



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Županijska komora Osijek

Stanje djelatnosti poslovanja nekretninama u Osječko-baranjskoj županiji

Poslovanje agencija za promet nekretnina

Udio agencija za promet nekretnina u rezultatima
djelatnosti L Poslovanje nekretninama

(Razdoblje 2010. – 2015.)

Osijek, rujan 2016.

Djelatnost poslovanja nekretninama

Djelatnost poslovanja nekretninama na području OBŽ unazad nekoliko godina pokazuje naizmjenično uzlazne i silazne trendove. Uzroke treba tražiti u globalnoj krizi koju izaziva nesigurnost i oprez kupaca nekretnina, koji su uvjetovani razlozima rastuće nezaposlenosti i smanjenjem dohotka raspoloživog za potrošnju i investicije kućanstava kao i često kompliciranom procedurom ishođenja kredita.

Uz to, nesklonost novom stambenom zaduživanju i intenziviranju investicijske aktivnosti stanovništva dodatno je pojačana još uvijek prisutnim očekivanjima nastavka cjenovne korekcije u budućnosti, iako su cijene nekretnina izuzetno niske. Na oživljavanje tržišta nekretnina utjecaj nije imao ni pad cijena nekretnina ni blago sniženje kamatnih stopa banaka.

Na stanje tržišta nekretnina, u promatranom razdoblju, ne mali utjecaj imala je i zakonska regulativa koja utječe na promet nekretnina, odnosno postupci koje su vlasnici nekretnina morali pokrenuti radi mogućnosti stavljanja nekretnina u promet (legalizacija, ishođenje energetskeg certifikata).

Na tržište nekretnina velik utjecaj ima i raznolika ponuda nekretnina koje se prodaju u ovršnim postupcima (u Očevidnik nekretnina koje se prodaju u ovršnim postupcima, za područje Osječko-baranjske županije, bilo je 2010. godine 910 upisa, 2011. godine 870 upisa, 2012. godine 903 upisa, 2013. godine 1028 upisa, 2014. godine 1157 upisa, a 2015. godine 974 upisa).

Poslovanje nekretninama u rezultatima poslovanja ukupnog gospodarstva OBŽ, sudjeluje tek s manjim postocima (do 1,5%).

Tablica 1: Financijski rezultati djelatnosti L Poslovanje nekretninama

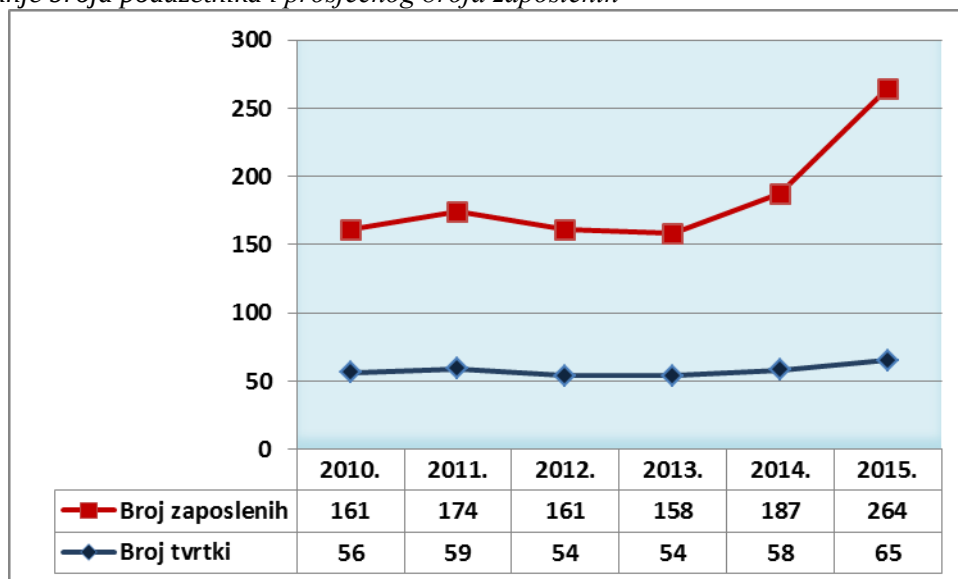
u tisućama kn

OBŽ - L poslovanje nekretninama	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	Indeks 15./14.	Udio u gospod. OBŽ-%
Broj tvrtki	56	59	54	54	58	65	112,1	1,5
Prosječan br. zaposlenih	161	174	161	158	187	264	141,2	0,7
Prosječna plaća	4.753	4.616	5.154	5.034	4.669	4.258	91,2	104,1
Ukupni prihodi	67.282	64.074	84.255	62.628	56.930	78.354	137,6	0,3
Ukupni rashodi	66.967	78.117	88.239	66.405	63.856	80.551	126,1	0,4
Dobit razdoblja	7.252	2.103	4.396	3.329	2.798	3.990	142,6	0,5
Gubitak razdoblja	8.522	16.476	8.851	7.713	10.305	7.174	69,6	1,0
Konsolidirani financ.rezul.	-1.270	-14.373	-4.455	-4.384	-7.507	-3.184	42,4	
Investic. u dug. Imovinu	476.180	522.868	568.461	725.261	777.780	1.730	0,2	0,1

Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

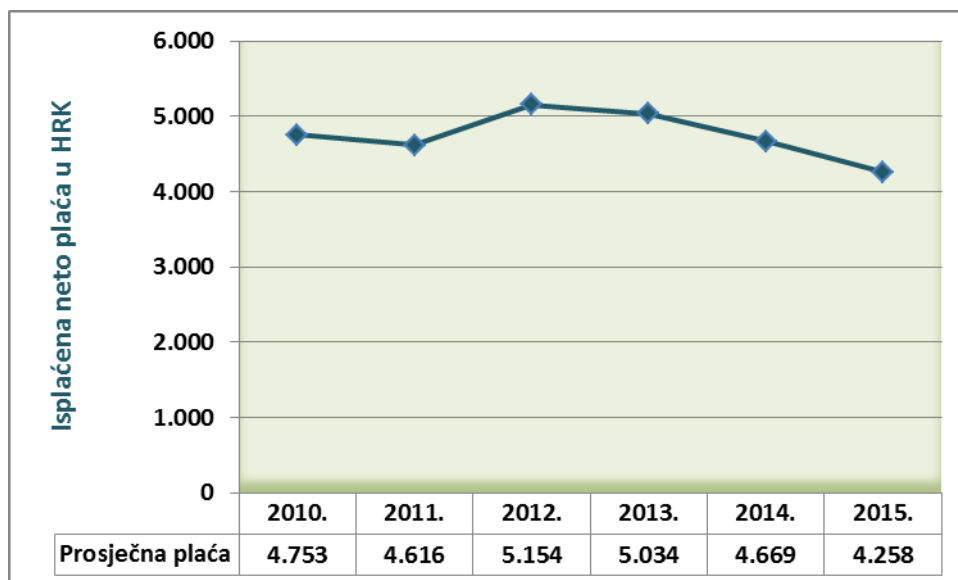
Broj tvrtki i prosječan zaposlenih u pravnim osobama, u promatranom razdoblju obilježio je naizmenični rast, odnosno pad. Broj tvrtki od najmanjeg u 2013. god. do najvećeg u 2015. god. razlikuje se za 20,4%. Porast broja tvrtki prati i rast broja zaposlenih. U 2015. godini u kojoj je zabilježen najveći broj zaposlenih, u odnosu na 2013. kada je bila najmanja zaposlenost, veći je za 67,1%, a u odnosu na 2014. god. broj zaposlenih porastao je za 41,2%.

Graf 1. Kretanje broja poduzetnika i prosječnog broja zaposlenih



Prosječne mjesečne neto plaće zaposlenih u djelatnosti poslovanja nekretninama, bile su najviše 2012. godine, a najniže plaće isplaćene su 2015. godine. U odnosu na 2014. godinu, isplaćena plaća bila je manja za 8.8 %. Isplaćena neto plaća u iznosu od 4.258 kuna veća je za 4,1% od prosječne plaće isplaćene u 2015. godini u gospodarstvu županije.

Graf 2. Prosječna isplaćena mjesečna neto plaća



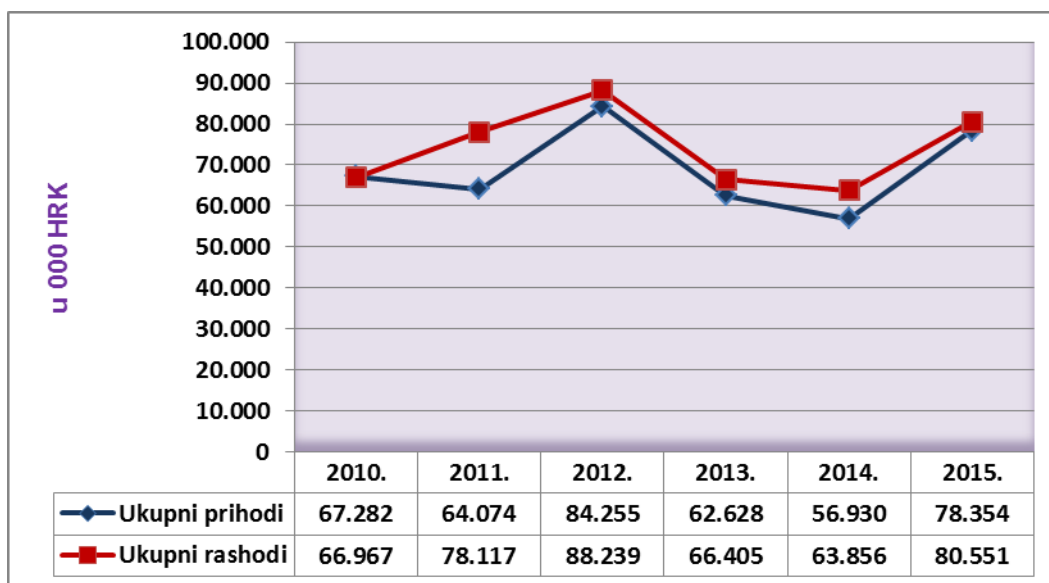
Ukupni prihodi i rashodi djelatnosti poslovanja nekretninama pokazuju naizmjenično uzlazno-silazne trendove.

Ukupni prihodi u 2015. godini iznosili su 78,4 mil. kuna. U odnosu na 2014. Godinu, kada su ostavreni najmanji prihodi u promatranom razdoblju, prihodi su veći za 37,6%. U odnosu na 2012. godinu u kojoj su zabilježeni najveći prihodi, prihodi iz 2015. godine manji su za 7%.

Ukupni rashodi, u 2015. godini u iznosu od 80,6 mil kuna u odnosu na 2014. godinu veći su za 26,1%. U odnosu na 2012., koja je godina s najvećim rashodima, manji su za 8,7%.

U 2010. godini ostvarena je pozitivna **razlika između prihoda i rashoda**, a u ostalim promatranim godinama ta razlika je bila negativna. U 2015. godini ostvarena je najveća negativna razlika između prihoda i rashoda u iznosu 16,7 mil. kuna.

