulaganje u idealan dom se ipak može jednostavno zaštитiti.

Generali Osiguranje osmislio je posebne pakete za osiguranje domaćinstva, koji obuhvataju različite grupe rizika i pružaju različita novčana pokrića. Pored toga, kako bi maksimalno pojednostavili proces odabira pokrića i kupovine osiguranja, kompanija je omogućila ugovanjanje polise putem aplikacije.

Aplikacija Generali Srbija se može besplatno preuzeti iz Google Play i Apple prodavnice i namenjena je svima koji žele da brzo i jednostavno kupe polisu.

Pored toga, korisniku aplikacije su na raspolaganju informacije o tome šta treba da uradi ako se desi šteta u domaćinstvu, kao i koja dokumentacija je potrebna za prijavu štete po osnovu osiguranja domaćinstva.

Predmet osiguranja mogu biti stalno nastanjene kuće

OSIGURAJTE SE

Preuzmite Generali aplikaciju na Google Play ili App Store prodavnici, ili jednostavnim skeniranjem QR koda.



ili stanovi (bez obzira na to da li su uknjiženi) i pripadajući delovi zajedničkih prostorija, ugrađene instalacije i ugrađena oprema, stvari domaćinstva koje se nalaze u kući ili stanu, podrumu ili tavanu, odgovornost za štetu koju osigurana kuća ili osigurani stan osiguranika prouzrokuje trećim licima.

Osiguranjem domaćinstva, objekata i stvari, izbeći ćete finansijske izdatke u sledećim slučajevima: požar, udar groma, eksplozija; oluja, grad, pad letelice; izливanje vode iz instalacija; provalna kradja i razbojništvo; manifestacija i demonstracija; lom stakla. Trajanje osiguranja birate sami na period od tri meseca, šest ili dvanaest meseci.

Kada trošak eventualne štete u domaćinstvu uporedimo s troškom iznosa koji je na mesečnom nivou potrebljano uplatiti za osiguranje doma, lako dolazimo do zaključka da je osiguranje mnogo bolja investicija. Ublažite posledice rizika i zaštitite vaš dom na vreme – i to vrlo jednostavno, u svega par klikova.



PREDNOSTI APLIKACIJE

Pored mogućnosti kupovine polise osiguranja domaćinstva, Generali aplikacija vam omogućava brzu i jednostavnu kupovinu međunarodnog putnog osiguranja, a na jednan klik dostupni su vam i saveti o dobijanju medicinske pomoći u Srbiji i tokom boravka u inostranstvu. Tu su i informacije o tome šta treba uraditi i kako postupiti u slučaju nastanka štete, kao i o neophodnoj dokumentaciji za prijavu štete po osnovu autoodgovornosti i kasko osiguranja, dobrovoljnog zdravstvenog osiguranja, kao i osiguranja od posledica nesrećnog slučaja.

BANKA KAO PARTNER

Prilikom izbora banke u kojoj ćete uzeti stambeni kredit važno je izabrati stabilnog bankarskog partnera u kog ćete imati puno poverenje i za kog ćete biti sigurni da je tu da vas podrži i razume u svakom momentu

IGOR ANIĆ

Član Izvršnog odbora ProCredit banke



Proteklih 12 meseci obeležila je značajna korekcija kamatnih stopa na stambene kredite i činjenica je da danas na domaćem bankarskom tržištu postoje izuzetno povoljne ponude, ističe Igor Anić, član Izvršnog odbora ProCredit banke. Govoreći o mogućnosti daljih sniženja kamatnih stopa, naš sagovornik ističe da se očekuje da će Euribor i u narednom periodu ostati na vrednosti sličnoj današnjoj, a da su blage oscilacije kamata moguće pre svega na strani marži koje banke obračunavaju kod ovih pozajmica.

„Naravno, kada je prosečna kamata na stambene kredite u našoj zemlji oko 3 ili 3,5 odsto, ne može se očekivati prevelika korekcija. Ono što je realno je da se kamate neće kretati na više u narednih godinu dana, a svakako da će biti pojedinačnih primera gde će iz različitih razloga, banke blago korigovati ono što imaju istaknuto kao zvanične ponude“, smatra Anić.

Kako doneti pravu odluku o izboru vrste stambenog kredita, pre svega u smislu kamatne stope i njene strukture?
— Stambeni krediti su pozajmice sa najdužom ročnošću i zbog toga je pravilan izbor banke u kojoj ćete uzeti ovaj

Tekst:
VLADIMIR MITIĆ

POSEBNA PONUDA

Pored atraktivne kamatne stope od 2,85% plus šestomesecni Euribor, građane očekuju i druge pogodnosti uz stambeni kredit ProCredit banke za kupovinu stana u kompleksu Panorama Voždovac.



kredit, jedan od ključnih kriterijuma o kom bi svi građani trebalo da vode računa.

Prilikom ovog izbora važno je izabrati stabilnog bankarskog partnera u kog ćete imati puno poverenje i za kog ćete biti sigurni da je tu da vas podrži i razume u svakom momentu. Kvalitet usluge, brzina i jednostavnost su svakako bitni faktori koji bi trebalo da se uzmu u obzir, jer je u današnje vreme svakako najvažnije ne gubiti dragoceno vreme čekajući u redovima, kada se većina usluga može dobiti kvalitetno kroz elektronske kanale. Takođe, važno je da se informišete i o uslovima drugih ponuda banke, kao što su paket računi koje ta banka nudi, uslovi plaćanja, provizije za elektronsko bankarstvo i slično, jer su sve to usluge koje će vam u nekom momentu trebati i od kojih u mnogome zavisi koliko saradnja sa nekom bankom može da bude povoljna i isplativa za vas.

Veoma često se kod nas u pričama o stambenim kreditima ističe isključivo kamatna stopa, što je pogrešno uprošćavanje čitave saradnje. Naravno, kamata je veoma bitna stvar, ali je pri izboru banke u kojoj ćete uzeti stambeni kredit važno da imate šиру sliku o toj saradnji.



ProCredit ima specijalne ponude za kupovinu stanova na pojedinim lokacijama, kao što je kompleks Panorama Voždovac. Koje su prednosti ove ponude za građane? — Sve prednosti ove ponude proizlaze iz odlične saradnje koju naša banka ima sa investitorom ovog stambeno-poslovnog kompleksa, odnosno preduzećem Alpros. Zahvaljujući razumevanju i dugogodišnjem partnerstvu, naša banka je pripremila posebne pogodnosti za sve kupce stanova u kompleksu Panorama Voždovac.

Tu nije reč samo o kamatnoj stopi, koja je veoma atraktivna i kreće se već od 2,85 odsto plus šestomesečni Euribor. Tu su i mnoge druge pogodnosti koje očekuju sve građane koji se opredеле da uz stambeni kredit naše banke kupe stan u ovom kompleksu na Voždovcu.

U prvom redu reč je o činjenici da su građanima ovi naši krediti dostupni bez obaveze plaćanja životnog osiguranja, zatim bez troškova osiguranja kod NKOSK i bez troškova održavanja kreditne partije, što čitavu priču do datno pojeftinjuje za kupce.

Upravo iz tog razloga, tokom proteklih meseci veliki

BITNO
Kamata je veoma bitna stvar, ali je pri izboru banke u kojoj ćete uzeti stambeni kredit važno da imate širu sliku o toj saradnji.



broj građana je kupio stanove u kompleksu Panorama Voždovac i to upravo uz kredite naše banke, što samo znači da je naša ponuda na tržištu prepoznata kao izuzetno dobra i povoljna.

U čemu su prednosti saradnje sa ProCredit bankom na ovakvim projektima iz ugla investitora jednog objekta?

— Za investitore je značajno da uz sebe imaju stabilnog finansijskog partnera, koji će im u svakom momentu omogućiti da svoje planirane projekte realizuju na najbolji mogući način. Takođe, za investitore je ovakva saradnja dobar način da svoje kupce usmeri na banku partnera koja će im uz znatno povoljnije uslove i mnogo brže omogućiti da dođu do stambenog kredita.

Sa druge strane, za banku je ovakva saradnja bitna, jer kao partnera imaju investitora koji odlično posluje, čime se poslovni rizik banaka značajno smanjuje i banka dobija mogućnost da pred klijente i kupce izade sa znatno povoljnijim uslovima.

PODRŠKA RAZVOJU PRIVREDE

„ProCredit banka je od svog osnivanja 2001. godine do danas usmerena na snažnu podršku razvoju male i srednje privrede u Srbiji, jer je u srži razvoja svake ekonomije upravo ovaj segment. Naši akcionari su to prepoznali i cela naša bankarska grupacija se specijalizovala za usluživanje malih i srednjih preduzeća, kao i za podršku stanovništvu kako u segmentu štednje, tako i u segmentu investicionih i stambenih kredita. Svake godine se trudimo da tu saradnju samo dodatno unapredimo i intenziviramo.“



Naša posvećenost podršci razvoju malih i srednjih preduzeća je, verujemo, najbolji način da omogućimo dalje jačanje domaće privrede, najbolji način da doprinесемо daljem upošljavanju svih potencijala koji postoje u našoj zemlji, kao i najbolji način da pružimo svoj doprinos otvaranju novih radnih mesta.

Naša namera je da i u narednom periodu ostanemo vodeća banka partner malih i srednjih preduzeća u Srbiji, kao i da svojim klijentima stalno nudimo nove pogodnosti, kako u pogledu kredita, tako i u pogledu domaćeg i međunarodnog platnog prometa, usluga štednje, elektronskog bankarstva i slično.“

POVRATAK KULTURE OSIGURANJA

Osiguranje imovine nije velika investicija u odnosu na to što obezbeđuje

Tekst:
IVA MIHAJLOVIĆ

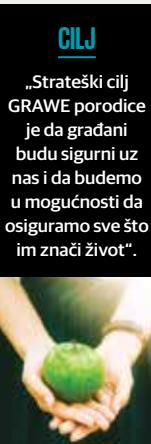
mr CHRISTOPH CZETTL

predsednik Izvršnog odbora GRAWE osiguranja u Srbiji

U poređenju sa zemljama u regionu, a pre svega Evropskom unijom ili konkretno Austrijom gde se nalazi matična kuća GRAWE osiguranja, tržište osiguranja u Republici Srbiji je relativno nerazvijeno, smatra Christoph Czettl, predsednik Izvršnog odbora GRAWE osiguranja u Srbiji. Činjenica je da u ukupnoj premiji osiguranja u Srbiji u 2017. godini, osiguranje imovine čini tek oko 20 odsto. Iako i Czettl procenat osigurane imovine u Srbiji ocenjuje kao još uvek nizak, smatra da to predstavlja veliki potencijal za osiguravače u budućnosti jer je ta slika počela da se menja.

„Sve je veća svest stanovništva o značaju osiguranja uopšte, a posebno o značaju osiguranja stanova i kuća, kao i predmeta u domaćinstvu, jer vrednost imovine najčešće ne podrazumeva samo ekonomsku vrednost, već vrlo često godine ulaganja. Imovina je nešto što je ljudima zaista važno i mislim da se kultura osiguranja vraća na ove prostore“, objašnjava Czettl.

Koliko su godišnje premije osiguranja imovine pristupačne građanima Srbije? Šta GRAWE nudi svojim klijentima?
— Osiguranje na novonabavnu vrednost je najveća prednost proizvoda imovinskog osiguranja koje imamo u po-



CILJ

„Strateški cilj GRAWE porodice je da građani budu sigurni uz nas i da budemo u mogućnosti da osiguramo sve što im znači život“.

nudi i naša najveća prednost na tržištu. Reč je o proizvodu imovinskog osiguranja „GRAWE Dom“ koji podrazumeva osiguranje stanova, kuća za stanovanje i vikendica, kao i svih stvari u domaćinstvu, a visina premije zavisi od vrste nekretnine, njene veličine, a pre svega od uključenih pokrića koje naši klijenti imaju mogućnost da biraju. Visina premije je prilagodljiva kućnom budžetu i rekapao bih da predstavlja mali izdatak za domaćinstvo u odnosu na to što se osiguranjem imovine dobija.

Naravno da uvek savetujemo naše građane da se opredede za paket koji podrazumeva vrhunsko pokriće, kako se takav obim pokrića naziva kod nas, jer je na taj način klijent u potpunosti zaštitio svoju imovinu.

GRAWE je osiguravajuće društvo koje je na tržištu prepoznatljivo po osiguranju života, a već mnogo godina osiguravate i imovinu naših građana. Pre nekoliko godina ste predstavili i proizvod **GRAWE Preduzetnik**. Koliko potencijala vidite u tom segmentu?

— Iako trenutno ne beleži značajan rast, osiguranje namenjeno malim i srednjim preduzećima takođe ima veliki potencijal na srpskom tržištu. Građani koji razvijaju svoj biznis sve više razmišljaju o tome da preduprede rizike koji bi mogli da utiču na njihovo poslovanje. Imamo u portfelju klijente preduzetnike koji razvijaju svoje poslove decenijama, a sve više je i onih koji su na samom početku. Podrška smo i različitim start up-ovima i mlađim ljudima koji svoje ideje „pretaču u sopstveni biznis“.

Proizvod „**GRAWE Preduzetnik**“ obezbeđuje osiguranje imovine preduzeća od požara i elementarnih nepogoda, izlivanja vode, krađe i loma stakala, gde jednako pokriće važi za sve osigurane rizike.

Da li ste zadovoljni poslovanjem GRAWE osiguranja u Srbiji i kakve ste rezultate postigli u prethodnoj godini?

— Ponosni smo na rezultate rada i uspeh koji smo postigli u 2017. godini, a to se prevashodno odnosi na rast portfelja i više od 7.000 novih ugovora o osiguranju života, visinu premije od preko 30 miliona evra i rast broja zapošljenih koji danas čine preko 200 uspešnih i profesionalnih ljudi u našem osiguravajućem društvu. Pokazatelji našeg uspešnog poslovanja su i rezultati poslednjeg istraživanja koje smo sproveli sa Institutom Ipsos Strategic Marketing u decembru 2017. godine, koji ukazuju na sve veću prepoznatljivost GRAWE osiguranja među našim građanima, tačnije više od 30% populacije između 30 i 40 godina starosti zna da je GRAWE moćna i stabilna kompanija, kao i reputaciju i imidž koji negujemo godinama unazad. Posebno smo ponosni što rezultati istraživanja pokazuju da je GRAWE među najznačajnijim osiguravačima u oblasti osiguranja života, kao i da su finansijska stabilnost i sigurnost atributi koje građani najviše koriste pri opisu našeg osiguravajućeg društva.

Kakav je vaš pristup tržištu i kakvi su dalji planovi i ciljevi?

— Strateški cilj naše GRAWE porodice je da građani budu sigurni uz GRAWE i da budemo u mogućnosti da osiguramo sve što im znači život, a to je njihova finansijska sigurnost u budućnosti, njihova porodica, lepi trenuci na putovanjima, automobili i naravno njihovi domovi u koje se često ulože godine truda, ljubavi i vremena.

Povećanje premije osiguranja, povećanje broja klijena-



GRAWE PREDUZETNIK

Osiguranje namenjeno malim i srednjim preduzećima takođe ima veliki potencijal na srpskom tržištu. Građani koji razvijaju svoj biznis sve više razmišljaju o tome da preduprede rizike koji bi mogli da utiču na njihovo poslovanje.



ta i poslovni procesi koje kontinuirano unapređujemo, razlozi su za dalji i još intenzivniji rast i razvoj. Imperativi politike poslovanja podrazumevaju dalji rast i razvoj u oblasti osiguranja života, ali i rast u oblasti neživotnog osiguranja. Uvođenjem autoosiguranja smo najpre želeli da idemo u susret potrebama naših klijenata. Naša je vizija bila da GRAWE bude na strani klijenata koji putuju na teritoriji nekadašnje Jugoslavije i dalje u zemlje u kojima poslujemo. Osiguranje vozila imamo u Austriji, Hrvatskoj, Sloveniji, BiH, Rumuniji, Moldaviji, Ukrajini... tako da je bilo prirodno da se „gap“ na GRAWE mapi zatvori.

GRAWE je društvo okrenuto pojedincu i porodici i važno je da građani znaju koliko je značajno imati dobrog partnera za finansijsku podršku. Prema poslednjim istraživanjima, dragi mi je da je upravo GRAWE kuća u koju stanovništvo ima poverenje jer smo u Srbiji na tome intenzivno radili dve decenije.

Naše iskustvo je pokazalo da se ulaganjem u stručnost kadrova postiže izuzetno zadovoljstvo klijenata koji su korisnici programa svih vrsta osiguranja. Prevashodno mislim na profesionalni pristup zastupnika u osiguranju koji prepoznavaju potrebe klijenta i adekvatno reaguju i odgovaraju na njih. Smatram da je orientisanost prema klijentu jedan od ključnih faktora za uspeh i razvoj i zato ćemo i ubuduće intenzivno da investiramo u naše zaposlene i njihovu stručnost i pre svega spremnost da savetuju građane na najbolji mogući način.

