

# Izazovi tržišta nekretnina

---

Živić, Paolo

Master's thesis / Diplomski rad

2021

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:137:961163>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-23**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**PAOLO ŽIVIĆ**

**IZAZOVI TRŽIŠTA NEKRETNINA**

Diplomski rad

Pula, 2021.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**PAOLO ŽIVIĆ**

## **IZAZOVI TRŽIŠTA NEKRETNINA**

Diplomski rad

**JMBAG: 0303052441, redoviti student**

**Studijski smjer: Management i poduzetništvo**

**Predmet: Urbana ekonomika**

**Znanstveno područje: društvene znanosti**

**Znanstveno polje: ekonomija**

**Znanstvena grana: opća ekonomija**

**Mentor: izv. prof. dr. sc. Lela Tijanić**

Pula, studeni 2021.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani Paolo Živić, kandidat za magistra 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 nedozvoljeni 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.

U Puli, studen 2021. godine



## **IZJAVA O KORIŠTENJU AUTORSKOG DJELA**

Ja, Paolo Živić dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom „Izazovi tržišta nekretnina“ 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 sa 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, studeni 2021.

Potpis

---

## Sadržaj

<b>1. Uvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Urbani razvoj u Europskoj uniji i stanovanje .....</b>	<b>3</b>
2.1. Važnost urbanog razvoja u Europskoj uniji .....	4
2.2. Urbana agenda .....	6
2.3. Stanovanje .....	10
<b>3. Tržište nekretnina – opća obilježja .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Vrste i obilježja nekretnina i zakonska regulativa .....</b>	<b>16</b>
4.1. Odabrani pokazatelji građevinarstva u Hrvatskoj .....	18
4.2. Vrste nekretnina .....	23
4.2.1. Stanovi i apartmani .....	27
4.2.2. Obiteljske kuće .....	37
4.3. Socio-ekonomski aspekti .....	47
4.4. Utjecaj turizma na tržište nekretnina .....	57
4.5. Zakonska regulativa i oporezivanje nekretnina .....	62
<b>5. Utjecaj ekonomske krize na tržište nekretnina.....</b>	<b>64</b>
<b>6. Model višestruke linearne regresije – odabrane odrednice utjecaja na cijenu nekretnina .....</b>	<b>70</b>
6.1. Metodološki pristup .....	70
6.2. Testiranje hipoteza .....	71
<b>7. Zaključak.....</b>	<b>85</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>87</b>
<b>Popis tablica i grafikona .....</b>	<b>95</b>
<b>Sažetak.....</b>	<b>99</b>
<b>Summary .....</b>	<b>100</b>

## 1. Uvod

Stanovanje spada u osnovne životne potrebe, a nekretnine predstavljaju trajan stambeni objekt. Kupnja nekretnine često podrazumijeva veća i dugotrajna ulaganja. U određenim zemljama preferira se imati vlasništvo nad nekretninom čime se postiže određeni status. Nekretnine sve češće postaju izvor zarade zbog njihove prodaje i turističkog najma pa samim time raste njihova potražnja, a cijene strmoglavu rastu. Upravo se kao jedan od najvećih problema urbanog razvoja nameću visoke cijene jer sve više ljudi zbog boljih životnih prilika gravitira prema gradovima, uz dodatno opterećenje turističkih područja, dok značajan dio stanovnika ne može sebi omogućiti rješavanje stambenog pitanja.

Predmet je istraživanja ovog rada istražiti problematiku stanovanja u gradovima te prikazati koji se izazovi pojavljuju na tržištu nekretnina.

Cilj rada je istražiti izazove tržišta nekretnina koji utječu na urbani razvoj, s detaljnijom obradom primjera Hrvatske i razlika između hrvatskih regija i gradova.

Rad je podijeljen na sedam međusobno povezanih dijelova. U uvodnom dijelu prikazani su kraći opis teme te cilj i struktura rada. Drugo poglavlje prikazuje važnost urbanog razvoja u Europskoj uniji (EU). Spominju se problemi vezani uz migriranje sve većeg broja ljudi u gradove i sve veće troškove stanovanja. Nakon toga, u radu se govori o inicijativi Urbana agenda i jednoj točki Urbane agende koja obuhvaća stanovanje. Treće se poglavlje odnosi na teorijski dio u kojem se definira sam pojam nekretnine. U četvrtom se poglavlju navode vrste i obilježja nekretnina. Pritom se stavlja naglasak na socijalni aspekt, stopu opterećenja troškovima stanovanja, prosječnu cijenu najma stana i priuštivost stana za prosječnog građanina. Zatim se analizira utjecaj turizma na cijene nekretnina u Hrvatskoj, dok posljednje potpoglavljje obuhvaća zakonsku regulativu i oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj. U četvrtom poglavlju prikazuju se odabrani indikatori koji upućuju na stanje na tržištu nekretnina te se u analizu uključuju razlike između hrvatskih regija i lokalnih jedinica. U petom se poglavlju analizira kriza iz 2008., utjecaj na nezaposlenost i kretanje cijena nekretnina prije krize, duljina oporavka od krize te se prikazuje usporedba po regijama (Grad Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske) u cilju analize utjecaja krize na tržište nekretnina. Šesto poglavlje obuhvaća regresijsku analizu u kojoj se analizira utjecaj odabranih varijabli na cijenu nekretnina i testiraju se istraživačke hipoteze koje su navedene u nastavku.

H<sub>1</sub>: Povećanje obujma građevinskih radova povećava cijenu nekretnina.

Prema podacima sa stranice Državnog zavoda za statistiku, u drugoj polovici 2011. godine, dok se Hrvatska još oporavljala od krize, na tržištu nekretnina prodano je 1 251 novih stanova (814 u Zagrebu, 437 u ostalim naseljima)<sup>1</sup>. U drugoj polovici 2019. godine taj je broj bio znatno veći. Prodano je 1 885 novih stanova (u Zagrebu 932, a 953 u ostalim naseljima).<sup>2</sup> Razlika iznosi 634 više prodanih novih stanova u drugoj polovici 2019. godine, u odnosu na drugu polovicu 2011. godine. Sama činjenica da je potražnja za novim stanovima veća i da se oni rasprodaju i prije izgradnje, dovodi do povećanja njihovih cijena.

H<sub>2</sub>: Rast neto plaća utječe na povećanje cijena nekretnina.

Bolji mikroekonomski čimbenici, kao što je plaća zaposlenika, dovode do boljeg životnog standarda. Bolji životni standard povećava potražnju za stanovima što dovodi do rasta njihovih cijena.<sup>3</sup> Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, 2011. godine prosječna mjesečna neto plaća iznosila je 5 441 kunu<sup>4</sup>, a 2019. godine 6 457 kuna.<sup>5</sup>

H<sub>3</sub>: Povećanje ukupnog broja turističkih noćenja utječe na povećanje cijena nekretnina.

S obzirom na to da je turizam značajan za gospodarski razvoj u Hrvatskoj te zbog činjenice da je Hrvatska jedna od vodećih zemalja u EU-u po broju turističkih dolazaka, pretpostavka je da veći broj noćenja utječe na cijene nekretnina na hrvatskom tržištu. Međutim, navedeno je potrebno detaljnije istražiti.

---

<sup>1</sup> Državni zavod za statistiku, *Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2011.*, 2012a., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2011/03-01-05\\_02\\_2011.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2011/03-01-05_02_2011.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>2</sup> Državni zavod za statistiku, *Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2019.*, 2020a., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/03-01-05\\_02\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/03-01-05_02_2019.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>3</sup> Lovrinčević, Ž i Vizek, M., „Determinante cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj i potencijalni učinci liberalizacije tržišta nekretnina“, *Ekonomski pregled*, vol. 59, no. 12, 2008., str. 737., <https://hrcak.srce.hr/32509>, (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>4</sup> Državni zavod za statistiku, *Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće zaposlenih za prosinac 2011.*, 2012b., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2011/09-01-01\\_12\\_2011.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2011/09-01-01_12_2011.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>5</sup> Državni zavod za statistiku, *Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće zaposlenih za prosinac 2019.*, 2020b., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/09-01-01\\_12\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/09-01-01_12_2019.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)



## 2. Urbani razvoj u Europskoj uniji i stanovanje

Europski gradovi posjeduju jedinstvena kulturna i arhitektonska obilježja, snažne snage društvenog uključivanja i izuzetne mogućnosti za gospodarski razvoj. Predstavljaju centre znanja i izvori su rasta i inovacija. Međutim, istodobno „pate“ od demografskih problema, socijalne nejednakosti, socijalne isključenosti određenih skupina stanovništva, nedostatka pristupačnih i prikladnih stambenih uvjeta, određenih usluga i ekoloških problema.<sup>6</sup>

Europa ima veliki broj malih, srednjih i velikih gradova. Kao dio policentričnog urbanog sustava, to su funkcionalna područja s različitim potencijalima i izazovima. Europski gradovi nisu samo gusto naseljena područja, već oni također omogućuju kulturnu, socijalnu, ekološku i ekonomsku interakciju. Većina europskih gradova jedinstvena su povijesna središta kulturnih vrijednosti koja oblikuju europsku urbanu baštinu i identitet njezinih građana. Gradovi su mjesta pluralizma, solidarnosti, kreativnosti. Kulturne i političke tradicije bile su temelji za razvoj gradova koji odražavaju demokratska prava i vrijednosti. Gradovi su također središta za nove oblike rješavanja problema i socijalne inovacije. Kvalitetni, otvoreni i sigurni javni prostori funkcioniraju kao živopisna urbana mjesta omogućujući ljudima interakciju, razmjenu i integriranje u društvo. Dobro urbano planiranje, dizajn, infrastruktura i zdrav okoliš doprinose razvoju kompaktnih gradova. To zahtijeva plansku gradnju s osnovom integriranog procesa planiranja i dizajna za svako oblikovanje izgrađenog okoliša u europskim gradovima. Također, obuhvaća upravljanje i prenamjenu postojećih zgrada, kao i projektiranje i izgradnju suvremenih zgrada, šire infrastrukture i javnih prostora. Gradovima i urbanim sustavima potrebna je fleksibilnost i sposobnost da odgovore na vanjske utjecaje urbanim upravljanjem za opće dobro, kao i uravnoteženom provedbom pravednih, zelenih i produktivnih gradova. Predvidljive i preventivne politike, planovi i projekti trebali bi uključivati različite scenarije za predviđanje okolišnih i klimatskih izazova i ekonomskih rizika, kao i društvenu transformaciju i zdravstvene probleme.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> European Commission, *Leipzig Charter on Sustainable European Cities*, 2007., str. 1-2., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/themes/urban/leipzig\\_charter.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>7</sup> European Commission, *New Leipzig Charter - The transformative power of cities for the common good*, 2020b., str. 2., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

## 2.1. Važnost urbanog razvoja u Europskoj uniji

Između 2000. i 2013., rast bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) u gradovima bio je 50% veći nego u ostatku EU-a, a zaposlenost u gradovima povećala se za 7%, dok je u ostatku EU-a blago opala.<sup>8</sup> Rezultat toga je veća ekonomska prednost i efikasnost gradova, uključujući inovacije, specijalizaciju i bolji pristup lokalnim i globalnim tržištima. Međutim, nisu svi gradovi uspjeli u potpunosti iskoristiti te prednosti. Omogućavanje da veći broj gradova ispuni svoje potencijale potaknulo bi gospodarski rast i otvaranje novih radnih mjesta u cijeloj Europi. Razvijeniji gradovi ostvaruju veći rast BDP-a i zaposlenosti te privlače stanovništvo, a suprotni su trendovi vidljivi na slabije razvijenim područjima. Ekonomski rast u gradovima sa srednjim prihodima bio je niži od prosjeka EU-a te bi se mogli suočiti sa zamkom srednjeg dohotka, s oštrom konkurencijom s jeftinijih lokacija, ali bez sredstava za prelazak na aktivnosti više dodane vrijednosti.<sup>9</sup>

Snažne pokretače ekonomskih i ostalih aktivnosti u EU predstavljaju također metro regije, definirane funkcionalnim urbanim područjem (grad i zona dnevnih migracija) s najmanje 250 000 stanovnika, na prostorima kojih se ostvaruju važne interakcije, uključujući tržišta rada. EU je 2013. godine bilježila 271 metro regija, koje čine 59% stanovništva, 62% ukupne zaposlenosti i generiraju 68% BDP -a (prema standardima kupovne moći ili PPS-u), što ističe njihovu važnu ulogu kao središta stanovanja, gospodarske aktivnosti i zaposlenosti.<sup>10</sup> Prema podacima OECD-a za 2018. godinu, udio BDP-a metropolitanskog područja Beča u ukupnom nacionalnom BDP-u iznosi 35,4%, udio za Brisel iznosi 36,3%, Prag 35,1%, Berlin 5,8%, Madrid 19,5%, Helsinki 35%, Pariz 31,5%, za Atenu 45,3%, Budimpeštu 46,5%, Zagreb 41,8%, Riga ima udio od 68,3%, Varšava 16,1%, a Ljubljana 19,8%. Navedeno također potvrđuje snagu i važnost gradova za razvoj pojedinih država te u konačnici i integracije.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> European Commission, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), *The State of European Cities 2016*, Luxembourg, Publications Office of the European Union, 2016., str. 11., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/cities-report/state\\_eu\\_cities2016\\_highres\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/cities-report/state_eu_cities2016_highres_en.pdf), (pristupljeno 11. listopada 2021.)

<sup>9</sup> Ibidem, str. 11-12.

<sup>10</sup> Ibidem, str. 58.

<sup>11</sup> OECD Stat, *Metropolitan areas: Economy*, 2021., <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=CITIES#>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

„Urbana pravna stečevina predstavlja određenu zajedničku metodologiju za održivi urbani razvoj, a podrazumijeva<sup>12</sup>:

- razvoj vizije grada koji izlazi izvan okvira pojedinog projekta i smješta grad u njegov regionalni kontekst;
- integrirani međusektorski pristup (horizontalna i vertikalna koordinacija);
- nove instrumente urbanog upravljanja, s naglaskom na veću odgovornost lokalnih aktera te jaka lokalna i regionalna partnerstva;
- usmjeravanje resursa i sredstava prema jasno odabranim ciljnim područjima koji će imati trajne učinke;
- kapitaliziranje na znanju, razmjeni iskustava i *know-how*;
- praćenje napretka (evaluacijama ex-ante, mid-term i ex-post služeći se utvrđenom skupinom kriterija i pokazatelja).“

EU svoj razvoj temelji na kohezijskoj politici EU. Kohezijska politika glavna je sveobuhvatna politika EU koja potiče ciljeve koji utječu na kvalitetu života cjelokupnog stanovništva, obuhvaća sve regije i sve zemlje članice. Glavni je cilj ojačati ekonomske i socijalne aspekte svih članica EU-a te teritorijalnu koheziju. Predstavlja investicijsku politiku koja djeluje putem instrumenata kao što su europski fondovi. Kroz Europski fond regionalni razvoj, u programskom razdoblju 2014.-2020., alocirano je oko 10 milijardi eura za održivi urbani razvoj i integrirane strategije, koji je obuhvatio oko 750 gradova.<sup>13</sup> Za urbani razvoj važni su i ostali fondovi i inicijative. Urbani razvoj detaljnije je definiran i u sklopu Urbane agende, koja se detaljnije obrađuje u idućem potpoglavlju rada.

EU je predstavila novu kohezijsku politiku 2021.-2027., koju čini pet ključnih točaka<sup>14</sup>:

- pametnija Europa kroz inovacije, digitalizaciju, ekonomsku transformaciju i potporu malim i srednjim poduzećima;

---

<sup>12</sup> I. J. Antić, „Urbana politika kao dio regionalne politike u Europskoj uniji i Hrvatskoj“, *Hrvatska i komparativna javna uprava: časopis za teoriju i praksu javne uprave*, vol. 12, no. 2, 2012., str. 465., [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=195662](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=195662), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>13</sup> European Commission, *Urban development*, 2020c., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/policy/themes/urban-development/](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/policy/themes/urban-development/), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>14</sup> European Commission, *New EU Cohesion policy (2021-2027)*, 2020a., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/videos/new-eu-cohesion-policy-2021-2027](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/videos/new-eu-cohesion-policy-2021-2027) (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

- zelenija Europa bez ugljika, provedba Pariškog sporazuma i ulaganje u energetska tranziciju, obnovljive izvore energije i borbu protiv klimatskih promjena;
- povezanija Europa sa strateškim prometnim i digitalnim mrežama;
- socijalnija Europa, postizanje europskog stupa socijalnih prava i podrška kvalitetnom zapošljavanju, obrazovanju, vještinama, socijalnoj uključenosti i jednakom pristupu zdravstvenoj zaštiti;
- Europa bliža građanima, podržavajući lokalne razvojne strategije i održivi urbani razvoj u cijeloj EU.

Većina regionalnih razvojnih investicija iz Kohezijskog fonda i Europskog fonda za regionalni razvoj bit će alocirana za prva dva cilja (pametnija Europa i zelena Europa), ovisno o relativnom bogatstvu zemalja članica. Investicije će se vršiti prema tri kategorije regija (slabije razvijene, tranzicijske i razvijenije regije). Većina se tih alokacija i dalje vrši prema kriteriju BDP-a po stanovniku, uz dodatne kriterije. Kohezijska politika podupire lokalne i regionalne urbane razvojne strategije te je povećala udio sredstava namijenjenih za održiv urbani razvoj u Europskom fondu za regionalni razvoj na 6%<sup>15</sup>, što je posebno značajno za određena područja urbanog razvoja.

## 2.2. Urbana agenda

Kao što je ranije u radu istaknuto, gradovi su jedni od ključnih pokretača ekonomije europskih zemalja. Ne samo da većina stanovništva živi u gradovima, već oni imaju i ključnu ulogu u socijalnom i ekonomskom razvoju cjelokupnog europskog teritorija. Gradovi su središta znanja, inovacija, proizvodnje i usluga. To su mjesta s velikom koncentracijom ljudi što dovodi do veće mogućnosti za interakciju i komunikaciju, kreativno razmišljanje, prelijevanje znanja i razvijanje novih ideja i tehnologija. Gradovi pružaju više prilika za učenje i razmjenu. Oni služe kao proizvodni i uslužni centri jer je proizvodnja mnogih roba i usluga učinkovitija u urbanom okruženju

---

<sup>15</sup> European Commission, *Regional Development and Cohesion Policy beyond 2020: Questions and Answers*, 2018., [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO\\_18\\_3866](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO_18_3866), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

velike gustoće. Gradovi potrošačima pružaju veći izbor te su nositelji društvenih, kulturnih, ekonomskih, tehnoloških i političkih promjena i napretka.<sup>16</sup>

Grad se može odnositi na administrativnu jedinicu ili određenu gustoću naseljenosti. Manjim se gradovima smatraju oni između 10 000 i 50 000 stanovnika, a većima oni iznad 50 000 stanovnika.<sup>17</sup> Grad se može određivati i prema općoj percepciji urbanog načina života i specifičnih kulturnih ili društvenih obilježja, kao i funkcionalnih mjesta ekonomskih aktivnosti i razmjena. U prošlom stoljeću Europa se transformirala iz uglavnom ruralnog područja u pretežno urbani kontinent te je procijenjeno da oko 70% stanovništva EU-a (otprilike 350 milijuna ljudi) živi u urbanim aglomeracijama s više od 5 000 stanovnika. Europu karakterizira veća policentričnost i manje koncentrirana urbana struktura u usporedbi s, na primjer, SAD-om ili Kinom. U EU postoje 23 grada s više od jednim milijunom stanovnika i 345 gradova s više od 100 000 stanovnika. 7% stanovništva EU-a živi u gradovima s preko 5 milijuna stanovnika, u usporedbi s 25% stanovništva u SAD-u. Približno 56% europskog urbanog stanovništva (oko 38% ukupne europske populacije) živi u malim i srednjim gradovima (između 5 000 i 10 000 stanovnika).<sup>18</sup>

Europska Urbana agenda integrirani je te koordinirani pristup rješavanju problema urbane dimenzije EU-a i nacionalnih politika i zakonodavstva. Urbana agenda nastoji poboljšati kvalitetu života u urbanim područjima. Pokrenuta je u svibnju 2016. Amsterdamskim paktom i usmjerava se na konkretne prioritete u okviru partnerstava koji se odnose na područja bitna za poboljšanje kvalitete života u urbanim područjima. Identificirano je dvanaest prioritetnih tema u Amsterdamskom paktu. One su izabrane uzimajući u obzir prioritete strategije EU-a 2020. Dvanaest prioritetnih ciljeva odnosi se na sljedeće: uključivanje migranata i izbjeglica, urbano siromaštvo, stanovanje, kvaliteta zraka, kružno gospodarstvo, poslovi i vještine u lokalnom gospodarstvu, prilagodba klimatskim promjenama (uključujući zelena infrastrukturna

---

<sup>16</sup> UN-Habitat, *The economic role of cities*, Nairobi, United Nations Human Settlements Programme, 2011., str. 3., [http://urban-intergroup.eu/wp-content/files\\_mf/economicroleofcities\\_unhabitat11.pdf](http://urban-intergroup.eu/wp-content/files_mf/economicroleofcities_unhabitat11.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>17</sup> European Union Regional Policy, *Cities of tomorrow. Challenges, visions, ways forward*, European Union, 2011., str. 1., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow\\_final.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow_final.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>18</sup> Ibidem, str. 2.

rješenja), energetska tranzicija, održivo korištenje zemljišta i rješenja prihvatljiva za prirodu, urbana mobilnost, digitalna tranzicija i inovativna i odgovorna javna nabava.<sup>19</sup>

U Amsterdamskom paktu ministri nadležni za urbana pitanja potvrdili su sljedeće ciljeve<sup>20</sup>:

1. Urbana agenda za EU ima za cilj ostvariti doprinos urbanih područja u postizanju ciljeva Unije i srodnih nacionalnih prioriteta, uz poštivanje načela i nadležnosti supsidijarnosti i proporcionalnosti.
2. Urbana agenda za EU nastoji uspostaviti učinkovitiji integrirani te koordinirani pristup politikama i zakonodavstvu EU-a, s potencijalnim utjecajem na urbana područja, a također pridonijeti teritorijalnoj koheziji smanjenjem socioekonomskih razlika uočenih u urbanim područjima i regijama.
3. Urbana agenda za EU nastoji uključiti urbane vlasti u oblikovanje politika, mobilizirati urbane vlasti za provedbu politika EU-a, kao i ojačati urbanu dimenziju u tim politikama. Nastoje se prevladati nepotrebne prepreke u politici EU-a te Urbana agenda za EU želi omogućiti gradskim vlastima ostvarivanje sustavnijeg načina u postizanju sveobuhvatnih ciljeva. Štoviše, to će pomoći da politika EU-a bude urbanija i djelotvornija.
4. Urbana agenda za EU neće stvoriti nove izvore financiranja EU-a, nepotrebno administrativno opterećenje, niti utjecati na trenutnu raspodjelu zakonskih nadležnosti i postojeće radne strukture i strukture donošenja odluka i neće prenijeti nadležnosti na razinu EU-a.

Ciljevi su Urbane agende na području stanovanja poticanje pristupačnog stanovanja dobre kvalitete. Fokus je navedenog partnerstva na javnom pristupačnom stanovanju, pravilima o državnim potporama i općoj stambenoj politici. Opseg partnerstva za stanovanje odnosi se na socijalno, zadružno stanovanje, povoljno iznajmljivanje stanova i povoljno vlasništvo nad domom. Usmjerenost je Urbane agende na<sup>21</sup>:

- Bolje propise: npr. smjernice o državnoj potpori i socijalnom stanovanju radi pojednostavljenja propisa za javne i privatne investitore.

---

<sup>19</sup> European Commission, *Report from the commission to the council on the Urban Agenda for the EU*, 2017., str. 2-4., <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/celex3a52017dc06573aen3atxt.pdf>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

<sup>20</sup> European Commission, *Urban Agenda for the EU*, 2016., <https://ec.europa.eu/futurium/en/node/1829>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

<sup>21</sup> Loc. cit.

- Bolje financiranje: uključuje identifikaciju i razmjenu dobre prakse o inovativnim financijskim modelima.
- Bolje znanje: doprinos povećanju baze znanja o socijalnim i pristupačnim stambenim pitanjima i razmjeni najboljih praksi i znanja, razradi pristupačnog alata za stambenu politiku.

Tablica 1. Aktivnosti i preporuke partnerstva za stanovanje Urbane agende

<b>Aktivnosti i preporuke partnerstva za stanovanje</b>	
<b>Bolje zakonodavstvo</b>	
Aktivnost 1	<b>Smjernice o EU-ovoj regulativi i javnoj potpori stanovanju</b> Cilj je pružiti jasne smjernice o korištenju državne potpore za socijalno i pristupačno stanovanje u europskim gradovima. Ključni rezultat je analitički dokument o partnerstvu za stanovanje.
Aktivnost 2	<b>Izgradnja kapaciteta za primjenu pravila o državnim potporama u sektoru pristupačnog stanovanja na razini grada</b> Cilj je osigurati izgradnju kapaciteta za primjenu pravila o državnim potporama na području pristupačnog stanovanja za praktičare i zakonodavce na gradskoj razini.
Aktivnost 3	<b>Revizija Odluke o pružanju usluga od općeg gospodarskog interesa u pogledu uže ciljne skupine socijalnog stanovanja</b> Aktivnost obuhvaća prijedlog za reviziju definicije pojma "socijalnog stanovanja" u Uredbi o pružanju usluga od općeg gospodarskog interesa.
<b>Bolje znanje i upravljanje</b>	
Aktivnost 4	<b>Baza podataka dobre prakse pristupačnog stanovanja</b> Aktivnost se sastoji u dizajnu (online) baze podataka koja okuplja najbolje prakse programa socijalnog i pristupačnog stanovanja, kako bi se potaknulo učenje i razmjena znanja o pružanju pristupačnog stanovanja u europskim gradovima.
Aktivnost 5	<b>Smjernice za provedbu politike usmjerene prema ponudi socijalnog i pristupačnog stanovanja u Europi</b> Cilj je razviti smjernice o stambenoj politici koje pružaju primjere na koji način gradovi i pružatelji stanova po pristupačnoj cijeni mogu omogućiti socijalno i pristupačno stanovanje. Primjere je uredio i objavio Beč.
Aktivnost 6	<b>Program razmjene za stručnjake na području urbanog stanovanja</b> Cilj je predložene aktivnosti kreirati stabilan program razmjene za stručnjake koji se bave područjem urbanog stanovanja u europskim gradovima. Polazne su točke ERASMUS+ i URBACT Action mreža za planiranje.
Aktivnost 7	<b>Sustav praćenja pristupačnog stanovanja u EU</b> Ova aktivnost nastoji uspostaviti sustav za redovito i sustavno praćenje i osiguranje stambenih nekretnina na nacionalnoj, podnacionalnoj i gradskoj razini u EU-u.
Aktivnost 8	<b>Razmjena o pristupačnom stanovanju na razini država članica</b> Cilj je ove aktivnosti ponovno uspostaviti kontaktne točke za stambeno zbrinjavanje i neformalne ministarske sastanke o stanovanju.
Aktivnost 9	<b>Preporuke za poboljšanje podataka o tržištu gradskog stanovanja u EU-u</b> Cilj je ove aktivnosti poboljšati i proširiti podatke o stambenom tržištu na regionalnoj i urbanoj razini te uspostaviti bazu podataka EU-a koja mapira cijene stanova (najam i kupnja) na podnacionalnim razinama (regije i gradovi) u EU-u.
Aktivnost 10	<b>Preporuke za poboljšanje podataka o povezanosti spolova, siromaštva i energije u EU-u</b> Cilj je unaprijediti znanje o povezanosti roda-energije-siromaštva razvijanjem podataka koji će biti i dostupniji za razvoj politika.
<b>Bolje financiranje i uvjeti financiranja</b>	
Aktivnost 11	<b>Preporuke o EU financiranju pristupačnog stanovanja</b> Ova se aktivnost odnosi na kapacitete gradova i pružatelje pristupačnog stanovanja kako bi pristupili različitim instrumentima financiranja u okviru kohezijske politike EU i



	Europske investicijske banke. Cilj je povećati ponudu pristupačnog stanovanja u Europi sredstvima EU-a i instrumentima financiranja Europske investicijske banke.
Aktivnost 12	<b>Preporuke o Europskom semestru i pristupačnom stanovanju</b> Ova aktivnost ima za cilj poboljšati postupak Europskog semestra kako bi bolje odražavao različite stambene uvjete, fragmentaciju stambenog tržišta, stambene potrebe i podržao bolje uvjete financiranja za pristupačno stanovanje.
<b>Preporuke o dobrim politikama, upravljanju i praksi</b>	
Dobro stanovanje, politika i upravljanje na lokalnoj, regionalnoj, nacionalnoj i EU razini	Uz aktivnosti, partnerstvo za stanovanje također pruža niz preporuka za dobru stambenu politiku koja se usmjerava na prioritetna područja za razvoj politike pristupačnog stanovanja na područjima kao što su: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zaštita ranjivih skupina</li> <li>• protiv špekulacija</li> <li>• obnova i energetska učinkovitost</li> <li>• suvlasništvo, suupravljanje i sudizajn</li> <li>• prostorno planiranje</li> <li>• stabilizacija i kontrola najma</li> <li>• korištenje zemljišta i građevinsko zemljište</li> <li>• sigurnost najma stana.</li> </ul>
Dobra praksa	Partnerstvo za stanovanje podržalo je ERHIN – Europsku inicijativu za odgovorno stanovanje – kao dobru praksu za primjenu načela društveno odgovornog poslovanja u području pristupačnog stanovanja.
Teme za budućnost	Partnerstvo za stanovanje postavilo je teme za buduće rasprave i razrade na razini EU-a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dugoročno ulaganje u partnerstvo s gradovima</li> <li>• procjena socijalnog, okolišnog i ekonomskog utjecaja u kreiranju pristupačnog stanovanja</li> <li>• odgovoran građevinski sektor.</li> </ul>

Izvor: prema European Commission, *Urban agenda for the EU - Housing*, str. 6-7., <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/background20paper20euua20housing20partnership2012-2018.pdf>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

U nastavku se obrađuje područje stanovanja u kojem će se definirati što je to stanovanje, istaknuti problemi stanovanja i pojedini primjeri dobre prakse.

### 2.3. Stanovanje

„Stanovanje je jedna od osnovnih egzistencijalnih čovjekovih potreba. Tijekom povijesti mijenjalo se značenje stana, a posebno s obzirom na njegovu veličinu i strukturu. S gledišta brige o čovjeku i s gledišta uređenja područja života, stambena je politika mlada ekonomska disciplina. Od vremena kad je stan značio krov nad glavom do danas, kada stan znači prostor opremljen komunalnom infrastrukturom, mnogo se toga bitno promijenilo. Danas govorimo o stanovanju u sređenom stambenom prostoru u zdravu okolišu. Stanovanje, odnosno stan ljudsko je dobro dugoročne potrošnje, odnosno vrijednost koja stimulira ljudski rad i uspješnost. Stan i stanovanje odraz su



društvene i ekonomske moći, to jest visine nacionalnog dohotka, osobnih primanja i životnog standarda.“<sup>22</sup>

Međunarodna konferencija za stanovanje Habitat II definirala je nekoliko temeljnih odrednica za stanovanje<sup>23</sup>:

- pravo na odgovarajuće stanovanje,
- jednaka dostupnost stanova,
- adekvatan standard stanova,
- smanjenje beskućništva,
- cijena stana prihvatljiva onima koji nemaju dovoljno novca.

„U EU to se pravo postavlja na ovim razinama<sup>24</sup>:

- na razini ustava, koji jamči to pravo,
- na razini zakonodavstva, po kojemu se to pravo ostvaruje,
- na razini politike, koja izražava to pravo.“

Neki od problema stanovanja koji se mogu izdvojiti su problemi napuštenih stanova, slamovi, premještanje, susjedstvo i okoliš, segregacija i diskriminacija. Napuštanje stanova je povlačenje stanova iz upotrebe te se to mjesto koristi u neke druge svrhe. Napušteni stanovi smanjuju sigurnost i često odvrćaju ljude od kupnje stanova u tim četvrtima. Prilikom kupnje stana osoba odlučuje o lokaciji u kojoj će živjeti, ali i ispituje kvalitetu susjedstva. Pojedine napuštene četvrti dovode do okupljanja stanovništva nižeg dohotka i beskućnika čime se stvaraju urbani slamovi. U suvremenom društvu javlja se i problem segregacije i diskriminacije, što dovodi i do stvaranja netrpeljivosti između pojedinih grupa.<sup>25</sup> Država ima obvezu i interes u zbrinjavanju određenog dijela stanovništva koji si ne može priuštiti stan te, osim toga, istovremeno nastoji privući i zadržati mlado stanovništvo na određenom području. Država pretežito subvencionira proizvođače stanova i/ili njihove potrošače, a ima i određene programe javnog stanovanja. Također, postoje instrumenti stambene politike kao što su: stanogradnja, tržišni utjecaj i javno reguliranje, fiskalna, zemljišna i kreditna politika, porezi, prostorno planiranje, pravo lokalne samouprave na samootkup.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> I. Šimunović, *Urbana ekonomika*, Zagreb, Školska knjiga, 2006., str. 105.

