

Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

Makelja, Magdalena

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:290359>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-06**



Repository / Repozitorij:

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija – smjer Financije

UTJECAJ INFLACIJE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA
U REPUBLICI HRVATSKOJ

Diplomski rad

Magdalena Makelja

Zagreb, rujan 2024.

Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija – smjer Financije

UTJECAJ INFLACIJE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA
U REPUBLICI HRVATSKOJ

THE IMPACT OF INFLATION ON THE REAL ESTATE
MARKET IN THE REPUBLIC OF CROATIA

Diplomski rad

Student: Magdalena Makelja

JMBAG studenta: 0067585798

Mentor: prof. dr. sc. Gordana Kordić

Zagreb, rujan 2024.

SAŽETAK

Ulazak u Schengenski prostor i eurozonu, visoka stopa inflacije te oporavak od posljedica pandemije koronavirusa su faktori koji bitno utječu na gospodarsku sliku Republike Hrvatske. Tržište nekretnina se mijenja pod utjecajem raznih faktora koji oblikuju njegovo trenutačno stanje. Neki od elemenata koji utječu na trenutačno stanje tržišta nekretnina su dinamika ponude i potražnje, kamatne stope i dostupnost stambenih kredita, Vladine politike i regulative, stope nezaposlenosti i razine dohotka, inflacija te trošak života. Na primjer, cijene građevinskih materijala su trenutačno na najvišim razinama u proteklih pet godina. U ovom radu provedeno je istraživanje utjecaja inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj te je istražena usporedba Republike Hrvatske i Republike Slovenije, susjedne države, koja je odabrana zbog međusobnih sličnosti.

Ključne riječi: inflacija, kamatne stope, stambeni krediti, tržište nekretnina

ABSTRACT

Entry into the Schengen Area and the Eurozone, the high rate of inflation and the recovery from the consequences of the coronavirus pandemic are factors that significantly affect the economic picture of the Republic of Croatia. The real estate market changes under the influence of various factors that shape its current state. Some of the elements that influence the current state of the real estate market are the dynamics of supply and demand, interest rates and the availability of home loans, government policies and regulations, unemployment rates and income levels, inflation and the cost of living. For example, the prices of building materials are currently at their highest levels in the past five years. In this paper, a study of the impact of inflation on the real estate market in the Republic of Croatia was carried out, and a comparison was investigated between the Republic of Croatia and the Republic of Slovenia, a neighboring country, which was chosen due to mutual similarities.

Keywords: inflation, interest rates, housing loans, real estate market



Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet



IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je diplomski rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

(mjesto i datum)

(vlastoručni potpis studenta)

SADRŽAJ

1.	UVOD	1
1.1.	Predmet i cilj rada	1
1.2.	Izvori podataka i metode prikupljanja	1
1.3.	Struktura rada	2
2.	DEFINICIJA I UZROCI NASTANKA INFLACIJE	3
2.1.	Objašnjenje pojma inflacije	3
2.2.	Uzroci i posljedice nastanka inflacije	5
2.3.	Sektorski rast cijena na primjeru nekretnina	10
3.	CIJENE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
3.1.	Faktori koji utječu na stanje tržišta nekretnina	12
3.2.	Utjecaj inflacije na cijene nekretnina	13
3.3.	Trendovi kretanja cijena nekretnina u eurozoni	16
3.4.	Trendovi kretanja cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj	21
4.	STUDIJA SLUČAJA USPOREDBE UTJECAJA INFLACIJE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA	26
4.1.	Metodologija istraživanja	26
4.2.	Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj	26
4.3.	Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Sloveniji	33
4.4.	Diskusija rezultata istraživanja	44
5.	ZAKLJUČAK	46
	POPIS LITERATURE	48
	POPIS SLIKA	52
	POPIS GRAFOVA	53
	POPIS TABLICA	54
	ŽIVOTOPIS	55

1. UVOD

U ovom dijelu rada prikazan je predmet i cilj rada, kao i izvori podataka i metode prikupljanja te je prikazana struktura rada.

1.1. Predmet i cilj rada

Predmet rada je analiza inflacije na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, a fokus je stavljen i na zemlje članice Europske unije. Predstavljen je pojam inflacije te njeni uzroci i posljedice, a tržište nekretnina je nakon definiranja dodatno opisano i kroz faktore koji utječu na njegovo trenutno stanje. Nadalje, analizirane su promjene cijena na tržištu nekretnina u povezanosti sa inflacijom, uz opis problematike cjenovnih balona. Slijedi usporedba Republike Hrvatske i Republike Slovenije, susjedne države koja je odabrana zbog međusobnih sličnosti. Na primjer, obje države su članice Europske unije i eurozone pa su podložne istim monetarnim politikama Europske središnje banke što može dovesti do sličnih inflacijskih kretanja.

Cilj rada je prikazati kako inflacija utječe na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj odnosno kakva je ponuda i potražnja te kakve su cijene na tržištu nekretnina s obzirom na stopu inflacije u državi.

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Prilikom izrade rada korištena je kombinacija različitih znanstvenih metoda. Za potrebe prva tri poglavlja provedena je analiza sekundarnih podataka, prikupljenih iz znanstvenih i stručnih radova, knjiga, časopisa i internetskih stranica. Korištenjem metoda indukcije, dedukcije i komparacije objašnjene su glavne teorijske postavke rada. Sekundarni podaci za analizu preuzeti su od Državnog zavoda za statistiku, Eurostata i službene stranice Europske unije. U posljednjem dijelu rada korištenjem desk metode analiziran je utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji. Desk istraživanjem omogućeno je uspoređivanje podataka u vremenskom slijedu i prostornim odnosima prethodno navedenih svjetskih izazova.

1.3. Struktura rada

Rad je podijeljen u pet cjelina. U prvom, uvodnom dijelu rada, određeni su predmet i cilj rada, izvori podataka i metode prikupljanja te je opisana struktura rada. Drugi dio rada odnosi se na objašnjenje pojma inflacije, opisani su uzroci i posljedice nastanka inflacije te je prikazan sektorski rast cijena na primjeru nekretnina. Treći dio rada odnosi se na cijene na tržištu nekretnina te su u ovom dijelu rada prikazani faktori koji utječu na stanje tržišta nekretnina, predstavljen je utjecaj inflacije na cijene nekretnina i promatrani su trendovi kretanja cijena nekretnina u eurozoni i Republici Hrvatskoj. U četvrtom dijelu rada provedena je studija slučaja usporedbe utjecaja inflacije na tržište nekretnina. Prikazana je metodologija istraživanja te su analizirani utjecaji inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji. U posljednjem dijelu rada iznijet je zaključak do kojeg se došlo prilikom pisanja ovog rada.

2. DEFINICIJA I UZROCI NASTANKA INFLACIJE

2.1. Objašnjenje pojma inflacije

Inflacija predstavlja opće povećanje cijena u gospodarstvu. To ne znači rast cijena samo pojedinih proizvoda ili usluga, već se radi o širem trendu koji pogađa cijene u svim sektorima. Za ljude inflacija ima posebnu važnost jer im može utjecati na kupovnu moć. Ako novčani prihodi ne prate rast cijena, to znači da se za isti novac može kupiti manje roba i usluga. To se naziva pad realnog dohotka ili realne plaće koji se može dogoditi čak i ako nominalni prihodi rastu.

Ekonomisti i kreatori ekonomske politike već duže vrijeme raspravljaju o uzrocima inflacije. Postoje dva glavna gledišta i to monetaristički te kejnzejanski i strukturalistički. Tradicionalni monetaristički ekonomisti smatraju da je inflacija rezultat prevelike količine novca u optjecaju. Prema njihovom mišljenju, ako se stvara više novca nego što ima dobara i usluga, to dovodi do porasta cijena, stoga je njihovo rješenje za kontrolu inflacije smanjenje količine novca u optjecaju. To se može postići kroz mjere poput ograničenja kreditiranja u gospodarstvu, smanjenja količine "rezervnog novca", smanjenja kredita Vladi i ograničenja sposobnosti banaka za kreditiranje. Monetaristi vjeruju da će ovakve mjere dovesti do pada cijena. Međutim, postoje dva glavna problema s monetarističkim pristupom. Prvo, pretpostavlja se da je ukupna ekonomska aktivnost (ili ponuda) fiksna i da na nju ne može utjecati makroekonomska politika. Međutim, u većini gospodarstava postoji prostor za rast proizvodnje, a makroekonomske politike mogu utjecati na tu razinu. Drugo, monetaristički pristup zanemaruje utjecaj brzine optjecaja novca. Količina novca u optjecaju nije jedini faktor koji utječe na cijene. Brzina kojom novac kruži kroz gospodarstvo (koliko puta se novčanica potroši u određenom vremenskom razdoblju) također igra ulogu (European Parliament, 2022).

Kejnzejanski i strukturalistički ekonomisti imaju drugačije stajalište o uzrocima inflacije. Prema njima, inflacija nastaje kada je potrošnja veća od dohotka na makroekonomskoj razini. To znači da ljudi troše više nego što zarađuju, što dovodi do povećane potražnje za dobrima i uslugama. Ako ponuda ne može pratiti tu potražnju, to dovodi do porasta cijena.

Uzroci takve neravnoteže mogu biti:

- Deficit platne bilance: Uvozi se više roba i usluga nego što se izvozi, što dovodi do povećane potražnje za domaćom valutom i time do rasta cijena.
- Ograničenja u ponudi: Ako postoje ograničenja u opskrbi određenim dobrima ili uslugama, a potražnja za njima raste, to može dovesti do porasta cijena tih roba i usluga, što se može prenijeti i na cijene ostalih proizvoda u gospodarstvu.

Rješenja za inflaciju prema ovim kejnezijanskim i strukturalističkim stajalištima usmjerena su na uravnoteženje ponude i potražnje (stimuliranje proizvodnje - povećanje proizvodnje može pomoći u zadovoljavanju povećane potražnje i time ublažiti rast cijena). Strukturalisti ističu da inflacija može nastati kao rezultat sukoba različitih grupa u gospodarstvu oko raspodjele nacionalnog dohotka, što uključuje poduzeća, zaposlenike, primarne proizvođače te državna tijela. Na primjer, ako porastu troškovi uvoza roba, tvrtke mogu pokušati podići cijene svojih proizvoda kako bi održale profit. S druge strane, zabrinuti zbog pada realnih plaća, radnici mogu tražiti povećanje svojih novčanih plaća. To dovodi do dodatnog porasta troškova za tvrtke, što može dovesti do ponovnog porasta cijena. Ovaj scenarij može dovesti do uzlazne spirale, u kojoj obje strane nastoje zadržati svoje stvarne prihode. To je vjerojatnije ukoliko su te skupine snažnije i ako su im prihodi "indeksirani" prema stopi inflacije (npr. kroz sindikatske sporazume o plaćama ili tvrtke koje održavaju profitne marže podizanjem cijena). Prema ovoj teoriji, inflacija je dakle rezultat borbe za raspodjelu nacionalnog dohotka (European Parliament, 2022).

Nadalje, u tržišnom gospodarstvu cijene dobara i usluga uvijek se mogu promijeniti. Neke cijene rastu, a neke cijene padaju. Inflacija se javlja kada postoji opće povećanje cijena dobara i usluga, a ne samo pojedinačnih proizvoda. To znači da je danas vrijednost istog proizvoda ili usluge viša za 1 € nego što je bila jučer. Drugim riječima, inflacija s vremenom smanjuje vrijednost valute. Pri izračunu prosječnog rasta cijena, cijene proizvoda na koje trošimo više poput struje, imaju veći ponder od cijena proizvoda na koje trošimo manje, primjerice na šećer ili poštanske marke. Svako kućanstvo ima svoje potrošačke navike, na primjer postoje kućanstva s automobilom koja jedu meso, a s druge strane postoje vegetarijanska kućanstva koja nemaju automobil. Prosječna potrošnja svih kućanstava zajedno određuje koliku težinu imaju određeni proizvodi ili usluge u izračunu inflacije.

Inflacija se procjenjuje uzimajući u obzir svu robu i usluge koje koriste kućanstva, što uključuje (European Central Bank, 2024):

- svakodnevne stvari (poput hrane, novina i goriva)
- trajna dobra (poput odjeće, računala i perilice rublja)
- usluge (uključujući frizerske usluge, osiguranje, i iznajmljivanje stanova).

Sva dobra i usluge koje su kućanstva potrošila tijekom godine predstavljena su “košaricom” artikala. Svaki proizvod u ovoj košarici ima cijenu koja se može mijenjati tijekom vremena. Godišnja stopa inflacije je cijena ukupne košarice u određenom mjesecu u usporedbi s cijenom u istom mjesecu godinu dana ranije. U eurozoni, inflacija potrošačkih cijena mjeri se "Harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena", koji se često naziva akronimom "HICP". Pojam “usklađeno” označava činjenicu da sve zemlje u Europskoj uniji slijede istu metodologiju. To osigurava da se podaci za jednu zemlju mogu usporediti s podacima za drugu (European Central Bank, 2024).

Razumijevanje dinamike inflacije zahtijeva razumijevanje temeljnog koncepta i načina na koji se mjeri. Snažan zamah inflacije za širok skup dobara i usluga u potrošačkoj košarici doveo je do rekordno visoke stope inflacije u lipnju 2022. godine, koja je iznosila 9,6 % u Europskoj uniji i 8,6 % u eurozoni, potaknuta uglavnom po cijenama energije i hrane, koje su porasle za 42 % odnosno za 8,9 %. Očekuje se da će inflacija još neko vrijeme ostati znatno iznad ciljane inflacije u eurozoni od 2 %, zbog nastavka geopolitičke nesigurnosti i trajnih ograničenja u opskrbi (European Parliament, 2022).

2.2. Uzroci i posljedice nastanka inflacije

Iako visoke stope inflacije mogu uzrokovati značajnu nestabilnost, one također mogu ukazivati na to kako se različiti sektori gospodarstva bore s održavanjem razina realnog dohotka. Kada se očekivanja inflacije rašire, sve skupine koje to mogu pokušavaju podići cijene kako bi izbjegle gubitak realnog dohotka. To može dovesti do inflatornih spirala u kojima se očekivanja samo potvrđuju. U suprotnom, u gospodarstvima s velikim udjelom neformalnih i nesindikaliziranih radnika koji nemaju pregovaračku moć, troškovi se prenose na njih bez mogućnosti traženja većih plaća. To može dovesti do niže stope inflacije, ali uz lošiji utjecaj na životni standard zbog pada realnih prihoda.

Inflacijske epizode se mogu klasificirati kao inflacija "poticanja potražnje" ili "poticanja troškova", a razlikovanje je važno za određivanje odgovora vlade (Hall, 2024):

- Inflacija potražnje: Nastaje kada potražnja za dobrima i uslugama raste brže nego ponuda (ponekad se naziva "pregrijavanje"). Rješenje obično uključuje povećanje kamatnih stopa središnje banke ili strožu monetarnu politiku, čime se otežava pristup kreditima i smanjuje potrošnja.
- Troškovna inflacija: Nastaje kao rezultat povećanja specifičnih troškova, poput ograničenja u opskrbi ili porasta cijena uvoza. Povećanje kamatnih stopa u ovom slučaju neće riješiti problem, već može dovesti do usporavanja ili čak pada gospodarske aktivnosti.

Kontrola inflacije zahtijeva razumijevanje njezinih temeljnih uzroka, koji se mogu razlikovati ovisno o kontekstu i vremenskom okviru. Prekomjerno korištenje monetarne politike može dovesti do recesije i nezaposlenosti, što je često veća šteta od same inflacije. Često se koristi kao sredstvo za smanjenje prekomjerne potražnje i time za kontrolu rasta cijena. Međutim, ova strategija možda neće riješiti problem ako su uzroci inflacije negdje drugdje. U najgorem slučaju, može dovesti do stagflacije, kombinacije spore gospodarske aktivnosti i rasta cijena (European Parliament, 2022). Razdoblje od globalne financijske krize do 2021. trebalo je konačno opovrgnuti monetaristički argument da će samo puštanje likvidnosti u gospodarstvo generirati inflaciju. Nakon te krize, izvanrednu razinu likvidnosti osigurale su samo četiri velike banke (FED, Europska središnja banka, Banka Engleske i Banka Japana) što je rezultiralo porastom ukupne imovine s približno 4 bilijuna dolara u siječnju 2008. na više od 26 trilijuna dolara do 2021. Unatoč ovom značajnom povećanju, stope inflacije u naprednim gospodarstvima ostale su niske tijekom tog vremenskog okvira, čak su pale i postale negativne u određenim zemljama.

Ghosh (2023) navodi da su na globalnoj razini cijene osnovnih proizvoda kao što su prehrambene žitarice i gorivo ili energija, koje ulaze izravno u cijene svih ostalih dobara i usluga, porasle od sredine 2021., a ubrzale su se od ožujka 2022. godine. Postojali su specifični problemi u opskrbnom lancu koji su proizašli iz blokada i zatvaranjima povezanim s COVID-19. Potom je rat u Ukrajini utjecao na opskrbu naftom, pšenicom i gnojivom te na određene utvrđene trgovačke rute.

Napredna gospodarstva iskusila su stope ukupne inflacije koje su bile više nego desetljećima, ali ti pojedinačni čimbenici povećanja troškova još uvijek nisu bili dovoljni da objasne značajan porast cijena. Naftne tvrtke iskoristile su situaciju da povećaju cijene iznad onoga što je opravdano njihovim rastućim troškovima. U međuvremenu, financijska aktivnost na robnim terminskim tržištima znatno je porasla između siječnja i ožujka 2022., podižući terminske cijene pšenice i drugih roba te tako utječući i na trenutne spot cijene, a spot tržište je mjesto gdje se pregovaraju i dogovaraju neposredne ili kratkoročne prijevozne potrebe. Spot cijene ovdje se određuju trenutnom ponudom i potražnjom, što znači da se cijene mogu češće mijenjati nego ugovorene cijene tereta utvrđene dugoročnim sporazumima. Također se navodi da je, suprotno općoj javnoj percepciji da je trenutna prehrambena kriza povezana sa šokovima u opskrbi povezanoj s ratom, ponašanje poduzeća ipak značajnije. Za primjer su to poduzeća koja se bave trgovinom žitaricama te koja su doživjela značajan porast profitabilnosti u razdoblju od siječnja do ožujka 2022. jer su podigli svoje cijene bez pitanja, budući da su svi pretpostavljali da je to rezultat nestašice opskrbe izazvane ratom.

Nadalje, Ghosh (2023) navodi da troškovi hrane i energije ulaze u sve ostale cijene i stoga izravno i neizravno utječu na potrošačke cijene, a taj učinak ima tendenciju biti još jači u zemljama s niskim i srednjim dohotkom gdje hrana posebno čini veći udio u proračunu prosječnih kućanstava i gdje vladama obično nedostaje fiskalni prostor za pružanje odgovarajuće protumjere za ublažavanje gladi. U većini zemalja s niskim i srednjim dohotkom prehrambeni proizvodi još uvijek čine između 1/3 do 1/2 potrošačke košarice, osobito među donjom polovicom stanovništva koja je već siromašna. Budući da su troškovi energije ključni za proizvodnju i distribuciju svakog proizvoda i usluge, zemlje koje se oslanjaju na uvoz energije također su značajno pogođene. Posebno je ozbiljan utjecaj koji to ima na sigurnost hrane i glad u zemljama s niskim i srednjim dohotkom. Čak i prije najnovijeg globalnog poskupljenja hrane i goriva koji je posljedica rata u Ukrajini, velik dio svijeta nije si mogao priuštiti minimalno hranjivu prehranu. Većina stanovništva u podsaharskoj Africi i južnoj Aziji (57 %) nema pristup hrani koju preporučuju nacionalne vlade, a slične su situacije uočene u jugoistočnoj Aziji (>45 %), Melaneziji (>40 %) i Latinskoj Americi (>20 %). U određenim zemljama unutar subsaharske Afrike, preko 80-90 % stanovništva ne može si priuštiti osnovnu hranjivu prehranu; u Indiji ta brojka prelazi 70 %, dok Pakistan bilježi postotak preko 80 %. Unatoč globalnim fluktuacijama cijena hrane i goriva zbog špekulativnog mjehura i konačnom vraćanju na razine viđene prije rata u Ukrajini, cijene u tim zemljama nastavljaju eskalirati.

