

# Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj

---

**Boban, Dino**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:954585>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-22**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

Fakultet ekonomije i turizma

„Dr. Mijo Mirković“

**DINO BOBAN**

**ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Pula, 2019.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

Fakultet ekonomije i turizma

„Dr. Mijo Mirković“

**DINO BOBAN**

**ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**

Diplomski rad

**JMBAG:** 0303047070, redovan student

**Studijski smjer:** Ekonomija

**Predmet:** Mikroekonomska analiza

**Znanstveno područje:** Društvena znanost

**Znanstveno polje:** Ekonomija

**Znanstvena grana:** Opća ekonomija

**Mentor:** izv. prof. dr. sc. Daniel Tomić

Pula, rujan 2019.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani \_\_\_\_\_, kandidat za magistra ekonomije/poslovne ekonomije ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

---

U Puli, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, \_\_\_\_\_ dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, \_\_\_\_\_ (datum)

Potpis

\_\_\_\_\_

# SADRŽAJ

<b>1. Uvod</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Općenito o nekretninama</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Tržište nekretnina</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Ekonomska kriza – 2008. godina</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1. Razvoj krize</b> .....	<b>12</b>
<b>4.2. Situacija u RH</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Zakonski okvir i oporezivanje nekretnina</b> .....	<b>17</b>
<b>5.1. Zakonski okvir</b> .....	<b>17</b>
5.1.1. <i>Zakon o posredovanju u prometu nekretnina</i> .....	17
5.1.2. <i>Zakon o porezu na promet nekretnina</i> .....	17
5.1.3. <i>Zakon o zemljišnim knjigama</i> .....	17
5.1.4. <i>Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima</i> .....	18
5.1.5. <i>Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina</i> .....	18
5.1.6. <i>Zakon o najmu stanova</i> .....	18
5.1.7. <i>Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora</i> .....	18
5.1.8. <i>Zakon o gradnji</i> .....	18
5.1.9. <i>Zakon o prostornom uređenju</i> .....	18
<b>5.2. Oporezivanje nekretnina</b> .....	<b>19</b>
5.2.1. <i>Porez na promet nekretnina</i> .....	19
5.2.2. <i>Porez na dodanu vrijednost (PDV)</i> .....	20
5.2.3. <i>Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina</i> .....	20
5.2.4. <i>Priraz porezu na dohodak</i> .....	20
<b>6. Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj</b> .....	<b>21</b>
<b>6.1. Rezidencijalni tipovi nekretnina</b> .....	<b>27</b>
6.1.1. <i>Stanovi i apartmani</i> .....	27

6.1.2. <i>Obiteljske kuće</i> .....	32
<b>6.2. Zemljišta</b> .....	<b>36</b>
6.2.1. <i>Poljoprivredna zemljišta</i> .....	36
6.2.2. <i>Šumska zemljišta</i> .....	41
6.2.3. <i>Građevinska zemljišta</i> .....	45
<b>6.3. Poslovne nekretnine</b> .....	<b>49</b>
<b>7. Hrvatska burza nekretnina i BN indeks</b> .....	<b>55</b>
7.2. <b>Stambene nekretnine</b> .....	<b>55</b>
7.2. <b>BN indeks</b> .....	<b>58</b>
<b>8. Zaključak</b> .....	<b>62</b>
<b>Literatura</b> .....	<b>64</b>
<b>Popis grafikona i tablica</b> .....	<b>67</b>
<b>Sažetak</b> .....	<b>69</b>
<b>Summary</b> .....	<b>70</b>

## 1. Uvod

Nekretnine predstavljaju stvari u prostoru koje ne mogu promijeniti položaj, a da im se pri tome ne promijeni ili u potpunosti ne uništi postojeća struktura. Svaka kupnja različite vrste nekretnine znači odvajanje određene količine financijskih sredstava, ali i sigurnost jer tada pojedinac dobiva vlastiti prostor koji može prenamijeniti ovisno o njegovim potrebama. Kupnjom rezidencijalnih vrsta nekretnina pojedinac rješava problem stambenog pitanja. Prilikom analize tržišta nekretnina potrebno je voditi računa o brojnim čimbenicima koji utječu na stanje i tokove na istome. Tržište nekretnina je posebno te ima svoje specifičnosti prema kojima se razlikuje u odnosu na ostala tržišta.

Predmet istraživanja je analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj i osvrt na ekonomsku krizu te kakav je utjecaj imala na situaciju na domaće tržište. Osim toga veliki naglasak je stavljen na različite sfere tržišta nekretnina te njihov položaj u pojedinim županijama.

Cilj istraživanje je razmotriti postojeću situaciju na tržištu promatrajući cijene, transakcije i broj prodanih nekretnina prema različitim segmentima. Tako se dobiva željeni uvid koji omogućava lakše praćenje i razumijevanje tokova koji se odvijaju na navedenom tržištu.

Čitav rad podijeljen je na 6 dijelova od kojih 4 dijela čine teoretski okvir navedene teme dok druga dva analiziraju kroz grafičke prikaze i tablice postojeću situaciju na tržištu nekretnina. Navodi se i bitna baza koja sadrži sve relevantne podatke za nekretnine na području Republike Hrvatske, a to je Burza nekretnina.

Prvo poglavlje objašnjava sam pojam nekretnina i sve ono što se može smatrati nekretninama. Kroz različite definicije objašnjen je pojam i određene specifičnosti koje se vezuju uz nekretnine. Osim toga navode se brojni kriteriji prema kojim je moguće razlikovati nekretnine te je pojašnjeno poimanje nekretnina kao objekta stvarnih prava, kako privatnog tako i javnog.

Sljedeće poglavlje odnosi se na tržište nekretnina te je orijentirano na fundamentalno shvaćanje pojma tržišta te sila koje djeluju na istome. Veliki naglasak bit će stavljen na definiranje pojma tržišta te objašnjenje mogućih situacija koje se mogu pojaviti. Zasebno će biti objašnjene sile poput ponude i potražnje čiji je utjecaj na tržište od ogromnog značaja. Prilikom objašnjavanja bit će priloženi grafikoni i



tablice koje će na zoran način približiti mogućnosti koje se otvaraju kako proizvođačima, pa tako i potrošačima u pojedinim situacijama.

Nakon toga slijedi treće poglavlje koje je orijentirano na ekonomsku krizu te njezin utjecaj na nacionalna gospodarstva. Kroz daljnji tekst bit će objašnjeno opće shvaćanje i karakteristike financijske krize koja je imala ogromne posljedice i prelila se na cijeli svijet. Zadnja ekonomska kriza svoje korijenje ima u SAD-u zbog kraha tržišta hipotekarskih kredita. U nastavku bit će objašnjeni uzroci krize i razvoj krize. Osim toga bit će naveden položaj Republike Hrvatske te kakav je utjecaj imala kriza s obzirom na to da hrvatsko gospodarstvo bilježi negativan moment rasta i nepovoljan indeks preduvjeta rasta.

Četvrto poglavlje odnosi se na zakonsku regulativu i oporezivanje nekretnina. U nastavku bit će navedeni brojni zakoni koji se direktno odnose na nekretnine te će biti i ponuđeno objašnjenje svakog zakona zasebno. Nadalje osim zakonskog aspekt bit će i objašnjen ekonomski dio koji se odnosi na oporezivanje. Porezni okvir i načela oporezivanja predstavljaju iznimno važnu stavku u pravilnom i nesmetanom odvijanju poslovanja na tržištu nekretnina.

U nastavku slijedi peto poglavlje koje je izričito orijentirano na analizu postojećeg stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Koristeći se grafičkim i tabličnim prikazima bit će objašnjene određene vrste nekretnina u vidu rezidencijalnih nekretnina, zemljišta i poslovnih prostora. Promatrajući strukturu navedenih nekretnina, osim temeljnog stanja na nacionalnoj razini bit će zasebno pojašnjena struktura navedenih vrsta nekretnina i prem županijama. Kriterij koji će biti korišteni u analizi obuhvaćaju broj transakcija, cijene prodanih nekretnina i medijalne cijene koje su dobivene kroz promatrano razdoblje.

Posljednje poglavlje odnosi se na Hrvatsku Burzu nekretnina koja ima izniman značaj u prikupljanju podataka koji se odnose na tržište nekretnina za cjelokupno područje Republike Hrvatske. U nastavku bit će objašnjen pojam Burze nekretnine, njen značaj i doprinos prevladavanju rascjepkanosti tržišta nekretnina i povećavanje njegove djelotvornosti. Nakon toga slijedi pobliže objašnjena situacija na stambenom tržištu te zasebno prikazana i objašnjena situacija u sektoru stanogradnje. Na samom kraju bit će objašnjen i BN indeks koji predstavlja specifičan indeks čija je uloga prikaz kretanja prosječnih cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

## 2. Općenito o nekretninama

Postoje brojne definicije pojma nekretnina koje se pojavljuju u različitoj literaturi, ali svaka od njih pobliže opisuje i objašnjava navedeni pojam. Nekretnine predstavljaju stvari u prostoru koje ne mogu promijeniti položaj, a da im se pri tom ne promjeni ili u potpunosti ne uništi postojeća struktura.

*„Nekretnine su stvari koje su fiksno situirane, odnosno koje ne mogu biti premještene s jednog mjesta na drugo bez povrede njihove suštine, pa se nekretninama smatraju zemljišta i stvari koje su na njima mehanički učvršćene kao što su zgrade, ali i brane, mostovi, bunari, ceste i sl.“<sup>1</sup>*

*„Budući da su relativno sigurna i stabilna imovina, nekretnine su pogodan instrument osiguranja naplate potraživanja kod hipotekarnih kredita. Naime, ukoliko dužnik ne namiri svoju obvezu u predviđenom roku, na osnovi ugovorene zakonske ili sudske odluke davalac (vjerovnik) hipotekarnog kredita stječe pravo naplate svojih potraživanja iz vrijednosti založene stvari ili prava – hipoteke.“<sup>2</sup>*

Promatrajući pravni aspekt, nekretnine se odnose na zemljišnu česticu i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod njezine površine. Nekretnine se označavaju katastarskim oznakama koje se još i nazivaju katastarskim česticama. Svaka katastarska čestica predstavlja pojedini dio zemljine površine koji je u katastru označen s brojem i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi. Upravo zbog toga se sve nekretnine u svim ispravama o nekretninama i zemljišnim knjigama označavaju po broju katastarske čestice i nazivu katastarske općine. Pojam nekretnine u pravu se često proširuje i na one stvari koje su po svojoj prirodi pokretnine. Stoga u pravu kod pitanja je li neka stvar nekretnina nije dovoljan samo kriterij prirodne kvalitete, nego se uvodi još i kriterij pertinencije i kriterij posebnih ciljeva. Po kriteriju prirodne kvalitete nekretnine su u prvom redu zemljišta. No osim zemljišta, nekretninom se smatra i sve ono što je sa zemljištem trajno povezano bilo mehanički bilo organski. Prema tome, nekretninama se smatraju zgrade koje su građene s namjerom da tu trajno ostanu. U istu kategoriju idu bunari, bazeni, podrumi itd.

Nekretninom se smatra i sve ono što je u zgradu trajno ugrađeno – npr. električne i vodovodne instalacije, instalacije za centralno ili etažno grijanje itd. Nisu,

---

<sup>1</sup> Leksikon, Poslovni dnevnik, <<https://bit.ly/2ZBYerC>> (pristupljeno 21. lipnja 2019.)

<sup>2</sup> loc. cit.

prema tome, nekretnine – različite barake, izložbeni paviljoni, novinski kiosci, sagovi na stubištima itd. Nekretninom se smatraju i npr. drveće, trava – ono što je sa zemljištem trajno organski vezano. I sami plodovi dok se ne odvoje od matice smatraju se nekretninama.

Sve nekretnine se razlikuju prema više kriterija, a najvažniji kriteriji jesu kriterij prirodne kakvoće i kriterij pertinencije. Kada je riječ o kriteriju prirodne kakvoće, nekretnine predstavljaju zemljišta i sve što je s njima razmjerno trajno spojeno, bilo na površini ili ispod površine. Osim toga nekretnine prema ovom kriteriju predstavljaju zgrade i druge građevine koje su izgrađene na površini zemlje, bilo to ispod površine ili iznad. Ovdje osim stambenih i poslovnih zgrada spadaju podrumi, bunari, bazeni, itd. Prema kriteriju prirodne kakvoće u nekretnine se ubraja i sve što je u nekretninu ugrađeno, na njoj nadograđeno ili na neki način trajno spojeno s njom sve dok se ne odvoji od nje. Drugi važan kriterij predstavlja kriterij pertinencije. Pertinencija se odnosi na pripadak nekoj drugoj stvari i prema tome se neka pokretna stvar po namjeni može smatrati nekretninom ako služi gospodarskoj svrsi nekretnine. Tu se može raditi o strojevima, stoki, gorivu, itd.

Važnost diobe stvari na pokretne i nepokretne stvari vidi se npr. u različitim pravnim režimima u pogledu stjecanja vlasništva i ostalih stvarnih prava, zatim u činjenici da se nekretnine i stvarna prava na njima upisuju u gruntovnicu, a pokretne ne. O razlici između pokretnih i nepokretnih stvari vodi se računa i u građanskom sudskom postupku te u ovršnom postupku.

*„Objekti prava vlasništva i drugih stvarnih prava integralni su dijelovi prirode u vlasti čovjeka i sve tjelesne ljudske tvorevine i drugi entiteti koji su zakonom izjednačeni sa stvarima. Objekti stvarnih prava su tjelesni dijelovi prirode različiti od ljudi, a služe ljudima (fizičkim i pravnim osobama) radi zadovoljavanja njihovih materijalnih (ekonomskih) i duhovnih potreba ako po svojim prirodnim osobinama i po zakonu (pravu) mogu biti u vlasti određenog pravnog subjekta.“<sup>3</sup>*

Razmatrajući nekretnine kao objekte javnog i privatnog prava moguće je izdvojiti sve kopnene prostore koji se nalaze u granicama neke države. Postoje i obalne granice koje uključuju unutarnje morske vode i teritorijalne vode neke države. Svi ti dijelovi predstavljaju objekte javnog i privatnog prava koje je moguće zasebno razlikovati i uspoređivati. Postoje opća dobra i na njih djeluju isključivo javno pravo i

---

<sup>3</sup> P. Simonetti, „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, v. 30, br. 1, 2009., str. 34. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 23. lipnja 2019.)

nad njima nitko ne može imati pravo vlasništva. Kod drugih postoji pretežno djelovanje javnih prava te na njih nitko ne može imati pravo vlasništva, ali se na njima mogu za potrebe neke nekretnine obavljati određene radnje na nekretnini drugog vlasnika.

Kod nekretnina pojavljuje se načelo pravnog jedinstva pri kojem sva prava koja postoje na zemljištu postoje i na svemu što je s pojedinim zemljištem trajno povezano. To znači da vlasnik nekog zemljišta je i vlasnik zgrade koja je sagrađena na tom zemljištu. Iznimno važan čimbenik predstavlja prostor, prema kojem je moguće ili prepoznati ili pozicionirati pojedinu nekretninu ovisno o specifičnostima koje oblikuju pojedino područje.

*„Nekretnine kao objekti prava (privatnog i javnog) su pravno individualizirane nepokretne stvari. Budući da na istom mjestu po zakonu fizike ne mogu istovremeno biti dvije stvari, nekretninu individualizira prostor. Prostorom je određen položaj i identitet nekretnine. Zato ne postoje dvije pravno identične nekretnine. Dvije susjedne katastarske čestice jednake površine i oblika na zemljištu jednakog boniteta, kulture i položaja nisu isto. U tom smislu nekretnina je neponovljivo dobro: uvijek određena, nikada generička stvar.“<sup>4</sup>*

Kada je riječ o vrstama nekretnina tu je moguće razlikovati dvije glavne skupine koje čine zemljišta i građevine. Skupina zemljišta odnosi se na poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište i građevinsko zemljište. Poljoprivredna zemljišta mogu biti uređena ili neuređena dok kod građevinskih zemljišta je moguće razlikovati izgrađena i neizgrađena zemljišta. Kod građevinskih zemljišta, zemljište koje se smatra neizgrađenim odnosi se na ono koje je spremno za gradnju ili buduće građevinsko zemljište. S druge strane postoji izgrađeno građevinsko zemljište koje se odnosi na područje na kojem je izgrađena infrastruktura. Drugu veliku skupinu čine građevine koje obuhvaćaju kuće, stanove, apartmane, industrijske nekretnine, poslovne nekretnina, uredske nekretnine.

Svaka nekretnina ima svoju specifičnu cijenu koju je moguće odrediti prema različitim kriterijima. *"Koncept tržišne vrijednosti nekretnina, kao i ostale vrijednosti nekretnina, počiva na ideji vjerojatne cijene koja bi se mogla postići uz zadovoljenje nekih specifičnih uvjeta, definiranih u opisu tržišne ili neke druge vrijednosti.“<sup>5</sup>*

---

<sup>4</sup> ibidem, str. 38.

<sup>5</sup> A. Šebalj, et al., *Procjena vrijednosti nekretnina i sve oko toga*, Zagreb, Novi informator d.o.o., 2018., str. 122.

Kriteriji koji oblikuju vrijednost pojedine nekretnine odnose se na lokaciju, namjenu ili uporabu pojedine nekretnine, način gradnje te energetske učinkovitost. Osim toga veliki značaj zauzima status legaliteta koji nekretnini daje potpunu zakonsku ispravnost i sigurno upravljanje istom. Pored navedenih kriterija, važnu ulogu ima i izgrađenost komunalne infrastrukture, starost nekretnine te instalacije koje se nalaze unutar određene nekretnine. Svi čimbenici imaju jednaku snagu i niti jedan od navedenih nije manje bitan ili zanemariv u procjeni vrijednosti nekretnine.

Nekretnine imaju ogroman gospodarski i društveni značaj. Upravo ta komponenta nekretnina je uočljiva ako promatramo povijesni tijek kada su postojale brojne netrpeljivosti i odvijali se mnogi ratovi upravo zbog različitih teritorija koji su imali iznimno važan geostrateški položaj. Osim samog teritorija veliki značaj imaju i prirodna bogatstva koja se na njemu nalaze. Takvi primjeri odnose se na područja bogata naftom ili rudama koja su oduvijek bila središte interesa svih nacija, a pogotovo onih željnih moći. U bližoj budućnosti područja bogata prirodnim izvorima vode preuzet će primat u važnosti te će se upravo oko toga voditi brojni sukobi. Pravilno i održivo gospodarenje prostorom može biti jedan od temeljnih čimbenika u sprečavanju brojnih sukoba i zagađenja koje je nastalo upravo zbog ljudskog faktora.

### 3. Tržište nekretnina

Promatrajući različita tržišta vidljivo je da iako imaju sličan princip funkcioniranja postoje brojne značajke koje odvajaju pojedino tržište u odnosu na drugo. Isto tako tržište nekretnina prema svojim specifičnostima predstavlja poseban mehanizam koji sa svim svojim karakteristikama čini cjelinu unutar koje postoje zakoni i pravila ponašanja koja se prenose na sve sudionike i tako utječu na njihov način ponašanja u pojedinim situacijama.

Tržište nekretnina moguće je shvatiti kao sustav unutar kojeg dolazi do transakcija koje uzrokuju promjenu prva vlasništva ili promjenu u korištenju prava koja proizlaze iz nekretnina. Proučavajući tržište nekretnina potrebno je istaknuti prostor kao temeljni čimbenik smještaja i prepoznavanja pojedine nekretnina. Upravo o njemu ovisi vrsta i veličina pojedine nekretnine jer u pojedinim situacijama može predstavljati i ograničavajući čimbenik.

Pri analizi tržišta nekretnina potrebno je obratiti pozornost na osnovne karakteristike nekretnina kao predmeta investiranja. Ta se obilježja odnose na: nisku likvidnost, nepokretnost i nedjeljivost, heterogenost, slabu dokumentiranost. Obilježje niske likvidnosti odražava se na problematiku modifikacije portfelja, dok obilježje nepokretnosti i nedjeljivosti tumači da se nekretnina veže uz lokaciju i nije ju moguće po potrebi preseliti te ima otežano dijeljenje. Heterogenost označava da je svaka nekretnina jedinstvena i da ju je teško uspoređivati ili zamjenjivati. Kada je riječ o slaboj dokumentiranosti tu je upravo stavljen naglasak na nisku transparentnost i nepotpune tržišne informacije. Navedene karakteristike odudaraju od financijskih tržišta, ali i od mnogih drugih postojećih tržišta.

Vezujući se uz određenu lokaciju svaka nekretnina je specifična i teško ju je uspoređivati ili zamjenjivati. U mnogim slučajevima upravo prostor postaje presudni faktor privlačnosti pojedine nekretnine u odnosu na drugu. Područje koje pruža dodatne pogodnosti u vidu blizine glavnih prometnih čvorišta, prirodnih ljepota ili kulturno povijesnih znamenitosti dodaje veću vrijednost samoj nekretnini i na taj način ju predstavlja poželjnijom za potencijalne kupce. Kada je riječ o transparentnosti, poželjna je u svakom smislu jer olakšava pronalazak željene nekretnine i ne ostavlja mogućnost faktora negativnog iznenađenja.

Tržište nekretnina se sastoji od većeg broja odvojenih tržišta koja se razlikuju prema vrsti nekretnine i zemljopisnom položaju. S obzirom da je svaka pojedina

nekretnina jedinstvena cjelina koja se nalazi na jedinstvenoj lokaciji, nužno je svaku od nekretnina promatrati kao zasebnu cjelinu. Upravo zbog toga svakoj nekretnini treba pristupiti kao posebnom tržištu. Pravila prodaje se razlikuju kod svake nekretnine te se glavni zadatak svakog prodavatelja svodi na prepoznavanje specifičnosti svake nekretnine i najboljeg načina plasiranja na tržište.

