

Kratki pregled tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022.

ZANE d.o.o.

Svibanj 2023.

GOSPODARSKA KRETANJA



- > 2022. obilježilo je konačno slabljenje COVID-19 pandemije, ali i početak rata u Ukrajini. Oba su događaja značajno utjecala na globalna i lokalna gospodarska kretanja – primarno na stopu inflacije, distributivne kanale i energetske krizu.
- > Centralne banke na inflaciju su reagirale podizanjem referentnih kamatnih stopa, te su u drugoj polovici 2022. i komercijalne banke također podigle kamatne stope.
- > Hrvatska je 1. siječnja 2023. uvela euro kao službenu valutu i pristupila u Schengen zonu, što će djelomično ublažiti negativna ekonomska kretanja i osigurati sigurnije okruženje za potencijalne strane ulagače.
- > Rast cijena građevinskog materijala koji je započeo 2021. usporen je tijekom 2022., no i dalje je prisutan nedostatak radne snage koji zajedno s energetsom krizom otežava poslovanje građevinskim tvrtkama.
- > Unatoč turbulentnim kretanjima u gospodarstvu, posljedicama potresa iz 2020. (područja Zagreba i Petrinje/Gline) i usporenom obnovom posljedica, tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost. Uz faktore koji su kontinuirano pokretali tržište u aktualnom rastućem ciklusu, visoka stopa inflacije i uvođenje eura kao službene valute dodatno su potaknuli građane na ulaganje u nekretnine

># 4%

.....
Stopa rasta
BDP-a
Q4 2022

># 13,1%

.....
Stopa inflacije
2022.

VOLUMEN I BROJ TRANSAKCIJA



># 7,15 mlrd EUR

.....
Ukupna vrijednost prometa nekretninama oporezivih porezom na promet nekretnina u 2022. u RH (↑35% y-o-y)

># 862,7 m EUR

.....
Ukupna vrijednost prometa nekretninama oporezivih PDV-om u 2022. u RH (↑10,9% y-o-y); PDV uključen

- > u istom je razdoblju zabilježen pad broja transakcija oporezivih PDV-om (↓6,7% y-o-y)

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava

STAMBENE NEKRETNINE



Broj kupoprodaja stanova u RH u 2022. (↑ 12,7% y-o-y)

># 30.517

Broj kupoprodaja kuća u RH u 2022. (↑ 10% y-o-y)

># 4.969

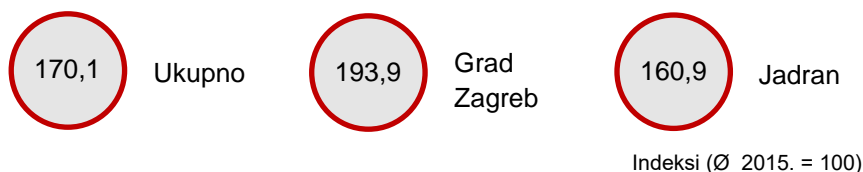
Rekordan broj odobrenih APN kredita u 2022. (↑19,9% y-o-y)

># 5.518

> 5,3% manje zahtjeva zaprimljeno u APN natječaju 2023.

- > Preko 50% od ukupnog broja kupoprodaja stanova registrirano je u: Gradu Zagrebu (32%), Primorsko goranskoj (14%) i Istarskoj županiji (13%)
- > **Udio ne-rezidenata** u kupoprodajama stambenih nekretnina **porastao s 10,9% na 13,2%**, a primarni interes stranaca su **nekretnine na obali**
- > Priuštvost stambenih nekretnina se smanjuje uslijed nekoliko faktora: rast kamatnih stopa, povećanje jaza između dohodaka i cijene nekretnine, inflacija (pad kupovne moći), potražnja/likvidnost ne-rezidenata i sl.

> U Q4 2022. zabilježen iznimno visok indeks cijena stambenih objekata:



Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava; DZS; APN

POSLOVNE NEKRETNINE



># 1.850

Broj kupoprodaja poslovnih prostora u RH u 2022. (↑8% y-o-y)

- > Iako su zakupnine poslovnih prostora tek blago narasle u pojedinim segmentima, zakupci su pod pritiskom zbog rasta cijena energenata i troškova održavanja.
- > Broj registriranih ugovora o zakupu cca 4 puta veći od broja ugovora o kupoprodaji

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava;

TRGOVAČKI PROSTORI



Površina trgovačkih centara u Zagrebu

.....

># 630.000 m²

.....

Prosječna mjesečna zakupnina u najuspješnijim centrima

.....

># 10-45 EUR/m²

.....

Prosječna mjesečna zakupnina u retail parkovima

.....

># 9-12 EUR/m²

.....

- > Tržište klasičnim trgovačkim centrima u Zagrebu i drugim većim gradovima u potpunosti je zasićeno
- > Sektor je fokusiran na „retail” parkove koji se zbog nižih troškova za developere i nižih zakupnina te blizine ciljane populacije pokazuju kao optimalan proizvod u vrijeme inflacije
- > U 2022. dovršeno je oko 53.000 m² retail parkova, a u izgradnji je oko 85.000 m² novih površina s dovršetkom planiranim do kraja 2023.

Izvor: Zane istraživanja

LOGISTIČKE I INDUSTRIJSKE NEKRETNINE



># 1.260.000 m²

.....

Raspoloživa površina u Zagrebu

.....

># 5-6 EUR/m²

.....

Prosječna mjesečna zakupnina

.....

- > Tržište logističkih nekretnina je u zamahu (potražnja i potrebe poslovanja kao rezultat utjecaja rasta on-line prodaje i promjena u distribucijskim kanalima)
- > Gradnja je zastupljena u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici Zagreba, zona Kukuljanovo u okolici Rijeke i zona Dugopolje u okolici Splita
- > U 2022. u Zagrebu nije bilo novih dovršetaka, u najavi je dodatnih 160.000 m² za 2023. i 390.000 m² za razdoblje od 2024.

Izvor: Zane istraživanja



ZANE d.o.o. za poslovanje nekretninama
Unicredit Group



Kontakt podaci

Samoborska cesta 145, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel +385 1 48 60 111



Online

www.zane.hr
zane@zane.hr