

# Kritički osvrt na „Pregled tržišta nekretnina“ (izdanje EIZ/MGIPU) i problematika postojeće „baze podataka“ u RH

Igor Kaluđer

# Sadržaj

## 1. Pregled tržišta nekretnina

1. Zakonski okvir
2. Autori
3. Metodologija
4. Rezultati
5. Interpretacija
6. Usporedba s DZS
7. Nedostajući pokazatelji
8. Zaključak

## 2. Problematika baze podataka

1. Obilježja nekretnina i realizirane cijene
2. Kapaciteti javne uprave
3. Rješenje

# Zakonski okvir

## *Članak 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*

(1) Ministarstvo najmanje jednom godišnje do 30. travnja za proteklu godinu izdaje Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske s pregledom približnih vrijednosti i drugim parametrima vezanim uz analizu tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina (u dalnjem tekstu: *Pregled tržišta nekretnina*), **uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.**

(2) Pregled tržišta nekretnina Ministarstvo izrađuje na osnovi dostavljenih podataka od povjerenstava i analize podataka u eNekretninama te izdaje u informatičkom obliku i javno objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

# Autori

- Ekonomski institut, Zagreb
- Kriteriji temeljem kojih je MGIPU dodjelilo posao EIZ-u?
- Uloga visokog procjeniteljskog povjerenstva?
- Uključenost struke (vještaci, procjenitelji, agenti, itd.)?

# Metodologija

- Varijable:
  - Broj transakcija
  - Kupoprodajna cijena
  - Površina
  - Starost
- Statističke mjere: medijan, 5-ti, 25-ti, 75-ti i 95-ti percentili
- Dimenzije:
  - Vrsta nekretnina
  - Geografska podjela po županijama i općinama/gradovima

# Metodologija

- Nema detaljnog obrazloženja metodologije
- Korištenje ne-evaluiranih podataka iz PU
- Temeljni analitički postupci nisu odrađeni, npr. čišćenje ekstremnih vrijednosti i pogrešnih unosa:

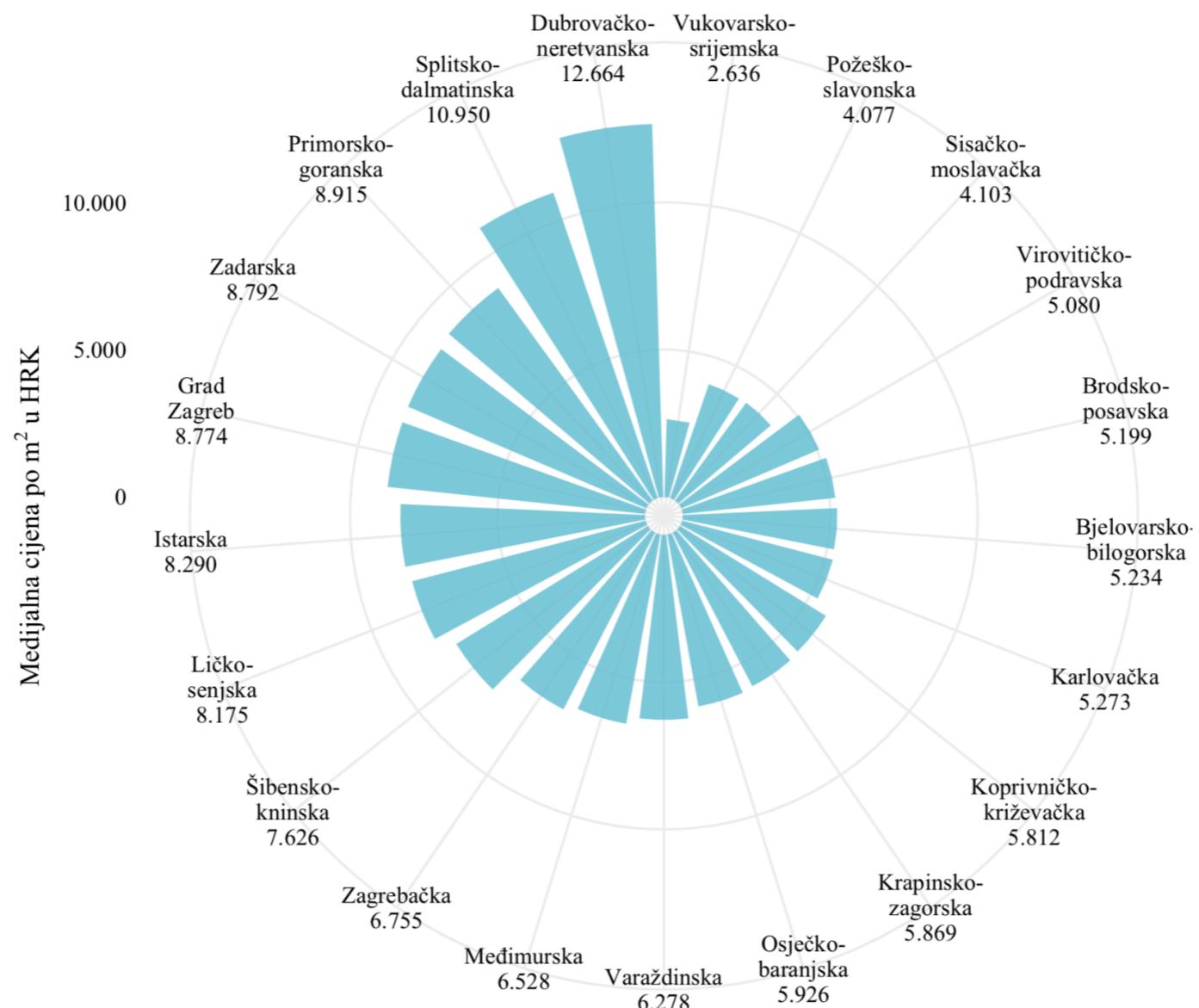
*"Također, iako postoje očite pogreške u unosu određenih transakcija, opažanja nisu odbacivana niti po jednom inherentno arbitarnom ključu, već su ostavljena u bazi – kako je ovo prvi pregled ovakve vrste u Hrvatskoj, čak su i pogreške korisna informacija.", str. 11.*

