UTJECAJ STRANACA NA TRŢIŠTA NEKRETNINA OTOKA PAGA

Ćosić, Robert

Undergraduate thesis / Završni rad

2020

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:460634

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET U SPLITU

ZAVRŠNI RAD

UTJECAJ STRANACA NA TRŽIŠTA NEKRETNINA OTOKA PAGA

Mentor:

izv.prof.dr.sc. Ana Rimac Smiljanić

Student:

Robert Ćosić, 4160568

Split, srpanj, 2020.

SADRŽAJ

1. UVOD 1

1.1. Definiranje problema istraživanja 1

1.2. Cijevi rada 2

1.3. Metode rada 2

1.4. Struktura rada 3

2. KARAKTERISTIKE OTOKA 4

2.1. Općenito o otoku Pagu 4

2.2. Najznačajnije znamenitosti otoka Paga 5

2.3. Stanovništvo otoka Paga 7

3. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA OTOKA PAGA 12

3.1. Uvod 12

3.2. Otok Pag na booking.com 12

3.3. Broj dolazaka i noćenja na otoku Pagu za 2019. godinu 14

3.3.1. Usporedba gradova na Hrvatskim otocima prema broju noćenja 15

3.3.2. Broj postelja na otoku Pagu u 2018. godini 17

3.4. Tržište nekretnina na otoku Pagu 18

3.4.1. Stanovi i apartmani 19

3.4.2. Građevinska zemljišta 22

3.4.3. Obiteljske kuće 25

4. UTJECAJ POVEĆANE TURISTIČKE AKTIVNOSTI NA OTOČNO GOSPODARSTVO I TRŽIŠTE NEKRETNINA 28

5. PRIUŠTIVOST STANOVANJA NA OTOKU PAGU 30

5.1. Pojam priuštivosti stanovanja 30

5.2. Indeks priuštivosti na otoku Pagu 30

6. ZAKLJUČAK 34

LITERATURA 36

POPIS TABLICA 39

POPIS SLIKA 40

SAŽETAK 41

SUMMARY 42

1. UVOD

1.1. Definiranje problema istraživanja

Kvalitetan geografski položaj omogućio je Hrvatskoj da postane jedna od najpoznatijih Europskih destinacija. Ulaskom u 21. stoljeće kreće ubrzani razvitak turizma koji traje i dalje te je turizam postao glavna gospodarska grana Republike Hrvatske. Kada je riječ o turizmu on se uglavnom odnosi na područje hrvatskog Jadrana. Dvije regije koje se ističu prema broju gostiju tijekom ljetne sezone su Dalmacija te Istra. Obe regije karakteristične su po prirodnim ljepotama na kopnu i na otocima. Hrvatski otoci su jedan od najvećih dragulja Hrvatskog turizma. „Otočni se prostor odlikuje svojim reljefom, klimom, tradicijom, nasljeđem, običajima i poviješću. Svaki otok ima određene društvene i gospodarske posebnosti.“[1] Zadnjih godina Hrvatski otoci postaju izrazito popularni među strancima te oni postaju važan faktor u oblikovanju ponude i potražnje za nekretninama, što samim time ima utjecaj i na cijenu nekretnina. Kako je rasla zainteresiranost za nekretninama bilo da se radi o iznajmljivanju ili kupovini nekretnine, tako su se i cijene mijenjale. Rast potražnje investitora te razvoj turizma doveo je do porasta cijena dnevnog najma smještaja te cijena po kvadratnom metru kada je riječ o kupovini. Cijena značajno ovisi o lokaciji te je rast cijena veći u izrazito popularnim destinacijama poput Dubrovnika, Splita i Zadra. U popularne destinacije možemo svrstati otoke poput Hvara, Brača, Paga koji su radi svojih specifičnosti naročito popularni za strance koji se žele odmoriti od ubrzanog života te opustiti u oazama mira koje se mogu pronaći na otocima. Između ostalog ulazak Hrvatske u Europsku uniju je uvelike doprinio porastu zainteresiranosti stranih investitora za nekretninama na Jadranu. Članstvom u EU Hrvatska postaje dio unikatnog tržišta Europe. Financijska liberalizacija je omogućila da dobar dio stranih investitora postane vlasnik nekretnina. „Ustav Republike Hrvatske predviđa nekoliko jamstava za strane investitore. Strana osoba koja želi steći vlasništvo nekretnine u Hrvatskoj, ima na to pravo samo ako postoji uzajamna mogućnost za hrvatske osobe u toj zemlji. To se ograničenje ne odnosi na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Strani investitor može osnovati trgovačko društvo u Hrvatskoj koje kao domaća pravna osoba može stjecati nekretnine bez ograničenja.“[2] Financijska liberalizacija je utjecala na porast potražnje za kućama na otocima. Samim time povećava se broj stranih turista na

[1] Vidučić, V. (2007.) „Održivi razvoj otočnog turizma Republike Hrvatske“, Naše more, vol.54, br. 1-2, str. 42-48, [Internet], dostupno na: https://hrcak.srce.hr/13166, [3.4.2020]

