

Mr. sc. ŽELJKO UHLIR, državni tajnik
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA U RH

1. Uvod

Financijska kriza koja je inicirana u nekretninskom sektoru 2008. godine potaknula je niz mjera kako se ista ne bi ponovila. Jedna od mjera kojom se nastoji spriječiti ponavljanje krizne situacije je i transparentnost tržišta nekretnina. Iz navedenog razloga donesena je *Direktiva 2014/17/EU* Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine, kojom se od zemalja članica između ostalog traži da osiguraju postojanje pouzdanih standarda vrednovanja nekretnina i njihovu primjenu od ovlaštenih osoba te transparentno tržište nekretnina.

Donošenjem *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN78/15) (dalje u tekstu: Zakon) preuzete su navedene obveze iz *Direktive 2014/17/EU*. Zakon je omogućio institucionalno prikupljanje i evaluaciju podataka o prometu nekretnina u okviru mrežne aplikacije eNekretnine. Podatci o prometu nekretnina se automatskim prijenosom prikupljaju iz Ministarstva financija, Porezne uprave. U aplikaciji eNekretnine podatci iz Porezne uprave zapisuju se u modulu s alfanumeričkim zapisom i u grafičkom modulu koji georeferencira svaku transakciju nekretnina. Jedna od zakonskih obveza je i godišnja izrada *Pregleda tržišta nekretnina* sa ciljem učiniti javno dostupnima temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina.

2. Ukratko o ponašanju tržišta nekretnina

Prilikom analize tržišta nekretnina, potrebno je imati u vidu osnovna obilježja nekretnina kao predmeta investiranja:¹

- a) **niska likvidnost** – posebno se odražava na problematiku modifikacije portfelja;
- b) **nepokretnost i nedjeljivost** – nekretnina se veže uz lokaciju i ne može se po potrebi preseliti, te ima otežano dijeljenje;
- c) **heterogenost** – svaka je nekretnina jedinstvena i teško se međusobno uspoređuju odnosno zamjenjuju;
- d) **slaba dokumentiranost** – nepotpune tržišne informacije, niska transparentnost.

Navedena obilježja u bitnome odudaraju od financijskih tržišta, ali i od drugih pretežitih tržišta. Prema nobelovcu Samuelsonu i Nordhausu definirano je tržište kao ustrojstvo kojim kupci i prodavatelji međusobno djeluju da bi odredili cijenu i količinu dobra ili usluge.² Prilagodba ponude i potražnje provodi se kroz cijene koje se postižu na tržištu.

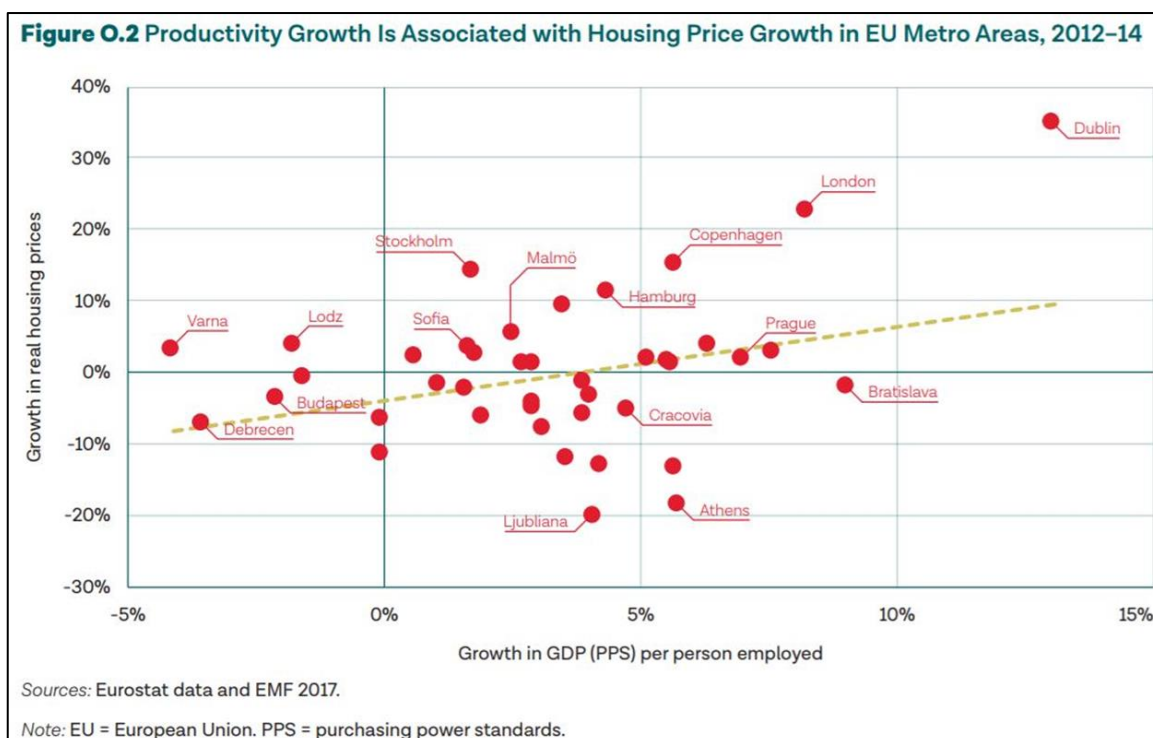
¹ S. Orsag, L. Dedi, *Budžetiranje kapitala - Procjena investicijskih projekata*, Zagreb: Masmedija, 2011.