Graf 3. Kretanje ukupnih prihoda i rashoda



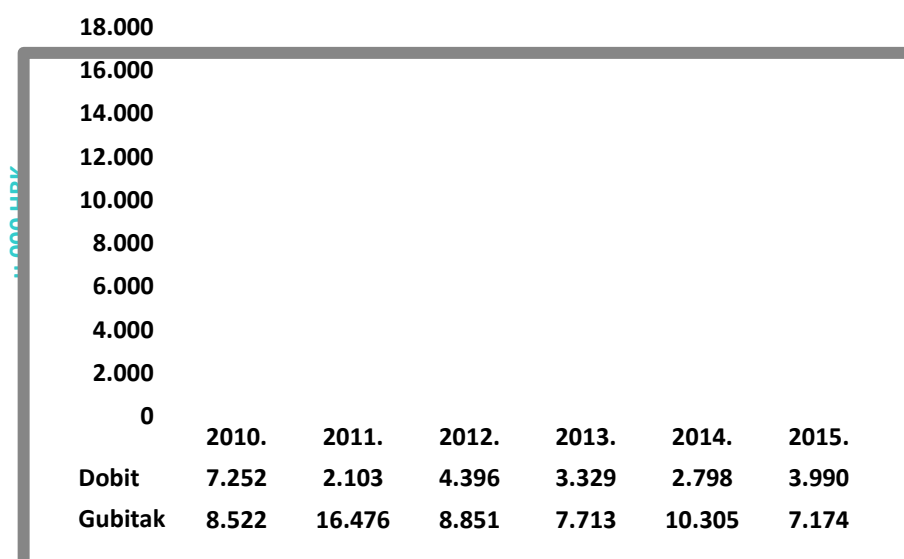
Ostvarena dobit i gubitak također pokazuju naizmjenično uzlazno-silazne trendove.

Najveća **dobit** ostvarena je 2010. godine, a najmanja 2011. godine. 2015. godine ostvarena je dobit od blizu 4 mil.kuna, i bila je 45% manja u odnosu na 2010. godinu, odnosno 89,7% veća od dobiti u 2011. godini. U odnosu na 2014. Godinu dobit je porasla za 42,6%.

Najmanji **gubitak** ostvaren je u 2015. godini i iznosio je 7,2 mil. kuna, a najveći 2011. godine u iznosu blizu 16,5 mil. kuna. U odnosu na 2011. godinu gubitak je manji za 2,3 puta, a u odnosu na prethodnu 2014. godinu manji za 30,4%.

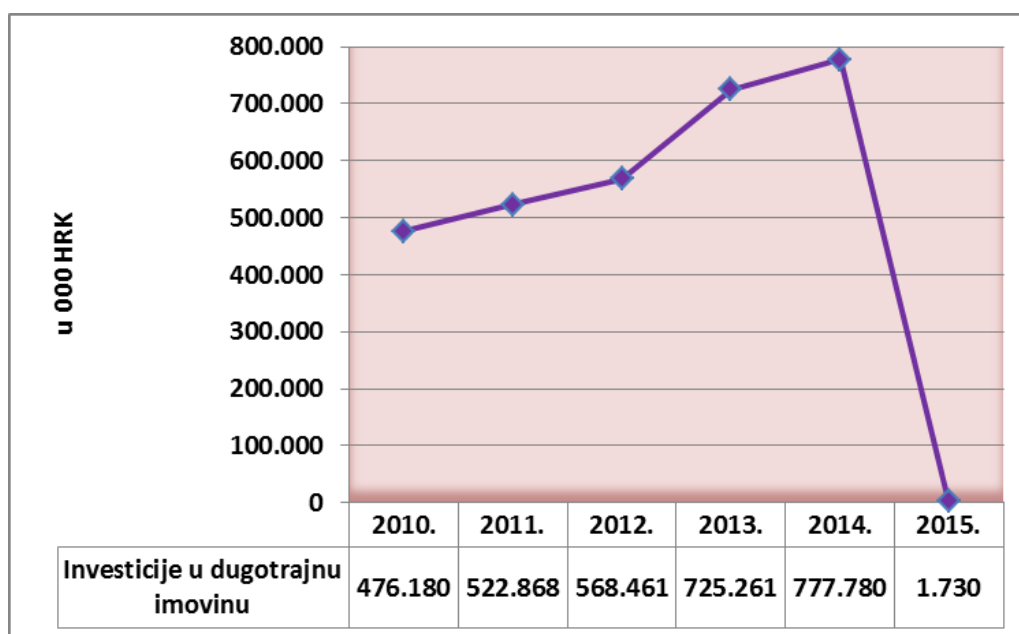
U svim promatranim godinama ostvaren je negativni **konsolidirani financijski rezultat**. Isti je bio najmanji 2010. godine u iznosu oko 1,3 mil. kuna, a najveći 2011. godine u iznosu gotovo 14,4 mil. kuna. U 2015. godini ostvaren je negativni konsolidirani financijski rezultat od 3,2 mil. kuna. Iako je isti u odnosu na 2011. gotovo 4,5 puta manji, u odnosu na 2010. godinu veći je 2,5 puta. U odnosu na prethodnu 2014. godinu negativni konsolidirani financijski rezultat manji je za gotovo 2,4 puta.

Graf 4. Ostvarena dobit i gubitak i konsolidirani finansijski rezultat



Investicije poduzetnika OBŽ u djelatnosti poslovanja nekretninama, u novu dugotrajnu imovinu, imaju konstantan uzlazni trend u razdoblju od 2010. – 2014. godine. Gotovo cijeli dio navedenih iznosa investicija odnosi se na ulaganja u Eurodom. U 2015. godini tvrtka Eurodom d.o.o. Osijek pripojena je drugom poslovnom subjektu izvan Osječko-baranjske županije, a u veljači 2016. godine obrisana je iz Trgovačkog registra. Iz navedenih razloga i investicije u dugotrajnu imovinu u 2015. godini su izuzetno niske u odnosu na prethodno petogodišnje razdoblje.

