

NEKRETNINE & dizajn

Br. 11 • Godina 2021
BESPLATNO IZDANJE

CROATIAN REAL ESTATE MAGAZINE



06 KOLIKO JE COVID-19 PROMJENIO TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNOSTI?



10 ZAŠTO JE TEŠKO NAĆI PRISTOJAN STAN U ZAGREBU ZA OKO 100.000 - 150.000 €?



26 NEDOSTATAK GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA ATRAKTIVNIM LOKACIJAMA



Hrvatska
Gospodarska
Komora

Croatian
Chambre of
Economy

Licencirana
Agencija za
Nekretnine

Verified
Real Estate
Agency



Biliškov
NEKRETNINE

USLUGA KAKVU ZASLUŽUJETE. IME KOJEM VJERUJETE.

TRADICIJA OD 1993.



Biliškov
NEKRETNINE

TRADICIJA OD 1993.

ZAGREB

Trpanjska 7
t. 01 301 1383
f. 01 304 2038
e. zagreb@biliskov.com

SPLIT

Dubrovačka 65
t. 021 332 755
f. 021 332 757
e. split@biliskov.com

KAŠTEL STARI

Cesta dr. F. Tuđmana 38
t. 021 260 792
f. 021 260 793
e. info@biliskov.com

www.biliskov.com

PRODAJETE NEKRETNINU?



GARANTIRAMO NAJBKRŽU PRODAJU

Ukoliko prihvatite procjenu naših stručnih procjenitelja i pripremite nekretninu prema našim savjetima i uputama garantiramo prodaju vaše nekretnine u najkraćem roku, u pravilu za najviše 1-3 mjeseca imati ćete novac na računu, a ukoliko ne uspijemo u svom obećanju naša naknada pada i do 50 %.



NOVO!!! 360° VIRTUALNA ŠETNJA

Prezentiramo nekretnine koristeći vrhunsku tehnologiju i dizajn kroz 360° Virtualne Šetnje, koje se rade posebnim kamerama za snimanje slika u 360°. Ove virtualne šetnje jednostavno omogućuju potencijalnom kupcu potpunu navigaciju kroz prostorije i istraživanje svakog kuta nekretnine putem računala ili pametnog telefona, a Vama kao prodavatelju štede dragocjeno vrijeme na jalove obilaske.



NAJLAKŠI I NAJBKRŽI PRISTUP KUPCIMA

Osim vlastitog časopisa "Nekretnine & Dizajn", tjednog oglašavanja kvalitetnih nekretnina u Jutarnjem listu i Slobodnoj Dalmaciji te naše interne baze kupaca, oglašavamo na svim relevantnim portalima za prodaju nekretnina u Hrvatskoj kao i u Njemačkoj, Rusiji i Velikoj Britaniji, ako vaša nekretnina zadovoljava kriterijima inozemnih kupaca.



MI NE PRODAJEMO, MI VAS SAVJETUJEMO

Naš posao je da sa Vama kao prodavateljem pravilno pripreмимо nekretninu za prodaju jer tada se nekretnina proda sama od sebe. Naravno, kada dođe do kupoprodaje i sklapanja Ugovora mi vas ne napuštamo, mi obavljamo cijeli administrativni posao umjesto Vas.



PROFESIONALNI I OZBILJNI

Nudimo Vam iskustvo i tradiciju u poslovanju nekretninama od 1993., stručni licencirani tim agenata i vanjskih suradnika, specijalizirani odvjetnički tim, najviši standardi poslovanja i transparentnost, preko 20 godina predsjedavajući članovi strukovnog Udruženja pri HGK gdje aktivno sudjelujemo na izradi kodeksa poslovanja i kreiranju zakonske regulative.

Ne zaboravite, kvaliteta agencije ne utječe na cijenu usluge, već samo na vaše zadovoljstvo!

Potpuna usluga, u pravom smislu te riječi.
Od dubinske provjere i pripreme nekretnine za prodaju do prijenosa vlasništva te vašeg useljenja sa svim komunalijama prebačenim na vaše ime.
'Ključ u ruke' za nas nije samo fraza.

Naš tim stoji Vam na usluzi! MANAGEMENT



Jasminka Biliškov, lawyer
founder and owner
m. +385 98 411 630

- Vice-President of Real Estate Association at CCC
- President of Real Estate Association at CC Split
- Croatian ambassador of female entrepreneurship in the EU
- Member of the German - Croatian industrial and trade chamber
- Member of the Croatian - Azerbaijani society
- Member of the Croatian - Israeli business club
- Member of the Russian - Croatian economy -forum
- Member of the Association of Business Women KRUG
- licensed agent



Jasna Biliškov Barun
ZAGREB office director
m. +385 98 411 775



Marin Biliškov
SPLIT office director
m. +385 98 225 769

URED ZAGREB



Ivo Barun
executive manager
+385 98 411 671



Marija Lisičar
office manager
+385 98 411 624



Željka Rukljač Prpić
agent
+385 99 271 5817



Klara Kregar
agent
+385 99 477 3977



Dubravka Oštarčević
agent
+385 99 477 3978



Emilija Živičnjak
agent
+385 99 387 0783



Danijel Mrković
agent
+385 99 270 6290

URED KAŠTELA



Sandra Pera
secretary
+385 21 260 792



Joško Poparić
agent
+385 98 134 7766



Ivana Despotović
agent
+385 91 505 1598

URED SPLIT



Anđelka Ramljak
agent
+385 99 688 7545



Irina Marinković
agent
+385 98 411 790



Elena Bakić
agent
+385 99 637 1007



Anita Mrčela
agent
+385 99 450 9203

SADRŽAJ *content*



KOLIKO JE COVID-19 PROMJENIO TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNOSTI?

How much has covid-19 changed the residential real estate market?



SVIJET: IZ DRUGOG UGLA - SAN FRANCISCO

The world: From a different angle - San Francisco



DIZAJNER INTERIJERA - NEPOTREBNI TROŠAK ILI DODANA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI?

Interior designer - unnecessary expense or added value?

- 6** Koliko je covid-19 promjenio tržište stambenih nekretnosti?
How much has covid-19 changed the residential real estate market?
- 9** Poslovni stil agenta za nekretnine - u znaku sigurnosti
Business style of a real estate agent - in sign of security
- 10** Zašto je teško naći pristojan stan u Zagrebu za oko 100.000 - 150.000 eura?
Why is it difficult to find a decent apartment in Zagreb for about 100,000 - 150,000 Euros?
- 14** Preporuka agenta - zagrebačko područje
Agent recommends - Zagreb district
- 16** Preporuka agenta - splitsko područje
Agent recommends - Split District
- 18** Svijet: Iz drugog ugla - San Francisco
The world: From a different angle - San Francisco
- 22** Dizajner interijera - nepotrební trošak ili dodana vrijednost nekretnosti?
Interior designer - unnecessary expense or added value?
- 26** Nedostatak građevinskih zemljišta na atraktivnim lokacijama
Lack of building land in attractive locations
- 29** Izdvojena ponuda nekretnosti
Selected listings
- 30** Luksuzne ville
Luxurious villas
- 32** Ponuda na moru
Listings at the coast
- 37** Ponuda u Zagrebu
Listings in Zagreb
- 46** Investicijski projekti
Investment projects

Poštovani klijenti, poslovni partneri i prijatelji,

Dear clients, business partners and friends,

pred Vama je jedanaesto izdanje časopisa agencije Biliškov nekretnine.

S obzirom na zahtjevu godinu koju smo ispratili, punu neizvjesnosti, poslovnih i privatnih izazova, nitko neće žaliti za 2020., a u 2021. želimo zadržati optimizam i nadu u bolje i zdravije sutra. U članku **Koliko je Covid-19 promijenio tržište stambenih nekretnina** pišemo o trenutnoj situaciji na tržištu. Jesu li cijene pale i koliko, koliko se prodaje, tko kupuje... mnogi bi mogli biti iznenađeni, stoga svakako pročitajte.

U stvaranje ovog broja uključili smo naše drage novinarke s kojima već godinama uspješno surađujemo – Ivanu Alfier, osnivačicu portala Stanarica.hr i Ivanu Beljan, voditeljicu bloga za Crozilla.hr. **Zašto je teško naći pristojan stan u Zagrebu za oko 100 000 – 150.000 eura** i koje su muke kupaca na današnjem tržištu pročitajte u zanimljivom osvrtu Ivane Alfier. Ova je godina obilježena znakom promjena uzrokovanih koronom, koja je „imala prste“ i u osjetnom porastu potražnje za zemljištima i kućama, o čemu piše Ivana Beljan u članku **Nedostatak građevinskih zemljišta na atraktivnim lokacijama**.

U tom duhu povećane potražnje za kućama i oazama van gradske vreve je i naša tradicionalna **Preporuka agenta**, u kojoj vam predstavljamo agenticu Anđelku Ramljak iz splitskog ureda i Emiliju Živičnjak iz zagrebačkog ureda, a svaka od njih izdvaja svog favorita mirne oaze.

Uvijek je zanimljivo pročitati kako život izgleda tamo negdje daleko, a u ovom broju za članak **Svijet: Iz drugog ugla**, draga prijateljica Kate Matijaca Hrga piše o svom životu i tržištu nekretnina u San Franciscu, California.

Na kraju pogledajte izdvojenu ponudu i best buy ponudu nekretnina u Zagrebu i na moru.

in front of you is the eleventh issue of the Biliskov reale estate agency magazine.

Given the demanding year we have witnessed, full of uncertainty, business and private challenges, no one will regret for 2020, and in 2021 we want to keep optimism and hope for a better and healthier tomorrow. In the article **How much Covid-19 has changed the residential real estate market** we write about the current market situation. Whether prices have fallen and how much, how much properties is being sold, who is buying... many might get surprised, so be sure to read.

In the creation of this issue, we have included our dear journalists with whom we have been successfully cooperating for years - Ivana Alfier, the founder of the Stanarica.hr portal, and Ivana Beljan, the blog manager for Crozilla.hr. **Why is it difficult to find a decent apartment in Zagreb for about 100,000 - 150,000 euros** and what are the troubles of buyers in today's market, read in an interesting review by Ivana Alfier. This year was marked by changes caused by the Corona virus, which "had its fingers" in a significant increase in demand for land and houses, as written by Ivana Beljan in the article **Lack of construction land in attractive locations**.

In this spirit of increased demand for houses and oases outside the city bustle is our already traditional

Agent Recommendation, in which we present agent Anđelka Ramljak from the Split office and Emilija Živičnjak from the Zagreb office, and each of them singles out their favorite peaceful oasis.

It is always interesting to read what life looks like somewhere far away, and in this issue for the article **World: From another angle**, dear friend Kate Matijaca Hrga writes about her life and the real estate market in San Francisco, California.

Finally, take a look at the selected offer and the best buy offer of real estate in Zagreb and on the coast.



Jasna Biliškov Barun

Urednica

PRATITE NAS NA:



NEKRETNINE & DIZAJN Br. 11 · 2021 · Godina 6

GLAVNA UREDNICA Jasna Biliškov Barun

GRAFIČKI DIZAJN GRAFEN MEDIA i Biliškov Nekretnine d.o.o.

PRODAJA marketing@biliskov.com · 01 301 1383 · 021 260 792

WEB www.biliskov.com

IZDAVAČ Biliškov Nekretnine d.o.o., Cesta dr. Tudmana 38, Kaštel Stari

URED ZAGREB Trpanjska 7 · URED SPLIT Dubrovačka 65

OIB 36803531452

DIREKTORI Marin Biliškov i Jasna Biliškov Barun

IBAN HR77 2340009 1110164425 · HR50 2340009 1510462086

2021 Biliškov Nekretnine d.o.o. Sva prava pridržana.

Biliškov Nekretnine d.o.o. nije i ne može biti odgovorna za točnost pruženih informacija, cijena, ili drugih informacija. Sve navedene informacije dane su u dobroj vjeri kao informacija i pomoć čitateljima. Cijene nekretnina važeće su u trenutku odlaska u tisak ovog izdanja, te za njihovu točnost ne odgovaramo.

Nije dopušteno umnožavanje sadržaja ove tiskovine bez prethodnog pismenog dopuštenja.

Koliko je COVID-19 promijenio tržište stambenih nekretnina?

Piše:

JASNA BILIŠKOV BARUN

Proteklo proljeće kriza izazvana virusom COVID-19 značajno je utjecala na sve grane gospodarstva pa tako i na tržište stambenih nekretnina. Proglašenje pandemije, zatvaranje granica, lockdown u svim gospodarskim i društvenim sferama doveli su do toga da je vrlo malo kupaca tražilo nekretnine, ali bilo je i manje prodavatelja koji su bili voljni staviti svoje nekretnine na tržište i dopustiti strancima da uđu u njihove domove.

Strahovi od posljedica ekonomske krize iz 2009. godine su još uvijek u svijesti mnogih. Zbog pandemije, mnogi preispituju svoje stambene potrebe, a domovi su postali zamjena za urede, škole, restorane i teretane.

Unatoč velikom padu tijekom proljeća, prodaja nekretnina porasla je ljeti i gotovo se vratila na prošlogodišnje brojke. Istodobno, zdravstvena kriza generirala je ekonomski danak u obliku straha, neizvjesnosti i nesigurnosti, dok je u Zagrebu, još veći utjecaj na tržište nekretnina imao potres koji je promijenio sliku ponude i potražnje.

ŠTO SE DOGODILO I ZAŠTO?

Prodaja nekretnina u travnju i svibnju pala je na najnižu razinu ikad. Mnogi vlasnici nekretnina su oklijevali staviti nekretninu na tržište čak i prestankom lockdowna. Ponuda dobrih nekretnina na tržištu je bila dosta oskudna i prije, a zbog nedostatka nove ponude sada je pala na zaista nisku razinu.

Kupci su također smanjili aktivnost kupovine nekretnina, puno više promišljaju, teže se odlučuju na podizanje kredita čije uvijete su banke ionako postrožile i time učinile teže dostupnima.

Bilo bi za očekivati da je pad potražnje

za kupnjom nekretnina popraćen padom cijena, međutim, nije došlo do nekog osjetnog pada cijena. Kombinacija niske i limitirane ponude, povijesno niskih kamatnih stopa na hipotekarne kredite, ali i još uvijek aktualni subvencionirani krediti APN omogućili su da cijene ostanu stabilne.

Na tržište nekretnina u Zagrebu je daleko više utjecaja ostavio potres nego zdravstvena kriza. Upiti i zahtjevi kupaca su se promijenili, tako je centar grada, koji se do prije nekoliko mjeseci smatrao najatraktivnijim za kupnju nekretnine, sada gotovo pa mrtav. Unatoč vrlo malom interesu kupaca, cijene ipak nisu sveobuhvatno pale, što je bilo za očekivati. Vlasnici koji su iz ovih ili onih razloga bili primorani prodati, svakako su cijenu spustili, za kojih 15-30%, ali takvi su rijetki. Velika većina naših klijenata je nekretnine u centru Zagreba povukla iz prodaje do daljnjega.

U Zagrebu se nakon potresa promijenio smjer potražnje, te se sada više traže novije i čvrste armirano betonske zgrade, a osjeti se i veća potražnja za obiteljskim kućama sa vrtom, kao i za zemljištima pogodnima za izgradnju obiteljske kuće.

U Dalmaciji je ljeto uglavnom prošlo u znaku borbe za svakog turista, a što se kupoprodaja nekretnina tiče one su bile znatno manje nego prijašnjih godina. Ponešto domaćih kupaca koji rješavaju stambeno pitanje i to uglavnom na periferiji Splita – u Kaštelima, Solinu, Podstrani, Omišu... gdje su cijene kvadrata značajno povoljnije nego u samom gradu, dok stranih kupaca ove godine gotovo uopće nije ni bilo.

