

# Usporedba tržišta nekretnina u Hrvatskoj i Europskoj uniji

---

Kolar, Tvrtko

Undergraduate thesis / Završni 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://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:147462>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-17**



*Repository / Repozitorij:*

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



**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Preddiplomski stručni studij**

**Poslovna ekonomija – smjer Trgovinsko poslovanje**

**3. studijska godina**

**USPOREDBA TRŽIŠTA NEKRETNINA U HRVATSKOJ I  
EUROPSKOJ UNIJI**

**Završni rad**

**Student: Tvrtko Kolar**

**JMBAG studenta: 0067637283**

**Mentor: Izv. prof. dr. sc. Tomislav Sekur**

**Zagreb, rujan, 2024. godina.**

Tvrtko Kolar

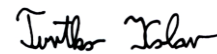
Ime i prezime studenta/ice

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je završni 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.

Student/ica:

U Zagrebu, 23.9.2024.



(potpis)

## Sadržaj

1. Uvod.....	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Izvori i metode prikupljanja podataka.....	1
1.3. Sadržaj i struktura rada .....	1
2. Općenito o nekretninama i tržištu nekretnina .....	3
2.1. Definicija i podjela nekretnina .....	3
2.2. Investiranje u nekretnine.....	4
2.3. Čimbenici koji utječu na tržište nekretnina.....	4
3. Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u odnosu na tržište nekretnina u Europskoj uniji.....	8
3.1. Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	8
3.2. Analiza tržišta nekretnina u Europskoj uniji .....	11
4. Komparacija tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u odnosu na tržište nekretnina u Europskoj uniji.....	14
4.1. Trendovi na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	14
4.2. Trendovi na tržištu nekretnina u Europskoj uniji .....	16
4.3. Usporedba cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj i Europskoj Uniji.....	20
4.4. Usporedba cijena poljoprivrednih površina u Hrvatskoj i Europskoj uniji.....	21
4.5. Usporedba vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj i Europskoj uniji.....	22
4.6. Usporedba vrste stanovanja u Hrvatskoj i Europskoj Uniji .....	24
4.7. Usporedba kretanja cijena građevinskih zahvata na tržištu nekretnina u Hrvatskoj i Europskoj Uniji .....	26
4.8. Usporedba investicija u stanogradnju u Hrvatskoj i Europskoj Uniji.....	27
4.9. Usporedba poreza na nekretnine u Hrvatskoj i Europskoj Uniji .....	28
4.10. Usporedba iskorištenosti zemljišta u stambene svrhe u Hrvatskoj i Europskoj uniji .....	30
4.11. Usporedba izdanih građevinskih dozvola za gradnju stambenih jedinica u Hrvatskoj i Europskoj Uniji .....	32
5. Zaključak .....	33
6. Literatura.....	34

## **1. Uvod**

### **1.1. Predmet i cilj rada**

Tema, odnosno predmet završnog rada je usporedba tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji. Cilj ovog rada je identificirati i analizirati sličnosti i razlike tržišta nekretnina u RH i EU. Isto tako, podrobnije će se proanalizirati utjecaj čimbenika poput demografskih promjena i kupovne moći građana na tržište nekretnina. Navest će se koji trendovi vladaju na tržištima te koliko se razlikuju.

### **1.2. Izvori i metode prikupljanja podataka**

Za pisanje ovog rada prvenstveno će se koristiti internetske stranice koje se često ažuriraju, poput Eurostat-a (Statistički ured Europske unije), kako bi podaci bili relevantni i pouzdani. Osim internetskih stranica koristit će se podaci iz tiskane literature za teoretski dio, odnosno one dijelove rada koji nisu skloni promjenama i izmjenama (poput definicija nekretnine, vrsta nekretnina na tržištu, trendovi nekretnina itd.).

### **1.3. Sadržaj i struktura rada**

Rad je strukturiran u pet poglavlja. Nakon uvoda u kojem su izneseni podaci koji su ključni za rad općenito, u drugom poglavlju predstaviti će se ključne stavke kao što su definicija nekretnina, podjela, investiranje i čimbenici koji utječu na tržište nekretnina. U trećem poglavlju obraditi će se trendovi koji vladaju na tržištu nekretnina u RH i EU te uzroci tih trendova. Četvrto poglavlje pružit će detaljniji uvid u tržište nekretnina u RH i EU. Objasniti će se kako demografska situacija, državna politika, gospodarske prilike i kamatne stope utječe

na dinamiku tržišta nekretnina u RH i ostalim državama članicama EU, te će se usporediti odnos cijena nekretnina i kupovna moć građana. Na temelju iznesenih podataka analizirat će se razlozi smanjenja, odnosno povećanja cijena nekretnina u RH.

## 2. Općenito o nekretninama i tržištu nekretnina

U ovom poglavlju obradit će se ključni pojmovi kao definicija nekretnina i što se sve može smatrati njima. Isto tako, prikazat će se podjela, odnosno kategorizacija nekretnina i obradit će se investiranje u nekretnine kao ključna stavka u tržištu nekretnina te čimbenici koji utječu na dinamiku istoga.

### 2.1. Definicija i podjela nekretnina

U literaturi se mogu pronaći različite definicije nekretnina, no sve one uglavnom imaju isti smisao. Prema etimologiji, hrvatska riječ nekretnina nastala je od dvije riječi: „ne“ i „kretati“, što upućuje da se radi o nepokretnoj stvari, nečemu što se ne može kretati.

Drugim riječima, prema zakonu o vlasništvu i stvarnim pravima, nekretnine su čestice zemljine površine koje zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (Zakon.hr, 2024.).

Prema Vladimiru Aniću nekretnina se definira kao jedinica nepokretne imovine, imovina koja se ne može prenositi s mjesta na mjesto (npr. kuća), a oprečno joj je pokretnina ili pokretna imovina (npr. novac, zlatnina) (Anić, 2007.).

Na engleskom govornom području za nekretnine se koristi izraz *real estate*, a na internetskim stranicama definiraju se kao oblik vlasništva, odnosno zemljište sa svim trajnim strukturama, neovisno o tome jesu li prirodnog podrijetla (izvori vode, izvori ruda i sl.) ili napravljene od strane čovjeka (građevinski objekti). U njemačkom jeziku koristi se riječ *Imobilien*, koja se u njihovim rječnicima definira kao nepokretno materijalno vlasništvo, a upravo su to i bitne odlike nekretnina: nepokretne su i nečije vlasništvo.

Nekretnine se, ovisno o autoru i kontekstu, mogu podijeliti u razne kategorije, no općeprihvaćena je njihova podjela u dvije veće kategorije: zemljišta i građevine. Zemljišta se dijele na građevinska koja mogu biti izgrađena ili neizgrađena, poljoprivredna koja se razlikuju na uređena ili neuređena, te šume i šumska zemljišta. Građevine se mogu podijeliti na stambene zgrade i njihove dijelove, poslovne i sve druge zgrade i građevine kao što su ceste, mostovi, garaže i sl. (Porezna uprava, 2016.).

Isto tako, tržište nekretnina se može podijeliti na: stambeno tržište, tržište uredskih i maloprodajnih poslovnih prostora, tržište industrijskog prostora, te tržište hotelijerskog prostora (Tica & Boras, 2012.).

Zbog aktualnosti i velike potražnje među širim slojevima društva, u nastavku rada fokus će najviše biti na stambenim nekretninama.

## **2.2. Investiranje u nekretnine**

Nekretnine su jedan od najčešćih oblika ulaganja, odnosno investiranja, kako u Hrvatskoj, tako i u svijetu. Radi se o slabo likvidnoj imovini, za koju je potrebno dosta truda da bi bila pretvorena u novac. Isto tako, nije pravi pasivni prihod tj. da bi se zarađivalo od nekretnine njom bi se u pravilu trebalo baviti u određenoj mjeri. Međutim, nekretnine istovremeno predstavljaju stabilan prihod i zaštitu od inflacije, pa se zato često navode kao najisplativiji oblik investiranja (Matić, 2020.).

Dakako, potrebno je pažljivo i pametno birati ulaganja, što zbog čestog mijenjanja trendova i prilika na tržištu nekretnina, predstavlja jedan od velikih izazova za investitore. Važno je pronaći nekretnine s velikim potencijalom za ostvarivanje dobiti.

Osim investitora, kupovina nekretnina od strane kućanstava se također bilježi kao investicije, a ne kao osobna potrošnja (Andabaka, et al., 2024.).

## **2.3. Čimbenici koji utječu na tržište nekretnina**

Postoje brojni čimbenici koji utječu na tržište nekretnina. Neki od dominantnijih i izraženijih faktora su: inflacija, kamatne stope, demografija, vladine politike, gospodarski rast, lokacija, ponuda i potražnja, tehnologija itd. U nastavku će se detaljnije objasniti na koji način svaki od prethodno navedenih faktora utječe na tržište nekretnina.

Inflacija utječe na nekretnine na nekoliko načina. Općenito, nekretnine mogu djelovati kao zaštita od inflacije, jer vrijednost imovine i prihod od najma obično rastu s porastom cijena. Međutim, visoka inflacija također može dovesti do povećanja troškova izgradnje i viših kamatnih stopa, što može usporiti novi razvoj i utjecati na rast tržišta (Realbricks, n.d.).



Drugim riječima, inflacija povećava cijenu građevinskog materijala i visinu kamatnih stopa, što rezultira većim cijenama nekretnina na tržištu, ne samo novijih nekretnina, već i onih postojećih. Isto tako, veće cijene nekretnina manifestiraju se većom vrijednošću nekretnina te većom visinom najma.

Kamatne stope također imaju velik utjecaj na tržište nekretnina. Promjene kamatnih stopa mogu uvelike utjecati na sposobnost osobe da kupi stambenu nekretninu. Što je niža kamatna stopa, niža je cijena hipoteke. To je sjajno za zajmoprimce, ali također može stvoriti veću potražnju za nekretninama, što zatim podiže cijene. Kako kamatne stope rastu, cijena hipoteke se povećava, čime se smanjuju potražnja i cijene nekretnina (Nguyen, 2024.).

Pojednostavljeno rečeno, niske kamatne stope znače izdavanje jeftinijih kredita što se reflektira kroz povećanu potražnju za nekretninama što naposljetku rezultira rastom cijena nekretnina. Nasuprot tome, veće kamatne stope rezultiraju skupljim kreditima što se odražava na smanjenu potražnju te padom cijena nekretnina.

Demografski čimbenici kao što su rast stanovništva, obrasci migracije i stope formiranja kućanstava utječu na potražnju za nekretninama. Promjene u demografiji, poput starenja stanovništva ili priljeva milenijalaca koji ulaze na stambeno tržište, mogu utjecati na stambene preferencije i potražnju na tržištu. Razvojni inženjeri i investitori u nekretnine analiziraju demografske trendove kako bi identificirali nove prilike i prilagodili svoju ponudu potrošačima (SAR Marketing , 2024.).

Općenito govoreći, demografski čimbenici obuhvaćaju širok spektar faktora kompleksne prirode. Na primjer, porast ili smanjenje broja stanovništva, kao i starenje stanovništva, relativno su najčešći oblici koji utječu na tržište nekretnina. Porastom broja stanovništva sve više ljudi traži nekretnine za stanovanje što dovodi do rasta cijena nekretnina, dok smanjenje stanovništva ima kontraefekt. Starenje stanovništva najčešće stvara potražnju na tržištu staračkih domova i manjih stambenih nekretnina.

Vladine politike, uključujući porezne poticaje, subvencije i propise, igraju ključnu ulogu u oblikovanju tržišta nekretnina. Politike usmjerene na poticanje vlasništva nad kućama, kao što su odbici od hipotekarnih kamata ili krediti za kupnju prve kuće, mogu potaknuti potražnju. S druge strane, strogi propisi i visoki porezi na imovinu mogu odvratiti od ulaganja (Realbricks, n.d.).

Pojednostavljeno rečeno, vladina politika može imati veliki utjecaj na tržište nekretnina. Na primjer, uvođenjem ili povećanjem poreza na nekretnine odvraća se stanovništvo od kupovine ili posjedovanja nekretnina. S druge strane, utjecajem na središnju banku s ciljem smanjenja kamata za stambene kredite potiče se stanovništvo na kupovinu nekretnina.

Cijene kuća također jako ovise o gospodarskom rastu. Kada gospodarstvo raste, prihodi obično rastu, što znači da ljudi imaju više novca za kupnju domova. To će povećati potražnju za kućama koje će potaknuti tržište nekretnina. Suprotno tome, u recesiji se povećava nezaposlenost. U teškim recesijama, mnogi će ljudi kasniti s otplatom kredita i povećat će se mogućnost gubitka domova zbog nemogućnosti otplate kredita. Manje ljudi moći će si priuštiti dom, a sam strah od nezaposlenosti mogao bi ljude držati podalje od tržišta nekretnina. U ovoj situaciji, potražnja za nekretninom će se smanjiti, povlačeći tržište prema dolje (Home Loan experts, 2024.).

Rast gospodarstva je važan faktor na tržištu nekretnina. Pod rastom gospodarstva podrazumijeva se rast zaposlenosti, prihoda, potrošnje itd. Na primjer, rast prihoda i potrošnje omogućava većem broju stanovnika priuštivost nekretnina.

Lokacija je veliki faktor na tržištu nekretnina. Na primjer, čak i ako nacionalne cijene stanova padaju, neke posebno poželjne regije bi mogle doživjeti porast vrijednosti kuća. Mnogo je čimbenika koji mogu učiniti lokaciju poželjnijom, uključujući mogućnosti zapošljavanja, kvalitetne škole i vrtiće, blizinu trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih centara te lak pristup bolnicama, javnom prijevozu i autocestama (Home Loan experts, 2024.).

Isto tako, osim navedenih objektivnih faktora lokacija ima subjektivne faktore kao što su preferencije pojedinaca. Pod njima se podrazumijeva na primjer blizina društvenih zajednica kao što su obitelj, prijatelji, etničke zajednice te životni stil pojedinaca koji može biti na primjer luksuzan, jeftin i slično.

Temeljna načela ponude i potražnje pokreću tržište nekretnina. Neusklađenost između ponude i potražnje može dovesti do fluktuacija cijena i tržišne neravnoteže. U regijama u kojima ponuda stanova premašuje potražnju, cijene nekretnina mogu stagnirati ili pasti. Suprotno tome, područja s ograničenom ponudom i velikom potražnjom često doživljavaju brzo povećanje cijene i konkurentno nadmetanje među kupcima (SAR Marketing , 2024.).

Drugim riječima, zakon ponude i potražnje su temelj bilo kojeg tržišta, pa tako i tržišta nekretnina. Ukoliko je ponuda veća od potražnje, cijene nekretnina padaju. Ukoliko je ponuda manja od potražnje, cijene nekretnina rastu.

Napredak tehnologije preoblikuje industriju nekretnina, od platformi za pretraživanje nekretnina i virtualnih obilazaka do pametnih kućnih uređaja i transakcija temeljenih na blockchain tehnologiji. Tehnologija je poboljšala učinkovitost, transparentnost i dostupnost na tržištu nekretnina, omogućujući kupcima, prodavačima i investitorima da donose bolje informirane odluke. da bolje razumiju tržišne trendove i predvide buduću potražnju (SAR Marketing , 2024.).

Čimbenik napretka tehnologije u posljednje je vrijeme od krucijalne važnosti za tržište nekretnina. Napretkom tehnologije omogućio se potencijalnim kupcima brži i lakši pristup nekretninama kroz internetske stranice i portale, dok su oglasi u tiskanim medijima (novinama) postali sve manje zastupljeni.

### **3. Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u odnosu na tržište nekretnina u Europskoj uniji**

U nastavku teksta obradit će se uvodna analiza, te će se prikazati u kojoj mjeri stopa inflacije, stopa BDP-a i nezaposlenosti imaju utjecaj na stopu kretanja cijena stambenih nekretnina. Pomoću ovog poglavlja će se približiti kompleksnost analize tržišta te kako niz faktora utječe na njega.

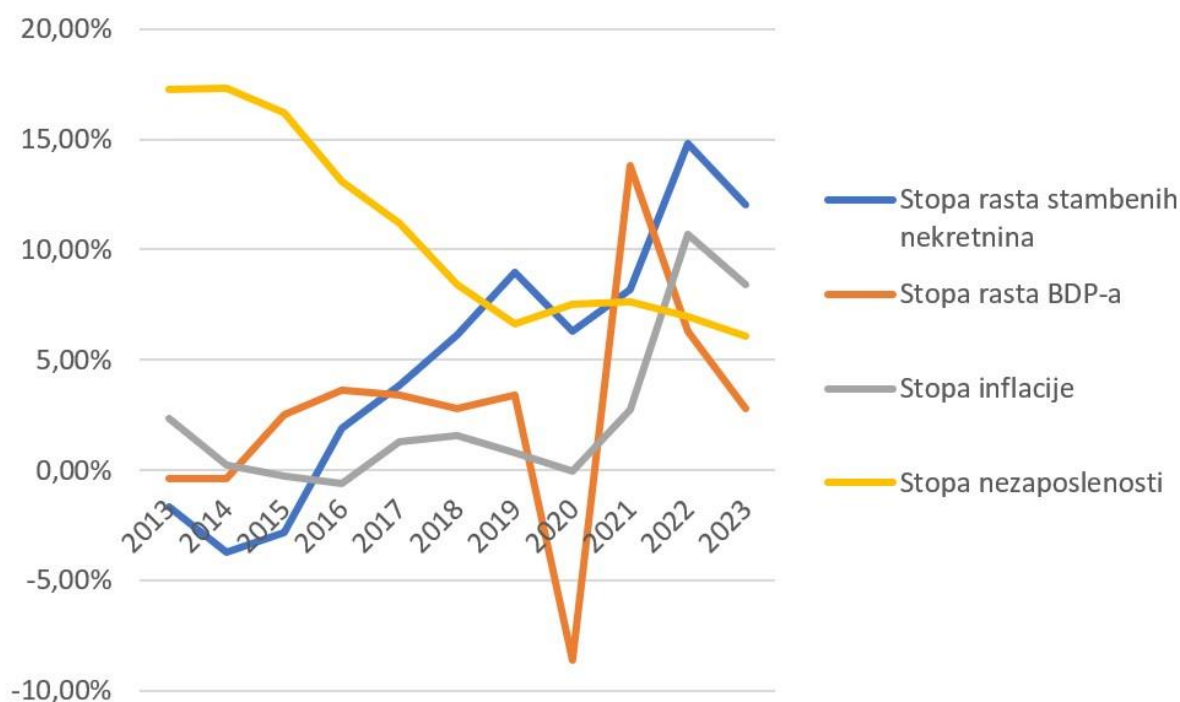
#### **3.1. Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj**

Hrvatsko tržište nekretnina, kao i u drugim europskim državama, vrlo je dinamično i kompleksno jer na njega utječe niz internih i eksternih faktora poput potražnje među domaćim stanovništvom i stranim državljanima, vladina politika, kamatne stope stambenih kredita, količina ponude itd.

Također, jednako kao i europsko tržište, hrvatsko tržište nekretnina u posljednjih je nekoliko godina prolazilo kroz značajne promjene. Te se promjene najbolje mogu sagledati kroz promijenjene preferencije kupaca, nove trendove na tržištu, lokalne karakterističnosti, makroekonomske čimbenike, ali i geopolitičku situaciju. Naime, geopolitička situacija u Europi i svijetu te teškoće u lancu opskrbe (uslijed Covid-19 krize (2020.-2023.)), doveli su do velikog porasta inflacije. Banke su na to uzvratile ogromnim povećanjem kamatnih stopa, no unatoč tome, tržište nekretnina vrlo je aktivno. Naime, pokazalo se da je tijekom visoke inflacije gotovo svako ulaganje u nekretnine isplativo. U posljednjih pet godina su nedostatak novogradnje i novih projekata na tržištu, demografska struktura (velik priljev stanovništva u veće gradove, osobito Zagreb) i rastuće kamatne stope u bankama rezultirali velikim rastom kapitala na tržištu nekretnina (Poslovni.hr, 2024.).

U nastavku će se pomoću grafikona 1 detaljnije prikazati kako tri velika makroekonomska čimbenika utječu na cijene stambenih nekretnina u Republici Hrvatskoj. Dakako, osim navedenih čimbenika postoje i brojni drugi koji utječu na tržište nekretnina, no ovdje će se opisati utjecaj onih najdominantnijih.

Grafikon 1. Odnos stopa rasta cijena stambenih nekretnina, BDP-a, inflacije i nezaposlenosti u RH (Razdoblje od 2013. do 2023.)



Izvor: Izrada autora prema Eurostat-u

Na grafikonu 1 je vidljivo kretanje četiri ekonomska čimbenika u periodu između 2013. i 2023. godine: stopa rasta cijena stambenih nekretnina, BDP-a, inflacije i nezaposlenosti. Stopa cijena stambenih nekretnina označena je plavom bojom, stopa BDP-a označena je narančastom, stopa inflacije sivom, dok je stopa nezaposlenosti označena žutom bojom.

U Hrvatskoj su stopa nezaposlenosti i stopa rasta cijena nekretnina u negativnoj korelaciji, odnosno pad jedne varijable podrazumijeva rast druge (obrnuto proporcionalne). Stopa BDP-a i stopa cijena nekretnina u pozitivnoj su korelaciji s malom divergencijom između 2016. i 2018. godine. Stopa inflacije i stopa cijena nekretnina u pozitivnoj su korelaciji s odstupanjem od 2014. i 2016. godine.

Na temelju ovih podataka možemo zaključiti kako su navedeni makroekonomski čimbenici usko povezani uz oblikovanje tržišta nekretnina.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj relativno je maleno i mlado budući da se počelo razvijati kasnije u odnosu na neke druge europske zemlje. To je jedan od razloga zašto hrvatskom tržištu nekretnina nedostaje raznolikosti, investitora te stručnih i kvalitetnih upravitelja investicijama,

kao i investicijskih savjetnika. Jedna od glavnih odlika hrvatskog tržišta nekretnina su velika, intenzivna i često neučinkovita ulaganja u ugostiteljstvo i hotelijerstvo kakva su nekad bila (Poslovni.hr, 2024.).

Očekivanja i potrebe ljudi se mijenjaju, pa se tako smatra da se danas, što se tiče turizma, isplati ulagati u moderne energetske i hotelske resort nekretnine, kao i u *glamping* objekte.

U posljednjih nekoliko godina vidljiv je trend promijenjenih preferencija i očekivanja kupaca nekretnina i u drugim aspektima. Primjerice, sve veći broj kupaca traži energetski učinkovite nekretnine i održive građevinske materijale. (Adriatico Real Estate, 2023.)

Drugim riječima, većina njih želi solarne panele, sustave za prikupljanje kišnice, geotermalne sustave i sl. Isto tako, pri gradnji nekretnina žele koristiti reciklirane ili obnovljive materijale kao što su drvo, čelik, bambus itd.

Jedna od promjena koja se događa na hrvatskom tržištu nekretnina je i veća potreba za mikrostambenim jedinicama. Riječ je o mikrostanovima površine 18-23 m<sup>2</sup> koji sadrže sve potrebne elemente za život jedne osobe u gradu. Takve stambene jedinice ekološki su prihvatljivije, a izrazito su korisna investicija – mogu se iznajmljivati širokom spektru ljudi (studentima, aktivnoj radnoj snazi, starijima). Projekti o izgradnji takvih stambenih jedinica već postoje u susjednoj Sloveniji. Naime, u Ljubljani su prepoznali potrebe stanovništva, a samim time i sigurnu investiciju, pa planiraju gradnju 800 takvih mikrostanova. U Hrvatskoj se također intenzivno grade nove stambene jedinice, no većinom su to nešto veći stanovi koji su pogodni za prosječnu obitelj. (Poslovni.hr, 2024.)

Ono što otežava razvoj hrvatskog tržišta nekretnina su razina likvidnosti i transparentnost. Naime, smatra se da je hrvatsko tržište nedovoljno likvidno, odnosno nedostaje količina investicijskog kapitala koja omogućava jednostavan izlazak iz investicija, te je slaba vladavina prava, a birokracija komplicirana. Navedeno vrlo često sprečava potencijalne investitore da ulažu u hrvatsko tržište nekretnina.

Međutim, u posljednje vrijeme događa se više pozitivnih pomaka. Primjerice, uvođenje eura i ulazak u Šengensko područje učinili su Hrvatsku atraktivnom za ulaganje u nekretnine jer se olakšalo djelovanje stranim investitorima. Ulazak u zemlju bez kontrole na granici znatno olakšava dolazak stranaca koji su i dosad pokazivali interes za investiranje u hrvatske nekretnine (Mijatović Dragojević, 2023.).

Još jedan od pozitivnih pomaka je sve intenzivnije poticanje transparentnosti na svim instancama vlasti, kao i bolje upravljanje projektima i investicijama (Poslovni.hr, 2024.)

### **3.2. Analiza tržišta nekretnina u Europskoj uniji**

Kao i u slučaju Hrvatske, tržište stambenih nekretnina u Europskoj Uniji doživljava značajan razvoj i nove trendove (Statista, n.d.).

Tržište će se također sagledati kroz preferencije kupaca, trendove, lokalne karakterističnosti, te makroekonomske čimbenike.

Posljednjih godina raste potražnja za stambenim nekretninama u EU. Kupci sve više traže moderne i energetske učinkovite domove koji nude visok životni standard. Također postoji velika sklonost nekretninama koje se nalaze u urbanim područjima, u blizini sadržaja kao što su škole, trgovački centri i javni prijevoz. Osim toga, klijenti traže nekretnine s fleksibilnim životnim prostorom koji se može prilagoditi radu na daljinu i promjenama načina života (Statista, n.d.).

U Europskoj Uniji, među ostalim trendovima koji su navedeni u prethodnom poglavlju, postoje trendovi kao što je porast održivog i zelenog stanovanja. Kupci postaju sve svjesniji svojeg utjecaja na okoliš i aktivno traže nekretnine koje su izgrađene korištenjem ekološki prihvatljivih materijala i tehnologija. Ovaj trend pokreću vladini propisi koji promiču održivost i zahtjevi kupaca za ekološki prihvatljivijim kućama. Još jedan trend je sve veća popularnost prostora za zajednički život i zajedničkog smještaja. S rastućim troškovima stanovanja i promjenom načina života, mnogi pojedinci odlučuju dijeliti životni prostor kako bi smanjili troškove i poboljšali društvene veze. Ovaj trend posebno je raširen u velikim gradovima gdje je dostupnost stambenog prostora izazov (Statista, n.d.).

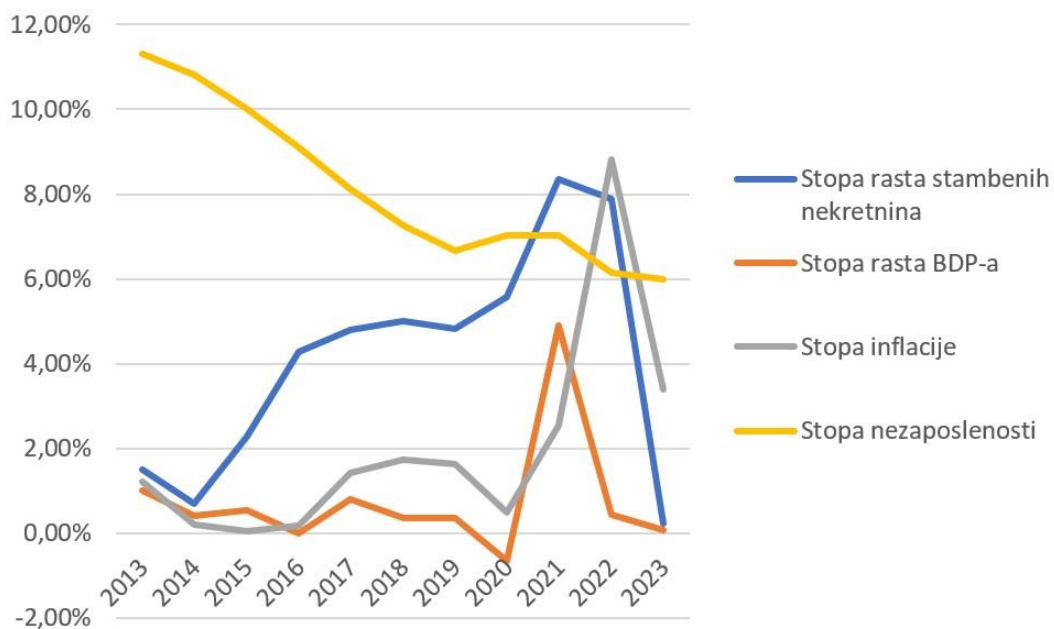
U svakoj članici Europske Unije postoje različite tržišne situacije. Na primjer, Austrija i Njemačka imaju visoke stope podstanarstva s više od polovice njihovog stanovništva koje unajmljuje domove. Suprotno tome, balkanske zemlje pokazuju više stope vlasništva nad kućama (Yanatma, 2024.).

Isto tako, Francuska, Španjolska i Italija su zemlje u kojima je velika potražnja nekretninama za odmor (Handley, 2023.).

Pomoću ovih podataka može se vidjeti šarolika situacija na tržištu nekretnina. Svaka regija ima komparativnu prednost zbog koje se ističe od ostalih regija. Na primjer, Španjolska, Francuska i Italija imaju mediteransku klimu zbog čega su idealne zemlje za nekretnine za odmor.

U nastavku će se analizirati odnosi između stopa rasta cijena nekretnina i stope rasta BDP-a, stope inflacije i stope nezaposlenosti u Europskoj Uniji. Pomoću grafikona (grafikon 2) će se dočarati kakav je bio odnos među tim makroekonomskim čimbenicima u zadnjih deset godina.

*Grafikon 2. Odnos stopa rasta stambenih nekretnina, BDP-a, inflacije i nezaposlenosti u EU (Razdoblje od 2013. do 2023.)*



*Izvor: Izrada autora prema Eurostat-u*

U navedenom grafikonu 2 su prikazani ekonomski faktori kao što su stopa rasta BDP-a, stopa rasta inflacije, te stopa nezaposlenosti. Svi navedeni faktori su uspoređeni s stopom rasta cijena nekretnina kako bi se utvrdilo postoje li korelacije. Stopa rasta cijena nekretnina je prikazana plavom bojom, stopa rasta BDP-a narančastom, stopa inflacije sivom, a stopa nezaposlenosti žutom bojom.

Na temelju grafikona može se zaključiti da je stopa nezaposlenosti varijabla koja ima negativnu korelaciju s varijablom stope rasta cijena nekretnina. Nezaposlenost je u konstantnom padu, dok cijene stambenih nekretnina imaju uzlaznu i silaznu putanju.



Stopa rasta BDP-a i stopa rasta cijena stambenih nekretnina uglavnom su u pozitivnoj korelaciji osim u razdoblju od 2014. do 2020. godine. Od 2013. do 2014. godine su obje varijable imale podjednaku brzinu pada nakon čega je slijedilo razilaženje. BDP je uglavnom bio u padu, a cijene stambenih nekretnina su rasle. 2020. godine obje varijable su zabilježile intenzivan rast nakon kojeg je slijedio pad.

Stopa inflacije je također zabilježila pozitivnu korelaciju s stopom rasta cijena nekretnina osim u razdoblju od 2014. do 2016. godine. To znači da je inflacija usko povezana s rastom cijena stambenih nekretnina kroz rast cijena građevinskog materijala i troškove stanovanja.

Na temelju navedenih podataka se može zaključiti kako u Europskoj Uniji, jednako kao i u Hrvatskoj, sva tri ekonomska čimbenika imaju veliki utjecaj na cijene nekretnina. Padom nezaposlenosti jača kupovna moć stanovništva, što rezultira povećanom potražnjom, zbog čega dolazi do povećanja cijena. Isto tako, tijekom povećanja stope inflacije dolazi do porasta svih čimbenika koji utječu na formiranje cijene nekretnina kao što su troškovi gradnje, povećanje kamata i sl. BDP i cijene nekretnina usko su pozitivno korelirane varijable do specifičnih situacija kao što je pandemija, što je bilo vidljivo tijekom Covid-19 krize (2020.-2023.) (Poslovni.hr, 2024.).

## **4. Komparacija tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u odnosu na tržište nekretnina u Europskoj uniji**

Republika Hrvatska relativno je nova članica EU te razmjerno s time ima karakteristično tržište nekretnina. Pod utjecajem je turizma, tranzicijskog gospodarstva i postkriznog perioda koji su povezani s Europskom Unijom.

Usporedbom Republike Hrvatske i Europske Unije predočit će se u kakvom je stanju hrvatsko tržište nekretnina te će se dočarati bolja slika Hrvatske u kontekstu EU. Ova usporedba pruža dublji uvid u razna kretanja važnih za tržišta nekretnina – trendove na tržištu, postotak stanovništva koji živi u vlastitom ili iznajmljenom domu, u kakvom domu žive, cijene građevinskih zahvata i investicije u stanogradnju.

### **4.1. Trendovi na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj**

U nastavku teksta analizirat će se tri odabrana aktualna trenda na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Prvi trend je rast cijena nekretnina, drugi je rast kupovine nekretnina od strane stranih državljana, dok je treći porast luksuznih nekretnina.

Tijekom prethodnih godina hrvatsko tržište nekretnina zahvatili su brojni trendovi, koji se uglavnom opisuju kao negativni. Dakle, imaju više loših strana nego dobrih. U nastavku će se obraditi samo dio trendova koji je zahvatio tržište s nekretninama u Hrvatskoj.

Najpoznatiji trend je porast cijena nekretnina. Upravo takav trend porasta cijena nekretnina negativno utječe na tržište nekretnina te dovodi do poremećaja na tržištu.

Grafikon 3. Kretanje cijena stambenih nekretnina u RH (Razdoblje od 2010. do 2022.)

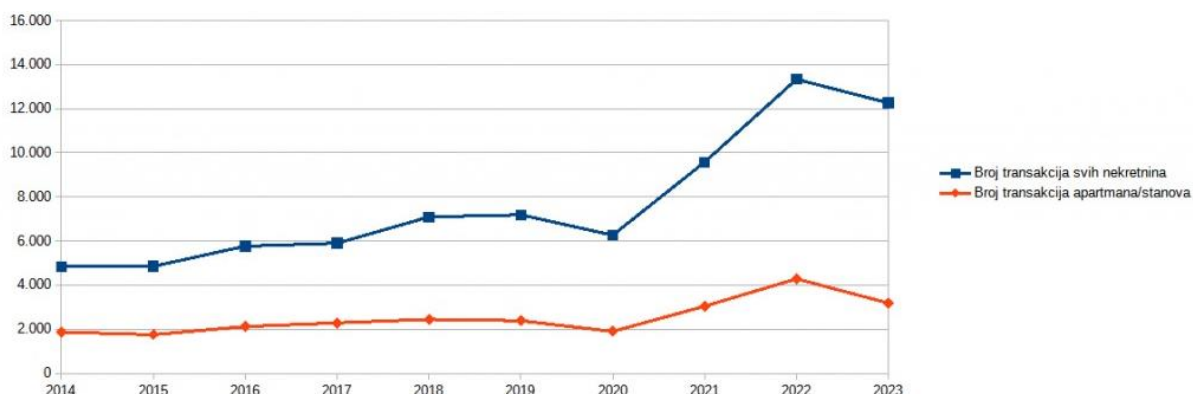


Izvor: Eurostat, 2024.

U navedenom grafikonu 3 prikazano je kretanje cijena nekretnina u posljednjih dvadeset godina na području Republike Hrvatske. Iz priloženog je vidljivo da je trend rasta cijena nekretnina konstantan osim u razdoblju nakon svjetske financijske krize 2008. godine. Nakon 2015. godine stopa cijene nekretnina značajno raste kroz vrijeme što je prisutno i danas.

Drugi spomenuti trend je kupovina nekretnina od strane stranih državljana. Prema dostupnim podacima iz 2022. godine u sedam priobalnih županija prodana su ukupno 13632 stana/apartmana. Podaci Porezne uprave pokazuju da su strani državljani te godine kupili 4284 stana/apartmana u cijeloj Hrvatskoj, od čega se većina nalazi na obali. Naime, oko 90 % stranih kupoprodaja je na Jadranu, pa se iz ovih brojki može zaključiti da stranci u prosjeku kupe svaki četvrti apartman na obali (Knežević, 2024.).

Grafikon 4. Prikaz transakcija nekretnina i transakcija apartmana/stanova od strane stranih državljana (Razdoblje od 2014. do 2023.)



Izvor: Lider.hr, 2024.

U navedenom grafikonu 4 vidljiv je broj transakcija apartmana i stanova, odnosno svih nekretnina koje su kupili strani državljani. Vidljivo je iz priloženoga da se broj transakcija povećao u razdoblju Covid-19 krize (2020.-2023.) te da se taj trend lagano smanjuje nakon 2022. godine. Također, u periodu od 2020. do 2022. godine broj transakcija svih nekretnina se udvostručio.

Treći trend koji je aktualan na tržištu nekretnina je porast luksuznih nekretnina. Sa sve većim brojem bogatih kupaca, investitori se usredotočuju na stvaranje visokokvalitetnih, luksuznih nekretnina koje udovoljavaju njihovim zahtjevima. Ovi objekti često dolaze s modernim sadržajima, zadivljujućim pogledom i pristupom ekskluzivnim sadržajima kao što su privatne plaže i marine. Ovaj trend odražava rastući interes za *premium* opcije nekretnina u Hrvatskoj (Statista, n.d.).

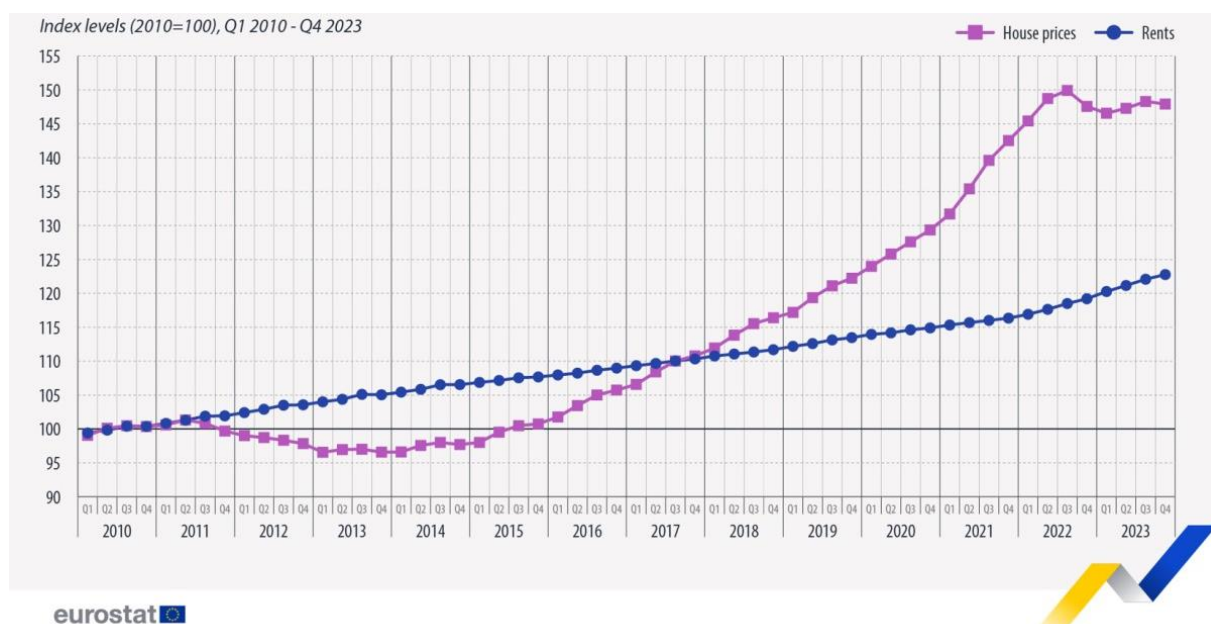
## 4.2. Trendovi na tržištu nekretnina u Europskoj uniji

U nastavku teksta analizirat će se tri odabrana aktualna trenda koji se odnose na većinu zemalja Europske unije. Prvi trend je rast cijena i najamnina nekretnina., drugi je rast stope hipotekarnih kredita i treći trend je rast stope migracija i urbanizacije.

Trendovi na tržištu nekretnina razlikuju se od članice do članice Europske unije. Stoga će se prikazati trendovi koji su zahvatili većinu. Isto tako, postoje trendovi koje Hrvatska dijeli s ostalim zemljama. U nastavku će se prikazati dio trendova koji su zahvatili tržište nekretnina Europske unije.

Prvi poznati trend koji je zahvatio Europsku uniju je porast cijena i najamnina stambenih nekretnina.

*Grafikon 5. Kretanje cijena i najamnina u EU (Razdoblje od 2010. do 2023.)*



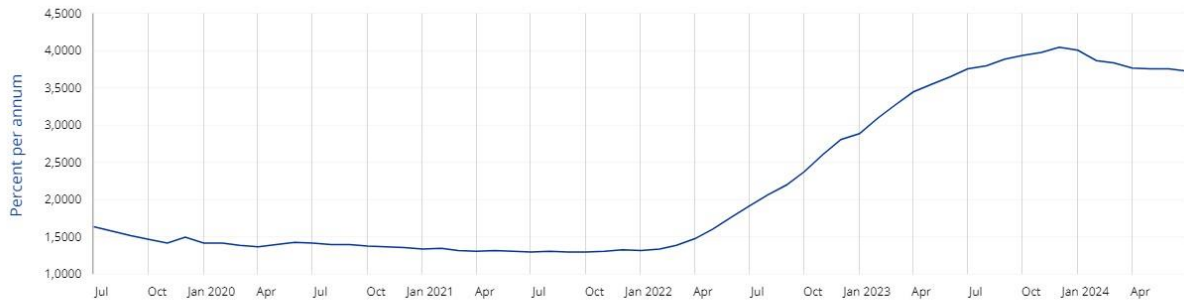
Izvor: Eurostat, 2024.

Iz grafikona 5 je vidljiv uglavnom linearan rast trenda rasta cijena stambenih nekretnina od 2015. godine, da bi sredinom 2022. godine doživio kratki pad, te 2023. godine stagnaciju. Što se tiče cijena najamnina, one su uglavnom imale stabilan linearan rast odnosno nisu imale oscilacije kao što su to imale cijena stambenih nekretnina.

Drugi trend koji je na tržištu nekretnina u Europskoj uniji je porast stopa hipotekarnih kredita. Takvi krediti se mogu definirati kao dugoročni krediti koje banka odobrava fizičkim osobama, a ističe se po tome što se kao instrument osiguranja koristi hipotekom na nepokretnu imovinu. (Zagrebačka banka, n.d.)

Hipotekarne stope u europodručju značajno su porasle od početka 2022., nakon povijesno najniže razine u 2021. godini (Battistini, et al., 2022.).

*Grafikon 6. Kretanje stope hipotekarnih kredita u EU (Razdoblje od 2020. do 2024.)*



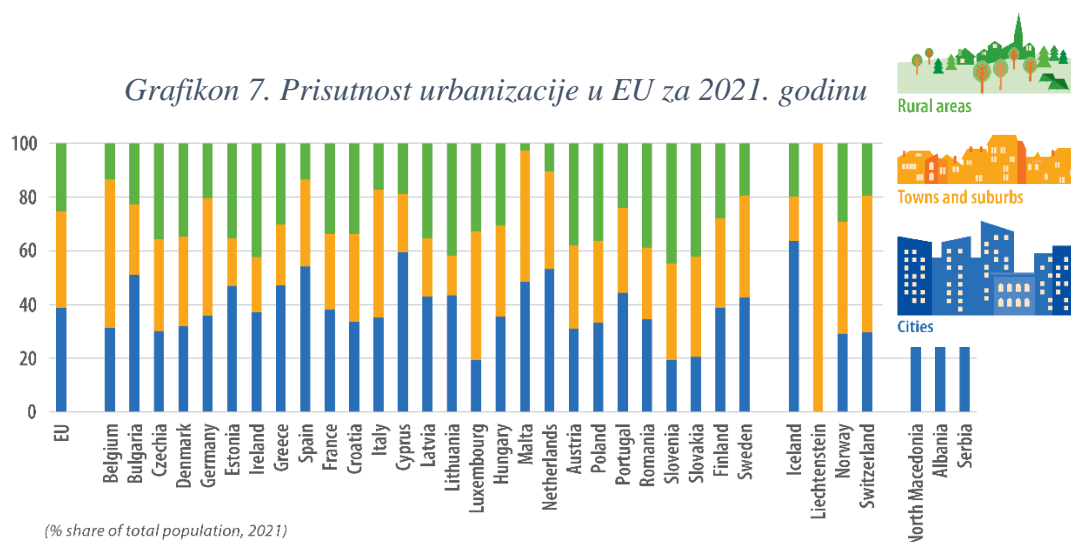
Source: ESCB

*Izvor: ECB Data Portal, 2024.*

Prema grafikonu 6 vidljivo je da je stopa hipotekarnih kredita bila stabilna do 2022. godine. Početkom 2022. godine dolazi do linearnog rasta. Zatim sredinom 2023. godine rast je počeo usporavati, nakon čega se na prijelazu 2023. na 2024. godinu dogodio kratki pad.

Treći trend koji je aktualan zadnjih pedeset godina je porast stope migracije i urbanizacije. Navedene pojave uvelike mijenjaju strukturu tržišta nekretnina u Europskoj Uniji. Migracija se najčešće odvija iz manjih gradskih sredina i ruralnih sredina u veće gradove, te ona podrazumijeva porast broja stanovnika u velikim gradovima što stvara dodatni pritisak na postojeću infrastrukturu i stambene prostore. Porast broja stanovnika u gradovima dovodi do povećanja potražnje za nekretninama, što potiče intenzivniju urbanizaciju i dovodi, između ostaloga, i do porasta cijena nekretnina. (Clark, et al., 2018.)

Grafikon 7. Prisutnost urbanizacije u EU za 2021. godinu



Izvor: Eurostat, 2022.

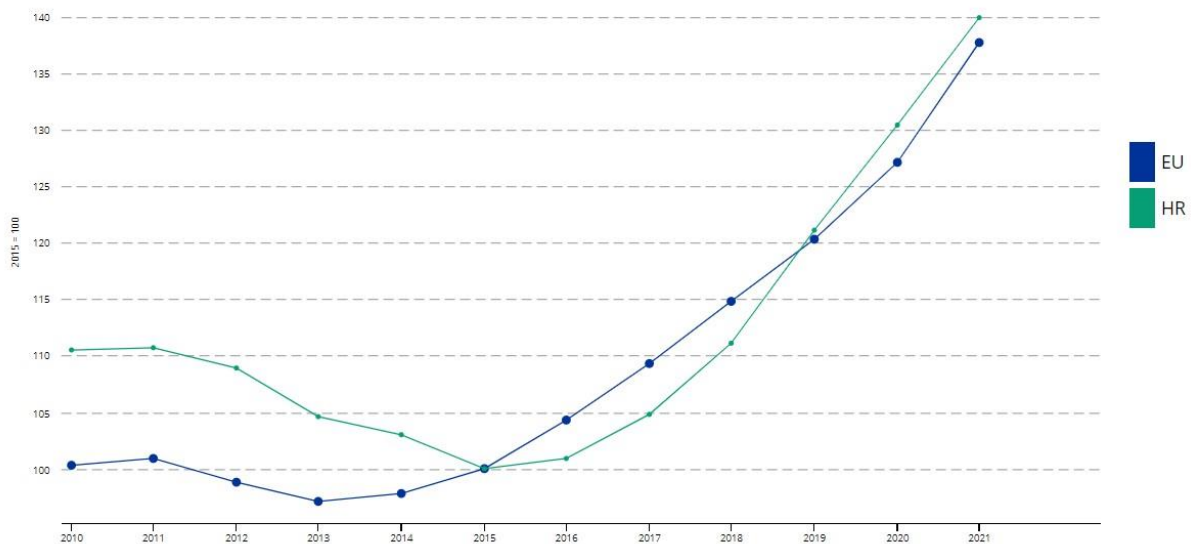
Grafikon 7 prikazuje postotak stanovništva pojedinih zemalja Europske unije koji živi u urbanim područjima (plavo i narančasto) u odnosu na postotak koji živi u ruralnim sredinama (zeleno). Vidljivi su i podatci za EU u cjelini, pa saznajemo da u prosjeku u urbanim područjima u Europskoj uniji živi oko 75% stanovništva. Hrvatska ne zaostaje puno za tim prosjekom – oko 65% hrvatskog stanovništva živi u urbanim područjima. Budući da s porastom urbanog stanovništva raste i potreba za nekretninama, iz ovih se podataka može zaključiti da tržište nekretnina u gradovima kontinuirano raste i razvija se.

Trend urbanizacije je također pod utjecajem preferencija kupaca. Većina stanovništva u EU danas želi živjeti urbanim načinom života što je najuočljivije na zemljama Beneluxa.

### 4.3. Usporedba cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj i Europskoj Uniji

Cijene stambenih nekretnina najvažniji su pokazatelj u analiziranju tržišta nekretnina, a formiraju se putem zakona ponude i potražnje. Utječu na niz čimbenika kao što su: dostupnost stanovanja među stanovništvom, investiranje u nekretnine itd. Isto tako, pružaju uvid u dinamiku tržišta i stanje gospodarstva države.

Grafikon 8. Odnos kretanja cijena stambenih nekretnina (Razdoblje od 2010. do 2024.)



Izvor: Eurostat, n.d.

Navedeni grafikon 8 prikazuje kretanje cijena stambenih nekretnina u razdoblju od 2010. do 2021. godine za RH i EU. Prosjek Europske unije označen je plavom bojom koji od 2010. do 2011. bilježi stagnaciju, nakon koje slijedi pad do 2013. godine. Nakon 2013. godine, pa na dalje Europska Unija postiže konstantan linearan rast. Što se tiče Hrvatske, ona je također do 2011. godine imala stagnaciju, nakon čega je slijedio pad do 2015. godine, poslije čega je također zabilježen rast.

Na temelju navedenih podataka može se zaključiti da hrvatsko tržište ovisi o stanju tržišta nekretnina Europske Unije. To se najbolje vidi na istovremenom padu cijena na oba tržišta. Prilikom rasta cijena, može se primijetiti da je Hrvatska kasnila za Europskom Unijom dvije

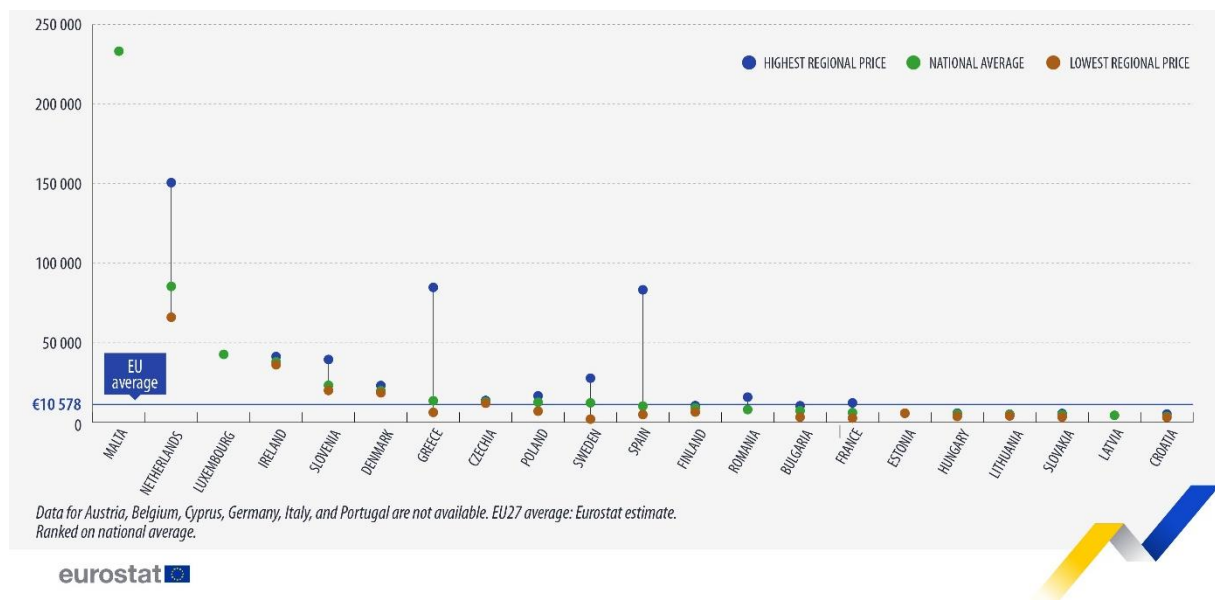


godine, a neki od razloga za to su strukturne slabosti tržišta, lošije mjere za oporavak od recesije, nefleksibilnost tržišta i sl.

#### 4.4. Usporedba cijena poljoprivrednih površina u Hrvatskoj i Europskoj uniji

Cijene poljoprivrednih površina također su bitna stavka u analizi tržišta nekretnina zbog svoje heterogenosti među članicama Europske unije. Isto kao i kod stambenih nekretnina, cijene poljoprivrednih površina također se stvaraju po principu ponude i potražnje. Uvidom u cijene ovog segmenta tržišta nekretnina prikazat će se kako je stanje sasvim drugačije u odnosu na stanje na tržištu stambenih nekretnina.

Grafikon 9. Prikaz prosječnih cijena obradivih površina u EU (po hektaru)



Izvor: Eurostat, 2024.

Grafikon 9 prikazuje cijenu hektara poljoprivrednog zemljišta u Europskoj uniji za 2022. godinu. Prosječna cijena hektara u EU iznosi 10.578 eura. Što se tiče Hrvatske, hektar obradive zemlje u prosjeku košta 3.700 eura, što je ujedno i najniža cijena među članicama EU. Najvišu

cijenu imaju zemlje poput Malte s 233.230 eura, nakon koje slijede Nizozemska, Luxembourg i Irska.

Uspoređujući cijene poljoprivrednih obradivih površina i stambenih nekretnina vidljiva je neusklađenost. Hrvatska je u stambenom segmentu u prosjeku Europske unije, ali gledajući poljoprivredni segment situacija je sasvim drugačija. Hrvatska je drastično ispod prosjeka Europske Unije što ukazuje na različitu dinamiku i trendove na tržištu nekretnina.

Ovi podaci su pokazatelji kako neke zemlje imaju ograničenu dostupnost poljoprivrednih zemljišta što se odražava pritiskom na cijene. Isto tako, graf prikazuje regionalnu neujednačenost što se može najbolje prikazati na primjeru Hrvatske i Slovenije ili Luxembourg i Francuske. Obje članice u oba primjera graniče jedna s drugom, ali se razlikuju po tome što im se cijene drastično razlikuju. Hrvatska i Francuska su zemlje koje su pri dnu ljestvice, odnosno imaju cijenu ispod prosjeka EU. S druge strane, Slovenija i Luxembourg su pri samom vrhu ljestvice tj. imaju cijenu iznad prosjeka.

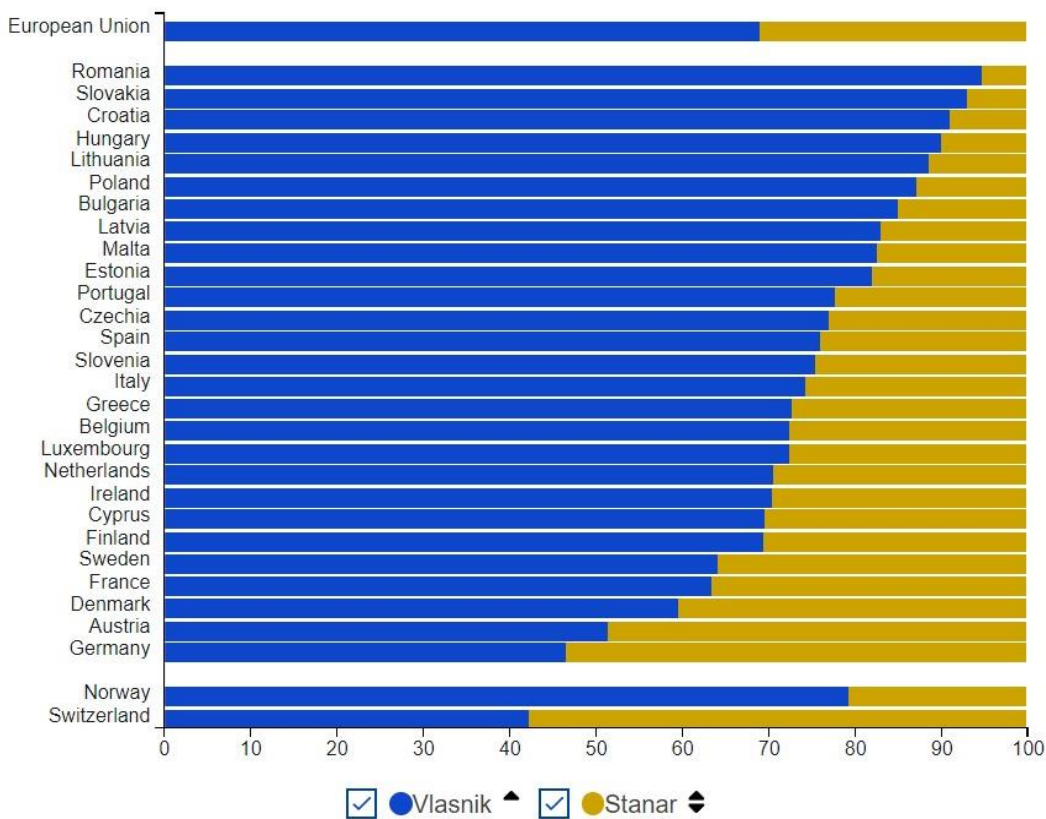
Ono što je karakteristično za Sloveniju i Luxemburg je mala ukupna površina države te relativno visoka stopa naseljenosti, što znači da je u tim zemljama intenzivan stupanj poljoprivredne proizvodnje kako bi se mogle zadovoljiti potrebe tamošnjeg stanovništva.

Povezujući ove podatke s kartom, može se zaključiti kako u zemljama Beneluxa postoji korelacija između trenda urbanizacije, visine cijena poljoprivrednog zemljišta i iskorištenosti zemljišta za stambene svrhe. Kao što je već prije bilo spomenuto, ove zemlje relativno su male te u skladu s time imaju teškoće s nekretninama, što se odražava kroz visoku cijena poljoprivrednog zemljišta i visoku iskorištenost zemljišta u stambene svrhe. Povezujući ove faktore, može se zaključiti kako u ovim zemljama vlada visoki stupanj urbanizacije.

#### **4.5. Usporedba vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj i Europskoj uniji**

Vlasništvo nad nekretninama predstavlja pravo neke osobe nad određenom nekretninom. Ovaj faktor je važan za tržište nekretnina zbog pretpostavke da se nekretnine u privatnom vlasništvu čuvaju na dulji period, odnosno rjeđe se prodaju. Zbog toga ovaj podatak može imati drastičan utjecaj na ponudu na tržištu što može dovesti do reduciranja transakcija među nekretninama.

Grafikon 10. Odnos postotka ljudi koji živi u vlastitim kućanstvima u odnosu na postotak ljudi koji živi u iznajmljenim kućanstvima (u 2022. godini)  
(u %)



Izvor: Eurostat, 2023.

Iz navedenog grafikona 10 vidljiv je postotak ljudi koji živi u vlastitim kućanstvima u odnosu na postotak ljudi koji živi u iznajmljenim kućanstvima. Hrvatska je po broju ljudi koji živi u kućanstvima koja su u njihovom posjedu pozicionirana pri vrhu ljestvice - čak 91% ljudi u Hrvatskoj posjeduje nekretninu u kojoj živi, što je znatno iznad prosjeka cijele Europske unije (69%). Ispred Hrvatske su samo Rumunjska i Slovačka, a susjedna Mađarska je na četvrtom mjestu. Pri dnu ljestvice nalaze se Njemačka, Austrija i Danska u kojima najmanje ljudi posjeduje svoj dom. Uzroci ovih rezultata mogu se prvenstveno pripisati kulturnim, ekonomskim i socijalnim faktorima. Primjerice, jedan od razloga zbog kojeg manji broj ljudi u Njemačkoj, Austriji i Danskoj posjeduje nekretnine u kojima žive je razvijenost tih zemalja i činjenica da mnogi ljudi iz manje razvijenih zemalja dolaze raditi u razvijenije zemlje. Ljudi koji su se doselili zbog posla najčešće ne kupuju nekretnine već ih unajmljuju jer je cijena najma jeftinija od kupnje vlastite nekretnine.

Također, u nekim državama članica stanovništvo nije u mogućnosti priuštiti si dom ili unajmiti ga kao što je na primjer slučaj u Hrvatskoj gdje je visina prihoda preniska naspram cijena nekretnina ili visine najamnina.

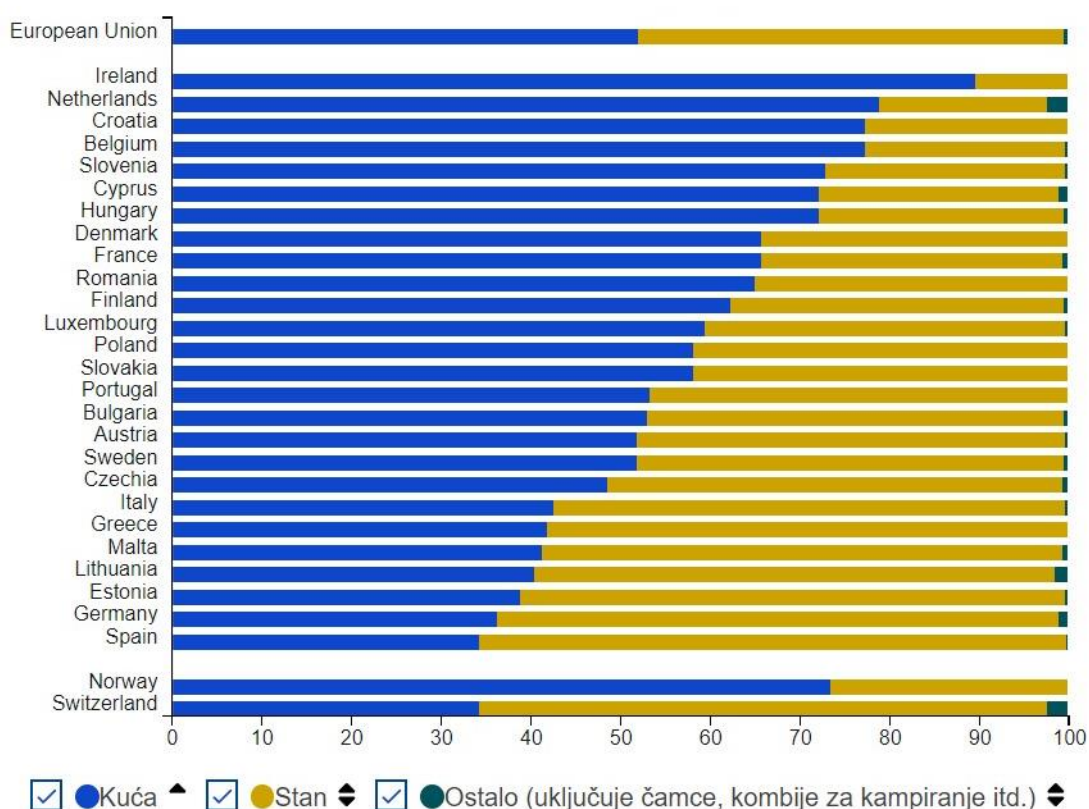
Prema nekim istraživanjima, prosječna dob u kojoj mladi u Hrvatskoj napuštaju roditeljski dom je 33,4 godine, što je najviša dob u Europskoj uniji. Najbrže se osamostale u Finskoj, u dobi od prosječno 21,3 godine, a u Sloveniji nešto prije 30-e godine (Kos, 2023.).

Ovi podaci su važni jer oblikuju tržište nekretnina - kada bi si mladi mogli priuštiti dom, to bi stvorilo dodatan pritisak na potražnju za nekretninama što bi se automatski odrazilo na još veće cijene nekretnina i najamnina.

#### **4.6. Usporedba vrste stanovanja u Hrvatskoj i Europskoj Uniji**

Uvidom u kojoj vrsti nekretnine ljudi žive dobiva se nova perspektiva na tržište nekretnina. Pomoću ovih podataka može se utvrditi koju vrstu nekretnina preferira stanovništvo. Osim toga, moguće je utvrditi kako se otprilike kreće ponuda i potražnja što je važno za specifične skupine kupaca i investitore. Primjerice, kupci koji žele povoljnije kupiti stambeni prostor najčešće će kupiti onu vrstu nekretnine koja nije toliko preferirana u toj državi. S druge strane, investitoru će najčešće biti u interesu investirati u one nekretnine koje su aktualne i preferirane od strane stanovništva.

Grafikon 11. Omjer ljudi koji žive u kućama i stanovima u EU (2022.)



Izvor: Eurostat, 2023.

U navedenom grafikonu 11 vidljivi su podaci za vrstu stanovanja, odnosno u kojoj vrsti nekretnine ljudi žive - kući, stanu, čamcu, kombiju za kampiranje i sl. Pomoću ovih podataka može se dobiti dublji uvid u preferencije stanovništva i životni stil, što je ključno za tržište nekretnina.

Hrvatska je, skupa s Irskom, Nizozemskom i Belgijom, pri vrhu ljestvice po postotku stanovanja u kućama. S druge strane, zemlje poput Španjolske, Njemačke i Estonije su pri vrhu ljestvice što se tiče stanovanja u stanovima.

Važno je spomenuti kako u pravilu na razini cijele Europske unije cijene stanova u centru gradova veće od cijena kuća koje se nalaze na periferijama. Na primjer, u slučaju Hrvatske, prosječna cijena kvadrata stana u Zagrebu 2024. godine iznosi 2.987 eura, dok cijena kvadrata kuće iznosi 1.795 eura (Best Real Estate, 2024.).

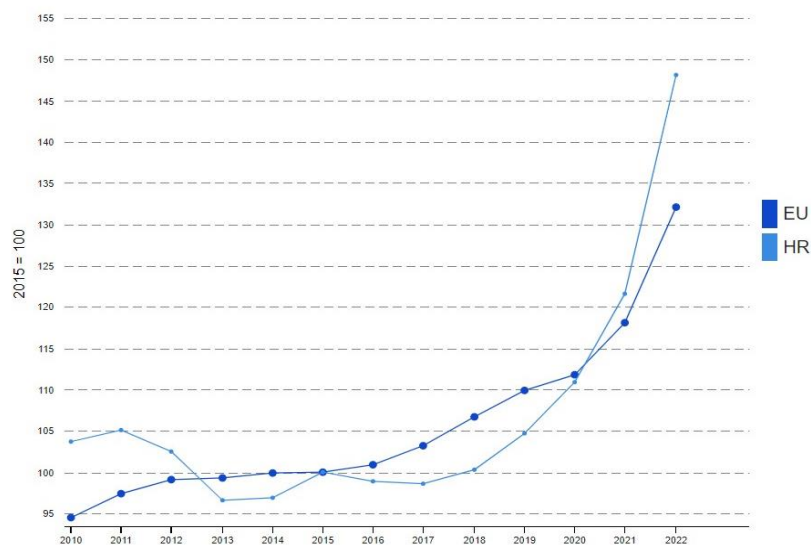
U Španjolskoj, čije stanovništvo više preferira život u stanovima, cijena kvadrata stana u primjerice Madridu iznosi 5.655 eura, a cijena kvadrata kuće 4.035 eura (Properstar, 2024.).

Ovakvi podaci pokazuju nam preferencije kupaca, ali i velike razlike u cijenama nekretnina ovisno o državama. Na formiranje cijena nekretnina utječu mnogi faktori: razvijenost države, životni standard stanovništva, trenutna gospodarska i politička situacija, potražnja za nekretninama, cijene građevinskih materijala itd.

#### 4.7. Usporedba kretanja cijena građevinskih zahvata na tržištu nekretnina u Hrvatskoj i Europskoj Uniji

Cijena građevinskih zahvata, odnosno radova, ključna je komponenta koja direktno utječe na tržište nekretnina. Ovaj čimbenik važan je za tržište nekretnina jer njegovim rastom ili padom posljedično će rasti, pasti ili stagnirati cijene nekretnina. Drugim riječima, cijena građevinskih zahvata može se koristiti kao indikator za predviđanje cijena nekretnina.

Grafikon 12. Kretanje cijena građevinskih zahvata za nove stambene nekretnine



Izvor: Eurostat, 2023.

Grafikon 12 prikazuje kretanje cijena građevinskih zahvata za nove stambene nekretnine. Hrvatska je od 2010. do 2014. godine imala stagnaciju, pad, pa ponovno stagnaciju. Od 2014. do 2015. bilježi kratki rast nakon kojeg je slijedio blagi pad. Od 2017. godine pa sve do danas,

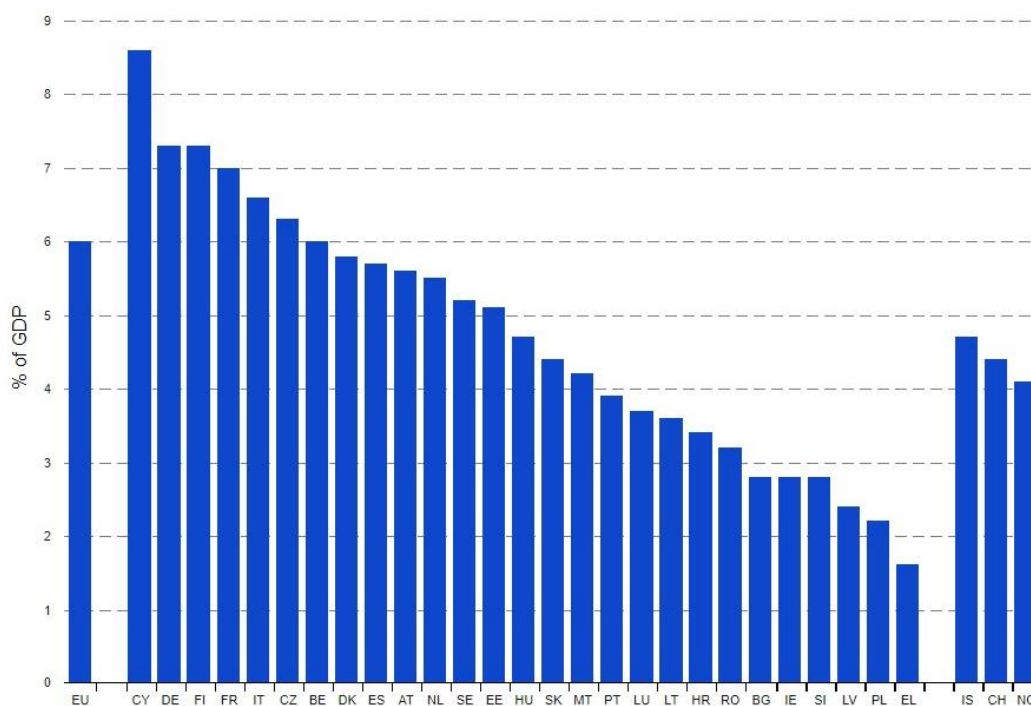
cijena građevinskih radova je u uzlaznoj putanji. Što se tiče EU, ona je u konstantnom rastu s periodom stagnacije od 2012. do 2015. godine.

Ovakvo kretanje cijena građevinskih zahvata prvenstveno se može pripisati inflaciji, ali i drugim faktorima. Primjerice, od 2020. godine doživljen je značajan rast cijena u RH i EU kada je počela i pandemija Covid 19 (2020.-2023.). Osim pandemije, Hrvatsku su u istom razdoblju zahvatili potresi, što je svakako stvorilo veliku potražnju za obnovom stambenih nekretnina.

#### **4.8. Usporedba investicija u stanogradnju u Hrvatskoj i Europskoj Uniji**

Investicije u stanogradnju ključan su pokazatelj kretanja dinamike cijena i ponuda na tržištu nekretnina. Visoka stopa investicija u stanogradnju, odnosno u nekretnine općenito, uzrokuje rast izgradnje novih ili obnovu već postojećih objekata. Procesom investiranja se povećava vrijednost nekretnina tj. cijena nekretnina, ali ujedno se povećava i ponuda na tržištu. Isto tako, važno je napomenuti kako su investicije u stanogradnju i prethodno spomenute cijene građevinskih zahvata usko povezani faktori. Primjerice, visoka cijena građevinskih radova zajedno s ostalim troškovima kao što su cijena nekretnine, porezi i ostali državni nameti, mogu dovesti do odvrćanja od investiranja radi isplativosti tj. smanjene profitabilnosti.

Grafikon 13. Investicije u stanogradnju u postotku BDP-a (2022.)



Izvor: Eurostat, 2023.

U grafikonu 13 vidljivi su podaci vezani uz investicije u stanogradnju na razini članica Europske unije. Pomoću ovog grafa je vidljivo u kolikoj mjeri su tržišta dinamična i atraktivna za investiranje. U Hrvatskoj je 2022. godine uloženo 3.4% BDP-a, što je znatno manje od prosjeka Europske Unije koji iznosi 6%. Slična situacija kao u Hrvatskoj je i u Litvi, Rumunjskoj, Bugarskoj. Pri samom vrhu po investiranju u nekretnine nalaze se Cipar, Njemačka, Finska, Francuska, Italija i Češka koje su iznad prosjeka Europske Unije.

#### 4.9. Usporedba poreza na nekretnine u Hrvatskoj i Europskoj Uniji

Porez na nekretnine vrsta je državnog nameta koji je uz cijenu nekretnina vrlo presudan faktor za analizu tržišta nekretnina. Visina ovog nameta značajno utječe na dinamiku tržišta kao i na investicije. Na primjer, visoka stopa poreza često može odvratiti investitore od ulaganja kao i kupce od kupovine. Određivanjem visine poreza, država donekle može utjecati na promet nekretnina kao i na trendove na tom području.



Tablica 1. Prikaz stopa poreza na promet nekretnina, godišnjeg poreza na nekretnine i troška održavanja nekretnina

	Stopa na promet nekretnina	Stopa godišnjeg poreza na nekretnine	(mjesečno za stan od 85m <sup>2</sup> u eurima)
Austrija	7.6%-10.6%	Određuje općina	150-350
Belgija	16.7%-27.6%	1.5%-2.5%	100-250
Bugarska	2.8%-7.6%	0.1%-0.45%	60-150
Mađarska	4%-10%	x	100-225
Njemačka	7.2%-12.8%	1.5%-2.3%	150-350
Grčka	3%-31%	0%-2%	100-285
Danska	0.7%-1.2%	1%-3.4%	110-340
Španjolska	6%-10.5%	0.3%-0.4%	75-200
Italija	9%-33%	0.4%-0.7%	100-300
Cipar	3%-8%	0%-1.9%	x
Latvija	0%-2.5%	0.2%-3%	125-255
Litva	0.5%-1%	0.3%-3%	85-190
Luxembourg	8.7%-12.9%	0.7%-1%	150-315
Nizozemska	5.5%-7.5%	0.1%-0.3%	120-250
Poljska	5.35%-8.1%	0.17 eura po m <sup>2</sup>	100-250
Portugal	12%-15%	0.3%-0.8%	65-170
Rumunjska	4.5%-10.2%	0.08%-0.2%	60-160
Slovačka	1%-1.6%	0.033 eura po m <sup>2</sup>	120-255
Slovenija	0%-23%	0.10%-1%	140-300
Finska	4%	0.4%-6%	50-200
Francuska	6%-23%	x	100-255
Hrvatska	3%	x	105-240
Češka	3.6%-6%	0.07-0.39 eura po m <sup>2</sup>	120-280
Švedska	4.3%	0.2%-2.8%	40-160
Estonija	2.5%-5.6%	0.1%-2.5%	130-250

Izvor: Izrada autora prema Immigrant Invest, 2024.

U navedenoj tablici 1 prikazane su stavke poput stope poreza prilikom kupoprodaje nekretnina, godišnji porez koji se plaća na nekretnine, te cijena održavanja nekretnina na primjeru stana od 85 m<sup>2</sup>. U većini članica visina stopa poreza ovisi o vrijednosti, vrsti, namjeni, te lokaciji nekretnine. Isto tako, važno je spomenuti da svaka članica ima svoja posebna pravila i zakone vezana uz porez nekretnina.

U Hrvatskoj trenutno još ne postoji godišnji porez na nekretnine, ali najvjerojatnije će se uvesti početkom 2025. godine. Porez na nekretnine neće plaćati onaj tko živi u nekoj nekretnini i oni koji su svoju nekretninu dali u dugoročan najam. S druge strane, oni koji će nekretninu

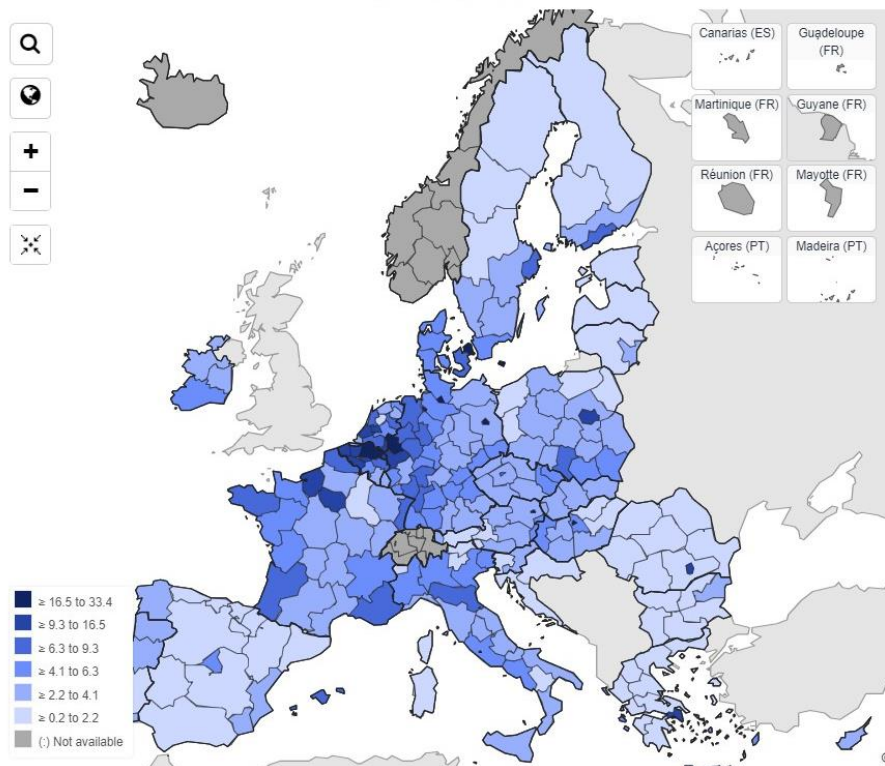
iznajmljivati kratkoročno ili će im nekretnina biti prazna, plaćat će porez na nekretnine (Vlada RH, 2024.).

Prilikom kupoprodaje nekretnina u Hrvatskoj se plaća stopa poreza od 3% na tržišnu vrijednost nekretnine. Dodatni trošak kupcu osim poreza može predstavljati agencijska provizija kada kupac kupuje nekretninu preko agencije, ali i razne komunalne naknade.

#### **4.10. Usporedba iskorištenosti zemljišta u stambene svrhe u Hrvatskoj i Europskoj uniji**

Iskorištenost zemljišta u stambene svrhe još je jedan od ključnih čimbenika na tržištu nekretnina. Ovaj čimbenik direktno utječe na ponudu i cijenu nekretnina na određenom području. Isto tako, utječe i na dostupnost stanovanja na više načina. Na primjer, visoka iskorištenost zemljišta u stambene svrhe rezultira povećanom ponudom na tržištu. Ukoliko je ponuda veća od potražnje, cijena nekretnina pada, što je popraćeno većom dostupnošću stanovanja.

Slika 1. Postotak zemljišta koji je iskorišten u stambene svrhe u EU (2018.)



Izvor: Eurostat, 2023.

Slika 1 prikazuje članice EU kroz NUTS2 regije, te postotak zemljišta koji je iskorišten u stambene svrhe. Tamno plavom bojom označeni su dijelovi koji predstavljaju visok postotak iskorištenosti, dok su svjetlijom plavom bojom označena područja s manjom iskorištenošću zemljišta za stambene svrhe. Vidljivo je da regije u zemljama Beneluxa značajno prednjače s postotkom iskorištenosti zemlje u stambene svrhe. Udaljavanjem od tog područja taj se intenzitet uglavnom postepeno smanjuje s pokojom iznimkom.

Hrvatska je podijeljena na kontinentalni dio gdje iskorištenost zemljišta u stambene svrhe iznosi 2%, te jadranski dio gdje iznosi 1,3%. Susjedne NUTS2 regije Italije, Slovenije i Mađarske imaju veći postotak iskorištenosti u stambene svrhe - većinom prelaze 3%.

Ovakav rezultat može se prvenstveno pripisati demografskom faktoru tj. gustoći naseljenosti u pojedinim regijama. Na primjer, visoka stopa naseljenosti na malom području zahtijeva visoku iskorištenost zemljišta u stambene svrhe budući da su neki čimbenici, poput prostora i infrastrukture, ograničene prirode. Posljedično tome, ponuda je limitirana, a potražnja velika.

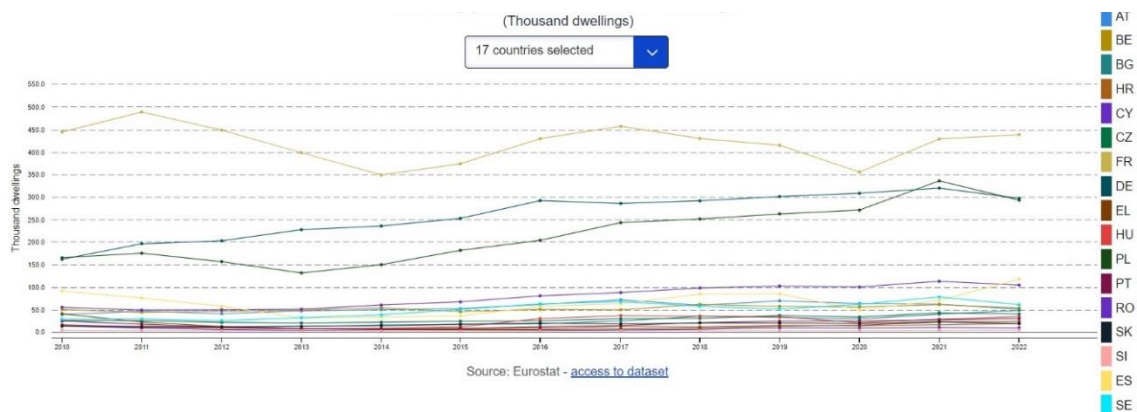
## 4.11. Usporedba izdanih građevinskih dozvola za gradnju stambenih jedinica u Hrvatskoj i Europskoj Uniji

Izdane građevinske dozvole za gradnju stambenih jedinica imaju značajnu ulogu u oblikovanju tržišta nekretnina. Pomoću ovih podataka moguće je vidjeti kako će se otprilike kretati ponuda nekretnina u budućnosti. Isto tako, mogu poslužiti kao alat za mjerenje ekonomske aktivnosti i investicija na tržištu nekretnina.

Građevinske dozvole se mogu definirati kao vrsta dokumenta kojim se dopušta građenje građevine po određenim uvjetima i s odgovarajućom dokumentacijom. (Narodne novine, 2013.)

Broj izdanih građevinskih dozvola je ključan faktor jer u slučaju povećanja izdanih dozvola u kratkom periodu, može doći do prekomjerne ponude stambenih nekretnina na tržištu, što bi rezultiralo padom njihovih cijena. S druge strane, ukoliko se dogodi situacija da broj izdanih građevinskih dozvola padne, a potražnja ostane ista, dogodit će se pritisak na tržište, što će rezultirati rastom cijena zbog nedostatka ponude.

Grafikon 14. Broj izdanih građevinskih dozvola za gradnju stambenih jedinica (Razdoblje od 2010. do 2022.)



Izvor: Eurostat, 2023.

Grafikon 14 prikazuje broj izdanih građevinskih dozvola za gradnju stambenih jedinica u razdoblju od 2010. do 2022. godine. Francuska, Njemačka i Poljska imale su najviše izdanih dozvola te se drastično ističu od ostalih članica. Hrvatska je 2022. godine izdala otprilike 19.000 dozvola čime se približila zemljama poput Slovačke i Litve koje imaju otprilike isto toliko

izdanih dozvola. Uspoređujući Hrvatsku sa susjednim zemljama kao što su Italija, Slovenija i Mađarska, može se primijetiti kako Slovenija ima najmanji broj izdanih građevinskih dozvola koji iznosi oko 5.000. S druge strane, Mađarska je izdala oko 35.000, a Italija oko 60.000 građevinskih dozvola.

## 5. Zaključak

U radu je definiran pojam nekretnina, njihova podjela, te su prikazani trendovi koji vladaju na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, ali i u Europskoj Uniji. Isto tako, napravljena je analiza i komparacija oba tržišta.

Putem grafikona prikazali su se podaci koji su ključni za analizu tržišta. Pomoću njih se moglo vidjeti kako RH i EU imaju slične obrasce na tržištu nekretnina te kako Hrvatska ovisi o trendovima, uvjetima i stanju tržišta Europske Unije. To dokazuju i grafovi na kojima je vidljivo da nakon krize Hrvatska često započinje fazu oporavka kasnije.

Hrvatsko tržište nekretnina još uvijek je relativno mlado i maleno, no vrlo je dinamično i u posljednjih nekoliko godina doživljava značajan rast i razvoj. Što se tiče stavki poput dinamike cijena, vrsti stanovanja i izdavanja građevinskih dozvola, može se zaključiti kako Hrvatska ne odstupa previše od Europskog prosjeka, uz poneke konvergencije.

U oblikovanju oba tržišta najveću ulogu imaju inflacija, visina kamatnih stopa te troškovi gradnje. Zbog fragilnijeg gospodarstva, Hrvatska je puno podložnija ovim utjecajima za razliku od mnogih zemalja Europske Unije. Unatoč tome, može se zaključiti da Hrvatska ne zaostaje previše za ostalim članicama Europske unije jer, promatrajući parametre koji oblikuju tržište nekretnina, stanje na hrvatskom tržištu nekretnina u prosjeku je Europske Unije. Međutim, to što je Hrvatska „prosječna“ članica Europske Unije ne znači da nema mjesta za napredak i poboljšanje, kako na području tržišta nekretnina, tako i na drugim područjima.

## 6. Literatura

1. Adriatico Real Estate (2023.), Trendovi na tržištu nekretnina: Kako agencije za posredovanje prate promjene, preuzeto 7. rujna 2024. s <https://adriaticorealestate.com/nekretnine/trendovi-na-trzistu-nekretnina-kako-agencije-za-posredovanje-prate-promjene/>
2. Andabaka A., Arčabić V., Basarac Sertić M., Beg M., Bogdan Ž., Čavrak V., Družić I., Fabijančić M., Franić R., Gelo T., Globan T., Nadoveza O., Obadić A., Raguž Krištić I., Rogić Dumančić L., Rusmir F., Sekur T., Slišković T., Smolić Š., Šimurina J., Šušnjar I., Tica J., Viljevac V., (2024.), Gospodarstvo Hrvatske, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
3. Anić V. (2007.), Rječnik hrvatskoga jezika, Novi Liber, Zagreb
4. Battistini N., Gareis J., Roma M. (2022.), The impact of rising mortgage rates on the euro area housing market, preuzeto 20. kolovoza 2024. s [https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2022/html/ecb.ebbox202206\\_04~786da4a23a.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2022/html/ecb.ebbox202206_04~786da4a23a.en.html)
5. Best real estate (2024.), Analiza Kretanja Cijena Nekretnina u Zagrebu: Što Očekivati do Kraja 2024, preuzeto 2. rujna 2024. godine s <https://best-realestate.eu/cijene-nekretnina-zagreb/>
6. Boras, T., Tica, J. (2012.), Uloga tržišta nekretnina i građevinske industrije u strategiji razvoja malog otvorenog gospodarstva, Ekonomski fakultet, Zagreb
7. Clark G., Moonen T., Nunley J. (2018.), The Story of Your City: Europe and its Urban Development, 1970 to 2020, pristupano 7. rujna 2024. s <https://www.eib.org/en/essays/the-story-of-your-city>
8. Dragojević Mijatović A. (2024.), Stranci koji kupuju nekretnine u Hrvatskoj kao investiciju su u manjini, većina želi ovdje imati novi dom, preuzeto 7. rujna 2024. s <https://www.novolist.hr/novosti/gospodarstvo/stranci-koji-kupuju-nekretnine-u-hrvatskoj-kao-investiciju-su-u-manjini-vecina-zeli-ovdje-imati-novi-dom/>
9. Eurostat (2024.), EU agricultural land prices and rents: huge contrasts, preuzeto 2. rujna 2024. s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240126-2>
10. Eurostat (2023.), Housing in Europe – 2023 edition, preuzeto 19. svibnja 2024. s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#built-up-areas>

11. Handley L. (2023.), The 3 best European countries to buy a vacation home, preuzeto 6. rujna 2024. s <https://www.cnbc.com/2023/12/15/the-best-european-countries-to-buy-a-vacation-home-spain-italy-france.html>
12. Home Loan Experts (2024.), 10 Factors Affecting The Property Market, preuzeto 14. lipnja 2024. s <https://www.homeloanexperts.com.au/home-loan-articles/10-factors-affecting-the-property-market/>
13. Klara M. (2020.), Prednosti i nedostaci ulaganja u nekretnine te osvrt na tržište nekretnina u Hrvatskoj, pristupano 21. rujna 2024. s <https://hrcak.srce.hr/file/378475>
14. Knežević A. (2024.), Stranci u deset godina u Hrvatskoj kupili nekretnine vrijedne sedam milijardi eura, preuzeto 16. svibnja 2024. s <https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/stranci-u-deset-godina-u-hrvatskoj-kupili-nekretnine-vrijedne-sedam-milijardi-eura-156048>
15. Kos T. (2023.), Hrvati ostaju najdulje živjeti s roditeljima u EU - evo s koliko godina se napokon osamostale, preuzeto 2. rujna 2024. s <https://www.24sata.hr/lifestyle/hrvati-ostaju-najdulje-zivjeti-s-roditeljima-u-eu-evo-s-koliko-godina-se-napokon-osamostale-933297>
16. Narodne novine (2013.), Zakon o gradnji , pristupano 22. rujna 2024. s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013\\_12\\_153\\_3221.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_12_153_3221.html)
17. Nguyen J. (2024.), 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market, preuzeto 14. lipnja 2024. s <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>
18. Porezna uprava (2016.), Oporezivanje prometa nekretnina XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje, preuzeto 5. lipnja 2024. s [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf)
19. Poslovni.hr (2024.), Je li dobro vrijeme za investiranje u nekretnine i kako ulagati pametno u budućnost?, preuzeto 7. rujna 2024. s <https://www.poslovni.hr/kompanije/je-li-dobro-vrijeme-za-investiranje-u-nekretnine-i-kako-ulagati-pametno-u-buducnost-4430018>
20. Properstar (2024.), Madrid: housing price and price/m<sup>2</sup>, preuzeto 2. rujna 2024. s <https://www.properstar.com/spain/madrid/house-price>
21. Realbricks (b.d.), Economic Factors Affecting Real Estate Markets, preuzeto 14. lipnja 2024. s <https://www.realbricks.com/articles/economic-factors-affecting-real-estate-markets>

22. Ruda E. (2024.), Real Estate in Europe: Prices, Taxes and Maintenance Costs, preuzeto 3. rujna 2024. s <https://immigrantinvest.com/blog/real-estate-in-europe-prices-taxes-and-maintenance-costs-en/>
23. SAR Marketing (2024.), Understanding the Key Factors Affecting the Real Estate Market, preuzeto 14. lipnja 2024. s <https://www.linkedin.com/pulse/understanding-key-factors-affecting-real-estate-market-exvdf>
24. Statista (b.d.), Real Estate - Croatia, preuzeto 16. svibnja 2024. s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/croatia#analyst-opinion>
25. Statista (b.d.), Residential Real Estate - EU-27, preuzeto 7. rujna 2024. s <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/residential-real-estate/eu-27#analyst-opinion>
26. Vlada Republike Hrvatske (2024.) Primorac predstavio konture novog poreznog paketa, uvodi se porez na nekretnine, preuzeto 2. rujna 2024. s <https://vlada.gov.hr/vijesti/primorac-predstavio-konture-novog-poreznog-paketa-uvodi-se-porez-na-nekretnine/42907>
27. Zagrebačka banka (n.d.), Hipotekarni kredit, preuzeto 21. rujna 2024. s <https://www.zaba.hr/home/hipotekarni-kredit#>
28. Zakon.hr (2024.), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima , pristupano 7. rujna 2024. s <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>
29. Yanatma S. (2024.), Housing in Europe: Where do people rent more than they buy?, preuzeto 6. rujna 2024. s <https://www.euronews.com/business/2024/05/13/housing-in-europe-how-do-homeownership-and-tenancy-rates-compare>