² P. A. Samuelson i W. D. Nordhaus, *Ekonomija*, 15. izd., Zagreb: Mate, 2000.

Pri tome se ponašanje kupaca može opisati sa tri elementa:

- a) sklonosti potrošača,
- b) budžetska ograničenja i
- c) izbori potrošača.

Brojni su i istovremeni utjecaji različitih faktora na tržište nekretnina, međutim odluke kupaca se pretežito pozitivno odnose prema društvenoj stabilnosti i gospodarskom rastu. U svakoj gospodarskoj krizi prvo prestaje kupovina nekretnina. Jednako tako prilikom gospodarskog oporavka ponovno se intenzivira promet nekretnina. Povezanost rasta BDP-a i cijena stambenih nekretnina vidljiva je iz analize koju je provela Svjetska banka³ (slika 1). Analiza potvrđuje teoretski krug u kojem s povećanjem produktivnosti raste potreba za radnom snagom, a što u sljedećem koraku implicira povećanje zapošljavanja i plaća. Povezano s navedenim, veće su cijene stanova u velikim gradovima i sjedištima anglomeracija. Pri tome cijene rastu brže od gospodarskog ravoja. Ukoliko se razmotri najisturenija točka na slici 1, grad Dublin, razvidno je da rast BDP-a po stanovniku od 13% u promatranom vremenskom periodu, istovremeno bilježi rast cijene stanova za 35%. Naravno, postoje i primjeri koji ne potvrđuju navedeno pravilo s obzirom na specifične smetnje koje utječu na tržište nekretnina. Upravo s obzirom na utjecaj različitih faktora na tržište nekretnina, bit će interesatne analize vezane uz tržište nekretnina na engleskom tržištu nakon što završi proces razdvajanja od EU.