# Metodologija - grupiranje nekretnina

- Grupiranje po vrsti prema PU:
  - Npr. stanovi i apartmani su spojeni u jednu grupu
- Geografsko grupiranje po županijama i općinama/gradovima
- Oba grupiranja ne zadovoljavaju zahtjeve ozbiljne analize

# Metodologija - neprimjerene vizualizacije

Slika 3.4: Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK 2012.–2017. po županijama



# Rezultati - malo i nelikvidno tržište

Tablica 2.2: Broj transakcija po vrsti ugovora i godinama

Vrsta ugovora/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Kupoprodaja	85.857	84.499	81.490	83.017	96.180	97.068	528.123
Zakup	17	18	130	1.259	2.302	1.580	5.313
Najam	0	1	67	892	1.022	904	2.886
Služnost	4	2	8	214	65	5	298
Pravo građenja	35	17	16	23	22	50	163
Ugovor o zamjeni	0	0	2	23	6	0	31
Nagodba	0	0	1	5	1	0	7
Zakup uz pravo služnosti	0	0	0	4	1	0	6
Ugovor o ulaganju stvari u društvo	0	0	0	1	1	0	2
Zakup uz pravo građenja	0	0	0	1	0	0	1
Ukupno	85.913	84.537	81.714	85.439	99.600	99.607	536.830