Graf. 5. Investicije u novu dugotrajnu imovinu



Plaćeni porez na promet nekretnina

Iako djelatnost poslovanja nekretninama s malim udjelom sudjeluje u financijskim rezultatima poduzetnika OBŽ, predstavlja djelatnost od velikog značaja, prvenstveno po pravnim posljedicama koje proizvodi (promjena vlasništva nad nekretninama) i plaćenom porezu na promet nekretnina.

Kretanje prometovanja nekretninama moguće je pratiti i na temelju broja predmeta u Poreznoj upravi.

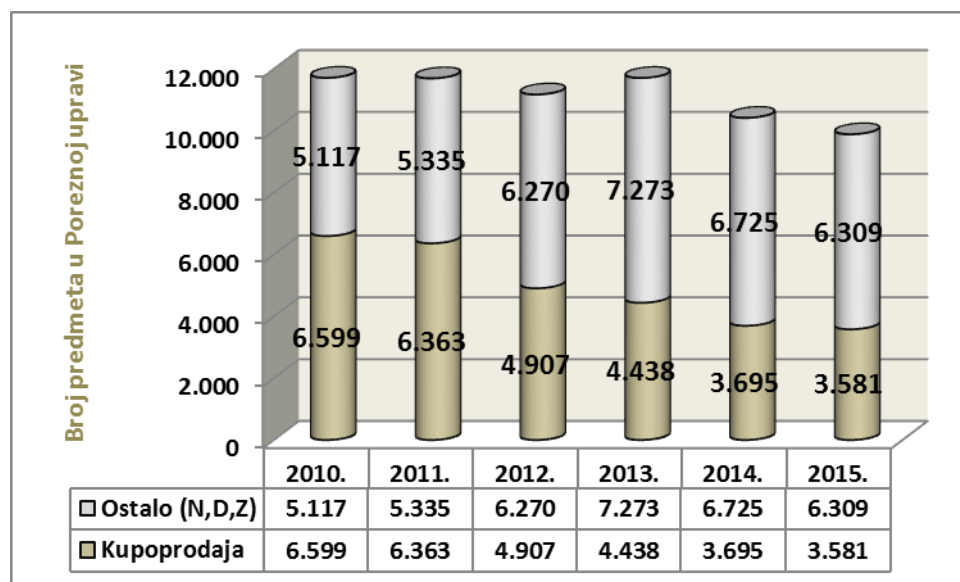
Tablica 2: Broj predmeta u Poreznoj upravi i plaćeni porez na promet nekretnina

Broj predmeta u Poreznoj upravi i plaćeni porez	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Kupoprodaja	6.599	6.363	4.907	4.438	3.695	3.581
Ostalo (N,D,Z)	5.117	5.335	6.270	7.273	6.725	6.309
Ukupno	11.716	11.698	11.177	11.711	10.420	9.890
Plaćeni porez u 000 kuna	46.813	50.236	32.305	32.459	29.254	29.370

Izvor podataka: Porezna uprava Osijek; Obrada: ŽK Osijek

Najmanji broj u promatranom razdoblju u Poreznoj upravi Osijek bio je u 2015. godini. U istoj godini kupoprodaja kao način stjecanja nekretnine također je bila na najnižoj razini. Najveći broj predmeta zabilježen je u 2011. godini. U odnosu na tu godinu predanih predmeta bilo je 41,5% manje, a kupoprodaje za 43,7% manje. U odnosu na prethodnu 2014. godinu u Poreznu upravu predano je 5,1% manje predmeta. Kupoprodaje je u 2015. godini bilo za 3,1% manje nego u 2014. godini.

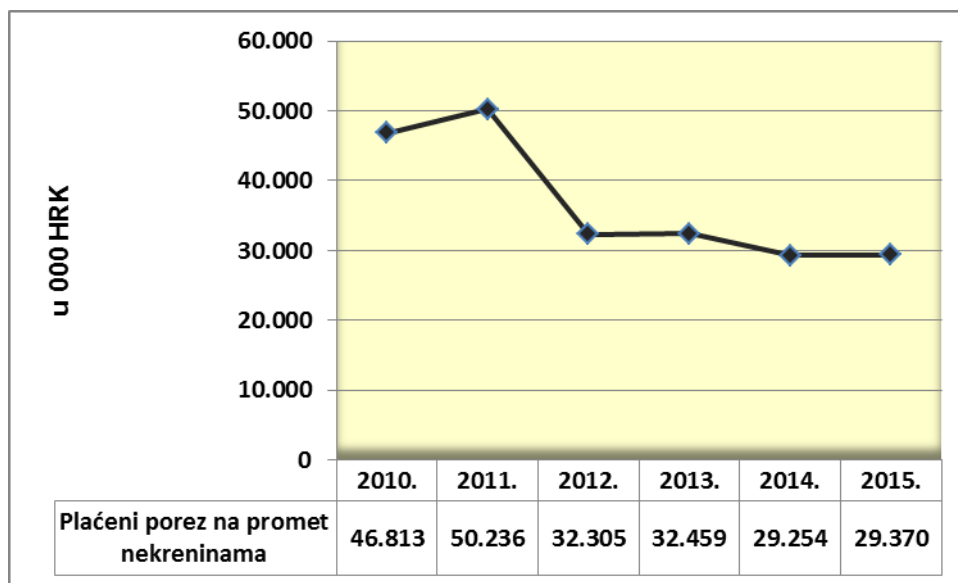
Graf 6. Kretanje prometa nekretninama u OBŽ, prema broju predmeta u Poreznoj upravi



