

Međuodnos kretanja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u vrijeme pandemije Covid-19 i kupovne moći stranih državljana te domicilnoga stanovništva

The interrelationship of the real estate market in the Republic of Croatia during the Covid-19 pandemic and the purchasing power of foreign citizens and the resident population

¹Jasna Genzić, ²Nenad Vudrić
Sveučilište Libertas, Trg Johna F. Kennedyja 6b, 10.000 Zagreb,
e-mail: ¹jgenzic@libertas.hr, ²Nvudric@libertas.hr

Sažetak: *Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj obuhvaća kupnju i prodaju stanova, kuća, poljoprivrednoga, šumskoga i građevinskoga zemljišta uz nekretnine vezane za obavljanje određenih djelatnosti. U fokusu tržišta je istraživanje kretanja ponude i potražnje, kako na kretanje ponude i potražnje djeluje pandemija virusa Covid-19 te opada li potražnja za nekretninama domicilnoga stanovništva u odnosu na strane državljane.*

Promatrajući gospodarsku situaciju, smjer razvoja turizma, s obzirom na to da je Republika Hrvatska isključivo turistička destinacija, odnosi cijena, kao i omjeri prodanih stambenih jedinica u odnosu na prodana poljoprivredna zemljišta, oslikava stvarno stanje položaja nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Uz pomoć državnih subvencija mladi se odlučuju za kupnju vlastite stambene nekretnine, ali u gradovima, dok ruralna područja ostaju i dalje neprepoznati dragulj Republike Hrvatske.

Ključne riječi: *nekretnine, Republika Hrvatska, pandemija virusa Sars-Cov-2 (Covid-19)*

Summary: *The real estate market in the Republic of Croatia includes purchase and sale of apartments, houses, agricultural, forest and construction land in addition to real estate related to the performance of certain activities. Market is focused on research how movement of the Sars.Cov-2 (Covid-19) affects the market and whether the demand for real estate of the domicile population is declining in relation to foreign nationals.*

In conclusion it reflects the real state of real estate in Croatia while observing the economic situation, the direction of tourism development; given that we are exclusively a tourist destination, price relations, as well as the ratio of sold housing units in relation to sold agricultural land.

With the help of state subsidies, young people decide to buy their own residential property, but in cities, while rural areas remain an unrecognized jewel of the Republic of Croatia.

Keywords: *reale state, Republic of Croatia, Sars-Cov-2 virus pandemic (Covid-19)*

1. Uvod

Kupnja nekretnine oduvijek se smatrala velikom i važnom odlukom i investicijom u ljudskom životu. No u posljednjih nekoliko godina tržište nekretnina dobiva potpuno novu dimenziju te je među važnijim interesnim temama u Republici Hrvatskoj. Kupnja nekretnine za

pojedina znači velik kapitalni odljev koji ima utjecaj na njegov kasniji životni standard. Stoga, kao i u svakom području, cilj kupca je pronaći odgovarajuću nekretninu po što prihvatljivijoj, odnosno, jeftinijoj cijeni. Kako se nalazimo u razdoblju deruralizacije i odljeva mozгова, sve veći broj mladih naseljava veće gradove te se potražnja za nekretninom u takvim područjima povećava, dok se primjerice, u seoskim dijelovima i manjim gradovima Republike Hrvatske smanjuje. Kupnja nekretnina odnosi se na kupnju kuće, stana, poljoprivrednoga, šumskoga ili građevinskoga zemljišta te poslovnih nekretnina. Prema navedenom, vidljiva je veličina opsega tržišta. Na cijenu svakoga područja nekretnina utječe trenutna gospodarska situacija u državi, područje u kojem se nekretnina nalazi kao i njezina namjena. Neki od čimbenika utjecaja na kupnju nekretnina svakako su prosječna kamatna stopa, obujam građevinskih radova, indeks potrošačkih cijena, realna neto prosječna plaća, status zaposlenja i drugi. Kako bi se pojedinac odlučio investirati u nekretninu, on prvotno mora proći niz procjena banke o njegovoj kreditnoj sposobnosti. Postoji mogućnost i kupnje stana gotovinskim novcem te je u tom slučaju cijeli proces nešto lakši. Pandemija virusa Sars-Cov-2 (Covid-19) uvelike je utjecala na gospodarstvo svih država u svijetu pa tako i Republike Hrvatske, smanjila je prihode od turizma, te su mnogi ostali i bez posla. Isto tako, Europa se nalazi u neizvjesnoj situaciji zbog rata na njezinu teritoriju koji donosi nestabilne prognoze, poskupljenje cijene energenata i hrane, koji će zasigurno utjecati i na tržište nekretnina. Određen broj građana svoje kredite neće moći plaćati, no dobrostojeće stanovništvo ipak će moći investirati u neku od nekretnina.

Cilj ovoga rada je prikazati trenutno stanje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, navesti područja s najskupljim i najjeftinijim nekretninama, istaknuti koje su nekretnine najtraženije te uvjete potrebne za dobivanje kredita kao i mogućnost kupnje putem APN-a.

