

# Utjecaj ulaska u Eurozonu i Schengensko područje na tržište nekretnina

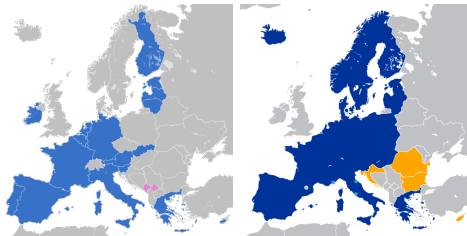
Prof. dr. sc. Josip Tica

EFZG

23. studenoga 2021.

# Eurozona i Schengensko područje

- Eurozona ima ukupno **19 članica**, a od toga 5 bivših istočnoeuropskih planskih(samoupravljačkih) zemalja (uk. 341. mil. st.)
- Tranzicijske članice: Slovenija (2007), Slovačka (2009), Estonija (2011), Latvija (2014) i Litva (2015)
- Schengen ima ukupno **25 članica** i 417 mil. st.
- Tri članice Schengena nisu članice EU-a (NOR, ISL, SWI)
- Uključuje svih osam zemalja iz prvog proširenja na istočnu Europu i neke nečlanice EU
- Baltičke republike, Slovenija, Slovačka, Češka, Poljska i Mađarska su u paketu ušle 21. prosinca 2007.



- Choi i Park (2012) su pokazali kako je Euro povećao bilateralne tijekomove direktnih stranih investicija između Njemačke i 34 druge zemlje
- Ioannatos (2018) nije pronašao dokaze da Euro djeluje na povećanje stope ekonomskog rasta
- Jovanović i Damnjanović (2014) ukazuju na rast ulaganja, tijekomova kapitala i zaduživanje relativno nerazvijenih zemalja
- Lin i Treichel (2016) su ukazali kako je uvođenje Eura dovelo do konvergencije kamatnih stopa, priljeva stranog kapitala, booma na financijskim tržištima i tržištu nekretnina i posljedično ispuhivanja balona i ekonomske krize

## Literatura II

- Fernández-Villaverde, Garicano i Santos ukazuju kako je priljev kapitala u zemlje periferije u okolnostima izostanka reformi kreirao politički ciklus na tržištu nekretnina koji je bio karakteriziran jeftinim zaduživanjem, kapitalnom dobiti na tržištu nekretnina i političkim pritiskom na perpetuiranje neodrživog stanja na tržištu nekretnina
- Pana (2016) ukazuje na porast transporta, porast putovanja (turizam) i prelijevanje kaznenih djela u pograničnim područjima Češke i Njemačke nakon ulaska u Schengenski prostor
- Franks (2014) ukazuje kako je primitak CEE zemalja u Schengenski prostor potaknuo kretanje FDI-a u smjeru CEE zemalja i na taj način uklonio ekonomske razloge za migracije u suprotnom smjeru

- U grafičkoj analizi utjecaja eura na cijene nekretnine nužno je usporediti paralelno podatke za zemlje koje su ušle u eurozonu ("tretmanska skupina") i zemlje koje su usporedive, a nisu ušle u eurozonu ("kontrolna skupina")
- Važna je razlika pokazateljima između zemalja koje su ušle i onih koje nisu ušle i to prije ulaska i nakon ulaska u eurozonu

# Stambene nekretnine: Slovenija i Hrvatska

Utjecaj  
ulaska u  
Eurozonu i  
Schengensko  
područje na  
tržište  
nekretnina

Prof. dr. sc.  
Josip Tica

Uvod

Istraživanja

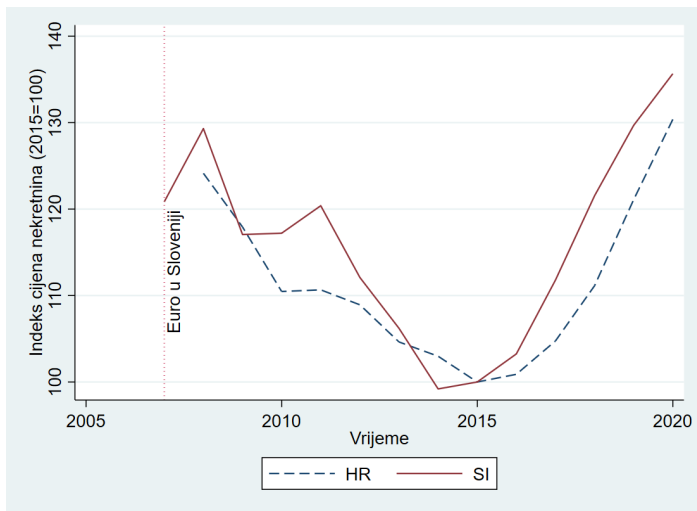
Podaci

**Stambeno tržište**

Prinosi

Zaključak

Eurozona



# Stambene nekretnine: Češka i Slovačka

Utjecaj  
ulaska u  
Eurozonu i  
Schengensko  
područje na  
tržište  
nekretnina

