

Tržište nekretnina RH

UniCredit Unlocked

Zagreb, 7. rujna 2023.

Teme:

ZANE

Kvalitetan,
pouzdan,
suvremen i brz!

Budućnost kreirana
na temeljima
tradicije, iskustva i
kvalitete od 1991.

- 1 Makro-ekonomsko okruženje
- 2 Indeks cijena građevinskih materijala
- 3 Indeks obujma građevinskih radova
- 4 Indeks cijena stambenih nekretnina
- 5 Kretanja na tržištu





1

Makro-ekonomsko okruženje



H1 2023. gospodarstvo, makro-ekonomski pokazatelji

1 2 3 4 5



Hrvatska je 1.1.2023. pristupila Schengen zoni i uvela Euro kao službenu valutu, što bi trebalo pozitivno utjecati na gospodarstvo koje je trenutno u fazi usporavanja.



Nacionalni BDP nastavio je rasti, no sa slabijim stopama rasta u usporedbi s 2022. Stopa rasta u Q1 2023 iznosila je 2,8%, a u Q2 2023 iznosila je 2,7%, dok je prosječna kvartalna stopa rasta u 2022. iznosila 6,32%.



Stopa nezaposlenosti u Hrvatskoj rekordno je niska, a iako je prosječna plaća nominalno narasla, kupovna moć je pala zbog rastuće stope inflacije, čije je kretanje u skladu s globalnim trendom. Inflacija je vrhunac dosegla u XI 2022. (13,5%), a u prvoj polovici 2023. primjetan je trend pada stope inflacije s 12,7% u siječnju na 7,3% u srpnju.



U drugoj polovici 2022. komercijalne banke podigle su kamatne stope za krajnje korisnike – prosječna kamatna stopa za nove stambene kredite u prvih 7 mjeseci 2023. veća je za 0,63 postotnih bodova od prosječne kamatne stope u istom razdoblju 2022.



Rast turističkog sektora u Hrvatskoj ublažen je u srpnju i kolovozu 2023. – u srpnju je zabilježeno 3% više dolazaka i jednak broj noćenja, a u kolovozu 1% više dolazaka i 2% manje noćenja u odnosu na iste mjesece 2022.





2

Indeks cijena građevinskih materijala





3

Indeks obujma građevinskih radova

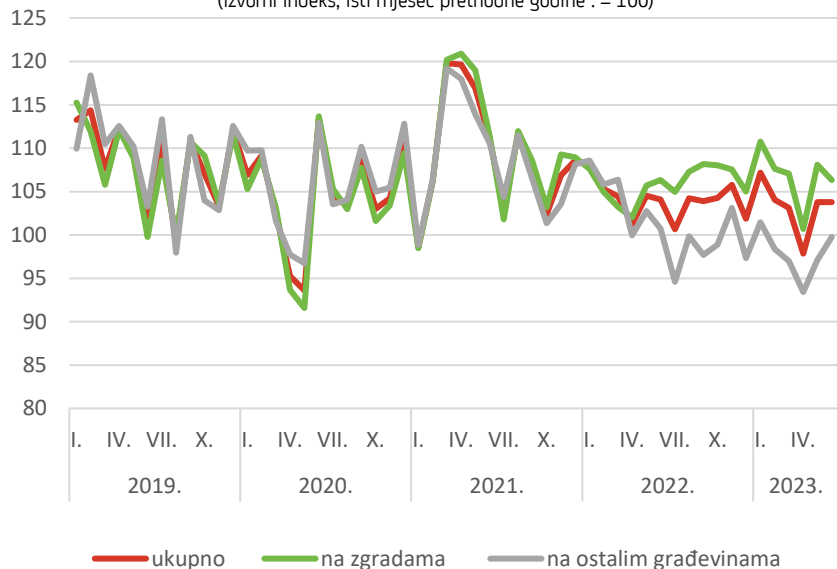


Indeks obujma građevinskih radova

1 2 3 4 5

Indeks obujma građevinskih radova

(izvorni indeks, isti mjesec prethodne godine . = 100)



Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda sa ili bez instalacija

- Obujam građevinskih radova u H1 2022 rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, izuzev travnja '23 u kojem je zabilježen pad od 2,1% u odnosu na travanj '22
- Pokretač rasta obujma građevinskih radova **su radovi na zgradama**, koji su u posljednja 36 mjeseca zabilježili jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine.
- Radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija te konstantan pad u svih 6 mjeseci 2023.

