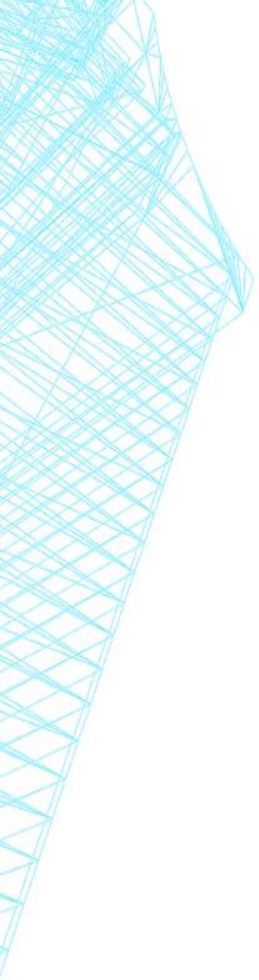




PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA U RH

30. FORUM NEKRETNINA, Zagreb 2018. god.

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik



Uvod

- a) Ukratko o ponašanju tržišta nekretnina
- b) Pregled tržišta nekretnina RH od 2012. – 2017.
- c) Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina u RH
- d) Zaključno

a) Ukratko o ponašanju tržišta nekretnina

Tržište je ustrojstvo kojim kupci i prodavatelji međusobno djeluju da bi odredili cijenu i količinu dobra ili usluge³.

Prilagodbom prodavatelja i kupaca (ponude i potražnje) na pojedinačnom tržištu, tržišna ekonomija istodobno rješava tri problema:

- 1) što,**
- 2) kako i**
- 3) za koga proizvoditi.**

Ponašanje potrošača može se opisati sa tri elementa:

- preferencije ili sklonosti potrošača
- budžetska ograničenja
- izbori potrošača

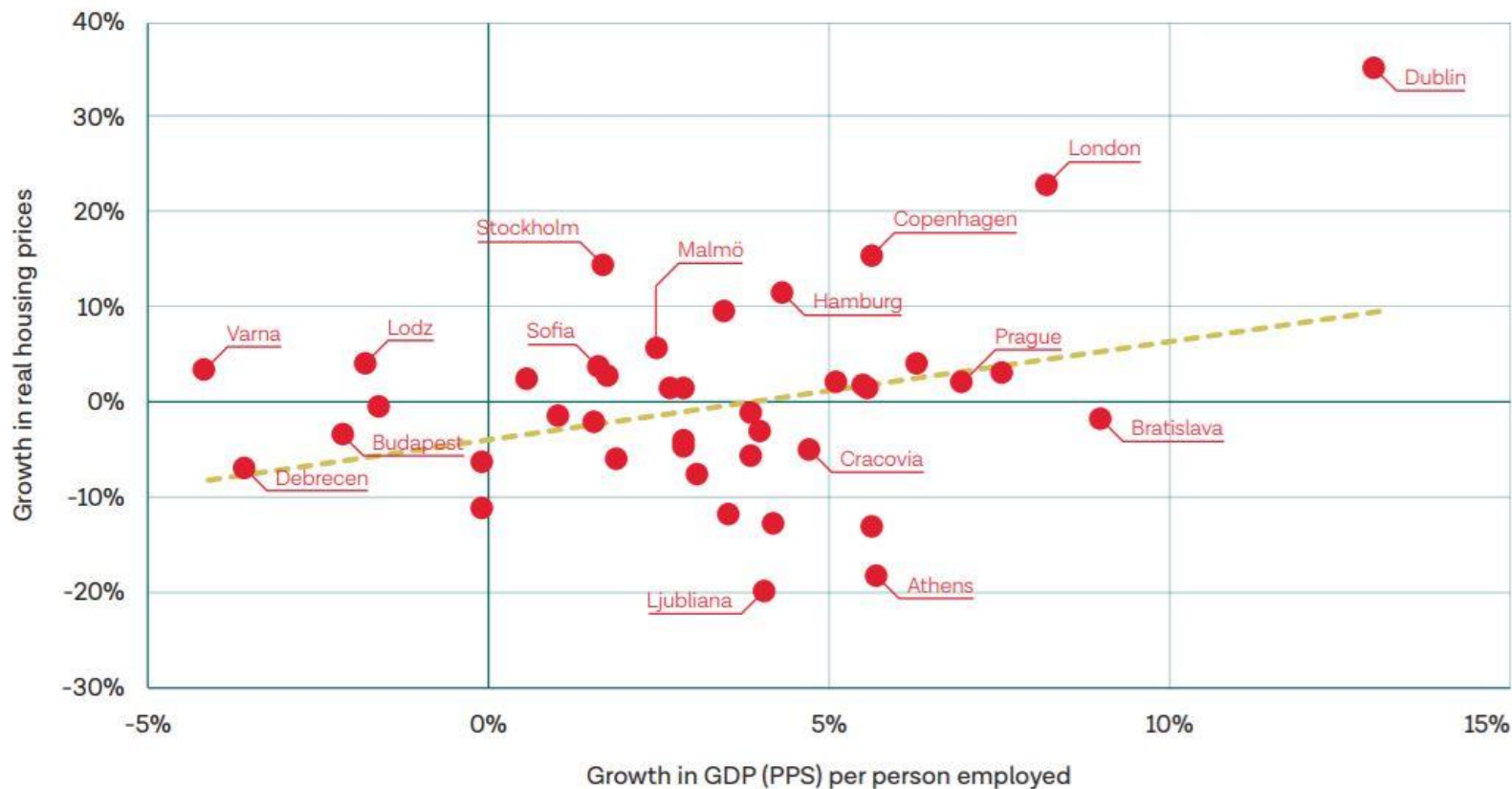
3) P. A. Samuelson i W. D. Nordhaus, Ekonomija, 15 ur., Zagreb: Mate, 2000., str. 22. - 53.

Elementi koji utiču na potražnju:

- 1) cijena samog dobra: viša cijena → manja potražnja za dobrima
- 2) dohodak: viši dohodak → veća potražnja za dobrima
- 3) broj stanovnika: više stanovnika → veće tržište → veća potražnja za dobrima
- 4) cijene komplementarnih dobara:
npr. niža cijena benzina → veća potražnja za automobilima
- 5) ukusi
- 6) posebni utjecaji

Utjecaj porasta BDP-a na porast cijena nekretnina

Figure O.2 Productivity Growth Is Associated with Housing Price Growth in EU Metro Areas, 2012–14