<sup>23</sup> Loc. cit.

<sup>24</sup> Ibidem, str. 106.

<sup>25</sup> Ibidem, str. 113-114.

<sup>26</sup> Ibidem, str. 114-116.

U nastavku se navodi par odabranih primjera dobre prakse na području stanovanja.

Leipzig, drugi najveći grad u istočnom dijelu Njemačke, uzor je prema kojem bi gradovi trebali razmotriti pojedine aspekte obnavljanja. Tijekom 1990-ih Leipzig je izgubio veliki dio radno sposobnog stanovništva, industriju i infrastrukturu. Međutim, na lokalnoj razini uvode se poticaji za privlačenje novih stanovnika i poduzeća. Stanovništvo se ubrzo povećalo. Europski regionalni fondovi pružili su vitalnu potporu urbanoj regeneraciji i restrukturiranju stambenog prostora. Početkom 2000-ih, unatoč velikom naporu grada i stanovnika, ali i u kontaktu s gospodarskim ulagačima za provedbu integrirane strategije urbanog razvoja, loši uvjeti stambenog fonda i prisutnost *brownfield* lokacija i dalje su bili problem. Zapadni dio grada transformiran je kroz URBAN II<sup>27</sup>, međutim, za druge su dijelove bili potrebni novi subvencionirani programi. Uz manje subvencije dužnosnici Leipziga ponovno prilagođavaju svoju strategiju. Iako stanovanje i urbani razvoj ostaju prioriteta, naglasak se više stavlja na druga područja poput planiranja obrazovanja, kulture i kvalitete društvenog života. Jedan je od prijedloga bio i stvaranje brodske rute koja povezuje gradske plovne putove s okolnim jezerima. Koristeći svoje iskustvo i znanje o održivim gradovima, Leipzig vodi projekt URBACT, LC-FACIL, čiji je cilj doprinijeti referentnom okviru za europske održive gradove.<sup>28</sup> Navedeni primjer potvrđuje kompleksnost područja stanovanja i potrebe povezivanja različitih privlačnih faktora.

U španjolskom gradu Vilafranca projekt „Od praznih stanova do socijalne uključenosti“ bavi se obnovom i sanacijom praznih stanova uz njihovo ponovno korištenje u društvene svrhe. Program je obuhvatio višegodišnji pristup, uključujući i povezujući gradsku upravu, društvene aktere, nevladine organizacije, vlasnike kuća. Proces obnove uključio je i osposobljavanje i poticanje zapošljavanja u skupinama koje se nalaze u riziku socijalne isključenosti ili dugotrajnog siromaštva. Više od 250 kuća je obnovljeno te ponuđeno prema posebnim uvjetima siromašnim obiteljima i beskućnicima, dok je 500 sudionika bilo uključeno u stručno osposobljavanje.<sup>29</sup> Projekt je na taj način rezultirao višestrukim koristima te obuhvatio potrebe različitih

---

<sup>27</sup> URBAN II je program Europske teritorijalne suradnje s ciljem poticanja održivog integriranog urbanog razvoja u gradovima diljem Europe. To je instrument kohezijske politike Europske unije, sufinanciran iz Europskog fonda za regionalni razvoj. URBACT, *URBACT at a Glance*, 2020., <https://urbact.eu/urbact-glance>, (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

<sup>28</sup> European Union Regional Policy, op. cit., str. 9.

<sup>29</sup> URBACT, *From empty housing to social inclusion*, 2017., <https://urbact.eu/empty-housing-social-inclusion>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

područja. Kako bi se urbani problemi odgovarajuće utvrdili bitan je i participativan proces kojim će se upravljanje gradom što bolje približiti realnim potrebama građana.

Primjer dobre prakse koji se može istaknuti na području upravljanja gradom sukladno potrebama građana, odnosno uključivanja i sudjelovanja građana u donošenju odluka je primjer Pazina. Grad Pazin, čiji su stanovnici iskazali nepovjerenje kada proračun nije mogao ispuniti sva očekivanja nastojao je promijeniti pristup. Pazin, grad s oko 8 600 stanovnika od 2014. godine aktivno je uključio građane u proces donošenja odluka i usvajanja gradskog proračuna. Građani šalju prijedloge komunalnih akcija koje bi trebale biti provedene sljedeće godine. Nakon analize gradskih dužnosnika, u svakoj se četvrti održavaju javne rasprave. Građani glasaju o načinu trošenja dodijeljenog proračuna. U tri godine podneseno je 370 prijedloga, a 80 ih je odobreno bez ikakvih amandmana gradskog vijeća. Proračun dodijeljen na ovaj način također se povećao. Proces participativnog proračuna time omogućuje izravno sudjelovanje građana u donošenju odluka o sredstvima gradskog proračuna. Osim toga, predstavnici grada predstavljaju građanima najvažnije odrednice gradskog proračuna i proračunskog procesa o kojima su građani dobro informirani, upoznati su s njegovim ograničenjima i imaju realna očekivanja. To također povećava njihovo zadovoljstvo i povjerenje u rad gradske uprave. Unutar javnih rasprava u mjesnim odborima predviđeno je vrijeme za otvaranje rasprave, postavljanje pitanja i vođenje dijaloga između predstavnika grada Pazina i njegovih građana. Na taj način građani dobivaju informacije i odgovore. Prema tome, uključivanje građana ima više koristi: sudjelovanje u donošenju odluka o proračunu i dobivanje informacija o proračunskom procesu, uključivanje u donošenje odluka i aktivno sudjelovanje u političkom procesu koji vodi poboljšanju odnosa između grada i njegovih građana, promicanje transparentnosti i odgovornosti, jačanje povjerenja javnosti u institucije i njihove predstavnike, povećanje razine političke kulture, pravednija raspodjela financijskih sredstava i smanjenje društvene nejednakosti.<sup>30</sup> Projekt doprinosi učinkovitoj potrošnji raspoloživih financijskih sredstava ulaganjem u stvarne potrebe građana. Provedbom komunalnih aktivnosti podiže se kvaliteta života i rada u lokalnim zajednicama, što neizravno rezultira gospodarskim razvojem, povećanjem zaposlenosti i smanjenjem siromaštva.

---

<sup>30</sup> URBACT, *Watch out! Strengthening citizens' capacity in local decision-making!*, 2014., <https://urbact.eu/watch-out>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

### 3. Tržište nekretnina – opća obilježja

„Nekretnine (engl. *immovables*, *real estate*, njem. *Immobilien*), stvari su 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. te stvari koje su organski vezane za zemlju, npr. nasadi i plodovi dok se ne uberu.“<sup>31</sup>

Promatrajući ovu definiciju, može se zaključiti da je nekretnina zemljišna čestica i sve što je na njezinoj površini ili ispod njezine površine trajno povezano. Katastarska čestica predstavlja pojedini dio zemljišne površine koji je označen određenim nazivom i brojem ovisno o općini u kojoj se nalazi. Nekretnine se u svim dokumentima označavaju prema nazivu katastarske općine i broju katastarske čestice.<sup>32</sup> Za razlikovanje nekretnina u obzir se uzima više kriterija. Prema prirodnim kriterijima, nekretninama se najprije smatraju zemljišta. Često taj pojam obuhvaća i sve ono što je na zemljištu i što je povezano sa zemljištem (bilo mehanički ili organski). Prema tome, u tu kategoriju spadaju građevine koje su izgrađene na tom zemljištu s namjerom da tamo dugoročno ostanu. U tu se kategoriju mogu uvrstiti i mostovi, brane, ceste i sve što je ugrađeno u zgradu, npr. vodovodne i električne instalacije, a može se uvrstiti i drveće i određeni plodovi dok se ne odvoje od zemlje. Prema kriteriju pertinencije nekretninom se mogu smatrati i određeni pokretni predmeti ako služe gospodarskoj namjeni, kao što su primjerice radni strojevi i stoka.

„Nekretnine kao objekti prava (privatnog i javnog) pravno su individualizirane nepokretne stvari. Budući da na istom mjestu po zakonu fizike ne mogu istovremeno biti dvije stvari, nekretnina 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>33</sup> Prema načelu pravnog jedinstva sva prava koja postoje na

---

<sup>31</sup> Investicijski rječnik, *Hrportfolio*, <https://hrportfolio.hr/investicijski-rjecnik?pojam=N>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

<sup>32</sup> T. Josipović, L. Fučić i Z. Barac, *Poslovanje nekretninama*, Zagreb, Hrvatska gospodarska komora i Burza nekretnina, 2005., str. 18.

<sup>33</sup> P. Simonetti, „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, no. 1, 2009., str. 38., <https://hrcak.srce.hr/52611>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

zemljištu postoje i na svemu što je sa zemljom trajno povezano, odnosno vlasnik zemljišta vlasnik je i zgrade koja je sagrađena na tom zemljištu.

Svaka nekretnina ima svoju cijenu koju je moguće utvrditi 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>34</sup> Kriteriji su kojima se oblikuje vrijednost pojedine nekretnine: lokacija, namjena ili uporaba pojedine nekretnine, način gradnje te energetska učinkovitost. Veliki značaj zauzima i status legaliteta koji nekretnini daje potpunu zakonsku ispravnost. Također, važnu ulogu ima komunalna infrastruktura, starost nekretnine te instalacije unutar nekretnine.

---

<sup>34</sup> A. Šebalj et al., *Procjena vrijednosti nekretnina i sve oko toga*, Zagreb, Novi informator, 2018., str. 122.

#### 4. Vrste i obilježja nekretnina i zakonska regulativa

Tržište je nekretnina u uspoređi s drugim tržištima jedinstveno jer je svaka nekretnina jedinstvena, nalazi se na jedinstvenoj lokaciji te zbog toga dolazi do prostornog ograničenja. Tržište nekretnina može se sagledati kao sustav unutar kojega dolazi do promjene vlasništva ili promjene u korištenju prava koja proizlaze iz nekretnina. Pri analizi tržišta nekretnina potrebno je obratiti pozornost na njegove karakteristike kao što su: trajnost, nedostatak transparentnosti, heterogenost i nisku likvidnost.<sup>35</sup> Trajnost se smatra vremenskom karakteristikom, odnosno sposobnošću nekretnine da opstane dugi niz godina te uz dobro održavanje ima gotovo neograničen rok trajanja. Nedostatak se transparentnosti odnosi na nedovoljan broj podataka ili netransparentne podatke, što je značajan faktor koji se veže uz tržište nekretnina. Naime, prilikom kupnje nekretnina kupac ne može točno predvidjeti i biti uvjeren u istinitost podataka koje mu prodavač prezentira. Heterogenost označava da je svaka nekretnina jedinstvena u smislu njezine lokacije i fizičke strukture pa je stoga teže usporediva s ostalim nekretninama. Nekretnina se smatra nelikvidnom jer se ne može jednostavno prodati bez značajnog gubitka vrijednosti. Jedan je od glavnih čimbenika potražnje za nekretninama demografski, to jest veličina i rast stanovništva. Demografska struktura ima značajnu ulogu u određivanju potražnje, a samim time i cijene nekretnina. Gospodarska kretanja također utječu na uspješnost sektora jer imaju bitnu ulogu u sposobnosti investitora da uzimaju zajmove i hipoteke za financiranje svojih poslovnih pothvata. Najčešći su sudionici na tržištu nekretnina: proizvođači, korisnici, država te posrednici u trgovini nekretnina. Proizvođači su zaduženi za izgradnju i planiranje izgradnje nekretnina. U tu skupinu spadaju građevinari, arhitekti, kao i svi investitori pojedine nekretnine. Korisnici su sve pravne i fizičke osobe koje ili kupuju ili iznajmljuju nekretninu. Uloga se države vidi u poreznim mehanizmima i pravnoj regulativi čime ona direktno utječe na tržište nekretnina. Također, važnu ulogu imaju sudovi kao tijela zadužena za provedbu zakona. U posrednike u trgovini nekretninama mogu se uvrstiti također odvjetnici, osiguravatelji i računovođe. Svaki sudionik ima važnu ulogu i odgovornost jer svako odstupanje može dovesti do poremećaja na tržištu nekretnina.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> D. Boban, *Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Fakultet ekonomije i turizma „Dr. Mijo Mirković“, Pula, 2019., str. 7., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:137:954585>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

<sup>36</sup> Ibidem, str. 8.

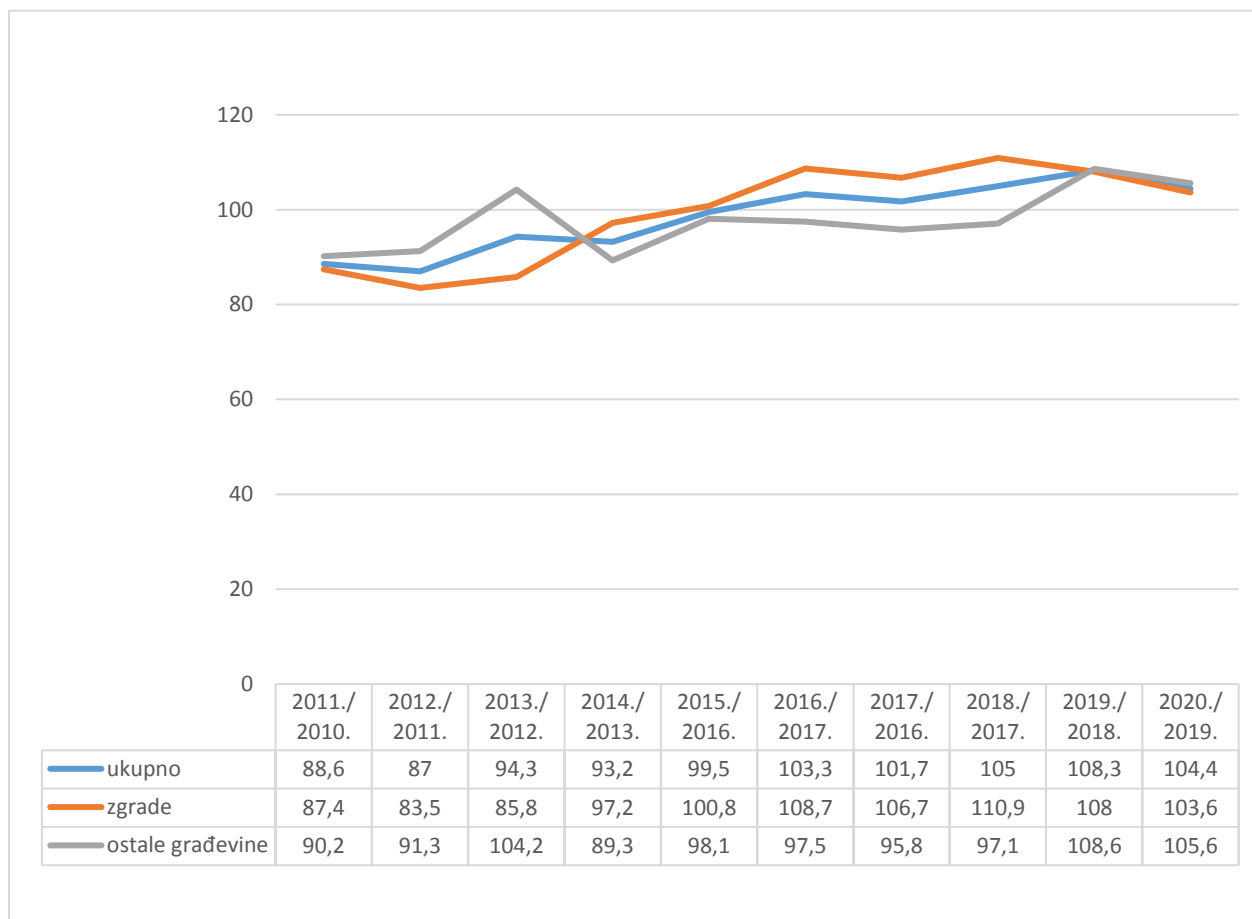
Područja koja imaju određene privlačne karakteristike u većini slučajeva znaju biti presudna za kupce. Upravo lokacija često postaje presudni faktor privlačnosti pojedine nekretnine u odnosu na drugu. Karakteristike područja mogu biti: blizina glavnih prometnih čvorišta, usluga, prirodna ljepota ili kulturne i lokalne povijesne karakteristike koje dodaju veću vrijednost samoj nekretnini.

U nastavku se analiziraju indikatori koji su vezani za tržište nekretnina. Nakon prikaza odabranih pokazatelja građevinarstva, slijedi pregled ukupno ostvarenih transakcija nekretnina, uključujući transakcije prema vrstama nekretnina, detaljnije su analizirani i opisani pokazatelji prema različitim vrstama nekretnina, socio-ekonomski aspekti te se promatra povezanost turizma i tržišta nekretnina. Pojedini pokazatelji prikazani su na regionalnoj i lokalnoj razini s obzirom na važnost proučavanja razlika na navedenim područjima.

#### 4.1. Odabrani pokazatelji građevinarstva u Hrvatskoj

U ovom dijelu rada analizira se stanje u građevinarstvu, odnosno obujam građevinskih radova, broj izdanih građevinskih dozvola te broj završenih stanova.

Grafikon 1. Indeks obujma građevinskih radova 2010.-2020. godine, u Republici Hrvatskoj

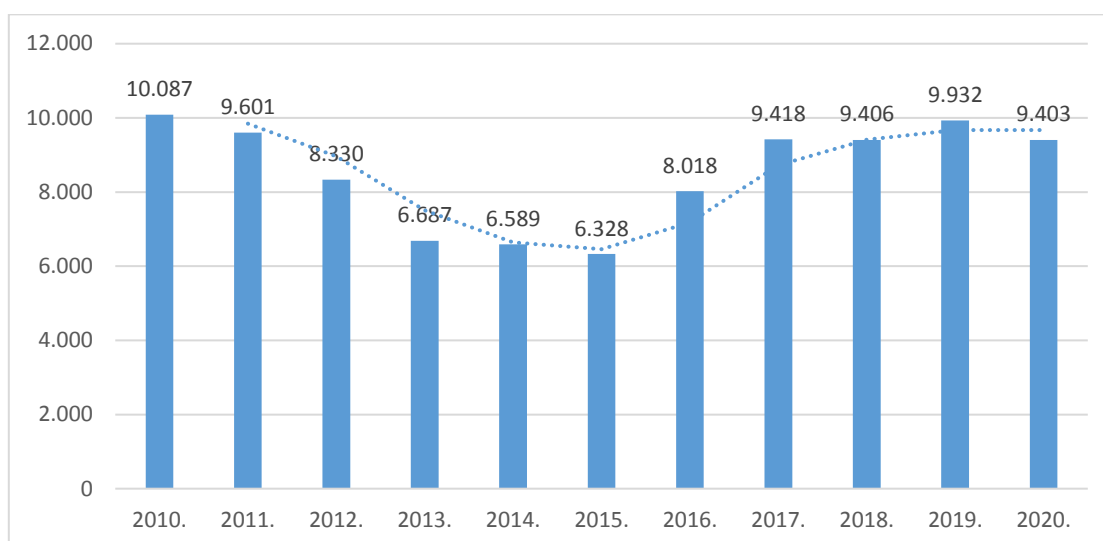


Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Građevinarstvo*, 2021c., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Na grafikonu 1 prikazan je jedan od pokazatelja koji se koristi za promatranje kretanja obujma građevinskih radova. Ukupan indeks je bio najmanji 2012. godine, a najviša vrijednost u promatranom razdoblju zabilježena je 2019. godine. Potrebno je napomenuti da se radi o izvornim indeksima te bi detaljnija analiza zahtijevala analizu ostalih (prilagođenih) indeksa.



Grafikon 2. Broj izdanih građevinskih dozvola 2010.-2020. godine, u Republici Hrvatskoj



Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Građevinarstvo*, 2021c., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz grafikona 2 vidljivo je da je 2010. godine bilo izdano najviše građevinskih dozvola i to ukupno 10 087. Zatim slijedi pad u broju izdanih dozvola uzrokovan krizom u građevinskom sektoru, koja se s ostatka svijeta odrazila i na Hrvatsku pa je tako 2015. godine zabilježeno najmanje izdanih dozvola u iznosu od 6 328. Nakon toga slijedi oporavak i rast u broju izdanih dozvola te su u 2019. godini izdane 9 932 građevinske dozvole, od čega se 82,5% odnosi na zgrade, a ostatak na ostale građevine. U 2020. godini izdano je nešto manje građevinskih dozvola, 9 403.

Tablica 2. Broj izdanih građevinskih dozvola 2008. i 2020. prema županijama Republike Hrvatske

Županije	2008.	2020.
Republika Hrvatska	12.281	9.403
Kontinentalna Hrvatska	8.082	4.762
Grad Zagreb	1.438	740
Zagrebačka	969	514
Krapinsko-zagorska	383	252
Varaždinska	642	434
Koprivničko-križevačka	351	259
Međimurska	550	439
Bjelovarsko-bilogorska	473	265
Virovitičko-podravska	283	176
Požeško-slavonska	155	125
Brodsko-posavska	610	270
Osječko-baranjska	891	508
Vukovarsko-srijemska	558	327
Karlovačka	358	241
Sisačko-moslavačka	421	212
Jadranska Hrvatska	4.186	4.635
Primorsko-goranska	1.258	625
Ličko-senjska	349	184
Zadarska	477	939
Šibensko-kninska	125	264
Splitsko-dalmatinska	859	867
Istarska	832	1.433
Dubrovačko-neretvanska	286	323
Bez lokacije županije*	13	6

Napomena: \* građevine koje se prostiru preko područja dviju ili više županija

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Građevinarstvo*, 2021c., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je u 2008. godini najviše izdanih građevinskih dozvola bilo u Gradu Zagrebu – 1 438 i u Primorsko-goranskoj županiji – 1 258. Najmanje izdanih građevinskih dozvola bilo je zabilježeno u Šibensko-kninskoj županiji – 125 i u Požeško-slavonskoj županiji – 155. Tablica dokazuje da u 2020. godini ukupan broj izdanih građevinskih dozvola i broj izdanih građevinskih dozvola u Kontinentalnoj

Hrvatskoj nije veći u odnosu na vrijednosti iz 2008. Međutim, na području Jadranske Hrvatske izdano je 449 građevinskih dozvola više, pri čemu posebno veliki rast bilježe Istarska i Zadarska županija. Navedene županije također imaju najviše vrijednosti u 2020. Može se zaključiti da pojedine turističke županije imaju veći broj izdanih građevinskih dozvola.

U nastavku se prikazuje broj završenih stanova po odabranim gradovima Republike Hrvatske. Kriterij broja stanovnika odabran je za definiranje grupa odabranih gradova, s obzirom da se urbana područja u Hrvatskoj u cilju učinkovitijeg upravljanja urbanim razvojem definiraju prema kriteriju broja stanovnika (uz ostale kriterije, 35 000 za veća urbana područja, dok manja urbana područja imaju između 10 000 i 35 000 stanovnika)<sup>37</sup>.

Tablica 3. Broj završenih stanova u razdoblju 2013.-2020. godine, prema odabranim gradovima i općinama Republike Hrvatske

<b>Gradovi iznad 35 000 stanovnika</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>2020.</b>	<b>ukupno</b>	<b>min</b>	<b>prosjek</b>	<b>max</b>
Grad Zagreb	1.227	638	1.798	1.065	1.672	2.746	2.665	2.648	14.459	638	1.807	2.746
Split	456	185	323	215	197	519	211	286	2.392	185	299	519
Rijeka	323	135	118	68	82	50	100	133	1.009	50	126	323
Osijek	207	242	145	79	67	83	220	96	1.139	67	142	242
Zadar	109	119	210	366	294	588	1.004	653	3.343	109	418	1.004
Velika Gorica	104	56	79	61	64	129	103	137	733	56	92	137
Pula	162	189	79	113	126	144	198	156	1.167	79	146	189
Slavonski Brod	190	24	23	118	61	78	63	52	609	23	76	190
Karlovac	137	92	38	50	97	64	110	89	677	38	85	137
Sisak	73	24	26	27	13	14	17	6	200	6	25	73
Varaždin	203	150	53	166	80	49	134	70	905	49	113	203
Šibenik	63	29	33	30	18	24	26	32	255	18	32	63
Dubrovnik	177	180	117	165	130	199	116	151	1.235	116	154	199
Bjelovar	36	59	35	55	27	51	78	96	437	27	55	96
Kaštela	83	61	47	71	41	51	100	149	603	41	75	149
Vinkovci	38	24	24	22	31	22	28	26	215	22	27	38
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>												
Vukovar	159	85	9	13	18	39	36	6	365	6	46	159
Solin	57	35	42	9	79	48	67	50	387	9	48	79
Koprivnica	64	62	79	72	69	37	227	57	667	37	83	227
Zaprešić	9	14	21	10	21	26	22	33	156	9	20	33

<sup>37</sup> Detaljnije u: Zakon.Hr, *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske*, NN 147/14, 123/17, 118/18, <https://www.zakon.hr/z/239/Zakon-o-regionalnom-razvoju-Republike-Hrvatske>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

Požega	17	21	24	28	21	34	26	45	216	17	27	45
Đakovo	69	93	22	20	19	32	23	68	346	19	43	93
Poreč	101	24	38	108	71	50	151	172	715	24	89	172
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>												
Podstrana	73	20	20	30	23	148	63	145	522	20	65	148
Zabok	10	10	18	13	3	22	38	61	175	3	22	61
Vodice	79	26	36	22	13	92	73	66	407	13	51	92
Pazin	9	7	8	18	5	6	8	9	70	5	9	18
Konavle	67	17	18	45	32	31	23	45	278	17	35	67
Ludbreg	6	6	3	14	8	29	9	21	96	3	12	29
Župa dubrovačka	48	21	12	55	9	40	35	68	288	9	36	68
Medulin	27	13	25	12	60	19	65	255	476	12	60	255

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Gradovi u statistici*, 2021b., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

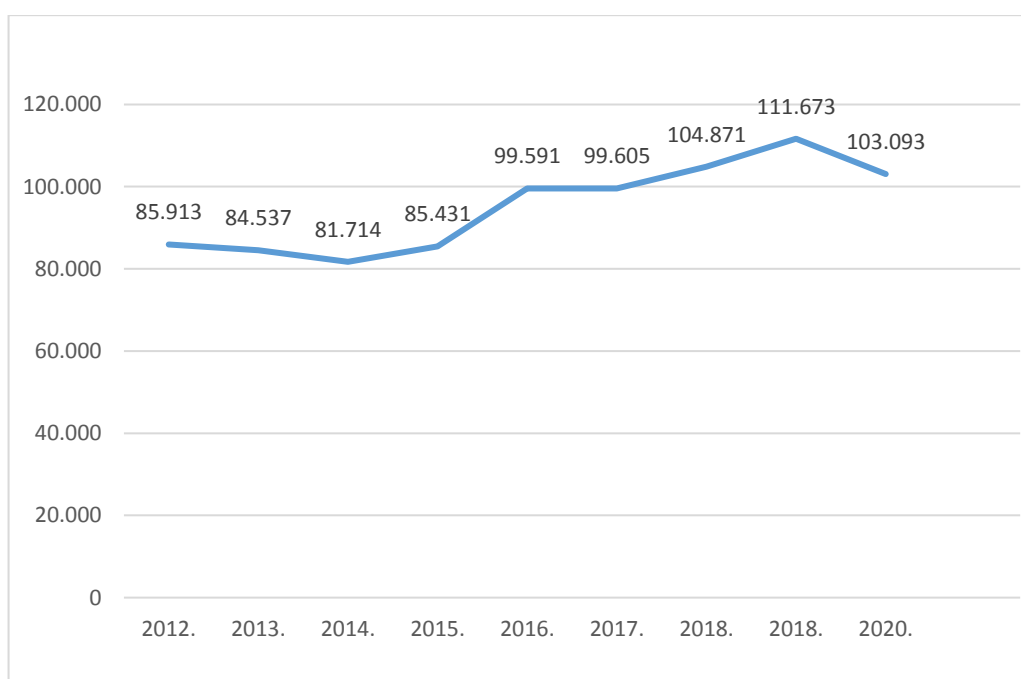
Iz tablice 3 vidljivo je da je u gradovima s više od 35 000 stanovnika najveći broj izgrađenih stanova u promatranom razdoblju zabilježen u Zagrebu, s ukupno 14 459 stana. Prosječno se izgradi 1 807 stanova. Najmanje je stanova izgrađeno 2014. godine – ukupno 638, a najviše 2018. godine – ukupno 2 746 stana. Zatim slijedi Zadar s 3 343 izgrađenih stanova, 418 prosječno. Najviše je stanova izgrađeno 2019., 1 004, a najmanje 2013., 109. Najmanje stanova u promatranj skupini izgrađeno je u Sisku – ukupno 200 stanova. Prosječno je u Sisku izgrađeno 25 stana. Najmanje je izgrađeno u 2020. godini – 6 stana, a najviše 73, u 2013. godini. Kada se promatraju gradovi koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika, među njima prednjači Poreč, s ukupno 715 izgrađenih stana. Prosječno se izgradi 89 stanova, najmanje je izgrađeno u 2014. godini – 24, a najviše 172, u 2020. godini. Zatim slijedi Koprivnica, s ukupno 667 izgrađenih stanova. Prosječno je izgrađeno njih 83. Najmanje je izgrađeno 37 stanova, u 2018. godini, a najviše 227, u 2019. godini. Najmanje stanova, u navedenoj skupini, izgrađeno je u Zaprešiću – ukupno 156. U Zaprešiću je prosječno izgrađeno 20 stanova, najmanje je izgrađeno 9 stanova, u 2013. godini, a najviše 33, u 2020. godini. U promatranim područjima s manje od 10 000 stanovnika najviše je stanova izgrađeno u Općini Podstrana – ukupno 522. Tamo se prosječno izgradi 65 stanova. Najmanje je izgrađeno 20 stanova, u 2014. i 2015. godini, a najviše 148, u 2018. godini. Zatim slijedi Medulin s ukupno 476 stanova. Prosječno se izgradilo 60 stanova, najmanje u 2016. godini, 12 stanova, a najviše 255 u 2020. godini. Tablica potvrđuje da se najviše stanova gradi u najvećim gradovima te na obali. Također je vidljivo da je

u 2019. i 2020. godini došlo do povećane izgradnje stanova u većim gradovima, što je djelomično rezultat i subvencioniranja stambenih kredita. Subvencioniranje je počelo 2017. godine te je do ožujka i rujna 2020. godine odobreno 17 526 zahtjeva za subvencioniranjem.<sup>38</sup>

## 4.2. Vrste nekretnina

U nastavku slijedi kratak pregled ostvarenih transakcija nekretnina, prije detaljnije analize pojedinih vrsta nekretnina.

Grafikon 3. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Republici Hrvatskoj od 2012. do 2020. godine



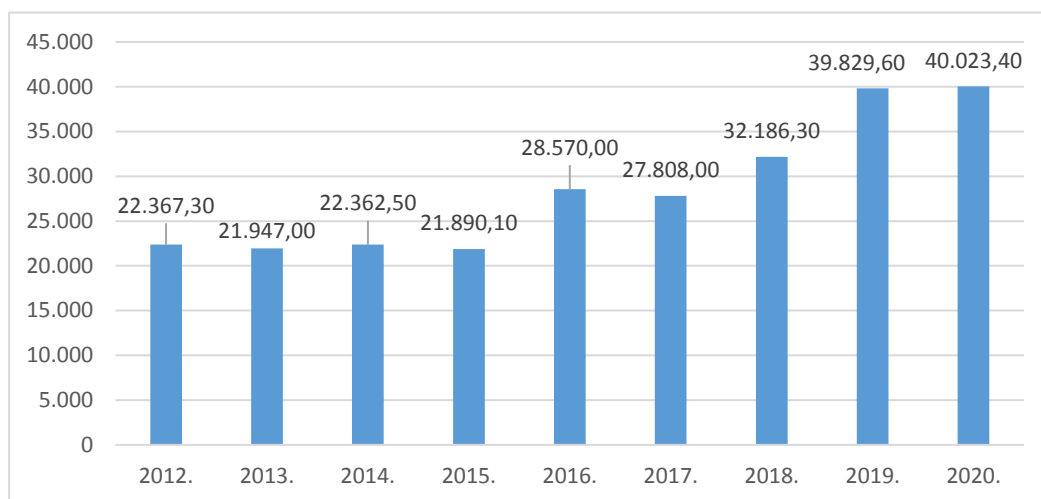
Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, *Oglas o subvencioniranju stambenih kredita*, 2021., <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/oglas-o-subvencioniranju-stambenih-kredita-prijave-od-29-ozujka>, (pristupljeno 3. rujna 2021.)