Na tržištu nekretnina postoje brojni sudionici kao što su: proizvođači, korisnici, država te trgovci nekretninama. Proizvođači predstavljaju onaj dio koji je zaslužan za sam nastanak pojedine nekretnine. Tu skupinu čine građevinari, arhitekti, istraživači te svi oni koji investiraju u određenu nekretninu. Na početku je potrebno istražiti tržište i potrebe korisnika kako bi se počelo s projektiranjem i pronalaskom investitora. Ako su prikupljena potrebna investicijska sredstva i riješene pravne stavke, onda nastupa izgradnja u kojoj veliku ulogu imaju građevinari jer su oni zaslužni za konačnu realizaciju projekta. Kada je riječ o korisnicima tu je moguće ubrojiti sve pravne i fizičke osobe koje ili kupuju ili iznajmljuju nekretnine. Pojedine potrebe kupaca mogu se mijenjati ako se promijeni njihov način života. Tada njihove želje i potrebe budu ponekad potpuno različite u odnosu na prvobitni trenutak odluke o kupnji. Nadalje postoji i velika uloga države na tržištu te se njezino sudjelovanje očituje na više razina. Pravnim regulativama i porezima direktno utječe na odvijanje situacije na tržištu. U okviru države iznimno je bitno navesti ulogu sudova kao tijela koje provodi zakone te njegovu važnost u rješavanju sporova. Posljednji od navedenih sudionika su trgovci nekretninama koji spajaju ostala tri sudionika na tržištu nekretnina. Trgovci nekretninama su vrlo važni kod donošenja odluka koje se odnose na sve slojeve tržišta. U širem smislu u trgovce nekretnina je moguće ubrojati i odvjetnike, osiguravatelje, marketinške agencije, računovođe i mnoge druge. Svako od njih ima iznimno važnu ulogu i svako odstupanje ili nepravilno provođenje svojeg zaduženja može dovesti do poremećaja na tržištu.

Tržište nekretnina je vrlo specifično te se po mnogim čimbenicima razlikuje u odnosu na druga tržišta. Neki od razloga su: vrijednost nekretnina, utjecaj države na ovaj segment tržišta i specifičan odnos ljudi prema nekretninama.

Najčešće *vrijednost nekretnina* veoma je velika, što podrazumijeva da se ova vrsta transakcija uglavnom zasniva na raznim vrstama zaduživanja. Upravo iz tog razloga, važnost financijskih institucija, zakonodavstva te fiskalne i monetarne politike koje provodi vlada, znatno je veća u usporedbi s drugim tržištima.

Kroz porezni sustav, građevinsku regulaciju te brojne druge zakonske okvire koji se odnose na trgovanje i uporabu nekretnina očituje se *utjecaj države na tržište nekretnina*. Država ima veliki utjecaj na tržište nekretnina, što to donosi situaciju da se svaki potez na tržištu nekretnina vrlo detaljno analizira.

Još jedan od razloga zbog kojeg je tržište nekretnina bitno različito od ostalih postojećih tržišta jest *odnos ljudi prema nekretninama*. Taj odnos obično se promatra kroz tri odvojena aspekta: predodžbe, očekivanja i psihološke dobiti.

Kada govorimo o predodžbama koje ljudi imaju prema nekretninama, najčešće je na prvom mjestu pojam vlasništva koji ljudima daje osjećaj statusa, sigurnosti te dobrog ulaganja koje uglavnom ne gubi vrijednost. Pod očekivanjima ljudi kod kupnje nekretnina obično se misli na predviđeni konstantan rast njihovih cijena. Iz tog razloga se ljudi češće odlučuju uložiti svoj novac u nekretnine, a ne npr. kupiti državne obveznice. Psihološka dobit i dalje dominira kod velikog broja ljudi pri donošenju odluke o kupnji kuće. Također, prisutna je i kod velikih investitora koji su često spremni dizati cijene pojedinih nekretnina zbog snažne potrebe da budu suvlasnici neke prestižne nekretnine.



## 4. Ekonomska kriza – 2008. godina

Ekonomska kriza predstavlja zastoj i pad ekonomske aktivnosti koji ima teške posljedice na dohodak, zaposlenost, razinu proizvodnje. Uglavnom se navedena pojava odnosi na fazu poslovnog ciklusa kada se zaustavlja gospodarski zalet te dolazi do naglog opadanja. Prilikom takve situacije tržište postaje pretrpano neprodanom robom, dolazi do pada cijena i pada investicija, masovnih stečaja, otpuštanja radnika itd. U ekonomskoj krizi izostaju prihodi od prodaje robe i usluga, dolazi do rasta fiksnih tereta poduzeća i zaduženosti što pridonosi daljnjem smanjenju gospodarske djelatnosti i mogućnosti oporavka. Takvi učinci stvaraju velike društvene probleme jer kriza istodobno pogađa većinu poduzeća, a nepovoljni učinci se prenose na sve ekonomske subjekte te u konačnici narušavaju opće gospodarsko stanje.

Mehanizam krize je nepredvidljiv te postoje brojni uzroci koji pogoduju njenom nastanku. Uzroci mogu biti: politički, financijski, prekid trgovinskih veza te mnogi drugi. Krize se uglavnom dovode u vezu s pogrešnim očekivanjima, dinamikom investicija, pogrešnom monetarnom politikom, nedovoljnom potrošnjom i slično. Tijekom povijesti pa i danas jedni od glavnih uzroka krize su špekulacije na financijskim tržištima. One predstavljaju posljedice koje se stvaraju zbog sve veće želje za profitom. Kako bi uspješno ostvarili profit špekulanti koriste različite metode u ostvarivanju svojih ciljeva. Ukoliko očekuju da će vrijednosni papir poskupiti, oni ga kupuju sada, a kasnije ga prodaju po većoj cijeni i na taj način ostvaruju zaradu. U slučaju da u međuvremenu vrijednosni papir pojeftini, špekulant će ostvariti gubitak.

Promatrajući ekonomsku krizu iz 2008. vidljivo je da svoj začetak ima u SAD-u, ali njezin učinak nije ostao samo u granicama navedene države već se prelio i na cijeli svijet stavljajući mnoga nacionalna gospodarstva u nezavidan položaj. Ovoj krizi je kumovala nepovoljna situacija na tržištu nekretnina koja je kasnije poslužila kao okidač za cijeli niz događaja koji su zaprepastili cijeli svijet. Glavni uzrok ekonomske krize iz 2008. godine je financijski fenomen koji za posljedicu ima pad tržišta hipotekarskih kredita.

*„Pored inherentne nestabilnosti financijskog sektora, korijene trenutačne krize nalazimo u negativnim posljedicama niza neoliberalnih reformi koje su dominirale ekonomskom politikom zapadnih zemalja od '80 ih godina prošloga stoljeća, pri čemu se naglasak stavlja na odgovornost SAD-a. Neodrživ koncept razvoja temeljen na*

*potrošnji i "financijalizaciji" ekonomije, deregulacija financijskog tržišta koja je pogodovala uvođenju niza rizičnih inovacija, smanjenje stope progresivnog poreznog opterećenja i politika niskih kamatnih stopa neke su od najčešće spominjanih pogrešaka u ekonomskoj politici SAD-a.*<sup>6</sup>

Kada je riječ o tržištu nekretnina tu uvijek postoji stvarna potražnja. Upravo taj sektor veže oko sebe građevinarstvo, financiranje, agencije i posredovanje te se smatra jednim od glavnih generatora gospodarskog rasta. Razdoblje prije ekonomske krize je obilježeno rastom cijena nekretnina koji je obuhvatio značajan vremenski period. Upravo zbog takvog trenda postojalo je očekivanje da će se on i dalje nastaviti i da će potražnja rast.

Kućanstvima s niskim prihodima je pružena prilika da kreditom steknu nekretninu, no njihova mogućnost otplate je od samoga početka bila upitna. Upravo takva situacija je rezultirala plasmanom ogromnog broja drugorazrednih hipoteka. Kada je riječ o drugorazrednim hipoteka moguće je uočiti da pri podizanju stambenih kredita pojedini zajmoprimac mora raspolagati s instrumentima osiguranja koji se odnose na hipoteke, jamce, postotak od dohotka koji rata kredita ne smije prelaziti i mnoge druge. Kako su banke privlačile nove klijente, one su nastojale ublažiti uvjete koje je bilo potrebno zadovoljiti pri podizanju kredita, a samim time se povećao rizik ogluhe, ali je zbog toga porasla cijena, odnosno profit.

Banke su popunjavale svoje rezerve i zatim su prodavale ugovore o hipotekarnim zajmovima investicijskim bankama na sekundarnom tržištu. U normalnim okolnostima one ostvaruju visoke profite čak i uz male diskonte jer je tu riječ o ogromnim iznosima. Upravo tako je na tržište plasiran velik broj drugorazrednih hipoteka u 2005. godini i u 2006. godini. Oko 20% svih odobrenih hipoteka u SAD-u dolazio je iz tog razreda, poprimajući vrijednost koja je bila više od tisuću milijardi dolara. Nakon toga ti su zajmovi prodani investitorima, odnosno bili su iskorišteni kao ishodišna točka pri plasmanu različitih deriviranih proizvoda koji su bili procjenjivani od strane kreditnih agencija. Time su se početni investitori osigurali od rizika ogluhe, a navedeni proizvodi su zatim dalje pakirani i preprodavani. U tome je vidljivo kako su problemi s drugorazrednim hipotekama koji predstavljaju mali sektor svjetskog financijskog tržišta mogli stvoriti takve probleme.

---

<sup>6</sup> S. Mlikotić, „Globalna financijska kriza – uzroci, tijek i posljedice“, *Pravnik*, vol. 44, no. 2, 2010., str. 84. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 10. srpnja 2019.)

Zbog naglog pada cijena nekretnina u SAD-u koje su neposredno prije kontinuirano doživljavale rast jer su bile potpomognute razmjernom lakim načinom uzimanja kredita koji su imali nisku kamatnu dolazi do začetka krize. Brojni zajmoprimci nisu ni bili svjesni mogućeg povećanja kamatnih stopa te je ubrzo nakon toga formiran veliki balon koji je počeo popuštati. Dužnici nisu bili u mogućnosti podmirivati obveze koje su preuzeli kreditima upravo zbog rasta kamatnih stopa i u konačnici preprodajom kredita bankama diljem cijelog svijeta pokrenuo se crni scenarij i ekonomska kriza je počela zahvaćati cijeli svijet poput nezaustavljive zaraze.

#### **4.1. Razvoj krize**

Nekretnine na američkom tržištu dosegle su svoj cjenovni vrhunac u srpnju 2006. godine te je nakon toga uslijedio pad koji je povukao sa sobom slom tržišta drugorazrednih hipoteka koji se dogodio u kolovozu sljedeće godine. Vremenski period koji obuhvaća 2008. godinu okarakteriziran je daljnjim padom cijena nekretnina i drugorazrednih hipoteka. Usprkos državnim intervencijama u SAD – u, Europi i Japanu kriza je nastavila svoj nemilosrdni tempo koji se proširio na globalno financijsko tržište.

Kriza u rujnu 2008. godine poprima ogromne razmjere te dolazi do teške kreditne kontrakcije, pada vrijednosti na burzama na cijelom svijetu i do kolapsa jednih od najvećih financijskih institucija. Tada je izgubljeno povjerenje u kreditnu sposobnost partnera, padaju cijene vrijednosnica, a kamatne stope koje se odnose na državne vrijednosnice i međubankovne kredite u rujnu i listopadu dosežu najviše razine koje su zabilježene u zadnjih nekoliko desetljeća. Što se tiče svjetske razine u samo prvih deset dana listopada došlo je do pada vrijednosti dionica od 10 000 milijardi dolara dok je 2008. godine zabilježen ukupan pad od 40%.

Najvažnije financijske institucije poput Fannie Mae i Freddie Mac koje su raspolagale sa polovicom hipotekarnih zajmova u SAD-u našle su se pred krahom. Osim navedenih tu su se našle i American International group koje je jedno od najvećih osiguravajućih društava, Citigroup, Lehman Brothers itd. SAD je smatrao da su Citigroup i AIG preveliki da bi propali, odnosno njihova propast imala bi strahovite posljedice kako po američku tako i svjetsku financijsku stabilnost. Upravo zbog toga je država intervenirala sa sredstvima u iznosu od 150 milijardi dolara za spas AIG-a,

a kasnije i jamstvom u vrijednosti od 306 milijardi dolara za Citigroup. S druge strane Washington Mutual i Lehman brothers proglasili su bankrot te na taj način postali druga najveća banka koja je propala u američkoj povijesti i prva najveća kompanija koja je propala u cjelokupnoj američkoj povijesti. Upravo takvi događaji su označili završetak neovisnog bankarstva u SAD-u.

Ekonomska kriza širila se iznimno brzo ne ostavljajući niti jedno nacionalno gospodarstvo netaknutim. Svoje utjecaje širila je diljem svijeta stvarajući iznimno nepovoljnu gospodarsku situaciju koja je rezultirala brojnim gubicima na svim ekonomskim područjima. „Dubina i jačina krize u nekom nacionalnom gospodarstvu ovisi o stvarnoj snazi gospodarstva koju možemo mjeriti indeksom preduvjeta rasta i momentom rasta. Krize u gospodarstvima s višim indeksom preduvjeta rasta (ona gospodarstva koja su izgradila fundamentalne izvore rasta) i pozitivnim momentom rasta vremenski kraće traju i ostavljaju manje negativnih posljedica, za razliku od onih s nižim indeksima.“<sup>7</sup>

Osvrćući se na zemlje u razvoju moguće je ustvrditi da se kriza proširila putem trgovine i financijskog sustava te donijela brojne probleme koji su rezultirali sa katastrofalnim posljedicama. Zemlje poput Kine i Indije koje su veliki izvoznici, pokušavaju veliki pad u izvozu kompenzirati poticanjem domaće potrošnje. Ostale zemlje u razvoju su najviše pogođene padom izravnih stranih ulaganja i onim dijelom izvoza koji se odnosi na industrijske proizvode. Situacija koja je sa sobom povukla pad potražnje, pad ekonomske aktivnosti dovela je općeg smanjenje stope inflacije, ali uz to postojala je i tada sveprisutna bojazan od deflacije.

Financijska kriza koja je započela krahom financijskih institucija u SAD-u velikom brzinom se proširila svijetom i tako izazvala pomutnju u europskom bankarskom sektoru. Njemačka je zbog novonastale situacije morala spašavati Hypo Real Estate Holding kompaniju. S druge strane Velika Britanija je dokapitalizirala velike banke poput Royal Bank of Scotland, HBOS te Barclays dok su Francuzi to isto napravili za BNP. Sve to je dovelo do rasta kamatnih stopa te manjoj ponudi povoljnih kredita što je u konačnici direktno utjecalo na manje investicije i osobnu potrošnju. Kod dobara koja se prodaju na kredite poput automobila, prodaja je drastično pala, samim time zalihe su rasle, a došlo je do pada vrijednosti dionica.

---

<sup>7</sup> M. Škare i S. Stjepanović, „Analiza posljedica globalne krize na hrvasko gospodarstvo i moguća rješenja“, *Ekonomija*, vol. 16, no. 2, 2009., str. 481. Dostupno na Crosbi, (pristupljeno 30. kolovoza 2019.)

Kako bi se smanjio takav utjecaj prvo je Američka središnja banka reagirala, pa zatim Europska Središnja banka, a kasnije i sedam najutjecajnijih banaka te krajem 2008. godine smanjuju kamatnu stopu na 3.25%.

## 4.2. Situacija u RH

Šireći se poput oluje, financijska kriza nije zaobišla niti Republiku Hrvatsku. Imajući u vidu da Hrvatsku karakterizira nepovoljan indeks preduvjeta rasta i negativan moment rasta, bilo je za očekivati da će financijska kriza imati jači utjecaj i dulji vijek trajanja.

*„U globaliziranom svijetu postoje tolike međuzavisnosti među zemljama i njihovim privredama, a posebno među njihovim bankama, da se problemi nastali u jednoj zemlji (posebno velikoj kao SAD) prenose i na druge. A s obzirom strukturu vlasništva u Hrvatskoj (93% u stranim rukama), Hrvatska ne može biti izolirana od poremećaja na svjetskom bankarskom tržištu.“<sup>8</sup>*

Razloge mogućih dalekosežniji posljedica krize po Hrvatsko gospodarstvo treba tražiti u različitim situacijama koje su se odvijale 90.-ih godina prošlog stoljeća. To razdoblje obilježeno je ratom koji je pogodio sve društvene i gospodarske slojeve države, te problem privatizacije koji se nameće u navedenim godinama. Neodgovarajući model privatizacije i formiranje modela u kojem uslužne djelatnosti postaju dominantni nositelj gospodarske aktivnosti zemlje, a pritom zanemarujući iznimno važnu ulogu industrijske grane dovodi do sadašnje nepovoljne situacije koja je pogodila nacionalno gospodarstvo.

Negativne posljedice krize uočljive su kroz izravne inozemne investicije koje su od 2000. godine do 2008. godine bilježile stalni rast te su te godine iznosile 4,2 milijarde eura. Godinu kasnije smanjile su se na 2,1 milijardu eura, a 2010. godine iznosile su samo 281 milijun eura što predstavlja drastični pad. Iako su se 2011. godine povećale vrijednosti, nisu još dostigle predkrizne razine.

Tijekom dugog vremenskog perioda koji je obilježen povećanjem domaće potražnje, a poglavito privatne potrošnje koja se temeljila na zaduživanju, bila je jedan od temeljnih čimbenika koji su pridonosili kontinuiranom povećanju ukupnog vanjskog duga.

---

<sup>8</sup> M. Babić, „Financijske spekulacije i ekonomska kriza“, *Obnovljeni život: časopis za filozofiju i religijske znanosti*, vol. 63, no. 4, 2008., str. 388. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 17. srpnja 2019.)

Važan ekonomski indikator predstavlja razlika između domaćih investicija i domaće štednje jer ukazuje na visinu upotrebe inozemnih financijskih izvora. U Republici Hrvatskoj navedena stopa uvijek bilježi negativan predznak. Upravo tako je 2008. godine iznosila -10,9%, a 2009. godine -6%. Kad je riječ o zemljama tranzicije, inozemno zaduživanje je iznimno zaduživanje važno za ubrzani razvoj. Zaduzivanje ima smisla jedino ako je investicija dugoročno rentabilna. Bitno je da investicija nije okrenuta tekućoj potrošnji.

Visoka uvozna orijentiranost i mali izvoz činili su Hrvatsku slabije konkurentom i podložnijom negativnim utjecajima krize. Pad zaposlenosti koji je uslijedio usred krize uzrokovan smanjenjem proizvodnog kapaciteta i zatvaranjem brojnim poduzeća negativno se odrazio i na demografsku sliku Hrvatske. Demografska slika koja je već godinama bila narušena samo se još više pogoršala. Brojni mladi ljudi u potrazi za poslovnim prilikama i boljim životnim uvjetima povukli su svoje obitelji sa sobom u inozemstvo. Odljev mozgova u ovakvoj nepovoljnoj gospodarskoj i političkoj atmosferi bio je neminovan ishod. Ulaskom u krizu postavljala su se brojna pitanja i mogući načini izlaska. Središnja banka kao predstavnik monetarne vlast morala je pravovremeno reagirati i pronaći rješenje koje bi najbolje i najpotpunije opisalo i pomoglo u rješavanju krize, no kriza bi bila puno blaža da se nisu događale brojne nepravilnosti u skorijoj povijesti naše države. Većina problema s kojima se ekonomska politika suočavala nekada i sad samo su naizgled različiti. U situaciji velike ponude i niske cijene stranog kapitala glavni kamen spoticanja je bio kako ograničiti ekspanzivni priljev kapitala koji je putem rastućeg deficita koji se odnosi na tekuće transakcije platne bilance i na povećanu inozemnu zaduženost doprinosi stvaranju neravnoteže u nacionalnom gospodarstvu. Osim toga postavljalo se pitanje kako uskladiti potrošnju s raspoloživim dohotkom, domaćom proizvodnjom i izvozom, što bi značilo uspostavljanje održivog ekonomskog rasta. Takav problem zahtjeva koordinirano djelovanje svih segmenata ekonomske politike, a posebno fiskalne i monetarne.

Smanjenju posljedica krize pridonijela je i Središnja banka koja je vodila opreznu monetarnu politiku kojom bi se mogli izbjeći daljnji šokovi, no pravi izlaz zahtjeva brojna promišljanja o nastaloj situaciji i razvijanje povoljnih modela i provođenja politika koje bi pridonijele najbezbolnijem ishodu.

Republika Hrvatska ima brojna neriješena pitanja koja vuče iz novije povijesti. Nerješavanjem takvih otvorenih pitanja i bez adekvatnog modela razvoja nacionalnog

gospodarstva neće biti u mogućnosti držati korak sa europskim zemljama, već će nastaviti negativan trend koji će sa sve većim vremenskim odmakom imati dalekosežnije posljedice koje će u jednom trenutku biti nepremostive i tražite će radikalno rješenje koje će iz korijena promijeniti cijelo nacionalno gospodarstvo.

## **5. Zakonski okvir i oporezivanje nekretnina**

### **5.1. Zakonski okvir**

Poslovanje nekretninama zahtjeva pravilno provođenje zakonske regulative kako bi svi sudionici na najbolji i najtočniji način mogli nesmetano provoditi zakonske odredbe vezane uz navedenu temu. Zakonski okvir koji se odnosi na poslovanje nekretninama obuhvaća velik broj zakona. Neki od zakona obuhvaćaju:

1. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
2. Zakon o porezu na promet nekretnina
3. Zakon o zemljišnim knjigama
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
5. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
6. Zakon o najmu stanova
7. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
8. Zakon o gradnji
9. Zakon o prostornom uređenju

#### *5.1.1. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina*

Navedenim zakonom se određuju pojedini uvjeti koji se odnose na obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, navode se opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika nekretnina i sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina.