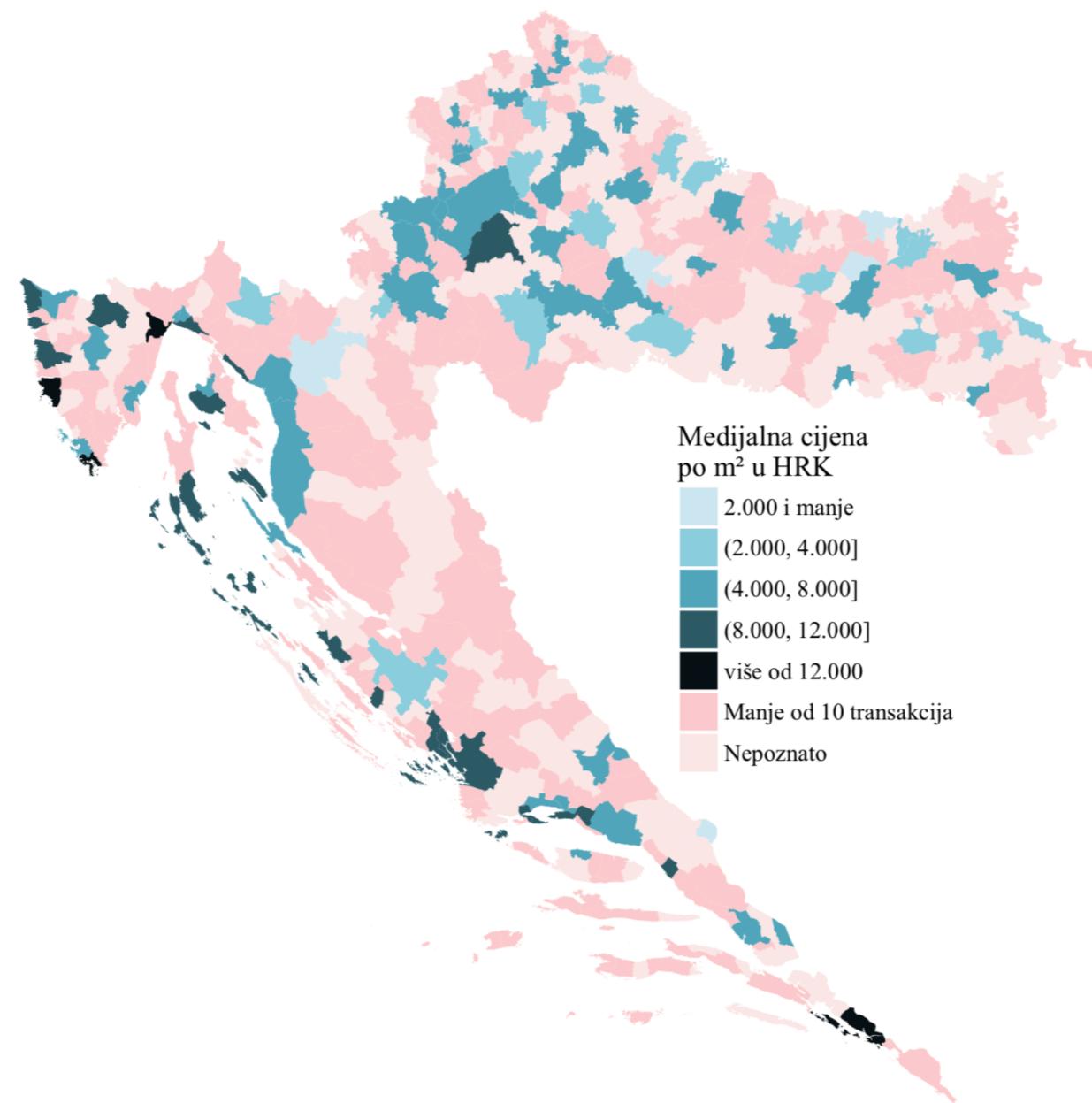
# Rezultati - malo i nelikvidno tržište (2)

Tablica 3.11: Broj prodanih obiteljskih kuća po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Primorsko-goranska	455	423	366	453	419	371	2.487
Splitsko-dalmatinska	299	315	329	322	354	416	2.035
Osječko-baranjska	391	267	240	336	406	260	1.900
Grad Zagreb	375	324	206	211	311	439	1.866
Istarska	217	237	259	316	362	408	1.799
Šibensko-kninska	216	234	223	191	236	181	1.281
Zadarska	214	122	136	181	154	138	945
Vukovarsko-srijemska	203	192	116	105	104	54	774
Dubrovačko-neretvanska	72	95	78	118	119	144	626
Ličko-senjska	75	59	48	91	108	82	463
Zagrebačka	75	49	72	70	74	70	411
Sisačko-moslavačka	93	59	51	61	58	69	391
Brodsko-posavska	109	44	32	21	37	126	369
Međimurska	33	43	25	99	122	19	341
Varaždinska	61	24	18	60	114	31	308
Karlovačka	37	23	24	48	40	33	205
Bjelovarsko-bilogorska	26	26	17	21	27	57	174
Krapinsko-zagorska	35	24	15	21	40	6	141
Virovitičko-podravska	33	21	19	8	9	22	112
Požeško-slavonska	12	5	12	13	29	20	91
Koprivničko-križevačka	2	3	1	6	5	4	21
Ukupno	3.033	2.589	2.287	2.752	3.128	2.950	16.740