U radu su korištene metode klasifikacije zbog preglednosti samoga tržišta nekretnina te komparacije i deskripcije. Nadalje korištene su metode generalizacije i specijalizacije, analize i sinteze te indukcije i dedukcije. Statističkim metodama uz promatranje određenih kategorijama tržištu nekretnina donose se zakonitosti u kretanju tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Rad je koncipiran u četiri poglavlja. Nakon uvoda gdje su evidentne gospodarske prilike i sve teže mogućnosti aktivnoga sudjelovanja na tržištu nekretnina u drugom poglavlju obrađeno je tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj, preko tržišta poljoprivrednih i građevinskih zemljišta do poslovnih i stambenih nekretnina. U trećem poglavlju više će biti govora o stambenim kreditima, subvencioniranim kreditima te programima POS-a. Rad je zaokružen zaključkom i popisom korištene literature.

2. Tržište nekretnina

U skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 81/2015) nekretnina se definira kao čestica zemljište površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Nekretnine su objekti javnoga prava te su pravno individualizirane nepokretne stvari, a položaj i identitet nekretnine određeni su prostorom. Razlikuju se dvije osnovne vrste nekretnina, a to su zemljišta i građevine (Ministarstvo financija, 2014). Pri tome zemljišta obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena ili neuređena, te šumska zemljišta i šume. Stambene zgrade i njihovi dijelovi ulaze u kategoriju građevina, zatim poslovne zgrade kao i sve druge zgrade te njihovi dijelovi i ostale građevine poput cesta, mostova i ostaloga (Ministarstvo financija, 2014). Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojim se uz Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN, 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), Zakon o zemljišnim knjigama (NN, 63/2019), Zakon o najmu stanova (NN, 91/96,

48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN, 115/16, 106/18). Osim toga, nekretninom se smatra i sve ono što je trajno ugrađeno u zgradu, primjerice vodovodne i električne instalacije, instalacije za etažno ili centralno grijanje i drugo. Prema tome se nekretninom ne smatraju različiti izložbeni paviljoni, barake, novinski kiosci ili sagovi na stubištima. Nekretninom se smatra i drveće, trava, odnosno, sve ono što je sa zemljištem povezano trajno i organski. Čak se nekretninom smatraju i plodovi dok se ne odvoje od matice. Nekretnine se razvrstavaju prema nekoliko kriterija, neki od njih su kriterij pertinencije i kriterij prirodne kakvoće. Prema kriteriju prirodne kakvoće, nekretnine predstavljaju zemljišta i sve što je s njima trajno i razmjerno spojeno, na površini ili ispod nje. Prema ovom se kriteriju predstavljaju zgrade i druge građevine izgrađene na površini zemlje, ispod ili iznad nje. Osim stambenih i poslovnih zgrada, ovamo pripadaju i podrumi, bazeni, bunari i itd. U nekretnine se ubraja i sve što je u njih ugrađeno, na njih nadograđeno ili na neki način trajno spojeno s njom dok se od nje odvoji. Pertinencija je drugi važan kriterij, odnosi se na pripadanje nekoj drugoj stvari te se prema tome neka pokretna stvar prema namjeni može smatrati nekretninom ako služi gospodarskoj svrsi nekretnine. Primjerice, ovo mogu biti strojevi, gorivo, stoka i drugo (Šebalj, 2018). Na tržištu se javlja pojava takozvanoga balona (eng. *bubble*) koji se odnosi na neosnovan rast cijena dobara. Takav balon zbog raznih čimbenika u dogledno vrijeme pukne te rijetko dovodi do sloma određenoga tržišta, ili do krize cijeloga gospodarstva, bilo nacionalnoga ili svjetskoga. Primjer toga je velika gospodarska kriza nastala potkraj 2007. godine čiji je okidač bio pucanje balona na tržištu nekretnina u SAD-u. Ta se kriza proširila na cjelokupno gospodarstvo SAD-a, a time i na cijeli svijet, najviše Europu gdje se na tržištu nekretnina također stvorio balon. Cjenovni balon na nekom tržištu označava dramatično povećanje cijena dobara bez podloge za to te njegovo pucanje može dovesti do gospodarske krize te države ili čak svjetske gospodarske krize (Mustać, 2019). Kindelberger i Aliber (2005) balone opisuju kao nagli porast cijena imovine s početnim porastom koji stvara očekivanja daljnjega privlačenja novih kupaca. Kako je rečeno, cjenovni balon može se definirati kao dramatično povećanje cijena nakon čega slijedi dramatični pad cijena. No, Lind (2013) smatra kako je tradicionalna definicija zapravo problematična zbog svojih nejasnih osnova. On smatra kako se balon ne može nikada objasniti samo jednim čimbenikom te da je zapravo posljedica interakcije brojnih čimbenika. Prema Lindu, postoje čimbenici koji se primjenjuju za izvođenje skupa pokazatelja koji djeluju kao upozoravajući signali o tome hoće li nakon dramatičnoga povećanja cijena doći do dramatičnoga pada. Takav razvijeni popis obuhvaća, na primjer, troškove kamata u odnosu na prihode kućanstava, očekivanja cijena i kreditne uvjete. Prema burzi nekretnina (2022), 2021. godine nastavili su se svi pandemijski trendovi iz 2020. godine. Navedeno se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj, već i na europsko i svjetsko tržište. Kao glavni razlog ulaganja u nekretnine može se uzeti primjer niskih kamata na kredite te neisplativost držanja novaca u banci. Stopa inflacije raste zbog povećane količine novaca na tržištu te to dodatno gura ulagače u nekretnine. Kako bi se globalno tržište stabiliziralo, potrebno je usporevanje pandemije i njezina utjecaja na gospodarstvo. No, kako je navedeno, s obzirom na novonastalu situaciju rata na europskom tlu može se očekivati i veći gospodarski pad. Očekuje se da bi kamatna stopa mogla ipak malo porasti i time usporiti potražnju, pa time i inflaciju kao i interes za ulaganje u nekretnine. To bi ujedno i zaustavilo rast cijena nekretnina. Navedeno se odnosi na Republiku Hrvatsku, uz dodatne specifikacije kao što je utjecaj potresa, potražnje turističkih nekretnina i subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a. Na tržište nekretnina utječu i lokalni i okolišni čimbenici, pa tako primjerice na tržište nekretnina Grada Zagreba utječe i potres. Prema analizi učinaka potresa iz 2020. godine, područja Marije Bistrice, Donje Stubice, Gornje Stubice, Svete Nedjelje, Svetog Ivana Zeline i Jastrebarskoga pretrpjela su najveću štetu. Potres