#### *5.1.2. Zakon o porezu na promet nekretnina*

Zakon o porezu na promet nekretnina navodi da je promet nekretnina svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Nadalje, stjecanjem nekretnine smatra se svaka kupoprodaja, nasljeđivanje, darivanje, zamjena i stjecanje nekretnina u postupku stečaja ili likvidacije. Osim toga zakon navodi da su sve nekretnine zemljišta i građevine.



### *5.1.3. Zakon o zemljišnim knjigama*

Prema ovome zakonu u zemljišne knjige se upisuju stvarna prava na zemljištima i druga prava koja su zakonom određena. Osim toga u zemljišne knjige se upisuju i druge činjenice koje su važne za pravni promet.

### *5.1.4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima obuhvaća vlasništvo, sposobnost stvari, stvar i njezinu pripadnost te stvari koje su od interesa za Republiku Hrvatsku.

### *5.1.5. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina uređuje se procjena vrijednosti nekretnina te se određuju i procjenitelji. Osim toga navode se i metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina i načini prikupljanja, evidentiranja, izdavanja i evaluacije podataka koji su potrebni za procjenu nekretnina.

### *5.1.6. Zakon o najmu stanova*

Ovaj zakon omogućuje uređenje prava i obveze u svezi sa najmom i korištenjem stana ili dijela stana. Odnosi se na ugovorne strane, visinu najamnine, vrijeme trajanja najma, način plaćanja i odredbe o primopredaji stana.

### *5.1.7. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*

Navedenim zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te se navode međusobna prava i obveze zakupnika i zakupodavca.

### *5.1.8. Zakon o gradnji*

Zakon o gradnji obuhvaća projektiranje, građenje te održavanje građevina. Osim toga odnosi se i na provedbu pravnih i drugih postupaka koji se odnose na osiguranje i zaštitu.

### 5.1.9. Zakon o prostornom uređenju

Ovim zakonom se uređuje sustav prostornog uređenja kroz ciljeve, načela, uvjete planiranja, prostorna planiranja, praćenje stanja u prostoru i području prostornog uređenja te donošenje Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske.

## 5.2. Oporezivanje nekretnina

Oporezivanje predstavlja instrument kojim država direktno utječe na tržište nekretnina. Upravo je takav oblik interakcije čini uz proizvođače, korisnike i trgovce nekretninama jednim od glavnih sudionika na tržištu nekretnina.

*„U Republici Hrvatskoj na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretninama po poreznoj stopi od 3%, propisan odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/16 i 106/18 – u daljnjem tekstu Zakon). Navedeni Zakon stupio je na snagu i primjenjuje se od 1. siječnja 2019. kada se prestao primjenjivati prethodni istoimeni Zakon. Porez na promet nekretnina plaća se pri svakom prometu nekretnina odnosno pri svakom stjecanju vlasništva nekretnina bez obzira na to stječu li se nekretnine naplatnim pravnim poslom, nasljeđivanjem, darovanjem ili na drugi način bez naknade.“<sup>9</sup>*

Porezi koji se odnose na plaćanje ili isporuke nekretnina obuhvaćaju:

1. Porez na promet nekretnina
2. Porez na dodanu vrijednost (PDV)
3. Porez na dohodak imovine po osnovi otuđenja nekretnina
4. Prirez porezu na dohodak

### 5.2.1. Porez na promet nekretnina

Prometom nekretnina u poreznom smislu smatra se svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj pri kojem se ne plaća PDV. Neki segmenti stjecanja nekretnina mogu biti: kupoprodaja nekretnina, nasljeđivanje nekretnina, darovanje nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja.

U Republici Hrvatskoj na promet nekretnina se plaća porez od 3% koji je propisan Zakonom o porezu na nekretnine. Na pojedine promete nekretnina u kojima se kao isporučitelji pojavljuju obveznici u sustavu poreza na dodanu vrijednost plaća

---

<sup>9</sup> HGK, „Financijsko – ekonomski okvir posredovanja u prometu nekretninama“, <<https://bit.ly/2L9Npt1>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.)

se porez na dodanu vrijednost koji iznosi 25% na cijenu nekretnine koja se ostvaruje na tržištu. Nadalje, promet nekretnina ne podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina ukoliko se na promet nekretnina plaća porez na dodanu vrijednost. Osim toga u oporezivanju prometa nekretnina nikada ne dolazi do dvostrukog oporezivanja.

#### *5.2.2. Porez na dodanu vrijednost (PDV)*

Porez na dodanu vrijednost plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kada daruju ili isporučuju građevinska zemljišta i građevine ukoliko su građevine ili njihovi dijelovi korišteni ili nastanjeni manje od 2 godine.

#### *5.2.3. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina*

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina obračunava se i plaća ukoliko fizička osoba nekretninu otuđuje unutar tri godine od njezine nabave i u slučaju ako fizička osoba proda ili zamijeni više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina od dana njihove nabave.

#### *5.2.4. Prirez porezu na dohodak*

Prirez porezu na dohodak plaća se i obračunava ukoliko poreznom obvezniku u mjestu prebivališta ili boravišta postoji propisan prirez na dohodak od strane gradske ili općinske odluke. Iznos prireza može varirati ovisno o mjestu u kojem se nalazi porezni obveznik.

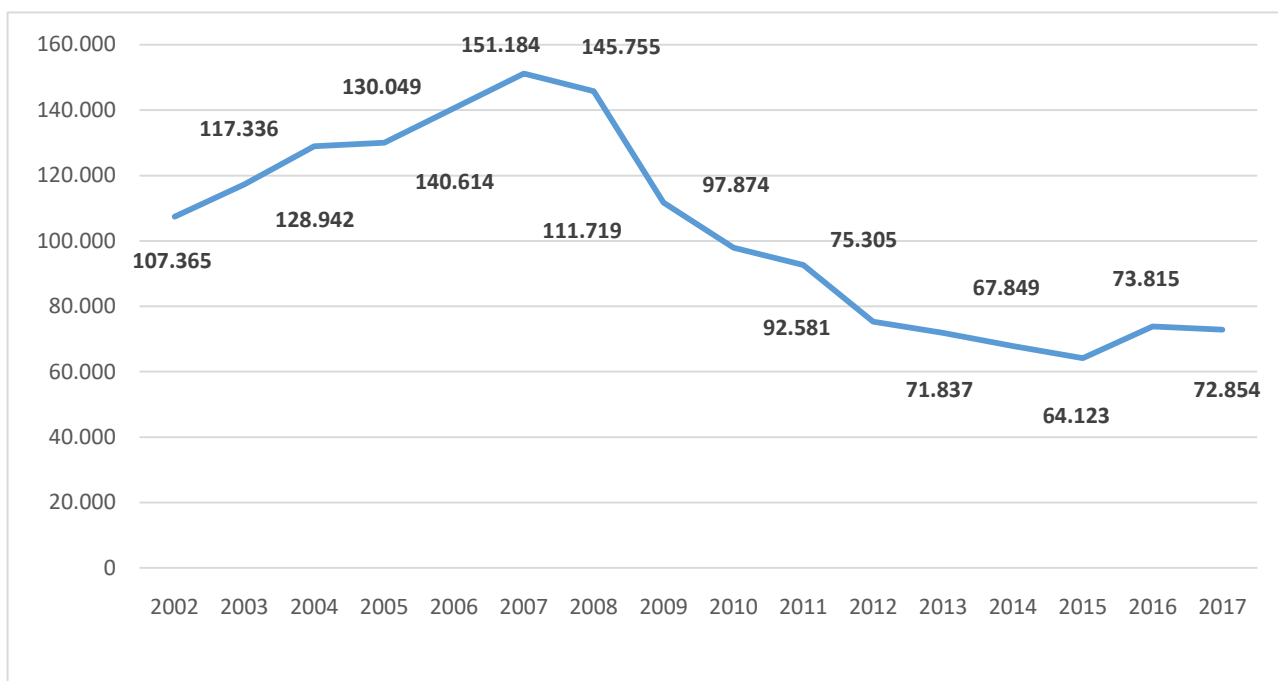
## 6. Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

Prostor predstavlja iznimno bitan čimbenik koji Republiku Hrvatsku čini prepoznatljivom i stvara brojne mogućnosti za unaprjeđenje gospodarske situacije. Povoljan geografski položaj omogućava lakšu prometnu povezanost, a samim time otvara brojne putove u trgovini sa različitim zemljama. Prirodne ljepote i bioraznolikost čine Hrvatsku iznimno privlačnom za turiste, ali i za strane investitore.

Kopnena površina Republike Hrvatske iznosi 56.594 km<sup>2</sup> te to područje predstavlja predmet potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina. Razmatrajući ukupnu kopnenu površinu, 24.927 km<sup>2</sup> se odnosi na šumska zemljišta, dok poljoprivredna zemljišta zauzimaju površinu od 15.460 km<sup>2</sup>. Podaci o broju stanovništva iz 2011. godine ukazuju da je u Republici Hrvatskoj sagrađeno 2.246.910 stambenih građevina, a pogodno za stanovanje je njih 1.912.901. Upravo sva navedena kopnena građevina zajedno sa građevinama na njoj predstavlja ukupnu ponudu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

*Grafikon 1.* koji slijedi u nastavku prikazuje broj ostvarenih transakcija nekretnina u Hrvatskoj od 2002. do 2017. godine.

*Grafikon 1. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Hrvatskoj od 2002. do 2017.*

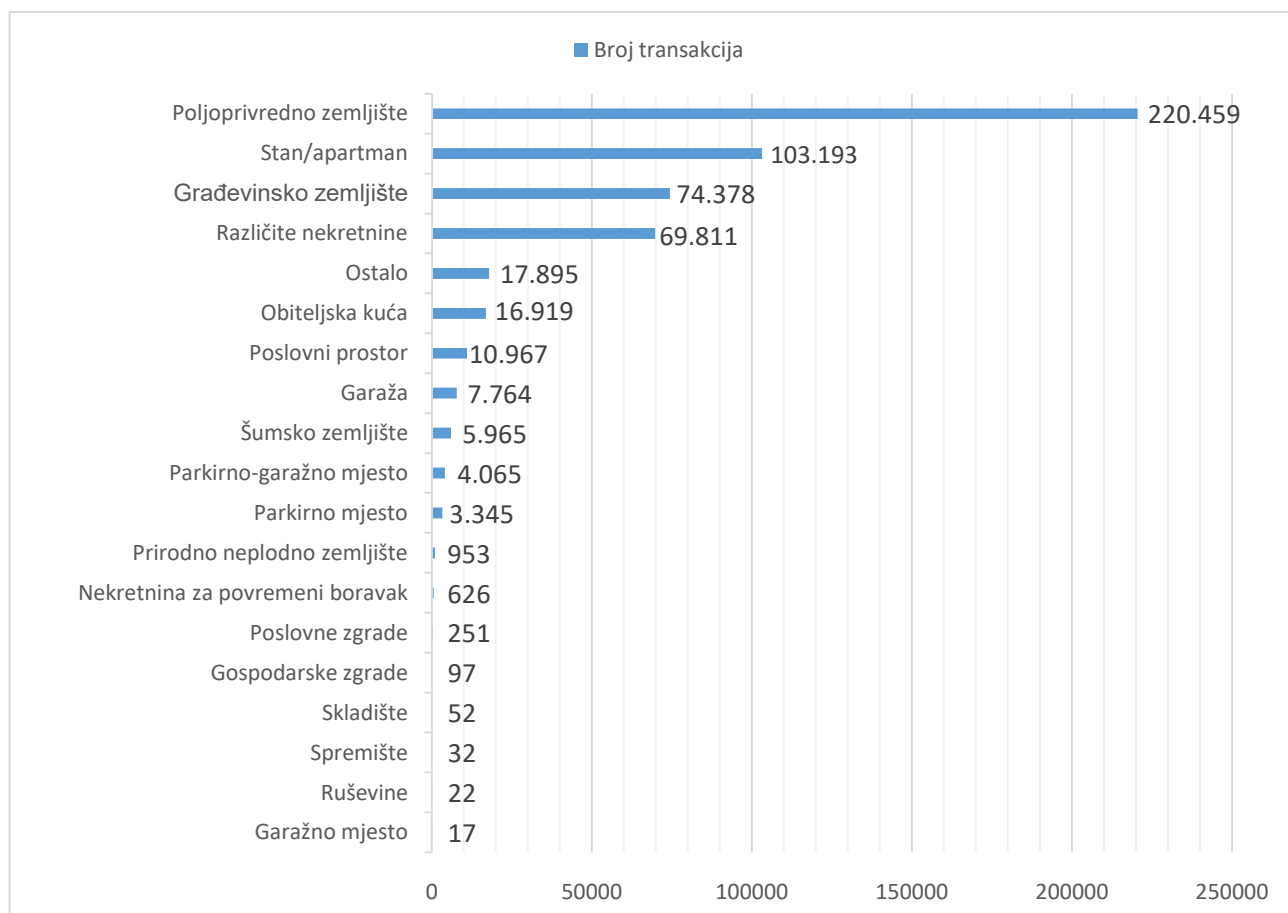


*Izvor: izrada autora prema „Tržište nekretnina u Hrvatskoj“, <<https://bit.ly/2zyM34c>> (pristupljeno 28. kolovoza 2019.)*

Najveći broj transakcija zabilježen je 2017. godine te je iznosio 151.184, dok je najmanji broj ostvaren 2015. godine. Sa 64.123 transakcije. Na *Grafikonu 1.* vidljiv je veliki utjecaj ekonomske krize jer nakon 2008. godine dolazi do velikog pada koji traje sve do 2015. godine nakon koje je zabilježen blagi porast u broju ostvarenih transakcija.

*Grafikon 2.* koji slijedi u nastavku pokazuje broj transakcija po vrsti nekretnine u razdoblju od 2012. do 2017. godine. Tržište nekretnina u razdoblju od 2012. do 2017. godine obilježeno je sa 536.811 transakcija, od čega se najveći broj transakcija odnosi na transakcije poljoprivrednim zemljištem, a kojeg slijede transakcije u sektoru stanova i apartmana te nakon njih dolazi područje koje se odnosi na građevinsko zemljište.

Grafikon 2. Broj transakcija po vrsti nekretnine 2012. – 2017.

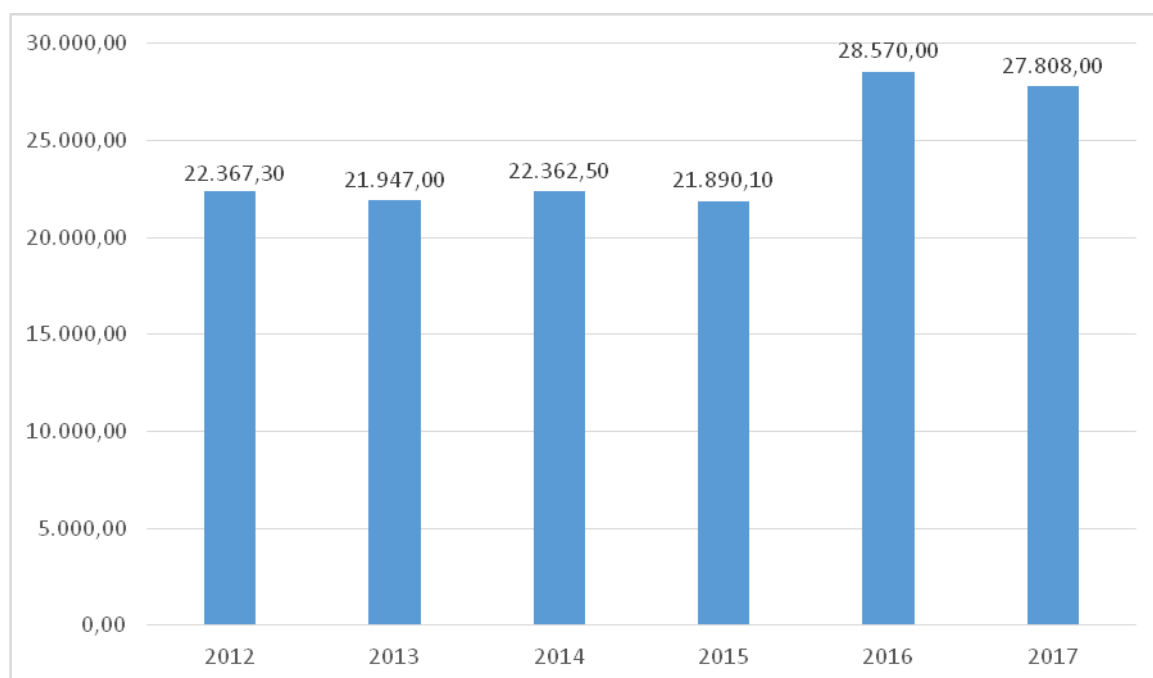


Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 3. srpnja 2019.)

Prikazani *Grafikon 2.* odnosi se na transakcije po vrsti nekretnina tijekom razdoblja od 2012. do 2017. godine. Najveći broj transakcija u navedenom razdoblju ostvaren je u sektoru poljoprivrednog zemljišta te iznosi 220.459 transakcija, a njega slijedi sektor stanovi/apartmani sa 103.193 transakcija. Visoku poziciju prema broju transakcija zauzelo je i građevinsko zemljište sa 74.378 transakcija. Na samom začelju nalaze se transakcije koje se odnose na spremište (32), ruševine sa 22 transakcije i garažna mjesta sa 17 transakcija.

*Grafikon 3.* prikazuje vrijednost prodanih nekretnina u milijunima hrvatskih kuna u razdoblju od 2012. do 2017. godine.

*Grafikon 3. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK 2012. – 2017.*

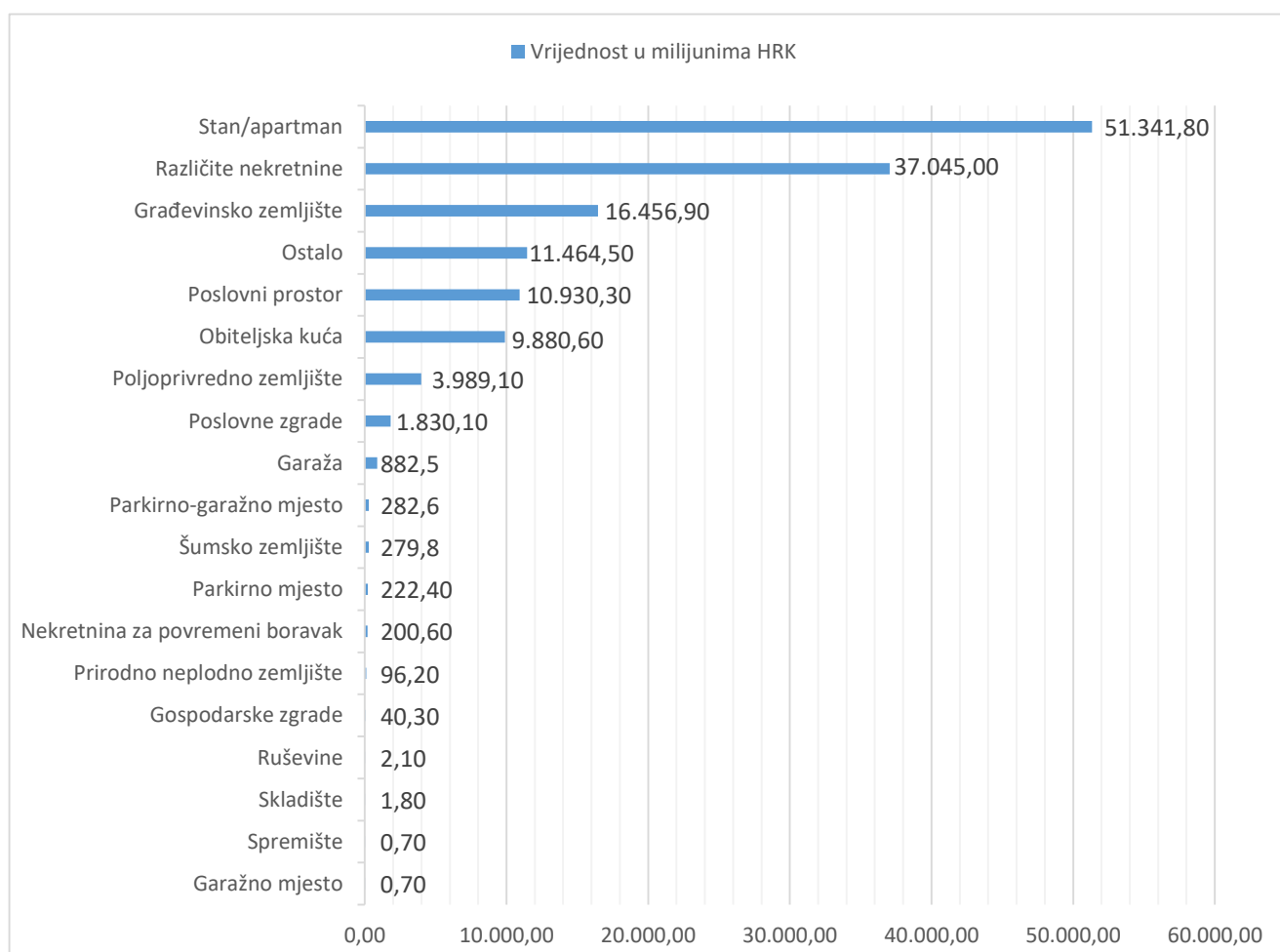


*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 3. srpnja 2019.)*

Promatrani *Grafikon 3.* prikazuje vrijednost prodanih nekretnina te se može uočiti da je najveća vrijednost ostvarena 2016. godine te je ona iznosila 28.570,00 milijuna hrvatskih kuna. Nakon 2016. godine prema vrijednosti prodanih nekretnina slijedi 2017. godina sa 27.808,00 milijuna kuna. U preostalim godinama nema značajnijih skokova u vrijednostima te ih karakteriziraju približno slična ostvarenja.

Grafikon koji slijedi je *Grafikon 4.* koji prikazuje vrijednost prodanih nekretnina u milijunima hrvatskih kuna po vrsti nekretnina u razdoblju od 2012. do 2017. godine.

**Grafikon 4. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK po vrsti nekretnine 2012. – 2017.**



Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 3. srpnja 2019.)

Iz navedenog grafikona vidljivo je da sektor koji se odnosi na stanove i apartmane prednjači u odnosu na ostale sa ostvarenom vrijednosti od 51.341,8 milijuna kuna. Stanove i apartmane slijede različite nekretnine koje su u promatranom razdoblju ostvarile vrijednost od 37.045,0 milijuna kuna. Različite nekretnine slijedi građevinsko zemljište sa ostvarenom vrijednošću od 16.456,9 milijuna kuna. Na začelju prema vrijednosti prodanih nekretnina nalazi se skladište sa vrijednosti od 1,8 milijuna kuna, njega slijedi spremište sa 0,7 milijuna kuna te garažno mjesto sa istom vrijednosti do 0,7 milijuna kuna.

Tablica 1. prikazuje broj transakcija po vrsti nekretnine i godinama (od 2012. do 2017. godine).



Tablica 1. Broj transakcija po vrsti nekretnine i godinama

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

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 3. srpnja 2019.)

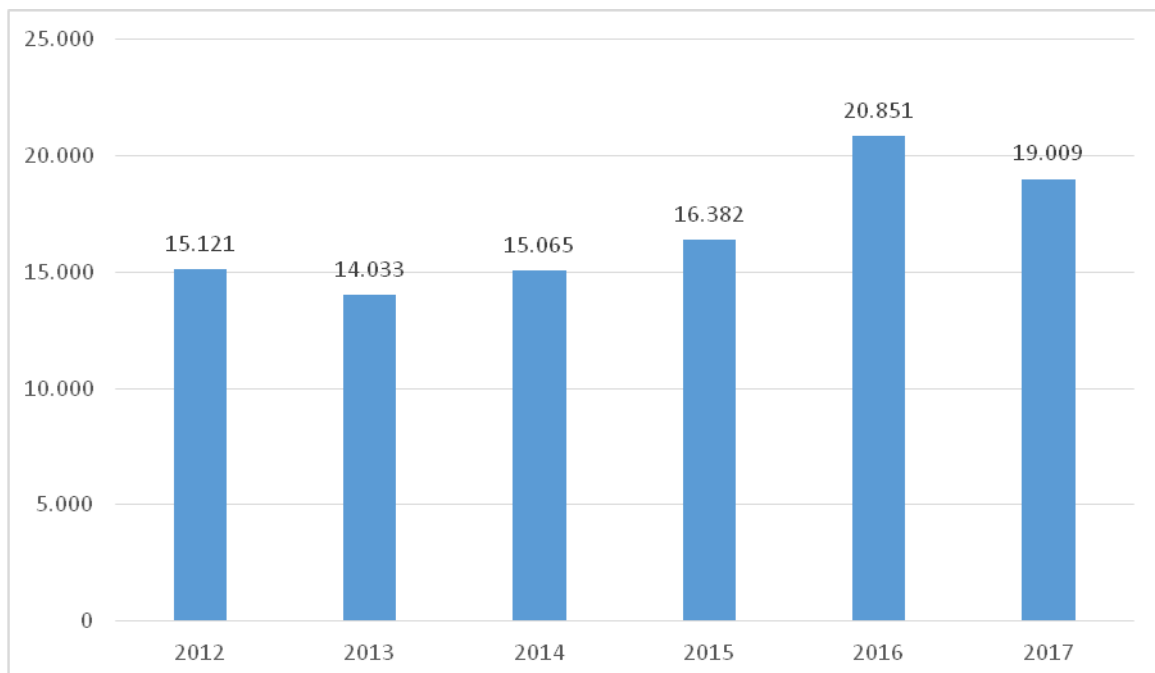
Iz tablice je uočljivo da je najveći broj transakcija ostvaren kod poljoprivrednog zemljišta. Najveći broj transakcija vezanih za poljoprivredno zemljište ostvaren je 2013. godine te iznosi 38.974 transakcija, dok je najmanji broj ostvaren 2014. godine te iznosi 33.684 transakcija. U godinama koje slijede nije dosegnuta brojka iz 2013. godine. Transakcije koje se odnose na stanove i apartmane slijede nakon poljoprivrednog zemljišta. U navedenom području najveći broj transakcija ostvaren je 2016. godine dok je najmanji broj transakcija ostvaren 2013. godine sa 14.034 transakcija. Nadalje, slijedi građevinsko zemljište koje je najveći broj transakcija ostvarilo 2017. godine sa 13.582 transakcija, a najmanji broj transakcija ostvaren je 2015. godine te on iznosi 11.031 transakcija. Nakon 2015. godine bilježi se uspon broj transakcija u navedenom području. Područje garažnog mjesta koje se nalazi na samom dnu tablice bilježi porast od 2015. godine te se zadržava na vrijednostima koje obuhvaćaju rang od 4 do 7 transakcija po godini.

## 6.1. Rezidencijalni tipovi nekretnina

### 6.1.1. Stanovi i apartmani

*Grafikon 5.* prikazuje broj kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana koji se odnosi na razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 5. Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana 2012.- 2017.*



Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“; <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 5. srpnja 2019.)

Prema navedenom grafikonu vidljivo je da je najveći broj kupoprodajnih transakcija koje se odnose na stanove i apartmane ostvaren 2016. godine i on iznosi 20.851 transakcija, dok je najmanji broj u promatranom razdoblju ostvaren 2013. godine te on iznosi 14.033 transakcije. Posljednja promatrana 2017. godina bilježi veći broj transakcija od svih promatranih godina, osim 2016. u odnosu na koju bilježi manjak od 1.845 transakcija.

*Tablica 2.* prikazuje broj prodanih stanova i apartmana po županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Tablica 2. Broj prodanih stanova/apartmana po županijama i godinama

<b>Županija/godina</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>Ukupno</b>
Grad Zagreb	4.834	4.506	4.277	5.390	7.273	5.885	<b>32.166</b>
Primorsko – goranska	2.015	1.942	2.276	2.136	2.525	2.394	<b>13.288</b>
Splitsko – dalmatinska	1.449	1.523	1.990	2.281	2.588	2.372	<b>12.203</b>
Istarska	1.335	1.427	1.535	1.429	1.850	2.385	<b>9.961</b>
Zadarska	864	759	886	880	1.144	1.098	<b>5.631</b>
Osječko – baranjska	943	802	763	1.021	1.238	846	<b>5.613</b>
Zagrebačka	420	401	393	446	591	650	<b>2.901</b>
Dubrovačko – neretvanska	389	384	432	383	490	530	<b>2.608</b>
Vukovarsko – srijemska	511	330	378	400	333	290	<b>2.242</b>
Varaždinska	312	256	299	347	397	326	<b>1.941</b>
Šibensko – kninska	288	260	287	315	469	311	<b>1.930</b>
Karlovačka	311	264	288	297	390	308	<b>1.858</b>
Ličko – senjska	356	268	298	236	335	352	<b>1.845</b>
Brodsko – posavska	209	192	162	188	225	247	<b>1.223</b>
Sisačko – moslavačka	216	169	174	142	247	243	<b>1.191</b>
Međimurska	114	63	135	96	228	206	<b>842</b>
Bjelovarsko – bilogorska	154	124	128	112	140	151	<b>809</b>
Koprivničko – križevačka	130	92	119	98	114	114	<b>667</b>
Krapinsko – zagorska	118	113	106	74	119	122	<b>652</b>
Virovitičko – podravska	81	94	72	39	60	99	<b>445</b>
Požeško – slavonska	72	64	66	64	94	80	<b>440</b>
<b>Ukupno</b>	<b>15.121</b>	<b>14.033</b>	<b>15.064</b>	<b>16.374</b>	<b>20.850</b>	<b>19.009</b>	<b>100.456</b>

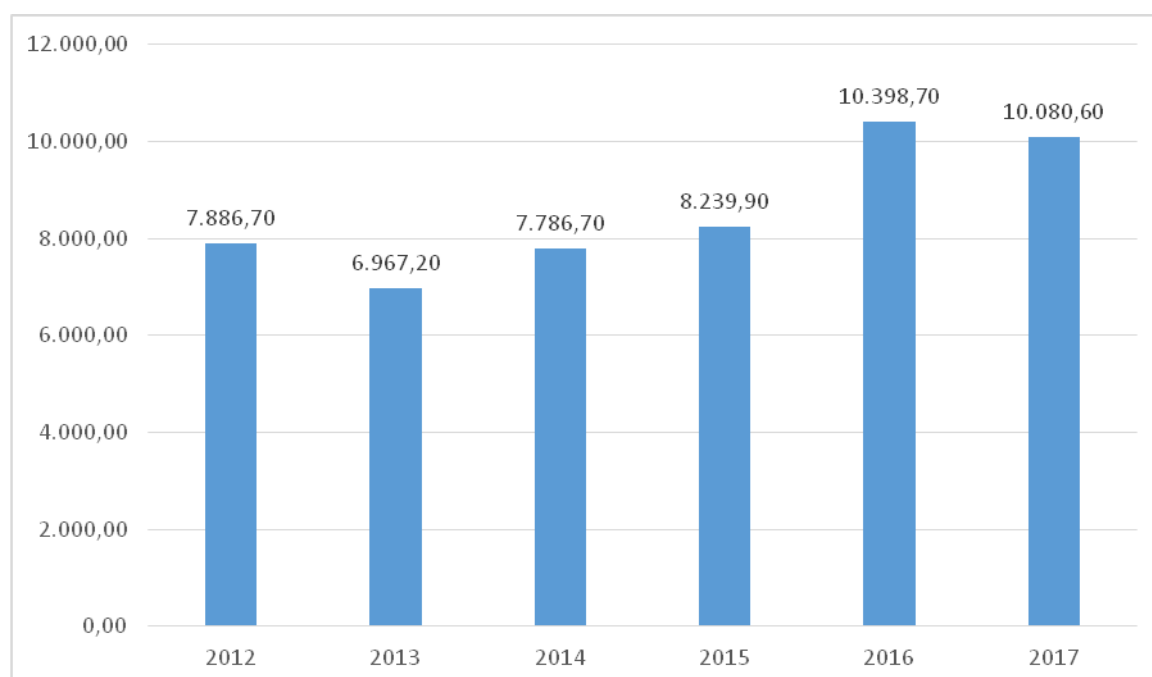
Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“,  
<<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 5. srpnja 2019.)

Prema navedenoj tablici najveći broj prodanih stanova ostvaren je na području Grada Zagreba te iznosi 32.166. U gradu Zagrebu, najveći broj prodanih stanova i apartmana ostvaren je 2016. godine te on iznosi 7.273. Najmanja vrijednost ostvarena je 2014. godine sa iznosom od 4.277 prodana stana i apartmana što je za

2.696 manje od od najvećeg broj koji je ostvaren u 2016. godini. Grad Zagreb prema najveće broju prodanih stanova i apartmana slijede Primorsko-goranska županija sa ukupnim brojem od 13.288 i Splitsko-dalmatinska županija sa 12.203. Najmanji broj prodanih stanova i apartmana bilježe Krapinsko-zagorska županija sa brojem koji iznosi 652, slijedi je Virovitičko-podravska županija 445 prodana stana i apartmana, a posljednje mjesto zauzima Požeško-slavonska županija sa 440 prodanih stanova i apartmana u promatranom razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 6.* prikazuje vrijednost prodanih stanova i apartmana izraženu u milijunima kuna za razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 6. Vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK 2012.- 2017.*



*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 5. srpnja 2019.)*

Promatrajući navedeni grafikon moguće je zaključiti da je najveća vrijednost prodanih stanova i apartmana postignuta 2016. godine sa 10.398,70 milijuna kuna, dok je s druge strane najmanja vrijednost prodanih stanova i apartmana ostvarena 2013. godine te ona iznosi 6.967,20 milijuna kuna što je za 3.431,5 milijuna kuna manje u odnosu na 2016. godinu. Godina 2017. bilježi pad u odnosu na 2016. godinu koja bilježi najveći iznos, no 2017. godine je ostvarena vrijednost prodanih stanova i

apartmana dosegla brojku od 10.080,60 što je stavlja ispred svih preostalih promatranih godina osim 2016. godine.

*Tablica 3.* prikazuje medijalnu cijenu stanova i apartmana po m<sup>2</sup> izraženu u kunama, prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

*Tablica 3. Medijalne cijene stanova/ apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama*

<b>Županija</b>	<b>Medijalna cijena</b>
Dubrovačko – neretvanska	12.664
Splitsko – dalmatinska	10.950
Primorsko – goranska	8.915
Zadarska	8.792
Grad Zagreb	8.774
Istarska	8.290
Ličko – senjska	8.175
Šibensko – kninska	7.626
Zagrebačka	6.755
Međimurska	6.528
Varaždinska	6.278
Osječko – baranjska	5.926
Krapinsko – zagorska	5.869
Koprivničko – križevačka	5.812
Karlovačka	5.273
Bjelovarsko – bilogorska	5.234
Brodsko – posavska	5.199
Virovitičko – podravska	5.080
Sisačko – moslavačka	4.103
Požeško – slavonska	4.077
Vukovarsko – srijemska	2.636

*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 5. srpnja 2019.)*

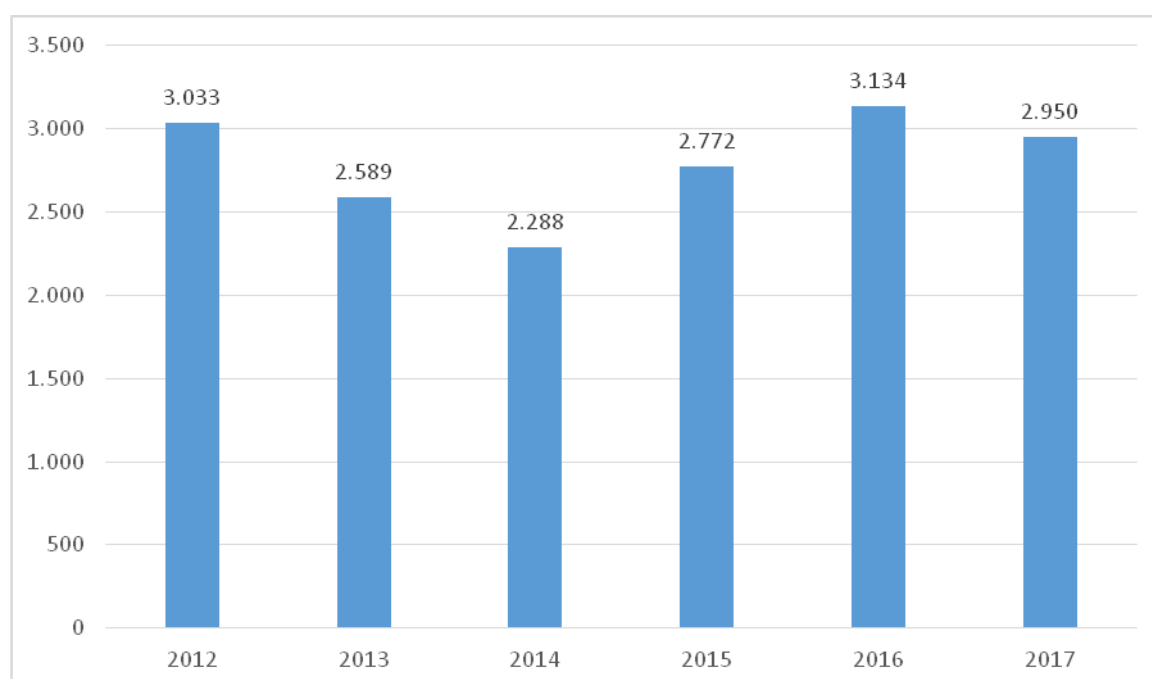
Najveća medijalna cijena m<sup>2</sup> stanova i apartmana u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine zabilježena je u Dubrovačko – neretvanskoj županije te ona iznosi

12.664 kune. Nakon toga slijede Splitsko – dalmatinska županija sa medijalno cijenom od 10.950 kuna i Primorsko – goranska županija sa cijenom od 8.915 kuna. Najmanje medijalne cijene m<sup>2</sup> apartmana i stanova ostvarene su u Požeško – slavonskoj županiji sa cijenom od 4.077 i Vukovarsko – srijemskoj županiji u kojoj je ostvarena medijalna cijena m<sup>2</sup> iznosila 2.636 kuna.

### 6.1.2. Obiteljske kuće

Grafikon 7. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje od 2012. do 2017. godine.

Grafikon 7. Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća 2012. – 2017.

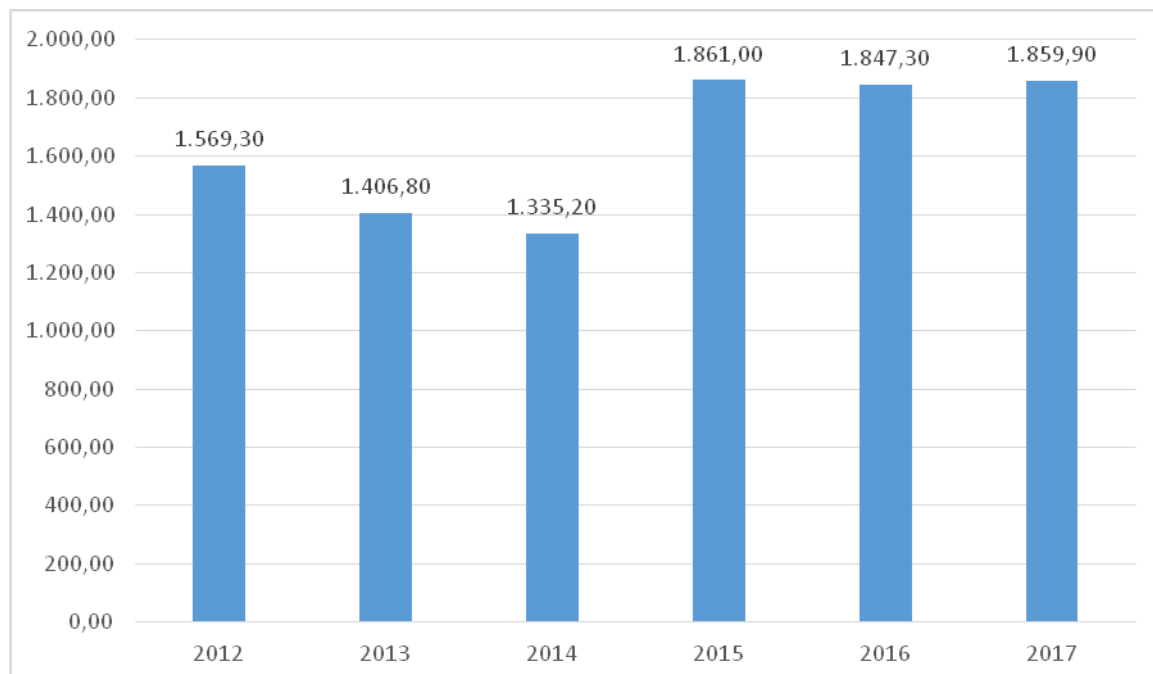


Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 5. srpnja 2019.)

Promatrajući prikazani grafikon može se uočiti da je 2016. godine ostvaren najveći broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća te on iznosi 3.134 transakcija. Dok je s druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija ostvaren 2014. godine kada je iznosio 2.288 transakcija, što je za 846 transakcija manje u odnosu na 2016. godinu. Posljednja promatrana godina je 2017. koja bilježi 2.950 transakcija te se po broju transakcija nalazi iza 2012. i 2016. godine.

Grafikon 8. prikazuje vrijednost prodanih obiteljskih kuća izražen u milijunima kuna za razdoblje od 2012. do 2017. godine.

Grafikon 8. Vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK 2012. – 2017.



Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Najveća ostvarena vrijednost prodanih obiteljskih kuća zabilježena je 2015. godine, dok je najmanju vrijednost moguće uočiti u prethodnoj, 2014. godini tijekom koje je ostvaren iznos od 1.335,20 milijuna kuna. Od 2012. do 2014. godine zabilježen je pad u vrijednosti prodanih obiteljskih kuća dok se u 2015. godini dogodio veliki skok te je vrijednost ostala visoka i u narednoj 2016. i 2017. godini.

Tablica u nastavku prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po županijama i godinama od 2012. do 2017. godine.



Tablica 4. Broj prodanih obiteljskih kuća po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Primorsko – goranska	455	423	366	453	419	371	<b>2.487</b>
Splitsko – dalmatinska	299	315	329	322	354	416	<b>2.035</b>
Osječko – baranjska	391	267	240	336	406	260	<b>1.900</b>
Grad Zagreb	375	324	206	211	311	439	<b>1.866</b>
Istarska	217	237	259	316	362	408	<b>1.799</b>
Šibensko – kninska	216	234	223	191	236	181	<b>1.281</b>
Zadarska	214	122	136	181	154	138	<b>945</b>
Vukovarsko – srijemska	203	192	116	105	104	54	<b>774</b>
Dubrovačko – neretvanska	72	95	78	118	119	144	<b>626</b>
Ličko – senjska	75	59	48	91	108	82	<b>463</b>
Zagrebačka	75	49	72	70	74	70	<b>411</b>
Sisačko – moslavačka	93	59	51	61	58	69	<b>391</b>
Brodsko – posavska	109	44	32	21	37	126	<b>369</b>
Međimurska	33	43	25	99	122	19	<b>341</b>
Varaždinska	61	24	18	60	114	31	<b>308</b>
Karlovačka	37	23	24	48	40	33	<b>205</b>
Bjelovarsko – bilogorska	26	26	17	21	27	57	<b>174</b>
Krapinsko – zagorska	35	24	15	21	40	6	<b>141</b>
Virovitičko – podravska	33	21	19	8	9	22	<b>112</b>
Požeško – slavonska	12	5	12	13	29	20	<b>91</b>
Koprivničko – križevačka	2	3	1	6	5	4	<b>21</b>
<b>Ukupno</b>	<b>3.033</b>	<b>2.589</b>	<b>2.287</b>	<b>2.752</b>	<b>3.128</b>	<b>2.950</b>	<b>16.740</b>

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“,  
<<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Najveći broj prodanih kuća u promatranom razdoblju bilježi Primorsko – goranska županija. Godina u kojoj je ostvareno najviše prodanih obiteljskih kuća u Primorsko – goranskoj županiji je 2012. sa 455 prodanih obiteljskih kuća, dok je najmanje prodano 2014. godine. Primorsko – goransku županiju prema broju

prodanih obiteljskih kuća slijedi Splitsko – dalmatinska županija sa 2.035 prodanih obiteljskih kuća, te Osječko – baranjska županija sa 1.900 prodanih obiteljskih kuća. Najmanje prodanih obiteljskih kuća ostvareno je na područjima Virovitičko – podravske županije, Požeško – slavonske te Koprivničko – križevačke županije u kojoj je ujedno i zabilježen najmanji broj prodanih obiteljskih kuća u jednoj godini, a to je 1 prodana obiteljska kuća u 2014. godini.

*Tablica 5. prikazuje medijalne cijene m<sup>2</sup> obiteljskih kuća prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.*

*Tablica 5. Medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama*

<b>Županija</b>	<b>Medijalna cijena</b>
Dubrovačko – neretvanska	7.135
Istarska	6.667
Primorsko – goranska	5.664
Splitsko – dalmatinska	5.606
Šibensko – kninska	5.507
Ličko – senjska	4.852
Grad Zagreb	3.654
Zagrebačka	3.463
Zadarska	3.047
Osječko – baranjska	2.000
Bjelovarsko – bilogorska	1.860
Karlovačka	1.663
Koprivničko – križevačka	1.571
Varaždinska	1.512
Krapinsko – zagorska	1.510
Međimurska	1.345
Sisačko – moslavačka	1.299
Virovitičko – podravska	965
Vukovarsko – srijemska	919
Brodsko – posavska	559
Požeško – slavonska	405

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

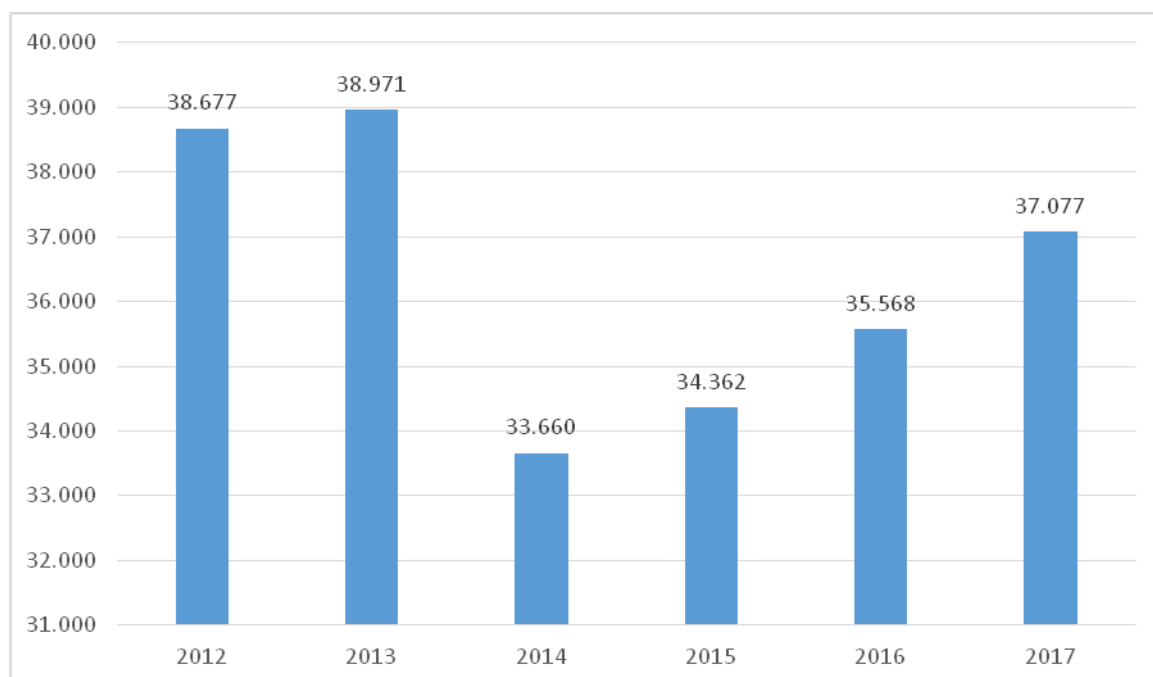
Prema navedenoj tablici moguće je zaključiti da je najveća medijalna cijena m<sup>2</sup> obiteljskih kuća u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine zabilježena na području Dubrovačko – neretvanske županije te ona iznosi 7.135 kuna. Nakon nje slijede Istarska županija u kojoj medijalna cijena obiteljskih kuća iznosi 6.667 kuna i Primorsko – goranska županija sa medijalnom cijenom od 5.664 kuna. Najmanja medijalna cijena ostvarena je u Brodsko – posavskoj županiji sa zabilježenih 559 kuna po m<sup>2</sup> i u Požeško – slavonskoj županiji gdje je zabilježena medijalna cijena od 405 kuna.

## 6.2. Zemljišta

### 6.2.1. Poljoprivredna zemljišta

Grafikon 9. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija koje se odnose na poljoprivredna zemljišta i obuhvaćaju razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

Grafikon 9. Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta 2012. – 2017.

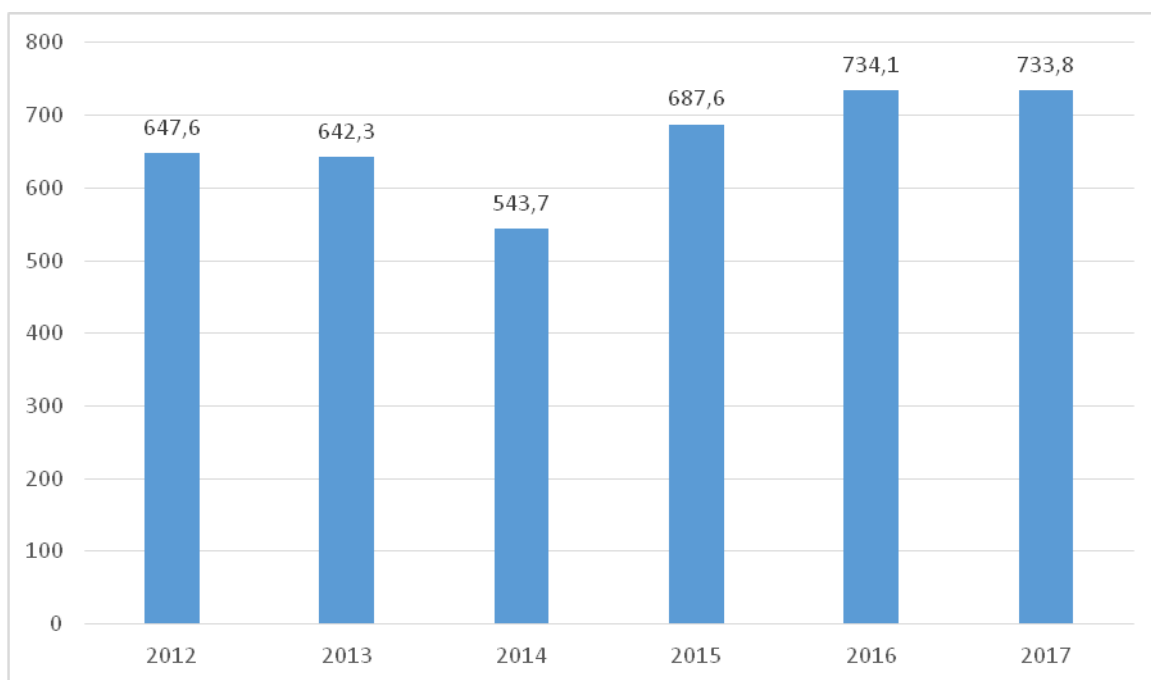


Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Iz navedenog grafikona moguće je očitati najveću vrijednost prema broju kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta koju drži 2013. godina sa ukupnim brojem od 38.971 transakcija. Najmanji broj transakcija ostvaren je godinu kasnije, kada je 2014. godine ostvareno 33.660 transakcija. Nakon najmanje vrijednosti koja je ostvarena 2014. bilježi se kontinuirani rast u sljedećim godinama. Posljednju godinu 2017. obilježio je broj od 37.077 transakcija koji je za 1.894 manji u odnosu na 2013. godinu u kojoj je postignut najveći broj transakcija.

*Grafikon 10.* prikazuje ukupnu vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta izraženu u milijunima kuna za razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 10. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017.*



*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)*

Najveća vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta na promatranom grafikonu ostvarena je 2016. godine te ona iznosi 734,1 milijuna kuna, dok najmanju ostvarenu vrijednost bilježi 2014. godina sa iznosom od 543,7 milijuna kuna što je za 199,4 milijuna kuna manje u odnosu na godinu u kojoj je ostvaren najveći iznos. Posljednja promatrana 2017. godina bilježi ukupni iznos od 733,8 milijuna kuna što

znači da ne zaostaje mnogo u odnosu na prethodnu godinu iako je zabilježen mali pad.

Tablica 6. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama i godinama od 2012. do 2017. godine.

Tablica 6. Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama i godinama

<b>Županija/godina</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>Ukupno</b>
Koprivničko – križevačka	5.234	5.661	5.014	4.762	4.378	5.510	<b>30.559</b>
Bjelovarsko – bilogorska	4.965	4.478	3.777	4.207	4.716	4.924	<b>27.067</b>
Sisačko – moslavačka	2.802	3.496	2.823	2.653	3.030	3.095	<b>17.899</b>
Osječko – baranjska	3.369	3.371	2.453	2.821	2.699	2.829	<b>17.542</b>
Varaždinska	2.755	2.499	2.360	2.413	2.613	2.939	<b>15.579</b>
Zagrebačka	2.499	2.435	2.184	1.837	1.879	2.236	<b>13.070</b>
Međimurska	2.266	2.146	2.035	2.397	2.319	1.666	<b>12.831</b>
Virovitičko – podravska	2.156	2.335	1.940	1.769	1.593	1.809	<b>11.602</b>
Vukovarsko – srijemska	1.935	1.953	1.371	1.376	1.530	1.632	<b>9.797</b>
Brodsko – posavska	1.516	1.529	1.165	1.221	1.179	1.401	<b>8.011</b>
Požeško – slavonska	1.357	1.414	1.208	1.299	1.517	1.206	<b>8.001</b>
Istarska	1.464	1.176	975	1.378	1.475	1.464	<b>7.932</b>
Primorsko – goranska	1.028	1.056	1.061	1.284	1.441	1.090	<b>6.960</b>
Karlovačka	1.067	883	972	847	1.032	1.308	<b>6.109</b>
Splitsko – dalmatinska	972	1.047	1.054	888	967	1.104	<b>6.032</b>
Krapinsko – zagorska	987	1.081	907	778	808	812	<b>5.373</b>
Zadarska	591	618	543	491	550	572	<b>3.365</b>
Šibensko – kninska	520	575	658	576	572	372	<b>3.273</b>
Dubrovačko – neretvanska	417	549	550	444	507	531	<b>2.998</b>
Grad Zagreb	548	474	351	339	345	198	<b>2.255</b>
Ličko – senjska	229	195	257	279	252	379	<b>1.591</b>
<b>Ukupno</b>	<b>38.677</b>	<b>38.971</b>	<b>33.658</b>	<b>34.059</b>	<b>35.402</b>	<b>37.077</b>	<b>217.846</b>

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Prema navedenoj tablici moguće je zaključiti da je najveći broj prodanih poljoprivrednih zemljišta ostvaren u Koprivničko – križevačkoj županiji sa ukupno 30.559 prodanih poljoprivrednih zemljišta. Najveći broj prodanih poljoprivrednih zemljišta u ovoj županiji zabilježen je 2013. godine kada je iznosio 5.661, dok je najmanji broj iznosio 4.378 prodanih poljoprivrednih zemljišta te je on zabilježen 2016. godine. Vodeću, Koprivničko – križevačku županiju u stopu slijedi Bjelovarsko – bilogorska županija sa ukupno prodanih 27.067 poljoprivrednih zemljišta, a nakon nje se pozicionirala Sisačko – moslavačka sa zabilježenih 17.899 prodanih poljoprivrednih zemljišta. Na dnu ljestvice nalaze se Dubrovačko – neretvanska županija sa brojem od 2.998, a nakon nje slijedi Grad Zagreb sa 2.255 prodanih poljoprivrednih zemljišta, dok se na samo začelje smjestila Ličko – senjska županija sa ukupno 1.591 prodanih poljoprivrednih zemljišta.

*Tablica 7.* prikazuje medijalne cijene m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Tablica 7. Medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama

Županija	Medijalna cijena
Primorsko – goranska	37,06
Dubrovačko – neretvanska	30,41
Splitsko – dalmatinska	27,00
Šibensko – kninska	21,02
Grad Zagreb	18,66
Zadarska	16,66
Istarska	12,81
Ličko – senjska	4,56
Vukovarsko – srijemska	3,58
Krapinsko – zagorska	3,48
Zagrebačka	2,42
Osječko – baranjska	2,15
Međimurska	2,11
Karlovačka	1,86
Varaždinska	1,83
Koprivničko – križevačka	1,29
Virovitičko – podravska	1,27
Brodsko – posavska	1,16
Požeško – slavonska	1,16
Bjelovarsko – bilogorska	1,01
Sisačko – moslavačka	0,94

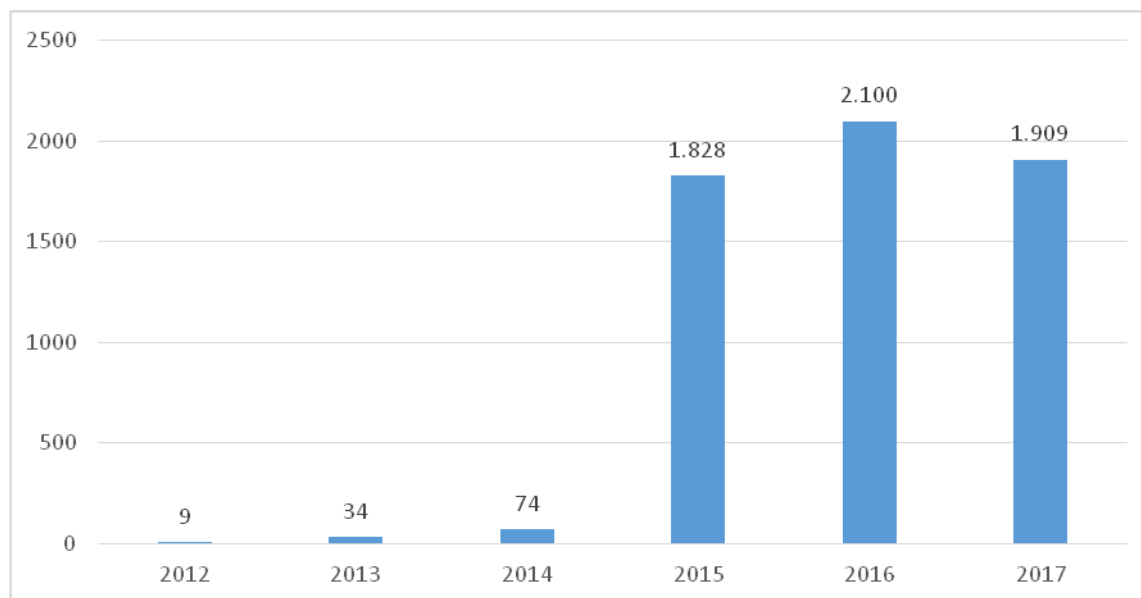
Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Prema tablici vidljivo je da je najveća medijalna cijena po m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta zabilježena na području Primorsko – goranske županije sa iznosom od 37,06 kuna. Nakon nje slijede Dubrovačko – neretvanska županija sa medijalnom cijenom od 30,41 kuna te Splitsko – dalmatinska županija sa ostvarenom medijalnom cijenom od 27,00 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanje medijalne cijene m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta zabilježene su u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji sa 1.01 kuna te u Sisačko – moslavačkoj županiji sa iznosom od 0,94 kuna.

### 6.2.2. Šumska zemljišta

Grafikon 11. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija za šumska zemljišta u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Grafikon 11. Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta 2012. – 2017.



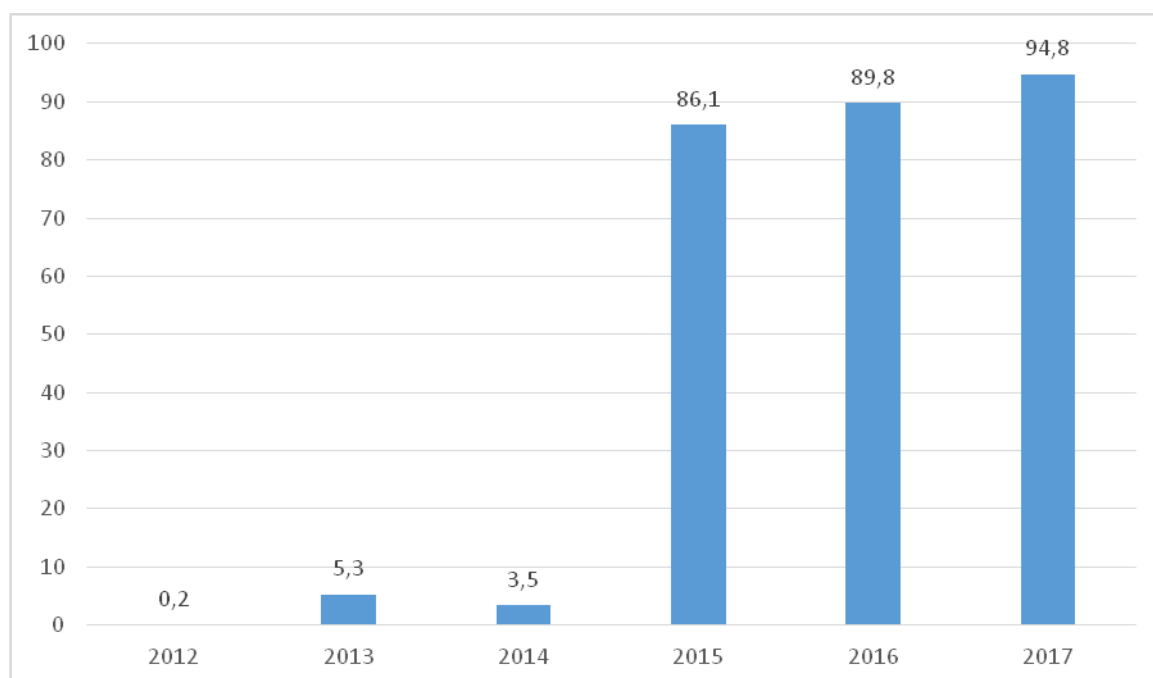
Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Prema navedenom grafikonu, najveći broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta ostvaren je 2016. godine te on iznosi 2.100 transakcija, dok je najmanji broj ostvaren 2012. godine sa iznosom od svega 9 transakcija što je za 2.091 manje u odnosu na razdoblje od 2016. godine. Godina 2017. bilježi iznos transakcija koji se nalazi uz bok 2016. godini te on iznosi 1.909 transakcija.

Grafikon 12. prikazuje vrijednost prodanih šumskih zemljišta izraženu u milijunima kuna za razdoblje od 2012.-2017. godine.



Grafikon 12. Vrijednost prodanih šumskih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017.



Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Najveću vrijednost prodanih šumskih zemljišta moguće je uočiti za 2017. godinu te ona iznosi 94,8 milijuna kuna, a s druge strane najmanja vrijednost ostvarena je 2012. godine sa iznosom od 0,2 milijuna kuna. Od 2015. godine bilježi se kontinuirani rast prodane vrijednost koja svoj vrhunac dostiže 2017. godine.

Tablica 8. koja slijedi u nastavku prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po županijama i godinama od 2012. do 2017. godine.

Tablica 8. Broj prodanih šumskih zemljišta po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Sisačko – moslavačka	1	3	5	276	333	276	<b>894</b>
Istarska	1	2	14	163	230	218	<b>628</b>
Zagrebačka	0	2	3	164	210	236	<b>615</b>
Bjelovarsko – bilogorska	0	0	4	153	206	241	<b>604</b>
Varaždinska	1	3	4	142	191	183	<b>524</b>
Koprivničko – križevačka	0	3	3	136	144	136	<b>422</b>
Međimurska	0	2	10	104	177	109	<b>402</b>
Primorsko – goranska	4	13	8	153	131	84	<b>393</b>
Splitsko – dalmatinska	1	0	9	163	85	31	<b>289</b>
Krapinsko – zagorska	0	0	1	72	100	84	<b>257</b>
Brodsko – posavska	0	1	1	40	46	66	<b>154</b>
Virovitičko – podravska	0	0	1	28	44	66	<b>139</b>
Karlovačka	0	0	2	53	51	28	<b>134</b>
Požeško – slavonska	0	0	0	34	31	46	<b>111</b>
Grad Zagreb	1	4	4	35	26	26	<b>96</b>
Dubrovačko – neretvanska	0	1	0	34	29	29	<b>93</b>
Osječko – baranjska	0	0	1	25	25	31	<b>82</b>
Ličko – senjska	0	0	0	5	10	9	<b>24</b>
Zadarska	0	0	1	8	5	5	<b>19</b>
Vukovarsko – srijemska	0	0	1	3	9	2	<b>15</b>
Šibensko – kninska	0	0	1	6	2	3	<b>12</b>
<b>Ukupno</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>73</b>	<b>1.797</b>	<b>2.085</b>	<b>1.909</b>	<b>5.907</b>

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Iz navedene tablice slijedi da je najveći broj prodanih šumskih zemljišta u promatranom razdoblju ostvaren na području Sisačko – moslavačke županije te on iznosi 894. Najveći broj prodanih šumskih zemljišta u Sisačko – moslavačkoj županiji ostvaren je 2016. godine kada iznosi 333, dok je najmanji broj ostvaren na početku

promatranog razdoblja u 2012. godini sa brojem od 1 prodanih šumskih zemljišta. Sisačko – moslavačku županiju slijedi Istarska županija sa ukupnim brojem prodanih šumskih zemljišta od 628 i Zagrebačka županija sa zabilježenih 615 prodanih šumskih zemljišta. Najmanji broj prodanih šumskih zemljišta ostvaren je u Zadarskoj, Vukovarsko – srijemskoj i Šibensko – kninskoj županiji.

