



Napisao: [Tin Bašić](#) • 06.11.2024.

ANALIZA

Kako su nekretnine u Hrvatskoj postale sigurno financijsko utočište

Tko je „ubio“ tržište nekretnina u RH? Jesu li krivi subvencionirani stambeni krediti? Je li kriv [Ovršni zakon](#) koji je znatno postrožio uvjete za dobivanje kredita? Investitori u građevinskom sektoru? Građani koji su podigli cijene zemljišta? Globalni dobavni lanci koji su tijekom i nakon koronakrize pukli i uzrokovali neviđen rast cijena? Inflacija? Puno je pitanja, a odgovor nije jednostavan.

Da bismo shvatili trenutno stanje bilo čega u životu, pa tako i tržišta nekretnina, potrebno je pojasniti neke osnove ali i vratiti se u prošlost. Svima je jasno da je dom (nekretnina) nepovrediva, da je to zapravo temeljno ljudsko pravo. Naime, [Opća deklaracija o ljudskim pravima UN-a](#), koju je i Hrvatska prenijela u svoje zakonodavstvo, u jednom članku kaže:

*Svatko ima **pravo na životni standard** koji odgovara **zdravlju i dobrobiti** njega samoga i njegove obitelji, uključujući prehranu, odjeću, **stanovanje**, liječničku njegu i potrebne socijalne usluge, kao i pravo na sigurnost u slučaju nezaposlenosti, bolesti, nesposobnosti, udovištva, starosti ili nekog drugog nedostatka sredstava za život u uvjetima koji su izvan njegove kontrole.*

Isto tako, više od dvije trećine ljudi u EU živjelo je u kućanstvima koja su posjedovala svoj dom. Biti vlasnik ili stanar značajno se razlikuje među državama članicama. U EU je 2022. godine 69 posto stanovništva živjelo u kućanstvu koje posjeduje vlastiti dom, dok je preostalih 31 posto živjelo u unajmljenom domu. Najveći udjeli vlasništva zabilježeni su u:

- Rumunjskoj (95 % stanovništva živjelo je u kućanstvu koje posjeduje vlastiti dom)
- Slovačkoj (93 %)
- **HRVATSKOJ (91 %)**
- Mađarskoj (90 %).

Dakle, iz navedenoga je jasno koliko Hrvati vole svoje nekretnine i što im one znače. Prvenstveno im znači dom. Zato ni ne čudi da donosioci odluka od pamtivijeka govore da je nužno građanima, a mladima prvenstveno, **riješiti stambeno pitanje**.

No nekretnine u Hrvatskoj, ali ne samo u Hrvatskoj, služe i za druge stvari - kao investicija (pa se onda ona iznajmljuje i donosi neki prinos), zaštita od inflacije, zaštita novca, osiguranje doma djeci i unucima, pa čak i osiguranje mirovine. Postavlja se pitanje - koliko je tržište nekretnina, slijedom navedenog, osjetljivo, koliko može uzrokovati problema, tko uzrokuje te probleme, i koje su posljedice. Za odgovore na ta pitanja, potrebno je vratiti se u prošlost.

Svjetska financijska kriza

Sada već davne 2007. godine (u ljeto) došlo je do gospodarskog i ekonomskog kolapsa. Naime, [financijska kriza 2007. - 2008. godine](#) označava krizu **bankarstva** i financijskog sustava, koja je počela u rano ljeto 2007. godine **krizom tržišta nekretnina** u Sjedinim Američkim Državama (u SAD-u se ta kriza zvala *"Subprime mortgage crisis"*). Uzrok te krize je, uglavnom, bio **brzi pad cijena nekretnina** u SAD-u koje su se nakon dugoga razdoblja rasta cijena razvile u nerealnim razmjerima.

Kriza je dovela do ozbiljne gospodarske recesije, s milijunima koji su izgubili posao, a mnoga su poduzeća bankrotirala. Vlada SAD-a intervenirala je nizom mjera za stabilizaciju financijskog sustava, uključujući Program pomoći za problematičnu imovinu (TARP) i Američki zakon o oporavku i reinvestiranju (ARRA).

Slom takozvanog "stambenog mjehura" u SAD-u i visoke kamatne stope doveli su do neviđenog broja zajmoprimaca koji nisu mogli otplatiti hipoteku i postali su nelikvidni. To je u konačnici dovelo do masovnih [ovrha](#) i obezvrjeđivanja vrijednosnih papira povezanih sa stambenim nekretninama.

