



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Županijska komora Osijek

DJELATNOST POSLOVANJA NEKRETNINAMA

Rezultati poslovanja za prvih šest mjeseci 2012.g.

usporedni prikaz OBŽ – RH

Osijek, listopad 2012.

Poslovanje nekretninama

Poslovanje nekretninama, iako u rezultatima poslovanja ukupnog gospodarstva OBŽ, sudjeluje tek s manjim postocima (0,4 – 4,4%) predstavlja djelatnost od velikog značaja, prvenstveno po pravnim posljedicama koje su rezultat prometovanja u okviru ove djelatnosti.

Osim toga ova djelatnost je u sprezi s graditeljskim sektorom i ima tjecaja na aktivnosti i investicije unutar graditeljstva, a poslovanje i politike bankarskog sektora uvelike utječu na rezultate poslovanja ove djelatnosti.

NKD iz 2007. godine je poslovanje nekretninama razvrstala u zasebno područje te ono dobiva svoju posebnu slovnu oznaku L Poslovanje nekretninama.

Ovo područje djelatnosti obuhvaća:

- Kupnju i prodaju vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
- Poslovanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora
 - a) Agencije za poslovanje nekretninama
 - b) Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Poslovanje nekretninama u OBŽ

2011. godina bila je izuzetno loša za ovu djelatnost. Iako je u odnosu na 2010. broj poduzetnika i broj zaposlenih neznatno porastao (5% odnosno 8%), ostali pokazatelji poslovanja bili su loši. Ukupni prihodi bili su za 4,8% manji nego u 2010., ali su rashodi ostvariti rast od 16,6%. Za razliku od 2010. godine u kojoj je ova djelatnost imala pozitivno poslovanje u 2011. godini ostvarena je velika negativna razlika između prihoda i rashoda. Unatoč lošim rezultatima poslovanja, u 2011. godini dolazi do rasta investicija od 9,7% i u tom segmentu, u zadnje četiri godine, 2011. je investicijski najuspješnija godina.

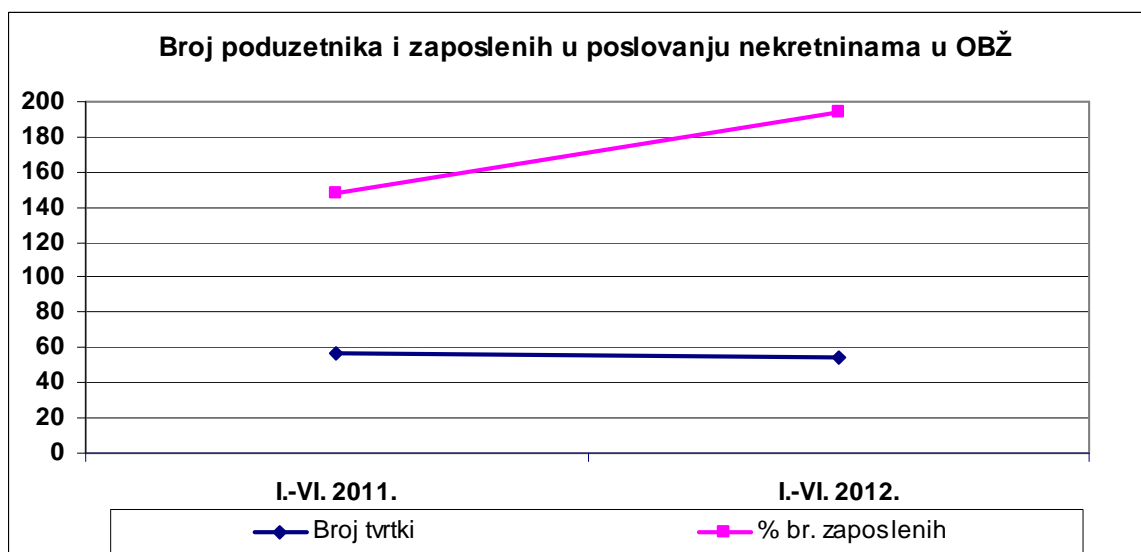
Pokazatelji poslovanja poduzetnika OBŽ za prvih VI mjeseci 2012. godine

u 000. kn

Djelatnost L Pokazatelji	I.-VI. 2011.	I.-VI. 2012.	Indeks	Udio L u gosp. OBŽ
Broj tvrtki	57	55	96,5	1,4%
% br. zaposlenih	148	194	131,1	0,5%
% mj.neto plaća	4.968	4.771	96,0	123,9%
Uk.prihodi	38.220	44.831	117,3	0,4%
Uk.rashodi	41.921	46.337	110,5	0,4%
UP-UR	-3.701	-1.506		
Investicije	35.454	22.143	62,5	4,4%

Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

U prvih šest mjeseci ove godine u djelatnosti poslovanja nekretninama poslovalo je 55 poduzetnika, 3,5% manje nego u istom razdoblju prošle godine, ali je broj zaposlenih kod poduzetnika povećan za 31%. Njima je isplaćena prosječna mjesečna plaća koja je bila 4% manja nego u prvih šest mjeseci prošle godine.



