

POSLOVANJE NEKRETNINAMA

Na tržište nekretnina, a time i na finansijske rezultate poslovanja djelatnosti poslovanja nekretninama, osim ponude i potražnje na tržištu i kupovne moći stanovništva, velik utjecaj ima i kreditna ponuda i brzina reakcije poslovnih banaka, mjere državne politike za olakšavanje stambenog zbrinjavanja kao i brzina državne administracije pri ishođenju dokumenata vezanih uz nekretnine i nesmetano odvijanje prometa nekretnina.

Nakon 2015. godine, koja je bila jedna od najtežih godina za djelatnost poslovanja nekretninama, u posljednje dvije godine u ovoj djelatnosti primjetan je oporavak i pozitivan trend gotovo svih pokazatelja rezultata poslovanja.

Poslovanje nekretninama u 2017. godini, u rezultatima poslovanja ukupnog gospodarstva OBŽ, sudjeluje tek s manjim postocima (0,2 – 1,7%).

U djelatnosti poslovanja nekretninama u 2017. godini poslovalo je 88 poduzetnika, koji su zapošljavali 276 osoba kojima je isplaćena prosječna mjesecna plaća u iznosu 4.449 kuna. Broj poduzetnika u 2017. godini, u odnosu na prethodnu 2016., povećan je za 17,3%, a broj zaposlenih za 7,8%. Prosječno isplaćena neto plaća u ovoj djelatnosti za 2017. godinu bila je na razini isplaćene prosječne neto plaće u gospodarstvu OBŽ, a u odnosu na 2016. godinu manja je za 6,1%. U ukupnom broju poduzetnika OBŽ djelatnost poslovanja nekretninama sudjeluje s 1,7%, a u ukupnom broju zaposlenih u Županiji s 0,7%.

Poduzetnici u djelatnosti poslovanja nekretninama ostvarili su u 2017. godini 87,8 mil. kn prihoda te 79,9 mil. kn rashoda. U odnosu na prethodnu 2016. godinu prihodi su povećani za 5,6%, a rashodi su pali za 1,5%. Ostvareni prihodi u 2017. bili su veći od rashoda za skoro 8 mil. kuna, za razliku od 2016. godine, u kojoj su bili veći za 2 mil. kuna. U gospodarstvu županije u 2017. godini udio djelatnosti poslovanja nekretninama u ukupnim prihodima bio je 0,4% a u ukupnim rashodima 0,3%.

Tablica 1: Financijski rezultati djelatnosti L Poslovanje nekretninama u OBŽ

u tisućama kn

L - Poslovanje nekretninama	2016.	Udio u gospodarstvu OBŽ	2017.	Udio u gospodarstvu OBŽ	Indeks 17./16.
Broj tvrtki	75	1,6%	88	1,7%	117,3
Prosječan broj zaposlenih	256	0,7%	276	0,7%	107,8
Prosječna plaća	4.739		4.449		93,9
UKUPNI PRIHODI	83.094	0,3%	87.771	0,4%	105,6
UKUPNI RASHODI	81.083	0,3%	79.870	0,3%	98,5
UP-UR	2.011		7.901		
Dobit razdoblja	4.218	0,4%	9.601	0,9%	227,7
Gubitak razdoblja	3.351	0,5%	3.382	0,2%	100,9
Konsolidirani financ.rezul.	866	0,2%	6.219		717,9
Investicije u dug.imov.	1.332	0,1%	9.546	1,0%	716,0

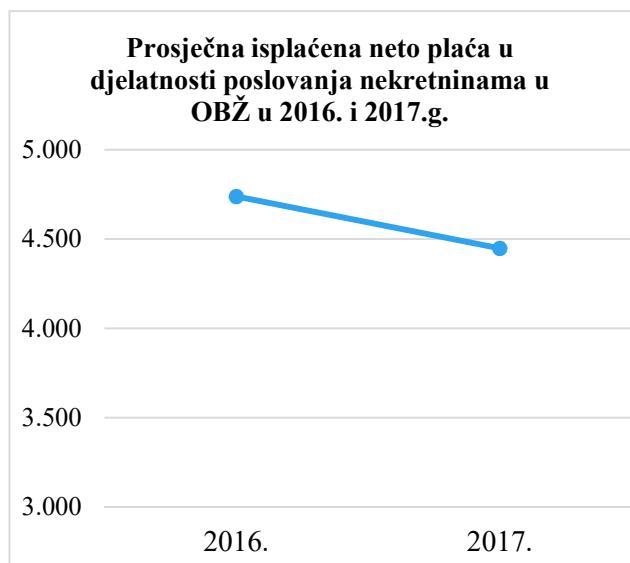
Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

