

Tržište nekretnina u Hrvatskoj se pjeni, cijene su na razinama od prije krize, a posebno to vrijedi za Jadran, rekao je Vujčić.

Cijene stanova u Hrvatskoj uzletjele su na pretkrizne razine pa smo nedavno zabilježili najveći skok cijena u EU od čak 10,4 posto. Da je stanje uzavrelo i da se stvara nekretninski balon, sada ističe i guverner Hrvatske narodne banke Boris Vujčić koji je s konferencije "Izazovi promjene", u organizaciji mirovinskih fondova i burze u četvrtak, istaknuo da stanje podsjeća na ono uoči financijske krize.

– Tržište nekretnina u Hrvatskoj se pjeni, cijene su na razinama od prije krize, a posebno to vrijedi za Jadran. U Zagrebu je situacija slična, a tome doprinosi činjenica da u nekretnine ulažu i građani i poduzeća i institucionalni ulagači. Zbog pada kamata svi love prinose i pokušavaju zaraditi – kazao je Vujčić pa podsjetio da je tržište nekretnina ciklično te da osim faze rasta postoji i faza pada, koja može donijeti velike neizvjesnosti. Istaknuo je i da je sve veći jaz između troškova gradnje nekretnina i cijena na tržištu, a tome možemo dodati i da se povećava razlika između realiziranih i traženih cijena nekretnina pa se nerijetko traži i do 250 eura po kvadratu viša cijena od one koja je zaista i ugovorena.

Nije guverner prvi koji upozorava na ovaj problem, to mjesecima čine i stručnjaci s tržišta koji ističu da su cijene narasle iznad održivih razina. Ono što zabrinjava je činjenica da nema naznaka da će se taj rast zaustaviti jer, kao što je napomenula Maruška Vizek s Ekonomskog instituta Zagreb, dok god raste BDP, kamatne stope ostaju niske, a država nastavlja s programom subvencioniranja kredita, nema razloga za pad cijena. Zagreb je zabilježio skok cijena od 14 posto u godinu dana pa su sada kvadrati jednako skupi kao i 2008., a cijene na Jadranu premašile su pretkrizne razine i prije. Kvadrati bi uskoro mogli postati nepriušitvi domaćem stanovništvu s obzirom na to da njihova cijena raste puno brže od primanja. Prosječna cijena kupljenog stana u Zagrebu je 1720 eura po četvornom metru, a u Splitu se za kvadrat stana traži i više od 2500 eura po kvadratu, [piše Večernji list](#).

Iako je jasno da bi trebalo usporiti taj rast, na što upozorava i guverner, regulatori su nemoćni. Vujčić ističe da ovaj skok cijena nije generiran aktivnostima banaka te da banke nisu u opasnosti od eventualnog pada na tržištu jer se u nekretnine i ne ulaže toliko uz pomoć kredita, kao što je to bio slučaj uoči krize. Ipak, posredno banke jesu izložene jer rastu kreditni plasmani sektoru poduzeća, a ona pak ulažu u graditeljstvo, turizam i nekretnine pa su ti krediti usko vezani za cijenu stanova i poslovnih prostora.

Rast cijena tjera visoka potražnja, a ona je prije svega vezana za utrku za zaradom. Kamate su povijesno niske, kao i prinosi na tržištu novca, a nekretnine su konzervativnijim ulagačima i građanima "sigurnija luka" nego dionice. Nema naznaka da će kamate rasti, nego dapače ostaju u negativnoj zoni.

Razdoblje negativnih kamatnih stopa u eurozoni će se nastaviti. Ta je politika sve manje učinkovita, nije ubrzala rast, a u jednom trenutku može postati kontraproduktivna, da potiče kontrakciju, a ne ekspanziju. Pitanje je je li strpljen ovdje i spašen, kazao je Vujčić. Mnogi za rast cijena nekretnina krive i državni program subvencija kupnje prve nekretnine, ali ministar financija Zdravko Marić podsjetio je na to da u ukupnom broju transakcija nekretnine iz tog programa čine manji dio. Ono što bi moglo regulirati tržište svakako je porez na nekretnine, ali

Guverner Vujčić upozorava: Stvara se nekretninski balon, ovako je bilo prije krize

Kategorija: GOSPODARSTVOAžurirano: Petak, 25 Listopad 2019 10:53

Objavljeno: Petak, 25 Listopad 2019 10:53

kako je Marić istaknuo, od njega se odustalo i to je “završena priča”, piše Večernji list.