[2] Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta (2019.), Status stranih investitora, [Internet], dostupno na: http://investcroatia.gov.hr/investicijski-vodic/status-stranih-investitora/, [3.4.2020.]

otocima što dovodi do velikog rasta cijena nekretnina na otocima. Rastu cijene doprinosi i fizički ograničen prostor te ne postoji mogućnost širenja i spajanja s drugim područjima kao što je slučaj kod mjesta koje se nalaze na kopnu. Može se reći kako su strani investitori uvelike promijenili tradicionalni način života na otocima. Mišljenje lokalnog stanovništva većinom se temelji na tome kolika je za njih korist od stranaca. Znatan dio stanovništva svakog Hrvatskog otoka je znatno povezan s turizmom. Otok Pag se isprofilirao kao jedan od najpoznatijih otoka, veliku prepoznatljivost među strancima otoku donijela je plaža Zrće koja se nalazi unutar otoka na Novalji. Može se reći da je ova plaža je sigurno među najpopularnijim odredištima za strance unutar države, ako ne i najpopularnija destinacija pogotovo za mlade osobe željne dobrog i razuzdanog provoda.

1.2. Cijevi rada

Cilj ovog rada je analiza kretanja cijena nekretnina na hrvatskom otoka Pagu te rasprava o priuštivosti stanovanja na otoku Pagu. Navedene promjene se analiziraju kroz prizmu dolazaka na otok, bilo kao kupaca nekretnine ili turističkih posjetitelja. U radu će se obraditi i utjecaj stranaca na kvalitetu života na otoku Pagu i Novalji koja je ujedno i dio otoka Paga. Raspravit će se o razlici u kvaliteti života unutar otoka. Analiza Ekonomskog instituta u Zagrebu o tržištu nekretnina u Republici Hratskoj koja će se obraditi unutar rada daje uvid koliki je zapravo utjecaj sezone na tržište nekretnina.

1.3. Metode rada

Metode koje će se koristiti prilikom izrade završnog rada su induktivna, deduktivna metoda te metoda deskripcije.

Kod induktivne metode zaključci se izvode na osnovu analize činjenica, kod deduktivne metode iz općih sudova dolazi se do invidualnih zaključaka, a metoda deskripcije je proces opisivanja događaja u okolini te opsisivanje istih bez dodatnog objašnjenja.[3]

[3] Zelenika, R. (2000): Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog dijela, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, str. 323-366. [4.4.2020]

1.4. Struktura rada

Računajući uvod i zaključak rad se sastoji od 6 dijelova. Prvi dio se sastoji od uvoda u kojem se upoznaje sa općim karakteristikama otoka, prometnom povezanošću otoka, stvarima po kojima je otok Pag poznat te sa stanovništvom otoka Paga. U drugom dijelu se analizira tržište nekretnina otoka Paga, unutar tog dijela osim uvodnog dijela nalazi se analiza otoka Paga preko booking.com, te se analizira broj kreveta, broj noćenja i na kraju glavnog dijela rada analiziraju se vrste objekata prema broju transakcija i medijalnim cijenama. Nakon toga slijedi dio rada u kojem se opisuje utjecaj turizma na tržište nekrtnina. U radu će se istražiti i protumačiti priuštivost stanovanja na otoku Pagu. Na kraju rada se iznosi zaključak koji se izvodi iz prethodnih dijelova rada.

2. KARAKTERISTIKE OTOKA

2.1. Općenito o otoku Pagu

Nije rijetkost čuti da otok Pag mnogi nazivaju otokom specijaliteta, ovaj (polu)otok koji je smješten pod Velebitom svjetski imidž stekao je radi svojih prirodnih specifičnih bogatstava poput soli, ovčjeg sira, janjetine, ljekovitog blata te prekrasnih plaža koje se nalaze diljem otoka. Upravo zbog prirodnih blagodati koje posjeduje ovaj otok, stranci se odlučuju na dolazak kako bi doživjeli i okusili sve čari otoka koji se nalazi u neposrednoj blizini grada Zadra.

Otok Pag kao cjelina je peti najveći otok na Jadranu (284km^2), ali zbog svoje razvedene obale spada u najrazvedenije otoke Jadrana.[4] Otok teritorijalno pripada Zadarskoj te Ličko-senjskoj županiji te je jedini hrvatski otok koji se nalazi u dvije županije. Zadarskoj županiji pripada dio u kojem se nalazi grad Pag, općina Povljana te općina Kolan, dok Ličko-senjskoj pripada grad Novalja koja uz Plitvička jezera čini većinu turizma unutar te županije.[5]

Za vrijeme bivše države Jugoslavije otok je naginjao prema Rijeci i Zadru iako su sva prometna vozila unutar otoka imala riječke registracijske oznake. Može se reći da se ulaskom u 21.stoljeće otok sve više približava Zadru i Zadarskoj Županiji.

Kako se otok nalazi pod Velebitom te su učestale orkanske bure koje tokom zimskih dana znaju zatvoriti Paški most koji otok povezuje sa kopnom. Velki dio prometa se odvija preko mosta te izgradnja istog se smatra jednim od najznačajnijih događaja u povijesti otoka.