<sup>39</sup> Budući da se u obradi podataka koriste različite publikacije temeljem Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske, potrebno je pripaziti na usporedivost podataka, odnosno ograničenja, neusklađenosti podataka koji su evidentirani u različitim izdanjima. U svrhu provođenja detaljnije analize (posebno promjena na godišnjoj razini) navedeno je potrebno uzeti u obzir. Komentar se odnosi također na sve prikaze u nastavku rada koji koriste spomenute baze. Kako bi analiza trendova bila potpunija

U promatranom je razdoblju najmanji broj transakcija zabilježen 2014. godine kada je iznosio 81 714 transakcija, a najveći je broj transakcija zabilježen 2019. godine s ukupno 111 673 transakcija. Na grafu se vidi utjecaj ekonomske krize iz 2008. godine koji se odrazio i na Hrvatsku, nakon čega slijedi ponovno povećanje potražnje za nekretninama.

Grafikon 4. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK od 2012. do 2020. godine



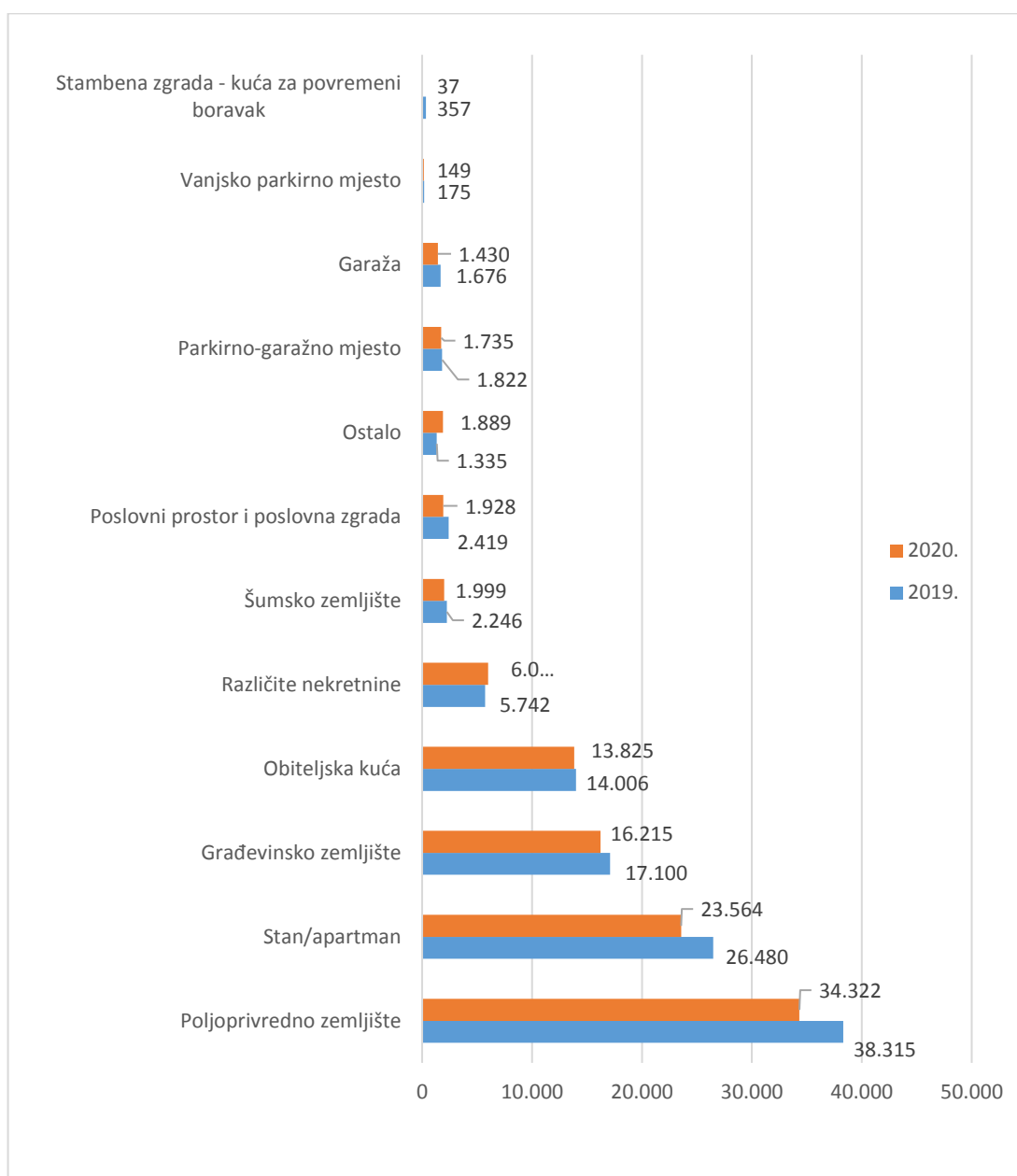
Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1lsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Grafikon prikazuje vrijednost prodanih nekretnina te je vidljivo da je u promatranom razdoblju najveća vrijednost zabilježena 2020. godine kada je iznosila 40 023,40 milijuna kuna i 2019. godine kada je ostvarena vrijednost iznosila 39 829,60 milijuna kuna. Najmanja vrijednost prodanih nekretnina od 21 890,10 milijuna kuna zabilježena je 2015. godine, nakon čega slijedi značajniji rast u vrijednosti prodanih nekretnina.

---

korišteni su dostupni podaci iz različitih izdanja, ali uz napomenu o ograničenjima u slučaju složenijih analiza.

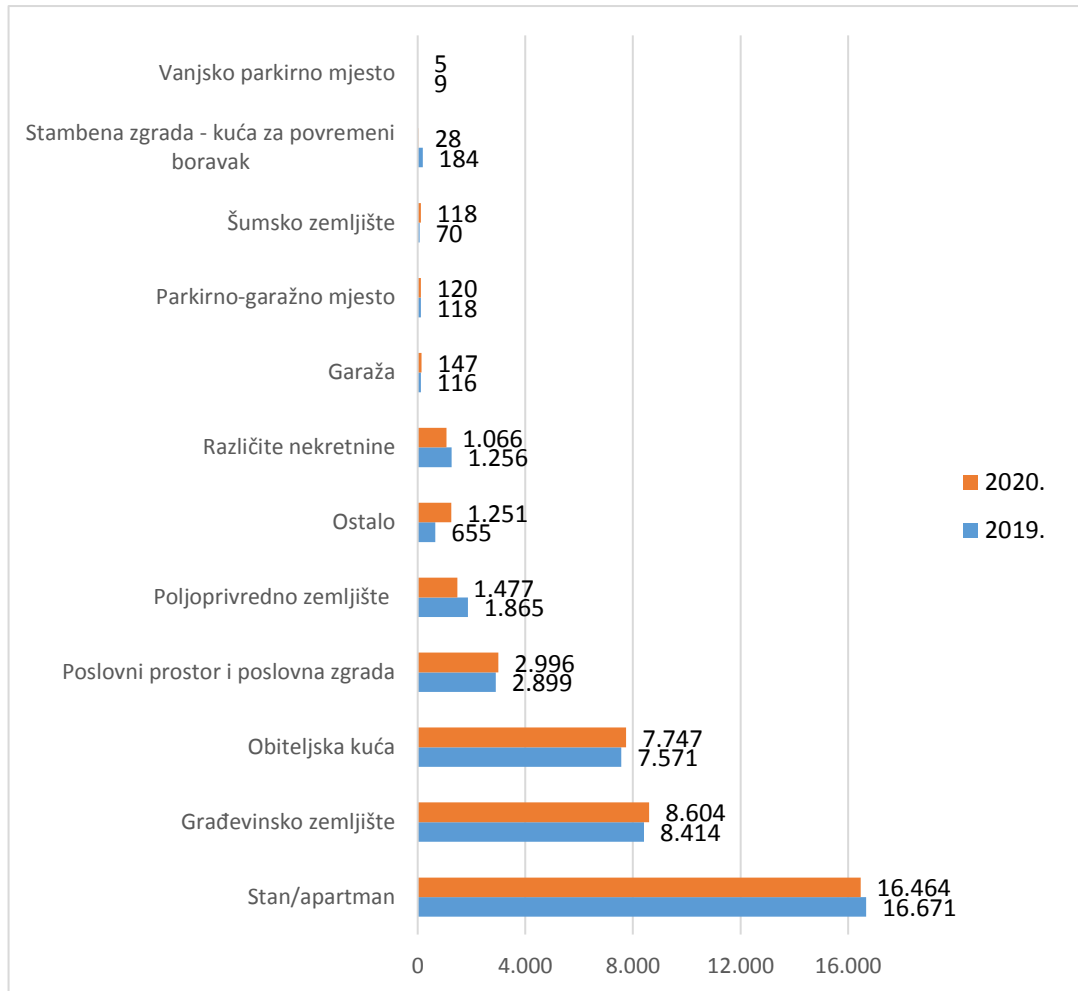
Grafikon 5. Broj kupoprodaja prema vrsti nekretnine 2019. i 2020. godine



Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Prema vrsti nekretnina, u promatranom razdoblju najveći broj kupoprodaja ostvaren je s poljoprivrednim zemljištima (34 322 u 2020.), slijede stanovi/apartmani te građevinsko zemljište. 2020. godine je u većini slučajeva zabilježen pad broja prodaja.

Grafikon 6. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine



Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

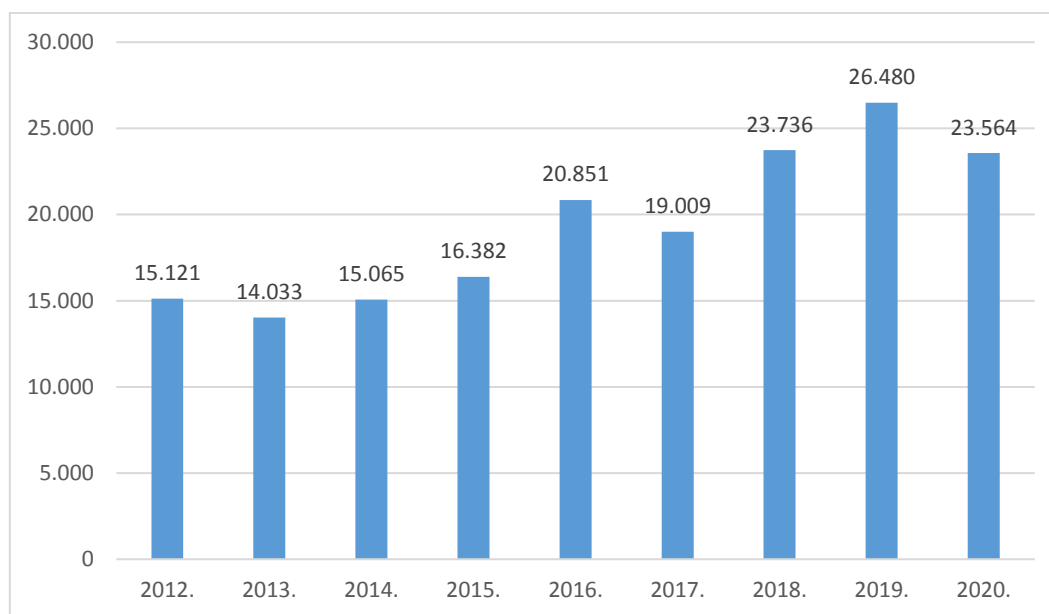
Prema ukupnoj vrijednosti prodanih nekretnina, najviše vrijednosti odnose se na stanove i apartmane (u 2020. godini vrijednost iznosi 16 464 milijuna kuna), slijedi građevinsko zemljište te obiteljske kuće (vrijednosti kupoprodaja za građevinsko zemljište i obiteljske kuće bilježe također povećanje 2020. u odnosu na 2019.). U nastavku se detaljnije analiziraju pojedine vrste nekretnina.



#### 4.1.1 Stanovi i apartmani

U nastavku slijedi analiza broja kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana te njihove ukupne vrijednosti u promatranom razdoblju.

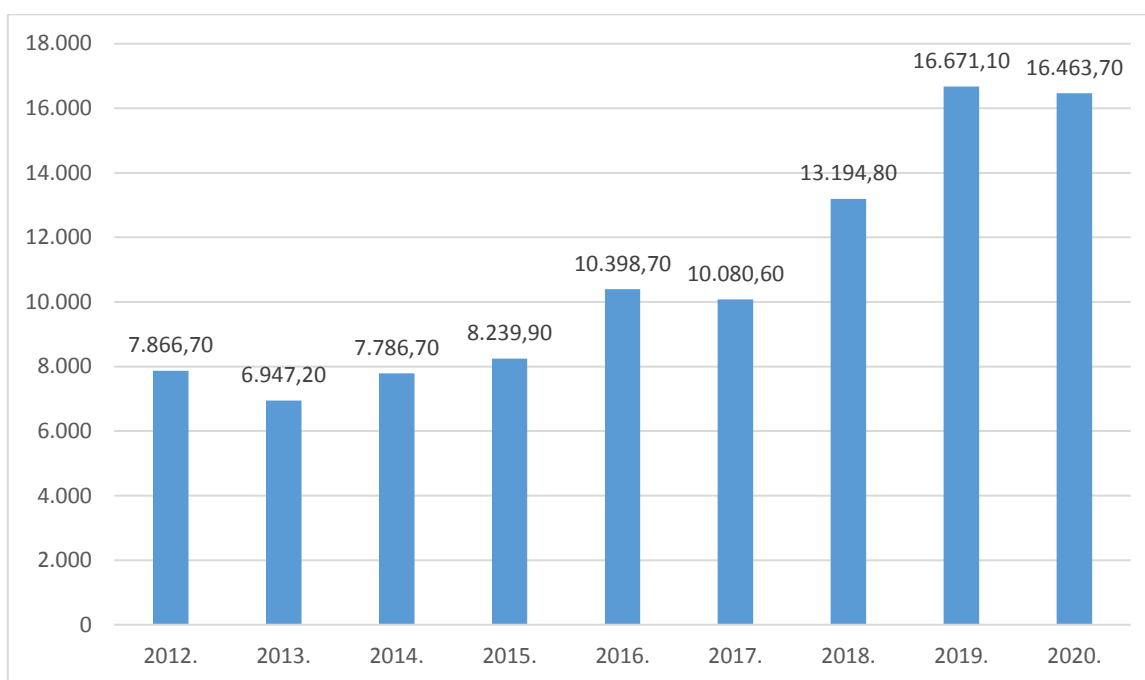
Grafikon 7. Broj kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2012. do 2020. godine



Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz prikazanog grafikona vidljivo je da je najveći broj kupoprodaja vezanih uz stanove i apartmane ostvaren 2019. godine, u iznosu od 26 480 transakcija te 2018., u iznosu od 23 736 kupoprodajnih transakcija. Značajan broj zadržao se u 2020. godini obilježenoj COVID-19 pandemijom. Najmanji je broj transakcija ostvaren 2013. godine, u iznosu od 14 033 transakcije. U promatranom razdoblju potvrđen je trend rasta kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana.

Grafikon 8. Vrijednost prodanih stanova i apartmana u milijunima HRK 2012.-2020. godine



Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018., <https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz grafikona je vidljivo da je najveća vrijednost prodanih stanova i apartmana postignuta 2019. godine i to od ukupno 16 671,1 milijuna kuna. Najmanja vrijednost prodanih stanova i apartmana ostvarena je 2013. godine i iznosi 6 967,2 milijuna kuna, što potvrđuje trend iz prošlog grafikona. Vidljiv je rast u broju i vrijednosti prodanih stanova i apartmana što ukazuje na sve veću potražnju te vrste nekretnina i povećanje urbanizacije.

Tablica 4. Broj prodanih stanova/apartmana po županijama u razdoblju od 2013. do 2020. godine

Županija	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	Ukupno
Grad Zagreb	4.506	4.277	5.390	7.273	5.885	8.362	9.641	9.153	<b>54.487</b>
Primorsko-goranska	1.942	2.276	2.136	2.525	2.394	2.852	2.600	2.168	<b>18.893</b>
Splitsko-dalmatinska	1.523	1.990	2.281	2.588	2.372	2.434	2.682	2.046	<b>17.916</b>
Istarska	1.427	1.535	1.429	1.850	2.385	2.164	2.030	1.786	<b>14.606</b>
Zadarska	759	886	880	1.144	1.098	1.596	1.619	1.520	<b>9.502</b>

Osječko-baranjska	802	763	1.021	1.238	846	1.160	1.405	1.174	<b>8.409</b>
Zagrebačka	401	393	446	591	650	898	1.173	1.089	<b>5.641</b>
Dubrovačko-neretvanska	384	432	383	490	530	499	504	419	<b>3.641</b>
Vukovarsko-srijemska	330	378	400	333	290	308	401	499	<b>2.939</b>
Varaždinska	256	299	347	397	326	347	522	251	<b>2.745</b>
Šibensko-kninska	260	287	315	469	311	772	692	572	<b>3.678</b>
Karlovačka	264	288	297	390	308	348	644	415	<b>2.954</b>
Ličko-senjska	268	298	236	335	352	151	438	356	<b>2.434</b>
Brodsko-posavska	192	162	188	225	247	466	303	332	<b>2.115</b>
Sisačko-moslavačka	169	174	142	247	243	304	349	294	<b>1.922</b>
Međimurska	63	135	96	228	206	234	351	363	<b>1.676</b>
Bjelovarsko-bilogorska	124	128	112	140	151	234	283	242	<b>1.414</b>
Koprivničko-križevačka	92	119	98	114	114	258	368	388	<b>1.551</b>
Krapinsko-zagorska	113	106	74	119	122	150	198	192	<b>1.074</b>
Virovitičko-podravska	94	72	39	60	99	114	152	146	<b>776</b>
Požeško-slavonska	64	66	64	94	80	85	125	159	<b>737</b>
<b>Ukupno</b>	<b>14.033</b>	<b>15.064</b>	<b>16.374</b>	<b>20.850</b>	<b>19.009</b>	<b>23.736</b>	<b>26.480</b>	<b>23.564</b>	<b>159.110</b>

Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1lsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je najveći broj prodanih stanova i apartmana ostvaren na području Grada Zagreba te ukupan broj iznosi 54 487. Najveći broj prodanih stanova i apartmana u Gradu Zagrebu ostvaren je 2019. godine i iznosi 9 641. Najmanji broj prodanih stanova u Gradu Zagrebu ostvaren je 2014. godine te iznosi 4 277. Zatim slijedi Primorsko-goranska županija s ukupno 18 893 prodanih stanova i apartmana i Splitsko-dalmatinska sa 17 916 prodanih stanova i apartmana. S druge strane, najmanji broj prodanih stanova i apartmana zabilježen je u Požeško-slavonskoj

županiji, sa 737 stana i apartmana, slijedi Virovitičko-podravska županija, sa 776 stana i apartmana te Krapinsko-zagorska županija. Potvrđuje se porast broja prodanih stanova i apartmana, ali i značajan udio koji se odnosi na Grad Zagreb i priobalne županije.

Tablica 5. Broj prodanih stanova/apartmana po odabranim gradovima i općinama u razdoblju od 2012. do 2019. godine

<b>Gradovi iznad 35.000 stanovnika</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>ukupno</b>	<b>min</b>	<b>prosjek</b>	<b>max</b>
Zagreb	4.834	4.506	4.280	5.401	7.278	7.516	8.362	9.641	51.818	4.280	6.477	9.641
Split	718	897	1.238	1.561	1.721	1.522	1.202	1.415	10.274	718	1.284	1.721
Rijeka	860	878	1.091	1.129	1.285	1.217	1.277	1.033	8.770	860	1.096	1.285
Osijek	755	655	648	1.019	1.510	813	949	1.061	7.410	648	926	1.510
Zadar	442	367	378	567	669	687	796	773	4.679	367	585	796
Velika Gorica	124	120	98	129	129	230	273	327	1.430	98	179	327
Pula	386	438	492	420	572	730	703	434	4.175	386	522	730
Slavonski Brod	189	155	134	159	198	221	192	237	1.485	134	186	237
Karlovac	264	214	240	260	437	251	278	531	2.475	214	309	531
Sisak	135	117	109	105	169	166	196	234	1.231	105	154	234
Varaždin	252	213	261	458	391	275	273	414	2.537	213	317	458
Šibenik	102	106	129	147	230	250	386	302	1.652	102	207	386
Dubrovnik	235	225	273	254	290	327	273	269	2.146	225	268	290
Bjelovar	120	77	78	83	88	101	158	180	885	77	111	180
Kaštela	51	66	65	69	95	135	173	152	806	51	101	152
Vinkovci	186	111	121	181	129	142	126	190	1.186	111	148	190
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>												
Vukovar	284	185	230	207	175	146	147	157	1.531	146	191	284
Solin	48	58	41	110	78	97	184	185	801	41	100	185
Koprivnica	88	49	96	64	77	125	156	174	829	49	104	174
Zaprešić	87	70	96	83	124	143	147	217	967	70	121	217
Požega	52	43	49	43	76	83	62	86	494	43	62	86
Đakovo	73	55	30	57	72	50	58	154	549	30	69	154
Poreč	190	150	182	181	253	271	259	281	1.767	150	221	281
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>												
Općina Podstrana	12	16	62	35	60	38	54	51	328	12	41	62
Zabok	22	13	19	26	36	35	21	36	208	13	26	36
Vodice	70	56	53	61	90	111	155	169	765	53	96	169

Pazin	20	11	10	26	11	35	22	29	164	10	21	35
Općina Konavle	35	43	34	23	24	12	29	27	227	12	28	43
Ludbreg	27	14	22	12	34	19	34	42	204	12	26	42
Općina Župa dubrovačka	16	26	25	16	28	21	28	17	177	16	22	28
Općina Medulin	113	140	132	115	105	149	139	141	1034	105	129	149

Izvor: izrada autora prema I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), Državni zavod za statistiku, *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011, 2011.*, [https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01\\_01\\_03/H01\\_01\\_03.html](https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01_01_03/H01_01_03.html), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je od svih gradova koji imaju više od 35 000 stanovnika najviše prodanih stanova i apartmana bilo u Zagrebu gdje je prodano ukupno 51 818 stanova i apartmana. U promatranom razdoblju u Zagrebu se prosječno proda 6 477 apartmana i stanova, minimalno je u promatranom razdoblju prodano 4 280 apartmana i stanova, u 2014. i maksimalno 2019. godine kada je prodano njih 9 641. Zatim slijedi Split u kojem je ukupno prodano 10 274 apartmana i stana. Split najviše prodanih stanova i apartmana bilježi u 2016. godini kada je prodan 1 721 apartman i stan. Prosječno se proda 1 284 stanova i apartmana, a najmanje je prodano 718 stanova u 2012. godini. U uzorku promatranih, najmanje prodanih stanova i apartmana bilježi grad Kaštela s ukupno 806 prodanih stanova i apartmana. Najmanje je prodanih apartmana i stanova zabilježeno u 2012. godini, njih 51, a najviše je prodano u 2019. godini, njih 152. Prosječno se proda 101 apartman i stan. Zatim slijedi Bjelovar u kojem je ukupno prodano 885 stanova i apartmana. Godine 2013. prodano je 77 stanova i apartmana, 2019. u Bjelovaru je prodano najviše stanova i apartmana, njih 180, a prosječno se proda 111 stanova i apartmana. Kada se promatraju gradovi koji imaju između 10 000 i 35 000 stanovnika, najviše se stanova i apartmana prodalo u Poreču te ukupan broj iznosi 1 767. Najmanje je prodanih stanova i apartmana u Poreču bilo 2013. godine, 150, a najviše 2019. godine, 281. Prosječno se proda 221 stan i apartman. Zatim slijedi Vukovar s ukupno 1 531 prodanim stanom i apartmanom. Najviše je prodano 2012. godine s 284, a najmanje je prodanih stanova i apartmana bilo 2017. godine, 146. Prosječno se proda 191 stan i apartman. Od gradova i općina koji imaju manje od 10 000 stanovnika, a koji su uključeni u ovu analizu, najviše prodanih stanova i apartmana zabilježeno je u Općini Medulin s ukupno 1 034 prodanih stanova i apartmana. Najviše prodanih stanova i apartmana bilo je 2017. godine sa

149, a najmanje 2016. godine sa 105. Prosječno se proda 129 stanova i apartmana. Zatim slijede Vodice sa 765. Najviše prodanih stanova i apartmana zabilježeno je 2019. godine, 169, a najmanje 2014. godine, 53. Prosječno se proda 96 stanova i apartmana. Najmanje prodanih stanova i apartmana zabilježeno je u Pazinu, a njihov je ukupni broj 164. Najmanje je bilo 2014. godine s 10, a najviše 2017. godine s 35 prodanih stana i apartmana. Prosječno se proda 21 stan i apartman. Iz tablice se može zaključiti da najveća potražnja za stanovima/apartmanima prevladava u gradovima s više od 35 000 stanovnika, među kojima se najviše ističu Zagreb te gradovi u priobalju. Iz toga je vidljivo da se događa sve veći priljev stanovnika u veće gradove i priobalna područja. Prema podacima za 2020., prema broju prodajnih stanova/apartmana izdvaja se i dalje Grad Zagreb s 9 153, nakon toga slijede Rijeka, Split i Osijek (s više od 800 transakcija).<sup>40</sup>

Tablica 6. Medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama Republike Hrvatske

Županija	2012.-2017.	2018.	2019.
Dubrovačko-neretvanska	12.664	12.158	13.590
Splitsko-dalmatinska	10.950	11.669	11.923
Primorsko-goranska	8.915	8.996	9.874
Zadarska	8.792	8.930	9.538
Grad Zagreb	8.774	9.459	10.616
Istarska	8.290	8.722	9.746
Ličko-senjska	8.175	5.469	8.339
Šibensko-kninska	7.626	7.682	7.925
Zagrebačka	6.755	6.683	7.328
Međimurska	6.528	6.147	5.903
Varaždinska	6.278	6.213	6.756
Osječko-baranjska	5.926	5.840	6.354
Krapinsko-zagorska	5.869	5.436	5.523
Koprivničko-križevačka	5.812	4.981	3.675
Karlovačka	5.273	4.795	4.944
Bjelovarsko-bilogorska	5.234	4.841	4.888
Brodsko-posavska	5.199	6.403	4.830
Virovitičko-podravska	5.080	4.615	4.719
Sisačko-moslavačka	4.103	3.767	3.776
Požeško-slavonska	4.077	3.636	4.307
Vukovarsko-srijemska	2.636	2.967	3.577

Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1lsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb,

<sup>40</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 47., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je najveća medijalna cijena m<sup>2</sup> stanova i apartmana u razdoblju od 2012. godine do 2017. godine zabilježena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji te je ona iznosila 12 664 kune. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 10 950 kuna i Primorsko-goranska županija s cijenom od 8 915 kuna. Najmanje medijalne cijene m<sup>2</sup> apartmana i stanova ostvarene su u Požeško-slavonskoj županiji, s cijenom od 4 077 kuna i u Vukovarsko-srijemskoj županiji, gdje je medijalna cijena m<sup>2</sup> iznosila 2 636 kuna. U 2018. godini vidljivo je da je najveća medijalna cijena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji s 12 158 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko-dalmatinska s 11 669 kuna te Grad Zagreb s 9 459 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanja medijalna cijena zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj s 2 967 kuna po m<sup>2</sup>, Požeško-slavonskoj s 3 636 kuna te u Sisačko-moslavačkoj županiji s 3 767 kuna po m<sup>2</sup>. U 2019. godini najveća medijalna cijena također je prisutna u Dubrovačko-neretvanskoj županiji s 13 590 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko-dalmatinska s 11 923 kuna te Grad Zagreb s 10 616 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanja medijalna cijena zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj s 3 577 kuna po m<sup>2</sup>. Najveće su medijalne cijene upravo u priobalnim županijama koje imaju veliki broj turista te time raste potražnja za stanovima koji u tim krajevima generiraju dobit. Prema podacima za 2020. na vrhu ljestvice nalaze se i dalje Dubrovačko-neretvanska županija, Splitsko-dalmatinska županija i Grad Zagreb, dok je najniža medijalna cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena na području Vukovarsko-srijemske županije.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 39-40., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Tablica 7. Medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po odabranim gradovima i općinama, u razdoblju 2012.-2019. godine

<b>Gradovi iznad 35 000 stanovnika</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>min</b>	<b>prosjek</b>	<b>max</b>
Zagreb	9.763	9.203	8.798	8.302	8.316	9.017	9.459	10.616	8.302	9.184	10.616
Split	12.502	12.139	12.433	11.306	11.867	11.965	13.488	14.022	11.306	12.465	14.022
Rijeka	9.145	8.851	8.393	8.157	8.119	8.303	8.726	9.295	8.119	8.624	9.295
Osijek	6.686	6.291	6.242	5.990	5.822	5.975	6.019	6.654	5.822	6.210	6.686
Zadar	9.833	9.660	9.747	9.633	9.464	9.912	10.137	11.404	9.464	9.974	11.404
Velika Gorica	7.826	6.878	6.677	6.509	6.634	6.560	6.578	7.403	6.560	6.883	7.826
Pula	7.781	7.130	6.930	6.919	7.279	7.373	7.470	8.553	6.919	7.429	8.553
Slavonski Brod	5.473	5.651	5.703	5.214	5.249	4.982	5.181	5.225	4.982	5.335	5.703
Karlovac	6.228	5.944	5.382	5.491	5.259	5.342	5.158	5.377	5.158	5.523	6.228
Sisak	5.365	4.468	4.172	4.139	3.823	3.752	3.884	4.055	3.752	4.207	5.365
Dubrovnik	16.811	15.152	16.070	15.194	14.652	15.386	16.891	18.038	14.652	16.024	18.038
Varaždin	6.666	6.469	6.411	6.417	6.497	6.557	6.626	7.269	6.411	6.614	7.269
Kaštela	8.995	7.695	7.799	8.515	8.375	8.043	9.775	9.620	7.695	8.602	9.775
Šibenik	8.081	8.049	7.747	7.396	7.840	7.494	7.689	8.380	7.396	7.835	8.380
Vinkovci	5.452	4.945	4.533	4.068	4.009	4.327	4.207	4.637	4.009	4.522	5.452
Bjelovar	6.083	5.691	5.594	5.540	5.222	5.559	5.342	5.595	5.222	5.578	6.083
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>											
Vukovar	2.625	2.635	2.635	2.635	2.635	2.635	2.635	2.635	2.625	2.634	2.635
Solin	8.939	9.198	10.372	8.271	9.145	9.008	8.130	8.951	8.130	9.002	10.372
Koprivnica	6.051	5.579	6.183	5.985	5.213	6.435	5.647	5.863	5.213	5.869	6.435
Zaprešić	7.531	7.557	7.222	6.753	6.780	7.113	7.432	7.810	6.753	7.275	7.810
Požega	5.027	5.217	4.695	4.614	3.482	4.228	3.986	4.952	3.482	4.525	5.217
Đakovo	6.120	5.617	4.934	4.593	4.551	4.451	4.776	5.627	4.451	5.084	6.120
Poreč	9.991	9.198	9.939	9.606	9.723	10.093	10.451	11.043	9.198	10.006	11.043
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>											
Općina Podstrana	12.300	12.553	10.187	10.629	10.802	10.215	11.800	11.417	10.187	11.238	12.553
Zabok	7.059	5.666	7.092	6.209	4.637	5.644	5.621	6.516	4.637	6.055	7.092
Vodice	9.338	9.459	8.275	8.396	8.584	8.657	8.634	8.826	8.275	8.771	9.338
Pazin	7.374	5.823	5.697	5.658	5.528	5.330	5.826	6.628	5.528	5.983	7.374
Općina Konavle	10.875	11.384	11.365	10.899	10.067	12.510	11.607	10.738	10.067	11.181	12.510
Ludbreg	5.842	5.290	4.847	4.315	3.986	5.330	4.998	4.450	3.986	4.882	5.842
Općina Župa dubrovačka	11.639	12.346	12.627	11.276	10.017	11.509	12.033	13.200	10.017	11.831	13.200



