

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA NA HRVAŠKEM

LJUBLJANA, september 2010

IVAN ROJNIĆ

IZJAVA

Študent IVAN ROJNIĆ izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom dr. Andreje Cirman, in dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____ Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 OPREDELITEV NEPREMIČNIN	2
2 TRG NEPREMIČNIN.....	3
3 UREDITEV NA HRVAŠKEM TRGU NEPREMIČNIN	7
3.1 RAZVOJ IN TRENUTNE RAZMERE NA HRVAŠKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU.....	7
3.2 UREDITEV NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA.....	7
3.3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN NA HRVAŠKEM	8
3.3.1 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN.....	8
3.4 LASTNIŠTVO TUJCEV NA NEPREMIČNINAH NA HRVAŠKEM	10
4 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	11
4.1 Zagreb.....	19
4.2 Obala	21
4.3 Ostali del Hrvške	22
SKLEP.....	23
LITERATURA IN VIRI	25
PRILOGA	

KAZALO SLIK

Slika 1: Lastnosti nepremičnin.....	2
Slika 2: Identifikacija tržnih dejavnikov	4
Slika 3: Bruto domači proizvod od leta 2005 do 2009 (v mio EUR).....	11
Slika 4: Gibanje povprečne plače na Hrvaškem in v Zagrebu od leta 2005 do leta 2009....	12
Slika 5: Število brezposelnih oseb na Hrvaškem od leta 2005 do leta 2009.....	12
Slika 6: Letna stopnja inflacije od leta 2005 do leta 2009	13
Slika 7: Indeks cen nepremičnin na Hrvaškem (maj 2006 – julij 2010).....	14
Slika 8: Število kupoprodaj nepremičnin na Hrvaškem od leta 1998 do 2008	15
Slika 9: Obseg kreditov od leta 2006 do leta 2009 (v mlrd kun)	16
Slika 10: Obrestna mera na kredite v evrih od januarja 2005 do aprila 2010	16
Slika 11: Število izdanih gradbenih dovoljenj	17
Slika 12: Število dokončanih stanovanj od leta 2005 do 2008	17
Slika 13: Končna potrošnja gospodinjstev (v mio kun)	18
Slika 14: Indeks cen nepremičnin v Zagrebu (maj 2006 – julij 2010).....	20
Slika 15: Indeks cen nepremičnin na obali (maj 2006 – julij 2010)	21

KAZALO TABEL

Tabela 1: Kazalnik dosegljivosti stanovanja.....	20
Tabela 2: Gibanje prebivalstva v razvita področja.....	23

UVOD

S trgov nepremičnin se vsakdo sreča vsaj enkrat v življenju, saj predstavlja potreba po stanovanju eno izmed osnovnih človekovih potreb. Zadnjih deset let je trg nepremičnin hitro rasel. Rastoče povpraševanje in omejena ponudba sta pritiskala na dvig cen nepremičnin. Ker gre pri nakupu nepremičnin za velike zneske, je pomembno, da so ljudje tako na strani ponudbe kot povpraševanja dobro obveščeni. Večina ljudi pa nepremičninskega trga ne pozna, saj tu niso pogosto.

Hrvaški nepremičninski trg se je začel razvijati v devetdesetih letih prejšnjega stoletja. Po osamosvojitvi se je večina stanovanj privatizirala. V primerjavi z drugimi evropskimi državami živi prebivalstvo v lastnih stanovanjih. 96 odstotkov stanovanjskih objektov na Hrvaškem je v lasti fizičnih oseb. Za primerjavo, v državah zahodne Evrope se delež stanovanj v zasebnem lastništvu giblje od 60 odstotkov v Avstriji in Švedski, do 90-95 odstotkov v Belgiji, Grčiji, Španiji in na Portugalskem. Delež stanovanj v katerem živijo lastniki pa se giblje od 38 odstotkov v Nemčiji do 80 odstotkov na Irskem (Mihaljek, 2005, str. 193).

Na Hrvaškem je zaradi majhne kupne moči in visokih cen nepremičnin pot do lastne strehe nad glavo precej daljša kot sicer. Nizke obrestne mere in odobravanje kreditov so ljudem omogočali nekoliko boljši dostop do nepremičnin. Od leta 2008 pa se je ta situacija obrnila. Zaradi svetovne gospodarske krize banke sedaj ne odobravajo več toliko kreditov in obrestne mere so se dvignile. Obseg transakcij z nepremičninami se je posledično zmanjšal glede na predhodna leta in cene nepremičnin so začele padati. Ljudje sedaj nakupe prelagajo v prihodnost.

Namen diplomske naloge je predstaviti hrvaški nepremičninski trg, njegovo zakonsko ureditev in gibanje cen nepremičnin na različnih delih Hrvaške ter ponudbo in povpraševanje na teh geografskih območjih. Hrvaški nepremičninski trg sem za potrebe analize v diplomski nalogi razdelil na tri dele: Zagreb, Obala in ostali del Hrvaške.

Diplomska naloga je razdeljena na štiri poglavja. V prvem poglavju opredeljujem pojem nepremičnin in njihove lastnosti. V naslednjem poglavju sledi predstavitev trga nepremičnin, značilnosti nepremičninskega trga ter ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin. V tretjem poglavju je opredeljena zakonska ureditev na hrvaškem nepremičninskem trgu ter razvoj in situacija na hrvaškem nepremičninskem trgu. V zadnjem poglavju pa je prikazano gibanje cen nepremičnin na Hrvaškem na različnih območjih.

1 OPREDELITEV NEPREMIČNIN

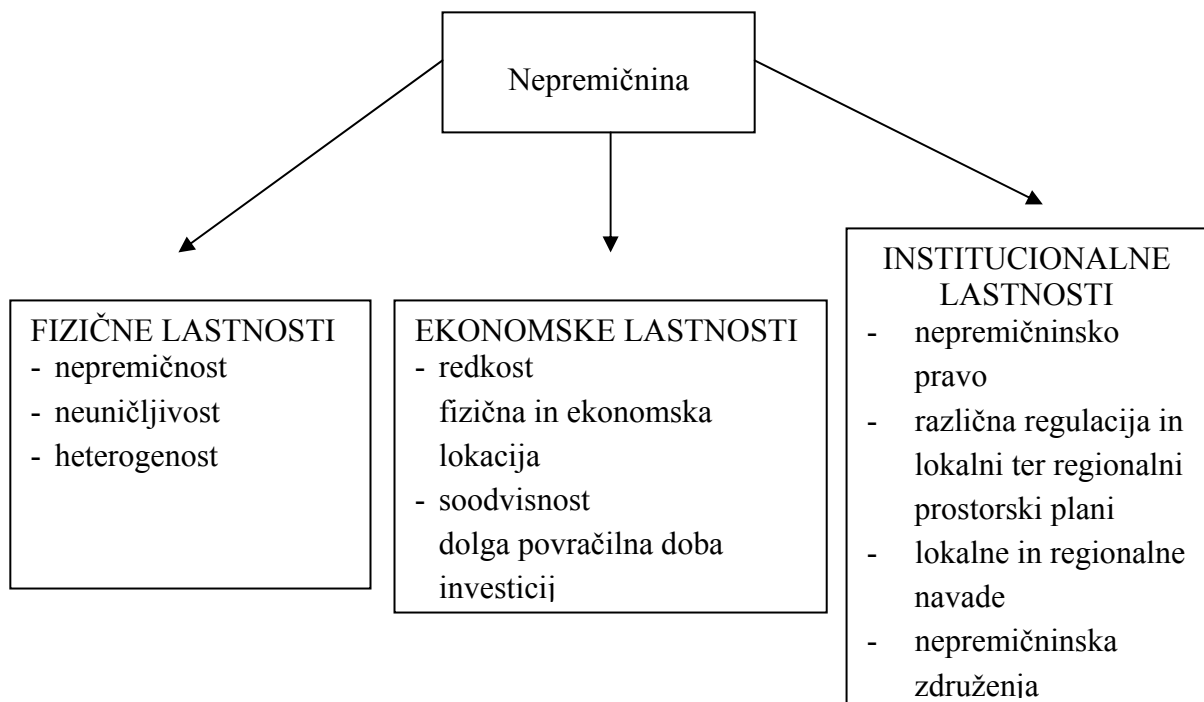
Nepremična lastnina, kot so zemljišče, stavba, cesta predstavlja pravice do zemljišča in izboljšav zemljišča. Poleg zemeljskega površja je vključen tudi del podpovršja in nadpovršja, odvisno od veljavnih zakonodaj v posameznih državah (Cirman et al., 2000, str. 2).

Nepremičnina je zemljišče, izboljšave na zemljišču in pravica za uporabo le-teh. Karkoli je pritrjeno na zemljišče z namenom, da bo tam stalno, se šteje za del zemljišča in posledično nepremičnin (Jacobus, 2009, str. 11).

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične (Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS 87/02).

Osnovne lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razdelimo v skupine vidne na sliki:

Slika 1: Lastnosti nepremičnin



Vir: A. Cirman et al., Poslovanje z nepremičninami, 2000, str. 2.

a) Fizične lastnosti

Nepremičnost je osnovna lastnost nepremičnine. V pravem pomenu besede to velja le za zemljišča, saj zgradbe in druge izboljšave lahko tudi premikamo a so ti premiki povezani z velikimi stroški, zato se to zgodi le izjemoma. Podobno velja tudi za neuničljivost nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Ker ne moremo najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb in ostalih izboljšav za nepremičnine velja, da so heterogene (Cirman et al., 2000, str. 3).

b) Ekonomske lastnosti

Za nepremičnine velja da so redke saj obstaja fiksna fizična ponudba zemljišč. Zaradi večje in intenzivnejše uporabe zemljišč in prostora pa lahko ponudbo nepremičnin povečamo in zato gre le za relativno redkost nepremičnin. Na različno uporabo in vrednost nepremičnin vplivata fizična in ekonomska lokacija. Kakšna bo odločitev posameznika in skupine glede lokacije nepremičnin vplivajo predvsem njihova dostopnost, izpostavljenost lege in osebne preference. Soodvisnost nepremičnin je skupno ime za značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti nepremičnin (Cirman et al., 2000, str. 3).

c) Institucionalne lastnosti

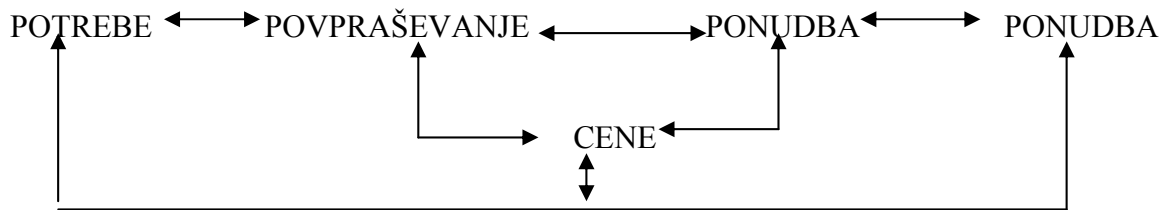
Pod institucionalne lastnosti štejemo nepremičninske zakone in različne regulacije, kot so lokalni in regionalni prostorski plani, nadzori najemnin, nadzor razparceliranja, ki imajo močan vpliv na nepremičnine. Regionalne in lokalne navade vplivajo na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin.

Poznamo več vrst nepremičnin. Te so: stanovanjske nepremičnine, poslovne nepremičnine, industrijske nepremičnine, kmetijske nepremičnine, nepremičnine za posebne namene in javne nepremičnine (Cirman et al., 2000, str. 3).

2 TRG NEPREMIČNIN

Trg je splet odnosov celotne ponudbe in povpraševanja blaga, storitev, kreditov itn. Ti odnosi delujejo stalno (Santini et al., 2007, str. 8).

Slika 2: Identifikacija tržnih dejavnikov



Vir: G. Santini et al., Vodič za razumijevanje nekretnina, 2007, str.8

Trg nepremičnin je specifičen, saj je vsaka nepremičnina edinstvena celota, ki se nahaja na edinstveni lokaciji in se obravnava kot zasebna in neponovljiva celota. Nepremičnine so vedno in povsod ogledalo stanja v družbi. Trg nepremičnin se razlikuje od vseh ostalih trgov blaga in storitev. Osnovni razlogi za to so: vrednost nepremičnine, vpliv države in odnos ljudi do nepremičnin (Santini et al., 2007, str. 8).

Ker je vrednost nepremičnin velika, temelji nakup nepremičnine na različnih oblikah zadolževanja. Pri tem je vloga finančnih institucij, zakonodaje, fiskalne politike in trga kapitala zelo pomembna. Država vpliva na trg nepremičnin skozi davčni sistem, gradbeno regulacijo in s številnimi zakonskimi predpisi, s katerimi usmerja način uporabe in trgovanje z nepremičninami.

Pojem lastništva ljudem daje smisel varnosti in statusa, ki je v najemniških stanovanjih manjši, sploh pri nas, kjer se najemne pogodbe sklepajo za kratko obdobje. Nepremičnina šteje kot dobra naložba, ki običajno ne izgubi na vrednosti. Na nepremičninskem trgu se srečamo z več udeleženci, ti so: fizične in pravne osebe, ki kupujejo in najemajo nepremičnine, graditelji nepremičnin, država in trgovci z nepremičninami. Poleg posrednikov v prometu nepremičnin so tu še odvetniki, notarji, banke, cenilci.

