

Tržište nekretnina RH – kratki presjek kretanja Q1 2024. Zane d.o.o.

Zagreb, VII. 2024.

Osnažujemo
razvoj zajednice.

 **Zagrebačka banka**
UniCredit Group

Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

Gospodarstvo i makroekonomska kretanja

1 2 3 4 5 6



Pristupanje Hrvatske **Schengen zoni i uvođenje Eura** kao službene valute u 2023. pozitivno je utjecalo na gospodarstvo, no gospodarska situacija je i dalje su pod utjecajem geopolitičkih nestabilnosti te ekonomskih i monetarnih mjera obuzdavanja inflacije.



Nacionalni BDP nastavio je rasti u 2023 i Q1 2024, no sa slabijim stopama rasta u usporedbi s 2022. Prosječna godišnja stopa rasta BDP-a: 2022: +7,1%, Q1 2023: +3,1%, **Q1 2024: +3,9%**.



Stopa registrirane nezaposlenosti (5,6% travnju 2024.) je u padu od 2020. (-6,2% 4/2024. vs. 4/2023.). između ostalog i zbog nedostatka radne snage; Također, potrebe za radnom snagom amortizirane su kroz sve snažniji trend zapošljavanja stranih radnika (+26,7% vs. 4/2023) i snažan rast njihovog udjela u ukupnom broju zaposlenih (cca. 15,3% zaposlenih u pravnim osobama; cca 40% stranih radnika čini zaposlene u graditeljstvu vs. 0,6% 2016).

Prosječna mjesečna neto plaća po zaposlenom u pravnim osobama iznosi **1.271 EUR** (Q1 2024) vs. **prosječna cijena prodanog novog stana 2.278 EUR/m²** (2023). Prosječna neto plaća u pravnim osobama bilježi kontinuirani trend rasta (**+14,5%** Q1 2024. vs. Q1 2023.). Dodatno, u Q1 2024 odobreno je i rekordno povećanje plaća zaposlenika u državnim i javnim službama što ima za posljedice daljnje pritiske na cijenu rada u privatnom sektoru.



Razdoblje od druge polovice 2021. obilježeno je visokim stopama inflacije, a najviša **godišnja stopa inflacije** zabilježena je u studenom 2022. (13%). Tijekom 2023. i u prvom dijelu 2024. stopa inflacije bilježi trend smanjenja na 3,3% u svibnju 2024., no i dalje je među najvišima u eurozoni (prosjeak EU zone u V/2024 iznosi 2,6%).



Turistički sektor uspješno se oporavlja od Covid krize - u 2023. je zabilježen godišnji rast od +9% u turističkim dolascima i +3% u turističkim noćenjima uz nešto slabiju popunjenost u špici sezone i porast u prosječnoj dnevnoj cijeni smještaja u odnosu na 2022.

Podaci za prvih 5 mjeseci 2024. pokazuju trend daljnjeg rasta - **broj dolazaka** (4,2 mil) povećan je za **+11%**, a **broj noćenja** (13,8 mil) za **+12%** u odnosu na isto razdoblje 2023.



Kamatne stope bilježe rast od druge polovice 2022. kao reakcija monetarnih mjera obuzdavanja inflacije, odnosno, usklađivanje (rast) kamatnih stopa komercijalnih banak za krajnje korisnike. Prosječna kamata na stambene kredite kućanstvima iznosila je 3,76% u IV/2024. te je za +0,77 postotna boda viša u odnosu na IV/2023.