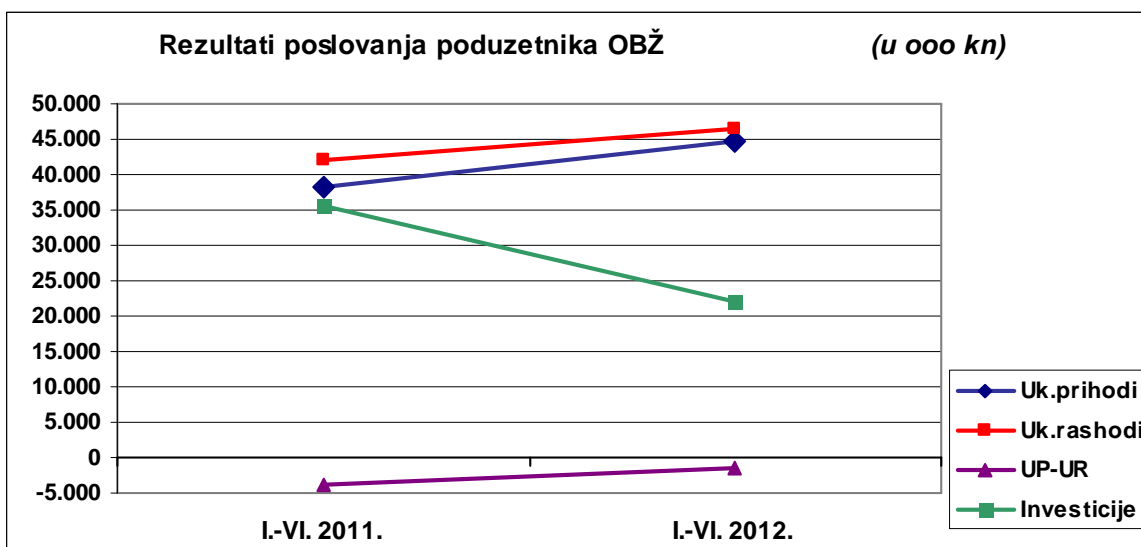
Poduzetnici OBŽ u djelatnosti poslovanja nekretnina za šest mjeseci 2012. godine ostvarili su:

44,8 milijuna ukupnog prihoda što je u odnosu na isto razdoblje 2011. godine više za 6,6 milijuna kuna ili 17,3%. Ovaj ostvareni prihod je na razini 70% prihoda iz prošle godine.

46,3 milijuna ukupnog rashoda što je u odnosu za isto razdoblje 2011. više za 4,4 milijuna kuna ili 10,5%. Rashodi ostvareni u prvom polugodištu ove godine su na razini 59% ukupnih rashoda iz prošle godine.

Iako su prihodi imali veći rast od rashoda, razlika prihoda i rashoda za 6 mjeseci 2012.godini ukazuje da se negativno poslovanje ove djelatnosti nastavlja i ovoj godini. Ostvarena je negativna razlika od 1,5 mil kn.

Ove godine dolazi i do laganog usporavanja investicijskih aktivnosti. Poduzetnici u poslovanju nekretninama OBŽ investirali su u prvih šest mjeseci 2012. godine **22,1 milijuna kn**, što je razini 60% investicija u odnosu na isto razdoblje prošle godine.



Djelatnost poslovanja nekretninama na području OBŽ unazad nekoliko godina prolazi kroz ozbiljnu krizu, čije uzroke treba tražiti u globalnoj krizi koja izaziva nesigurnost i oprez eventualnih klijenata agencija i banaka (kupaca nekretnina). Prisutan je još uvijek znatan broj neprodanih stanova na tržištu, koji nisu uvijek zadovoljavajuće kvalitete, a prisutno je i očekivanje pada cijena nekretnina na tržištu. Pooštreni uvjeti kreditiranja te slaba kreditna sposobnost kupaca uzrokuju smanjenje potražnje za stambenim kreditima, a samim time smanjena je i potražnja za nekretninama. Ako k tome dodamo pad zaposlenosti, pad kupovne moći, opću neizvjesnost, kako gospodarstva tako i građana, povećanje broja nezaposlenih, promjene zakonske regulative koja utječe na mogućnost prometa nekretninama, veliki broj nekretnina koje se prodaju u ovršnim i stečanim postupcima (218 upisa u očevidnik nekretnina pri HGK od 01.01.-30.06. za područje OBŽ) jasno je da ova djelatnost na području županije neće lako, niti brzo izaći iz krize.