Graf 1. Kretanje broja poduzetnika i prosječnog broja zaposlenih

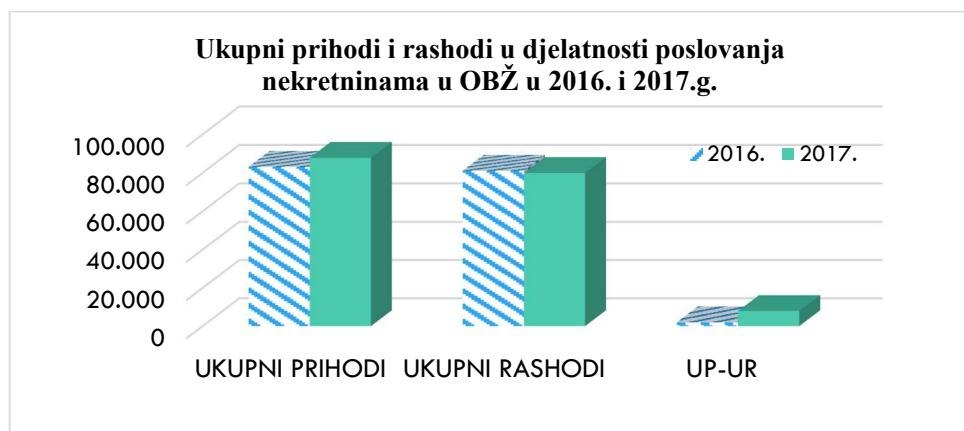


Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

Graf 2. Prosječna isplaćena mjesecna neto plaća



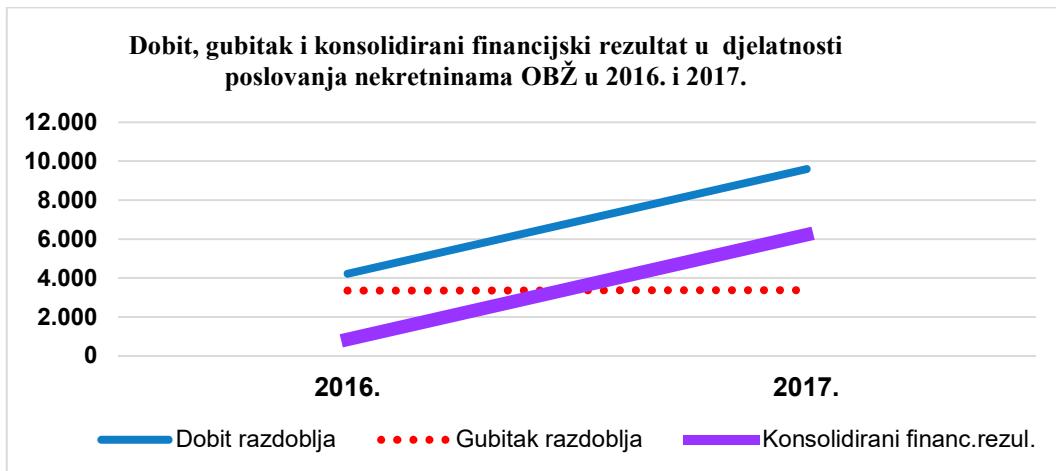
Graf 3. Kretanje ukupnih prihoda, rashoda i razlike



Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

S rastom prihoda, u 2017. godini došlo je i do rasta dobiti. Dobit je u odnosu na 2016. godinu udvostručena. Osim dobiti u 2017. godini porastao je i gubitak, ali samo za 1%. U 2017. godini dobit je iznosila 9,6 mil. kn, pa je uz 3,4 mil. kn gubitka ostvaren pozitivan konsolidirani rezultat od 6,2 mil. kn. I u prethodnoj 2016. godini djelatnost poslovanja nekretninama ostvarila je pozitivan konsolidirani rezultat, a ostvareni rezultat u 2017. godini veći je od ostvarenog pozitivnog rezultata iz 2016. godine 7 puta.

