

20 23 | TRŽIŠTE NEKRETNINA

Osvrt na **tržište nekretnina 2023.** godine temeljeno je na našem višegodišnjem praćenju i prikupljanju podataka u dijelu ponude i potražnje. Prilikom analize prvenstveno su korišteni podaci iz baze **Opereta d.o.o.**, komparirane sa službenim podacima.

FAKTORI

Prva polovina 2023. godine obilježena je povećanom dinamikom uzrokovanom zadnjim krugom subvencioniranih kredita, koji je bio rekordni po broju zaprimljenih i odobrenih zahtjeva. Istovremeno, nastavio se interes stranih kupaca koji su u **2022.** činili **37%** ukupnih transakcija na tržištu nekretnina. Tome je dodatno pridonio ulazak u Schengen zonu i uvođenje eura kao službene valute.

Druga polovina 2023. godine donosi usporavanje tržišta, djelomično uzrokovano gospodarskom krizom na njemačkom i austrijskom tržištu s kojeg dolazi značajni broj kupaca, kao i povećanjem kamatne stope komercijalnih banaka.



Hrvatska je **1.1.2023.** uvela **EUR** kao službenu valutu.

Schengen

Hrvatska je **1.1.** pristupila **Schengen zoni.**

APN

U prvoj polovici 2023. godine održan je **zadnji krug** subvencioniranih stambenih kredita.

Kamatna stopa

U drugoj polovici 2023. komercijalne su banke **podigle kamatne stope** nakon višegodišnjeg trenda niskih kamatnih stopa.



POKAZATELJI

Na kraju prosinca **2023.** depoziti kućanstava iznosili su **37,8 mlrd.** eura.

U proteklih godinu dana depoziti kućanstava porasli su po stopi od **1,4%**.
Na kraju prosinca **2023.** krediti kućanstvima iznosili su **21,8 mlrd.** eura,
nefinancijskim društvima **14,6 mlrd.** eura.

U proteklih godinu dana krediti kućanstvima porasli su po stopi od **9,5%**,
pri čemu je najveći rast gotovinskih nenamjenskih kredita po stopi od **11,1%**.

Izvor: HNB



BDP
Q3 2023.



Godišnja stopa inflacije
12. 2023.



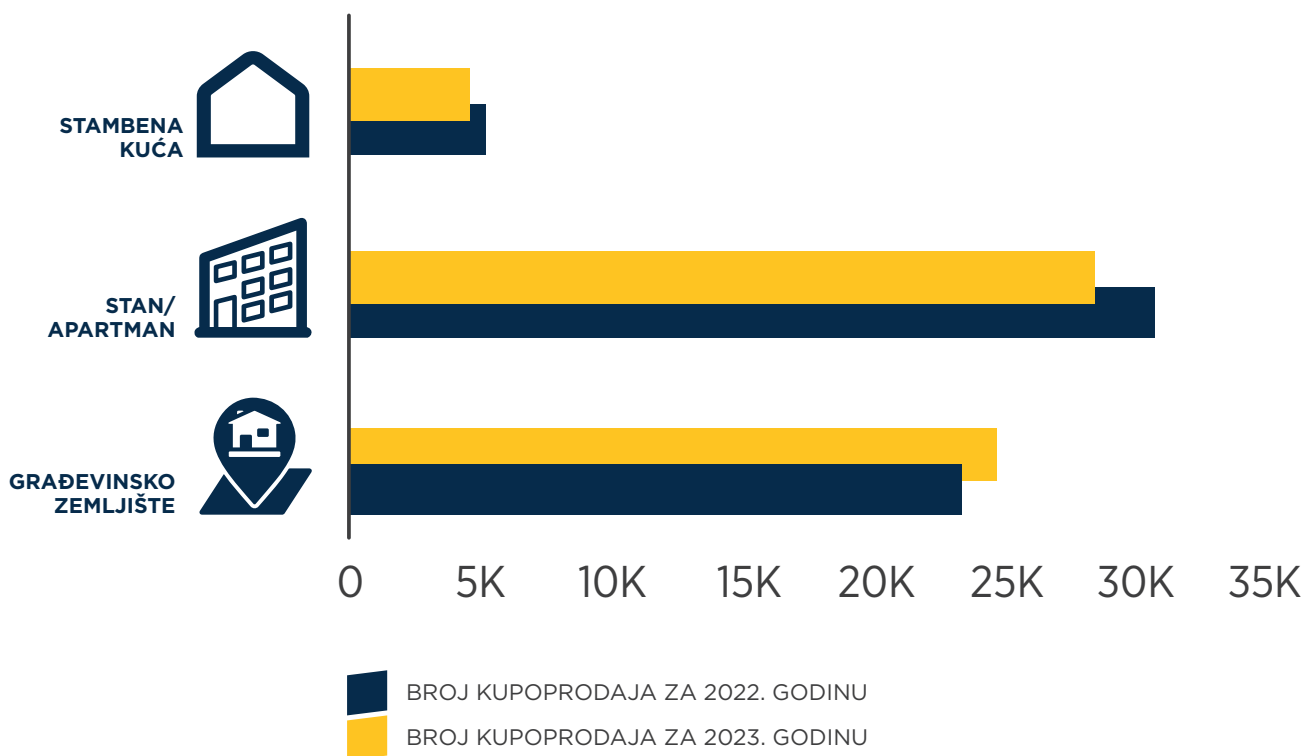
Nezaposlenost
12. 2023.