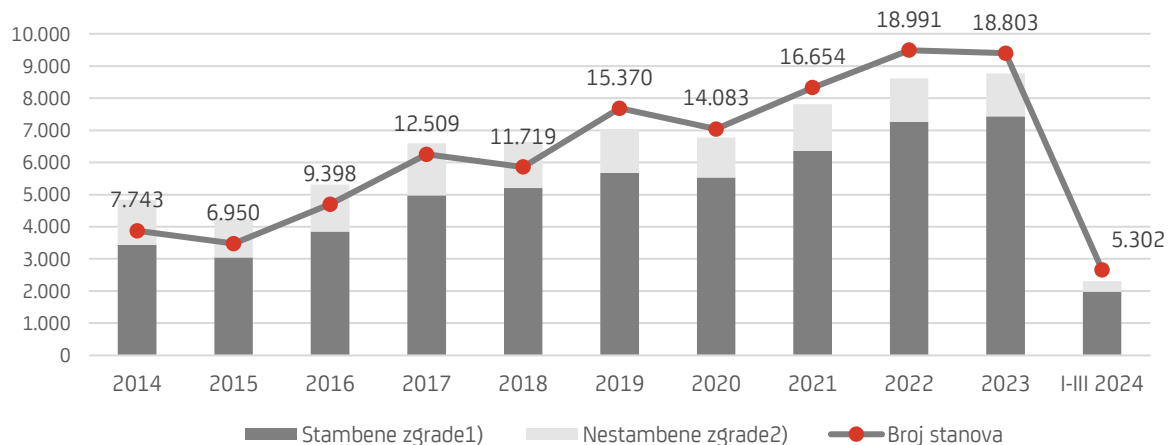


Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

Izdane građevinske dozvole / Troškovi građenja i dobit izvođača

1 2 3 4 5 6

Broj izdanih građevinskih dozvola 2014. do III/2024.



- **Broj izdanih građevinskih dozvola za zgrade** u 2023. porastao je za **+1,7%** u odnosu na 2022., **površina zgrada** za koje su izdane građ. dozvole bilježi rast za **+3,1%**, dok istovremeno predviđena **vrijednost radova raste za +25%**
- **Godišnja stopa rasta broja izdanih građevinskih dozvola za zgrade** značajno je manja od stope rasta zabilježene u dvije prethodne godine (2022. – 10,4%, 2021. – 15,3%)
- **Broj stanova** za koje su izdane građ. dozvole od 2015. do 2023. kretao se s većim oscilacijama, od minimalnih 6.950 stanova (2015.) do **maksimalnih 18.991 (2022.)**
- **Broj stanova** za koje su izdane građ. dozvole u 2023. (**18.803**) manji je za 1% u odnosu na 2022., što je **prvi zabilježeni pad** u prethodnom petogodišnjem razdoblju (iznimka 2020/Covid-19), no u Q1 2024 bilježi se 7,7% rast broja stanova za koje su izdane građ. dozvole (#5302 Q1 2024 vs. #4921 Q1 2023)
- U **Q1 2024.** izdano je 4,0% manje građ. dozvola za zgrade u odnosu na **Q1 2023.**, a pad je je potaknut brojem izdanih dozvola za **nestambene zgrade (-17,8%)**, koje u istom razdoblju bilježe i značajan porast u površini zgrada za koje su dozvole izdane (+30%)

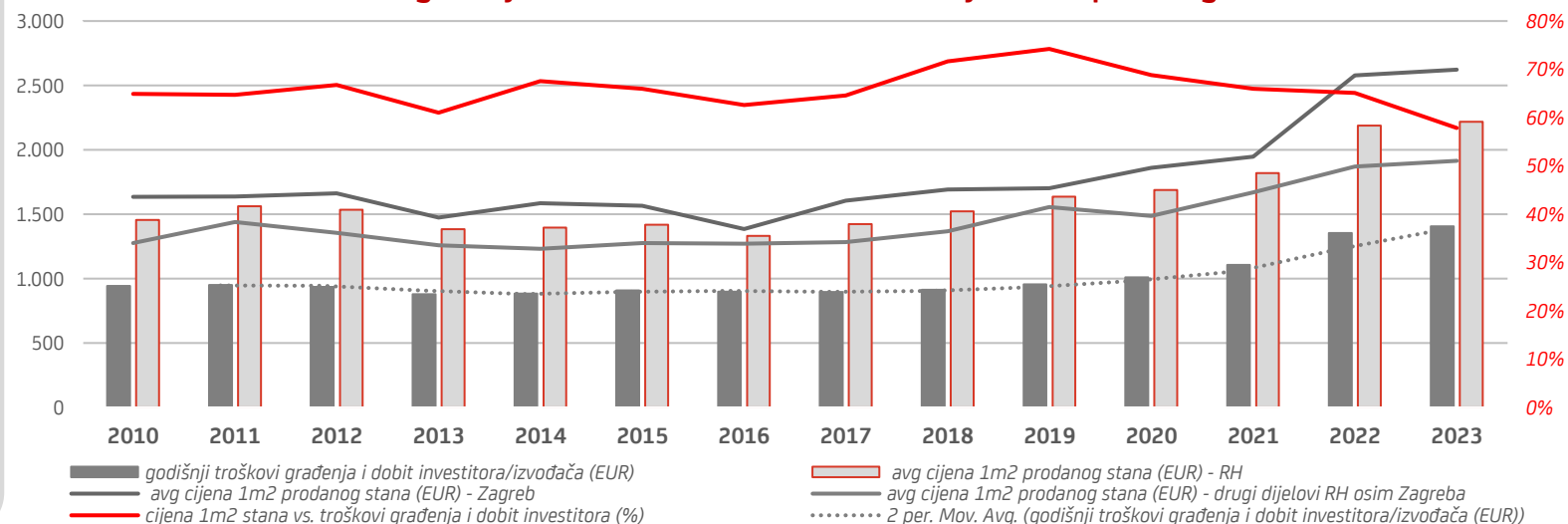
➤ **Godišnji troškovi građenja i dobit investitora/izvođača** bilježe snažni rast od +22% promatrano na godišnjoj razini **2022. vs. 2021.** (rekord u promatranom razdoblju od 2010), tijekom **2023.** evidentna je stabilizacija troškova tj. **+3,8% vs. 2022.**

