

TRŽIŠTE NEKRETNINA

Što će biti do 2027.? Nekretnine u Hrvatskoj već su sad nepriuštive domaćim građanima

Piše: Korana Sutlić Objavljeno: 04. prosinac 2022. 12:00

Share Twitter Email



© / SHUTTERSTOCK

Na okruglom stolu o ekonomiji moglo se čuti različitih općenitih prognoza, od optimističnih do onih da će situacija biti teža

Suzdržani optimizam, zbog krize, obilježio konferenciju Filipović nekretnine TREND 2023. - 2027.

Konferencija Filipović o trendovima razvoja i tržišta nekretnina u Hrvatskoj koja se održala prije nekoliko dana u hotelu Esplanada u Zagrebu, ako je suditi po onom što su rekli govornici, prošla je s nešto manje optimizma nego prijašnje. To, naravno, ne čudi s obzirom na poznate okolnosti kao što su inflacija, rat u Ukrajini, postpandemija, nedostatak kvalificirane radne snage u graditeljstvu i drugo. Prezentirani su trendovi razvoja i tržišta nekretnina u petogodišnjem razdoblju od 2023. do 2027. godine, koji su manje-više svi sagledani s dozom opreza. Moglo bi se zaključiti da je trenutno situacija za investitore takva da od investicija ne treba odustajati, ali je dobro uzeti u obzir mnoge faktore prije konačnih odluka.



© NERA ŠIMIĆ/CROPIK

Sudionici okruglog stola Makroekonomija, mezeekonomija i mikroekonomija u službi razvoja i tržišta nekretnina: Marin Štenglin, Željko Bedenic, Hrvoje Stojić, Goran Šaravanja i Danijela Poljak

Stopa inflacije

Na okruglom stolu o ekonomiji u službi razvoja i tržišta nekretnina moglo se čuti različitih općenitih prognoza, od optimističnih da će Hrvatska relativno dobro proći kroz sve ovo što se događa do onih da će situacija biti teža i neće se oporaviti još nekoliko godina.

- Potražnja će se normalizirati 2024. godine, šokovi bi tada trebali biti iza nas, čak i smanjenje kreditnih stopa - kazao je Hrvoje Stojić, makroekonomist iz PBZ Croatia osiguranje za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima.

Nije želio davati savjete za investitore zbog kamatnog šoka, jer se dižu kamate puno brže i ranije nego što se to prije godinu dana očekivalo.

U vezi s krizom, kako je Ukrajina kad je ušla u rat imala još dosta zaliha, ponajprije vezano uz poljoprivredu u kojoj su bili dosta bitni za šire tržište, kakva će biti situacija bez tih zaliha tek će se vidjeti iduće godine.

- Očekuje se niža stopa inflacije iduće godine, a za nekoliko će se godina situacija vratiti u normalne okvire u Europi - rekao je Goran Šaravanja, ekonomist, iz Hrvatske gospodarske komore, koji smatra da su rizici za Hrvatsku puno manji zbog niz razloga.

Hrvoje Stojić istaknuo je i još jedan potencijalni globalni rizik - ponašanje kineske ekonomije te činjenicu da bi recesija bila još veća da kod njih nije lockdown, ali oni će jednom izaći iz lockdowna i djelovati inflatorno na svjetsku ekonomiju, što ne treba zanemariti.



© NERA ŠIMIĆ/CROPIK

Panel Moderni petoboj razvoja i tržišta nekretnina: Predrag Tutić, Patrick Franolić, Zoran Danilović, Dubravko Ranilović i Renata Suša

Goran Šaravanja rekao je, pak, da će ulazak u zonu Schengen i uvođenje eura biti pozitivno za tržište nekretninama u kojem vidi perspektivu za Gorski kotar, Liku i Istru koja je malo naseljena, jer će interes biti veći.

Na pitanje hoće li nekretnine postati nepriuštive građanima Hrvatske, Hrvoje Stojić je odgovorio da one već to jesu, da je taj trend već takav. Na tržištu je dosta manjih građevina za one s većom platežnom moći.

- Mislim da će cijene stambenih nekretnina lagano početi stagnirati, iako je Zagreb specifično tržište zbog posljedica potresa i manje ponude nego recimo 2019. godine te ima potražnje za kvalitetnim stambenim nekretninama - istaknuo je Marin Štenglin, član Uprave Alfa Stan Grupe.

Cijene stambenih nekretnina mogle bi početi stagnirati, iako je Zagreb specifičan zbog potresa i manje ponude

Na okruglom stolu Petoboj razvoja tržišta nekretnina - stanovanje, turizam, uređi, trgovina i logistika, govorio je Dubravko Ranilović, partner u agenciji Kastel - Zagreb i predsjednik Udruženje poslovanja nekretninama pri HGK.