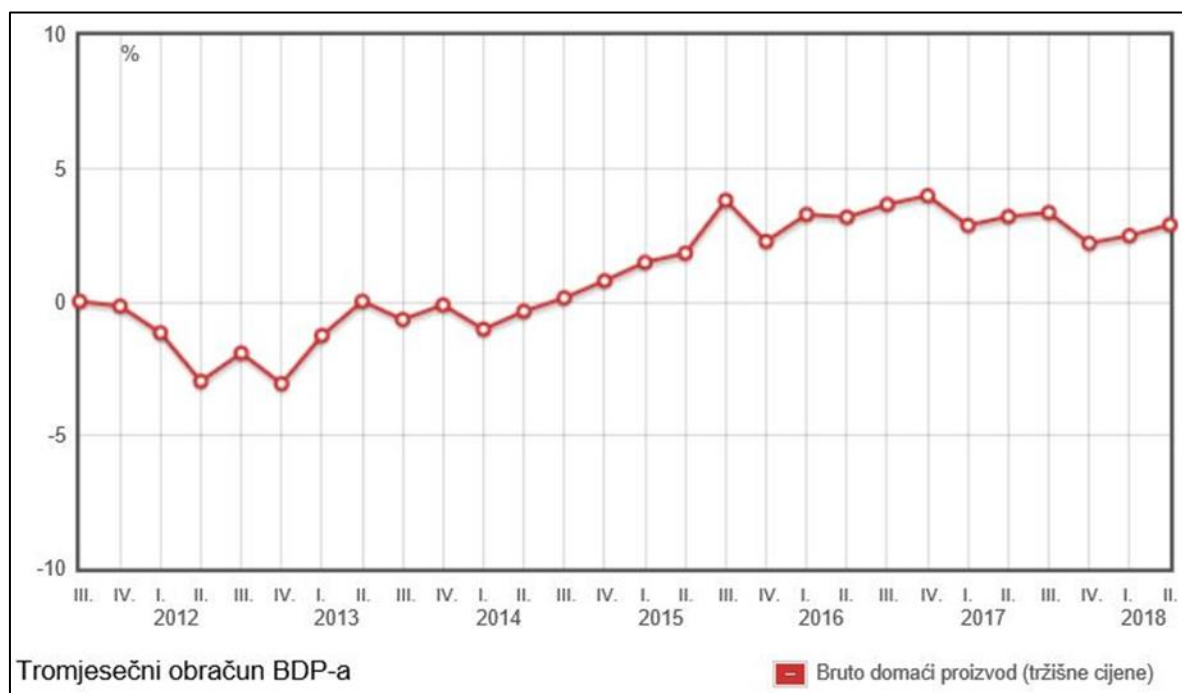


Slika 1 – Povezanost rasta BDP-a i cijena stambenih nekretnina

Ukoliko se promatra tijek gospodarskog razvitka u Republici Hrvatskoj, tada je vidljiv uzlazni trend po svim pokazateljima i to od povećanja priliva sredstava od turizma kao

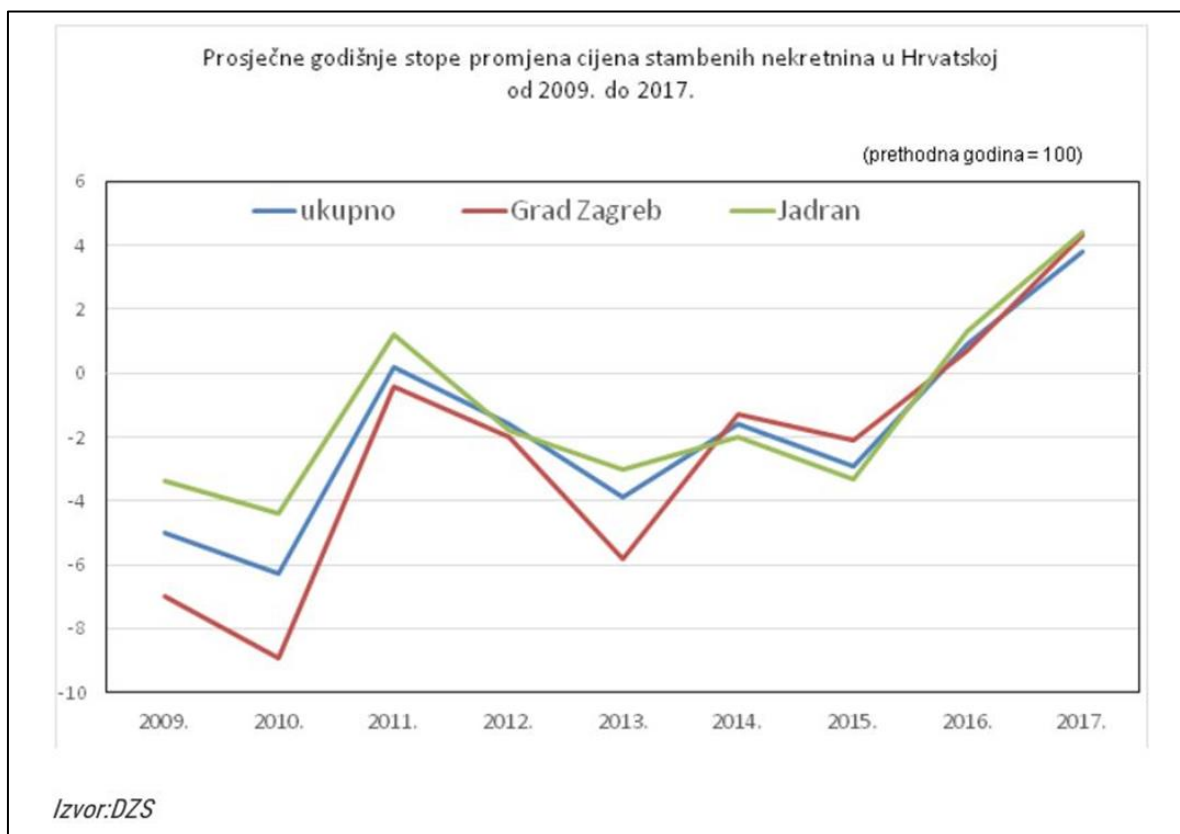
³ World Bank, *Living and Leaving – Housing, Mobility and Welfare in the European Union*, Washington DC, 2018.

dominantne domaće gospodarske grane, zatim smanjenje broja nezaposlenih osoba, rasta broja izdanih građevinskih dozvola i pripadnih vrijednosti radova, pa do kontinuiranog rasta BDP-a (slika 2).