➤ **Cijene prodanih novih stanova** na godišnjoj razini najviši rast od 2010. bilježe u **2022. vs. 2021. (+ 21,7%)**, dok privremeni podaci za **2023. ukazuju na stabilizaciju tj. -0,8% vs. 2022.** **Prosječna cijena prodanog novog stana u H2 2023. iznosi 2.278 EUR/m².**

➤ **Gledano prema regijama – Zagreb** je ostvario najvišu stopu rasta cijena novih stanova u 2022. +32,4% vs. 2021. dok je istovremeno u drugim područjima RH cijena rasla +12%: Tijekom 2023. bilježi se smanjivanje rasta cijena vs. 2022. i to u Zagrebu +1,8%, te drugim dijelovima RH +2,5%

➤ **Odnos prodajne cijene i troškova građenja koji uključuju dobit investitora/izvođača** u razdoblju od 2010. do 2023. imala je najviši odnos 2019. (+74%), no u razdoblju od 2020. se smanjuje do 65% i u 2023. je na razini 58%.

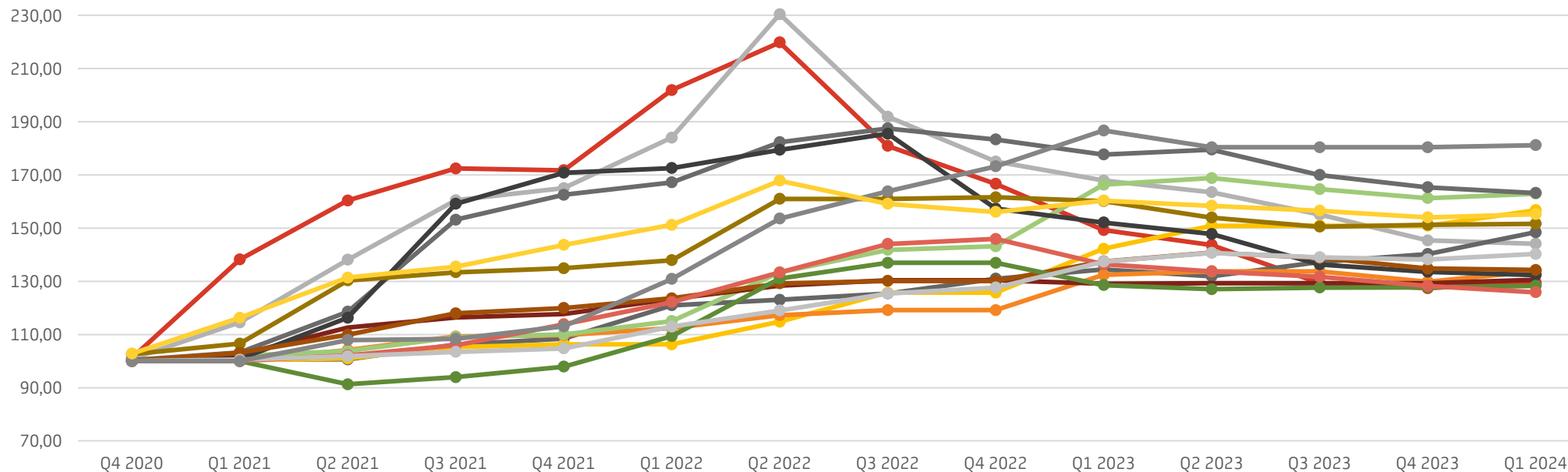
Troškovi građenja i dobit investitora/izvođača vs. cijena 1m² prodanog stana



Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

Indeks cijena građevinskih materijala

Indeks cijena građevinskih materijala (Ø X 2020. = 100)



