



Napisao: [Tin Bašić](#) • 05.09.2024.

GDJE JE NESTAO "KVADRAT"?

Priuštivo stanovanje - građani si ne mogu priuštiti kupnju stana

Gdje je nestao „kvadrat“ - analiziramo tržište nekretnina u posljednjih 10 godina - kretanje cijena po četvornom metru, inflacije, plaća, plasmana stambenih kredita i kamatnih stopa. Pretpostavka je da su plaće sve više, rastu, no financijska moć je manja nego ikada. Danas je prosječnom građaninu gotovo nemoguće kupiti stan.

Naime, u posljednjih nekoliko godina u Hrvatskoj imamo strelovit **rast cijena nekretnina**, visoku **inflaciju**, sporiji rast plaća, oštrije **uvjete kreditiranja**, rast kamatnih stopa. Svaka od navedenih stavki dala je svoj obol u kupoprodaji nekretnina u Hrvatskoj i smanjenju priuštivosti stanovanja. Analizirat ćemo svaku pojedinu stavku.

PLAĆA

Iznimno važan faktor priuštivosti stanovanja je plaća. Prema [podacima Državnog zavoda za statistiku](#), prosječna neto plaća u Hrvatskoj, isplaćena u pravnim osobama, u svibnju 2024. godine iznosila je 1.324 eura, što je ujedno povijesni maksimum. Naime, u posljednjih nekoliko godina plaće u Hrvatskoj prilično rastu. Spomenimo da je medijalna neto plaća za svibanj 2024. u RH iznosila 1.122 eura.

Prosječne neto plaće na godišnjoj razini:

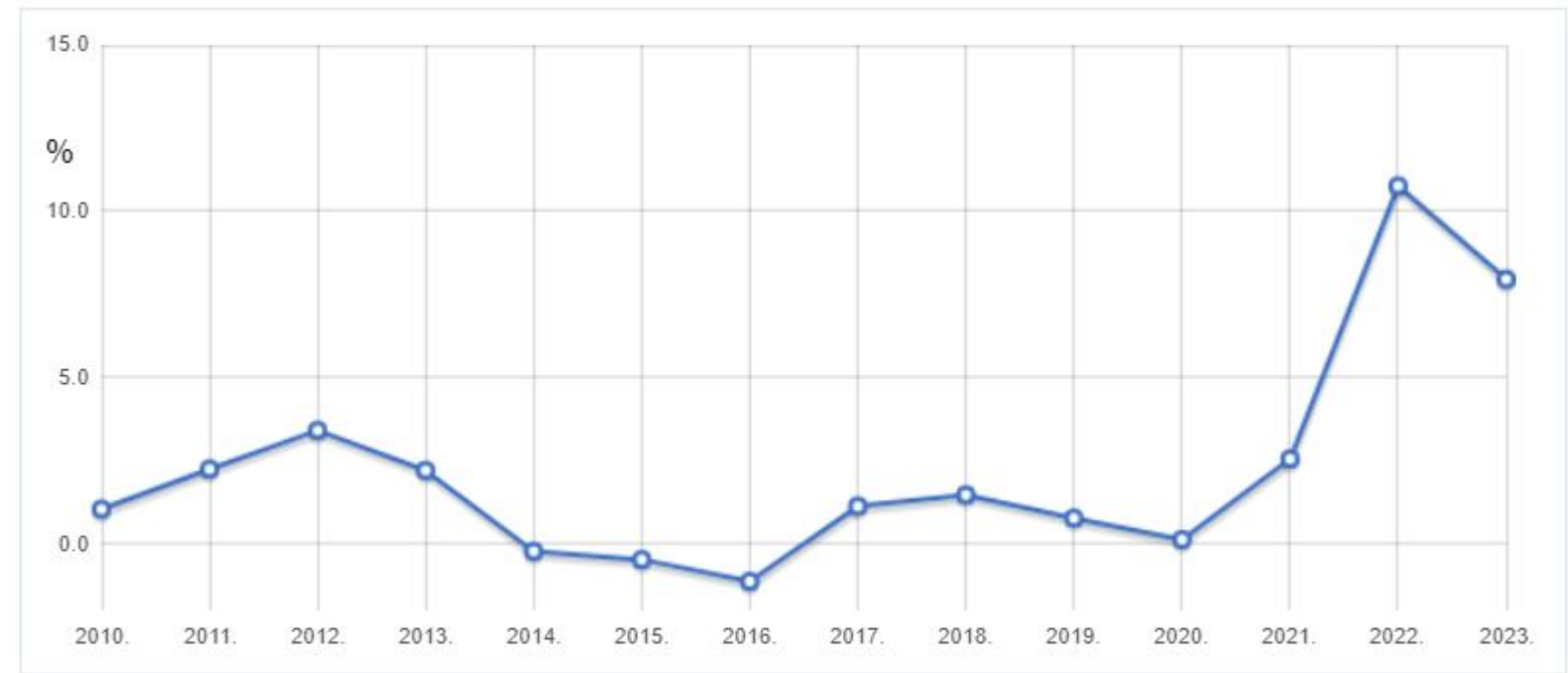
Godina	Euri
2015.	742
2016.	755
2017.	794
2018.	828
2019.	857
2020.	898
2021.	946
2022.	1.016
2023.	1.148
5.2024.	1.324