Izvor: DZS

PREGLLED

Na tržištu nekretnina u **2023.** godini ostvareno je **57.554** kupoprodaja građevinskog zemljišta, stanova/apartmana i stambenih kuća, što u odnosu na **2022.** godinu predstavlja pad od **-2,60%**.

Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje stanova/apartmana, njih **28.394**, što čini **49%** ukupnog broja kupoprodaja promatranog segmenta. Zatim slijede kupoprodaja građevinskog zemljišta kojih je ostvareno **24.644**, odnosno **43%** od ukupnog broja promatranog segmenta te kupoprodaja stambenih kuća kojih je zabilježeno **4.516** (**8%** od ukupnog broja kupoprodaja promatranog segmenta).



Usporedbe radi, u **2023.** godini zabilježen je rast kupoprodajnih transakcija za građevinska zemljišta za **5,67%** u odnosu na **2022.** godinu, dok je istovremeno zabilježen pad kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za **7,37%** te pad kupoprodajnih transakcija stambenih kuća za **-11,73%**.

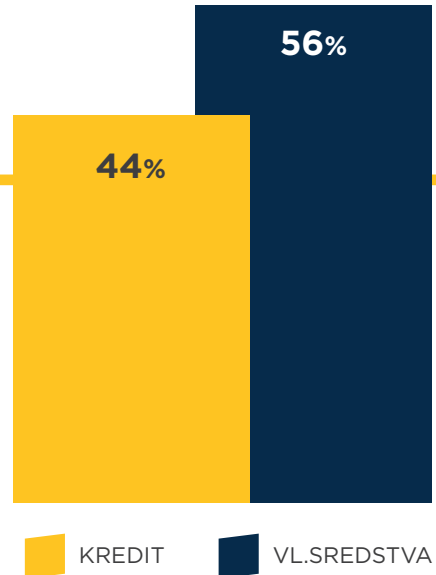
Izvor: Porezna uprava

PRIKAZ

USPOREDBA PLAĆANJA kredit vs. vlastita sredstva

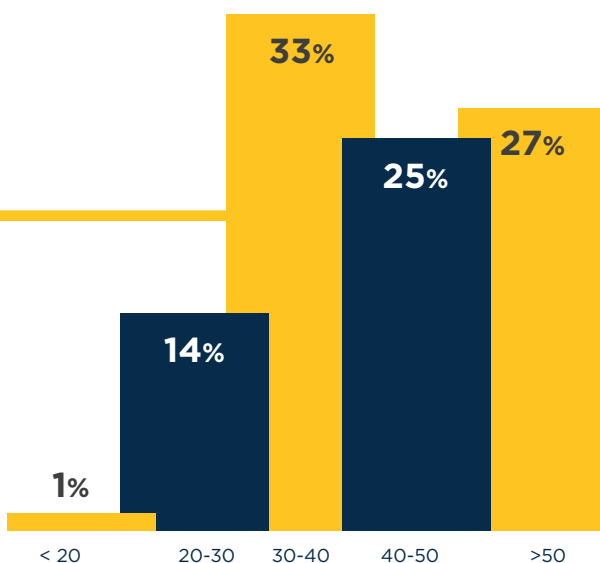
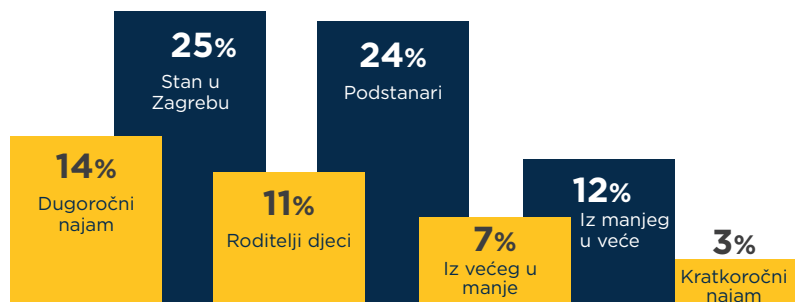
Iako prevladava kupnja vlastitim sredstvima, i to u postotku od 56%, potrebno je naglasiti da se često radi o više uzastopnih transakcija od kojih je prva najčešće financirana kreditom poslovne banke.

Kupnja stranaca najčešće je financirana vlastitim sredstvima što također doprinosi visokom postotku plaćanja gotovinskim transakcijama.



RAZLOG KUPNJE

Najčešći razlog kupnje je kupnja stana u Zagrebu kupaca koji žive izvan Zagreba radi školovanja djece, te kao i potencijalne investicije, te kupnja prve nekretnine u Zagrebu od strane podstanara.