Ha i sur. (2023) navode da je nakon desetljeća pada i niske inflacije, inflacija ponovno postala problem 2021. godine te je pokazala značajan rast 2022. godine. Ipak, većina gospodarstava u svijetu nisu pokazivala uvjete gotovo pune zaposlenosti koji su bili očiti u ranim 1970-im godinama. Nakon pandemije COVID-19, samo je gospodarstvo SAD-a imalo relativno živo tržište rada, potpomognuto velikim paketima poticaja koje su davale administracije od sredine 2020. pa nadalje. To je mnogo jasnije bila inflacija zbog povećanja troškova u većini zemalja, potaknuta povećanjem cijena osnovnih sirovina i međuproizvoda u svjetskoj trgovini.

Cooper i sur. (2022) navode da je to bilo jasno vidljivo u SAD-u. Navode da su u razdoblju od 1979. – 2019., kada stope inflacije nisu bile tako visoke, rastući jedinični troškovi rada (koji odražavaju rast plaća) pridonijeli 62 % ukupnog povećanja cijena, u usporedbi s 27 % zbog ostalih povećanja cijena inputa i 11 % zbog većeg profita.

Bivens (2022) navodi da su u nedavnoj i tekućoj inflaciji omjeri obrnuti. Navodi da je povećanje dobiti poduzeća nerazmjerno pridonijelo nedavnoj inflaciji. Od drugog tromjesečja 2020. do posljednjeg tromjesečja 2021., dobit poduzeća činila je 54 % ukupne inflacije. Za usporedbu, jedinični troškovi rada su inflaciji pridonijeli za manje od 8 %, što je visoka suprotnost u odnosu na 62 % u prethodna četiri desetljeća. Doprinos troškova inputa koji nisu povezani s radom (problemi opskrbnog lanca) bio je 38 %, u usporedbi s 27 % u ranijem razdoblju. Također, moglo bi se reći da je povećanje profitnih marži rezultat veće potražnje. U SAD-u, smanjena potrošnja kućanstava koja su zbog pandemije imala ograničene mogućnosti potrošnje svakako je imala utjecaj, osobito uzimajući u obzir značajne fiskalne poticaje koje su donijele uzastopne američke administracije. Ipak, rastuća koncentracija i monopolizacija u industriji imali su još značajniju ulogu.

Konczal i sur. (2022) navode da su masovno povećani korporativni profiti bili najočiti u energetskom, prehrambenom i farmaceutskom sektoru, budući da su nestašice opskrbe koje su proizašle iz rata u Ukrajini postale isprika za neproporcionalna povećanja cijena. Tvrtke u SAD-u povećale su svoje marže i dobit u 2021. najbržim godišnjim tempom od 1955. godine, dovodeći obje na najviše zabilježene razine od 1950-ih. Visoke marže prije pandemije pokazale su se kao snažan pokazatelj njihovog daljnjeg povećanja u 2021., što ukazuje na to da je tržišna moć ključni pokretač inflacije.

Agarwal i sur. (2022) navode da je povećana špekulativna aktivnost potvrđena istraživanjem koje prati aktivnosti financijskih ulagača (osobito investicijskih fondova) na tržištima roba. U istraživanju je utvrđeno da je, na primjer, „na tržištu pšenice za mljevenje u Parizu, mjerilu za Europu, udio špekulanata u terminskim ugovorima pšenice na strani kupnje porastao s 23 % u svibnju 2018. na 72 % u travnju 2022.“ Nadalje, Heather (2021) navodi da je jedna studija otkrila da su se količine trgovanja na primarnom središtu cijena plina tržišta prirodnog plina Europske unije, Title Transfer Facility, stalno povećavale tijekom prošlog desetljeća od 5 puta više od stvarnog plina potrošnje u 2011. na više od 14 puta u 2020. godini.

Promjenjivost cijena roba utječe na životni standard i sposobnost proizvodnje dobara i usluga. Slična situacija dogodila se između 2007. i 2009. godine, kada su cijene nafte i hrane dramatično porasle prije nego što su se vratile na prethodne razine u razdoblju od 18 mjeseci, što je rezultiralo značajnim ekonomskim poteškoćama, posebno u mnogim zemljama u razvoju (Ghosh, 2011). Nakon tog iskustva i nakon globalne financijske krize 2008., i SAD i EU nastojali su u određenoj mjeri regulirati robne derivate. Međutim, Ghosh (2011) tvrdi da su propisi bili nedovoljni i da su se mogli zaobići zbog postojećih pravila koja su nudila značajne mogućnosti za opstanak špekulativne prakse.

Ortiz i sur. (2022) navode da su se zemlje u razvoju suočile s višestrukim udarcima i to ne samo zbog pandemije i porasta cijena robe izazvanog ratom u Ukrajini, već i zbog kretanja kapitala koja su pojačala pritiske na pad njihovih valuta i učinila uvoz skupljim u smislu domaće valute i dodala problem vanjskog duga. Kombinacija ovih čimbenika, zajedno s usporavanjem gospodarske aktivnosti, dodatno je opteretila fiskalni prostor, što je dovelo do procjene da će 2023. godine 85 % svjetskog stanovništva iskusiti teret mjera štednje. Autori tvrde da su odgovori makroekonomske politike koji se provode u naprednim gospodarstvima za borbu protiv inflacije, a koji uključuju pooštavanje monetarne politike i povećanje kamatnih stopa, pogrešni jer ne rješavaju temeljne uzroke inflacije. Smatraju da ako su nedavna globalna povećanja cijena (koja se zatim prevode u inflaciju različitog opsega u različitim zemljama) potaknuta gore navedenim čimbenicima, onda bi se trebalo usredotočiti na regulatorne mjere za suzbijanje monopola i financijskih špekulacija. Autori zaključuju da zemlje u razvoju i tržišta u nastanku moraju uvesti politike prilagođene njihovim specifičnim potrebama i političkoj ekonomiji.

Te politike uključuju regulaciju cijena osnovnih dobara, poticanje lokalne proizvodnje kako bi se riješile značajne nestašice i pružanje socijalne podrške za novozaposlene radnike i one koji su najviše pogođeni rastućom inflacijom. Također, zemlje u razvoju moraju uvesti učinkovitiju kontrolu kapitala. Postavljanje ograničenja na nepredvidiva kretanja portfelja, posebno oni koji pridonose deprecijaciji valute, ključni su za smanjenje rizika povezanih s financijskom globalizacijom. Kontrole ujedno odljeva i priljeva su neizbježne kako bi se smanjila ranjivost.

2.3. Sektorski rast cijena na primjeru nekretnina

Tržište nekretnina sklono je cikličnim kretanjima, uključujući i razdoblja naglog rasta cijena poznata kao "baloni". Prema Kindlebergeru i sur. (2005), balon na tržištu nekretnina predstavlja nagli rast cijena imovine, potaknut očekivanjem daljnjeg rasta i privlačenjem novih kupaca. Cijene u balonima obično dostižu nestabilne razine, što rezultira naglim padom ("pucanjem balona") kada se očekivanja ne ostvare. Međutim, Lind (2013) kritizira tradicionalnu definiciju balona, ističući da je previše pojednostavljena i da ne uzima u obzir složenu interakciju čimbenika koji doprinose nastanku i pucanju balona.

Mustać (2019) navodi da je za identifikaciju potencijalnih balona razvijen niz pokazatelja, uključujući:

- Omjer troškova kamata i prihoda kućanstava: Visoki omjer ukazuje na to da kućanstva troše značajan dio svojih dohodaka na otplatu kredita za nekretnine, što ih čini ranjivijima na rast kamatnih stopa.
- Elastičnost ponude: Niska elastičnost ponude nekretnina otežava prilagodbu tržišta promjenama u potražnji, što može dovesti do pregrijanosti cijena.
- Očekivanja cijena: Prekomjerno optimistična očekivanja o budućem rastu cijena nekretnina mogu potaknuti spekulativno ponašanje i dovesti do napuhavanja cijena.
- Uvjeti kreditiranja: Lako dostupni krediti s niskom kamatnom stopom mogu potaknuti potražnju za nekretninama i doprinijeti rastu cijena.

Cooper (2009) ističe rast kreditne aktivnosti kao ključni indikator balona. Prekomjerni rast kredita koji nadmašuje ekonomski rast signalizira da je rast potkrijepljen umjetnim stvaranjem kredita i da nije održiv na duge staze. Na tržištu nekretnina u SAD-u bio je prisutan jedan od najznačajnijih globalnih primjera balona. Posljednja svjetska financijska kriza, koja se dogodila 2007. godine, dijelom je uzrokovana pucanjem balona na tržištu nekretnina u SAD-u. Prekomjerno zaduživanje i spekulativno ponašanje na tržištu nekretnina doveli su do pada cijena, što je imalo domino učinak na financijski sektor i globalno gospodarstvo. Prema Leticu (2010), brzi rast cijena nekretnina uočen je u mnogim zemljama u razdoblju od 1997. do 2007. godine, s izrazitim porastom u Irskoj, Velikoj Britaniji, Španjolskoj i Francuskoj.

Mustać (2019) navodi da niti hrvatsko gospodarstvo nije bilo imuno na globalnu financijsku krizu. Pucanje balona na tržištu nekretnina u Europi i smanjenje potražnje za izvozom negativno su utjecali na hrvatsku ekonomiju. Prohaska i suradnici (2010) ističu da je financijska kriza u Republici Hrvatskoj pojačana domino efektom iz okruženja, s obzirom na značajnu vanjsku trgovinu s EU zemljama. Rast troškova zaduživanja doveo je do pada gospodarske aktivnosti u 2008. godini, što je rezultiralo recesijom u 2009. godini. Sektorski rast cijena, u kontekstu nekretnina, odnosi se na postotak promjene prosječne cijene nekretnina unutar određenog sektora u određenom vremenskom razdoblju. To može biti sektor grada, regije, tipa nekretnine (stanovi, kuće, poslovni prostori) ili bilo koje druge relevantne kategorije. Sektorski rast cijena se obično izračunava uspoređivanjem prosječne cijene nekretnina u danom razdoblju s prosječnom cijenom u prethodnom razdoblju, izraženo u postotku. Državni zavod za statistiku (2024) navodi da je prosječna cijena stambenih objekata u Republici Hrvatskoj u prvom tromjesečju 2024. godine porasla je za 1,7 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2023., dok je godišnji rast iznosio 9,1 %. U Zagrebu su cijene stanova u istom razdoblju zabilježile rast od 1,8 % na kvartalnoj razini, a godišnji rast iznosi 8,8 %. Važno je napomenuti da se unutar grada cijene značajno razlikuju ovisno o vrsti i lokaciji nekretnine. Tržište nekretnina u 2024. godini bilježi smanjeni promet u usporedbi s 2023. godinom. U prvih pet mjeseci ove godine promet je slabiji za 20 %, što se djelomično može pripisati nedostatku natječaja za subvencionirane stambene kredite Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koji su u 2023. godini značajno utjecali na dinamiku tržišta. Neravnoteža između ponude i potražnje na tržištu nekretnina se i dalje produbljuje. Potražnja za stanovima ostaje jaka, dok se izgradnja novih objekata suočava s rastom troškova, prvenstveno zbog nedostatka radne snage, a ne toliko zbog cijena materijala (Oršulić, 2024).

3. CIJENE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1. Faktori koji utječu na stanje tržišta nekretnina

Tržište nekretnina je složen i dinamičan sustav na koji utječe mnoštvo čimbenika. Faktori koji utječu na trenutno stanje tržišta nekretnina su (Real estate, 2023):

1. **Dinamika ponude i potražnje:** Osnovni zakon ponude i potražnje igra ključnu ulogu u određivanju cijena nekretnina. Kada je potražnja jaka, a ponuda ograničena, cijene rastu. Obrnuto, višak ponude može dovesti do pada cijena. Praćenje trendova ponude i potražnje nužno je za razumijevanje kretanja na tržištu.
2. **Kamatne stope i dostupnost hipoteka:** Kamatne stope izravno utječu na troškove financiranja nekretnina. Niže kamatne stope čine kredite jeftinijim, potičući potražnju i rast cijena. S druge strane, više kamatne stope mogu otežati kupnju nekretnina i dovesti do smanjenja aktivnosti na tržištu. Dostupnost hipotekarnih kredita također je važan čimbenik jer stroži uvjeti kreditiranja mogu ograničiti pristup financiranju za potencijalne kupce.
3. **Vladine politike i regulative:** Vlade mogu utjecati na tržište nekretnina kroz različite mjere, kao što su porezni zakoni, regulative o zoniranju i programi potpora kupnji nekretnina. Promjene u ovim politikama mogu utjecati na potražnju, ponudu i vrijednosti nekretnina. Važno je pratiti vladine inicijative kako bi se razumio njihov potencijalni utjecaj na tržište.

Trendovi na tržištu nekretnina su promjene u preferencijama kupaca, uspon nastajućih tržišta i uloga tehnologije. Preferencije kupaca u vezi s nekretninama se mijenjaju s vremenom, što utječe na potražnju i tip nekretnina koje su tražene. Na primjer, raste potražnja za održivim značajkama, prostorima za rad od kuće i nekretninama u blizini zelenih površina. Osim tradicionalnih tržišta, javljaju se i nova, koja nude potencijalne investicijske prilike. Takva tržišta mogu imati niže cijene nekretnina, visoke povrate ili povoljne uvjete financiranja, a investitori koji su spremni preuzeti rizik mogu iskoristiti te mogućnosti. Tehnološki napredak također transformira industriju nekretnina. Online platforme, virtualni obilasci i digitalni alati za marketing postaju sve popularniji, olakšavajući kupcima pronalaženje i kupnju nekretnina. Tehnološke inovacije u gradnji također doprinose razvoju energetski učinkovitijih i održivijih nekretnina.

Nadalje, ekonomski čimbenici imaju ključnu ulogu u oblikovanju tržišta nekretnina. U nastavku su prikazani utjecaj stope nezaposlenosti, razine dohotka, inflacije i rasta lokalne ekonomije na tržište nekretnina (Real estate, 2023):

1. Stope nezaposlenosti i razine dohotka:

- Visoke stope nezaposlenosti: Dovode do smanjene potražnje za nekretninama jer ljudi odgađaju kupnju zbog financijske nesigurnosti.
- Niske stope nezaposlenosti i rastući dohoci: Potiču potražnju i podižu cijene nekretnina.

2. Inflacija i trošak života:

- Visoka inflacija: Otežava kupcima ulazak na tržište nekretnina i kupnju nekretnina s višim cijenama.
- Praćenje stope inflacije: Ključno je za razumijevanje njenog utjecaja na pristupačnost stanovanja.

3. Rast lokalne ekonomije:

- Cvjetajuća lokalna ekonomija: Privlači poduzeća i stvara radna mjesta, potičući potražnju za nekretninama u tom području.
- Stagnirana ili opadajuća lokalna ekonomija: Može dovesti do smanjene potražnje ili čak pada vrijednosti nekretnina.

Razumijevanje ovih ekonomskih faktora pomaže potencijalnim kupcima i prodavačima nekretnina da donose odluke na dinamičnom tržištu nekretnina. Promatranje tržišnih trendova, ekonomskih pokazatelja i vladine politike ključno je za uspješan rad na tržištu nekretnina.

3.2. Utjecaj inflacije na cijene nekretnina

Maan (2022) navodi da inflacijska vremena neizbježno dovode do povećanja troškova posuđivanja sredstava (kredita). Kako bi zaštitile svoje profite, banke će povećati kamatne stope za zajmoprimce i pooštriti njihovo osiguranje, čime će ponuditi manje zajmova kako bi ublažile rizik. Osim viših troškova zaduživanja, inflacija povećava troškove građevinskog materijala, rada i strojeva, čineći vrijeme teškim za nova građevinska ulaganja. Također, u razdobljima visoke inflacije, potrošačima može biti teže nego ikad osigurati pristupačne uvjete hipoteke. Kao rezultat toga, mnogi nemaju drugog izbora nego nastaviti iznajmljivati, održavajući visoku potražnju i oštru konkurenciju.

Kako sve više iznajmljivača preplavljuje tržište, a troškovi izgradnje zaustavljaju izgradnju novih stambenih objekata, pad zaliha stvara još veću potražnju, dodatno povećavajući cijene najma. Što je veća potražnja, to nekretnina više vrijedi. U inflatornim vremenima manje novogradnja i drugih razvojnih planova može se pokrenuti zbog rastućih troškova građevinskih proizvoda i usluga. To dovodi do naglog pada broja nekretnina, održavajući visoke omjere potražnje i time povećavajući cijene. Kada se stanovništvo mora prilagoditi rastućim troškovima i budžetu u skladu s tim, putovanja su obično jedan od prvih luksuza koji se odlažu. Posljedično, iznajmljivanje za odmor, posebno na lokacijama koje uvelike ovise o turističkoj trgovini, može pretrpjeti prazna razdoblja i nisku potražnju. Ulagачi obično kupuju materijalnu imovinu kao što su nekretnine kako bi se zaštitili od inflacije. Ostala ulaganja, poput dionica, obično negativno reagiraju na rastuću inflaciju, ali nekretnine reagiraju proporcionalno, često povećavajući svoju vrijednost kako inflacija raste. Nadalje, ako plaće rastu u skladu s inflacijom, a zajmoprimac ima dug koji je nastao prije rasta inflacije, rast inflacije može koristiti zajmoprimcu. Zajmoprimac još uvijek duguje isti iznos, samo što sada ima više novca u svojoj plaći da ga isplati. Drugim riječima, inflacija omogućuje dužnicima da otplaćuju zajmodavce novcem koji vrijedi manje nego kad je izvorno posuđen. Rastuće stope inflacije mogu imati različite učinke na sektor nekretnina. Može biti teško ući na tržište nekretnina, agentima može biti teže pronaći kupce, a iznajmljivačima je teško pronaći pristupačne opcije. Povećanje kamatnih stopa, zajedno s povećanjem cijena izazvanim pandemijom, trenutačno uzrokuje probleme s dostupnošću na tržištima koja su nedavno doživjela značajan rast.

Nworah i sur. (2023) proveli su studiju kojoj je bio cilj ispitati utjecaj inflacije na ključne varijable uspješnosti ulaganja u nekretnine i investicijskih odluka. Njihov rad razmatra nekoliko modela pokazatelja uspješnosti ulaganja u nekretnine jer je učinak inflacije na ključne varijable uspješnosti ulaganja u nekretnine važan čimbenik u donošenju odluka o ulaganju. Podaci prikupljeni za analizu i testiranje hipoteza bili su sekundarni podaci za razdoblje od 2005. do 2022. godine. Studija je otkrila da tržište ulaganja u nekretnine ostvaruje prosječne ukupne godišnje povrate od 21,39 % uz prosječnu stopu inflacije od 12,5 %.

Rezultati testa statistike pokazali su da što je viša stopa inflacije, to je niža izvedba ulaganja u nekretnine. Također, studija je otkrila da kako inflacija i dalje traje uzrokujući fluktuacije tečaja, rezultati testa statistike pokazuju da viši tečaj uzrokuje niže rezultate ulaganja u nekretnine.

To bi moglo biti zato što je više od 90 % građevinskih materijala za nekretnine u studiji iz uvoza. Autori su zaključili da je očito da inflacija snažno utječe na nekretnine i može iskriviti projekcije ulaganja u nekretnine. Racionalni ulagači stoga moraju uzeti u obzir rizik inflacije u odlukama o ulaganju. Studija je pokazala da inflacija ima značajan utjecaj na godišnje povrate nekretnina te posljedično utječe na uspješnost ulaganja. Također su zaključili da što je viša inflacija, to je niža izvedba ulaganja u nekretnine i da stalni porast stope inflacije smanjuje kupovnu moć lokalne valute što dovodi do devalvacije lokalne valute. Također, zaključeno je da viši tečaj uzrokuje niže performanse nekretnine u pogledu godišnjih prinosa. Jedna od glavnih implikacija nalaza iz ove studije je da kako inflacija povećava volatilnost lokalne valute što nepovoljno utječe na troškove izgradnje, uspješnost ulaganja u nekretnine je ometena. Povećava se element rizika što može dovesti do prekoračenja troškova projekta, napuštanja ili povećanja stope slobodnih radnih mjesta. Ulagači postaju skeptični u donošenju investicijskih odluka zbog neizvjesnosti. Kreatori politika trebali bi uspostaviti politike i smjernice koje će privući prekogranične ulagače koji mogu iskoristiti devalvaciju lokalne valute za poboljšanje svojih portfelja ulaganja u nekretnine. Odnos između stope inflacije, deviznog tečaja i performansi nekretnina (mjereno stopom povrata na investiciju) predstavlja veliku zabrinutost za stručnjake za nekretnine i investitore.