*Tablica 9.* prikazuje medijalne cijene m<sup>2</sup> šumskog zemljišta prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

*Tablica 9. Medijalne cijene m<sup>2</sup> šumskog zemljišta prema županijama*

<b>Županija</b>	<b>Medijalna cijena</b>
Splitsko – dalmatinska	113,41
Dubrovačko – neretvanska	69,40
Zadarska	42,40
Istarska	37,86
Primorsko – goranska	34,17
Šibensko – kninska	15,50
Grad Zagreb	11,91
Ličko – senjska	2,68
Međimurska	2,46
Vukovarsko – srijemska	2,37
Krapinsko – zagorska	2,20
Karlovačka	2,08
Zagrebačka	2,04
Osječko – baranjska	1,74
Varaždinska	1,73
Bjelovarsko – bilogorska	1,34
Brodsko – posavska	1,27
Požeško – slavonska	1,25
Virovitičko – podravska	1,24
Koprivničko – križevačka	1,08
Sisačko – moslavačka	0,92

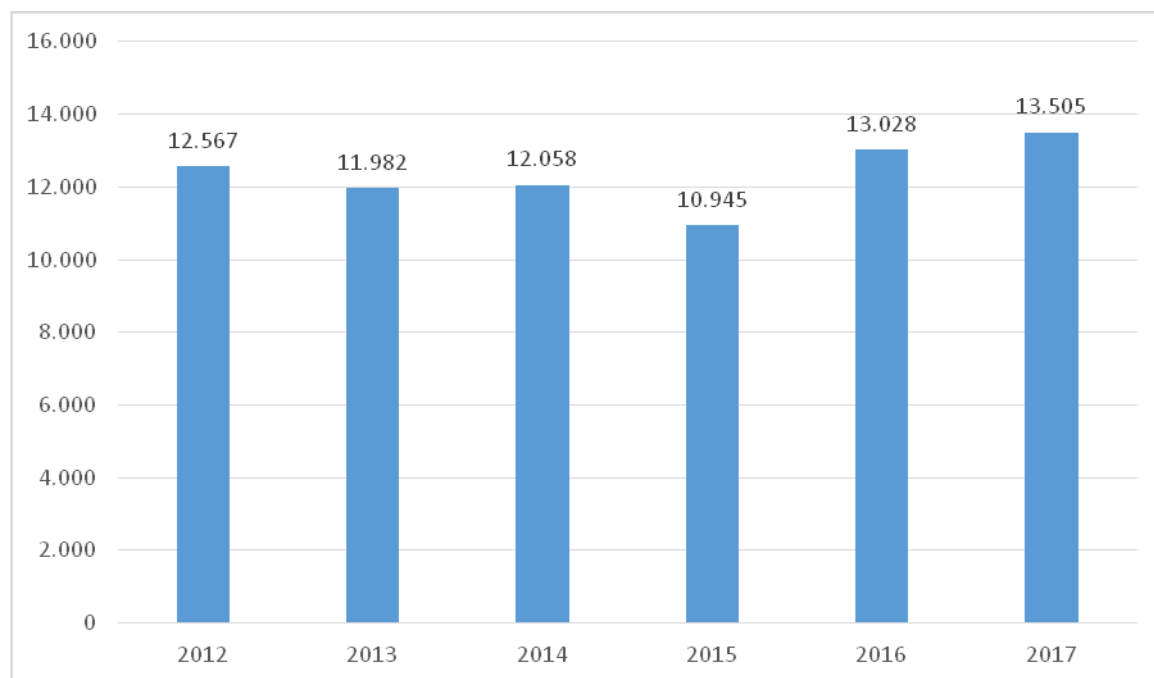
*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)*

Iz navedene tablice vidljivo je da je najveća medijalna cijena po m<sup>2</sup> šumskog zemljišta zabilježena na području Splitsko – dalmatinske županije te ona iznosi 113,41 kuna. Nakon toga slijede Dubrovačko – neretvanska županija sa ostvarenom medijalnom cijenom od 69,40 kuna i Zadarska županija sa medijalnom cijenom od 42,40 kuna. Najmanja medijalna cijena m<sup>2</sup> šumskog zemljišta zabilježena je u Koprivničko – križevačkoj županiji sa iznosom od 1,08 kuna i u Sisačko – moslavačkoj županiji u kojoj je ostvarena medijalna cijena od 0,92 kuna po m<sup>2</sup> šumskog zemljišta.

### 6.2.3. Građevinska zemljišta

Grafikon 13. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija za građevinska zemljišta koje su ostvarene u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Grafikon 13. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2012. – 2017.



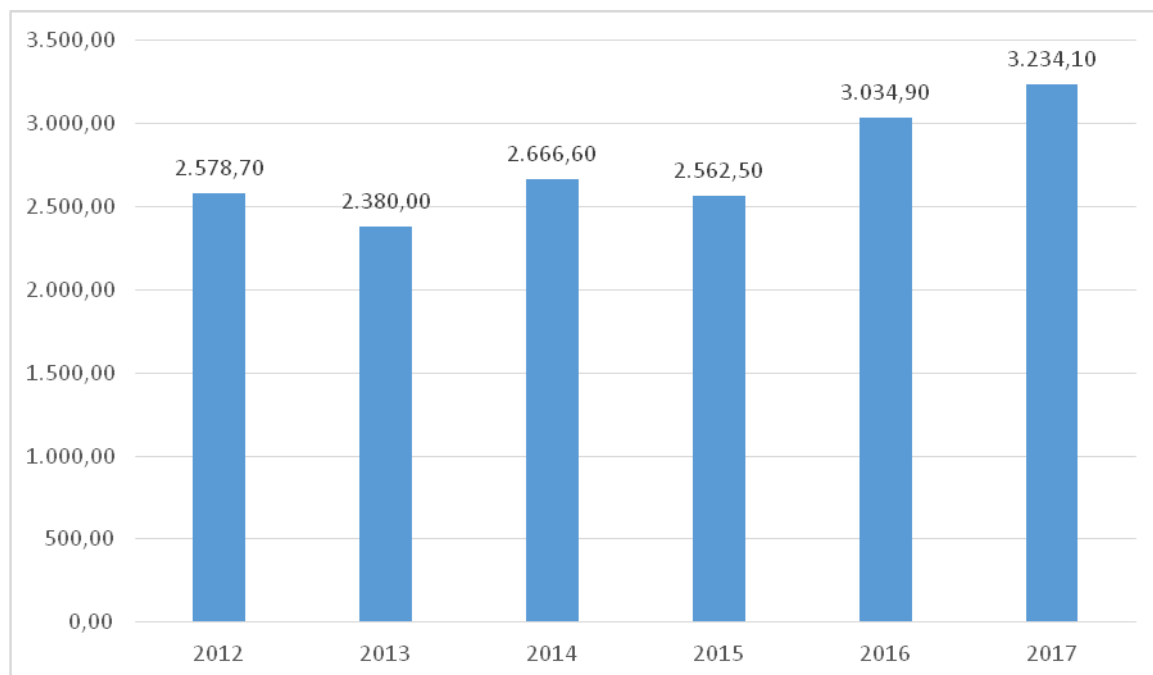
Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)

Najveći broj koji se odnosi na kupoprodajne transakcije građevinskih zemljišta ostvaren je 2017. godine te on iznosi 13.505. Najmanja vrijednost zabilježena je 2015. godine sa 10.945 transakcije što je za 2.560 transakcija manje u odnosu na najveći broj koji je ostvaren 2017. godine. Nakon najmanje dosegnute vrijednosti

promatranog razdoblje koja je ostvarena 2015. godine, bilježi se porast koji svoj vrhunac doseže 2017. godine te je tada ostvaren i najveći broj transakcija.

*Grafikon 14.* prikazuje vrijednost prodanih građevinskih zemljišta izraženu u milijunima kuna za razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 14. Vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017.*



*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 8. srpnja 2019.)*

Najveća vrijednost na promatranom grafikonu ostvarena je u 2017. godini te ona iznosi 3.234,10 milijuna kuna. Najmanja vrijednost zaostaje za 854,1 milijuna kuna za najvećom vrijednosti, te ona pripada 2013. godine gdje postiže ukupni iznos od 2.380,00 milijuna kuna. Od 2015. godine do 2017. godine zabilježen je kontinuirani rast.

U nastavku se nalazi *Tablica 10.* koja prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta po županijama i godinama od 2012. do 2017. godine.

Tablica 10. Broj prodanih građevinskih zemljišta po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Primorsko – goranska	2.017	2.183	2.128	2.065	2.443	2.378	<b>13.215</b>
Splitsko – dalmatinska	1.382	1.433	1.583	1.359	1.873	2.191	<b>9.821</b>
Istarska	1.284	1.249	1.385	1.216	1.581	2.262	<b>8.977</b>
Zadarska	1.373	1.337	1.473	1.179	1.566	1.654	<b>8.582</b>
Zagrebačka	943	911	929	690	714	762	<b>4.949</b>
Grad Zagreb	952	729	748	623	744	534	<b>4.330</b>
Šibensko – kninska	678	704	729	681	786	702	<b>4.280</b>
Dubrovačko – neretvanska	502	468	530	414	447	512	<b>2.873</b>
Karlovačka	617	440	320	439	395	366	<b>2.577</b>
Krapinsko – zagorska	417	415	429	375	387	391	<b>2.414</b>
Varaždinska	427	446	218	221	325	291	<b>1.928</b>
Osječko – baranjska	379	369	263	230	327	150	<b>1.718</b>
Sisačko – moslavačka	308	225	156	427	284	195	<b>1.595</b>
Ličko – senjska	224	177	348	179	255	263	<b>1.446</b>
Međimurska	250	187	178	189	288	175	<b>1.268</b>
Vukovarsko – srijemska	209	145	106	91	104	189	<b>844</b>
Brodsko – posavska	163	199	100	107	115	152	<b>836</b>
Koprivničko – križevačka	108	95	77	180	161	130	<b>751</b>
Bjelovarsko – bilogorska	181	88	213	108	76	78	<b>744</b>
Virovitičko – podravska	71	138	103	94	122	93	<b>621</b>
Požeško – slavonska	81	44	39	74	33	37	<b>308</b>
<b>Ukupno</b>	<b>12.566</b>	<b>11.982</b>	<b>12.055</b>	<b>10.941</b>	<b>13.026</b>	<b>13.505</b>	<b>74.077</b>

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)

Iz promatrane tablice vidljivo je da je najveći broj prodanih građevinskih zemljišta zabilježen u Primorsko – goranskoj županiji sa iznosom od 13.215. Najveći broj prodanih građevinskih zemljišta ostvaren je 2016. godine te iznosi 2.443, dok je 2012. zabilježen najmanji broj od 2.017 prodanih građevinskih zemljišta. Primorsko –

goransku županiju prema broju prodanih građevinskih zemljišta slijedi Splitsko – dalmatinska županija sa brojem od 9.821, a nakon nje slijedi Istarska županija sa ukupno postignutih 8.977 prodanih građevinskih zemljišta. Najmanji broj zabilježen je u Bjelovarsko – bilogorskoj, Virovitičko – podravskoj i Požeško – slavonskoj županiji.

*Tablica 11.* prikazuje medijalne cijene m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

*Tablica 11. Medijalne cijene m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta prema županijama*

<b>Županija</b>	<b>Medijalna cijena</b>
Šibensko – kninska	535
Splitsko – dalmatinska	534
Dubrovačko – neretvanska	462
Zadarska	382
Primorsko – goranska	356
Istarska	302
Grad Zagreb	293
Ličko – senjska	194
Zagrebačka	72
Brodsko – posavska	66
Vukovarsko – srijemska	50
Koprivničko – križevačka	47
Osječko – baranjska	39
Međimurska	38
Karlovačka	30
Varaždinska	25
Požeško – slavonska	24
Sisačko – moslavačka	23
Krapinsko – zagorska	22
Bjelovarsko – bilogorska	17
Virovitičko – podravska	12

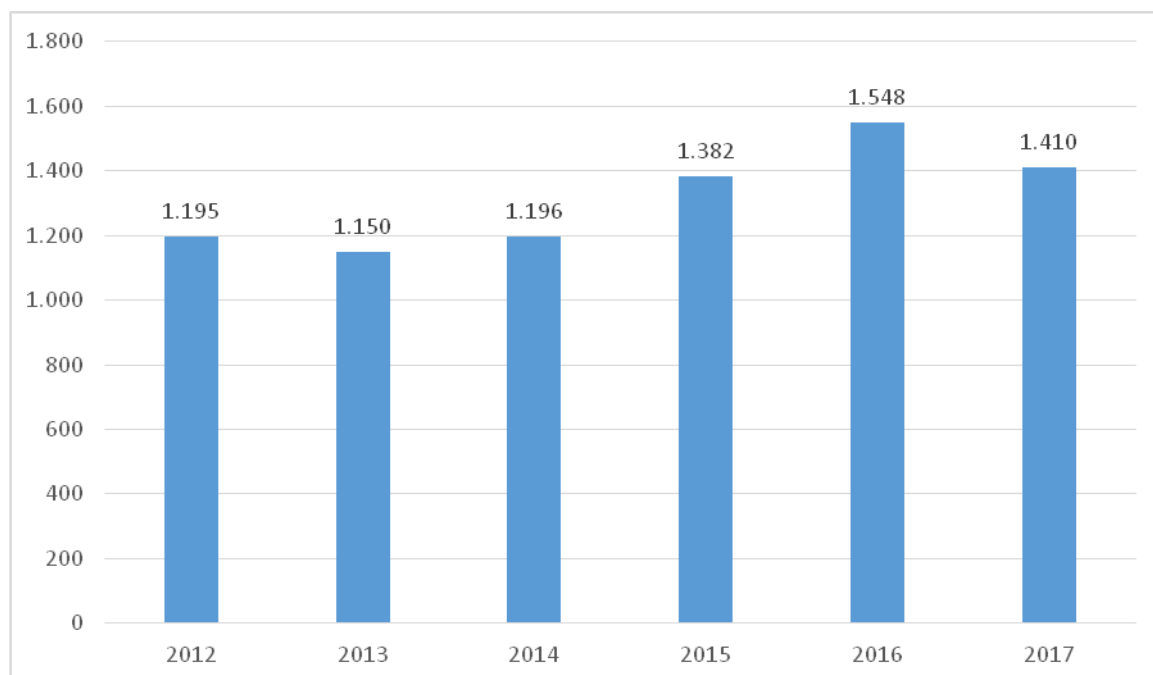
*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)*

Iz navedene tablice vidljivo je da je najveća medijalna cijena po m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta zabilježena na području Šibensko – kninske županije sa iznosom od 535 kuna. Nadalje slijede Splitsko – dalmatinska županija sa medijalnom cijenom od 534 kune i Dubrovačko – neretvanska županija sa ostvarenom medijalnom cijenom od 462 kune po m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Najmanje medijalne cijene u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine zabilježene su u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji sa iznosom od 17 kuna te u Virovitičko – podravskoj županiji sa vrijednosti od 12 kuna po m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

### 6.3. Poslovne nekretnine

*Grafikon 15.* prikazuje broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora koje su ostvarene od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 15. Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora 2012. – 2017.*



*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)*

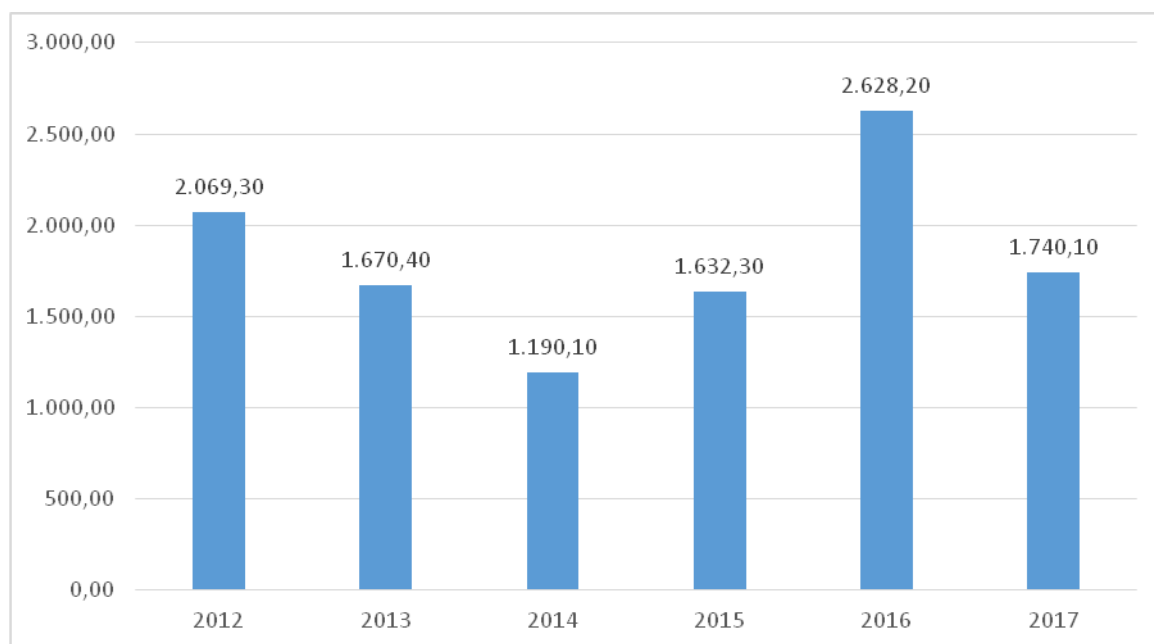
Prema navedenom grafikonu moguće je učiti da je 2016. godine ostvaren najveći broj kupoprodajnih transakcija poslovnog prostora te on iznosi 1.548. Najmanji broj transakcija dogodio se 2013. godine te iznosio 1.150 transakcija. Nakon 2016. godine bilježi se pad te 2017. karakterizira broj od 1.410 transakcija koji



je manji od najvećeg postignutog broja, ali je veći u odnosu na postignute brojke preostalih godina.

*Grafikon 16.* prikazuje vrijednost prodanih poslovnih prostora izraženu u milijunima kuna za razdoblje od 2012. godine do 2017. godine.

*Grafikon 16. Vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK 2012. – 2017.*



*Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)*

Iz promatranog grafikona moguće je zaključiti da je najveća vrijednost prodanih poslovnih prostora ostvarena u 2016. godini te ona iznosi 2.628,20 milijuna kuna, dok je najmanja vrijednost zabilježena 2014. godine sa iznosom od 1.190,10 što je za 1.438,1 milijuna kuna manje u odnosu na 2016. godinu. Godinu 2017. obilježio je nagli pad u odnosu na svoju prethodnicu te je manji i od vrijednosti koja je ostvarena 2012. godine.

*Tablica 12.* prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Tablica 12. Broj prodanih poslovnih prostora po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Grad Zagreb	331	311	304	376	498	417	<b>2.237</b>
Splitsko – dalmatinska	157	144	204	197	254	276	<b>1.232</b>
Primorsko – goranska	104	84	93	124	123	97	<b>625</b>
Istarska	110	103	91	79	91	112	<b>586</b>
Osječko – baranjska	61	72	94	71	100	79	<b>477</b>
Dubrovačko – neretvanska	82	75	69	53	52	57	<b>388</b>
Zagrebačka	34	50	51	72	63	60	<b>330</b>
Zadarska	53	44	37	73	55	41	<b>303</b>
Varaždinska	23	22	35	33	48	30	<b>191</b>
Krapinsko – zagorska	35	24	23	36	32	21	<b>171</b>
Karlovačka	32	21	24	27	30	35	<b>169</b>
Brodsko – posavska	18	25	24	43	22	28	<b>160</b>
Virovitičko – podravska	26	27	14	33	23	24	<b>147</b>
Međimurska	24	20	25	23	30	23	<b>145</b>
Bjelovarsko – bilogorska	19	25	30	25	24	21	<b>144</b>
Vukovarsko – srijemska	23	25	17	29	26	17	<b>137</b>
Šibensko – kninska	15	23	19	22	28	24	<b>131</b>
Sisačko – moslavačka	17	29	18	18	16	20	<b>118</b>
Koprivničko – križevačka	15	11	12	26	13	17	<b>94</b>
Ličko – senjska	8	7	6	10	7	9	<b>47</b>
Požeško – slavonska	8	8	6	10	11	2	<b>45</b>
<b>Ukupno</b>	<b>1.195</b>	<b>1.150</b>	<b>1.196</b>	<b>1.380</b>	<b>1.410</b>	<b>1.410</b>	<b>7.877</b>

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“,  
<<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)

Iz navedene tablice moguće je uočiti da je najveći broj poslovnih prostora zabilježen na području Grada Zagreba te on iznosi 2.237. Promatrajući zasebno godine vidljivo je da godina 2017. prednjači po broju prodanih poslovnih prostora na području Grda Zagreba, dok je najmanji broj zabilježen u 2014. kada je prodano 304

poslovna prostora. Nakon Grada Zagreba po broju prodanih poslovnih prostora slijede Splitsko – dalmatinska županija sa ukupnim brojem od 1.232 te Primorsko – goranska županija u kojoj je prodano 625 poslovnih nekretnina u promatranom razdoblju. Županije u kojima je ostvaren najmanji broj prodanih poslovnih prostora su Koprivničko – križevačka sa 94 prodanih poslovnih prostora, zatim slijedi Ličko – senjska županija sa brojem od 47 prodanih poslovnih prostora i na posljednjem mjestu se nalazi Požeško – slavonska županija sa ukupno zabilježenih 45 prodanih poslovnih prostora.