Slika 2 – Prikaz tijeka BDP-a po godinama (izvor: DZS)

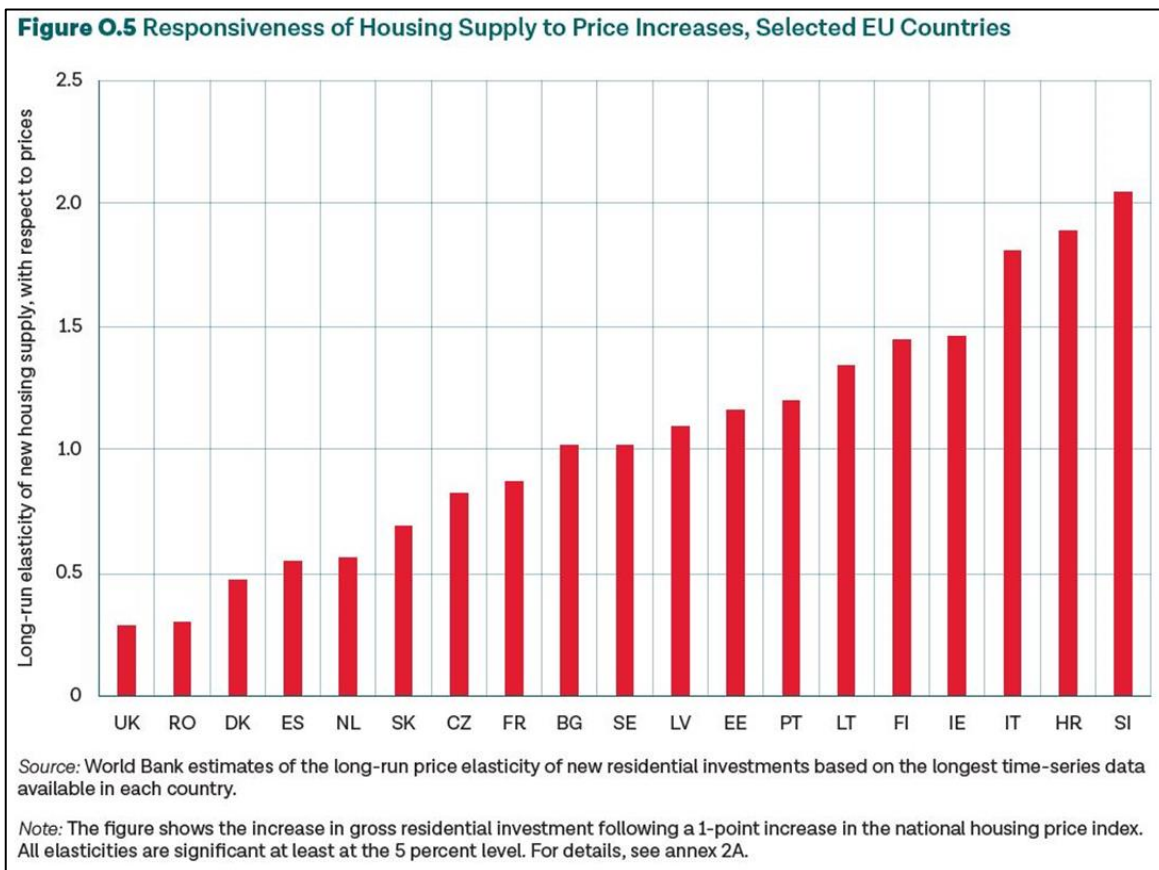
Istovremeno uočljiv je i rast cijena nekretnina (slika 3). Promjena prosječne cijene stana u periodu od 2013. do 2017. godine iznosi 8%. Istovremeno promjena BDP-a u istom periodu iznosi cca. 3%. Navedeno upućuje na elastično ponašanje cijena stanova na porast BDP-a.



Slika 3 – Prikaz tijeka cijena stanova po godinama (izvor: DZS)

Osim analize vezane uz cijene i promjene BDP-a, interesantna je i analiza elastičnosti ponude novih stanova ovisno o porastu cijena.⁴ Prema slici 4 vidljive su značajne razlike između država u EU kako ponuda reagira na potražnju. Analiza podataka upućuje na zaključak da u državama sa malom elastičnosti ponude postoje veliki dobavljači koji ne povećavaju ponudu ali dižu cijene, dok u državama sa velikom elastičnosti postoji skoro idealna tržišna konkurencija od brojnih manjih dobavljača.

