

Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj

Real estate price bubble in the Republic of Croatia

JOSIPA MUSTAĆ, mag. oec.
Odjel za ekonomiju
Sveučilište u Zadru
Splitska 1, 23000 Zadar
Hrvatska
josipa.mustac1989@gmail.com

Stručni rad / *Professional paper*

UDK / UDC: 625.7:<336.58:330.13>

Primljeno / Received: 20. ožujka 2019. / March 20th, 2019.

Prihvaćeno za objavu / Accepted for publishing: 08. travnja 2019. / April 8th, 2019.

Sažetak: Baloni na tržištu pojava su brzog rasta cijena nakon koje dolazi njihov dramatični pad. U nekim dijelovima Hrvatske – uz more i u gradu Zagrebu – cijene nekretnina drastično rastu promatra li se razdoblje od 2000. godine. Zbog napuhavanja cijena nekretnina u SAD-u, 2008. godine došlo je došlo do svjetske gospodarske krize, koja se zbog prelijevanja s jednog tržišta na drugo prelila i na gospodarstvo Hrvatske. Ovaj rad proučava događa li se u Hrvatskoj danas isto, odnosno jesu li cijene nekretnina u Hrvatskoj osnovano rasle ili je riječ o balonu koji će u jednom trenutku „puknuti“. Cijene nekretnina u Hrvatskoj rastu zbog više čimbenika, poput povećane potražnje za nekretninama u svrhu turističkog najma, subvencioniranja stambenih kredita za mlade, povećane potražnje stranaca za nekretninama. Ako dođe do znatnog pada turističke aktivnosti u Hrvatskoj, cijene nekretnina mogle bi dramatično pasti.

Ključne riječi: nekretnine, tržišni baloni, balon nekretnina u Hrvatskoj, subvencionirani krediti, nekretnine za turizam

Summary: The market balloons are fast-growing price phenomena, followed by their dramatic drop. In some parts of Croatia - the coastline and in the city of Zagreb, real estate prices have been growing drastically, considering the period from the year 2000. The global economic crisis occurred in the United States came 2008 due to the inflation of real estate prices, which also transferred to the Croatian economy due to the flooding effect from one market to another. This paper examines whether the same case is happening in Croatia today, namely whether the real estate price increase in Croatia was justified or they are balloons that will suddenly break. Real estate prices in Croatia are growing due to several factors, such as increased real estate demand for tourist rental, housing loans subsidies for young people and increased real estate demand by foreigners. If there is a significant drop in tourist activity in Croatia, real estate prices could fall dramatically.

Keywords: real estate, market balloons, real estate balloon in Croatia, subsidized loans, tourism real estate

1 Uvod

Pojava takozvanog balona (engl. *bubble*) odavno postoji na tržištu. Balon se odnosi na neosnovan rast cijena dobara koji zbog raznih čimbenika u određeno vrijeme pukne i nerijetko dovodi do sloma određenog tržišta ili do krize cijeloga gospodarstva, nacionalnog, a moguće i svjetskog.

To je vidljivo kod posljednje velike svjetske gospodarske krize nastale potkraj 2007. godine čiji je okidač bio pucanje balona na tržištu nekretnina u SAD-u, a uzročno-posljedičnim vezama kriza se prelila na cijelo gospodarstvo SAD-a te se praktički proširila na cijeli svijet, ponajviše Europu, gdje se također stvorio balon na tržištu nekretnina.

Ovaj rad proučava tržište nekretnina u Hrvatskoj prateći globalne trendove u cijenama nekretnina, rast cijena nekretnina te osnovanost za rast tih cijena. Ako se pokaže da rast cijena nekretnina nije osnovan i održiv, može se reći da se Hrvatska trenutačno nalazi „u balonu“.

Treba naglasiti da se promatra rast cijena nekretnina uz more i rast cijena nekretnina u Zagrebu. Postoji veliki nerazmjer cijena nekretnina između tih dijelova Hrvatske u odnosu na primjerice Slavoniju koja je trenutačno apsolutno neatraktivna i nekretnine se prodaju po dampinškim cijenama. Ovaj rad proučava rast cijena nekretnina na područjima Hrvatske gdje cijene konstantno rastu. Ako bi se promatrale prosječne cijene nekretnina cjelokupno u Hrvatskoj, dobio bi se prosjek koji ne odražava stvarno stanje na tržištu.

Promatraju se cijene nekretnina od 2000. godine pa do sadašnjeg datuma, ponajviše zato što je razdoblje prije 2000. godine obilježeno ratnim stradanjima, poslijeratnim oporavkom. Ti su čimbenici uvelike utjecali na cijene nekretnina i trebali bi se proučavati u posebnoj radu. U pisanju ovoga znanstvenog rada primijenjene su metoda deskripcije, analize, sinteze, komparacije i metoda kompilacije.

2 Baloni na tržištu nekretnina

Cjenovni balon na nekom tržištu dramatično je povećanje cijena dobara bez osnovane podloge za to. Pucanje takvog balona može dovesti do krize na tom tržištu, više tržišta, a prelijevanjem s jednog tržišta na drugo i do krize cjelokupnoga gospodarstva neke države, moguće i svjetskoga gospodarstva.

2.1 Pokazatelji pojave balona na tržištu

Kindelberger i Aliber (2005) opisuju balone kao nagli porast cijena imovine s početnim porastom koji stvara očekivanja daljnjeg privlačenja novih kupaca. Cjenovni balon može se definirati kao dramatično povećanje cijena nakon kojeg slijedi dramatični pad cijena.