Općina Medulin	9.077	9.132	8.681	8.555	8.954	9.000	9.339	9.283	8.555	9.003	9.339
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Izvor: izrada autora prema I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), Državni zavod za statistiku, *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011, 2011.*, [https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01\\_01\\_03/H01\\_01\\_03.html](https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01_01_03/H01_01_03.html), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Prema prikazanim podacima moguće je utvrditi da je u gradovima s više od 35 000 stanovnika najviša medijalna cijena stanova i apartmana bila u Dubrovniku te je iznosila prosječno 16 024 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanja cijena bila je 14 652 kune po m<sup>2</sup>, u 2016. godini te najviša 18 038 kuna, u 2019. godini. Zatim slijedi Split s prosječnom medijalnom cijenom od 12 465 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanja je cijena bila 11 306 kuna po m<sup>2</sup>, u 2015. godini te najviša 14 022 kuna, u 2019. godini. Najmanja prosječna cijena u promatranom razdoblju i u promatranoj skupini gradova zabilježena je u Sisku, gdje je prosječna medijalna cijena iznosila 4 027 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja cijena bila je 3 752 kune po m<sup>2</sup>, u 2017. godini te najviša 5 365 kuna, u 2012. godini. U gradovima koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika najviša je cijena bila u Poreču, gdje je prosječna medijalna cijena iznosila 10 006 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja je cijena bila 9 198 kuna po m<sup>2</sup>, u 2013. godini te najviša 11 043 kuna, u 2019. godini. Zatim slijedi Solin s prosječnom medijalnom cijenom od 9 002 kune po m<sup>2</sup>, najmanja cijena u Solinu bila je 8 130 kuna po m<sup>2</sup>, u 2018. godini te najviša 10 372 kune, u 2014. godini. Najmanja prosječna medijalna cijena, u promatranoj skupini, zabilježena je u Vukovaru, 2 634 kune po m<sup>2</sup>, najmanja cijena bila je 2 625 kuna po m<sup>2</sup> u 2012. godini te najviša 2 635 kuna u preostalim godinama. Za područja u kojima ima manje od 10 000 stanovnika po cijeni se ističe Općina Župa dubrovačka gdje je prosječna medijalna cijena po m<sup>2</sup> bila 11 831 kunu. Najmanja cijena bila je 10 017 kuna po m<sup>2</sup>, u 2016. godini te najviša 13 200 kuna, u 2019. godini. Zatim slijedi Općina Podstrana gdje je prosječna medijalna cijena po m<sup>2</sup> bila 11 238 kuna, najmanja cijena bila je 10 187 kuna po m<sup>2</sup> u 2014. godini te najviša 12 553 kuna u 2013. godini. Najmanja cijena zabilježena je u Ludbregu gdje je prosječna medijalna cijena po m<sup>2</sup> iznosila 4 882 kune, najmanja cijena bila je 3 986 kune po m<sup>2</sup>, u 2016. godini te najviša 5 842 kune, u 2012. godini. Iz tablice je vidljivo da je upravo lokacija glavni faktor za veću medijalnu cijenu stana/apartmana. Stanovi/apartmani u priobalju, neovisno o veličini grada, skuplji su u odnosu na stanove u središtu Hrvatske. Zbog turizma i blizine mora cijena stana postiže znatno

veću cijenu. U 2020. godini, uz Dubrovnik su Split i Rovinj zabilježili medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 15 000 kuna po m<sup>2</sup>.<sup>42</sup>

Tablica 8. Medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK, medijalna veličina stanova/apartmana po m<sup>2</sup> i medijalna starost prilikom kupnje stanova/apartmana po županijama u 2020. godini

<b>Županije</b>	<b>Medijalna cijena</b>	<b>Medijalna veličina</b>	<b>Medijalna starost</b>
Dubrovačko-neretvanska	13.999	61	35
Splitsko-dalmatinska	12.624	61	16
Primorsko-goranska	10.311	62	32
Zadarska	10.329	65	10
Grad Zagreb	11.052	61	25
Istarska	9.731	58	15
Ličko-senjska	8.777	48	13
Šibensko-kninska	8.178	64	20
Zagrebačka	7.643	66	15
Međimurska	6.367	77	9
Varaždinska	6.697	64	46
Osječko-baranjska	6.920	58	40
Krapinsko-zagorska	5.724	63	17
Koprivničko-križevačka	3.383	85	32
Karlovačka	6.089	55	46
Bjelovarsko-bilogorska	5.620	60	40
Brodsko-posavska	5.548	60	40
Virovitičko-podravska	5.332	56	35
Sisačko-moslavačka	4.190	55	50
Požeško-slavonska	4.358	59	
Vukovarsko-srijemska	3.355	56	40

Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je najviša medijalna cijena stanova i apartmana u 2019. godini bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i iznosila je 13 999 kuna po m<sup>2</sup>, medijalna veličina u istoj županiji iznosi 61 m<sup>2</sup> te medijalna starost prilikom kupnje

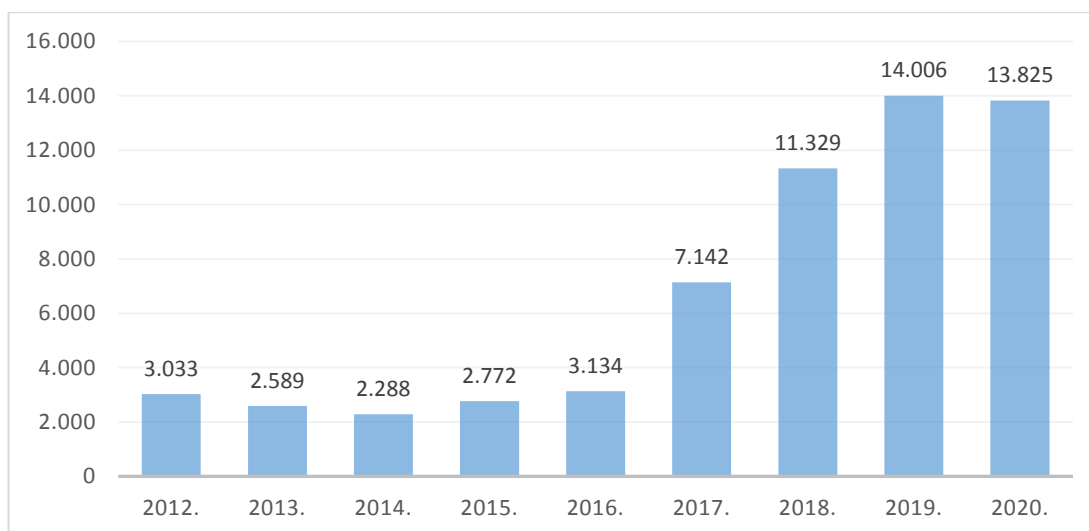
<sup>42</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 48., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

iznosi 35 godina. Zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 12 624 kuna po m<sup>2</sup>, medijalnom veličinom od 61 m<sup>2</sup>, dok medijalna starost iznosi 16 godina. Nakon toga slijedi Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 11 052 kuna po m<sup>2</sup>, medijalnom veličinom od 61 m<sup>2</sup> te medijalnom starošću prilikom kupnje stanova i apartmana od 25 godina. Najniža medijalna cijena po m<sup>2</sup> zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji s 3 355 kuna po m<sup>2</sup>, medijalnom veličinom od 56 m<sup>2</sup> te medijalnom starošću od 40 godina. Odmah nakon, slijedi Koprivničko-križevačka županija s medijalnom cijenom od 3 383 kuna po m<sup>2</sup>, medijalnom veličinom od 85 m<sup>2</sup> te medijalnom starošću od 32 godine. Tablica ukazuje na to da su stanovi na priobalju nešto noviji te je zbog veće potražnje i naseljavanja tih područja raste i izgradnja stanova.

#### 4.1.2 Obiteljske kuće

U nastavku slijedi analiza broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća te njihove ukupne vrijednosti u promatranom razdoblju.

Grafikon 9. Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća od 2012. do 2020. godine

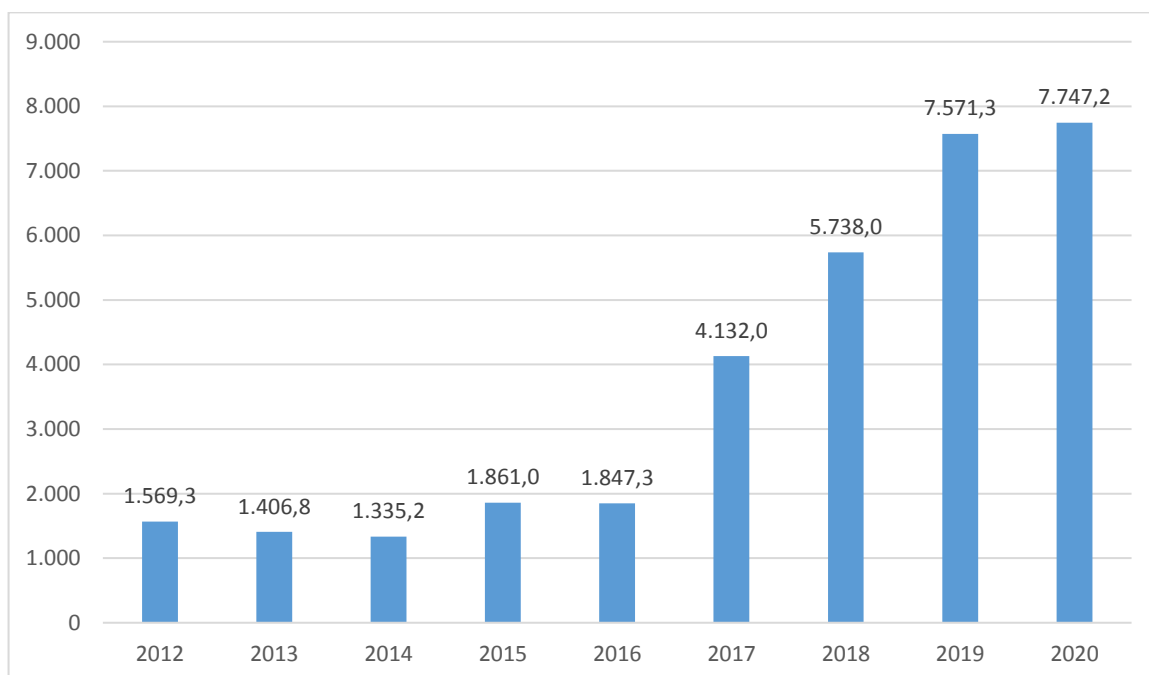


Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018, <https://drive.google.com/file/d/1sMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2019., <https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tr%20r%C5%BEi%C5%A1ta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf?vel=36825375>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled*

tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz grafikona je vidljivo da je najveći broj transakcija obiteljskih kuća bio u 2019. Tada je ostvareno ukupno 14 006 transakcija. Najmanji broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježen je u 2014. godini, s ukupno 2 288 transakcija. Osjetan rast je vidljiv nakon 2016. godine kada se tržište nekretnina oporavilo od krize.

Grafikon 10. Vrijednost prodanih obiteljskih kuća izražena u milijunima kuna za razdoblje od 2012. do 2020. godine



Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018., <https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2019., <https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tr%C5%BEi%C5%A1ta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf?vel=36825375>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Najveća vrijednost prodanih obiteljskih kuća zabilježena je 2020. godine, kada je iznosila ukupno 7 747,2 milijuna kuna te 2019. godine, s ukupnim iznosom od 7 571,3 milijuna kuna. Najmanja vrijednost prodanih obiteljskih kuća zabilježena je 2014. godine, s ukupno 1 335,2 milijuna kuna. Kao i na prošlom grafikonu, nakon 2016.

godine vidljiv je znatan i kontinuiran rast u vrijednosti prodanih obiteljskih kuća zbog rasta broja transakcija i viših cijena. U usporedbi sa stanovima i apartmanima očekivano je vrijednost manja, ali je i kod obiteljskih kuća također vidljiv trend rasta broja kupoprodajnih transakcija i ukupne vrijednosti.

Tablica 9. Broj prodanih obiteljskih kuća po županijama

<b>Županija</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>2020.</b>	<b>UKUPNO</b>
Primorsko-goranska	423	366	453	419	582	919	839	774	<b>4.775</b>
Splitsko-dalmatinska	315	329	322	354	690	855	895	727	<b>4.487</b>
Osječko-baranjska	267	240	336	406	682	1.052	1.444	1.722	<b>6.149</b>
Grad Zagreb	324	206	211	311	881	1.138	1.533	1.272	<b>5.876</b>
Istarska	237	259	316	362	634	838	850	641	<b>4.137</b>
Šibensko-kninska	234	223	191	236	388	448	398	347	<b>2.465</b>
Zadarska	122	136	181	154	497	761	834	815	<b>3.500</b>
Vukovarsko-srijemska	192	116	105	104	127	469	510	539	<b>2.162</b>
Dubrovačko-neretvanska	95	78	118	119	173	226	279	242	<b>1.330</b>
Ličko-senjska	59	48	91	108	69	138	207	200	<b>920</b>
Zagrebačka	49	72	70	74	352	871	1.263	1.462	<b>4.213</b>
Sisačko-moslavačka	59	51	61	58	360	434	758	644	<b>2.425</b>
Brodsko-posavska	44	32	21	37	290	490	494	733	<b>2.141</b>
Međimurska	43	25	99	122	201	338	430	443	<b>1.701</b>
Varaždinska	24	18	60	114	128	373	478	374	<b>1.569</b>
Karlovačka	23	24	48	40	177	368	494	367	<b>1.541</b>
Bjelovarsko-bilogorska	26	17	21	27	204	483	676	769	<b>2.223</b>
Krapinsko-zagorska	24	15	21	40	123	245	361	418	<b>1.247</b>
Virovitičko-podravsko	21	19	8	9	173	317	489	330	<b>1.366</b>
Požeško-slavonska	5	12	13	29	213	201	217	344	<b>1.034</b>
Koprivničko-križevačka	3	1	6	5	245	365	557	662	<b>1.844</b>
<b>Ukupno</b>	<b>2.589</b>	<b>2.287</b>	<b>2.752</b>	<b>3.128</b>	<b>7.189</b>	<b>11.329</b>	<b>14.006</b>	<b>13.825</b>	<b>57.105</b>

Izvor: izrada autora prema I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Prema podacima iz tablice, najveći broj prodanih kuća u promatranom razdoblju zabilježen je u Osječko-baranjskoj županiji, s ukupnim brojem od 6 149. U promatranom razdoblju, u 2020. godini ostvaren je najveći broj prodaja od ukupno 1 722, dok je najmanje prodano 2014. godine, ukupno 240. Zatim slijedi Grad Zagreb s ukupnim brojem prodanih kuća 5 876 i Primorsko-goranska županija, s 4 775 prodanih kuća. Najmanje ukupno prodanih obiteljskih kuća bilježi se u Ličko-senjskoj županiji s 920 prodanih kuća, zatim slijedi Požeško-slavonska županija s 1 034 ukupno prodane kuća te Krapinsko-zagorska s 1 247 prodane obiteljske kuće. Iz prethodno prikazanih podataka te iz gore navedene tablice može se zaključiti da je puno veća potražnja za stanovima/apartmanima, ali isto tijekom godina raste i potražnja za obiteljskim kućama (posebno na pojedinim područjima).

Tablica 10. Broj prodanih obiteljskih kuća po odabranim gradovima i općinama u razdoblju 2012.-2019. godine

<b>Gradovi iznad 35 000 stanovnika</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>ukupno</b>	<b>min</b>	<b>prosjek</b>	<b>max</b>
Zagreb	375	324	206	211	311	881	1.138	1.533	4979	206	622	1.533
Split	30	34	53	52	64	98	158	130	619	30	77	158
Rijeka	29	13	12	29	27	48	36	51	245	12	31	51
Osijek	157	142	171	258	336	261	306	438	2069	142	259	438
Zadar	22	11	24	46	13	105	184	151	556	11	70	184
Pula	12	<10	11	18	10	28	64	28	171+	<10	24	64
Slavonski Brod	52	18	20	14	30	99	183	177	593	14	74	183
Karlovac	15	11	10	25	20	55	94	187	417	11	52	187
Sisak	31	21	11	11	18	69	98	156	415	11	52	156
Dubrovnik	23	40	31	51	36	63	45	55	344	23	43	55
Varaždin	23	12	12	33	26	23	89	137	355	12	44	137
Kaštela	17	15	15	21	16	68	100	82	334	15	42	100
Šibenik	52	63	64	63	75	115	123	113	668	52	84	123
Vinkovci	11	14	10	47	40	15	76	140	353	10	44	140
<b>Gradovi između 10 000 i</b>												

<b>35 000 stanovnika</b>												
Vukovar	62	63	31	32	40	63	85	153	529	31	66	153
Solin	<10	<10	<10	<10	<10	14	21	17	52+	<10	-	21
Koprivnica	-	<10	<10	<10	<10	77	76	120	273+	<10	-	120
Zaprešić	18	<10	20	15	21	26	40	79	219+	<10	31	79
Požega	<10	<10	<10	-	<10	51	53	52	156+	<10	-	53
Đakovo	28	<10	14	12	16	75	66	98	309+	<10	44	98
Poreč	33	26	52	57	59	72	72	80	451	26	56	80
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>												
Općina Podstrana	<10	<10	<10	<10	<10	13	18	11	42+	<10	-	18
Zabok	-	-	<10	-	<10	<10	<10	10	10+	<10	-	10
Vodice	30	45	40	26	33	78	72	68	392	26	49	78
Pazin	<10	<10	<10	-	<10	<10	<10	11	11+	<10	-	
Općina Konavle	<10	<10	<10	<10	16	19	22	<10	57+	<10	-	22
Ludbreg	<10	<10	<10	-	19	20	34	37	110+	<10	-	37
Općina Župa dubrovačka	-	<10	<10	<10	<10	11	10	<10	21+	<10	-	11
Općina Medulin	<10	12	<10	10	<10	23	32	22	99+	<10	-	32

Izvor: izrada autora prema I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Tablica prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća u razdoblju 2012.-2019. godine. U skupini gradova s više od 35 000 stanovnika prednjači Grad Zagreb koji u promatranom razdoblju prosječno ima 622 prodane obiteljske kuće. Minimalno je prodano 206 kuća u 2014. godini te najviše 1 533 kuće u 2019. godini. Zatim slijedi Osijek s prosječno 259 prodanih kuća. Minimalno su prodane 142 kuće u 2013. godini te najviše 438 kuća u 2019. godini. Najmanje prodanih kuća, u promatranj skupini gradova, ima Pula s prosječnim brojem od 24 i manje jer 2013. godine ima manje od 10 prodanih kuća pa podatak nije ušao u statistiku. Najviše prodanih kuća, njih 64, ima u 2018. godini. U skupini gradova koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika Vukovar ima prosječno prodano 66 kuća u promatranom razdoblju. Najmanje kuća prodano je 2014. godine i to 31, a najviše 153 u 2019. godini. Zatim slijedi Poreč s prosječno 56 prodanih kuća. Najmanje je prodano 26 u 2013. godini, a najviše 80 u 2019. godini. Za područja s manje od 10 000 stanovnika nema dovoljno podataka za



potpuniju usporedbu, ali može se istaknuti da je u promatranom razdoblju, u Vodicama prodano ukupno 392 obiteljskih kuća, u Ludbregu više od 110 obiteljskih kuća, u Medulinu više od 99 obiteljskih kuća. Prodaja obiteljskih kuća odvija se pretežito u većim gradovima među kojima se po broju kupljenih obiteljskih kuća ističu Zagreb i Osijek. Prema podacima za 2020., najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježen je u Gradu Zagrebu (1 272), slijedi također Osijek. 2020. najviše se lokalnih jedinica nalazi u kategoriji transakcija od 10 do 50 transakcija.<sup>43</sup>

Tablica 11. Medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama

Županija	2012.-2017.	2018.	2019.
Dubrovačko-neretvanska	7.135	3.473	2.339
Istarska	6.667	2.120	2.319
Primorsko-goranska	5.664	2.891	2.611
Splitsko-dalmatinska	5.606	4.547	4.517
Šibensko-kninska	5.507	4.497	4.114
Ličko-senjska	4.852	1.180	1.229
Grad Zageb	3.654	3.202	3.194
Zagrebačka	3.463	238	260
Zadarska	3.047	2.294	2.181
Osječko-baranjska	2.000	254	238
Bjelovarsko-bilogorska	1.860	36	45
Karlovačka	1.663	100	110
Koprivničko-križevačka	1.571	54	35
Varaždinska	1.512	192	238
Krapinsko-zagorska	1.510	124	176
Međimurska	1.345	213	184
Sisačko-moslavačka	1.299	182	84
Virovitičko-podravsko	965	62	46
Vukovarsko-srijemska	919	130	322
Brodsko-posavska	559	259	108
Požeško-slavonska	405	86	131

Izvor: izrada autora prema M. Tkalec, M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018., <https://drive.google.com/file/d/1lsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2019., <https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tr%20r%C5%BEi%C5%A1ta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf?vel=36825375>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.), M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

<sup>43</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 72., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)



Iz tablice je vidljivo da je 2012.-2017. godine najveća medijalna cijena po m<sup>2</sup> obiteljske kuće zabilježena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji te iznosi 7 135 kuna po m<sup>2</sup>. Zatim slijedi Istarska županija u kojoj medijalna cijena iznosi 6 667 kuna te Primorsko-goranska županija s medijalnom cijenom od 5 664 kune po m<sup>2</sup>. Najmanja medijalna cijena zabilježena je u Brodsko-posavskoj županiji, s 559 kuna po m<sup>2</sup> te Požeško-slavonskoj, s 405 kuna po m<sup>2</sup>. U 2018. godini najveća medijalna cijena zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji i iznosila je 4 547 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Šibensko-kninska s 4 497 kuna po m<sup>2</sup> i Dubrovačko-neretvanska s 3 473 kune po m<sup>2</sup>. Najmanja medijalna cijena obiteljske kuće 2018. zabilježena je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, s 36 kuna po m<sup>2</sup>, Koprivničko-križevačkoj s 54 kune po m<sup>2</sup> i Virovitičko-podravskoj sa 62 kune po m<sup>2</sup> obiteljske kuće. U 2019. godini najveća medijalna cijena zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji i iznosila je 4 517 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Šibensko-kninska s 4 114 kuna po m<sup>2</sup> i Grad Zagreb, s 3 149 kune po m<sup>2</sup>. Najmanja medijalna cijena obiteljske kuće zabilježena je u Koprivničko-križevačkoj županiji, s 35 kune po m<sup>2</sup>, Bjelovarsko-bilogorskoj županiji s 45 kuna po m<sup>2</sup> i u Virovitičko-podravskoj, s 46 kune po m<sup>2</sup> obiteljske kuće. Prema podacima u tablici može se zaključiti da po medijalnoj cijeni obiteljskih kuća predvode županije u priobalju, a njihova cijena po županijama znatno je niža od medijalne cijene stanova/apartmana. Prema podacima za 2020. najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u sedam obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na vrhu ljestvice nalaze se Splitsko-dalmatinska županija i Šibensko-kninska županija te Grad Zagreb, dok je najniža medijalna cijena ostvarena 2020. u Koprivničko-križevačkoj županiji, Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i u Požeško-slavonskoj županiji.<sup>44</sup>

Tablica 12. Medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po odabranim gradovima i općinama u razdoblju 2012.-2019. godine

Gradovi iznad 35 000 stanovnika	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	min	prosjeak	max
Zagreb	4.459	3.494	3.888	4.184	3.133	2.480	3.202	3.194	2.480	3.504	4.459
Split	7.985	7.960	7.827	9.432	6.724	9.993	9.618	9.492	6.724	8.629	9.993
Rijeka	3.552	4.109	2.814	4.754	4.437	2.115	2.126	2.084	2.084	3.249	4.754
Osijek	2.911	3.149	2.858	2.684	2.563	2.532	2.236	806	806	2.468	3.149
Zadar	1.900	2.268	4.579	3.785	2.015	2.560	2.380	2.146	1.900	2.704	4.579
Pula	6.452	-	5.125	6.410	4.895	2.090	1.618	3.210	1.618	4.257	6.410

<sup>44</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 62., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Slavonski Brod	1.903	902	2.174	2.893	2.888	689	645	523	523	1.577	2.893
Karlovac	2.142	2.013	3.239	2.315	996	465	415	143	143	1.466	3.239
Sisak	2.992	1.995	2.747	1.882	2.012	455	469	442	442	1.624	2.992
Dubrovnik	7.760	11.131	13.616	16.057	17.905	17.803	12.139	7.019	7.019	12.929	17.905
Varaždin	5.000	4.084	4.391	3.626	3.541	1.872	1.693	1.664	1.664	3.234	5.000
Kaštela	5.455	7.287	6.564	5.577	6.342	3.125	2.777	2.225	2.225	4.919	7.287
Šibenik	5.532	4.798	4.918	6.359	4.165	3.618	4.193	3.855	3.618	4.680	6.359
Vinkovci	1.881	884	2.326	2.711	2.560	1.885	440	499	440	1.648	2.711
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>											
Vukovar	2.261	2.166	2.651	1.373	1.445	597	466	639	466	1.450	2.651
Solin	<10	<10	<10	<10	<10	1.887	1.875	2.150	<10	-	2.150
Koprivnica	-	<10	<10	<10	<10	420	278	487	<10	-	487
Zaprešić	5.567	<10	6.080	5.573	6.043	5.099	1.811	2.203	<10	4.625	6.080
Požega	<10	<10	<10	-	<10	427	440	414	<10	-	440
Đakovo	1.354	<10	1.330	1.996	1.971	475	333	412	<10	1.124	1.996
Poreč	9.719	9.625	7.999	8.358	9.317	9.287	5.352	8.269	5.352	8.491	9.719
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>											
Općina Podstrana	<10	<10	<10	<10	<10	4.021	5.606	3.949	<10	-	5.606
Zabok	-	-	<10	-	<10	<10	<10	402	<10	-	402
Vodice	<10	<10	<10	<10	<10	4.021	5.607	3.949	<10	-	5.607
Pazin	<10	<10	<10	-	<10	<10	<10	517	<10	-	517
Općina Konavle	<10	<10	<10	<10	14.941	13.123	4.404	<10	<10	-	14.941
Ludbreg	<10	<10	<10	-	330	70	93	154	<10	-	330
Župa dubrovačka	-	<10	<10	<10	<10	10.013	10.339	<10	<10	-	10.339
Općina Medulin	6.814	5.622	6.493	4.496	5.880	5.201	4.436	5.180	4.436	5.515	6.814

Napomena: <10 odnosi se na manje od 10 transakcija

Izvor: izrada autora prema I. Rašić Bakarić et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Iz tablice je vidljivo da je u gradovima s više od 35 000 stanovnika najviša medijalna cijena obiteljskih kuća u Dubrovniku, prosječno 12 929 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja cijena u istoj županiji bila je 7 019 kuna po m<sup>2</sup> u 2019. godini te najviša 17 905 kuna u 2016. godini. Zatim slijedi Split, s prosječnom medijalnom cijenom od 8 629 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja cijena bila je 6 724 kune po m<sup>2</sup> u 2016. godini te najviša 9 993 kune u 2017. godini. Najmanja prosječna cijena u promatranom razdoblju zabilježena je u Karlovcu, gdje je prosječna medijalna cijena iznosila 1 466 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja cijena bila je 143 kune po m<sup>2</sup> u 2019. godini te najviša 3 239 kuna u 2014. godini. U gradovima

koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika najviša je cijena bila u Poreču gdje je prosječna medijalna cijena iznosila 8 491 kunu po m<sup>2</sup>, najmanja cijena bila je 5 325 kuna po m<sup>2</sup> u 2018. godini te najviša 9 719 kuna u 2012. godini. Za područja s manje od 10 000 stanovnika nema dovoljno podataka za usporedbu, ali se za Općinu Medulin može reći da je prosječna medijalna cijena bila 5 515 kuna po m<sup>2</sup>, najmanja je bila 4 436 kuna u 2018. godini i najviša 6 814 kuna u 2012. godini. Tablica potvrđuje još jednom ranije istaknute zaključke o skupljim nekretnina na obali, među kojima se najviše ističu Dubrovnik i Split kao jedne od glavnih turističkih destinacija. Prema podacima za 2020. potvrđuje se da se više cijene ostvaruju u gradovima na obali i u općinama na prostoru obalnih županija. Medijalne cijene iznad 11 000 kuna po m<sup>2</sup> ostvaruju se npr. u Vrsaru (16 009 kuna), na Hvaru (11 772 kune), u Dubrovniku (11 630 kuna).<sup>45</sup>

Tablica 13. Medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK, medijalna veličina obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> i medijalna starost prilikom kupnje obiteljskih kuća po županijama u 2020. godini

Županije	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost
<b>Grad Zagreb</b>	3.499	343	49
<b>Primorsko-goranska</b>	2.471	258	52
<b>Splitsko-dalmatinska</b>	4.123	135	32
<b>Istarska</b>	2.371	338	28
<b>Koprivničko-križevačka</b>	51	1.232	44
<b>Bjelovarsko-bilogorska</b>	75	1.511	50
<b>Osječko-baranjska</b>	221	230	50
<b>Zagrebačka</b>	253	920	40
<b>Sisačko-moslavačka</b>	125	985	50
<b>Varaždinska</b>	119	1.018	52
<b>Zadarska</b>	2.906	225	20
<b>Međimurska</b>	232	997	48
<b>Vukovarsko-srijemska</b>	372	547	35
<b>Virovitičko-podravsk</b>	123	1.146	49

<sup>45</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 73., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

<b>Karlovačka</b>	400	628	45
<b>Brodsko-posavska</b>	119	932	50
<b>Šibensko-kninska</b>	3.783	160	40
<b>Krapinsko-zagorska</b>	150	873	42
<b>Dubrovačko-neretvanska</b>	3.071	267	52
<b>Požeško-slavonska</b>	93	1.039	40
<b>Ličko-senjska</b>	1.302	392	40

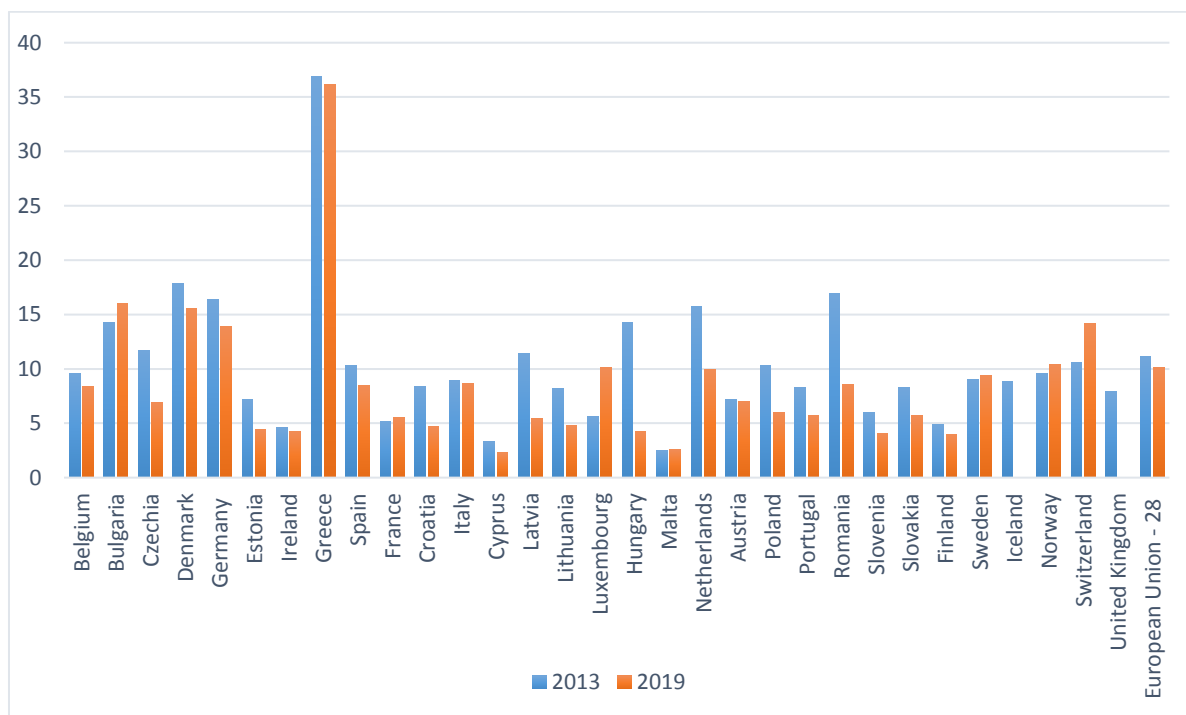
Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Najveća medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u 2020. godini iznosila je 4 123 kuna i to u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U istoj županiji medijalna veličina obiteljske kuće bila je 135 m<sup>2</sup> i medijalna starost kupljenih obiteljskih kuća iznosila je 32 godine. Zatim slijedi Šibensko-kninska županija, gdje je medijalna cijena iznosila 3 783 kuna po m<sup>2</sup>, medijalna veličina iznosila je 160 m<sup>2</sup>, a medijalna starost kupljenih obiteljskih kuća 40 godina. Najmanja medijalna cijena u promatranoj godini zabilježena je u Koprivničko-križevačkoj županiji s 51 kuna po m<sup>2</sup>, u istoj županiji medijalna je veličina bila 1 232 m<sup>2</sup> te je medijalna starost kupljenih obiteljskih kuća bila 44 godina. Zatim slijedi Bjelovarsko-bilogorska županija, s medijalnom cijenom od 75 kuna po m<sup>2</sup>, medijalna je veličina bila 1 511 m<sup>2</sup> i medijalna starost 50 godina.

