

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Održan 39. Forum o poslovanju nekretninama

Tržište nekretnina u Hrvatskoj suočava se s izazovima usporavanja, smanjenja potražnje i nedostatka ponude, što zahtijeva povećanu profesionalnost i prilagodbu svih sudionika

U hotelu *Amadria Park* u Šibeniku 14. i 15. svibnja 2025. održan je 39. Forum poslovanja nekretninama. Dvodnevni stručni skup ponovno je okupio vodeće stručnjake iz sektora nekretnina, koji su na predavanjima, okruglim stolovima i radionicama raspravljali o aktualnim temama, izazovima i budućnosti tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Posredovanje u prometu nekretninama podrazumijeva veliku odgovornost, jer posrednici predstavljaju važan čimbenik u povezivanju svih sudionika u procesu, od kupaca i prodavatelja do najmoprimaca i zakupodavaca. Njihova uloga zahtijeva visok stupanj stručnosti i integriteta, jer su zaduženi za to da svaka transakcija bude zakonita, sigurna i transparentna. U tome procesu važnu ulogu imaju i sami korisnici usluga, koji mogu doprinijeti razini profesionalnosti tržišta odabirom isključivo ovlaštenih i legalnih posrednika. Samo se takvim pristupom može dugoročno graditi povjerenje i osigurati viša razina sigurnosti i kvalitete usluge.

Županijske komore Šibenik. Istaknuo je važnu ulogu agencija na tržištu nekretnina i istaknuo kako Hrvatska gospodarska komora, putem Udruženja poslovanja nekretninama, takvim stručnim okupljanjima nastoji poslati jasnu poruku o potrebi podizanja razine profesionalnosti i kvalitete među posrednicima, uvjeren da će takvi naponi imati pozitivan utjecaj na daljnji razvoj tržišta.

Nakon što je Forum svečano otvoren, prvo predavanje održala je Tihana Buić, poslovna tajnica Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK-u, u kojem je predstavila cilj i smjer djelovanja tog udruženja.

U prvome bloku predavanja dan je osvrt na dosadašnje djelovanje Udruženja poslovanja nekretninama, koji su predstavili Dubravko Ranilović (*Kastel Zagreb d.o.o.*), Jasminka Biliškov (*Biliškov nekretnine d.o.o.*), Lana Mihaljinec Knežević (*Zagreb West d.o.o.*), Ivan Bižanović (*Lika nekretnine d.o.o.*) i Borislav Vujović (*Opereta d.o.o.*). Raspravu je moderirao Robert Pokro-

vac iz *Erste nekretnina*, a sudionici su se osvrnuli na dosadašnja iskustva, izazove s kojima se suočavaju te na potrebe za većom profesionalizacijom sektora. Nove zakonske mjere i kreiranje stambene politike započele su proces koji bi trebao osigurati temelje za bolji razvoj i regulaciju tog dijela tržišta.

Dubravko Ranilović, predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK-u, smatra da su se počele nazirati prve promjene, osobito u području stambenog najma, no misli kako je još prerano donositi konačne zaključke o dugoročnim učincima novih zakonskih mjera i stambene politike. Istaknuo je i da bi cijeli proces trebao biti usmjeren na interese svih sudionika na tržištu kako bi se osigurala veća prihvatljivost stanovanja u Hrvatskoj. Iako tražene cijene nekretnina na tržištu i dalje pokazuju trend rasta, pojedini pokazatelji upućuju na moguće promjene koje usporavaju tržišnu dinamiku. To se osobito primjećuje u segmentu stambenih nekretnina, na što stručnjaci upozoravaju već neko vrijeme.

Trend pada potražnje za rabljenim nekretninama i dalje je prisutan, a predviđa se da će pritisci na korekciju cijena i dalje rasti. Prema iskustvima agencija, u tome segmentu bilježi se smanjen broj



Na skupu se raspravljalo o izazovima tržišta nekretnina u Hrvatskoj

Forum je otvoren pozdravnim govorom Josipa Lace, vršitelja dužnosti predsjed-



Panelisti snimljeni tijekom rasprave



Zajednička fotografija predstavnika agencija za poslovanje nekretnostima



Druženje sudionika skupa na terasi hotela Amadria Park

realiziranih transakcija, ponajprije zbog toga što visoke tražene cijene nisu bile prilagođene tržišnim očekivanjima, što je ograničilo interes šireg kruga potencijalnih kupaca.