⁴ Ibid.



Slika 4 – Elastičnost ponude novih stanova prema porastu cijena

3. Pregled tržišta nekretnina RH od 2012. - 2017. godine

U skladu sa Zakonskom obvezom o izradi godišnjeg Pregleda tržišta nekretnina, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja (dalje u tekstu: MGIPU), pokrenulo je u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb, izradu prvog *Pregleda tržišta nekretnina RH od 2012. – 2017.* (dalje u tekstu: Publikacija). Ova publikacija posebna je po tome što po prvi puta u modernoj hrvatskoj povijesti javnosti stavlja na raspolaganje temeljne podatke o tržištu nekretnina.

U ovom radu će se prikazati samo osnovni naglasci iz Publikacije kako bi se dobio dojam o sveobuhvatnosti provedenih analiza koje su rađene odvojeno za sve osnovne tipove nekretnina.

Pretpostavke u izradi Publikacije:

- a) Podloga za izradu - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon propisuje u članku 20., godišnju obvezu izrade i objave Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske, za proteklu godinu. Ta obveza proizašla je iz *Direktive 2014/17/EU*, a sve vezano uz sprječavanje ponavljanja financijske krize iz 2008. godine i sa ciljem učiniti javno dostupnima temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina. S obzirom na dvije promjene u upravi MGIPU u kratkom periodu od donošenja Zakona, tekar ove godine je napravljen prvi Pregled.

- b) Raspon obuhvata podataka od 2012. do 2017. godine
Obuhvat podataka koji je korišten u Publikaciji, odabran je od 2012. do 2017. godine, s obzirom da je od 2012. uspostavljen konzistentan način evidentiranja podataka o realiziranom prometu nekretnina u Poreznoj upravi i od tada su podatci preuzeti u aplikaciju eNekretnine. Podatci se redovito automatskom obradom prenose i trenutno je evidentirano podataka za cca. 550.000 transakcija nekretnina.
- c) Korišteni su izvorni podatci iz Porezne uprave
Kako bi se smanjio utjecaj na podatke i moguću iskrivljenu sliku tržišta nekretnina, u analizama su korišteni izvorno preneseni podatci iz Porezne uprave. Takve podatke koristi i ZDS koji izvještava Eurostat.
- d) Grupiranje prema osnovnim tipovima nekretnina
Iako je jedna od osnovnih obilježja nekretnina njihova heterogenost, kako bi se mogle provoditi analize, nužno je provesti grupiranje na osnovne tipove nekretnina. Analizirani su glavni trendovi na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta. Analiza prikazuje trendove koji se bilježe na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave, a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine zbog velikih razlika.
- e) Podatci se odnose na nekretnine, a ne na ugovore
Poznato je da se pod jednim ugovorom može nalaziti kupoprodaja većeg broja nekretnina, a posebno poljoprivrednih zemljišnih čestica. Upravo kako bi se dobila realnija slika o prometu nekretnina, pa i usitnjenost poljoprivrednih čestica, korišteni su podatci u navedenom obliku.
- f) Nisu prikazivani podatci JLS u kojima je bilo manje od 10 transakcija
Zbog zaštite podataka, u JLS-u koji bi imao u promatranom vremenskom rasponu manje od 10 transakcija, podatci nisu prikazivani.
- g) Umjesto aritmetičke sredine korišten je medijan u svim analizama
U obradi velikog broja podataka koristi se statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci upotrebljavaju aritmetičku sredinu i iz nje izvedene karakteristične vrijednosti koje opisuju promatrani skup podataka. Međutim, aritmetička sredina prikazuje iskrivljene vrijednosti ukoliko se podatci znatno razlikuju. U takvim slučajevima pogodnija je analiza uz pomoć medijana koji je definiran kao broj koji brojeve podataka dijeli na dva jednakobrojna skupa i to one koji su (strogo) manji i one koji su (strogo) veći od medijana. Svojevrsni srednji član niza podataka, u rasponu kvantila.

3.1. Analiza podataka

Analize koje su provedene nad podacima u Pregledu, grupirane su prema standardnoj tipologiji vrsta nekretnina. Tako je odvojena analiza napravljena za stanove/apartmane, obiteljske kuće, poslovne prostore, poljoprivredno, građevinsko i šumsko zemljište. Prema tablici 1 vidljiv je ukupni broj transakcija evidentiranih od 2012. do 2017. godine, po vrstama nekretnina.