Izvor podataka: Porezna uprava Osijek; Obrada: ŽK Osijek

Porez na promet nekretnina značajan je izvor prihoda jedinice lokalne uprave i samouprave. Najviše poreza na promet nekretnina, uplaćeno je 2011. godine, u iznosu 50,2 mil. kuna. Padom prodaje nekretnina dolazi i do pada plaćenoga poreza. Najmanje poreza uplaćeno je 2014. godine. U 2015. godini plaćeno je 29,4 mil. kuna. Ovaj iznos veći je za 0,4% nego u 2014. godini, ali je manji za 41,5% u odnosu na 2011. godinu, u kojoj je uplaćeno najviše poreza na promet nekretnina.

Graf 7. Plaćeni porez na promet nekretnina (u tisućama kuna)



Izvor podataka: Porezna uprava Osijek; Obrada: ŽK Osijek

Smjer u kojem će se u narednim godinama kretati ova djelatnost, osim stanja na tržištu nekretnina (ponuda – potražnja - cijene nekretnina), primarno će ovisiti o gospodarskom oporavku, kretanjima na tržištu rada te povezanom ekonomskom i financijskom raspoloženju kućanstava.

Cijene nekretnina stagniraju zadnjih 6 godina, a 2015. je godina sa najmanjom stagnacijom cijena, ali i najmanjom prodajom.

Šest godina za redom pada promet nekretnina u Hrvatskoj, posebno u ruralnim dijelovima Hrvatske. Slavonsko tržište bilježi pad prometa nekretnina, a velik problem stvara odlazak mladih iz tih dijelova Hrvatske. U Slavoniji se najviše prodaju mali stanovi jer je novac limitirajući faktor koji uvjetuje kupnju, te poljoprivredna zemljišta za koje postoji interes i domaćih i stranih ulagača.

Može se zaključiti da su tržište i cijene nekretnina u Hrvatskoj još uvijek u fazi stabiliziranja, a za bitnije pomake neophodna su pozitivnija kretanja na tržištu rada i dovršetak procesa razduživanja stanovništva.

Agencije za promet nekretnina

Financijski rezultati poslovanja agencija za promet nekretnina OBŽ također pokazuju uzlazno-silazne pokazatelje. Kao i u cjelokupnoj djelatnosti (L) poslovanja nekretninama i kod agencija za promet nekretnina su investicije u novu dugotrajnu imovinu bile u kontinuiranom porastu do 2015. godine, u kojoj dolazi do izuzetno velikog pada investicijske aktivnosti, čiji je uzrok pripajanje tvrtke Eurodom d.o.o. Osijek koja je bila nositelj gotovo cjelokupnih investicija, drugom poslovnom subjektu izvan Osječko-baranjske županije.

Tablica 3: Financijski rezultati poslovanja agencija za promet nekretnina

u tisućama kn

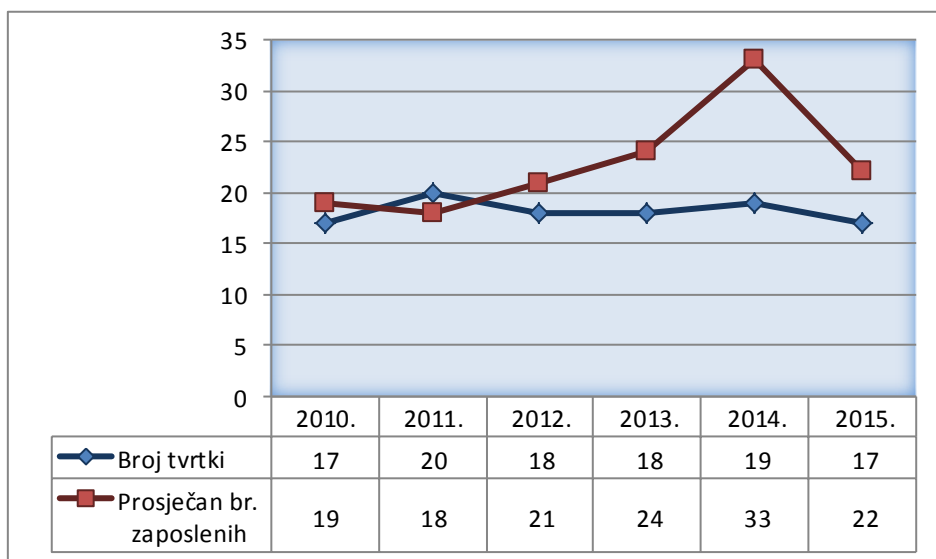
Agencije za poslovanje nekretninama	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	Indeks 15./14.	Udio u L u 2015.
Broj tvrtki	17	20	18	18	19	17	89,5	26,2
Prosječan br. zaposlenih	19	18	21	24	33	22	66,7	8,3
Prosječna plaća	4.548	4.820	4.471	4.155	3.563	2.970	83,4	69,8
Ukupni prihodi	5.499	7.979	32.532	17.249	13.254	7.679	57,9	9,8
Ukupni rashodi	5.592	21.318	31.006	18.705	18.496	8.080	43,7	10
Dobit razdoblja	1.035	121	2.937	461	327	336	102,8	8,4
Gubitak razdoblja	1.137	13.475	1.475	2.000	5.656	823	14,6	11,5
Konsolidirani finan.rez.	-102	-13.354	1.462	-1.539	-5.329	-487	9,1	15,3
Investic. u dug. imovinu	474.631	519.477	564.462	724.734	772.675	7	0,00009	0,4

Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

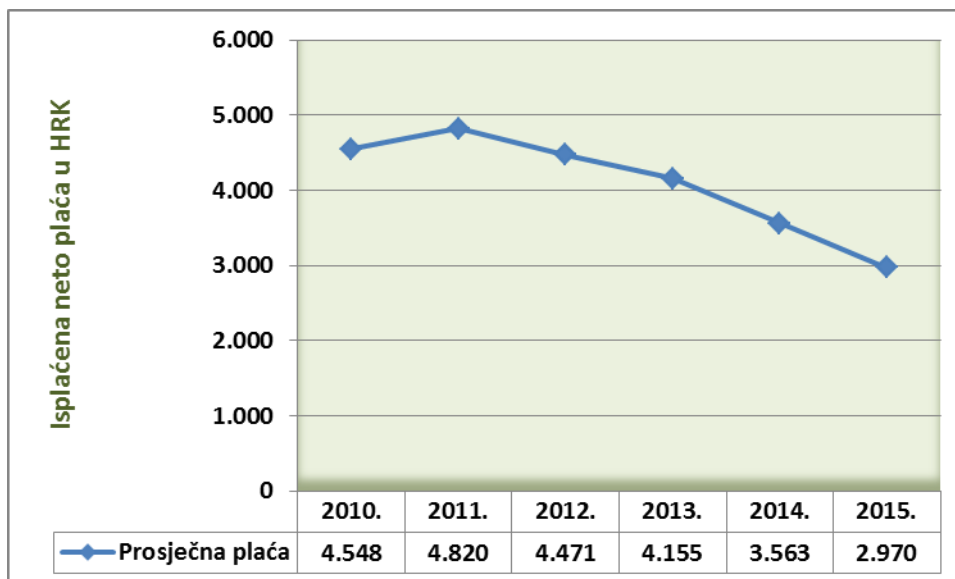
Broj tvrtki i prosječan broj zaposlenih u agencijama, u promatranom šestogodišnjem razdoblju, kao i u cjelokupnoj djelatnosti poslovanja nekretninama obilježava naizmenični rast, odnosno pad. Broj tvrtki u 2015. godini izjednačio se sa brojem tvrtki u 2010. godini kada ih je bilo najmanje. U odnosu na 2014. godinu broj tvrtki manji je za 10,2%.

Broj zaposlenih u 2015. godini manji je za 33,3% u odnosu na 2014. godinu u kojoj je zabilježen najveći broj zaposlenih, dok je u odnosu na 2011. kada je bila najmanja zaposlenost, veći za 22,2%.

Graf 8. Kretanje broja agencija za promet nekretnina i prosječnog broja zaposlenih



Prosječne mjesečne neto plaće zaposlenih u agencijama, bile su najviše 2011. godine, a najniže plaće isplaćene su 2015. godine, kao i u cjelokupnoj djelatnosti poslovanja nekretninama. U odnosu na 2014. godinu, isplaćena plaća bila je manja za 16,6 %. Isplaćena neto plaća u iznosu od 2.970 kuna manja je za 27,4% od prosječne plaće isplaćene u 2015. godini u gospodarstvu županije, koja je iznosila 4.089 kuna.

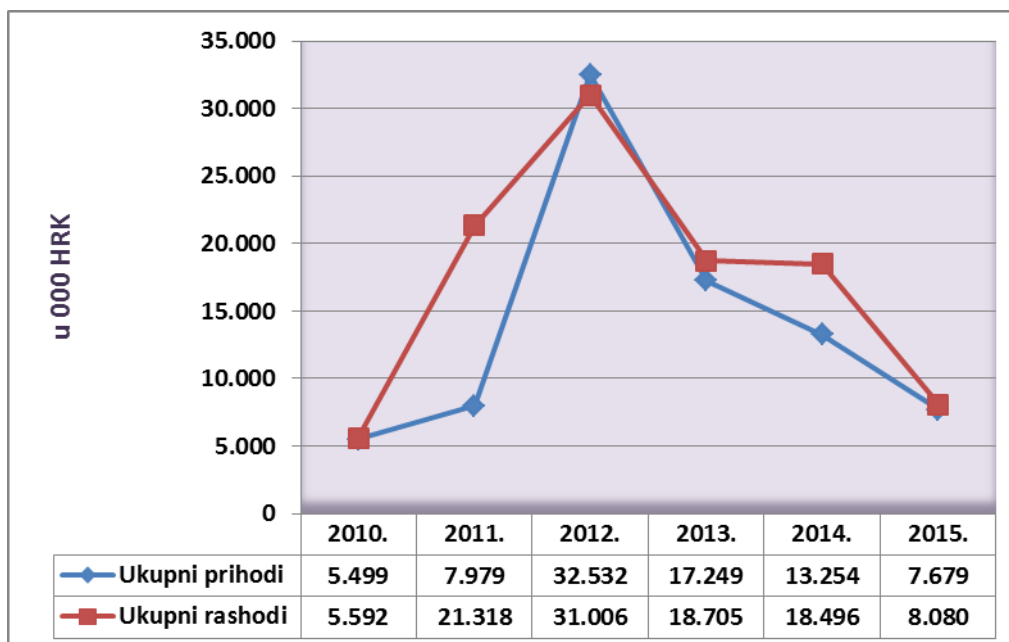


Ukupni prihodi i rashodi agencija također pokazuju uzlazno-silazne trendove.

Najmanje prihode i rashode agencije su ostvarile u 2010. godini, a najveći prihodi bili su u 2012. godini. Ukupni prihodi iz 2015. godine u iznosu od 7,7 mil. kn u odnosu na 2010. godinu veći za 39,6%, a u odnosu na 2012. Manji za 76,4%. U odnosu na 2014. godinu ukupni prihodi manji su za 42%.