Lind (2013) smatra da je ta tradicionalna definicija problematična jer su joj osnove nejasne. Balon se nikada ne može objasniti jednim čimbenikom, već je posljedica interakcije niza čimbenika. Postoje čimbenici koji se koriste za izvođenje skupa pokazatelja koji djeluju kao upozoravajući signali o tome hoće li nakon dramatičnog povećanja cijena doći do dramatičnog pada. Razvijeni popis obuhvaća, primjerice, troškove kamata u odnosu na prihode kućanstava, elastičnost ponude, očekivanja cijena i kreditne uvjete.

Cooper (2009) smatra da je najbolji pokazatelj rast kreditne aktivnosti. Kada je rast kreditne aktivnosti znatno veći od ekonomskog rasta, onda se taj rast potiče stvaranjem kredita i neće se održati kada kreditna ekspanzija stane. Rast domaćih kredita ne bi smio premašiti ekonomski rast neke zemlje, izražen rastom BDP-a, iznad koeficijenta 2 : 1, jer se to smatra neodrživim na dulji rok. Šikić (2016) u svojem radu Paradoks efikasnog tržišta navodi:

„Jedna od slavnijih ekonomskih hipoteza je hipoteza efikasnog tržišta (Fama, 1965). Za njenu formulaciju i daljnje (uglavnom suprotstavljene) analize Fama i Shiller dobili su Nobelovu nagradu za ekonomiju 2013. godine. Kako se hipoteza nosi s balonima? Naime, njih tržište katkada napuše do dimenzija koje bi morale jasno ukazati na skoro prsnuće.

Neki zagovornici hipoteze (npr. Fama) odbacuju i samo postojanje balona, jer ako ne možete znati da ste u balonu, što ne možete, onda to nije balon. Međutim, Shiller (u *Irrational Exuberance*) dokazuje da možda ipak možete.“

Shillerova tvrdnja na koju se referira Šikić (2016) je da je sa stajališta trgovaca rast tržišta opcija na koju trgovci trebaju reagirati s frekvencijom većom od vjerojatnosti kojom oni sami procjenjuju taj rast. To dovodi do precjenjivanja tržišta i do većih otklona od dugoročnih prosječnih vrijednosti, tj. do balona. Baloni ne ruše hipotezu jer trgovci imaju poticaj da ih napuhuju, a time trenutak njihova pucanja postaje nepredvidiv.

Cijene kuća u mnogim razvijenim gospodarstvima znatno su porasle u posljednjih nekoliko desetljeća. Iskustvo pokazuje da cijene stanova mogu odstupati od svoje dugoročne ravnoteže ili održivih razina, što bi moglo biti praćeno prilagodbama koje utječu na makroekonomsku i financijsku stabilnost. Stoga postoji potreba za praćenjem cijena kuća i procjenom jesu li one održive (Geng, 2018). U nastavku je prikazano kretanje cijena nekretnina na svjetskom tržištu u posljednjih devetnaest godina prema MMF-u.



Slika 1. Indeks cijena na svjetskom tržištu
Izvor: IMF, Global Housing Watch, 2019.

2.2 Svjetska kriza 2008. godine i balon na tržištu nekretnina

Posljednja velika svjetska financijska kriza nastala potkraj 2007. godine dogodila se zbog više čimbenika. Jedan od najvažnijih je napuhavanje cijena nekretnina u SAD-u i u ostatku svijeta, ponajviše u Europi. Jurčić (2010) navodi da se većina stručnjaka slaže da je ta kriza započela pucanjem balona koji se stvorio na tržištu nekretnina u Americi, ali i u mnogim drugim zemljama, poput Irske, Španjolske i Engleske. Pucanje balona proizvelo je krizu u financijskome sektoru, počevši od tržišta hipotekarnih kredita.

U SAD-u je tom stvaranju balona na tržištu nekretnina pripomogao i FED, američka središnja banka, koja je godinama niskim kamatnim stopama željela potaknuti rast i razvoj SAD-a, čime je neizravno utjecala na stvaranje napuhanih cijena nekretnina. Nastao je balon koji je, zbog nereálnih cijena, morao puknuti (Prohaska i dr., 2010).

Precijenjenost nekretnina nije bila samo američki fenomen. U razdoblju od 1997. do 2007. godine stopa porasta prosječne cijene nekretnina bila je u Irskoj 253 %, u Velikoj Britaniji 194 %, Španjolskoj 173 %, Francuskoj 137 %, Austriji 135 %, Švedskoj 124 % itd. (Letica, 2010).

Senturk (2016) analizira izvješća MMF-a za 2015. godinu o globalnom stambenom sektoru koji pokazuju brzi rast cijena nekretnina širom svijeta između 2000. i 2007. godine te nagli pad u 2008. godini. Cijene su u posljednjem tromjesečju 2009. godine ponovno imale tendenciju rasta, a uočeno je da tržište nekretnina prolazi razdoblje normalizacije u razdoblju između 2010. i 2014. godine.

Prema Prohaska i dr. (2010), financijska kriza u Republici Hrvatskoj pojavila se zbog prelijevanja odnosno domino učinka iz okruženja. Robna razmjena hrvatskoga gospodarstva s članicama EU-a čini oko 60 % njezine sveukupne razmjene. Zbog rastućih troškova zaduživanja, gospodarska aktivnost u Republici Hrvatskoj počela se smanjivati polovicom 2008. godine. Trend pada je do kraja godine jačao, a početkom 2009. godine započelo je razdoblje velike recesije.