je utjecao na potražnju tako da se obujam loših i nekvalitetnih nekretnina smanjio. To je utjecalo na vrijednosne podatke. Osim toga, potres je imao učinak na stare stanove uglavnom s područja središta Zagreba čija je prodaja potom pala na vrlo niske cijene (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

2.1. Tržište poljoprivrednih zemljišta

Trend smanjenja kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta nastavio se tijekom 2020. godine. Ukupno je ostvareno 34 322 kupoprodajne transakcije, što je ako se usporedi s 2019. godinom smanjenje za 10,4 %. U istom je razdoblju zabilježeno i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Vrijednost u ukupnom iznosu kupoprodajnih transakcija iznosila je oko 1,5 milijardi kuna što je smanjenje od 20,8 % u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednost kupoprodajnih transakcija je 2019. godine ukupno iznosila 1,9 milijardi kuna. Ukupno je ostvareno 72 637 kupoprodaja poljoprivrednoga zemljišta tijekom 2019. godine i 2020. godine, te iznosi ukupno 3,3 milijarde kuna, s tim da je prosječna cijena bila 2,5 kune po metru kvadratnom (Ekonomski institut Zagreb, 2021). Ako se promatra po županijama, najveći je broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta zabilježen u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji tijekom 2020. godine. Gotovo četvrtina svih kupoprodaja zabilježena je u te dvije županije. Nakon njih sljedi Zagrebačka županija s ukupno 2 391 transakcijom, Varaždinska županija s 2 351 transakcijom te Istarska županija s 2 288. Grad Zagreb, Ličko-senjska, Zadarska, Šibensko-kninska, Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija imale su najmanje kupoprodaja, manje od 1000.

2.2. Tržište šumskih zemljišta

Prema promatranim dostupnim podacima, tijekom 2020. godine ostvareno je 1 999 kupoprodaja šumskih zemljišta te je ukupna vrijednost iznosila 117,73 milijuna kuna. Ako se navedeni broj kupnja usporedi s 2019. godinom, to je 11 % manje. No vrijednost prodanih šumskih zemljišta narasla je za 67,8 %. Dakle, prosječna se vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. Tijekom 2020. godine prosječna vrijednost jedne kupoprodaje iznosila je 58 894 kune. Ostvareno je 4 245 kupoprodaja šumskih zemljišta za vrijeme 2019. godine i 2020. godine, a ukupna je vrijednost iznosila 187,9 milijuna kuna (Ekonomski institut Zagreb, 2021). U 2020. godini medijalna vrijednost iznosila je 2,5 kune po metru kvadratnom, što je porast od 25 % u odnosu na 2019. godinu. Najskuplje šumsko zemljište, odnosno 5 % najskupljega zemljišta, prodano je po cijeni od 111,9 kuna po metru kvadratnom, ponegdje i po većoj cijeni. Gledano po županijama, najveći je broj kupoprodaja ostvareno u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Također, po broju kupoprodajnih transakcija najveći pad zabilježen je u Virovitičko-podravskoj županiji, te Požeško-slavonskoj, Brodsko-posavskoj županiji (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