Zdravstvena kriza ima veliki utjecaj na cijeli turistički sektor u svijetu, tako će utjecati i na tržište nekretnina koje se koriste u svrhu turizma. Kada, kako i u kolikom





Last spring, the crisis caused by the COVID-19 virus significantly affected all branches of the economy, including the residential real estate market. The proclamation of a pandemic, the closure of borders, and lockdown in all economic and social spheres led to very few buyers looking for real estate, but there were also fewer sellers who were willing to put their real estate on the market and allow strangers to enter their homes.

Fears of the consequences of the 2009 economic crisis are still fresh in the minds of many. Because of the pandemic, many are reconsidering their housing needs, and homes have become a substitute for offices, schools, restaurants and gyms.

Despite a sharp drop during the spring, real estate sales rose in the summer and almost returned to last year's figures. At the same time, the health crisis generated an economic situation in the form of fear, uncertainty and insecurity, while in Zagreb, an even greater impact on the real estate market had an earthquake that changed the picture of supply and demand.

WHAT HAVE HAPPENED AND WHY?

Real estate sales in April and May fell to their lowest level ever. Many property owners have been reluctant to put a property on the market even with the end of lockdown. The supply of good real estate in the market was quite scarce before, and due to the lack of new supply it has now fallen to a really low level.

Buyers have also reduced the activity of buying real estate. They reconsider a lot more and find it harder to decide to take out a loan, which terms have already been tightened by banks and thus made it more difficult to access.

It would be expected that the decline in demand for real estate would be accompanied by a fall in prices, however that did not happen. The combination of low and

limited supply, historically low interest rates on mortgage loans, but also subsidized APN loans have enabled prices to remain stable.

The real estate market in Zagreb was far more affected by the earthquake than the health crisis. Customer inquiries and demands have changed, so the city center, which until a few months ago was considered the most attractive for buying real estate, is now almost dead. Despite very little buyers' interest, prices did not fall comprehensively, which was to be expected. Owners who were forced to sell for one reason or another, certainly lowered the price, by some 15-30%, but such are rare. The vast majority of our clients withdrew real estate in the center of Zagreb from sale until further notice.

In Zagreb, after the earthquake, the direction of demand changed, and now more and more new and solid reinforced concrete buildings are in demand, and there is a greater demand for family houses with garden, as well as land suitable for building a family house.

In Dalmatia, the summer was mostly marked by a struggle for every tourist, and as far as the sale of real estate is concerned, they were significantly less than in previous years. Some domestic buyers who solve the housing issue, mainly on the outskirts of Split - in Kastela, Solin, Podstrana, Omis... where the prices per square meter are significantly cheaper than in the city, while foreign buyers this year were almost non-existent.

The health crisis is having a major impact on the entire tourism sector in the world, so it will also affect the real estate market used for tourism purposes. When, how and to what extent is difficult to predict... depends on how long this will all take.

DEMAND IS RECOVERING, SUPPLY REMAINS LOW

The period after the lockdown and the arrival of summer somehow seemed more optimistic and better, people relaxed, the pandemic in

Text:

JASNA BILIŠKOV BARUN

How much has **COVID-19** changed the residential real estate market?

obujmu, teško je predvidjeti... ovisi koliko dugo će ovo sve potrajati.

POTRAŽNJA SE OPORAVLJA, PONUDA OSTAJE NISKA

Period nakon lockdowna i dolaskom ljeta sve je nekako izgledalo optimističnije i bolje, ljudi su se opustili, pandemija u Europi se činila pod kontrolom. Unatoč velikom padu prodaje nekretnina u travnju i svibnju, aktivnost kupoprodaja počela se poboljšavati u kasno proljeće, približavajući se razinama prije pandemije.

Ipak dolaskom zime, kao i značajnim povećanjem broja oboljelih, te silnih ograničenja i preporuka, osjeća se manji interes kupaca. Ipak, broj novih nekretnina na tržištu nije se razvijao i oporavio istim tempom kao i potražnja. Novi oglasi, unatoč poboljšanju s najnižih travanjskih i svibanjskih brojki, i dalje su na niskoj razini. Ukupna ekonomska nesigurnost i otežana mogućnost kupnje druge nekretnine također drže vlasnike, odnosno prodavatelje nekretnina pasivnima.

Unatoč određenom poboljšanju gospodarstva, povećana nezaposlenost i ekonomska neizvjesnost mogli bi i dalje utjecati na tržište stanovanja u 2021. Godini.

DUGOROČNIJI POGLED NA TRŽIŠTE NEKRETNINA

Iako trenutna recesija nije izazvana nekretninskom krizom i lošim kreditima, situacija na tržištu stambenih nekretnina nije sigurna zbog nagle ekonomske recesije i velikog gubitka radnih mjesta. Međutim, postoje neki znakovi vraćanja u normalu. Iako pooštreni uvjeti, hipotekarni krediti po povoljnim kamatnim stopama i dalje su dostupni, a APN subvencije su najavljene i za 2021.

Puno se priča i razmišlja kako će pandemija preoblikovati prirodu posla i stanovanja. Još nije jasno u kojem će stupnju ove promjene biti trajne ili će se preokrenuti. Tijekom lockdowna naši domovi postali su uredi, učionice, teretane... Kupovina nekretnine je dugoročno ulaganje i vrlo često najveća životna investicija mnogih, stoga neposredna ekonomska neizvjesnost može potencijalne kupce neko vrijeme držati po strani.

Pojavio se određeni broj kupaca kojima postaje atraktivno kupiti poljoprivredno imanje sa kućicom u Zagorju, Lici ili Gorskom kotaru. Nekada su ti kupci investirali uštedevinu u manje stanove u centru Zagreba ili Splita za dnevni ili dugoročni najam, a danas ih sve više razmišlja u smjeru sela kao oaze mira u slučaju novih lockdown-a. 



Europe seemed under control. Despite a sharp drop in property sales in April and May, sales activity began to improve in late spring, approaching pre-pandemic levels.

However, with the arrival of winter, as well as a significant increase in the number of patients, and strong restrictions and recommendations, there is less interest from customers. However, the number of new real estate in the market has not developed and recovered at the same pace as demand. New ads, despite improving from the lowest April and May figures, remain low. The overall economic uncertainty and the difficult possibility of buying other real estate also keep real estate owners and sellers passive.

Despite some improvement in the economy, increased unemployment and economic uncertainty could continue to affect the housing market in 2021.

A LONGER-TERM LOOK AT THE REAL ESTATE MARKET

Although the current recession is not caused by the real estate crisis and bad loans, the situation in the residential real estate market is uncertain due to the

sudden economic recession and large job losses. However, there are some signs of a return to normal. Although the conditions have been tightened, mortgage loans at favorable interest rates are still available, and APN subsidies have been announced for 2021.

There is a lot of talk and thinking about how the pandemic will reshape the nature of work and housing. It is not yet clear to what extent these changes will be permanent or reversible. During the lockdown, our homes became offices, classrooms, gyms... Buying real estate is a long-term investment and very often the biggest life investment of many, so the immediate economic uncertainty can keep potential buyers aside for a while.

A certain number of buyers have appeared who find it attractive to buy an agricultural property with a house in Zagorje, Lika or Gorski Kotar. In the past, these buyers invested their savings in smaller apartments in the center of Zagreb or Split for daily or long-term rent, and today more and more of them are thinking in the direction of the village as an oasis of peace in case of new lockdowns. 

POSLOVNI STIL AGENTA ZA NEKRETNINE - U ZNAKU SIGURNOSTI

Piše:

BILIŠKOV NEKRETNINE TIM

U današnje vrijeme zdravstvene krize, sve uslužne djelatnosti našle su se pred nizom problema i izazova. Kako sačuvati poslovanje? Kako i dalje raditi na tržištu, a smanjiti zdravstvene rizike za zaposlenike i klijente? Poslovanje se mijenjalo i prilagođavalo novim uvjetima gotovo na dnevnoj bazi, stoga danas to izgleda značajno drugačije, nego do prije nekoliko mjeseci.

Danas naši agenti veliki dio posla odrađuju telefonski i online, koliko god nam tehnologija i priroda posla dozvoljavaju. Umjesto obilaska izvjesnog broja nekretnina na terenu, s kupcem se sada vrlo često rade pregledi nekretnina putem video poziva. Osim toga, obične

fotografije su „out“, a neophodne su postale virtualne šetnje.

U konačnici nitko neće kupiti nekretninu preko video poziva ili virtualne šetnje, ali svakako se napravi kvalitetna selekcija prije samog dogovora za pregled na terenu. Na ovaj način uvelike smanjujemo potencijalno riskantne kontakte.

Terenski obilasci su također prilagođeni situaciji, te se izbjegava veći broj ljudi na okupu. Prodavatelje zamolimo da nas u stanu dočeka jedna osoba, ali i kupce da u obilazak ne vode čitavu obitelj. Naravno agenti i klijenti nose maske, rukavice i zaštitu za cipele, a ruke se dezinficiraju prije i poslije obilaska. 



BUSINESS STYLE OF A REAL ESTATE AGENT - IN SIGN OF SECURITY

Text:

BILISKOV REAL ESTATE TEAM

In today's time of health crisis, all service industries are facing a number of problems and challenges. How to save business? How to continue to work at the market while reducing health risks for employees and customers? Business has changed and adapted to new conditions almost on a daily basis, so today it looks significantly different than it did a few months ago.

Today, our agents do much of the work over the phone and online, whatever the technology and nature of the job allows. Instead of touring a number of properties on site, real estate inspections are now done with the buyer via video calls. In addition, ordinary

photos are 'out', and virtual tours have become necessary.

Ultimately, no one will buy a property through a video call or a virtual walk, but a quality selection is certainly made before the on-site tour is arranged. In this way, we greatly reduce potentially risky contacts.

On site tours are also tailored to the situation, and a larger number of people together are avoided. We ask the sellers to be met by one person in the apartment, but also the buyers not to take the whole family on a tour. Of course agents and clients wear masks, gloves and shoe protection, and hands are disinfected before and after the tour. 

Zašto je teško naći pristojan stan u Zagrebu za oko 100.000 - 150.000 eura?



Piše:

IVANA ALFIER, STANARICA.HR

Dođe vrijeme kada kuća u kojoj ste odrasli, napravili prve korake, preživjeli prvu ljubav, postaje tijesna. Tako je otprilike glasila reklama jedne banke u kojoj se glavni lik - odrastao, bradati mladić, uvlači u krevet roditeljima. Reklama je trebala biti smiješna, pa i krevet na kraju - pukne. Iako se tako može učiniti na prvu loptu, nije tu bilo previše marketinškog pretjerivanja, scenarij reklame je itekako životan i istinit. Statistika kaže da je odlazak iz roditeljskog doma s 32 godine u Hrvatskoj poprilično normalna stvar. Što bi na to rekli Šveđani čija se djeca osamostaljuju već s 18 i pol godina? Ne znamo, uostalom pustimo sad švedski model, već smo jedan isprobali... Posvetit ćemo se našoj

situaciji na tržištu, i to onom najvećem, jer pronaći i kupiti pristojan stan u Zagrebu za oko 100 000 eura postala je nemoguća misija. Zašto je tako upitali smo i kupce i stručnjake.

Tražim stan u Zagrebu

"Jako me ljuti inzistiranje na ideji da mladi u Hrvatskoj žive s roditeljima jer su lijeni, kad se zapravo radi o tome da je cijela jedna generacija žrtva nepostojeće stambene politike", rekla nam je nedavno Ana koja želi kupiti stan u Zagrebu. Ni nakon godinu dana potrage svoj dom još nije našla. A ne traži nemoguće - stan s dvije spavaće sobe u novijoj zgradi, ne prizemlje i ne potkrovlje. Uvjet je

Why is it difficult to find a decent apartment in Zagreb for about 100,000 - 150,000 Euros?

Text:

IVANA ALFIER, STANARICA.HR

There comes a time when the house where you grew up, took your first steps, survived your first love, becomes cramped. That's roughly what a bank ad said, in which the main character - a grown-up, bearded young man - crawls into bed with his parents. The commercial was supposed to be funny, and so the bed breaks in the end. Although at the first sight it can seem that there was too much marketing exaggeration, scenario is actually very realistic. Statistics say that leaving a parental home at the age of 32 is a fairly normal thing in Croatia. What would Swedes say whose children become independent at the age of 18 and a half? We don't know, after all, let's leave the Swedish model for now, we have tried

one already... We will dedicate to our situation at the market, and at the biggest one, because finding and buying a decent apartment in Zagreb for around 100.000 to 150.000 Euros has become an impossible mission. We asked both customers and experts why this is so.

Buying an apartment in Zagreb

"I am very angry at the insistence that young people in Croatia live with their parents because they are lazy, when it comes to the fact that a whole generation is a victim of a non-existent housing policy," Ana, who wants to buy an apartment in Zagreb, told us recently. Even after a year of searching, she has not yet found her home. And she



da zgrada ima lift i balkon. Pretražila je svoje ciljane lokacije Donji Grad, Maksimir, Svetice, Ravnice i ništa.

"Ponuda stanova je loša, a stanovanje je zbog manjka stambene politike gotovo u potpunosti prepušteno tržištu pa su i cijene iznimno visoke", zaključila je Ana.

Utjecaj korone i potresa na tržište u Zagrebu

Stanovi i kuće uvijek se kupuju i prodaju, kako bilo da bilo. Istina, zbog zagrebačkog potresa i pandemije koja nas i dalje ne pušta na miru, manje je kupoprodaja. Ali, novogradnje nikad dosta, iako za samo 1 m² novog stana u Zagrebu treba izdvojiti minimalno dvije prosječne plaće.

Traži se novija gradnja, to je trend, kaže nam Jasna Biliškov Barun, agentica za nekretnine. "Na kretanja na tržištu nekretnina u Zagrebu više je traga ostavio potres nego korona. Ne tako davno je centar grada bio najtraženiji i najpoželjniji među kupcima, ali potres je to kompletno izokrenuo. Tako su stare secesijske zgrade u centru grada najmanje poželjne, te ih kupci zaobilaze. Uz noviju gradnju, povećana je potražnja za zemljištima i kućama."

Cijene stanova i kuća rastu ili padaju?

Statistika bilježi rast cijena novogradnje u Zagrebu, no to je koliko-toliko bilo očekivano. Kvalitetne nekretnine na dobrim lokacijama rasprodaju se vrlo brzo. Više iznenađuje što se tržište starijih stanova još nije prilagodilo novoj situaciji, pa su cijene novog i starog stana na nekim lokacijama podjednake. Prema iskustvu Jasne Biliškov Barun, direktorice Biliškov nekretnina, cijene su stabilne.

"Cijene nisu pale, a glavni razlog je prilično siromašna i limitirana ponuda nekretnina koje su kompletne, imaju glavu i rep, od uredne dokumentacije do kvalitetnog tlocrta i iskoristivosti prostora."

Je li razlika u cijeni kvadrata novog i starog stana premala?

"Razlika u cijeni između stare i novije gradnje bi trebala biti minimalno 500 Eur/m², ali i više. Generalno ne bih rekla da je razlika premala, a ako ipak je, onda se taj stan u staroj gradnji neće prodati po traženoj cijeni" – kaže Biliškov Barun.

Kakvi se stanovi najviše traže?

Ipak, postoji jedna iznimka. A to su oduvijek najtraženiji stanovi od 50 m² s cijenom od oko 100 000 Eura.

"Manji stanovi do 50 m² u starijoj gradnji znaju postići visoku cijenu u odnosu na cijene u novogradnji, jer su vrlo traženi. Ponuda je oskudna, a i u novogradnji ih je jako malo i uglavnom ih morate kupiti već u samom početku gradnje, a mnogi kupci su oko tog modela skeptični."