STAROSNA DOB KUPCA

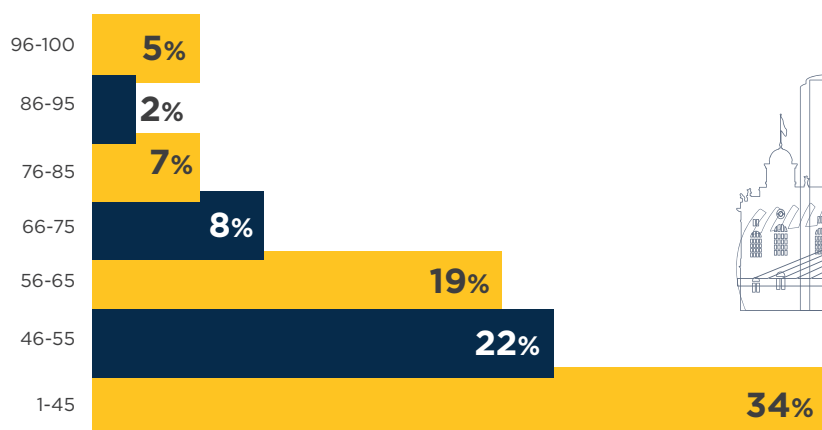
Mladi od 30 do 45 godina najčešći su kupci u prvoj polovini 2023. godine kao kupci APN kredita. Dobna skupina starija od 50 godina kupuje nekretnine ili kao investiciju, ili kupnju za djecu.

Izvor: Opereta d.o.o.

GRAD ZAGREB

U **2023.** godini najprodavanije kvadrature stanova su do **65 m²**.

Povećan interes za tom kvadraturom vezan je uz zadnji krug subvencioniranih stambenih kredita (APN kredita).



56%

Najprodavanija kvadratura

Prodaje se više od **50%** stanova veličine do **55 m²**.

3,7%

Vrijeme za prodaju

Prosjek prodaje stana u Zagrebu je **3,7** mjeseci.

7,3%

Tražena vs cijena

Razlika između tražene i realizirane cijene je **7,3%**.

Izvor: Opereta d.o.o.

KVARTOVI

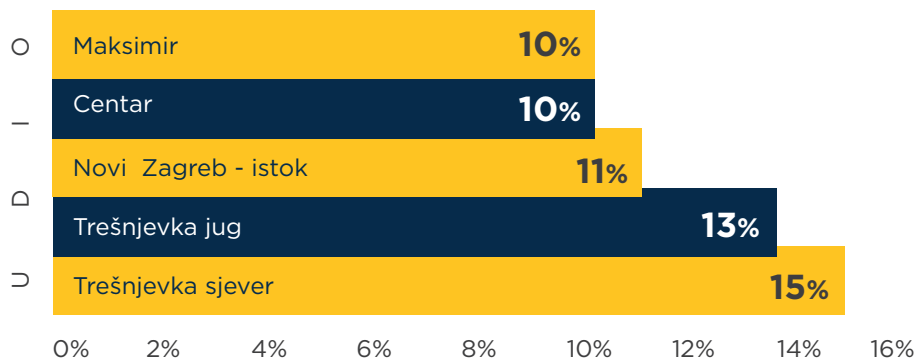


TOP 5 KVARTOVA

Trešnjevka sjever je **najprodavaniji kvart** u Zagrebu. Veliki interes kupaca se odnosi i na Trešnjevku jug i Novi Zagreb.

Centar grada i Maksimir i nadalje imaju svoje vjerne kupce.

Top 5 najprodavanijih kvartova u Zagrebu



Najniži postotak kupnje stanova u 2023. godini je području Podsljemenske zone.

Taj kvart je zanimljiviji kupcima za izgradnju ili kupnju kuće.

Izvor: Opereta d.o.o.

*Analitika ne obuhvaća novogradnju

TRENDOVI

Unatoč gospodarskim izazovima i raznim fluktuacijama, tržište nekretnina **održalo je stabilnost** tijekom **2023.** godine. Iako značajniji pad nije zabilježen, uočeni su određeni pomaci na tržištu.

Za **2024.** godinu, podaci ukazuju na **kontinuitet stabilnosti** na tržištu nekretnina, naglašavajući otpornost tržišta unatoč izazovima.





OPERETA
BILTEN

AUTORI

Jelena **Kravoščanec Todorović**
Martina **Mataić Škugor**

 +385 1 382 0050

 jelena@opereta.hr | martina@opereta.hr

 www.opereta.hr

 Ulica grada Vukovara 20, Zagreb



*Sadržaj ovog biltena isključivo je informativnog karaktera i nije ni na koji način obvezujući za Opereta d.o.o. Brojke sadržane u ovom biltenu mogu imati određena odstupanja i na njih se ne smije oslanjati za investicijske ili bilo koje druge svrhe ili ih tretirati kao savjet ili ponudu za kupnju ili prodaju nekretnina.