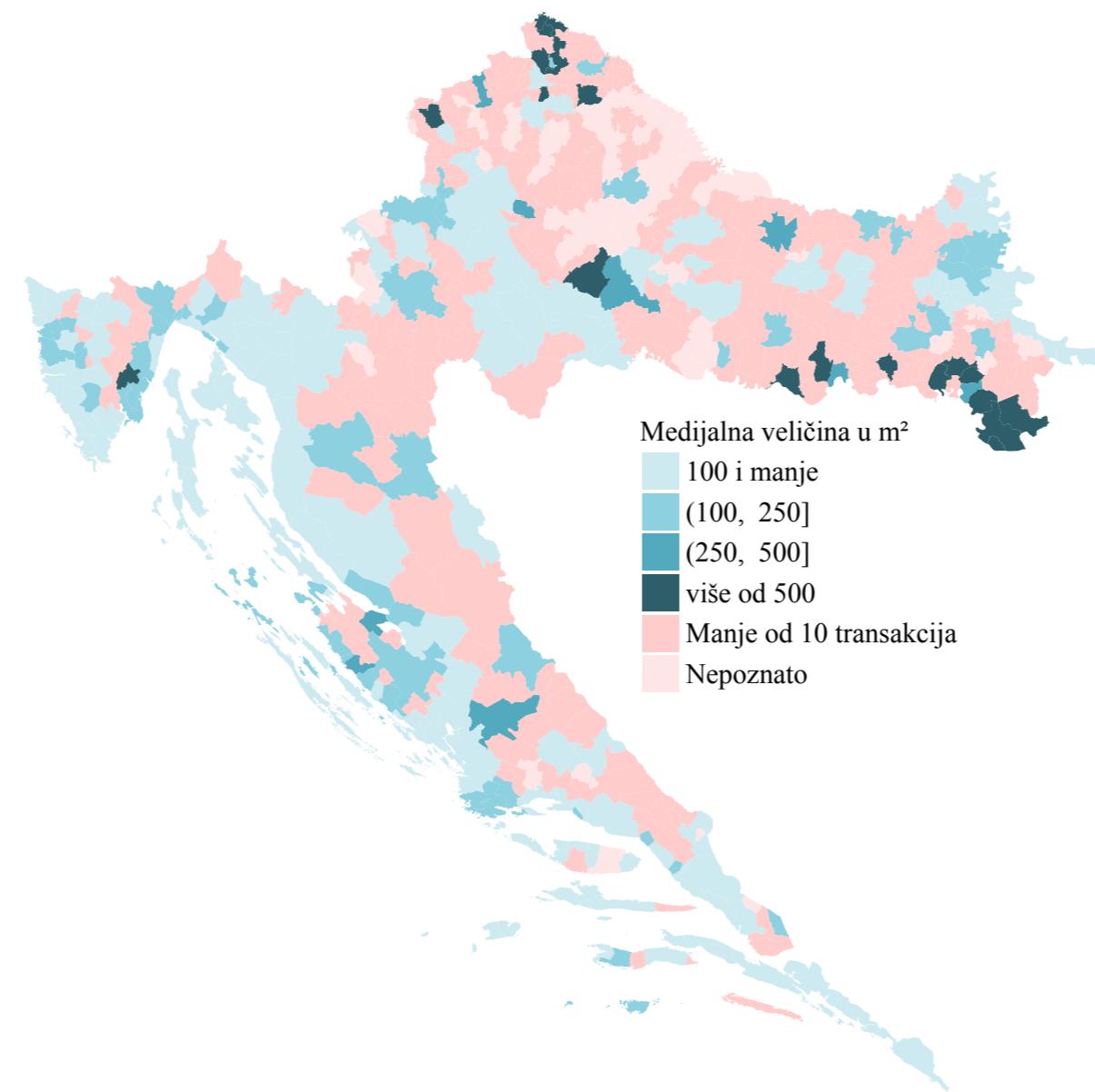
# Rezultati - malo i nelikvidno tržište (3)

Slika 5.9: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u HRK 2012.–2017. po JLS-ovima