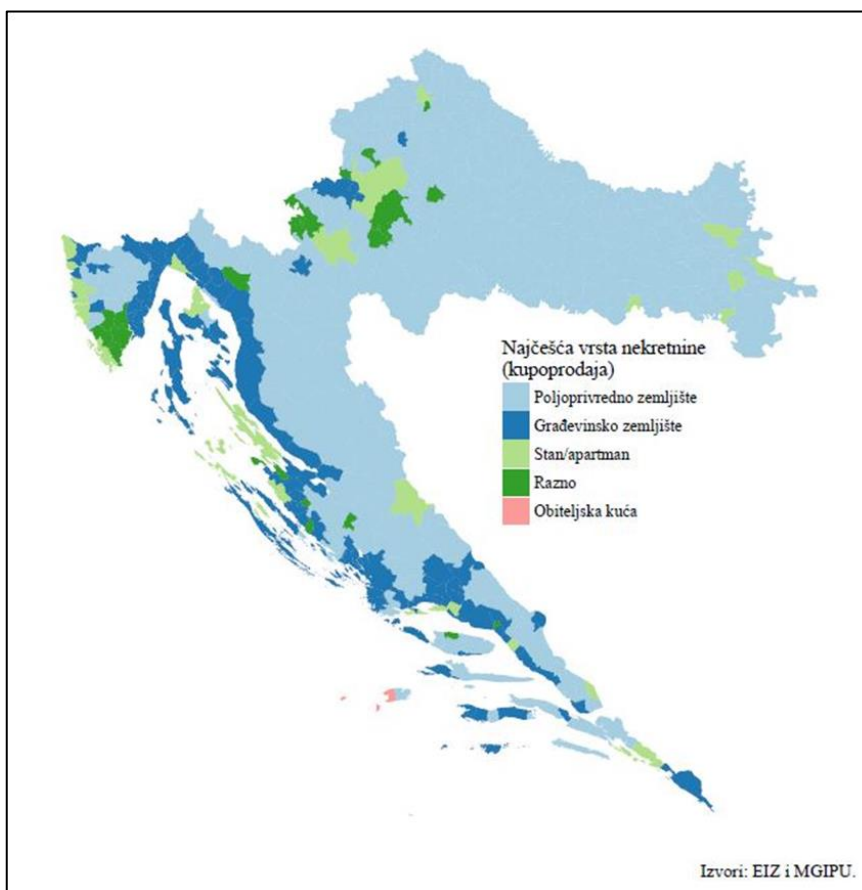
Tablica 1 – Prikaz evidentiranih transakcija nekretnina

Vrsta nekretnine/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Poljoprivredno zemljište	38.680	38.974	33.684	34.964	36.895	37.259	220.459
Stan/apartman	15.122	14.034	15.128	17.225	21.819	19.860	103.193
Građevinsko zemljište	12.599	11.994	12.078	11.031	13.092	13.582	74.378
Različite nekretnine	10.206	10.782	11.391	9.876	12.802	14.754	69.811
Ostalo	2.877	2.871	3.284	2.397	3.208	3.258	17.895
Obiteljska kuća	3.033	2.590	2.295	2.833	3.182	2.985	16.919
Poslovni prostor	1.213	1.167	1.289	2.103	2.474	2.714	10.967
Garaža	1.374	1.211	1.496	1.221	1.340	1.122	7.764
Šumsko zemljište	9	34	75	1.838	2.100	1.909	5.965
Parkirno-garažno mjesto	4	7	144	1.036	1.461	1.413	4.065
Parkirno mjesto	788	851	808	253	343	302	3.345
Prirodno neplodno zemljište	0	1	13	309	437	192	953
Nekretnina za povremeni boravak	2	17	14	198	251	144	626
Poslovne zgrade	3	1	10	82	94	60	251
Gospodarske zgrade	1	0	2	37	48	9	97
Skladište	0	0	2	9	13	28	52
Spremište	1	2	1	8	12	8	32
Ruševine	1	1	0	7	13	0	22
Garažno mjesto	0	0	0	4	7	6	17
Ukupno	85.913	84.537	81.714	85.431	99.591	99.605	536.811