Poslovanje nekretninama u RH

Za razliku od OBŽ, djelatnost poslovanja nekretninama u RH sudjeluje u rezultatima poslovanja ukupnog gospodarstva Hrvatske s nešto malo većim postotkom (od 1,6 – 5,2%).

Kriza u djelatnosti poslovanja nekretninama u RH osjetila se u 2011. godini u manjoj mjeri nego u OBŽ Broj poduzetnika u odnosu na 2010. godinu je porastao (za 1,6%), ali broj zaposlenih je smanjen (za 1%). Iako su ukupni prihodi zabilježili veći rast (3,7%) od ukupnih rashoda (0,8%) i u ovoj godini zabilježeno je negativno poslovanje ove djelatnosti u RH. Za razliku od OBŽ, kod poslovanja nekretninama RH nastavlja se pad investicija, koje su u odnosu na 2010. godinu manje za 40% i u tom segmentu, u zadnje četiri godine, 2011. je investicijski najlošija godina.

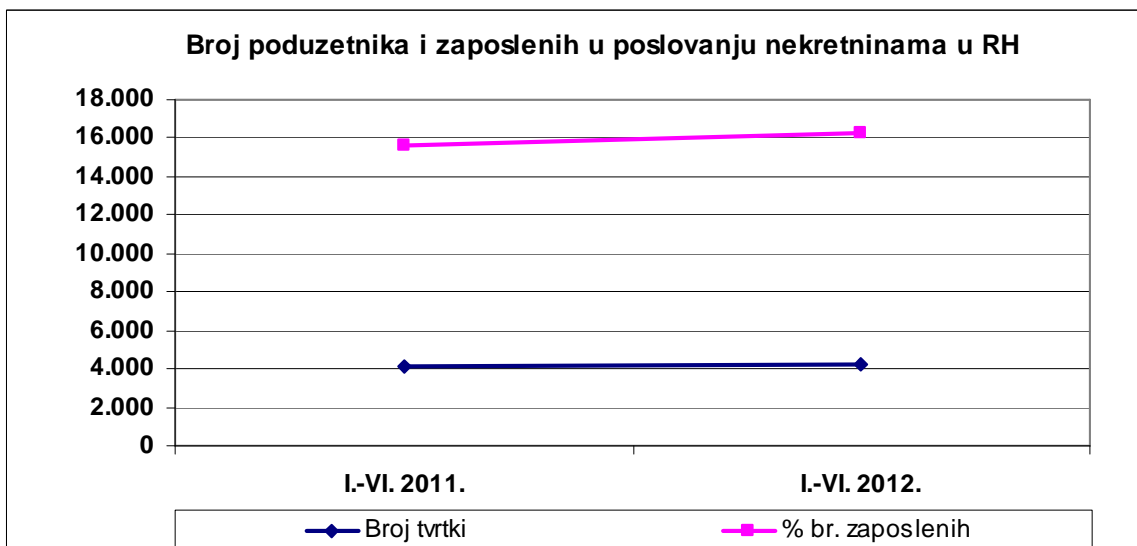
Pokazatelji poslovanja poduzetnika RH za prvih VI mjeseci 2012. godine

u 000. kn

Djelatnost L Pokazatelji	I.-VI. 2011.	I.-VI. 2012.	Indeks	Udio L u gosp. RH
Broj tvrtki	4.088	4.238	103,7	4,6%
% br. zaposlenih	15.588	16.249	104,2	1,9%
% mj.neto plaća	6.031	5.969	99,0	127,7%
Uk.prihodi	4.162.686	4.579.550	110,0	1,6%
Uk.rashodi	4.510.932	4.680.023	103,7	1,7%
UP-UR	-348.246	-100.473		
Investicije	1.581.544	938.796	59,4	5,2%

Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

U prvih šest mjeseci ove godine u djelatnosti poslovanja nekretninama u RH poslovalo je 4.238 poduzetnika, 3,7% više nego u istom razdoblju prošle godine, a povećan je i broj zaposlenih za 4,2%. Njima je isplaćena prosječna mjesečna plaća koja je bila 1% manja nego u prvih šest mjeseci prošle godine.