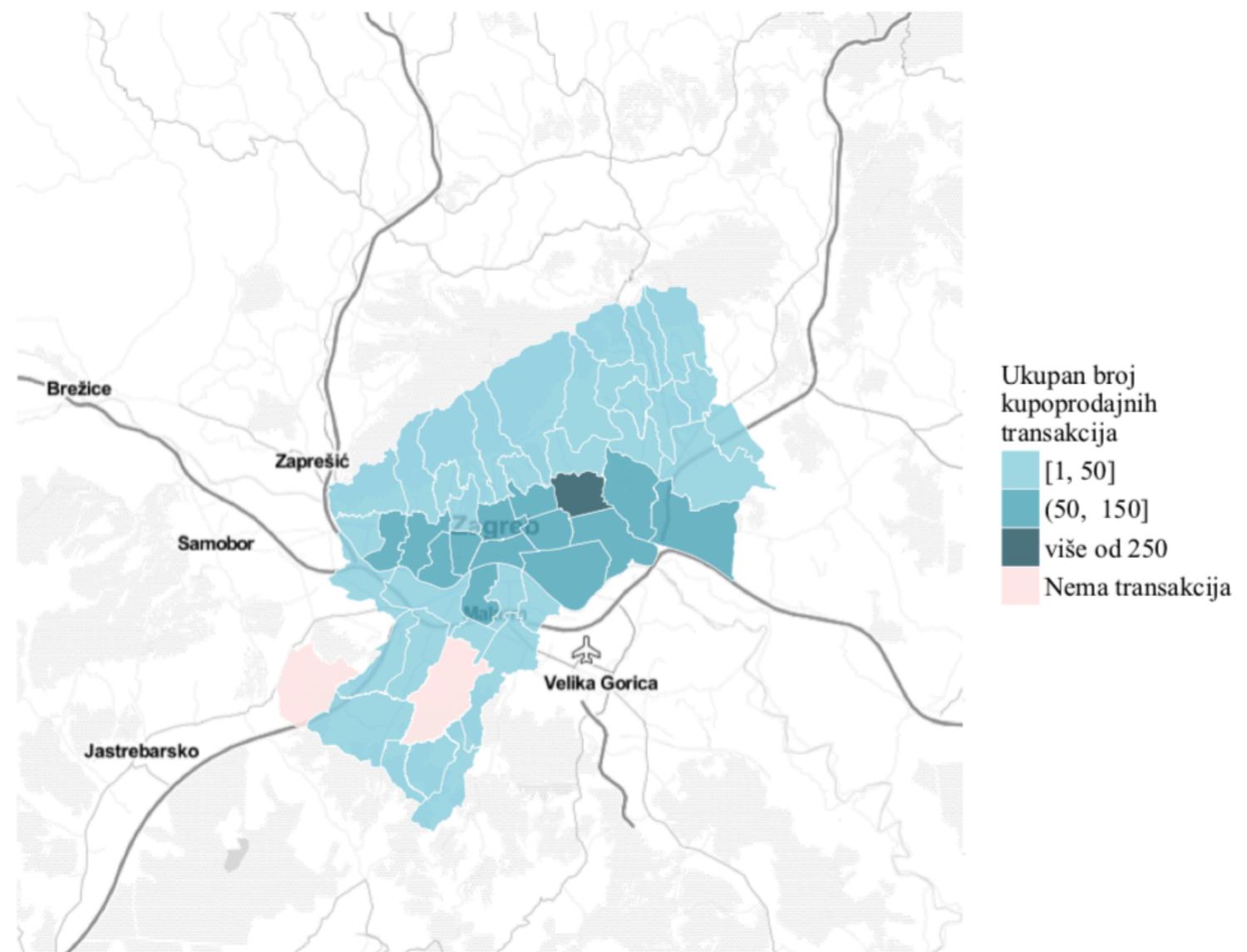
# Rezultati - Kvaliteta podataka

Slika 3.29: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> 2012.–2017. po JLS-ovima



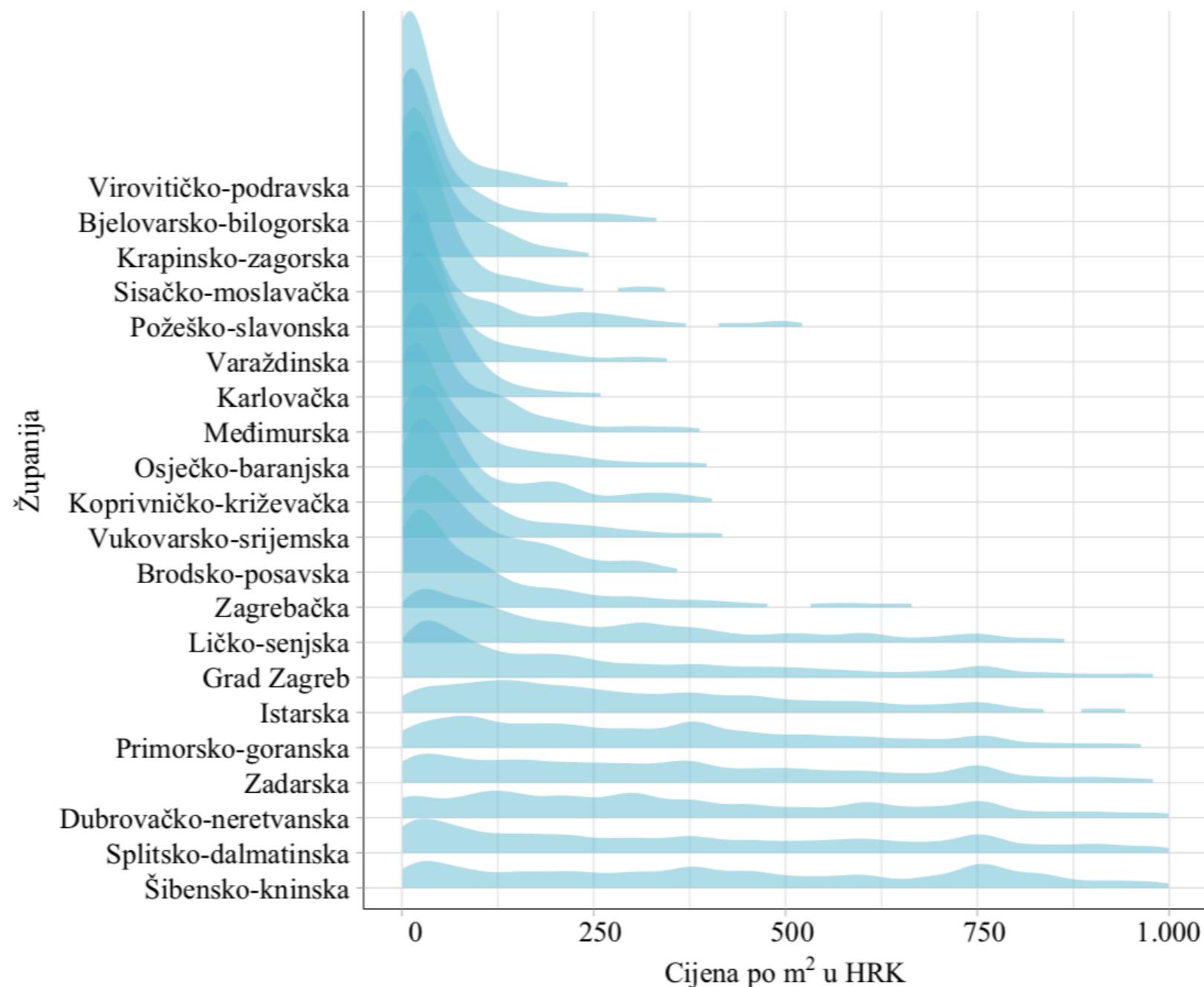
# Rezultati - Kvaliteta podataka (2)