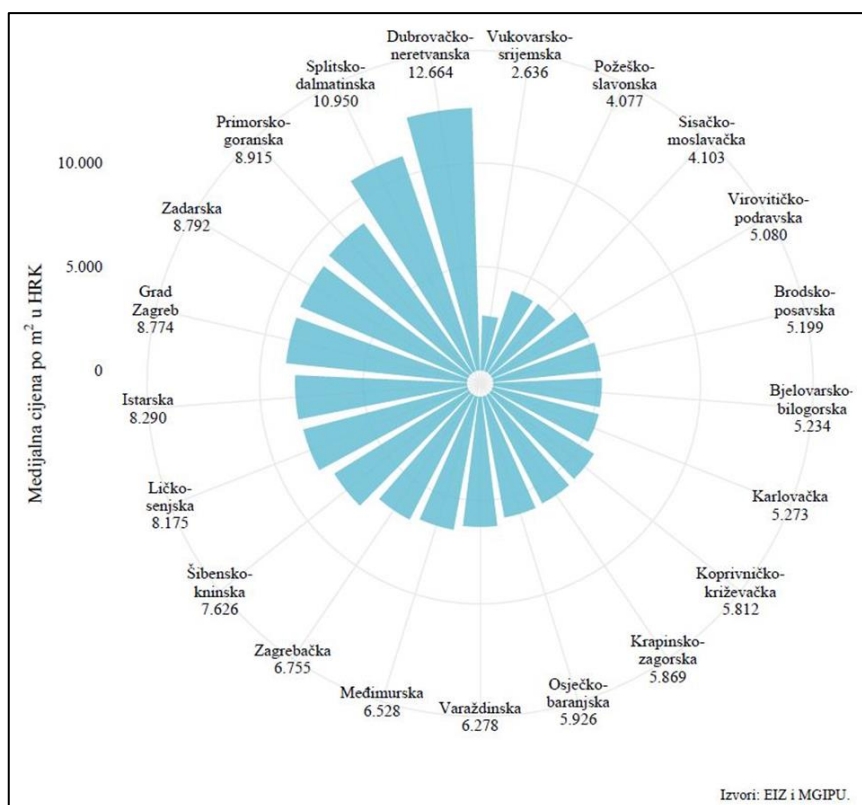
Izvori: EIZ i MGIPU.

Teritorijalni raspored najčešće prodavane vrste nekretnina vidljiv je na slici 5. Interesantna je informacija koja se na prvi pogled dobiva iz grafike, da se sa građevinskim zemljištem najviše trguje u priobalju. Također vidljiva je na nekoliko mjesta koncentracija prometa sa stanovima/apartmanima i prevladavajuće površine prometa s poljoprivrednim zemljištem. Isto tako na jednom od grafičkih prikaza vidljiva je koncentracija prometa nekretnina oko Grada Zagreba i središnjeg dijela države.

Na slici 6 vidljiva je medijalna cijena stanova/apartmana po županijama. Iz kružnog dijagrama vrlo dobro se vide razlike minimalne i maksimalne cijene. U Vukovarsko-srijemskoj županiji medijalna cijena stana iznosi 2.636 kn/m², dok u Dubrovačko-neretvanskoj 12.664 kn/m². Za Grad Zagreb je istaknuta medijalna cijena od 8.774 kn/m², no potrebno je imati u vidu da Publikacija za Grad Zagreb daje posebnu analizu po katastarskim općinama s obzirom na velike razlike.



Slika 5 - Teritorijalni raspored najčešće prodavane vrste nekretnina



Slika 6 - Medijalna cijena stanova/apartmana po županijama

Iz prikaza percentilne distribucije cijena stanova/apartmana po godinama (tablica 2), vidljivo je kako se u vremenu mijenjaju cijene stanova odvojeno prema rasponu cijena. Središnji pokazatelj, medijan, mjeri sredinu distribucije tako da se pola vrijednosti nalazi iznad medijana, a pola ispod medijana. S obzirom na to da su distribucije nekretnina često asimetrične, medijan je primjereniji pokazatelj od aritmetičke sredine jer je manje osjetljiv na ekstremne vrijednosti. Vidljivo je kako medijan cijena stanova/nekretnina po m² pada sve do 2015. godine kada je iznosio 7.858 kn/m². Nakon toga medijan se oporavlja da bi u 2017. godini dosegnuo 8.310 kn/m² što je još uvijek ispod razine iz 2012. godine i to za 343 kune. Istovremeno pak, cijene u 5-om percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucije svih cijena) kontinuirano su rasle u promatranom razdoblju i u 2017. godini iznosile čak 39,2 posto više u odnosu na početnu 2012. godinu ili 3.262 kn/m². Na drugom kraju spektra, u 95-om percentilu (u 5 posto najskupljih stanova/apartmana), cijene su tek u 2017. dosegnule razinu iz 2012. godine i to od 15.884 kn/m². Razlika u cijeni po m² u 2017. godini između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova bila je gotovo peterostruka.

Osim distribucije cijena stanova, analizirana je i veličina stanova te se pokazalo da od 2012. godine raste središnja veličina stana od 52m² do 2017. godine kada je ona 56m².