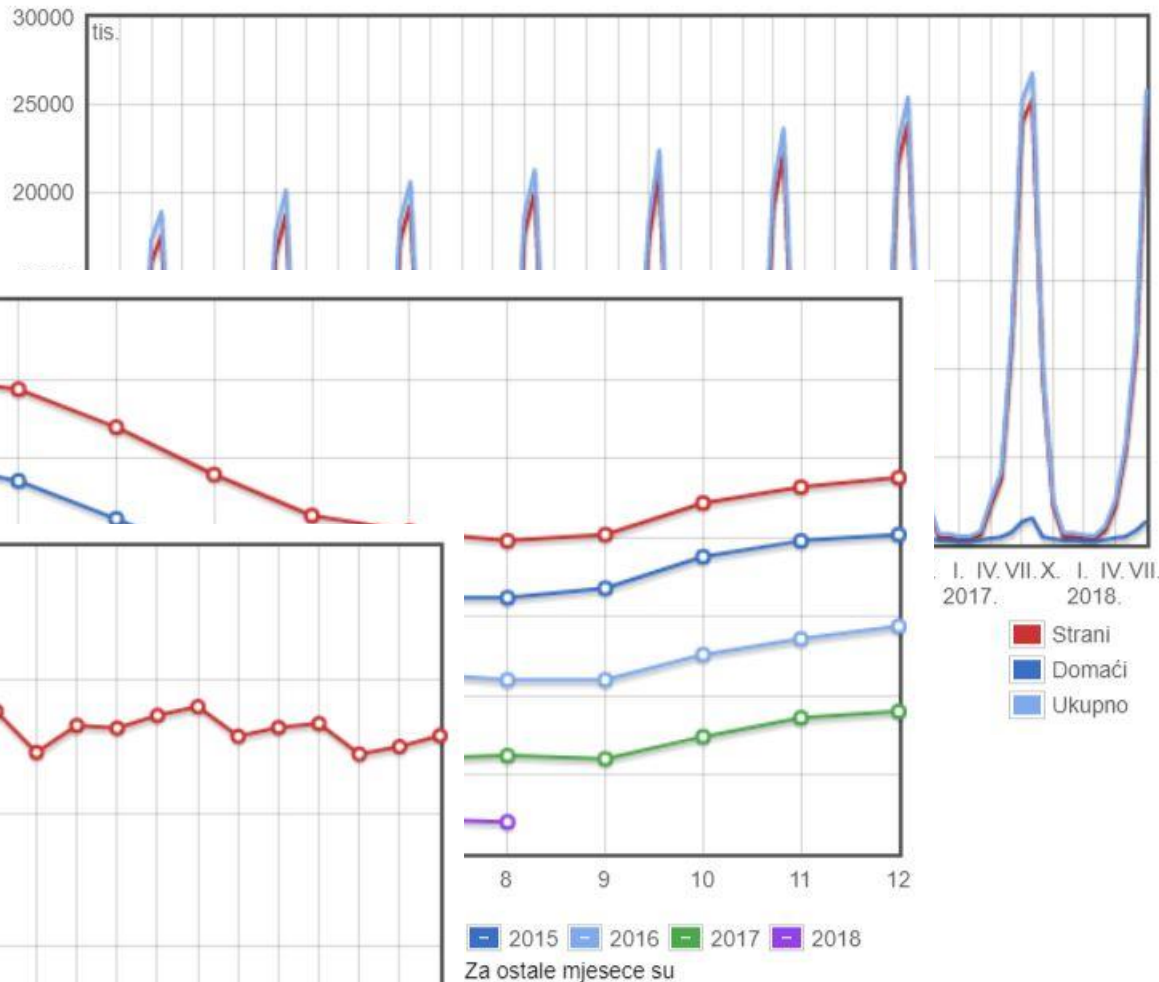
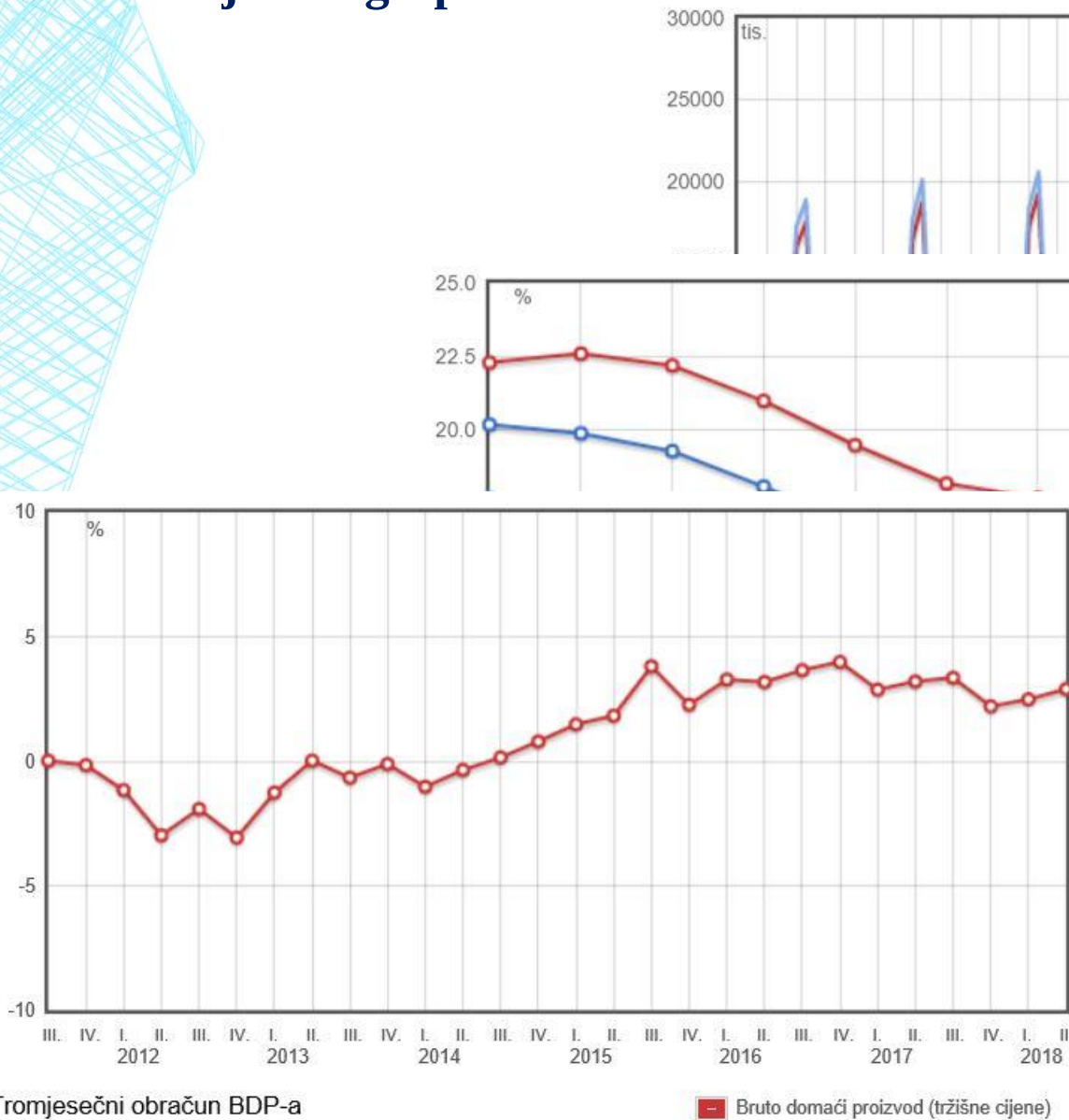
Sources: Eurostat data and EMF 2017.

Note: EU = European Union. PPS = purchasing power standards.

<https://www.worldbank.org/en/region/eca/publication/living-and-leaving>

Promjene u gospodarstvu RH

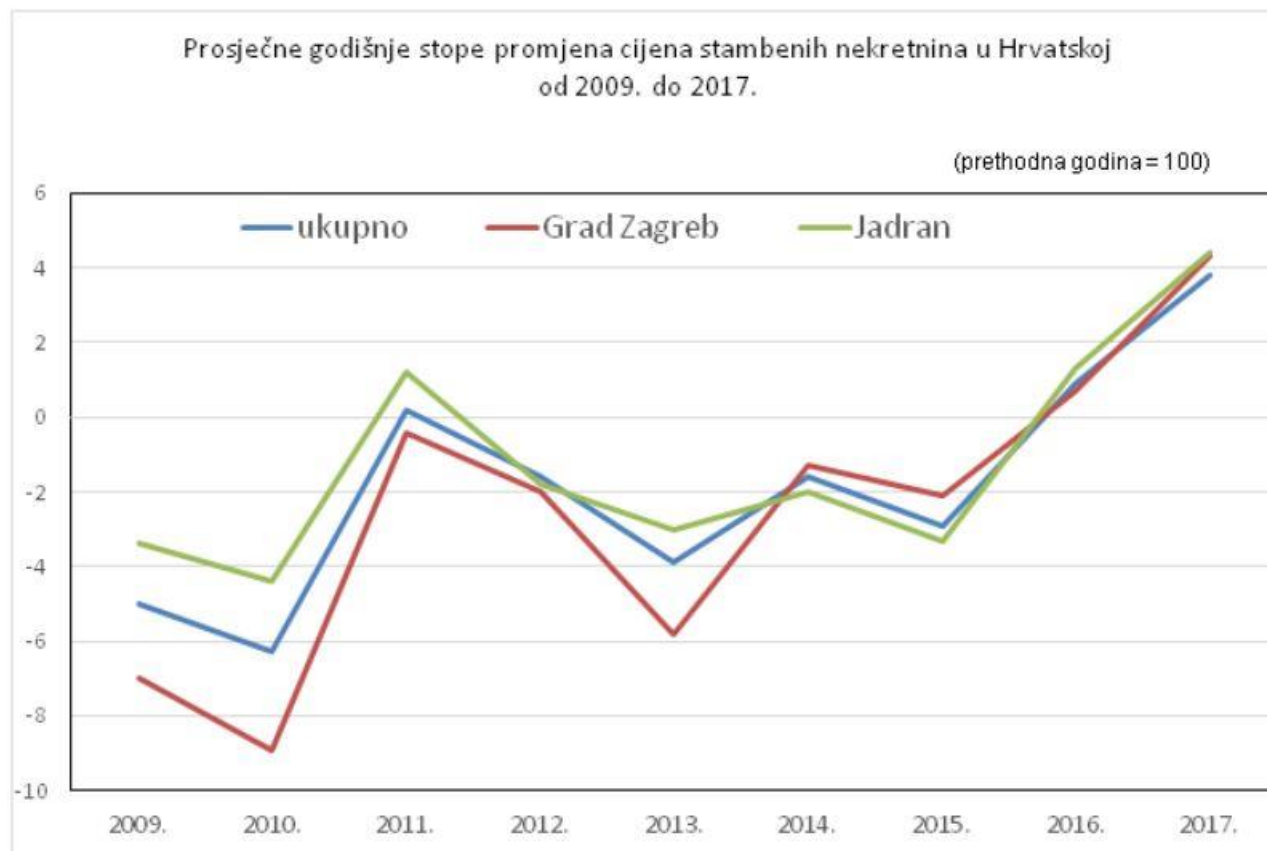
Tromjesečni obračun BDP-a



Grafovi (izvor:DZS):

