

Tržište nekretnina

USPJEŠNA GODINA ZA TRŽIŠTE NEKRETNINA

U 2004. godini cijene nekretnina u sklopu Europske monetarne unije porasle su 8,7 posto, slično kao i u Hrvatskoj. Najveći je porast bio u Španjolskoj (17,2 posto), Francuskoj (15,5 posto), Italiji (12,8 posto) i Irskoj (12 posto) pa se procjenjuje da su u tim zemljama, nakon nekoliko godina uzastopnog rasta, cijene dostigle svoj vrhunac.

Takav je porast cijena najviše potaknut povećanom domaćom potražnjom, koja je rezultat stabilnog gospodarstva i niskih kamata na stambene kredite, te u odnosu na ostatak Europske unije znatno povoljnijih poreznih uvjeta.

Analitičari Europske središnje banke upozoravaju da takve cijene nisu održive i za stabiliziranje tržišta predlažu zaoštavanje uvjeta kreditiranja. Ipak, vjeruje se da se trajnija rješenja mogu postići jedino usklađivanjem propisa na razini cijele EU, posebice ukidanjem poreza na nekretnine (gdje postoji), te uvođenjem jedinstvene stope PDV-a (uz toleriranje odstupanja od dva postotna boda između najviše i najniže stope). To

bi povećalo pokretljivost građana iz zemalja EU (koji i dalje vrlo rijetko kupuju nekretnine u drugim zemljama) te uravnotežilo potražnju za nekretninama na razini Unije.

Cijene nekretnina u Hrvatskoj

I u Hrvatskoj se već duže vrijeme bilježi porast cijena svih nekretnina. Samo su u protekloj godini na nacionalnoj razini stanovi poskupjeli više od 10 posto, a kuće čak i dvostruko više. Naime, zbog izrazito lošega gospodarskog stanja u velikom dijelu Hrvatske uočavaju se dugogodišnji neuravnoteženi demografski trendovi, s tim da se stanovništvo iz kontinentalnih dijelova zemlje seli prema većim središtima, što mijenja odnos ponude i potražnje stambenih prostora. U protekloj su godini cijene stanova najviše porasle u Zagrebu, Splitu i Rijeci. Takve tendencije ne začuđuju s obzirom na to da je gradnja stanova u Hrvatskoj danas pala ispod 40 posto u odnosu na početak osamdesetih godina prošloga stoljeća, dok se u istom tom razdoblju stanovništvo tih gradova gotovo udvostručilo

pa se, primjerice, samo u protekloj godini u Zagreb doselilo gotovo osamdeset tisuća novih stanovnika.

I dok se potražnja za stambenim prostorom ne smanjuje, a očekuje se daljnji rast prodajnih i najamnih cijena stanova, cijene poslovnog prostora u Zagrebu, zbog sve manje potražnje (s izuzetkom gradskog središta) te stalne gradnje novih poslovnih građevina, za sada su barem dostigle svoj maksimum. Većim dolaskom inozemnih tvrtki, što se očekuje s pojačavanjem integracijskih procesa, cijene bi mogle uskoro ponovno početi rasti i konačno se stabilizirati, možda i na nešto nižoj razini, posebno kada se radi o poslovnom prostoru slabije kvalitete.

Nedostatak stanova kronična boljka

Podaci Državnog zavoda za statistiku pokazuju kako je od 1995. do danas udvostručena gradnja stanova u Hrvatskoj, iako se posljednjih godina bilježi blagi pad. Tako je 1995. izgrađeno 7359 stanova, a 2002. 15.347, da bi taj broj 2003. pao na 14.687, a prošle je godine pad i nastavljen pa je izgrađeno 14.070 stanova.

Ove se godine procjenjuje da će biti izgrađeno i manje od 14 tisuća stanova. Ako se zna da samo u Zagrebu nedostaje najmanje pedesetak tisuća stanova, jasno je o kolikom se tržišnom manjku radi.

Na tržištu je najviše stanova izgrađenih prije trideset ili više godina, koji uglavnom zahtijevaju znatna ulaganja, a vlasnici za njih traže znatno nižu cijenu negoli što stoje novi stanovi. Sasvim je sigurno to, osim kroničnog manjka, jedan od razloga što se stanovi u novogradnjama rasprodaju još dok su u projektima.



Stambene zgrade iz 80-tih godina u Staglišću



Novije stambene zgrade u Folnegovićem naselju

Ipak sve je više i novogradnji koje i nakon izgradnje ostaju neprodane, a glavni je razlog što se mnogi investitori ne odlučuju još tijekom gradnje etažirati zgrade i tako omogućiti kupcima da na novu nekretninu podignu zajam s hipotekom. Velik je problem hrvatskog tržišta što za neke novogradnje izdavanje vlasničkog lista zbog nepostojanja etažnog elaborata traje i više godina. Kada se to jednom promijeni, hrvatsko će tržište nekretnina postati vrlo slično europskom tržištu, gdje se ulaganje u nekretnine smatra vrlo povoljnom investicijom.

Zemljišta su najdragocjenija

S druge strane, u Hrvatskoj su cijene kuća najviše porasle uz obalu, u protekloj godini gotovo 50 posto, i to upravo zahvaljujući velikoj potražnji državljana Europske unije. Posebno su bile tražene stare kamene kućice u Istri, gdje je i zaključeno najviše kupoprodajnih ugovora, iako su cijene već dostigle razinu onih u Španjolskoj ili Grčkoj.