3 Kretanje cijena nekretnina u Hrvatskoj

Kao što je i prikazano u poglavlju 1., cijene nekretnina u svijetu imaju tendenciju rasta. U Hrvatskoj je trend isti. Iako su cijene nekretnina pale zbog dolaska financijske krize, uz gospodarski oporavak uslijedio je i rast cijena nekretnina.

3.1 Dosadašnja kretanja cijena nekretnina

Sadašnje cijene nekretnina ovise o očekivanjima tržišnih sudionika o kretanju budućih cijena. Ako je ponuda nekretnina u određenom trenutku ograničena, a potražnja na jednom vidljivom segmentu tržišta snažno raste, povećanje cijena na tom segmentu tržišta može se brzo prenijeti na druge dijelove tržišta (Mihaljek, 2004). To znači primjerice da povećanje cijena kuća za odmor može dovesti i do porasta cijena stanova na istom području.

Cijena stambene imovine bitna je za financijsku stabilnost zemlje jer su nekretnine tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka, te utječu na visinu kreditnog rizika koji banke prihvaćaju. Viša razina cijena prelijeva se u višu vrijednost kolaterala pa se u razdoblju rasta cijena olakšava kreditiranje i raste potražnja za kreditima kod zajmoprimatelja s jedne strane, ali i ponuda kredita od zajmodavatelja s druge strane. Isto tako, smanjenje cijena utječe na pad vrijednosti kolaterala, što negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru, slabeći time gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja (Kunovac i Kotarac, 2019).

Nekretnine u Hrvatskoj i u Sloveniji u prosjeku su skuplje od ostalih zemlja u tranziciji. Najprikladnija definicija vrijednosti nekretnine jest cijena koju nekretnina postiže na tržištu u danome trenutku. No budući da se u određenome trenutku trguje malim dijelom fonda nekretnina, a još se manjim dijelom trguje više puta, metodološki je osobito teško iz podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina izračunati prosječnu cijenu nekretnina i vrijednost ukupnoga stambenog fonda (Lovrinčević i Vizek, 2008).

Velik dio stambenog fonda iz razdoblja socijalizma prodan je stanarima po simboličnoj cijeni. Privatizacija je tako donijela neočekivane dobitke onima koji su se u određenom trenutku zatekli u pojedinom stanu, pa mnogi stanuju u stanovima koje si inače ne bi mogli priuštiti (Mihaljek, 2004).

Cijene nekretnina u Hrvatskoj dosegule su vrhunac 2008. godine, nakon čega su, paralelno s usporavanjem ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj, počele padati. Taj trend se nastavio do kraja 2015. godine. Ukupan pad cijena nekretnina od 2008. do 2015. iznosio je 20 %, ali ako se pogleda cijelo analizirano razdoblje (2002. – 2015.), može se vidjeti da su cijene nekretnina u Hrvatskoj narasle za 61 % (Kunovac i Kotarac, 2019).

3.2 Trenutačno stanje cijena nekretnina u Hrvatskoj

Portal Njuškalo.hr je najrelevantniji portal za oglašavanje nekretnina koje su u prodaji na području Hrvatske. Prema njihovoj statistici, prosječne tražene cijene za stanove iznosile su po regijama: Grad Zagreb 1.986 EUR/m², Zadarska 2.042 EUR/m² (Zadar **2.134** EUR/m²), Splitsko-dalmatinska 2.436 EUR/m² (Split **2.796** EUR/m²), Dubrovačko-neretvanska 2.966 EUR/m² (Dubrovnik **3.828** EUR/m²), Šibensko-kninska 1.864 EUR/m² (Šibenik **1.499** EUR/m²), Istarska 1.830 EUR/m² (Umag **2.080** EUR/m²). Očekivano najniže cijene stanova po kvadratnom metru su na području Slavonije, a najniže su 685 EUR/m², u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Promatrajući navedeno, za stan od 30 m² u Zadru je potrebno izdvojiti prema traženim cijenama više od 60.000 EUR, dok stan iste kvadrature košta u Vukovaru 20.550 EUR. Upravo zbog tog nerazmjera cijena između pojedinih dijelova Hrvatske, ovaj rad proučava cijene nekretnina u gradu Zagrebu i na priobalju.

Portal Crozilla.com, također jedan od vodećih portala u Hrvatskoj za oglašavanje nekretnina koje su u prodaji, vodi statistiku o oglašenim cijenama nekretnina. Na dan 22. veljače 2019. objavljeni su statistički podaci za siječanj 2019. godine. U mnogim gradovima uz more cijene su u siječnju bile više od prosječnih, kao i mjeseci prije.

Prema podacima Crozilla.com, prosječna tražena cijena kvadrata stana tijekom siječnja je u ovom oglasniku za nekretnine iznosila: Umag 2.088 EUR/m², Šibenik 2.109 EUR/m², Zadar 2.551 EUR/m², Split 2.938 EUR/m², Opatija 2.979 EUR/m².

Najviše vrijednosti stanova na Crozilla.com i dalje drži Dubrovnik gdje je četvorni metar stana tijekom siječnja oglašavan po prosječnoj cijeni od 3.931 EUR/m².

Riječ je o traženim cijenama, dakle ne nužno i prodajnim cijenama nekretnina, konkretno u ovom slučaju stanova. Pretpostavka je da se stanovi prodaju po nižoj cijeni od tražene iako to ne mora biti slučaj, pogotovo u novogradnji gdje se nekretnina proda po traženoj cijeni praktički prije no što se „udare“ temelji. Cjenovni balon na tržištu stvara se zbog očekivanja da će nekretnina u budućnosti postići još veću vrijednost i očekivanja da ju je moguće brzo „unovčiti“.