Za obitelji s djecom najtraženiji su manji trosobni stanovi do 70-tak m², dok samci traže najčešće dvosobni do 50 m². Uglavnom, traže se stanovi do 150 000 eura.



Kakvo će biti tržište nekretnina u 2021?

Nastavi li se APN-ov natječaj tržište će i dalje biti stabilno i živo. Veća potražnja znači uvijek i veće cijene, pa onima koji nemaju uvjete za državno subvencioniranje situacija nije bajna. Izbor se uglavnom svodi na dvije opcije: kupnju nekog stana iz ionako slabe ponude koju će pratiti i veliki kredit, ili na odlazak u najam gdje mjesečna cijena prelazi 40% primanja u kućanstvu. Najam stanova jest nešto jeftiniji, jer se nekadašnji apartmani za dnevni najam sad iznajmljuju na duži rok.

No, imati vlastiti stan u Hrvatskoj je jednostavno "must have". Rekorderi smo po vlasništvu nekretnina. Gotovo 90 posto građana živi u vlastitoj nekretnini. Teško da će se nešto po tom pitanju u skorije vrijeme promijeniti. A što će biti s cijenama nekretnina u skorije vrijeme – e to je džoker pitanje za svakog tko se bavi nekretninama!

Dok traje korona kriza svjedoci smo da se sve može promijeniti na dnevnoj bazi, kaže Jasna Biliškov Barun. Kako će se cijene ponašati ubuduće i hoće li biti kakvih većih promjena u idućoj godini nezahvalno je prognozirati. 🏠



Snimio Frane Medić

least desirable, and buyers bypass them. With newer construction, the demand for land and houses has increased. "

Are apartment and house prices rising or falling?

Statistics show an increase in the prices of new construction in Zagreb, but this was more or less expected. Quality real estate in good locations sells out very quickly. It is more surprising that the market for older apartments has not yet adapted to the new situation, so the prices of new and old apartments are the same in some locations. According to the experience of Jasna Biliškov Barun, director of Biliškov real estate, prices are stable for now.

"Prices have not dropped, and the main reason is the rather poor and limited offer of real estate that are complete, have a head and a tail, from proper documentation to a quality floor plan and usability of space."

Is the difference in the price per square meter of a new and old apartment too small?

"The difference in price between old and new construction should be at least 500 Eur / m², or more. In general, I would not say that the difference is too small, and if it is, then the apartment in the old building will not be sold at the asking price." - says Biliskov Barun.

What kind of apartments are most in demand?

However, there is one exception. And these are apartments of 50 m² with a price of around 100,000 Euros which always have been the most preferred.

Jasna Biliškov Barun says "Smaller apartments up to 50 m² in older construction can achieve a high price compared to prices in new construction, because they are in high demand. The offer is scarce, and there are very few of them in new construction. You usually have to buy them at the very beginning of construction, and many buyers are skeptical about this model. "

For families with children, smaller three-room apartments up to 70 m² are most in demand, while single people usually look for two-room apartments up to 50 m². In general, apartments up to 150,000 euros are very wanted.

What will the real estate market look like in 2021?

If the APN tender continues, the market will remain stable and vibrant. Higher demand always means higher prices, so for those who do not have the conditions for APN state subsidies, the situation is not fabulous. The choice is mainly reduced to two options: buying an apartment at a market with already weak offer, which will be accompanied by a large loan, or going to rent where the monthly price exceeds 40% of household income. Renting apartments is a bit cheaper nowadays, because the former apartments for daily rent are now rented for a longer period.

However, having your own apartment in Croatia is simply a "must have". We are record holders in real estate ownership. Almost 90 percent of citizens live in their own property. It is unlikely that anything will change in this regard in the near future. And what will happen to real estate prices in the near future - well, that's a joker's question for anyone who deals with real estate!

During the corona crisis, we are witnessing that everything can change on a daily basis, says Jasna Biliškov Barun. How prices will behave in the future and whether there will be any major changes in the next year is ungrateful to predict. 🏠

doesn't look for the impossible - a two-bedroom apartment in a newer building, not a ground floor and not an attic. The condition is that the building has an elevator and a balcony. She searched her target locations of Donji Grad, Maksimir, Svetice, Ravnice and nothing.

"The supply of apartments is poor, and housing is almost entirely left to the market due to the lack of housing policy, so the prices are extremely high," concluded Ana.

Influence of corona and earthquake on the market in Zagreb

Flats and houses are always bought and sold, no matter what. True, due to the Zagreb earthquake and pandemic, which still does not leave us alone, there is less buying and selling. But, new construction is never enough, although for only 1 m² of a new apartment in Zagreb, at least two average salaries should be set aside.

Buyers are looking for newer construction, it is a trend, says Jasna Biliškov Barun, a real estate agent. "The earthquake left more traces on the movements on the real estate market in Zagreb than corona virus. Not so long ago, the city center was the most attractive and most desirable among customers, but the earthquake completely turned it around. Nowadays, old Art Nouveau buildings in the city center are the

ZAGREB: Preporuka agenta

Mirna oaza
van gradske vreve

Piše:

EMILIJA ŽIVIČNJAK

ZAGREBAČKI URED

Moj posao agenta za nekretnine započinje 2008. godine, kada sam počela raditi u zagrebačkom uredu Biliškov nekretnina. U 2014. slijedila je pauza, jer sam neko vrijeme boravila kod kćerke u Australiji. Posao agenta za nekretnine je vrlo zanimljiv i dinamičan, a raditi uz sjajnu ekipu mladih, pametnih i vrijednih ljudi je posebno motivirajuće. Nema mjesta uljuljanosti i monotoniji. Svaki dan je prilika za upoznavanje novih ljudi i učenje nečeg novog.

Licencirani sam agent i diplomirani politolog.

Po prirodi sam jako radoznala, komunikativna

i pozitivna. Volim pronalaziti klijentima nekretnine koje će biti njihov budući dom. Kupoprodaja nekretnina je zaista emotivan moment, kako za kupca, tako i za prodavatelja, te je upravo to možda najizazovniji aspekt ovog posla – biti psiholog. Važno je strpljivo saslušati potrebe kupaca, saznati o njihovom stilu života, prioritetima, mogućnostima, osloboditi ih stresa, straha i biti podrška. Ipak se tu radi o jednom od najvažnijih koraka u životu i često najvećoj investiciji. U konačnici je najveća nagrada zadovoljan klijent nakon uspješno obavljenog posla kupoprodaje.

S obzirom na današnje "novo normalno", kada domovi više nisu samo domovi, nego i uredi, škole, teretane... cijeni se svaki kvadrat više, te u usporedbi sa prijašnjim godinama, osjeća se veća potražnja za kućama i zemljištima. U drugoj polovici 2020. godine prodali smo nekoliko zemljišta za izgradnju obiteljskih kuća na lokacijama kao što su Gajnice, Gornje Vrapče i Gornja Kustošija. Kupci razmišljaju da će zemljište i izgradnju nove obiteljske kuće platiti manje nego trosoban stan na Maksimiru ili Jarunu.

Oni koji već imaju riješeno stambeno pitanje u gradu, sve učestalije se raspituju za seoskim imanjima nadomak Zagreba. Mogućnost za vikend predahom van grada čini se sve više atraktivnim. Lokacija ovakvih imanja udaljenih do sat vremena vožnje od grada savršene su za bijeg od gradske vreve, za sve one koji su željni prirode, mira i tišine. Posebno u ovim vremenima Covida, puno je ljepše i opuštenije boraviti u kući na imanju negdje na selu u prirodi, nego u gradu u stanu. **B**

IZDVAJAMO
IZ PONUDE

Nedaleko od Zagreba, u Novakima - svega 50 minuta vožnje, nalazi se prekrasno obiteljsko imanje na zemljištu površine 10.000m². Na imanju se nalazi kompletno renovirana kuća prizemnica, površine 80m², te sjenica sa roštiljem površine 40m². Kuća ima starinski šarm. Sastoji se od dvije spavaće sobe, kuhinje i kupaone.

Vrt je predivno uređen i njegovan. Osim voćnjaka, na imanju se nalazi vlastita pitka voda iz bunara. Tražena cijena je 69.000€.



ZAGREB: Agent recommends

A peaceful oasis outside the city bustle

Text:

EMILIJA ŽIVIČNIAK
ZAGREB OFFICE

My job as a real estate agent started back in 2008, when I started working in the Zagreb office of Biliškov real estate. Sometimes in 2014, a break followed, when I stayed with my daughter for a while in Sydney, Australia. The job of a real estate agent is very interesting and dynamic, and working with a great team of young, smart, hardworking people is especially motivating. There is no place for lull and monotony. Every day is an opportunity to meet new people and learn something new.

I am a licensed agent and a graduate political scientist. By nature I am very curious, communicative and positive. I love finding clients real estate that will be their future home. Buying and selling real estate is a really emotional moment, both for the buyer and the seller, and that is perhaps the most challenging aspect of this job - being a psychologist. It is important to listen patiently to the client's needs, learn about his lifestyle, priorities, opportunities, relieve him/her of stress, fear and be supportive. However, this is one of the most important steps in life and often the biggest investment. Ultimately, the biggest reward is a satisfied customer and his smile and happiness after a successful sales transaction.

Given today's "new normal" when homes are no longer just homes, but also offices, schools, gyms each square meter is valued more, and compared to previous years, there is a greater demand for houses and land. In the second half of 2020, we sold several plots of land for the construction of family houses in locations such as Gajnice, Gornje Vrapče and Gornja Kustošija. Buyers are thinking that the land and a comfortable new family house will cost less than a two bedroom apartment in Maksimir or Jarun.

Those who already have a flat in the city are increasingly inquiring about rural estates near Zagreb. The opportunity for a weekend break outside the city seems increasingly attractive. The location of

such properties up to an hour's drive from the city is perfect for an escape from the city bustle, for all those who like nature, peace and quiet. Especially in these times of Covid, it is much nicer and more relaxed to stay in a house on a farm somewhere in the countryside than in an apartment in a building. 

SELECTED LISTING

Not far from Zagreb, in Novaki - only 50 minutes driving distance, there is a beautiful family estate on a plot of 10,000m². On the state there is completely renovated ground floor house of 80m², and a gazebo with a barbecue of 40m². The house has an antique charm. It consists of two bedrooms, kitchen and bathroom. The garden is beautifully landscaped and nurtured. In addition to the orchards, the property has its own drinking water from well. The asking price is € 69,000.



SPLIT: Preporuka agenta

Oaza mira van gradske vreve



Piše:

ANĐELKA RAMLJAK
SPLITSKI URED

Radim kao agent za nekretnine preko 20 godina. Iako sam se školovala za profesora politehnike, nisam bila u mogućnosti pronaći posao u struci i danas mi je zbog toga drago, jer zaista sam se pronašla u poslovanju sa nekretninama. Svoj posao radim sa zadovoljstvom, te unatoč teškim uvjetima na tržištu trenutno ne bih ga mijenjala. U timu Biliškov nekretnina sam od 2012. godine.

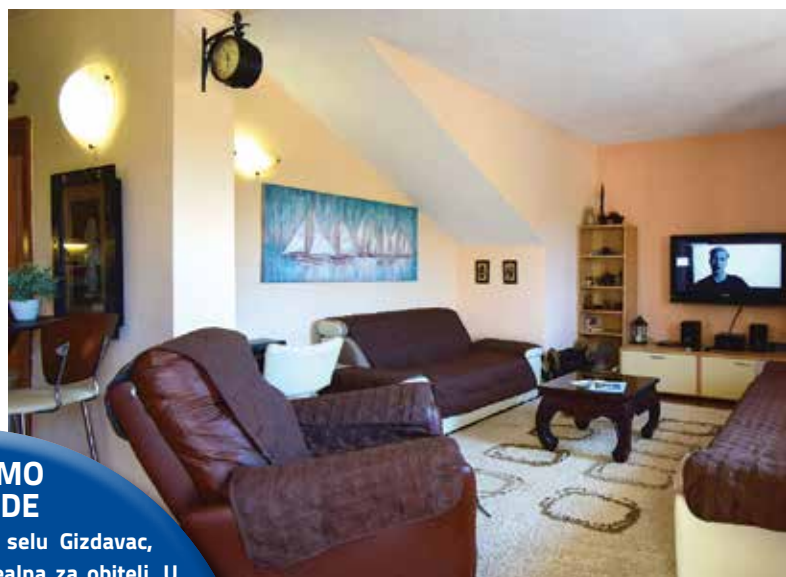
Kroz godine poslovanja primjećujem promjene u trendovima i navikama kupaca i prodavatelja. Ono što nam je prije 20 godina bilo nezamislivo, kada smo gledali strane filmove gdje ljudi žive u prigradskim mjestima i putuju na posao, polako je došlo i do nas. Već dulji niz godina imamo trend da kupci traže parcele i kuće u prigradskim naseljima kao što su Podstrana, Solin, Klis, Kaštela... Takve nekretnine koriste se gotovo podjednako i za život i za turističko iznajmljivanje. S vremenom cijene zemljišta i kuća na ovim lokacijama su ipak prilično porasle, tako je danas u vrijeme epidemije i lockdowna, krenula potražnja i za zemljištima kojih 15-ak minuta vožnje dalje u unutrašnjosti, ali po daleko povoljnijim cijenama.

Ranije je kupcima bilo najvažnije da se nekretnina nalazi u blizini svih sadržaja (vrtić, škola, vanškolske aktivnosti, trgovine, tržnica...), ali sa boljom cestovnom povezanosti, 20 - 30 minuta vožnje se kompenzira većim komforom življenja u obiteljskoj kući, na čistom zraku, i za cijenu stana od 70-80m² u zgradi, može se kupiti zemljište i izgraditi kuća.

U nastavku izdvajam obiteljsku kuću u mjestu Gizdovac u zaleđu Splita, svega 25 minuta vožnje od grada.

Vlasnici kuće su gradska splitska obitelj, a ovu kuću izgradili su prije nekoliko godina za bijeg iz grada vikendima. Kako je već neko vrijeme turistički trend iznajmljivanja obiteljskih kuća s bazenima, izgradili su i bazen, i krenuli u turističko iznajmljivanje u visokoj sezoni, dok u ostatku godine u njoj uživaju sa obitelji i prijateljima. Kuća je dakle zanimljiva za svakodnevni život, vikend kuća ili za turizam.

Dok smo za vrijeme lockdowna bili zarobljeni u stanovima, a kretanje gradom ograničeno i kontrolirano, oni su uživali u šetnjama neditnutom prirodom. Moram priznati da sam u tom periodu iskreno žalila što nemam svoju oazu mira van grada. 🏡



IZDVAJAMO IZ PONUDE

Ova komforna kuća u selu Gizdovac, sa tri spavaće sobe je idealna za obitelj. U prizemlju se nalaze kuhinja s blagovaonicom i dnevnim boravkom i kupaonica, a na katu su spavaće sobe i druga kupaonica. Okućnica površine 520m² je ograćena i pruža potpunu privatnost. U dijelu dvorišta je voćnjak i vanjska kuhinja s roštiljem, a uz bazen je zaštićeni plato za nesmetano uživanje. S obzirom na vrlo visoke cijene nekretnina u gradu, sve je veći broj mladih obitelji koje se odlučuju sagraditi svoj dom u Zagori. Cijena ove kuće je 200 000€, a ista kuća bi s druge strane brda, 10 minuta vožnje bliža Splitu, koštala gotovo duplo.



SPLIT: Agent recommends

An oasis of peace outside of the city bustle

Text:

ANĐELKA RAMLJAK
SPLIT OFFICE

I have been working as a real estate agent for over 20 years. Although I was schooled to be a professor of polytechnics, I was not able to find a job in the profession, and today I am glad for that, because I really found myself working in a real estate agency. I do my job with pleasure, and despite the difficult market conditions at the moment, I would not trade it for any other job. I have been in the Biliškov real estate team since 2012.