Cijene i dalje uvelike oblikuje novogradnja, koja ostaje glavni generator njihova porasta. Međutim, zabilježeno je smanjenje izgradnje novih stambenih jedinica, što dodatno ograničava ponudu. Taj nedostatak ponajviše pogađa mlade obitelji i kupce koji na tržište ulaze prvi put. Lana Mihaljinac Knežević, predsjednica strukovne grupe *Komore Zagreb*, smatra kako je jedan od ključnih izazova u agencijskome poslovanju upravo stjecanje povjerenja vlasnika nekretnina u stručnost agenata pri određivanju realne cijene. Istaknula je da pad broja transakcija na godišnjoj razini pokazuje kako ta razina povjerenja još nije postignuta te je istaknula važnost uspostavljanja kvalitetnoga poslovnog odnosa, na čemu bi trebale ustrajati sve agencije koje nastoje unaprijediti standarde poslovanja.

Tržište najma suočava se s ozbiljnim manjkom dugoročnih stanova dostupnih za najam, što je ključan izazov za cjelokupno tržište stambenih nekretnina. Taj problem različito se odražava na pojedine dijelove Hrvatske. Na primjer, porast turističke ponude znatno smanjuje broj stanova dostupnih za cjelogodišnje stanovanje. Ta situacija dodatno otežava pristupačnost stanovanja u priobalnim područjima zemlje, koja u velikoj mjeri ovise o turizmu, ali i u nekim drugim regijama koje su još u fazi razvoja svojega turističkog potencijala.

Drugi blok programa započeo je izlaganjem o najnovijim aktualnostima u sustavu sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma. Predavanje je održala Nina Miliša Ležaja iz Financijskog inspektorata Ministarstva financija, koja je sudionicima približila ključne aspekte i promjene u toj važnoj regulativi. Nakon toga uslijedio je okrugli stol na temu regulative, tržišta i budućnosti agencijskog poslovanja. U diskusiji su sudjelovali Bo-

islav Vujović iz *Operete d.o.o.*, Sanjin Rastovac iz *Sky nekretnina d.o.o.* te Dubravko Ranić iz *Kastel Zagreba d.o.o.* Moderirala ih je Ivana Čikić iz tvrtke *Dom Ekspert d.o.o.*, a rasprava je pružila uvid u izazove i prilike s kojima se suočavaju agencije u kontekstu promjena zakonodavstva i tržišnih kretanja.

Posljednji, treći blok programa započeo je predavanjem o nelegalnim nekretninama te načinima prepoznavanja i izbjegavanja povezanih rizika, koje je održala Vesna Dalbello iz tvrtke *Aplan d.o.o.* Nakon toga uslijedila je radionica posvećena prodajnim vještinama, koju je vodio Silvester Kmetić, certificirani *Transsolution* trener iz Slovenije, koji je predstavio praktične alate za unaprjeđenje njihove prodajne učinkovitosti. U kratkoj pauzi za kavu sudionici su mogli razmijeniti dojmove i iskustva, prije nego što je program nastavljen predavanjem o porezu na nekretnine. O toj temi govorila je Marijana Vuraić Kudeljan, zamjenica ravnatelja Porezne uprave pri Ministarstvu financija.

Sva predavanja na skupu bila su interaktivna jer su sudionici mogli koristiti digitalni alat *Mentimeter* koji omogućava sudjelovanje i razmjenu mišljenja sudionika u stvarnome vremenu. U završnome govoru zaključeno je to da se tržište nekretnina u Hrvatskoj suočava s izazovima usporavanja, smanjenja potražnje i nedostatka ponude, što zahtijeva povećanu profesionalnost i prilagodbu svih sudionika.

Izvor: HGK



Sudionici skupa