Između dvaju navedenih portala vidljive su manje razlike u traženim cijenama za nekretnine na istim lokacijama, no zbog puno veće ponude portala Njuškalo.hr, može se smatrati da je tamo objavljen statistički podatak o traženim cijenama nekretnina bliži stvarnosti (statistika je rađena na većem uzorku).

4 Uzroci rasta cijena nekretnina u Hrvatskoj

Više čimbenika uvjetuje rast cijena nekretnina. Postoje mnogi razlozi za rast cijena nekretnina u Hrvatskoj, poput kreditne ekspanzije, neelastičnosti ponude na traženoj lokaciji, očekivanja daljnjeg rasta cijena koje dovodi do stvarnog rasta.

4.1 Razlozi za realan rast cijena nekretnina

Puno je razloga za rast cijena nekretnina, a prvi i osnovni je lokacija nekretnine. Slišković i Tica (2016) kažu kako je čimbenik lokacije nekretnine nezaobilazan u analizama stambenog tržišta. U velikom broju analiza pokazao se kao značajan čimbenik koji oblikuje cijenu stambenog prostora. Funkcije ponudene rente koje datiraju još iz devetnaestog stoljeća preteča su teorije povezanosti cijene stambenog prostora s njegovom lokacijom. Te funkcije su razlike u cijenama zemljišta objašnjavale različitom udaljenošću od središta potražnje.

Cijena gradnje nekretnina raste. Prema Mihaljek (2004), ako građevna industrija radi punim kapacitetom, povećana potražnja za nekretninama stvorit će pritisak na troškove izgradnje u kratkom roku, što će se odraziti i na tržište ostalih stambenih objekata. Ako je konkurencija u građevnoj industriji na pojedinim lokacijama ograničena, porast troškova – time i utjecaj na lokalno stambeno tržište – će biti veći. U dugom roku stambena ponuda je elastična s obzirom na dohodak i cijene, pa građevinski kapaciteti ne bi trebali postati čimbenik ograničavanja stambene ponude.

Pritisak na troškove može biti izražen u kratkom roku i može utjecati na očekivanja budućih cijena, posebno ako dođe do naglog porasta potražnje. Taj trend se trenutačno događa na priobalju, gdje je s obzirom na potražnju mala ponuda izvođača radova. Slijedom toga cijene gradnje rastu. Cijene materijala i troškovi prijevoza materijala također rastu. Zbog nedostatka radne snage, građevinari povisuju plaće radnicima kako bi ih uspjeli zadržati. Investitoru u gradnju realno se povećavaju troškovi gradnje zbog čega cijena konačnog proizvoda raste.

U graditeljstvu je 2017. ostvareno oko 5 % hrvatskog bruto domaćeg proizvoda s tendencijom rasta. Potkraj 2017. godine u graditeljstvu je radilo 67 307 radnika u 13 852 aktivnih pravnih subjekata. Broj zaposlenih od siječnja do prosinca 2017. godine manji je za 1,2 % u odnosu na isto razdoblje 2016. Vrijednost izvršenih radova 2017. bila je 20.180.147.000 kuna ili oko 2.705.077.000 eura (HGK, 2018).

Na promete nekretnina gdje se kao isporučitelji pojavljuju obveznici u sustavu poreza na dodanu vrijednost plaća se porez na dodanu vrijednost po poreznoj stopi od 25 % kroz cijenu nekretnine, a sve u skladu sa Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (NN, 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16). U tom slučaju kupac ne plaća porez na promet nekretnina. Bez obzira na to, činjenica da ga investitor koji je obveznik PDV-a mora platiti za svoju investiciju, znači da će investitor povisiti prodajnu cijenu nekretnine, a krajnji kupac će platiti nastalu obavezu.

Jedno od poreznih olakšanja je smanjenje poreza na promet nekretnina koji je dužan platiti stjecatelj nekretnine (kupac). Od 1. siječnja 2019., Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3 %. Do kraja 2016. godine porez na promet nekretnina iznosio je 5 %, ali je zato postojalo oslobođenje plaćanja poreza ako se stječe prva nekretnina. Smanjenjem poreza od 1. siječnja 2017. na 4 % ukinulo se i navedeno oslobođenje, tako da i nova mjera daljnjeg smanjenja poreza na 3 % nije mogla imati značajan utjecaj na potražnju za nekretninama koja bi uzrokovala nagli rast cijena nekretnina zbog pojačane potražnje.

4.2 Utjecaj turizma i potražnja stranaca za nekretninama u Hrvatskoj

Potražnja za nekretninama na području hrvatskog priobalja porasla je otkad je Hrvatska postala članica Europske unije (u daljnjem tekstu: EU). Od tada, državljanin ili pravna osoba iz država članica EU-a stječe pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, izuzev nekretnina u izuzetim područjima – poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom (Središnji državni portal, 2019).

To smanjenje restrikcija za strance, državljane EU-a, dovelo je do povećanja potražnje za nekretninama i posljedica je porast cijena nekretnina jer su se na tržištu pojavili novi kupci. Postoje i stranci koji nisu državljani EU-a i koji kupuju nekretnine na području Hrvatske, poput Švicaraca, ali njih je puno manje u odnosu na državljane EU-a.

Sve više se stanovi duž Jadrana i u Zagrebu kupuju kako bi se iskoristili za turistički/dnevni najam. Povećana potražnja za tim stanovima uzrokuje porast cijena nekretnina na tom području. Zbog povećane potražnje povećava se i obujam novogradnje, razvija se građevinski sektor.