Through the years of experience, I've noticed changes in the trends and habits of buyers and sellers. What was unthinkable to us 20 years ago, when we watched foreign movies of people living in suburban places and traveling to work, slowly came to us as well. For many years, we have a trend that buyers are looking for plots and houses in suburbs such as Podstrana, Solin, Klis, Kaštela... Such real estate is used almost equally for living and for tourist rent. Over time, the prices of land and houses in these locations have risen considerably, so today, during the epidemic and lockdown, we have noticed increased demand for land, which is a 15-minute drive further inland, but at far more favorable prices.

Previously, the most important thing for buyers was that the property is close to all amenities (kindergarten, school, extracurricular activities, shops, market ...), but with better road connections, 20-30 minutes of driving is compensated by greater comfort of living in a family house, in the fresh air, and for the price of an apartment of 70-80m² in the building in the city, you can buy land and build a house.

Below I single out a family house in Gizdavac in the hinterland of Split, only 25 minute drive from the city.

The owner of the house is family from Split. They have built this house some 10 years ago to escape from the city on weekends. As the tourist trend of renting family houses with swimming pools has been around for some time, they also built a swimming pool, and started tourist renting in the high season, while in the rest of the year they enjoy it with family and friends. The house is therefore interesting for everyday life, weekend houses or for tourism.

While we were trapped in apartments during the lockdown, and movement in the city was limited and controlled, they enjoyed walks in untouched nature. I must admit that during that period I sincerely regretted not having my own oasis of peace outside the city. 🏡

SELECTED LISTING

This comfortable three bedroom house in village Gizdavac is ideal for a family. The ground floor has a kitchen with dining area, living room and bathroom, and the first floor has bedrooms and a second bathroom. The garden of 520m² is fenced and provides complete privacy. In the part of the yard there is an orchard and an outdoor kitchen with a barbecue, and next to the pool there is a protected plateau for undisturbed enjoyment.

Given the very high real estate prices in the city, an increasing number of young families are deciding to build their home in Zagora. The price of this house is € 200,000, and the same house on the other side of the hill, 10 minute drive closer to Split, would cost almost double.



Svijet: Iz drugog ugla**Piše:****KATE MATIJACA HRGA**

Moje ime je Kate Matijaca Hrga i živim u San Mateu u Kaliforniji, koji je dio San Francisco zaljeva, i oko 20 minuta od centra San Francisca. Stanovništvo okruga San Mateo iznosi 750.000, dok cijelo područje zaljeva broji oko 6,5 milijuna ljudi.

Rođena sam i odrasla u Splitu, a ovdje sam se doselila u ranim dvadesetima, prije nekih 17 godina, nakon što sam upoznala svog sadašnjeg supruga. Moj suprug Marko ima hrvatske korijene, ali rođen je i cijeli život proveo u Kaliforniji. On radi kao stacionarni inženjer u sveučilišnom kampusu UCSF-a u San Franciscu, a ja sam trenutno kod kuće i brinem o naša dva dječaka.

Život u Kaliforniji puno je brži od života u Hrvatskoj. To je multikulturalno područje s ljudima iz svih dijelova svijeta koji žive zajedno. Budući da sam i sama stranac, osjećala sam se dobrodošlom od prvog dana. Kad sam prvi put došla u Kaliforniju, doživjela sam kulturni šok. Još uvijek se sjećam da sam imala dojam da je sve predimenzionirano i ogromno: prevelike autoceste, veliki automobili i kamioni, velike kuće, ogromne zgrade, prostrani parkovi, ogromne škole i sveučilišta, veliki hoteli... Još jedno rano sjećanje na SAD bila je hrana. Ovdje možete jesti bilo kada, bilo koju vrstu kuhinje. Trebalo mi je vremena da se naviknem na svu raznolikost hrane i ubijem želju da stalno nešto jedem. Zanimljiva je činjenica da većina Amerikanaca ne kuha kod kuće. Oni jedu u restoranima ili naručuju hranu, svaki obrok, svaki dan, a vrlo često i brzu hranu. Zbog toga ovdje ima toliko ljudi s prekomjernom težinom. Kao prava hrvatska mama svakodnevno pripremam i kuham obroke za svoju obitelj, a vrlo često i hrvatsku kuhinju. Kad u hodniku zamiriše "sarma", susjedi često dođu pitati što se kuha.



Područje zaljeva San Francisco vrlo je bogato i vrlo skupo, jer je to dom Silicijskoj dolini koja je globalno središte visoke tehnologije i inovacija. Ovo je područje koje ima treći najveći BDP po glavi stanovnika na svijetu, i dom mnogih najvećih svjetskih visokotehnoloških korporacija, kao što su Google, Facebook, Amazon, Apple, Netflix... Iz tog razloga život je vrlo skup, a cijene nekretnina su izuzetno visoke.

Tržište nekretnina u San Franciscu vrlo je brzo, živopisno i konkurentno. Pronašla sam neke zanimljive informacije o tržištu nekretnina. Kuće u San Franciscu u prosjeku dobivaju 3 ponude i prodaju se za oko 29,5 dana. Prosječna prodajna cijena kuće u San Franciscu iznosila je 1,41 milijuna američkih dolara u posljednjem tromjesečju 2020. godine, što je 3,8% manje nego prošle godine. Prosječna cijena stambenih nekretnina u San Franciscu bila je oko 3.700 USD po četvornom

San

The world: From a**Text:****KATE MATIJACA HRGA**

My name is Kate Matijaca Hrga and I live in San Mateo, California, which is part of San Francisco Bay, and about 20 min from downtown San Francisco. Population of San Mateo County is 750.000, while the whole Bay area counts about 6.5 million people.

I was born and raised in Split, and have moved here in my early twenties, some 17 years ago, after I met my current husband. My husband has Croatian roots, but he is born Californian. He works as a stationary

Francisco



different angle

engineer at UCSF university campus in San Francisco, and I am currently stay at home mum, taking care of our two boys Toni and Marin.

Life in California is much faster paced than living in Croatia. It is multicultural area with people living together from all parts of the world. Being a foreigner myself I felt welcomed from the day one. When I first came to California, I have had cultural shock in it's full. I still remember that I was under impression everything was oversized, huge and wide highways, big cars and trucks, big houses, huge buildings, spacious parks, huge schools and universities, large hotels... Another early memory of the US



metru u 2020. godini. Kupci nekretnine trebaju zaraditi više od 300.000 USD godišnje da bi mogli kupiti dom u San Franciscu, međutim prosječna godišnja plaća iznosi 98.000 dolara.

Mi posjedujemo stan sa dvije spavaće sobe, površine oko 90 m² u apartmanskim naselju u centru San Matea. Ovaj apartmanski kompleks nazvan Woodlake zauzima površinu od 120.000 m², a izgrađen je sredinom 70-ih. Sastoji se od 22 trokatne zgrade u kojima je smješteno 990 stambenih jedinica. Dizajniran kao sadržajno stambeno naselje uključuje stambene zgrade i gradske kuće izgrađene u pet skupina s trgovačkim centrom u sjeverozapadnom dijelu. Svaka stambena skupina sadrži zajednička dvorišta i bazen. U središtu posjeda nalazi se vijugavo jezero s fontanom. Jezero je okruženo otvorenim travnjacima, stazama, klupama i drvećem. Glavni bazen, rekreacijski kompleks s fitnessom, teretana, dvorana, teniski tereni, klub za razne događaje... nalaze se uz jezero. Fiksna mjesečna naknada koju plaćamo iznosi 500 USD što uključuje komunalna davanja za naš stan - električnu energiju, smeće, recikliranje, vodu i upotrebu svih tih pogodnosti i sadržaja.

Stan smo kupili 2005. godine za 465.000 USD, što je oko 5.170 USD po m². Uplatili smo 20% pologa, a 80% putem bankarskog zajma uz kamatnu stopu od 3%. Ovdje ne postoji porez na kupnju nekretnine koji treba platiti prilikom kupnje, kao što je to slučaj u Hrvatskoj. Međutim, 1% poreza na nekretnine plaća se svake godine u dvije rate, jedna u travnju i druga u prosincu. Osim poreza, obvezni smo platiti i osiguranje kuće. Trošak se razlikuje od tvrtke do tvrtke, ali neki prosječni troškovi iznose oko 35 USD mjesečno za svakih 100 000 USD vrijednosti. Danas, 16 godina poslije, naš stan vrijedi oko 800.000 USD, odnosno oko 8.900 USD po m², što je porast više od 70% ili oko 5% godišnje.

U slučaju prodaje nekretnine, moguća je obveza plaćanje poreza na dobit. Ovisi o tome koliko ste dugo bili u kući i živjeli u njoj prije prodaje i koliko ste zaradu ostvarili. Ako ste živjeli u nekretnini dvije od pet godina prije prodaje, tada je dobit do 250 000 USD neoporeziva. Ako ste u braku i podnesete zajedničku prijavu, neoporezivi iznos udvostručuje se na 500 000 USD. Kalifornija oporezuje kapitalni dobitak jednak uobičajenom dohotku, po stopi od 13,3%.

San Francisco naplaćuje porez na promet za svaku prodanu komercijalnu i stambenu nekretninu. Stopa poreza na promet nekretnina kreće se od 0,5 do 2,5 posto, a obično je plaća prodavatelj. Drugi trošak prilikom prodaje kuće je naknada za agenciju za promet nekretninama koja iznosi 6% od ugovorene cijene. Stoga ukupni trošak pri prodaji nekretnine u San Franciscu iznosi 6,5% - 8% ili više.



Vrlo općenito govoreći, troškovi za kupca prilikom kupnje nekretnine iznose od 1% do 3% kupoprodajne cijene, a glavna komponenta su troškovi kod realizacije kredita koje naplaćuje zajmopodavac (banka).

Kada prodajete ili kupujete nekretninu u SAD-u, vrlo je uobičajeno angažirati agenta za nekretnine. Ne postoji zakon ili pravila koja zahtijevaju da nekretninu prodate ili kupite posredstvom agencije, međutim 90% prodaje nekretnina u SAD-u obavlja se putem agencija. Standardna provizija agenta iznosi 6%, a u potpunosti je plaća prodavatelj. Kupac ne plaća agenciju. Međutim, ako jedan agent predstavlja kupca, a drugi agent prodavatelja, tada je uobičajena praksa među agentima da podijele proviziju od 6% koju plaća prodavatelj. 🏠



was food. Here you can eat at any time, any type of cuisine. It took me a while to get used to all different variety of food, and to kill the desire to eat something all the time. Another interesting fact is that most of the Americans do not cook at home. They dine out or order food, every meal, every day, and very often fast food. That is way there are so many overweight people here. As a real Croatian mum, I prepare and cook meals for my family every day, and very often Croatian cuisine. When "sarma" smells in the hallway, neighbors often come to ask what is cooking.

San Francisco Bay Area is very rich and very expensive area, as it is home to Silicon Valley that serves as a global center for high technology and innovation. Metropolitan Area has the third-highest GDP per capita in the world. The area is home to many of the world's largest high-tech corporations, as such as Google, Facebook, Amazon, Apple... For this reason the life is very expensive and real estate prices are extremely high.

The San Francisco housing market is very fast, vivid and competitive. I have found interesting information about real estate market in SF Bay. Homes in San Francisco



located adjacent to the lake. Fixed monthly fee that we pay is \$ 500 which includes electricity, garbage, recycling, water and usage of all those amenities.

We have bought our apartment in 2005 for \$ 465.000, which is about \$ 5.170 per m². We have paid 20 % of down payment, and 80 % through the bank loan with 3% interest rate. There is no property purchase tax that needs to be paid upon purchase as it is the case in Croatia. However there is 1 % property tax that is paid every year in two rates, one in April and one in December. Besides taxes, we are obligated to pay home insurance. The cost of it varies from company to company, but some average cost is about \$35 per month for every \$100,000 of home value. Today, 16 years after, our apartment is worth about \$ 800.000, or about \$ 8.900 per m², which is more than 70 % higher in value, or about 5 % yearly increase.

In the event of selling the property, there could be taxes to pay. It depends on how long you owned and lived in the home before the sale and how much profit you made. If you owned and lived in the place for two of the five years before the sale, then up to \$250,000 of profit is tax-free. If you are married and file a joint return, the tax-free amount doubles to \$500,000. California taxes capital gains the same as ordinary income, at rates up to 13.3 percent.

San Francisco charges a transfer tax on each commercial and residential property sold, equal to a percentage of the property's sale price. The transfer tax rate ranges from 0.5 percent to 2.5 percent and is typically paid by the seller. Another expense when selling a home is real estate agency fee which is 6 % of the agreed price. Therefore overall expense when selling a property in San Francisco is 6,5% – 8% or even more.

Very generally speaking, a buyer can expect that closing costs when buying a property will run anywhere from 1% to 3% of the purchase price, the major variable being the loan points charged by their lender (bank).

When selling or buying a home in US, it is very common to engage a real estate agent. There are no rules requiring you to sell your home with a real estate agent, however 90 % of the property sales in US are done through agencies. The standardized agent's commission is 6 % and is completely paid by the seller. The buyer does not pay the agency. However, if one agent is representing the buyer, and the other agent is representing the seller, than it is common practice among agents that they split the 6% commission paid by the seller. 🏡



receive 3 offers on average and sell in around 29.5 days. The average sale price of a home in San Francisco was \$1.41 million in the last quarter of 2020, which is 3.8% less than last year. The median list price in San Francisco was around \$ 3.700 per square meter in 2020. Homebuyers need to earn more than \$300,000 a year to be able to buy a home in San Francisco, however average yearly salary is \$ 98.000.