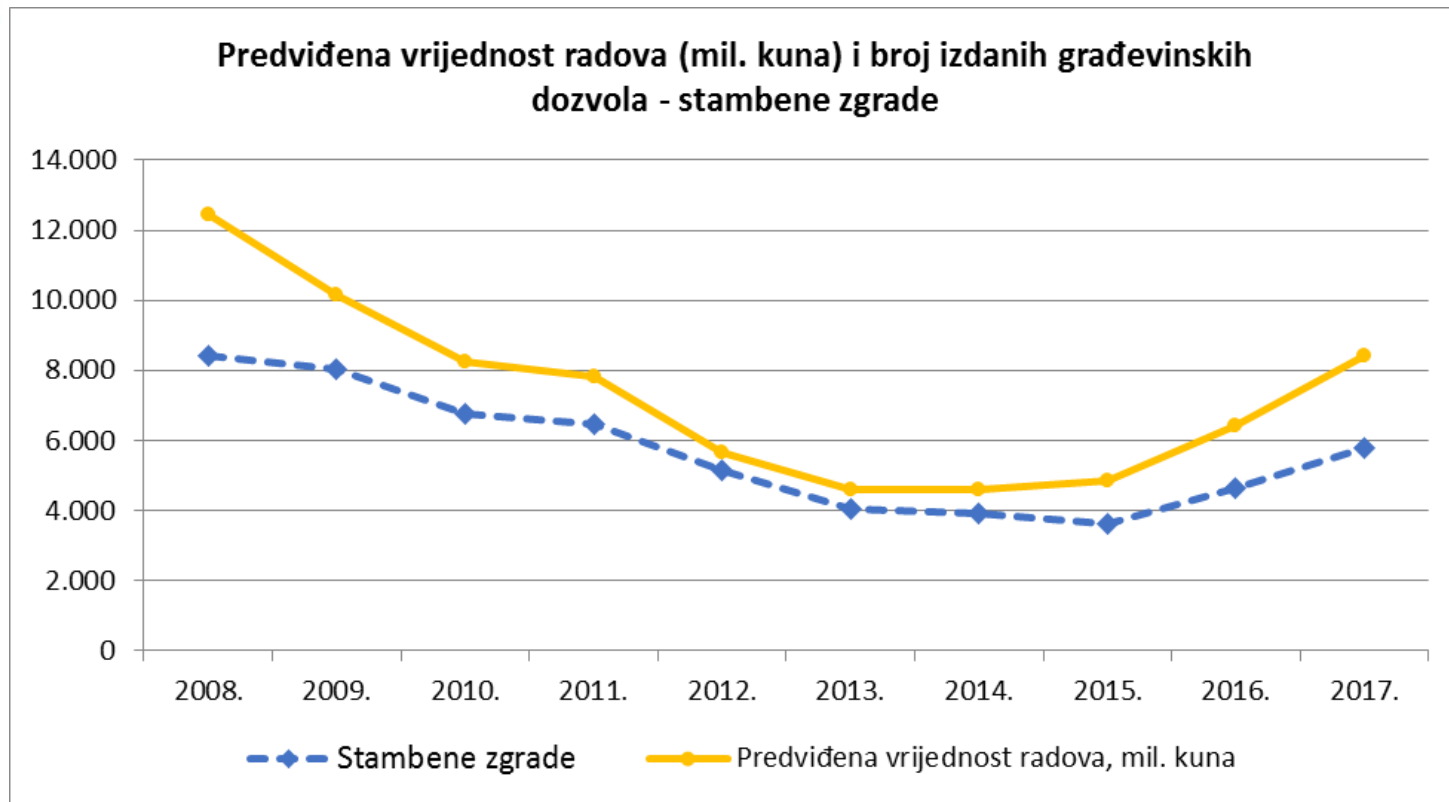
1. Noćenja turista u RH
2. Stopa nezaposlenosti
3. BDP

Promjene na tržištu nekretnina RH



Izvor: DZS

Promjene na tržištu nekretnina RH



Izvor: DZS, obrada MGIPU

Promjene na tržištu nekretnina

(Isječci iz Poslovnog dnevnika i stranih medija)

Brexit uncertainty taking toll on property market, experts say

Falling prices, lack of buyers and record times to complete sales revealed by RICS research

The Guardian – 11.10.2018.

Institutionelle Investoren sehen noch kein Ende der Hochpreisphase für Immobilien

immobilien manager – 09.10.2018.

Cijene nekretnina u Hrvatskoj ubrzano rastu, pravi 'boom' čini se tek dolazi

NEKRETNINE

14.8.2018. 14:46

Elastičnost (jačina reakcije):

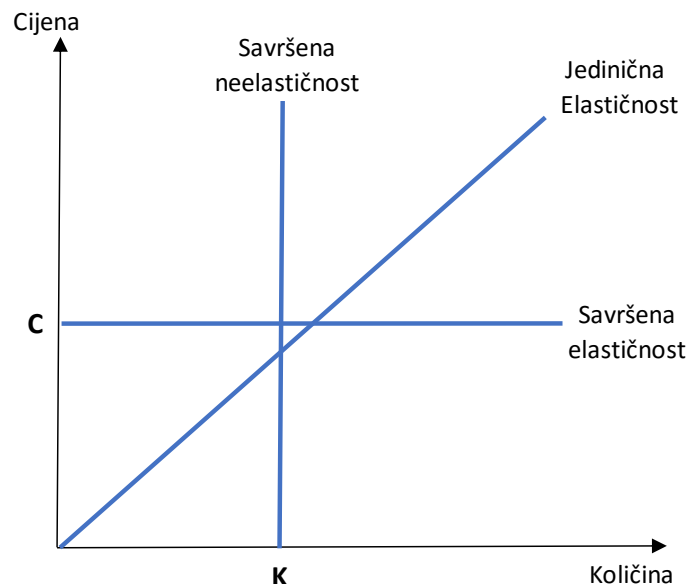
a) Cjenovna elastičnost ili elastičnost potražnje na cijenu

$$E_c = \text{postotna promjena tražene količine} / \text{postotna promjena cijene}$$

b) Elastičnost ponude

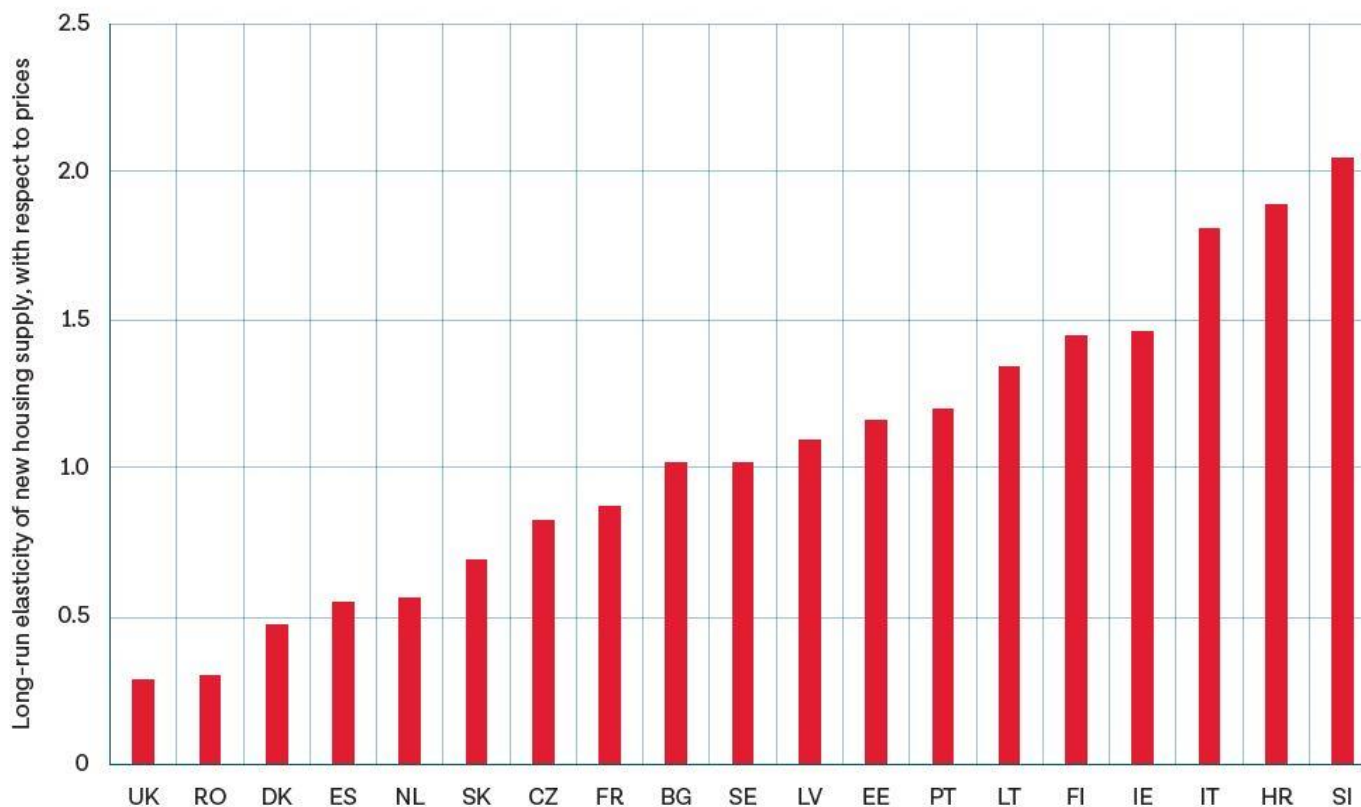
$$E_p = \text{postotna promjena ponuđene količine} / \text{postotna promjena cijene}$$

- Ako promjena cijene od 1% uzrokuje promjenu tražene količine veću od 1% onda je **potražnja elastična**.
- Ako promjena cijene od 1% uzrokuje promjenu tražene količine manju od 1% onda je **potražnja neelastična**.
- Ako promjena cijene od 1% uzrokuje promjenu tražene količine jednakoj 1% onda je **potražnja jedinično elastična**.