Hrvatska bilježi stalni porast svih turističkih pokazatelja posljednjih godina, a uz dugu turističku tradiciju i razvojne mogućnosti jedna je od najvažnijih turističkih destinacija na Mediteranu. Prednosti turističkog proizvoda očuvana su prirodna bogatstva i okoliš, kulturno-povijesno nasljeđe, blaga mediteranska klima, blizina europskih tržišta i izvrsna prometna povezanost s njima (HGK, 2018).

Prema podacima HGK-a iz 2018., Hrvatska raspolaže, među ostalim, sa 604 813 stalnih ležaja u kućanstvima, a prema izvješću iz 2016. godine u kućanstvima ih je bilo 447 000. To je povećanje u količini od gotovo 158 000 ležaja u dvije godine. Toliko nagli rast ponude ležaja morao se odraziti i odražava se na cijene nekretnina na moru i u gradu Zagrebu. Drugim riječima, smještajni kapaciteti se značajno proširuju, što novogradnjom, što kupnjom i prenamjenom postojećih stambenih objekata, potražnja za nekretninama raste, a rastu i cijene nekretnina.

4.3 Subvencionirani krediti za mlade

Vlada Republike Hrvatske od prošle godine provodi kao mjeru pomoći subvencioniranje stambenih kredita hrvatskim državljanima kojima bi im se trebalo olakšati stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita, a subvencioniranje stambenih kredita za mlade trajat će, prema sadašnjem Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita, do 31. prosinca 2020. godine.

Na službenim stranicama APN-a¹ objašnjeno je kako visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje ili gradi i kreće se od 30 % do 51 %. Subvencije se dodjeljuju prvih pet godina otplate stambenog kredita, a subvencija se može produljiti za dodatnih godinu dana za svako dijete koje korisnik kredita ima.

Prijaviti se mogu hrvatski državljani koji nisu stariji od 45 godina i koji, isto kao i njihovi izvanbračni partneri, supružnici i neformalni životni partneri, u vlasništvu nemaju stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ili koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ali je prodaju radi kupnje veće nekretnine.

Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno za gradnju kuće čija cijena s PDV-om ne prelazi 1.500 eura po četvornom metru. Cijena nekretnine može biti veća, ali u tom slučaju njezina se razlika neće subvencionirati.

Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se u kreditnu instituciju u kojoj se podiže stambeni kredit od 3. rujna 2018. godine. Ograničen je ukupan iznos kredita do maksimalnih 100.000 eura. Stambeni kredit može biti veći od tog iznosa, ali se neće subvencionirati. Također, rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Ovaj rad ne bavi se procjenom učinkovitosti ovih mjera poticaja, koja je upitna zbog uvjeta da stambeni kredit mora biti ugovoren na minimalno 15 godina, a samo prvih pet država sufinancira kredit, uz moguće produljenje za godinu dana za svako dijete u obitelji. Bankama je u interesu da je kredit ugovoren na dulje razdoblje jer time dugoročno ostvaruju veće profite. Država je ovu mjeru poticaja uvela kao kompenzaciju za ukidanje oslobođenja plaćanja poreza na promet nekretnina za prvu nekretninu, koja je bila konkretna i izravna olakšica kupcima.

Subvencioniranje stambenih kredita kratkoročno stvara balon na tržištu, cijene se povećavaju zbog povećane potražnje za stanovima. Prema tome država sufinancira povećanje cijena nekretnina koje ne bi nastalo da nije ovoga poticaja.

4.4 Osvrt na Zadar

U Zadru se bilježi konstantan rast cijena nekretnina, posebno stanova. Novogradnja je u porastu, a cijene novogradnje dostižu ovisno o lokaciji i 3.000 EUR/m², pa čak i više. Porastom turističkih aktivnosti u Zadru, kao i u ostalim gradovima na moru, raste interes za stanovima, naročito onima manje kvadrature, koji se smatraju najisplativijima za turističku djelatnost.

Zbog očekivanja da će se turistička ekspanzija u Zadru nastaviti, cijene nekretnina i dalje rastu, posebice novogradnje. Na području Zadra sve je manje zemljišta u građevinskoj zoni adekvatnih za gradnju, zbog čega rastu cijene tih zemljišta i u startu povećavaju trošak gradnje stanova. Postoji manjak stanova u blizini središta grada i u samoj gradskoj jezgri, koji su vrlo atraktivni i poželjni potencijalnim kupcima. Zadar je također atraktivna lokacija za kupnju nekretnine Hrvatima koji žive u inozemstvu, kao i strancima – državljanima EU-a, koji su ulaskom Hrvatske u EU dobili jednaka prava za kupnju stanova, kuća i zemljišta u građevinskoj zoni kao i državljani Republike Hrvatske.

Statistika Njuškala za siječanj 2019. godine pokazuje da je prosječna tražena cijena za stanove na području Zadarske županije iznosila 2.042 EUR/m². U gradu Zadru je prosječna tražena cijena za stan u istom razdoblju iznosila 2.134 EUR/m². Kao i u ostalim dijelovima Hrvatske gdje cijene nekretnina rastu, riječ je ponajprije o očekivanju da će cijene i dalje rasti te da će se nekretnine same s godinama isplatiti kroz iznajmljivanje turistima ili kroz dugoročni najam.