Stambeni balon prije krize nastao je financiranjem hipotekarnim vrijednosnim papirima (MBS) i kolateraliziranim dužničkim obvezama (CDO), koji su u početku nudili više kamatne stope (tj. bolje povrate) od državnih vrijednosnih papira, zajedno s atraktivnim ocjenama rizika od rejting agencija. Unatoč visokoj ocjeni, većina tih financijskih instrumenata bila je sastavljena od visokorizičnih drugorazrednih hipoteka.

Jednostavno rečeno, financijaši su smislili poseban instrument koji su prodavali na tržištu, a temeljio se na hipotekarnim kreditima. Slikovito rečeno, grupirali su hipotekarne kredite u skupine. One skupine u kojima su se nalazili najbolji dužnici (oni koji su svoje kredite otplaćivali redovito), bili su recimo u financijskom instrumentu A, a oni koji su bili najlošiji bili su u instrumentu D. Taj instrument D bio je najrizičniji a ujedno je donosio i najveću zaradu burzovnim mešetarima.

No, kada zbog tada ne tako strašnih problema u gospodarstvu, odnosno zbog blagog usporavanja gospodarstva, što se očitovalo u otkazima i nemogućnosti vraćanja kredita, banke su počele masovno prodavati te financijske instrumente, što je dovelo do financijske strahote, kolapa tržišta i doslovno "dodalo kerozin" na malu vatricu, zbog čega je nastao takav "financijski požar", koji nismo vidjeli od 1929. godine.

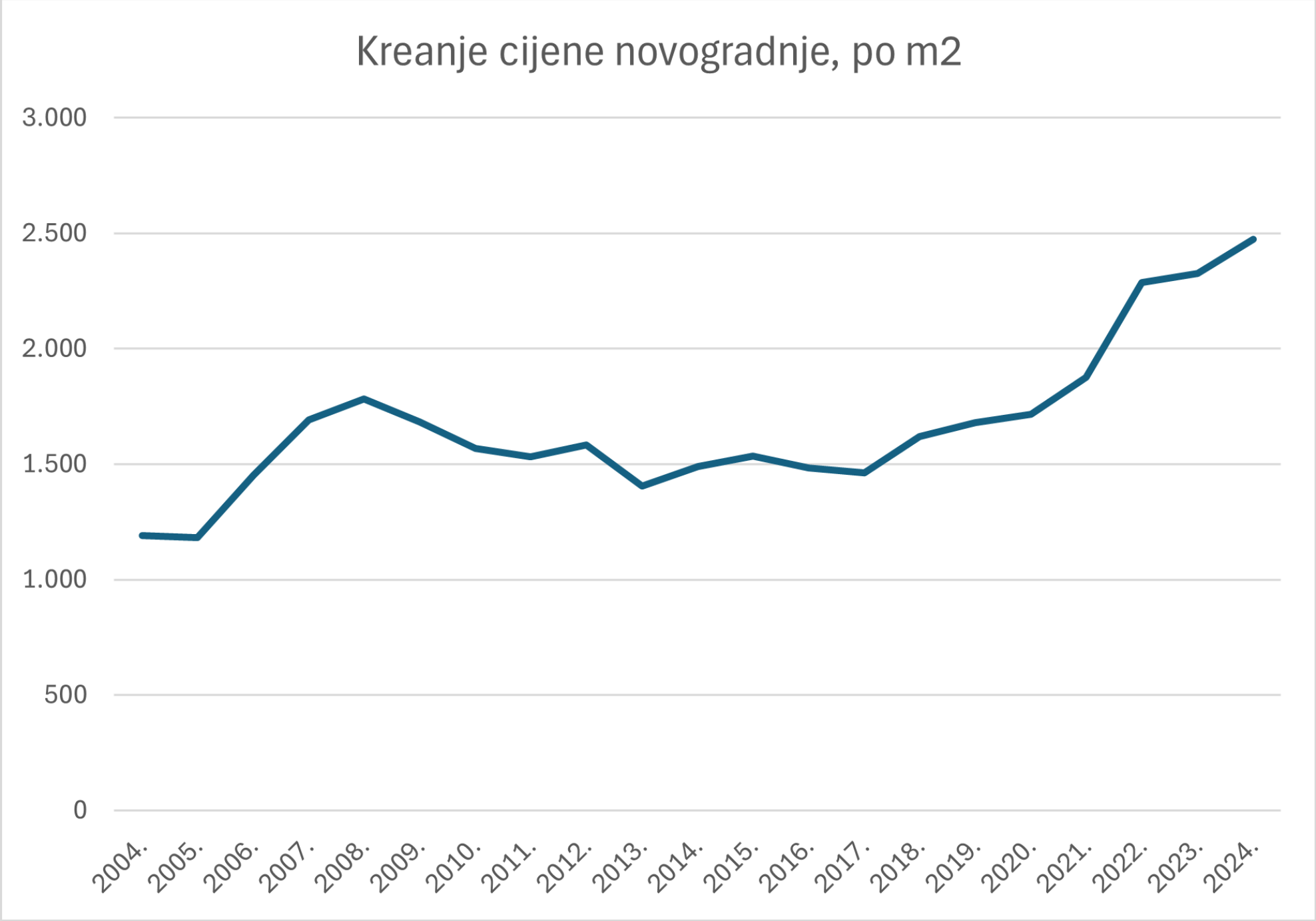
Ta se kriza iz SAD-a vrlo brzo prelila u Europu, i još brže u Hrvatsku. Europa se uspjela izvući, no Hrvatska je zaglavila u višegodišnjoj recesiji. A to je dovelo do ogromnih problema, prvenstveno građanima koji su imali stambene kredite, a posljedica svega je bila najveća nezaposlenost u povijesti Hrvatske.