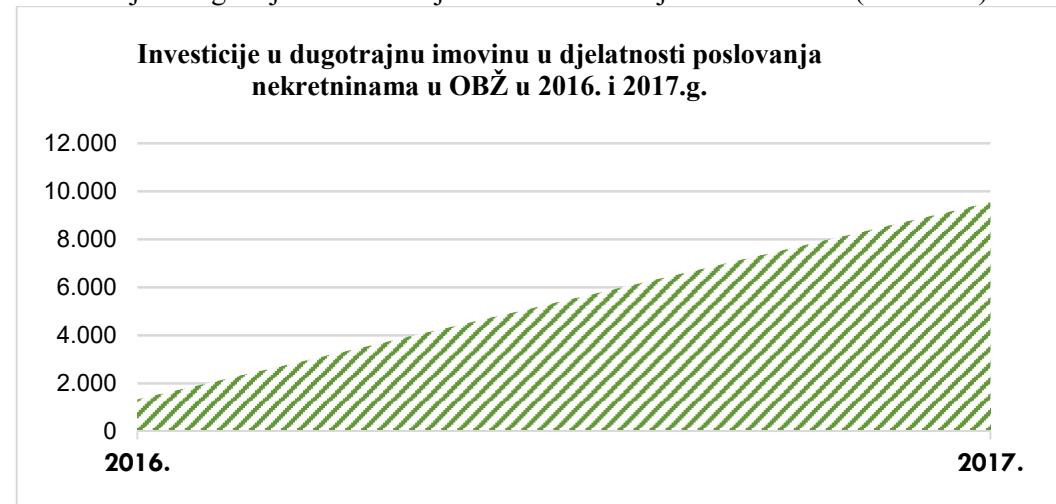
Graf 4: Ostvarena dobit i gubitak i konsolidirani finansijski rezultat djelatnosti Poslovanja nekretninama



U ukupnoj dobiti gospodarstva županije djelatnost poslovanja nekretninama sudjelovala je s 0,9%, a u ukupnom gubitku imala je udio od 0,2%. Za razliku od konsolidiranog finansijskog rezultata gospodarstva OBŽ koji je bio negativan, djelatnost poslovanja nekretninama u 2017. godini ostvarila je pozitivan finansijski rezultat.

Iako u investicijama gospodarstva OBŽ djelatnost poslovanja nekretninama sudjeluje sa samo 1%, poduzetnici iz djelatnosti poslovanja nekretninama u 2017. godini investirali su 9,5 mil.kn. U odnosu na prethodnu 2016. godinu investicije su 7 puta povećane, što je također dobar pokazatelj oporavka ove djelatnosti.

Graf. 5: Investicije u dugotrajnu imovinu djelatnosti Poslovanja nekretninama (u tis.kuna)