### 4.3. Socio-ekonomski aspekti

Naglo rastuće cijene kuća/stanova povećavaju razlike u bogatstvu i mogu imati dugotrajan utjecaj na stanovništvo, a najviše pogađaju najsiromašniji dio populacije. Priuštivost stambenih objekata mjeri se kao odnos između troškova stanovanja ili cijene i kućanskih prihoda.<sup>46</sup> Međutim, smanjenje troškova stanovanja ne mora nužno značiti povećanje priuštivosti, ako to vezuje pad nekih drugih indikatora, kao što je prosječna plaća i slično. Pojedini od najbitnijih pokazatelja priuštivosti su: stopa opterećenosti troškovima stanovanja, stopa prenapučenosti, javni izdaci za stanovanje i kvalitativni pokazatelji koji se odnose na dostupnost različitih usluga. Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja predstavlja postotak stanovništva koje živi u kućanstvu u kojem ukupni troškovi stanovanja predstavljaju više od 40% ukupnog raspoloživog dohotka.<sup>47</sup>

Grafikon 1. Ukupna stopa opterećenosti troškovima stanovanja u 2013. i 2019. godini



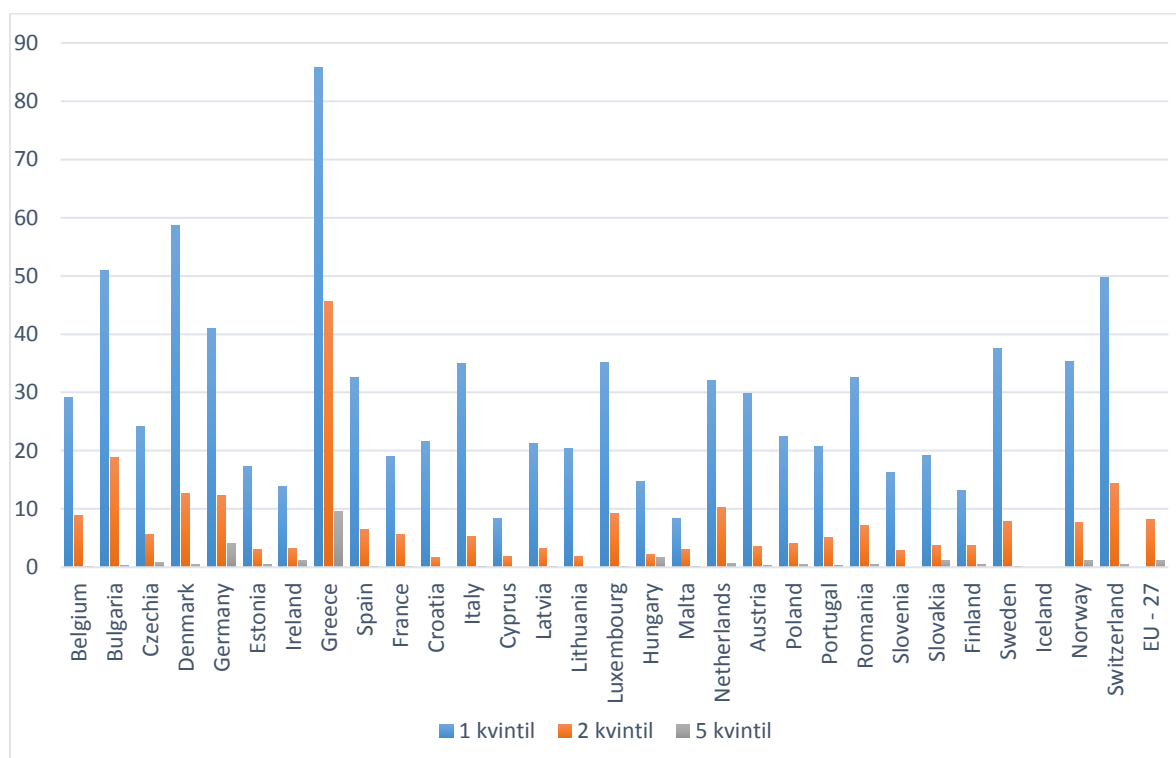
<sup>46</sup> National association of realtors, *Methodology: Housing Affordability Index*, <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

<sup>47</sup> European Construction Sector Observatory, *Housing affordability and sustainability in the EU*, 2019., str. 26., <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/38481>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Housing cost overburden rate by age group, 2021b.*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi161/default/table?lang=en>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Grafikon prikazuje postotak stanovništva koje živi u kućanstvu u kojem ukupni troškovi stanovanja prelaze više od 40% ukupnog raspoloživog dohotka, u državama Europe. Prosječni je udio za EU-28 2019. godine iznosio 10,1%. Najviša stopa zabilježena je u Grčkoj od 36,2%, zatim slijede Bugarska sa 16% i Danska s 15,6%, a najmanja stopa od 2,6% zabilježena je na Malti te na Cipru 2%. U Hrvatskoj je taj postotak 2013. godine iznosio 8,4% te 2019. godine 4,7%. U prosjeku je stopa ostala na sličnim razinama tijekom razdoblja 2013.-2019. Značajan pad zabilježen je u Mađarskoj, Rumunjskoj, Nizozemskoj, Poljskoj, Češkoj, Hrvatskoj, Latviji.

Grafikon 2. Stopa opterećenosti troškovima stanovanja prema prihodu (u kvintilima) u 2019. godini



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Housing cost overburden rate by income, 2021c.*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi162/default/table?lang=en>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Stopa preopterećenosti u kvintilima<sup>48</sup> s najnižim dohotkom preko tri je puta veća od ostalih dohodovnih skupina. Prema donjoj sredini raspodjele dohotka 20%-40%

<sup>48</sup> Kvartil je statistička vrijednost skupa podataka koji predstavlja 20% dane populacije (tako da prvi kvartil predstavlja najnižu petinu podataka, 1% do 20%).

situacija je bolja. Međutim, i dalje je prisutan veliki nesklad u odnosu na gornjih 20%. Grafikon prikazuje prednosti grupiranja podataka prema kvintilima, čime se ističu upravo najugroženije skupine te se mogu pokrenuti mjere koje će se fokusirati upravo na te skupine. Iako drugi kvintil pokazuje bolje rezultate, također ukazuje na potrebu evaluacije i bolju političku podršku upravo tim skupinama.

Stopa prenapučenosti definirana je kao postotak stanovništva koje živi u prenapučenom kućanstvu.<sup>49</sup> Stopa prenapučenosti mjera je pristupačnosti, a predstavlja omjer između broja članova kućanstva i soba na raspolaganju u stanu te je također pokazatelj kvalitete stanovanja.

Smatra se da osoba živi u prenapučenom kućanstvu ako kućanstvo nema minimalno<sup>50</sup>:

- jednu sobu za domaćinstvo;
- jednu sobu po paru u domaćinstvu;
- jednu sobu za svaku pojedinu osobu staru 18 ili više godina;
- jednu sobu po paru slobodnih osoba istog spola između 12. i 17. godine;
- jednu sobu za svaku pojedinu osobu između 12 i 17 godina koja nije uključena u prethodnu kategoriju;
- jednu sobu po paru djece mlađe od 12 godina.

Uzimajući u obzir stupanj urbanizacije, stopa prenapučenosti veća je u gradovima EU i iznosila je 16,1% u 2017., u usporedbi s 14,2% za gradove i predgrađa. Stopa prenapučenosti u gradovima najveća je u Bugarskoj (49,8%), Rumunjskoj (47,3%), Latviji (46,8%) i Hrvatskoj (43,6%). Suprotno tome, Cipar i Malta imaju najmanje stope prenapučenosti u gradovima (2,7%, odnosno 2,8%).<sup>51</sup>

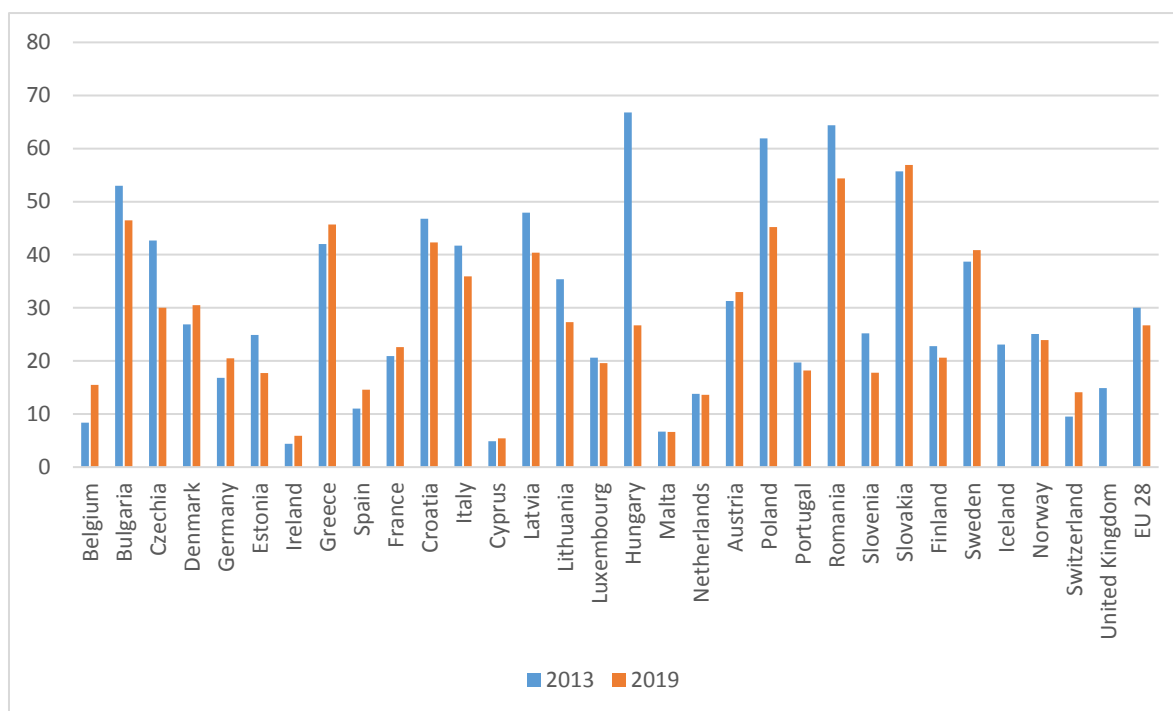
---

<sup>49</sup> Eurostat, *Overcrowding rate*, 2021f., [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

<sup>50</sup> Loc. cit.

<sup>51</sup> European Construction Sector Observatory, op. cit., str. 28.

Grafikon 3. Ukupna stopa prenapučenosti u EU-28 (%) u 2013. i 2019. godini (za skupinu s ispod 60% medijana ekvivalentnog raspoloživog dohotka)



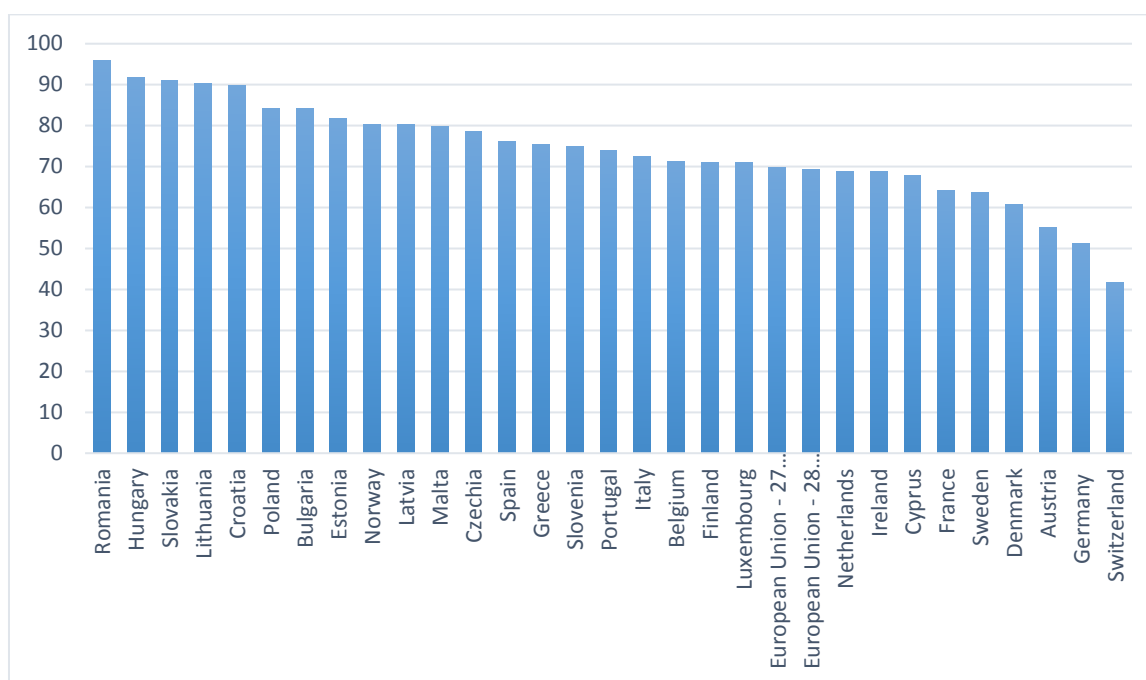
Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Overcrowding rate by poverty status*, 2021g., [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg\\_11\\_10/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg_11_10/default/table?lang=en), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

U 2019. godini stopa prenapučenosti (za stanovništvo koje ima dohodak ispod 60% ekvivalentnog raspoloživog dohotka) najviša je u Slovačkoj (56,9%), Rumunjskoj (54,4%), Poljskoj (45,2%), Grčkoj (45,7%) i Hrvatskoj (42,8%). Međutim, u odnosu na stope iz 2013. godine, u skupini navedenih zemalja zabilježen je trend pada u Slovačkoj i Grčkoj. U zemljama kao što su Belgija, Njemačka, Danska, Irska, Austrija, Švedska itd. vidljiv je trend rasta, što upućuje na probleme koji su vezani za socijalne razlike, siromaštvo pojedinih skupina stanovnika te moguće velike migracije u te zemlje.

Budući da graf obuhvaća stanovništvo ispod 60% medijana ekvivalentnog raspoloživog dohotka u EU, podaci ukazuju na to da analiza i provedba mjera koja se odnosi na dostupnost stanova treba biti usmjerena na različite potrebe, kao što su to kućanstva s raspodjelom dohotka od 60% i niže. Grafikon prikazuje ukupnu stopu prenapučenosti u EU, koja dokazuje da prenapučenost značajno utječe na kućanstva s prihodima u prvim trima kvintilima od distribucije (donjih 60%).



Grafikon 4. Stopa vlasništva nad stambenim objektima u EU (u %) 2019. godine



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group, 2021a.*, [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en), (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Grafikon 14. prikazuje stopu vlasništva nad nekretninama po zemljama u EU-u u 2019. godini. Iz prikazanog je vidljivo da najmanju stopu vlasništva nad stambenim nekretninama imaju Švicarska s 41% i Njemačka s 54%. Najviši postotak vlasništva imaju Rumunjska s 96% i Mađarska s 92% vlasništva. Zatim slijede Slovačka, Litva i Hrvatska s oko 90%, a prosjek je EU-27 oko 70%. Hrvatsku karakterizira visoka stopa vlasništva nad nekretninama sa stopom od oko 90%, što je jedna od najvećih stopa u EU-u. Hrvatski državljani preferiraju živjeti u vlastitim kućama, što smatraju stabilnijom opcijom i znakom "uspjeha", dok se iznajmljivanje često smatra nesigurnim i privremenim rješenjem.

Tablica 14. Prvih i zadnjih 20 jedinica lokalne samouprave po priuštivosti stana/apartmana u 2019. godini

Naziv jedinice lokalne samouprave	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Novi Marof	1,7	57,7
Gračac	2,4	41,2
Plitvička jezera	2,6	38,5
Strahoninec	3,2	30,9
Delnice	4,0	25,0

Beli Manastir	4,8	20,8
Đurđenovac	5,2	19,3
Vukovar	5,5	18,3
Pakrac	5,5	18,1
Gospić	5,6	18,0
Novska	6,1	16,4
Bakar	6,4	15,7
Slunj	6,4	15,7
Raša	6,5	15,4
Lipik	6,6	15,1
Petrinja	6,6	15,1
Grubišno Polje	6,7	14,9
Duga Resa	7,0	14,2
Sisak	7,2	13,8
Garešnica	7,5	13,4
Opatija	24,1	4,2
Vrsar	24,3	4,1
Primošten	24,4	4,1
Seget	24,5	4,1
Stari Grad	24,5	4,1
Omiš	24,8	4,0
Malinska	26,0	3,8
Makarska	26,2	3,8
Okrug	26,5	3,8
Bol	27,6	3,6
Funtana	27,8	3,6
Župa dubrovačka	28,0	3,6
Rovinj	28,4	3,5
Novalja	28,4	3,5
Baška Voda	29,4	3,4
Baška	29,2	3,4
Podgora	29,4	3,4
Tučepi	30,5	3,3
Hvar	32,1	3,1
Dubrovnik	32,4	3,1

Izvor: Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 145., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Tablica 14 prikazuje indeks priuštivosti za jedinice lokalne samouprave s najvišim i najnižim vrijednostima. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stambene nekretnine i prosječne neto plaće. Niska vrijednost indeksa ukazuje na veću priuštivost stana ili apartmana, dok visoka vrijednost indeksa ukazuje na nisku priuštivost.<sup>52</sup> Uz navedeno, dodana je i mjera broj m<sup>2</sup> stambenog prostora kojeg si

<sup>52</sup> Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., str. 142., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

prosječni građanin jedinice lokalne samouprave može priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Najmanja je priuštivost na priobalnom dijelu zemlje (najmanja priuštivost bila je u Dubrovniku s indeksom 32,4, slijedi Hvar). U Dubrovniku, za prosječni godišnji dohodak građani si mogu kupiti 3,1 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Jedinice lokalne samouprave koje imaju najvišu priuštivost su Novi Marof, s indeksom 1,7 te Gračac. Zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti 57,7 m<sup>2</sup> stambenog prostora u Novom Marofu. Među 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najveću priuštivost nalaze se jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske.

Tablica 15. Prosječna cijena najma stanova do 60 m<sup>2</sup> na području Republike Hrvatske u razdoblju 2019.-2020.

Županije	prosječna cijena najma (€)
Hrvatska	448,01
Bjelovarsko-bilogorska	197,50
Brodsko-posavska	205,33
Dubrovačko-neretvanska	634,48
Grad Zagreb	516,49
Istarska	394,01
Karlovačka	259,67
Koprivničko-križevačka	242,57
Krapinsko-zagorska	270,29
Ličko-senjska	296,53
Međimurska	275,26
Osječko-baranjska	281,72
Požeško-slavonska	162,75
Primorsko-goranska	421,01
Šibensko-kninska	308,63
Sisačko-moslavačka	199,75
Splitsko-dalmatinska	413,26
Varaždinska	309,29
Virovitičko-podravska	180,11
Vukovarsko-srijemska	187,70
Zadarska	352,06
Zagrebačka	359,05

Izvor: Njuškalo, <https://www.njuskalo.hr/>, (pristupljeno 30. lipnja 2021.)

Iz tablice 15 vidljivo je da su najviše cijene najma od 634,48 eura, u razdoblju 2019.-2020. godine, bile u Dubrovačko-neretvanskoj županiji te 516,49 eura u Gradu Zagrebu. Najmanje su cijene najma bile u Požeško-slavonskoj županiji, s 162,75 eura i u Virovitičko-podravskoj županiji, s 180,11 eura.

U nastavku se prikazuje broj stanovnika u odabranim gradovima Republike Hrvatske te se analizira promjena stanovništva, prirodna i mehanička, odnosno prirodni prirast, uz razliku useljenih i iseljenih kako bi se utvrdilo u kojim se gradovima stanovništvo smanjuje, a u kojima povećava. Time se može pretpostaviti koji bi gradovi mogli imati problema s prenapučenošću i koji gradovi imaju problema sa zadržavanjem stanovnika.

Tablica 16. Odabrani gradovi Republike Hrvatske po veličini, natalitetu i razlici doseljenih i odseljenih u 2019. godini

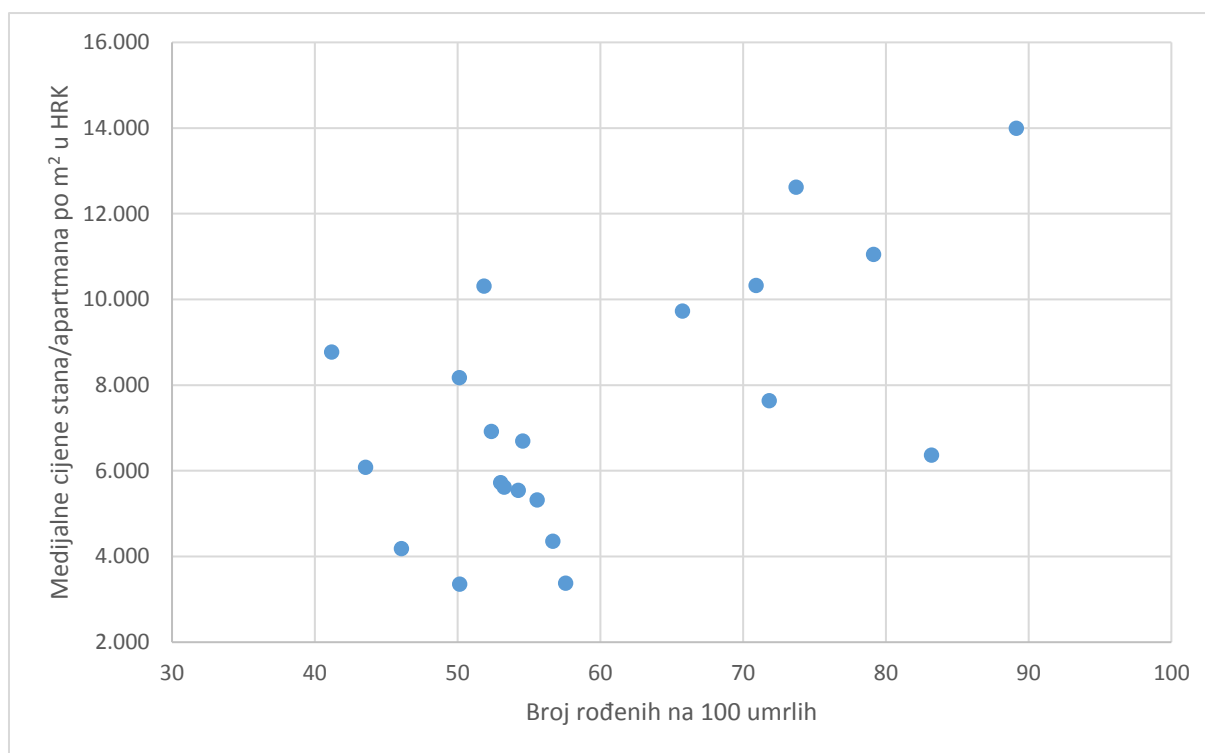
<b>Gradovi iznad 35 000 stanovnika</b>	<b>Stanovištvo (popis stanovnika 2011. godine)</b>	<b>Razlika broja umrlih i rođenih</b>	<b>Razlika doseljenih i odseljenih</b>	<b>Promjena broja stanovnika (razlika broja umrlih i rođenih i doseljenih i odseljenih)</b>
Zagreb	790.017	-803	3.697	2.894
Split	178.192	-389	-453	-842
Rijeka	128.384	-833	-587	-1420
Osijek	108.048	-563	-231	-794
Zadar	75.062	-19	452	433
Velika Gorica	63.517	-70	123	53
Pula	57.460	-301	262	-39
Slavonski Brod	59.141	-262	-269	-531
Karlovac	55.705	-327	-57	-384
Sisak	47.768	-307	-211	-518
Varaždin	46.946	-217	497	280
Šibenik	46.332	-207	-57	-264
Dubrovnik	42.615	-28	395	367
Bjelovar	40.278	-182	-120	-302
Kaštela	38.667	28	213	241
Vinkovci	35.312	-66	-365	-431
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>				
Vukovar	27.683	-211	-19	-230
Solin	23.956	53	153	206
Koprivnica	30.854	-60	-127	-187
Zaprešić	25.223	19	46	65
Požega	26.248	-143	-274	-417
Đakovo	27.745	-79	-270	-349
Poreč	16.696	-20	351	331
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>				
Općina Podstrana	9.129	50	209	259
Zabok	8.994	-33	43	10

Vodice	8.875	-30	89	59
Pazin	8.638	18	38	56
Općina Konavle	8.577	-4	116	112
Ludbreg	8.478	-31	-19	-50
Općina Župa dubrovačka	8.331	49	199	248
Općina Medulin	6.481	-18	103	85

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Gradovi u statistici*, 2021b., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz tablice je vidljivo da Zagreb ima najviše stanovnika, slijede veća makroregionalna središta. Većina gradova ima negativan prirodni prirast (neovisno o promatranim grupama). Grad Zagreb imao je prirodni prirast od -803 u 2019. godini, ali u istoj godini ima 3 697 više useljenih, što rezultira brojkom od 2 894 stanovnika više u 2019. godini. Zagreb kao glavni grad, iako ima negativan prirodni prirast, privlači doseljavanje stanovništva, što je očekivano. Ostali makroregionalni centri, kao što su Split, Rijeka i Osijek, imaju negativan prirodni prirast i negativan saldo migracija. Zadar, Velika Gorica, Varaždin, Dubrovnik i Kaštela bilježe pozitivnu promjenu ukupnog broja stanovnika 2019., u grupi gradova koji imaju više od 35 000 stanovnika. Među gradovima koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika ističu se Solin, koji ima prirodni prirast od 53 i 153 više useljenih u 2019. godini, Poreč, s više useljenih u odnosu na iseljene, iako je zabilježena negativna razlika između broja rođenih i umrlih te Zaprešić, koji ima prirodni prirast od 19 i 46 više useljenih. U sredinama s manje od 10 000 stanovnika ističu se Općina Podstrana koja je imala 9 129 stanovnika, prirodni prirast od 50 i 209 useljenih, što je rezultiralo s 259 stanovnika više u 2019. godini. Općina Župa dubrovačka imala je 8 331 stanovnika, prirodni prirast od 49 i 199 novouseljenih. Manji broj područja koja imaju ispod 10 000 stanovnika bilježe negativnu ukupnu promjenu broja stanovnika. Iz navedenog je vidljivo da doseljavanje u pojedinim gradovima/općinama pozitivno utječe na ukupnu promjenu broja stanovnika, pri čemu je nužno omogućiti privlačne faktore.

Grafikon 5. Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po županijama Republike Hrvatske u 2020. godini



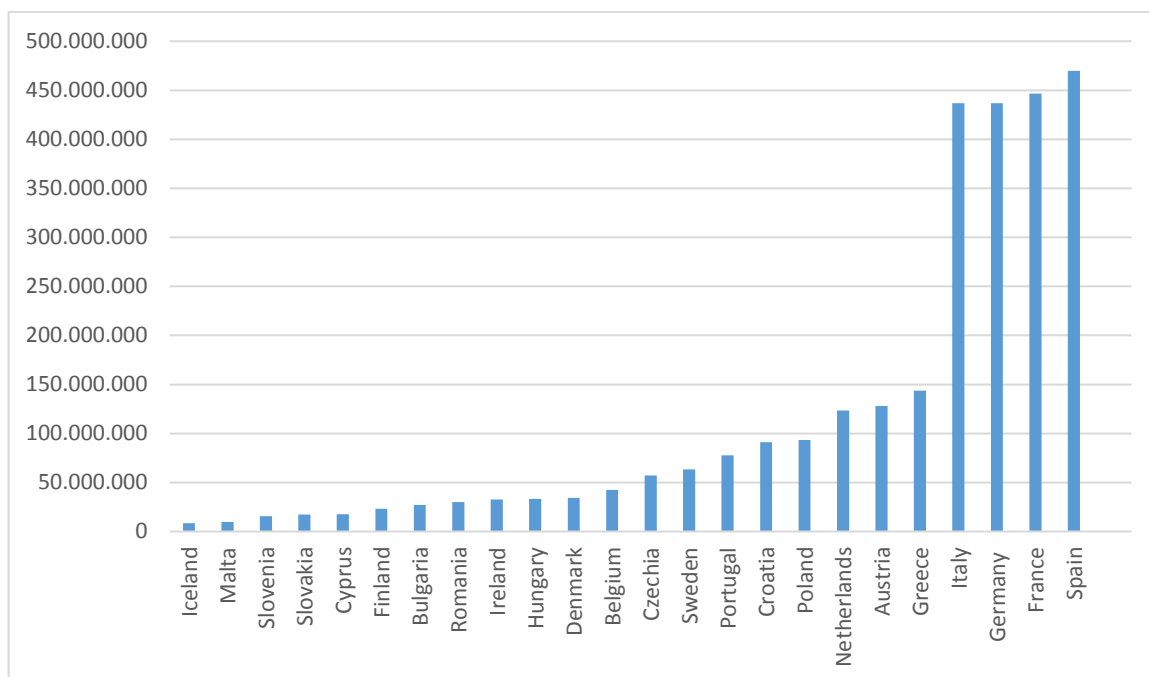
Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Stanovništvo*, 2021d., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.), Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Grafikon 15 prikazuje odnos između vitalnog indeksa (broj rođenih na 100 umrlih) i medijalne cijene stana/apartmana po županijama u 2020. godini. Jedinice koje imaju vitalni indeks manji od 100 imaju više umrlih nego rođenih tijekom promatrane godine, što ukazuje na to da županija ima negativnu demografsku sliku. Dijagramom rasipanja utvrđeno je da ne postoji jednoznačan odnos između promatranih demografskih čimbenika i cijene stambenih nekretnina. Postoje odstupanja od očekivanja da će u jedinicama koje obilježavaju negativna demografska kretanja cijena nekretnina biti niža.

#### 4.4. Utjecaj turizma na tržište nekretnina

U nastavku se analizira broj turističkih noćenja i smještajnih kapaciteta u EU-u i Hrvatskoj te potencijalni utjecaj turizma na cijenu nekretnina.

Grafikon 6. Ukupan broj noćenja u smještajnim objektima za zemlje EU-a 2019. godine



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Nights spent at tourist accommodation establishments by residents/ non-residents*, 2021d., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tin00175/default/table?lang=en>, (pristupljeno 10. lipnja 2021.)

Grafikon 16. prikazuje broj noćenja za zemlje EU-a. Najviše je noćenja imala Španjolska s gotovo 470 milijuna i Francuska s 446 milijuna noćenja. Treba napomenuti da se Hrvatska nalazi na 9. mjestu u EU-u po broju noćenja te je 2019. godine imala ukupno 91 milijun noćenja. Tome treba pridodati da turizam u Hrvatskoj iznosi gotovo 20% ukupnog BDP-a<sup>53</sup>, dok je niži u Španjolskoj, koja je vodeća po broju noćenja.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, *Turizam u brojkama 2019.*, 2020., str. 43., [https://www.htz.hr/sites/default/files/2020-07/HTZ%20TUB%20HR\\_%202019%20%281%29.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2020-07/HTZ%20TUB%20HR_%202019%20%281%29.pdf), (pristupljeno 10. lipnja 2021.)

<sup>54</sup> OECD iLibrary, *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, 2020., <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/8ed5145b-en/index.html?itemId=/content/component/8ed5145b-en>, (pristupljeno 10. lipnja 2021.)

Tablica 17. Broj noćenja po županijama Republike Hrvatske 2013.-2020.

Županija	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	Ukupno
Zagrebačka	83.382	93.143	111.629	128.255	148.810	202.606	225.561	82.323	1.075.709
Krapinsko-zagorska	177.587	210.253	215.831	283.351	330.277	361.864	386.985	200.684	2.166.832
Sisačko-moslavačka	84.498	76.232	82.198	84.290	90.142	99.106	95.372	35.173	647.011
Karlovačka	324.039	331.126	395.348	466.432	565.298	608.366	626.231	179.963	3.496.803
Varaždinska	111.549	117.008	129.882	128.595	141.512	167.776	184.409	85.036	1.065.767
Koprivničko-križevačka	28.337	31.568	28.017	39.747	38.814	40.124	35.010	17.856	259.473
Bjelovarsko-bilogorska	32.565	36.614	62.864	67.666	69.756	79.824	77.513	34.624	461.426
Primorsko-goranska	12.213.852	12.058.711	12.960.470	13.902.568	14.897.443	15.284.346	15.314.671	7.824.289	104.456.350
Ličko-senjska	1.949.651	2.030.496	2.198.348	2.322.753	2.647.025	2.749.230	2.856.171	1.330.923	18.084.597
Virovitičko-podravsk	32.406	31.626	28.909	30.840	33.453	46.299	44.744	14.102	262.379
Požeško-slavonska	22.376	24.733	24.356	25.917	30.611	36.134	41.486	21.399	227.012
Brodsko-posavska	43.545	40.668	42.889	46.031	50.791	55.775	60.030	24.390	364.119
Zadarska	6.747.858	7.184.150	7.816.872	8.209.852	9.218.486	9.590.846	9.868.704	5.474.422	64.111.190
Osječko-baranjska	169.952	150.466	158.226	172.945	177.677	194.904	217.692	97.350	1.339.212
Šibensko-kninska	4.513.814	4.552.929	4.822.542	4.988.303	5.455.289	5.512.226	5.549.445	2.709.092	38.103.640
Vukovarsko-srijemska	75.606	83.159	94.519	102.201	138.470	132.042	134.308	47.335	807.640
Splitsko-dalmatinska	11.467.965	12.134.612	13.288.805	14.880.891	16.595.717	17.561.956	17.966.287	7.879.561	111.775.794
Istarska	19.445.130	19.545.303	20.966.561	23.128.233	25.426.476	26.178.763	26.388.645	11.452.784	172.531.895
Dubrovačko-neretvanska	5.618.286	5.883.802	6.135.891	6.827.837	7.712.310	8.051.049	8.333.783	2.407.399	50.970.357
Međimurska	99.182	111.217	127.190	110.039	168.146	186.736	196.922	95.673	1.095.105
Grad Zagreb	1.375.769	1.542.115	1.746.129	1.972.109	2.263.758	2.511.817	2.638.962	780.077	14.830.736

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Turizam*, 2021e., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 11. lipnja 2021.)