Rashodi u iznosu od 8,1 mil. kn u 2015. godini manji su za skoro 4 (3,8) puta u odnosu na 2012. godinu kada su rashodi bili najveći, dok su u odnosu na 2014. godinu manji za 2,3 puta.

Graf 9. Kretanje ukupnih prihoda i rashoda agencija



Dobit i gubitak u agencijama, kao i u djelatnosti poslovanja nekretninama naizmjenično raste i pada.

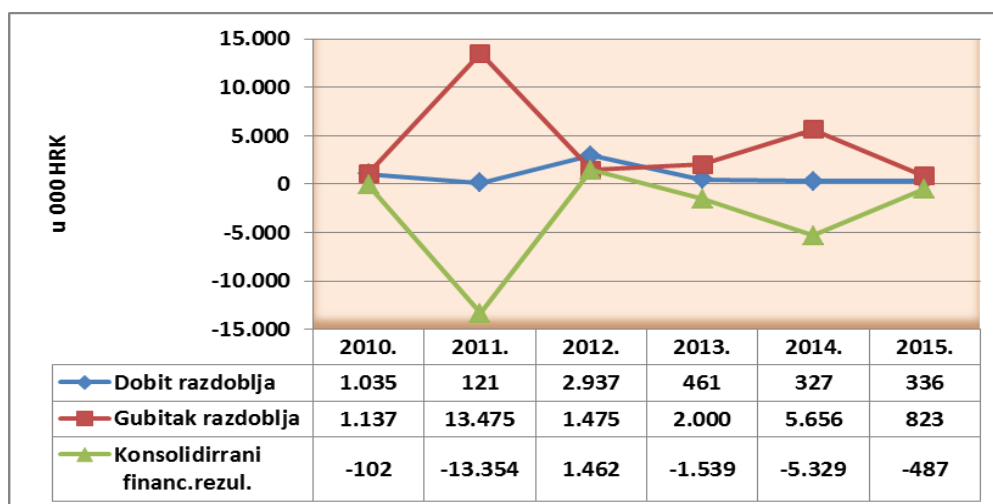
Najveću **dobit** agencije su ostvarile 2012. godine (2,9 mil. kuna), a najmanju 2011. godine (121 tis. kuna). U 2015. godini ostvarena je dobit u iznosu 336 tis. kuna, što je u odnosu na 2011. godinu 2,8 puta više, ali u odnosu na 2012. godinu 8,7 puta manje. U odnosu na prethodnu 2014. godinu ostvarena dobit ostala je na istoj razini.

Gubitak u agencijama, u promatranom razdoblju, najmanji je u 2015. godini i iznosio je 823 tis. kuna. U odnosu na 2011. Godinu, kada je gubitak bio najveći, ostvareni gubitak iz 2015. je čak 16,4 puta manji, a u odnosu na odnosu na 2014. godinu skoro 7 puta manji.

Za razliku od djelatnosti poslovanja nekretninama kod koje je u svim promatranim godinama zabilježen negativni **konsolidirani financijski rezultat**, agencije za promet nekretnina ostvarile su 2012. godine pozitivan rezultat u iznosu blizu 1,5 mil. kuna.

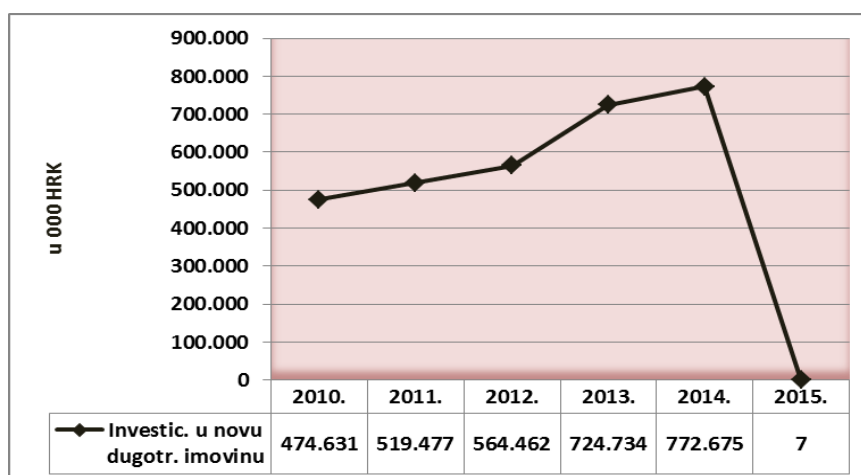
U ostalim godinama konsolidirani financijski rezultat je bio negativan. Isti je bio najmanji 2010. godine (102 tis. kuna), a odmah iza njega je konsolidirani financijski rezultat onaj iz 2015. godine u iznosu od 487 tis. kuna. U odnosu na pethodnu 2014. godinu negativni konsolidirani financijski rezultat manji je skoro 11 puta.

Graf 10. Ostvarena dobit i gubitak i konsolidirani financijski rezultat u agencijama



Kao i kod djelatnosti poslovanja nekretninama, **investicije agencija** za promet nekretnina u novu dugotrajnu imovinu u razdoblju od 2010. – 2014. imaju konstantan uzlazni trend, no i na investicije agencija u 2015. godini uvelike je utjecalo pripajanje tvrtke Eurodom d.o.o. drugom poslovnom subjektu i njegovo brisanje iz Trgovačkog registra. Rezultat navedenog su investicije agencija za promet nekretnina od samo 7 tis. kuna u 2015. godini.

