

ODRŽAN 36. FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

Rastući problem nepriuštivosti stanovanja

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Tržište nekretnina nalazi se pred novim ciklusom u kojemu će se promijeniti trendovi koji su ga oblikovali zadnjih nekoliko godina. Usporavanje tržišta posebno je vidljivo u jesenskim mjesecima 2023., kada je ostvaren manji broj transakcija nego u istome razdoblju prošle godine.

Na tržište nekretnina utječu razni globalni makroekonomski i drugi čimbenici, a ulaskom Hrvatske u šengenski prostor i eurozonu tržište nekretnina još je jače pod njihovim utjecajem. Inflacija, rast kamatnih stopa, neizvjesna geopolitička situacija i promjene na tržištu rada mijenjaju smjer kretanja tržišta nekretnina. U prvoj polovini 2023., u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine, zabilježen je pad opsega prometa nekretninama od otprilike 10 posto na nacionalnoj razini. Te informacije posebno su istaknute tijekom 36. Foruma poslovanja nekretninama, događanja koje je održano 30. studenoga 2023. u Zagrebu, u organizaciji Hrvatske gospodarske komore i Udruženja poslovanja nekretninama HGK. Jesenski Forum okupio je više od 600 sudionika, većinom licenciranih po-

srednika i agencija za posredovanje nekretninama iz svih dijelova Hrvatske. Josip Zaher, savjetnik predsjednika Hrvatske gospodarske komore i predsjednik Komore Zagreb, u uvodnome obračunu istaknuo je važnost nekretninskoga sektora kao jednog od ključnih čimbenika u gospodarskome razvoju. Istaknuo je da je cilj struke postizanje održivosti u djelatnostima i unapređenje kvalitete usluga. Želi omogućiti svim posrednicima, bez obzira na njihovu veličinu, da budu jednaki na velikome i otvorenome tržištu te da imaju mogućnost ulaganja u vlastite tvrtke i zaposlenike. HGK stoji na raspolaganju s različitim alatima koji mogu pomoći u postizanju boljih financijskih i ekonomskih rezultata, kako za njihove tvrtke tako i za hrvatsko gospodarstvo u cjelini, istaknuo je Zaher.

Dubravko Ranilović, predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama HGK, komentirao je podatke koji pokazuju stagnaciju hrvatskoga tržišta nekretnina. Istaknuo je da cijene nekretnina i dalje rastu, ali po manjoj stopi u usporedbi s prethodnim godinama. Također, primijetio je usporavanje prometa nekretninama diljem Hrvatske, a u većini županija zabilježen je pad broja nekretninskih transakcija. Smanjen je interes stranih, ali i domaćih kupaca. Ranilović je istaknuo da to usporavanje prometa signalizira ulazak u novi tržišni ciklus te da se očekuju promjene trendova na hrvatskome tržištu nekretnina u idućemu razdoblju.

Tržište treba promatrati segmentirano, prema regijama i vrsti nekretnina, kako bi se razumjelo stvarno stanje, pojasnio je Ranilović. Tako se primjećuje usporavanje rasta cijena, ali još uvijek ne i njihov pad, pogotovo u segmentu novosagrađenih stanova na obali i u Zagrebu. Na usporavanje tržišta svakako je utjecao i rast kamatnih stopa na stambene kredite, koji je, iako manji nego na mnogim drugim tržištima, ipak utjecao na slabljenje potražnje kako u Hrvatskoj tako i u Europskoj uniji. Na potražnju i aktivnost hrvatskoga tržišta u 2022. također je snažno utjecalo uvođenje eura, zbog čega je znatan broj kupaca investirao u nekretnine. Do općeg usporavanja tržišta, među ostalim, dolazi zbog nerealnih očekivanja prodavatelja u segmentu rabljenih stambenih nekretnina. Lana Mihaljinac Knežević, predsjednica strukovne grupe Udruženja poslovanja s nekretninama Komore Zagreb, skrenula je pozornost na sve veći problem nedostupnosti stanovanja koji sve više opterećuje brojne građane, osobito u samome Zagrebu i duž obalnih područja, u žarištima turizma. Istaknula je manjak novih gradnji za kojima vlada velika potražnja, ali nisu dovoljno prisutne na tržištu, te



Svečano otvaranje 36. Foruma poslovanja nekretninama

se nude po visokim, često nedostupnim cijenama zbog istaknutog fokusa developera na luksuzni segment. Knežević je istaknula nužnost stambene politike koja bi omogućila ponudu nekretnina po prihvatljivijim cijenama. U području rabljenih nekretnina nedostatak ponude je očit, a cijene mnogih objekata iznad su realne vrijednosti. Lana Mihaljinac Knežević sugerira da bi vlasnici trebali smanjiti cijene svojih nekretnina kako bi potaknuli prodaju. Istaknula je kako je posljednjih godina došlo do zasićenja tržišta te da je nestao interes za kupovinom nekretnina koje su nerealno precijenjene.



Lana Mihaljinac Knežević

Strani državljani su ove godine kupovali 13,6 posto manje nego u 2022., a pao je

interes i broj kupnji koje su realizirali nje-mački i austrijski državljani. Kao i uvijek, na hrvatsko tržište nekretnina utječu i gospodarska kretanja u svijetu te geopolitička situacija koja izaziva neizvjesnost, ali ponajprije utječe na stanje EU-ova gospodarstva.

Na Forumu se raspravljalo o trendovima na hrvatskome tržištu nekretnina te o vrlo aktualnoj temi – najavljenom stambenoj politici, čije je uvođenje neophodno s obzirom na to da je problem nepriustivosti stanovanja sve veći, primarno mladima.



Željko Uhlir, državni tajnik

Govoreći o stambenoj politici Republike Hrvatske, Željko Uhlir, državni tajnik u Ministarstvu prostornoga uređenja, gra-

diteljstva i državne imovine, istaknuo je važnost ranijega definiranja stambene politike u Hrvatskoj, ali je istaknuo da je sada pravo vrijeme za donošenje odluka i pokretanje toga procesa. Istaknuo je da su intenzivno radili na tome projektu, prikupili brojne podatke i ideje. Objasnio je da stambena politika obuhvaća četiri ključne mjere: poreznu, financijsku, zemljišnu i ekološko-energetsku politiku, koje oblikuju strategiju stanovanja u zemlji.

Na 36. Forumu o poslovanju nekretninama razgovaralo se i o Zakonu o mirnome rješavanju sporova, o Zakonu o zaštiti potrošača, o tome kako poboljšati kvalitetu posredničke usluge kao i tome kako agencije za posredovanje u prometu nekretninama ne poštuju Zakon o posredovanju te Kodeks etike.

Jedna od tema Foruma bila je i mogući utjecaj umjetne inteligencije na sektor nekretnina. Umjetna inteligencija transformira sektor nekretnina kroz personalizirane pretrage, analizu tržišta, procjene vrijednosti, podršku korisnicima te predviđanje i planiranje budućih trendova.

Izvor: HGK



Na Forumu se raspravljalo o utjecaju umjetne inteligencije na sektor nekretnina