Prof. dr. sc.  
Josip Tica

Uvod

Istraživanja

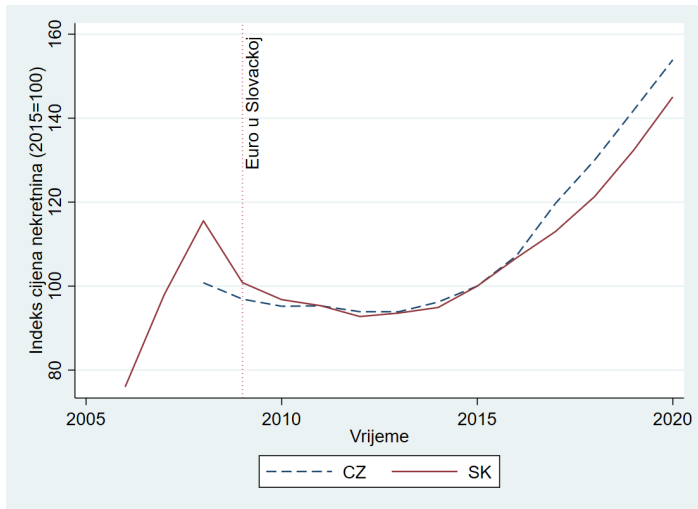
Podaci

**Stambeno tržište**

Prinosi

Zaključak

Eurozona



# Stambene nekretnine: Baltičke republike i Švedska

Utjecaj  
ulaska u  
Eurozonu i  
Schengensko  
područje na  
tržište  
nekretnina