Elastičnost ponude stanova na porast cijena

Figure 0.5 Responsiveness of Housing Supply to Price Increases, Selected EU Countries



Source: World Bank estimates of the long-run price elasticity of new residential investments based on the longest time-series data available in each country.

Note: The figure shows the increase in gross residential investment following a 1-point increase in the national housing price index. All elasticities are significant at least at the 5 percent level. For details, see annex 2A.

<https://www.worldbank.org/en/region/eca/publication/living-and-leaving>

b) Pregled tržišta nekretnina RH od 2012. – 2017.

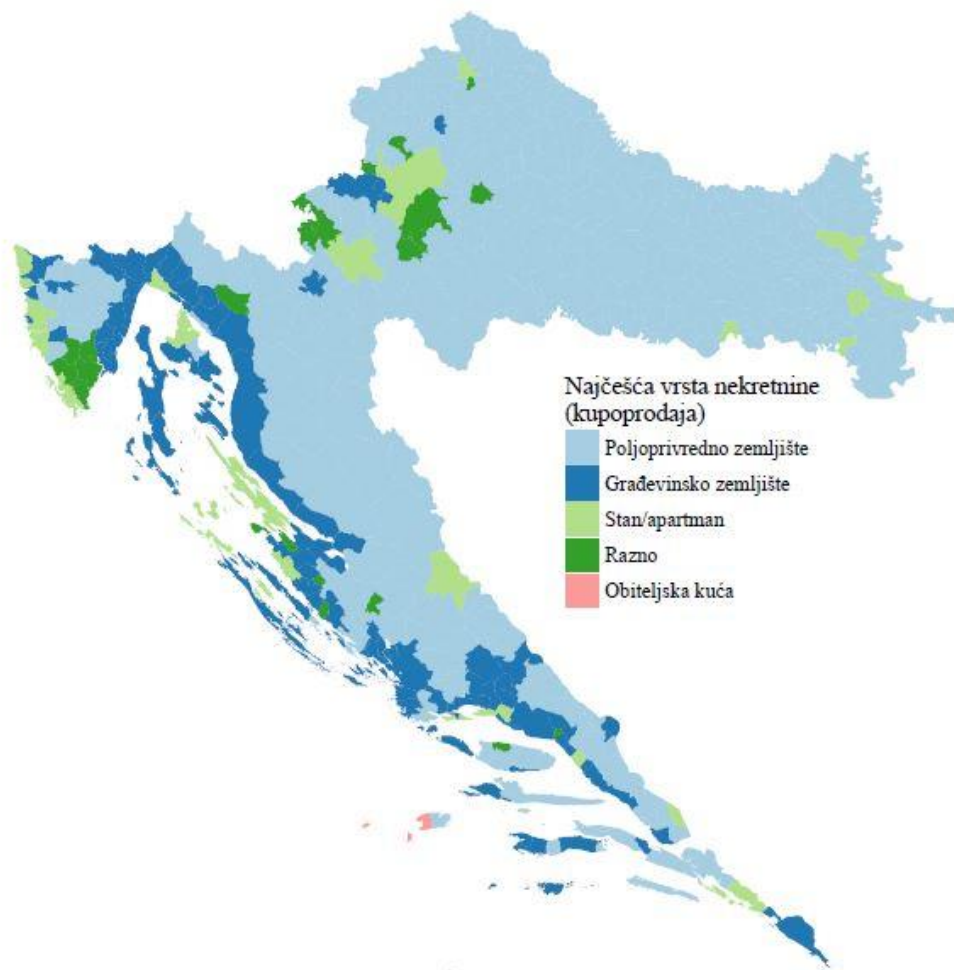
Izrađivač publikacije: Ekonomski institut, Zagreb u suradnji s MGIPU

Cilj: učiniti javno dostupnima temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina

Pretpostavke:

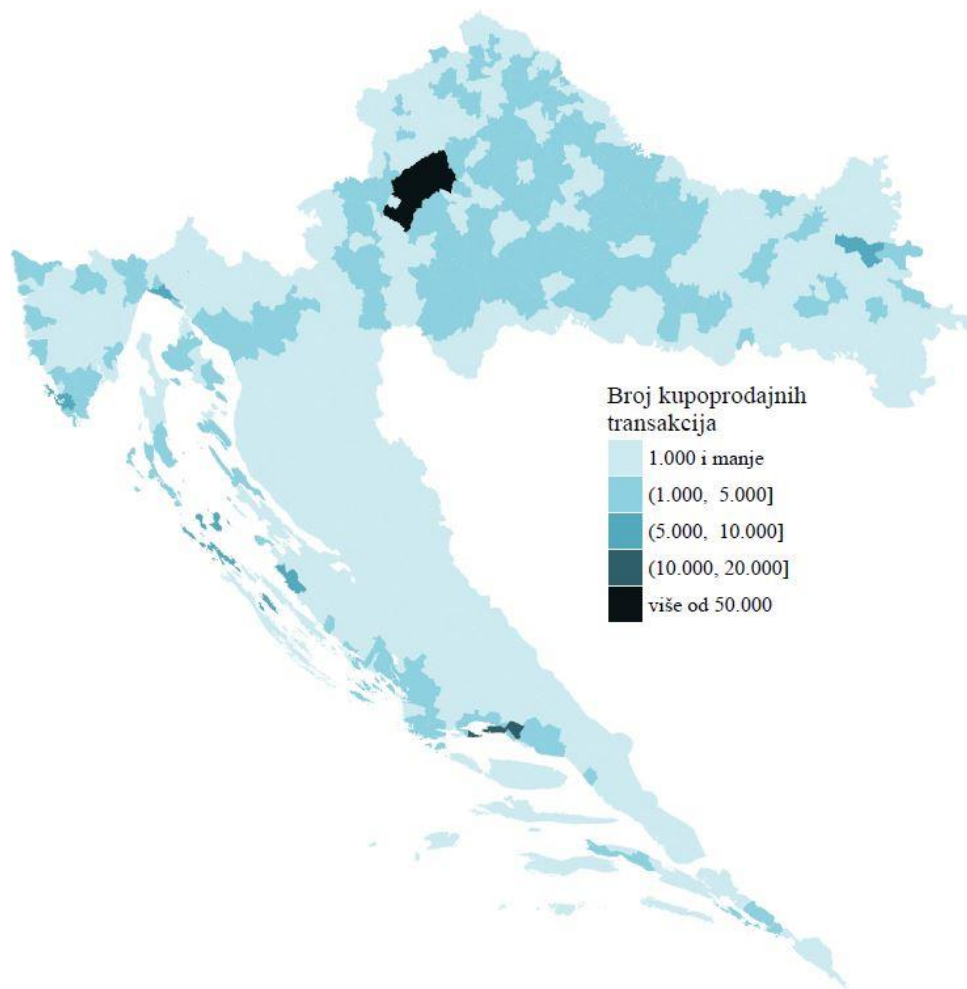
- podloga za izradu - *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- raspon obuhvata podataka od 2012. do 2017. god.
- korišteni izvorni podatci iz Porezne uprave
- grupiranje prema osnovnim tipovima nekretnina
- podatci se odnose na nekretnine, a ne na ugovore
- nisu prikazivani podatci JLS u kojima je bilo manje od 10 transakcija
- umjesto aritmetičke sredine korišten je medijan u svim analizama

Prikaz teritorijalnog rasporeda najčešće prodavane vrste nekretnine



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz teritorijalnog rasporeda transakcija