We own a two bedroom apartment of about 90 m² in apartment complex in downtown San Mateo. This 120.000 m² garden apartment complex called Woodlake

was built in mid 70's. It consists of 22 three-floor buildings, which hold 990 apartment units. Designed as an inclusive residential enclave, the development includes apartment buildings and townhouses constructed in five clusters with a shopping center in the northwest corner. Each residential cluster features shared courtyards and a swimming pool. At the center of the property is a meandering lake with a fountain. The lake is surrounded by open lawns, curvilinear paths, benches and trees. The main swimming pool, recreation complex with fitness, gym, tennis courts, clubhouse for various events... are

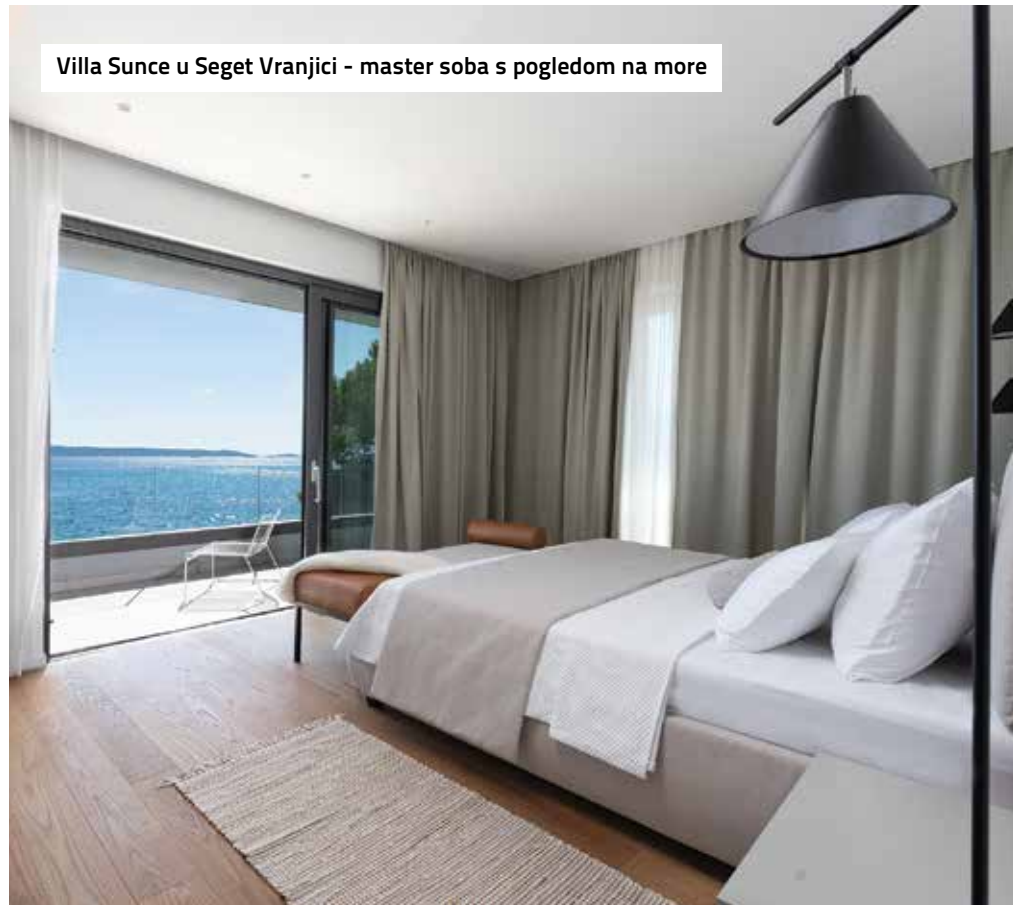
Dizajner interijera



Piše:

ANA PERIŠIN STIPOLJEV, KORAS.HR

Između ostalog, posao dizajnera interijera je povećati vrijednost nekretnine. Dobro projektiran i osmišljen prostor, oku ugodan, na tržištu uvijek više vrijedi



Uspešan dizajn interijera gotovo nikada se ne događa slučajno. Sjajne prostore planiraju, projektiraju i opremaju profesionalci. Često čujem: "Pa ne treba mi dizajner, sve imam na Pinterestu i Instagramu.", ili: "Znam se lijepo obući pa ću tako i urediti interijer jer imam stila.", i onda vidimo nekretnine bez glave i repa koje su nepovezane, natrpane i nefunkcionalne, ili ako su u svrhu turizma u srcu sezone često bez gostiju. Dizajn interijera nije samo odabir boje zidova, dekorativnih jastuka i dodavanje trendovske vaze s pampas travom. Dizajn interijera složen je proces oblikovanja prostora prema željama klijenta u okviru njegova budžeta. Dobro dizajniran prostor je lijep, ugodan za život i prije svega funkcionalan.

Više je razloga zašto angažirati dizajnera interijera. Prije svega, dizajner interijera će uštedjeti vaš novac. Često klijenti osjećaju nelagodu ukoliko im je raspoloživ budžet mali, ali za tim nema potrebe. Dizajneri uvijek rade u okviru dogovorenog budžeta. Bez obzira je li budžet mali ili veliki, procesu oblikovanja prostora pristupa se jednako. Da, lakše je raditi s više novaca, ali izazov je napraviti nešto dobro s manjim budžetom. Iako usluga dizajnera ipak nešto košta, angažiranje dizajnera vam pomaže u izbjegavanju skupih pogrešaka, ali i donošenju odluka o dizajnu koje će povećati vrijednost vaše nekretnine.

Osim novca, dizajner će uštedjeti vaše vrijeme i živce. Čak ako ste i kreativni i maštoviti te lako vizualizirate prostor, obilaženje trgovina, traženje najpovoljnijih ponuda, koordinacija majstora i crtanje namještaja

Interior - unnecessary

Text:

ANA PERIŠIN STIPOLJEV, KORAS.HR

Among other things, the job of an interior designer is to increase the value of a property. A well-designed space, pleasing to an eye, is always worth more on the market

- nepotrební trošak ili dodana vrijednost nekretnini?



Kupaonica - Villa Sunce



Interijer - Villa Sunce



Villa Sunce - suradnja s investitorima iz
Njemačke koja je započeta već kupnjom parcele

designer expense or added value?

Successful interior design almost never happens by accident. Great spaces are planned, designed and equipped by professionals. I often hear, "Well, I don't need a designer, I have everything on Pinterest and Instagram," or, "I know how to dress nicely, so I'll decorate the interior because I have style." and then we often get crowded and dysfunctional living spaces. Interior design is not just choosing the color of the walls, decorative pillows and adding a trendy vase with pampas grass. Interior design is a complex process of designing a space according to the client's wishes within his budget. A well-designed space is beautiful, comfortable to live in and above all functional.

There are several reasons to hire an interior designer. First of all, an interior designer will save you money. Clients often feel uncomfortable if their available budget is small, but there is no need for it. Designers always work within an agreed budget. Whether the budget is small or large, the space design process is equal. Yes, it's easier to work with more money, but the challenge is to do something good with a smaller budget. While the service of a designer still costs something, hiring a designer helps you avoid costly mistakes, but make design decisions that will increase the value of your property.



Jedan od četiri
apartmana u Vili
Blanki – potpuna
obnova apartmana po
sistemu ključ u ruke



oduzima jako puno vremena. Stručna osoba s iskustvom te cijelim timom suradnika može vam biti od velike koristi. Dizajner već ima razvijen osjećaj i iskustvo što treba učiniti i kada to treba učiniti, te može predvidjeti sve prepreke koje se mogu pojaviti.

Također, posao dizajnera interijera je povećati vrijednost nekretnine. Dobro projektiran i osmišljen prostor, oku ugodan, na tržištu uvijek više vrijedi. Bilo da se radi o nekretnini za prodaju ili za najam, lijep interijer podiže njenu vrijednost i bolje je prodaje. Kada pretražujete tražilice za turistički najam nekretnine, neke nekretnine su popunjene veći dio godine, dok druge pak, na istoj lokaciji nisu. Često je razlog nedostatak "wow efekta" koji je potreban za nekretnine komercijalne namjene. Posao dizajnera interijera je upravo stvaranje "wow efekta" interijera. Dizajneri interijera educirani su za kreativno i prostorno razmišljanje i s lakoćom mogu vidjeti opću sliku unutarnjeg prostora, što klijenti često ne mogu. Nerijetko klijentima priložim brojke uz svoju ponudu – statistiku, jer dobar dizajn mjerljiv je brojkama. Ukoliko je vila na prosječnoj lokaciji s mojim dizajnom iznajmljena 26 tjedana, a neka druga čak i na boljoj lokaciji niti 15, smatram da sam napravila dobar posao.

Volim jednostavne, pročišćene interijere s naglaskom na detaljima i teksturi koji su lišeni prolaznih trendova. Zaljubljenik sam u umjetnost i ona je uvijek ukomponirana u prostore koje uređujem. Svaki novi interijer koji radim izazov je i jedno novo uzbuđenje. Svaki je prostor jedinstven i tako mu treba pristupiti – individualno i s posebnom pažnjom, ali cilj uvijek ostaje isti – ugodan, funkcionalan i atraktivan prostor. 🏡

In addition to money, the designer will save you time and nerves. Even if you are both creative and imaginative and you can easily visualize the space, visiting stores, looking for the best deals, coordinating craftsmen and drawing furniture takes a lot of time. An expert with experience and a whole team of associates can be of great use to you. The designer already has a developed sense and experience of what needs to be done and when to do it, and can anticipate any obstacles that may arise.

Also, the job of an interior designer is to increase the value of the property. A well-designed space, pleasing to the eye, is always worth more on the market. Whether it is a property for sale or for rent, a beautiful interior raises its value and sells better. When you search for tourist property rentals, some properties are filled for most of the year, while others are not, although at the same location. Often the reason is the lack of a "wow effect" required for commercial real estate. The job of an interior designer is to create a "wow effect" of the interior. Interior designers are educated for creative and spatial thinking and can easily see the overall picture of the interior space, which clients often cannot. I often lay numbers to clients – statistics, because good design is measurable by numbers. If a villa in an average location with my design has been rented for 26 weeks, and another in an even better location not even 15, I think I did a good job.

I love simple, refined interiors with an emphasis on details and textures that are devoid of transient trends. I am a lover of art and it is always incorporated into the spaces I edit. Every new interior I do is a challenge and a new excitement. Each space is unique and should be approached individually and with special care, but the goal always remains the same – a comfortable, functional and attractive space. 🏡

Bifora Heritage Hotel u
Trogiru - oaza za ljubitelje
povijesti i umjetnosti



Hotel s četiri zvjezdice
smješten u obnovljenoj
zgradi iz 13. stoljeća



Najdivniji interijeri
nastaju kada investitor
ima povjerenja u
dizajnera - Villa Juliet
na otoku Čiovu

Nedostatak građevinskih zemlji



Piše:

IVANA BELJAN, CROZILLA

Iako se stanovi i dalje traže daleko više no druge nekretnine, podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je potražnja krajem 2020. u odnosu na prošlu godinu najviše porasla za zemljištima i kućama.

Ova je godina obilježena znakom promjena uzrokovanih koronom, koja je "imala prste" i u osjetnom porastu potražnje za zemljištima i kućama na oglasniku Crozilla.com s obzirom da je nakon proljetne karantene svaki dodatni "kvadrat" postao dragocjen, a vlastita kuća,



Text:

IVANA BELJAN, CROZILLA

Although flats are still in demand far more than other real estate, Crozilla.com data showed that demand for land and houses rose the most at the last quarter of 2020, compared to the previous year.

This year was marked by a sign of changes caused by the corona virus, which "had its fingers" in a significant increase in demand for land and houses on Crozilla.com, since after the spring quarantine, each additional "square" became valuable, and own house, land for her the construction or cultivation of one's own food began to be viewed through the prism of greater freedom in the form of a larger number of squares within which movement was allowed.

Although apartments are still in demand more than other real estate, Crozilla.com data showed that compared to previous year, the demand for land and houses increased the most. Namely, in comparison with other

Lack of building land in



šta na atraktivnim lokacijama



zemljište za njezinu izgradnju ili za uzgoj vlastite hrane počeli su se gledati kroz prizmu veće vlastite slobode u vidu većeg broja kvadrata unutar kojih je dozvoljeno kretanje.

Iako se stanovi i dalje traže više no druge nekretnine, podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je u odnosu na prošlu godinu potražnja najviše porasla za zemljištima i kućama. Naime, usporedbi s ostalim vrstama nekretnina na oglasniku Crozilla.com, rubrika Građevinska zemljišta u listopadu je, u donosu na isti mjesec lani, zabilježila najveći skok broja posjetitelja.

Zemljišta zanimaju i domaće i inozemne kupce

Najveća potražnja za građevinskim zemljištima na oglasniku Crozilla.com i dalje se odvija na području grada Zagreba, a slijede ga Pula, Poreč, Rijeka, Zadar i Samobor.

Brz i jednostavan pristup, infrastruktura i čista dokumentacija faktori su koji mogu utjecati na njihove cijene, no one prvenstveno ovise o lokaciji. Kada je riječ o područjima na Jadranu, najprestižnije lokacije su one u

attractive **locations**



types of real estate on the Crozilla.com, the Construction land section in October, compared to the same month last year, recorded the largest jump in the number of visitors.

Land is of interest to both domestic and foreign buyers

The highest demand for construction land on the Crozilla.com continues in the city of Zagreb, followed by Pula, Poreč, Rijeka, Zadar and Samobor.

Quick and easy access, infrastructure and clean documentation are factors that can affect their prices, but they primarily depend on location. When it comes to areas on the Adriatic, the most prestigious locations are those near the sea, while the value is further raised by the sea view.

"The quality of life in a house or an apartment cannot be compared, and because of the corona, more and more people appreciate the comfort offered by living in their own house, especially because of the garden," said Jasminka Biliškov, owner of Biliškov nekretnine for Crozilla.com. She believes that high apartment prices are main

blizini mora, dok vrijednost dodatno podiže i sam pogled na more, a takva je situacija i s cijenama zemljišta koja se prodaju putem oglasnika Crozilla.com.

"Kvaliteta života u kući ili stanu ne može se usporediti, a zbog korone sve više ljudi cijeni komoditet koji nudi stanovanje u vlastitoj kući, posebno zbog okućnice." - rekla je Jasminka Biliškov, vlasnica agencije Biliškov nekretnine za oglašnik Crozilla.com. Ona smatra kako su visoke cijene stanova bitan uzrok porasta potražnje za kućama i zemljištima: "Zbog porasta cijena stanova u Splitu, sve se više mladih obitelji odlučuje za kupnju kuće ili zemljišta za izgradnju kuće u njegovoj okolini." - rekla je Jasminka Biliškov te dodala kako se za isti novac kao za stan može kupiti zemljište i izgraditi kuća površine stotinjak kvadrata s okućnicom.

"Na rubnim dijelovima grada cijene kvadrata zemljišta kreću se oko 250-300 eura, dok se u samom Splitu na dobrim lokacijama cijene kreću od 600 pa čak i do 1000 eura po kvadratu. Problem je što u samom gradu nema građevinskih parcela, pa se one prodaju u trenu čim se pojave, tako da uglavnom niti ne dođu do agencija ili Crozille. Tek 50-ak kilometara od Splita, u Dalmatinskoj zagori traže se i zemljišta za izgradnju kuća za odmor, a razlog tome njihove su niske cijene."

cause for rising demand for houses and land: "Due to rising apartment prices in Split, more and more young families decide to buy a house or land to build a house in vicinity." - said Jasminka Biliskov and added how for the same money as for an apartment in Split city, the one can buy land and build a house of about a hundred square meters.

"On the outskirts of the city, the price of a square meter of land is around 250-300 euros, while in Split itself, in good locations, the prices range from 600 to even 1000 euros per square meter. The problem is that there are no building plots in the city itself, so they are sold as soon as they appear, so they usually don't even reach the agencies or Crozilla. Only 50 kilometers from Split, in the Dalmatian inland, land is being sought for the construction of holiday homes, and the reason for this is their low price."

The most attractive locations are mostly bought by investors

"Lately, we have been selling at least one plot of land a month in Zagreb, which was not such a common case before. People are increasingly turning to buying houses or building them, and the corona and earthquake



Najatraktivnije lokacije uglavnom kupuju investitori

"U posljednje vrijeme u Zagrebu prodajemo barem jedno zemljište mjesečno, što prije nije bio tako čest slučaj. Ljudi se sve više okreću i kupnji kuća ili njihovoj izgradnji, a korona i potres imali su velik utjecaj na to." - rekla je Jasminka Biliškov.

U zadnjem kvartalu 2020. se na oglašniku Crozilla.com za kvadratni metar građevinskog zemljišta u Zagrebu u prosjeku tražilo 125 eura. Tamošnje se cijene kreću od 15-ak eura po kvadratu, no pritom valja računati kako su ona najjeftinija smještena na gradskoj periferiji. Problem koji se javlja i u Zagrebu je nedostatak građevinskih zemljišta na atraktivnim lokacijama, posebno u blizini središta grada ili u zoni tramvaja,

pa takva obično dosežu i najviše cijene. Ovisno o lokaciji, infrastrukturi, pristupu i brojnim drugim čimbenicima njihove cijene u izdvojenim slučajevima, mogu dosežati i iznose od oko 1000 eura po kvadratu, no pritom valja računati kako se po toj cijeni uglavnom prodaju zemljišta na prestižnim lokacijama, ona na kojima se već nalazi objekt ili pak ona s već gotovim idejnim projektom.