Prof. dr. sc.  
Josip Tica

Uvod

Istraživanja

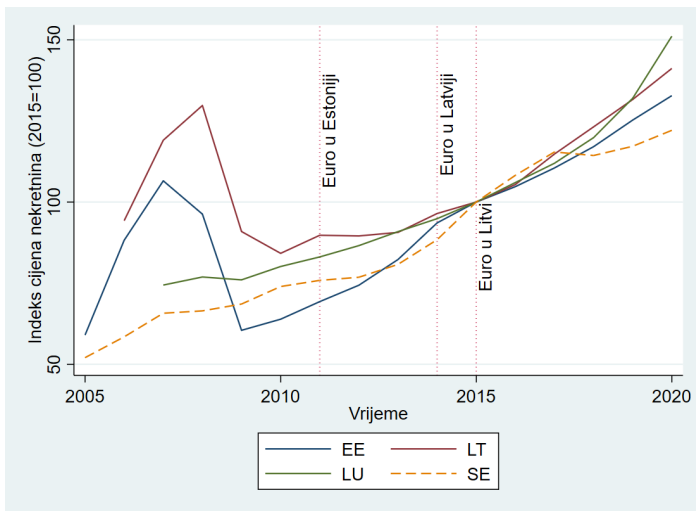
Podaci

**Stambeno tržište**

Prinosi

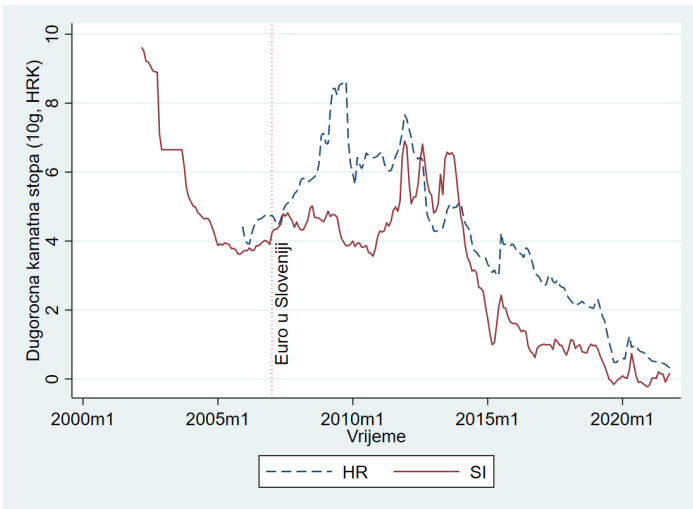
Zaključak

Eurozona

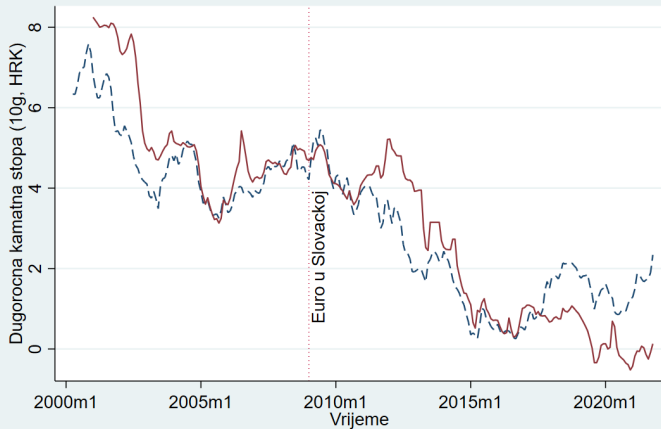




# Dugoročni prinosi (10y yield): Slovenija i Hrvatska



# Dugoročni prinosi (10y yield): Češka i Slovačka



Utjecaj  
ulaska u  
Eurozonu i  
Schengensko  
područje na  
tržište  
nekretnina

Prof. dr. sc.  
Josip Tica

Uvod

Istraživanja

Podaci

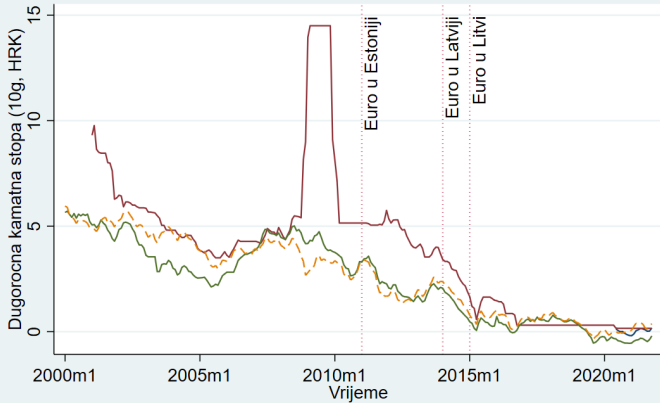
Stambeno tržište

Prinosi

Zaključak

Eurozona

# Dugoročni prinosi (10y yield): Baltičke republike i Švedska



Utjecaj  
ulaska u  
Eurozonu i  
Schengensko  
područje na  
tržište  
nekretnina

Prof. dr. sc.  
Josip Tica

Uvod

Istraživanja

Podaci

Stambeno tržište

Prinosi

Zaključak

Eurozona

## Eurozona I

- Ulazak u Eurozonu je u nekim zemljama bio u trenutku globalnog pada (npr. 2009.), a u nekim zemljama u trenutku rasta tržišta nekretnina
- U prošlosti, u mnogim zemljama periferije (ESP, POR, GRE, IRL) je ulazak u Eurozonu označio početak doba "jeftinog novca" koji je potaknuo kreiranje balona na financijskom tržištu, ali i tržištu nekretnina
- U segmentu poslovnih nekretnina osnivanje Eura je stvorilo globalno okruženje za konvergenciju prinosa među članicama i nečlanicama Eurozone sa Njemačkom kao referentnom zemljom
- Kretanjem tržišnih trendova su dominirali globalni i regionalni trendovi prije i poslije ulaska u Eurozonu

- Kako se ulazak RH u Eurozonu otprilike poklapa sa normalizacijom monetarne politike (2023/24), za pretpostaviti je da ćemo ući u trenutku rastućih pritisaka za dizanje kamatnih stopa u Eurozoni, a samim time i korekcija na svim tržištima
- Kamatne stope će biti niže nego da smo ostali izvan Eurozone, ali je upitno da li će biti niže nego su sada
- npr. **ECB** je sredinom studenog 2021. objavio kako postoje rizici za "pucanje balona" na stambenom tržištu kao posljedica poremećaja u dobavnim lancima i rada od kuće koje transformira potražnju za stambenim prostorom (<https://www.reuters.com/article/ecb-economy-stability-idUSKBN2I20Q3>)

# Schengen I

- Prvenstveno povećava putovanja, transport i dovodi do prelijevanja stopa kriminaliteta. Također otvara vrata povećanju direktnih stranih investicija koje, ako postoji apsorpcijski kapacitet, mogu zaustaviti emigracijske pritiske prema jezgri EU
- U tom kontekstu svakako je za očekivati pozitivan efekt na Istru i Kvarner (blizina Schengen područja) zbog ukidanja granica kako za turizam, tako i za rezidencijalni segment tržišta (posebno u svjetlu "work from home" tehnološke promjene npr. u Istri)
- U sigurnosnom smislu npr. u slučaju Češka/Njemačka došlo je do pada stopa kriminaliteta u pograničnim područjima, ali su npr. porasle neke vrste aktivnosti