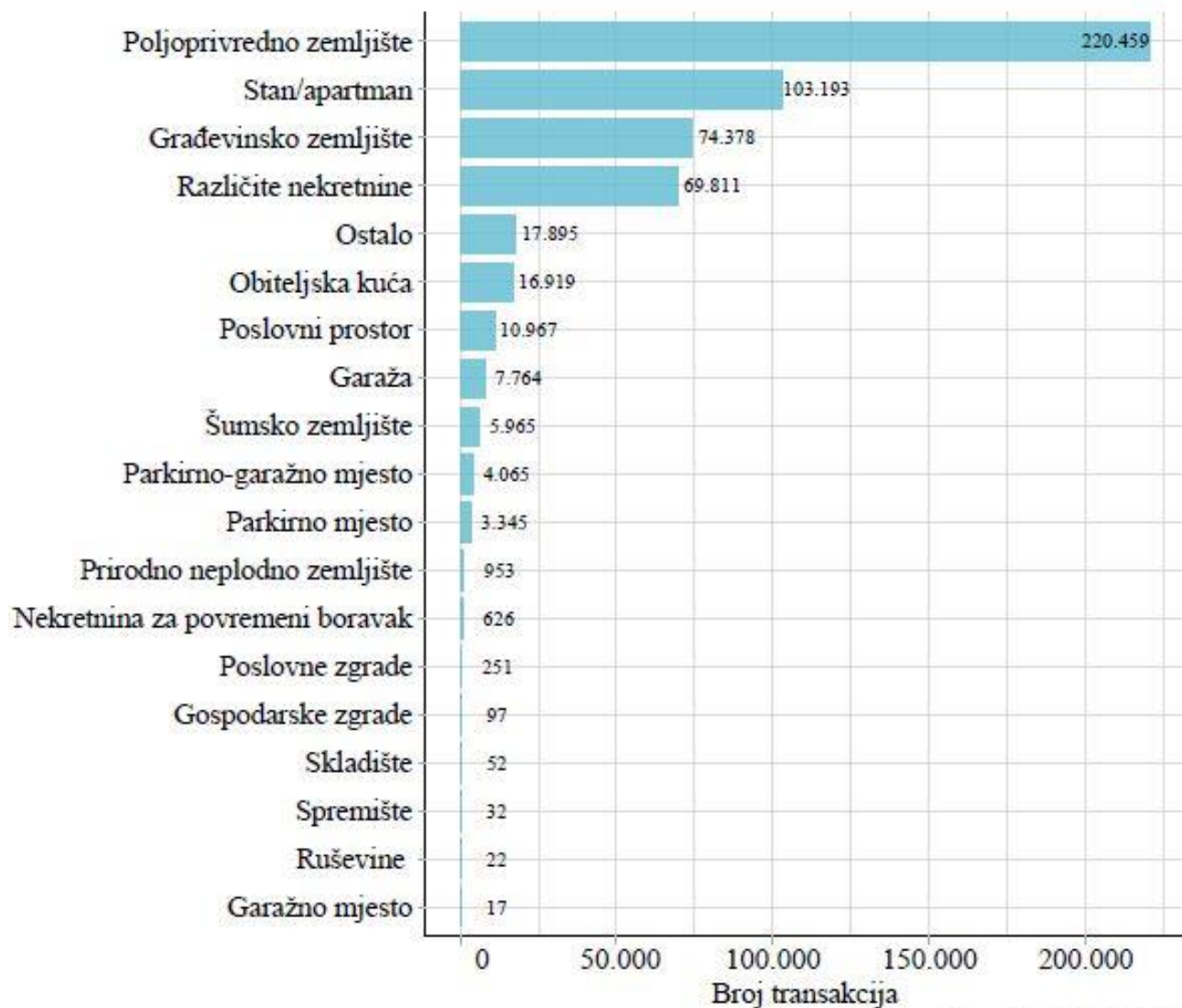
Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablični prikaz evidentiranih transakcija

Vrsta nekretnine/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Poljoprivredno zemljište	38.680	38.974	33.684	34.964	36.895	37.259	220.459
Stan/apartman	15.122	14.034	15.128	17.225	21.819	19.860	103.193
Građevinsko zemljište	12.599	11.994	12.078	11.031	13.092	13.582	74.378
Različite nekretnine	10.206	10.782	11.391	9.876	12.802	14.754	69.811
Ostalo	2.877	2.871	3.284	2.397	3.208	3.258	17.895
Obiteljska kuća	3.033	2.590	2.295	2.833	3.182	2.985	16.919
Poslovni prostor	1.213	1.167	1.289	2.103	2.474	2.714	10.967
Garaža	1.374	1.211	1.496	1.221	1.340	1.122	7.764
Šumsko zemljište	9	34	75	1.838	2.100	1.909	5.965
Parkirno-garažno mjesto	4	7	144	1.036	1.461	1.413	4.065
Parkirno mjesto	788	851	808	253	343	302	3.345
Prirodno neplodno zemljište	0	1	13	309	437	192	953
Nekretnina za povremeni boravak	2	17	14	198	251	144	626
Poslovne zgrade	3	1	10	82	94	60	251
Gospodarske zgrade	1	0	2	37	48	9	97
Skladište	0	0	2	9	13	28	52
Spremište	1	2	1	8	12	8	32
Ruševine	1	1	0	7	13	0	22
Garažno mjesto	0	0	0	4	7	6	17
Ukupno	85.913	84.537	81.714	85.431	99.591	99.605	536.811

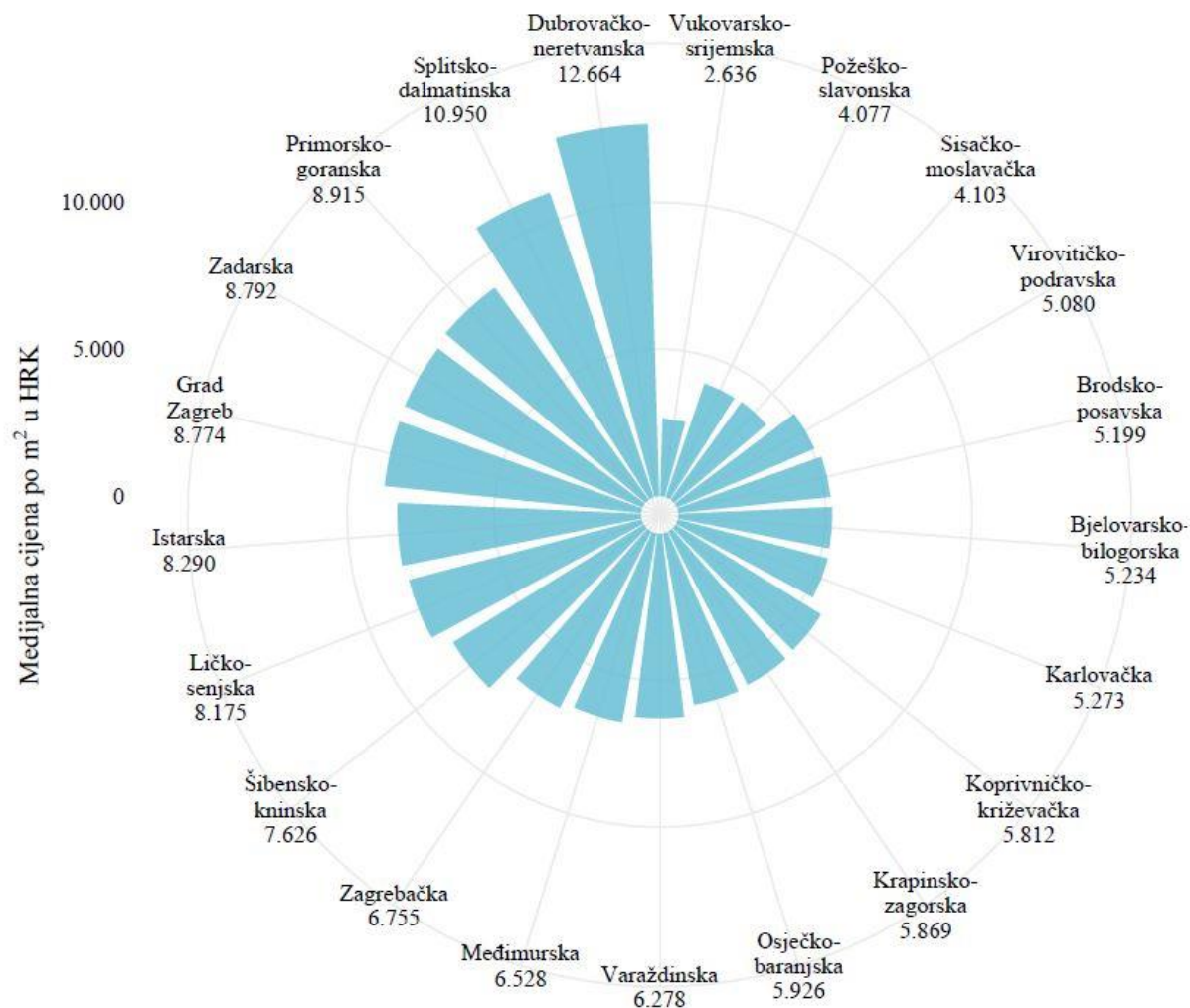
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz broja transakcija prema vrstama nekretnina