Tablica 17. prikazuje ukupan broj turističkih noćenja po županijama. Najviše noćenja u promatranom razdoblju zabilježeno je u Istri, s ukupno 172 531 895 noćenja. Najmanje je noćenja bilo, očekivano, 2020. godine – 11 452 784, a najviše 2019. godine – ukupno 26 388 654. Zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ukupno 111 775 794 noćenja. Najmanje je zabilježeno 2020. godine – 7 879 561, a najviše 2019. godine – 17 966 287. Najmanje je noćenja zabilježeno u Požeško-slavonskoj županiji, ukupno 224 012 noćenja i u Koprivničko-križevačkoj, ukupno 259 473 noćenja. U svim



županijama najmanje noćenja zabilježeno je 2020. godine zbog globalne pandemije, koja se proširila Europom tijekom ožujka 2020. godine.

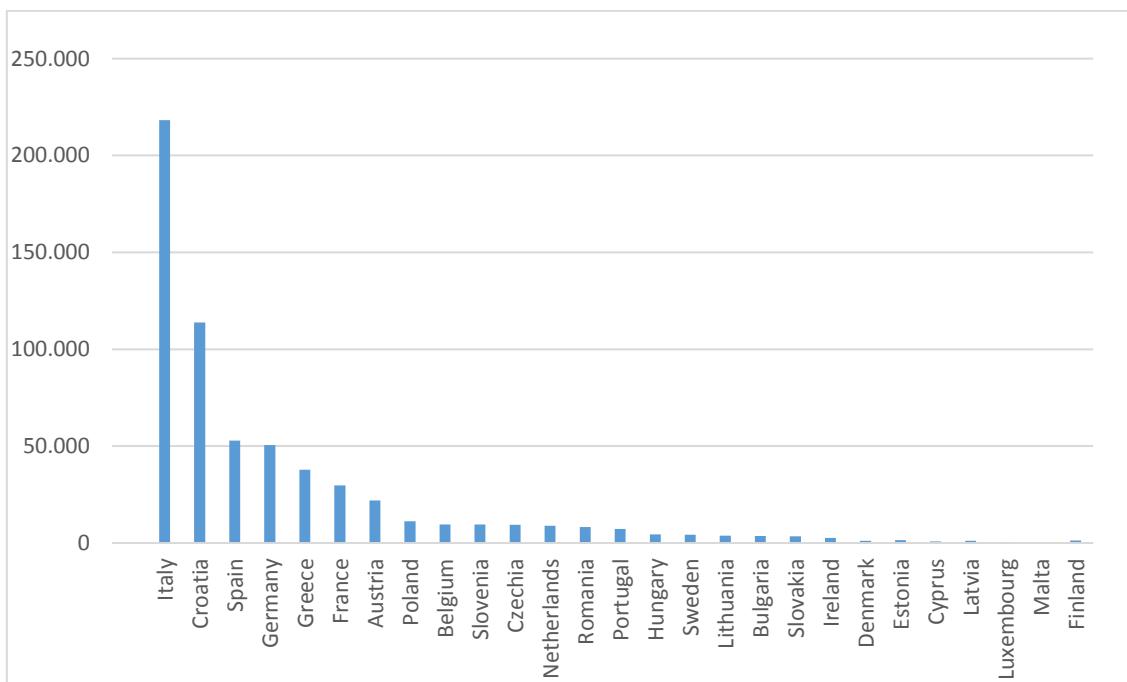
Tablica 18. Broj noćenja po odabranim gradovima u razdoblju 2013.-2020. godine

Gradovi iznad 35 000 stanovnika	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	Ukupno
Zagreb	1.442.192	1.602.420	1.804.290	2.016.107	2.263.758	2.511.817	2.638.962	540.171	5.661.991
Split	861.606	1.045.727	1.339.598	1.717.396	2.127.350	2.494.072	2.734.632	697.664	5.661.991
Rijeka	277.252	326.960	322.756	334.594	306.990	367.586	407.677	136.359	1.397.921
Osijek	83.915	81.871	84.806	87.961	99.910	110.412	128.634	18.549	357.102
Zadar	1.203.966	1.310.233	1.433.701	1.550.495	1.832.729	1.862.847	2.020.302	639.798	6.138.193
Velika Gorica	16.825	22.349	24.565	33.143	37.615	61.938	65.540	14.670	111.552
Pula	1.273.881	1.363.474	1.441.850	1.606.582	1.878.244	1.998.479	2.067.041	709.262	6.395.049
Slavonski Brod	26.543	25.021	28.279	30.412	34.476	35.137	41.834	7.805	118.060
Karlovac	29.785	31.468	39.834	42.036	47.920	58.789	70.164	16.450	159.573
Sisak	27.007	21.537	24.313	14.407	18.045	20.676	23.522	3.064	90.328
Varaždin	42.250	48.759	50.882	49.807	55.346	70.287	77.760	15.586	207.284
Šibenik	1.243.848	1.311.839	1.415.040	1.526.777	1.591.804	1.597.831	1.638.595	508.041	6.005.545
Dubrovnik	2.590.915	2.819.868	2.984.357	3.371.075	3.886.065	4.058.636	4.295.071	644.911	12.411.126
Bjelovar	6.136	6.901	9.973	13.000	11.888	14.037	12.908	2.496	38.506
Kaštela	217.706	235.582	277.370	356.895	483.616	572.670	623.708	272.453	1.360.006
Vinkovci	40.179	49.819	47.574	39.463	51.326	45.184	47.026	5.273	182.308
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>									
Vukovar	18.679	11.923	28.015	44.377	64.784	70.346	69.445	2.235	105.229
Solin	-	26.316	32.079	46.129	62.826	85.916	100.804	28.887	133.411
Koprivnica	8.046	10.724	11.540	18.281	17.202	18.142	17.476	2.604	51.195
Zaprešić	-	9.164	10.440	10.350	12.289	13.291	11.202	1.471	31.425
Požega	10.302	12.827	11.514	10.824	13.349	14.721	17.558	2.546	48.013
Đakovo	6.380	6.492	7.009	13.007	18.443	18.657	19.148	2.513	35.401
Poreč	2.438.035	2.390.033	2.602.248	2.925.510	3.152.000	3.130.607	3.188.578	1.139.922	11.495.748
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>									
Općina Podstrana	423.836	399.599	483.055	497.943	601.969	641.246	652.405	252.613	2.057.046
Zabok	-	-	-	-	-	1.533	2.151	1.791	1.791
Vodice	1.056.517	1.001.667	1.023.996	1.064.346	1.231.278	1.238.038	1.252.971	406.073	4.552.599
Pazin	24.282	28.593	27.503	36.760	52.534	61.951	61.284	37.055	154.193
Općina Konavle	-	580.126	598.700	658.798	747.585	774.689	795.273	115.709	1.953.333
Ludbreg	-	-	10.463	6.679	6.790	9.275	10.306	2.953	20.095
Općina Župa dubrovačka	-	367.563	433.865	486.261	524.166	558.656	591.968	99.795	1.387.484
Općina Medulin	-	1.910.888	2.138.739	2.410.444	2.555.714	2.596.731	2.543.792	1.195.776	7.655.847

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Gradovi u statistici*, 2021b., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz tablice 18. vidljivo je da među gradovima koji imaju više od 35 000 stanovnika najviše zabilježenih noćenja ima Dubrovnik, u kojem je ukupno bilo 12 411 126 noćenja. Najmanje zabilježenih noćenja od 644 911 ima u 2020. godini, a najviše 4 295 071 u 2019. godini. Zatim slijedi Pula, s ukupno 6 395 049 noćenja. Najmanje je noćenja zabilježeno 709 262 u 2020. godini, a najviše 2 638 962 u 2019. godini. Nakon toga slijedi Zadar s ukupno 6 138 193 noćenja. Najmanje je noćenja u Zadru od 639 798 zabilježeno u 2020. godini, a najviše 2 020 302 u 2019. godini. U promatranoj skupini gradova, najmanje je ukupnih noćenja zabilježeno u Bjelovaru i to ukupno 38 506 noćenja. Gradove koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika predvodi grad Poreč s ukupno 11 495 748 noćenja. Najmanje je noćenja od 1 139 922 zabilježeno u 2020. godini, a najviše 3 188 578 u 2019. godini. Najmanje noćenja zabilježeno je u Zaprešiću s ukupno 31 425. Promatrana područja s manje od 10 000 stanovnika predvodi Općina Medulin koja je ukupno imala 7 655 847 noćenje te Vodice s ukupno 4 552 599 noćenja. Najmanje je noćenja od 20 095 zabilježeno je u Ludbregu. Gradovi u priobalju imaju najviše turističkih noćenja, a većina gradova bilježi najmanje turističkih noćenja u 2020. godini zbog ograničenja uzrokovanih globalnom pandemijom. Temeljem podataka s područja turizma može se očekivati da će gradovi s većim brojem turističkih noćenja ujedno imati i veće cijene nekretnina od ostatka Hrvatske.

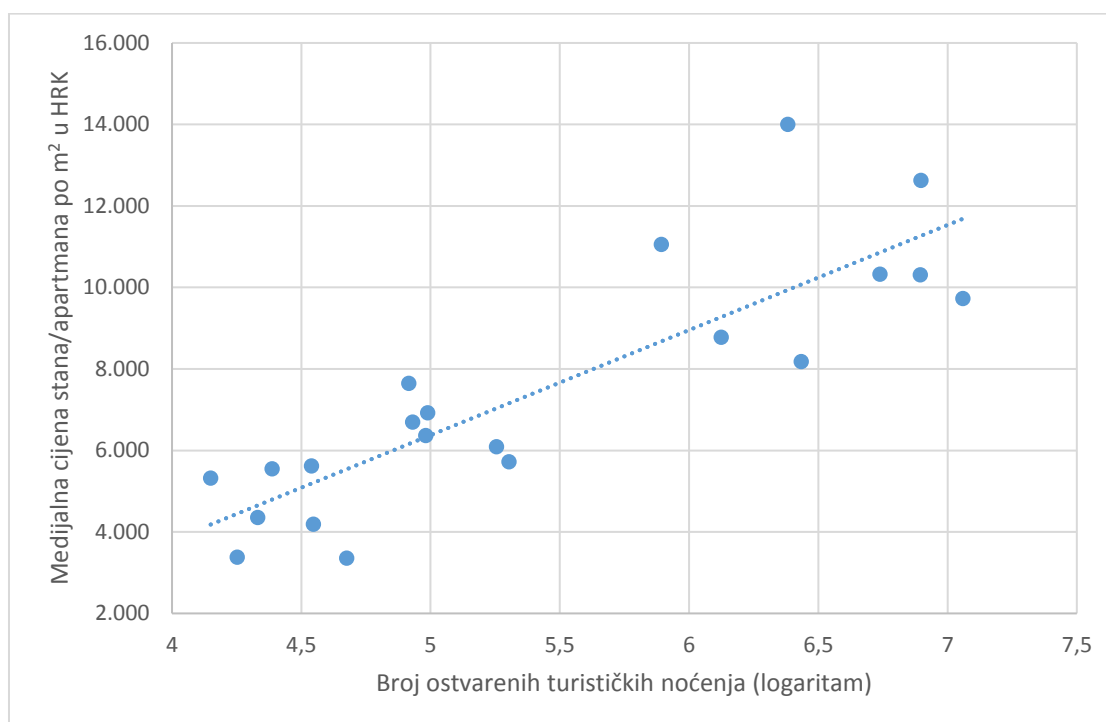
Grafikon 7. Ukupan broj smještajnih jedinica u EU 2019. godine



Izvor: izrada autora prema podacima Eurostata, *Number of establishments and bed-places, 2021e.*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tin00181/default/table?lang=en>, (pristupljeno 11. lipnja 2021.)

Grafikon 17 prikazuje broj smještajnih jedinica prema zemljama EU-a. Italija ima oko 218 000 smještajnih jedinica, nakon toga slijedi Hrvatska sa 113 000. Veliki broj nekretnina u Hrvatskoj koristi se upravo za iznajmljivanje u turizmu.

Grafikon 18. Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po županijama u 2020. godini



Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Turizam, 2021e.*, <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 11. lipnja 2021.), Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)

Grafikon 18 prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i cijena stanova/apartmana po županijama u 2020. godini. Oblik dijagrama rasipanja i nagib regresijskog pravca utvrđuje da postoji pozitivna korelacija između broja ostvarenih noćenja u zemlji i medijalne cijene stana/apartmana.

#### 4.5. Zakonska regulativa i oporezivanje nekretnina

Zakonska regulativa poslovanja s nekretninama definirana je zakonima kao što su<sup>55</sup>:

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o najmu stanova
- Zakon o gradnji
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Zakon o porezu na promet nekretnina.

„U Republici Hrvatskoj na promet nekretnina plaća se porez 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. Međutim, na određene promete nekretnina, u kojima se kao isporučitelji pojavljuju obveznici u sustavu poreza, na dodanu se vrijednost plaća porez po poreznoj stopi od 25%, kroz cijenu nekretnine koja se postiže na tržištu. Odredbama Zakona jasno se propisuje da promet nekretnina ne podliježe plaćanju poreza na

---

<sup>55</sup> M. Gudelj, *Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Split, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, 2018., str. 9., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:931451>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)  
Detaljnije u: Zakon.Hr, *Zakon o posredovanju u prometu nekretnina*, NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19, <https://www.zakon.hr/z/139/Zakon-o-posredovanju-u-prometu-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o zemljišnim knjigama*, NN 63/19, <https://www.zakon.hr/z/103/Zakon-o-zemlji%C5%A1nim-knjigama>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o najmu stanova*, NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, <https://www.zakon.hr/z/168/Zakon-o-najmu-stanova>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o gradnji*, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/15, <https://www.zakon.hr/z/804/Zakon-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.), Zakon.Hr, *Zakon o porezu na promet nekretnina*, NN 115/16, 106/18, <https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

promet nekretnina ako se na promet nekretnina plaća porez na dodanu vrijednost. Na opisani način u oporezivanju prometa nekretnina nikada ne dolazi do dvostrukog oporezivanja, već se na promet nekretnina plaća ili porez na dodanu vrijednost (kroz tržišnu cijenu nekretnine) ili porez na promet nekretnina (na temelju rješenja o porezu na promet nekretnina koji donosi Porezna uprava).<sup>56</sup> Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (PDV) propisuje se na koje promete nekretnina treba platiti porez na dodanu vrijednost.

PDV obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a u slučajevima kada isporučuju, daruju ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.<sup>57</sup>

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina obračunava se i plaća u slučajevima kada 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.<sup>58</sup>

Priraz porezu na dohodak obračunava se i plaća u slučaju kada je u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak priraz porezu na dohodak propisan gradskom ili općinskom odlukom.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> Hrvatska gospodarska komora, *Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina - Porezi, financijsko poslovanje i marketing*, 2019., str. 1., [https://hgk.hr/documents/dopuna-porezi-i-financijsko-poslovanje-veljaca-20195c6d04295571a.pdf?fbclid=IwAR0ZWkqSGmSKi3obOmoWMz5aIABnLv7ofUDcrOO\\_Ea9ju8DRZIMdArS0eKQ](https://hgk.hr/documents/dopuna-porezi-i-financijsko-poslovanje-veljaca-20195c6d04295571a.pdf?fbclid=IwAR0ZWkqSGmSKi3obOmoWMz5aIABnLv7ofUDcrOO_Ea9ju8DRZIMdArS0eKQ), (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

<sup>57</sup> Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Oporezivanje prometa nekretnina*, Zagreb, Institut za javne financije, Porezni vjesnik, 2016., str. 3., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf), (pristupljeno 11. lipnja 2021.)

<sup>58</sup> Loc. cit.

<sup>59</sup> Loc. cit.

## 5. Utjecaj ekonomske krize na tržište nekretnina

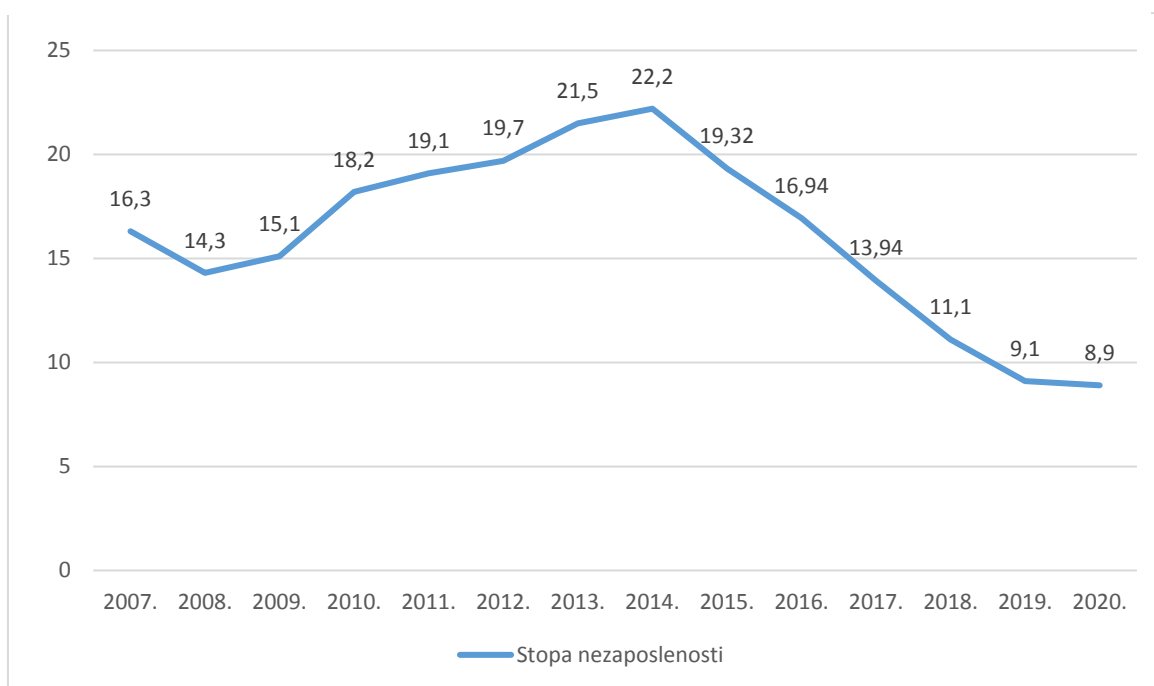
Svjetska financijska kriza počela je 2007. godine krizom na tržištu nekretnina u SAD-u. Nastali su veliki gubici i došlo je do raspada financijskog sektora. Od 2008. godine kriza je zahvatila realni sektor, a posebice građevinski. Uzrok krize bio je nagli pad cijena nekretnina u SAD-u, koje su dugo rasle potpomognute relativno jednostavnim mogućnostima dobivanja kredita uz početno niske kamatne stope, s mogućnošću promjena. Zajmoprimci većinom nisu bili svjesni rizika koji može proizaći iz povećanja kamatnih stopa. „Veliki balon“ (engl. *bubble*) počeo je popuštati i pokrenuo je krizni scenarij. Zbog rasta kamatnih stopa dužnici nisu mogli podmirivati obveze preuzete kreditima te je preprodajom kredita bankama širom svijeta kriza poprimila globalne financijske razmjere. Početak krize obilježio je kolaps velikih financijskih institucija u SAD-u te se vrlo brzo kriza proširila svijetom i dovela do problema u europskom bankarskom sektoru. Njemačka je npr. morala spašavati Hypo Real Estate holding kompaniju, Britanci su dokapitalizirali velike banke kao što su Royal Bank of Scotland, HBOS, Barclays, Francuzi svoje BNP i Societe Generale, a Nizozemci ING. Sve navedeno dovodi do rasta kamatnih stopa i manje ponude povoljnih kredita, što je izravno utjecalo na manju osobnu potrošnju i investicije. Europska dužnička kriza od 2010. godine prijeti slomom Europske monetarne unije, ali i nekih zemalja (Grčka, Portugal, Španjolska, Italija), što se vezuje i na ekonomske probleme porasta nezaposlenosti i pada BDP-a. Dug je Grčke iznosio 340 milijardi eura krajem 2010., a Irske 144,5 milijardi eura, dok je dug Španjolske iznosio 735 milijardi eura krajem 2011., Portugala 490 milijardi dolara te je dug Italije bio 1935 milijardi eura ili 120% BDP-a u siječnju 2012., što značajno prelazi kriterij da bi propisani najviši dug u eurozoni trebao biti 60% GDP-a.<sup>60</sup>

U Hrvatskoj je kriza započela nešto kasnije, ali je i duže trajala. U nastavku se prikazuju odabrani indikatori, koji također mogu utjecati na kretanje cijena nekretnina, a vezani su i za učinke krize.

---

<sup>60</sup> Đ. Benić, „Ekonomska kriza u Europi i hrvatsko gospodarstvo“, *Ekonomska misao i praksa*, no. 2, 2012., str. 848-849., <https://hrcak.srce.hr/94185>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

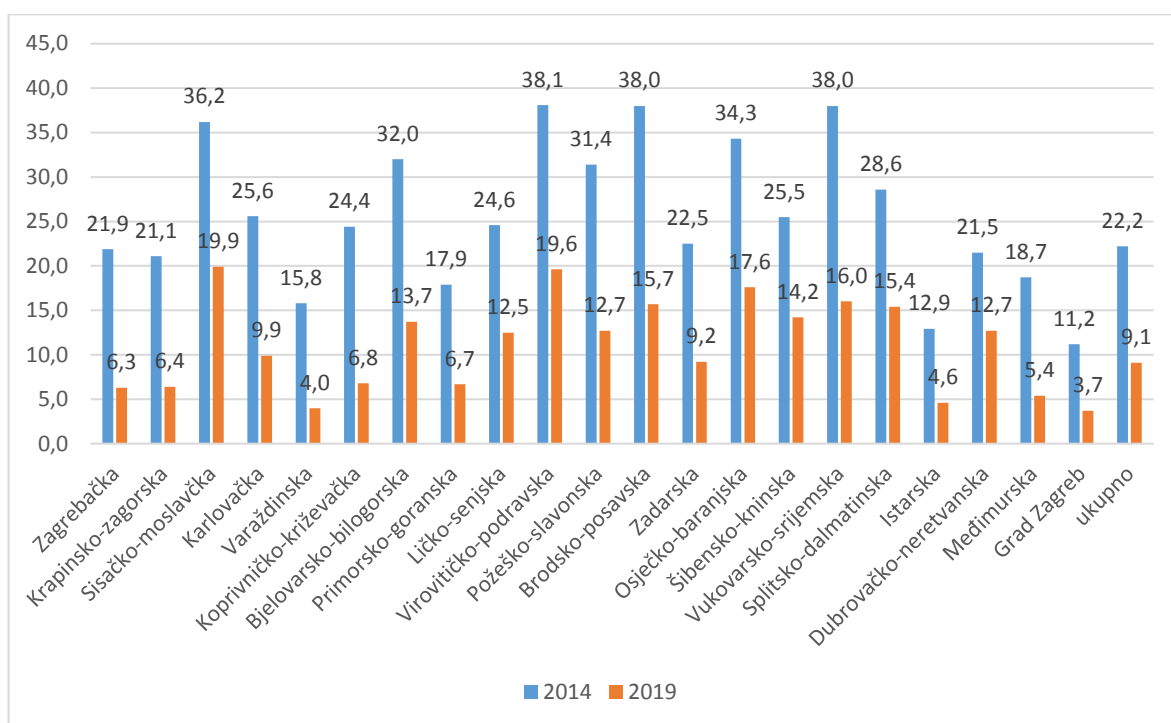
Grafikon 8. Stopa registrirane nezaposlenosti u Hrvatskoj od 2007. do 2020. godine



Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Zaposlenost i plaće*, 2021f., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm#>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz grafikona je vidljivo da je početkom krize 2008. godine stopa nezaposlenosti u Hrvatskoj iznosila 14,3%, dok se 2009. godine povećala na 15,1%. Sve do 2014. godine vidljiv je kontinuirani rast stope nezaposlenosti kada je ona bila najveća te je iznosila 22,2%. Nakon toga slijedi oporavak hrvatskog gospodarstva i pad stope nezaposlenosti. Tako je 2019. godine stopa nezaposlenosti bila na najnižoj razini do sada, a iznosila je 9,1%, dok je 2020. godine nastavljen trend i tada iznosi 8,9%. Na rast stope nezaposlenosti utjecala je globalna svjetska kriza te su posljedice, prema podacima iz grafa, najviše bile vidljive u 2013. i 2014. godini.

Grafikon 9. Stopa nezaposlenosti po županijama u 2014. i 2019. godini



Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Zaposlenost i plaće*, 2021f., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm#>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz grafikona je vidljivo da je 2014. godine, kada je u Hrvatskoj zabilježena najveća stopa nezaposlenosti, najveća stopa na županijskoj razini bila u Virovitičko-podravskoj županiji, 38,1% te u Brodsko-posavskoj i u Vukovarsko-srijemskoj županiji s 38%. Najmanja stopa nezaposlenosti 2014. godine bila je u Gradu Zagrebu s 11,2% i u Istarskoj županiji s 12,9%. U 2019. godini najviša je stopa nezaposlenosti bila u Sisačko-moslavačkoj županiji od 19,9% i u Virovitičko-podravskoj županiji od 19,6%. Najmanja stopa nezaposlenosti od 3,7% zabilježena je u Gradu Zagrebu, 4% u Varaždinu i 4,6% u Istarskoj županiji.



Tablica 19. Broj zaposlenih u pravnim osobama u razdoblju 2012.-2020. godine, u odabranim gradovima i općinama Republike Hrvatske

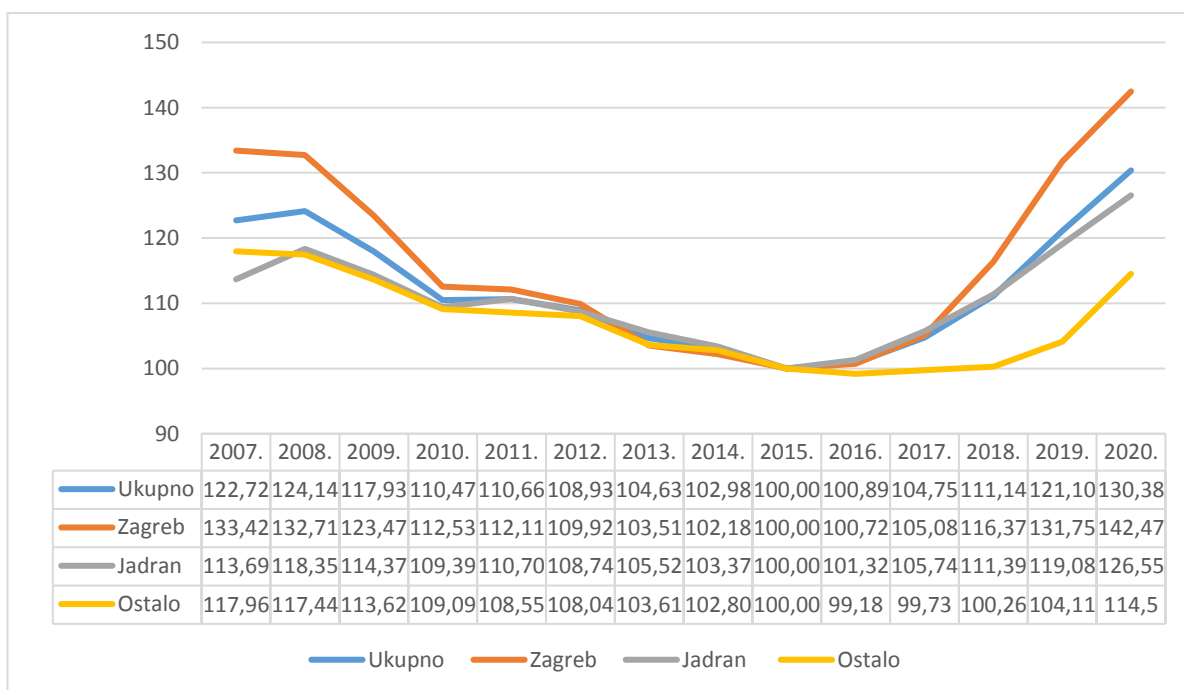
Gradovi iznad 35 000 stanovnika	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	min	prosjeak	max
Zagreb	326.401	317.189	309.178	313.822	336.628	318.882	343.856	350.481	356.582	309.178	330.335	356.582
Split	57.540	55.977	53.969	54.608	57.627	57.293	60.960	62.841	63.195	53.969	58.223	63.195
Rijeka	46.188	46.719	43.874	43.669	45.653	45.078	47.158	48.469	48.462	43.669	46.141	48.469
Osijek	39.671	37.832	36.665	36.055	36.810	38.488	40.153	41.114	41.588	36.055	38.708	41.588
Zadar	20.950	21.080	20.438	20.668	21.390	22.172	23.577	24.332	23.686	20.438	22.033	24.332
Velika Gorica	11.306	10.730	11.327	12.350	13.598	12.676	14.458	15.270	17.897	10.730	13.290	17.897
Pula	21.609	21.358	20.077	19.590	21.920	22.526	22.936	21.265	20.484	19.590	21.307	22.936
Slavonski Brod	16.527	16.789	16.644	16.815	17.370	17.861	17.358	18.761	19.214	16.527	17.482	19.214
Karlovac	17.629	18.076	17.559	16.331	16.808	17.051	17.540	17.511	17.509	16.331	17.335	18.076
Sisak	12.929	13.342	11.606	11.643	11.912	11.219	11.605	11.925	13.065	11.219	12.138	13.342
Varaždin	28.822	25.162	24.689	25.047	27.412	26.728	27.968	28.392	29.559	24.689	27.087	29.559
Šibenik	12.364	12.798	12.487	12.603	12.593	12.817	13.753	14.008	14.009	12.364	13.048	14.009
Dubrovnik	14.456	15.177	15.194	15.752	17.147	16.519	17.071	17.505	17.819	14.456	16.293	17.819
Bjelovar	11.914	11.958	11.085	11.722	12.071	12.724	13.349	13.460	13.732	11.085	12.446	13.732
Kaštel	5.095	5.093	4.853	4.637	4.898	4.630	5.464	5.513	6.052	4.637	5.137	6.052
Vinkovci	12.427	13.199	12.844	13.062	13.528	13.622	14.603	14.159	14.168	12.427	13.512	14.603
<b>Gradovi između 10 000 i 35 000 stanovnika</b>												
Vukovar	7.579	7.127	6.678	6.437	7.081	6.828	7.490	7.675	8.184	6.437	7.231	8.184
Solin	5.184	5.196	4.959	5.417	6.261	6.040	6.305	6.376	6.610	4.959	5.816	6.610
Koprivnica	12.770	11.950	11.649	11.778	12.024	12.443	12.491	13.160	13.363	11.649	12.403	13.363
Zaprešić	5.137	4.758	4.662	5.043	5.736	6.341	5.675	6.308	6.485	4.662	5.572	6.485
Požega	8.191	8.311	7.933	8.030	8.339	7.837	8.418	8.697	8.588	7.837	8.260	8.697
Đakovo	5.617	4.670	4.836	4.815	5.559	5.185	5.684	5.620	5.520	4.670	5.278	5.684
Poreč	5.839	5.713	5.535	5.917	6.438	6.564	7.546	7.635	7.069	5.535	6.473	7.635
<b>Područja ispod 10 000 stanovnika</b>												
Općina Podstrana	639	699	658	522	640	1.114	805	860	1.309	522	805	1.309
Zabok	3.951	4.164	4.424	4.575	4.597	4.568	4.648	4.676	4.719	3.951	4.480	4.719
Vodice	1.194	1.233	1.240	1.172	1.342	1.275	1.616	1.676	1.759	1.172	1.390	1.759
Pazin	3.128	3.096	3.076	2.946	2.913	2.992	3.214	3.183	3.414	2.913	3.107	3.414
Općina Konavle	1.682	1.505	1.158	1.220	1.468	1.622	1.906	2.159	2.141	1.158	1.651	2.159
Ludbreg	2.657	2.525	2.335	2.218	2.380	2.542	2.594	2.841	2.944	2.218	2.560	2.944
Općina Župa dubrovačka	885	864	958	565	978	784	1.215	1.107	1.305	565	962	1.305
Općina Medulin	779	692	570	783	764	806	858	939	1.006	939	800	1.006

Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, *Gradovi u statistici*, 2021b., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Kada se promatraju gradovi s više od 35 000 stanovnika, može se vidjeti da najviše zaposlenih ima Grad Zagreb – u prosjeku 330 335. Najmanje zaposlenih zabilježio je u 2014. godini – 309 178, a najviše u 2020. godini – 356 582 zaposlenih. Zatim slijedi Split koji u prosjeku ima 58 223 zaposlene osobe. Najmanje je imao 53

969 u 2014. godini, a najviše 62 841 zaposlenu osobu u 2019. godini. Najmanje zaposlenih, u promatranoj skupini, bilježi grad Kaštela s prosječno 5 137 zaposlenih. Najmanje je zaposlenih od 4 637 imao u 2015. godini, a najviše 6 052 u 2020. godini. Gradove koji imaju između 35 000 i 10 000 stanovnika predvodi Koprivnica, s prosječno 12 403 zaposlenom osobom. Najmanje je zabilježeno 11 649 u 2014. godini, a najviše 13 363 u 2020. godini. Najmanje zaposlenih bilježi Đakovo s prosječno 5 278 zaposlenih. Najmanje zaposlenih bilo je u Đakovu 4 670 u 2013. godini, a najviše 5 684 u 2018. godini. Zatim najmanje zaposlenih ima Zaprešić s prosječno 5 572 zaposlene osobe. Među promatranim područjima s manje od 10 000 stanovnika najviše zaposlenih ima Zabok s prosječno 4 480 zaposlenih. Najmanje je zaposlenih od 3 951 imao u 2012. godini, a najviše 4 676 u 2019. godini. Zatim slijedi Pazin s prosječno 3 107 zaposlenih. Najmanje je zaposlenih od 2 913 bilježio u 2016. godini, a najviše 3 414 u 2020. godini. Najmanje zaposlenih bilježi Općina Medulin, s prosječno 800 zaposlenih te nakon toga Općina Podstrana s prosječno 805 zaposlenih. Utjecaj ekonomske krize vidljiv je također temeljem broja zaposlenih u gradovima.