3.3. Trendovi kretanja cijena nekretnina u eurozoni

Kretanje cijena nekretnina u eurozoni služi kao ključni pokazatelj gospodarskih uvjeta u regiji, na koje utječu čimbenici poput monetarne politike, inflacije i potražnje. Tijekom proteklog desetljeća tržište je doživjelo značajne promjene, osobito nakon financijske krize i pandemije COVID-19, što je dovelo do povećane potražnje i rasta cijena. Regionalne specifičnosti i politike Europske središnje banke, uključujući prilagodbe kamatnih stopa, također igraju ključnu ulogu u oblikovanju dostupnosti stambenih kredita i cijena u cijeloj eurozoni.

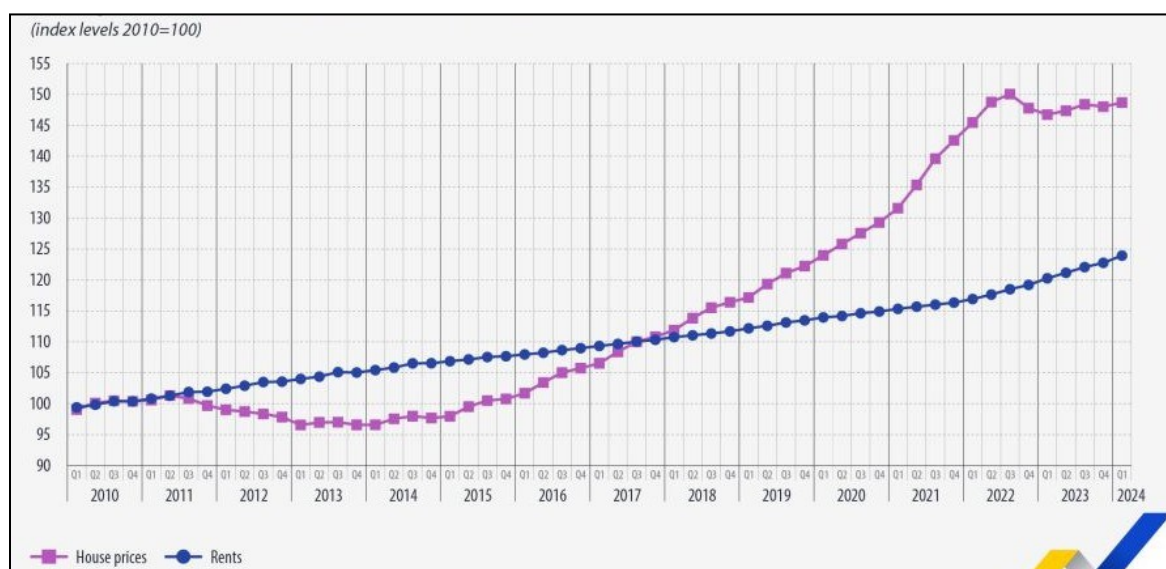
Tablica 1: Indeks cijena nekretnina (HPI) u eurozoni i Europskoj uniji

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eurozona	-0,7	-1,1	-3,8	-3,0	-0,2	1,3	3,5	3,0	3,3	3,2	4,6	5,5	0,3	-6,8
EU	-1,9	-1,7	-3,9	-2,7	0,5	2,0	4,1	3,3	3,6	3,7	5,0	5,8	0,6	-6,3
Belgija	0,4	0,7	0,3	0,4	-1,1	0,9	0,8	1,6	1,0	2,3	3,4	4,1	-3,9	-2,9
Bugarska	-11,8	-8,9	-4,6	-0,8	0,1	0,4	5,3	3,9	4,1	3,9	5,2	2,5	-2,1	2,7
Češka	-2,2	-1,6	-3,5	-0,7	1,6	4,0	6,8	9,1	5,9	6,2	5,4	16,4	1,6	-10,0
Danska	0,3	-4,0	-4,9	3,1	3,1	6,6	5,1	3,3	3,9	1,3	4,0	9,4	-2,5	-7,1
Njemačka	-0,6	1,6	2,1	1,7	2,2	4,1	6,7	4,6	5,1	4,4	7,2	8,3	-1,3	-13,9
Estonija	1,8	3,1	3,1	7,3	12,9	7,3	3,7	1,1	2,3	4,2	7,0	10,4	4,5	-3,0
Irska	-12,4	-17,9	-14,4	0,0	15,5	11,0	7,0	9,3	8,2	0,5	-0,4	4,2	5,0	-3,4
Grčka	-4,3	-8,2	-12,5	-9,3	-5,2	-3,8	-1,5	-1,4	1,7	7,2	5,7	6,5	5,2	8,7
Španjolska	-3,7	-9,8	-16,5	-10,0	0,2	3,7	4,5	4,6	5,2	4,1	2,1	1,4	0,8	-0,2
Francuska	3,5	3,8	-1,9	-2,5	-1,6	-1,6	0,8	2,3	1,2	2,5	4,1	4,8	1,5	-6,3
Hrvatska	-7,7	-2,0	-4,6	-5,7	-1,3	-2,6	2,0	2,9	4,6	7,8	7,1	4,9	3,2	3,7
Italija	-0,8	-1,5	-5,0	-7,5	-4,9	-4,0	0,2	-2,1	-1,5	-0,7	1,8	1,0	-3,6	-3,7
Cipar	-8,2	-4,4	-5,5	-3,9	-1,1	1,0	2,2	1,2	0,5	3,4	1,2	-4,2	-3,6	-0,2
Latvija	-8,8	4,0	-0,3	6,4	4,7	-2,8	7,3	5,3	6,3	5,5	3,5	7,2	0,4	-4,0
Litva	-8,8	2,2	-3,2	0,4	6,4	4,7	4,4	5,2	4,5	4,5	6,0	10,9	0,4	1,1
Luksemburg	3,3	0,7	2,0	3,4	3,7	4,5	5,2	3,3	5,1	8,7	12,7	12,5	4,0	-12,3
Mađarska	-5,6	-6,6	-8,9	-4,2	2,8	12,5	12,3	8,6	10,7	11,8	1,5	9,6	6,2	-7,2
Malta	-1,1	-3,9	0,4	-1,6	2,0	4,1	4,5	4,2	4,8	4,2	2,1	3,8	1,2	0,5
Nizozemska	-3,3	-4,0	-7,9	-8,0	-0,1	3,3	4,7	6,6	7,0	4,5	6,6	11,0	6,0	-10,0
Austrija	-5,0	2,1	4,1	2,8	1,8	4,1	5,2	3,2	3,9	4,2	6,3	9,1	3,9	-10,2
Poljska	-6,0	-4,4	-6,4	-4,7	1,3	1,9	2,7	2,0	5,0	6,4	6,7	3,5	-1,9	-1,8
Portugal	-1,0	-6,5	-8,7	-2,6	4,0	2,2	6,1	7,6	8,6	9,0	8,1	7,3	4,8	3,0
Rumunjska	-15,5	-15,7	-8,9	-1,7	-3,2	1,7	5,2	3,3	1,7	-1,9	2,3	-0,2	-6,4	-5,9
Slovenija	-1,3	0,9	-8,5	-7,2	-6,2	1,4	3,6	6,6	6,6	5,3	5,2	7,9	4,3	-0,1
Slovačka	-4,7	-5,2	-6,0	-0,5	1,4	5,4	7,0	4,4	5,0	6,2	7,2	3,0	1,3	-9,5
Finska	4,8	-0,1	-0,4	-1,3	-1,6	-0,5	1,1	0,1	-0,4	-0,6	1,4	2,3	-4,7	-9,7
Švedska	6,6	1,2	0,8	4,6	8,5	12,0	7,3	4,8	-3,4	0,4	3,4	7,7	-3,0	-11,0

Izvor: izrada autora prema podacima Eurostat (2024). Housing price statistics - house price index

U Tablici 1 je vidljivo da razdoblje od 2010. do 2014. godine bilježi trend pada (ili negativne godišnje stope promjene) što odražava činjenicu da su se cijene nekretnina u eurozoni smanjile ili porasle manje od inflacije. Godine 2015. cijene su počele rasti više od inflacije, a između 2016. i 2021. cijene su porasle 3,0 % do 5,5 % više od inflacije u 24 od 26 država članica Europske unije. Godine 2022. cijene su porasle tek malo iznad inflacije u 10 država članica (+0,3 %), a 2023. su se smanjile u kontekstu visoke inflacije što je dovelo do značajnog pada od 6,8 % godišnje deflacionirane cijene nekretnina. Odnosno, 2023. godine su cijene nekretnina pale u 10 država članica, rasle manje od inflacije u 10 država članica i više od inflacije u 6 država članica (Bugarska, Grčka, Hrvatska, Litva, Malta i Portugal).

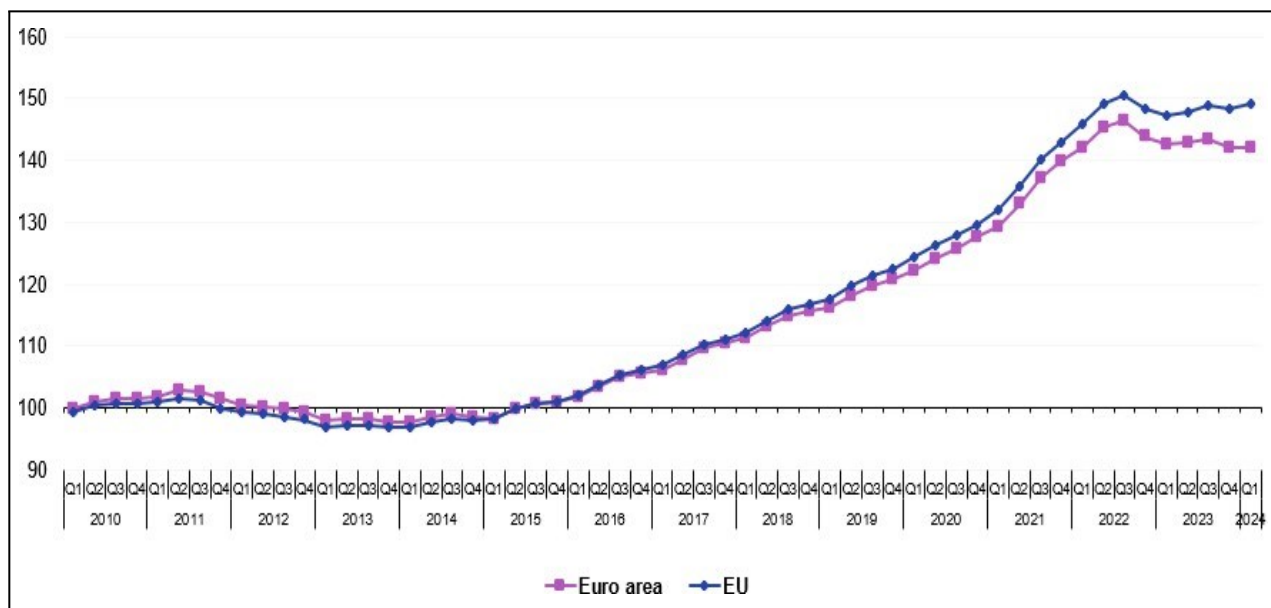
Slika 1: Cijene kuća – agregati za eurozonu i Europsku uniju – razine indeksa, 2010Q1-2024Q1 (2015 = 100)



Izvor: Eurostat. Statistics Explained (2024). Housing price statistics - house price index, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index [02. srpnja 2024.]

Slika 1 prikazuje podatke koji su uključeni u daljnju usporedbu, a to su cijene kuća i cijene najamnina u eurozoni i Europskoj uniji. HPI indeks prati promjene u cijenama kućanstava pri kupnji stambenih nekretnina (stanova, kuća u nizu i slično), novih i postojećih bez obzira na njihovu konačnu namjenu.

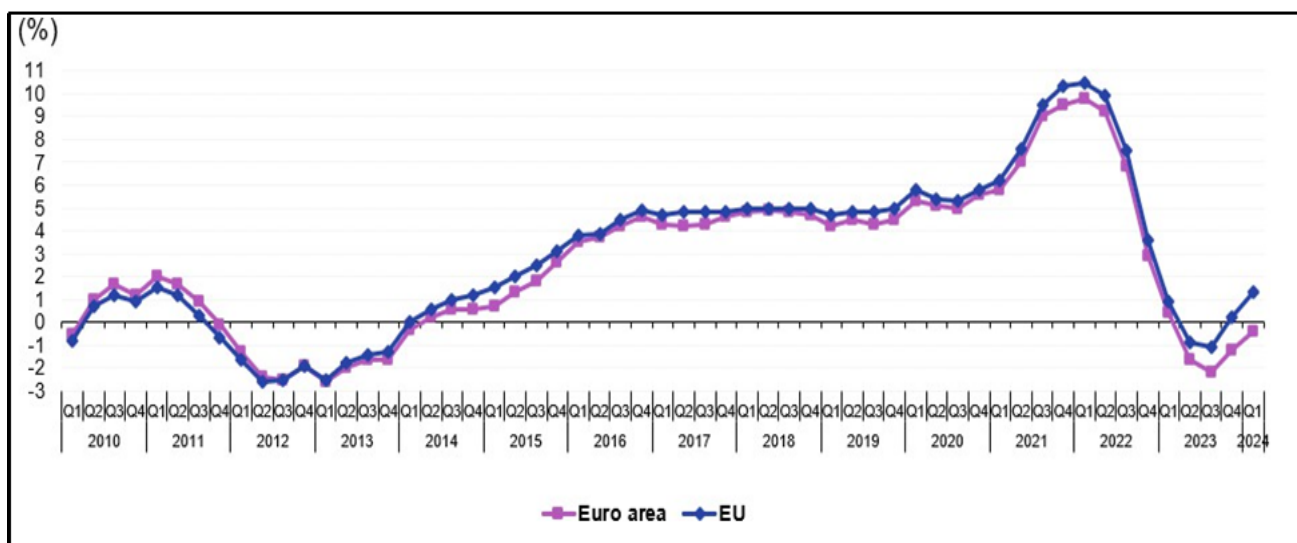
Slika 2: Cijene kuća – agregati eurozone i Europske unije – razine indeksa, 2010Q1-2024Q1 (2015 = 100)



Izvor: Eurostat. Statistics Explained (2024). Housing price statistics - house price index, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index [02. srpnja 2024.]

Slika 2 prikazuje razine indeksa (2015. = 100) za agregatne cijene kuća u eurozoni i Europskoj uniji. Nakon značajnog pada od drugog tromjesečja 2011. do prvog tromjesečja 2013. godine, cijene kuća stabilizirale su se tijekom 2013. i 2014. Ekspanzija je ponovno započela početkom 2015. godine, a cijene kuća rasle su brže od najamnina do trećeg tromjesečja 2022. Međutim, od četvrtog tromjesečja 2022. došlo je do pada cijena kuća u dva uzastopna kvartala (-1,5 % i -0,7 %), prije nego što je došlo do porasta u drugom i trećem tromjesečju 2023. (+0,4 % i +0,7 %). Nakon toga uslijedio je manji pad u četvrtom tromjesečju 2023. (-0,2 %), što je dovelo do novog rasta u prvom tromjesečju 2024. godine (+0,4 %).

Slika 3: Cijene kuća – agregati za eurozonu i Europsku uniju – godišnje stope promjene, prvo tromjesečje 2010. – prvo tromjesečje 2024. (%)



Izvor: Eurostat. Statistics Explained (2024). Housing price statistics - house price index, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index [02. srpnja 2024.]

Slika 3 prikazuje godišnju stopu rasta HPI za eurozonu i Europsku uniju od prvog tromjesečja 2010. do prvog tromjesečja 2024. Tijekom cijelog ovog vremenskog okvira, godišnja stopa rasta HPI u eurozoni dosegla je najveću razinu tijekom prvog tromjesečja 2022. godine od 9,8 %. Najviši zabilježeni HPI za Europsku uniju bio je 10,5 % u prvom tromjesečju 2022., dok je najniži bio -2,6 % u prvom tromjesečju 2013. godine. Od 2016. do 2019. godišnja stopa rasta je i u eurozoni i Europskoj uniji ostala uglavnom stabilna, s fluktuacijama između 3,5 % i 5,0 %. Počevši od prvog tromjesečja 2020., godišnje stope rasta i Europske unije i eurozone porasle su do razina koje nisu viđene od 2006. godine. Nakon što su dosegly vrhunac u prvom tromjesečju 2022., godišnje stope rasta su se u međuvremenu smanjile. Postale su negativne u drugom tromjesečju 2023. (-1,6 % za eurozonu i -0,9 % za Europsku uniju) i u trećem tromjesečju 2023. (-2,2 % za eurozonu i -1,1 % za Europsku uniju). U četvrtom tromjesečju 2023. i prvom tromjesečju 2024. godišnja stopa rasta ostala je negativna za eurozonu (-1,2 % odnosno -0,4 %), ali je postala pozitivna za Europsku uniju (0,2 % odnosno 1,3 %).

Tablica 2: Cijene kuća – tromjesečne i godišnje stope promjene, drugo tromjesečje 2023. – prvo tromjesečje 2024.

	Promjena u odnosu na prethodni kvartal (%)				Promjena u odnosu na isti kvartal prethodne godine (%)			
	2023.		2024.		2023.		2024.	
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Eurozona	0,2	0,2	-0,8	-0,1	-1,6	-2,2	-1,2	-0,4
EU	0,4	0,7	-0,3	0,4	-0,9	-1,1	0,2	1,3
Belgija	-0,4	1,3	1,4	0,7	1,8	1,0	2,8	3,1
Bugarska	4,3	2,7	1,2	7,1	10,7	9,2	10,1	16,0
Češka	-0,4	0,3	0,3	0,9	-2,9	-3,5	-1,0	1,2
Danska	0,4	1,8	1,6	-2,5	-6,2	-4,8	-0,9	1,2
Njemačka	-1,3	-1,4	-2,0	-1,1	-9,6	-10,2	-7,2	-5,7
Estonija	3,8	-0,3	2,1	2,0	5,0	3,8	5,8	7,8
Irska	-0,5	1,5	2,9	2,3	2,7	1,4	3,1	6,3
Grčka	-	-	-	-	-	-	-	-
Španjolska	2,1	2,5	-1,0	2,7	3,7	4,5	4,3	6,4
Francuska	-0,5	0,4	-2,7	-2,1	0,7	-1,6	-3,6	-4,8
Hrvatska	3,5	0,3	3,4	1,7	13,7	10,9	9,5	9,1
Italija	1,9	-0,1	0,0	-0,1	0,6	1,7	1,8	1,7
Cipar	-0,1	0,5	-0,6	1,4	3,6	0,6	1,6	1,1
Latvija	4,9	-1,1	-2,7	2,7	5,4	3,0	0,8	3,7
Litva	2,4	2,4	1,5	3,3	9,4	8,7	8,3	9,9
Luksemburg	-2,2	-6,6	-2,2	-0,3	-5,9	-13,9	-14,5	-10,9
Mađarska	1,0	1,4	-0,5	5,1	6,4	4,7	6,0	7,1
Malta	1,6	1,5	1,6	1,9	5,3	5,7	6,7	6,7
Nizozemska	-1,2	1,1	1,7	2,0	-4,1	-3,7	0,1	3,6
Austrija	0,2	-0,2	-1,8	-0,4	-2,8	-5,4	-3,0	-2,2
Poljska	3,2	4,5	4,8	4,3	7,0	9,3	13,0	18,0
Portugal	3,1	1,8	1,3	0,6	8,7	7,6	7,8	7,0
Rumunjska	-0,8	3,4	1,5	1,3	0,1	4,8	3,7	5,5
Slovenija	1,9	0,5	2,6	1,2	7,5	5,6	6,9	6,3
Slovačka	-4,0	0,8	1,9	-1,7	-2,2	-4,1	-1,4	-3,0
Finska	0,9	-2,9	-1,0	-1,3	-5,6	-7,2	-4,8	-4,3
Švedska	0,6	-0,4	-2,3	0,5	-6,8	-4,2	-2,9	-1,6
Island	2,5	-0,9	2,5	1,6	10,1	2,7	3,8	5,7
Norveška	2,3	-2,2	-1,1	2,8	1,9	-0,5	2,1	1,8
Švicarska	1,2	0,2	1,1	-1,0	2,4	1,3	1,3	1,5
Turska	13,8	18,1	6,9	5,7	95,9	89,2	75,5	51,9