- armaturne mreže b500 b
- čelični profil
- beton c35/45
- miješani nasipni mat
- mort M5
- mort M10
- crijep klasični
- drvene grede
- žuta oplata
- kanalizacijske cijevi
- vodovodne cijevi
- kamena vuna
- pvc i tpo folije
- žbuka gipsano vapnena
- gipskartonske ploče
- vodič nhxmh 3x2,5 mm

Kvartalna promjena (Q/Q-1)	Armaturne mreže B500B	Čelični profil	Beton C35/45	Miješani nasipni mat	Mort M5	Mort M10	Crijep klasični	Drvene grede	Žuta oplata	Kanalizac. cijevi	Vodovodne cijevi	Kamena vuna	PVC i TPO folije	Žbuka gipsano vapnena	Gips karton. ploče	Vodič nhxmh 3x2,5 mm
Q1 2021	36,7%	13,6%	0,6%	0,3%	0,0%	2,0%	2,4%	2,8%	0,7%	3,8%	3,1%	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	13,1%
Q2 2021	16,1%	20,6%	0,0%	0,7%	4,2%	1,7%	9,9%	14,9%	15,5%	22,3%	6,5%	-8,7%	2,0%	1,3%	7,9%	13,0%
Q3 2021	7,5%	16,2%	5,6%	4,3%	4,9%	5,1%	3,4%	29,2%	36,8%	2,3%	7,3%	2,9%	3,7%	1,6%	0,4%	3,1%
Q4 2021	-0,4%	2,8%	2,1%	1,0%	0,5%	0,9%	1,1%	6,1%	7,3%	1,1%	1,7%	4,2%	7,5%	1,3%	4,3%	6,0%
Q1 2022	17,6%	11,5%	11,6%	0,0%	2,4%	4,6%	4,8%	2,9%	1,0%	2,3%	3,0%	11,7%	7,3%	7,8%	15,8%	5,3%
Q2 2022	8,9%	25,2%	1,7%	8,0%	4,3%	15,9%	4,1%	9,0%	4,0%	16,7%	4,5%	19,8%	9,1%	5,4%	17,3%	11,0%
Q3 2022	-17,7%	-16,7%	1,9%	9,6%	1,6%	6,3%	1,6%	2,8%	3,4%	0,0%	0,7%	4,5%	8,0%	5,4%	6,6%	-5,2%
Q4 2022	-7,9%	-8,8%	4,4%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	-2,2%	-15,2%	0,4%	0,0%	0,0%	1,3%	1,8%	5,8%	-1,9%
Q1 2023	-10,4%	-4,1%	2,7%	13,1%	11,1%	16,2%	-1,0%	-3,1%	-3,3%	-0,9%	5,6%	-6,1%	-6,5%	7,6%	7,8%	2,7%
Q2 2023	-3,8%	-2,6%	-1,9%	6,1%	1,0%	1,5%	0,2%	1,1%	-2,8%	-3,9%	2,4%	-1,2%	-1,9%	2,4%	-3,4%	-1,2%
Q3 2023	-10,0%	-5,1%	4,0%	0,0%	0,0%	-2,5%	0,0%	-5,3%	-7,8%	-2,2%	-1,4%	0,5%	-1,5%	-1,2%	0,0%	-1,2%
Q4 2023	-1,5%	-6,3%	2,2%	0,0%	-2,9%	-2,0%	0,0%	-2,7%	-2,0%	0,5%	-2,9%	0,1%	-2,6%	-0,6%	0,0%	-1,6%
Q1 2024	1,7%	-0,9%	5,9%	3,9%	2,9%	1,0%	1,0%	-1,3%	-0,9%	0,3%	-0,4%	0,4%	-1,9%	1,5%	0,4%	0,8%

➤ Najveće oscilacije cijena građevinskih materijala od početka referentnog razdoblja (X 2020) zabilježene su u cijenama **čeličnih profila i armaturne mreže**; vrhunac postignut u H2 2022 s indeksima većim od 240, no kroz 2023. i Q1 2024 cijene tih komponenti gotovo su konstantno padale: u III/2024. zabilježen je pad od 15,4%, odnosno 12,1% u odnosu na III/2023.

➤ Promatrano na razini cijena III/2024 vs. III/2023 zabilježen je značajniji **rast cijena** u cijeni **betona** (+13,8%), **miješanog nasipnog materijala** (+11,0%) i **morta M5** (+5,7%),;klasični crijep, kamena vuna i gipsano vapnena žbuka bilježe neznatan rast cijena (do +2%), dok ostali materijali bilježe pad cijena po stopama od -0,5% do -15,4%

Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

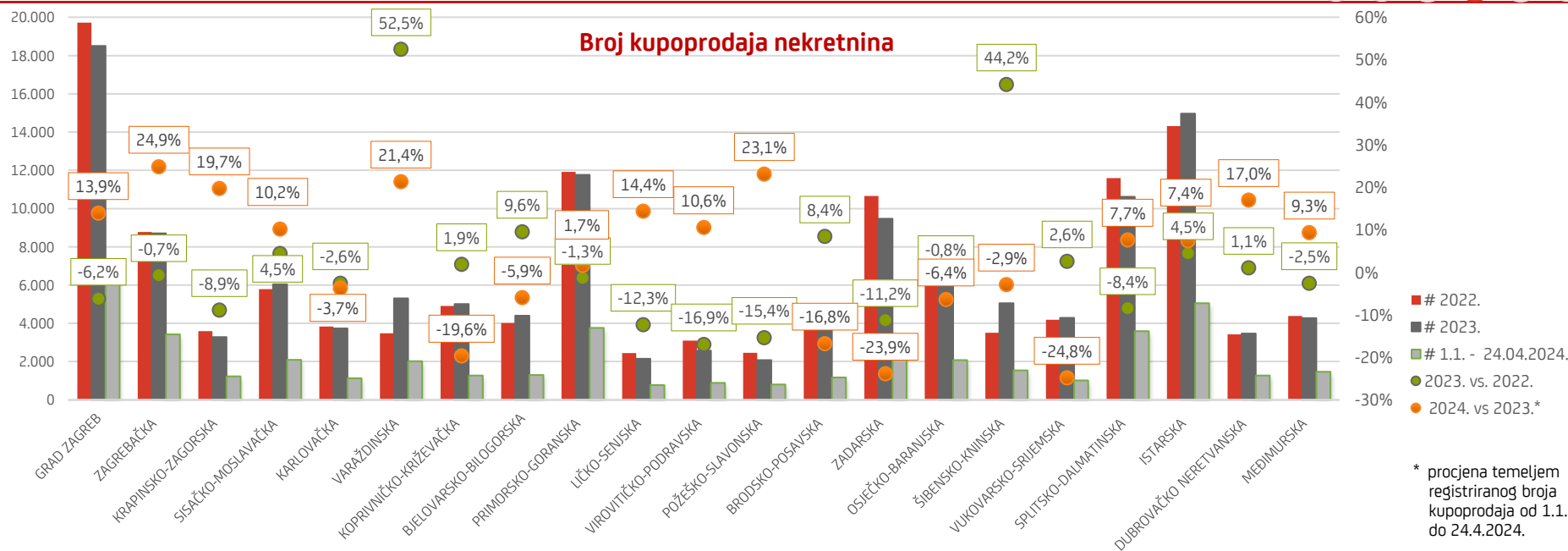
Broj kupoprodaja nekretnina i broj kupoprodaja kupaca nekretnina iz drugih zemalja

➤ Prema podacima Porezne uprave u **2023.** registrirano je ukupno **#137.235 kupoprodaja nekretnina**, od čega gotovo polovica u pet regija: Gradu Zagrebu, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji.

➤ U usporedbi s **2022.** (#137.377 kupoprodaje) broj realiziranih i potvrđenih kupoprodaja od strane Porezne uprave bilježi trend **stagnacije od -0,1%**, što je bolje od očekivanja tijekom godine.

➤ U **2024. su u razdoblju od 1. siječnja do 24. travnja** zabilježene ukupno **44.773 kupoprodaje**, te bi u slučaju nastavka trenda jednakim intenzitetom na kraju godine porast dosegnoo +3,8%

➤ Prema podacima Porezne uprave u Q1 2024 u RH je **uplaćeno 56,64 mEUR poreza na promet nekretnina**, odnosno +13,3% u odnosu na Q1 2023.



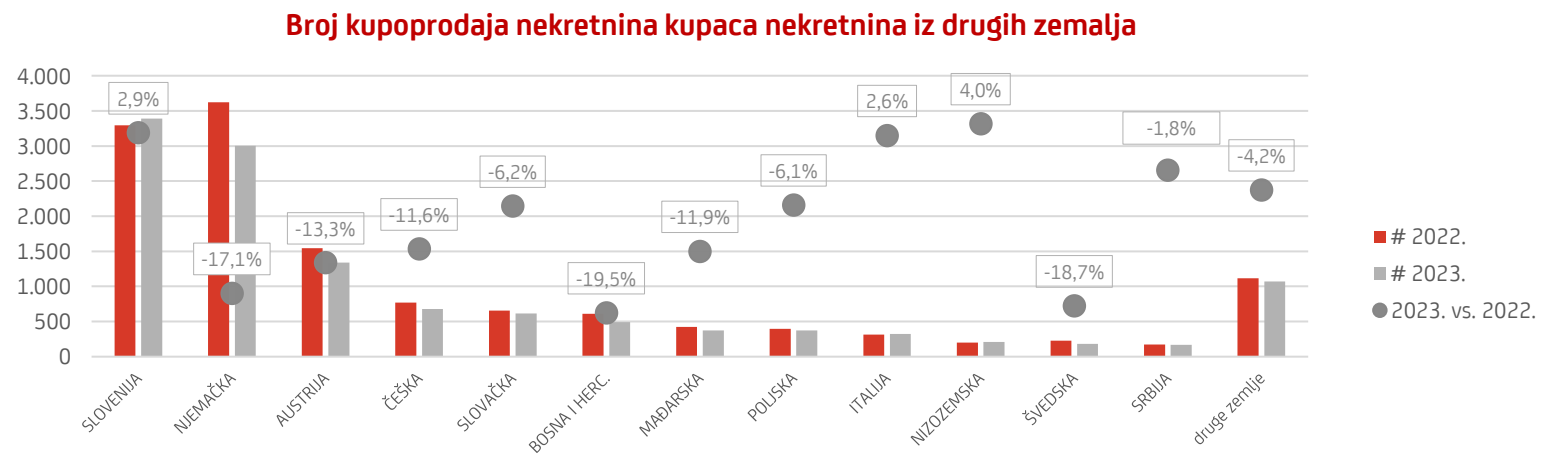
* procjena temeljem registriranog broja kupoprodaja od 1.1. do 24.4.2024.

➤ **Udio kupoprodaja stanaca** u ukupnom broju kupoprodaja u **2023.** smanjio se u odnosu na 2022. sa 9,7% na 8,9%

➤ **Najveći udio nerezidenata** u transakcijama kupoprodaje je u morskim županijama: **Istarska, Primorsko-goranska, Zadarska, Šibenska i Splitska županija.**

➤ U fokusu stranih kupaca su **stambene nekretnine** (stanovi, apartmani i obiteljske kuće) **na obali**, primarno u Istarskoj i Primorsko goranskoj županiji

➤ Broj kupoprodaja nerezidenata u 2023. je ostvaren niži nego u 2022. za -8,5%, a primjetan je pad u broju kupoprodaja od strane kupaca iz zapadne i srednje Europe po stopama većim od 10% (Njemačka, Austrija i Češka) te kupaca iz susjednih zemalja (Mađarska i Bosna i Hercegovina) po jednako visokim stopama.

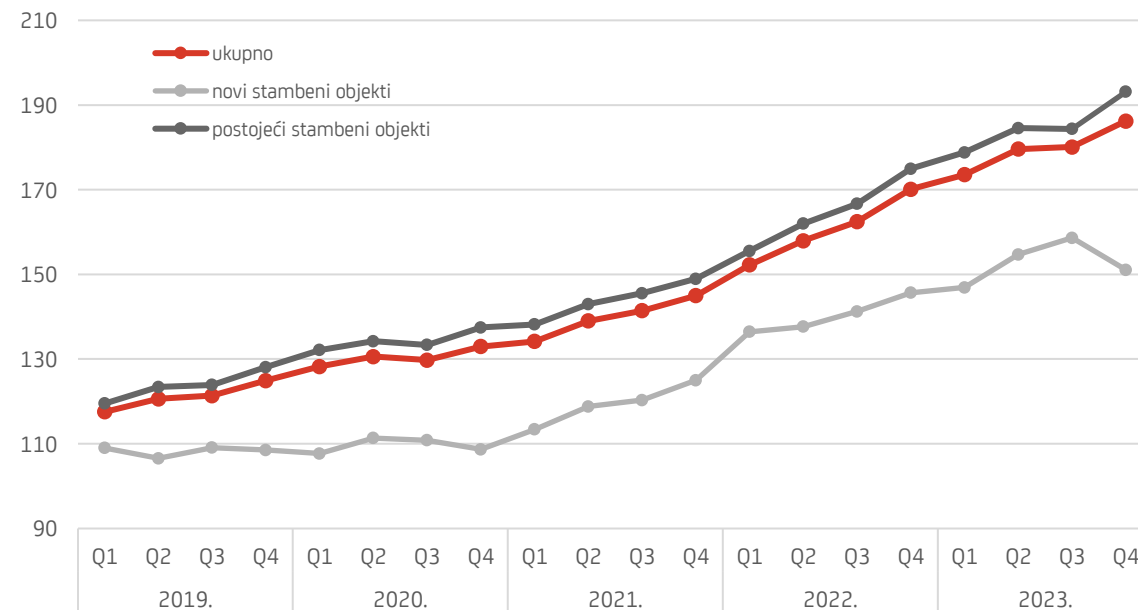
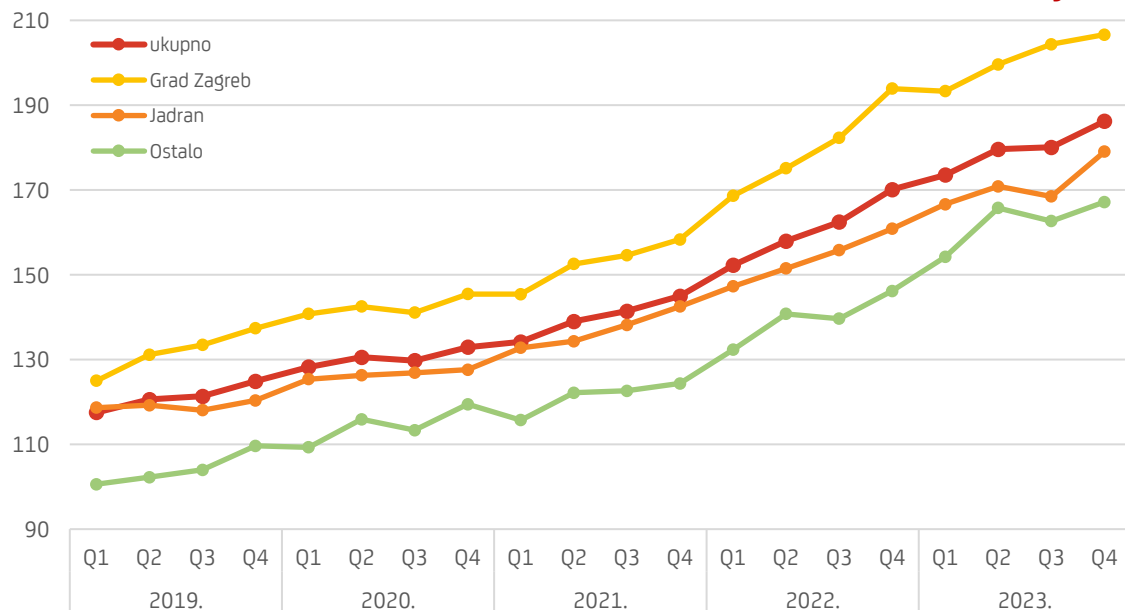


Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

Stambene nekretnine

1 2 3 4 5 6

Indeks cijena stambenih nekretnina



- **Godišnja stopa promjene cijena (ICSO) u Q4 2023 ukupno +9,5%** (konstantno umanjeno od Q1 2023; Q4'23 vs. Q4'22 +17,3%)
- Novi stambeni objekti su na godišnjoj razini (Q4 2023 vs Q4 2022) zabilježili rast od +3,7% dok su postojeći stambeni objekti rasli značajnije (+10,4%). Gledano po regijama, najveći rast na godišnjoj razini bilježi regija „ostalo“ (+14,4%), dok je na Jadranu zabilježen rast od 11,3%, a u Gradu Zagrebu rast od 6,5%
- **Ukupan indeks cijena stambenih objekata na tromjesečnoj razini za Q4 2023 (186,24 vs. 100 2015.) porastao je za 3,4% (vs. Q3 2023).**
- Gledano po starosti nekretnina, tromjesečna stopa promjene bilježi pad u novim stambenim objektima (-4,8%) i rast u postojećim stambenim objektima (4,7%). Gledano po regijama, najveći rast bilježi Jadran (+6,3%), dok je u Gradu Zagrebu rast skromnih 1,1%, a u ostalim područjima 2,8%
- **Rekordan rast odobrenih APN kredita u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y) nije nastavljen u 2023 (#5.346, ↓3,1% y-o-y), u 2023. održan posljednji APN natječaj tog tipa**
- **Broj kupoprodaja u padu** – u 2023. zabilježen je pad u broju kupoprodaja stanova (-7,4%) i obiteljskih kuća (-11,7%)
- Do 24.04.2024. porezna uprava registrirala je 9.049 kupoprodaja stanova te na kraju 2024. godine očekujemo broj kupoprodaja podjednak broju kupoprodaja registriranom u 2023. (cca 28.600)

Kratki presjek kretanja tržišta nekretnina Hrvatske Q1 2024

Trgovački centri / Poslovne nekretnine / Logističke nekretnine / Turističke nekretnine

1 2 3 4 5 6

Trgovački centri

- Tržište u najvećim gradovima u potpunosti je zasićeno, po površini trgovačkih prostora u odnosu na broj stanovnika (m²/1000 stanovnika)

	Zasićenost (m ² /1000 stanovnika)	
	Shopping centri i Retail parkovi	Shopping centri
Zagreb	585	487
Rijeka	772	671
Split	945	945
Osijek	831	692
Zadar	1.420	1.222
Pula	1.034	1.034
Varaždin	1.222	571

- Sektor fokusiran na izgradnju retail parkova, uglavnom u manjim gradovima, a u 2023. u RH dovršeno oko 125.000 m²
- Najaktivniji developeri su **Hey Park i Stop Shop**, koji grade retail parkove diljem zemlje. Uz Hey Park i Stop Shop, u najavi je izgradnja retail parkova drugih investitora: Supernova (Jastrebarsko, 4500 m²), Rest (Knežinec, Varaždin, 6500 m²) i M nekretnine (Retfala, Osijek, 8300 m²)
- 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



Poslovne nekretnine



- Prema podacima Porezne uprave zabilježeno je #1880 kupoprodaja poslovnih prostora u 2023., što predstavlja neznatan porast u odnosu na 2022. (1,1%)
- Zbog dinamične potražnje, porasta troškova energenata i indeksacijske klauzule zakupnine bilježe blagi trend rasta u 2023.
- U prethodnom razdoblju (Q4 2023/Q1 2024) zabilježeno je i nekoliko značajnijih kupoprodaja uredskih zgrada u Zagrebu, austrijski CPI Property Group prodao je tri uredske zgrade u centralnoj poslovnoj zoni (Eurotower, Grand center, Zagrebtower), a poljska GTC grupa uredsku zgradu Matrix B

Logističke i industrijske nekretnine



- Gradnja zastupljena diljem Hrvatske, najpoželjnije zone su u okolini Zagreba, Kukuljanovo (Rijeka) i Dugopolje (Split)
- Ukupna raspoloživa površina u Zagrebu oko 1.260.000 m², bez dovršenih većih projekata za tržište u 2023 i Q1 2024
- u izgradnji je dodatnih 160.000 m² (Log Expert Two F1 – Zdenčina, Q2 2024, RC Europe – Samobor, Q3/Q4 2024)
- U najavi su projekti investitora koji su već aktivni na tržištu (Log Expert), ali i projekti stranih investitora koji tek ulaze na tržište (Accolade Bistra i dr.)
- Uz blagi porast u odnosu na 2022., prosječna zakupnina u 2023. i Q1 2024 iznosila je 5,5-6 EUR/m², što je nešto više od zemalja u okruženju

Turističke nekretnine



- Prema podacima HTZ-a, u 2023. je zabilježeno 20,6 milijuna turističkih dolazaka (+9% vs. 2022.) i 107,8 milijuna turističkih noćenja (+3% vs. 2022.).
- U špici turističke sezone 2023. zabilježena je slabija popunjenost u odnosu na isto razdoblje 2022., no RevPAR hotela je porastao na 15.430 EUR (+11% vs Q3 2022), prvenstveno zbog rasta ADR-a od +12%. Najbolje rezultate zabilježili su hoteli s 4*.
- Podaci za prvih 5 mjeseci pokazuju trend daljnjeg rasta - broj dolazaka (4,2 mil) povećan je za 11%, a broj noćenja (13,8 mil) za 12% u odnosu na isto razdoblje 2023.
- Mobilne kućice postale su značajan konkurent 4* hotelima - ostvaruju +6% viši prihod od smještaja po jedinici uz +4% viši ADR i zauzetost mobilnih kućica došla je na razinu 4* hotela
- Porast u prosječnoj dnevnoj cijeni indicira očekivanje kako je rast prihoda nadoknadio porast troškova uzrokovanih visokom stopom inflacije i rastom operativnih troškova. Ostvareni rast prihoda, uz prosječne cijene smještaja koje su na razini konkurentskih destinacija i uz blagi pad zauzetosti, ukazuje na činjenicu da nema prostora za daljnje podizanje cijena.

Izvor podataka: broj kupoprodaja – Porezna uprava, HTZ, ZANE interne baze

ADR – Average Daily Rate – prosječna dnevna cijena sobe

RevPAR – Revenue per Available Room – prihod od smještaja po dostupnoj sobi