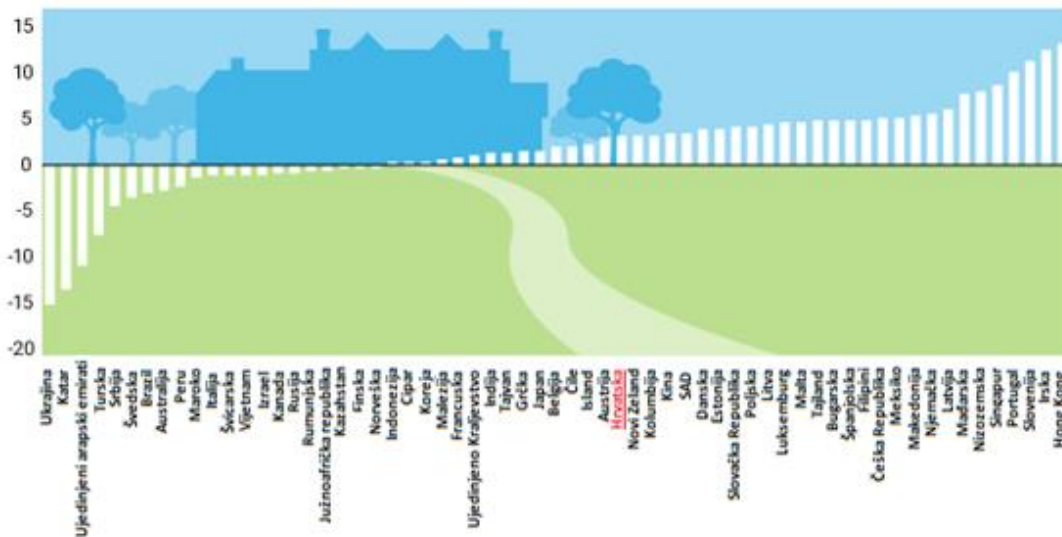
¹ APN – Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske. APN ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske kupuje ili mijenja nekretnine na području Republike Hrvatske, osim nekretnina čiji je pravni promet određen posebnim propisima, a sredstva se osiguravaju iz državnog proračuna i iz drugih izvora. Izvor: <http://apn.hr/odata/nadleznost>

5 Tendencija kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj

Za razliku od većine drugih dobara čije cijene statistički zavodi prate tijekom vremena, za nekretnine je taj zadatak posebno izazovan. Ista nekretnina se uglavnom ne prodaje često, slijedom toga ne može se osigurati neprekidno praćenje cijene jedne nekretnine kao što bi se moglo učiniti s drugim proizvodima.

Za neku nekretninu teško je osigurati i stalnost u kvaliteti. Čak i da se proda istih N nekretnina svakog tromjesečja tijekom više godina, ista kvaliteta proizvoda, koja je nužna pretpostavka za izradu konzistentnog indeksa cijena, tijekom vremena nije zajamčena. Dolazi do razlike u kvaliteti zato što vrijednost nekretnine s godinama opada zbog upotrebe.

Vrijednost nekretnine može i rasti ako se nekretnina obnavlja ili ako se u nju ulaže na neki drugi način. Neki dio grada može postati privlačniji kupcima i zbog toga skuplji pa se nekoj nekretnini u tom dijelu može povećati vrijednost iako se ništa efektivno na nekretnini nije promijenilo (Kunovac i Kotarac, 2019). Cijene nekretnina u Hrvatskoj općenito rastu, što pokazuje i Slika 2.

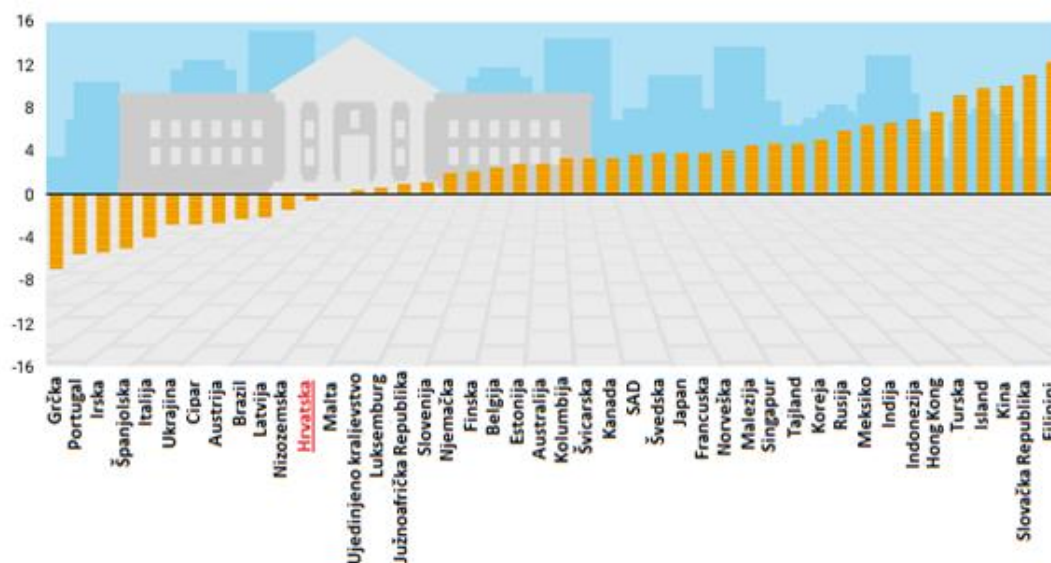


Slika 2. Postotni rast cijena nekretnina u 2018. godini

Izvor: IMF, Global HousingWatch, 2019.

Slika 2. prikazuje postotni rast cijena nekretnina u 2018. godini u odnosu na godinu prije. U Hrvatskoj rastu cijene nekretnina, no sporije nego primjerice u Sloveniji, koja je pri vrhu po postotku rasta, uz Irsku i Hong Kong. Međutim, iz Slike 3. može se vidjeti da se kreditni obujam u Hrvatskoj u prošloj godini smanjio u odnosu na godinu prije, što bi trebao biti dobar pokazatelj. To bi značilo da postotni rast cijena nekretnina vidljiv na Slici 2. nije posljedica kreditne ekspanzije, barem ne u 2018. godini, već utjecaja nekoga drugog vanjskog čimbenika.