Odlična prometna povezanost smatra se jednom od najvećih snaga otoka Paga. Na otok se može doći automobilom ili brodom. Osim Paškog mosta ono što dodatno doprinosi prometnoj povezanosti je zračna luka u Zemuniku, nekoliko desetaka kilometara udaljena od otoka. Kako je zračna luka povezana sa zrakoplovnom kompanijom Ryanair koja je u svijetu poznata po svojim jeftinim letovima, tako se tu stvara dodatna korist za otok Pag. Među korisnicima Ryanaira velik je broj mladih osoba koji su inače skloniji jeftinijim letovima, što je izrazito bitno za grad Novalju unutar koje se nalazi plaža Zrće, jedno od najpoznatijih odredišta za mlade koji putuju Europom.

[4] Duplančić Leder, T.; Ujević, T.; Čala, M. (2004): Duljine obalne crte i površine otoka na hrvatskom dijelu Jadranskog mora određene s topografskih karata mjerila 1:25 000, Geoadria,str 5-32., dostupno na : https://doi.org/10.15291/geoadria.127 , [6.4.2020]

[5] Wikipedia (2020.), Pag, [Internet], dostupno na: https://hr.wikipedia.org/wiki/Pag , [7.4.2020]

Osim Paškog mosta na kojemu se događa većina prometa, sjeverni dio otoka, točnije Novalja je povezana sa trajektnom linijom Žigljen-Prizna, ta trajektna linija povezuje Novalju sa Ličko-senjskom županijom. Ova linija je uvedena 1991. godine umjesto linije grad Pag-Karlobag koja je zabranjena zbog već spomenute orkanske bure, radi koje promet može biti obustavljen i par dana. Novalja je povezana sa kopnom i putem trajektnih linija sa trećim najvećim hrvatskim gradom Rijekom te sa otokom Rabom.[6]

Vrlo dobar zemljopisni položaj te vrhunska prometna povezanost pomaže da ispuni svoji svoj turistički potencijal. U usporedbi s drugim otocima na Jadranu, otok Pag sigurno spada u one otoke do kojih se najlakše može doći, što je veoma bitan faktor za mnoge strance koji odluče posjetiti ovaj dio Mediterana.



Slika 1: Zemljopisni položaj otoka Paga

izvor: http://www.vila-petra.com/pag.html [7.4.2020]

2.2. Najznačajnije znamenitosti otoka Paga

Među najveće specijalitete i znamenitosti otoka Paga spadaju solana, ovčji sir, ljekovito blato, paška janjetina te plaža Zrće. Zanimljivo je da turisti prilikom posjeta solani mogu izravno vidjeti postupke pravljenja soli u najvećoj Hrvatskoj solani ili pak vidjeti proces izrade nadaleko poznatog paškog sira koji je priznat diljem svijeta od strane vrhunskih stručnjaka. Pristup proizvodnima procesima je dodatni plus za turizam, posebice kod starije populacije koja je često zainteresirana za ovakve stvari.

[6] Wikipedia (2020.): Novalja, [Internet] dostupno na: https://hr.wikipedia.org/wiki/Novalja [7.4.2020]

Solana na otoku Pagu trenutno je najznačajniji proizvođač morske soli na području Republike Hrvatske. Očuvana je stoljećima duga tradicija proizvodnja morske soli te se na taj način i danas proizvodi ova čuvena morska sol. Prikladna klima koja krasi otok Pag jedan je od preduvjeta za proizvodnju soli, velik broj sunčanih dana, specifični vjetrovi koji konstatno pušu te goli kamen i siromašno raslinje čine specifičan krajolik.[7] Stručnjaci su prepoznali kvalitetu Paške soli te je ovaj izvorni proizvod upisan u registar zaštićenih oznaka izvornosti i zaštićenih oznaka zemljopisnog podrijetla od strane Europske komisije[8]

Paški sir je jedan od simbola i vjerovatno najveća asocijacija na otok Pag. Kao i kod soli zadržan je stotinama godina jedinstven oblik proizvodnje. Ovaj svjetski priznati i poznati specijalitet se pravi u siranama diljem otoka Paga. Postoji više vrsta ovog ovčjeg sira od mliječnih sireva pa sve do sireva koji se dobivaju od ovaca koje primarno pasu na otoku Pag. Za osebujan okus zaslužan je jaki vjetar takozvana bura koja raznosi sol diljem otoka pa je tako trava koju pasu ovce na otoku Pagu veoma slana.[9]

Pješčana **Plaža Zrće** je najveći turistički eksponat grada Novalje te glavni pokretač gospodarstva u tom gradu. Najpoznatija plaža u Hrvatskoj godinama dobiva nagrade pa je tako 2002. godine dobila nagradu za najljepšu plažu na Jadranu od strane Hrvatske turističke zajednice, od 2003. godine nositeljica je i Plave zastave. Plaža je pješčana te na nju može stati par tisuća kupača, raspolaže i velikim parkiralištem. Uz plažu se vežu i ostali zabavni sadržaji poput bungee jumpinga i jet-skija.[10]