Grafikon 10. Kretanje indeksa cijena stambenih objekata u razdoblju od 2007. do 2020. godine



Izvor: izrada autora prema Državnom zavodu za statistiku, Cijene, 2021a., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

Iz grafikona je vidljivo da su cijene nekretnina bile najviše u 2020. godini, više i u odnosu na rezultate prije svjetske gospodarske krize. Najviši indeks od 142,47 zabilježen je u Gradu Zagrebu, zatim na Jadranu 126,55 te u ostatku Hrvatske 114,5. Nakon smanjenja uzrokovanog ekonomskom krizom, slijedi oporavak i povećanje do 2020. U 2019. godini indeks cijena nekretnina najviši je bio u Gradu Zagrebu sa 131,75, zatim na Jadranu sa 119,08 i u ostatku Hrvatske sa 104,11. Može se zaključiti da su se prije oporavila područja u kojima je bila veća potražnja, poput Grada Zagreba kao glavnog grada s velikim brojem stanovnika i Jadrana zbog utjecaja turizma. Uz obalne gradove, cijene nekretnina posebno su visoke u Gradu Zagrebu koji kao gospodarsko središte nudi više prilika za mlade ljude te time potiče sve veće doseljavanje radno sposobnog stanovništva iz ostalih krajeva Hrvatske. Također, na povećanje je utjecalo i subvencioniranje stambenih kredita u 2017.-2020. godini.

## 6. Model višestruke linearne regresije – odabrane odrednice utjecaja na cijenu nekretnina

### 6.1. Metodološki pristup

Modelom višestruke linearne regresije analizirat će se utjecaj pojedinih odabranih nezavisnih varijabli na cijenu nekretnina, kao što su obujam građevinskih radova, broj turističkih noćenja i prosječne neto plaće. Varijabla obujam građevinskih radova analizirana je u prijašnjem dijelu rada i koristi se u ostalim radovima<sup>61</sup> te se smatra da povećanje obujma građevinskih radova dovodi do povećanja cijena nekretnina. Varijabla ukupnog broja turističkih noćenja<sup>62</sup> također je analizirana u prijašnjem dijelu rada i smatra se da veći broj turističkih noćenja povećava potražnju za stanovima, što posljedično dovodi do veće cijene. Nadalje, pretpostavlja se da povećanje neto plaća<sup>63</sup> također utječe na cijene nekretnina jer veće plaće povećavaju potražnju za nekretninama. Zbog nedostatka kvalitetnih podataka i s obzirom na to da indeks cijena nekretnina postavljen u kvartalnim podacima, svi ostali podaci također su uzeti u kvartalnom obliku. U analizi su se koristili kvartalni podaci u razdoblju od 1. kvartala 2012. godine do 1. kvartala 2020. godine. Analiza je izvršena u SPSS programu, a podaci su prikupljeni sa stranica Državnog zavoda za statistiku<sup>64</sup> i Hrvatske narodne banke<sup>65</sup>.

Kako bi regresijski model imao konzistentne, nepristrane i efikasne procjene vrijednosti parametara, potrebno je provjeriti jesu li prisutni problemi multikolinearnosti nezavisnih varijabli, heteroskedastičnosti varijance reziduala i autokorelacije grešaka relacije. Problem multikolinearnosti prisutan je kada su dvije ili više regresorskih varijabli približno linearno zavisne. Ako problem postoji, to može dovesti do problema

---

<sup>61</sup> M. Gudelj, op. cit.

Sličan pristup/korake u analizi prikazan u navedenom radu slijedi i autor ovoga rada tijekom analize u poglavlju 6.2.

<sup>62</sup> J. Mustać, „Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj“, *Oeconomica Jadertina*, vol. 9, no. 1, 2019., str. 83., [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=322295](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=322295), (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

<sup>63</sup> M. I. Dröes i A. van de Minne, Do the Determinants of House Prices Change over Time? Evidence from 200 Years of Transactions Data. *23rd Annual European Real Estate Society Conference. ERES*. Regensburg, 2016., <https://www.aeaweb.org/conference/2017/preliminary/paper/7NHnQiSz>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

<sup>64</sup> Državni zavod za statistiku, *Cijene*, 2021a., *Građevinarstvo*, 2021c., *Turizam*, 2021e., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 11. lipnja 2021., 1. rujna 2021.)

<sup>65</sup> Hrvatska narodna banka, *Indeksi plaća*, 2021., <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-placa>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)

invertiranja matrice, velikih standardnih grešaka parcijalnih regresijskih koeficijenata, nepouzdanih vrijednosti parcijalnih regresijskih koeficijenata, netočnih predznaka, isključivanja teorijski relevantnih varijabli koje nisu statistički značajne. Problem heteroskedastičnosti postoji kada nije ispunjena pretpostavka o konstantnosti varijance te dovodi do linearnih i nepristranih, ali ne i efikasnih procjena parametara. Odnosno, uzrokuje niske ili podcijenjene standardne greške parametara, visoke vrijednosti t-omjera, odnosno F-testa i netočne zaključke da su ocijenjeni parametri statistički značajni. Problem se autokorelacije javlja ako nije ispunjena pretpostavka koja se odnosi na nezavisnost slučajnih varijabli.<sup>66</sup>

## 6.2. Testiranje hipoteza

Kod modela višestruke linearne regresije zavisna varijabla ovisi o  $n \geq 2$  nezavisnih varijabli. Model se može prikazati kao<sup>67</sup>:

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n + \epsilon$$

$y$  = predviđena vrijednost zavisne varijable

$\beta_0$  = intercept, konstanta

$\beta_1 x_1$  = regresijski koeficijent ( $\beta_1$ ) prve neovisne varijable ( $x_1$ )

$\beta_n x_n$  = koeficijent regresije nezavisnih varijabli

$\epsilon$  = pogreška modela

---

<sup>66</sup> V. Bahovec i N. Erjavec, *Uvod u ekonometrijsku analizu*, Zagreb, Element, 2009., str. 163-186.

<sup>67</sup> R. Bevans, *An introduction to multiple linear regression*, 2020., <https://www.scribbr.com/statistics/multiple-linear-regression/>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)

Tablica 20. Aritmetičke sredine i standardne devijacije te broj opažanja zavisne i nezavisnih varijabli

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	N
Indeks cijena nekretnina	107,56	7,54228	33
Neto plaće	5839,92	388,43156	33
Indeks obujma građevinskih radova	107,98	7,35574	33
Indeks broja turističkih noćenja	106,54	9,30712	33

Izvor: izrada autora

Uključeno je ukupno 33 opažanja (N=33). Indeks cijena nekretnina postavljen je kao zavisna varijabla, dok su ostale varijable nezavisne. Deskriptivni podaci pokazuju da je indeks cijena nekretnina u promatranom razdoblju u prosjeku iznosio 107,56. Aritmetička sredina neto plaća iznosi 5 839,92 kuna, prosječan indeks obujma građevinskih radova iznosio je 107,98, a prosječan indeks turističkih noćenja 106,54.

Tablica 21. Pearsonovi koeficijenti linearne korelacije između zavisnih i nezavisnih varijabli

		Correlations			
		Indeks cijena nekretnina	Neto plaće	Indeks obujma građevinskih radova	Indeks ukupnog broja turističkih noćenja
Pearson Correlation	Indeks cijena nekretnina	1,000	,802	,870	-,423
	Neto plaće	,802	1,000	,643	-,247
	Indeks obujma građevinskih radova	,870	,643	1,000	-,408
	Indeks ukupnog broja turističkih noćenja	-,423	-,247	-,408	1,000

Izvor: izrada autora

Pearsonovom korelacijom utvrđuje se mjera linearne korelacije između dviju varijabli. Kada se koeficijent nalazi blizu 0, onda korelacija ne postoji ili je ona jako slaba. Ako je korelacija bliže 1 ili -1, kažemo da korelacija postoji.<sup>68</sup> Korelacija između cijene nekretnina i plaća iznosi 0,802, između obujma građevinskih radova i cijene

<sup>68</sup> S. Nickolas, *Investopedia*, 2021., <https://www.investopedia.com/ask/answers/032515/what-does-it-mean-if-correlation-coefficient-positive-negative-or-zero.asp>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)

nekretnina 0,870 te između turističkih noćenja i cijene nekretnina 0,423. Odnosno, utvrđeno je da postoji statistički značajna povezanost između cijena nekretnina s jedne strane i neto plaća, kao i obujma građevinskih radova. Što se tiče turističkih noćenja postoji umjerena korelacija s cijenama nekretnina.

Tablica 22. Nestandardizirani i standardizirani parametri, standardne greške, t vrijednosti i empirijske razine značajnosti

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	5,471	12,952		,422	,676		
	Neto plaće	,008	,002	,416	4,639	,000	,586	1,706
	Obujam građevinskih radova	,580	,098	,565	5,935	,000	,520	1,923
	Ukupan broj turističkih noćenja	-,072	,061	-,090	-1,194	,242	,833	1,201

Izvor: izrada autora

Nestandardizirani koeficijenti dobivaju se nakon izvođenja regresijskog modela na varijablama izmjerenim u njihovim izvornim vrijednostima. Standardizirani koeficijenti dobivaju se nakon izvođenja regresijskog modela na standardiziranim varijablama (tj. promijenjenim varijablama koje imaju srednju vrijednost 0 i standardnu devijaciju 1).<sup>69</sup>

T-testom (test signifikantnosti) utvrđeno je da su nezavisne varijable indeks obujma građevinskih radova te prosječne neto plaće statistički značajne jer je razina značajnosti manja od 10% i 5% ( $p < 10\%$ , 5%).  $H_3$  se odbacuje jer je razina značajnosti za varijablu indeks ukupnog broja turističkih noćenja veći od 5% i 10%.

Beta parametar za plaće objašnjava da bi povećanje prosječne neto plaće dovelo do povećanja indeksa cijena nekretnina (uz uvjet da su ostale nezavisne varijable nepromijenjene). Rezultat je u skladu s očekivanjima jer povećanje plaća utječe na povećanu potražnju za nekretninama te time dovodi do povećanja cijene nekretnina. Beta parametar za indeks obujma građevinskih radova objašnjava da bi povećanje obujma građevinskih radova dovelo do povećanja indeksa cijena

<sup>69</sup> G. Choueiry, *Quantifying health*, 2021., <https://quantifyinghealth.com/standardized-vs-unstandardized-regression-coefficients/>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)

nekretnina. Rezultat je u skladu s očekivanjima jer povećanje obujma građevinskih radova označava da postoji veća potražnja za nekretninama te time raste njihova cijena.

Pokazatelji tolerancije pokazuju da ne postoji problem multikolinearnosti jer je tolerancija svih varijabli veća od 0,5 i faktor je inflacije varijance između 1 i 2. To znači da ne postoji prevelika zavisnost između nezavisnih varijabli. Faktor inflacije varijance daje mjeru stupnja kolinearnosti, tako da faktor inflacije varijance 1 ili 2 ne pokazuje kolinearnost, a mjera 20 ili više pokazuje ekstremnu kolinearnost.<sup>70</sup>

Tablica 23. Koeficijent korelacije, koeficijent determinacije, korigirani koeficijent determinacije

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,929 <sup>a</sup>	,863	,849	2,93022

Izvor: izrada autora

Koeficijent korelacije ukazuje na razinu povezanosti varijabli. Koeficijent determinacije,  $R^2$ , ukazuje na to koliko dobro regresijska linija opisuje podatke<sup>71</sup>, prilagođeni  $R^2$  modificirana je verzija  $R^2$  prilagođena za broj stupnjeva slobode modela povezanih sa zbrojem kvadrata<sup>72</sup>, standardna pogreška procjene standardno je odstupanje vrijednosti  $y$  oko regresijske linije procjene.<sup>73</sup>

Koeficijent korelacije iznosi 0,929, odnosno ukazuje na to da postoji visoka povezanost cijena nekretnina s nezavisnim varijablama. Koeficijent determinacije iznosi 0,863, što ukazuje na to da nezavisne varijable objašnjavaju 86,3% cijena nekretnina, a korigirani koeficijent determinacije iznosi 0,849. Standardna pogreška regresije iznosi 2,93 i ukazuje na to da je odstupanje stvarnih vrijednosti indeksa cijena nekretnina od regresijskih za 2,93 indeksna poena.

<sup>70</sup> F. Boyd Enders, *Britannica*, <https://www.britannica.com/topic/collinearity-statistics>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)

<sup>71</sup> D. N. Gujarati, *Basic Econometrics*, New York, McGraw Hill/Irwin, 2003., str. 81.

<sup>72</sup> Ibidem, str. 217.

<sup>73</sup> Ibidem, str. 78.



Tablica 24. Durbin-Watson vrijednost

Durbin-Watson
1,536

Izvor: izrada autora

Durbin-Watson je statistički test koji se koristi za otkrivanje prisutnosti autokorelacije između podataka. Autokorelacija je prikaz stupnja sličnosti između danih vremenskih nizova. Ako ta vrijednosti iznosi 2, onda nema autokorelacije između podataka, što je i poželjno. Ako je vrijednost viša od 2, onda postoji negativna autokorelacija, a ako je manja, onda postoji pozitivna autokorelacija. Iznos u rasponu 1,5-2,5 smatra se prihvatljivim.<sup>74</sup>

Tablica 25. Minimum, maksimum, aritmetička sredina i standardna devijacija regresijskih vrijednosti nezavisnih varijabli, rezidualnih odstupanja, standardiziranih regresijskih vrijednosti i standardiziranih odstupanja

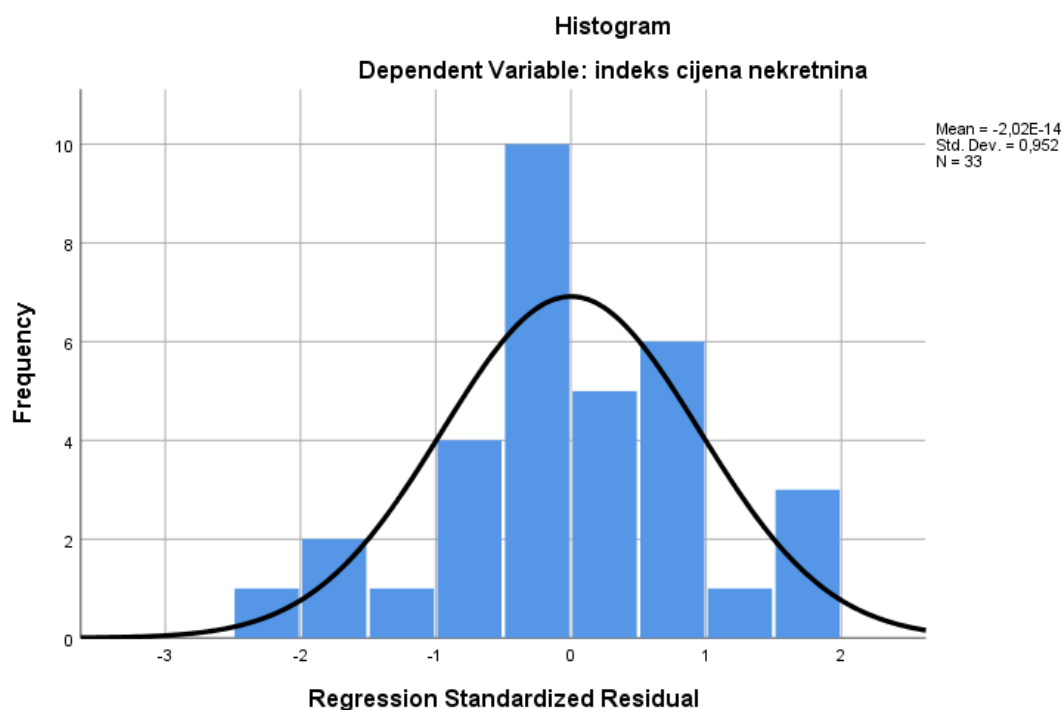
	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	96,7801	126,8757	107,5582	7,00747	33
Residual	-6,20797	5,90062	,00000	2,78949	33
Std. Predicted Value	-1,538	2,757	,000	1,000	33
Std. Residual	-2,119	2,014	,000	,952	33

Izvor: izrada autora

Tablica 25. prikazuje raspon kretanja cijena i odstupanja podataka od regresijske linije. Aritmetička sredina standardiziranih odstupanja iznosi 0,00 uz standardnu devijaciju 0,952. Distribucija je prikazana na histogramu.

<sup>74</sup> W. Kenton, *Investopedia*, 2021., <https://www.investopedia.com/terms/d/durbin-watson-statistic.asp> (pristupljeno 3. lipnja 2021.)

Grafikon 11. Histogram standardiziranih rezidualnih odstupanja

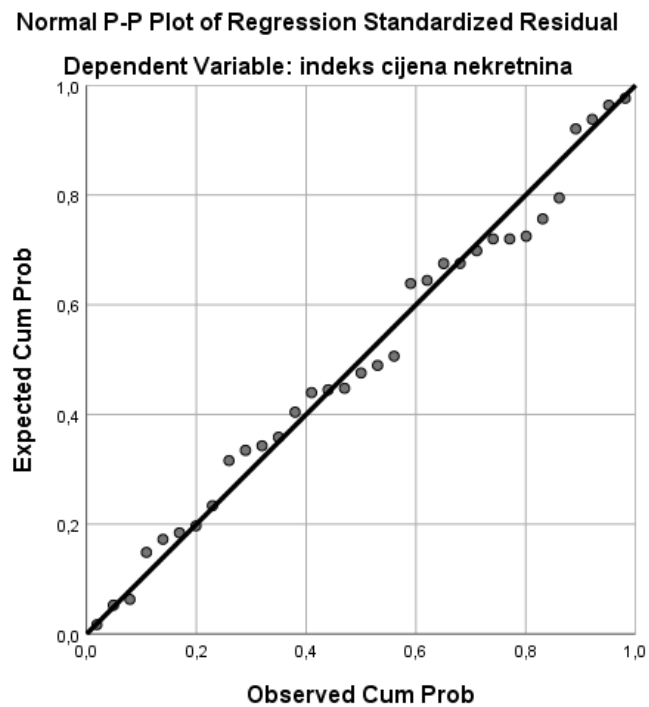


Izvor: izrada autora

Histogram reziduala jednostavan je grafički prikaz koji se koristi za prepoznavanje oblika funkcije gustoće vjerojatnosti varijable, odnosno za testiranje pretpostavke normalnosti.<sup>75</sup> Simetrični histogram koji je donekle ravnomjerno raspoređen oko nule ukazuje na to da je pretpostavka o normalnosti vjerojatno točna.

<sup>75</sup> D. N. Gujarati, op. cit., str. 147.

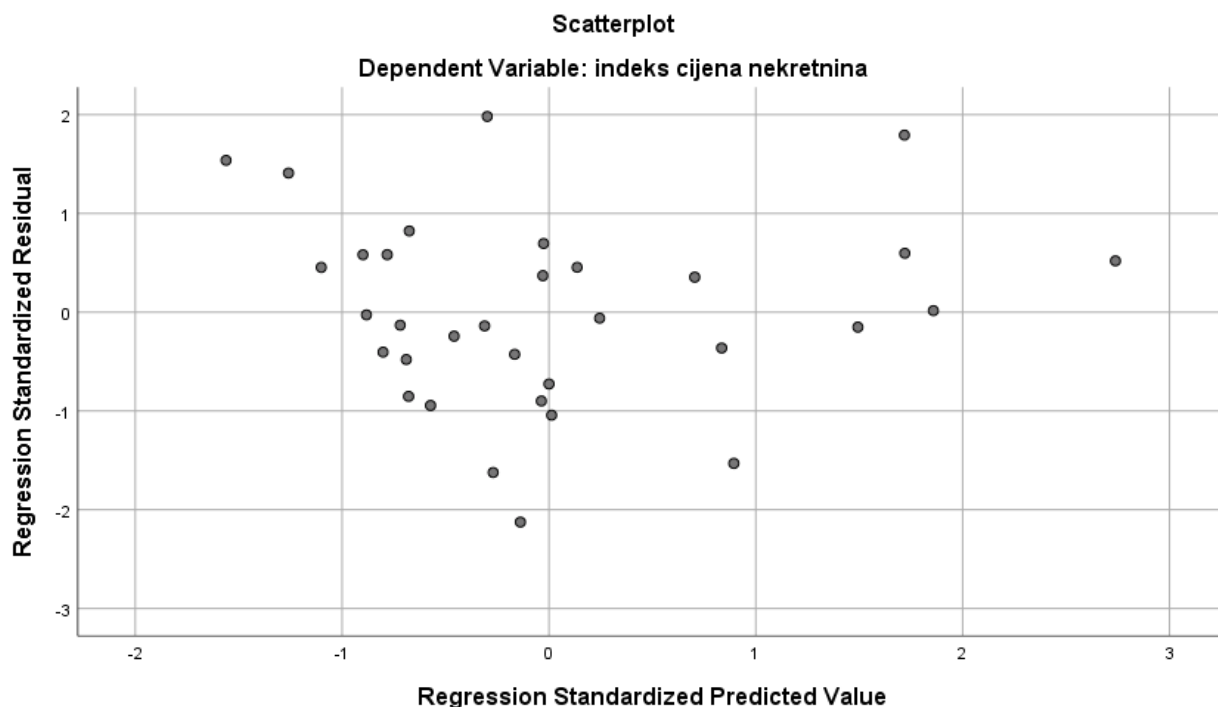
Grafikon 12. P-P Plot stvarne i očekivane kumulativne vjerojatnosti odstupanja u odnosu na normalnu distribuciju



Izvor: izrada autora

S P-P Plota se može zaključiti da distribucija rezidualnih odstupanja nema značajnijih odstupanja od normalne distribucije te da postoji linearan odnos.

Grafikon 13. Dijagram rasipanja standardiziranih rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti



Izvor: izrada autora

Na temelju dijagrama rasipanja standardiziranih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti može se utvrditi da ne postoji jasna korelacija između odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti. Nema neke značajnije povezanosti između podataka koje bi mogle negativno utjecati na analizu.

Zbog nemogućnosti dokazivanja povezanosti između indeksa ukupnog broja turističkih noćenja i indeksa cijena nekretnina, u sljedećem se modelu isključuje nezavisna varijabla indeks ukupnog broja turističkih noćenja.

Tablica 26. Aritmetičke sredine i standardne devijacije te broj opažanja zavisne i nezavisnih varijabli

	Mean	Std. Deviation	N
Indeks cijena nekretnina	107,56	7,54228	33
Neto plaće	5839,92	388,43156	33
Indeks obujma građevinskih radova	107,98	7,35574	33

Izvor: izrada autora

Prosječan indeks cijena nekretnina iznosi 107,56, prosjek neto plaća iznosi 5 839,92, a prosječan indeks obujma građevinskih radova 107,98.

Tablica 27. Pearsonovi koeficijenti linearne korelacije između zavisne i nezavisnih varijabli

<b>Correlations</b>				
		Indeks cijena nekretnina	Neto plaće	Indeks obujma građevinskih radova
Pearson Correlation	Indeks cijena nekretnina	1,000	,802	,870
	Neto plaće	,802	1,000	,643
	Indeks obujma građevinskih radova	,870	,643	1,000

Izvor: izrada autora

Koeficijenti linearne korelacije potvrđuju ranije istaknuto, značajnu povezanost između cijena nekretnina i obujma građevinskih radova te neto plaća. U drugom modelu višestruke linearne regresije isključena je varijabla turističkih noćenja.

Tablica 28. Nestandardizirani i standardizirani parametri, standardne greške, t vrijednosti i empirijske razine značajnosti

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-6,183	8,569		-,721	,476		
	Neto plaće	,008	,002	,414	4,581	,000	,586	1,705
	Indeks obujma građevinskih radova	,619	,093	,603	6,682	,000	,586	1,705

Izvor: izrada autora

Sve su nezavisne varijable statistički značajne jer su empirijske razine značajnosti manje od 5% i 10%. Parametar uz indeks obujma građevinskih radova je pozitivnog predznaka i pokazuje da bi se s povećanjem obujma građevinskih radova cijene nekretnina povećale, uz uvjet da su sve ostale varijable nepromijenjene. Prosječne neto plaće imaju pozitivan predznak koji pokazuje da bi se s povećanjem plaća cijene nekretnina povećale, uz uvjet da su sve ostale varijable nepromijenjene. U drugom modelu rezultati modela potvrđuju hipoteze koje se odnose na uključene

nezavisne varijable. Navedeno je u skladu očekivanjem jer veći obujam građevinskih radova ukazuje na oporavak gospodarstva i veću potražnju za nekretninama te se povećanjem plaća povećava kupovna moć kupaca i raste potražnja.

Pokazatelji tolerancije pokazuju da ne postoji problem multikolinearnosti jer su vrijednosti veće od 0,5, odnosno faktori su inflacije varijance manji od 5.

Tablica 29. Koeficijent korelacije, koeficijent determinacije, korigirani koeficijent determinacije, standardna pogreška regresije

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,925 <sup>a</sup>	,856	,847	2,95088

Izvor: izrada autora

Rezultati iz tablice 29 pokazali su da nezavisne varijable objašnjavaju preko 85% nezavisne varijable.

Koeficijent korelacije iznosi 0,925, što upućuje na visoku povezanost indeksa cijena nekretnina s nezavisnim varijablama, koeficijent determinacije 0,856 govori nam da dobiveni model objašnjava značajan dio promjena zavisne varijable. Korigirani koeficijent determinacije iznosi 0,847. Standardna pogreška regresije iznosi 2,95 te se može utvrditi da je odstupanje stvarnih vrijednosti od regresijskih 2,95 indeksnih poena.

Tablica 30. Durbin-Watson vrijednost

Durbin-Watson
1,316

Izvor: izrada autora

Vrijednost Durbin-Watson testa iznosi 1,316 te ukazuje na postojanje (umjerene) pozitivne autokorelacije, što treba uzeti u obzir u daljnjim složenijim analizama.

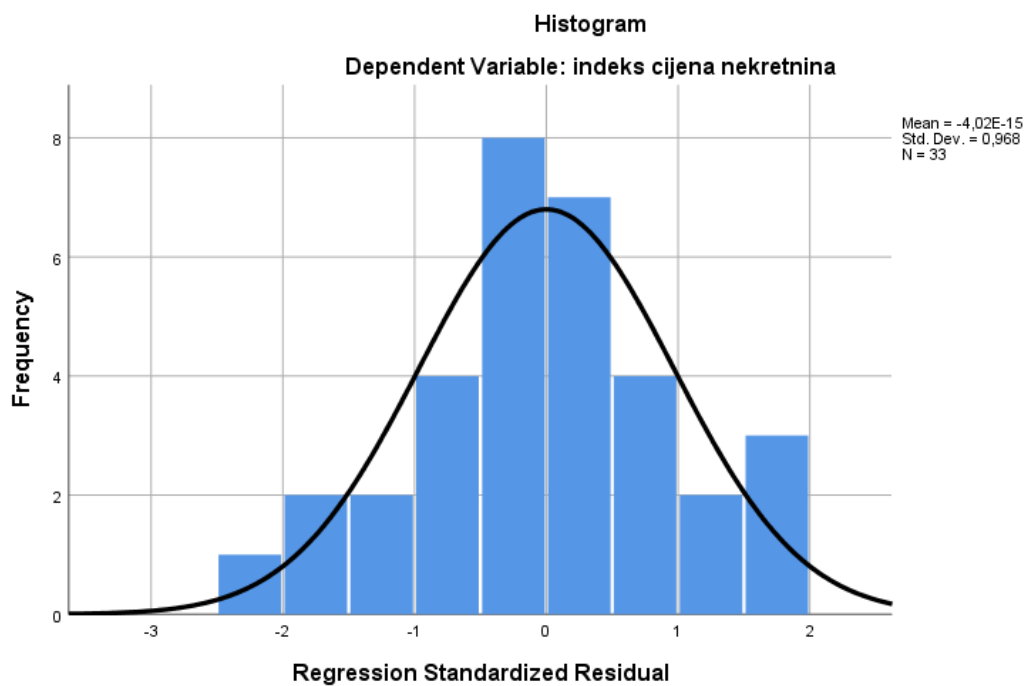
Tablica 31. Minimum, maksimum, aritmetička sredina i standardna devijacija regresijskih vrijednosti nezavisnih varijabli, rezidualnih odstupanja, standardiziranih regresijskih vrijednosti i standardiziranih reziduala

Residuals Statistics <sup>a</sup>					
	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	97,1822	124,9705	107,5582	6,98015	33
Residual	-5,96244	5,57758	,00000	2,85718	33
Std. Predicted Value	-1,486	2,495	,000	1,000	33
Std. Residual	-2,021	1,890	,000	,968	33

Izvor: izrada autora

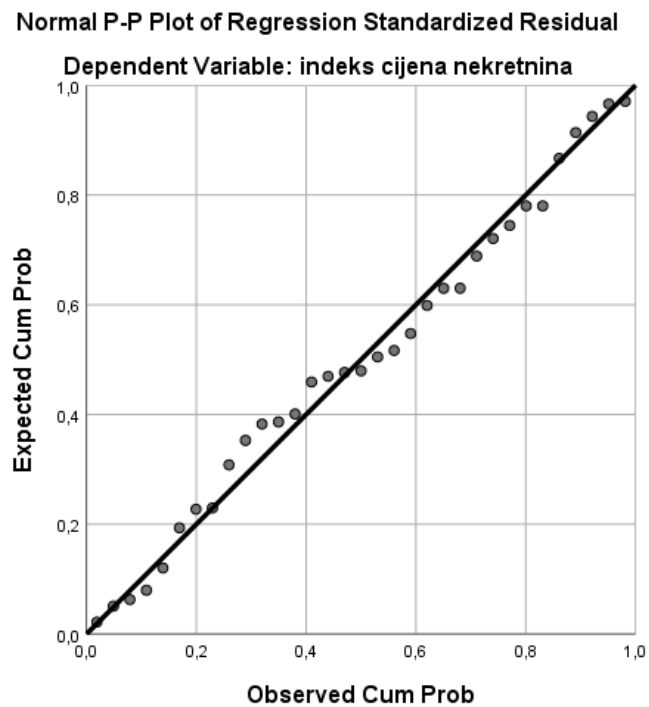
Aritmetička sredina standardiziranih rezidualnih odstupanja iznosi 0 uz standardnu devijaciju 1. Distribucija rezidualnih odstupanja prikazana je na histogramu u nastavku.