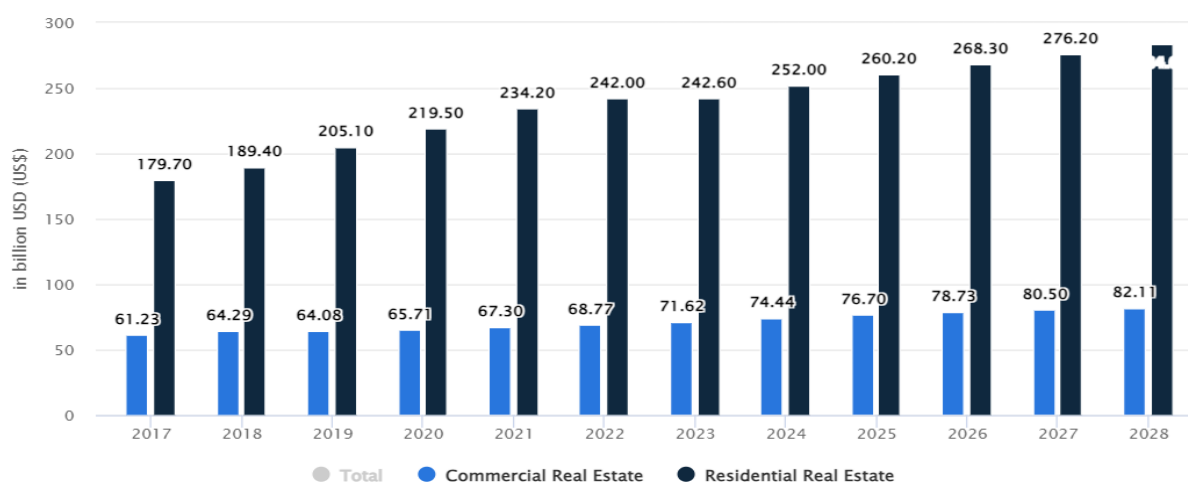
Izvor: izrada autora prema podacima Eurostat (2024). Housing price statistics - house price index

Tablica 2 predstavlja kvartalne i godišnje stope promjene za HPI za posljednja četiri kvartala. Među državama članicama za koje su podaci dostupni, sedam je pokazalo godišnji pad cijena kuća u prvom kvartalu 2024., a devetnaest ih je pokazalo godišnji rast. Najveći pad zabilježen je u Luksemburgu (-10,9 %), Njemačkoj (-5,7 %) i Francuskoj (-4,8 %), dok je najveći porast zabilježen u Poljskoj (+18,0 %), Bugarskoj (+16,0 %) i Litvi (+9,9 %). U usporedbi s prethodnim tromjesečjem cijene su pale u osam članica, a rasle u osamnaest članica. Najveći pad zabilježen je u Danskoj (-2,5 %), Francuskoj (-2,1 %) i Slovačkoj (-1,7 %), dok je najveći rast zabilježen u Bugarskoj (+7,1 %), Mađarskoj (+5,1 %) i Poljskoj (+4,3 %).

3.4. Trendovi kretanja cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj

U Republici Hrvatskoj tržište nekretnina bilježi značajan rast cijena posljednjih godina, što je rezultat kombinacije domaćih i svjetskih čimbenika. Niske kamatne stope, rastuća strana ulaganja i ograničena ponuda nekretnina pokreću potražnju za stanovima, osobito u turističkim područjima kao što su Jadran i Zagreb. Inflacija i globalna gospodarska nestabilnost dodatno su povećali pritiske na cijene, dok su specifične državne mjere poput subvencioniranih stambenih kredita također utjecale na dinamiku tržišta.

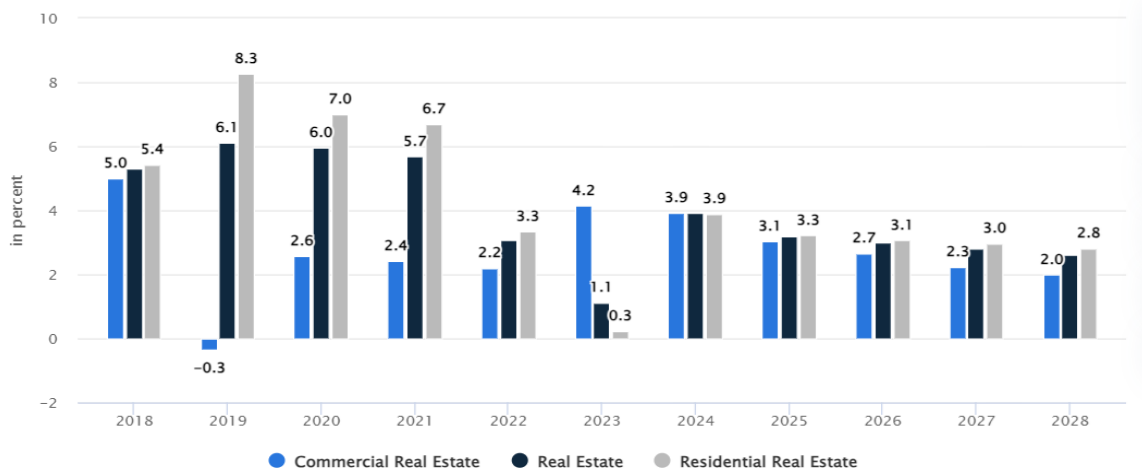
Graf 1: Vrijednost nekretnina u Republici Hrvatskoj



Izvor: Statista (2024, A). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/croatia> [05. srpnja 2024.]

Graf 1 prikazuje vrijednost komercijalnih i stambenih nekretnina. U komercijalne nekretnine se ubrajaju poslovne zgrade, maloprodajni i industrijski prostori te skladišta, a pojam stambene nekretnine obuhvaća kuće i stanove. Iz Grafa 1 je vidljivo da u razdoblju od 2017. godine do 2024. godine vrijednost komercijalnih i stambenih nekretnina raste te da će i do 2028. godine nastaviti rasti. Očekuje se da će tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj do kraja 2024. dosegnuti vrijednost od 326,50 milijardi USD. Na ovom tržištu, stambene nekretnine dominiraju s projiciranim tržišnim obujmom od 252,00 milijarde USD u 2024. godini. Očekuje se da će ovaj segment pokazati godišnju stopu rasta od 2,90 % (2024.-2028.), što će rezultirati obujmom tržišta od 366,10 milijardi USD do 2028. Iako se Republika Hrvatska suočava s gospodarskim izazovima, tržište nekretnina bilježi konstantan rast, a posebno u obalnim područjima (Statista, 2024, A).

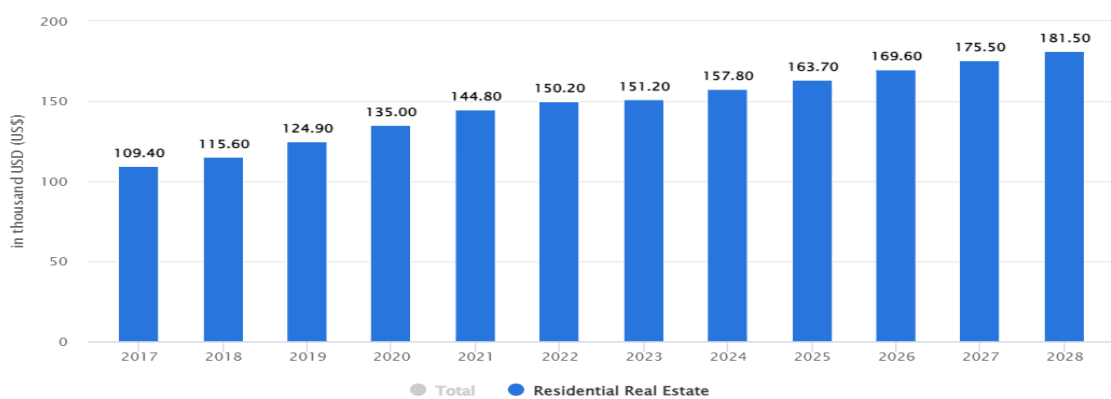
Graf 2: Promjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj



Izvor: Statista (2024, A). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/croatia> [05. srpnja 2024.]

Graf 2 prikazuje promjenu vrijednosti komercijalnih, stambenih i ukupnih nekretnina. U razdoblju od 2018. do 2024. godine komercijalne nekretnine zabilježile su značajan pad (-0,3 %), a 2023. godine prikazan je znatan rast vrijednosti komercijalnih nekretnina (4,2 %). Predviđa se da će do 2028. vrijednost komercijalnih nekretnina biti u padu. Nadalje, 2019. godine stambene nekretnine imale su porast (8,3 %), dok je 2024. godine zabilježen pad vrijednosti (3,9 %). Predviđa se da će stambene nekretnine u razdoblju od 2024. do 2028. godine bilježiti pad vrijednosti. Iz Grafa 2 je također vidljivo da je 2019. godine zabilježen porast vrijednosti ukupnih nekretnina (6,1 %), a 2024. godine prikazuje pad od 3,9 %. U razdoblju od 2024. do 2028. godine predviđa se da će vrijednost nekretnina biti u padu.

Graf 3: Vrijednost po stambenoj nekretnini u Republici Hrvatskoj



Izvor: Statista (2024, A). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/croatia> [05. srpnja 2024.]

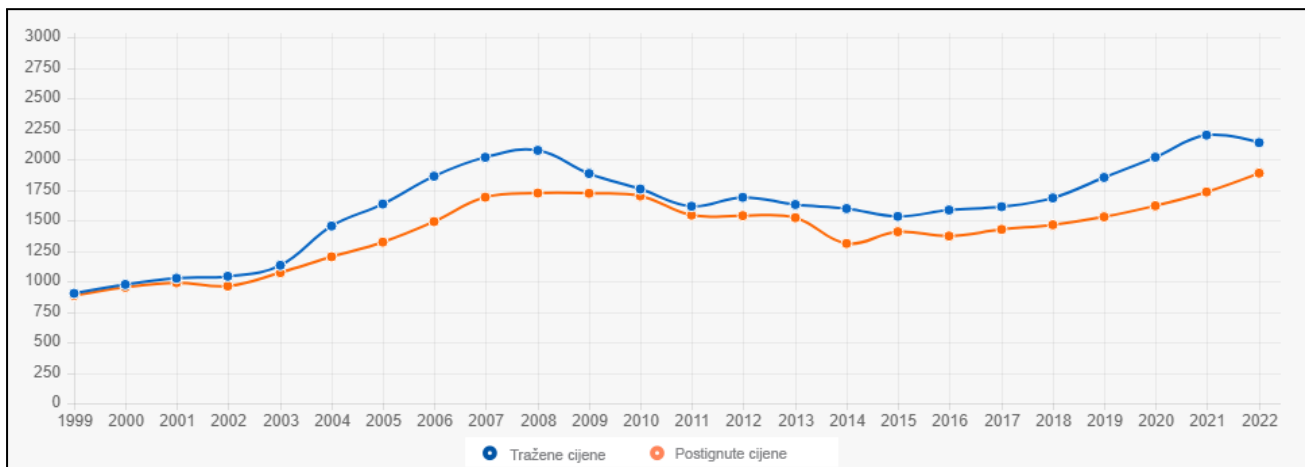
Iz Grafa 3 je vidljivo da vrijednost po stambenoj nekretnini bilježi kontinuirani rast vrijednosti u promatranom razdoblju od 2017. do 2024. godine te da su projekcije za razdoblje od 2024. do 2028. godine nastavak rasta vrijednosti nekretnina.

Predviđanje kretanja cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj složen je zadatak, iako postoje indikacije za nastavak rasta. Ključni čimbenici koji utječu na tržište nekretnina su (Rašić i sur., 2021):

- Programi subvencioniranih kredita koji su potaknuli potražnju i rast cijena u prošlim godinama. Budući utjecaj ovisit će o njihovoj dostupnosti i uvjetima;
- Mogući rast kamatnih stopa od strane banaka može otežati kreditiranje kupcima što bi dovelo do umjerene korekcije cijena;
- Ograničenja u financiranju mogu utjecati na potražnju, ali utjecaj je možda manji nego kod kamatnih stopa zbog velikog udjela gotovinskih kupaca;
- Inflacija - rast cijena u gospodarstvu dovest će do porasta cijena nekretnina kao „sigurne luge“ za ulaganje;
- Ekonomski utjecaji poput gospodarskog rasta i nezaposlenosti, također će utjecati na potražnju i cijene;
- Značajan udio gotovinskih kupaca - oko 48 % nekretnina u Republici Hrvatskoj kupljeno je gotovinskim sredstvima. To znači da su kupci manje osjetljivi na promjene u dostupnosti i troškovima financiranja;
- Veliki broj nekretnina kupuju strani kupci, za koje su cijene u Republici Hrvatskoj još uvijek atraktivne u usporedbi s njihovim zemljama. Njihova potražnja se vjerojatno neće smanjiti u bliskoj budućnosti.

Dakle, iako postoje faktori koji bi mogli usporiti rast cijena nekretnina, dugoročni trend je pozitivan. To je zbog jake potražnje, ograničene ponude i strukture kupaca koji su manje osjetljivi na promjene u uvjetima financiranja. Također je važno napomenuti da se individualne cijene nekretnina mogu mijenjati ovisno o specifičnim karakteristikama nekretnine, lokaciji i drugim čimbenicima. Nakon gotovo desetljeća rasta, tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj doživljava značajne promjene u 2024. godini. Promet nekretninama je usporen, a cijene, iako i dalje rastu, to čine sporije. U usporedbi s 2022. godinom, broj transakcija stambenim nekretninama u 2023. godini pao je za 6,9 %. Trend se nastavio i u 2024. godini s dodatnim usporavanjem. Rast realiziranih cijena nekretnina u 2024. godini značajno je usporen u odnosu na prethodne godine. U ožujku 2024. godine cijene su bile svega 3 % više nego u istom razdoblju prethodne godine. Smanjenu potražnju za nekretninama potiču: previsoke cijene, rast kamatnih stopa i smanjeni utjecaj inflacije (rast kamata na depozite smanjuje utjecaj inflacije na privlačnost nekretnina kao ulaganja). Analitičari smatraju da ova promjena označava kraj osmogodišnjeg ciklusa neprekidnog rasta cijena nekretnina. Tržište ulazi u novu fazu s neizvjesnim trendovima u budućnosti (Burza nekretnina, 2024).

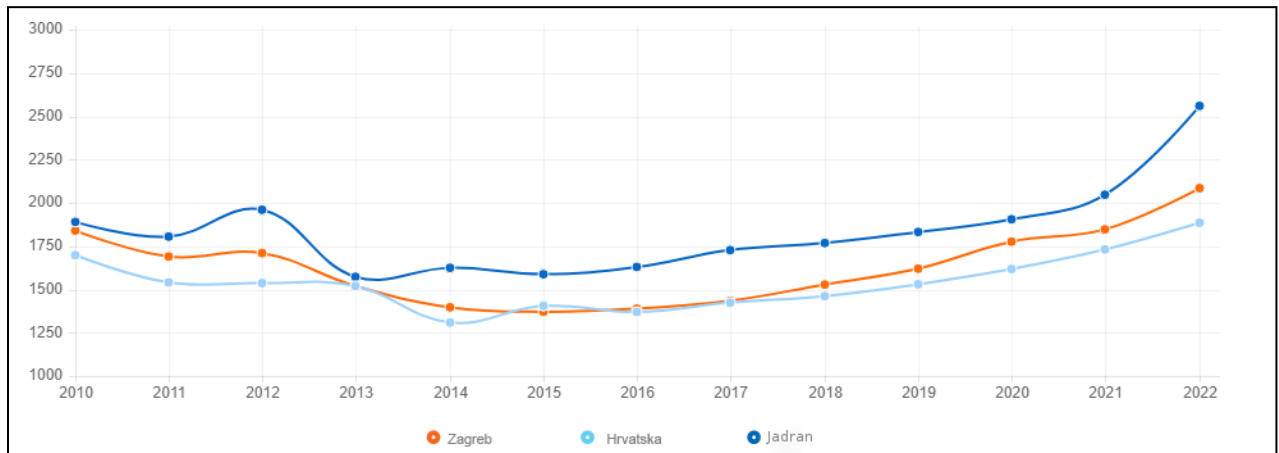
Graf 4: Kretanje traženih i postignutih cijena u Republici Hrvatskoj za stanogradnju



Izvor: Burza nekretnina (2024). BN Indeks, preuzeto s <https://www.burza-nekretnina.com/statistike/> [11. srpnja 2024.]

Na Grafu 4 je prikazano kretanje traženih i postignutih cijena za stanogradnju u Republici Hrvatskoj. Iz Grafa 4 je vidljivo da su najveći traženi iznosi bili u razdoblju od 2007. do 2008. godine, ali je u istom razdoblju i najveća razlika u postignutim cijenama za stanogradnju. U razdoblju od 2010 pa do 2012. godine tražene cijene su moglo bi se reći i postignute. U nastavnom razdoblju od 2013. godine vidljivo je da su postignute cijene ispod traženih cijena.

Graf 5: Prosječno postignute cijene za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Republiku Hrvatsku



Izvor: Burza nekretnina (2024). BN Indeks, preuzeto s <https://www.burza-nekretnina.com/statistike/> [11 srpnja 2024.]

Na Grafu 5 su prikazane prosječno postignute cijene za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Republiku Hrvatsku. Vidljivo je da su za Jadran 2012. godine najviše postignute cijene, dok je u 2013. zabilježen pad. U razdoblju od 2014. do 2022. godine vidljiv je rast prosječnih cijena za nekretnine na Jadranu. Nadalje, u odnosu na Grad Zagreb vidljivo je da je od 2010. do 2016. zabilježen pad prosječnih cijena, dok je od 2017. do 2022. zabilježen rast. U cijeloj Republici Hrvatskoj su prosječne cijene nekretnine bile najmanje 2014. godine, a od 2015. pa do 2022. vidljivo je da prosječne cijene nekretnina rastu.

4. STUDIJA SLUČAJA USPOREDBE UTJECAJA INFLACIJE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA

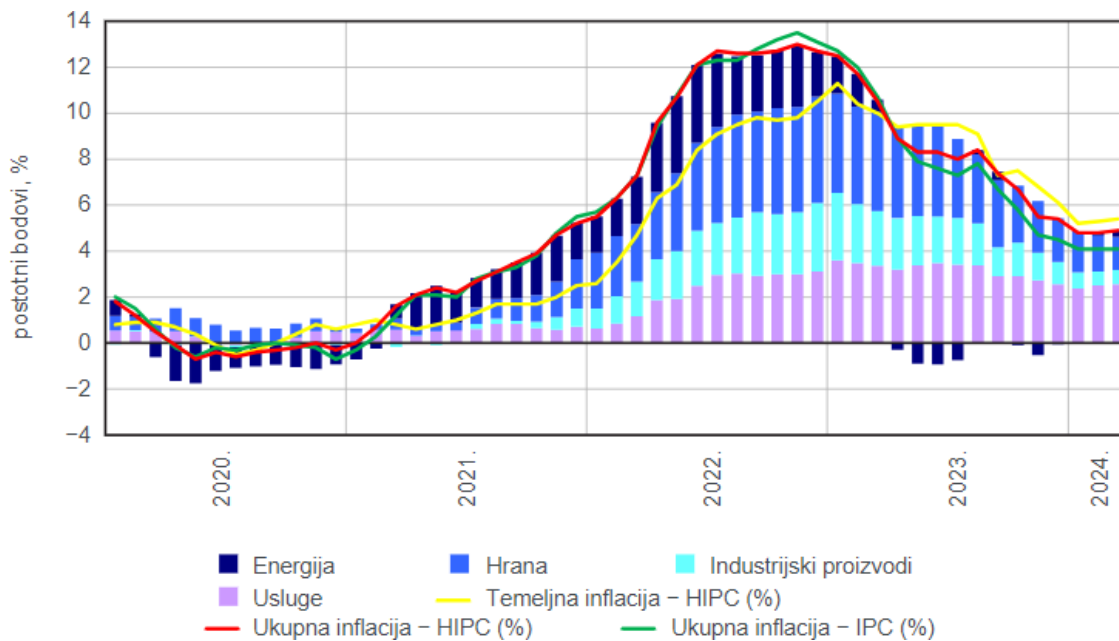
4.1. Metodologija istraživanja

Svrha istraživanja je temeljito istražiti i analizirati utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji, s posebnim osvrtom na promjene cijena nekretnina, dostupnost stambenih kredita i cjelokupnu situaciju stabilnosti tržišta. Za potrebe istraživanja korišteni su različiti izvori podataka, uključujući informacije dostupne na internetu, kao i statističke podatke prikupljene od strane nacionalnih statističkih ureda, Eurostata i službenih stranica Europske unije. Desk metoda omogućila je detaljnu analizu utjecaja inflacije na tržište nekretnina u promatranim zemljama, omogućujući usporedbu podataka u različitim vremenskim razdobljima te geografskim i ekonomskim kontekstima. Ovaj pristup pruža uvid u dugoročne trendove, regionalne razlike i specifične izazove s kojima se tržišta nekretnina suočavaju pod utjecajem inflatornih trendova, što je ključno za razumijevanje šireg ekonomskog okvira i donošenje informiranih odluka u vezi s politikama i ulaganjima u sektor nekretnina.