Jasminka Biliškov za Crozilla.com kaže kako mlade obitelji kupuju uglavnom parcele od 500-600 kvadrata za izgradnju obiteljske kuće. "Primjećujemo porast prodaje na lokacijama kao što su Gornje Vrapče, Gornja Kustošija i Gajnice, dok su ona na atraktivnim lokacijama u blizini središta Zagreba i dalje skupa običnim građanima, pa ondje kupuju uglavnom poduzetnici za stambenu izgradnju." 



have had a big impact on that." - said Jasminka Biliškov.

In the last quarter of 2020, Crozilla.com advertised an average of 125 euros per square meter of construction land in Zagreb. Prices there range from 15 euros per square meter, but it should be taken into account that the cheapest are located on the outskirts of the city. The problem that occurs in Zagreb is the lack of building land in attractive locations, especially near the city center or in the tram zone, so such usually reach the highest prices.

Depending on the location, infrastructure,

access and many other factors, their price in isolated cases can reach the amount of about 1000 euros per square meter, but it should be taken into account that at this price are mostly sold land in prestigious locations.

Jasminka Biliškov told that young families mostly buy plots of 500-600 square meters to build a family house. "We are noticing an increase in sales in locations such as Gornje Vrapče, Gornja Kustošija and Gajnice, while those in attractive locations close to the city center are expensive for ordinary citizens, so mostly investors buy there to build residential units." 

IZDVOJENA PONUDA NEKRETNINA

Selected listings

Luksuzne ville	30
Ponuda na moru	32
Ponuda u Zagrebu	37
Investicijski projekti	46



Biliškov
NEKRETNINE

TRADICIJA OD 1993.



Vis

3 sobe	120 m2	zem. 530 m2	parking

terasa, 2 etaže, luksuzno uređeno, moderan dizajn, namješteno, pogled na more, bazen sa sunčalištem, vrt, EC: u izradi, **489.000 €**, ID: 9890



Solin, Kucine

6 soba	280 m2	zem. 737 m2	parking, garaža

terasa, 3 etaže, kompletno namješteno i opremljeno, luksuzno uređeno, pogled na more, bazen sa sunčalištem, jacuzzi, teretana, EC: B, **555.000 €**, ID: 5654



Rab, Banjol

6 soba	207 m2	zem. 851 m2	parking, garaža

balkon, 2 etaže, luksuzno uređeno, pogled na more, bazen, sunčalište, vrt, EC: u izradi, **1.275.000 €**, ID: 10896



Makarska

8 soba	800 m2	zem. 1200 m2	parking, garaža

balkon, 3 etaže, luksuzno uređeno, 2012., pogled na more, sauna, teretana, fitness prostor, EC: B, **1.600.000 €**, ID: 10389



Brač, 1. red do mora

5 soba	576 m2	zem. 3600 m2	parking, garaža

terasa, 2 etaže, jedinstvena dizajnerska villa, luksuzno uređeno, bazen, roštilj, sauna, uređena okućnica, EC: B, **3.800.000 €**, ID: 9141



Korčula, 1. red do mora

4 sobe	289 m2	zem. 748 m2	parking

terasa, 2 etaže, novogradnja, luksuzno uređeno, bazen, vez za brod, mirna lokacija, prekrasan pogled, EC: u izradi, **1.290.000 €**, ID: 8568

**Korčula, Vela Luka, 1. red do mora**

3 sobe	120 m ²	zem. 600 m ²	parking

terasa, 2 etaže, vrt, bazen, vez za brod, EC: u izradi, **895.000 €**, ID: 8298

**Pag, Novalja**

6 soba	294 m ²	zem. 430 m ²	3 parkirna mjesta

3 balkona, 3 etaže, luksuzno uređeno, 2018. god., vanjski bazen, EC: A+, **895.000 €**, ID: 11014

**Kaštela, Kaštel Gomilica**

4 sobe	195 m ²	zem. 400 m ²	parking

terasa, 2 etaže, novija gradnja, moderan dizajn, vrt, bazen, EC: A, **450.000 €**, ID: 9220

**Samobor, Centar**

5 soba	345 m ²	zem. 3100 m ²	garaža, parking

prekrasna vila, balkon, terasa, 3 etaže, luksuzno uređeno, 2007 god., bazen, uređen vrt, EC: u izradi, **690.000 €**, ID: 10899

**Tisno**

3 sobe	101 m ²		parking

terasa, 2 etaže, u izgradnji, otvoren pogled na more, vrt, kamin, roštilj, EC: A, **275.000 €**, ID: 9760

**Zagreb, Maksimir**

11 soba	1000 m ²	zem. 1.500 m ²	2 garaže, parking

balkon, loggia, vrt, terasa, 4 etaže, luksuzno uređeno, 2008 god., luksuzna vila, 3 stana, EC: C, **1.260.000 €**, ID: 8321

PONUDA MORE

Jednosobni stanovi

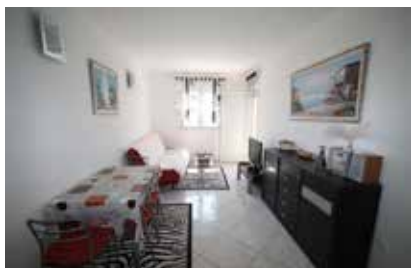
One bedroom apartments



Trogir, Čiovo

1 soba	47 m2		parking

balkon, 1/3 kat, novija gradnja, uređeno, 150 m od mora, pogled, EC: B, **75.000 €**, ID: 7187



Kašela, Kaštel Štafilić

1 soba	44 m2		

lođa, 2. kat, lift, novija gradnja, uređeno, opremljeno, 150 m od mora, pogled, EC: B, **96.800 €**, ID: 9723



Ciovo, Mastrinka

1 soba	39,55 m2		parking

loggia, 1. kat, opremljeno, useljivo, 300 m od mora, otvoren pogled na more, bazen, EC: u izradi, **71.000 €**, ID: 10955



Marina, Poljica

1 soba	47,29 m2		parking

loggia, 1. kat, u izgradnji, 50 m od mora i plaže, EC: A, **108.767 €**, ID: 10952



Kastela, Kastel Kambelovac

1 soba	40 m2		parking

loggia, 1. kat, opremljeno, useljivo, 300 m od mora i plaže, EC: C, **79.000 €**, ID: 10740



Trogir, Ciovo

1 soba	58 m2		parking

terasa, visoko prizemlje, komforan, opremljeno, namješteno, useljivo, 50 m od mora, EC: u izradi, **114.500 €**, ID: 10498



Šolta, Stomorska

1 soba	33 m2		

terasa, 2.kat, opremljeno, namješteno, useljivo, 2. red od mora, pogled na more, u samom centru mjesta, EC: B, **80.000 €**, ID: 10439



Okrug, Okrug Gornji

1 soba	49 m2		parking

terasa, visoko prizemlje, novogradnja, luksuzno uređeno, opremljeno i namješteno, 250 m od mora, vrt, EC: u izradi, **95.000 €**, ID: 10878

Dvosobni stanovi

Two bedroom apartments



Okrug, Okrug Gornji

2 sobe	63,28 m2		parking

terasa, 1. kat, u izgradnji, 150 m od mora i plaže, pogled na more, EC: A, **147.000 €**, ID: 10951



Ciovo, Saldun

2 sobe	83 m2		parking

terasa, 1. kat, namješteno, opremljeno, useljivo, 100 m od mora, pogled na more, EC: A, **169.000 €**, ID: 9764



There is more than 1500 properties in our portfolio. Only small part is listed here. For more offer, please visit www.biliskov.com

e-mail us at info@biliskov.com

or call us at one of our offices:

Split: +385 (0)21 332 755

Kaštela: +385 (0)21 260 792

Zagreb: +385 (0)1 301 1383



Trogir, Čiovo

2 sobe	70,83 m2		parking

loggia, prizemlje, opremljeno, namješteno, useljivo, 150 m od mora, pogled na more, EC: u izradi, **150.000 €**, ID: 10810



Makarska

2 sobe	76,11 m2		parking

terasa, 4.kat, lift, komforan, uređeno, opremljeno, useljivo, 1.red do mora, prekrasan pogled na more, EC: u izradi, **320.000 €**, ID: 10633



Biograd, Crvena Luka

2 sobe	76 m2		parking

luksuzni dvosobni apartmani, nalaze se u malim urbanim villama u sklopu turističkog resorata s 5*, potpuno i moderno opremljeni, 30 m od mora, na raspolaganju svi sadržaji, EC: B, **Na upit**, ID: 6699



Okrug, Okrug Gornji

2 sobe	135 m2		parking

terasa, prizemlje + prvi, luksuzno uređeno, opremljeno, namješteno, odmah useljivo, 2.red od mora, pogled na more, EC: u izradi, **235.000 €**, ID: 10205



Čiovo, Slatine

2 sobe	109 m2		parking

lođa, 1.kat, luksuzno uređeno, pogled na more, "privatna plaža", EC: B, **238.500 €**, ID: 9880



Pelješac, Lovište

2 sobe	60 m2		parking

terasa, balkon, 1. kat, novogradnja, komforan, uređeno, opremljeno, useljivo, 1. red do mora, bazen, praonica, EC: A, **300.000 €**, ID: 10904



Rogoznica

2 sobe	69 m2		parking

terasa, 1.kat, novogradnja, u luksuznoj villi, prostrane prostorije, moderno minimalističko uređenje, 300m od mora, pogled na more, EC: u izradi, **150.000 €**, ID: 10551



Split, Gripe

2 sobe	52 m2		javni

1. kat, djelomično renoviran, uređen, manjom preinakom može se dobiti još jedna soba, EC: u izradi, **140.000 €**, ID: 10903



Split, Špinut

2 sobe	68 m2		javni

14. kat, loggia, održavano, otvoren pogled na grad i more, EC: B, **170.000 €**, ID: 11051

Trosobni stanovi Three bedroom apartments



Trogir

3 sobe	76 m2		

balkon, 1.kat, potrebno uređenje, ekskluzivna lokacija, 30 m od mora, pogled na more, EC: D, **190.000 €**, ID: 9503



Split, Duilovo

3 sobe	117 m2		parking

balkon, potkrovlje, uređeno, opremljeno, namješteno, useljivo, 2010., pogled na more, EC: u izradi, **250.000 €**, ID: 9518



Split, Meje

3 sobe	113 m2		parking

loggia, 3/3 kat, renovirano, namješteno, pogled na more, krovna terasa, ostava, EC: A+, **480.000 €**, ID: 8231



Split, Žnjan

3 sobe	77 m2		javni

balkon, 3. kat, lift, uređeno, održavano, useljivo, mirna lokacija, neposredna blizina svih sadržaja, EC: u izradi, **240.000 €**, ID: 10950



Kaštel, Kastel Luksic

3 sobe	75 m2		parking i garaža

terasa, 3/3 kat, namješteno, održavano, useljivo, 2001., mirna lokacija, 120 m od mora i plaže, u blizini svih sadržaja, EC: B, **135.000 €**, ID: 10585



Split, Manuš

3 sobe	80 m2		

visoko potkrovlje, namješteno, uređeno, održavano, useljivo, blizina svih sadržaja, EC: u izradi, **269.000 €**, ID: 10563



Krk, Malinska

3 sobe	143 m2		2 parking mjesta

lođa, terasa, penthouse, u izgradnji, 2019., 150 m od mora, pogled, bazen, luksuzno, EC: u izradi, **550.000 €**, ID: 8788

Obiteljske kuće Family houses



Kaštel, Kaštel Novi

4 sobe	220 m2		

4 etaže, potrebna kompletna renovacija, neuseljivo, 1.red do mora, dvorište 23 m2, EC: u izradi, **260.000 €**, ID: 9397



Primošten, Vadalj

6 soba	144 m2	zem. 885 m2	parking

terasa, 2 etaže, prizemlje useljivo, kat ROH BAU, panoramski pogled na more, mali maslinik, uređena okućnica, roštilj, EC: u izradi, **235.000 €**, ID: 11000



Trogir

7 soba	250 m2	zem. 429 m2	parking, garaža

balkon, 3 etaže, održavano, useljivo, u blizini centa i svih sadržaja, EC: C, **275.000 €**, ID: 9425



Trogir

5 soba	156 m2		

balkon, terasa, 4 etaže, useljivo, idealno za najam u turizmu, blizina svih sadržaja, EC: D, **307.000 €**, ID: 8775

**Brač, Pučišća**

3 sobe	80 m ²	zem. 284 m ²	parking

terasa, balkon, 2 etaže, održavano, 1958., vrt, EC: D, **180.000 €**, ID: 8083

**Trogir, Ciovo**

5 soba	203 m ²	zem. 430 m ²	parking, garaža

balkon, 2 etaže, održavano, useljivo, 120 m od mora, EC: C, **285.000 €**, ID: 9255

**Marina, Sevid**

4 sobe	160 m ²	zem. 600 m ²	parking

terasa, 2 etaže, održavano, useljivo, 1. red do mora, vrt, EC: u izradi, **380.000 €**, ID: 7802

**Šibenik, Žaborić**

4 sobe	234 m ²	zem. 390 m ²	4 parking mjesta

terasa, 3 etaže, uređeno, useljivo, 90 m od mora, ljetna kuhinja, grill, EC: B, **480.000 €**, ID: 9690

**Omiš**

4 sobe	155 m ²	zem. 290 m ²	parking

balkon, terasa, 3 etaže, uređeno, opremljeno, namješteno, useljivo, 1. red do mora, direktni pristup plaži, spremište, EC: C, **425.000 €**, ID: 10938

**Omiš**

7 soba	320 m ²	zem. 350 m ²	parking

balkon, terasa, 4 etaže, opremljeno, namješteno, useljivo, renovirano 2014., 1985., 1. red do mora, na samoj plaži, bazen, jacuzzi, EC: u izradi, **735.000 €**, ID: 10086

**Rogoznica, Zatoglav**

4 sobe	143 m ²	zem. 250 m ²	parking

balkon, 2 etaže, održavano, useljivo, opremljeno, 2000., 50 m od mora i plaže, vrt, EC: D, **249.000 €**, ID: 10828

**Rogoznica, Kanica**

2 sobe	90 m ²	zem. 490 m ²	parking

terasa, prizemnica, održavano, useljivo, opremljeno, 1989., 200 m od mora, roštilj, uređena okućnica, EC: u izradi, **249.000 €**, ID: 10646

**Okrug, Okrug Gornji**

2 sobe	117 m ²	zem. 352 m ²	parking, garaža

balkon, terasa, 2 etaže, opremljeno, održavano, useljivo, 300 m od mora, vrt, roštilj, EC: u izradi, **220.000 €**, ID: 10227

**Klis**

4 sobe	162 m ²	zem. 3675 m ²	parking

terasa, 2 etaže, 3 kuće, održavano, panoramski pogled na more, Split i okolicu, EC: u izradi, **1.100.000 €**, ID: 10871

**Dubrovnik**

5 soba	240 m ²	zem. 1.500 m ²	

2 etaže, za adaptaciju, početak 20.st, samostojeća vila, prvi red uz more, vrt, EC: D, **990.000 €**, ID: 9361

**Kaštela, Kaštel Štafilić**

6 soba	400 m ²	zem. 1300 m ²	parking

terasa, 2 etaže, 2 stana po 150 m², održavano i opremljeno, novija gradnja, 200 m od mora, uređena okućnica, EC: u izradi, **550.000 €**, ID: 9640

Apartmansi objekti

Apartment properties



Korčula, Korčula

8	386 m2	zem. 650 m2	parking

balkon, terasa, 2 etaže, održavano, useljivo, prvi red do mora, roštilj, vez za 2 broda, vrt, EC: D, **660.000 €**, ID: 9386



Rogoznica, uvala Lozica

6 soba	400 m2	zem. 1000 m2	parking

balkon, 4 etaže, uređeno, 150 m od mora, lijepa i mirna lokacija, EC: A+, **850.000 €**, ID: 9311