Dok je turistička aktivnost u porastu, predviđanje je da će cijene nekretnina na obali Jadrana i u Zagrebu svakako rasti. Hrvatska se, kao i druge zemlje južne Europe, oslanja na međunarodni masovni turizam. Značajka masovnog turizma, prema Mihaljek (2004), je odmor na plaži uz korištenje prirodnih resursa (obale, klime) i resursa koje je stvorilo lokalno stanovništvo (restorana, hotela i sl.). Posljedica takve slike turizma i neizdiferenciranosti turističkih usluga je visok stupanj supstitucije među različitim sredozemnim ljetovalištim. Sunce i more svugdje postoje i uglavnom su isti, pa razna odredišta konkuriraju gotovo isključivo cijenom usluga.



Slika 3. Postotni rast kreditiranja 2018. godine u odnosu na godinu prije
Izvor: IMF, Global Housing Watch, 2019.

Težnje razvoju elitnog turizma (kojim se nastoje privući posjetitelji visoke platežne sposobnosti) ili održivog turizma (čiji je cilj očuvanje turističkih resursa za buduće generacije), objektivno gledano, nemaju realne izgleda da uspješno zamijene masovni turizam (Mihaljek, 2004).

Hrvatskoj je posljednjih godina pogodovala situacija u kojoj su se našle Turska i okolne zemlje, koje su zbog migrantske krize i nestabilnosti zemalja okarakterizirane kao nesigurne za odmor, pa su turisti kao najsigurniju zemlju za ljetovanje izabrali Hrvatsku.

Predviđanja su da će turistička sezona 2019. godine biti nešto manjeg intenziteta s obzirom na porast potražnje za Turskom i Grčkom, koje se gospodarski oporavljaju i imaju niže cijene smještaja i usluga u odnosu na Hrvatsku. To će utjecati na cijene nekretnina, a koliko, pokazat će vrijeme. Svakako, ako se dogode dvije uzastopne loše turističke sezone, zemlji poput Hrvatske kojoj BDP ovisi o turizmu bliži se razdoblje stagnacije ili recesije. Unatoč tome što je na primjerima Grčke i Španjolske dokazano da se stabilnost države ne može graditi isključivo na turizmu, turizam je i dalje važna karika u stabilnosti hrvatske ekonomije. Kretanja u turizmu velikim su dijelom stohastički proces i ne mogu se egzaktno predvidjeti (Crnjac Milić i Brandalik, 2013). U središtima velikih gradova, turističkih središta, cijene će bez obzira na gospodarski rast ili pad ostati i dalje u prosjeku više od cijena na ostalim lokacijama zbog relativne neelastičnosti ponude.

Cijene nekretnina u dugom roku reagiraju i na inflaciju, tj. povećanje opće razine cijena pozitivno je povezano s povećanjem cijena nekretnina, pa ulaganje u nekretnine služi kao zaštita od inflacije. U kratkome roku na cijene nekretnina najviše utječu krediti stanovništvu, broj sklopljenih brakova i inflacija (Lovrinčević i Vizek, 2008). Subvencionirani krediti za mlade stvaraju kratkoročni mjehur na tržištu i mogu se smatrati neučinkovitim zato što se povišenjem cijena nekretnina na tržištu anulira poticaj države. Država troši novce iz državnog proračuna za subvencioniranje, a na tržištu se nerealno povisuju cijene zbog povećane potražnje za stanovima. Smanjenje poreza na promet nekretnina na 3 % ne može imati velik utjecaj na potražnju za nekretninama jer je ukinuto oslobođenje plaćanja tog poreza za prvu nekretninu. Praktički su se te dvije mjere anulirale.

6 Zaključak

Kako bi se odredilo postoji li cjenovni balon na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, potrebno se vratiti na početnu odrednicu: cjenovni baloni očituju se naglim povećanjem cijena nakon kojeg dolazi njihov nagli pad. Utvrđeno je da su cijene nekretnina značajno porasle od 2000. godine. Može se zaključiti da u Hrvatskoj slijedi nagli pad cijena nekretnina, ali smatra se da cijene još uvijek nisu postigle svoj

vrhunac. Cijene će rasti dok postoji povećanje turističke aktivnosti i dok je potražnja za stanovima za iznajmljivanje u porastu, kao i zbog subvencioniranih kredita za mlade, mjera koja traje do kraja 2020. godine. Cijene će imati tendenciju rasta ako stranci, državljani Europske unije, nastave kupovati nekretnine. Djelomični rast cijena nekretnina je opravdan i realan kad se uzme u obzir povećanje poreznog opterećenja na građevinare – izvođače radova, investitore. Zbog tržišnog djelovanja ponude i potražnje, raste cijena rada u građevinskom sektoru zbog manjka zaposlenika, što povisuje krajnju cijenu nekretnine u novogradnji koju plaća kupac.

Grčka i Turska, najveća konkurencija Hrvatskoj u turizmu, konkuriraju cijenama noćenja i usluga. Predviđa se da će se u sezoni 2019. velik broj turista odlučiti za te destinacije umjesto Hrvatske. Ako se Hrvatskoj dogodi da više turističkih sezona za redom (barem dvije) dolazi do pada broja noćenja turista, a time i cijena noćenja, u zemlji poput Hrvatske koja je ovisna o turizmu dogodit će se stagnacija gospodarstva, a moguće i recesija, ovisno o tome koje poteze će država u tom slučaju poduzeti. Stanovi kupljeni jedino u svrhu iznajmljivanja više neće biti isplativi te će ih vlasnici dati u prodaju. Međutim, zbog velike ponude sličnih nekretnina koje više nemaju zainteresirane kupce na tržištu, dogodit će se nagli pad cijena nekretnina.

Pretpostavljajući da se velik broj nekretnina kupuje putem stambenih kredita, ovaj scenarij bi poremetio i poslovanje banaka, a zbog pada potražnje za nekretninama, građevinska industrija bi također snosila posljedice. Vrlo brzo se problem jednog tržišta može odraziti na više, čak i sva tržišta jednoga gospodarstva. Ako se navedeni scenarij dogodi, kao i na svjetskom tržištu nekretnina, za nekoliko će godina doći do stabilizacije cijena nekretnina. Stabilne cijene će se održavati sve dok neki okolišni čimbenik opet ne počne utjecati na nagli rast ili pad cijena.

Literatura

APN (2019). Put do subvencioniranih stambenih kredita. APN – Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Dostupno na: <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Cooper, G. (2009). Uzroci financijskih kriza, 2nd ed., Harriman house LTD.

Crnjac Milić, D., Brandalik, R. (2013). Predviđanja u turizmu temeljena na metodi najmanjih kvadrata, *Praktični menadžment: stručni časopis za teoriju i praksu menadžmenta*, 4 (1). Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/118474> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Crozilla.com (2019). Novogradnja podiže prosjek cijena stanova?. Dostupno na: https://news.crozilla.com/novogradnja-podize-prosjek-cijena-stanova/?_ga=2.101861059.394921758.1552334048-1100438831.1552334048 (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Geng, N. (2018). Fundamental Drivers of House Prices in Advanced Economies, Working Paper No. 18/164, IMF Working papers. Dostupno na: <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/07/13/Fundamental-Drivers-of-House-Prices-in-Advanced-Economies-46053> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

HGK (2018). Hrvatska vaš poslovni partner. HGK – Hrvatska gospodarska komora. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/hrvatska-vas-poslovni-partner-1> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

IMF (2019). Global Housing Watch. IMF – International Monetary Fund. Dostupno na: <https://www.imf.org/external/research/housing/> (pristupljeno 11. ožujka 2019.)

Jurčić, Lj. (2010). Financijska kriza i fiskalna politika, *Ekonomski pregled*, 61 (5-6) 317-334. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/85872> (pristupljeno 11. ožujka 2019.)

Kindelberger, C. P., Aliber R. Z. (2005). *Manias, Panics and Crashes: A History of Financial Crises*, 5th ed., Wiley, Hoboken.

Kunovac, D., Kotarac, K. (2019). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, Hrvatska narodna banka, Pregledi P-41. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25?version=1.3&t=1552554778181> (pristupljeno 15. ožujka 2019.)

Letica, B. (2010). Prva svjetska financijska kriza u 21. stoljeću: Uzroci i posljedice, *South-East Europe, International relations quarterly*, 1 (3). Dostupno na: http://www.southeast-europe.org/pdf/03/DKE_03_H_T_BAL.pdf (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Lind, H. (2013), Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators, *International Journal Of Housing Markets and Analysis*, 2 (1). Dostupno na: <https://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/17538270910939574> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Lovrinčević, Ž., Vizek, M. (2008). Determinante cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj i potencijalni učinci liberalizacije tržišta nekretnina, *Ekonomski pregled*, 59 (12), 723-740. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/32509> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Mihaljek, D. (2004). Slobodno kretanje kapitala, tržište nekretnina i turizam: blagodat ili nevolja za Hrvatsku na putu u Europsku uniju?, Bank for International Settlements Basel, poglavlje 8., 181-222. Dostupno na: <http://www.ijf.hr/Eu3/mihaljek.pdf> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Narodne novine (2019). Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN, 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16). Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/1455/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Narodne novine (2018). Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Narodne novine (2018). Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18). Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/925/Zakon-o-subvencioniranju-stambenih-kredita> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Njuskalo.hr oglasnik (2019). Prosječne cijene. Dostupno na: <https://www.njuskalo.hr/nekretnine> (pristupljeno 12. ožujka 2019.)

Prohaska, Z., Olgić Draženović, B., Suljić, S. (2010). Uloga banaka u recesiji hrvatskog gospodarstva, Hrvatska financijska tržišta i institucije u procesu uključivanja u EU, br. 081 -0811, 403-1411. Dostupno na: <https://bib.irb.hr/datoteka/547422.UlogaBanakauRecesijiHrvatskogGospodarstva.pdf> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Senturk, F. (2016). The Effects of 2008 Global Financial Crisis to The USA Real Estate Sector and Comparison of Similarity-Difference with the Situation of The Turkish Real Estate Sector in Recent Period, *Optimum Journal of Economics and Management Sciences*, 3 (2), 23-39. Dostupno na: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/222753> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Slišković, T., Tica, J. (2016). Prostorna elastičnost traženih cijena stanova na stambenom tržištu grada Zagreba, *Ekonomski misao i praksa*, 1. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/160033> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)

Središnji državni portal (2018). Kupnja nekretnina za strane državljane. Dostupno na: <https://gov.hr/moja-uprava/stanovanje/kupnja-prodaja-i-najam-nekretnine/kupnja-nekretnina-za-strane-drzavljanke/1618> (pristupljeno 12. ožujka 2019.)

Šikić, Z. (2016). Paradoks efikasnog tržišta, *Matematika izvan matematike*, 75-79. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/250199> (pristupljeno 10. ožujka 2019.)