*Tablica 13.* prikazuje medijalne cijene m<sup>2</sup> poslovnog prostora izražene u kunama prema županijama u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine.

Tablica 13. Medijalne cijene m<sup>2</sup> poslovnog prostora izražene u kunama prema županijama

Županija	Medijalna cijena
Dubrovačko – neretvanska	13.776
Splitsko – dalmatinska	9.253
Šibensko – kninska	8.471
Primorsko – goranska	8.159
Grad Zagreb	7.870
Zadarska	7.868
Istarska	7.825
Varaždinska	5.717
Zagrebačka	5.410
Koprivničko – križevačka	5.106
Krapinsko – zagorska	5.027
Ličko – senjska	4.459
Međimurska	4.367
Bjelovarsko – bilogorska	4.331
Požeško – slavonska	4.244
Karlovačka	3.993
Virovitičko – podravska	3.953
Brodsko – posavska	3.906
Osječko – baranjska	3.877
Vukovarsko – srijemska	3.667
Sisačko – moslavačka	3.417

Izvor: izrada autora prema „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 10. srpnja 2019.)

Prema navedenoj tablici uočljivo je da je najveća medijalna cijena m<sup>2</sup> poslovnog prostora zabilježena na području Dubrovačko – neretvanske županije sa iznosom od 13.776 kuna. Nakon toga slijede Splitsko – dalmatinska županija sa medijalnom cijenom od 9.253 kuna i Šibensko – kninska županija sa medijalnom cijenom od 8.471 kuna po m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Najmanje zabilježene medijalne

cijene u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine za poslovne prostore odnose se na Vukovarsko – srijemsku županiju sa iznosom od 3.667 kuna i Sisačko – moslavačku županiju sa iznosom od 3.417 kuna po m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

## **7. Hrvatska burza nekretnina i BN indeks**

Burza nekretnina predstavlja iznimno važnu organizaciju koja je osnovana s ciljem stvaranja jedinstvene baze podataka za sve nekretnine na području Republike Hrvatske. Takva baza omogućava brojne pogodnosti kako onima koji nude nekretnine tako i pojedincima koji traže određenu vrstu nekretnine.

Hrvatska Burza nekretnina osnovana je 1996. godine u Zagrebu od strane nekoliko agencija za nekretnine. Cilj je bio stvaranje centralizirane baze podataka kako bi se prevladala rascjepkanost tržišta i ujedno povećala njegova djelotvornost. Prvobitna ideja je bila stvaranje informatičkog sustava na temelju američkog MLS koji bi pružao informacije o nekretninama na prodaju bez strogo određenog kriterija i pravila ponašanja. Međutim, agencije koje su doprinijele osnivanju Burze nekretnina, na početku su zatekle kaotično stanje na tržištu nekretnina te su smatrale da je taj sustav potrebno podići na višu razinu.

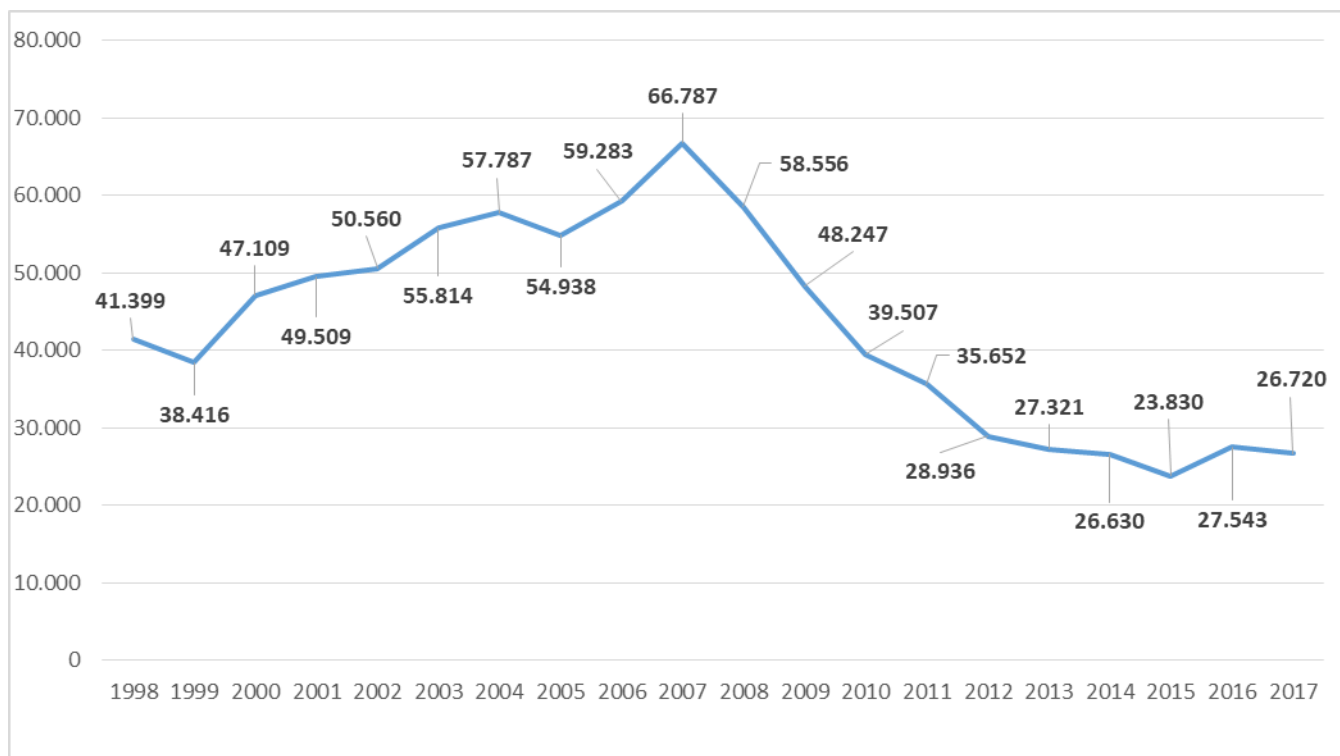
Burza nekretnina okuplja brojne posredničke kuće u Hrvatskoj te njima i potencijalnim kupcima pruže brojne pogodnosti. Nudeći ogromnu bazu podataka vezanu uz nekretnine, Burza nekretnina olakšava razmjenu na tržištu nekretnina. Sve nekretnine koje se nalaze u navedenoj bazi su pregledane od strane agenta koji je provjerio vlasničku dokumentaciju i s vlasnikom potpisao Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnina. Prema tome je vidljivo da su sve nekretnine iz baze podataka strogo provjerene. Osim toga Burza nudi i način pretraživanja nekretnina prema lokaciji, vrsti, veličini, cijeni i starosti i upravo takav pristup olakšava pronalazak željene nekretnine. Nadalje, Burza nekretnina pruža uvid u sve zakonske akte koje se odnose na poslovanje nekretninama te pruža statistički uvid u stanje na tržištu nekretnina. Upravo sve navedeno čini Burzu nekretnina prepoznatljivom i iznimnom kvalitetnom organizacijom koja je omogućila lakše i efikasnije pretraživanje pojedinih nekretnina te je podignula tržište nekretnina na veću razinu.

### **7.2. Stambene nekretnine**

Rezidencijalne nekretnine je jedna od najzanimljivijih skupina nekretnina i oko sebe okuplja stanove i apartmane te obiteljske kuće. Promatrajući zasebno stanogradnju, ona predstavlja iznimno važan sektor nekretnina jer prednjači prema prodanoj vrijednosti te iza sebe ostavlja građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, poslovne prostore i ostale vrste nekretnina.

Grafikon 17. prikazuje broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj od 1998. do 2017. godine.

Grafikon 17. Broj transakcija stambenih nekretnina po godinama u Hrvatskoj

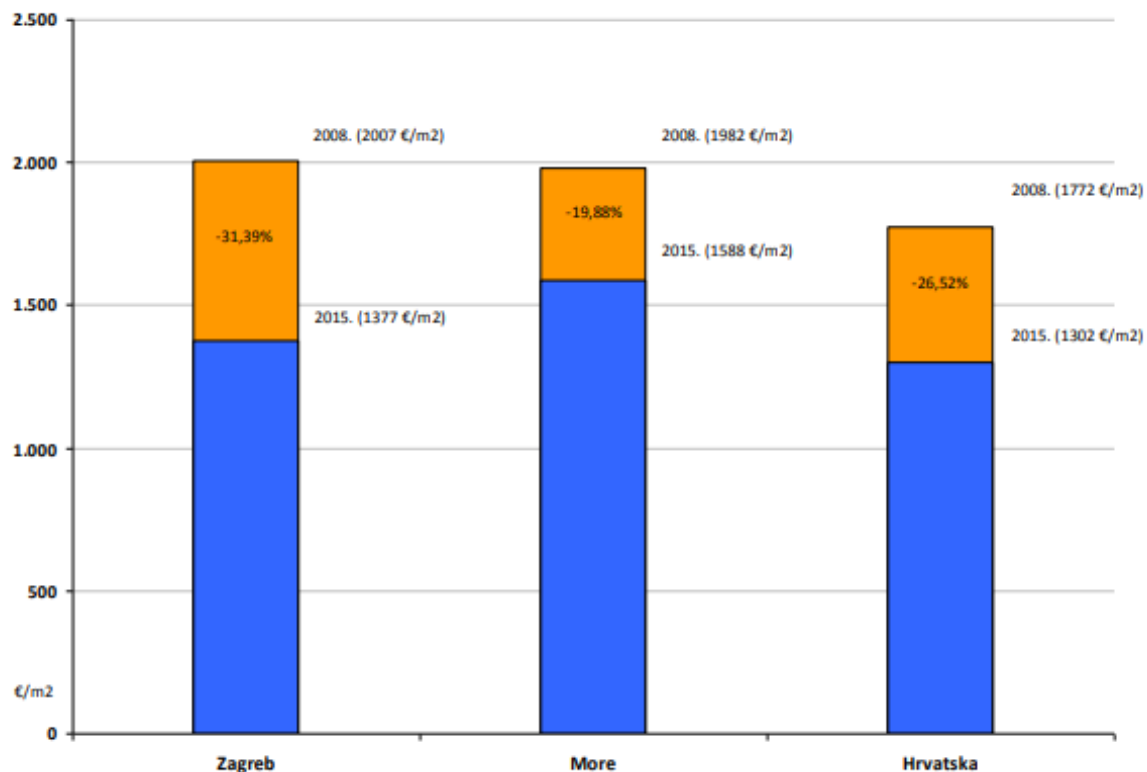


Izvor: izrada autora prema „Tržište nekretnina u Hrvatskoj“, <<https://bit.ly/2zyM34c>> (pristupljeno 28. kolovoza 2019.)

Broj transakcija stambenih nekretnina svoj vrhunac doseže 2007. sa brojem od 66.878 transakcija. Nakon toga dolazi do pada koji je uzrokovan ekonomskom krizom iz 2008. godine te najmanji zabilježeni iznos transakcija biva zabilježen 2015. godine i broji 23.830 transakcija. Nakon 2015. godine dolazi do blagog rasta, ali zabilježeni broj transakcija sa početka promatranog razdoblja iz 1998. nije dosegnut.

Slika 1. prikazuje pad vrijednosti stambenih nekretnina od 2008. do 2015. godine.

Slika 1. Pad vrijednosti stambenih nekretnina od 2008. do 2015.



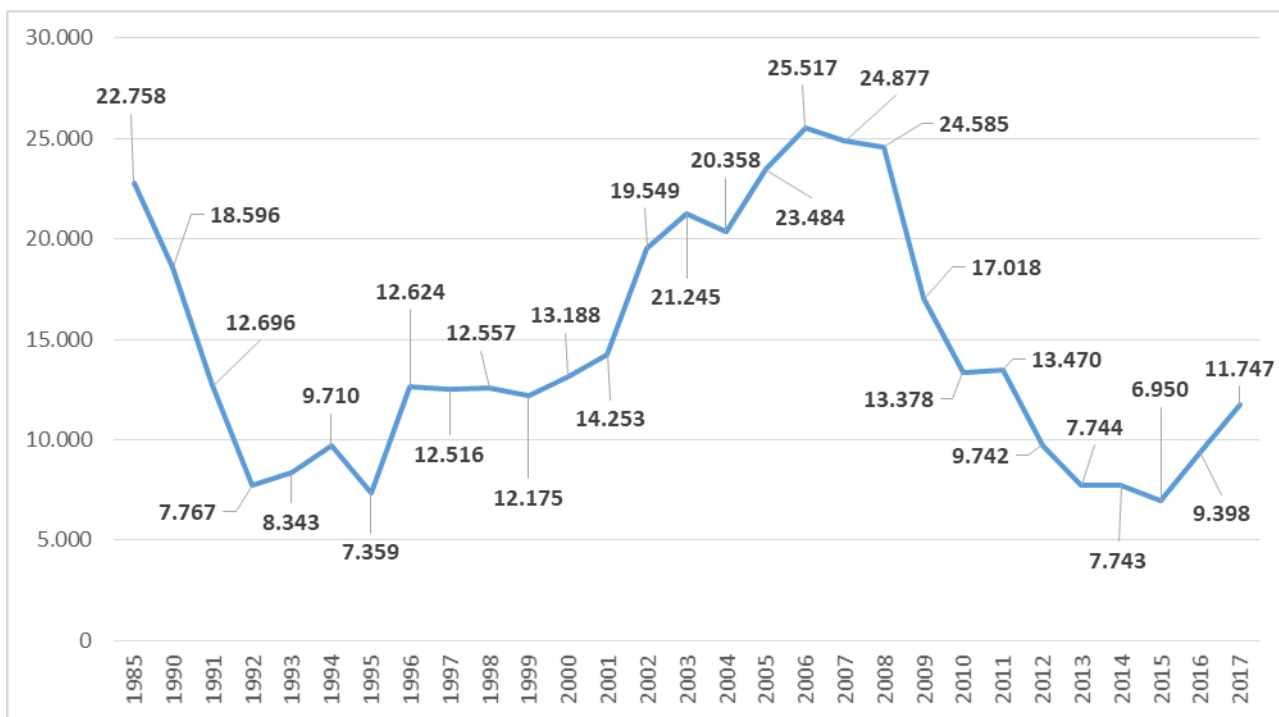
Izvor: „Tržište nekretnina u Hrvatskoj“, <<https://bit.ly/2zyM34c>> (pristupljeno 28. kolovoza 2019.)

Nakon ekonomske krize dolazi do pada prometa i cijena nekretnina u navedenom razdoblju. Na prikazanom grafikonu moguće je uočiti da pad vrijednosti nekretnina na razini Republike Hrvatske u razdoblju od 2008. godine do 2015. godine je 26,52% što predstavlja veliki pad u odnosu na vrijednost koja je bila ostvarena 2008. godine. Nadalje, na području Grada Zagreba zabilježen je ogroman pad od 31,39% što predstavlja iznimno zabrinjavajući podatak koji sa sobom donosi brojne poteškoće. Promatrajući obalno područje vidljiv je manji pad te on iznosi 19,88% u odnosu na 2008. godinu. Iako je pad manji u odnosu na prosjek države i grada Zagreba, očito je da je kriza ostavila veliki trag na tržište stambenih nekretnina te je bio potreban dugi niz godina da dođe do njegova oporavka.

Grafikon 18. predstavlja prikaz stanogradnje prema broju izdanih građevinskih dozvola od 1985. do 2017. godine.



Grafikon 18. Stanogradnja prema broju izdanih građevinskih dozvola



Izvor: izrada autora prema „Tržište nekretnina u Hrvatskoj“, <<https://bit.ly/2zyM34c>> (pristupljeno 28. kolovoza 2019.)

Promatrajući grafikon na kojem je raspoređena stanogradnja prema izdanim dozvolama u razdoblju od 1985. godine do 2017. godine moguće je zaključiti da je najveći broj nekretnina koje se odnose na područje stanogradnje izgrađen u 2006. godini te on iznosi 25.517 izgrađenih jedinica, dok je najmanji broj zabilježen 2015. godine te iznosi 6.950. Nakon izbijanje ekonomske krize zabilježen je nagli pad koji je trajao do 2015. godine i tek tada dolazi do kontinuiranog rasta te se stanogradnja počela oporavljati u 2017. godini kada je ostvaren broj od 11.474 jedinica u području stanogradnje.

## 7.2. BN indeks

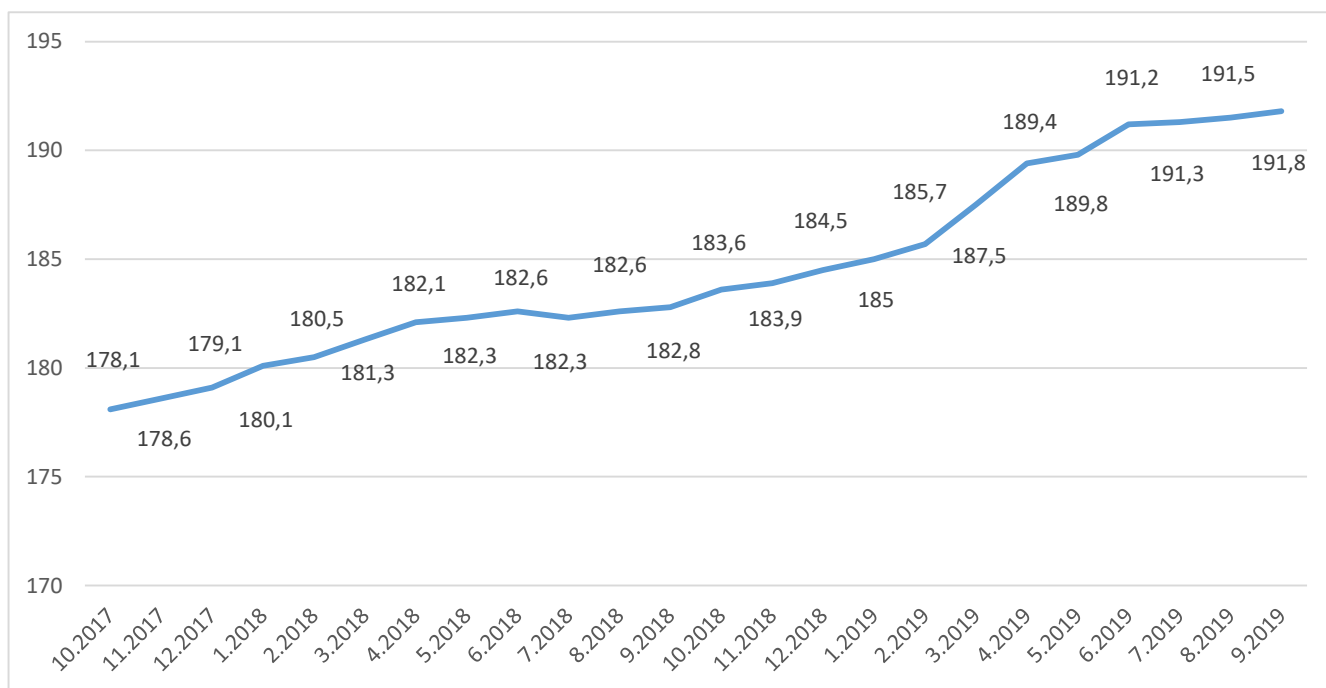
BN indeks predstavlja iznimno važan pokazatelj kretanja cijena stambenih nekretnina te tako omogućava lakše praćenje prijašnje i trenutačne situacije na tržištu nekretnina.

„BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena

tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.“<sup>10</sup>

U nastavku slijedi *Grafikon 19.* koji prikazuje BN indeks u razdoblju od listopada 2017. godine do rujna 2019. godine.

*Grafikon 19. BN indeks od listopada 2017. do rujna 2019. godine*



Izvor: izrada autora prema „BN Index“, <<https://bit.ly/34aVrJG>> (pristupljeno 1. kolovoza 2019.)

Od početka navedenog razdoblja vidi se kontinuirani rast sve do kolovoza 2019. godine pa i za projekciju za rujna iste godine. U listopadu 2017. godine BN indeks iznosi 178,1 te značajniji rast doživljava u travnju 2019. godine kada iznosi 189,4. Nakon lipnja 2019. godine vidljiv je blagi rast i tendencija nastavka istog. Uspoređujući razdoblje srpnja 2018. godine i srpnja 2019. godine uočljiv je rast BN indeksa za 4,68%.

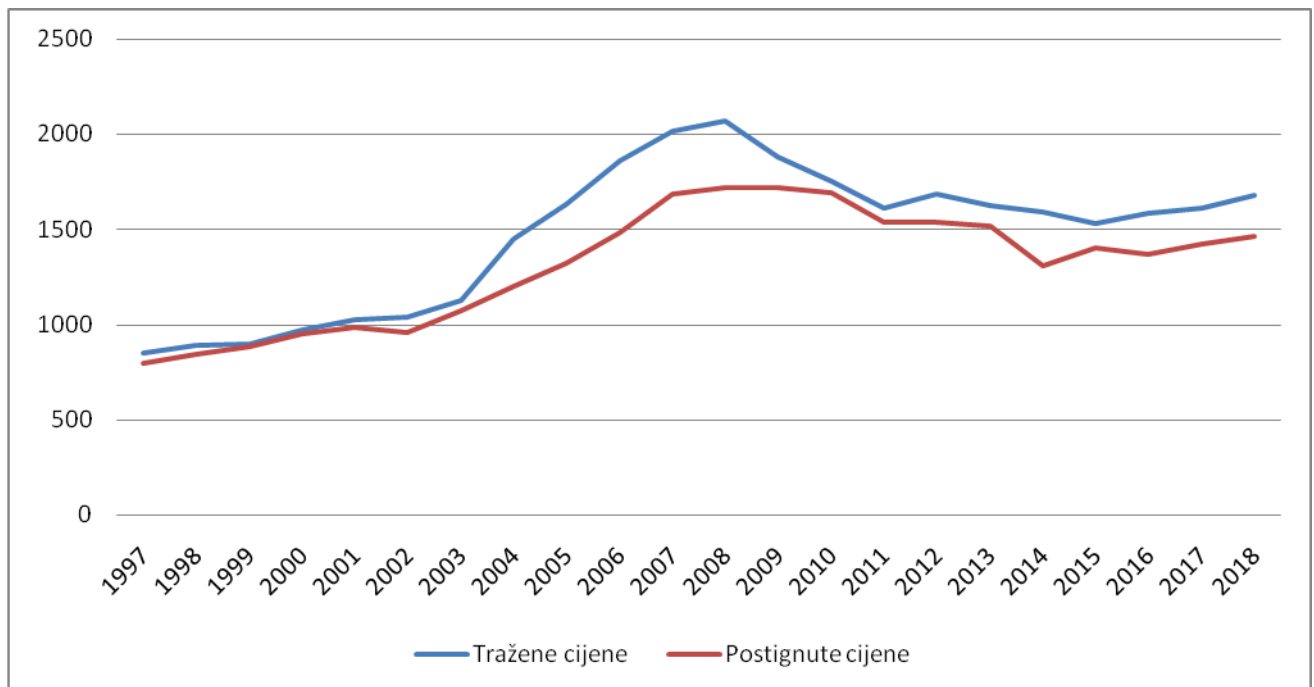
Cijene nekretnina s posebnim naglaskom na stambene nekretnine doživjele su najviši rast od 2008. godine. Ekonomska kriza ostavila je ogroman utisak na cjelokupno tržište nekretnina pa tako i na stambeni sektor, a to se najviše ogleda u podacima koji pokazuju da je tek 2019. godine došlo do značajnijeg rasta. Taj rast

<sup>10</sup> Burza nekretnina, „BN Index“, <<https://bit.ly/34aVrJG>> (pristupljeno 1. kolovoza 2019.)

nije jednak za sve županije pa tako kod županija s manjim rastom cijena nije se povećao niti promet nekretninama.

Navedeni grafikon prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u razdoblju od 1997. do 2018. godine u sektoru stanogradnje.

*Grafikon 20. Kretanje traženih i postignutih cijena od 1997. do 2018. godine u sektoru stanogradnje*



Izvor: izrada autora prema „BN Index“, <<https://bit.ly/34aVrJG>> (pristupljeno 3. rujna 2019.)

Promatrajući navedeni grafikon vidljivo je da su tražene cijene svake godine bile veće od postignutih, a najveća razlika je zabilježena u razdoblju između 2005. godine i 2008. godine. Osim navedenog razdoblja veći jaz je uočljiv u 2014. godini dok je najmanja razlika zabilježena na početku promatranog razdoblja. Još uvijek je porast tražene cijene nekretnina nešto veći nego rast postignute cijene. Nekretnine su uglavnom precijenjene što je vidljivo iz toga da većina nekretnina koje su oglašene ne pronalaze svoje kupce.

Projekcije pokazuju da će se na početku jeseni još uvijek vidjeti povećanje potražnje za pojedinim nekretninama, a glavni razlog za takvo odvijanje situacije su državne subvencije. Vlasnici koji planiraju prodati nekretninu trebali bi to napraviti u narednih nekoliko godina uz uvjet da traženu cijenu prilagode situaciji na tržištu.

Povećan rast traženih cijena nije bio praćen rastom realiziranih prodaja. Vidljivo je da je subjektivni stav o cijeni vlasnika u neskladu s realnim cijenama. Često se dobiva pogrešan utisak da zbog rasta traženih cijena dolazi do rasta tržišta nekretnina kako brojem tako i volumenom. Rast cijena, a pogotovo onih u sredstvima oglašavanja ne smije se tretirati kao rast tržišta nekretnina.

Svaka nekretnina koja ostvaruje investicijski povrat je postala iznimno tražena među investitorima. Upravo zbog toga se višak novca u Hrvatskoj ulaže u komercijalne nekretnine više nego u dionice i investicijske fondove. Kada je riječ o novogradnji ona se uspješno prodaje dok se broj prodaje rabljenih nekretnina smanjuje zbog povećanja cijene. Na tržištu prolaze samo nekretnine koje su reprezentativne i najpovoljnije dok sve ostale uslijed povećanja cijene i smanjenja potražnje ne pronalaze kupce.

BN indeks kao jedan od pokazatelja kretanja cijena stambenih nekretnina ima veliku važnost jer omogućava kontinuirano praćenje cijena na mjesečnoj bazi. Samim time moguće je pratiti i stanje cjelokupnog gospodarstva preko rasta ili pada cijena. Ukoliko postoji sigurnost ljudi u vidu zaposlenosti i zadovoljavajućih plaća dolazi do većeg investiranja i takva situacija će se pozitivno odraziti na čitavo gospodarstvo. Upravo tako svi pozitivni parametri utjecat će na rast BN indeks, dok negativni pokazatelji poput povećanja nezaposlenosti, smanjenja plaće, smanjenih investicija negativno će se odraziti na cijene koje će padat. Kada je riječ o bankama, njihova aktivnost je usko povezana sa rizikom osciliranja cijena. Banke u republici Hrvatskoj su pooštrile svoje kriterije i način poslovanja kako bi se izbjegla svaka moguća situacija stvaranja nekretninskog balona.

## 8. Zaključak

Diplomskim radom koji je usmjeren na analizu tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj željelo se prikazati i objasniti pojam nekretnina i mehanizam funkcioniranja tržišta na kojem su nekretnine glavni predmet razmjene. Nekretninama se smatraju sve stvari u prostoru koje ne mogu promijeniti položaj, a da im se pri tome ne promijeni ili u potpunosti ne uništi postojeća struktura. Osim toga nekretninama se smatra sve ono što je trajno spojeno sa zemljinom površinom i zemljištem te je potrebno u tom okviru proučavati zasebnosti i zakonitosti vezane uz navedeni pojam.

Tržište nekretnina je vrlo dinamično i specifično te se prema svojim karakteristikama u mnogočemu razlikuje u odnosu na ostala tržišta. Upravo zbog velike vrijednosti nekretnina koja se uglavnom zasniva na zaduživanjima te specifičnom odnosu ljudi prema nekretninama u vidu predodžbe, očekivanja i psihološke dobiti postoji određeno distanciranje u odnosu na druga tržišta. Tako je uvriježeno poimanje tržišta nekretnina kao skupa transakcija koje za posljedicu imaju promjenu vlasništva nekretnina ili promjenu korištenja prava koja iz nekretnina proizlaze.

Situacija na nekretninskom tržištu imala je velik utjecaj na začetak i razvoj nedavne ekonomske krize čiji se utjecaj proširio na cijeli svijet. Promatrajući izvore i tijek krize moguće je uočiti da na intenzitet i trajanje ekonomske krize veliki utjecaj ima postojeće stanje nekog gospodarstva. Ako neko gospodarstvo koje je pogođeno krizom ima nepovoljan indeks preduvjeta rasta i negativan moment rasta tada će intenzitet i period trajanja krize biti veći. S druge strane kod gospodarstava koje imaju povoljan indeks preduvjeta rasta i pozitivan moment rasta kriza će trajati kraće i imat će blaže posljedice. Začetak krize koji se zbio kao posljedica pada tržišta hipotekarskih kredita u SAD-u svoje negativne učinke prelio je diljem svijeta, pa tako i nacionalno gospodarstvo Republike Hrvatske nije ostalo netaknuto. S obzirom na nezavidno stanje gospodarstva prije krize očekivalo se da će kriza imati snažan učinak i dugi vijek trajanja.

Rast tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj odvijao se nesmetano i bilježio je pozitivne pomake sve do 2008. godine kada je došlo do prelijevanja negativnih učinaka ekonomske krize. Kriza je imala veliki utjecaj na građevinski sektor koji je nakon njene pojave bilježio veliki pad. Taj pad osjetio se i u mnogim godinama koje

su uslijedile, ali je negativan trend smanjen te je došlo do polaganog oporavka koji se osjetio kod svih vrsta nekretnina.

Promatrajući tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj potrebno je napraviti razdiobu na nekoliko segmenata koji su najznačajniji u promatranju funkcioniranja cjelokupnog tržišta. Upravo tako najčešće spominjane vrste nekretnina orijentirane su prema rezidencijalnim vrstama, zemljištima i poslovnim prostorima.

Kroz analizu tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj moguće je doći do zaključka u kojem se može izdvojiti stanove i apartmane kao najznačajniju skupinu nekretnina kroz najveću ostvarenu prodanu vrijednost, dok se prema broju provedenih transakcija na prvom mjestu nalazi poljoprivredno zemljište. Prodaja i broj nekretnina ovisi o prometnom i geografskom položaju. Upravo tako najveći broj stanova i apartmana je zastupljen na obalnom području i području grada Zagreba, a s druge strane skupina zemljišta poput šumskih i poljoprivrednih je najviše zastupljena u unutrašnjosti države. Upravo tako Grad Zagreb, Splitsko – dalmatinska županija, Primorsko – goranska i Istarska županija prednjače prema broju stanova i apartmana upravo zbog svojeg položaja i turističkog značaja. S druge strane županije poput Koprivničko – križevačke, Osječko – baranjske i Bjelovarsko – bilogorske imaju primat u broju poljoprivrednih nekretnina. Prema cijenama m<sup>2</sup> nekretnina najveću vrijednost zauzimaju poslovne nekretnine te stanovi i apartmani. Njihova cijena varira ovisno o području na kojem su smještene. Nekretnine navedenog tipa veću cijenu poprimaju ako se nalaze u središtu grada ili u turističkoj sredini koja obiluje kulturno – povijesnim znamenitostima. Osim toga veliku važnost ima i blizina glavnih prometnih čvorišta koja omogućava veću povezanost i lakše odvijanje transporta.

Tržište nekretnina je vrlo dinamično, ali i osjetljivo područje koje može ponekad biti i izvrstan indikator stanja gospodarstva. Brojne promjene u cijenama mogu poslužiti kao najava pozitivnih ili negativnih trendova koje mogu uslijediti u cijelom gospodarstvu. Potrebno je voditi računa o situaciji na tržištu i kroz praćenje brojnih indikatora smanjiti rizik neizvjesnosti koja može uslijediti u okviru novonastale situacije.

## Literatura

### Knjige

1. Felton, A. i C. Reinhart, *Prva financijska kriza 21. stoljeća*, Zagreb, Novum d.o.o., 2008.
2. James, J., *Real Estate Investing: The Ultimate Beginners' Guide to Real Estate Investing*, BiggerPockets Publishing, 2018.
3. Josipović, T. et al., *Poslovanje nekretninama*, Zagreb, Hrvatska gospodarska komora, 2005.
4. Pindyck, R.S. i D.L. Rubinfeld, *Mikroekonomija (peto izdanje)*, Zagreb, MATE d.o.o., 2005.
5. Samuelson, P.A. i W.D. Nordhaus, *Ekonomija (18. izdanje)*, Zagreb, MATE d.o.o., 2005.
6. Sharma, S. i D. Tomić, *Mikroekonomska analiza tržišne moći i strateškog ponašanja poduzeća*, Zagreb, Odjel za ekonomiju i turizam „Dr. Mijo Mirković“, Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli i Mikrorad d.o.o., 2011.
7. Šebalj, A. et al., *Procjena vrijednosti nekretnina i sve oko toga*, Zagreb, Novi informator d.o.o., 2018.
8. Zandi, M., *Financijski šok*, Zagreb, MATE d.o.o., 2010.

### Stručni i znanstveni radovi

1. Babić, M. „Financijske spekulacije i ekonomska kriza“, *Obnovljeni život: časopis za filozofiju i religijske znanosti*, vol. 63, no. 4, 2008, str. 385. - 388. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 17. srpnja 2019.)
2. Benazić, M. i Tomić, D. “The evaluation of fiscal and monetary policy in Croatia over a business cycle”, *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Rijeci*, vol. 32, no. 1, 2014, str. 75. - 99.
3. Benić, Đ. „Ekonomska kriza u Europi i hrvatsko gospodarstvo“, *Ekonomska misao i praksa*, no. 4, 2012, str. 847. - 854. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 15. srpnja 2019.)
4. Benolić, M. „Svjetska ekonomska kriza: razvoj, utjecaj na Republiku Hrvatsku i subjektivni stavovi studenata“, *Pravnik: časopis za pravna i društvena pitanja*,

- vol. 46, no. 92, 2012, str. 119. – 138. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 20. srpnja 2019.)
5. Lipovec, N. i G. Kozina, „Ekonomska analiza i ocjena zakonitosti ponude i potražnje“, *Tehnički glasnik*, vol. 7, no. 2, 2013, str. 206. – 212. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 28. lipnja 2019.)
  6. Mlikotić, S. „Globalna financijska kriza – uzroci, tijek i posljedice“, *Pravnik*, vol. 44, no. 2, 2010, str. 83. – 94. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 10. srpnja 2019.)
  7. Simonetti, P. „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, no. 1, 2009, str. 33. – 62. Dostupno na Hrcak.srce, (pristupljeno 23. lipnja 2019.)
  8. Škare, M. i S. Stjepanović, „Analiza posljedica globalne krize na hrvasko gospodarstvo i moguća rješenja“, *Ekonomija*, vol. 16, no. 2, 2009, str. 481. – 504. Dostupno na Crosbi, (pristupljeno 30. kolovoza 2019.)

### Internetski izvori

1. Burza nekretnina, *BN Komentar* [website], <<https://bit.ly/34aVrJG>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.)
2. Enciklopedija, [website], <<https://bit.ly/32oK0fN>> (pristupljeno 27. lipnja 2019.)
3. HGK, *Financijsko – ekonomski okvir posredovanja u prometu nekretninama* [website], <<https://bit.ly/2L9Npt1>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.)
4. HGK, *Tržište nekretnina u Hrvatskoj* [website], <<https://bit.ly/2zyM34c>> (pristupljeno 28. kolovoza 2019.)
5. HGK, *Pregled tržišta nekretnina u RH* (Ž. Uhlir), <<https://bit.ly/2ZDZleu>> (pristupljeno 25. lipnja 2019.)
6. HNB, *Ekonomska kriza i monetarna politika* (Ž. Rohatinski), <<https://bit.ly/348NEvK>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.)
7. Porezna uprava, *Oporezivanje prometa nekretnina* [website], <<https://bit.ly/2LgqTxt>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.)
8. Poslovni dnevnik, *Leksikon*, [website], <<https://bit.ly/2ZBYerC>>, (pristupljeno 21. lipnja 2019.)
9. Sop – ing d.o.o. Zagreb, *Što je nekretnina* [website], <<https://bit.ly/2MHVCGV>> (pristupljeno 21. lipnja 2019.)



10. Zakon.hr [website], <<https://bit.ly/32gtiiw>> (pristupljeno 25. srpnja 2019.),  
(zakoni skinuti uz SMS kod)

## **Publikacije**

1. Tkalec, M., M. Vizek i I. Žilić, „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“, *Ekonomski institut Zagreb*, 2018. Dostupno na <<https://bit.ly/2LgsG5F>> (pristupljeno 25. lipnja 2019.)

## Popis grafikona i tablica

### Popis grafikona

<i>Grafikon 1. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Hrvatskoj od 2002. do 2017....</i>	<i>22</i>
<i>Grafikon 2. Broj transakcija po vrsti nekretnine 2012. – 2017.....</i>	<i>23</i>
<i>Grafikon 3. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK 2012. – 2017. ....</i>	<i>24</i>
<i>Grafikon 4. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK po vrsti nekretnine 2012. – 2017.....</i>	<i>25</i>
<i>Grafikon 5. Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana 2012.- 2017.....</i>	<i>27</i>
<i>Grafikon 6. Vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK 2012.- 2017.</i>	<i>30</i>
<i>Grafikon 7. Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća 2012. – 2017. ....</i>	<i>32</i>
<i>Grafikon 8. Vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK 2012. – 2017.....</i>	<i>33</i>
<i>Grafikon 9. Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta 2012. – 2017..</i>	<i>36</i>
<i>Grafikon 10. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017.....</i>	<i>37</i>
<i>Grafikon 11. Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta 2012. – 2017. ....</i>	<i>41</i>
<i>Grafikon 12. Vrijednost prodanih šumskih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017. ....</i>	<i>42</i>
<i>Grafikon 13. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2012. – 2017. ..</i>	<i>45</i>
<i>Grafikon 14. Vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK 2012. – 2017.....</i>	<i>46</i>
<i>Grafikon 15. Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora 2012. – 2017. ....</i>	<i>49</i>
<i>Grafikon 16. Vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK 2012. – 2017. ....</i>	<i>50</i>
<i>Grafikon 17. Broj transakcija stambenih nekretnina po godinama u Hrvatskoj.....</i>	<i>56</i>
<i>Grafikon 18. Stanogradnja prema broju izdanih građevinskih dozvola .....</i>	<i>58</i>
<i>Grafikon 19. BN indeks od listopada 2017. do rujna 2019. godine .....</i>	<i>59</i>
<i>Grafikon 20. Kretanje traženih i postignutih cijena od 1997. do 2018. godine u sektoru stanogradnje .....</i>	<i>60</i>

### Popis slika i tablica

<i>Slika 1. Pad vrijednosti stambenih nekretnina od 2008. do 2015. ....</i>	<i>57</i>
---	-----------

<i>Tablica 1. Broj transakcija po vrsti nekretnine i godinama .....</i>	<i>26</i>
<i>Tablica 2. Broj prodanih stanova/apartmana po županijama i godinama .....</i>	<i>29</i>
<i>Tablica 3. Medijalne cijene stanova/ apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama .....</i>	<i>31</i>
<i>Tablica 4. Broj prodanih obiteljskih kuća po županijama i godinama .....</i>	<i>34</i>
<i>Tablica 5. Medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama .....</i>	<i>35</i>
<i>Tablica 6. Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama i godinama .....</i>	<i>38</i>
<i>Tablica 7. Medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama ..</i>	<i>40</i>
<i>Tablica 8. Broj prodanih šumskih zemljišta po županijama i godinama .....</i>	<i>43</i>
<i>Tablica 9. Medijalne cijene m<sup>2</sup> šumskog zemljišta prema županijama .....</i>	<i>44</i>
<i>Tablica 10. Broj prodanih građevinskih zemljišta po županijama i godinama .....</i>	<i>47</i>
<i>Tablica 11. Medijalne cijene m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta prema županijama .....</i>	<i>48</i>
<i>Tablica 12. Broj prodanih poslovnih prostora po županijama i godinama .....</i>	<i>51</i>
<i>Tablica 13. Medijalne cijene m<sup>2</sup> poslovnog prostora izražene u kunama prema županijama .....</i>	<i>53</i>

## Sažetak

Diplomskim radom se analizirala tema tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Pojmovi koji su ovim radom pobliže objašnjeni odnose se na tržište, tržište nekretnina, pravni aspekt funkcioniranja tržišta nekretnina te uloga tržišta nekretnina u pojavi ekonomske krize.

Tržište kao mjesto na kojem kupci i prodavatelji međusobno djeluju kako bi odredili cijene roba, u ovom slučaju nekretnina ima izniman značaj na cjelokupno gospodarstvo. Upravo tako nepovoljna situacija na tržištu nekretnina u SAD- u bila je okidač ekonomske krize. Negativne posljedice prelele su se na nacionalna gospodarstva diljem svijeta koja su nakon tog događaja počela bilježiti brojne gubitke. Gospodarstvo Republike Hrvatske isto se našlo na udaru krize te je vidljiv pad na tržištu nekretnina u odnosu na razdoblje prije krize.

Broj i cijena nekretnina ovisi o lokaciji, vrsti, starosti i veličini. Tako je na području Republike Hrvatske vidljiva različita struktura nekretnina ovisno o geografskom položaju. U unutrašnjosti kontinenta prevladavaju poljoprivredna i šumska zemljišta, dok uz obalu i područje grada Zagreba prevladavaju stanovi i apartmani i građevinska zemljišta. Upravo zbog svojih posebnosti, Hrvatska svojim raznolikim i bogatim prostornim karakteristikama predstavlja iznimno privlačno područje za trgovanje nekretninama.

Ključne riječi: ekonomska kriza, nekretnine, tržište, tržište nekretnina, Republika Hrvatska

## Summary

This thesis analyzes the topic of real estate market in the Republic of Croatia. The concepts explained in this paper refer to the market, the real estate market, the legal aspect of the functioning of the real estate market and the role of the real estate market in the onset of the economic crisis.

The market as a place where buyers and sellers interact to determine commodity prices, in this case real estate is of utmost importance to the overall economy. It was this unfavorable situation in the US real estate market that triggered the economic crisis. Negative consequences have spilled over to national economies around the world, which after that event began to record numerous losses. The economy of the Republic of Croatia was also hit by the crisis and there was a marked decline in the real estate market compared to the pre-crisis period.

The number and price of real estate depends on location, type, age and size. Thus, in the territory of the Republic of Croatia different structure of real estate is visible, depending on geographical location. Inland, forest and agricultural land predominate in the interior of the continent, while flats and apartments and construction land predominate along the coast and the city of Zagreb. Due to its specific features, Croatia with its diverse and rich spatial characteristics is an extremely attractive area for real estate trading.

Key words: economic crisis, real estate, market, real estate market, Republic of Croatia