Graf. 11. Investicije agencija u novu dugotrajnu imovinu



Agencije za promet nekretnina s područja Osječko-baranjske županije ocijenile su 2015. godinu, najlošijom i najtežom godinom koju je unatoč stagnaciji cijena nekretnina obilježila i stagnacija poslovanja.

U gradu Osijeku realizaciju koči činjenica je veliki dio nekretnina u arheološkoj zoni, pa je potrebno nekretninu prvo ponuditi Republici Hrvatskoj, Osječko-baranjskoj županiji te Gradu Osijeku, kako bi iskazali postojanje ili nepostojanje interesa za nekretninom. Zemljišno-knjižni odjeli za sada ne traže da se zahtjevu za upis prava vlasništva prilažu očitovanja RH i jedinica regionalne i lokalne samouprave, ali ista se moraju ishoditi da ne bi došlo do sporova za poništenje ugovora.

Najveći interes kupaca postoji za manjim stanovima i kućama te poljoprivrednim zemljištem. Manji je interes za velike stanove i poslovne prostore, a za velike kuće gotovo i nema upita. Na području grada Osijeka mali stanovi, ovisno o stupnju sredenosti, postižu cijenu od 850 – 1.000 €/m², cijena m² većih i velikih stanova se kreće između 800 i 900 €. Kuće se u gradu Osijeku prodaju po cijeni od 650 – 800 €/m², a u prigradskim naseljima (Tenja, Josipovac i sl.) cijena se kreće oko 300 €/m². Najtraženije su kuće prizemnice, površine trosobnog stana – 60-80 m², a za velike kuće gotovo da i nema upita.

Na području Đakovštine kuće koje su se prije tri do četiri godine prodavale za 60.000 €, sada teško postižu cijenu iznad 40.000 €. Stanova u ponudi ima jedinu u gradu Đakovu, malo ih je ali su traženi, a postižu cijenu od 700-750 €/m².

Velika je potražnja za poljoprivrednim zemljištem, posebno oranicama. Cijena varira ovisno o kvaliteti zemljišta. Nekvalitetna zemljišta prodaju se po cijeni od 1.000 € po jutru, a kvalitetna zemlja, kod koje postoje uređeni sustavi navodnjavanja, odvodnje i dobri prilazni putovi po cijeni od 3.000 – 4000 € po jutru.

Određeni pozitivni pomaci i buđenje tržišta nekretnina dogodili su se od mjeseca svibnja 2016. godine. Pojavljuju se i kupci s gotovinom, pa realizacija prodaje ne ovisi o kreditnoj sposobnosti kupca i brzini reakcije banaka. Oživljavanju tržišta pridonijelo bi drugačije zakonsko uređenje prava prvokupa na neketninama koje podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara te ekonomski oporavak gospodarstva i ekonomska sigurnost građana, mogućih kupaca nekretnina.

Udio agencija za promet nekretnina u rezultatima poslovanja djelatnosti L Poslovanje nekretninama

Tablica 4. Udio agencija za promet nekretnina u rezultatima djelatnosti L Poslovanje nekretninama - %

Udio agencija za promet nekretnina u djelatnosti poslovanja nekretninama	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Broj tvrtki	30,4%	33,9%	33,3%	33,3%	32,8%	26,2%
Prosječan br. zaposlenih	11,8%	10,3%	13,0%	15,2%	17,6%	8,3%
Prosječna plaća	95,7%	100,4%	86,7%	82,5%	76,3%	69,8%
Ukupni prihodi	8,2%	12,5%	38,6%	27,5%	23,3%	9,8%
Ukupni rashodi	8,4%	27,3%	35,2%	28,2%	29,0%	10,0%
Dobit razdoblja	14,3%	5,8%	66,8%	13,8%	11,7%	8,4%
Gubitak razdoblja	13,3%	81,8%	16,7%	25,9%	54,9%	11,5%
Investic. u novu dug. imov.	99,7%	99,3%	99,3%	99,9%	99,3%	0,4%

U 2015. godini malo više od 1/4 tvrtki u djelatnosti poslovanja nekretninama čine agencija za promet nekretnina, koje po broju udjela zaposlenih u djelatnosti poslovanja nekretninama na području Osječko-baranjske županije sujedluju sa 8,3%, što je najmanji udio u promatranom razdoblju od šest godina. Udio agencija u isplaćenoj prosječnoj neto plaći u djelatnosti poslovanja nekretninama bio je najveći u 2011. godini i iznosio je 100,4%, a najmanji u 2015. godini s udjelom od 69,8%.

U ukupnim prihodima udio agencija OBŽ u djelatnosti poslovanja nekretninama OBŽ kreće se od 8 – 39%, a u rashodima od 8 - 35%.

Sudjelovanje agencija u ostvarenju dobiti djelatnosti poslovanja nekretninama u 2015. godini iznosi 8,4%, što je izuzev 2011. godinu kada je udio bio 5,8%, najniži udio u šestogodišnjem razdoblju.

Udio gubitka agencija u djelatnosti poslovanja nekretninama u OBŽ najniži je u promatranom razdoblju od šest godina i iznosi 11,5%.

Sudjelovanje agencija u investicijskoj aktivnosti djelatnosti poslovanja nekretninama u razdoblju od 2010.-2014. godine prelazio je 99%, dok se u 2015. godini investicijska aktivnost izuzetno smanjila uslijed već spomenute promjene vlasničke strukture tvrtke Eurodom d.o.o., koja je bila nositelj gotovo svih investicija. Udio agencija u investicijskoj aktivnosti djelatnosti poslovanja nekretninama u 2015. godini manji je od 1% (0,4%).

Graf 12. Udio agencija za promet nekretna u rezultatima djelatnosti L Poslovanje nekretninama - %