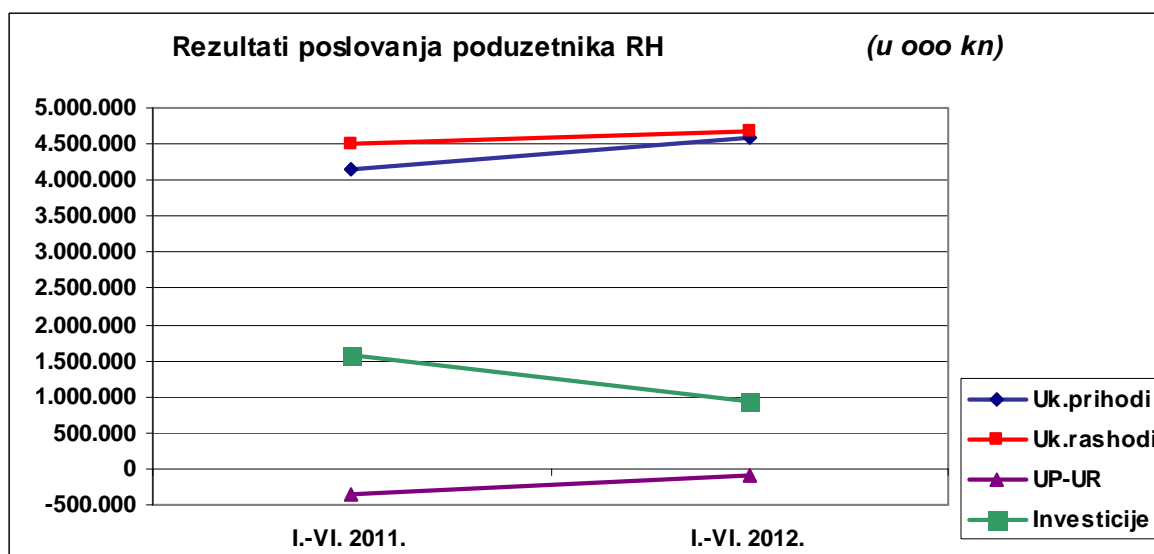
Poduzetnici RH u djelatnosti poslovanja nekretnina u prvom polugodištu 2012. godine ostvarili su:

4,6 milijardi ukupnog prihoda što je u odnosu na isto razdoblje 2011. godine više za 417 milijuna kuna ili 10%. Ovaj ostvareni prihod je na razini 51,5% ostvarenih prihoda iz prošle godine.

4,7 milijardi ukupnog rashoda što je u odnosu za isto razdoblje 2011. više za 169 milijuna kuna ili 3,7%. Rashodi ostvareni u prvom polugodištu ove godine su na razini 44,4% ukupnih rashoda iz prošle godine.

Iako su prihodi imali veći rast od rashoda, razlika prihoda i rashoda daje negativnu razliku od 100,5 mil kn, što ukazuje da se negativno poslovanje ove djelatnosti u RH nastavlja i ovoj godini.

I na razini RH dolazi do usporavanja investicijskih aktivnosti. Poduzetnici u poslovanju nekretninama investirali su u prvih šest mjeseci 2012. godine **938,7 milijuna kn**, što je na razini 60% investicija u odnosu na isto razdoblje prošle godine.



**Udio poslovanja poduzetnika OBŽ u poslovanju poduzetnika RH
u djelatnosti L Poslovanje nekretninama**

u 000. kn

Djelatnost L	RH	OBŽ	UDIO OBŽ	RH	OBŽ	UDIO OBŽ
Pokazatelji	I.-VI. 2011.	I.-VI. 2011.	U RH	I.-VI. 2012.	I.-VI. 2012.	U RH
Broj tvrtki	4.088	57	1,4%	4.238	55	1,3%
% br. zaposl.	15.588	148	1,0%	16.249	194	1,2%
% mj.neto pl.	6.031	4.968	83,4%	5.969	4.771	79,9%
Uk.prihodi	4.162.686	38.220	0,9%	4.579.550	44.831	1,0%
Uk.rashodi	4.510.932	41.921	0,9%	4.680.023	46.337	1,0%
UP-UR	-348.246	-3.701	1,1%	-100.473	-1.506	1,5%
Investicije	1.581.544	35.454	2,2%	938.796	22.143	2,4%

Izvor podataka: FINA; Obrada: ŽK Osijek

U rezultatima djelatnosti poslovanja nekretninama u RH, poduzetnici OBŽ sudjeluju s 1-2,4%, osim u podacima o prosječno isplaćenju neto plaći. Plaća u OBŽ kreće se na razini 80-83% isplaćenje plaće u RH u djelatnosti poslovanja nekretninama. Najmanji udio poduzetnici OBŽ imaju u ostvarenim prihodima i rashodima poduzetnika RH (oko 1%), a najveći udio je u investicijama (preko 2%).