2.3. Tržište građevinskih zemljišta

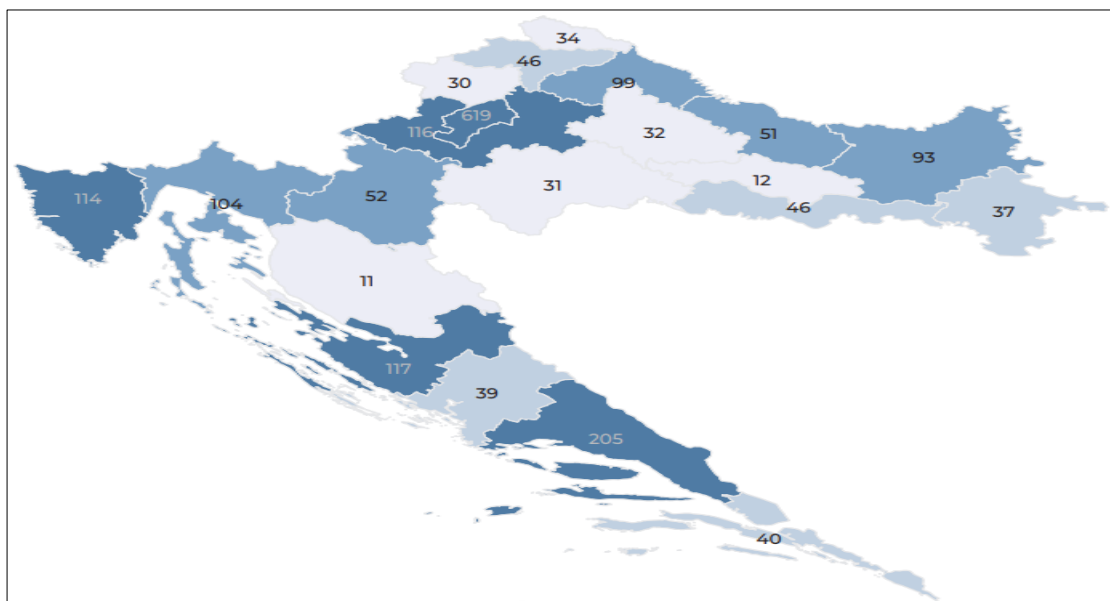
Ukupno je ostvareno 16 215 kupoprodaja građevinskih zemljišta u 2020. godini, ukupna je vrijednost iznosila 8,6 milijardi kuna. S obzirom na 2019. godinu, vidljiv je pad od 5,2 %, no vrijednost zemljišta je porasla za 2,3 %. Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija tijekom 2019. godine iznosila je 8,4 milijarde kuna. Na području Republike Hrvatske ostvareno je tijekom 2019. i 2020. godine 33 315 kupoprodaja građevinskih zemljišta čija je ukupna vrijednost iznosila 17 milijardi kuna. Najskuplje zemljište prodano je po cijeni od minimalno 1 782 kune po metru kvadratnom. Razlika između 5 % najskupljih i 5 % najjeftinijih zemljišta iznosila je 1.775 kuna po metru kvadratnom (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

Najveći broj kupoprodajnih transakcija ostvaren je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, sljede Istarska, Zadarska i Primorsko-goranska županija. No ipak, treba napomenuti kako je u istim županijama s obzirom na 2019. godinu vidljiv pad u ukupnom broju transakcija. Najmanji broj kupoprodajnih transakcija zabilježen je, manje od njih 100, u Korpivničko-križevačkoj županiji (81 kupoprodaja) te u Virovitičko-podravskoj županiji (62 kupoprodaje). Promatrano regionalno, većina se kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta odvila na prostoru sedam obalnih županija, 65,8 %, dok na kontinentalni dio Republike Hrvatske otpada 34,2 % ukupnoga broja kupoprodaja građevinskih zemljišta (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

2.4. Tržište poslovnih nekretnina

Tijekom 2020. godine u Republici Hrvatskoj zabilježeno je 1 928 kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina. Tijekom 2019. godine zabilježeno je 2 419 kupoprodajnih transakcija. Dakle, vidljiv je pad od 20,3 %. Smatra se kako je do toga smanjenja od gotovo jedne četvrtine došlo nakon višegodišnje ekspanzije tržišta poslovnih nekretnina. Svoju je kulminaciju doživjelo 2019. godine kada je rekordno visok broj kupoprodajnih transakcija ostvaren. No, vrijednost transakcija se ipak povećala 2020. godine i to za 97,6 milijuna kuna, odnosno, 3,4 %. Taj je iznos dosegnuo gotovo 3 milijarde kuna. Ukupna vrijednost kupoprodaje 2019. godine iznosila je 2,89 milijardi kuna (Ekonomski institut Zagreb, 2021). Cijena poslovnih nekretnina po metru kvadratnom u prosjeku je u Hrvatskoj 2020. godine iznosila 5 562 kune što čini smanjenje od 14 % u odnosu na 2019. godinu. U Gradu Zagrebu ostvaren je najveći broj kupoprodaja, njih 619, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 205 kupoprodaja, 117 u Zadarskoj, 116 u Zagrebačkoj te 114 u Istarskoj županiji. Najmanje kupoprodaja ostvareno je u Ličko-senjskoj županiji, njih 11, ukupno 12 kupoprodaja u Požeško-slavonskoj, 30 u Krapinsko-zagorskoj te 31 kupoprodaja u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 1. Broj kupoprodaje poslovnih nekretnina u Republici Hrvatskoj 2020. godine

