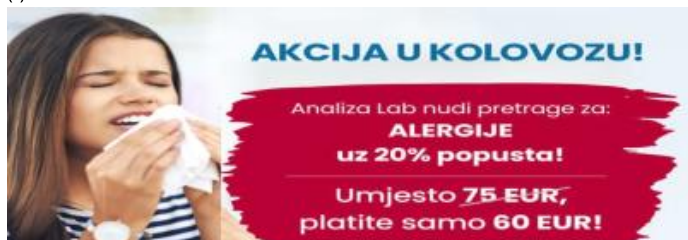




(/)



| PRETRAGA                                                                            | CIJENA            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Panel s 20 alergena (inhalacijski, nutritivni, miješani ili pedijatrijski)          | <del>75 EUR</del> |
| <b>UKUPNO S POPUSTOM (20%)</b>                                                      | <b>60 EUR</b>     |
|  |                   |

Hrvatska

(<https://www.poliklinika-analizalab.hr/akcija-u-kolovozu-alergije-uz-20-popusta/>)

SESVETE-DANAS.HR / HRVATSKA I SVIJET / HRVATSKA

## KRIZA PRIUŠTIVOG STANOVANJA: 18.000 EURA PO KVADRATU - PRIUŠTIVO

👤 Autor: Jozo Renić   🕒 Objavljeno: 3.9.2025. 11:40:54



Foto: Jozo Renić

**Najjači nekretninski investitori u posljednje se vrijeme sve više okreću upravo luksuznoj gradnji. Time utječu na cijenu i skupoću i tzv. stanova za običan puk.**

„Zamislite da se budite uz izlazak sunca nad gradom, ispijajući jutarnju kavu s cijelim svijetom pod nogama. Prostran otvoreni tlocrt besprijekorno povezuje dnevni boravak, blagovaonicu i kuhinju s prekrasnim pogledom i s očaravajućim krajolicima. Ovaj penthouse nije samo rezidencija; to je iskustvo – platno na kojem se stapaju luksuz, udobnost i najljepši pogledi na grad. Kažu da je to pogled od milijun dolara”.

Tako se reklamira jedan penthouse u Šestinama, dakle na sjeveru, u podsljemenskoj zoni, u ulici s panoramskim pogledom na cijeli grad Zagreb.

Možemo li i na toj razini govoriti o priuštivosti i nepriuštivosti stanovanja? Zapravo bogataš A možda si ne može priuštiti stan na lokaciji B, a koju si može priuštiti bogataš C. Možda bi država i grad mogli i tu nešto intervenirati pa pomoći bogatašu A... No šalu na stranu. Međutim kupoprodaja takvih skupih rezidencija i te kako je dio općeg stanja kada se raspravlja o priuštivosti stanovanja.



Najjači nekretninski investitori u posljednje se vrijeme sve više okreću upravo luksuznoj gradnji. Time utječu na cijenu i skupoću i tzv. stanova za običan puk. Osobito ako uzmemo u obzir to da se kupovanje takvih nekretnina uglavnom ne realizira kreditima, kao većina kupoprodaje stanova, već je često u optjecaju gotovina. Osim toga, kako nam potvrđuju neki investitori u Zagrebu, takvi luksuzni, milijunski stanovi, prodaju se čak brže od ostalih. I to bez javnog oglašavanja.

Kako onda očekivati da se netko ozbiljnije pozabavi s malim kupcima koji se najprije mjesecima trebaju baviti realizacijom kredita? Također nekretnine za dublji džep, koje obično nazivaju „ekskluzivnim rezidencijama“, na određenoj lokaciji dižu prosjek cijene za stanove i kuće općenito. Ako su u nekom kvartu dvije-tri takve nekretnine, to će se odraziti i na traženu cijenu takozvanih običnih stanova koji se nalaze u tom okružju ili kvartu.

### **Trend: Bogataši u izolaciji**

U Forbesu smo pronašli podatke o najvišim cijenama luksuznih stanova u Zagrebu u posljednjih godinu dana. Dakako ponajviše bogataši žive u podsljemenskom području, u Šestinama, na Tuškancu, Pantovčaku, Gornjem Prekrižju, gdje se stanuje u vilama. A kada je riječ o cijenama kvadrata stanova, one se kreću prosječno između 7 i 12 tisuća eura. Gdje se mogu i nadmašiti ti okviri. Na primjer penthouse u centru „Cvjetni“ prodavao se za 8 milijuna eura, što iznosi više od 18.000 eura po četvornom metru.