Promatramo li prikazane podatke, od 2015. godine prosječna neto plaća u Hrvatskoj je do svibnja 2024. godine porasla 78 posto!

INFLACIJA

No iako je podatak o rastu plaća u posljednjih 10 godina impozantan, ipak, rast potrošačkih cijena, odnosno inflacija, znatno umanjuje to oduševljenje. Od *koronakrize* i energetske krize, inflacija u Europi, ali i Hrvatskoj, počela je nezaustavljivo rasti i dosegla dvoznamenkaste razine.

Naime, pandemija COVID-19 uzrokovala je trgovinsku blokadu i "puknuće" svjetskih dobavnih lanaca, što je, pak, uzrokovalo strahoviti rast cijena brojnih sirovina i materijala. Prestankom pandemije, potrošnja građana drastično se pojačala, što je potaknulo rast cijena. Nakon toga, početak rata u Ukrajini lansirao je cijene energije u nebo, što je uzrokovalo najveće stope inflacije Staroga kontinenta u povijesti.



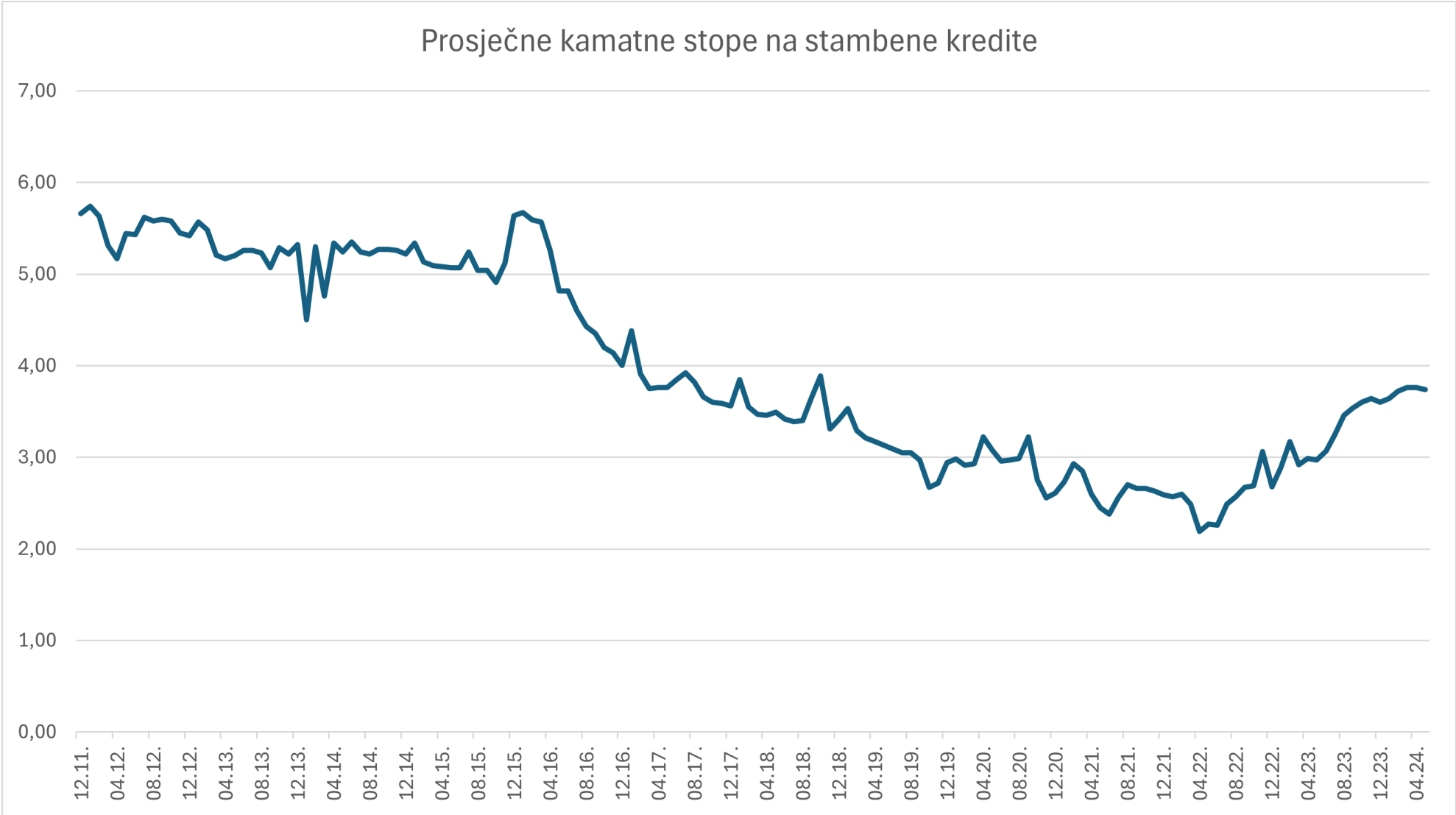
Izvor: [DZS](#)