Da bismo dokučili kakva je bila situacija, slijedi tablica prosječnih cijena po m2 prodanoga NOVOG stana (DZS), dakle podaci su isključivo za novogradnju!

GODINA	CIJENA (u eur)
2004.	1.192
2005.	1.182
2006.	1.449 (bez APN-a)
2007.	1.693 (bez APN-a)
2008.	1.782 (bez APN-a)
2009.	1.683 (bez APN-a)
2010.	1.569 (bez POS-a)
2011.	1.532 (bez POS-a)
2012.	1.584 (bez POS-a)
2013.	1.405 (bez POS-a)
2014.	1.490 (bez POS-a)
2015.	1.536 (bez POS-a)
2016.	1.485 (bez POS-a)
2017.	1.463 (bez POS-a)
2018.	1.620 (bez POS-a)
2019.	1.680 (bez POS-a)
2020.	1.717 (bez POS-a)
2021.	1.875 (bez POS-a)
2022.	2.286 (bez POS-a)
2023.	2.326 (bez POS-a)
2024.	2.473 (bez POS-a)

Iz navedene se tablice jasno vidi da se američka financijska kriza prelila u Hrvatsku 2009. godine (odnosno već pred kraj 2008. godine). Isto tako treba naglasiti da su navedeni podaci prosjek za cijelu Hrvatsku, što znači da su ubrojene cijene novogradnje u Zagrebu, Jadranu i primjerice Donjem Miholjcu ili Pakracu.

Podaci u navedenoj tablici bolje će se razumjeti u grafičkom prikazu.



Izvor: DZS, obrada Tin Bašić

Izgubljeno desetljeće

Tih godina (a zato smo pokazali podatke još iz 2004. godine kada se snažnije krenulo kupovati nekretnine), mnogi su kupili stanove kreditom, nažalost u švicarskim francima. Mnogi su platili kvadrate i oko 2.500 eura, no financijska kriza, drastično usporavanje gospodarstva, otkazi, velika nezaposlenost i "švicarski franak", mnoge je natjerala da prodaju svoje nekretnine. No tada su ih prodavali po drastično nižoj cijeni čime su bankama mogli vratiti samo dio duga. To je dovelo do razdora mnogih obitelji i teške situacije u cijeloj Hrvatskoj.

Slijedom navedenoga, krajem 2016. godine i početkom 2017. godine počeo se događati oporavak, ne samo gospodarstva nego i tržišta nekretnina. Tehnički je Hrvatska izašla iz recesije 2015. godine, no trebalo je vremena da se veliki kotač gospodarstva pokrene, a samim time da to pokretanje utječe i na tržište nekretnina. Ipak, gledano na sve moguće načine - gospodarski, životno, cjenovno, Hrvatska je izgubila cijelo jedno desetljeće. Primjerice, cijene nekretnina (gore navedene) su se 2016. godine približile razinama 2006. i 2007. godine (kada smo imali vrhunac).

Rast se dogodio, događaju koji su svakako pomogli u tome su ulazak Hrvatske u Europsku uniju, otvaranje granica, prelijevanje pozitivnih gospodarskih ciklusa na Hrvatsku. Iako su strani državljani (državljeni članica EU), mogli kupovati nekretnina u Hrvatskoj još od 2009. godine, to je znatno olakšano kada je RH postala članicom EU-a.