Ono po čemu je plaža poznata su klubovi Papaya, Kalypso, Aquarius i Noa u kojima se organiziraju mnogi glazbeni festivali, a sudionici tih festivala većinom su najpozatiji svjetski D.J.- i koji dolaskom na Zrće potvrđuju da spadaju u sam vrh te glazbe.[11] Nabrojani klubovi su tipični open-air klubovi koji obuhvaćaju veliku površinu, u ovom slučaju riječ je plaži Zrće. House ili r'n'b je glazba koja se uglavnom sluša u ovakvim klubovima, uz glazbu

[7] Solana Pag, [Internet] dostupno na https://solana-pag.hr/ [4.3.2020]
[8] HRT Radio Zadar/Ministarstvo poljoprivrede RH (2019.), [Internet], dostupno na https://radio.hrt.hr/radio-zadar/clanak/paska-sol-dobila-europsku-zastitu-naziva/195824/ [4.3.2020]
[9] Hrvatska agencija za hranu, [Internet], dostupno na https://www.hah.hr/arhiva/paski_sir.php [5.3.2020]
[10] Visit Pag island, dostupno na: https://www.otok-pag.hr/tours/plaza-zrce/PG-TR-138, [Internet] [11.9.2019]
[11] Visit Pag island, dostupno na: https://www.otok-pag.hr/tours/plaza-zrce/PG-TR-138, [Internet] [11.9.2019]

prisutne su i atraktivne plesačice koje svojim prisustvom dodatno stvaraju ugođaj ljetne atmosfere te potiču posjetitelje na što veću potrošnju.

Uz razne sadržaje i zanimljivosti koje se nude na otoku Pagu, centar zbivanja je ipak na Novaljskoj plaži koju posjećuju mladi iz čitavog svijeta. Utjecaj stranaca na otok najviše dolazi do izražaja putem plaže. Može se reći da je ovo središte zabave u Hrvatskoj tokom sezone uvelike promjenilo način života na otoku.

„**Paška janjetina** specifičnog je okusa zbog prostora u kojem autohtona ovca živi i u kojem se hrani. To je krš, goli kamenjar na kojem rastu razna ljekovita bilja slavulja, škrta sitna trava obasuta posolicom koju nanose zimske bure. Upravo zbog takvog uzgoja i načina ishrane, meso paške janjetine ima poseban okus, a svjetski gastronomi smatraju ga vrhunskim specijalitetom.“[12] Ipak jaka bura nije toliko loša za mještane Paga, pogotovo za one koji se bave ovčarstvom jer da nema posolice ne bi ni bilo čuvene janjetine s otoka Paga.

U centru grada Paga, dio grada zvan Lokunja nalazi se **ljekovito blato** koje pomaže kod kožnih i reumatskih bolesti.[13] Dio grada Paga u kojem se nalazi ljekovito blato zastupa zdravstveni turizam koji je izričito popularan kod starijih i bolesnih ljudi. Vrlo vjerovatno je da će sve osobe starije dobi posjetiti ovaj dio,

S obzirom na sve prirodne ljepote i posebnosti otoka Paga ne iznenađuje velik interes stranih turista i investitora za nekretninama na otoku Pagu. Sigurno da dobar dio turista ima želju da pod stare dane živi na otoku svjetski priznatih delicija koji se pritom nalazi na obali Jadrana.

2.3. Stanovništvo otoka Paga

Prema posljednjem Popisu stanovništva iz 2011. godine (DZS, 2011.) na otoku Pagu živi 9059 stanovnika (tablica 1.). Najveći grad/općina prema broju stanovnika na otoku Pagu je grad Pag na kojem živi 3846 stanovnika, netom iza njega slijedi Novalja na kojoj živi 3663 stanovnika. U dvama gradovima koji su turistički najzanimljiviji za strance koji posjećuju

[12] Turistička zajednica grada Paga: Paška janjetina, dostupno na: https://tzgpag.hr/hr/vodic/gastronomija/39-pa%C5%A1ka-janjetina.html, [Internet], [7.5.2020.]
[13] Turistička zajednica grada Paga: Lokunja- ljekovito blato, dostupno na https://tzgpag.hr/hr/posebnosti/ljekovito-blato.html, [Internet],[8.5.2020.]

otok živi 82.88% stanovništva. Presotalo stanovništvo živi unutar dvije općine koje imaju sličan broj stanovnika, Kolan 791 stanovnik i Povljana na kojoj je 2011. godine živilo 759 stanovnika.

Tablica 1. Broj stanovnika Otok Pag- Popis stanovništva 2011.

Grad Pag	3846
Grad Novalja	3663
Općina Kolan	791
Općina Povljana	759
Ukupno	9059

Izvor: Državni zavod za statistiku (2011.), Popis stanovništva, www.dzs.hr, pristupljeno [10.5.2020.]

Državni zavod za statistiku 2019. godine objavio je procjenjeno stanje broja stanovnika na kraju godine od 2011. do 2018. godine (tablica 2.). Prema procjeni Novalja je postala mjesto sa najvećim brojem stanovnika na otoku Pagu. Uz Novalju i Kolan bilježi porast broja stanovnika. Primjećuje se konstatni pad broja stanovnika u gradu Pagu izuzevši 2018. godinu u kojoj se procjenjuje porast broja stanovika u odnosu na 2017. godinu. Kod općine Povljana procjenjeno je da će broj stanovnika u 2018. biti manji u odnosu na 2011. godinu.