INVESTICIJE U NEKRETNINE

Na nivou koncerna GRAWE već skoro dva veka investira u nekretnine, pa je taj koncept preslikan i na poslovanje u Srbiji u kojoj su pristuni od 1997. godine. Izgradnja GRAWE Poslovog centra na Novom Beogradu 2007. godine najveća je investicija ovog koncerna u Srbiji, vredna 32 miliona evra, kada su se našli i na listi

najvećih investitora u našoj zemlji. Principi koje primenjuju u osiguranju kao što su dugoročan odnos sa klijentima, poverenje i domaćinski pristup u poslovanju, preslikavaju se i na upravljanje nekretninama, odnosno poslovnu saradnju sa zakupcima. GRAWE Poslovni centar se održava prema najvišim standardima, a osnova poslovanja i jedna od najvećih prednosti jeste optimalan odnos cene i kvaliteta.





PUTOKAZ

ZA KUPCE

**STAMBENI KREDITI I
OSIGURANJE IMOVINE**

April 2018.



IT

FOKUS

Svetski trendovi i zanimljivosti iz
sveta nekretnina, uređenje enterijera
i detalji koji oplemenjuju prostor



Strane

37-68

OPTIMIZAM INVESTITORA

Ove godine u sektor nekretnina biće uloženo više od prošlogodišnjih rekordnih 1,6 biliona dolara

FOTO MIPIM World

Tokom marta na MIPIM-u, vodećem međunarodnom sajmu nekretnina u svetu, okupilo se 26.000 lidera iz oblasti nekretnina, gradskih i političkih predstavnika, uključujući i 5.400 investitora iz više od sto zemalja.

Među ključnim temama u Kanu ove godine, bili su rast investicija u nekretnine koji se očekuje u 2018, urbani razvoj, targetiranje gradova umešto zemalja u investicionim strategijama i kako kompanije iz oblasti nekretnina sve više prihvataju tehnologiju.

Učesnici su se složili da postoji optimizam industrije u ovoj godini. Na skupu „Globalni investicioni atlas 2018“ istaknuto je da će snažna globalna ekonomija na svim tržištima podstići investitore da ove godine ulože više sredstava u nekretnine, u poređenju sa rekordnih 1,6 biliona dolara u 2017. godini. Posebno su aktivni azijski investitori koji su svoja ulaganja u Evropi povećali za 96% iz godine u godinu, uloživši ovde 39,5 milijardi dolara u 2017., u poređenju sa 20,9 milijardi koje su uložili u Ameriku.

Tokom MIPIM-a objavljeni su i rezultati godišnjeg istraživanja investitora EMEA regiona, prema kojima 33% investitora namerava da uloži više kapitala u 2018. u odnosu na prethodnu godinu, dok 70% investitora aktivno traži alternativne asete. CBRE, koji je sproveo istraživanje, potvrdio je da je 2017. bila rekordna za ulaganje u nekretnine u Evropi sa ukupnim iznosom od 291 milijardi dolara.

U izveštaju se navodi da su evropski investitori najviše zainteresovani za nekretnine industrijskog tipa, pre svega logističke centre. Po prvi put, ovaj tip nekretnina prestigao je investicije u kancelarijski prostor, što jasno ukazuje na rast e-trgovine.



MIPIM je u
Kanu okupio

26.000

lidera iz oblasti
nekretnina

MAPIRANJE SVETSKOG URBANIZMA

Uz stotine ambicioznih projekata urbanog razvoja koji su bili predstavljeni tokom trajanja MIPIM-a, centralna tema koja je obeležila ovogodišnji događaj bila je mapiranje svetskog urbanizma. Istaknuta je potreba za zajedničkim strateškim pristupom urbanom razvoju gradskih vlasti i kompanija iz sva nekretnina, naročito imajući u vidu da gradovi danas udomljavaju preko 50% svetske populacije.

Urbana populacija najbrže raste u Africi, iz koje se čulo da odgovarajuća infrastruktura, koja uključuje planiranje, upravljanje otpadom, transport i puteve, kao i buduće snabdevanje vodom i podršku lokalne samouprave, predstavljaju ključne faktore koji će obezbediti uspešnu urbanizaciju.

Turski ministar za životnu sredinu i urbanizam, Mehmet Ozhaseki, istakao je da je njegova zemlja u potpunosti fokusirana na strategiju zaštite



291

milijarda dolara
investirana je u
Evropi u nekretnine
tokom 2017.



životne sredine, posebno u gradovima. „Primarni problem je urbano okruženje koje je nastalo kao posledica neovlašćene i neplanirane stambene gradnje.“ Ministar je dodao da zabrinutost postoji i zbog neplanirane industrijalizacije. „Industrijska područja bez dovoljno infrastrukture i organizacije izlažu područje većem zagađenju životne sredine.“ Turska je nedavno pokrenula inicijative „Moja okolina si ti“ i „Nulti otpad“ (Zero waste).

Gradonačelnik Osla, Raymond Johansen, naglasio je važnost rešavanja glavnih izazova sa kojima se suočavaju gradske vlasti. „Odgovorni smo za emisiju 70% CO₂ i klimatske promene su vidljive. Moramo da reagujemo. Ne smemo dopustiti da naredne generacije budu ogovorne i rešavaju ovaj problem“, istakao je okupljenima na panelu Ponovno pronađenje gradova.

Dr Auma Obama, osnivač i generalni direktor fondacije Sauti Kuu, u strastvenom obraćanju pod-

PARIZ JE ODLUČIO DA PODRŽI NAJINOVATIVNIJE I NAJKVALITETNIJE PROJEKTE, UMESTO NAJJEFITNIJIH

setila je industriju nekretnina i političke lidere da ne zaborave razvoj u ruralnim područjima. „Ako ulazeći i oživite ruralna područja, oslobođete se sirotinjskih kvartova u gradovima.“ Ona je takođe naglasila da industrija mora više da sluša mlade koji predstavljaju budućnost.

Da je neophodno uzeti u obzir i mišljenja mlađih, naglasila je i dvadesetogodišnja američka autorka i predavač, Adora Svitak u svom obraćanju na početku MIPIM-a. Ona je istakla da planiranje gradova i urbanih sredina u budućnosti zahteva i prilagođavanje stavovima mlađih, dodajući da urban dizajn nije samo još jedan logistički izazov, već i moralni, jer globalni gradovi predstavljaju ogledala ljudske duše.

Nekoliko panela MIPIM-a bavilo se i pitanjem jednakosti polova i diverzifikacije u industriji nekretnina, a održan je i do sada najveći networking događaj MIPIM-a „Žene u svetu nekretnina“.

INVESTICIIONI POTENCIJALI

Sa nekretninama koje igraju važnu ulogu u mnogim državnim ekonomijama, MIPIM je pozdravio i predstavnike vlasti iz brojnih zemalja poput Francuske, Turske, Velike Britanije, Rusije, Poljske, Egipta, Izraela i Abu Dabija.

Francuski ministar teritorijalne kohezije, Žak Mezar, zvanično je otvorio ovogodišnji MIPIM. Govoreći novinarima o mogućnostima investiranja u njegovoj zemlji, istakao je da je francuski predsednik Makron posebno okrenut investicijama. Njegov optimizam odražavaju i podaci istraživanja koje je sproveo CBRE, koje kaže da evropski investitori sada vide Pariz kao najtraženiju destinaciju u Evropi, dok neevropski investitori i dalje favorizuju London.

Gradonačelnica Pariza An Hidalgo, ujedno i predsednica C40 saveza svetskih gradova posvećenih neutralnoj emisiji ugljenika, podsetila je učesnike MIPIM-a da su gradovi danas „na čelu velike promene“, a Pariz je odlučio da podrži najinovativnije i najkvalitetnije projekte, umesto najjeftinijih.

Po prvi put na MIPIM-u predstavio se i Lajpcig. Gradovi iz zapadne Nemačke već godinama učestvuju na ovom događaju, za razliku od istočnih kolega. Lajpcig je danas jedan od najbrže rastućih gradova Nemačke, a obnova grada fokusirana je na pet sektora: automobilsku industriju, logistiku, medije i kreativnu industriju, životnu sredinu i zdravstvenu zaštitu.

Sa preko 100 zemalja i više od 500 gradskih delegacija u Kanu, MIPIM predstavlja Davos u svetu nekretnina. U Kanu, najveći broj kompanija stigao je iz Velike Britanije, Francuske i Nemačke.

ZNAČAJ GRADOVA I TEHNOLOGIJE

Investitori okupljeni na MIPIM-u priznali su da rastući značaj gradova kao ekonomskih pokretača menja njihove investicione strategije usmeravajući ih ka urbanim sredinama, umesto regionalnog pristupa koji je bio zastupljen prethodnih godina.

Tokom diskusije Re-Invest koja je bila za-



40%

anketiranih
učesnika planira
da revidira svoju
investicionu
strategiju zbog
potencijala nove
tehnologije

tvorena za javnost, investicioni stručnjaci su se složili da industrija nekretnina mora da obogati svoje znanje u oblasti novih tehnologija, kako bi integrisala razvoj tehnologije u svojim srednjo-ročnim i dugoročnim strategijama. Prema anketi Re-Invest učesnika, čak 40% planira da revidira svoju investicionu strategiju zbog potencijala nove tehnologije.

„Centralna tema MIPIM-a 2015. bila je digitalna revolucija i tada je postojao određeni stepen skepticizma, čak i otpor same industrije ka prihvatanju promena koje donosi tehnologija. Ove godine se tehnologija sve više integriše u program MIPIM-a sa trećim međunarodnim start-up takmičenjem, četvrtim izdanjem Inovacijskog foruma i konferencijama o tehnologiji na kojima se govori o promenama koje će uslediti u gradovima, od automobila bez vozača, do pametnih kuća budućnosti“, istakao je direktor MIPIM-a Ronan Vaspert.

Nakon kvalifikacionih rundi MIPIM Start-up takmičenja koja su održana u Londonu, Hong Kongu i Njujorku, u Kanu je održano finale, a pobedu je odnела norveška kompanija Disruptive Technologies. Oni koriste minijaturne bežične senzore za sakupljanje i analizu podataka u cilju praćenja prostora i komfornog upravljanja zgradama. Ovaj senzor omogućava uštede troškova, povećanje marži i poboljšanje odnosa sa stanašima.

U periodu od 20. do 21. juna, u Parizu će biti održana MIPIM PropTech Europe konferencija, gde će biti predstavljena inovativna tehnološka rešenja za sektor nekretnina. Ovo će biti jedinstvena prilika za lidera u oblasti nekretnina, tehnološke kompanije i investitore da se okupe i porazgovaraju o tehnološkim trendovima i poslovanju.



PREDSTAVLJANJE

Na prostoru ispred konferencijskih sala na ovogodišnjem MIPIM-u predstavili su se brojni gradovi i regioni, među kojima je promovisan i poznati projekt Palm Jumeirah i 2,5 milijarda dolara investicionih mogućnosti. Značajno je bilo prisustvo mediteranskih zemalja. Mogućnosti za ulaganje u hotele i turizam promovisane su u portugalskom regionu Algarve, grčkom Peloponezu i šrom Španije. Brazil je takođe promovisao mogućnosti ulaganja, posebno u svoj turistički sektor. Hoze Antonio Parente, brazilski sekretar turističke infrastrukture, istakao je da ovu zemlju posebno interesantnom čini upravo razvoj turizma kao i veliki projekti koji su u toku, poput luksuznog kompleksa Eco Estrela u gradu Baia Formosi.



ProCredit Bank

SPECIJALNA PONUDA ZA KUPOVINU STANOVA IZ PROJEKTA PANORAMA VOŽDOVAC



NKS od 2,85% + 6m Euribor
EKS od 2,91%

- ✓ Atraktivna kamata
- ✓ Bez životnog osiguranja
- ✓ Bez troškova održavanja kreditne partije
- ✓ Isplata u roku od 7 dana
- ✓ 50% niža provizija za prebacivanje novca na račun prodavca

Primer otplate kredita u EUR iz potencijala banke:

Iznos kredita	50.000
Učešće	20%
Rok (meseci)	360
Godišnja NKS	2,85% + 6m Euribor
Jednokratna naknada	1%
EKS	2,91%
Mesečna rata u EUR	201

Primer otplate stambenog kredita je dat za klijente sa prebacivanjem plate preko ProCredit banke i sa korišćenjem Total računa. Vrednost 6mEuribor-a korišćena prilikom obračuna primera kredita iznosi -0,274% (utvrđena dana 01.12.2017. godine). Uslovi stambenih kredita iz potencijala banke: Starost klijenta: u vreme podnošenja zahteva za kredit - min 23 godine • Iznos kredita u dinarskoj protivvrednosti: od 50.000 EUR • Valuta kredita: indeksirani u EUR • Rok otplate: od 8 do 30 godina • Nominalna kamatna stopa: PROMENLJIVA 2,85%+ 6m Euribor na godišnjem nivou • Efektivna kamatna stopa: od 2,91% • Učešće - depozit: minimum 20% • Obezbedenje kredita: hipoteka • Isplata kredita: na račun prodavca, po Ugovoru o kupoprodaji, Isplata i otpłata kredita je po srednjem kursu NBS • Troškovi obrađe kredita: 1% od iznosa kredita. Dodatni troškovi prilikom odobravanja kredita • Održavanje i vođenje Total paket računa: 400 RSD • Trošak Izveštaja Kreditnog biroa: 246 RSD • Trošak menica: 50 RSD po menici • Izvod iz registra nepokretnosti: 10 EUR • Trošak upisa hipoteke: od 20.340 RSD • Trošak zasnivanja zaloge: 10.080 RSD • Osiguranje nepokretnosti godišnje: 40 EUR



za pozive iz fiksne mreže
(po ceni lokalnog poziva)
0 700 700 000



za pozive sa mobilnih telefona
(po ceni operatera sa kojih su usmereni)
011 20 57 000



www.procreditbank.rs



WEST
PROPERTIES

VELIKO INTERESOVANJE ZA PANORAMU VOŽDOVAC

Izaberite stan za svoju porodicu

Počela je izgradnja treće faze stambeno-poslovnog kompleksa Panorama Voždovac investitora Alpros d.o.o. Ovaj kompleks nalazi se na uglu ulica Vojvode Stepe i Kružnog puta voždovačkog i sadrži 187 stambenih jedinica, dva poslovna prostora, šest lokala i 219 garažnih mesta u četiri lamele.

Prva faza kompleksa je kompletno prodata, a u drugoj fazi ima još samo nekoliko slobodnih stanova. Takođe, više od pola treće faze je već pod rezervacijama, tako da ne čekajte da nas pozovete!

Posetite website www.panoramavozdovac.rs ili prodajni salon gde će vas dočekati ljubazni prodavci ispred ekskluzivnog agenta prodaje, kompanije West Properties. Izaberite stan za svoju porodicu ili za investiciju na projektu koji je sa razlogom poznat kao „novi centar starog kraja“.

KONTAKT

Panorama Voždovac
Vojvode Stepe 363
11000 Beograd
Tel: +381 11 4036000
E-mail: prodaja@panoramavozdovac.rs

RADNO VРЕME

Pon-pet 09-18h, Sub 10-16h





Rok za završetak
kompleksa
Panorama
Voždovac je februar

2019.





URBANA ŠUMA

Najveći neboder na svetu, drvene konstrukcije, oplemeniče Tokio 2041. godine

TEKST Iva Mihajlović

53

metra je visina trenutno najviše zgrade od drveta koja ima 18 spratova

Projekat W350, japanske kompanije Simitomo Forestry i arhitektonske firme Nikken Sekkei, biće sedamdeset spratova i 350 metara visoka zgrada namenjena komercijalnom prostoru, kancelarijama, hotelima i privatnim stanovima. Konstrukciju će prevashodno činiti drvo, a kako navode u kompaniji, cilj im je da stvore ekološki prihvatljive gradove koji će, kroz povećanu upotrebu drvne građe za objekte ove visine, postati svojevrsna „urbana šuma“.

Ipak, drvo kao osnovni materijal nije ekonomski isplativo u visokogradnji. Za W350 biće neophodno 185.000 kubnih metara drveta i očekuje se da će izgradnja ovog solitera koštati oko 5,6 milijardi dolara, što je dvostruko više u poređenju sa konvencionalnom visokogradnjom u ovom trenutku. Mogućnost smanjenja troškova ovakvog tipa gradnje očekuje se kroz dalji tehnološki razvoj i veću upotrebu drveta u budućnosti.

Poseban izgled građevini daje i zelenilo, jer će se biljke prostirati od prizemlja do gornjih etaža i na taj način stvoriti

poseban aspekt biodiverziteta u urbanim serdinama. Prema planovima, balkoni će se prostirati na sve četiri strane zgrade, dajući ljudima prostor za uživanje u svežem vazduhu, bogatim prirodnim elementima i suncu.

S obzirom na seizmičku aktivnost u oblasti Tokija, objekat ne bi bio u potpunosti izgrađen od drveta, već bi to bio hibridni sistem kojeg čine drvo i čelik u odnosu 9:1. Takođe, zabrinjavajući faktor kada govorimo o drvnoj građi su i požari, pa u Simitomo Forestry, koja će izgradnjom ovog objekta obeležiti 350 godina rada u oblasti prerade drveta za građevinsku industriju, navode da će uložiti dodatne napore da poboljšaju otpor materijala.



ČELIČNI CVET

K

ineska investicija od oko 12,8 miliardi dolara, nalazi se 67 kilometara južno od Pekinga i podiće će standarde avio-industrije na novi nivo.

Simetrična zgrada terminala, delo Zahe Hadid, evocira fluidni sastav harmoničnog i izbalansiranog prikaza kineskih pejzaža, dok su boje i materijal izraz vizuelnog jezika u tradicionalnoj kineskoj kulturi.

Inovativne karakteristike dizajna na novom terminalu od 700.000 kvadratnih metara uključuju centralno čvorište sa šest zakrivljenih krovova, odvojene površine za domaći i internacionalni saobraćaj, kao i šetalište koje se povezuje u jednoj tački kako bi se olakšala navigacija. Zgrada je projektovana imajući u vidu fokusiranost na same korisnike, efikasnost i prilagodljivost budućem rastu.

Oktobra naredne godine očekuje se otvaranje najvećeg aerodroma na svetu

TEKST *Iva Mihajlović*

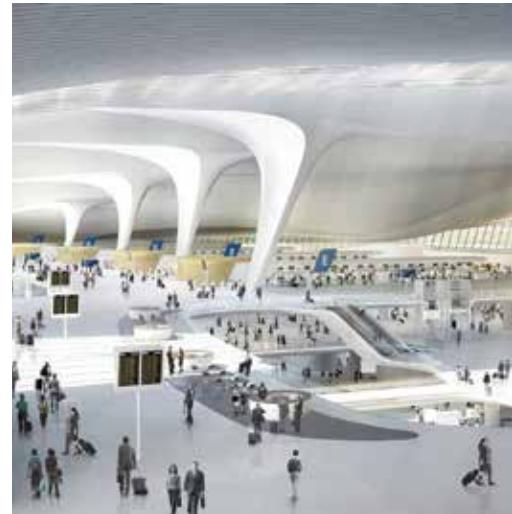


Foto: Zaha Hadid Architects; Render by Methanoia

Tokom prve faze, aerodrom će imati četiri piste i kapacitet od 72 miliona putnika, dok će naredne faze od 2025. godine omogućiti proširenje kapaciteta aerodroma do 100 miliona putnika godišnje.

Značajnija udaljenost aerodroma od Pekinga biće rešena izgradnjom brze pruge kojom vozovi saobraćaju brzinom od 350 kilometara na sat, ali i auto-putem.

Izgradnja aerodroma u distriktu Daksing započela je 2014. godine, a samo za konstrukciju terminala bilo je neophodno 1,6 miliona kubnih metara betona i 52.000 tona čelika.



MODERAN DIZAJN I VISOK STEPEN SIGURNOSTI

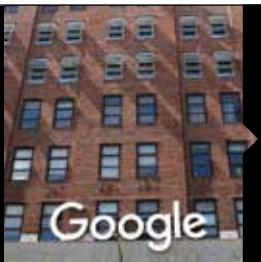
Upoznajte se sa višestrukim mogućnostima Alumil aluminijumskih sistema i njihovom arhitektonskom primenom na različitim objektima



INFO

Na oko 450 kvadratnih metara, možete se upoznati sa preko 60 uzoraka arhitektonskih sistema

PROZORI ZA GOOGLE



Ukoliko posetite Alumil izložbeni prostor, imaćete priliku da vidite jedan od 3.500 prozora koje je ova kompanija dizajnirala za zgradu kompanije Google na Menhetnu, u cilju unapredjenja estetskih i energetskih performansi ovog zdanja. Nije slučajno što je Alumil jedina kompanija koja je mogla da odgovori na visoke zahteve Google-a i da proizvede prozor sa visokim performansama u pogledu toplotne izolovanosti, vodonepropusnosti i zvučne izolacije.

Već godinu dana u jedinstvenom izložbenom prostoru kompanije Alumil, lidera u proizvodnji aluminijskih arhitektonskih sistema, posetioци imaju priliku da se upoznaju sa naprednim proizvodima kompanije koji oslikavaju inovativnu filozofiju Alumil rešenja: moderan dizajn, visok stepen sigurnosti i toplotne izolovanosti i veći komfor za korisnike. Alumil je prvi na ovim prostorima prepoznao potrebu krajnjih korisnika da učestvuju u kreiranju sopstvenog komfora, funkcionalnosti sa sistemima prozora i vrata, kao i izboru sistema koji će pružiti maksimalne uštede kroz vrhunsku energetsku efikasnost, zadržavajući pritom estetiku i postojanost tokom životnog veka.

Nudeći neograničena arhitektonска решења, Alumil-ovi izložbeni saloni su najkompletniji prostori ovakvog tipa u Jugoistočnoj Evropi. Moderna arhitektura, sofisticiran dizajn i inovativni aluminijski sistemi po internacionalnim specifikacijama, elementi su koji čine ovaj prostor ne samo jedinstvenim nego i jedinim koji daje rešenje za sve potrebe klijenta.

Na oko 450 kvadratnih metara, možete se upoznati sa preko 60 uzoraka okretno-nagibnih sistema, od klasičnih do onih koji ispunjavaju stroge zahteve pasivnih kuća, zatim, sa kliznim i podizno-kliznim sistemima sa minimalnim dizajnom i vrhunskim karakteristikama, svim tipovima fasada, kao i velikim izborom ulaznih i sobnih vrata, koja će dati novu dimenziju svakom domu. U ovom prostoru možete po prvi put da vidite i uzorke sa primenom karbonskih vlakana u arhitekturi, ili izaberete neku drugu dizajnersku kombinaciju sa više od 200 različitih boja, tipova eloksaže, efekta drveta, betona...

Posetite Alumil izložbeni prostor na Novom Beogradu i upoznajte se sa višestrukim mogućnostima aluminijskih sistema ove kompanije i njihovoј arhitektonskoj primeni na različitim objektima. Alumil tim, specijalizovan za projekte i podršku klijentima, uvek je raspoložen da zajedno sa vama pronađe najbolje rešenje.

Alumil je prilikom kreiranja izložbenog salona mislio i na svoje saradnike arhitekte, prerađivače, brokere nekretninama, i pružio im jedan vrhunski alat za rad, jer u svakoj fazi projekta mogu da dovedu svog klijenta i sa njim odaberu najbolje rešenje.



**POSETITE ALUMIL IZLOŽBENI
PROSTOR NA NOVOM
BEOGRADU I UPONAJTE
SE SA VIŠESTRUKIM
MOGUĆNOSTIMA
ALUMINIJSKIH SISTEMA
OVE KOMPANIJE**



**DANI OTVORENIH
VRATA**

U periodu od 18. do 21. aprila u Alumil izložbenom salonu u ulici Milutina Milankovića IIb na Novom Beogradu, biće organizovani „Dani otvorenih vrata“. U tom periodu će izložbeni salon raditi od 08 do 20 časova, a svojim posetiocima će stručni tim Alumil-a prezentovati najnovije arhitektonске trendove, svoje nove sisteme M8250 – sistem ograda, SF85 sistem harmonika sklapajućih krila sa vrhunskom energetskom efikasnosti, jedinstven na tržištu, sistem bioklimatskih pergola PGI60P, novi sistem decking-a, i još mnogo toga. Posetite Alumil izložbeni salon i učestvujte aktivno u njihovim stručnim prezentacijama.

TRKA ZA NAJVIŠU ZGRADU

Sve bržim tempom niču neboderi impozantnih visina

TEKST *Ivana Lakić*

Najviše zgrade vekovima unazad predstavljale su odraz društvenih vrednosti. Tako su srednjovekovnim gradovima dominirale katedrale, tokom 18. veka zgrade državnih institucija, a modernim gradovima dominiraju građevine koje predstavljaju centar ekonomskog života. Trka u nebesa danas predstavlja poseban barometer imajući u vidu da samo razvijeni gradovi imaju infrastrukturu da podrže izgradnju ekstremno visokih zgrada.

Do 2000. godine prosečna visina nebodera iznosila je oko 375 metara, u narednoj dekadi povećana je na 439 metara. Već u periodu do 2020. procenjuje se da će prosečna visina oblakodera biti 598 metara. Sa eksplozijom urbanizacije širom sveta i privredom u razvoju postavljena je pozornica za globalni bum nebodera. Ali termin „super-visoki soliteri“, koji je označavao zgrade od 300 metara i više, nije više adekvatan. Živimo u dekadi „mega-nebodera“, minimalne visine od 600 metara.

Titulu najviše zgrade sveta od 2008. drži Burj Khalifa, sa vrhom na ponosnih 828 metara. Izgradnja ove kule trajala je sedam godina, a najveći izazov s kojim se susreću inženjeri je upravo kako skratiti vreme izgradnje. Kompanija koja je radila na ovom projektu naknadno je osmisnila holistički građevinski sistem koji za trećinu, pa i polovinu, skraćuje vreme neophodno za izgradnju ovakvih građevinskih džinova. Burj Kalifu će već 2020. godine sa trona skinuti Jeddah kula, čija je izgradnja u Dubaiju počela 2013, i koja će po prvi put dostići visinu od jednog kilometra.

VAŠAR TAŠTINE?

Nastanak ovakvih mega-konstrukcija povukao je sa sobom razvoj različitih tehnologija. Takođe, cena njihove izgradnje je mnogo viša jer podrazumeva postavljanje posebnih temelja, strukturne sisteme koji će izdržati opterećenja vetra, kao i visokotehnološke mehaničke, električne i protivpožarne sisteme.



Šenzen

U poslednje
dve godine
izgrađeno je 39
nebodera viših od

300
metara

Iako većina ne osporava izgradnju gustih gradskih jezgara u cilju maksimalne upotrebe zemljišta i kako bi se kreirale mogućnosti za investiranje, postoje mišljenja da iznad određenih visina ne treba ići. Uložene vrednosti su sve manje opravdane kako se s visinom povećavaju troškovi izgradnje i održavanja i imajući u vidu da ovi građevinski titani nisu nužno i efikasni. Neke od najviših zgrada kritikovane su sa stanovišta da su im dodati „sprotovi taštine“ koji nemaju nikakvu svrhu sem da ove objekte smeste na arhitektonsku lestvicu super-visokih neobodera.

Gotovo trideset odsto visine Burj Khalife je neupotrebljivo. Tačnije, u pitanju je 244 metra, koji bi, ukoliko ih sagledamo zasebno, predstavljali jedanaestu najvišu zgradu Evrope. Slično je i sa Zifeng kulom u Kini, gde je neupotrebljivo 133

metra, zgradom Banke Amerike sa 131 metrom, Burj al Arabom sa 124 metra, dok Sharp u Londonu ima 20% neupotrebljivog prostora. S druge strane, Empire State zgrada u Njujorku, koja je u periodu od 1931. do 1972. važila za najvišu na svetu, ima tek jedan odsto neupotrebivog prostora. U novom svetskom trgovinskom centru One, koji zvanično dostiže visinu od 546,2 metra, upotrebljeni prostor ide tek do visine od 386,5 metara, dok je ostatak vrh tornja koji služi kao antena. Stoga se postavlja pitanje – da li ove zgrade uopšte mogu da se smatraju visokim koliko se i tvrdi?

Postoje tvrdnje da ovakve zgrade povećavaju vrednost čak i imovine u njihovoј blizini i to od 35 do 50 odsto. Kao jedan od benefita ovako visoke gradnje ističe se činjenica da se na ovaj način optimizuje upotreba prostora, oslobađa prostor za parkove i druge javne površine u gradovima koje pritiska sve brža urbanizacija. Jedan od problema je to što je za zgradu visine od 300 do 600 metara neophodno od 24 do 36 meseci kako bi se popunili njeni kapaciteti. Za Burj Khalifu, čija je izgradnja stajala 1,5 milijardi dolara, tvrde da je ostvarila veći povraćaj investicije u odnosu na znatno niže objekte.

DOMOVI MEGA-PROJEKATA

U gotovo svakom značajnjem gradu u Kini gradi se neka super-višespratnica. Od 2012, Kina je na svoj spisak dodala 38 oblakodera viših od 300 metara, a na putu je novih 16 u ovoj godini. Ovaj bum posebno je vidljiv u delti reke Pearl, megaregionalno oivičenog Hong Kongom, Ŝenženom i Gvangdžouom. Danas, 20 od 100 najviših zgrada sveta locirano je upravo ovde, a ako posmatramo celu Kinu, ona je dom 46 od stotinu najviših nebodera sveta.

Izgradnja u Ujedinjenim Arapskim Emiratima ne prestaje već decenijama, i većina je vertikalno orijentisana. Danas je Dubai dom za gotovo hiljadu oblakodera, a trenutno je u izgradnji 13 projekata koji će dostići ili premašiti visinu od 300 metara.

Većina evropskih zemalja ne ide u preterane visine, sa izuzetkom moksovskog Internacionalnog poslovnog centra gde su od 2012. godine izgrađena četiri objekta viša od 300 metara.

U ranim godinama dvadesetog veka, Sjedinjene Američke Države bile su nesumnjivi šampion u izgradnji nebodera, ali se situacija značajno promenila. Samo šest komercijalnih građevina iznad 300 metara visine izgrađena su na ovom prostoru u poslednjih 20 godina. Izuzetak je Njujork, gde je i započela manija ekstremnih višespratnica, u



kom se trenutno gradi 30 nebodera, a koju delimično podstreknu luksuzno tržište nekretnina. Ukoliko trenutne brojke mogu da posluže kao indikatori, američka „ljubavna afera“ sa neboderima može biti ponovo obnovljena u urbanim centrima širom zemlje.

DO KOJE VISINE?

U Dubaiju se cena izgradnje podiže u proseku osam odsto po metru kvadratnom za svakih dodatnih deset spratova, tako da su finansije ključne u daljem dostizanju visina. Svi ovi objekti su mešovite namene, mesta u kome se nalaze hoteli, kancelarijski prostori, stambeni objekti, a u težnji da se ostvari brži povrat uloženog kapitala. Ekonomski uslovi su skloni promenama u toku projekta ova-kvog tipa i to je jedino što će ograničiti investitore.

U cilju smanjenja rizika, radi se na planovima izgradnje super-visokih zgrada po fazama, kako bi bile pogodnije za promenu namene, posebno tokom procesa izgradnje. Takođe, razvijaju se koncepti modularne proizvodnje elemenata van gradilišta kako bi se smanjili vreme i troškovi izgradnje.

Do koje visine će se ići, danas zavisi i od liftova. Konvencionalni kablovi mogu da izdrže put od nekoliko stotina metara, dok su čelični kablovi preteški za kilometarske višespratnice. Trenutno se testira sistem liftova bez kablova, koji će omogućiti nesmetanu gradnju u oblacima.





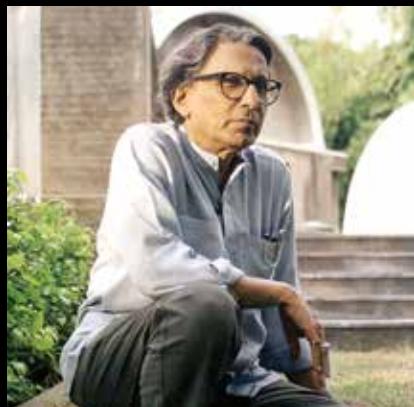
Najprestižnije priznanje u arhitekturi po prvi put slavljenog od praktičara moderne indijske arhitekture, koji je u svoj rad utkao tradiciju, istoriju i kulturu Indije, stvarajući objekte vanvremenske vrednosti.

Došijeva arhitektura istražuje vezu između ikonskih ljudskih potreba, povezanost čoveka i kulture, razumevanje tradicije, unutar konteksta mesta i okruženja. Efektno se posvećivao funkciji prostora, uvek poštujući klimu, pejzaž i urbanizaciju, što je demonstrirao kroz izbor materijala, preklapanje prostora i upotrebu prirodnih elemenata. Pokazao je da sавремene zgrade mogu biti izraz dublje kulturne vrednosti jednog kolektiva, da je arhitektura sinteza mnogih složenih problema, a pre svega pozadina za život ljudi, a sâm arhitekta je u službi društva.