4.2. Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC), koji mjeri ukupnu inflaciju u Republici Hrvatskoj, u ožujku je zabilježio blago ubrzanje na 4,9 %, u odnosu na 4,8 % u prva dva mjeseca 2024. godine (Slika 4). Rast ukupne inflacije potaknuto je rastom cijena usluga (s 7,8 % u veljači na 8,0 % u ožujku) i energije (s 1,1 % na 2,1 %). Cijene usluga su porasle zbog jačanja pritiska u tom sektoru. Rast cijena energije potaknut je mjesečnim poskupljenjem naftnih derivata. Inflacija cijena industrijskih proizvoda se stabilizirala na 2,3 %. Temeljna inflacija, koja ne uključuje hranu i energiju, također je porasla s 5,3 % na 5,4 % u ožujku, prateći rast cijena usluga. Stopa inflacije cijena hrane pala je s 5,5 % u veljači na 5,0 % u ožujku. Smanjenje inflacije cijena hrane djelomično je rezultat povoljnog baznog učinka, odnosno visoke usporedbene osnove iz ožujka 2023. godine (HNB, 2024).

Slika 4: Pokazatelji inflacije u Republici Hrvatskoj



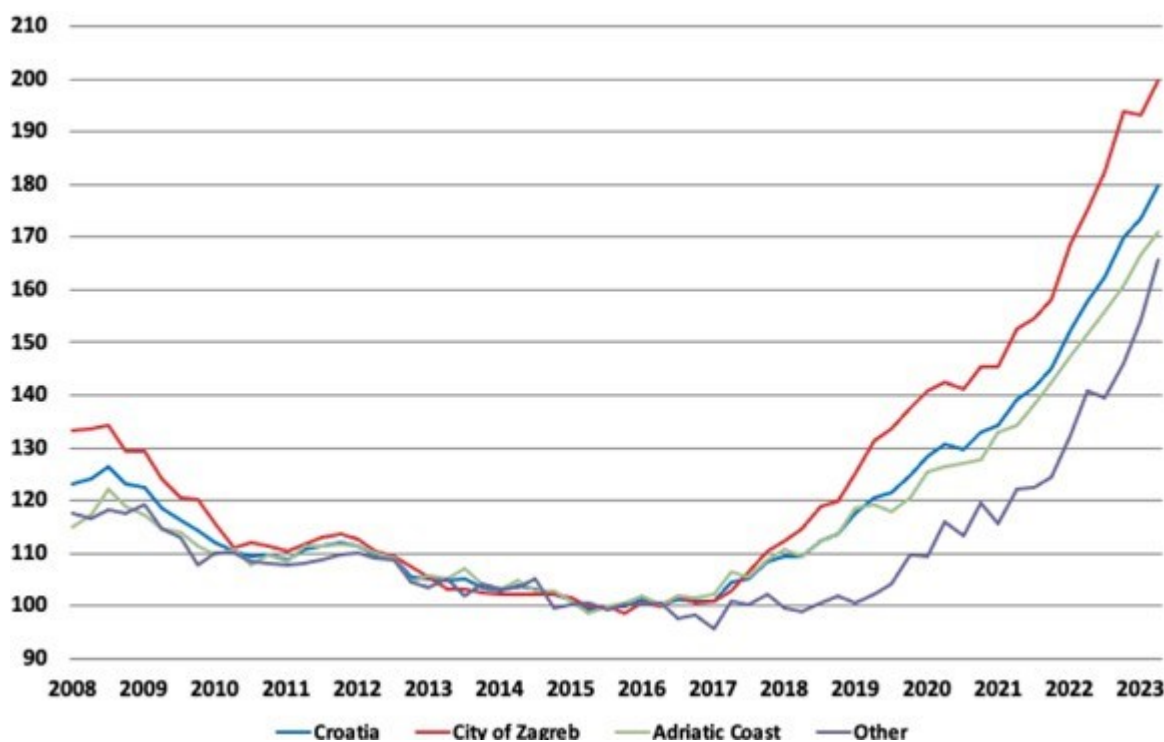
Izvor: HNB (2024). Komentar o kretanju inflacije u ožujku 2024, preuzeto s <https://www.hnb.hr/-/komentar-o-kretanju-inflacije-u-ozujku-2024-> [12. srpnja 2024.]

Iz Slike 4 vidljivo je da je ukupna inflacija HIPC u 2022. godini bila oko 12 %, a da je ukupna inflacija IPC bila nešto više od 12 %. Početkom 2023. godine je temeljna inflacija, utvrđena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji izostavlja cijene energije, hrane, alkohola i duhana, iznosila približno 11 %.

Hrvatsko stambeno tržište i dalje je u osnovi snažno, podržano snažnom potražnjom za nekretninama. U drugom tromjesečju 2023. indeks cijena kuća na nacionalnoj razini porastao je za 13,73 % u odnosu na prethodnu godinu, nakon međugodišnjih povećanja od 14 % u prvom tromjesečju 2023., 17,33 % u četvrtom tromjesečju 2022., 14,85 % u trećem tromjesečju 2022., 13,6 % u drugom tromjesečju 2022. i 13,46 % u prvom tromjesečju 2022., prema podacima Državnog zavoda za statistiku (Global Property Guide, 2024, A). Međutim, realno su cijene zapravo porasle za skromnijih 5,71 % u istom razdoblju, uz visoku inflaciju. Na tromjesečnoj razini, cijene kuća porasle su za 3,5 % (1,12 % prilagođeno inflaciji) u drugom tromjesečju 2023. U Zagrebu je prosječna cijena stanova porasla za 13,99 % (5,95 % prilagođeno inflaciji) u odnosu na isto razdoblje u drugom tromjesečju 2023. godine. Tromjesečno je zabilježen rast cijena od 3,25 % (0,87 % prilagođeno inflaciji). Na jadranskoj obali cijene stanova zabilježile su rast od 12,76 % (4,81 % prilagođeno inflaciji) u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prethodnu godinu.

Cijene su doživjele tromjesečni rast od 2,53 % (0,17 % prilagođeno inflaciji) u odnosu na prošlo tromjesečje. U ostalim naseljima su cijene stanova porasle za 17,74 % (9,43 % prilagođeno inflaciji) u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na isto razdoblje prošle godine te za 7,5 % (5,02 % prilagođeno inflaciji) u odnosu na prethodno tromjesečje. (Global Property Guide, 2024, A).

Graf 6: Indeksi cijena kuća u Republici Hrvatskoj

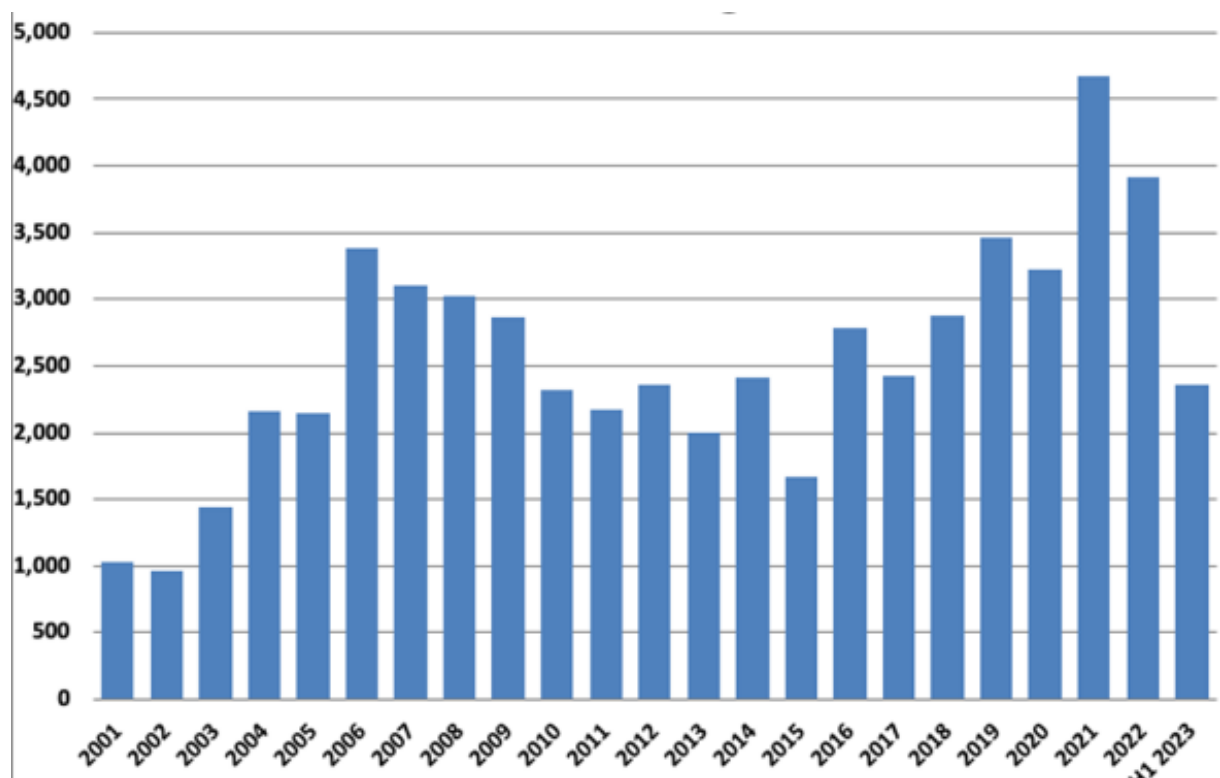


Izvor: Global Property Guide (2024), preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history> [11. srpnja 2024.]

Graf 6 prikazuje indeks cijena kuća u Republici Hrvatskoj od 2008. do 2023. Indeks cijena je mjera prosječne cijene kuća, izražena kao postotna promjena u odnosu na baznu godinu. Graf 6 prikazuje tri odvojene linije za indeks cijena kuća u cijeloj Hrvatskoj, na Jadranu i u Gradu Zagrebu. Graf 6 je uzlazni što znači da su cijene kuća u cijeloj Republici Hrvatskoj općenito porasle u posljednjih 15 godina. Graf 6 pokazuje da je cijena indeksa bila promjenjiva, s razdobljima brzog rasta i pada, a što je vjerojatno zbog kamatne stope i potražnje potrošača. Indeksna vrijednost je općenito viša na obali i u Zagrebu nego u ostatku Hrvatske što je vjerojatno zbog ograničene ponude stanova na tim područjima i veće potražnje. U prvoj polovici 2023. godine prosječna cijena novih stanova u Republici Hrvatskoj porasla je za 4,1 % u odnosu na godinu ranije.

Prije nedavnog povećanja, bilo je dugo razdoblje pada cijena kuća, s padom od 2,13 % u 2015., 1,44 % u 2014., 1,68 % u 2013. i 5,88 % u 2012. godini. Stambeno tržište počelo je pokazivati poboljšanja od kada su cijene kuća kumulativno porasle za 68,8 % (37,7% prilagođeno inflaciji) od 2016. do 2022. godine. Potražnja je ponovno u porastu, osobito u obalnim područjima i turističkim destinacijama. U prvoj polovici 2023. broj prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj porastao je za 25,9 % na 2.353 jedinice u odnosu na godinu ranije, što je poboljšanje u odnosu na pad od 16,4 % zabilježen tijekom cijele godine do 2022. (Global Property Guide, 2024, A). U Zagrebu je potražnja više-manje stabilna. Broj prodanih novih stanova blago je porastao za 1 % na godišnjoj razini u prvoj polovici 2023. godine. U drugim naseljima potražnja raste, usred procvata turističkih odredišta koji privlače više od 20 milijuna posjetitelja godišnje. U prvom polugodištu 2023. broj prodanih novih stanova snažno je porastao za 53,9 % (Global Property Guide, 2024, A).

Graf 7: Broj prodanih stanova u Republici Hrvatskoj



Izvor: Global Property Guide (2024), preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history> [11. srpnja 2024.]

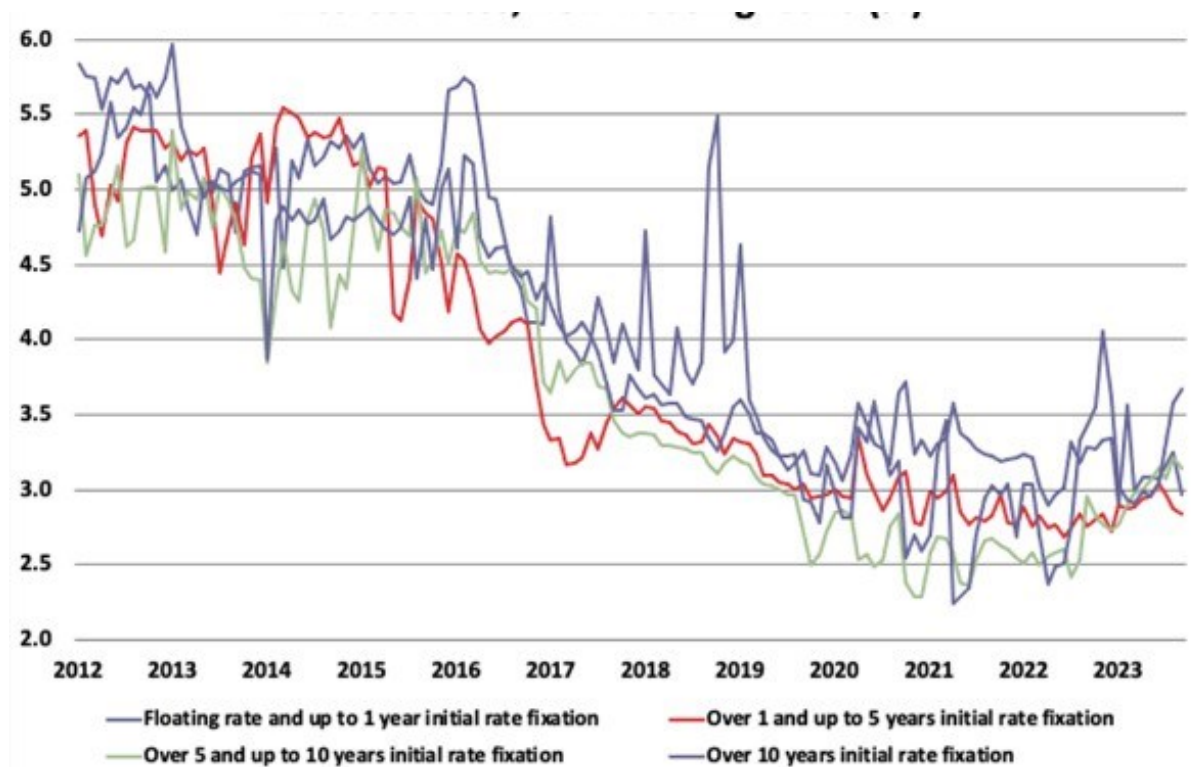
Iz Grafa 7 je vidljivo da je najveći broj prodanih stanova ostvaren 2021. godine dok je za skoro polovicu manje prodanih stanova u 2023. godini. U razdoblju od 2001. do 2006. zabilježen je rast broja prodanih stanova, dok se od 2007. do 2011. broj prodanih stanova smanjivao. Od 2017. do 2019. zabilježen je rast broja prodanih stanova, dok je 2020. zabilježen ponovni pad.

Broj dovršenih stanova u 2022. godini povećao se za 26,9 % u odnosu na prethodnu godinu, ubrzavajući se u odnosu na godišnju stopu rasta od 4,7 % u 2021. i 2 % u 2020. godini. Isto tako, ukupna površina dovršenih stanova tijekom istog razdoblja također je porasla za 23,2 % na godišnjoj razini. U 2022. izdano je 5,8 % više građevinskih dozvola nego u 2021. godini. Za izdane građevinske dozvole u 2022. vrijednost radova je bila 35,4 % viša nego u 2021. godini. Na temelju izdanih dozvola, predviđen broj stanova za izgradnju je u 2022. godini porastao za 14,0 % više nego u 2021. godini (Državni zavod za statistiku, 2023, A).

Global Property Guide (2024, A) navodi da su bruto prinosi od najma u Republici Hrvatskoj umjereno dobri, u prosjeku 4,59 % u drugom tromjesečju 2023. U Zagrebu bruto prinosi od najma stanova kretali su se od 3,39 % do 6,3 % u drugom tromjesečju 2023., s gradskim prosjekom od 4,89 %. U Rijeci su se prinosi od najma stanova kretali od 4,35 % do 4,9 %, uz gradski prosjek od 4,62 %. U Splitu su se prinosi od najma stanova kretali od 3,63 % do 4,45 %, uz gradski prosjek od 4,1 %. U Osijeku su se bruto prinosi od najma stanova kretali od 4,37 % do 5,27 %, uz gradski prosjek od 4,75 %. Najviše nekretnina za dugoročni najam ima Zagreb zbog studiranja, kao i u Splitu. Jadranska obala koncentrirana je za kratkoročni najam za turiste i to najviše tijekom sezone.

Većina hrvatskih građana posjeduje svoje stanove, odnosno oko 91,1 % hrvatskih kućanstava živi u vlastitim kućama ili stanovima. Ova brojka znatno prelazi prosjek eurozone koji je ispod 70 %. (Eurostat, 2023).

Graf 8: Kamatne stope - novi stambeni krediti (%)



Izvor: Global Property Guide (2024), preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history> [11. srpnja 2024.]

Graf 8 prikazuje da promjenjiva i početna fiksacija kamatne stope (IRF) u trajanju do 1 godine iznosi 2,96 %, što je blago povećanje u odnosu na 2,89 % u siječnju 2023. Za IRF koji se proteže od 1 godine do 5 godina, stopa je 2,84 %, neznatno smanjenje u odnosu na 2,9 % u siječnju 2023. U slučaju IRF-a za razdoblja od 5 do 10 godina, porastao je na 3,14 %, u odnosu na 2,77 % početkom 2023. Nadalje, IRF tijekom 10 godina povećao se na 3,67 %, u usporedbi s 3,02 % tijekom istog vremenskog okvira. U prvim devet mjeseci 2023. samo oko 9,6 % svih novih stambenih zajmova ima promjenjivu kamatnu stopu (ili IRF do 1 godine), dok 17,4 % ima IRF u rasponu od 1 do 5 godina. Preostalih 73% svih novih stambenih kredita, ima IRF duži od 5 godina. (Global Property Guide, 2024, A).

U rujnu 2023. je prosječna kamatna stopa za nove stambene kredite u Republici Hrvatskoj iznosila 3,54 %, što je porast u odnosu na 2,89 % u siječnju 2023. kada je euro usvojen kao službena valuta, prema Hrvatskoj narodnoj banci (2023). Nadalje, prema podacima HNB-a hipotekarni stambeni krediti u Hrvatskoj nastavljaju rasti. U prvim devet mjeseci 2023. vrijednost novih stambenih kredita bila je 11,3 % viša nego u istom razdoblju 2022. godine.

Kao rezultat toga, ukupni nepodmireni stambeni zajmovi porasli su za 9,9 % u rujnu 2023., nakon rasta na godišnjoj razini od 7,7 % u 2022., 9 % u 2021., 8,2 % u 2020., 6,3 % u 2019. i 2,3 % u 2018. Prije toga, tržište hipotekarnih kredita smanjivalo se za godišnji prosjek od 3,5 % od 2012. do 2016., prije nego što se stabiliziralo 2017. godine. Posljednjih godina tržište hipotekarnih kredita doživjelo je značajan razvoj, obilježen privatizacijom velikih državnih banaka, restrukturiranjem poslovnih banaka te ulaskom austrijskih, talijanskih i njemačkih banaka na tržište. Udio stambenih štedionica u kreditima značajno je porastao s 1 % u 2003. godini na 5 % u novije vrijeme. Međutim, unatoč tim promjenama, hrvatsko tržište hipotekarnih kredita ostaje relativno malo, iznoseći oko 15,7 % BDP-a u 2022. godini (Hrvatska narodna banka, 2023).

U 2021. godini hrvatsko se gospodarstvo snažno oporavilo, ostvarivši stopu realnog rasta BDP-a od 13,1 %, čime je u potpunosti nadoknađeno smanjenje od 8,5 % doživljeno 2020. godine kao posljedica pandemije COVID-19. Zatim je 2022. godine Republika Hrvatska zabilježila još jedan impresivan rast od 6,2%, jer se gospodarska aktivnost potpuno vratila na razine prije pandemije. Europska komisija smatra da će hrvatsko gospodarstvo nastaviti rasti, iako sporijim tempom, usred visoke inflacije i povećane globalne socioekonomske neizvjesnosti, zajedno s prilagodbama zemlje pristupanju eurozoni. Realni rast BDP-a predviđa se na 2,6 % 2023. i 2,5 % u 2024. (European Commission, 2024).

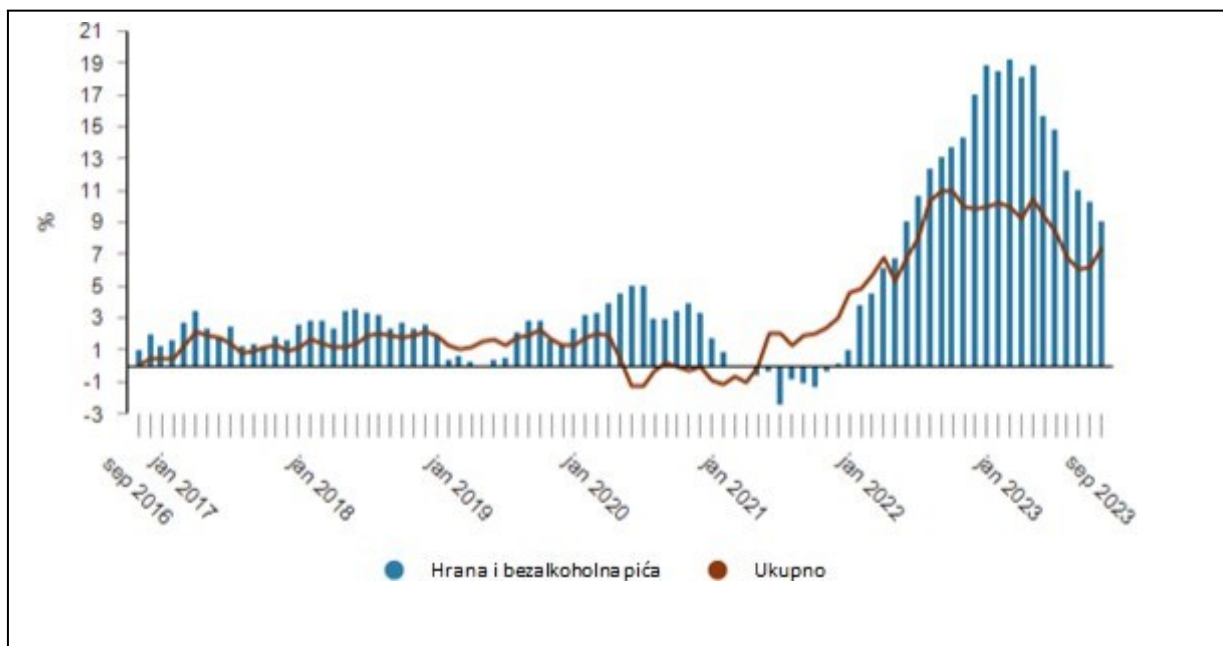
Između 2009. i 2014. hrvatsko gospodarstvo doživjelo je značajan pad, izgubivši više od 12 % BDP-a, što je bilježilo drugi najveći pad u Europi, zaostajući samo za Grčkom. Hrvatska je od početka 2014. godine podvrgnuta proceduri prekomjernog deficita Europske komisije (EDP) zbog velikog javnog duga i visokog proračunskog deficita. Međutim, preokret je započeo 2015., pri čemu je gospodarstvo dobilo na snazi 2016., bilježeći stope rasta od 2,5 % odnosno 3,6 %. Od 2017. do 2019. gospodarstvo je zadržalo godišnji prosječni rast od 2,9 %, prije nego što se suočilo s oštrim padom od 8,5 % 2020. kao rezultat pandemije COVID-19. U listopadu 2023. ukupna inflacija smanjila se na 5,8 %, što je pad sa 6,7 % u prethodnom mjesecu i 13,2 % u istom razdoblju prošle godine. Zapravo, bila je to najniža razina od siječnja 2022. godine. Inflacija je u prosjeku iznosila samo 1,2 % u razdoblju 2010. – 2021. prije nego što je ubrzala na 10,7 % 2022. godine. Europska komisija očekuje da će inflacija ove godine ostati visoka na 8,1 %.

Tržište rada ostaje otporno. Nezaposlenost u cijeloj zemlji iznosila je 6,2 % u listopadu 2023., što je porast u odnosu na 5,8 % u prethodnom mjesecu, ali pad u odnosu na 6,4 % godinu dana ranije. Stopa nezaposlenosti u zemlji bila je u prosjeku 17,4 % od 2000. do 2017. prije nego što je postupno pala na jednoznaменkastu brojku u posljednjih pet godina (Državni zavod za statistiku, 2023, B).

4.3. Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Sloveniji

Utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Sloveniji jasno se očituje u povećanju troškova svakodnevnih potrepština, što značajno utječe na troškove izgradnje i vrijednosti nekretnina. Inflacija ne utječe samo na troškove izgradnje nego i na kamate na hipotekarne kredite, čineći zajmove skupljima. Utjecaj inflacije na tržište nekretnina ima dugoročne implikacije na pristupačnost stanovanja i odluke o ulaganju, stoga slijedi detaljnija analiza relevantnih statistika i gospodarskih kretanja u Republici Sloveniji.

Graf 9: Godišnja stopa rasta cijene životnih potrepština u Republici Sloveniji

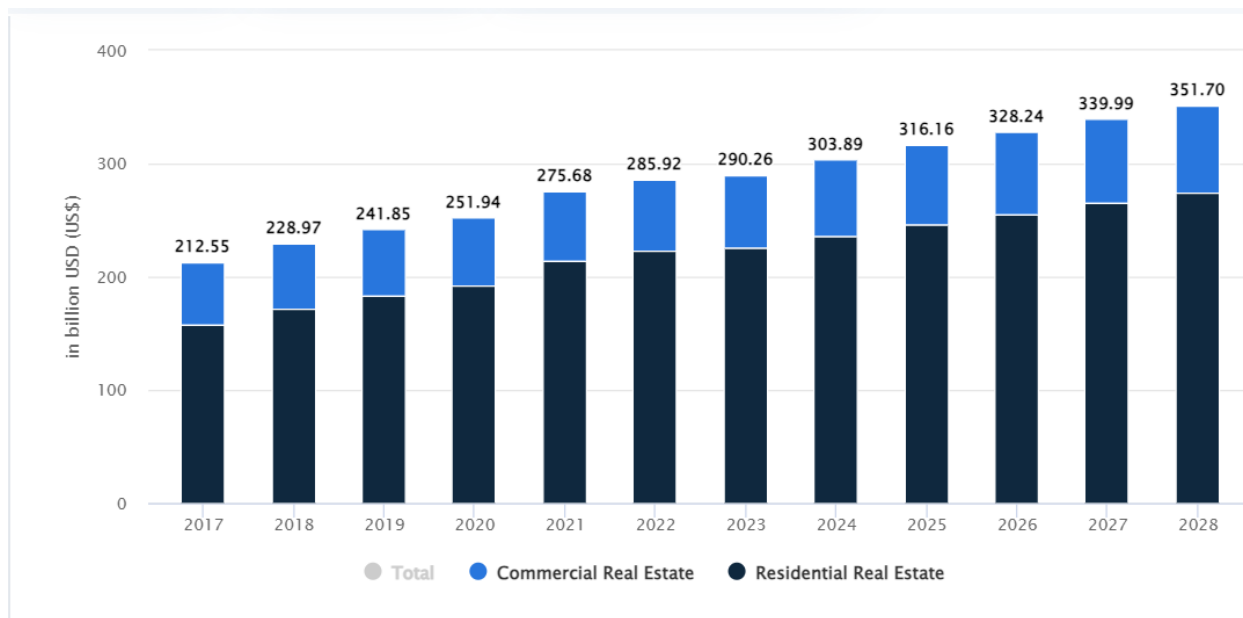


Izvor: Statistični urad Republike Slovenije (2023). Indeksi cen življenjskih potrebščin, preuzeto s <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11384> [11. srpnja 2024.]

Iz Grafa 9 je vidljivo da je najviša ukupna inflacija bila u siječnju 2023. dok je u rujnu 2023. zabilježen pad. Inflacija se u Republici Sloveniji u 2023. godini povećala u odnosu na procjene i to sa 6,1 % na 7,0 %, dok se za 2024. godinu planira povećanje inflacije za 3,8 %. Godišnji prosječni ukupni rast cijena bio je 7,5 %. Cijene usluga u prosjeku su više za 8,4 %, a cijene roba za 7,0 %. Proizvodi dnevne potrošnje poskupjeli su za 8,8 %, polutrajni proizvodi za 5,5 %, a trajni proizvodi za 1,0 % (Statistični urad Republike Slovenije, 2023).

Na godišnju inflaciju 2022./2023. uvelike je utjecalo poskupljenje hrane (za 9,2 %) i bezalkoholnih pića (1,6 %). Električna energija poskupjela je 26,5 % što je inflaciji dodalo 0,9 postotna boda. Više cijene usluge rekreacije i kulturnih događanja (za 7,8 %) pridonijele su ukupnoj inflaciji za 0,8 postotna boda. Za 10,7 % su skuplji proizvodi i usluge u zdravstvu pa su također utjecali na visinu inflacije za 0,6 postotna boda. Toliko su povećanje inflaciji pridonijele i poskupljenja u restoranima i hotelima (za 9,2 %). Godišnju inflaciju su za 0,3 postotna boda ublažile 18,6 % niže cijene tekućih goriva nego što je to bilo prije godinu dana, dok je cijena dizel goriva smanjena za 8,2 % što je postotak inflacije smanjilo za 0,2 postotna boda (Statistični urad Republike Slovenije, 2023).

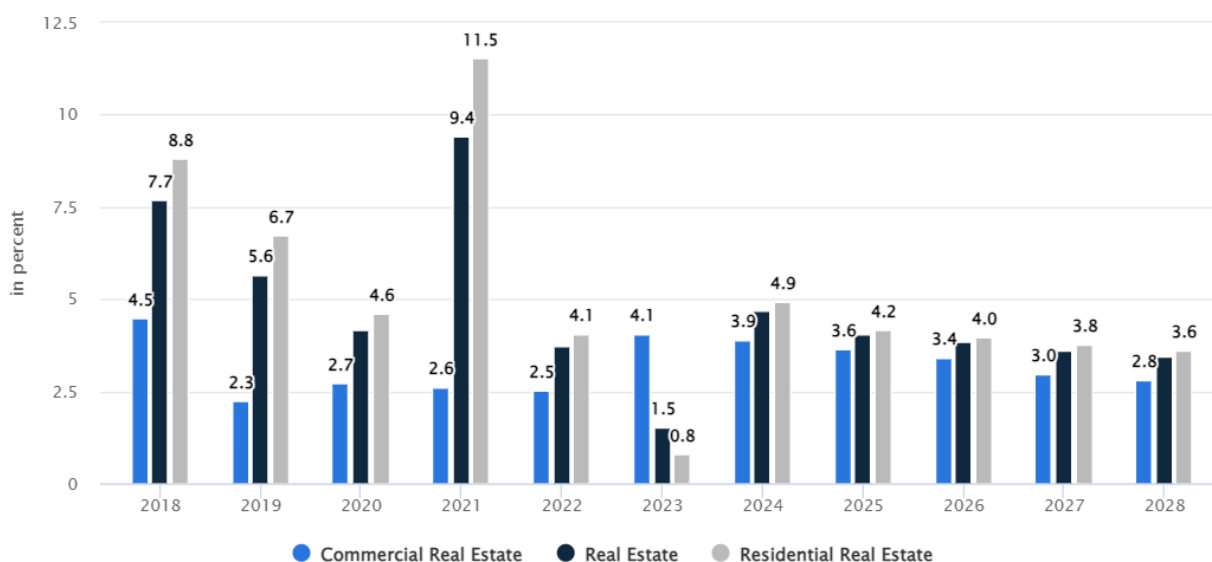
Graf 10: Vrijednost nekretnina u Republici Sloveniji



Izvor: Statista (2024, B). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/slovenia#value> [08. srpnja 2024.]

Iz Grafa 10 je vidljivo da i komercijalne i stambene nekretnine od 2017. do 2024. bilježe porast vrijednosti, a što se očekuje i do 2028. godine. Predviđa se da će tržište nekretnina u Republici Sloveniji dosegnuti vrijednost od 303,90 milijardi USD do kraja 2024. godine. Stambeni segment dominira tržištem s predviđenim tržišnim obujmom od 236,20 milijardi USD u istoj godini. Očekuje se da će ovaj segment rasti po godišnjoj stopi od 3,72 % od 2024. do 2028., što će rezultirati tržišnim obujmom od 351,70 milijardi USD do 2028. godine. U usporedbi na globalnoj razini, očekuje se da će Kina generirati najveću vrijednost na tržištu nekretnina, ostvarujući 135,70 bilijuna američkih dolara 2024. godine. (Statista, 2024, B).

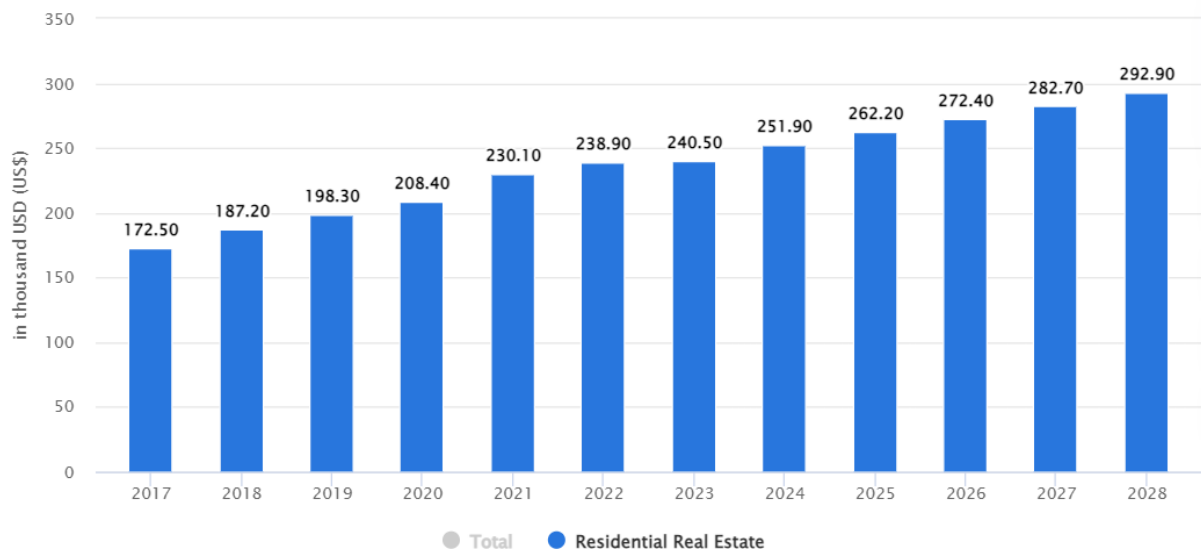
Graf 11: Promjena vrijednosti nekretnina u Republici Sloveniji



Izvor: Statista (2024, B). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/slovenia#value> [08. srpnja 2024.]

Graf 11 prikazuje promjenu u vrijednosti nekretnina te je vidljivo da su stambene nekretnine u 2021. godini imale najveću promjenu vrijednosti (11,5 %) dok je najmanja vrijednost bila 2023. godine (0,8 %). Komercijalne nekretnine imale su najveću vrijednost 2018. godine (4,5 %), dok je najmanja vrijednost bila 2019. godine (2,3 %). Predviđanja su da će komercijalne i stambene nekretnine od 2024. do 2028. godine bilježiti smanjenje vrijednosti nekretnine.

Graf 12: Vrijednost po stambenoj nekretnini u Republici Sloveniji



Izvor: Statista (2024, B). preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/slovenia#value> [08. srpnja 2024.]

Graf 12 jasno prikazuje da vrijednost po stambenoj nekretnini ostvaruje kontinuirani rast vrijednosti u prethodnom razdoblju od 2017. do trenutne 2024. godine, a predviđanja su ista za razdoblje od 2024. do 2028. godine gdje je također vidljiv rast vrijednosti.

Tržište nekretnina u Republici Sloveniji doživljava stabilan rast i razvoj, potaknut različitim čimbenicima kao što su preferencije kupaca, tržišni trendovi, posebne lokalne okolnosti i temeljni makroekonomski čimbenici. Na preferencije kupaca na slovenskom tržištu nekretnina utjecala je želja za modernim i energetske učinkovitim nekretninama. Kupci i investitori sve više traže nekretnine koje su opremljene održivim značajkama kao što su solarni paneli, energetske učinkoviti uređaji i tehnologija pametne kuće. Osim toga, postoji sve veća potražnja za nekretninama koje se nalaze u urbanim područjima koja nude jednostavan pristup sadržajima kao što su škole, trgovački centri i javni prijevoz. Trendovi na slovenskom tržištu nekretnina pokazuju pomak prema urbanizaciji, pri čemu se sve više ljudi odlučuje živjeti u gradovima umjesto u ruralnim područjima. Ovaj trend pokreću čimbenici kao što su dostupnost radnih mjesta, bolja infrastruktura i širi raspon usluga i pogodnosti. Kao rezultat toga, došlo je do porasta izgradnje stambenih i poslovnih nekretnina u urbanim područjima, što je dovelo do veće potražnje za nekretninama na tim lokacijama.

Lokalne okolnosti kao što su strateški položaj i prirodni resursi Republike Slovenije doprinose razvoju tržišta nekretnina. Središnji položaj Republike Slovenije u Europi čini je privlačnom međunarodnim investitorima i kupcima koji žele pristupiti europskom tržištu. Također, krajolici zemlje su je učinili popularnom destinacijom za turiste i kupce drugog doma. Temeljni makroekonomski čimbenici odigrali su značajnu ulogu u rastu tržišta nekretnina u Republici Sloveniji. Zemlja je doživjela stabilan gospodarski rast i niske stope inflacije, stvarajući povoljno okruženje za ulaganja u nekretnine. Nadalje, niske kamatne stope učinile su pojedincima i tvrtkama pristupačnijim posuđivanje novca za kupnju nekretnina i razvojne projekte. Zaključno, tržište nekretnina u Republici Sloveniji svjedoči pozitivnom razvoju zbog preferencija kupaca prema modernim i energetske učinkovitim nekretninama, trenda prema urbanizaciji, lokalnih posebnih okolnosti kao što su strateški položaj zemlje i prirodne ljepote, te temeljnih makroekonomskih čimbenika kao što su stabilan gospodarski rast i niske kamatne stope. Očekuje se da će ovi čimbenici nastaviti pokretati rast slovenskog tržišta nekretnina u doglednoj budućnosti (Statista, 2024, B).

Prema podacima Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, 2022), cijene nekretnina rastle su u 2022. godini. Cijene stanova su 19 % više nego 2021. godine, cijena zemljišta za stambenu izgradnju porasla je za 17 %, a cijene kuća bile su 12 % više u 2022. godini. Ukupni rast cijena u prvoj polovici 2022. razlog je rasta cijena nekretnina dok su se u drugoj polovici godine cijene počele stabilizirati. Podaci GURS-a za slovenske nekretnine u 2022. zapravo pokazuju da su cijene u većim gradovima od srpnja praktički stagnerale. Na godišnjoj razini cijene stanova i dalje su najviše u Ljubljani. Podaci o cijenama nekretnina u Republici Sloveniji pokazuju da je kupnja stanova u 2022. i dalje bila najskuplja u Ljubljani, ali u prošlom kvartalu cijene stanova u primorju premašile su ljubljanske što se nije dogodilo od 2017. godine. Prosječna cijena rabljenog stana u Republici Sloveniji 2022. godine bila je 16,5 % viša nego 2021. godine. Također, cijena kuća dosegla je rekordnu vrijednost u 2022. godini. Prosječna cijena kuće s pripadajućim zemljištem bila je 20 % viša nego godinu prije. Ipak, cijene u Republici Sloveniji su znatno niže nego u ostatku Europske unije što ju čini izvrsnim izborom za poslovnu imigraciju (Arko, 2023).

Graf 13: Godišnja promjena cijena kuća u Republici Sloveniji



Izvor: Global Property Guide (2024, B). Slovenia's house price growth moderating, preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/slovenia/price-history> [11. srpnja 2024.]

Global Property Guide (2024, B) navodi da rast cijena kuća u Republici Sloveniji usporava, usred pada potražnje za nekretninama i slabljenja aktivnosti stambene izgradnje. U 2023. godini nominalni indeks cijena kuća povećao se za 6,77 %, dok su prethodna godišnja povećanja iznosila 11,59 % u 2022. i 15,77 % u 2021., prema podacima Statističkog ureda Republike Slovenije. Kada se usklade s inflacijom, cijene kuća porasle su za samo 1,4 % prošle godine. Na tromjesečnoj razini, cijene kuća u cijeloj zemlji porasle su za 2,39 % u četvrtom tromjesečju 2023. godine (2,8 % prilagođeno inflaciji).

Tijekom 2023., u Ljubljani, glavnom gradu Republike Slovenije, indeks cijena postojećih stanova porastao je za 4,77 % na godišnjoj razini (ali je neznatno pao za 0,5 % u realnom iznosu). Na tromjesečnoj razini cijene su porasle za 3,77 % (4,19 % prilagođeno inflaciji) u četvrtom tromjesečju 2023. godine. U Mariboru, drugom po veličini gradu u Republici Sloveniji, cijene postojećih stanova prošle su godine snažno porasle za 8,38 % u odnosu na prethodnu godinu (2,93 % prilagođeno inflaciji).

Na tromjesečnoj razini cijene su porasle 2,92 % (3,34 % prilagođeno inflaciji). U ostatku Republike Slovenije cijene postojećih stanova porasle su za 5,06 % (pale za 0,23 % prilagođeno inflaciji) tijekom 2023. Na kvartalnoj razini indeks cijena porastao je za 3,1 % (3,52 % prilagođeno inflaciji) u četvrtom kvartalu 2023. godine. Nakon „procvata“ početkom 2000-ih, slovensko tržište nekretnina oslabilo je 2008. zbog globalne gospodarske krize. Međutim, u sljedećim godinama cijene kuća padale su svake godine do 2014., barem u smislu usklađenja s inflacijom. Cijene kuća počele su se oporavljati 2015. i od tada su u trendu rasta, čak i tijekom pandemije COVID-19 od 2020. do 2021. godine. Ipak, postoje znakovi da se rast tržišta nekretnina usporava zbog pada potražnje (Global Property Guide, 2024, B).

Tablica 3: Godišnja promjena HICP u Republici Sloveniji

Godina	Nominalni	Prilagođen inflaciji
2008	-0,16	-3,40
2009	-8,12	-9,14
2010	-0,15	-1,80
2011	1,37	-1,07
2012	-8,83	-11,12
2013	-4,38	-5,42
2014	-4,39	-4,30
2015	0,05	0,64
2016	6,89	6,27
2017	9,87	8,44
2018	8,27	6,28
2019	4,83	3,23
2020	5,17	5,92
2021	15,77	11,14
2022	11,59	1,40
2023	6,77	1,40

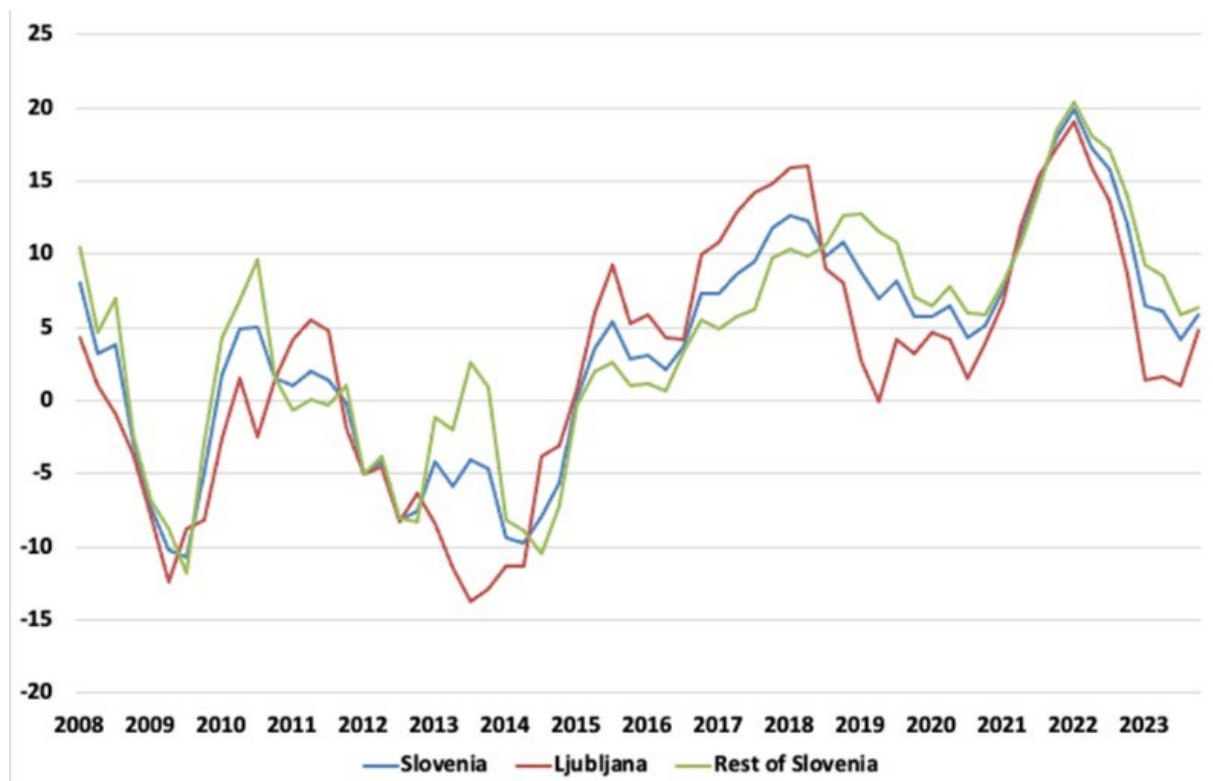
Izvor: izrada autora prema podacima Statista (2024, B). Real Estate – Slovenia

Tablica 3 prikazuje nominalnu inflaciju i inflaciju prilagođenu za godišnju promjenu harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) u Republici Sloveniji od 2008. do 2023. godine. Nominalni HICP pokazuje postotak promjene cijena iz jedne godine u drugu bez usklađivanja s inflacijom. Na primjer, 2008. nominalni HICP iznosio je -0,16 %, što znači da su cijene ukupno pale za 0,16 % od 2007. do 2008. godine. HICP prilagođen inflaciji uzima u obzir učinke inflacije izražavajući promjenu cijena u smislu stvarne kupovne moći. To se izračunava dijeljenjem nominalnog HICP-a s indeksom potrošačkih cijena (CPI), koji mjeri prosječnu promjenu cijena košarice dobara i usluga koje kućanstva obično kupuju. Na primjer, 2008. je HICP prilagođen inflaciji iznosio -3,40 %, što znači da su cijene od 2007. do 2008. ukupno pale za 3,40 % realno. Iz tablice je vidljivo da je nominalni HICP uglavnom pozitivan od 2010., s iznimkom 2012. i 2013., a što znači da cijene općenito rastu iz godine u godinu. Međutim, HICP prilagođen inflaciji bio je nestabilniji, s razdobljima pozitivnog i negativnog rasta što sugerira da učinci inflacije nisu uvijek bili dosljedni tijekom vremena.

Također, primjetan je pad potražnje za nekretninama. U 2023. godini je ukupan broj transakcija stanova pao za značajnih 24 % u usporedbi s prethodnom godinom, nakon godišnjeg pada od 7,6 % u 2022. i povećanja od 19,9 % u 2021. godini (Statistični urad Republike Slovenije, 2023). Vrijednost transakcije prodaje stanova u 2023. godini zabilježila je pad od 18,9 % u odnosu na prethodnu godinu. Zbog visokih kamatnih stopa, tržište stambenih hipoteka također usporava. U veljači 2024. ukupni krediti za kupnju kuća porasli su za neznatnih 0,9 % u odnosu na prethodnu godinu. U 2023. zabilježen je porast izdanih stambenih dozvola od 6,7 % u usporedbi s prethodnom godinom, što predstavlja usporavanje u odnosu na godišnji porast od 21,8 % u 2022., 14,9 % u 2021. i 11,6 % u 2020. U međuvremenu je slovensko gospodarstvo poraslo za 1,3 % tijekom 2023., što je usporavanje u odnosu na stope rasta od 2,5 % u 2022. i 8,2 % u 2021. Ovu gospodarsku situaciju objašnjavaju globalna gospodarska neizvjesnost i geopolitičke napetosti, uključujući rat u Ukrajini koji je u tijeku, zajedno s učincima poplava koje su se dogodile u kolovozu 2023. (Global Property Guide, 2024, B).

Europska komisija očekuje da će se slovensko gospodarstvo do kraja 2024. godine povećati za 1,9 %, prije nego što se poboljša na 2,7 % 2025. godine (Economic forecast for Slovenia, 2024). MMF predviđa stopu rasta realnog BDP-a od 2,2 % do kraja 2024. godine i još 2,6 % sljedeće godine (International Monetary Fund, 2024).

Graf 14: Indeksi cijena postojećih stanova, godišnja promjena u Republici Sloveniji



Izvor: Republic of Slovenia. Sistat, preuzeto s <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/en/Data/-/0419030S.px/> [11. srpnja 2024.]

Graf 14 prikazuje godišnju promjenu indeksne cijene postojećih stanova u Republici Sloveniji od 2008. do 2023. godine. Indeksna cijena je mjera prosječne cijene postojećih stanova, izražena kao postotna promjena u odnosu na bazu godinu. Graf 14 prikazuje da je cijena postojećih stanova porasla u protekljih 16 godina. Također, vidljivo je da je godišnja promjena cijene indeksa bila nestabilna, s razdobljima brzog rasta i pada. To je vjerojatno zbog niza čimbenika, kao što su promjene u ekonomskim uvjetima, kamatne stope i potražnja potrošača. Godišnja promjena indeksne cijene općenito je veća u Ljubljani nego u ostatku Republike Slovenije zbog veće potražnje za stanovima u Ljubljani.

Trenutačno najbrži godišnji rast vrijednosti bilježe novoizgrađeni stanovi. Indeks cijena ovih stanova u 2023. porastao je za 8,03 %, što znači rast od 2,59 % kada se prilagodi inflaciji. Indeks cijena novoizgrađenih obiteljskih kuća porastao je za 9,53 % na godišnjoj razini (4,02 % prilagođeno inflaciji) u 2023. godini. Vrijednosti postojećih stanova također rastu, iako sporijim tempom, povećavši se za 6,62 % u odnosu na prethodnu godinu u 2023. godini (1,26 % prilagođeno inflaciji) (Global Property Guide, 2024, B).

U 2023. godini zabilježen je značajan pad od 24 % u ukupnom broju transakcija stanova u usporedbi s prethodnom godinom, nakon pada od 7,6 % u 2022. i povećanja od 19,9 % u 2021. Konkretno, transakcije za postojeće stanove također su zabilježile pad od 24 % u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Dodatno, promet postojećih obiteljskih kuća zabilježio je pad od 24,5 %. Novoizgrađeni stanovi, koji predstavljaju manje od 4 % svih transakcija, suočili su se sa strmim godišnjim padom od 43,1 % u 2023. Tijekom iste godine, transakcije novoizgrađenih stanova i obiteljskih kuća pale su za 37,2 % odnosno 64 %. Što se tiče transakcijske vrijednosti, prodaja stanova u 2023. godini bilježi pad od 18,9 % u odnosu na prethodnu godinu. Prodaja postojećih stanova, koji su dosad činili 93,5 % ukupne vrijednosti transakcije, pala je za 17,6 %, dok je novogradnja zabilježila pad od 33,3 %. U 2023. godini bilježi se porast od 6,7 % ukupnog broja stanova za koje su izdane građevinske dozvole u odnosu na prethodnu godinu. To predstavlja usporavanje u odnosu na godišnja povećanja od 21,8 % u 2022., 14,9 % u 2021. i 11,6 % u 2020. Također, korisna površina stanova porasla je za 4,5 % u odnosu na isti vremenski okvir prošle godine. (Global Property Guide, 2024, B).

U posljednje dvije godine, kamate na hipotekarne kredite su u Republici Sloveniji doživjele značajan rast, trend koji se nastavlja i u 2024. godini. Ovaj rast stopa je potaknut kumulativnim povećanjem repo stope ECB-a od 450 baznih bodova s 0,0 % u lipnju 2022. godine na trenutnih 4,5 %. Posljedica ovog porasta repo stope je rast kamatnih stopa na sve tipove hipotekarnih kredita u Republici Sloveniji. U veljači 2024. godine, stope su se kretale kako slijedi: promjenjiva i početna fiksacija stope (IRF) do 1 godine: 5,22 % - značajan porast u odnosu na 4,59 % u veljači 2023. i 1,56 % u veljači 2022.; IRF preko 1 do 5 godina: 3,83 % - porast u odnosu na 3,56 % u veljači 2023. i 1,76 % u veljači 2022.; IRF preko 5 godina i do 10 godina: 3,71 % - nešto niže od 3,79 % iz veljače 2023., ali još uvijek značajno više od 1,66 % iz veljače 2022. i IRF preko 10 godina: 3,86 % - pad u odnosu na 4,01 % iz veljače 2023., ali i dalje iznad 1,73 % iz veljače 2022. (Euribor EU, 2024).

Dakle, povećanje kamatnih stopa hipotekarnih kredita čini kreditiranje kupnje nekretnina skupljim. To može dovesti do smanjenja potražnje za nekretninama i utjecati na cijene. Rast stambenih kredita ubrzano se usporava zbog rasta kamata.

Prema istraživanju Global Property Guide (2024, B) u veljači 2024: bruto prinosi od najma stanova u Republici Sloveniji su umjereni, u prosjeku 4,45 % u prvom tromjesečju 2024., blago više u odnosu na 4,4 % u drugom tromjesečju 2023. godine. Inflacija najamnina u Republici Sloveniji smanjila se na 5,70 % u srpnju 2024., nakon što je u lipnju iznosila 6,50 % (Trading Economics, 2024). Taj pad odražava ublažavanje pritisaka na tržištu najma, koje je posljednjih godina bilo pod snažnim utjecajem globalnih i domaćih ekonomskih faktora. Tijekom razdoblja od 1997. do 2024. inflacija najamnina u Republici Sloveniji prosječno je iznosila 5,05 %. Najveći rast zabilježen je u siječnju 1997., kada je inflacija najamnina dostigla vrhunac od 32,90 %. Suprotno tome, najniža zabilježena razina inflacije najamnina bila je u ožujku 2021., kada je iznosila -6,10 %, što je rezultat pandemijskih mjera koje su utjecale na pad potražnje za nekretninama i smanjenje cijena najma. Navedeni podaci ukazuju na volatilitnost tržišta najma u Sloveniji i važnost ekonomskih čimbenika u oblikovanju dugoročnih trendova.

Nakon kontinuiranog prosječnog kretanja inflacije od 3,5 % godišnje od 2014. do 2019., gospodarstvo je pretrpjelo pandemijom izazvano smanjenje od 4,2 % u 2020. godini. Godišnja inflacija iznosila je 3,6 % u ožujku 2023., blago više u odnosu na 3,4 % u prethodnom mjesecu, ali daleko niže od 10,5 % zabilježenih godinu dana ranije, prema Statističkom uredu Republike Slovenije. Inflacija u cijeloj zemlji bila je u prosjeku samo 1,2 % godišnje od 2010. do 2021. prije nego što je narasla na 8,8 % 2022. i 7,4 % 2023. godine.

Tržište rada ostaje stabilno. U četvrtom tromjesečju 2023. nezaposlenost u cijeloj zemlji iznosila je 3,4 %, što je pad s 3,9 % u prethodnom tromjesečju i s 3,5 % iz istog razdoblja prethodne godine. Stopa nezaposlenosti u zemlji bila je viša među ženama na 3,6 % u usporedbi s muškarcima na 3,2 %. S godišnjeg prosjeka od 8,5 % od 2010. do 2017., stopa nezaposlenosti pala je na 4,5 % od 2018. do 2023. godine. U Republici Sloveniji je u četvrtom tromjesečju 2023. zabilježen pad od 12,7 % u odnosu na prethodni kvartal, ali na razini istog razdoblja prošle godine (Global Property Guide, 2024, B).

4.4. Diskusija rezultata istraživanja

Provedeno istraživanje pokazalo je da je u Republici Hrvatskoj inflacija u razdoblju od 2010. do 2021. godine prosječno iznosila samo 1,2 %. U 2022. godini inflacija se popela na 10,7 %, a 2023. stopa inflacije iznosila je 8,4 %. S obzirom da se u ovom radu istraživao utjecaj inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj proizlazi da je hrvatsko tržište nekretninama u osnovi snažno i da je potražnja za nekretninom velika. U odnosu na cijene nekretnina proizlazi da su se cijene kuća u posljednjih 15 godina povećale.

Cijena je bila promjenjiva, a što se može pretpostaviti da je tako zbog posljedica kamatnih stopa i potražnje potrošača. Nekretnine na obali i u Zagrebu imaju veću indeksnu vrijednost u odnosu na ostatak Republike Hrvatske. Razlog tome je najvjerojatnije ograničena ponuda stanova i veća potražnja. Nadalje, iz provedenog istraživanja proizlazi da je u prvoj polovici 2023. broj prodanih novih stanova u Hrvatskoj porastao za 25,9 %, a da je broj prodanih stanova u 2022. godini kada je zabilježen pad od 16,4 %. Najviše nekretnine za dugoročni najam ima Zagreb zbog studiranja, kao i u Splitu. Jadranska obala koncentrirana je za kratkoročni najam za turiste i to najviše tijekom sezone. Nadalje, prema podacima Hrvatske narodne banke (2023) hipotekarni stambeni krediti u Hrvatskoj nastavljaju rasti. U prvih devet mjeseci 2023. vrijednost novih stambenih kredita bila je 11,3 % viša nego u istom razdoblju 2022. godine. Hrvatsko se gospodarstvo snažno oporavilo u 2021. te je Hrvatska zabilježila velik rast od 6,2% jer su se gospodarske aktivnosti vratile na razine prije izbijanja pandemije COVID-19. Pretpostavlja se da će cjelokupno gospodarstvo zemlje nastaviti rasti, iako vjerojatno sporijim tempom, usred visoke inflacije i povećane globalne socioekonomske neizvjesnosti, zajedno s prilagodbama zemlje pristupanju eurozoni u koju je Hrvatska ušla 1. siječnja 2023. godine.

Istraživanje koje je provedeno za Republiku Sloveniju pokazuje da je inflacija u cijeloj zemlji bila u prosjeku samo 1,2 % godišnje od 2010. do 2021. prije nego što je narasla na 8,8 % 2022. i 7,4 % 2023. godine (GURS, 2022). Cijene stanova su 19 % više nego 2023. godine, a cijene zemljišta za izgradnju porasla su za 17 %. Cijene kuća bile su 12 % više u 2022. godini. Ukupni rast cijena u prvoj polovici 2022. razlog je rasta cijena nekretnina. U drugoj polovici godine došlo je do stabilizacije. Cijene stanova i dalje su najviše u Ljubljani.

Međutim, rast cijena kuća u Sloveniji usporava što je posljedica pada potražnje za nekretninama i smanjenje aktivnosti za stambenom izgradnjom. Nadalje, općenito potražnja za nekretninama pada. U 2023. godini zabilježen je značajan pad prometa stanova, koji je pao za 24 % u odnosu na 2022. Dodatno, prodaja stanova u 2023. godini zabilježila je pad od 18,9 % u odnosu na prethodnu godinu. Također se usporava i tržište hipotekarnih kredita. Cijena postojećih stanova porasla je u proteklih 16 godina. Godišnja promjena cijene indeksa bila je nestabilna, s razdobljima brzog rasta i pada. Razlog tome mogu biti kamatne stope i potražnja potrošača. Povećanje kamatnih stopa čini kupnju nekretnina skupljom, a zbog čega dolazi do smanjenja potražnje za nekretninama.

Dakle, u Republici Sloveniji se broj prodanih stanova u 2023. godini smanjio za 24 % u odnosu na 2022. godine. Pad je zabilježen i kod kuća i novoizgrađenih stanova. Cijene novih stanova porasle su za 8,36 % u 2023., a rabljenih u manjoj mjeri. Izdavanje građevinskih dozvola za nove stanove poraslo je za 6,7 % u 2023., ali je to značajno usporenje u odnosu na prethodne godine. U 2024. broj dozvola za nove stanove je pao za 38,9 % (Statistični urad Republike Slovenije, 2023).

Uspoređujući prodaje, u Republici Hrvatskoj je prodaja pala za 13 % u 2023., ali je ipak porasla u odnosu na 2021. godinu. Cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj su porasle, ali ne u tolikoj mjeri kao u Republici Sloveniji. Tržište nekretnina u Republici Sloveniji suočava se s izazovima pada potražnje, rasta cijena i usporavanja gradnje. S druge strane, Republiku Hrvatsku je razdoblje od 2018. do 2023. obilježilo rastom broja transakcija i cijena nekretnina. Također su APN program, niske kamatne stope, potres 2020., ulazak u Schengenski prostor i eurozonu potaknuli potražnju. Godine 2023. dolazi do promjena jer su inflacija, rast kamatnih stopa i ukidanje APN-a doveli do smanjenja potražnje i pada broja transakcija. Neizvjesnost oko novih subvencija i očekivani pad kamatnih stopa dodatno otežavaju situaciju. Dakle, cjelokupna 2024. godina je izazovna godina za tržište nekretnina.

5. ZAKLJUČAK

Inflacija ima složen i višestruki utjecaj na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Neki od utjecaja su povećanje troškova gradnje, utjecaj na kamatne stope, investicijska privlačnost, regionalne razlike te utjecaj na najamnine. Inflacija dovodi do porasta cijena građevinskih materijala, radne snage i ostalih troškova gradnje. To rezultira rastom cijena novih nekretnina koje postaju nedostupne kupcima s ograničenim financijskim sredstvima. Banke zbog inflacije podižu kamatne stope kako bi se suzbio rast cijena, a što otežava i poskupljuje kreditiranje i može dovesti do smanjenja potražnje za nekretninama i smirivanja porasta cijena. U razdobljima visoke inflacije, nekretnine se mogu pojaviti kao privlačna investicija koja nudi zaštitu od gubitka vrijednosti novca. To može dovesti do porasta potražnje za nekretninama od strane investitora, što može dodatno podići cijene. Također, kupci za vrijeme inflacije mogu kupovati nekretnine iz straha da će cijene još više rasti u budućnosti. To može dovesti do prekomjerne potražnje i dodatnog porasta cijena. Također, utjecaj inflacije na tržište nekretnina može se razlikovati ovisno o regiji. U urbanim sredinama i popularnim turističkim destinacijama, potražnja za nekretninama je obično veća, što može dovesti do jačeg utjecaja inflacije na cijene. Vlada može poduzeti mjere za ublažavanje negativnih utjecaja inflacije na tržište nekretnina, kao što su subvencije za kupnju prve nekretnine ili porezne olakšice za gradnju novih stambenih objekata.

Inflacija je u posljednje vrijeme značajno utjecala na tržišta nekretnina u Europi, uključujući Republiku Hrvatsku i Republiku Sloveniju. Iako su obje zemlje suočene s porastom cijena, utjecaj inflacije na njihova tržišta nekretnina pokazuje neke ključne razlike. Sličnosti koje su utjecale na tržište nekretnina vidljive su u povećanju troškova gradnje i utjecaju na kamatne stope. Inflacija je u obje zemlje dovela do porasta troškova materijala i radne snage, a što je rezultiralo rastom cijena novih nekretnina. Centralne banke su u obje zemlje podigle kamatne stope kako bi se suzbio rast cijena, što je dovelo do poskupljenja kreditiranja za kupnju nekretnina. Razlike zbog utjecaja inflacije na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji su utjecaj na potražnju, cijena nekretnina, uloga investitora i vladine mjere. U Republici Hrvatskoj se primijetilo jače smanjenje potražnje za nekretninama u usporedbi sa Republikom Slovenijom. To se može pripisati većoj osjetljivosti hrvatskog tržišta na promjene kamatnih stopa.

Cijene nekretnina u Republici Sloveniji su u posljednje vrijeme rasle brže nego u Republici Hrvatskoj što se može pripisati višoj potražnji za nekretninama u Republici Sloveniji, pogotovo u urbanim područjima i popularnim turističkim destinacijama. Investitori su imali značajniju ulogu na slovenskom tržištu nekretnina nego na hrvatskom. To je dovelo do dodatnog porasta cijena nekretnina u Republici Sloveniji. Slovenska vlada poduzela je neke mjere za ublažavanje utjecaja inflacije na tržište nekretnina, kao što su porezne olakšice za kupnju prve nekretnine. Hrvatska vlada još nije poduzela slične mjere.

Zaključno, inflacija je utjecala na tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji na slične načine, uzrokujući rast troškova gradnje i otežavajući kreditiranje. Međutim, utjecaj na potražnju i cijene nekretnina bio je jači u Republici Sloveniji nego u Republici Hrvatskoj. To se može pripisati razlikama u strukturi tržišta, ulozi investitora i vladinim mjerama. Očekivani doprinos ovog rada ogleda se u daljnjim istraživanjima koja će biti usredotočena na stope inflacije i njezinog utjecaja na tržište nekretnina. U budućnosti će također biti potrebno istraživati navedenu tematiku i uspoređivati tržište nekretnina sa ostalim zemljama članicama Europske unije, ali i onima koje to nisu.

POPIS LITERATURE

1. Agarwal, K., Lei, W. T., Gibbs, M. (2022). Betting on Hunger: market speculation is contributing to global food insecurity. *The Wire*, 6.
2. Arko, A. (2023). Real estate prices in Slovenia – already stabilizing, preuzeto s <https://data.si/en/blog/real-estate-prices-in-slovenia-already-stabilizing/> [05. srpnja 2024.]
3. Bivens, J. (2022). Corporate profits have contributed disproportionately to inflation. How should policymakers respond. *Economic Policy Institute*, 21.
4. Burza nekretnina (2024). BN Indeks, preuzeto s <https://www.burza-nekretnina.com/statistike/> [11. srpnja 2024.]
5. Cooper, G. (2009). Uzroci financijskih kriza: središnje banke, kreditni mjehuri i zabluda učinkovitog tržišta. *Masmedia, Zagreb*.
6. Cooper, D., Hickey, S. M., Zipperer, B. (2022). The value of the federal minimum wage is at its lowest point in 66 years. *Economic Policy Institute. July, 14, 2022*.
7. Delmendo, L.C. (2024). Slovenia's house price growth moderating, preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/slovenia/price-history> [11. srpnja 2024.]
8. Državni zavod za statistiku (2024). Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2024., preuzeto s <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76997> [12. srpnja 2024.]
9. Državni zavod za statistiku (2023, A). Izdane građevinske dozvole u 2022., preuzeto s <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58611> [12. srpnja 2024.]
10. Državni zavod za statistiku (2023, B). Nezaposlenost prema djelatnostima u listopadu 2023., preuzeto s <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58003> [12. srpnja 2024.]
12. European Commission (2024). Economic forecast for Croatia, preuzeto s https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia_en [12. srpnja 2024.]
13. European Central Bank. Eurosystem (2024), preuzeto s https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.en.html [02. srpnja 2024.]
14. Economic forecast for Slovenia (2024), preuzeto s https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/slovenia/economic-forecast-slovenia_en [11. srpnja 2024.]
15. Euribor EU (2024), preuzeto s <https://euribor.eu/> [11. srpnja 2024.]

16. European Parliament (2022). Inflation explained: What lies behind and what is ahead?, preuzeto s [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS_BRI\(2022\)729352_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS_BRI(2022)729352_EN.pdf) [02. srpnja 2024.]
17. Eurostat. Statistics Explained (2024). Housing price statistics - house price index, preuzeto s https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index [02. srpnja 2024.]
18. Eurostat (2023). Housing in Europe – 2023 edition, preuzeto s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> [02. srpnja 2024.]
19. Geodetska uprava Republike Slovenije GURS (2022). preuzeto s <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/geodetska-uprava/> [13. srpnja 2024.]
20. Ghosh, J. (2011). The unnatural coupling: Food and global finance. In *Reforming the international financial system for development* (pp. 84-104). Columbia University Press.
21. Ghosh, J. (2023). The social consequences of inflation in developing countries. *The Economic and Labour Relations Review*, Vol. 34(2), 203 – 211.
22. Global Property Guide (2024, A). Croatia's housing market remains buoyant, preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history> [11. srpnja 2024.]
23. Global Property Guide (2024, B). Slovenia's house price growth moderating, preuzeto s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/slovenia/price-history> [11. srpnja 2024.]
24. Ha, J., Kose, M. A., & Ohnsorge, F. (2023). One-stop source: A global database of inflation. *Journal of International Money and Finance*, 137, 102896.
25. Hall, M. (2024). Cost-Push Inflation vs. Demand-Pull Inflation: What's the Difference?, preuzeto s <https://www.investopedia.com/articles/05/012005.asp> [05. srpnja 2024.]
26. Heather, P. (2021). *European traded gas hubs: German hubs about to merge* (No. 170). OIES Paper: NG.

27. Hrvatska narodna banka (2024). Komentar o kretanju inflacije u ožujku 2024, preuzeto s <https://www.hnb.hr/-/komentar-o-kretanju-inflacije-u-ozujku-2024-> [12. srpnja 2024.]
28. Hrvatska narodna banka (2023). Godišnje izvješće 2023., preuzeto s https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=a29703c8-da3f-5e7a-c537-3c06d1688c9a&groupId=20182&p_auth=vvXdB6JJ [12. srpnja 2024.]
29. International Monetary Fund (2024). Republic of Slovenia, preuzeto s <https://www.imf.org/en/Countries/SVN> [11. srpnja 2024.]
30. Kindleberger, C. P., Aliber R. Z. (2005). Manias, Panics and Crashes: A History of Financial Crises, 5th ed., *Wiley*, Hoboken.
31. Konczal, M., & Lusiani, N. (2022). Prices, profits, and power: an analysis of 2021 firm-level markups. New York: *Roosevelt Institute*.
32. Letica, B. (2010). Prva svjetska financijska kriza u 21. stoljeću: Uzroci i posljedice, South-East Europe, *International relations quarterly*, 1(3).
33. Lind, H. (2009), Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 2(1), 78-90.
34. Maan, B. (2022). How Does Inflation Affect Real Estate? Here's What You Need to Know, preuzeto s <https://www.entrepreneur.com/money-finance/how-does-inflation-affect-real-estate-heres-what-you-need/433953> [12. srpnja 2024.]
35. Mustačić, J. (2019). Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. *Oeconomica Jadertina*, 9 (1), 78-88.
36. Nworah, J., Egbenta, I., Ogbuefi, J. (2023). The Impact of Inflation on Real Estate Investment Performance And Effective Investment Decisions. *Journal of Law and Sustainable Development*. 11, 1625.
37. Ortiz, I., Cummins, M. (2022). End Austerity:-A Global Report on Budget Cuts and Harmful Social Reforms in 2022-25. *Initiative for Policy Dialogue. United States of America*.
38. Prohaska, Z., Olgić Draženović, B., Suljić, S. (2010). Uloga banaka u recesiji hrvatskog gospodarstva, Hrvatska financijska tržišta i institucije u procesu uključivanja u EU, br. 081 -0811, 403-1411.

39. Rašić, I. i sur.. (2021): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, preuzeto s <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2021.pdf> [12. srpnja 2024.]
40. Real Estate (2023). Trenutačno Stanje Tržišta Nekretnina: Pregled, preuzeto s <https://relax-nekretnine.com/blog/pregled-trenutnog-trzista-nekretnina> [11. srpnja 2024.]
41. Statista (2024, A). Real Estate – Croatia, preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/croatia> [13. srpnja 2024.]
42. Statista (2024, B). Real Estate – Slovenia, preuzeto s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/slovenia> [13. srpnja 2024.]
43. Statistični urad Republike Slovenije (2023). Indeksi cen življenjskih potrebščin, preuzeto s <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11384> [11. srpnja 2024.]
44. Trading Economics (2024). Slovenia Rent Inflation, preuzeto s <https://tradingeconomics.com/slovenia/rent-inflation> [13. srpnja 2024.]

POPIS SLIKA

Slika 1: Cijene kuća – agregati za eurozonu i Europsku uniju – razine indeksa, 2010Q1-2024Q1 (2015 = 100).....	17
Slika 2: Cijene kuća – agregati eurozone i Europske unije – razine indeksa, 2010Q1-2024Q1 (2015 = 100).....	18
Slika 3: Cijene kuća – agregati za eurozonu i Europsku uniju – godišnje stope promjene, prvo tromjesečje 2010. – prvo tromjesečje 2024. (%).....	19
Slika 4: Pokazatelji inflacije u Republici Hrvatskoj.	27

POPIS GRAFOVA

Graf 1: Vrijednost nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	21
Graf 2: Promjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	22
Graf 3: Vrijednost po stambenoj nekretnini u Republici Hrvatskoj.....	22
Graf 4: Kretanje traženih i postignutih cijena u Republici Hrvatskoj za stanogradnju.....	24
Graf 5: Prosječno postignute cijene za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Republiku Hrvatsku.....	25
Graf 6: Indeksi cijena kuća u Republici Hrvatskoj.	28
Graf 7: Broj prodanih stanova u Republici Hrvatskoj.....	29
Graf 8: Kamatne stope - novi stambeni krediti (%).	31
Graf 9: Godišnja stopa rasta cijene životnih potrepština u Republici Sloveniji.....	33
Graf 10: Vrijednost nekretnina u Republici Sloveniji.	34
Graf 11: Promjena vrijednosti nekretnina u Republici Sloveniji.	35
Graf 12: Vrijednost po stambenoj nekretnini u Republici Sloveniji.	36
Graf 13: Godišnja promjena cijena kuća u Republici Sloveniji.....	38
Graf 14: Indeksi cijena postojećih stanova, godišnja promjena u Republici Sloveniji.....	41

POPIS TABLICA

Tablica 1: Indeks cijena nekretnina (HPI) u eurozoni i Europskoj uniji.....	16
Tablica 2: Cijene kuća – tromjesečne i godišnje stope promjene, drugo tromjesečje 2023. – prvo tromjesečje 2024.....	20
Tablica 3: Godišnja promjena HICP u Republici Sloveniji.	39

ŽIVOTOPIS



Magdalena Makelja

Datum rođenja: 29/05/1999 | Državljanstvo: hrvatsko | E-adresa: mmakelja1@net.efzg.hr

● O MENI

Smatram se osobom koja je vrlo organizirana, marljiva, pristupačna i motivirana, odgovorna, učinkovita i vrlo precizna u postavljenim zadacima. Dobro slušam upute, nastojim brzo pronaći rješenje u suradnji sa članovima tima te uživam u pozitivnim radnim okruženjima.

● OBRAZOVANJE I OSPOBLJAVANJE

2018 – TRENUTAČNO Zagreb, Hrvatska

STUDENTICA Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, smjer Financije

Adresa Trg John F. Kennedy 6, 10000, Zagreb, Hrvatska | Internetske stranice <https://www.efzg.unizg.hr/>

2013 – 2018 Zagreb, Hrvatska

SSS-GIMNAZIJA Gornjogradska gimnazija Zagreb

Adresa Trg Katarine Zrinske 5, 10000, Zagreb, Hrvatska | Internetske stranice <https://ggg.hr/>

● RADNO ISKUSTVO

2015 – 2021 Zagreb, Hrvatska

SKLADIŠNA RADNICA VJESNIK D.D.

Povremeni rad u tiskari, noćne smjene pripremanja novina za idući radni dan, korištenje stroja za umetanje priloga u novine.

05/2017 – 08/2017 Primošten, Hrvatska

PRODAVAČICA U SPECIJALIZIRANIM TRGOVINAMA AQUAMARITIME D.O.O.

Ispomoć u trgovini Aqua u odnosima s kupcima, rad na blagajni, inventura skladišta te naručivanje robe.

07/2018 – 09/2018 Zagreb, Hrvatska

ARHIVSKA SLUŽBENICA HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI (HAKOM)

Poslovi arhiviranja podataka na računalu i arhiva dokumenata.

06/2021 – 09/2021 Zagreb, Hrvatska

PRODAVAČICA U SPECIJALIZIRANIM TRGOVINAMA SPORT VISION D.O.O.

Ispomoć u trgovini BUZZ u odnosima s kupcima, korištenje baze podataka proizvoda, snalaženje u skladištu te posao zaprimanja i otpremanja rezervacija kupaca.

2021 – 2022 Zagreb, Hrvatska

SLUŽBENICA ZA PRUŽANJE INFORMACIJA U KONTAKT CENTRU HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.

Odgovaranje na dolazne pozive i komunikacija s klijentima banke.

17/10/2022 – 31/01/2024 Zagreb, Hrvatska

ADMINISTRATIVNA RADNICA EFT-USLUGE D.O.O.

Zaprimanje i evidentiranje računa u Excelu i obrada u daljnim programima te slanje na knjiženje. Kopiranje, skeniranje i arhiviranje svih dokumenata. Vođenje raznih evidencija u Excelu i određenim mapama (mjesečni uredski troškovi, ulazna i izlazna pošta, arhivirani dokumenti...). Izrađivanje novih ugovora, dodataka ugovoru i raskida. Uređivanje linija plaćanja prema klijentima u skladu s novim dokumentima. Naručivanje uredskog materijala, pića, hrane i briga o urednosti ormara sa navedenim te naručivanje dostava. Preuzimanje ulazne pošte te evidentiranje i slanje mailom

određenom odjelu, pripremanje pošiljki i odlazak u poštu. Dočekivanje gostiju, javljanje na dolazne pozive, komuniciranje sa kolegama na terenu i slično.

01/02/2024 – TRENUTAČNO Zagreb, Hrvatska
KNJIGOVOTKINJA EFT-USLUGE D.O.O.

Prvi stalni radni odnos koji uključuje dnevno knjiženje ulaznih faktura, troškova i bankovnih transakcija. Izrada izlaznih faktura, evidencija imovine, usklađivanje prema raznim ugovorima, suradnja s inozemnim partnerima i različitim odjelima. Sudjelovanje u zatvaranju knjiga na kraju mjeseca i godine, izrada redovitih i ad hoc izvješća te analiza.

● JEZIČNE VJEŠTINE

Materinski jezik/jezici: **HRVATSKI**

Drugi jezici:

	RAZUMIJEVANJE		GOVOR		PISANJE
	Slušanje	Čitanje	Govorna produkcija	Govorna interakcija	
ENGLESKI	C1	B2	B2	B2	C1
ŠPANJOLSKI	A1	A1	A1	A1	A1

Razine: A1 i A2: temeljni korisnik; B1 i B2: samostalni korisnik; C1 i C2: iskusni korisnik

● DIGITALNE VJEŠTINE

MS Office (MS Word, MS PowerPoint, MS Excel, MS) | Komunikacijski programi (Skype, TeamViewer, Google Meet) | Korištenje aplikacija Banke | Korištenje raznih e-mail adresa i sučelja (Outlook, Gmail, Yahoo) | Rad na računalu | Procurement | Epicor iScala ERP

Dodatno

Tečaj EU izvori podataka | Vozačka dozvola B kategorija