Tablica 2. Procjena broja stanovnika otoka Paga od 2011. do 2018. godine

grad/općina	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
Kolan	794	804	818	843	854	855	871	893
Pag	3829	3824	3809	3745	3722	3700	3683	3721
Povljana	763	754	759	745	735	742	757	739
Novalja	3739	3788	3929	3942	3932	3961	3938	4030

Izvor: Državni zavod za statistiku (2019.), www.dzs.hr, pristupljeno [12.5.2020.]

Ostale tablice prikazat će migracije stanovništva otoka Paga koji su uz natalitet i mortalitet glavni razlozi promjene broja stanovnika navedenih mjesta. Prikazati će se ukupan broj doseljenih i odseljenih u 2011. i 2018. godini, osim ukupnog broja prikazati će se da li su

stanovnici navedenih mjesta doselili/odselili u gradove/općine unutar iste ili druge županije ili su se odlučili za odlazak u inozemstvo.

Općina Kolan bilježi gotovo trostruko više doseljenih, ali i odseljenih u 2018. godini u usporedbi sa 2011. godinom. Najveća razlika vidi se kod doseljenih i odseljenih iz inozemstva. 2011. godine samo 1 stranac doselio se unutar općine Kolan, dok 2018. godine čak 28 stranaca se u mjesta pod okriljem općine Kolan. Ogroman porast dolazaka iz inozemstva rezultat je sve veće zainteresiranosti stranaca za nekretninama unutar otoka Paga.

Tablica 3. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo općina Kolan

Kolan	Doseljeni				Odseljeni			
	Ukupno[1]	iz drugog grada/općine iste županije	iz druge županije	iz druge države	Ukupno[1]	u drugi grad/općinu iste županije	u drugu županiju	u drugu državu
2011.	18	2	12	1	10	-	7	-
2018.	55	5	13	28	29	3	9	8

Izvor: Državni zavod za statistiku (2019.) Gradovi u statistici, www.dzs.hr, [12.5.2020]

Objašnjenje oznaka:

[1]Razlika između ukupnog broja doseljenih/odseljenih te zbroja ostalih je zbog preseljenja među naseljima unutar istog grada/općine

Grad Pag bilježi najviše migracija iz drugih županija. U odnosu na 2011. godinu zamjećuje se porast ukupnog broja doseljenih i smanjenje broja odseljenih. 2018. godina je izuzetak kod ovog slučaja, u prethodnima godinama kao što se vidi u tablici 2. veći je bio broj odseljenja s otoka Paga. Također grad Pag ostvaruje porast doseljenja iz inozemstva, što je odraz sve većeg utjecaja turizma u Hrvatskoj.

Tablica 4. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo grad Pag

Pag	Doseljeni				Odseljeni			
	Ukupno[1]	iz drugog grada/općine iste županije	iz druge županije	iz inozemstva	Ukupno[1]	u drugi grad/općinu iste županije	u drugu županije	u inozemstvo
2011.	69	7	42	14	86	23	48	9
2018.	95	12	49	31	53	14	32	4

Izvor: Državni zavod za statistiku (2019.), Gradovi u statistici, www.dzs.hr, [12.5.2020]

Objašnjenje oznaka:

[1]Razlika između ukupnog broja doseljenih/odseljenih te zbroja ostalih je zbog preseljenja među naseljima unutar istog grada/općine

Ogroman utjecaj turizma vidi se kod grada Novalje, jedinog grada/općine unutar otoka koji je smješten unutar Ličko-senjske županije. Novalja je stekla imidž top destinacije na Jadranu prvenstveno radi najpopularnije hrvatske plaže Zrće te ne čudi velik porast migracija iz inozemstva. Jedan od faktora porasta broja odseljnih u drugu županiju je i prodaja nekretnina strancima te odlazak većinom u obližnju Zadarsku županiju, kako Novalja nije dio Zadarske županije stvara se ogromna razlika između preseljenja unutar iste ili migracija u druge županije. Način života unutar grada Novalje se uvelike promjenio radi plaže Zrće te neki starosjedioci se odlučuju za isplativu prodaju nekretnina stranim investitorima te odlazak u mjesta sa manjim troškovima života u usporedbi sa Novaljom.

Tablica 5. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo grad Novalja

Novalja	Doseljeni				Odseljeni			
	Ukupno[1]	iz drugog grada/općine iste županije	iz druge županije	iz inozemstva	Ukupno[1]	u drugi grad/općinu iste županije	u drugu županije	u drugu državu
2011.	112	2	95	13	41	1	31	7
2018.	212	3	113	81	93	3	50	25

Izvor:Državni zavod za statistiku (2019.) Gradovi u statistici, www.dzs.hr, [12.5.2020]

Objašnjenje oznaka:

[1]Razlika između ukupnog broja doseljenih/odseljenih te zbroja ostalih je zbog preseljenja među naseljima unutar istog grada/općine

Stanovništvo općine Povljana karakteristično je zbog malog broja migracija, gotovo isti broj bilježi se u promatranim godinama. Za razliku od ostalih općina/gradova unutar otoka Paga zanimljivost je veoma mala zainteresiranost za dolascima iz inozemstva, što je velika razlika u usporebi s ostalim mjestima na otoku Pagu. Može se reći kako općina Povljana nije poprimila isti utjecaj turizma kao općina Kolan koja joj može biti usporedna zbog sličnog broja stanovnika.