- Potražnja stranih državljana je velika, gotovo 40 posto nekretnina ove su godine stjecali stranci. No, Njemačka odakle su mnogi od njih zadnjih tri mjeseca bilježi usporavanje tržišta nekretnina, što bi se moglo prenijeti i na nas - kazao je.

Dodao je da su tražene cijene nekretnina već često nerealne, no da bi se to doista odrazilo na cijene, trebalo bi dulje vremena, tako su kod prošle krize šest mjeseci još prodavatelji nastojali nuditi nekretnine po prijašnjim cijenama prije nego je došlo od prvih većih korekcija na tržištu. Ranilović je kritizirao preveliku apartmanizaciju na obali potaknutu i vrlo niskim pafsalnim porezom, koja više ne potiče domaće stanovništvo nego privlači strane investitore.



© NERA ŠIMIĆ/CROPIK

Predrag Tutić iz Cushman & Wakefield/CBS International i Patrick Franolić iz agencije Spiller Farmer osvrnuli su se na uredsko tržište u Hrvatskoj

Predrag Tutić, country Manager iz Cushman&Wakefield/CBS International, osvrnuo se na tržište uredima rekavši da je malo takvih projekata te da je u najavi realizacije dviju većih zgrada u Zagrebu. Razlog tome je što je najam ureda relativno povoljan iako vrlo stabilan, a investicije su u takve projekte velike. Rad od kuće u Hrvatskoj nije smanjio potražnju za uredima, rekao je Patrick Franolić, managing director agencije Spiller Farmer, jer je uglavnom prisutan u branšama koje su u svojim zgradama.

Retail sektor

Neki među njima svoje su poslovne zgrade prodali i odmah našli kupce jer za najam i kupnjom ima potražnje. Mnoge poslovne zgrade kod nas su stare više od 15 godina, što nije dobro. Predrag Tutić je kao i da ima potrebe za uredima, a Splitu i Rijeci, ali da investitori trebaju dobro proučiti koji tip takvih objekata graditi.



© NERA ŠIMIĆ/CROPIK

GRADEVINA

Cijene materijala padaju, ali nema radne snage

O projektima tvrtke Alfa stan govorio je Marin Štenglin, član Uprave Alfa Stan Grupe, kao i o prilikama za investiranje i radnoj snazi u građevini. - Mi stalno osluškujemo tržište i ekonomiju te sve to moramo staviti u realnu projekciju, dovesti do kraja i slušati unutarnji osjećaj. U našem projektu Keglić u Zagrebu srušena je stara zgrada koja nije koristila ni gradu ni stanovništvu, odlučili smo otvoriti čitav blok, nove zgrade povezat će susjedne ulice. Bit će poslovno-stambene namjene, s tri etaže parkinga, za parkirnim mjestima postoji strašno velik interes građana tog dijela grada, a gradit će se iduće tri godine - kazao je M. Štenglin. Cijene građevinskog materijala, komentirao je situaciju kazavši, da je primjerice željezo čak jeftinije nego 2019. godine, kao i neki drugi materijali koji su cijenom pali. - Međutim, imamo veliki poremećaj cijena radne snage, svi se lancu krpamo s nedostatkom radne snage. Mi trenutno na gradilištu imamo radnika iz Ukrajine, Nepala, čak i dva Meksikanca. Problem je što su naučili drugačije raditi, tako da smo morali pojačati nadzor. Zadnji projekt umjesto u seljači završili smo u lipnju - kazao je. Ipak, jedan dio radnika vratio se iz inozemstva u Hrvatsku, nakon što su radeći vani ostvarili pravo na mirovinu, jer same plaće ne razlikuju se mnogo od onih u Zagrebu. - Zbog usporenja suradnje s Gradom Zagrebom prije dvije godine otvorili smo lokacije u Splitu, preuzeli smo ulogu developera za primjerice kvalitetan dom za starije osobe. Vani su takvi vrhunski objekti kao hoteli, oni koji tu borave imaju svoj vrt, trenera, hranu po izboru... Cijena smještaja je oko 3000 eura mjesečno. To zvuči našim ljudima mnogo, ali recimo jedan moj poznanik koji je bio domar u školi u Švicarskoj ima mirovinu 6000 eura - naveo je M. Štenglin jednu od njihovih aktualnih investicija, a razmišljaju i o hotelu te sportsko-rekreativnom projektu

- Vezano uz trgovačke centre i retail, imamo svega i svega dovoljno. Nedostaje samo retail prostora po nekim kvartovima u Zagrebu, recimo u Sesvetama. Budućnost gradova je u brownfield investicijama, to dolazi, kao što je obnova recimo Koteksa u Splitu, potrebe za greenfieldom nema - smatra Franolić.

Vezano uz logistiku, trenutni kapaciteti su također manje-više dovoljni, zaključili su sudionici, taman s ovima koji su sad završeni, iako ima još nekoliko projekata u najavi.