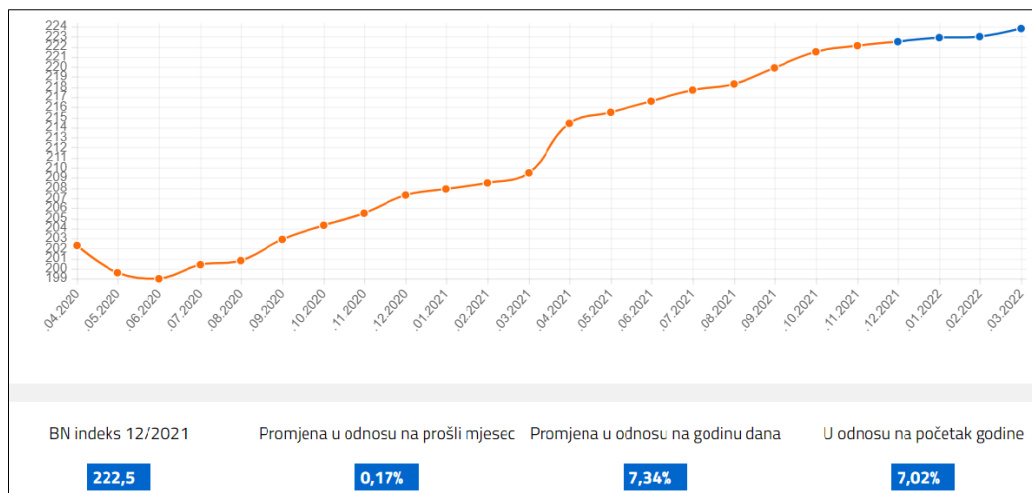


Izvor: Ekonomski institut Zagreb Dostupno na:
file:///C:/Users/Korisnik/Desktop/vizekpregled_tr%C5%BEi%C5%A1ta_nekretnina_republike_hrvatske-2021-eizg_347-published.pdf (17.01.2023.)

2.5. Tržište stambenih nekretnina

Cjenovno i tržišno u prednosti su novogradnje, posebno stambene novogradnje u Gradu Zagrebu i na Jadranu. No porast cijena primjetan je u svim većim hrvatskim urbanim središtima. Tržište je i dalje polarizirano, stoga su neki dijelovi Republike Hrvatske, poput Grada Zagreba i priobalja, i dalje vrlo aktivni tržišno. Preostali dio Republike Hrvatske je u mirovanju. Neki su dijelovi čak u transakcijskom padu. Građevinski materijal značajno je poskupio, pojavio se i nedostatak radne snage, što se odrazilo na poskupljenje cijena novogradnji. U istočnoj, sjevernoj i središnjoj Hrvatskoj cijene ne prelaze 2000 eura po m², dok u Gradu Zagrebu cijene novogradnji dosežu i do 5000 eura po m². Kupac svake četvrte nekretnine je stranac, posebno u obalnim županijama. Isto tako, razlika u cijenama velika je između uređenijih stanova u urbanističkom okruženju od neodržavanih i starih stanova čija cijena stagnira, pa čak i značajnije opada (Burza nekretnina, 2022).

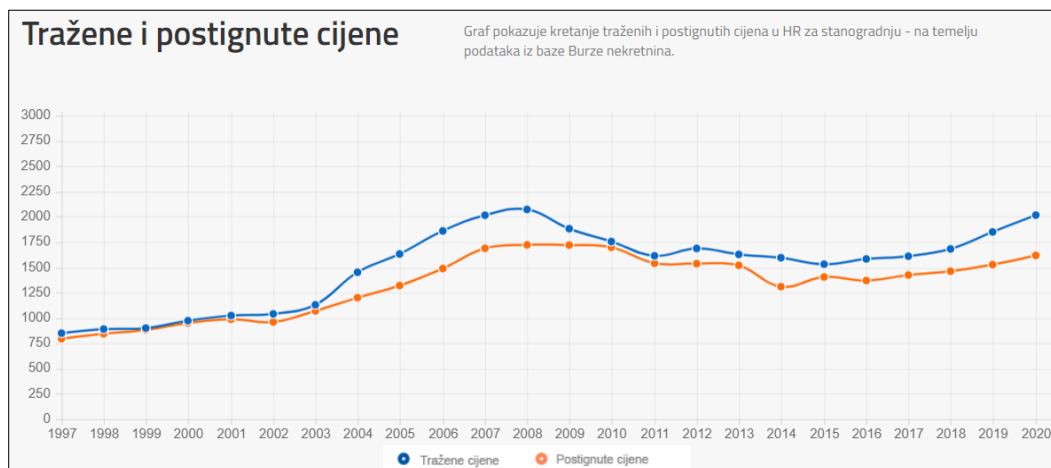
Slika 2. BN indeks¹ cijena stambenih objekata



Izvor: Burza nekretnina. Dostupno na: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>.

Datum pristupa: 17.02.2023.

Slika 3. Omjer traženih i postignutih cijena za stambene objekte u Republici Hrvatskoj



Izvor: Burza nekretnina. Dostupno na: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>. (17.01.2023).