Hvar, Ivan Dolac

7 soba	142 m2	zem. 420 m2	parking

loggia, terasa, 2 etaže, uređeno i održavano, 1987., prvi red do mora, EC: B, **400.000 €**, ID: 9335

Građevinsko zemljište

Building land



Rogoznica, Ražanj

		zem. 743 m2	

mješovita građevna namjena, 80 m od mora, pogled na more, **200 €/m2**, ID: 9789



Kaštela, Kaštel Štafilić

		zem. 3071 m2	

građevna M5 zona; stambena, poslovna i turistička namjena, prvi red do mora, **250 €/m2**, ID: 6789



Zadar, Pirovac

		zem. 4700 m2	

mješovita građevna namjena, prvi red do mora, **350 €/m2**, ID: 8226



Trogir

		zem. 974 m2	

mješovita građevna namjena, pogled na more, 350 m od mora, blizina svih sadržaja, **230 €/m2**, ID: 9820



Korčula, Prižba

		zem. 840 m2	

mješovita građevna namjena, panoramski pogled na more, sa građevinskom dozvolom za izgradnju 2 vile sa bazenima, 200 m od mora, **190.000 €**, ID: 9670



Marina, Vinišće

		zem. 475 m2	

mješovita građevna namjena, prvi red do mora, **130.000 €**, ID: 10669



Hvar, Hvar

		zem. 17698 m2	

građevna T2 zona, prvi red do mora, od ceste do mora, sva infrastruktura uz cestu, **60 €/m2**, ID: 5190

PONUDA ZAGREB

Jednosobni stanovi

One bedroom apartments



Zagreb, Dugave

1 soba	34 m2		javni

4/4 kat, bez lifta, lijepo uređeno i opremljeno, adaptirano 2019., grad. 1990. god, EC: u izradi, **68.500 €**, ID: 10962



Zagreb, Donji Grad, Klaićeva ulica

1 soba	32,12 m2		javni

1./5. kat, lift, uređeno i održavano, 1930. god., odlična mikrolokacija, EC: E, **77.500 €**, ID: 10731



Zagreb, Donji Grad, Grahorova ulica

1 soba	32 m2		u dvorištu

4./4. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1933.god., dobra investicija za najam, EC: u izradi, **65.000 €**, ID: 10879



SINCE 1993

There is more than 1500 properties in our portfolio. Only small part is listed here. For more offer, please visit

www.biliskov.com

e-mail us at info@biliskov.com

or call us at one of our offices:

Split: +385 (0)21 332 755

Kaštela: +385 (0)21 260 792

Zagreb: +385 (0)1 301 1383



Zagreb, Folnegovićevo naselje

1 soba	29,14 m2		ispred zgrade

4./4. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1968.god., mogućnost dobivanja još jedne sobe, EC: D, **69.000 €**, ID: 10338



Zagreb, Donji Grad, Britanac

1 soba	27 m2	vrt 20 m2	javni

prizemlje/2.kat, bez lifta, novouređeno, 1939 god., mirna lokacija, blizina centra, EC: E, **82.000 €**, ID: 8661

Dvosobni stanovi

Two bedroom apartments



Zagreb, Trešnjevka, Dužice

2 sobe	47,69 m2		u dvorištu

loggia, 2./4. kat, lift, uređeno i održavano, 2000. god., blizina škole i vrtića, EC:B, **99.000 €**, ID: 10558



Zagreb, Donji Grad, Ilica kod Frankopanske

2 sobe	63,53 m2		

1./1. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1928 god., stanu pripada tavanski prostor, 2 min hoda do Trga bana Jelačića, EC: u izradi, **170.000 €**, ID: 9655



Zagreb, Dubrava, Gornja Dubrava

2 sobe	70,35 m2		javni

balkon, 1./8. kat, lift, potrebno uređenje, 2005.god., orijentacija istok - zapad, EC: G, **110.000 €**, ID: 10415



Zagreb, Donji Grad, Trg. A.Starčevića

2 sobe	56,41 m2		javni

visoko prizemlje/3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1930. god., spremište, odlična mikrolokacija, EC: u izradi, **215.000 €**, ID: 10817

**Zagreb, Gornji Grad, Šalata, Horvatovac**

2 sobe	49,5 m ²	vrt 50 m ²	

terasa 12 m², prizemlje/3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1986. god., blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **125.000 €**, ID: 10681

**Zagreb, Knežija, Omiška ulica**

2 sobe	56,81 m ²		javni

prizemlje/9. kat, lift, uređeno i održavano, 1970. god., orijentacija: istok-zapad, EC: E, **95.000 €**, ID: 10510

**Zagreb, Knežija**

2 sobe	57,38 m ²		javni

loggia, 4./4. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1968. god., adaptiran 2015., EC: E, **113.000 €**, ID: 10335

**Zagreb, Šalata, Grškovičeva**

2 sobe	62,5 m ²		

1./3.kat, bez lifta, roh bau, 1920. god., blizina Trga, spremište, mogućnost dobivanja treće sobe, EC: u izradi, **132.000 €**, ID: 10949

**Zagreb, Donji Grad, Ilica**

2 sobe	31 m ²		javni

zajednički balkon, 1./1. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1910. god., adaptiran 2020. godine, EC: C, **73.000 €**, ID: 10652

**Zagreb, Donji Grad, Ilica**

2 sobe	49,42 m ²		

balkon, 1./5. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1900. god., neposredna blizina Trga, EC: u izradi, **153.000 €**, ID: 10674

**Zagreb, Donji Grad, Krajiška ulica**

2 sobe	33,28 m ²		

3./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1930.god., galerija, namješteno, dobra lokacija, EC: C, **95.000 €**, ID: 10127

**Zagreb, Jarun**

2 sobe	63,70 m ²		javni

loggia, 1./2. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1987. god., mirna ulica, orijentacija: istok - zapad, EC: u izradi, **129.000 €**, ID: 10234

**Zagreb, Donji grad, Vrbanićeva ulica**

2 sobe	58,00 m ²		javni

balkon, 3./4. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1937. god., 15 minuta do Trga, orijentacija: I-Z, EC: F, **123.000 €**, ID: 10342

**Zagreb, Donji Grad, Domagojeva ulica**

2 sobe	43,10 m ²		u dvorištu

loggia, 3./5. kat, lift, uređeno i održavano, 1964.god., spremište, održavana zgrada, EC: C, **129.300 €**, ID: 10907

**Zagreb, Dugave, Gomboševa ulica**

2 sobe	53,12 m ²		ispred zgrade

loggia, 3./4 kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1985. god., mogućnost dobivanja još jedne sobe, EC: C, **89.000 €**, ID: 10958

**Zagreb, Folnegovićevo naselje**

2 sobe	47,54 m ²		ispred zgrade

2./3.kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1970. god., adaptiran 2019.god., blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **76.100 €**, ID: 10975

**Zagreb, Donji Grad, Ilica, kod Vinogradske**

2 sobe	48,63 m2		javni

4./4. kat, bez lifta, novouređen, 1940 god., novouređen stan, galerija, planirana ugradnja lifta, EC: u izradi, **114.500 €**, ID: 9502

**Zagreb, Vrapče, Gajnice**

3 sobe	60,73 m2		javni

loggia, 6./9. kat, lift, uređeno i održavano, 1983. god., renoviran, održavana zgrada, EC: u izradi, **110.000 €**, ID: 10448

**Zagreb, Donji Grad, Masarykova ulica**

3 sobe	124,62 m2		javni

4./6. kat, lift, luksuzno uređeno, 1890. god., prekrasna zgrada, garderoba, trostrana orijentacija, EC: D, **360.000 €**, ID: 10316

Trosobni stanovi

Three bedroom apartments

**Zagreb, Travno, Božidara Magovca**

3 sobe	68,22 m2		ispred zgrade

loggia, 12./18. kat, lift, uređeno i održavano, 1976. god., spremište, blizina škole, EC: D, **105.741 €**, ID: 10423

**Zagreb, Gornji Grad, Pantovčak**

3 sobe	126,06 m2		javni

2 terase, penthouse/2. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 2001. god., orijentacija: I-Z, dobra mikrolokacija, EC: u izradi, **299.000 €**, ID: 9585

**Zagreb, Knežija**

3 sobe	80 m2		2 garaže i GPM

3./3. kat, nema lift, uređeno i održavano, 2006. god., izvrsna lokacija, EC: u izradi, **159.000 €**, ID: 10990

**Zagreb, Donji Grad, Jagićeva ulica**

3 sobe	83,00 m2		javni

3./3. kat, bez lifta, potrebno uređenje, 1896. god., građanski stan, visina stropa: 3,60 m2, EC: D, **135.000 €**, ID: 10069

**Zagreb, Maksimir, Jurja Ves**

3 sobe	NKP 84,74 m2		parkirno mjesto

terasa, loggia, 1./1. kat, bez lifta, luksuzno uređeno, 2011. god., stan u urbanoj villi, orijentacija: I-Z, EC: C, **225.000 €**, ID: 8487

**Zagreb, Peščenica, Volovčica**

3 sobe	92,84 m2		javni

loggia, 2./2. kat, bez lifta, potrebno uređenje, 1960 god., dvoetažan stan, adaptacija 2015. god, EC: u izradi, **135.000 €**, ID: 10018

**Zagreb, Donji Grad, Jagićeva ulica**

3 sobe	69,50 m2		javni

2./3. kat, bez lifta, za adaptaciju, 1910. god., mogućnost dobivanja još jedne sobe, EC: u izradi, **119.000 €**, ID: 10799

**Zagreb, Donji Grad, Jurišićeva ulica**

3 sobe	108,80 m2		u dvorištu

terasa, 4,18 m2, 4./4. kat, lift, novouređeno, 1929. god., prekrasan pogled na grad, trostrana orijentacija, EC: u izradi, **460.000 €**, ID: 10729

**Zagreb, Kajzerica**

3 sobe	77 m ²		privatni

loggia, 3/3 kat, bez lifta, uređeno i održavano, 2002. god., blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **135.000 €**, ID: 11029

**Zagreb, Donji Grad, Trg A.Starčevića**

3 sobe	87,46 m ²		javni

balkon 4,70 m², 1./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1930. god., građanski stan, odlična lokacija, spremište 12 m², EC: u izradi, **350.000 €**, ID: 10839

**Zagreb, Ksaver**

3 sobe	119 m ²		garaža

zimski teras 40 m², dvoetažni stan u prizemlju, adaptiran 2017., uređeno i održavano, spremište, EC: u izradi, **220.000 €**, ID: 10645

**Zagreb, Trešnjevka, Dobojska ulica**

3 sobe	46,85 m ²		javni

balkon 10m², 1./2. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1998.god., uredna zgrada, blizina škole, EC: u izradi, **107.000 €**, ID: 10888

**Zagreb, Podsused, Gajnice**

3 sobe	101,10 m ²		2 parking mjesta

prizemlje/2. kat, lift, novouređeno, 2008. god., niskoenergetska zgrada, podno grijanje, EC: A, **176.925 €**, ID: 10872

**Zagreb, Trnje, Krugu**

3 sobe	80 m ²		javni

7./9. kat, 2 lifta, novouređeno, 1974. god., adaptacija stana 2020. god., EC: C, **165.500 €**, ID: 10767

**Zagreb, Maksimir-**

3 sobe	69,76 m ²		2 garaže

loggia 4,52 m², 1./5. kat, lift, uređeno i održavano, 2008. god., uređen stan, mogućnost kupnje garaže, EC: B, **220.000 €**, ID: 9456

**Zagreb, Donji Grad, kod Britanca**

3 sobe	112 m ²		javni

2./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1922. god., strogi centar grada, 2 spremišta, EC: u izradi, **300.000 €**, ID: 9579

**Zagreb, Gornji Grad, Šalata, Novakova**

3 sobe	76 m ²		javni

prizemlje/3. kat, bez lifta, za adaptaciju, 1946.god., dvostrana orijentacija, spremište, održavana zgrada, EC: u izradi, **228.000 €**, ID: 10261

**Zagreb, Donji Grad, Prilaz Gjure Deželića**

3 sobe	85,00 m ²		javni

balkon, 1./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1859. god., ostava, EC: u izradi, **165.000 €**, ID: 10644

**Zagreb, Črnomerec, kod Grahorove**

3 sobe	83,06 m ²		javni

balkon, 2./4. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1935. god., ostava, blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **169.000 €**, ID: 9934

**Zagreb, Vrbani 3**

3 sobe	77 m ²		javni

balkon, 1./16. kat, lift, uređeno i održavano, 2019. god., novoizgrađeno, ostava, odlična mikrolokacija, EC: A+, **185.000 €**, ID: 10464

**Zagreb, Srednjaci**

3 sobe	79,75m ²		javni

dvije loggie, 8./10.kat, 2 lifta, potrebno uređenje, 1970. god., spremište, blizina vrtića i škole, EC: C, **130.000 €**, ID: 10956

**Zagreb, Špansko**

3 sobe	64,02 m ²		javni

balkon 4,03 m², 3./3.kat, bez lifta, uređeno i održavano, 2010. god., izvrsna lokacija, blizina škole, EC: u izradi, **115.200 €**, ID: 10972

**Zagreb, Donji Grad**

3 sobe	77,76 m ²		javni

balkon, 3./4.kat, bez lifta, potrebno uređenje, 1936. god., 2 spremišta, trostrana orijentacija, EC: u izradi, **185.000 €**, ID: 10980

Četiri + sobni stanovi Four bedroom apartments

**Zagreb, Gornji Grad, Britanski trg**

4 sobe	117,50 m ²		

loggia, 2./4. kat, bez lifta, novoadaptiran, 1922. god, tramvaj zona, blizina Britanskog trga, spremište, EC: u izradi, **410.000 €**, ID: 9504

**Zagreb, Gornji Grad, ulica kneza Mutimira**

3,5 sobe	129,83 m ²		u dvorištu zgrade

1./4. kat, lift, za adaptaciju, 1929 god., spremište, blizina Trga, EC: u izradi, **324.600 €**, ID: 8946

**Zagreb, Lanište, Jarušćica**

4 sobe	105,09 m ²		javni

2 loggie, 7./7. kat, lift, uređen i održavan, 2008. god., trostrana orijentacija, blizina škole i vrtića, EC: B, **199.000 €**, ID: 10596

**Zagreb, Donji grad, Dalmatinska ulica**

4 sobe	173,69 m ²		javni

loggia, 1./3. kat, bez lifta, luksuzno uređen, 1920 god., garderoba, kompletno adaptiran 2011., odlična lokacija, EC: u izradi, **515.860 €**, ID: 9654

**Zagreb, Gornji Grad, Radićeva**

4 sobe	62 m ²		javni

1./2.kat, bez lifta, novouređeno, 1850. god., odlična mikrolokacija, pješčka zona, EC: C, **213.000 €**, ID: 10485

**Zagreb, Gornji Grad, Gupčeva zvijezda**

4 sobe	107,94 m ²		parkirno mjesto

2 loggie, 1./2. kat, bez lifta, za adaptaciju, 1960 god., ostava, tramvaj zona, orijentacija: istok - zapad, EC: C, **240.000 €**, ID: 10021

**Zagreb, Vrbani 3**

4 sobe	95 m ²		

loggia, 1./4. kat, lift, uređen i održavano, 2005. god., udaljenost do Jarunskog jezera: 500 m², EC: u izradi, **224.200 €**, ID: 10946



SINCE 1993

There is more than 1500 properties in our portfolio. Only small part is listed here. For more offer, please visit

www.biliskov.com

e-mail us at info@biliskov.com

or call us at one of our offices:

Split: +385 (0)21 332 755

Kaštela: +385 (0)21 260 792

Zagreb: +385 (0)1 301 1383



Zagreb, Donji Grad, blizina Britanskog trga

4 sobe	112 m2		javni

2./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1922 god., 2 spremišta, visina stropa 4 m2, 3 min hoda od Trga bana Jelačića, adaptiran 2018 god., EC: u izradi, **300.000 €**, ID: 9579



Zagreb, Jarun, H.Macanovića

4 sobe	88,93 m2		ispred zgrade

loggia, 3./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1987 god., blizina škole i vrtića, EC: C, **168.000 €**, ID: 10891



Zagreb, Donji Grad

4 sobe	110 m2		javni

Balkon 5,40 m2, 3./3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1940. god., odlična lokacija, trostrana orijentacija, EC: u izradi, **219.000 €**, ID: 10598



Zagreb, Gornji Grad, Centar

4 sobe	130.40 m2		

loggia, 2./4. kat, lift, potrebno uređenje, 1927 god., 2 spremišta, prekrasan pogled na grad, neposredna blizina Trga, EC: D, **468.000 €**, ID: 10027



Zagreb, Donji Grad, Ilica, kod Vinogradske

4 sobe	106,30 m2		javni

4./4. kat, bez lifta, novouređen, 1940 god., novoadaptiran stan, galerija, planirana ugradnja lifta, EC: u izradi, **225.000 €**, ID: 9492



Zagreb, Donji Grad, kod Iblerovog trga

4 sobe	94,70 m2		javni

balkon, 5./6. kat, lift, uređeno i održavano, 1935. god., spremište, orijentacija: I-Z, uredna zgrada, EC: u izradi, **275.000 €**, ID: 10063



Zagreb, Vrapče, Podsused

4 sobe	64,46 m2		javni

2./2. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1968. god., stanu pripada tavanjski prostor 37 m2, EC: u izradi, **90.000 €**, ID: 10902



Zagreb, Šalata

4 sobe	103 m2		javni

prizemlje/2.kat, bez lifta, uređeno i održavano, 1930. god., stan u prekrasnoj secesijskoj vili, EC: u izradi, **290.000 €**, ID: 11006



Zagreb, Donji Grad, Zrinjevac

4 sobe	221 m2		javni

terasa 24 m2, 1./3. kat, bez lifta, za adaptaciju, 1870. god., trostrana orijentacija, građanski stan, visina stropa: 3,80 m2, EC: u izradi, **685.000 €**, ID: 9942



Zagreb, Donji Grad, Žerjavićeva ulica

4 sobe	171,33 m2		javni

visoko prizemlje/2. kat, bez lifta, novouređen, 1898. god., kompletno adaptiran 2019.god., trostrana orijentacija, EC: C, **516.000 €**, ID: 10927



Zagreb, Gornji Grad, Horvatovac

5 soba	226 m2		garaža

terasa, loggia, 3./3. kat, bez lifta, luksuzno uređeno, 1998. god., dvoetažni, orijentacija: I-Z-S-J, EC: u izradi, **350.000 €**, ID: 5007



Zagreb, Gornji Grad, Zelengaj

5 soba	144,96 m2		garaža, parking

3 terase, 2 loggie, balkon, 1./2. kat, bez lifta, luksuzno uređeno, 2008. god., urbana vila, trostrana orijentacija, EC: B, **550.000 €**, ID: 9608

**Zagreb, Donji Grad, Buličeva ulica**

5 soba	100 m ²		javni

suteran, prizemlje / 4. kat, bez lifta, uređeno, 1960. god., moguće napraviti 2 stana, EC: u izradi, **190.000 €**, ID: 10617

**Zagreb, Donji Grad, Savska ulica**

5 soba	96,70 m ²		garaža 18,50 m ²

2./3.kat, bez lifta, potrebno uređenje, 1920. god., odlična lokacija, uređena zgrada, spremište, EC: u izradi, **180.000 €**, ID: 10957

**Zagreb, Trešnjevka, Dužice ulica**

5 soba	113,85 m ²		

loggia, balkon, prizemlje/6. kat, novogradnja, 2021. god., planirani rok završetka 9. mj. 2021., **284.625 €**, ID: 10377

**Zagreb, Donji Grad, Zrinjevac**

5 soba	150 m ²		javni

balkon, 3./4.kat, potrebno uređenje, 1885. god., građanski stan, visina stropa: 3,60 m², spremište 20 m², EC: u izradi, **420.000 €**, ID: 10993

**Zagreb, Podsljeme, Šestine**

5 soba	191,66 m ²		garaža

2 balkona, 1./2. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 2009 god., nenamješteno, moguće napraviti dva stana, dvoetažan stan, EC: B, **364.500 €**, ID: 9960

**Zagreb, Donji Grad, kod Zrinjevca**

9 soba	248,72 m ²		javni

balkona, 3./4. kat, lift, uređeno i održavano, 1860. god., atraktivna lokacija, neposredna blizina Trga, EC: u izradi, **771.032 €**, ID: 9937

Obiteljske kuće Family houses

**Samobor, Cerje Samoborsko**

3 sobe	100 m ²	zem. 747 m ²	parking

balkon, terasa, 4 etaže, uređeno i održavano, 1998. god., mirna lokacija, EC: u izradi, **200.000 €**, ID: 10849

**Zagreb, Gornji Grad, Pantovčak**

5 soba	170 m ²	zem: 527 m ²	u dvorištu

balkon, vrt, 2 etaže, uređeno i održavano, 1930 god., elitna lokacija, potpuno ravan teren, EC: u izradi, **525.000 €**, ID: 8869

**Zagreb, Veliko polje**

5 soba	290 m ²	zem. 620 m ²	4 parkinga, garaža

balkon, vrt, loggia, terasa, 3 etaže, luksuzno namješteno, 2005 god., blizina javnog prijevoza, u cijenu uključen sav namješten. Kućanski aparati, EC: B, **459.999 €**, ID: 9904

**Dubrava, Novaki**

2 sobe	80 m ²	zem. 10.000 m ²	parking

prizemlje, uređeno i održavano, sjenica sa roštiljem 40 m², blizina Zagreba, idealno za vikendicu, EC: u izradi, **69.000 €**, ID: 10750

**Zagreb, Gornji Grad, Zelengaj**

6 soba	400 m ²	zem: 1600 m ²	garaža, parking

terasa, 3 etaže, uređeno i održavano, 2008 god., vrt, pogled na Zagreb, garderoba, apartman za goste, EC: C, **1.300.000 €**, ID: 6708

**Zagreb, Podsljeme, Šestine**

5 soba	450 m2	zem. 900 m2	garaža, parking

2 balkona, 2 terase, 4 etaže, uređeno i održavano, 2004. god., dvije pomoćne prostorije, sjenica, EC: C, **630.000 €**, ID: 10543



There is more than 1500 properties in our portfolio. Only small part is listed here. For more offer, please visit www.biliskov.com

e-mail us at info@biliskov.com

or call us at one of our offices:

Split: +385 (0)21 332 755

Kaštela: +385 (0)21 260 792

Zagreb: +385 (0)1 301 1383

**Stubičke toplice, Strmec Stubički**

5 soba	217 m2	zem. 3927 m2	garaža 32m2

2 terase, 2 etaže, uređeno i održavano, 2010. god., samostojeća kuća, idealna za turizam, EC: u izradi, **140.000 €**, ID: 10559

**Zagreb, Gornji Grad, Šalata, Torbarova ulica**

19 soba	620 m2	zem. 740 m2	2 garaže

3 balkona, 4 etaže, uređeno i održavano, 1930. god., prekrasna secesijska vila, EC: u izradi, **1.790.000 €**, ID: 10865

**Zagreb, Maksimir, Rim**

5 soba	331 m2	zem. 600 m2	2 parking mjesta

balkon, 2 loggie, terasa, 2 etaže, luksuzno uređeno, 2010. god., zimski vrt, luksuzna samostojeća kuća, bazen, EC: B, **770.000 €**, ID: 8109

**Zagreb, Stupnik, Donji Stupnik**

6 soba	300 m2	zem. 400 m2	garaža

terasa, 4 etaže, uređeno i održavano, 1980. god., prekrasno imanje, voćnjak, ribnjak, EC: B, **210.000 €**, ID: 9586

**Zagreb, Gornji Grad, Zelengaj**

5 soba	400 m2	zem. 1.500 m2	parking

terasa, vrt, 3 etaže, uređeno i održavano, 1970 god., teretana, sauna, prekrasan pogled, mirna lokacija, vrt, zimski vrt, EC: C, **800.000 €**, ID: 9576

**Zagreb, Črnomerec, blizina Vinogradska**

7 soba	500 m2	zem. 470 m2	3 parkinga

vrt, terasa, 3 etaže, uređeno i održavano, 1920 god., samostojeća prekrasna vila, sauna, vrt, bazen, blizina centra, EC: C, **450.000 €**, ID: 10033

Građevna zemljišta Building land

**Zagreb, Vrapče, Perjavica**

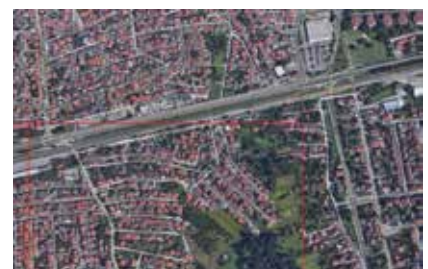
		zem. 1025 m2	

građevinsko zemljište, stambene namjene, mirna lokacija okružena zelenilom, **109.000 €**, ID: 9874

**Zagreb, Maksimir, Remete**

	48 m2	zem. 809 m2	parking

građ. zemljište, mirna lokacija okružena zelenilom, na zemljištu kuća 48 m2, građena 1963., potrebna adaptacija, te bazen, **118.000 €**, ID: 10914

**Zagreb, Donja Dubrava, Čulinec**

	100 m2	zem. 670 m2	parking

građ. zemljište stambene namjene sa kućom za rušenje pov. 100 m2, **89.000 €**, ID: 10964

**Zagreb, Donja Dubrava, Trnava**

		zem. 1256 m ²	

građ. zemljište stambene namjene, izvrsna lokacija, mirno okruženje, blizina svih sadržaja, **100.480 €**, ID: 9984

**NP Plitvička jezera, Plitvica selo**

		zem. 3000 m ²	

građ. zemljište sa pravomoćnom građ. dozvolom i plaćenim komunalijama za izgradnju objekta površine 280 m², izvrsna lokacija samo 700 m od Velikog slapa, **285.000 €**, ID: 11052

Poslovni Prostrori Business Premises

**Samobor, Centar**

20 soba	1.190 m ²	zem. 800 m ²	5 parkirnih mjesta

podr+priz+potkr., bez lifta, roh bau, 2012. god., poslovno stambena zgrada u visokor roh bau fazi, **1.000.000 €**, ID: 7965

**Zagreb, Donji grad, Jurišićeva ulica**

2 sobe	68 m ²		javni

etaža -1, bez lifta, uređeno i održavano, u poslovnoj zgradi, idealan za više namjena, EC: u izradi, **75.000 €**, ID: 10937

**Zagreb, Maksimir, Gotovčeva ulica**

5 soba	170 m ²		javni

podrum, prizemlje, bez lifta, za uređenje, 1985. god., odlična frekventna lokacija, EC: u izradi, **140.000 €**, ID: 10948

**Zagreb, Gornji Grad, Radićeva ulica**

3 sobe	25 m ²		javni

prizemlje, bez lifta, uređeno i održavano, 1870. god., neposredna blizina Trga, EC: u izradi, **60.000 €**, ID: 10215

**Zagreb, Gornji Grad, Šalata**

6 soba	170 m ²		parking 11,50 m ²

podrum, prizemlje/3. kat, bez lifta, uređeno i održavano, 2003. god., frekventna lokacija, EC: u izradi, **295.000 €**, ID: 10977

**Zagreb, Trešnjevka, Božidara Adžije**

10 soba	690 m ²		

podr+priz+1kat, lift, za adaptaciju, 1950 god., u poslovno-stambenoj zgradi, EC: u izradi, **700.000 €**, ID: 7968

**Zagreb, Knežija, Horvaćanska cesta**

6 soba	256 m ²		ispred zgrade

terasa 25 m², podrum, prizemlje, lift, uređeno i održavano, 2000. god., atraktivna lokacija, pogodan za razne djelatnosti, EC: D, **440.000 €**, ID: 10204

**Zagreb, Donji grad**

10 soba	440 m ²		javni

prizemlje, bez lifta, roh bau, 2013. god., odlična lokacija, odličan za studentski dom, EC: u izradi, **1.620.000 €**, ID: 9559

**Zagreb, Trešnjevka, kod Cibone**

8 soba	NKP 336 m ²		8 garažnih mjesta

balkon 10 m², 6./6. kat, lift, luksuzno uređeno, 2005. god., super lokacija, dobra prometna povezanost, EC: B, **900.000 €**, ID: 10756

HOTELS / CASTLES / RANCH



Istria, exclusive ranch, land 70.000 m2, master house 360 m2, guest house with 4 apartments, 3 horse stables, possibility to build additional tourism facilities, **Price: at request**



Dubrovnik, hotel 700m2, land 600m2, 15 rooms, garden, terrace, restaurant, by the sea, **Price: at request**



Hrvatsko Zagorje, 1.800m2, land 100.000m2, 60 rooms, castle from the 17th cen., restaurant, wine cellar, bar, tennis courts, parking, **Price: at request**, ID: 7585



Brač, hotel, 2400m2, land 1800m2, 59 rooms, restaurant, bar, pool, parking, by the sea. **Price: at request**



Trogir, reconstructed mill / restaurant by the river and the sea, a unique blend of nature and history. Building of 500 m2, land 11.500 m2, **Price: at request**, ID: 7605



Skradin, hotel in a center of the village in a renovated authentic stone building. Total area of 670 m2. There are- 13 rooms and a restaurant. **Price: at request**, ID: 4229

PROJEKTI

INVESTMENT PROJECTS

Otoci *Islands*



Jadran, prodaje se nekoliko manjih otoka u cijelosti, sa starim ruševnim građevinama.
Adriatic: Whole small islands for sale.

Poslovno uredske zgrade *Business office buidling*



Split, nekoliko lokacija za poslovno uredske zgrade.
Split, several locations for developing business and office buildings.

Golf teren *Golf project*



Istra, PROJEKT ZA GOLF TEREN sa svim pripadajućim sadržajima, hotelom i vilama, građevinska dozvola, atraktivna lokacija.
Istria, golf course, hotel and villas with building permits.

Trgovački centri *Shopping malls*



Hrvatska, prodaju se trgovački centri u velikim gradovima, uhodani, kao i projekti za izgradnju.
Croatia, shopping malls for sale in large cities, as well as project locations.

Stambeno-poslovni projekti *Residential-business projects*



Hrvatska, prodaju se projekti stambeno-poslovne namjene u velikim gradovima.
Croatia, several residential and business projects in large cities.

Turistički projekti Hoteli *Tourism projects Hotels*



Jadran, prodaju se zemljišta uz more - turističke namjene, s projektima za izgradnju marina i/ili drugih turističkih sadržaja.
Adriatic, attractive greenfield projects for marinas and other tourism facilities.



Jadran, prodajemo više uhodanih hotela i turističkih projekata za izgradnju na atraktivnim lokacijama uz more.
Adriatic, several operating hotels or hotel greenfield projects on attractive locations.

Your home is here!

www.biliskov.com

Full service agency, in the true sense of the word.
From due diligence and real estate preparation
to ownership transfer and your moving in
with all utilities transferred to your name.
'Turnkey' is not just a phrase for us.



Biliškov
REAL ESTATE

SERVICE YOU DESERVE. BRAND YOU TRUST.

SINCE 1993