Slika 3.31: Broj prodanih obiteljskih kuća 2012.–2017., Zagreb



# Rezultati - velika disperzija cijena

Slika 4.25: Distribucija cijene građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK 2012.–2017. po županijama



# Rezultati - velike razlike u likvidnosti

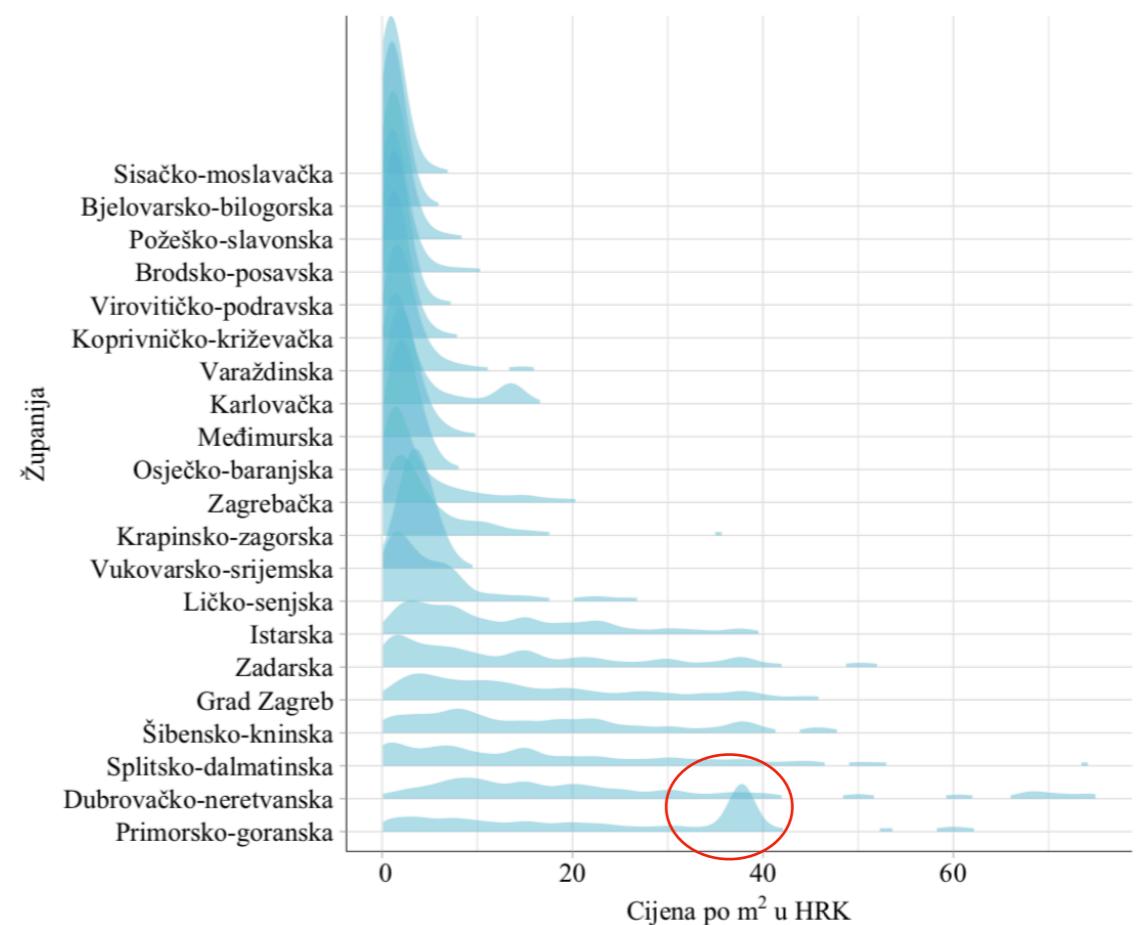
Tablica 4.13: Broj prodanih građevinskih zemljišta po županijama i godinama