U posljednje vrijeme zaživio je trend stanovanja elite u izdvojenim kompleksima. Najbolji je primjer Park Kneževa, gdje upravo vidimo da se jedan apartman od oko 210 kvadrata oglašava za 3,2 milijuna eura. Kompleks je smješten između dvojice hrvatskih kneževa, između Branimirove i Bornine ulice. Riječ je o jedinstvenoj enklavi u samom središtu grada. Obuhvaća šest volumena s ukupno 128 stanova različitih tipologija — od dvoetažnih kuća (townhouse) s privatnim vrtom, preko stanova s velikim terasama i lođama, do prostranih penthouse stanova s panoramskim pogledom na grad. Unutrašnjost bloka dijeli pješačka šetnica koja spaja dvije glavne ulice, transformirajući prostor u zeleno pješačko područje unutar grada. Zapravo je to lijep je primjer kako se bogatoj eliti omogućuje izolirati se u svoj svijet.



Tražene (oglašene) cijene u toj luksuznoj oazi kretale su se otprilike između 7500 i 8500 eura po kvadratu. Nije bilo problema s trgovanjem, za slične prilike nogometaši i tajkuni znaju se i potući. Naravno, takve enklave, mogli bismo kazati, imaju neku svoju zasebnu politiku cijena, kao i specijalne klijente, tako da stanje na općem nekretninskom tržištu na njih previše ne utječe. Takvi kompleksi naime imaju jasno definiranu vrijednost za unaprijed definirane, tj. ciljane kupce. Tu pojam priuštivosti ništa ne znači.

**Elitne „favele“**

No vratimo se na gradski sjever. Zdrav, svjež zrak sa Sljemena, zelenilo i mirna svakodnevnica, svakako je mamac za zagrebačku elitu i elitno stanovanje. Mnogima među elitom to područje nije priuštivo. Naime, tu gotovo da više i nema slobodnih parcela za gradnju, tako da se napuhane cijene nekretnina neće nikad ispuhati. Naprotiv. Međutim, što je mana nekih dijelova elitnog Podsljemena? Kako je objasnio poznati arhitekt Otto Barić, najvećom pogreškom smatra dopuštanje gradnje urbanih vila uz ulice širine svega dva do četiri metra. „Danas ti dijelovi grada izgledom podsjećaju na favele“, veli Barić. Favela je inače naziv za sirotinjsko, divlje naselje u Brazilu, tipično za veće gradove, karakterizirano neformalnom gradnjom i lošom ili nepostojećom infrastrukturom. Dakle, bogataši si mogu priuštiti luksuzan krov nad glavom, ali pitanje je kad će dobiti normalnu, široku cestu s nogostupom te druge pogodnosti. No to je rezultat dugotrajnog urbanističkog kaosa, koji će se teško više popraviti ma koliko god se bogataša tu nastanilo.

Ipak te „favele“ zlata vrijede. Jednostavno zato što je manje-više sve zemljište uokolo zauzeto i vrlo je malo novih građevina koje mogu konkurirati već postojećima. Stoga se u Remetama, Šestinama, Mikulićima, Mlinovima i sličnim tzv. elitnijim naseljima sve teže nalazi stan priuštiv za mladu obitelj koja je spremna podići kredit na 30 godina za „život na sjeveru“. A glede već opjevanog urbanističkog kaosa, koji je sada teško ispraviti, treba vjerovati da će gradske vlasti od sada poduzimati sve da se novi urbanistički uvjeti provode barem ondje gdje je to još moguće.

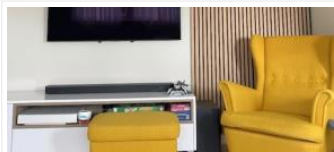
(Tekst je objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa za poticanje novinarske izvrsnost



(<https://www.se-mark.hr/Novost.aspx?news=011802a9-4711-4c2f-927f-30a4b084d76e>)

VEZANE VIJESTI

Ažurirano: 22.8.2025. 13:05:55



Kriza priuštivog stanovanja: Što je to suvremeni standard stanovanja?

22.8.2025. 13:05:55

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/kriza-priustivog-stanovanja-sto-je-to-suvremeni-standard-stanovanja-17926)



Kriza priuštivog stanovanja: Kapitalističke cijene za socijalističko stanovanje

5.8.2025. 9:53:40

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/kriza-priustivog-stanovanja-kapitalisticke-cijene-za-socijalisticko-stanovanje-17889)



Kriza priuštivog stanovanja - Gdje je pošlo po zlu? Zadnju riječ uvijek imaju – privatni investitori

30.7.2025. 13:03:28

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/kriza-priustivog-stanovanja-gdje-je-poslo-po-zlu-zadnju-rijec-uvijek-imaju-privatni-investitori-17874)



Dodijeljeno pet ugovora za pružanje pomoći najpotrebitijima u vrijednosti od 25 milijuna eura

24.7.2025. 20:59:40

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/dodijeljeno-pet-ugovora-za-pruzanje-pomoci-najpotrebitijima-u-vrijednosti-od-25-milijuna-eura-17855)