H1 2023

H1 2023 /H1 2022

IZVRŠENI RADOVI **#2.031 M EUR** +31,9%

NOVE NARUDŽBE **#2.646 M EUR** +40,5%





4

Indeks cijena (kupoprodaja)

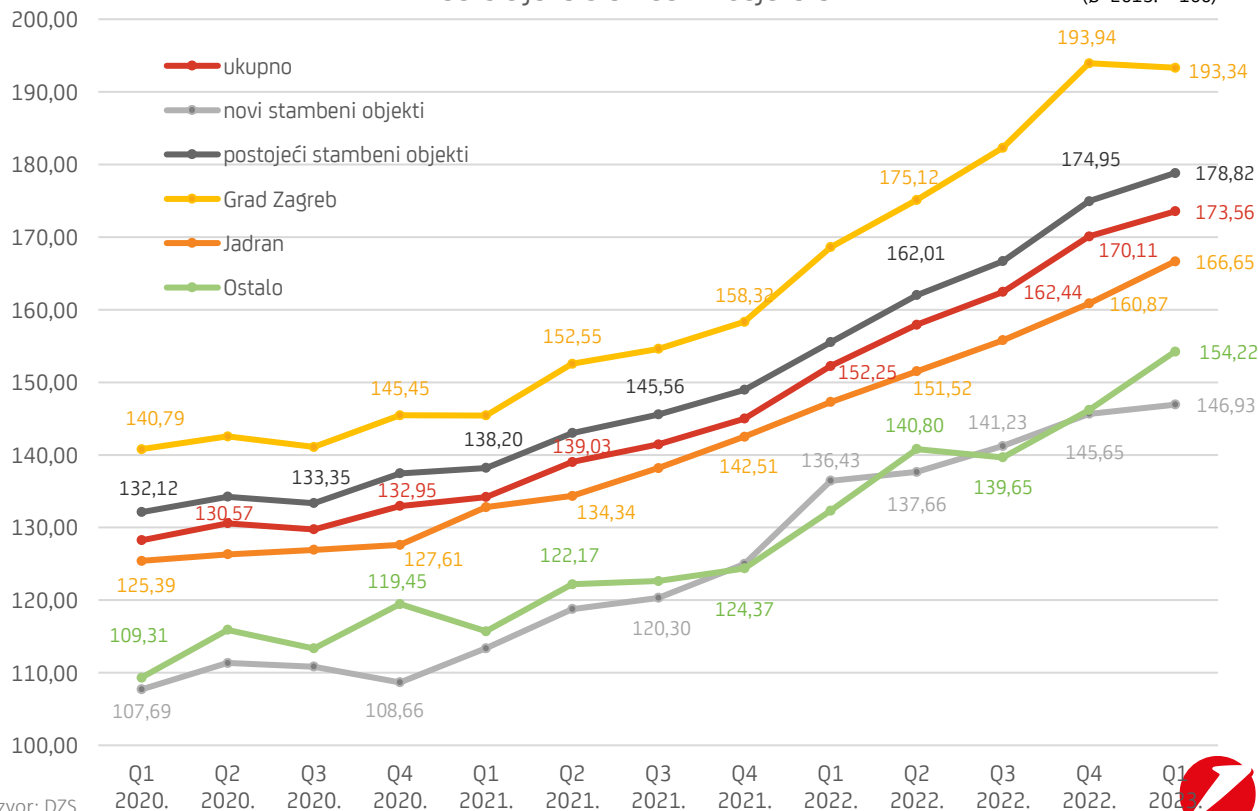


Indeks cijena stambenih objekata

- Trend kretanja indeksa cijena stambenih objekata u Q1 2023 ukazuje na daljnji rast kupoprodajnih cijena stambenih objekata, no po nešto blažoj stopi (prosjek kvartalne stope promjene u 2022. +4,1%, promjena u Q1 2023 +2%).
- Gledano po zonama, kvartalna stopa rasta u Q1 2023 u zonama Ostalo i Jadran veća je od prosjeka kvartalne stope rasta u 2022. (Jadran 3,6% vs 3,1%, ostalo 5,6 % vs 4,2%), pa je na usporevanje ukupnog rasta najviše utjecao Grad Zagreb u kojem je kvartalno kretanje zabilježilo pad od 0,3%.
- Pad u Zagrebu je uslijedio nakon rekordno visokih tromjesečnih stopa rasta u 2022. (Q4 2022 +6,4%), s godišnjim prosjekom od 5,2%, koji nije zabilježen u posljednjem 15-godišnjem razdoblju ni u jednoj od promatranih zona.

Indeks cijena stambenih objekata

(Ø 2015. = 100)



Izvor: DZS





5

Kretanja na tržištu



Kratki presjek kretanja na tržište nekretnina Hrvatske H1 2023

1 2 3 4 5

Broj transakcija



- Prema podacima Porezne uprave do 7. kolovoza 2023. registrirano je ukupno 80.296 transakcija, od čega gotovo polovica u Gradu Zagrebu, Istrarskoj, Primorsko goranskoj, Splitsko dalmatinskoj i Zadarskoj županiji

Stambene nekretnine



- Godišnja stopa promjene cijena (ICSO) u Q1 2023 ukupno 14,0%