Ipak u protekloj su godini najviše porasle cijene zemljišta uz hrvatsku obalu, u posljednjem desetljeću čak desetak puta. Samo u 2004. godini

na državnoj su razini cijene zemljišta porasle za više od 100 posto, dok su uz obalu u odnosu na godinu dana prije veće čak za 250 posto.

Zbog (uglavnom) nižih cijena nekretnina u odnosu na zemlje Europske unije, ali i zbog atraktivnosti hr-



U Hrvatskoj su cijene kuća najviše porasle uz obalu

vatske obale, analitičari procjenjuju da će s približavanjem Hrvatske EU te prilagođavanjem domaćeg zakonodavstva rasti i potražnja za hrvatskim nekretninama. Tako će se povećati i cijene zemljišta na atraktivnim lokacijama, posebno na onima na kojima je moguća gradnja i komercijalna isplativost. Tada će se i već rasprodane nekretnine ponovno naći na tržištu pa će preprodajom nekretnina sadašnji kupci i vlasnici nepro-

danih nekretnina ostvariti velike zarade.

Neuređeno zakonodavstvo

Potražnja stranaca za nekretninama je velika, usprkos golemim zaprekama. Naime, od 1995. za strance koji u Hrvatskoj žele kupiti nekretninu na snazi je načelo reciprociteta, što znači da nekretnine mogu kupovati državljani samo onih zemalja u kojima je to isto omogućeno i hrvatskim državljanima, a to su gotovo sve članice EU-a (s izuzetkom Italije, Slovenije i Češke) te SAD i Rusija.

Međutim, postojeći se hrvatski propisi masovno zaobilaze osnivanjem fiktivnih tvrtki koje mogu bez ograničenja stjecati nekretnine u Hrvatskoj. O tome se ne vodi nikakva evidencija pa je posve nepoznato koliko je tako nekretnina prodano. Pritom se strance ne može natjerati da kupljene lokacije zadrže u turističkoj funkciji i stoga mnogi drže da se prodajom atraktivnih nekretnina strancima čini nepovratna šteta hrvatskom gospodarstvu.

u budućim bi se pregovorima ipak moglo isposlovati da se navedeni izuzeci zadrže ili čak prošire i da se odgodi primjena liberalizacije kupoprodaje nekretnina, iako to većini novih članica nije uspjelo. Jedino je Malta, kao razmjerno nezanimljiva, dogovorila potpunu zabranu kupovine nekretnina strancima, a Poljska i Mađarska su se izborile za odgodu.

Aktivnosti prije početka pregovora s EU

Kako bi hrvatska pozicija u budućim pregovorima bila povoljnija, potrebno je područje nekretnina zakonski dobro urediti prije početka pregovora. Prvi takav korak bila bi vladina Uredba o uređivanju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora iz rujna 2004. koja djelomično rješava te probleme. Međutim Uredba je prije svega donesena radi smanjivanja postojećeg zanimanja stranaca za hrvatsko priobalje te da bi se spriječilo masovno betoniranje i devastiranje hrvatske obale, jer se propisuje strože prostorno planiranje, a između ostalog zabranjuje se i gradnja apartmana u zaštićenom obalnom pojasu udaljenom do 70 m od obalne crte.

Predlaže se i zakonsko uređivanje prava prvokupa otoka od strane države, dok bi se neka područja umjesto prodaje mogla uređivati koncesijama. Time bi se mogao spriječiti gubitak nacionalnih vrijednosti, a dugoročno osigurati i prihodi. No kako je područje nekretnina vrlo osjetljivo pitanje, kojim se određuje sloboda tržišta u EU-u, jasno je da za Hrvatsku pristupni pregovori vezani uz nekretnine sa 25 članica EU-a neće biti nimalo laki.

Nadalje, kad bi stanodavci plaćali porez ne bi se uopće dovodilo u pitanje poticanje ulaganja u stambenu štednju, već bi se ti poticaji mogli i povećavati, a da ne govorimo o dodatnim poreznim olakšicama za kupovinu prvog stana koja je za mnoge



U Motovunu investitori obnavljaju stare kuće

obitelji nepremostivi problem. Neke su porezne povlastice poreznom mini reformom već ukinute, uz objašnjenje kako su se njima koristili samo najbogatiji, a da se pritom nije vodila briga o tome da je mnogima koji namjeravaju kupiti stan ta povlastica mnogo značila.

Da na tržištu nedostaju stanovi za prosječne obitelji pokazuje i preinaka projekta *Hoto-vile*, koji se iz gradnje vila pretvorio u projekt gradnje zgrada s nekoliko stanova, od manjih do onih s više od 100 četvornih

metara. Taj je projekt pokazao kako tržište nekretnina pati od manjka stambenog prostora, posebno stanova od 50 do 100 četvornih metara, i da je malo onih koji se mogu odlučiti za vile od 400 do 600 četvornih metara. Slučaj ujedno pokazuje kako je stambeno pitanje za mnoge pravi egzistencijalni problem i da si rijetki mogu priuštiti optimalan stambeni prostor, s obzirom na cijene nekretnina i vrlo stroge kreditne uvjete u našim bankama.

T. V.