Prema Državnom zavodu za statistiku (2022), cijene stambenih objekata, mjerene indeksom²

¹ BN indeks je jedinstven indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

² Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011.godine izračunani na temelju standardne *time-dummy* hedonističke regresije, a od prvoga tromjesečja 2012.godine, zbog dostupnosti širega skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno. Državni zavod za statistiku. (2022) Indeksi cijena stambenih objekata. Dostupno na:

cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2021. godine u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. godine u prosjeku su više za 0,9 %. U odnosu na prvo tromjesečje 2020. godine (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,6 %. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. godine (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,3 %, za Jadran za 5,9 % i za Ostalo za 5,9 %. Cijene stambenih jedinica u drugom tromjesečju u odnosu na prvo tromjesečje 2021. godine u prosjeku su više za 3,6 %. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. godine (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7 %, za Jadran za 6,4 % te za ostale dijelove za 5,4 %. Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. godine u odnosu na drugo tromjesečje više su za 1,7 %, što je u odnosu na isto razdoblje 2020. godine (na godišnjoj razini) više za 9 %. Od navedenih, cijene stambenih objekata u odnosu na 2020. godinu, za Grad Zagreb su više za 9,6 %, Jadran 8,9 % i ostale dijelove Hrvatske 8,2 %.

Tablica 1. Usporedba indeksa cijena stambenih objekata 2020. i 2021. godine

	<u>IV. – VI. 2021.</u> ¹⁾ Ø 2015.	<u>IV. – VI. 2021.</u> I. – III. 2021.	<u>IV. – VI. 2021.</u> IV. – VI. 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	139,03	3,6	6,5
Novi stambeni objekti	118,77	4,8	6,7
Postojeći stambeni objekti	143,00	3,5	6,5
Grad Zagreb ²⁾	152,55	4,9	7,0
Jadran ²⁾	134,34	1,2	6,4
Ostalo ²⁾	122,17	5,6	5,4

Izvor: Državni zavod za statistiku (https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_02_2021.htm) Datum pristupa: 17.01.2023.

2.5.1. Obiteljske kuće

Tijekom 2020. godine je u Republici Hrvatskoj ostvareno 13 825 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća. Ukupna vrijednost iznosila je 7,7 milijardi kuna. S obzirom na 2019. godinu, vidljiv je pad od 1,3 %, ali je vrijednost transakcija porasla za 2,3 %. Prosječna je vrijednost kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća iznosila u 2020. godini 560 736 kuna, te u 2019. godini 540 575 kuna (Ekonomski institut Zagreb, 2021). Središnja vrijednost cijena obiteljskih kuća je u 2020. godini po metru kvadratnom iznosila 540 kuna, što je s obzirom na 2019. godinu smanjenje za 6,4 %. Ovakav pad zabilježen je u nekoliko županija kao što su Koprivničko-križevačka, zatim Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Brodsko-posavska, Karlovačka te Virovitičko-podravska županija. Najskuplje kuće su se prodavale po cijeni od 9 305 kuna po metru kvadratnom, neke i više (Ekonomski institut Zagreb, 2021). S više od 1 000 kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini predvode Osječko-baranjska i Zagrebačka županija te Grad Zagreb. Osječko-baranjska županija bilježi 1 722 kupoprodaje obiteljskih kuća, Zagrebačka županija 1 462, a Grad Zagreb 1 272 kupoprodaje obiteljskih kuća. Sljede Zadarska županija s 815 kupoprodaja obiteljskih kuća te Primorsko-goranska, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Splitsko-dalmatinska županija s više od 700 kupoprodaja. Kupoprodaje

<https://www.dzs.hr/Hrv/publication/FirstRelease/results.asp?pString=Indeksi%20cijena%20st&pSearchString=%Indeksi%20cijena%20st%20> (pristup: 17.01.2023.)

obiteljskih kuća ostvarene u navedenih osam županija čine gotovo dvije trećine (59,8 %) svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 200. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 242 u Dubrovačko-neretvanskoj do 662 u Koprivničko-križevačkoj županiji (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

2.5.2. Stanovi, apartmani

U 2020. godini ostvareno je 23 564 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698 680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 % kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 % (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

Medijalna cijena stana/apartmana u 2020. godini iznosila je 9 698 kuna, što upućuje na to da je polovica stanova prodana po cijeni od 9.698 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 9 698 kuna i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2020. godini, medijan je iznosio 61 m², što je neznatna razlika u odnosu na 2019. kada je medijalna površina prodanih stanova bila 60 m². Prvih 5 % prodanih stanova činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 % najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 89 godina (Ekonomski institut Zagreb, 2021). Prema županijama, izdvaja se Grad Zagreb s najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9 153 ili 38,8 % ukupnoga broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Slijede Primorsko-goranska županija s 2 168, Splitsko-dalmatinska s 2 046 i Istarska županija s ostvarenih 1 786 kupoprodaja. Zabilježeno je više od 1000 transakcija u Zadarskoj (1 520), Osječko-baranjskoj (1 174) i Zagrebačkoj županiji (1 089). Spomenutih sedam županija, uključujući i Grad Zagreb, tako ostvaruju gotovo 80 % svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih tijekom 2020. godine. Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježi Varaždinska županija, od 51,9 % iza koje slijede Karlovačka županija s padom od 35,6 %, Splitska županija s padom od 23,7 % i Ličko-senjska županija s padom od 18,7 % (Ekonomski institut Zagreb, 2021).