- Nakon uzastopnih 9 kvartala rasta (prosječno 3,6%), u Q1 2023 na području Zagreba je zabilježen pad cijena od 0,3% vs. Q4 2022; Jadran i ostale regije nastavljaju s rastom cijena
- Rekordan rast odobrenih APN kredita u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y) nije nastavljen u 2023 (do sada odobrena 5.084 zahtjeva, a za 389 je zatražena dopuna).
- Preko 50% od ukupnog broja kupoprodaja stanova registrirano je u Gradu Zagrebu (32%), Primorsko goranskoj (14%) i Istarskoj županiji (13%)
- Kamatne stope na stambene kredite rastu, a priuštivost stambenih nekretnina se smanjuje što bi moglo utjecati na daljnje kretanje cijena

Poslovne nekretnine



- Do sada je u sustavu eNekretnine evidentirano 470 kupoprodaja poslovnih prostora i zgrada u Q1 2023*, što je cca 20% manje od broja evidentiranog u Q1 2022
- Zbog dinamične potražnje zakupa i porasta troškova energenata zakupnine su blago porasle
- Broj registriranih ugovora o zakupu cca 4 puta veći od broja ugovora o kupoprodaji

Logističke i industrijske nekretnine



- Gradnja zastupljena diljem Hrvatske, najpoželjnije zone su u okolici Zagreba, Kukuljanovo (Rijeka) i Dugopolje (Split)
- Ukupna raspoloživa površina u Zagrebu oko 1.260.000 m², bez dovršenih projekata 2022.
- u izgradnji je dodatnih 160.000 m² (Log City One Zaprešić, Log Expert Two Zdenčina, završetak do kraja 2023.), a u najavi 430.000 m² (RC Europe Samobor, Accolade Bistra i dr)
- Prosječna zakupnina 5-6 EUR/m²