Županija/godina	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Ukupno
Primorsko-goranska	2.017	2.183	2.128	2.065	2.443	2.378	13.215
Splitsko-dalmatinska	1.382	1.433	1.583	1.359	1.873	2.191	9.821
Istarska	1.284	1.249	1.385	1.216	1.581	2.262	8.977
Zadarska	1.373	1.337	1.473	1.179	1.566	1.654	8.582
Zagrebačka	943	911	929	690	714	762	4.949
Grad Zagreb	952	729	748	623	744	534	4.330
Šibensko-kninska	678	704	729	681	786	702	4.280
Dubrovačko-neretvanska	502	468	530	414	447	512	2.873
Karlovačka	617	440	320	439	395	366	2.577
Krapinsko-zagorska	417	415	429	375	387	391	2.414
Varaždinska	427	446	218	221	325	291	1.928
Osječko-baranjska	379	369	263	230	327	150	1.718
Sisačko-moslavačka	308	225	156	427	284	195	1.595
Ličko-senjska	224	177	348	179	255	263	1.446
Međimurska	250	187	178	189	288	175	1.268
Vukovarsko-srijemska	209	145	106	91	104	189	844
Brodsko-posavska	163	199	100	107	115	152	836
Koprivničko-križevačka	108	95	77	180	161	130	751
Bjelovarsko-bilogorska	181	88	213	108	76	78	744
Virovitičko-podravska	71	138	103	94	122	93	621
Požeško-slavonska	81	44	39	74	33	37	308
Ukupno	12.566	11.982	12.055	10.941	13.026	13.505	74.077

# Interpretacija rezultata

- Najvrijedniji dio svake analize - interpretacija gotovo u potpunosti nedostaje
- Interpretacija se svodi na trivijalno ponavljanje pokazatelja iz tablica i grafova bez prave kontekstualizacije
- "*Distribucija Primorsko-goranske županije značajno odudara od ostalih 20 jer ima grbu na vrlo visokoj razini cijene od približno 38 kuna po m<sup>2</sup>.*", str. 87.
- Ovakva izvješća, bez analitičkog procesa i interpretacije rezultata, moguće je lako u potpunosti automatizirati

Slika 4.5: Distribucija cijene poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK 2012.–2017. po županijama



# Usporedba s DZS

	Godišnja stopa promjene cijene stambenih objekata DZS (%)	Godišnja stopa promjene medijalne cijene stanova/ apartmana, Pregled tržišta nekretnina EIZ & MGIPU (%)
2013	-1,7	-3,6
2014	-1,4	-2,2
2015	-2,1	-3,6
2016	0,8	0,4
2017	7,6	5,3

# Nedostajući elementi

1. Pregled približnih vrijednosti
2. Faktori ponude i potražnje
3. Zakup/najam
4. Specifične vrste nekretnina
5. Analiza po bitnim obilježjima nekretnina
6. Koeficijenti za preračunavanje
7. Koeficijenti prilagodbe
8. Stope kapitalizacije
9. Cijene zakupa/najma
10. Stope popunjenošti
11. Održivi vijek korištenja
12. ...

# Problematika baze podataka - obilježja

- Dostupno tek nekoliko obilježja
- I tih nekoliko obilježja je upitne kvalitete - npr. površina
- Zakonodavac predlaže da "sami istražujemo" i daje primjere izrade modela
  - Brojne greške u statističkoj metodologiji
  - Obilježja se ne mogu promatrati izolirano

# Problematika baze podataka - realizirane cijene

- Neevaluirane transakcije
- Transakcije koje ne zadovoljavaju uvjete tržišne vrijednosti:
  - Gdje je prodavatelj prisiljen na prodaju – tvrtke u finansijskim problema, predstečajnoj nagodbi, stečaju ili likvidaciji
  - Gdje postoje osobne i neuobičajene okolnosti – transakcije među osobama i društvima koje su rodbinskoj, poslovnoj, vlasničkoj ili drugoj vezi
  - Gdje je prijavljena kupoprodajna cijena manja od stvarne zbog porezne evazije ili drugih razloga
  - Gdje se radi o izvlaštenjima i drugim postupcima
  - Gdje predmetna nekretnina nije bila adekvatno oglašena na tržištu
  - ...
- Skup evaluiranih transakcija mora biti dovoljno velik da u svim bitnim stratumima postoji homogen skup nekretnina
- Trenutni proces evaluacije ima bar dva problema:
  - Način biranja članova povjerenstava ne osigurava iskustvo i poznavanje tržišta
  - Podaci su oskudni i upitne kvalitete