Tablica 6. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo općina Povljana

Povljana	Doseljeni				Odseljeni			
	Ukupno	iz drugog grada/općine iste županije	iz druge županije	uz inozemstva	Ukupno	u drugi grad/općinu iste županije	u drugu županije	u inozemstvo
2011.	15	-	14	1	13	-	12	1
2018.	13	1	10	2	16	4	10	2

Izvor: Državni zavod za statistiku (2019.) Gradovi u statistici, www.dzs.hr, [12.5.2020]

3. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA OTOKA PAGA

3.1. Uvod

Zadnjih nekoliko godina svjedoci smo naglom razvitku turizma unutar države samim time i porasti zarade od nekretnina (prodaja, iznajmljivanje), kao i porasti zarade od djelatnosti povezanih s turizmom i stoga se dodatno vrši pritisak na potražnju i rast cijena nekretnina. Premda nema točnih podataka koliko se ljudi bavi iznajmljivanjem nekretnina tokom turističke sezone (popriličan broj to radi na nelegalan način te radi toga nema službenog broja), jasno je da se ta brojka višestruko povećala te se očekuje kako će broj iznajmljivača biti sve veći i veći.

Uz domaće investitore koji kupuju nekretnine, javljaju se i stranci koji kupuju nekretnine za vlastito korištenje i/ili najam. Većina stranih investitora uglavnom je zainteresirana za investicije u Hrvatske otoke koji su smješteni duž Jadranske obale.

Smatra se da je otok Pag jedan od onih otoka koji su doživjeli najveće promjene s porastom turizma, utjecaj plaže Zrće može se smatrati fenomenom kad je u pitanju utjecaj stranaca na život otočana. Mišljenja su podijeljena, većinom starije stanovništvo ima velike predrasude prema takvom turizmu te im smeta što se događa na otoku, dok s druge strane imamo mlađe i stanovništvo srednjih godina kojima ovakav turizam odgovora. Kad je riječ o mladima, njima ponajviše odgovara radi zabave koju sa sobom nosi plaža Zrće te ukoliko se bave uslužnim djelatnostima, poput rada u ugostiteljskim objektima radi dodatne zarade koju pruža Zrće. Stanovništvo srednjih godina većinom je pozitivno nastrojeno prema ovakvoj vrsti turizma, većinom zbog zarade bilo riječ o iznajmljivanju ili o nekoj drugoj poslovnoj prilici koju sa sobom nose mladi iz čitavog svijeta koji se odluče posjetiti Zrće.

3.2. Otok Pag na booking.com

Većina državljana Republike Hrvatske koji se bave iznajmljivanjem tokom ljetne sezone, svoj smještaj nude i oglašavaju na najpoznatijoj internetskoj platformi za iznajmljivanje booking.com. Prema podacima dostupnima na www.booking.com, na dan 16.5.2020. godine dostupno je 2807 smještajnih jedinica na otoku Pagu.[14] Usporedbe radi na dan 10.9.2019.

[14] Booking.com, dostupno na www.booking.com, [16.5.2020]

godine dostupno je bilo 3835 hotelskih smještajnih jedinica[15], među koje booking ubraja sve vrste smještaja poput kuća za odmor, apartmana, hotela i ostalog. Kako otok Pag većinom posjećuju stranci, može se reći da su podatci pouzdani s obzirom da je riječ o globalno popularnoj stranici koju koriste državljani svih nacija.

U vrijeme globalne pandemije uzrokovane koronavirusom broj smještajnih jedinica se smanjio. Razlozi manjeg broja smještajnih jedinica na ovom tržištu većinom leže u strahu od virusa i neisplativosti za neke od iznajmljivača radi većih troškova čišćenja zbog strožih uslova koje iznajmljivači moraju ispuniti.

U obzir će se uzeti podatci iz rujna 2019. godine koji prikazuju objektivnije stanje na tržištu od stanja uzrokovanog globalnom pandemijom.

Prema broju smještajnih jedinica na otoku Pagu prednjači Novalja s 1781 jedinicom, Pag ima 793, Povljana 317, Zubovići 289, Mandre 184, Kolan 172, Metajna 176, Lun 101, Stara Novalja 169, Borovići 37, Vlašići 59 te Šimuni 20.