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz medijalne cijene stanova/apartmana po županijama



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz percentilne distribucije cijena stanova/apartmana po godinama

Godina/ statistika	5-percentil	25-percentil	Medijan	75-percentil	95-percentil	Godišnja stopa promjene medijana
2012.	2.344	6.374	8.653	11.175	15.884	-
2013.	2.593	6.140	8.340	10.690	15.457	-3,6%
2014.	2.635	6.174	8.153	10.595	15.694	-2,2%
2015.	2.635	5.910	7.858	10.044	14.799	-3,6%
2016.	2.938	6.081	7.892	10.052	14.845	0,4%
2017.	3.262	6.334	8.310	10.763	15.884	5,3%

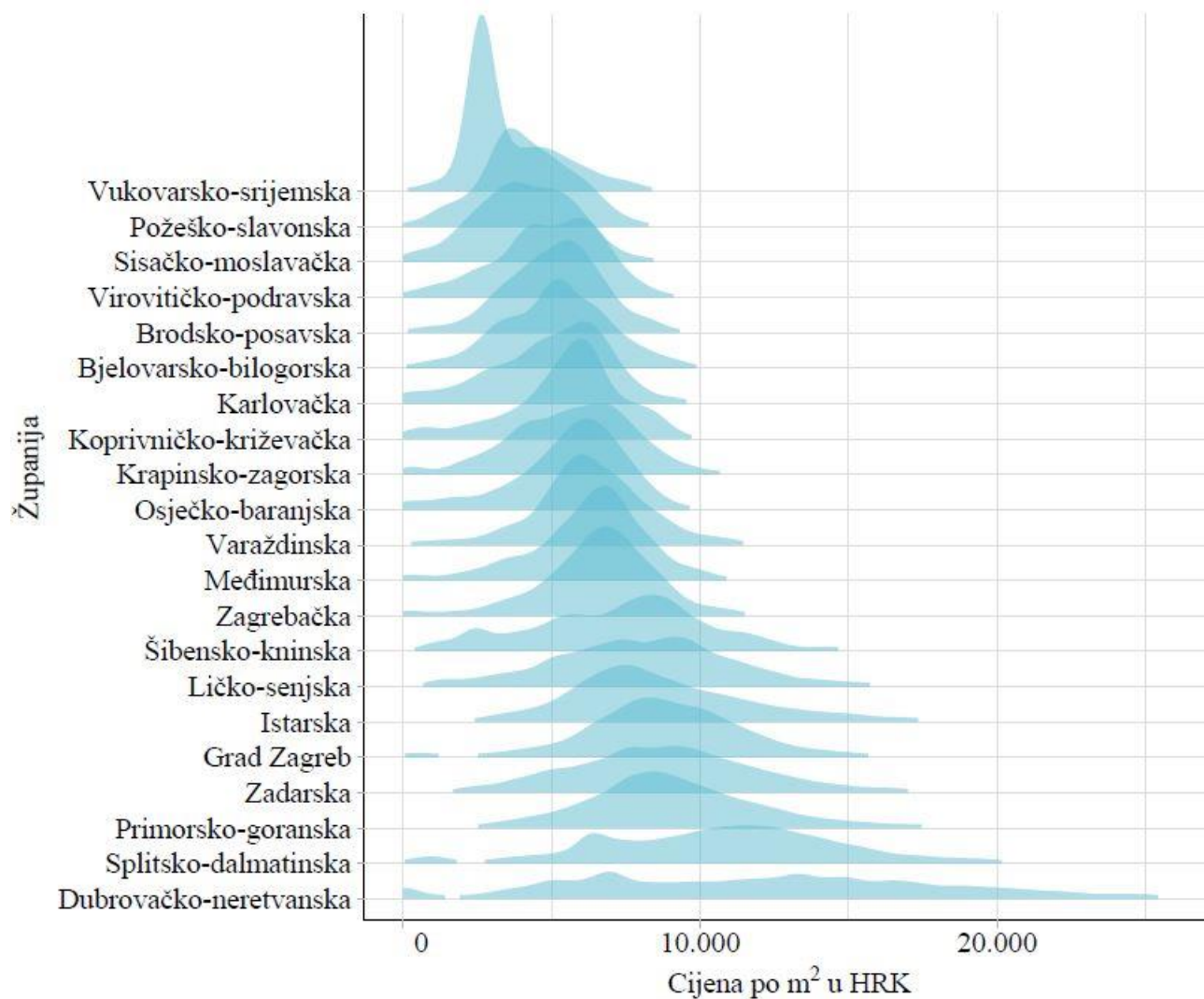
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz percentilne distribucije veličine stanova/apartmana po godinama

Godina/statistika	5-percentil	25-percentil	Medijan	75-percentil	95-percentil
2012.	23	40	53	68	101
2013.	20	39	52	67	100
2014.	12	38	53	69	102
2015.	21	40	55	71	107
2016.	25	42	56	71	106
2017.	25	41	56	72	106

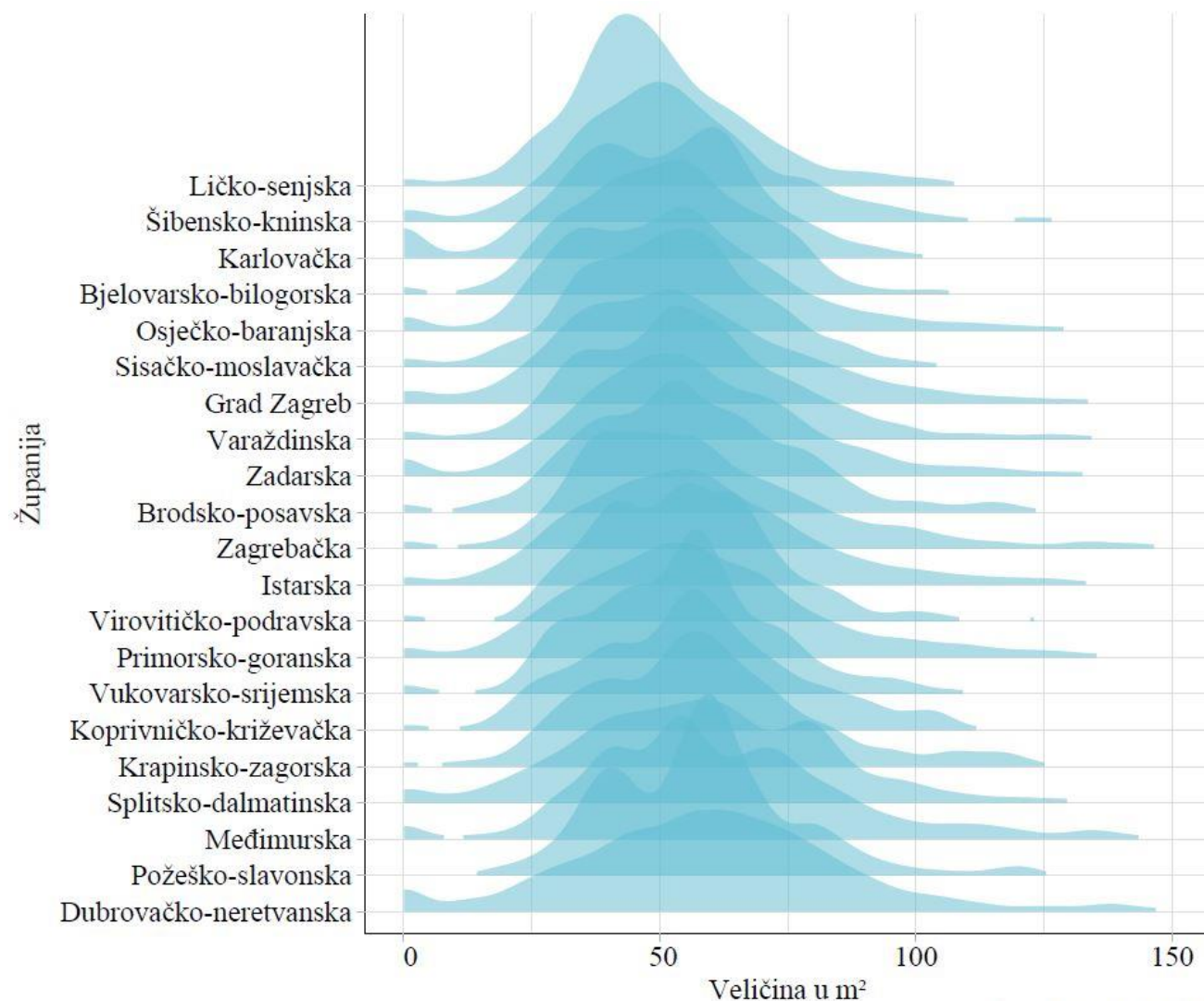
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz distribucije cijene stanova/apartmana po županijama