Glomaznost tržišta nekretnina

Koliko je tržište nekretnina važno, ne samo gospodarski već demografski, pokazuje činjenica da je Vlada odlučila poduzeti određene korake jer građani Hrvatske ne mogu si priuštiti nekretninu. Cijene nekretnina otišle su u nebo, cijene najma također. Iako su plaće rasle u posljednjih 10 godina, činjenica jest da je rast plaća "pojela" inflacija, a rješavanje stambenog pitanja postalo je nedohvatljivo mnogima.

Nakon ulaska Hrvatske u EU te pokretanjem gospodarske aktivnosti, počela je padati nezaposlenost. Sve više ljudi se moglo okrenuti razmišljanju rješavanja stambenog pitanja. No, država je s prvim danom 2017. godine vratila plaćanje poreza na kupoprodaju prve nekretnine. Podsjetimo, do tada se nije plaćao porez na kupnju prve nekretnine, ali je porez na ostale kupoprodaje iznosio 5 posto.

Od prvog dana 2017. godine, porez na kupoprodaju nekretnina iznosio je za sve 4 posto. Dvije godine kasnije, dakle od 1. siječnja 2019. godine taj je porez smanjen na 3 posto.

Utjecaj na tržište

U međuvremenu, odnosno na jesen 2017. godine, država je pokrenula program subvencioniranja stambenih kredita građanima Hrvatske. Kolokvijalno su se zvali "APN krediti". Od te 2017. godine pa sve do 2023. godine, država je kroz ovu mjeru odobrila ukupno 32.543 zahtjeva, a ukupni iznos odobrenih subvencija bio je 331, milijuna eura.

S obzirom na to da je kreditna sposobnost građana u to vrijeme bila niska, država je spomenutim programom htjela pomoći im u rješavanju stambenog pitanja.

Međutim, mnogi stručnjaci s tržišta nekretnina tvrde da je ta mjera zapravo napravila kontraefekt jer je podigla cijene nekretnina. I to puno jače i više nego što bi se to dogodilo bez te mjere. Je li to točno ili ne, nitko danas ne može egzaktno tvrditi. Stručnjaci Hrvatske narodne banke su 2021. godine izradili analizu pod nazivom - [Dome, slatki dome: učinak subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj](#). Studija je objavljena 2021. godine, ali je **koristila podatke do 2019. godine**.

Kako bi procijenili je li povećanje cijena nekretnina izravna posljedica subvencija ili eventualnih drugih odrednica cijena stambenih nekretnina, proveli su i dvije dodatne analize. Točnije, analizirali su utjecaj koji **međunarodni ciklusi** cijena nekretnina i **potražnja za turističkim uslugama** mogu imati na cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Iako kupnja stambene nekretnine ('nerazmjenjivog dobra') u inozemstvu općenito nije dobar supstitut za kupnju nekretnine u Hrvatskoj, cijene nekretnina mogu imati snažnu zajedničku međunarodnu komponentu.

HNB je u toj analizi istaknuo da su bila tri ključna faktora za rast cijena - oporavak gospodarstva (pogotovo onog europskog), turizam (potražnja za hrvatskim turističkim uslugama) te subvencionirani stambeni krediti. Te 2021. godine su zaključili da su subvencionirani stambeni krediti zaista pridonijeli (ali ne i uzrokovali, op.a.) ukupnom povećanju cijena nekretnina. Napominjemo još jednom - korišteni su podaci do kraja 2019. godine.

Korak natrag

Dakle, da bismo shvatili što se zapravo dogodilo i što se događa, sve navedeno treba staviti u jednu perspektivu. Dakle, ključno je reći:

- **2008./2009.** svjetska financijska kriza stiže u Hrvatsku
 - nezaposleno oko 263.000 građana
- **2013.** Hrvatska postaje članicom EU
 - nezaposleno oko 345.000 građana
 - **do 2016. godine** Hrvatska u **deflaciji**
- 2017. vraća plaćanje poreza na prvu nekretninu, stopa od 5 pada na 4 posto za SVE kupoprodaje
 - država pokreće program subvencioniranja stambenih kredita
 - VRATILA se inflacija, na "normalnim" razinama do 2020. godine
- 2019. - smanjuje se porez na kupoprodaju nekretnina na 3 posto
- 2020. - PANDEMIJA COVID 19
- 2022. - invazija Rusije na Ukrajinu
- 2023. - Hrvatska uvodi euro

Do 2020. godine svijet, ali i Hrvatska normalno su funkcionirali. Gospodarski tokovi su bili redoviti, neprekinuti. Ciklus rasta gospodarstva, pogotovo u Hrvatskoj, bio je gotovo "školski primjer". No, udarila je pandemija, cijeli svijet je stao, a 2022. godine dogodio se rat u Ukrajini.