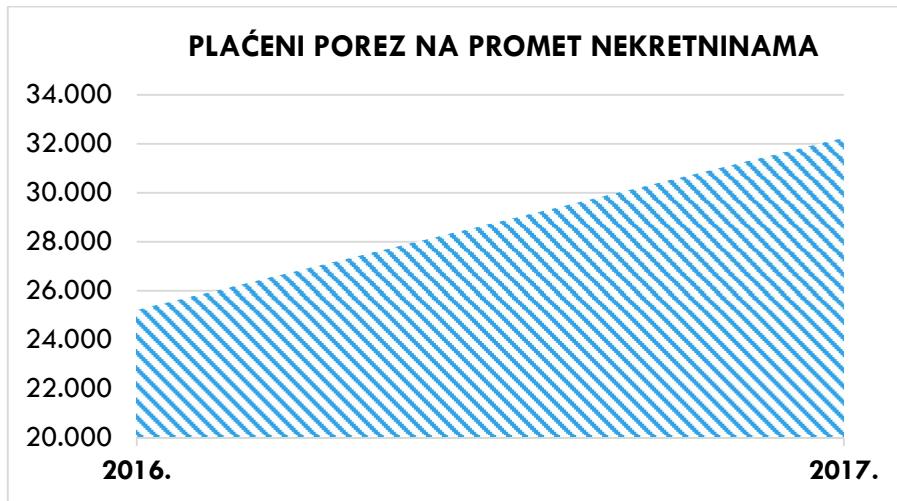
Oporezivanje prometa nekretnina

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

Povećan promet nekretninama tijekom 2017. godine te povećanje cijene kvadrata zaslužni su i za povećanje plaćenog poreza na promet nekretnina. U 2017. godini na području OBŽ uplaćeno je

32.247.465,44 kn poreza na promet nekretnina, što u odnosu na 2016. godinu, u kojoj je plaćeno 25.218.350,34 kn poreza za promet nekretnina, predstavlja rast od gotovo 28%

Graf 6. Plaćeni porez na promet nekretnina (u tis. kuna)



Izvor podataka: Porezna uprava Osijek; Obrada: ŽK Osijek

U 2017. godini na području Osječko-baranjske županije zamjetan je porast prometa nekretnina i veći interes za nekretninama, koji je velikim dijelom uzrokovan mjerama Vlade RH za stambeno zbrinjavanje putem subvencioniranja stambenih kredita, a taj trend nastavlja se i u 2018. godini. Veći interes postoji za stanove, nego za kuće, u omjeru 80:20. Kod kupnje kuće problem je u opsežnosti dokumentacije koju traže banke, kao i u urednosti same dokumentacije. Pokretanjem postupka upitna postaje i naizgled kompletna dokumentacija koja se posjeduje, što je posebno izraženo kod uporabnih dozvola, koje su se prije najčešće izdavale na temelju projektne dokumentacije, bez izlaska na teren, tako da u stvarnosti izrađena nekretnina za koju je izdana uporabna dozvola zna odstupati od projektiranog za 0,5 – 2 m, što tako izdanu uporabnu dozvolu čini nevaljanom te zahtjeva pokretanje postupka legalizacije ili ishođenje dodatnih dokumenata. Drugi problem kod kuća je najčešće njihovo slabo održavanje koje traži veću investiciju poslije kupnje, što također otežava njihovu prodaju. Kuće koje imaju kupca su kuće manje kvadrature, koje su obnovljene i u potpunosti uređene da bi bile odmah useljive.

Tijekom 2018. godine evidentna je povećana potražnja za građevinskim parcelama, budući se subvencioniranje može dobiti i za gradnju kuće.

Međutim najveći interes na tržištu postoji za stanovima. Stanovi veće kvadrature kupuju se putem subvencioniranih kredita, a manji stanovi i neovisno o subvencioniranom kreditiranju. Posebno su na tržištu traženi stanovi do 50 m². Veći interes za stanovima uzrokovao je i povećanje cijene kvadrata sa 950 €, u nekim slučajevima i do 1.100 €.

Kod kredita zamjetan je pad kamatnih stopa. Međutim iako su kamate pale, smanjila se kreditna sposobnost kupaca nekretnina. Banke često kredite iznosa preko 90.000 € smatraju rizičnim kreditiranjem, tako da se vrlo teško mogu dobiti takvi krediti, što zahtjeva da kupac ima određeni iznos gotovine za pokriće kupoprodajne cijene.

Smjer u kojem će se u narednim godinama kretati rezultati poslovanje ove djelatnosti, osim stanja na tržištu nekretnina (ponuda – potražnja - cijene nekretnina), uvelike će ovisiti i o bankarskoj i fiskalnoj politici, mjerama i poticajima Vlade za stambeno zbrinjavanje, a najvećim dijelom o gospodarskom oporavku, kretanjima na tržištu rada te ekonomskoj i financijskoj snazi potencijalnih kupaca nekretnina.