3. Stambeni krediti

Stambeni krediti su namjenski krediti koji služe za kupnju, izgradnju, rekonstrukciju nekretnine. Mogu trajati do trideset godina, imati fiksnu, varijabilnu ili kombiniranu kamatnu stopu. Postoje uvjeti koje banke traže od tražitelja kredita, ovisno o banci gledaju se kroz kreditnu sposobnost građanina Republike Hrvatske. Određuje se kamatna stopa (fiksna, varijabilna ili kombinirana), određeni broj godina otplate s istom ili promjenjivom kamatnom stopom, visina kredita, trošak obrade. Uvjetuje se i trošak procjene nekretnine, visina iznosa kredita i način plaćanja kredita. Kamata se računa dekurzivnom i/ili proporcionalnom metodom.

3.1. Subvencionirani stambeni krediti

Mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske pomoću koje se hrvatskim državljanima nastoji olakšati stambeno zbrinjavanje otplatom dijela stambenoga kredita je subvencioniranje kredita. Svi su uvjeti određeni Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, [65/17](#), [61/18](#), [66/19](#) i [146/20](#)) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, [76/17](#).). Proces prijave funkcionira tako da Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) raspíše javni poziv bankama, odnosno kreditnim institucijama koje žele i imaju mogućnost sudjelovati

u provedbi toga zakona. Nakon njihova odabira s njima se sklapa ugovor. Svi građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjavaju određene uvjete mogu podnijeti zahtjev. Neki od kriterija su: kreditna sposobnost, starosna dob do 45 godine, te ne smiju u svojem vlasništvu imati nekretninu kao što su stan ili kuća, odnosno mogu imati samo jednu kuću ili stan koje prodaju zbog kupnje veće nekretnine, odnosno gradnje kuće za potrebe stanovanja (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022).

Provedba ovoga zakona ima i natalitetnu, odnosno, demografsku mjeru jer se za svako živorođeno ili usvojeno dijete za vrijeme subvencioniranja kredita produžuje rok za jednu godinu po djetetu. Isto tako, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva osoba s invaliditetom većim od 50 % tjelesnog oštećenja, tada se za dvije godine produžuje rok subvencioniranja kredita (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022). Takvo kreditno subvencioniranje odobrava se za kupnju kuće ili stana, ili gradnju kuće do najviše 1500 eura po metru kvadratnom, odnosno do najvišega iznosa kredita do 100 000 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita. Rok isplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022). Prema Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretnina (2022), visina subvencija ponajprije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje, odnosno gradi i kreće se **od 30 do 51 %**. **Definirano je osam skupina jedinica lokalne samouprave prema stupnju razvijenosti:**

- Skupina I. – 51 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina II. – 48 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina III. – 45 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina IV. – 42 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina V. – 39 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VI. – 36 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VII. – 33 % mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VIII. – 30 % mjesečnog obroka ili anuiteta.

Prema navedenom, primjerice stanovnici Grada Zagreba ostvaruju pravo na 30 % subvencioniranja kredita, kao i ostali veći gradovi Republike Hrvatske poput Splita, Zadra i Dubrovnika. Grad Osijek ostvaruje pravo skupine VII., odnosno subvenciju od 33 % mjesečnog obroka ili anuiteta. Najslabije razvijeni dijelovi Hrvatske, najčešće ruralna područja ostvaruju pravo na 51 % subvencije. Agencija svake godine raspíše natječaj na koji se mogu prijaviti svi prema navedenom pravilniku o prijavama. Kao što je navedeno, mjera je uvedena kako bi se stambeno zbrinulo što više mladih i njihovih obitelji s obzirom na to da ih vrlo malo može samostalno kupiti nekretninu i otplaćivati mjesečne anuitete stambenih kredita. Isto tako, vrlo je mali broj kreditno sposobnih u dobi do 30 godina života ili su zaposleni na određeno vrijeme, što je također jedan od problema Republike Hrvatske.

3.2. Program POS-a

Osim navedenoga programa kupnje stana, postoji i opcija kupnje stanova prema posebnom programu. Naime, predmet ovoga programa je poticanje prodaje stanova izgrađenih od države uz korištenje sredstava Republike Hrvatske. Kao i u slučaju APN kredita, država raspíše natječaj za građane prema određenim kriterijima. U Državnom proračunu Republike Hrvatske osiguravaju se javna sredstva za financiranje ovoga projekta u suradnji s Agencijom za javni promet i posredovanje nekretnina te u skladu s Godišnjim planom programa društveno poticane stanogradnje (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022). Nakon što Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina raspíše natječaj, na temelju određenih kriterija odabere osobe koje ostvaruju pravo kupnje stana i kreiraju listu reda prednosti. Za kupnju

takvoga stana, odobrava se kredit samo za stanove izgrađene u zgradi koja ima uporabnu dozvolu te su njezini posebni dijelovi upisani u zemljišne knjige. Prema tome, takvi stanovi ne moraju biti samo novogradnje. Isto vrijedi i za dobivanje zajma za sve pripadajuće prostorije te zgrade kao što su primjerice, parkirna mjesta i spremišta. Pripadna površina za jednu osobu iznosi 35 m², te se uvećava za 10 m² za svakog sljedećeg člana. Tako iznos zajma iznosi 400 eura po metru kvadratnom stana s time da je maksimalan iznos zajma određen brojem članova obiteljskoga kućanstva i (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022). Kako bi kupac kupio nekretninu, mora uplatiti 15 % vlastitog učešća. No, ne mora imati osiguran taj dio, već se kredit dijeli u dva dijela: kredit banke i zajam APN-a. Rok otplate kredita ne smije i ne može biti dulji od 31 godine te kraći od 15 godina. Ako korisnik zajma za kupnju stana koristi samo javna sredstva APN-a (bez kreditnih sredstava banke), rok otplate zajma APN-a može iznositi do osam godina od dana sklapanja ugovora o zajmu, ovisno o želji i mogućnostima korisnika zajma može biti i kraći. Isto tako, kupac nema pravo na iznajmljivanje nekretnine sljedećih 10 godina od dana sklapanja ugovora (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, 2022).

4. Zaključak

Kupnja nekretnine važna je životna odluka koja ima učinak na financije čitave obitelji u daljnjem životu. Stoga se uvijek ovom području pristupa s oprezom. No potreba za stanovanjem, odnosno stambenim zbrinjavanjem jedna je od osnovnih ljudskih potreba. Kao što je i u radu vidljivo, može se uočiti kako se u Republici Hrvatskoj najmanje kupuju poljoprivredna te šumska zemljišta, dok su najtraženije stambene nekretnine u Gradu Zagrebu te sljede priobalna područja. Tržište ponude i potražnje u ruralnim dijelovima države nije razvijeno kao u većim gradovima. Zbog sve veće deruralizacije, sve se više naseljavaju urbanije sredine. Kupnja nekretnine zahtjevan je proces jer put do stambenoga kredita nije jednostavan, prethodno je potrebno zadovoljiti niz kriterija. No, s trenutačnim pogodnostima subvencioniranih kredita za mlade koje nudi država, sve se više njih odlučuje na kupnju vlastite nekretnine. Osim toga, država daje mogućnost kupnje stanova po posebnom programu u kojemu nudi nešto povoljnije cijene od tržišnih. Sve to je dio državne politike za povećanje nataliteta. No, s obzirom na trenutačnu situaciju u kojoj se nalazimo, u neizvjesnosti od pandemije virusa Covid-19 koja je značajno narušila kako hrvatsko, tako i svjetsko gospodarstvo, možda se i može očekivati pad cijena u skorije vrijeme. Problem trenutačno ne stvara samo pandemija, već rat na tlu Europe koji također značajno ugrožava gospodarstvo i rad banaka povezanih sa zemljama u ratu. Ostaje nadati se kako budućnost nosi pozitivne stvari te kako će rast cijena stati i time će svatko uspjeti pronaći svoju nekretninu po njemu prihvatljivoj cijeni.

Literatura

1. Put do subvencioniranih stambenih kredita. <https://apn.hr/subvencionirani-stambeni-kredit/put-do-kredita>, (17.01.2023.).
2. Aščić, N. (2019). *Ponuda bankarskih stambenih kredita u Republici Hrvatskoj*. Završni rad. Veleučilište u Karlovcu: Stručni studij ugostiteljstva.
3. BN Komentar. <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> (17.01.2023)
4. Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2022. <https://www.dzs.hr/Hrv/publication/FirstRelease/results.asp?pString=Indeksi%20cijena%20st&pSearchString=%20Indeksi%20cijena%20st> (17.01.2023.)
5. Kindelberger, C. P., Aliber R. Z. (2005). *Manias, Panics and Crashes: A History of Financial Crises*, 5th ed. Wiley: Hoboken.

6. Lind, H. (2013). Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators, *International Journal Of Housing Markets and Analysis*.
7. Mustać, J. (2019) Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. *Oeconomica Jadertina*. 1, str. 78-88.
8. Šebalj, A., Šarić, A., Begić, T., Bijelić, M., Štefančić, D., Njegovan, I. (2018). *Procjena vrijednosti nekretnina i sve oko toga*. Zagreb: Novi informator d.o.o.
9. *Zakon o gradnji*, NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.
10. *Zakon o najmu stanova*, NN, 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20.
11. *Zakon o posredovanju u prometu nekretnina*, NN, 107/07, 144/12, 14/14, 32/19.
12. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN, 78/15.
13. *Zakon o porezu na promet nekretnina*, NN, 115/16, 106/18.
14. *Zakon o subvencioniranju stambenih kredita*, NN, 65/17, 76/17, 61/18, 66/19 i 146/20.
15. *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, NN, 81/15.
16. *Zakon o zemljišnim knjigama*, NN, 63/19.