Pre nego što je krenuo da menja lice Indije, Doši je učio zanat od najboljih, kao učenik Le Korbizjea u prvoj polovini 50-ih godina. Po povratku u Indiju 1956, zajedno s još dvojicom arhitekata, osniva „Vastushilpa Consultants“, koja je reali-

zovala preko 100 projekata.

Doši je imao značajnu ulogu u oblikovanju Čandigara, glavnog grada Pendžaba i Harajane. Poznat je i po tome što se zauzimao za održivu arhitekturu, kao i po koncepciji izgradnje jeftinih stanova. Među Došijevim ostvarenjima ističe se stambeni kompleks Aranya u Indoru u indijskoj državi Madja Pradeš. Taj divovski projekat, skup jednospratnih zgrada sagrađen 80-ih godina, bio je Došijev odgovor na krizu stanovanja u ovom regionu. U ovom kompleksu danas živi 80.000 ljudi.



PRIZNANJE INDIJSKOJ ARHITEKTURI

Poslednji u nizu laureata Prickerove nagrade je devedesetogodišnji indijski arhitekta Balkrišna Doši

TEKST Iva Mihajlović

IGRA TRANSPARENTNOSTI

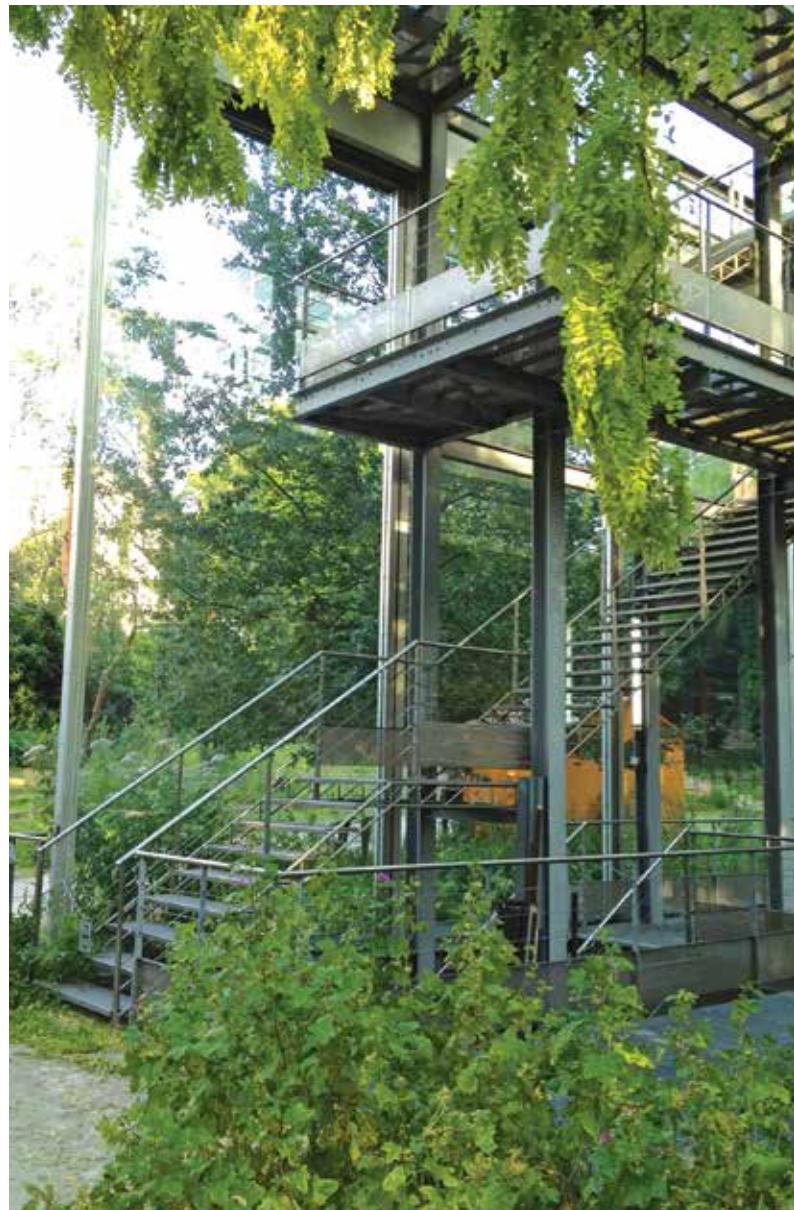
Žan Nuvel svoje projekte definiše kao „borbu protiv generičke arhitekture“

TEKST Vladimir Mitić

Teško je odabrati jedan od preko 200 projekata Žana Nuvella izgrađenih širom sveta, posebno imajući u vidu i biser arhitekture - zgradu Luvra u Abu Dabiju, koja je otvorena krajem prošle godine. Tokom više od 40 godina rada, ovog višestruko nagradivanog arhitektu prati istorija stvaranja najupečatljivijih i inovativnih zgrada. Jedna od njih, koja možda na najbolji način predstavlja njegovu večnu igru oblika, obrazaca, materijala i boje, je zgrada Cartier fondacije u Parizu, izgrađena pre gotovo četvrtine veka.



Sam Nuvel svoje projekte definiše kao „borbu protiv generičke arhitekture“, kojom pokušava da se poigra odrazima neba i biljnog sveta, i na taj način istraži razloge postojanja zdanja na našoj planeti. Ovo parisko zdanje je upravo olicenje igre transparentnosti i Nuvelove višegodišnje potrage za uklanjanjem prepreke između spoljnog i unutrašnjeg prostora. Zgrada u vidu „kutije“ sa staklenim zidovima ne bi bila dovoljna za uspešan trik, jer biste imali vrlo jasnu percepciju da li se nalazite unutar ili izvan objekta. Stoga se Nuvel poigrao tako što je produžio staklenu fasadu van samog okvira zgrade, odnosno nekoliko metara iznad krovne terase. Takođe, kreirani su i posebni stakleni zidovi, odvojeni od objekta, koji ujedno predstavljaju granicu od ulice, stvarajući i posebno stanište biljnom svetu. Izgovor za ovu uličnu fasadu zapravo je dvestogodišnje drvo keda, koje je zasadio francuski književnik Fransoa Rene de Šatobrijan.



PRODУŽECI STAKLENE FASADE ZAMAGLJUJU GRANICE OBJEKTA, STVARAJU FUZIJU ENTERIJERA I EKSTERIJERA

Drveće iza prozirnog zida doprinosi dvosmisljenosti prelaska unutrašnje strane u spoljašnju. Ograđeno je kliznim prozorima visine osam metara, koji vode do galerijskog prostora, i potpuno se mogu ukloniti tokom letnjih meseci, otkrivajući na taj način svoju čeličnu strukturu. Ovo omogućava izložbi da „izađe“ na ulicu, ali i obrnuto. Kao javnom prostoru koji je dom savremenoj umetnosti, ovakva igra između enterijera i eksterijera veoma pogoduje, jer stvara otvorenost koja poziva ljude da dožive ovo zdanje kako izdaleka tako i iznutra.

Produžeci staklene fasade zamagljuju granice objekta, stvaraju fuziju enterijera i eksterijera, na taj način kreirajući iskustvo nalik nijednom drugom, reflektujući svetlost i okolinu. Kako je sam Nuvel objasnio „reprodukцијом linija bulevara, stakleni zidovi omogućavaju prolaznicima da se dive izvanrednoj interakciji između strukture i prirode koja karakteriše zgradu“.

Evidentno je da priroda igra jednu od glavnih uloga ovog Nuvelovog arhitektonskog koncepta, koji sam autor naziva „Fantom u parku“. Iza fascinantne prednje fasade, nalazi se podjednako brižljivo osmišljen vrt koji na poseban način humanizuje kancelarijski prostor sa zadnje strane objekta. Do kancelarija se dolazi liftovima koji gračozno i tiho klize po ivici zgrade, bez žica i kavezata.

Još jedan veliki koncept ovog dizajna je dematerijalizacija koja je dovedena do ekstrema kroz Nuvelovu inovativnu upotrebu stakla i čelika. Zgrada se sastoji od 650 tona čelika i 5.000 kvadratnih metara stakla. Trenutno obezbeđuje prostor za savremenu umetničku fondaciju, korporativno sedište, izložbenu galeriju, kancelarije, garažu, i ima površinu od 6.400 kvadratnih metara, a u izgradnju je uloženo 100 miliona dolara.

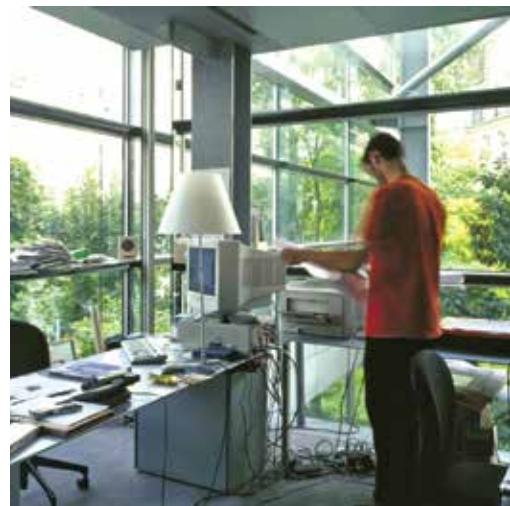
Izložbeni prostor je fleksibilan, što je omogućeno upotrebom struktturnih greda, koje se prostiru duž čak 16 metara i to bez potpornih stubova. Na zdanju postoji ukupno 17 spratova, od kojih je samo devet nadzemno.



650

tona čelika i 5.000
kvadratnih metara
stakla struktura
su magije zgrade
Cartier fondacije

Prema rečima samog Nuvela, „to je arhitektura u potpunosti bazirana na lakoći, staklu i fino kovanom čeliku. Arhitektura čija se igra sastoji od zamućenja opipljivih granica zgrade i uklanjanja suvišnog, čvrstog volumena. Kada se virtualnost suprotstavi stvarnosti, arhitektura je, više nego ikad, dužna da hrabro preuzme sliku kontradikcije.“



PRIZNANJA



Žan Nuvel je 2008. godine dobio i priznanje za životno delo, koje je obeleženo hrabrom potragom za novim idejama i dovođenjem u pitanje prihvaćenih formi. Žiri za izbor Prickerove nagrade tada je istakao da delo ovog francuskog arhitekte predstavlja koherentnost, maštlu, želju za kreativnim eksperimentisanjem.

Njegovi radovi poneli su brojne prestižne francuske i međunarodne nagrade. Za jedno od svojih najpoznatijih ostvarenja, zgradu Instituta arapskog sveta u Parizu, iz 1989, dobio je nagradu Aga-Khan zbog uloge ovog objekta kao „uspešnog mosta između arapske i francuske kulture“. Pre osamnaest godina primio je i Zlatnog

lava Venecijanskog bijenala, a godinu dana kasnije 2001. usledile su i tri najviše međunarodne nagrade: zlatna medalja Kraljevskog instituta britanskih arhitekata, Praemium Imperiale Japanskog udruženja likovnih umetnosti i Borromini nagrada za Kulturni i kongresni centar u Lucernu.

Među Nuvelovim najpoznatijim ostvarenjima su: teatar u Mineapolisu sa spoljašnjim prostorom na kojima se prikazuju scene izvođenih predstava, neboder pored Muzeja moderne umetnosti u Njujorku, kao i projekat Luvra u Abu Dabiju za koju je prošle godine dobio posebno priznanje.

INOVACIJE KOJE MENJAJU PRAVILA IGRE

Ocenjuje se da će najveći uticaj na sektor nekretnina tokom ove godine imati: Blockchain tehnologija, uvećana realnost (augmented reality) i veštačka inteligencija

TEKST *Ksenija Mijatović*



N eumorni talas inovacija u protekloj deceniji zahvatio je gotovo svaki segment života, a tehnologija se priprema da iz korena uzdrma i sektor nekretnina. Ovim svetom već vladaju uvezani uređaji koji nam omogućavaju „pametne zgrade“. Najpoznatija i „najpametnija“ zgrada sveta je petnaestospratna poslovna zgrada Edge u Amsterdamu – sadrži 28.000 senzora koji prate pokrete, nivo svetlosti, vlažnosti i temperaturu. Ovi podaci omogućavaju efikasno korišćenje resursa – shodno tome i smanjenje troškova, ali i ukazuju na potencijal dizajna pametnih zgrada da promeni način na koji radimo.

BLOCKCHAIN

Posebnu pažnju privlači primena Blockchain sistema na registre vlasništva nad zemljištem

Ovog puta u fokusu su nam druge tehnologije koje praktično već danas menjaju način poslovanja u svetu nekretnina. Ocenuje se da će najveći uticaj tokom ove godine imati: Blockchain tehnologija, uvećana realnost (augmented reality) i veštačka inteligencija. Da se ne radi o dalekoj budućnosti potvrđuje Singapur, gde su ove tehnologije već usvojile start-up kompanije, velike korporacije i vlada.

LAKŠE TRANSAKCIJE

Blockchain predstavlja bazu podataka koja se ne nalazi na jednom mestu, već je čine manje baze, blokovi koji su međusobno digitalno povezani, a koji sadrže informacije o digitalnim transakcijama bilo koje vrste, od vlasničkih listova, do ugovora. Prilikom njihove razmene nema nikakvog regulatora osim same mreže koja sadrži informacije o svim transakcijama koje su ikada izvedene. Dakle, za razliku od klasične online baze podataka, Blockchain tehnologija omogućava komunikaciju sa nekoliko računara (servera) između kojih se transakcija obavlja. Svakoj obavljenoj trasakciji pripisuje se vremenska odrednica, dok se sama transakcija po hronološkom redu dodaje već postojećem lancu blokova i sa njim se povezuje uz pomoć noda. U pitanju je niz koji sadrži podatke o svakoj transakciji koja je u okviru nje izvedena.

Bilo koja promena podataka o obavljenim transakcijama, uključujući njihovo brisanje, dodavanje i bilo koji drugi vid falsifikovanja, nije moguća. Takođe, praktično je nemoguće i hakovati baze, jer bi to podrazumevalo napad na čitav lanac blokova.

Posebnu pažnju privlači primena Blockchain sistema na registre vlasništva nad zemljištem, a koji se već testiraju u Švedskoj, Gruziji, pa čak i

Hondurasu. Pojedine start-up kompanije, poput Averspace i Fundplace, počele su da primenjuju ovu tehnologiju za digitalne ugovore i ulaganja u nekretnine.

Blockchain tehnologija sa sobom nosi sigurnost i transparentnost. Prepostavlja se da će znatno olakšati manje i standardizovane transakcije u svetu nekretnina, ali neće biti lako izostaviti ljudski faktor pri kompleksnijim poslovima u ovoj oblasti.

VIZUALIZACIJA

Uvećana realnost, kao segment virtualne realnosti, podrazumeva iskustva stvorena korišćenjem sadržaja iz stvarnog sveta i ona kompjuterski generisana, koja korisnicima omogućavaju da dožive stvaran svet bez fizičkog prisustva na određenom mestu. Proizvođači nameštaja poput IKEE i Wayfair, uz pomoć kompjuterski generisanih slika svojih proizvoda, omogućili su kupcima da vizualizuju opremanje svog stana. Opipljivo iskustvo koje im omogućava da lakše donesu odluku o izboru, ali i veći stepen udobnosti prilikom tog procesa.

Korišćenjem 3D tehnologije kompanija Floor3D svojom aplikacijom omogućava brokerima da nedovršene projekte prikažu zainteresovanim klijentima u punom svetlu, i omogućava im da konfigurišu, upoređuju i organizuju virtualne ture.

Kupovina, pa čak i donošenje odluke o iznajmljivanju nekretnine je neretko dug proces, a ove aplikacije u odnosu na klasične veb stranice više angažuju klijente, stvaraju njihovu interakciju sa prostorom, ali i štete vreme, jer ne morate biti i na fizičkoj lokaciji stana koji želite da pogledate, već njime možete prošetati u virtualnom svetu.

BOGATSTVO PODATAKA

Na području tehnologije podaci su bogatstvo, a veštačka inteligencija ključ za otključavanje ovog blaga. Uvećanjem broja prikupljenih podataka, većom računarskom snagom i dostupnošću različitih algoritama, veštačka inteligencija iz svakodnevnih podataka može otkriti različite informacije.

Algoritmi obrađuju relevantne skupove podataka, uspostavljajući odnos između njih, kako bi kreirali nove parametre upita i do sad nepoznate informacije. Broj tih informacija do danas je zavisio samo od mogućnosti ljudskog mozga da ih procesuira, a korišćenjem veštačke inteligencije mogućnosti su neograničene, jer sve zavisi od snage računara koja se eksponencijalno uvećava.

Dobar primer primene veštačke inteligencije je aplikacija Zillow, najvećeg portala za nekretnine u Sjedinjenim Američkim Državama. Korisnicima obezbeđuje „Zestimate“, odnosno procenu izabrane nekretnine, i daje prognozu trendova vrednosti u narednih godinu dana. Ovakve funkcije korisnicima pružaju dublji uvid i podržavaju proces donošenja odluka na osnovu stvarnih podataka.

Još jedna moguća primena veštačke inteligencije je kreiranje sistema preporuka. Funkcioniše na isti način kao što vam sajtovi za kupovinu preko interneta preporučuju proizvode koji bi mogli da vas interesuju shodno vašim prethodnim kupovinama. Kada govorimo o nekretninama, veštačka inteligencija može za vas da izabere nekretnine na osnovu vaše finansijske situacije i preferenci, čime će vam uštedeti mnogo vremena u potrazi za idealnim stanom ili kućom.

U želji da ide ukorak sa promenama, vlada Singapura uvela je mapu transformacije industrije za tržište nekretnina. Bazira se na automatizaciji, korišćenju šablona digitalnih ugovora i prediktivnih sistema za procese transakcija i upravljanja objektima. Cilj je da se pojednostave procesi prodaje i kupovine nekretnina, ali na ovaj način osiguraće se i da industrija nekretnina ostane efikasna i usmerena na klijente.

Sigurno je da će tehnologija vremenom izmeniti tradicionalne modele poslovanja u svetu nekretnina, ali se takođe procenjuje da ove inovacije nikada neće moći u potpunosti da zamene ljude, njihovu procenu, mogućnost reagovanja na dinamične promene, koje su važne za proces donošenja odluka.

Poslovna zgrada
Edge sadrži
28.000
senzora i
„najpametnija“ je
zgrada na svetu



SUPREME
S91

Alumil
MILES AHEAD



Idealan za pasivne kuće

Sistem S91 pripada generaciji ALUMIL SUPREME sistema i specijalno je dizajniran da zadovolji stroge zahteve za pasivne kuće. Idealan je za teške, izolovane ramove sa visokim nivoom bezbednosti. Ovaj sistem se odlikuje odličnim performansama u pogledu topotne izolovanosti, vodonepropusnosti i zvučne izolacije, i savršeno zadovoljava visoke standarde kvaliteta razvijenih tržišta.

- / Sertifikovan od Passive House Institute (PHI) u skladu sa specifikacijama pasivnih kuća.
- / Visoka topotna izolacija $U \leq 0.67 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- / Vidljiva širina aluminijuma od samo 93 mm.
- / Maksimalna vodonepropusnost sa 3 nivoa EPDM guma i dvostruko ekstrudiranom centralnom gumom.



www.alumil.rs
projektbiro@alumil.com

PROJEKTNI BIRO - IZLOŽBENI SALON

GTC SQUARE

Milutina Milankovića 11b

11070 Novi Beograd

T: 011 614 92 10 F: 011 614 92 11

SUPREME S77

SUPREME sistem S77 je ALUMIL-ov napredni izolovani okretno-nagibni sistem sa modernim ravnim dizajnom. Ovaj sistem je idealno rešenje za sve vrste objekata koji zahtevaju stroge standarde sa visokim performansama i maksimalnu sigurnost, kombinujući zahtevne nivoje toplotne izolacije, vodonepropusnosti i zvučne izolacije.

- ✓ Visoka toplotna izolacija vrednosti $U_f \geq 0.85 \text{ W/m}^2\text{K}$, sertifikovano od Ift Rosenheim Instituta.
- ✓ Vidljiva širina aluminijuma od samo 93 mm.
- ✓ 3 nivoja vodonepropusnosti sa EPDM gummama i dvostruko ekstrudirana centralna guma koja se sastoji od kombinacije EPDM i penasti materijala.
- ✓ Specijalno dizajniran niski prag za lakši pristup osoba sa invaliditetom i dece.
- ✓ Dostupni dodatni profili prilagođeni za pravilnu montažu na francuskom tržištu.

Savršenstvo u svakom detalju



SUPREME S77 PHOS





ENTERIJER



BALANS MODERNOG

AUTOR TEKSTA I PROJEKTA
mast. arch. Nenad Živojinović

Vaš životni prostor bi trebalo da u potpunosti reflektuje lični stil koji vas krasi kao osobu



Nenad Živojinović



JEDNOSTAVAN DIZAJN SA SOFISTICIRANIM DETALJIMA PREDSTAVLJA NAJBOLJI IZBOR

derno“, takav stil i pravac bi trebalo da odišu i samim prostorom, ali to ne znači slepo praćenje trendova, već vaših potreba i navika. U ovom slučaju, jednostavan dizajn sa sofisticiranim detaljima predstavlja najbolji izbor za vanvremenski izgled doma. Tome doprinosi arhitektonski izraz koji karakterišu ravne linije, dok je nameštaj obućen u tbole i kvalitetne materijale. Preporučuje se monohromatska paleta boja, koju će oplemeniti biljke. Dati primer enterijera stana modernog dizajna predstavlja savršen balans nameštaja, koji sa sobom nosi određen stav i poruku, i dosta detalja sa zanimljivom završnom obradom, u kojima se krije mera koju arhitekta postavlja između dobro istreniranog oka dizajnera i potreba samog vlasnika stana.



Dizajn enterijera mora da odgovara vlasniku u smislu celokupnog izgleda, materijala, nameštaja i funkcionalnosti. Zbog toga arhitekta mora u potpunosti da vas upozna, kako bi kreirao poseban stil koji će biti svojstven samo vama i vašim potrebama. Jedina nemerljiva stvar u samom projektu stvaranja doma su trud i energija uloženi u kreiranje kompromisa na relaciji klijent – arhitekta. Neophodno je izgraditi poverenje, kako bi na kraju dom imao ličnu i posebnu notu upravo za klijenta, prostor u kome se klijent prepoznaće, što je jedina mera uspeha dobro obavljenog posla arhitekte.

Ukoliko je reč koja vas najbolje opisuje „mo-

ZLATNI DODIR KRALJA MIDE

Nijanse koje donose novi sjaj enterijera u nastupajućim sunčanim danima

TEKST **Iva Mihajlović**

Dok su prošle godine u enterijeru dominirali metalik akcenti rustične bronce, raskošnog srebra i prefinjenog nikla, donoseći toplinu svakoj prostoriji, ove godine punim sjajem zasijaće zlatne nijanse.

Zlatni detalji idealno će se uklopiti kako u svetlim enterijerima, tako i u onim kojima dominiraju tamnije nijanse. Mogu oplemeniti bilo koju prostoriju i time joj dati osobenost i karakter. Dnevni boravak možete obogatiti ponekim zlatnim dekorativnim jastukom, ramovima za slike, svećnjacima, vazama ili komodom nameštaja poput stočića ili komode. Dozu glamura u spavaću sobu pored lampi, možete uneti i zlatnim kutijama za nakit. Sjajno će se uklopiti i u mračnijim hodnicima kroz detalje na tapetama, ili u kupatilu u vidu raskošnog zlatnog ogledala. Ipak, odaberite samo neke delove stana koje ćete „pozlatiti“.



Foto: David Cleveland za Swoon Editions

**ZLATNI DETALJI IDEALNO ĆE
SE UKLOPITI KAKO U SVETLIM,
TAKO I U TAMNIM ENTERIJERIMA**

Prilikom odabira zlatnih detalja vrlo je bitno pronaći pravu meru i ukomponovati ih na nena-metljiv način u ostatak enterijera. Detalji u smislu nijansi zlatne boje posebno će obogatiti klasično uređen enterijer, dok će intenzivnije nijanse više odgovarati moderno uređenim stanovima.

UMIRUJUĆA ŽALFIJA

Nijansa koja osvaja sve više enterijera

TEKST *Ivana Lakić*

Ukoliko ste ovog proleća u potrazi za novom bojom zidova, razmislite o zelenoj i to u nijansi žalfije. Idealna je za osvetljavanje malih prostora. Savršeno se uklapa sa nameštajem drvene i metalne završne obrade, ali i višebojnim tekstilom.

Ova nijansa je upravo korak u pravcu ka kome boje generalno idu – manje zasićene boje, sa sivim podtonovima, poput krede ili sa mat završnicom. Nijansa žalfije će biti savršena ne samo na zidovima, već i kao boja nekog novog komada nameštaja. Ova mahovita, biljna nijansa zelene reflekтуje prirodu, ali i našu želju da se više povežemo sa spoljnjim svetom, a vašem domu daće jednu novu sofisticiranu notu.



BOJA ŽALFIJE JE IDEALNA ZA OSVETLJAVANJE MALIH PROSTORA





WEST
PROPERTIES

LEPOTA NIJE LUKSUZ, VEĆ POTREBA

Rankeova 16 - Hram Svetog Save

Ekskluzivan stambeno-poslovni objekat RANKEOVA 16, nalazi se na Vračaru u neposrednoj blizini Hrama Svetog Save. Odlikuje ga savremena arhitektura, visok kvalitet gradnje i ugradni materijali vodećih svetskih brendova u kombinaciji sa maksimalnom iskorišćenošću prostora.

Na raspolaganju su još samo 4 stana i sada je pravi trenutak za kupovinu nekretnine koji će ispuniti sva vaša očekivanja.

Iskoristite priliku i budite među odabranima koji su nam poklonili poverenje i na vreme doneli svoju najvažniju odluku.

Za više informacija, kontaktirajte me putem:

Tel: 065 344 75 76

e-mail: dusica.g@westproperties.rs



Dusica Glavinić

S poštovanjem,
Dušica Glavinić





ŽIVITE SVOJ SAN
U KOMFORU
I UDOBNOŠTI
NAŠIH STANOVA
NA ELITNOJ
LOKACIJI



SOFA ZA SVAČIJI UKUS

Kolekcija slavnog britanskog dizajnera Toma Diksona za švedskog proizvođača nameštaja, najzad je ugledala svetlost dana. „Delaktig“ redefiniše sofe i fotelje, onake kave ih poznajemo danas, u svojevrsnu platformu koja će zadovoljiti različite ukuse, aktivnosti i način života. Ikeina modularna sofa inspiriše vas da sami kreirate nameštaj dodajući osnovnim elementima jastuke, bočne stočice, uzglavlja i lampe. Na taj način prilagođavate ovaj komad nameštaja sopstvenim potrebama, baš kao što to činite sa svojim mobilnim telefonom dodajući mu različite aplikacije. Vodeći se estetikom, pristupačnošću, dugotrajnošću i demokratskim dizajnom, kolekcija je kreirana da pruži bolja rešenja savremenom svetu u kom je sve u konstantnom pokretu.

Ram konstrukcije napravljen je od aluminijuma, a sirova estetika ovog materijala, upotpunjena dugotrajnošću, predstavlja odličnu platformu za različite dodatke. Njegova fleksibilnost omogućava vam da promenite stepen udobnosti ili dodate nove funkcije, pa „Delaktig“ može da isprati sve promene u vašem životu. Žljebovi koji se nalaze duž strukture rama omogućavaju spajanje različitih elemenata na jednostavan način, kako bi se sofa prilagodila prostoru pogodnom za rad, zabavi ili spavanju.

Nameštaj dizajniran
da izdrži pravi test
funkcionalnosti i
vremena

TEKST Kristina Mijatović



**IKEINA MODULARNA
SOFA INSPIRIŠE VAS
DA SAMI KREIRATE
NAMEŠTAJ**



RASVETA

ODSJAJ ISTOKA I ZAPADA

Visilice idealne za prostore
rustičnog šarma

TEKST Kristina Mijatović

Ukoliko tražite najlakši način da unapredite prostor, stil enterijera vrlo efektno možete promeniti novom rasvetom. Dizajn rasvetnih uređaja neophodno je uskladiti sa funkcijom prostora, a važan je kako njen umetnički oblik, tako i tehnički parametri.

Za prostore koji odišu rustičnim šarmom idealna je nova kolekcija visilica, koju su za italijansku kompaniju Fabbian dizajnirali Do Mineli i Marko Fosati. Inspirisana putovanjem između Istoka i Zapada, „Saya“ u sebi prepiće estetiku dalekih kultura sa drevnom venecijanskom tehnikom duvanog stakla u kalupu.

Oblik visilica podseća na kapi rose koje klize niz metalni kavez. Sama metalna konstrukcija poprima novu estetsku vrednost i „krade“ glavnu ulogu staklu koje je formirano unutar žičanih granica, stvarajući savršenu ravnotežu svetlosti i dekoracije.

Zbirka sadrži viseće lampe u tri različita oblika. Stakleni difuzori dostupni su u providnim i sjajnim verzijama beličaste nijanse. Metalna potpora staklu može imati bronzanu, zlatnu i hromiranu završnu obradu. Ove visilice pogodne su za halogene, fluorescentne i LED sijalice.



**OBLIK VISILICA
PODSEĆA NA
KAPI ROSE KOJE
KLIZE NIZ METALNI
KAVEZ**



IZNAJMITE IDEALAN STAN

KAJMAKČALANSKA

Dvostrano orijentisan stan u luksuznoj novogradnji na Crvenom Krstu. Po strukturi je 3,5. sa garderoberom, dva kupatila i dve terase; izuzetno je osvetljen. U skladu sa željama zakupca može biti i potpuno opremljen. U zgradi se nalazi poznati trgovinski market, a u blizini je i sve što vam je potrebno za lagodan život. U cenu su uračunata i dva garažna mesta.

CENA 1,300 € Mesečno



KAJMAKČALANSKA st.

A double-oriented apartment in a luxury new building in the Crveni Krst neighbourhood. A three and a half room apartment, it has a wardrobe, two bathrooms and two balconies; exceptionally well-lit. It can be fully equipped in accordance with the wishes of the tenant. There is a well-known supermarket in the building, and everything one needs for a comfortable life is nearby. The price includes two garage spaces.

PRICE € 1,300 Per month

MILOJA ĐAKA

Lepo organizovan i vrlo funkcionalan stan ušuškan u mirnom delu Dedinja. U stanu dominira bela boja, kao i moderan nameštaj. Dnevna soba je povezana sa trpezarijom i kuhinjom, dok se u drugom delu stana nalazi hodnik koji povezuje tri spavaće sobe i dva kupatila. Poseduje prostranu terasu sa divnim pogledom. Obezbeđeno je i jedno parking mesto.

CENA 1,400 € Mesečno



MILOJA ĐAKA st.

A well organized and very functional apartment situated in a quiet part of Dedinje. The apartment is dominated by the color white and it is equipped with modern furnishings. The living room is connected to the dining room and kitchen. The three bedrooms and two bathrooms are connected by a hallway. It has a spacious terrace with a wonderful view. The price includes a parking space reserved for the tenant.

PRICE € 1,400 Per month

SLAVKA ĆURUVIJE

Ušuškana kuća od 265 m², na dva nivoa. U prizemlju se nalazi prostrana dnevna soba koja izlazi na dvorište i spojena je sa kuhinjom. Na prvom spratu su tri spavaće sobe sa kupatilima, dok se na drugoj etaži nalazi odvojena celina sa još jednom dnevnom, spavaćom sobom i kuhinjom. Objekat poseduje i tri terase.

CENA 2,500 € Mesečno



SLAVKA ĆURUVIJE st.

A cozy house of 265 square meters, on two levels. On the ground floor there is a spacious living room that exits the courtyard and is connected to the kitchen. On the first floor there are three bedrooms with bathrooms, while on the second floor there is a separate space with another living room, bedroom and kitchen. The house also has three terraces.

PRICE € 2,500 Per month

ĆIRILA I METODIJA

Komforan, moderno opremljen stan u novogradnji blizu Vukovog spomenika. Sastoji se iz hodnika, prostog i svetlog dnevnog boravka, odvojene kuhinje, spavaće sobe, kupatila i terase na koju se izlazi iz sobe i dnevnog boravka. U sklopu zgrade postoji privatno dvorište i bazen. Na ulazu je portirnica. U cenu stana je uračunato i jedno garažno mesto.

CENA 800 € Mesečno



ĆIRILA I METODIJA st.

A comfortable, modernly furnished apartment in a new building in the Vukov Spomenik neighbourhood. It has a well-lit living room, a separate kitchen, a bedroom, a bathroom and a terrace connected to the bedroom and the living room. Within the building there is a private courtyard, a swimming pool and a doorman's desk at the entrance of the building. The price of the apartment includes a garage place.

PRICE € 800 Per month

BILEĆKA

Komforan i moderno opremljen penthouse dupleks na Voždovcu. Stan je površine 211 m² i sastoji se iz velikog i svetlog dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje, tri master spavaće sobe, dve radne sobe, kupatila i dve terase. U cenu stana su uračunata i dva garažna mesta. Stan je pogodan za stanovanje ili kao poslovni prostor.

CENA 1,650 € Mesečno



BILEĆKA st.

A comfortable and modernly furnished penthouse duplex in Vozdovac. The size of the apartment is 211 square meters and it consists of a large and well-lit living room, dining room, kitchen, three master bedrooms, two study rooms, a bathroom and two terraces. The price of the apartment includes two garage spaces. The apartment is suitable to be used as a flat or as an office space.

PRICE € 1,650 Per month

RENT AN IDEAL APARTMENT

INFO

WEST PROPERTIES
 Tel : + 381 11 32 43 274
 Tel : + 381 11 32 43 275
 office@westproperties.rs

IVANKOVAČKA

Moderno opremljen, sa velikim dnevnim boravkom i kuhinjom, odvojenim spavaćim delom sa dve sobe, WC-om i kupatilom. Prostorne sobe, prelepa terasa sa garnitutom za sedenje, ogroman hodnik. Garaža u zgradi. Centralno grejanje, A/C, kablovska TV i internet, sigurnosna vrata, interfon i jedna digitalna telefonska linija. U cenu je uračunata i usluga čišćenja stana.

CENA | 1,500€ Mesečno



IVANKOVAČKA st.

Modernly furnished, with a large living room and kitchen, separate sleeping space with two bedrooms, toilet and bathroom. Spacious rooms, a beautiful terrace with seating furniture, a vast hallway. Central heating, A/C, cable TV and internet, security door, intercom and one digital telephone line. The price includes cleaning services for the apartment.

PRICE | € 1,500 Per month

UROŠA MARTINOVICA

Savremeno opremljen stan u elitnom kraju Novog Beograda, u kompleksu A blok na četvrtom spratu. Stan je izuzetno sunčan, privatnog karaktera, dvorišno orijentisan sa puno prostora, tri spavaće sobe i dva kupatila. Uz stan ide i jedno garažno mesto. Za svaku preporuku!

CENA | 1,300€ Mesečno



UROŠA MARTINOVICA st.

Modernly furnished apartment in a prestigious part of New Belgrade, in an A block complex, on the fourth floor. The apartment is extremely sunny and private. It faces the courtyard and has plenty of space. The apartment has three bedrooms and two bathrooms. A garage place is included in the price. Would definitely recommend!

PRICE | € 1,300 Per month

UROŠA MARTINOVICA

Stan se nalazi u novoizgrađenom naselju A Blok, u mirnom okruženju Novog Beograda, ali i neposrednoj blizini tržnog centra, kao i Savskog keja. Odlikuje ga lep i moderno opremljen dnevni boravak, kuhinja sa terasom, dve spavaće sobe i dva kupatila, a vredne boje i dobra prirodna osvetljenost stvaraju osećaj topline doma.

CENA | 900€ Mesečno



UROŠA MARTINOVICA st.

The apartment is located in the newly built A Block, in a quiet neighbourhood of New Belgrade, in the immediate vicinity of the shopping center, as well as the Savski Kej. It is distinguished by a beautiful and modernly furnished living room, kitchen with a balcony, two bedrooms and two bathrooms. Bright colors and good natural lighting create a feeling of warmth and home.

PRICE | € 900 Per month

BUL. KNEZA ALEKSANDRA KARADŽORĐEVIĆA

Nalazi se na mirnom i zelenom mestu u maloj zgradi nedaleko od Američke ambasade. Stan je na prvom spratu i ima ulazni hodnik, opremljenu kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, kupatilo, dve spavaće sobe, gradsko grejanje, klima uredaj, CATV / internet. U cenu je uračunato parking mesto ispred zgrade.

CENA | 700€ Mesečno



KNEZA ALEKSANDRA KARADŽORDJEVIĆA bldv

The apartment is located in a quiet and lush neighbourhood, in a small building not far from the US Embassy. The apartment is located on the first floor and it has an entrance hall, a fully-equipped kitchen, dining room, living room, bathroom, two bedrooms. It also has central heating, air conditioning and CATV/Internet. The price includes a parking space in front of the building.

PRICE | € 700 Per month

DESANKE MAKSIMOVIC

U srcu grada, nalazi se stan koji prevazilazi i najviša očekivanja. Na nekoliko minuta hoda od parka Tašmajdan koji je odlično mesto za odmor i rekreaciju. Stan je po strukturi 2.0 sa jednim kupatilom i veoma funkcionalnim rasporedom. Stan se izdaje namešten, naglašen je minimalistički dizajn i poseduje prostranu terasu orijentisana ka dvorištu.

CENA | 700€ Mesečno



DESANKE MAKSIMOVIC st.

In the heart of the city, there is an apartment that exceeds even the highest expectations. A short walk from the Tasmajdan Park, which is a great place for rest and recreation. It is a two-room apartment, with one bathroom and a very functional layout. The apartment is fully furnished, with a notable minimalist design. It also has a spacious terrace oriented to the yard.

PRICE | € 700 Per month

TAJNA PORCELANA

Novi život tradicionalnih vrednosti

Dok su ga starije generacije brižljivo čuvale u vitrinama, predekoranog i u strahu od razbijanja, današnje ponovo otkrivaju porcelan. U moderno ruho ga već pet godina oblači i Bojana Brkić.

„Boja je nadimak koji mi je dala moja baka, koja me je uvela u male rituale koji su uključivali lepo posude, a boja nečega je ono što pruža jedan od najintenzivnijih doživljaja“, objašnjava nam Bojana nedavnu promenu imena brenda u Boya Porcelain, koje odražava lični pristup i ručni rad.

Tajnu porcelana Bojana vidi u njegovoj belini koja umiruje i raduje ljude. „Verujem da su sve boje koje se nanesu na porcelan tu da bi istakle belinu. Ima nečega i u njegovoj specifičnoj težini i balansu. Kada uzmem porcelanski komad u ruke, on nam nije ni prelak ni pretežak“, objašnjava Bojana. Kako ističe, porcelan je najzahtev-



TEKST **Iva Mihajlović**

DANAS PORCELAN ČUVAMO TAKO ŠTO GA KORISTIMO U MIRU, POSVEĆENI TRENUTKU U KOJEM SMO

niji materijal za rad u keramici. „Trenutak kada je keramičar spremjan za porcelan je susret lične i tehničke zrelosti. Ne izdrže svi do tog trenutka. Tako da, ako je komad uopšte uspeo, on je najčešće i lep. Tim svojim osobinama on i profilije one koji ga vole. U svim tim njegovim odlikama krije se i tajna njegove energije koju donosi kao poklon nekome; u njima leži vrednost koju dodaje svojim prisustvom na stolu.“

Boya Porcelain je porodična firma, a iza svakog komada, od kojih je svaki pravo umetničko delo, stoji Bojana. Bilo joj je neophodno deset godina da razume porcelan i izrazi se kroz njega. Za samu izradu potrebno joj je desetak dana i za to vreme svaki komad prođe kroz petnaest različitih koraka. „Svaki taj korak nosi mogućnost greške zbog koje komad može da ne uspe. U pitanju je spor i zahtevan proces koji je bitan deo vrednosti porcelana i keramike generalno.“ Taj proces je ljudima uglavnom nepoznat, što je Bojanu navelo da pokrene radionice keramike gde potpuni početnici mogu da oseću tu vrednost i dožive radost stvaranja.

RE

STIL ŽIVOTA

Osvežite svoja čula, krenite na
nezaboravno putovanje, uplovite u
svet mode



Strane

69-82

VREME JE ZA RELAKSACIJU

Suprotstavite se stresu i napetosti

Uvek je pravi trenutak da osvezite svoja čula, revitalizujete telo i ponovo pronađete unutrašnji mir. Sve to možete učiniti i u samom srcu grada, ali daleko od buke, sa zapanjujućim pogledom na Tašmajdanski park.

U okviru hotela Metropol, krije se Limegrove Fitness&Spa centar koji će svakome ponuditi jedinstveno, personalizovano putovanje, specijalno kreirano prema specifičnim potrebama pojedinca. U pitanju je wellness koncept sa jedinstvenim ponudama, koje obuhvataju prednosti i koristi spa tretmana i rituala, fizičke kondicije, lepote i ishrane. Specijalisti iz svake od ovih oblasti rade zajedno, a pre svega sa vama, kako bi postigli rezultate koje vi želite i koji su vam potrebni.





**NAKON INDIVIDUALNOG ILI
KOLEKTIVNOG TRENINGA, MOŽETE
SE OPUSTITI PLIVANJEM U BAZENU
DUGAČKOM 25 METARA ILI U
DŽAKUZIJU**



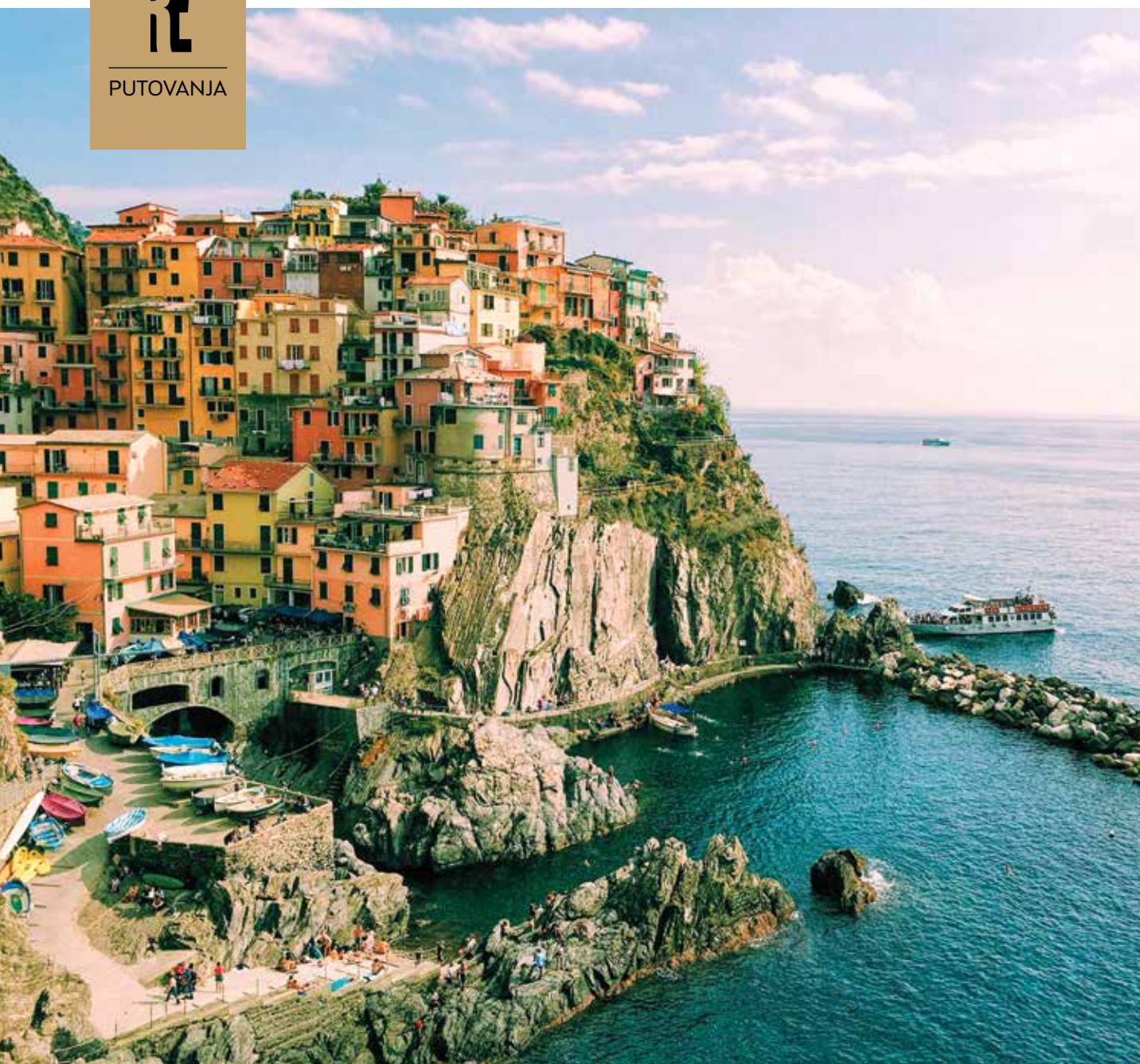
Nakon individualnog ili kolektivnog treninga, možete se opustiti plivanjem u bazenu dugačkom 25 metara ili u džakuziju. U zasebnom delu Lime-grove centra smeštena je i finska sauna, parno kupatilo i ledena soba, savršene za predah. Nakon masaže ili tretmana lica i tela, obavezno svrati-te do zone za relaksaciju, i prišutite sebi istinski predah, smešteni u udobne ležaljke, uz predivan pogled i šolju čaja.



STIL

Limegrove je stil života, koji će vam pomoći da se osećate bolje, izgledate bolje i živite bolje





MAGIJA „PET ZEMALJA“

Destinacija bezvremene privlačnosti

TEKST Ksenija Mijatović

Pastelna pročelja kuća nanizanih na liticama iznad mora, brda i vignograd, čamci koji se ljuštuškaju... Ne postoji osoba koja će ostati ravnodušna na prizor koji pruža Ćinkve Tere. Magija pet rustičnih sela koje čine ovaj region na samoj obali ligurijske provincije, na severozapadu Italije, najviše će općiniti ljubitelje prirode i pešačenja, jer drugog prevoznog sredstva osim voza koji povezuje ova mesta – nema.

Vekovima su uske staze bile je-

dina veza između ovih sela i njihov jedini put ka „spolnjem svetu“. Zahvaljujući izolovanosti, regija je sačuvala svoju autentičnost, arhitekturu i zapanjujuću mrežu priobalnih i planinskih staza.

Ćinkve Tere, što u prevodu sa italijanskog znači „pet zemalja“, najmanji su nacionalni park u Italiji, a čine ga priobalna sela: Vernaca, Monterosso al mare, Kornilja, Manarola i Riomadore. Kad krenete u šetnju ovim mestima, u kojima ćete imati osećaj da je vreme stalo, uvek će vas pratiti more, uz pogled na jedinstvene tera-

saste vinograde i šumu. Na raspolaganju vam je dvadesetak pešačkih staza, različito koncipiranih po dužini i težini, a od vaše kondicije zavisi koju ćete odabrati.

Monteroso na moru je prvo mesto na koje ćete naići, ukoliko dolazite sa severa. Ujedno je najveće i od ovih pet najpopularnijih. Od starog dela grada do modernog, Fagine, gde se nalaze i najprostranije plaže, vodi tunel. Monteroso krase limunova stabla, a posebno je poznat po inčunima.

Vernaca predstavlja pravo umetničko delo. Najživopisnije je mesto od svih, sa raznobojnim kućama, malom lukom, uskim ulicama koje obiluju radnjama lokalnih proizvoda i restoranima, smeštenih između mesne crkve i ostataka saracenske tvrđave. Sa Trga Markoni pruža se očaravajući pogled na amfiteatar pastelnih kuća. Okružena terasastim padinama koje su pune vinograda, Vernaca će vas oduševiti uskim ulicama i lavigintom stepenika, gde se na svakom koraku pruža pogled ka plavom horizontu.

Jedino mesto koje nema direktni pristup moru



18

kilometara
kamenite obale koja
obiluje čarobnim
uvalama



1997. ĆINKVE
TERE DOSPEO
JE NA LISTU
UNESCO-A

je Kornilja, smeštena na stotinu metara nadmorske visine. Izdvaja se i nešto drugačijom arhitekturom, a do nje možete doći nekom od mnogobrojnih pešačkih staza. Na ovom putu moraćete da savladate stotine stepenika, ali pejzaž će vas ostaviti bez daha. Posebna nagrada čeka vas kada stignete do kraja glavne ulice Kornilje koja se završava na terasi, otvarajući vam veličanstven pogled na pučinu i susednu Manarolu.

U Manaroli, šarene kuće „okaćene“ su na dve litice, a mestom dominira veliki mlinski točak. Ispod same glavne ulice protiče i rečica Gropo, čiji šum možete čuti ukoliko obratite pažnju. Ovde se nalazi i početak čuvenog Puta ljubavi, koje ovo mesto povezuje sa susednim Riomađoreom.

Najistočnije mesto, Riomađore, ujedno je najstarije i deluje kao nezvanični glavni grad Ćinkve Tere. Autentične zgrade spuštaju se strmom uvalom sve do male luke. Njihov pastelnji sjaj pri zalasku sunca, koji se najbolje vidi sa mora, jedna je od najromantičnijih znamenitosti Ćinkve Tere.

Ćinkve Tere se ne posećuju samo zbog sunca i mora. To su ovde sporedne aktivnosti. Prava su destinacija za zaljubljenike u prirodu i ljude koji uživaju u pešačenju predelema kao sa slike. Ova mesta zavređuju vašu punu pažnju, a najbolje je da ih posetite tokom maja i septembra, kada temperature nisu previše visoke.





BALKANSKI ŠARM

Svoju dušu u ovom bistrou hrane podjednako i stranci i ljudi sa naših prostora

TEKST *Ivana Lakić*

Dubai, grad sa stotinu različitih nacija i kultura i hiljadama restorana među kojima se posebno ističe jedan. Staša Tončev, kojoj je Dubai drugi dom već devet godina, pre nekoliko meseci rešila je da promeni činjenicu da balkanska kuhinja i kultura nikada nisu dobile priliku da se u ovoj metropoli predstave u punom sjaju.

„Od prvog dana ovde, želja mi je bila da strancima predstavim našu hranu i kulturu na jedan drugačiji način od uobičajenog i tradicionalnog, a našim ljudima koji žive ovde, stvorim jedan urban, ali topao kutak, koji će ih podsetiti na neke lepe stvari koje nam ovde nisu lako dostupne“, objašnjava Staša. Urbani balkanski bistro pod nazivom „21 Grams“, na perfektnoj lokaciji između grada i mora, predstavlja savršen koncept koji je ispratio njenu ideju i želju da ponosno istakne sve ono što nam je zapisano u DNK.



Bistro u kome se uživa u malim, običnim stvarima i slavi život svakoga dana, rezultat je Stašinog ljubavi prema hrani i druženju na prvom mestu, ali i prema dizajnu i mnogim malim stvarima koje, kako kaže, „nemaju svoju fioku“. „Sve sam osmišljavala kao da to radim za druženje sa svojim najbližim prijateljima i prema nekom svom ličnom ukusu, uključujući i enterijer za koji mogu slobodno da kažem da je moj 100% brainchild“, objašnjava nam sa uživanjem Staša. „Enterijeru koji vidite prethodili su dani i noći moodboardingu i samplinga. Lično sam birala sve od cementa za pod, preko nameštaja i osvetljenja, nadgledala sve rade, pa čak i krečila zajedno sa majstорima.“ Želela je da ovaj bistro odiše jednostavnosću, minimalizmom, ali i toplinom, što je postigla izborom skandinavskog nameštaja od drveta, toplih boja materijala za sedeći deo i raznobojnih cílima na podu koji su autentični komadi stari preko 50 godina.

Posebnu draž celokupnoj atmosferi daje i linija posuđa koja je iz Beograda stigla specijalno za „21 Grams“.. „Za najlepši deo posuđa pobrinula se Bojana koja stoji iza Boya Porcelain. „Saradnja je bila više nego lepa i laka, jer smo obe kliknule na prvu – ja sam tačno znala šta želim, a Bojana kako da dođemo do toga. Iz njenih ruku izašli su savršeni komadi koji stvarno hrane svačiju dušu“, kaže Staša.

A svoju dušu u ovom balkanskom bistrou hrane podjednako i stranci i ljudi sa naših pro-

BISTRO ODIŠE JEDNOSTAVNOŠĆU, MINIMALIZMOM, ALI I TOPLINOM

stora, svi puni reči hvale i oduševljenja. Stranci se naročito pitaju gde su do sad u njihovim životima bili čevapi i sarma, a šta se posebno izdvaja na meniju, za Stašu je teško pitanje. „Ako bih morala da izdvojam samo jedno jelo, onda bi to bila baklava sa čokoladom i lešnicima koja je apsolutna zvezda menija, i uvek moramo da napravimo parče više.“ Ali tu su i jaja na pinduru, komplet lepinja, kačamak, burek, čevapi, sarma i dalmatinska pašticada, koje su ukrale srce posetiocima.

Iza posvećenosti ideji koju predstavlja „21 Grams“ krije se i posebna simbolika. Broj 21 označava geografsku širinu na kojoj se nalazi Balkansko poluostrvo, krije se u pozivnom broju Novog Sada, Stašinog rodnog grada, ali pre svega predstavlja težinu čovekove duše, koju ovaj bistro personifikuje na poseban način. Na pitanje šta je duša restorana „21 Grams“, Staša bez zadrške kaže da su to pre svega ljudi. „Svi mi koji smo prepoznali lepotu malih stvari u životu i koji u toku dana zastanemo bar na kratko da uživamo u njima.“



21

Grams je bistro u kome se uživa u malim, običnim stvarima i slavi život svakoga dana



ŽIVOTNA FILOZOFIJA

Iza Stašinog imena stoji i zanimljiva funkcija - Chief Soulkitchen Officer. „U mom rečniku, to je neko ko je odgovoran za to da sve što radim(o) i stvaram(o) hrani nečiju dušu: da vrednosti kao što su emotivnost, iskrenost, jednostavnost i hrabrost žive kroz male svakodnevne stvari. Ta odgovornost je veća od svake poslovne titule – ona je moja životna filozofija, nešto što živim i dišem svakoga dana.“



AKSESOARI

VIŠE OD ROKOVNIKA

Duh i vrednost naizgled
minulog vremena

TEKST *Iva Mihajlović*

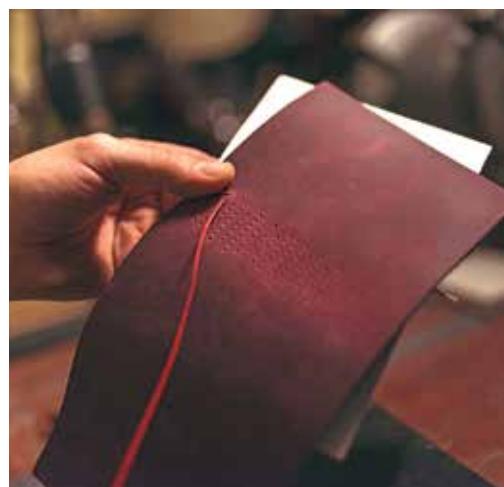


Otelotvorene avanture i kreativnog potencijala ili samo običan planer obaveza? Na vama je da odlučite šta za vas predstavlja rokovnik, koji danas, uprkos digitalnom dobu, postaje sve popularniji. Izbor dizajna i veličina beležnica gotovo je neograničen, a odlučili smo da vam predstavimo one inspirisane starim knjigama i dnevnicima.

„Stecca d’osso“ rokovnici izrađeni su isključivo od prirodnih materijala vrhunskog porekla. Korice su od italijanske pull-up kože renomiranih kožara. Pamučnim voštanim koncem postiže se unikatan dizajn uz fokus na maksimalnu istrajanost proizvoda, dok će vaše ideje i važni datumi biti ispisani na italijanskom pamučnom i celuloznom papiru visokog kvaliteta.



**RESTAURACIJA I
STVARALAŠTVO,
SPOJ IZ KOGA
JE I NASTAO
NIZ UNIKATNIH
„STECCA D’OSSO“
PROIZVODA**



I svaki detalj je ručno rađen – od dizajna i sečenja papira, preko bušenja i oblikovanja kože, do prošivanja. U ovom procesu neophodna je konstantna pažnja i velika posvećenost, pa samim tim „Stecca d’osso“ žig nosi sa sobom i garantiju kvalitetat.

Iza ovog brenda krije se nepresušna inspiracija dva profesionalna restauratora koja su želela da povrate duh i vrednost naizgled minulog vremena i pokažu da neki predmeti zaista nemaju rok trajanja. „Odabrali smo jednostavnost i sa svakim dizajnom pažnju iznova posvećujemo upravo postizanju dugotrajnosti uz svakodnevnu upotrebu.“

U bukvalnom prevodu „Stecca d’osso“ označava štapić od kosti, alat koji se koristi u restauraciji papira, a baš tako je i počela da se rađa ideja nastanka ovih rokovnika. Rad na restauraciji papira i knjiga kreirao je prvu svesku ovog dvojca, a ona je sada postala brend. „Verujemo u pisanu reč, vodimo se spoznajom da je istorija pisana, pa stvaramo mogućnost da svako ispiše jedan njen segment. Našim sveskama želimo da skrenemo pažnju na važnost svake osobe, ali još više – da ona bude svesna svoje vrednosti.“



U STILU ODMORA

Bezbrižan, ali sofisticiran, luksuzni i vanvremenski stil slavnog dizajnera



Inspiraciju za svoju prolećnu kolekciju dizajner Ralph Lauren pronašao je na Jamajci i suncem okupanim plažama. Kolekcija se reflektuje u živahnoj paleti žutih, plavih, crvenih i zelenih tonova. Tropski elementi ukombinovani su sa klasičnim nautičkim stilom. Elegantni dupli blejzeri, čino pantalone i Breton prugasti džemperi izdvojili su se iz mase, stvorivši tako kontrast opuštenijim komadima. Tu su i izbeljeni teksas, tropske košulje i majice, kao i espadrile hrabro kombinovane sa odelima elegantnijeg kroja. Iako čitava kolekcija odiše životom van kancelarije, ponudila je i opcije za one čiji je raspořed popunjen događajima sa strožijim pravilima oblačenja.



MIRIS PROLEĆNE ZORE

Nakon što je posle gotovo 70 godina od prodaje poslednje boćice parfema, modna kuća Louis Vuitton 2016. kreirala sedam jedinstvenih mirisa, ovog proleća kolekcija je obogaćena novitetom inspirativnog imena. Autor nove mirisne note nazvane „Le Jour Se Lève“, što na francuskom znači „dan se rađa“, je vodeći parfimer ove modne kuće – Žak Kavalje Beletrud. Dok je njegova prethodna kolekcija bila isključivo cvetna, za ovo proleće opredelio se za fuziju voća i cveća.

Eksplozija svežine
u novom Louis
Vuitton parfemu

TEKST Iva Mihajlović



70

godina od prodaje
poslednje boćice
parfema



Osvežavajuća kompozicija mirisnih nota uspela je da otelotvori miris prvih zraka sunca, prevašodno kroz aromu mandarine koja pleni svojim citrusnim notama ploda, ali i svežinom cvetnog aspekta drveta. Note mandarine ovom prolećnom parfemu donose slatkoću, koja kontrira oštreni crne ribizle i notama jasmina, koji zauzima posebno mesto u aromi. Na koži se „Le Jour Se Lève“ otvara i svežim bergamotom, a sastav ovog voćno-cvetnog parfema dopunjaju i akordi osman-tusa i latica magnolije.

Kada potrošite novo mirisno izdanje, možete ga dopuniti u bilo kojoj Louis Vuitton prodavnici, čime ova modna kuća nastavlja svoju filozofiju dizajniranja boćica parfema, u nameri da se prenose sa generacije na generaciju.



0-24

**Naša vrata su vam
UVEK OTVORENA**



www.belmedic.rs



belmedic



belmedic



NAKIT

LUKSUZNI LAVIRINT

Legendarna ikona dizajna



Savremeni svet je beskrajni labyrinthska opcija, a najnoviji prsten BVLGARI kolekcije umešno hvata spektar tih mogućnosti. Roze i belo zlato međusobno prave neočekivane prelaze u inovativnom dizajnu, arhitektonskog karaktera, koji prkositi klasifikaciji.

Možda i najpoznatiji komad nakita italijanskog brenda BVLGARI morao bi biti upravo B.Zero1. Po prvi put kreiran je već davne 1999. godine, a do sada je kolekcija doživela brojna nova lica, ostajući verna rimskom Koloseumu kao inspiraciji. Od kombinacije zlata i mermera, keramike, preko saradnje sa čuvenom Zahom Hadid, najnovija kolekcija pod nazivom „Labyrinth“ ostaje verna unikatnom dizajnu sa spiralnim centralnim delom, utisnutim između dva tanka prstena. Bilo da se odlučite za verziju sa ili bez dijamantata, novi B-Zero1 stilski će odgovarati bilo kojoj modnoj kombinaciji koju odaberete.



„LABYRINTH“
TREPERI DUHOM I
ISTORIJOM ITALIJE
I PROSLAVLJA
ŽENE KOJE
POSTAVLJAJU
SVOJA PRAVILA



RE

LUX NEKRETINNE

Ukoliko tražite ekskluzivnu nekretninu, bilo za iznajmljivanje ili kupovinu,
West Properties vam može ponuditi širok izbor.

Naše profesionalno i ljubazno osoblje pomoći će vam i predložiti najbolju soluciju koja odgovara
vašim zahtevima, postaraće se da dobijete potpunu informaciju, sa svim relevantnim detaljima o
kupovini ili prodaji nepokretnosti.

Pridružite se poznatim imenima, uspešnim stranim i domaćim kompanijama i prepoznatljivim
brendovima, koji su nam već ukazali svoje poverenje.

Kontaktirajte nas:
WEST PROPERTIES

Baba Višnjina 38 • 1000 Beograd • +381 11 32 43 275
www.westproperties.rs • office@westproperties.rs



Strane

83-97

STRAHINJIĆA BANA 17-19



INFO

Smešten u samom srcu Dorćola ovaj fenomenalni stan kralji veliki dnevni boravak, moderna funkcionalna kuhinja sa trpezarijom, tri spavaće sobe, dva kupatila i toalet. Ono što ovaj stan čini zaista posebnim jeste prostrana terasa sa koje se pruža prelep pogled na ceo grad.

Opština
Stari Grad

Površina
145 m²

Sobe
4
(3 spavaće)

Kupatila
3

Cena / Mesečno
3.000 €



INFO

In the very heart of Dorcol, this amazing apartment boasts a large living room, a modern kitchen with a dining room and a functional layout, three bedrooms, two bathrooms and a toilet. A spacious terrace with a beautiful view of the city is what distinguishes this apartment from others.

Municipality Stari Grad (Old Town)	Size 145 m²	Rooms 4 (3 bedrooms)	Bathrooms 3	Price / Per month 3.000 €
---	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------	-------------------------------------

KRALJA PETRA



INFO

Jedinstvena adresa, sa panoramskim pogledom na krovove starog grada, zvonik Saborne crkve, reke Savu i Dunav. Ova ekskluzivna nekretnina nudi koncept udobnog življenja u istorijskom jezgru Beograda uz prostranost, visoku tehnologiju izrade i ekskluzivni dizajn.

Opština
Stari Grad

Površina
172 m²

Sobe
4
(3 spavaće)

Kupatila
2

Cena
535.000 €



INFO

Unique location, apartment with a panoramic view of the rooftops of the Old Town, the belfry of the St. Michael's Church, the rivers Sava and Danube. This exclusive property offers comfortable living in the historic heart of Belgrade, with plenty of space, advanced technology workmanship and exclusive design.

Municipality
Stari Grad
(Old Town)

Size
172 m²

Rooms
4
(3 bedrooms)

bathrooms
2

Price
535.000 €



JURIJA GAGARINA 20A


INFO

Ekskluzivan stan, povučeni sprat u izuzetnoj novogradnji, potpuno nov, neuseljavan, sa fantastičnim panoramskim pogledom i prelepm terasama. Sastoji se od velike i svetle dnevne sobe koja je sva u staklu, dve spavaće sobe, dva kupatila.

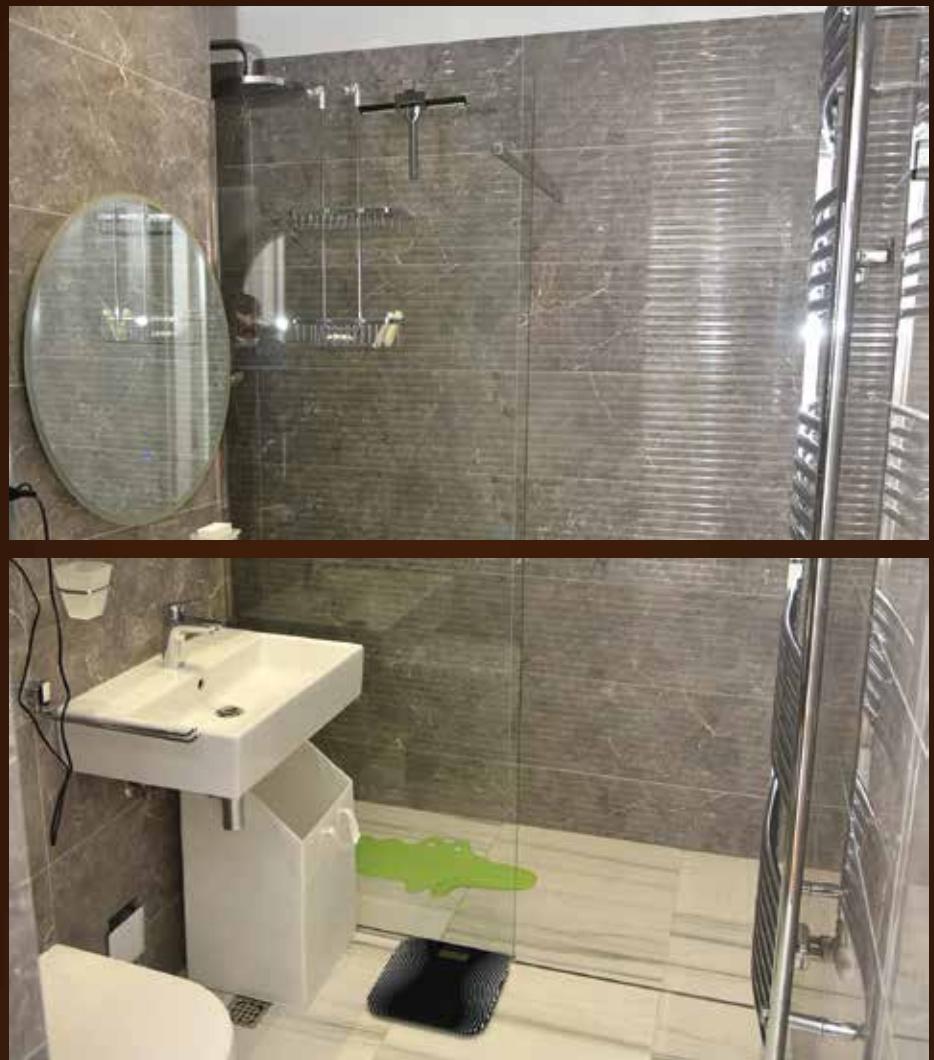
Opština
Novi Beograd
(A Blok)

Površina
90 m²

Sobe
3
(2 spavaće)

Kupatila
3

Cena / mesečno
2000 €



INFO

An exclusive apartment, on a secluded floor in an exceptional new building, brand new, never lived in, with a fabulous panoramic view and beautiful terraces. It consists of a large and well-lit greenhouse living room, two bedrooms and two bathrooms.

Municipality
New Belgrade
(A Block)

Size
90 m²

Rooms
3
(2 bedrooms)

Bathrooms
3

Price / Per month
2000 €

ŽORŽA KLEMENSOA



INFO

Unikatan stan u srcu Dorćola, nedaleko do Kalemeđdana i Knez Mihailove ulice. Najmoderniji i najkvalitetniji materijali su svojom umešnošću renomiranih dizajnera utkani u svaki kutak stana, tako da su udobnost, prostranstvo i funkcionalnost glavni atributi ove nekretnine.

Opština
Stari Grad

Površina
81 m²

Sobe
3
(2 spavaće)

Kupatila
2

Cena
400.000 €



INFO

A unique apartment in the heart of the city, not far from Kalemegdan and Knez Mihailova Street. Renowned architects designed the apartment, with only the most modern and high quality materials in mind. This apartment is comfortable, spacious, and comfortable.

Municipality
Stari Grad
(Old Town)

Size
81 m²

Rooms
3
(2 bedrooms)

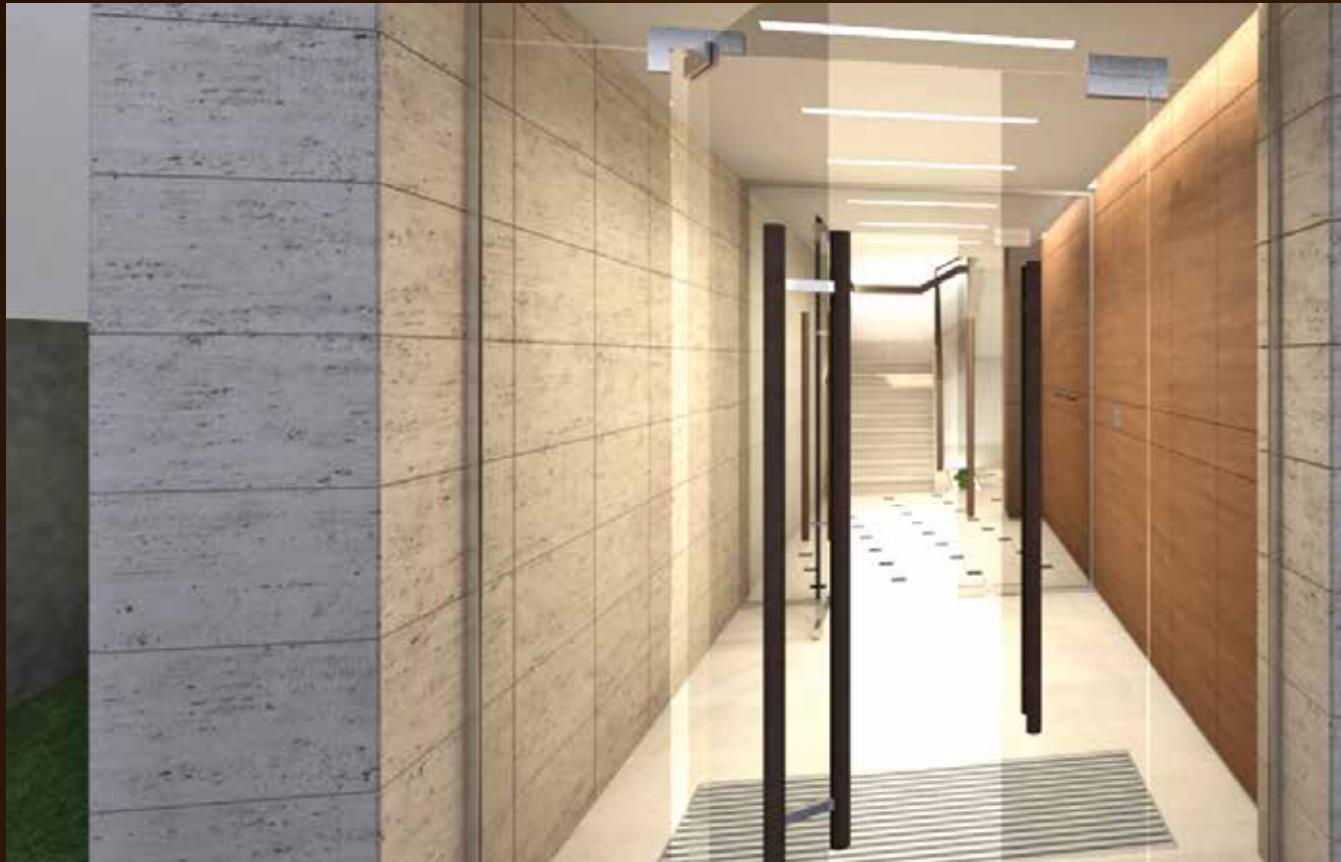
Bathrooms
2

Price
400.000 €



LUX

HADŽI MELENTIJEVA



INFO

Ukoliko tragate za stanolom koji pruža osećaj potpune privatnosti, preporučujemo vam da pogledate novogradnju u najlepšem delu Vračara. Nova zgrada sa samo četiri stana. Visok kvalitet enterijera i eksterijera krase ovu ekskluzivnu nekretninu.

Opština
Vračar

Površina
196 m²

Sobe
5
(4 spavaće)

Kupatila
2

Cena
711.500 €



**HADŽI
MELENTIJEVA**



INFO

If you're looking for a completely private apartment, we recommend a certain new building in the prettiest part of Vracar, with only four apartments. This apartment is distinguished by the high quality of the interior and exterior of this exclusive property.

Municipality
Vračar

Size
196 m²

Rooms
5
(4 bedrooms)

Bathrooms
2

Price
711.500 €



ČELOPEČKA


INFO

Potpuno nova zgrada u mirnoj ulici nedaleko od Vukovog spomenika. Arhitektura zgrade prati moderne trendove i uredena je po svetskim standardima, uz visok nivo kvaliteta i udobnosti. Lokacija je idealna za sve koje žele mir u centru grada.

Opština
Zvezdara

Površina
88 m²

Sobe
4
(3 spavaće)

Kupatila
2

Cena
197.400 €



INFO

A brand new building in a quiet street, in the Vukov Spomenik neighbourhood. The architecture of the building is modern and built to the highest global standards, with a high level of quality and comfort. The location of the apartment is ideal for those who want a quiet place in the city centre.

Municipality
Zvezdara

Size
88 m²

Roms
4
(3 bedrooms)

Bathrooms
2

Price
197.400 €





LOZNIČKA



INFO

Ekskluzivan stambeni objekat Loznička I2, nalazi se na Vračaru u neposrednoj blizini Kalenić pijace. Objekat se gradi prema najvišim standardima, sa vrhunski kvalitetnim stanovima. Iskoristite priliku i priuštite sebi besprekoran dom na Vračaru.

Opština
Vračar

Površina
146 m²

Sobe
5
(4 spavaće)

Kupatila
3

Cena
416.500 €



INFO

This apartment is located in an exclusive residential building in 12 Loznicka st, Vračar, near the Kalenic market. The building is built according to the highest standards, with top quality apartments. Seize this opportunity and treat yourself to a perfect home in Vračar.

Municipality
Vračar

Size
146 m²

Rooms
5
(4 bedrooms)

Bathrooms
3

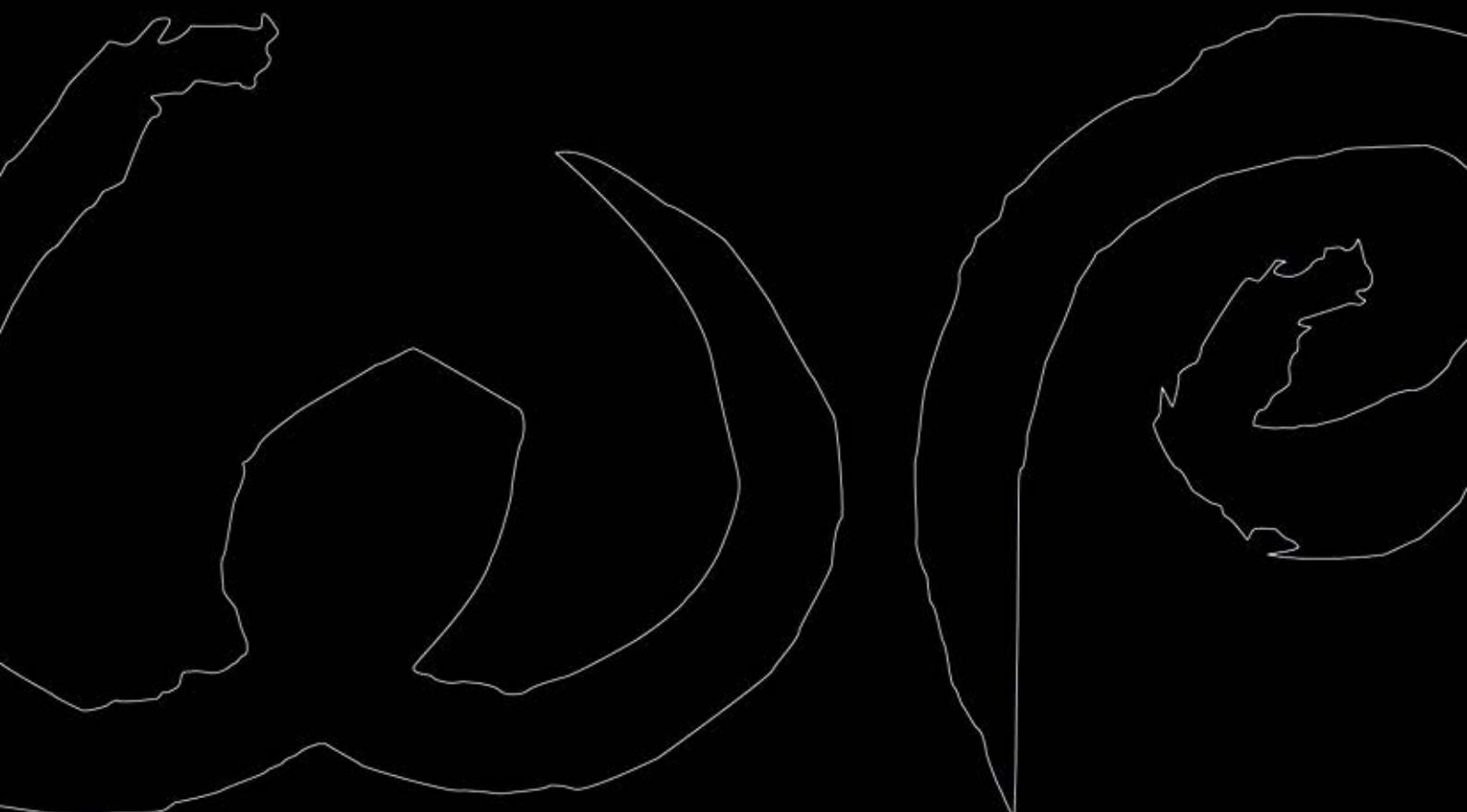
Price
416.500 €



YOUR KEY TO THE RIGHT PROPERTY!

PRVOKLASNE NEKRETNINE I VISOK NIVO KVALITETA U PRUŽANJU USLUGA
PRIME PROPERTIES & UNMATCHED SERVICES QUALITY

- Velika baza kvalitetnih nekretnina | Huge database of high quality properties
- Razumevanje stvarnih potreba i posvećenost klijentu | Understanding real needs & dedication to our clients
- Ušteda novca i vremena | Saving money & time
- Zastupanje zakupaca / vlasnika | Tenant/landlord representation
- Upravljanje nekretninama | Property Management
- Vodenje računa o klijentima nakon realizacije | After Brokerage Service
- 24/7 briga o klijentima | 24/7 Customer Care



WEST PROPERTIES d.o.o.
Baba Višnjina 38 | 11000 Beograd, Srbija | Reg. br. 416
+ 381 11 32 43 274 | office@westproperties.rs
www.westproperties.rs



MAGAZIN



KONTAKTIRAJTE NAS

Poštovani,

„West Properties“ je kompanija koja nudi kompletну podršku na tržištu nekretnina predstavljajući domaće i internacionalne klijente sa širokim spektrom usluga koje se odnose na stambene, komercijalne i poslovne objekte, procene nekretnina, razvijene interne marketing kanale, menadžment projekata, savetovanje i podršku investitora kroz proces izgradnje. Uz nas dobijate poverljivog, visokoprofesionalnog partnera koji Vam svet nekretnina pruža na dlanu. Stojimo Vam na raspolaganju.

Gde se nalazi Vaša nekretnina _____ grad/deo grada _____

Želite biste da....

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Prodajte/iznajmite kuću | <input type="checkbox"/> Prodajte/iznajmite poslovni prostor |
| <input type="checkbox"/> Prodajte/iznajmite stan | <input type="checkbox"/> Prodajte zemljište |
| <input type="checkbox"/> Prodajte/iznajmite lokal | |

U potrazi ste za...

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kupovinom/izdavanjem kuće | <input type="checkbox"/> Kupovinom/izdavanjem poslovnog prostora |
| <input type="checkbox"/> Kupovinom/izdavanjem stana | <input type="checkbox"/> Kupovinom zemljišta |
| <input type="checkbox"/> Kupovinom/izdavanjem lokala | |

Želite biste...

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Besplatan savet o vrednosti Vaše nekretnine |
| <input type="checkbox"/> Konsultaciju |
| <input type="checkbox"/> Da Vam dostavmo sledeći broj našeg magazina „Real Estate“ |

Zainteresovani ste da...

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Postanete deo našeg tima |
|---|

Ime i prezime _____

Adresa _____

Kontakt telefon _____ E-mail _____

Popunjten obrazac pošaljite nam na adresu

WEST PROPERTIES, BABA VIŠNJINA 38, II 000 BEOGRAD

ili skreniranog na e-mail office@westproperties.rs i javićeemo Vam se u najkraćem roku.



CONTACT US

Dear Sir/Madam,

West Properties is a company that offers complete support in the real estate market, presenting domestic and international clients with a wide range of services related to residential, commercial and business facilities, real estate appraisals, internal marketing channels, project management, investor support throughout the construction process. In us, you get a trustworthy, highly professional partner. With us, you'll have the world of real estate in the palm of your hand.
We are at your service.

Your real estate is located in _____ city/part of city _____

You would like to....

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Sell/rent a house | <input type="checkbox"/> Sell/rent a business premises |
| <input type="checkbox"/> Sell/rent an apartment | <input type="checkbox"/> Sell land |
| <input type="checkbox"/> Sell/rent a shop | |

You are looking to...

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Purchase/rent a house | <input type="checkbox"/> Purchase/rent a shop |
| <input type="checkbox"/> Purchase/rent a business premises | <input type="checkbox"/> Purchase land |
| <input type="checkbox"/> Purchase/rent an apartment | |

You would like...

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Free evaluation of your property |
| <input type="checkbox"/> Consultation |
| <input type="checkbox"/> For us to deliver you the next issue of the Real Estate magazine |

You are interested in...

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Becoming a part of our team |
|--|

Name and surname _____

Address _____

Telephone number _____ E-mail _____

You can send us the completed form at

WEST PROPERTIES, 38 BABA VISNJINA ST, 11000 BELGRADE
or by e-mail at office@westproperties.rs and we will contact you as soon as possible.



ŠKODA
SIMPLY CLEVER

ŠKODA KAROQ VAS ZOVE U AVANTURU



Sajamska ponuda
već od **€16.990**

Call Centar 011 71 51 900
www.skoda-alpros.rs

Alpros
auto

Polisa na klik!



Iskoristite vreme za lepše stvari, a osiguranje kupite online!
Preuzmite aplikaciju za mobilni uređaj.

generali.rs | Kontakt: 011 222 0 555

