

KUPITI ILI SAGRADITI KROV NAD GLAVOM

Prosječna je cijena stana u Zagrebu otprilike 2200 eura po četvornom metru, cijena kvadrata kuće u glavnom gradu je otprilike 1600 eura, a gradnja obiteljske kuće stoji od 500 do 1000 eura po kvadratu, ovisno o tome čime, s kim i kako se gradi. Kad se ovako postave stvari, rješenje dileme čini se jasno – isplati se graditi.

Naravno da nije baš sve tako jednostavno i da čitav niz stvari koje valja u obzir pri odluci graditi ili kupiti kuću ili stan.

Značajnu stavku pri izračunu troškova gradnje čini građevno zemljište kojeg je sve manje i sve je skuplje. Na primjer, u naselju Veliko Polje (oko 12 kilometara udaljenom od središta Zagreba) parcela od 600 četvornih metara s priključcima za struju i vodu prije četiri godine stajala je 25000 eura, dok joj se danas cijena povećala na 85000 eura (u međuvremenu su uvedeni kanalizacija i gradski plin). Znači, cijena se povećala za 100 eura po četvornom metru, a to je još povoljno. U samom gradu Zagrebu, ovisno o gradskoj četvrti, cijena se kreće od 325 do više od tisuću eura po četvornom metru.

Cijena zemljišta nešto je povoljnija u ostalim većim gradovima: na krajnjem jugu, primjerice u Dubrovniku cijene se kreću od 150 do 700 eura, u Splitu 800 eura, u Zadru 500 eura, po rubnim dijelovima dalmatinskih gradova cijene su oko 150 eura, a najjeftiniji su slavonski gradovi s cijenom zemljišta od tek 26 eura po četvornom metru.

Uglavnom, prema posljednjim pokazateljima, prosječna cijena građevnog zemljišta u Hrvatskoj je oko 85 eura po kvadratu, pa npr. za 600 četvornih metara treba izdvojiti 51.000 eura. Troškovi gradnje primjerice za kuću

od 150 četvornih metara stambenog prostora potrebno je uložiti 156000 eura ako se uzme da je do useljenja potrošeno 700 eura za svaki izgrađeni kvadrat.

Što se za taj novac može kupiti? U Zagrebu stan od sedamdesetak četvornih metara ili kuću od 95 kvadrata. Splicani će proći nešto gore: sa 156000 eura i trenutnom prosječnom cijenom kvadrata od 2600 eura mogu kupiti stan od 60 četvornih metara. Istim novcem mogu kupiti kuću od 85 kvadrata jer je kvadrat prosječno 1850 eura.

U Rijeci se može kupiti stan od 95 kvadrata (1650 eura/m²) odnosno kuća od 110 četvornih metara (1420 eura/m²). Za 156000 eura najprostraniji stan (1110 eura/m²) ili kuću (850 eura/m²) može se kupiti u Osijeku – veliki stan od 140 kvadrata ili pak veliku kuću od oko 185 četvornih metara stambenog prostora.

Kad se, dakle, gleda samo cijena, gradnja je isplativija investicija od kupnje u većini hrvatskih gradova.

Koliko treba vremena da se sagradi kuća u Hrvatskoj pod pretpostavkom da je osigurana potrebna količina novca? Uzet ćemo kao primjer slučaj mladog bračnog para iz Zagreba koji je odlučio sagraditi svoj dom u Lučkome (južnom prigradskom naselju oko 11 kilometara udaljenom od središta grada).

Od predaje zahtjeva za lokacijsku dozvolu do useljenja u kuću trebalo im je 18 mjeseci, od toga su 11 mjeseci čekali lokacijsku i građevinsku dozvolu.

Prema novom *Zakonu o prostornom uređenju i gradnji* koji je stupio na snagu 1. listopada, za obiteljske kuće do 400 četvornih metara više nisu potrebne lokacijska i građevinska dozvola, već se izdaje rješenje o uvjetima gradnje, a koliko će to ubrzati proceduru pokazat će vrijeme.

U odredbama za provođenje prostornog plana grada Zagreba stoji da je dubina građevne čestice uglavnom najmanje 25 metara. Znači, na referentu je da odluči hoće li dopustiti gradnju ako je dubina zemljišta npr. 20 metara. Sve to ostavlja previše prostora za mito i korupciju, misli investitor iz Lučkog.

I kad se kupuje nekretnina susreće se s papirologijom i birokracijom koja može zagorčiti život. Međutim, u većini slučajeva treba sigurno manje vremena da se kupi krov nad glavom nego da se on sagradi. Osim toga, izbjegava se gomila majstora i radnika koji također, osim novca, "koštaju i živaca". Uglavnom, u žurbi je kupnja bolja opcija od gradnje obiteljske kuće.

Zaključak je da su velike prednosti gradnje kuće: niža cijena četvornog metra stambenog prostora i udobnost – unutrašnji raspored prema želji, okućnica i garaža. Mane su: najvjerojatnija udaljenost od središta grada (nekome je to prednost), vrijeme i količina živaca potrebnih za ishođenje dozvola i gradnju, veći troškovi za režije i održavanje u odnosu na stan.

Kad se kupuje kuća prednost ostaje udobnost, iako se neće naći savršen raspored prostorija, cijena četvornog metra nešto je viša nego pri samostalnoj gradnji, a od mana tu su udaljenost, režije i troškovi održavanja, ali i kraće vrijeme do useljenja.

Prednosti su kupnje stana: blizina gradskog središta, manji troškovi režija u odnosu na kuću, kraće vrijeme do useljenja. U mane ulazi trenutno visoka cijena stanova i uglavnom manja udobnost i privatnost u odnosu prema kući.

Luka Filipović, T-portal