Grafikon 14. Histogram standardiziranih rezidualnih odstupanja



Izvor: izrada autora

Grafikon 15. P-P Plot stvarne i očekivane kumulativne vjerojatnosti rezidualnih odstupanja u odnosu na normalnu distribuciju

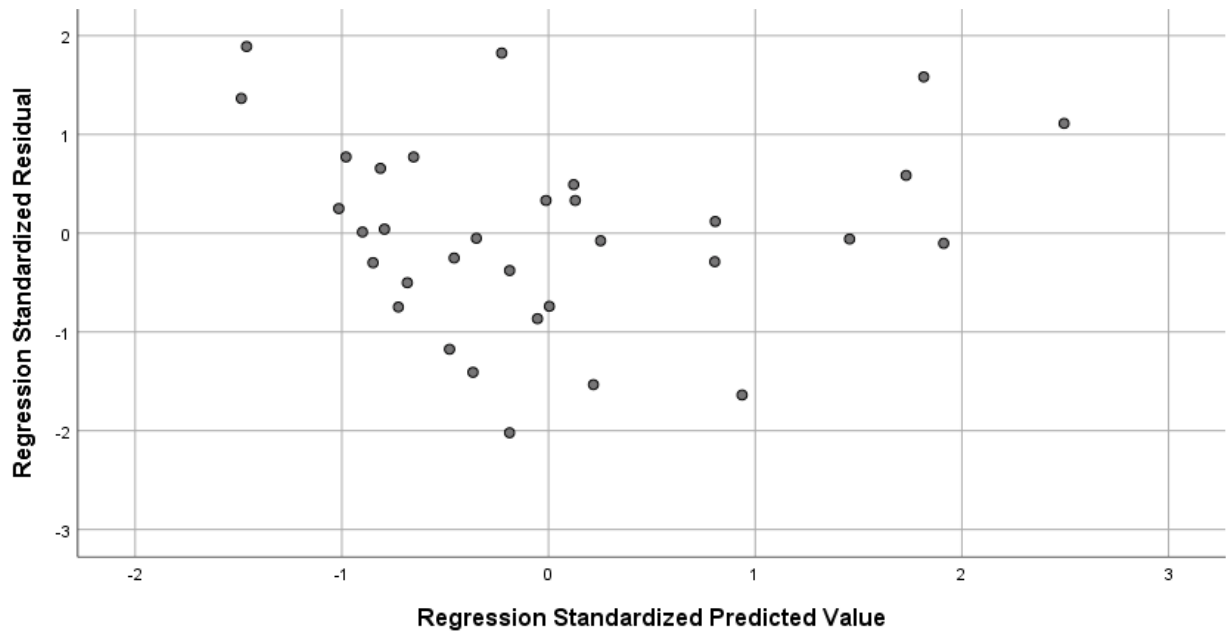


Izvor: izrada autora

Na grafikonu je prikazan P-P Plot stvarne i očekivane kumulativne vjerojatnosti rezidualnih odstupanja u odnosu na normalnu distribuciju.



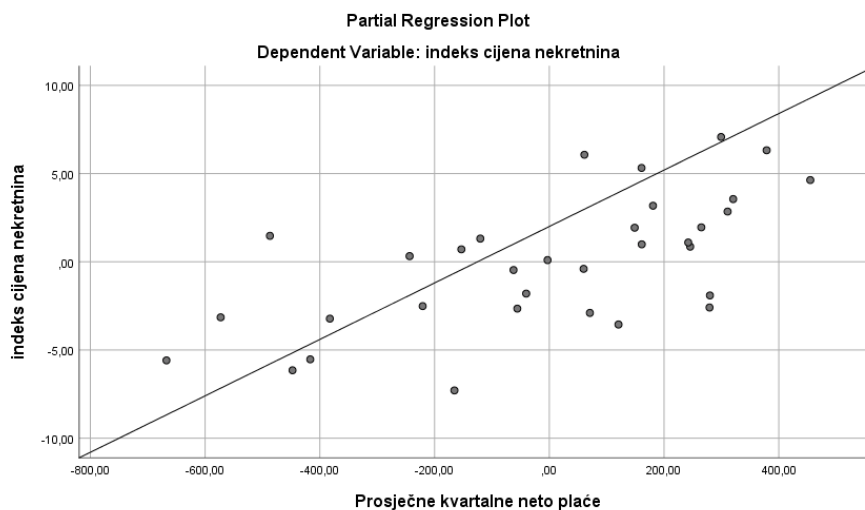
Grafikon 16. Dijagram rasipanja standardiziranih rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti

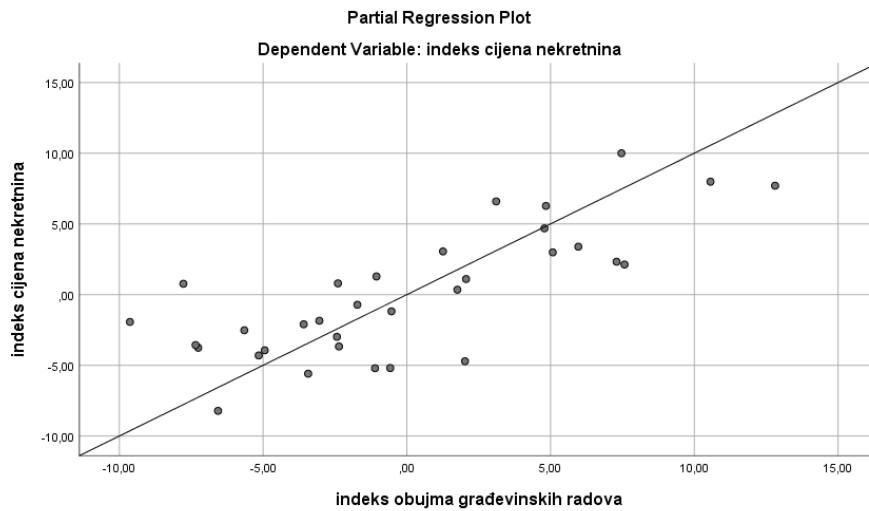


Izvor: izrada autora

Temeljem dijagrama rasipanja standardiziranih rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti može se utvrditi da ne postoji korelacija između rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti.

Grafikon 17. Povezanost indeksa cijene nekretnina i indeksa obujma građevinskih radova te prosječnih neto plaća





Izvor: izrada autora

Iz dijagrama je vidljivo da postoji jasna linearna korelacija između indeksa cijena nekretnina i prosječnih neto plaća te indeksa cijena nekretnina i indeksa obujma građevinskih radova. Gledajući dijagrame vidi se jasan pozitivan linearan smjer kretanja te se dokazuje da veće plaće i veći obujam građevinskih radova dovode do rasta cijena nekretnina.

## 7. Zaključak

Gradovi postaju sve privlačniji za život upravo zbog većih mogućnosti koje nude kao što su prilike za zapošljavanje, obrazovanje, brojne usluge, mogućnosti za rekreaciju i sl. Gradovi su također centri kulture te bitni pokretači nacionalnih ekonomija. EU prepoznaje vrijednosti urbanih cjelina, ali i ograničenja urbanog razvoja te potiče urbani razvoj kroz različite instrumente i kohezijsku politiku EU. Cilj je ulagati u zelene, pametnije gradove i pristupačnije stanovanje te dijelom rasteretiti gradove ulaganjem u ostala područja, čime bi se potaklo doseljavanje ljudi na prigradska i ruralna područja. Zbog prenapučenosti, posebno većih gradova, sve veći problem postaje problem stanovanja, vezan i za cijenu nekretnina.

Diplomski je rad usmjeren na analizu izazova tržišta nekretnina s naglaskom na lokalnu razinu. Nekretnine čine veliko i dinamičko tržište koje je specifično po tome što su nekretnine kao objekti jedna od važnih životnih potreba i većina građana ili posjeduje vlastiti stambeni objekt ili živi u najmu. Cijena nekretnina izravno utječe na sve građane. Također, zbog velike mogućnosti zarade iznajmljivanjem ili prodajom, građani ulažu u nekretnine, a povećava se i broj agencija koje se bave njihovom prodajom. Povećana izgradnja stanova/apartmana utječe na cijene nekretnina. Sve navedeno treba sagledati s aspekta utjecaja na urbani razvoj.

Na temelju analize prikazane u radu može se zaključiti da su stanovi i apartmani značajna skupina nekretnina koja ostvaruje najveću vrijednost. Najveći je broj prodanih stanova i apartmana zastupljen na obalnom području i na području Grada Zagreba. Tako Grad Zagreb, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska županija i Istarska županija prednjače prema broju prodanih stanova i apartmana upravo zbog svojeg položaja i turističkog značaja. Što se tiče medijalne cijene, ona je najveća u priobalju, gdje prednjače Dubrovnik i Split, slijedi Zagreb. Jedan je od glavnih razloga većih cijena na priobalju turizam (što je u radu potvrđeno i kroz odabrane indikatore). Stopa vlasništva nad stanovima u Hrvatskoj jedna je od najvećih u Europi. Tijekom i zbog posljedica svjetske ekonomske krize vidi se pad indeksa cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj (uz ostale makro pokazatelje).

Iz analize kojom su obuhvaćeni odabrani indikatori tržišta nekretnina, uključujući analizu na lokalnoj razini proizlazi da većina ljudi kupuje stanove/apartmane, a veliki se dio odnosi upravo na Zagreb te na priobalje. U priobalju se ističu i veće medijalne cijene stanova/apartmana/obiteljskih kuća. Usporedo s navedenim kretanjima trebalo

bi promatrati socio-ekonomske aspekte u širem smislu. U gotovo svim gradovima vidljiv je negativan prirodni prirast te odljev stanovništva iako postoje razlike ovisno o veličini gradova. Nepovoljno kretanje stanovništva predstavlja značajan problem, ujedno se stvara nesrazmjer među područjima te na određenim prostorima ubrzano raste cijena nekretnina. Stambenom i socijalnom politikom u gradovima trebalo bi izgraditi ili prenamijeniti postojeće objekte u pristupačne stanove za mlade i stanovnike nižeg dohotka. Kroz natalitetnu, regionalnu politiku i uz pomoć europskih fondova trebalo bi kreirati dobro poslovno i stambeno okruženje kako bi se zadržalo i privuklo određeni broj stanovnika u manje gradove i ruralna područja čime bi se rasteretio urbani razvoj većih gradova (iz analize je utvrđeno da većina stanovnika gravitira u veće gradove i na priobalje zbog boljih životnih mogućnosti). Disperzijom broja stanovnika na više područja normalizirale bi se cijene stanova i dovelo do ujednačenijeg razvitka svih dijelova Hrvatske. Također, s obzirom na više cijene na turističkim prostorima potrebno je razvijati različite grane gospodarstva te spriječiti nepovoljne utjecaje razvoja turizma na lokalnoj i regionalnoj razini.

U radu se također analizirao utjecaj pojedinih odabranih varijabli, kao što su neto plaće, obujam građevinskih gradova i broj noćenja na cijene nekretnina u Hrvatskoj. Rezultati prvog modela ukazuju na visoku povezanost varijabli obujma građevinskih radova i plaća s cijenom nekretnina te njihov značajan utjecaj, dok je varijabla broja turističkih noćenja pokazala slabu povezanost. Međutim, iz prošlog dijela rada utvrđeno je da analiza odabranih indikatora upućuje na moguću povezanost između većih cijena nekretnina u županijama s većim brojem turističkih noćenja, što bi trebalo detaljnije modelirati, uključujući činjenicu da se turističke aktivnosti koncentriraju u pojedinim područjima i u određenim razdobljima. Drugi model u kojem je izbačena varijabla broja turističkih noćenja potvrdio je statistički značajnu povezanost između indeksa cijena nekretnina, neto plaća i obujma građevinskih radova (veće potražnje za nekretninama).

## Literatura

### Knjige

1. Josipović, T., L. Fučić i Z. Barac, *Poslovanje nekretninama*, Zagreb, Hrvatska gospodarska komora i Burza nekretnina, 2005.
2. Erjavec, N. i V. Bahovec, *Uvod u ekonometrijsku analizu*, Zagreb, Element, 2009.
3. Gujarati, D. N., *Basic Econometrics*, New York, McGraw Hill/Irwin, 2003.
4. Šebalj, A. et al., *Procjena vrijednosti nekretnina i sve oko toga*, Zagreb, Novi informator, 2018.
5. Šimunović, I., *Urbana ekonomika*, Zagreb, Školska knjiga, 2006.

### Članci u časopisima

1. Antić, I. J., „Urbana politika kao dio regionalne politike u Europskoj uniji i Hrvatskoj“, *Hrvatska i komparativna javna uprava: časopis za teoriju i praksu javne uprave*, vol. 12, no. 2, 2012., str. 463-488., [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=195662](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=195662), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
2. Benić, Đ., „Ekonomska kriza u Europi i hrvatsko gospodarstvo“, *Ekonomska misao i praksa*, no. 2, 2012., str. 847-854., <https://hrcak.srce.hr/94185>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
3. Lovrinčević, Ž. i M. Vizek, „Determinante cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj i potencijalni učinci liberalizacije tržišta nekretnina“, *Ekonomski pregled*, vol. 59, no. 12, 2008., str. 723-740., <https://hrcak.srce.hr/32509>, (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
4. Mustać, J., „Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj“, *Oeconomica Jadertina*, vol. 9, no. 1, 2019., str. 78-88., [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=322295](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=322295), (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
5. Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, no. 1, 2009., str. 32-62.

## Internet i ostali izvori

1. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, *Oglas o subvencioniranju stambenih kredita*, 2021., <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/oglas-o-subvencioniranju-stambenih-kredita-prijave-od-29-ozujka>, (pristupljeno 3. rujna 2021.)
2. Bevans, R., *An introduction to multiple linear regression*, 2020., <https://www.scribbr.com/statistics/multiple-linear-regression/>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)
3. Boban, D., *Analiza tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Pula, Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Fakultet ekonomije i turizma „Dr. Mijo Mirković“, 2019., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:137:954585>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
4. Boyd Enders, F., *Britannica*, <https://www.britannica.com/topic/collinearity-statistics>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)
5. Choueiry, G., *Quantifying health*, 2021., <https://quantifyinghealth.com/standardized-vs-unstandardized-regression-coefficients/>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)
6. Dröes, M. I. i A. van de Minne, Do the Determinants of House Prices Change over Time? Evidence from 200 Years of Transactions Data. *23<sup>rd</sup> Annual European Real Estate Society Conference. ERES*. Regensburg, 2016., <https://www.aeaweb.org/conference/2017/preliminary/paper/7NHnQiSz>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
7. Državni zavod za statistiku, *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011.*, 2011., [https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01\\_01\\_03/H01\\_01\\_03.html](https://www.dzs.hr/hrv/censuses/census2011/results/htm/H01_01_03/H01_01_03.html), (pristupljeno 1. rujna 2021.)
8. Državni zavod za statistiku, *Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2011.*, 2012a., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2011/03-01-05\\_02\\_2011.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2011/03-01-05_02_2011.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
9. Državni zavod za statistiku, *Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće zaposlenih za prosinac 2011.*, 2012b., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2011/09-01-01\\_12\\_2011.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2011/09-01-01_12_2011.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)

10. Državni zavod za statistiku, *Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2019.*, 2020a., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/03-01-05\\_02\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/03-01-05_02_2019.htm), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
11. Državni zavod za statistiku, *Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće zaposlenih za prosinac 2019.*, 2020b., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/09-01-01\\_12\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/09-01-01_12_2019.htm) (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
12. Državni zavod za statistiku, *Cijene*, 2021a., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
13. Državni zavod za statistiku, *Gradovi u statistici*, 2021b., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
14. Državni zavod za statistiku, *Građevinarstvo*, 2021c., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
15. Državni zavod za statistiku, *Stanovništvo*, 2021d., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
16. Državni zavod za statistiku, *Turizam*, 2021e., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm>, (pristupljeno 11. lipnja 2021.)
17. Državni zavod za statistiku, *Zaposleni – pregled po županijama*, 2021f., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm#>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
18. Državni zavod za statistiku, *Zaposlenost i plaće*, 2021g., <https://www.dzs.hr/hrv/publication/StatisticsInLine.htm#>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
19. European Construction Sector Observatory, *Housing affordability and sustainability in the EU*, 2019., <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/38481>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
20. European Commission, *Urban agenda for the EU - Housing*, <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/background20paper20euua20housing20partnership2012-2018.pdf>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)

21. European Commission, *Leipzig Charter on Sustainable European Cities*, 2007., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/themes/urban/leipzig\\_charter.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
22. European Commission, *Urban Agenda for the EU*, 2016., <https://ec.europa.eu/futurium/en/node/1829>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
23. European Commission, *Report from the commission to the council on the Urban Agenda for the EU*, 2017., <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/celex3a52017dc06573aen3a.txt.pdfv>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
24. European Commission, *Regional Development and Cohesion Policy beyond 2020: Questions and Answers*, 2018., [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO\\_18\\_3866](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/MEMO_18_3866), (pristupljeno 1. rujna 2021.)
25. European Commission, *New EU Cohesion policy (2021-2027)*, 2020a., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/videos/new-eu-cohesion-policy-2021-2027](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/videos/new-eu-cohesion-policy-2021-2027), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
26. European Commission, *New Leipzig Charter – The transformative power of cities for the common good*, 2020b., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
27. European Commission, *Urban development*, 2020c., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/policy/themes/urban-development/](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/policy/themes/urban-development/), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
28. European Commission, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), *The State of European Cities 2016*, Luxembourg, Publications Office of the European Union, 2016., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/cities-report/state\\_eu\\_cities2016\\_highres\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/cities-report/state_eu_cities2016_highres_en.pdf), (pristupljeno 11. listopada 2021.)
29. European Union Regional Policy, *Cities of Tomorrow. Challenges, visions, ways forward*, European Union, 2011., [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow\\_final.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow_final.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)



30. Eurostat, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*, 2021a., [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en), (pristupljeno 1. rujna 2021.)
31. Eurostat, *Housing cost overburden rate by age group*, 2021b., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi161/default/table?lang=en> (pristupljeno 1. rujna 2021.)
32. Eurostat, *Housing cost overburden rate by income*, 2021c., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi162/default/table?lang=en>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
33. Eurostat, *Nights spent at tourist accommodation establishments by residents/non-residents*, 2021d., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tin00175/default/table?lang=en> (pristupljeno 10. lipnja 2021.)
34. Eurostat, *Number of establishments and bed-places*, 2021e., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tin00181/default/table?lang=en> (pristupljeno 11. lipnja 2021.)
35. Eurostat, *Overcrowding rate*, 2021f., [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate), (pristupljeno 1. rujna 2021.)
36. Eurostat, *Overcrowding rate by poverty status*, 2021g., [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg\\_11\\_10/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg_11_10/default/table?lang=en), (pristupljeno 1. rujna 2021.)
37. Gudelj, M., *Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Split, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, 2018., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:931451>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
38. Hrvatska gospodarska komora, *Građevinarstvo po županijama*, 2019., <https://www.hgk.hr/documents/gradevinarstvo-po-zupanijama5e1f1ddd2b34b.pdf>, (pristupljeno 4. lipnja 2021.)
39. Hrvatska gospodarska komora, *Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina – Porezi, financijsko poslovanje i marketing*, 2019., [https://hgk.hr/documents/dopuna-porezi-i-financijsko-poslovanje-veljaca20195c6d04295571a.pdf?fbclid=IwAR0ZWkqSGmSKi3obOmoWMz5alABnLv7ofUDcrOO\\_Ea9ju8DRZIMdArS0eKQ](https://hgk.hr/documents/dopuna-porezi-i-financijsko-poslovanje-veljaca20195c6d04295571a.pdf?fbclid=IwAR0ZWkqSGmSKi3obOmoWMz5alABnLv7ofUDcrOO_Ea9ju8DRZIMdArS0eKQ), (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

40. Hrvatska narodna banka, *Indeksi plaća*, 2021., <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-placa>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
41. Investicijski rječnik, *Hrportfolio*, <https://hrportfolio.hr/investicijski-rijecnik?pojam=N>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
42. Kenton, W., *Investopedia*, 2021., <https://www.investopedia.com/terms/d/durbin-watson-statistic.asp>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)
43. Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Oporezivanje prometa nekretnina*, Zagreb, Institut za javne financije, Porezni vjesnik, 2016., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf), (pristupljeno 11. lipnja 2021.)
44. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, *Turizam u brojkama 2019., 2020.*, [https://www.htz.hr/sites/default/files/202007/HTZ%20TUB%20HR\\_%202019%20%281%29.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/202007/HTZ%20TUB%20HR_%202019%20%281%29.pdf), (pristupljeno 10. lipnja 2021.)
45. National association of realtors, *Methodology: Housing Affordability Index*, <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
46. Nickolas, S., *Investopedia*, 2021., <https://www.investopedia.com/ask/answers/032515/what-does-it-mean-if-correlation-coefficient-positive-negative-or-zero.asp>, (pristupljeno 3. lipnja 2021.)
47. Njuškalo, <https://www.njuskalo.hr/>, (pristupljeno 30. lipnja 2021.)
48. OECD iLibrary, *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, 2020., <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/8ed5145b-en/index.html?itemId=/content/component/8ed5145b-en>, (pristupljeno 10. lipnja 2021.)
49. OECD.Stat, *Metropolitan areas: Economy*, 2021., <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=CITIES#>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)
50. Ranilović, D., *Tržište nekretnina u Hrvatskoj*, 2019., <https://www.hgk.hr/documents/prezentacija-dobravko5def5d136eef0.pdf>, (pristupljeno 1. rujna 2021.)
51. Rašić, I. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2019.,

- <https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tr%C5%BEi%C5%A1ta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf?vel=36825375>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)
52. Rašić Bakarić, I. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2020., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)
53. Tkalec, M., M. Vizek i I. Žilić, *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2018., <https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl/view>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)
54. UN-Habitat, *The economic role of cities*, Nairobi, United Nations Human Settlements Programme, 2011., [http://urban-intergroup.eu/wp-content/files\\_mf/economicroleofcities\\_unhabitat11.pdf](http://urban-intergroup.eu/wp-content/files_mf/economicroleofcities_unhabitat11.pdf), (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
55. URBACT, *Watch out! Strengthening citizens' capacity in local decision-making!*, 2014., <https://urbact.eu/watch-out>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
56. URBACT, *From empty housing to social inclusion*, 2017., <https://urbact.eu/empty-housing-social-inclusion>, (pristupljeno 2. lipnja 2021.)
57. URBACT, *URBACT at a Glance*, 2020., <https://urbact.eu/urbact-glance>, (pristupljeno 1. lipnja 2021.)
58. Vizek, M. et al., *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2020.*, Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2021., <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:945768>, (pristupljeno 11. listopada 2021.)
59. Zakon.Hr, *Zakon o gradnji*, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
60. Zakon.Hr, *Zakon o najmu stanova*, NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, <https://www.zakon.hr/z/168/Zakon-o-najmu-stanova>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
61. Zakon.Hr, *Zakon o porezu na promet nekretnina*, NN 115/16, 106/18, <https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
62. Zakon.Hr, *Zakon o posredovanju u prometu nekretnina*, NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19, <https://www.zakon.hr/z/139/Zakon-o-posredovanju-u-prometu-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

63. Zakon.Hr, *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/15, <https://www.zakon.hr/z/804/Zakon-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
64. Zakon.Hr, *Zakon o prostornom uređenju*, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, <https://www.zakon.hr/z/689/Zakon-o-prostornom-ure%C4%91enju>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
65. Zakon.Hr, *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske*, NN 147/14, 123/17, 118/18, <https://www.zakon.hr/z/239/Zakon-o-regionalnom-razvoju-Republike-Hrvatske>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
66. Zakon.Hr, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)
67. Zakon.Hr, *Zakon o zemljišnim knjigama*, NN 63/19, <https://www.zakon.hr/z/103/Zakon-o-zemlji%C5%A1nim-knjigama>, (pristupljeno 12. lipnja 2021.)

## Popis tablica i grafikona

### Popis tablica:

Tablica 1. Aktivnosti i preporuke partnerstva za stanovanje Urbane agende .....	9
Tablica 2. Broj izdanih građevinskih dozvola 2008. i 2020. prema županijama Republike Hrvatske .....	20
Tablica 3. Broj završenih stanova u razdoblju 2013.-2020., prema odabranim gradovima i općinama Republike Hrvatske.....	21
Tablica 4. Broj prodanih stanova/apartmana po županijama u razdoblju od 2013. do 2020. godine.....	28
Tablica 5. Broj prodanih stanova/apartmana po odabranim gradovima i općinama u razdoblju od 2012. do 2019. godine .....	30
Tablica 6. Medijalne cijene stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama Republike Hrvatske .....	32
Tablica 7. Medijalne cijene stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po odabranim gradovima i općinama, u razdoblju 2012.-2019. godine .....	34
Tablica 8. Medijalne cijene stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK, medijalna veličina stanova/apartmana po m <sup>2</sup> i medijalna starost prilikom kupnje stanova/apartmana po županijama u 2020. godini.....	36
Tablica 9. Broj prodanih obiteljskih kuća po županijama .....	39
Tablica 10. Broj prodanih obiteljskih kuća po odabranim gradovima i općinama u razdoblju 2012.-2019. godine .....	40
Tablica 11. Medijalne cijene obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po županijama .....	42
Tablica 12. Medijalne cijene obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po odabranim gradovima i općinama u razdoblju 2012.-2019. godine.....	43
Tablica 13. Medijalne cijene obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK, medijalna veličina obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> i medijalna starost prilikom kupnje obiteljskih kuća po županijama u 2020. godini .....	45
Tablica 14. Prvih i zadnjih 20 jedinica lokalne samouprave po priuštivosti stana/apartmana u 2019. godini .....	51
Tablica 15. Prosječna cijena najma stanova do 60 m <sup>2</sup> na području Republike Hrvatske u razdoblju 2019.-2020.....	53
Tablica 16. Odabrani gradovi Republike Hrvatske po veličini, natalitetu i razlici doseljenih i odseljenih u 2019. godini .....	54

Tablica 17. Broj noćenja po županijama Republike Hrvatske 2013.-2020.....	58
Tablica 18. Broj noćenja po odabranim gradovima u razdoblju 2013.-2020. godine	59
Tablica 19. Broj zaposlenih u pravnim osobama u razdoblju 2012.-2020. godine, u odabranim gradovima i općinama Republike Hrvatske.....	67
Tablica 20. Aritmetičke sredine i standardne devijacije te broj opažanja zavisne i nezavisnih varijabli .....	72
Tablica 21. Pearsonovi koeficijenti linearne korelacije između zavisnih i nezavisnih varijabli .....	72
Tablica 22. Nestandardizirani i standardizirani parametri, standardne greške, t vrijednosti i empirijske razine značajnosti .....	73
Tablica 23. Koeficijent korelacije, koeficijent determinacije, korigirani koeficijent determinacije .....	75
Tablica 24. Durbin-Watson vrijednost.....	75
Tablica 25. Minimum, maksimum, aritmetička sredina i standardna devijacija regresijskih vrijednosti nezavisnih varijabli, standardiziranih regresijskih vrijednosti i standardiziranih odstupanja.....	75
Tablica 26. Aritmetičke sredine i standardne devijacije te broj opažanja zavisne i nezavisnih varijabli.....	78
Tablica 27. Pearsonovi koeficijenti linearne korelacije između zavisne i nezavisnih varijabli .....	79
Tablica 28. Nestandardizirani i standardizirani parametri, standardne greške, t vrijednosti i empirijske razine značajnosti .....	79
Tablica 29. Koeficijent korelacije, koeficijent determinacije, korigirani koeficijent determinacije, standardna pogreška regresije .....	80
Tablica 30. Durbin-Watson vrijednost.....	80
Tablica 31. Minimum, maksimum, aritmetička sredina i standardna devijacija regresijskih vrijednosti nezavisnih varijabli, rezidualnih odstupanja, standardiziranih regresijskih vrijednosti i standardiziranih reziduala.....	81

#### **Popis grafikona:**

Grafikon 1. Indeks obujma građevinskih radova 2010.-2020. godine, u Republici Hrvatskoj.....	18
--	----

Grafikon 2. Broj izdanih građevinskih dozvola 2010.-2020. godine, u Republici Hrvatskoj.....	19
Grafikon 3. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Republici Hrvatskoj od 2012. do 2020. godine.....	23
Grafikon 4. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK od 2012. do 2020. godine.....	24
Grafikon 5. Broj kupoprodaja prema vrsti nekretnine 2019. i 2020. godine .....	25
Grafikon 6. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine .....	26
Grafikon 7. Broj kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2012. do 2020. godine .....	2327
Grafikon 8. Vrijednost prodanih stanova i apartmana u milijunima HRK 2012.-2020. godine.....	28
Grafikon 9. Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća od 2012. do 2020. godine.....	37
Grafikon 10. Vrijednost prodanih obiteljskih kuća izražena u milijunima kuna za razdoblje od 2012. do 2020. godine .....	38
Grafikon 11. Ukupna stopa opterećenosti troškovima stanovanja u 2013. i 2019. godini.....	47
Grafikon 12. Stopa opterećenosti troškovima stanovanja prema prihodu (u kvartilima) u 2019. godini .....	48
Grafikon 13. Ukupna stopa prenapučenosti u EU-28 (%) u 2013. i 2019. godini (za skupinu s ispod 60% medijana ekvivalentnog raspoloživog dohotka) .....	50
Grafikon 14. Stopa vlasništva nad stambenim objektima u EU (u %) 2019. godine .	51
Grafikon 15. Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po županijama Republike Hrvatske u 2020. godini.....	56
Grafikon 16. Ukupan broj noćenja u smještajnim objektima za zemlje EU-a 2019. godine.....	57
Grafikon 17. Ukupan broj smještajnih jedinica u EU 2019. godine .....	60
Grafikon 18. Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po županijama u 2020. godini.....	61
Grafikon 19. Stopa registrirane nezaposlenosti u Hrvatskoj od 2007. do 2020. godine.....	65
Grafikon 20. Stopa nezaposlenosti po županijama u 2014. i 2019. godini .....	66

Grafikon 21. Kretanje indeksa cijena stambenih objekata u razdoblju od 2007. do 2020. godine.....	68
Grafikon 22. Histogram standardiziranih rezidualnih odstupanja.....	76
Grafikon 23. P-P Plot stvarne i očekivane kumulativne vjerojatnosti odstupanja u odnosu na normalnu distribuciju .....	77
Grafikon 24. Dijagram rasipanja standardiziranih rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti .....	78
Grafikon 25. Histogram standardiziranih rezidualnih odstupanja.....	81
Grafikon 26. P-P Plot stvarne i očekivane kumulativne vjerojatnosti rezidualnih odstupanja u odnosu na normalnu distribuciju.....	82
Grafikon 27. Dijagram rasipanja standardiziranih rezidualnih odstupanja i standardiziranih regresijskih vrijednosti .....	83
Grafikon 28. Povezanost indeksa cijene nekretnina i indeksa obujma građevinskih radova te prosječnih neto plaća.....	83



## Sažetak

Tržište nekretnina treba promatrati kao zasebnu cjelinu koja povezuje brojne ekonomske i socijalne čimbenike. Cilj rada je istražiti odabrane izazove tržišta nekretnina koji posljedično utječu na urbani razvoj. U prvom dijelu rada prikazuje se važnost urbanog razvoja u Europskoj uniji i problematika stanovanja, uključujući Urbanu agendu. Zatim se pobliže definira pojam nekretnine. Nakon općih obilježja tržišta nekretnina, prikazuju se vrste i obilježja nekretnina te se analiziraju odabrani indikatori koji opisuju tržište nekretnina u Hrvatskoj. Prikazani su rezultati istraživanja potražnje za nekretninama, s naglaskom na regionalnu i lokalnu razinu. Na temelju analize komentirane su razlike između različitih dijelova Hrvatske. Analiza je upotpunjena pregledom odabranih socijalnih aspekata kao što su priuštivost i troškovi stanovanja, na različitim područjima, a poseban dio rada usmjeren je prema analizi utjecaja turizma na tržište nekretnina. Nakon kratkog prikaza zakonske regulative i oporezivanja nekretnina, slijedi kratko poglavlje o utjecaju krize na tržište nekretnina. U posljednjem poglavlju rada prikazani su rezultati regresijske analize kojom se istražuje utjecaj odabranih varijabli na cijene nekretnina u Hrvatskoj. Dokazan je statistički značajan utjecaj za odrednice neto plaće i obujam građevinskih radova. Na temelju rada može se zaključiti da se sve veći broj stanovnika doseljava u gradove i gradovi potvrđuju ulogu glavnih pokretača ekonomije. Međutim, problematika stanovanja zauzima značajno mjesto posebno s obzirom na cijenu nekretnina. Razlike na regionalnim i lokalnim razinama potvrđuju potrebu sprječavanja rasta cijena nekretnina prioritetno na određenim (turističkim) prostorima.

Ključne riječi: tržište nekretnina, cijene nekretnina, Urbana agenda

## Summary

The real estate market should be viewed as a separate area that connects a number of economic and social factors. The aim of this thesis is to investigate chosen real estate market challenges that consequently affect urban development. The first part of the paper presents the importance of urban development in the European Union and housing issues, including the Urban Agenda. Then the concept of real estate and what they represent is defined. After the general characteristics of the real estate market, different types and characteristics of the real estate are presented. Selected indicators describing the real estate market in Croatia are further analyzed. The results of the research on the real estate demand are presented, with an emphasis on the regional and local level. Based on the analysis, the differences between different parts of Croatia are presented. The analysis is complemented by an overview of selected social aspects such as affordability and housing costs, in different areas, and a special part of the paper is focused on the analysis of the impact of tourism on the real estate market. After a brief overview of legislation and real estate taxation, a short chapter on the impact of the crisis on the real estate market follows. The last chapter presents the results of regression analysis, which investigates the impact of selected variables on real estate prices in Croatia. It is confirmed statistically significant influence of the determinants such as net earnings and volume of construction works. Based on this work, it can be concluded that an increasing number of residents are moving to cities and towns that have become the main drivers of the economy. However, housing has important position and represents a significant problem in urban development, especially regarding real estate prices. Differences on regional and local levels confirm the need to prevent further increase of the prices, which represents a priority on some (touristic) areas.

Keywords: real estate market, real estate prices, Urban agenda