Tako kot drugi trgi ima tudi nepremičninski trg svoje značilnosti. Po Hilbersu in soavtorjih (2008, str. 6) se nepremičninski trg razlikuje od drugih trgov po izdelku in transakcijskih procesih. Pomembni dejavniki so:

- **Heterogenost:** Različne nepremičnine imajo različne lastnosti. Identična nepremičnina na drugi lokaciji bo imela različno ceno.
- **Visoki transakcijski stroški in majhen promet:** Transakcijski stroški so pogosto visoki in prodaja določenih vrst nepremičnin je redka. Oba dejavnika predstavljata oviro pri ocenjevanju gibanja cen.
- **Različni pogoji prodaje:** Cene so na splošno posledica dvostranskih pogajanj, ki vključujejo ne le sporazume o cenah, ampak tudi stanje nepremičnin in druge vidike prodaje (časovni okvir, porazdelitev stroškov).

- **Toga ponudba:** Ponudba lahko zaostaja za povpraševanjem, kar je rezultat pomanjkanja gradbenih zemljišč. Četudi je zemljišče dostopno, pa je potreben čas za pridobitev gradbenih dovoljenj in kreditov. V primeru nenadnega padca povpraševanja bo ponudba prav tako kasneje reagirala.
- **Spremenljivi pogoji financiranja:** Ti se razlikujejo na mednarodni ravni. Ključni dejavniki vključujejo prisotnost specializiranih hipotekarnih finančnih institucij in hipotekarnih trgov, možnosti refinanciranja, uporabo nepremičnin kot zavarovanja in nadzorni ter regulativni okvir, ki pokriva stanovanjsko financiranje.
- **Vpliv davkov in subvencij:** Davčne olajšave in finančne spodbude lahko močno vplivajo na pogoje na nepremičninskem trgu. Primeri vključujejo nepremičninski davek, odbitek nekaterih stroškov (kot so plačila hipotekarnih obresti) in stanovanjske subvencije.

Ventolo in soavtorji (2001, str. 53) pravijo, da zakon ponudbe in povpraševanja velja kot za katero koli tržno blago tudi za nepremičnine. Vrednost nepremičnine se bo povečala, če se povpraševanje poveča in ponudba zmanjša. Zadnja gradbena parcela bo ob primernem stanovanjskem razvoju verjetno vredna veliko več kot prva parcela, ki je bila prodana v razvoju, ob predpostavki, da je povpraševanje nespremenjeno.

Učinek ponudbe in povpraševanja je najbolj očiten na vrednosti starejših stavb, ki so na zelo zaželenih področjih. Ta so ponavadi v mestih, kjer se je zaradi demografskih trendov povečalo zanimanje za stanovanja, ne glede na to, da so ta v slabšem stanju. To pomeni, da je povpraševanje povezano s ponudbo določene nepremičnine in ne na nepremičnine na splošno (Ventolo et al., 2001, str. 54).

Kot na drugih trgih tudi na nepremičninskem velja, da odzivnost ponudbe vpliva na povpraševanje in to na cene. Ključni ponudbeni dejavniki vključujejo razpoložljivost in cene zazidljivih zemljišč, ki so pod vplivom lokalnih pravil in omejitev ter stroškov gradnje. Na splošno se ponudba nepremičnin postopoma prilagaja spremembam povpraševanja zaradi zamud pri pridobivanju dovoljenj, načrtovanja in gradnje. Drugi ponudbeni dejavniki, ki vplivajo na cene, so rigidnost v gradbeni industriji zaradi pomanjkanja konkurence in primanjkljaja usposobljene delovne sile (Hilbers et al., 2008, str. 8).

Hilbers in soavtorji (2008, str. 10) navajajo dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje: razpoložljivi dohodek, obrestne mere, strošek servisiranja dolga kot delež dohodka, rast populacije, velikost gospodinjstev, najemnine in njihov nadzor. Z omenjenimi dejavniki opazujemo povpraševanje po nepremičninah, stroške financiranja in oportunitetne stroške, dosegljivost stanovanj, demografske trende in oportunitetne stroške lastništva.

Dejavniki ponudbe so: velikost stanovanjskega sklada, obseg stanovanjskih naložb, število izdanih dovoljenj, stroški gradnje in lokalne omejitve. S temi faktorji se spremljajo zdajšnja ponudba, ponudba v prihodnosti, stroški dodatne ponudbe in pričakovanja o ravnotežju ponudbe in povpraševanja (Hilbers et al., 2008, str. 10).

Floyd in soavtorji (2002, str. 154–163) delijo trg nepremičnin na dva dela; trg nepremičnin kot prostora in trg nepremičnin kot naložbe.

a) **Trg nepremičnin kot prostora** (angl. *Real estate space market*) vključuje transakcije s pravicami za uporabo zemljišč in stavb. Na strani povpraševanja nastopajo ljudje, podjetja in drugi subjekti, ki so voljni plačati prostor za uporabne ali produkcijske namene. Ponudbeno stran sestavljajo lastniki, ki so voljni prodati prostor. Uporabniki prostora imajo pogosto specifične zahteve za tip in lokacijo nepremičnine, po kateri povprašujejo. Na primer družina želi udobno, atraktivno nepremičnino blizu trgovine, izobraževalnih in zabavnih centrov. Proizvodno podjetje se bolj ukvarja s funkcionalnostjo in neposredno bližino s svojimi strankami ali z dobavitelji surovin.

Ker sta ponudba in povpraševanje lokacijsko in oblikovno specifična, so trgi nepremičnin visoko segmentirani. Cene najema enega prostora so zelo različne od cene drugega tipa prostora na istem geografskem področju, in cene istega prostora lahko zelo variirajo na dveh geografskih področjih.

Trg nepremičnin kot prostor lahko delimo glede na uporabo ali po geografskih ločnicah. Glavni segmenti trga so: stanovanjski, industrijski, trgovinski, pisarniški, kmetijski in nastanitveni.

Povpraševalna funkcija je na nepremičninskem trgu prostora enaka kot na drugih trgih, saj velja, da povpraševanje pada, ko cene rastejo. Za ponudbeno funkcijo velja, da je nekoliko drugačna, saj se na spremembe povpraševanja ne more takoj odzvati.

b) **Trg nepremičnin kot naložbe** (angl. *Real estate asset market*)

Medtem ko trg nepremičnin kot prostora odraža transakcije, ki vključujejo uporabo prostora, trg naložbenih nepremičnin odraža denarni tok za pravice na nepremičninah. Pravice do denarnega toka se nanašajo na upravičenost do prihodnjega denarnega toka, katerega bodo zgradbe in zemljišča ustvarile. Udeležence na tem trgu zanima znesek in nastanek denarnega toka, ki ga je zmožna nepremičnina ustvariti. Udeleženci na tem trgu svoje odločitve o prodaji ali nakupu sprejemajo na podlagi primerjave nepremičninskih naložb z drugimi kapitalnimi naložbami, kot so delnice in obveznice.

Cene so določene s tremi glavnimi dejavniki: oportunitetni stroški kapitala, pričakovana rast in tveganje. Investitorji svoj odločitve sprejemajo na podlagi primerjave nepremičninske naložbe z dohodkom od alternativnih naložb na kapitalskem trgu. Če se oportunitetni stroški

kapitala znižajo, investitorji raje vlagajo več denarja v nepremičnine in to dvigne njihove cene.

3 UREDITEV NA HRVAŠKEM TRGU NEPREMIČNIN

3.1 RAZVOJ IN TRENUTNE RAZMERE NA HRVAŠKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU

Država ima veliko vlogo na trgu nepremičnin, skrbi za osnovno strukturo trga. Zagotavlja zakonsko podlago za njegov obstoj, ureja zavarovanje trgov in skrbi za zaščito udeležencev na nepremičninskem trgu. Med drugim tudi skrbi za zagotavljanje ustrezne ponudbe. To počne na način, da spremeni namembnost zemljišč, da nezazidljiva postanejo zazidljiva.

Republika Hrvaška je bila ena izmed članic nekdanje Jugoslavije in je obsegala večino jugoslovanske obale. Nepremičninski trg je razmeroma neurejen, država počasi oblikuje ustrezno zaščito kupcev in prodajalcev. Od začetka pa do sredine devetdesetih let je bila na Hrvaškem vojna, tako da nepremičninski trg ni deloval in se šele sedaj dobro razvija.

Po letu 1990 je bila privatiziranih večina stanovanj in poslovnih prostorov. Privatizacija je pripeljala do visokega deleža stanovanj v zasebnem lastništvu. Glede na popis prebivalstva iz leta 2001 je 96 odstotkov od 1,4 milijona stalno nastanjenih stanovanjskih objektov bilo v lasti fizičnih oseb, v 83 odstotkih stanovanjskih objektov, ki so v lasti fizičnih oseb so živeli lastniki (Mihaljek, 2005, str. 193).

Hrvaški nepremičninski trg lahko razdelimo na tri dele: mesto Zagreb, obala in ostala področja. Največ transakcij je na trgih večjih mest in na obali, manj pa na ostalem delu Hrvaške, saj so nekatera področja še vedno nerazvita zaradi vojne v devetdesetih letih. Povpraševanje je nekoliko večje le v mestih, ki se razvijajo.

Izmed večjih mest je najbolj zanimiv Zagreb. Tu nepremičnine dosegajo visoke cene. Nič manj povpraševanja pa ni na obali. Povprašuje se predvsem po počitniških stanovanjih, katerih kupci so večinoma tujci. Najvišje cene nepremičnin so v Istri in v Dubrovniku. Slednji je priljubljen pri premožnih iz celega sveta, ki jim ni težko odšteti denarja za bivanje v tem zgodovinskem mestu. Večja ovira pri nakupu tujcev je bila, da so se srečevali s težavami, kot so omejitve ali celo prepovedi.

3.2 UREDITEV NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA

Nepremičninsko posredovanje na Hrvaškem ureja zakon o posredovanju nepremičnin (NN 107/07). Posrednik pri prometu z nepremičninami na Hrvaškem je opredeljen kot trgovska družba, trgovec ali samostojni podjetnik, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje posredovanja v

prometu z nepremičninami. Posrednik mora biti strokovno usposobljen za posredovanje v prometu z nepremičninami ali pa mora imeti zaposleno osebo, ki je usposobljena za posredovanje.

Da oseba lahko postane nepremičninski posrednik, mora imeti dokončano srednjo šolo in opravljen strokovni izpit. Strokovni izpit izvaja Hrvaška gospodarska zbornica. V registru, ki ga, je bilo na dan 30. 7. 2010 registriranih 950 podjetij, ki se ukvarjajo s posredništvom in ima posrednike z licenco.

S pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se posrednik obveže, da bo iskal in združil osebo zaradi pogajanja in sklepanja določenega pravnega posla o prenosu ali ustanavljanju določene pravice na nepremičnini, naročnik pa se obvezuje, da bo agentu izplačal določeno posredniško provizijo, če bo posel sklenjen.

V 27. členu zakona o posredovanju z nepremičninami (NN 107/07) piše, da se višina posredniške provizije določi v pogodbi o posredovanju. Pri tem višina provizije ne sme presegati 6 odstotkov kupoprodajne cene nepremičnine. Posrednik je upravičen do provizije po sklenitvi pogodbe, za katero je posredoval.

3.3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN NA HRVAŠKEM

3.3.1 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN

Davek na promet nepremičnin na Hrvaškem ureja zakon o davku na promet nepremičnin (NN 153/02). Na Hrvaškem je potrebno ob prodaji nepremičnin plačati davek. Predmet obdavčitve je promet nepremičnin. S prometom nepremičnin mislimo vsako pridobitev lastništva nepremičnine na Hrvaškem.

Zavezanec za davek na Hrvaškem je kupec nepremičnine, davčna stopnja pa znaša 5 odstotkov tržne vrednosti nepremičnine. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji. Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak pridobitelj posebej, pri dedovanju pa je zavezanec dedič. Za primerjavo, v Sloveniji je zavezanec za davek prodajalec nepremičnine in ne kupec nepremičnine kot na Hrvaškem.

Zakon o davku na promet nepremičnin (NN 153/02) v 13. členu pravi, da so davka na promet nepremičnin pri dedovanju oproščeni:

- zakonec, potomci in predniki ter posvojenci umrlega ali darovalca,

- bratje in sestre, njihovi potomci, ter zeti in snahe zapustnika ali darovalca, ko dedujejo kmetijsko zemljišče, če je kmetijstvo njihov osnovni vir prihodka,
- bratje in sestre, njihovi potomci, ter zeti in snahe zapustnika ali darovalca, ko dedujejo nepremičnine, če so z zapustnikom živeli v času izgradnje nepremičnine,
- bivši zakonci, ko urejajo svoje premoženjske odnose v zvezi z ločitvijo.