Trgovački centri



- Ukupna raspoloživa površina u Zagrebu oko 605.000 m², tržište u potpunosti zasićeno
- Sektor fokusiran na retail parkove - u H1 2023. u RH dovršeno oko 70.000 m², do kraja godine bi trebalo biti otvoreno još 60.000 m² prostora.
- Najaktivniji developeri su Hey Park i Stop Shop, koji grade retail parkove diljem zemlje
- Zakupnine stabilne u klasičnim shopping centrima (na razini 18-22 EUR/m²), dok su u retail parkovima blago porasle (9,5-13 EUR/m²) u odnosu na prethodno razdoblje
- Od početka srpnja 2023. na snazi su novi propisi tj. ograničenja vezana za rad nedjeljom te je potrebna prilagodba sektora na nove uvjete

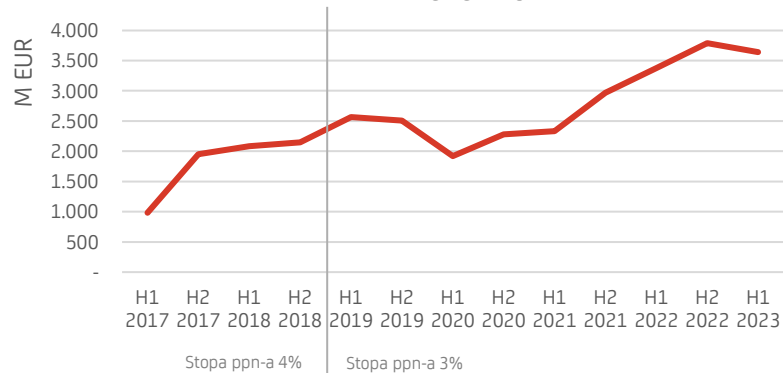
* Ažuriranje podataka za H1 2023 i dalje traje, te su navedeni podaci i kretanja privremena



Kratki presjek kretanja na tržištu nekretnina Hrvatske H1 2023

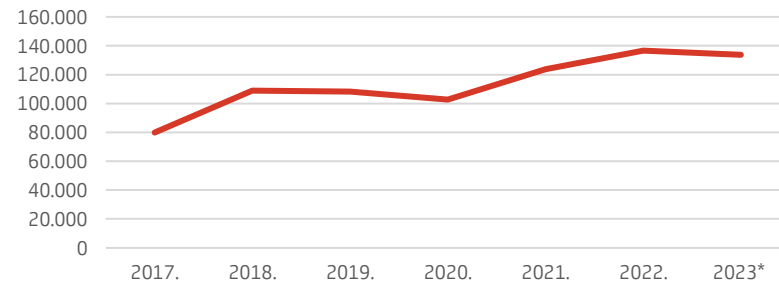
1 2 3 4 5

Vrijednost tržišta prema naplaćenom porezu na promet nekretnina



- U H1 2023 u RH je uplaćeno 109,2 M EUR poreza na promet nekretnina, što je za 3,85% manje u odnosu na prethodno polugodište i 8% više u odnosu na H1 2022., što predstavlja prvi polugodišnji pad nakon H1 2020.
- Kretanje naplaćenog poreza po županijama, a ujedno i ostvarenog prometa značajno varira i to od 48% pada u Ličko senjskoj županiji do 74% rasta u Šibensko kninskoj županiji.

Broj kupoprodaja nekretnina u RH



* Procijenjeni iznos na temelju podataka o kupoprodajama realiziranim do 7.08.2023.

- Do 7. kolovoza 2023. Porezna uprava zabilježila je 80.296 kupoprodaja nekretnina, što je oko 58,8% ukupnog broja kupoprodaja zabilježenih u cijeloj 2022.
- Ako se realizacija kupoprodaja do kraja godine nastavi bilježiti istim tempom, godišnji broj kupoprodaja poslovnih prostora bit će veći za cca 7%, a broj kupoprodaja stanova i obiteljskih kuća manji za 6% odnosno 11% u odnosu na 2022.