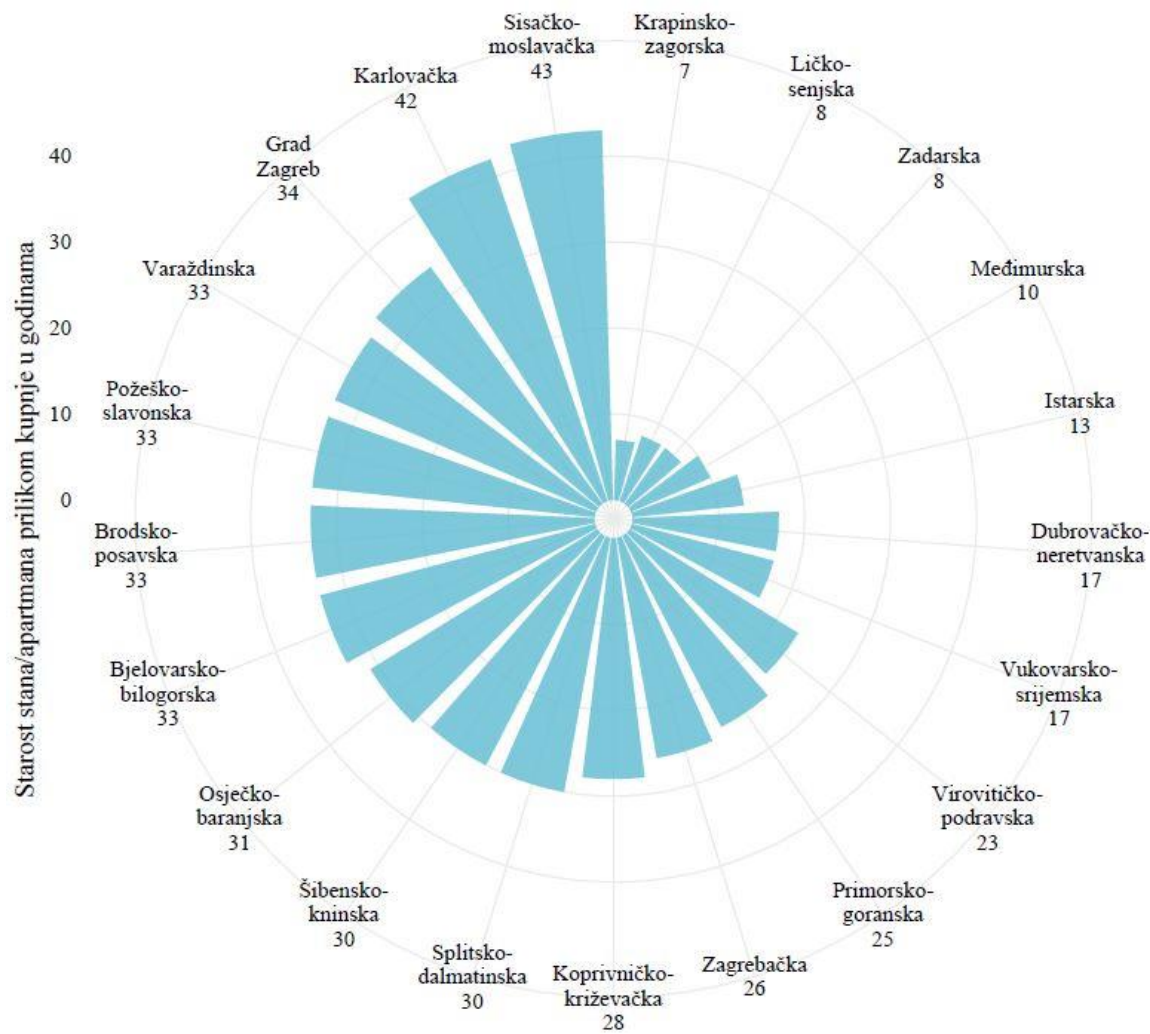
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz distribucije veličine stanova/apartmana po županijama



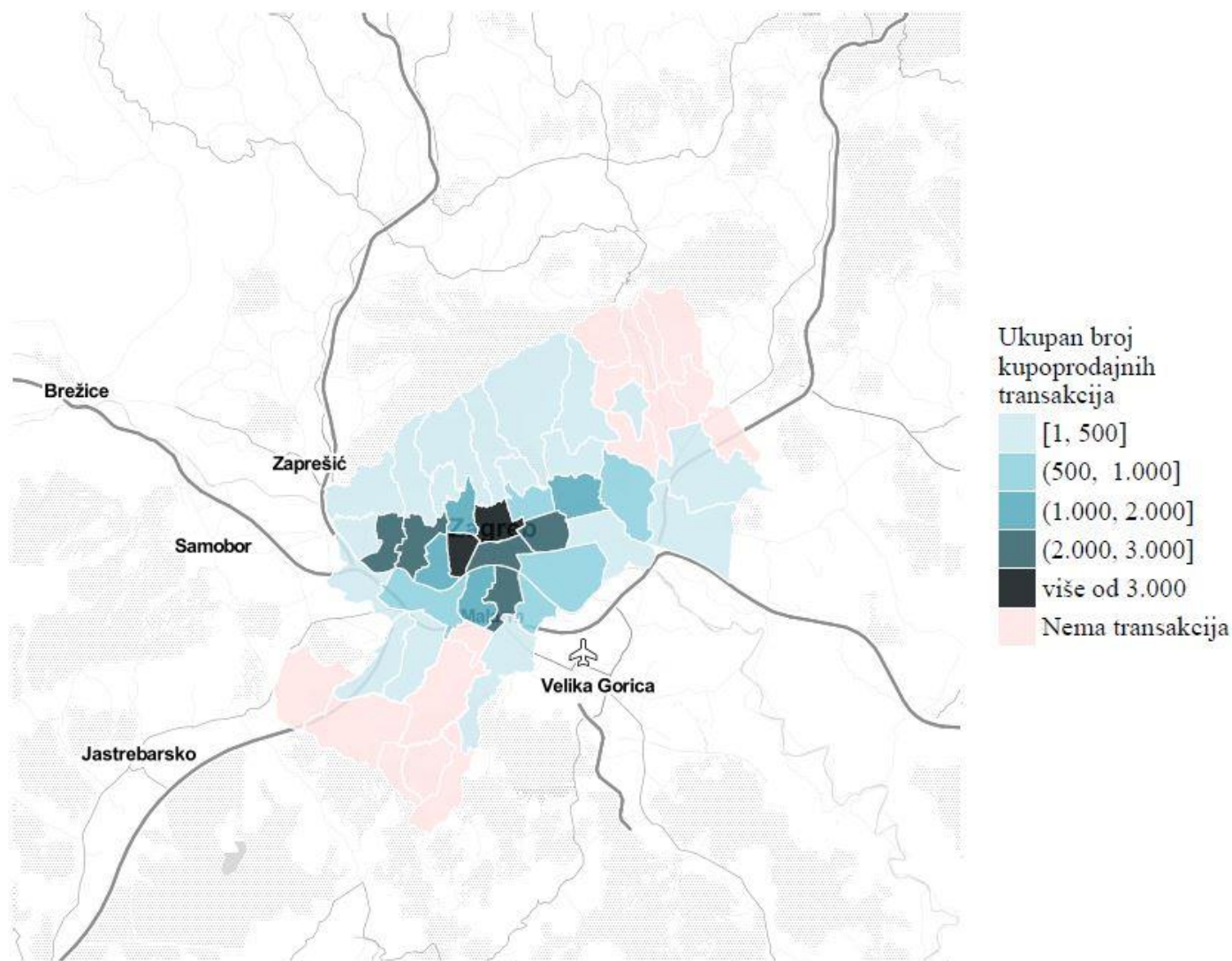
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz starosti stanova/apartmana po županijama



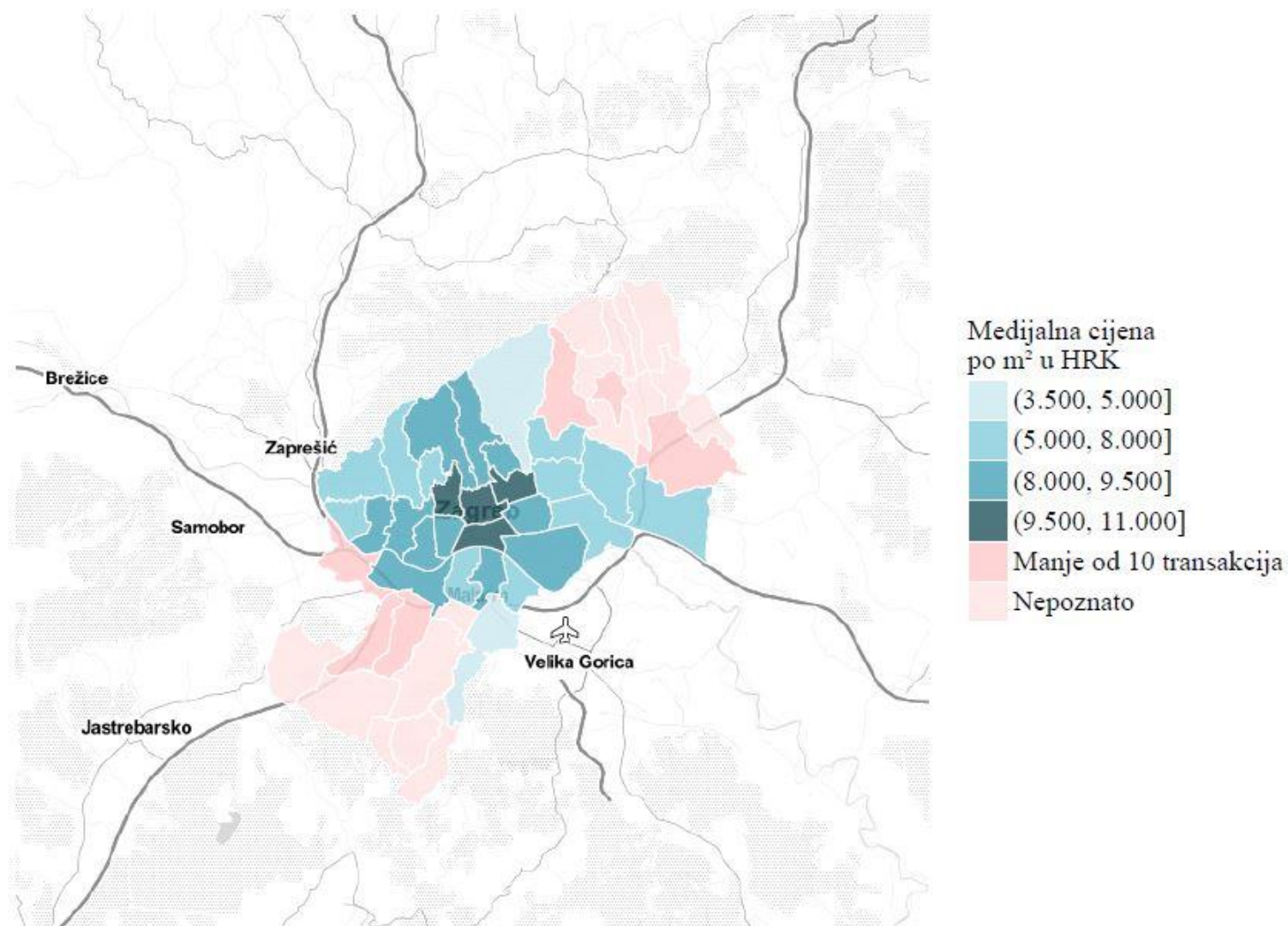
Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz učestalosti transakcija stanova/apartmana u Zagrebu



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz cijena stanova/apartmana u Zagrebu



Izvori: EIZ i MGIPU.

c) Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

U provedenom istraživanju prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2016. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je dijeljenjem medijalne cijene stana/apartmana u m² u 2016. godini u tom JLS-u i prosječnog godišnjeg ostvarenog neto dohotka po zaposlenom.

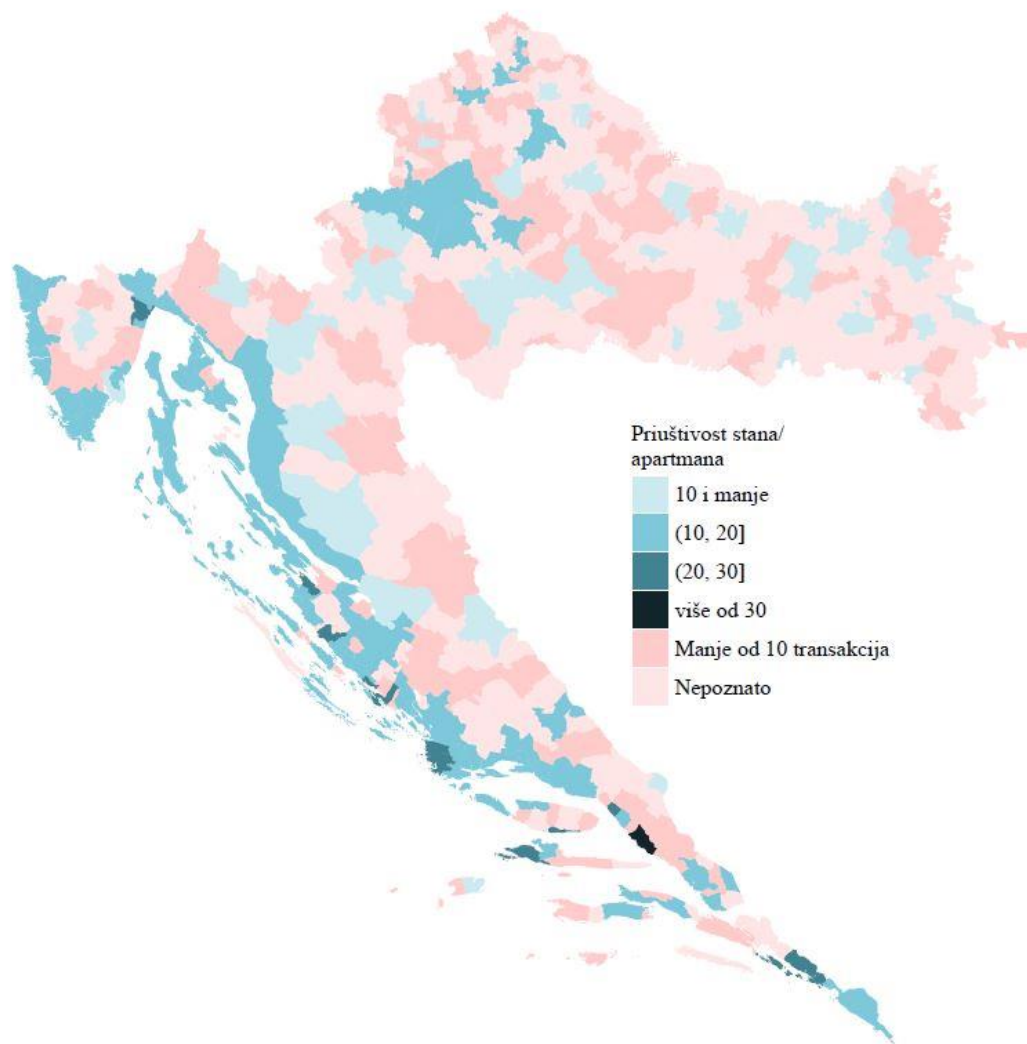
Indeksi su izračunati za 2016. godinu jer podaci o dohocima za 2017. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade publikacije.

Vrijednost indeksa od 25 znači da je u danom JLS-u u prosjeku bilo potrebno izdvojiti 25 posto godišnjeg neto dohotka za kupnju jednog kvadratnog metra stana/apartmana.

Tako je npr. u Splitu u 2016. godini za prosječni godišnji neto dohodak zaposlena osoba mogla kupiti tek 5,1 m² stana/apartmana, odnosno za kupnju jednog m², morala je izdvojiti gotovo petinu svojeg godišnjeg neto dohotka.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz teritorijalnog rasporeda indeksa priuštivosti stana/apartmana



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prikaz indeksa priuštivosti stana/apartmana u RH

Naziv JLS-a	Broj m ²	Mjera priuštivosti		
JASENICE	94,8	1,1		
ĐURĐENOVAC	44,2	2,3		
BELI MANASTIR	26,1	3,8		
VUKOVAR	23,6	4,2		
DARDA	22,1	4,5	OMIŠ	5,3
POŽEGA	15,8	6,3	NOVALJA	5,2
PETRINJA	15,0	6,7	PUNAT	5,2
LUDBREG	14,9	6,7	ROVINJ	5,2
SISAK	14,8	6,7	VODICE	5,2
BELIŠĆE	14,7	6,8	MAKARSKA	5,1
VINKOVCI	14,6	6,8	MARINA	5,1
ZABOK	14,1	7,1	PODSTRANA	5,1
DARUVAR	14,0	7,2	SPLIT	5,1
VIS	13,8	7,2	TISNO	5,0
IMOTSKI	13,2	7,6	VRSI	5,0
GOSPIĆ	13,1	7,6	ROGOZNICA	4,7
SLATINA	13,0	7,7	BAŠKA VODA	4,6
VRBOVEC	13,0	7,7	BOL	4,4
KUTINA	12,6	7,9	OPATIJA	4,4
OGULIN	12,5	8,0	DUBROVNIK	4,3
			SUKOŠAN	4,2
			PRIMOŠTEN	4,0
			HVAR	3,9
			PODGORA	3,2

Izvori: EIZ i MGIPU.



d) Zaključno

Cilj izrade Pregleda tržišta nekretnina:

- učiniti javno dostupnima temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina

Plan u nastavku:

- redovito godišnje objavljivati Pregled tržišta nekretnina sa proširenim analizama za potrebe dionika tržišta nekretnina

Zahvaljujem na pažnji, pitanja...