Posljedice tih događaja su:

- trganje globalnih lanaca - nestašica robe, materijala
- strahoviti rast cijena energije
- opća nesigurnost

A ono što smo svi mogli osjetiti kao posljedicu jest - INFLACIJA. Naime, 2020. godine u Hrvatskoj je inflacija bila jedna iznad nule. Od tada do kraja 2023. godine [ukupna inflacija](#) iznosila je 24 posto. Dakle, vrijednost novca strahovito je pala. Međutim, nakon pandemije, stanovništvo je počelo, možemo to reći, nemilice trošiti. Moramo napomenuti da je te 2020. godine, na svjetskoj razini, turizam izgubio milijarde dolara i to je proglašena [najgorom turističkom godinom u povijesti](#). A Hrvatskoj su se te godine prepolovili prihodi od turizma. Već iduće godine, gotovo smo dostigli prihode id 2019. godine, a 2022. godine značajno ih premašili.

Zašto je turizam uopće bitan? Zašto je inflacija bitna? Gdje su tu nekretnine?

U razdoblju od 2020. godine naovamo podaci su:

- 24 posto iznosila je ukupna inflacija (2020. - 2023.)
- 27 posto porasla je prosječna neto plaća u Hrvatskoj
- 35 posto su porasle cijene svih prodanih stanova ([DZS](#))
- Prihod od turizma porastao je 241 posto (16,4 mlrd. eura 2023. godine u odnosu na 4,8 mlrd. eura 2020. godine)
 - S time da je razlika u odnosu na 2019. godinu (10,5 mlrd. eura) iznosila 57 posto (što je možda bolje za uspoređivati s obzirom na to da je 2020. godine bila ekstremna)
- U tom razdoblju (2020.-2023.) "APN kredite" ostvarilo je 23.419 građana, što je **72 posto cijelog tog programa**

Dakle, hrvatski je turizam 2023. godine uprihodio šest milijarde eura više nego 2019. godine. To znači da je u Hrvatskoj bilo šest milijardi eura više novca nego prije, da je država i dalje subvencionirala kupnju nekretnina, a da je cjelokupni rast gospodarstva nezaustavljiv.

Međutim, visoka inflacija uzrokovala je potrebu za zaštitom tog novca. A s obzirom na navedene postotke, nekretnine su *de facto* bile jedini zaštitni mehanizam. Kupnjom nekretnine, pogotovo onog dijela turističkih djelatnika koji su imali odličnu sezonu, štitili su novac.

Zaključak

Stoga, možemo zaključiti da je tržište nekretnina u Hrvatskoj poslužio kao zaštitni mehanizam. Ono što veliki svjetski financijaši raste s kapitalom (primjerice, kada pada vrijednost financijske imovine, novac se seli u zlato, naftu i (nekada) švicarski franak), to se u Hrvatskoj dogodilo s nekretninama. Nisko porezno opterećenje nekretnina, ali i niska cijena, visoka inflacija te velika količina kapitala doveli su do toga da nekretnine u Hrvatskoj postaju poželjnije nego ikada, da zapravo postanu ono što je nekada bio barel nafte ili unca zlata - sigurno utočište za kapital.

A to je pak dovelo do toga da mladi u Hrvatskoj, mlade obitelji nemaju mogućnosti riješiti svoje stambeno pitanje. A zbog toga država pokušava taj problem riješiti novim [Nacionalnim planom stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine](#).

Bez obzira na navedeno, ipak treba podsjetiti na događaje iz 2008. i 2009. godine. Globalna ekonomija funkcionira u ciklusima. Pandemija je bila izvanredan događaj koji nije bio gospodarski, a ipak je u potpunosti poremetio sve. Tržište nekretnina je tromo i treba mu jako puno vremena da reagira na okolnosti. Primjerice, u trenutku pisanja ovoga teksta broj transakcija u kupoprodaji pada u dvoznamenkastim postocima, a cijena još nije reagirala padom. Hoće li?

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

*Radi zaštite autorskog angažmana, drugi mediji/portali mogu preuzeti **najviše 50 posto** teksta objavljenog na Savjeti.hr stranicama uz navođenje **poveznice** na originalni tekst, u prvome odlomku prenesenog teksta. Pročitajte više o [uvjetima korištenja i autorskom pravima](#).*