Osnova za davek je tržna vrednost nepremičnine v trenutku pridobitve. Tržna vrednost je cena nepremičnine, ki se dosega, ali se lahko doseže, v trenutku pridobitve. Pri prodaji nepremičnine je osnova za davek celoten znesek za preneseno lastništvo nepremičnine. Na Hrvaškem ne obstaja predpis ali drugi pravni akt, ki bi urejal vprašanje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. To napeljuje na to, da je ocenjevanje vrednosti nepremičnine prepuščeno poslovni praksi, ki se v tem segmentu nepretrgano razvija. Obstoj predpisa bi na določen način olajšal delo cenilcem, ker bi obstajalo zanesljivo izhodišče za oceno vrednosti nepremičnine. Pri ceni nepremičnine je možnost kombiniranja več različnih metod. Metode ocenjevanja na Hrvaškem so stroškovna metoda, primerjalna metoda in metoda vrednotenja donosa. Večinoma se uporablja stroškovna metoda (Procjena vrijednosti nekretnina s pravnog stajališta – gradimo.hr).

Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 30 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Rok za plačilo davka pa je 15 dni po vročitvi odločbe o odmeri davka.

V 11. členu zakona o davku na promet nepremičnin (NN 153/02) so zapisane oprostitve davka. Oprostitev davka velja za ljudi, ki nepremičnino kupujejo prvič. Pogoji za to so, da imajo hrvaško državljanstvo, da bo njihovo prebivališče na naslovu, kjer se nahaja nepremičnina, da velikost nepremičnine ne presega določene površine. Te velikosti so:

- za 1 osebo do 50 m² stanovanjskega prostora
- za 2 osebi do 65 m² stanovanjskega prostora
- za 3 osebe do 80 m² stanovanjskega prostora
- za 4 osebe do 90 m² stanovanjskega prostora
- za 5 oseb do 100 m² stanovanjskega prostora
- za 6 oseb do 110 m² stanovanjskega prostora
- za 7 in več oseb do 120 m² stanovanjskega prostora.

Če velikost nepremičnine, ki jo oseba kupuje, presega dane površine, se davek na nepremičnino plača samo na višek stanovanjskega prostora.

3.4 LASTNIŠTVO TUJCEV NA NEPREMIČNINAH NA HRVAŠKEM

Do leta 2009 je veljalo, da mora vsaka tuja fizična ali pravna oseba, ki si želi pridobiti lastništvo nad nepremičnino v Republiki Hrvaški na drugačni pravni podlagi kot z dedovanjem v skladu z 2. odstavkom 356. člena zakona o lastništvu in drugih stvarnih pravicah (NN 114/01), pridobiti soglasje zunanjega ministra Republike Hrvaške po predhodnem mnenju ministra za pravosodje.

Do liberalizacije trga je moralo priti, saj je bil to del sporazuma o stabilizaciji in pridruženju, ki ga je Hrvaška sklenila z Evropsko unijo. Pred liberalizacijo trga so ljudje uporabljali različne načine, kako priti do nepremičnin na legalen način. Nepremičnine so kupovali tako, da so na Hrvaškem registrirali podjetje, ali pa so s prodajalcem sklenili pogodbo o doživljenjskem najemu. Na ta način prodajalec ostane lastnik, tujec pa ima pravico biti doživljenjski uporabnik objekta. Največ nepremičnin so kupili državljani Nemčije, Avstrije, Velike Britanije in Slovenije. V zadnjem času je veliko zanimanje tudi s strani Rusov. Nemci, Avstrijci, Rusi se bolj zanimajo za Dalmacijo in otoke, Slovencem in Italijanom pa so še vedno najbolj zanimivi Istra in kvarnerski otoki.

Številni Slovenci so do leta 2009 kupovali nepremičnine na Hrvaškem preko, podjetij, ustanovljenih izključno za nakup nepremičnine, in ne zato, da bi ta podjetja delovala. Preko podjetij so nepremičnine kupovali zato, ker kot tuji državljani niso mogli vpisati lastništva v zemljiško knjigo.

Podjetja so delovala tako, da so prijavila minimalni prihodek za oddajo apartmaja deset dni v sezoni, nato pa prikazala visoko amortizacijo in nekaj tisoč evrov stroškov za vzdrževanje nepremičnine. Ker s tem dobička ni bilo, tudi davka ni bilo potrebno plačati. Podjetjem se bo po novem priznal strošek amortizacije le, če bodo z uporabo nepremičnine dosegli prihodke v višini najmanj 5 odstotkov nakupne vrednosti nepremičnine. Strošek amortizacije v nasprotnem primeru se ne bo upošteval. Tako bo po novem zakonu podjetje z nepremičnino, ki je vredna 100 tisoč evrov in prikazuje 1000 evrov prihodkov in pet tisoč evrov amortizacije, plačalo 20-odstotni davek na dobiček od davčne osnove šest tisoč evrov.

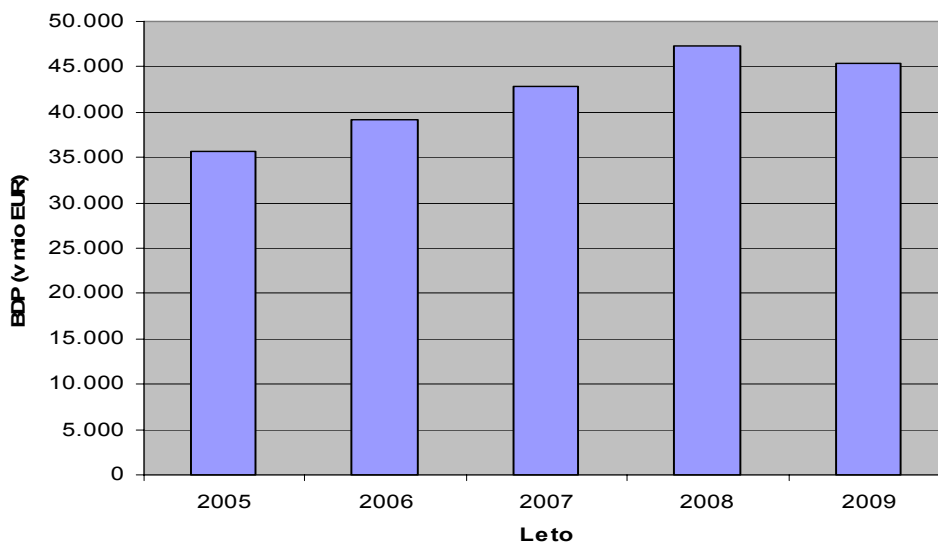
Lastnikom zato svetujejo, naj vestno izdajajo račune in prikazujejo razumne prihodke, ali pa naj nepremičnino odkupijo kot zasebniki in podjetje ugasnejo. V primeru prenosa nepremičnine lastnik plača petodstotni davek na prenos lastnine, njegovo podjetje pa 23-odstotni DDV.

4 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Hrvaška leži na balkanskem polotoku in njena površina meri 56.538 kvadratnih kilometrov. Glavno mesto države je Zagreb, večja mesta pa so še Split, Reka in Osijek. Je srednje razvita država in šteje 4.486.000 prebivalcev. Hrvaška je v političnem smislu predsedniška parlamentarna demokracija in administrativno je razdeljena na 20 županij in Grad Zagreb. Kot je to značilno za večino evropskih držav, je storitveni sektor tudi na Hrvaškem najmočnejši in predstavlja 61,3 odstotka BDP. Visok delež storitvenega sektorja v BDP je posledica prihodkov iz turizma (izvozno okno).

Nepremičninski trg na Hrvaškem je še vedno majhen. Gradbeništvo in promet z nepremičninami predstavljata 13 odstotkov BDP, v drugih industrijskih država je ta delež večji, in sicer 20–25 odstotkov BDP (Mihaljek, 2005, str. 192).

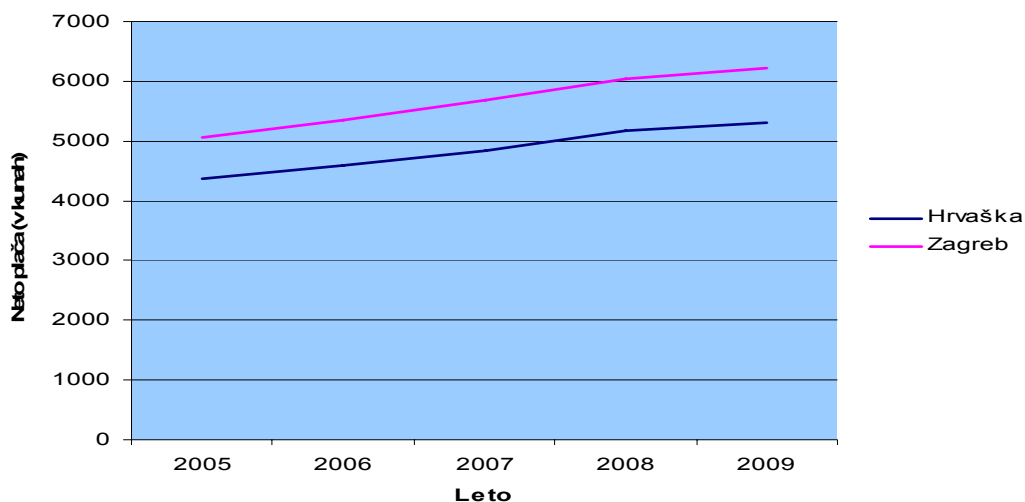
Slika 3: Bruto domači proizvod od leta 2005 do 2009 (v mio EUR)



Vir: Hrvaška narodna banka.

BDP je mera ekonomske aktivnosti in predstavlja vrednost proizvodnje, ki jo rezidenčne proizvodne enote ustvarijo na ekonomskem ozemlju ene države v obdobju enega leta. Vrednost ustvarjene proizvodnje na domačem ozemlju je osnovni podatek o ekonomski moči države (Bregar in Ograjenšek 2008, str. 109). Leta 2009 je BDP znašal 45,379 milijarde evrov, BDP na prebivalca pa 10.245 evrov. Glede na leto poprej je BDP padel za 5,8 odstotka. Hrvaška gospodarska rast se je v letu 2009 močno upočasnila in dosegla 2,4 odstotka, saj je gospodarska kriza znižala tudi potrošnjo. Po ocenah naj bi se uvoz blaga in storitev v letu 2010 zmanjšal za 11,5 odstotka, izvoz pa za 8,5 odstotka (izvozno okno). V letu 2009 je znašal primanjkljaj na tekočem računu plačilne bilance 2,3 milijarde evrov, kar predstavlja 5,2 odstotka BDP, zunanji dolg Hrvaške pa je znašal kar 94,9 odstotka celotnega BDP (Hrvaška narodna banka).

Slika 4: Gibanje povprečne plače na Hrvaškem in v Zagrebu od leta 2005 do leta 2009

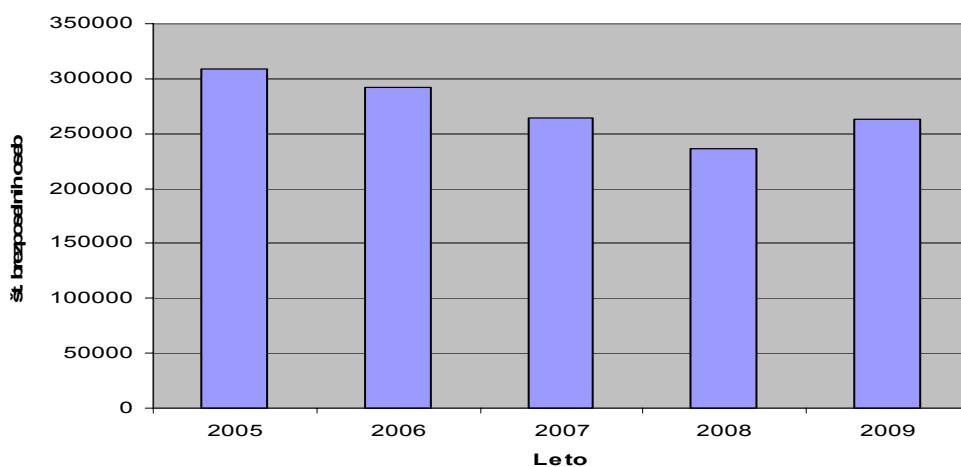


Vir: Statistični letopis RH 2009; statistika mesta Zagreb.

Na zgornji sliki se lepo vidi, da je bila skozi leta povprečna plača v glavnem hrvaškem mestu okoli 800 kun večja kot je povprečje Hrvaške. Vidimo tudi, da so plače do leta 2008 rastle hitreje, nato pa je opaziti upočasnitev rasti. Na Hrvaškem obstajajo trije davčni razredi pri dohodnini: 12, 25 in 40 odstotkov. Najvišji, 40 odstotni davek, se plačuje pri plačah, večjih od 10.800 kun (Zakon o dohodnini, NN 80/10).

Gospodarska kriza se na Hrvaškem pozna predvsem pri brezposelnosti, saj je ta po podatkih državnega zavoda za statistiko junija 2010 znašala 16,6 odstotka oziroma 285.840 oseb. V mesecu juniju je bilo 1.721.181 aktivnega prebivalstva. Na spodnji sliki vidimo, da je brezposelnost do leta 2008 padala, potem pa se je spet dvignila.

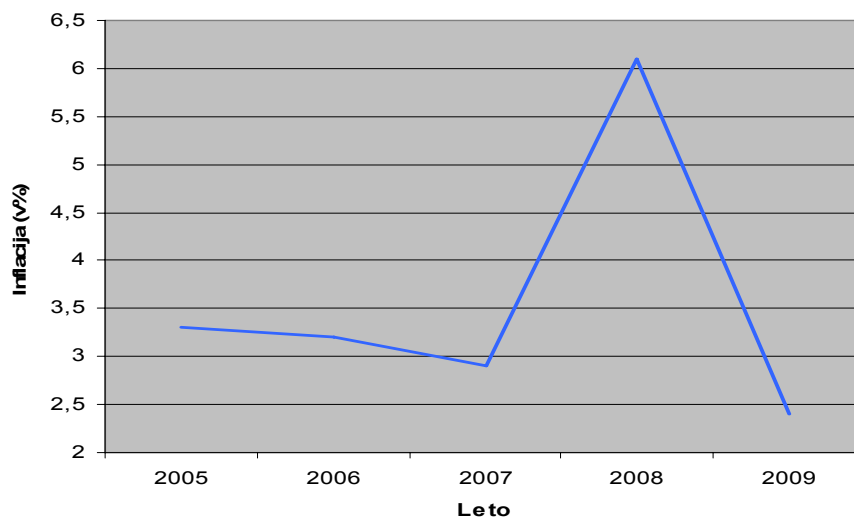
Slika 5: Število brezposelnih oseb na Hrvaškem od leta 2005 do leta 2009



Vir: Hrvaški zavod za zaposlovanje.

Inflacija je v juniju 2010 na letni ravni znašala 0,7 odstotka (Zavod za statistiko Hrvaške). Hrvaško gospodarstvo je zelo povezano z ekonomijo EU-a. Tako so tudi inflacijska gibanja povezana z gibanji v evropskih državah, oziroma je inflacija v povprečju nekaj višja od ravni EU. Za leto 2008 pa to ne velja, saj je bila inflacija na Hrvaškem več kot 6 odstotkov, v EU pa okoli 4 odstotke. Hrvaška narodna banka je reagirala nervozno, saj je zategnila monetarno politiko skozi povečevanje omejevanja kreditne ekspanzije bank, sterilizacijo denarja in vodenje politike apreciacije tečaja domače valute (Novotny, 2008).

Slika 6: Letna stopnja inflacije od leta 2005 do leta 2009



Vir: Hrvaška narodna banka.

Kratkoročno na cene nepremičnin najbolj vplivajo krediti prebivalstvu, za tem pa število sklenitev zakonskih zvez in inflacija (Lovrinčević et al., 2008). Število zakonskih zvez in inflacija sta prikazana v prilogi 5 in 9, obseg kreditov pa je prikazan v prilogi 10 in na sliki 9. Inflacija vpliva na nominalne obrestne mere. Nominalna mera bo manjša, če bo inflacija tudi nižja. V primeru večje inflacije začnejo centralne banke zviševati obrestno mero. Po eni strani postane varčevanje za posameznika bolj zanimivo, po drugi strani pa dvig obrestne mere podraži kredite. Višja inflacija torej poviša stroške financiranja, kar zmanjša povpraševanje po nepremičninah. V prilogi 5 vidimo, da je število zakonskih zvez raslo. Ponavadi se mladoporočenca odselita od doma. To pomeni, da povprašujeta po nepremičnini in tako vplivata na večje povpraševanje.

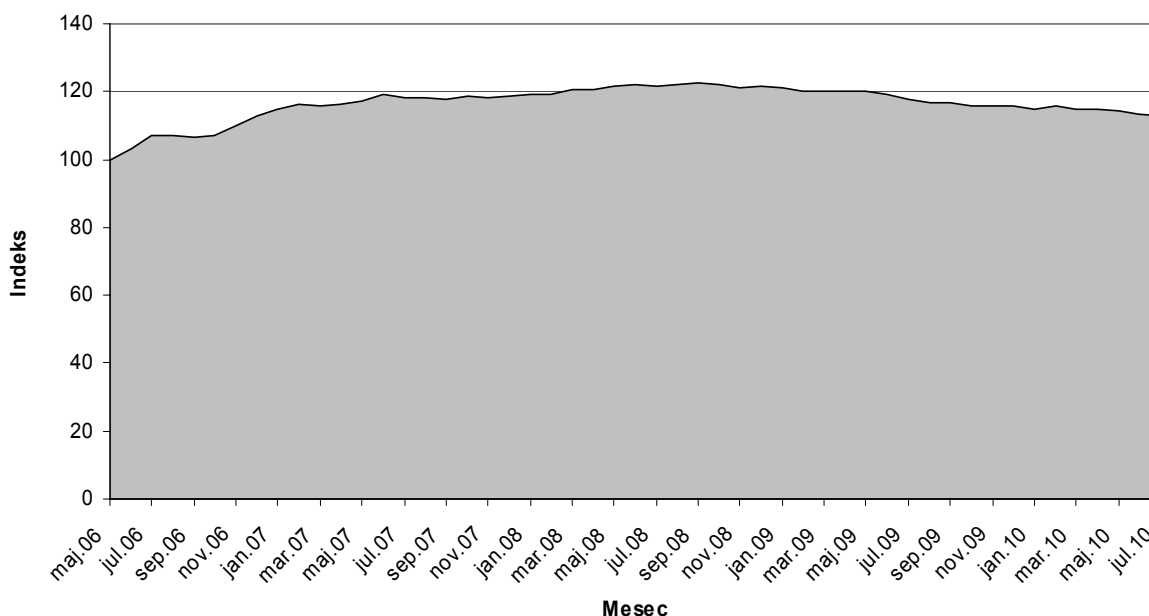
Cene nepremičnin na Hrvaškem so zadnja leta hitro rasle. Gibanje cen nepremičnin je pomemben dejavnik, ki vpliva na dogajanje na trgu nepremičnin. Za nepremičnino je pomembna tudi lokacija, saj primerljiva nepremičnina na različnih lokacijah dosega različno ceno. Znotraj posameznega okolja na cene nepremičnin vplivajo predvsem oddaljenost nepremičnine od javne infrastrukture, kot so šole, trgovine, javni

potniški promet, pa tudi, ali ima nepremičnina urejeno komunalne in druge priključke, starost nepremičnine, pravno stanje.

Prodajalci večinoma ocenijo vrednost svoje nepremičnine tako, da pogledajo, kakšne so cene drugih primerljivih nepremičnin na trgu. Včasih določijo svojo ceno nad povprečjem na trgu in čakajo na morebitne kupce. Če ni interesentov, začnejo sčasoma svoje cene zniževati.

Spodnja slika prikazuje indeks cen nepremičnin, ki ga že od septembra 2006 izračunava CentarNekretnina. CentarNekretnina je vodilni oglasnik za nepremičnine na Hrvaškem. Mesečno imajo več kot 120.000 obiskovalcev. So člani mreže EdenWay, v kateri je 22 oglasnikov za nepremičnine iz 16 evropskih držav. Indeks računajo glede na cene v oglasih, ki so bili objavljeni v tekočem mesecu. Proces izločitve anomalij podatkov, kar je ključno za računanje, je originalen in temelji na: odpravljanju podatkov z očitnimi napakami, standardnih formulah za izločevanje podatkov za Gaussovo krivuljo, variiranju parametra, ki določa število izločenih podatkov. Anomalijni rezultati se opazujejo in izločijo v vsakem razredu nepremičnin posebej. Razredi se delijo na stanovanja in hiše v Zagrebu in stanovanja na Jadranu. Pri izračunu indeksa CN (CentarNekretnina) je vpliv posameznega razreda nepremičnin (po tipu in geografsko) fiksni za vsak mesec in sorazmeren zastopanosti tega razreda na trgu.

Slika 7: Indeks cen nepremičnin na Hrvaškem (maj 2006 – julij 2010)



Vir: CentarNekretnina.

Na hrvaškem trgu stanovanjskih nepremičnin je bila od leta 2006 do 2008 zabeležena velika rast, zahvaljujoč bolj dostopnim in ugodnejšim pogojem kreditov ter relativno hitri rasti realnih dohodkov gospodinjstev. Iz slike je razvidno, da so se od maja 2006 cene dvigovale.

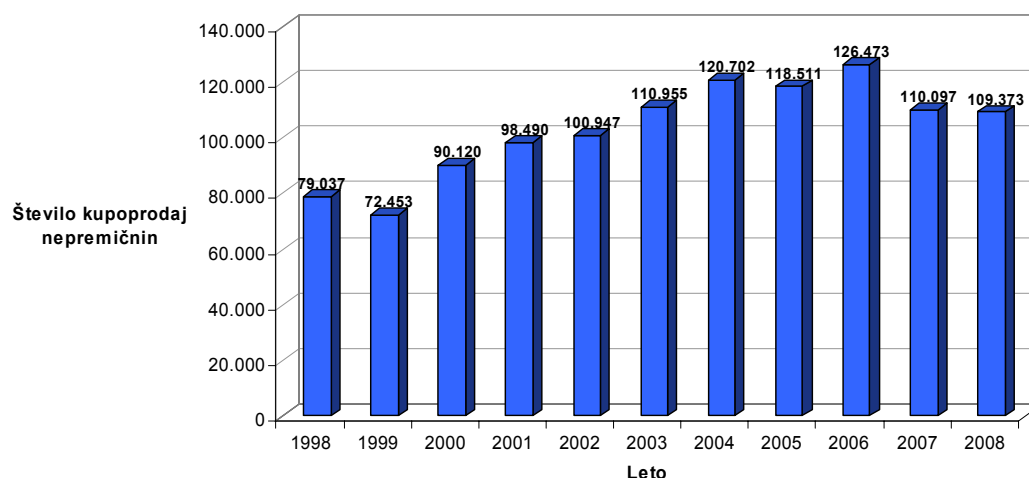
Vidimo, da so cene dosegle svoj maksimum septembra 2008, ko je situacija na svetovnih trgih kapitala dosegala maksimum, prvi znaki krize pa so se na domačem trgu šele začeli pojavljati.

Pred gospodarsko krizo ponudba ni zadostovala povpraševanju. Primanjkovalo je tako stanovanj kot hiš, še posebej kvalitetnih, v večjih mestih in na jadranski obali. Vzrok za manjšo ponudbo nepremičnin je bil zaradi pomanjkanja kvalitetnih parcel in oslABLJENE gradbene industrije, ki se je osredotočala na projekte v nizki gradnji. Manjše stanovanjske zgradbe so investitorji gradili na dražjih predelih, da bi maksimirali dobiček.

Sedaj, ko so se pogoji kreditiranja zaostri, pa je prišlo do stagnacije in padca cen, posebno nepremičnin slabše kvalitete in na manj atraktivnih lokacijah.

Iz spodnje slike vidimo, da se je število transakcij z nepremičninami od leta 1998 povečevalo. Od leta 2007 naprej pa je zabeležen padec števila transakcij, kar je posledica gospodarske krize v svetu. Leta 2006 je bilo zabeleženih največ kupoprodaj nepremičnin, naslednje leto pa je že bil zabeležen padec transakcij, kar se je kasneje, kot vidimo iz drugih slik, poznalo tudi na padcu cen nepremičnin. Eden izmed razlogov za padec števila kupoprodaj nepremičnin je tudi kreditiranje. Obseg kreditov je prikazan na sliki 9.

Slika 8: Število kupoprodaj nepremičnin na Hrvaškem od leta 1998 do 2008

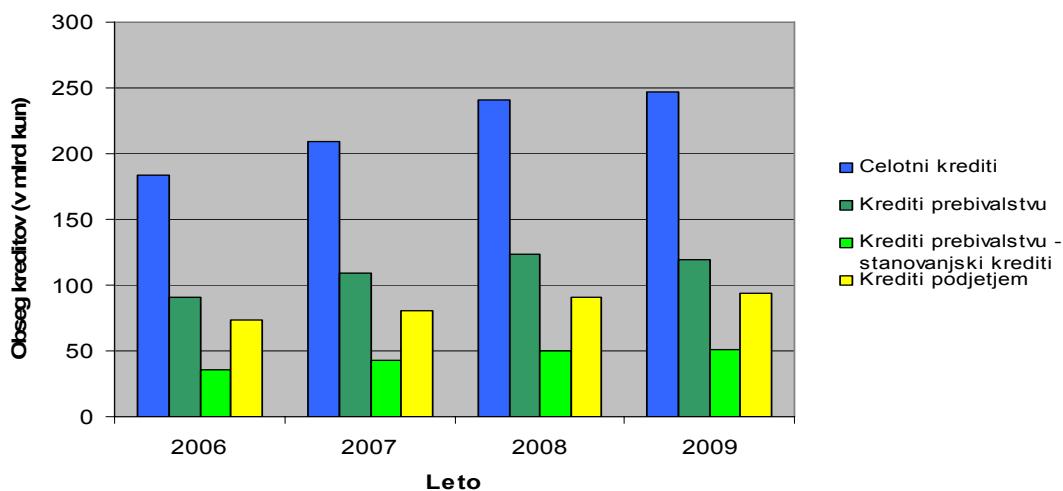


Vir: Bilten Hrvatske gospodarske komore 2009.

Delovanje sektorja financ je tudi ključni faktor pri razvoju nepremičninskega trga. Velik delež stanovanjskih transakcij se opravi predvsem z bančnimi krediti (Hilbers et al., 2008, str. 8).

Na sliki 9 je videti, da so se stanovanjski krediti iz leta v leto povečevali, vendar je bilo povečanje v letu 2009 le za 640 milijonov kun. Natančne številke so podane v prilogi 10. Celotni krediti prebivalstvu pa so se leta 2009 glede na leto 2008 zmanjšali.

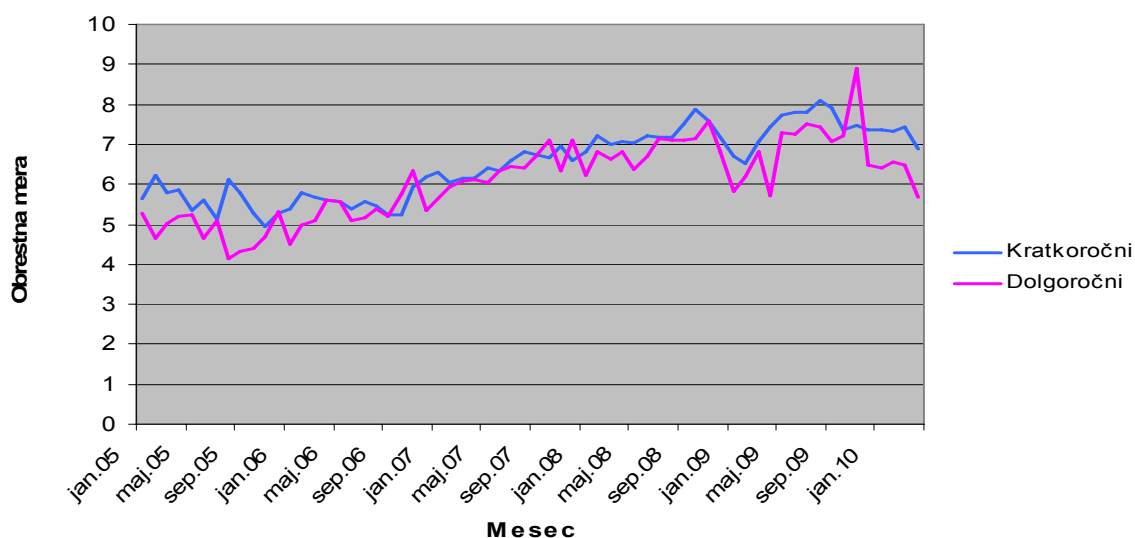
Slika 9: Obseg kreditov od leta 2006 do leta 2009 (v mlrd kun)



Vir: Letno poročilo hrvatske narodne banke 2009.

Eden izmed dejavnikov, ki vplivajo na obseg kreditov, pa so tudi obrestne mere. Obrestne mere na Hrvaškem so višje kot v EU. Vendar pa so nekatere banke že začele spuščati obrestne mere. Zdajšnja obrestna mera na stanovanjske kredite se giblje med 6,30 in 7 odstotki (Erste banka snizila kamatne stope na stambene kredite, 2010).

Slika 10: Obrestna mera na kredite v evrih od januarja 2005 do aprila 2010

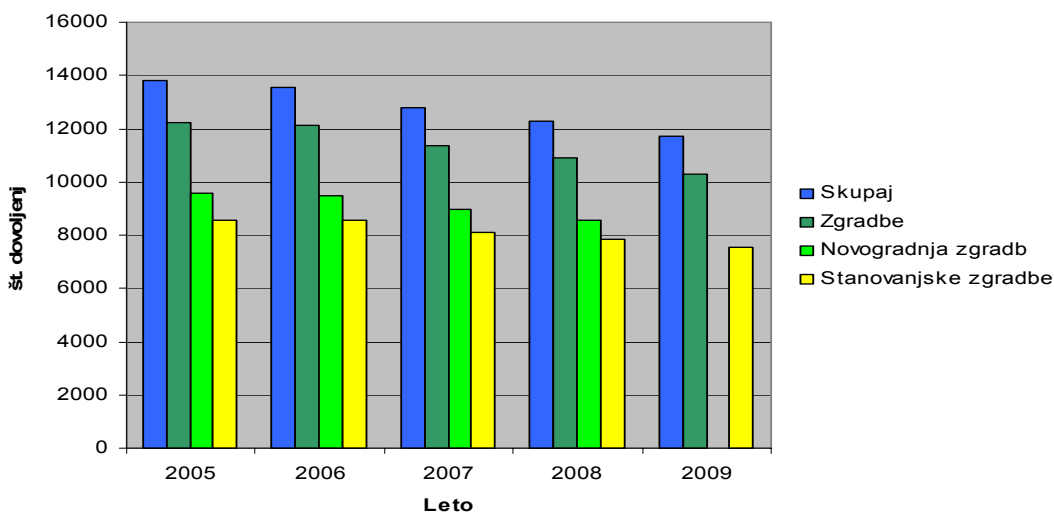


Vir: Hrvatska narodna banka.

Na slici 10 vidimo, da so obrestne mere v zadnjih petih letih postopoma rasle. V letu 2008 in 2009 so dosegle najvišje vrednosti, v letu 2010 pa so obrestne mere na kredite v evrih spet začele padati. Banke svoje obrestne mere spuščajo, da spodbudijo prebivalstvo k najemanju

kreditov. Obrestne mere prav tako vplivajo na število izdanih gradbenih dovoljenj. Zaradi višjih obrestnih mer prebivalstvo in podjetja ne bodo najemala kreditov za gradnjo objektov. Padec števila izdanih gradbenih dovoljenj vidimo na spodnji sliki.

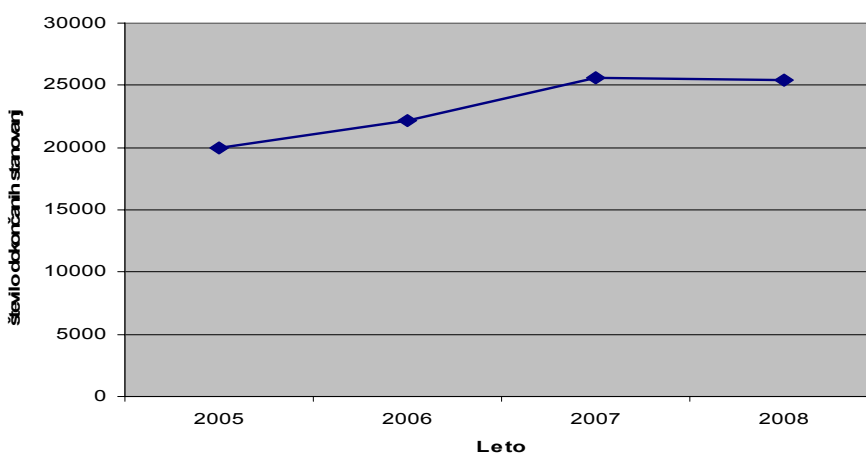
Slika 11: Število izdanih gradbenih dovoljenj



Vir: Statistični letopis 2009; mesečno statistično poročilo št. 6, 2010.

Leta 2008 je po podatkih državnega urada za statistiko Hrvatske izdanih 1294 gradbenih dovoljenj manj kot leta 2006. To nam pove, da se je gradnja obrnila navzdol. Obseg gradbenih del na cene nepremičnin vpliva dolgoročno.

Slika 12: Število dokončanih stanovanj od leta 2005 do 2008



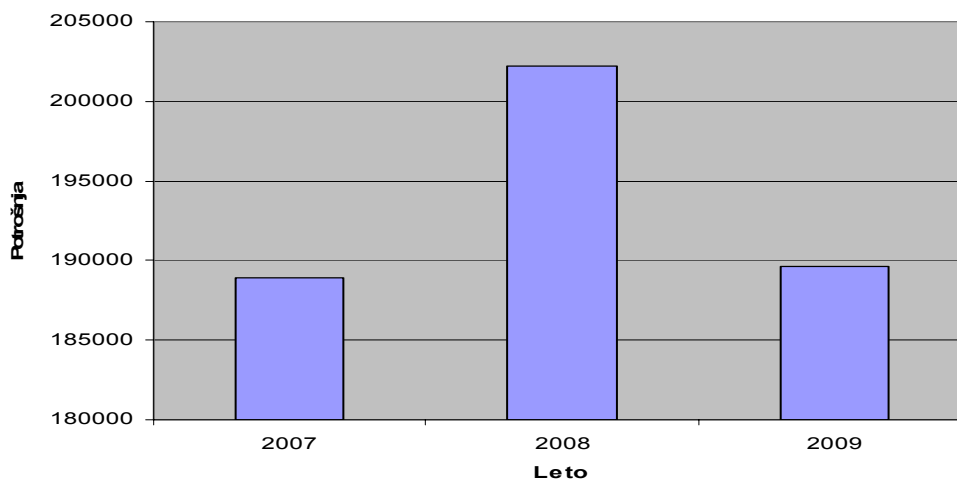
Vir: Statistični letopis RH 2009.

Na sliki 11 smo videli, da se je število izdanih gradbenih dovoljenj zmanjšalo. Na sliki 12 vidimo, da se je tudi število dokončanih stanovanj zmanjšalo v letu 2009 glede na leto 2007.

Zmanjšanje kreditov podjetjem in prebivalstvu ter zmanjšanje izdanih gradbenih dovoljenj je na trgu nepremičnin prineslo stanje, ko podjetja ne investirajo več v nove objekte, kupci pa so svoj nakup preložili v prihodnost. Po podatkih Hrvaške narodne banke naj bi se v letu 2009 zmanjšali na novo odobreni krediti za 41,5 odstotka glede na leto 2008.

Gospodarska kriza je povzročila upad prihodkov prebivalstva. Medijski napisi o potencialnih zlomih trgov pa so zelo vplivali na psihološko stanje potrošnikov. Ti so se odzvali z zmanjšanjem potrošnje, kar lahko vidimo tudi na spodnji sliki.

Slika 13: Končna potrošnja gospodinjstev (v mio kun)



Vir: Mesečno statistično poročilo št. 6, 2010.

Na trgu nepremičnin lahko ločimo dva tipa investitorjev. Prvi tip so veliki investitorji, ki so neodvisni od financiranja bank pri nakupu projektov in imajo zaloge svojega privatnega kapitala. Ker cene nepremičnin padajo, imajo v krizi priložnost nakupa poceni nepremičnine. Na drugi strani pa so mali investitorji, ki so odvisni od kreditiranja bank. Njih je kriza bolj prizadela.

Kriza pa ima tudi pozitivno stran, saj bi se v tem času morali potrditi dobri projekti in realne investicije. To bi lahko povzročilo izginotje s trga za vse tiste špekulante, kvazi gradbenike, ki so do sedaj gradili nekvalitetne objekte.

Padec prodaje nepremičnin je zabeležen v celi državi. Poleg krize je razlog tudi zasičenost trga. Zlata doba gradbeništva je pripeljala do ogromnih količin stanovanj, ki čakajo na kupca. Malo je tistih, ki kupujejo nova stanovanja, največkrat zaradi visoke cene m² ali slabe kvalitete izgradnje.

Oglaševane cene ne beležijo večjih sprememb, vendar pa je realizirana prodajna cena nižja od 20 do 30 odstotkov od oglaševane. Prodajalci še vedno držijo visoke cene, ker mislijo da bo hitro prišlo do izboljšanja prodaje. Da se bo prodaja spet dvignila, morajo banke kredite prebivalstvu narediti bolj dostopne, zmanjšati obrestno mero in povečati delež kredita v

vrednosti nepremičnine. Banke bi morale tudi nehati reprogramirati kredite investitorjem in jih tako na neki način prisiliti v spuščanje cen njihovih stanovanj. Ker je na trgu ponudba večja od povpraševanja imajo kupci priložnost, da pazljivo izbirajo in se pogajajo. Veliko malih investitorjev stanovanjskih zgradb je pripravljeno resnim kupcem spustiti ceno tudi do 20 in več odstotkov (Pogovor z nepremičninskim posrednikom).

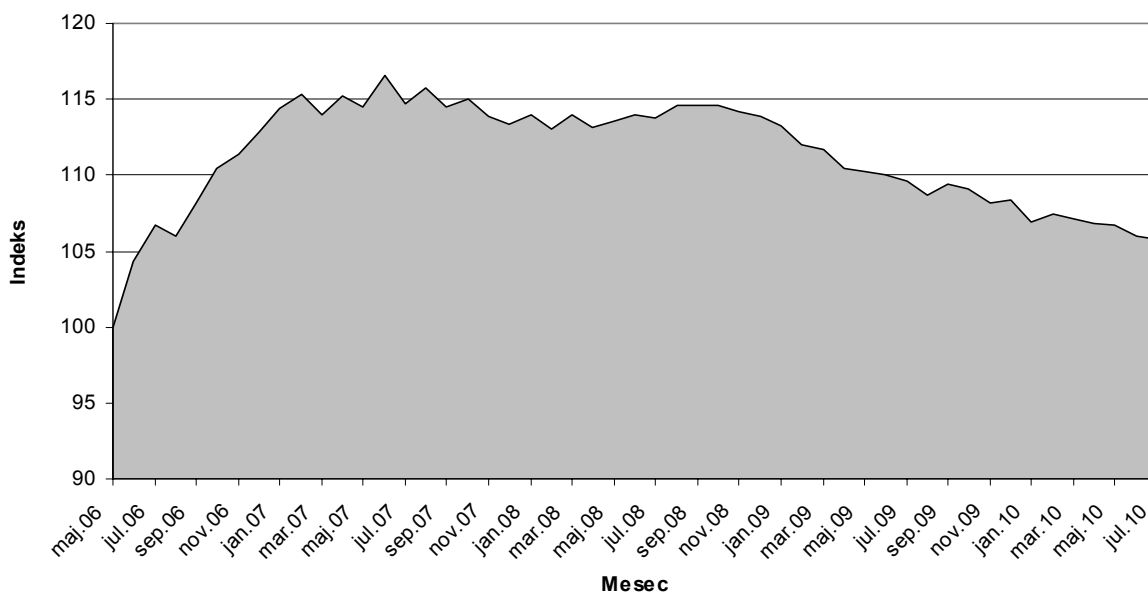
Strokovnjaki pravijo, da bodo cene nepremičnin še padale. Nekateri napovedujejo, naj bi cene drastično padle jeseni, ko se bo pojavila kritična masa investitorjev ali posameznih prodajalcev, katerih prihodnost zavisi od prodaje nepremičnine, pa naj gre za reševanje podjetja ali pa pri posameznikih, ko gre za reševanje nekega drugega življenjskega problema. Če se sodi po tem kriteriju, bo Hrvaška dno krize šele doživela. Hrvaški nepremičninski trg naj bi okreval šele leta 2013 (Tržište nekretnina oporavit će se tek 2013, 2010).

4.1 Zagreb

Zagreb je glavno mesto Republike Hrvaške. Po številu prebivalcev je tudi največje mesto. V širšem urbanem območju živi več kot milijon prebivalcev. V Zagrebu je sedež pomembnih podjetij, kot so Ledo, Pliva, Kraš, Franck, HT, INA, Konzum. Da je to področje bolj razvito od drugih, kaže tudi povprečna plača v Zagrebu, ki je bila maja 2010 835 evrov (Prosječna zagrebačka plača 6.059 kuna, 2010), povprečna Hrvaška plača pa je bila v juniju 747 evrov (Državni zavod za statistiko). Po podatkih zavoda za zaposlovanje naj bi bilo julija 2010 v Zagrebu brezposelnih 37.081 oseb. Gibanje brezposelnosti lahko vidimo v prilogi 13. Leta 2009 je bila brezposelnost v Gradu Zagreb 6,1 odstotna.

Boljše plače, možnost zaposlitve privabljajo ljudi, da se priseljujejo v glavno mesto. Ker je v Zagrebu tudi univerzitetno središče, je veliko ljudi iz ostalih delov Hrvaške po končani fakulteti ostalo v mestu. To so razlogi, zakaj je povpraševanje po nepremičninah veliko. V preteklih letih, ko so bili krediti bolj dostopni prebivalcem, je bilo opravljenih veliko nakupov stanovanj. Cene so se dvigovale visoko, saj ni bilo zadostne ponudbe. Ker je delovna sila rigidna, so se ljudje na podlagi ugodnih kreditov raje odločali za nakup kot najem stanovanja.

Slika 14: Indeks cen nepremičnin v Zagrebu (maj 2006 – julij 2010)



Vir: CentarNekretnina.

Indeks cen nepremičnin v Zagrebu prikazuje trend hitre rasti, upočasnjevanja rasti, stagnacije in začetek padanja cen nepremičnin v Zagrebu. Hitra rast je vidna proti koncu leta 2006. Kot vidimo, so cene nepremičnin v Zagrebu rasle do junija 2007. Od takrat naprej pa se je začel padec cen. Za padec cen je več razlogov. Eden je večja ponudba stanovanj od povpraševanja po stanovanjih. Na drugi strani pa so restriktivni ukrepi Hrvaške narodne banke, ki so vplivali na povpraševanje.

Od maja 2006 do julija 2007 so cene narasle za 16,6 odstotka. V letu 2008 se nadaljuje stabilizacija cen nepremičnin. Od začetka leta 2009 pa cene padajo hitreje. Od julija 2007 do decembra 2009 so cene nepremičnin padle za 5,5 odstotka.

Povprečna iskana cena za m² stanovanja v Zagrebu je bila v mesecu juniju 2010 1855 evrov, kar je glede na enako obdobje lani za 100 evrov manj, glede na junij 2008 pa je to kar 200 evrov manj (CentarNekretnina). Tabela s cenami pa je prikazana v prilogi 1.

Tabela 1: Kazalnik dosegljivosti stanovanja

Hrvaška, Zagreb	Slovenija, Ljubljana	BiH, Banja Luka	Srbija, Beograd
12,73	13,08	19,89	15,20

Vir: Numbeo property investment, 2009

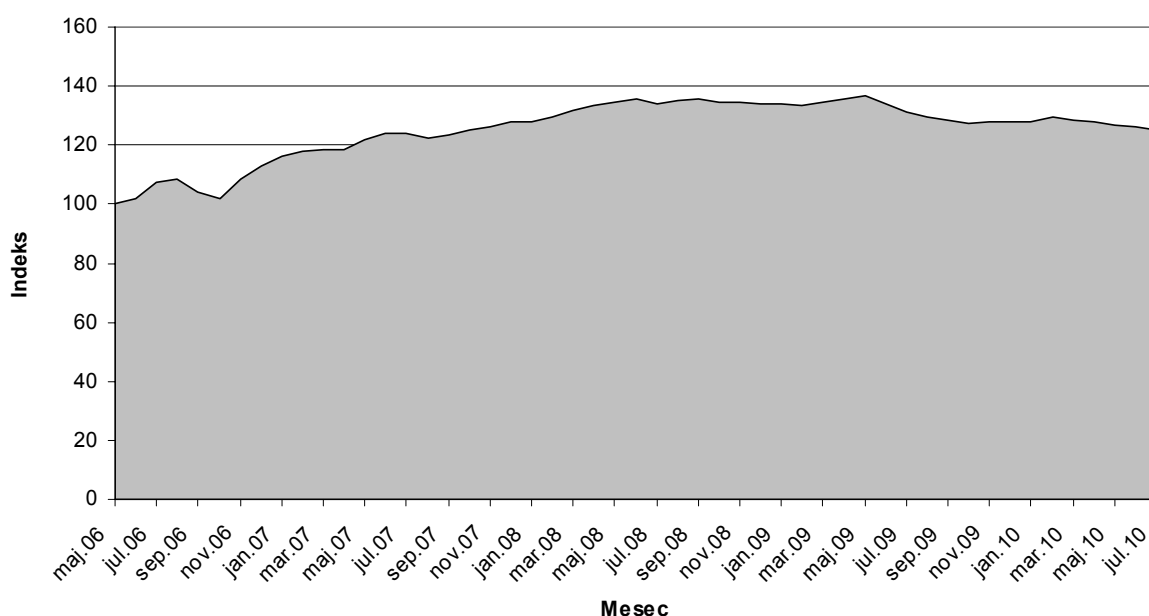
Po podatkih NUMBEO property investment naj bi bil kazalnik dosegljivosti stanovanja na Hrvaškem 12,73. To pomeni, da potrebuje oseba s povprečnimi dohodki skoraj 13 let da si kupi stanovanje v Zagrebu povprečne velikosti. Za njeno sosedo Srbijo je ta kazalnik 19,89. Prebivalec Banja Luke v Bosni in Hercegovini potrebuje za nakup povprečno velikega stanovanja malo več kot 13 let. Zanimivo je da pa je ta kazalnik za Ljubljano 15,2

(NUMBEO, 2010). Prepričan sem bil, da potrebuje prebivalec Ljubljane manj let za nakup stanovanja kot prebivalec Zagreba.

4.2 Obala

V primerjavi z Zagrebom so cene nepremičnin na obali rasle vse do maja 2009. Od maja 2006 do maja 2009 je bila rast cen za 37 odstotkov. Na obali so najzanimivejše hiše in apartmaji na vrhunskih lokacijah. Kupci so večinoma tujci. Nepremičnine na Jadranu se po lokaciji lahko primerjajo z Italijo, Francijo, Španijo in Grčijo. 1. februarja 2009 je Hrvaška sprostila nepremičninski trg za državljane Evropske unije.

Slika 15: Indeks cen nepremičnin na obali (maj 2006 – julij 2010)



Vir: CentarNekretnina.

Ob sprostitvi trga ni prišlo do večjih nakupov, saj je globalna kriza prestavila načrtovani nakup nepremičnin. Španija je leta 2005 po liberalizaciji trga zgradila 750 tisoč novih stanovanj, katere so takoj pokupili Avstrijci, Nemci in Angleži. Na Hrvaškem do tega ni prišlo, saj se leti 2005 in 2009 med seboj glede na gospodarske razmere ne moreta primerjati in Hrvaška je svoje obalno področje zaščitila, tako da se ne more prav vsak košček zemlje ob morju pozidati.

Hrvaška vlada je na podlagi ureditve prostorskega načrtovanja izdala uredbo o zaščiti obalnega področja. Zaščiteno obalno področje morja obsega vse otoke, pas kopnega v širini 1.000 metrov od obalne črte in pas morja v širini 300 metrov od obalne črte. Obalna črta je

črta plimnega vala na obali. Uredba prepoveduje stanovanjsko gradnjo v pasu 70 metrov od morja na gradbenih področjih z manj kot 50 odstotkov prebivalstva tega območja. Prepoved se ne nanaša na urbana področja.

Zaradi pomanjkanja lastniško urejenih parcel je trg nepremičnin v Dalmaciji zapostavljen glede na ostali del Hrvaške. Posledica tega je, da na jugu Hrvaške ni nobenega večjega projekta. Vsi investitorji se srečujejo s pomanjkanjem velikih gradbenih parcel (Tržište nekretnina u Dalmaciji najzapostavljeneje u Hrvatskoj, 2010). Glede na trenutne podatke real estate croatia je največ zanimanja za stanovanja v Istarski in Primorsko-Goranski županiji. Mesta, ki so najbolj zanimiva, so Poreč, Rovinj, Umag, Krk, Opatija (Portal za nekretnine – RealEstateCroatia.com).

Ne glede na krizo pa so nekatere lokacije še vedno zelo drage. Na Stradunu v Dubrovniku m² poslovnega prostora dosega tudi 10 tisoč evrov ali več. Ker ponudbe poslovnih prostorov še posebej na najatraktivnejših lokacijah ni, in ko se ponudba zgodi, je cena zares visoka (Za lokal od 45 kvadrata, deset metara od Straduna, 450.000 eura, 2010).

Kaj se bo dogajalo v bodoče, je težko napovedati. Moje mnenje je, da bodo vrhunske lokacije še vedno dosegale visoke cene. Res pa je, da so bile v preteklosti cene visoke pri vseh nepremičninah, ne glede na to, ali so bile kvalitetno zgrajene ali ne.

Na obali štejemo kot najbolj razviti mesti Reko in Split. V Splitu se povprečna plača giblje okoli 730 evrov (NUMBEO property investment, 2010). V Splitsko-dalmatinski županiji naj bi po ocenah hrvaškega državnega urada za statistiko v letu 2008 živelo 481.872 prebivalcev, od tega jih je bilo julija 2010 34.243 brezposelnih. Leta 2009 je bila v Splitsko-dalmatinski županiji 17,9-odstotna brezposelnost. Po podatkih RealEstateCroatia naj bi se cena m² stanovanja v Splitsko-dalmatinski županiji gibala okoli 2.300 evrov. 700 evrov več za kvadratni meter bi odšteli, če bi stanovanje kupovali v Dubravčko-neretvanski županiji. V Primorsko-goranski županiji bi za m² stanovanja odšteli 2.000 evrov. Kje se nahaja določena županija, lahko vidimo v prilogi 14.

4.3 Ostali del Hrvaške

Nepremičninski trg je razvit v Zagrebu in na obali. Za ostali del nepremičninskega trga Hrvaške pa lahko rečemo, da je nerazvit. Za to področje velja, da je ponudba nepremičnin velika, povpraševanje pa majhno. Veliko ljudi se je v preteklosti iz teh krajev odselilo, saj je tu potekala vojna. Možnosti za zaposlitev tudi danes ni prav veliko, zato se tudi danes mladi odseljujejo. Za Slavonijo velja, da se večina tamkajšnjega prebivalstva še vedno ukvarja s kmetijstvom. Mesto Osijek je upravno, sodno in kulturno središče. Včasih naj bi bil celo bolj industrializiran kot Zagreb. Razvita je strojogradnja, kemijska in prehrabena industrija.

Povprečna neto plača po podatkih NUMBEO naj bi bila v Osijeku 580 evrov. V Osječko-baranjski županiji je bilo julija 2010 brezposelnih 31.387 oseb. Leta 2009 je bila v Osječko-baranjski županiji 23,3-odstotna brezposelnost. Ta podatek lahko vidimo v prilogi 13. V tabeli 2 vidimo, da je bil edino v Osijeku med drugimi primerjalnimi mesti saldo gibanja prebivalstva negativen.

Tabela 2: Gibanje prebivalstva v razvita področja

Doseljeni	Odseljeni	Področje
10.498	8.113	Grad Zagreb
3.447	2.587	Primorsko-goranska županija
2.715	2.062	Splitsko-dalmatinska županija
2.050	2.357	Osječko-baranjska županija

Vir: Statistični letopis RH 2009, DZS

Večina kupcev na teh področjih je bolj zainteresirana za hiše kot za stanovanja. Cena m² hiše se giblje okoli 500 evrov, kar je glede na Zagreb in obalo precej ceneje. Zadnja leta pa postaja zanimivo Zagorje. Tu se cena m² hiše giblje med 500 in 700 evri, cena m² stanovanja pa med 900 in 1300 evri. Najbolj iskane na tem področju so manjše hiše za vikend. Zagorje postaja zanimivo predvsem zaradi mirne in naravne lokacije, cene m² in bližine Zagreba.

SKLEP

Zadnjih deset let je nepremičninski trg na Hrvaškem tako kot v Sloveniji zelo hitro rasel. Cene nepremičnin so dosegale višave. Za hrvaški trg je značilno, da se območja med seboj močno razlikujejo. Za domače prebivalstvo so zanimive nepremičnine v večjih mestih, saj je tam tudi največ možnosti za zaposlitev. Obala je najbolj zanimiva tujim državljanom. Nepremičnine na obali so rasle dlje časa, in sicer so do maja 2009 narasle za 37 odstotkov glede na maj 2006. Povprečna cena nepremičnine na obali je bila maja 2009 približno 2.300 evrov/m². Za ostali del Hrvaške pa lahko rečemo, da ima nepremičninski trg skoraj nerazvit, saj je ponudba velika, povpraševanja pa je zelo malo. Ta področja so zaenkrat še vedno nezanimiva, saj mladi težko dobijo zaposlitev in se zato selijo drugam.

Gospodarska kriza je nepremičninski trg zelo prizadela. Cene nepremičnin so do sredine leta 2008 močno rasle, trenutno pa je slika drugačna. Umiritev in padec cen je bil nekako pričakovan, saj so nepremičnine dosegale že nerealne vrednosti. K temu so precej pripomogle banke, ki so omogočale lažji dostop do kreditov.

Pred časom je za nepremičninski trg na Hrvaškem veljalo malo ponudbe in veliko povpraševanja ter nenehna rast cen. Današnje stanje je drugačno, saj ponudba ponekod presega povpraševanje, pa tudi za cene velja, da so ponekod že zelo zdrsnile navzdol, intenzivna rast se je zaustavila. Tisti, ki nujno potrebujejo streho nad glavo, še vedno povprašujejo po stanovanjih, vendar tisti, ki se jim ne mudi, svoje nakupe prelagajo v prihodnost. Tudi sprostitev trga v letu 2009 ni vplivala na povečano število transakcij z nepremičninami. Na cene nepremičnin vplivajo različni dejavniki. Oblikujejo se na podlagi cen primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Včasih je veljalo, da kupec na ceno ni imel velikega vpliva. Prodajalec jo je bil pripravljen malo spustiti, a če je bilo zanimanje za nepremičnino veliko, tega ni želel, saj je dobil drugega kupca. V današnjih časih pa so se vloge obrnile. Danes je glavni kupec, ki pride z denarjem.

Kako rešiti trenutno situacijo? Banke močno vplivajo na obseg transakcij na trgu nepremičnin in ni realno pričakovati porasta obsega transakcij, dokler banke ne zmanjšajo obrestnih mer, da s tem prebivalstvu omogočijo dostopnejše pogoje kreditiranja. V zadnjem mesecu pa so nekatere banke že spustile svoje obrestne mere, ki se sedaj gibljejo med 6,30 in 7 odstotki. Vendar je to še vedno veliko glede na EU. Če vzamemo kredit 100.000 evrov na 30 let, bi nas na koncu odplačilne dobe po obrestni meri 7,02 odstotka kredit stal 232.300 evrov. Na drugi strani bi država lahko uvedla obdavčenje neizkoriščenega gradbenega zemljišča. Cene gradbenih zemljišč so visoke in predstavljajo velik del cene projekta investitorjev. To bi znižalo cene zemljišč in investitorjem omogočilo, da plasirajo na trg stanovanja po nižjih cenah. Država bi lahko tudi znižala stopnjo DDV na novogradnjo za tiste, ki prvič kupujejo nepremičnino. Strokovnjaki predlagajo, naj se investitorji sprijaznijo z izgubo, naj prodajo zaloge po nižjih cenah, začnejo nov cikel in zadržijo zaposlenost.

Kaj se bo zares zgodilo z nepremičninami, je težko napovedati. Tudi mnenja strokovnjakov so velikokrat neusklajena. Nekateri pravijo, da se bo nepremičninski trg na Hrvaškem popravil drugo leto, spet drugi pravijo, da do leta 2013 ni pričakovati ozdravitve. Menim pa, da tako visokih cen, kot so jih ponekod dosegale nepremičnine, v prihodnosti ne bo več.

LITERATURA IN VIRI

1. Bilten Hrvatske gospodarske komore (2009). Zagreb: Hrvatska gospodarska komora
2. Bilten Hrvatske narodne banke (2009). Zagreb: Hrvatska narodna banka.
3. Bregar, L. & Ograjenšek I. (2008). *Izbrana poglavja iz statistike za poslovno odločanje*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta
4. *Cene nepremičnin*. Najdeno 12. maja na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/vodic/nakup/cene-nepremicnin>
5. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P. (2000): *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
6. *Erste banka snizila kamatne stope na stambene kredite*. Najdeno 18. avgusta na spletnem naslovu <http://limun.hr/main.aspx?id=618030>
7. Floyd, C. F., Allen, M.T. (2002). *Real Estate Principles*. Chicago: Dearborn™
8. Godišnjak 2009 (2010). Zagreb: Hrvatski zavod za zaposlovanje.
9. Hilbers, P., Hoffmaister, W., A., Banerji, A. & Shi, H.(2008). House price development in Europe: A Comparison, Working paper No.211. Washington: IMF
10. *Hrvatska*. Najdeno 12. maja 2010 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/hrvaska>
11. *Hrvatska sprostila nepremičninski trg*. Najdeno 15. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.proneka-nepremicnine.com/content/view/38/44/>
12. Indeks cijena nekretnina (2010). Zagreb: CentarNekretnina.
13. Jacobus, C.J. (2010). *Real estate principles*. Ohio: Cengage learning
14. *Josip T.: Tržište u začaranom krugu jer investitori ne spuštaju cijene*. Najdeno na spletnem naslovu 22. junija 2010 <http://www.seebiz.eu/hr/nekretnine/josip-tica-trziste-nekretnina-u-zacaranom-krugu-je-investitori-ne-spustaju-cijene,77619.html>
15. Josipović, T., Petrović, S., Fučić L., Željko, Ž., Barac, Z., Dorotić-Sertić, A., Dubravica, V., Novak-Ištok, M. & Kostrenčić, A. (2005): *Poslovanje nekretninama*. Zagreb, Burza nekretnina: Hrvatska gospodarska komora.
16. Lovrinčević, Ž. & Vizek, M. (2008): Determinante cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj i potencialni učinci liberalizacije tržišta nekretnina. *Ekonomski pregled*, 59 (12).
17. Mihaljek, D. (2005). Slobodno kretanje kapitala, tržište nekretnina i turizam: Blagodat ili nevolja za Hrvatsku na putu u EU. Pridruživanje Hrvatske EU: Ususret izazovima pregovora. 3.svezak, 181-222. Zagreb: Zaklada Friederich Ebert.
18. Mesečni statistični bilten (2010). Zagreb: Hrvatski zavod za zaposlovanje.
19. Mesečno statistično poročilo (2010). Zagreb: Državni zavod za statistiko.
20. *Nepremičninski trg*. Najdeno 15. maja 2010 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg>
21. *Nastavlja se pad cijena i prodaje nekretnina*. Najdeno 15. junija 2010 na spletnem naslovu <http://dalje.com/hr-hrvatska/nastavlja-se-pad-cijena-i-prodaje-nekretnina/263735>
22. Novotny D. (2008): *Predstavlja li inflacija opasnost od dugoročne stagnacije?* Časopis ekonomija/economics, godina 15, broj 2. Zagreb: Rifin d.o.o.

23. Numbeo property investment index. Najdeno 7. julija 2010 na spletnem naslovu <http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>
24. Povprečna neto plača v Zagrebu. Najdeno 18. avgusta 2010 na spletnem naslovu <http://www.zagreb.hr/default.aspx?id=1038>
25. *Procjena vrijednosti nekretnina s pravnog stajališta*. Najdeno 18. avgusta 2010 na spletnem naslovu <http://www.gradimo.hr/Procjena-vrijednosti-nekretnina-s-pravnog-stajalista/hr-HR/12980.aspx>
26. Santini, G. & Karaica, S. (2007): *Vodič za razumijevanje nekretnina*. Zagreb, Intergrafika.
27. *Situacija na tržištu nekretnina*. Najdeno 15. maja 2010 na spletnem naslovu <http://www.realestatecroatia.com/hrv/novosti.asp?id=158>
28. Statistični letopis RH 2009. Zagreb: Državni zavod za statistiko.
29. *Svi u Zagorje...* Najdeno 2. julija 2010 na spletnem naslovu <http://www.realestatecroatia.com/hrv/novosti.asp?id=89>
30. *Što će biti s cijenama nekretnina u Hrvatskoj*. Najdeno 15. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.business.hr/hr/Komentari-i-analize/Arhiva-starog-portala/Analiza-Sto-ce-bit-i-s-cijenama-nekretnina-u-Hrvatskoj>
31. *Tko će profitirati od liberalizacije tržišta nekretnina?* Najdeno 10. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.kapital-konzalting.hr/novosti/tko-ce-profitirati-od-liberalizacije-trzista-nekretnina/19.aspx>
32. Todorovski, I. (2010, 18. junij). Imate nepremičnine na Hrvaškem? Pozor, udaril vas bo nov davek! *Finance*, str. 8
33. *Tržište nekretnina oporavit će se tek 2013*. Najdeno 22. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.seebiz.eu/hr/nekretnine/ivan-bizanovic-trziste-nekretnina-oporavit-ce-se-tek-2013.,73353.html>
34. *Tržište nekretnina samo će »kazniti« investitore i građevinare*. Najdeno 14. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.business.hr/hr/Naslovnica/Nekretnine/Trziste-nekretnina-samo-ce-kazniti-investitore-i-gradevinare>
35. *Tržište nekretnina u Dalmaciji najzapostavljenije u Hrvatskoj*. Najdeno 14. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.poslovni.hr/vijesti/trziste-nekretnina-u-dalmaciji-najzapostavljenije-u-hrvatskoj-27711.aspx>
36. *Unicredit: Ove i iduće godine tržište nekretnina će usporiti*. Najdeno 20. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.seebiz.eu/hr/nekretnine/unicredit-ove-i-iduce-godine-trziste-nekretnina-ce-usporiti,15664.html>
37. *U Slavoniji kuće traženije od stanova*. Najdeno 22. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.crozilla-nekretnine.com/content/Savjeti/Trziste-nekretnina/u-slavoniji-kuce-trazenije-od-stanova-739.htm>
38. Uredba o ureditvi in zaščiti obalnega področja morja. (2004). Narodne novine(100/04).
39. Ventolo, W.L., Jr.; Williams, M.R. (2001). *Fundamentals of real estate appraisal*. Chicago: Dearborn™.
40. Zakon o porezu na dohodak. (2010). Narodne novine (177/04, 73/08, 80/10)
41. Zakon o porezu na promet nekretnina. (2002). Narodne novine (69/97, 26/00, 127/00, 153/02).

42. Zakon o posredovanju nekretnina. (2007). Narodne novine (107/07, 10. oktober 2007).
43. *Za lokal od 45 kvadrata, deset metara od Straduna, 450.000 eura!?* Najdeno 5. junija 2010 na spletnem naslovu <http://www.seebiz.eu/hr/nekretnine/za-lokal-od-45-kvadrata%2c-deset-metara-od-straduna%2c-450.000-eura!%3f,77901.html>

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Povprečne cene stanovanj v Zagrebu	1
Priloga 2: Indeksi cen na Obali	2
Priloga 5: Sklenitve zakonskih zvez in ločitve.....	5
Priloga 6: Povprečna neto plača na Hrvaškem in v Zagrebu	5
Priloga 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj	6
Priloga 8: Letna inflacija	6
Priloga 9: Obseg kreditov.....	6
Priloga 10: Zaposlenost prebivalstva	6
Priloga 11: Povprečna neto plača po večjih mestih.....	6
Priloga 12: Brezposelnost po nekaterih županijah	7
Priloga 14: Hrvaške županije	7

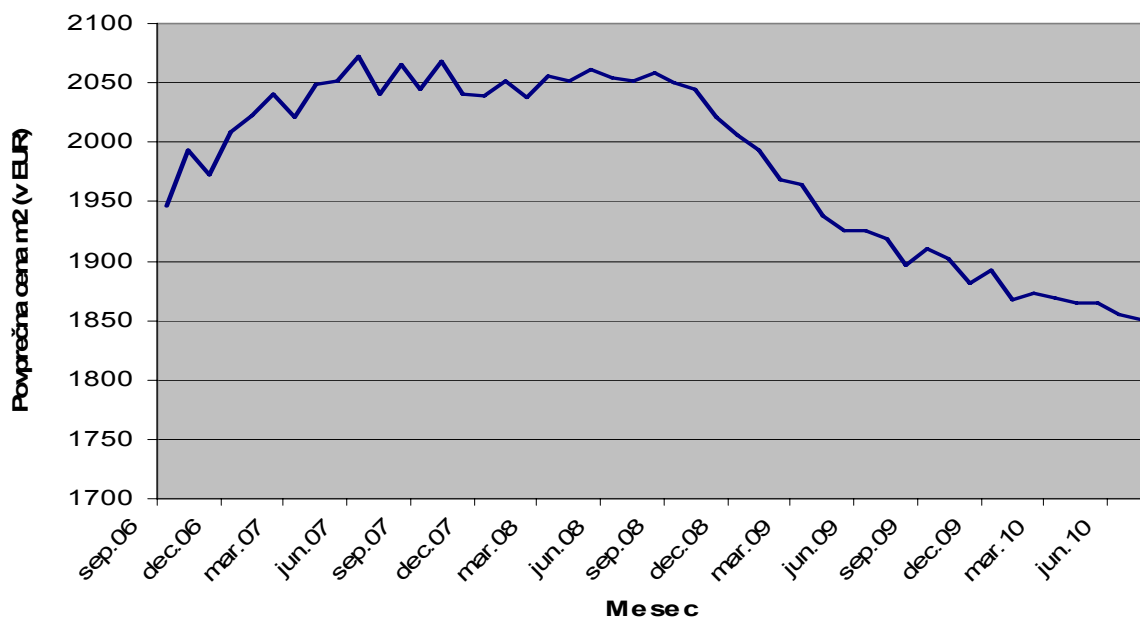
Priloga 1: Povprečne cene stanovanj v Zagrebu

Tabela 1: Povprečne cene stanovanj v Zagrebu (v EUR, september 2006 – junij 2010)

sep.06	1946
okt.06	1993
nov.06	1973
dec.06	2008
jan.07	2022
feb.07	2041
mar.07	2021
apr.07	2049
maj.07	2051
jun.07	2072
jul.07	2041
avg.07	2065
sep.07	2044
okt.07	2068
nov.07	2040
dec.07	2039
jan.08	2051
feb.08	2038
mar.08	2056
apr.08	2052
maj.08	2061
jun.08	2055
jul.08	2051
avg.08	2059
sep.08	2050
okt.08	2045
nov.08	2021
dec.08	2006
jan.09	1994
feb.09	1968
mar.09	1964
apr.09	1938
maj.09	1925
jun.09	1925
jul.09	1918
avg.09	1896
sep.09	1911
okt.09	1902
nov.09	1881
dec.09	1893
jan.10	1868
feb.10	1873
mar.10	1869
apr.10	1865
maj.10	1865
jun.10	1855
jul.10	1851

Vir: CentarNekretnina.

Slika 1: Povprečne cene stanovanj v Zagrebu (v EUR, september 2006 – junij 2010)



Vir: CentarNekretnina.

Priloga 2: Indeksi cen na Obali

Tabela 2: Indeksi cen na Obali (maj 2006 do junij 2010)

maj.06	100
jun.06	101,6
jul.06	107,3
avg.06	108,5
sep.06	104,1
okt.06	101,7
nov.06	108,3
dec.06	113
jan.07	116,1
feb.07	117,7
mar.07	118,3
apr.07	118,7
maj.07	121,6
jun.07	124,1
jul.07	124
avg.07	122,5
sep.07	123,6
okt.07	125,2
nov.07	126
dec.07	128,1
jan.08	127,9
feb.08	129,6
mar.08	131,5
apr.08	133,4
maj.08	134,8
jun.08	135,5
jul.08	134,1
avg.08	135,1

sep.08	135,4
okt.08	134,8
nov.08	134,6
dec.08	134,1
jan.09	134,1
feb.09	133,5
mar.09	134,6
apr.09	135,6
maj.09	137
jun.09	134,1
jul.09	131
avg.09	129,8
sep.09	128,5
okt.09	127,5
nov.09	127,9
dec.09	127,9
jan.10	128,1
feb.10	129,7
mar.10	128,2
apr.10	127,7
maj.10	126,7
jun.10	126
jul.10	124,9

Vir: CentarNekretnina.

Priloga 3: Indeksi cen v Zagrebu

Tabela 3: Indeksi cen v Zagrebu od maja 2006 do julija 2010

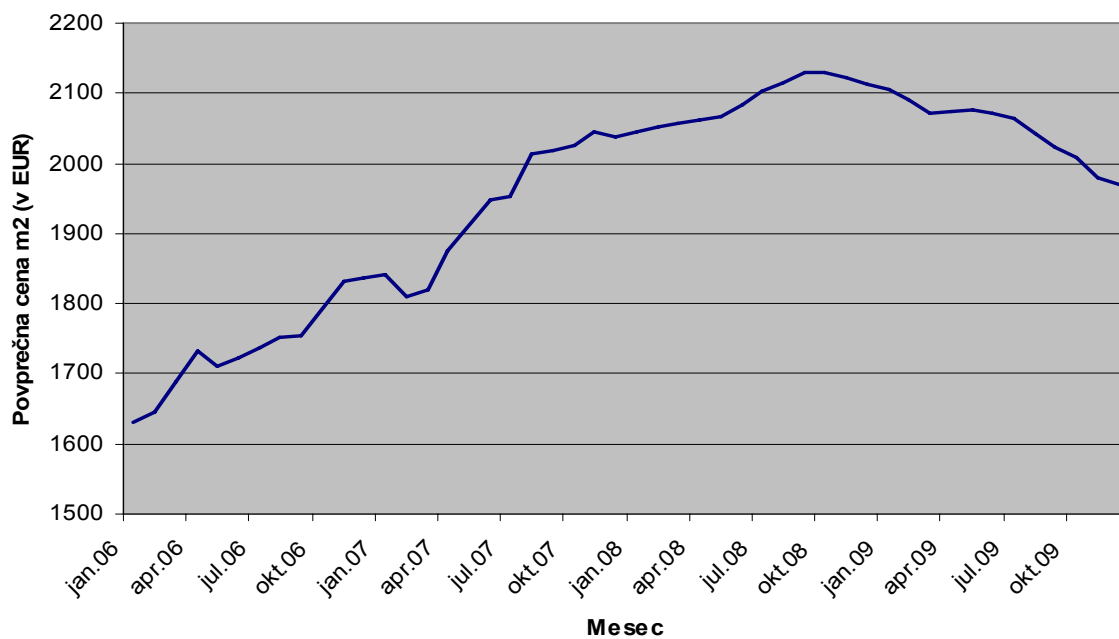
maj.06	100
jun.06	104,3
jul.06	106,7
avg.06	106
sep.06	108,2
okt.06	110,5
nov.06	111,4
dec.06	112,8
jan.07	114,4
feb.07	115,3
mar.07	114
apr.07	115,2
maj.07	114,5
jun.07	116,6
jul.07	114,7
avg.07	115,7
sep.07	114,5
okt.07	115
nov.07	113,9
dec.07	113,4
jan.08	114
feb.08	113
mar.08	114
apr.08	113,2
maj.08	113,6

jun.08	114
jul.08	113,8
avg.08	114,6
sep.08	114,6
okt.08	114,6
nov.08	114,2
dec.08	113,9
jan.09	113,3
feb.09	112
mar.09	111,7
apr.09	110,5
maj.09	110,2
jun.09	110
jul.09	109,6
avg.09	108,7
sep.09	109,4
okt.09	109,1
nov.09	108,2
dec.09	108,4
jan.10	106,9
feb.10	107,4
mar.10	107,1
apr.10	106,8
maj.10	106,7
jun.10	106
jul.10	105,8

Vir: CentarNekretnina.

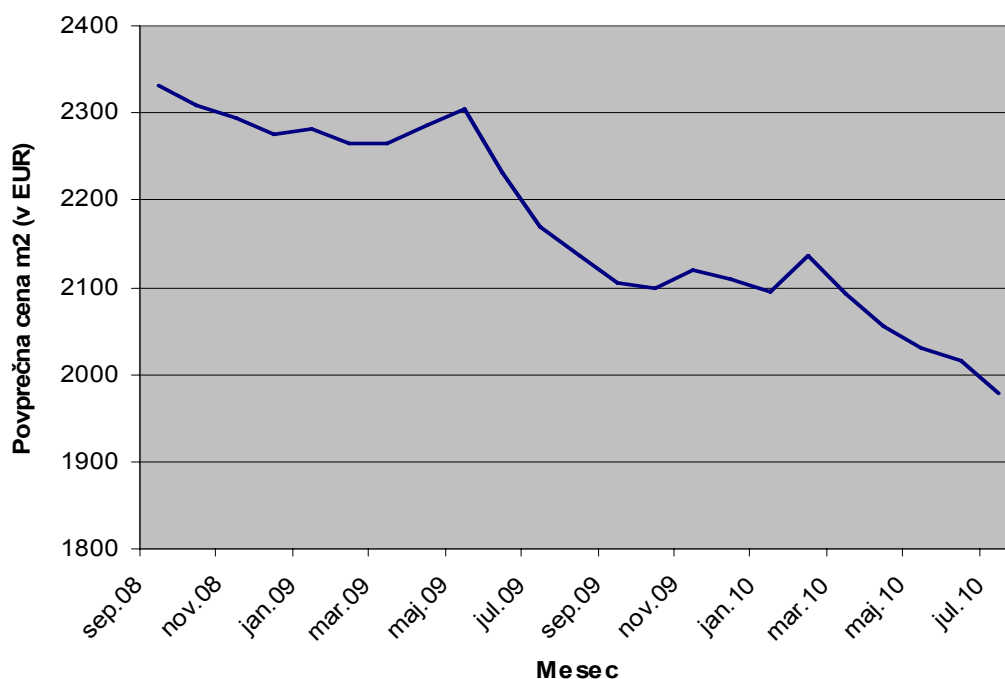
Priloga 4: Povprečne cene stanovanj na Obali

Slika 2: Povprečne cene stanovanj na Obali (v EUR, januar 2006 – december 2009)



Vir: Filipović advisory.

Slika 3: Povprečne cene stanovanj na Obali (v EUR, september 2008 – julij 2010)



Vir: CentarNekretnina.

Priloga 3: Sklenitve zakonskih zvez in ločitve

Tabela 4: Sklenitve zakonskih zvez in ločitve (2005 – 2008)

Sklenitve zakonskih zvez			
2005	2006	2007	2008
22.138	22.092	23.140	23.373
Ločitve			
2005	2006	2007	2008
4.883	4.651	4.785	5.025

Vir: Statistični letopis 2009, DZS

Priloga 4: Povprečna neto plača na Hrvaškem in v Zagrebu

Tabela 5: Povprečna neto plača na Hrvaškem in v Zagrebu (2005 – 2009)

2005	2006	2007	2008	2009	
4376	4603	4841	5178	5311	Hrvaška
5059	5358	5691	6040	6229	Zagreb

Vir: Statistični letopis 2009, DZS, Grad Zagreb

Priloga 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj

Tabela 6: Število izdanih gradbenih dovoljenj od leta 2005 do 2009

Število izdanih gradbenih dovoljenj	2005	2006	2007	2008	2009
skupaj	13818	13575	12801	12281	11736
zgradbe	12253	12135	11378	10889	10316
novogradnja zgradb	9596	9500	8986	8542	*
stanovanjske zgradbe	8539	8542	8080	7867	7545

Vir: Statistični letopis 2009, DZS; mesečno statistično poročilo št. 6, 2010

Priloga 6: Letna inflacija

Tabela 7: Letna inflacija od leta 2005 do 2009

Letna inflacija	2005	2006	2007	2008	2009
	3,3	3,2	2,9	6,1	2,4

Vir: Hrvatska narodna banka, ekonomski indikatorji

Priloga 7: Obseg kreditov

Tabela 8: Obsega kreditov od leta 2006 do 2009 (v mlrd kun)

	2006	2007	2008	2009
Celotni krediti	183,74	209,32	240,84	246,45
Kreditni prebivalstvu	90,77	109,5	123,3	119,6
Kreditni prebivalstvu - stanovanjski	35,86	43,33	50,43	51,07
Kreditni podjetjem	73,5	80,59	91,19	93,41

Vir: Letno poročilo hrvatske narodne banke 2009

Priloga 8: Zaposlenost prebivalstva

Tabela 9: Zaposlenost prebivalstva

	2008	2009
Delovno sposobno prebivalstvo	3.680.000	3.708.000
Aktivno prebivalstvo	1.785.000	1.765.000
Zaposleni	1.636.000	1.605.000
Nezaposleni	236.741	263.174
Neaktivno prebivalstvo	1.895.000	1.943.000

Vir: Mesečno statistično poročilo, št. 6, 2010

Priloga 9: Povprečna neto plača po večjih mestih

Tabela 10: Povprečna neto plača po večjih mestih 2009

Povprečna neto plača po večjih mestih (v EUR)	
Zagreb	800
Osijek	580
Split	726

Vir: Numbeo, property investment, 2009

Priloga 10: Brezposelnost po nekaterih županijah

Tabela 11: Brezposelnost po nekaterih županijah

	Število prebivalcev (ocena 2008)	Število brezposelnih (junij 2010)	Število brezposelnih (junij 2009)	Število brezposelnih (junij 2008)
Primorsko-goranska županija	304.750	16.109	13.174	11.555
Splitsko-dalmatinska županija	481.872	35.821	34.410	24.569
Osječko-baranjska županija	320.617	31.205	27.243	29.397
Zagreb	788.095	36.826	28.745	25.662

Vir: Mesečni statistični bilten. Zavod za zaposlovanje Hrvaške (HZZ), št. 6, 2010; št. 6, 2009; št. 6, 2008

Priloga 11: Hrvatske županije