Ukupna inflacija, dakle **rast potrošačkih cijena** od 2010. godine naovamo iznosio je 38 posto, a od početka 2015. godine do svibnja 2024. godine ukupna je inflacija iznosila 30,1 posto.

KAMATNE STOPE I KREDITNI PLASMANI

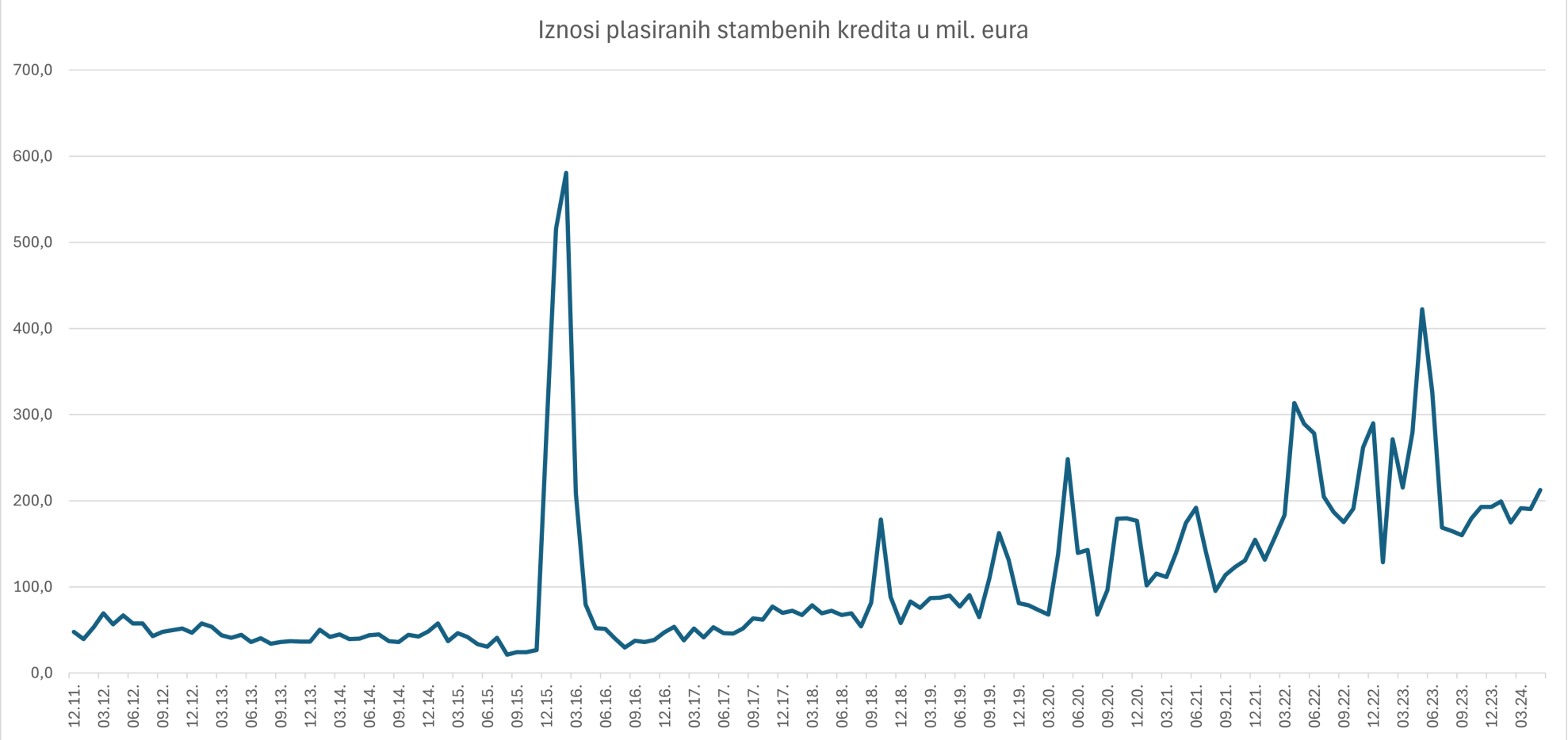
Prema [podacima Hrvatske narodne banke](#), prosječna kamatna stopa za stambeni kredit u svibnju 2024. godine iznosila je **3,74 posto**. To je ujedno **najviša prosječna kamatna stopa** od listopada 2018. godine, dakle u posljednjih **gotovo ŠEST godina** (točnije, u ožujku i travnju ta je stopa iznosila 3,76 posto) .

S druge, pak, strane, najniža prosječna kamatna stopa u razdoblju od 2011. godine naovamo zabilježena je u travnju 2020. godine - **2,19 posto**.



Izvor: [HNB](#)

Nadalje, podaci HNB-a pokazuju nižu razinu plasiranih novih stambenih kredita. Naime, u svibnju 2024. godine plasirano je 212,4 milijuna eura novih stambenih kredita. Ako se uspoređuje s istim razdobljem godinu prije, može se govoriti o upola manjoj kreditnoj aktivnosti (u svibnju 2023. godine plasirana je vrijednost od 422,4 milijuna eura).



Izvor: [HNB](#)

Uz pad razine novih plasmana stambenih kredita, može se zaključiti da je realni pad još i veći s obzirom na to da je cijena nekretnina drastično viša iz godine u godinu. Naime, za 100.000 eura danas se može kupiti "manje kvadrata" nego prije godinu dana te drastično manje nego prije 10 godina.

CIJENA KVADRATA

Primjerice, za 100.000 eura se, prema podacima Državnog zavod za statistiku (DZS) o cijenama NOVIH stanova, moglo kupiti:

- 2023. godine **42,69 m2 (NOVIH kvadrata)**
- 2020. godine **58,54 m2**
- 2013. godine **70,67 m2**

Dakle, ako netko želi kupiti stan od 70,67 metara četvornih, 2013. godine morao je izdvojiti 100.000 eura, a danas (u prosijeku) gotovo 161.000 eura.

Državni zavod za statistiku redovito objavljuje cijene prodanih NOVIH stanova. Međutim, u njihovim obavljenim priopćenjima, koji se tiču polugodišnje statistike, mogu se naći i podaci prosječne cijene po četvornom metru **svih prodanih stanova** (bez obzira na prodavatelja). A podaci su:

Godina*	Euri/m2
2015.	1.518
2016.	1.313
2017.	1.372
2018.	1.590
2019.	1.658
2020.	1.678
2021.	1.863
2022.	2.237
2023.	2.278

*Podatak se odnosi na prosječnu cijenu kvadrata u drugome polugodištu

U razdoblju od 2015. godine do kraja 2023. godine, rast prosječne cijene po četvornom metru svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosio je nešto više od 50 posto!

A koliko na godišnjoj razini rastu cijene stanova, jasno je prikazano u [podacima HNB-a](#):

Godina	Postotak
2011.	0,2
2012.	-1,6
2013.	-3,9
2014.	-1,6
2015.	-2,9
2016.	0,9
2017.	3,8
2018.	6,1
2019.	9,0
2020.	7,7
2021.	7,3
2022.	14,8
2023.	11,9

KREDITI

Na temelju zakonski propisa ([Ovršni zakon](#)) maksimalna rata ili anuitet kredita građanina može biti jednu četvrtinu odnosno jednu trećinu njegove neto plaće, ovisno o tome je li plaća niža ili viša od prosječne. Taj kriterij nije postojao, primjerice, 2015. ili 2019. godine, nego je izmjenama i dopunama Ovršnog zakona postrožen.

To bi značilo da, ako se uzme u obzir podatak da je prosječna neto plaća u RH u svibnju 2024. godine iznosila 1.324 eura, to znači da mjesečni anuitet odnosno rata kredita ne smiju biti viši od 441,33 eura odnosno 331 euro.

Može li prosječna osoba s prosječnom plaćom kupiti prosječan stan prosječne cijene?

Osoba s plaćom od 1.324 eura želi kupiti stan od 60 četvornih metara, koji po kvadratu košta 2.278 eura, ukupno 136.680 eura. Kupnja takve nekretnine [kreditom u trajanju od 30 godina](#) značila bi da je mjesečna rata (anuitet) 660,44 eura. S obzirom na navedeni izračun maksimalnog opterećenja plaće kreditom, nameće se jasan zaključak - **prosječna osoba u Hrvatskoj ne može kupiti prosječni stan.**

Projekt ‘Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?’ autora Tina Bašića, financijski podržava Agencija za elektroničke medije kroz projekt novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).

[Znate li nešto više o temi ili želite prijaviti grešku?](#)