# Izvadak iz "Izvješća o tržištu nekretnina za 2017. godinu za GRAD ZAGREB"

"Podatak o jediničnoj cijeni kn/m<sup>2</sup> u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivali krive rezultate iz slijedećih razloga:

- podatci nisu evaluirani u potpunosti,
- stručnim službama je onemogućen uvid u povijest katastra nekretnina i u izdane dozvole što je nužno za kvalitetnu evaluaciju,
- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine iščitati i upisati stvarne površine ,
- u aplikaciji nije moguće koristiti koeficijente korisne vrijednosti površina kako bi se dobio poredbeni pokazatelj – obračunska površina kojom se dijeli ukupno ugovorena vrijednost,
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje ... u ruralnim dijelovima radi se o niskim cijenama od približno 150-200 kn/m<sup>2</sup>, dok u atraktivnim dijelovima Grada vrijednosti dosežu preko 6.000 kn/m<sup>2</sup> te stoga prosjek nije niti moguće dati jer su zemljišta međusobno neusporediva,
- kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je približno 5% od ukupnog broja evidentiranih ugovora, nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta,
- veliki broj ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta prikazuju nerealne cijene koje su primjereno za poljoprivredna zemljišta."

# Kapacitet javne uprave

- Ako je Grad Zagreb uspio evaluirati 6% kupoprodajnih transakcija, kakav kapacitet tek imaju ostale JLS?
- Prikupljanje podataka o nekretninama od vlasnika za obračun poreza na nekretnine (počeli, pa odustali)
- Ne postoji standardna i ažurna adresna baza

# Primjer Grada Vrgorca

- 2.140 od 8.414 tlocrta iz digitalnog katastarskog plana se poklapa s tlocrtima iz registra prostornih jedinica
- 1.755 od 3.730 tlocrta iz registra prostornih jedinica se poklapa s tlocrtima iz detaljnog katastarskog plana
- Od 3.730 adresa, na njih 1.589 nalaze se evidentirani obveznici, a na čak 2.141 adresa nema niti aktivnih niti neaktivnih obveznika plaćanja komunalne naknade
- Još veći problem je površina: u četvrti Pčelinjak ukupna površina tlocrta zgrada (RPJ) iznosi 7.438 kvadratnih metara, a ukupna površina zadužene komunalne naknade 8.447 m<sup>2</sup> - obzirom da objekti imaju dvije ili tri etaže procjena stvarne površine je između 15.000 i 20.000 m<sup>2</sup>

# Rješenje

- Ili deregulacija ili ustroj inf. sustava koji će omogućiti sve propisane preduvjete
- Obilježja se mogu prikupiti samo od dionika koji imaju direktni kontakt s nekretninom
- Dodatan izvor obilježja, foto dokumentacije, oglašenih cijena su komercijalni dobavljači (npr. oglasnici)
- Realizirane cijene na temelju strogog procesa evaluacije od strane iskusnih stručnjaka iz prakse
- Korisnik sam bira poredbene nekretnine
- Integracija s ostalim sustavima (ZIS, DGU, sudski registar, itd.)

# Zaključak

- Nakon 3 godine od donošenja regulative, jasno je da smo umjesto propisivanja metodologije trebali prvo razviti sustav koji će omogućiti kredibilne pokazatelje o tržištu nekretnina
- Dobili smo sustav koji procjenu vrijednosti nekretnina otežava, produžuje, poskupljuje i otvara prostor manipulacijama
- Umjesto suočavanja s činjenicama, nastavljamo na krivim temeljima - npr. plan približnih vrijednosti
- Stoga predlažemo:
  - 1.Razvoj novog informacijskog sustava koji će omogućiti prikupljanje podataka od vještaka, procjenitelja, agencija i komercijalnih dobavljača
  - 2.Obveznu verifikaciju svih podataka
  - 3.Razvoj baze podataka isključivo na temelju transakcija koje su evaluirane od strane kompetentnih, iskusnih i uglednih stručnjaka
  - 4.Stvaranje uvjeta da ovlašteni korisnik sam odabire skup poredbenih nekretnina sukladno svom znanju i iskustvu te postavljenom zadatku