U prosjeku gledajući otok Pag kao jednu cjelinu, noćenje u smještajevima s 3 zvjezdice na otoku Pag stoji 847kn, dok noćenje u hotelima s 4 zvjezdice na otoku Pag stoji 1.411 kn. Ukoliko turist traži nešto zaista posebno, hoteli s 5 zvjezdica na otoku Pag u prosjeku nude noćenje za 3.681 kn, na dan 10.9.2019. godine.[16]

Gledajući dnevne cijene smještaja u dva grada unutar otoka Paga na Novalji te na Pagu. Cijene na Novalji znatno su veće nego u gradu Pagu pa tako za noćenje na Novalji u smještajnoj jedinici kategoriziranoj sa 3 zvjezdice potrebno je u prosjeku izdvojiti skoro pa 1000 kn za jednu noć. Za sličan smještaj u gradu Pagu potrebno je izdvojiti 677 kn. Kada su u pitanju luksuzniji apartamani, kuće ili pak hoteli razlika je još i veća.[17]

Analizom tržišta na najvećoj platformi za iznajmljivanje potvrđuje se da je Novalja središte turizma na otoku Pagu, kako prema smještajnim kapacitetima tako i prema prosječnim dnevnim cijenama. Podatci su poprilično relevantni ali treba uzeti u obzir kako neki iznajmljivači koriste usluge oglašavanja na stranicama poput Airbnb-a.

[15] Booking.com, dostupno na www.booking.com, [10.9.2019]
[16] Booking.com, dostupno na www.booking.com [10.9.2019]
[17] Booking.com, dostupno na www.booking.com [10.9.2019]

Tablica 7. Prosječne dnevne cijene smještaja u gradovima na otoku Pagu prema booking.com

	3 zvjezdice	4 zvjezdice	5 zvjezdica
Grad Pag	677kn	970kn	1849kn
Grad Novalja	988kn	1411kn	4401kn

Izvor: Booking.com, www.booking.com, [10.9.2019]

Analizom tržišta na najvećoj platformi za iznajmljivanje potvrđuje se da je Novalja središte turizma na otoku Pagu, kako prema smještajnim kapacitetima tako i prema prosječnim dnevnim cijenama. Podatci su poprilično relevantni ali treba uzeti u obzir kako neki iznajmljivači koriste usluge oglašavanja na stranicama poput Airbnb-a.

3.3. Broj dolazaka i noćenja na otoku Pagu za 2019. godinu

Tablica 8. prikazuje broj dolazaka i noćenja na otoku Pagu u 2019. godini. Sa nešto više od 3% sveukupnih noćenja u Republici Hrvatskoj, otok Pag spada među najposjećenija mjesta u Hrvatskoj. Novalja je u 2019. godini ostvarila više noćenja i dolazaka stranaca nego sva ostala mjesta na otoku Pagu zajedno, čime se dokazuje internacionalna popularnost plaže Zrće.

Ostvareno je oko 1.7 milijuna noćenja (oko 1.6 mil. stranci) te oko 265 tisuća dolazaka što je izrazito velika brojka s obzirom na broj stalnih stanovnika na Novalji. Nakon Novalje najveći broj dolazaka i noćenja ostvario je grad Pag. Udio domaćeg stanovništva koji su noćili u gradu Pagu veći je nego udio noćenja domaćeg stanovništva na Novalji. Općina Kolan ostvarila je 30 tisuća dolazaka i 145 tisuća noćenja te su kao i u svim mjestima na otoku Pagu posjetitelji velikom većinom bili stranci. Općina Povljana turistički je najneatraktivnije mjesto na otoku Pagu prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Domaće stanovništvo nije toliko zainteresirano za otokom Pagom kao stranci što se vidi prema udjelu domaćeg stanovništva u dolascima i noćenjima koji je ispod razine Republike Hrvatske.

Tablica 8. Broj dolazaka i noćenja na otoku Pagu za 2019. godinu

		ukupno	domaći	stranci
Grad Pag	dolasci	112 933	11 360	101 573
	noćenja	776 834	62 312	714 522
Grad Novalja	dolasci	265 599	17 368	248 231
	noćenja	1 676 947	89 233	1 587 714
Općina Kolan	dolasci	29 170	2 112	27 058
	noćenja	206 795	14 062	192 733
Općina Povljana	dolasci	20 141	2 783	17 358
	noćenja	145 258	18 980	126 278
ukupno otok Pag	dolasci	427 843	33 623	394 220
	noćenja	2 805 834	184 587	2 621 247
Republika Hrvatska	dolasci	19 566 146	2 212 658	17 353 488
	noćenja	91 242 931	7 095 300	84 174 631

izvor:Državni zavod za statistiku: Dolasci i noćenja turista u 2019. [18.5.2020]

Može se zaključiti da otok Pag velikom većinom posjećuju stranci. Čak 93% noćenja na otoku Pagu ostvarili su stranci što dovoljno govori o utjecaju stranaca na život na otoku, a sve se to reflektira i na tržište nekretnina. Broj noćenja dovoljno govori o utjecaju turizma na gospodarstvo otoka. Najveću popularnost otoku te reputaciju u svjetskim okvirima donio je sjeverni dio otoka na kojem se nalazi Novalja, koja nosi nadimak hrvatske Ibize. Iako se na Novalji odvija većina turizma otoka Paga ne treba zanemariti izrazito veliku posjećenost stranaca na ostalim djelovima otoka što dovoljno govori o važnosti i prisutnosti stranaca u životu lokalnog stanovništva.

3.3.1. Usporedba gradova na Hrvatskim otocima prema broju noćenja

Usporedni gradovi u Republici Hrvatskoj su gradovi na najvećim otocima. Gradovi poput Krka, Raba, Korčule, Hvara, Vira, Supetra te općine Bol usporedivi u svezi sa brojem noćenja u dva grada na otoku Pagu. Broj noćenja jedan je od glavnih turističkih pokazatelja, ujedno i mjerilo uspješnosti ljetne sezone. U principu svaki grad ili općina želi nadmašiti prethodne rezultate, a samim time popraviti gospodarsku sliku uz pomoć turizma.

U usporedbi sa gradovima u tablici 9. Novalja je u 2019. godini ostvarila ukupno najviše noćenja, dok je grad Pag ostvario više noćenja stranaca i domaćih od gradova koji se nalaze u

Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, ali i manje od gradova koji se nalaze u Primorskoj-goranskoj županiji. Razlika kod Novalje još je i veća ako se u obzir uzmu samo stranci. U obzir treba uzeti da se u tablici nalaze podaci isključivo iz gradova pa tako za primjer gradu Hvaru nije uključena općina Jelsa, isto tako gradovima na otoku Pagu nisu priključeni općina Povljana i Kolan. Grad Vir najbolji je za usporedbu s gradovima na otoku Pagu s obzirom na zajedničku povezanost sa najvećim središtem na tom geografskom području, gradom Zadrom. Vir je nešto popularniji kod strane Hrvatskih građana te ostvaruje nešto više domaćih noćenja od Novalje i Paga, dok gradovi na otoku Pagu ostvaruju više noćenja stranaca, čak duplo više noćenja stranaca ostvari Novalja u usporedbi sa Virom. S obzirom na površinu i tržište nekretnina obližnji Zadar koji broji oko 80 000 stanovnika, što je desetak puta više od cijelog otoka Paga nema puno više noćenja stranaca nego gradovi na otoku Pagu.

Tablica 9. Usporedba broja noćenja u gradovima koji se nalaze na najvećim hrvatskim otocima te obližnjim Zadrom u 2019. godinu

	ukupno	domaći	stranci
Grad Novalja	1 676 947	89 233	1 587 714
Grad Pag	776 834	62 312	714 522
Grad Krk	1 320 305	39 764	1 280 541
Grad Rab	1 281 643	80 757	1 200 886
Grad Korčula	405 993	41 676	364 317
Grad Hvar	709 187	31 343	677 844
Grad Cres	1 281 643	80 757	1 200 886
Grad Supetar	546 129	39 491	506 638
Grad Vir	718 423	99 138	619 285
Grad Zadar	2 020 302	208 021	1 812 281

izvor: Državnog zavod za statistiku: Dolasci i noćenja turista u 2019. [18.5.2020]

Usporedbom gradova prema jednom od najboljih pokazelja turizma, broj noćenja. Vidi se da gradovi na otoku Pagu, a naročito Novalja odlično kotiraju u ovom segmentu u usporedbi sa sličnim mjestima koji se nalaze na Jadranu. Veliku vrijednost ima podatak da je Novalja u samom vrhu prema broju stranaca koji noće u Hrvatskoj.

3.3.2. Broj postelja na otoku Pagu u 2018. godini

Broj postelja jedan je od glavnih pokazatelja razvijenosti turizma u nekoj državi. Postelje ili drugim nazivom kreveti se dijele na stalne i pomoćne. Pomoću ovog pokazatelja dobija se uvid u broj smještajnih kapaciteta unutar nekog mjesta. Turistički razvijenija mjesta, točnije mjesta sa većom turističkom aktivnošću imaju veći broj postelja nego li ona koja nisu orijentirana prema turizmu.

Broj postelja najbolji je pokazatelj nadmoći Jadranske Hrvatske u turizmu. Oko 94% stalnih postelja nalazi se u Jadranskoj Hrvatskoj, postotak je još veći kad se u obzir uzimaju pomoćni kreveti što dovoljno govori o sezonalnosti na istočnom dijelu obale Jadranskog mora.

Na razini otoka Paga mjesto koje ima najveće smještajne kapacitete je grad Novalja, unutar Novalje nalazi se 23 772 stalna kreveta te čak 6 215 pomoćnih kreveta. Nakon Novalje slijedi drugi grad koji se nalazi na otoku, grad Pag na kojem se nalazi 11 142 stalna kreveta te 1 823 pomoćna kreveta. Općine na otoku Pagu nešto lošije stoje prema broju postelja te se na Kolanu nalazi 3 221 stalna i 919 pomoćnih postelja, a na Povljani broj postelja je još manji, točnije 2 451 stalna i 515 pomoćnih postelja.

U usporedbi sa turistički usporedivim gradovima i općinama Novalja se nalazi u samom vrhu, što i ne čudi s obzirom na mnogobrojnu zainteresiranost stranaca za glazbenim festivalima na Novalji. Ukoliko se izdvoje Zadar, Split i Dubrovnik na razini Hrvatske samo su 3 mjesta koja imaju veći sveukupni broj postelja, to su Rovinj, