

Predstavljena publikacija *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini*

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Stručni skup "Pregled tržišta nekretnina RH 2023" održan je 6. rujna 2024. u Novinarskome domu, u organizaciji Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i Ekonomskog instituta Zagreb.

Na skupu predstavljena je publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini", koju su izradili autori dr. sc. Ivana Rašić, dr. sc. Sunčana Slijepčević, dr. sc. Nebojša Stojičić i dr. sc. Maruška Vizek, a izdavač je Ekonomski institut Zagreb u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U uvodnome izlaganju sudionike su pozdravili Branko Bačić, potpredsjednik Vlade RH i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i dr.sc. Maruška Vizek, pomoćnica ravnateljice Ekonomskog instituta Zagreb. Publikaciju je predstavila dr. sc. Ivana Rašić, znanstvena savjetnica s Ekonomskog instituta Zagreb, dok je državni tajnik mr. sc. Željko Uhlir okupljenima predstavio novosti vezane uz procjenu vrijednosti nekretnina i tržišta nekretnina.



Branko Bačić, potpredsjednik Vlade RH i ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine

Potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić kazao je kako je publikacija bila osnovni alat kada se počelo raditi na izradi Nacionalnog plana stambene politike. Istaknuo

je da priuštivost stanovanja nije jednaka u priobalnoj i kontinentalnoj Hrvatskoj te je zbog toga najavio da će Nacionalni plan stambene politike biti definiran regionalno, jer se iste mjere ne mogu primjenjivati na cijelome području zemlje. Istaknuo je kako se uočava da ni Hrvatska nije imuna na trendove u Europskoj uniji i zemljama članicama koje su zabilježile rast cijena nekretnina, ali je rast cijena u Hrvatskoj izraženiji, djelomično zbog smanjenoga stambenog fonda, koji se dijelom koristi za turistički najam. Prema dostupnim podacima, u Hrvatskoj je oko 600 tisuća stambenih jedinica prazno, od čega je oko 230 tisuća u turističkome najmu. Zbog toga su u proceduru upućeni Zakon o upravljanju i održavanju zgrada i porezna reforma koja uključuje uvođenje poreza na nekretnine. Ministar Bačić također je naveo kako je struka skrenula pozornost na to da je rast cijena stanova dijelom potaknut programom subvencija stambenih kredita, od čega se odustalo, ali će se to kompenzirati oslobađanjem od poreza na promet nekretnina pri kupnji prve nekretnine. Državni tajnik mr. sc. Željko Uhlir pojašnjava kako je podloga za izradu publikacije "Pregled tržišta nekretnina" Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji obvezuje Ministarstvo da jednom na godinu za prethodnu godinu izdaje "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske", a ovo je sedmo izdanje te publikacije, čiji je osnovna svrha upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što je znatan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta.

Na tržištu nekretnina u 2023. ostvarena 116.961 kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2023. ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što je u odnosu na 2022. skromni rast od 0,2 posto. Usporedbe radi, u 2022. ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja od 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022., kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je u 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja), te kupoprodaje građevinskog zemljišta, kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023.

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju poput Zadra, Splita i Rijeke, dok se u kontinentalnome dijelu zemlje ističu Karlovac i Osijek. U tim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana. Kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije su u priobalnome pojasu izvan većih naselja, na otocima i zaobalju, dok kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura. U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), kupoprodajne

transakcije nekretnina činile su 12 posto BDP-a u 2023. Za usporedbu, taj je udio u 2022. iznosio 13, a u 2021. godini 14 posto.

Najskuplji stanovi u Balama, Punatu, Omišlju i Rovinju

Najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 4000 eura po kvadratnom metru, bilježe Bale (4264 eura). S medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3000 eura po kvadratnom metru slijede Puntat (3427 eura), Omišalj (3149 eura), Rovinj (3120 eura) i Malinska-Dubašnica (3017 eura). Nakon njih slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Župa Dubrovačka, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk, koji postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2500 eura po kvadratnom metru. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po kvadratnom metru od 2299 eura smjestio u skupinu sastavljenu od 41 jedinice lokalne samouprave (JLS) u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2001 do 2500 eura po kvadratnom metru. Uz Grad Zagreb i Samobor, koji su jedini smješteni u kontinentalnome dijelu zemlje, preostalih 39 JLS-ova iz te skupine obuhvaća 31 priobalni i osam otočnih JLS-ova. Pritom su najviše medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po kvadratnom metru zabilježene u Kostreni (2443 eura), Preku (2414 eura), Primoštenu (2412 eura) i Podstrani (2401 eura), dok su najniže medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po kvadratnom metru zabilježene u općini Vrsima (2007 eura) i gradu Malome Lošinju (2010 eura). U 85 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1001 i 2000 eura po kvadratnom metru. I u tome cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 54, smještena je u priobalnome području i na otocima, dok se preostala 31 jedinica nalazi u kontinentalnome dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1000 eura po kvadratnom metru zabilježene su u 28 JLS-ova, od kojih se većina, njih 21, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana do 500

eura po kvadratnom metru zabilježene su u samo pet JLS-ova: u općinama Dardi i Đurđevcu u Osječko-baranjskoj županiji, Plitvičkim Jezerima i Perušiću u Ličko-senjskoj županiji te u gradu Vukovaru u Vukovarsko-srijemskoj županiji.



Naslovnica publikacije "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini"

Najskuplje su kuće na otoku Cresu

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. Najvišom medijalnom cijenom iznad 2000 eura po kvadratnom metru izdvaja se Cres (2172 eura po m²). Medijalna cijena kuća iznad 1500 eura po kvadratnom metru postignuta je i u Punatu (1608 eura po m²), Makarskoj (1554 eura po m²) i Motovunu (1528 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1001 do 1500 eura po kvadratnom metru zabilježene su u 16 JLS-ova: Baškoj (1491 eura po m²), Malome Lošinju (1376 eura po m²), Balama (1355 eura po m²), Šolti (1237 eura po m²), Tribunju (1225 eura po m²), Malinskoj-Dubašnici (1217 eura po m²), Podgori (1203 eura po m²), Omišlju (1192 eura po m²), Novalji (1188 eura po m²), Splitu (1167 eura po m²), Rogoznici (1152 eura po m²), Primoštenu (1125 eura po m²), Baškoj Vodi (1123 eura po

m²), Dubrovniku (1075 eura po m²), Krku (1039 eura po m²) i Dugom Ratu (1028 eura po m²). Također, od ukupno 67 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1000 eura po kvadratnom metru samo su tri grada smještena u kontinentalnome dijelu zemlje. Cijene od 201 do 500 eura po kvadratnom metru postižu se u 47 JLS-ova, od čega je čak njih 38 smješteno u obalnome i priobalnome dijelu zemlje, dok u kategoriju medijalne cijene kuća po kvadratnom metru do 200 eura ulazi 165 JLS-ova, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

U priobalju najmanja priuštivost stana

Analizom je utvrđeno i da je najmanja priuštivost stana/apartmana u priobalnome dijelu zemlje. Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje upućuju na to da je za kvadratni metar stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježi 15 JLS-ova: Baška Voda, Rovinj, Hvar, Gradac, Baška, Murter-Kornati, Malinska-Dubašnica, Krk, Novalja, Dubrovnik, Vrbnik, Bol, Funtana, Okrug i Vrsar.

S druge pak strane, najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, u kojemu je indeks priuštivosti iznosio 2,0, te zatim u Strahonincu, Đurđevcu, Brdovcu, Vrbovskome, Čabru, Pakracu, Belome Manastiru, Bistri, Kninu, Đurđevcu i Dardi.

Grad Zagreb bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 17,1, a njegovi su stanovnici za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 5,9 m² stambenog prostora. "Pregled tržišta nekretnina 2023." sadržava podatke o stanju na tržištu nekretnina u 2023. kao i o godišnjoj promjeni odabranih pokazatelja u odnosu na 2022., i to na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave, a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Više informacija o tržištu nekretnina u protekloj godini dostupno je u publikaciji, koja je dostupna na mrežnoj stranici <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2023.pdf>.

Izvori: MPGI i Ekonomski institut, Zagreb