Tablica 2 – Prikaz percentilne distribucije cijena stanova/apartmana po godinama

Godina/ statistika	5-percentil	25-percentil	Medijan	75-percentil	95-percentil	Godišnja stopa promjene medijana
2012.	2.344	6.374	8.653	11.175	15.884	-
2013.	2.593	6.140	8.340	10.690	15.457	-3,6%
2014.	2.635	6.174	8.153	10.595	15.694	-2,2%
2015.	2.635	5.910	7.858	10.044	14.799	-3,6%
2016.	2.938	6.081	7.892	10.052	14.845	0,4%
2017.	3.262	6.334	8.310	10.763	15.884	5,3%

Izvori: EIZ i MGIPU.

3.2. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

U proširenom skupu podataka uz cijene nekretnina korišteni su i podaci o prosječnim neto dohodcima po zaposlenim građanima u JLS. Na taj način dobiven je indeks priuštivosti nekretnina.

U provedenom istraživanju prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2016. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je dijeljenjem medijalne cijene stana/apartmana u m² u 2016. godini u tom JLS-u i prosječnog godišnjeg ostvarenog neto dohotka po zaposlenom. Indeksi su izračunati za 2016. godinu jer podaci o dohocima za 2017. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade publikacije.

Vrijednost indeksa od 25 znači da je u danom JLS-u u prosjeku bilo potrebno izdvojiti 25 posto godišnjeg neto dohotka za kupnju jednog kvadratnog metra stana/apartmana.

Tako je npr. u Splitu u 2016. godini za prosječni godišnji neto dohodak zaposlena osoba mogla kupiti tek 5,1 m² stana/apartmana, odnosno za kupnju jednog m², morala je izdvojiti gotovo petinu svojeg godišnjeg neto dohotka.

Naziv JLS-a	Broj m ²	Mjera priuštivosti
JASENICE	94,8	1,1
ĐURĐENOVAC	44,2	2,3
BELI MANASTIR	26,1	3,8
VUKOVAR	23,6	4,2
DARDA	22,1	4,5
POŽEGA	15,8	6,3
PETRINJA	15,0	6,7
LUDBREG	14,9	6,7
SISAK	14,8	6,7
BELIŠĆE	14,7	6,8
VINKOVCI	14,6	6,8
ZABOK	14,1	7,1
DARUVAR	14,0	7,2
VIS	13,8	7,2
IMOTSKI	13,2	7,6
GOSPIĆ	13,1	7,6
SLATINA	13,0	7,7
VRBOVEC	13,0	7,7
KUTINA	12,6	7,9
OGULIN	12,5	8,0

OMIŠ	5,3	19,0
NOVALJA	5,2	19,1
PUNAT	5,2	19,3
ROVINJ	5,2	19,2
VODICE	5,2	19,1
MAKARSKA	5,1	19,8
MARINA	5,1	19,5
PODSTRANA	5,1	19,5
SPLIT	5,1	19,6
TISNO	5,0	20,2
VRSI	5,0	20,1
ROGOZNICA	4,7	21,3
BAŠKA VODA	4,6	21,7
BOL	4,4	22,7
OPATIJA	4,4	22,5
DUBROVNIK	4,3	23,2
SUKOŠAN	4,2	23,8
PRIMOŠTEN	4,0	25,0
HVAR	3,9	25,5
PODGORA	3,2	31,1

Interesantna bi bila i usporedba priuštivosti stanova prema drugim državama EU, međutim takava analiza prelazi okvir ovoga rada s obzirom da Eurostat bilježi priuštivost za najam stana kao pretežitog oblika korištenja stanova u starijim članicama EU.

4. Zaključno

Transparentni pregled tržišta nekretnina poput predstavljanog nedostajao je domaćoj javnosti kako bi se dobila slika o stanju i trendovima na tržištu nekretnina u RH. Publikacija je napravljena i u elektronskom obliku te je dostupna na mrežnim stranicama EIZ i MGIPU. Osim Publikacije u komadu, svi grafički prilozi i tablice se mogu preuzeti i pojedinačno.

Publikacija je namijenjena širokom broju korisnika koji su uključeni u promet nekretnina na području RH, od posrednika u prometu nekretnina, procjenitelja, gospodarstvenika, znanstvenika i drugih građana koje zanimaju podatci o tržištu nekretnina.

U nastavku će MGIPU nastojati proširiti analize sa dodatnim pokazateljima, kako bi se na godišnjoj razini dobivala detaljnija slika o tržištu nekretnina u RH, kao i dodatni parametri za izradu procjena vrijednosti nekretnina.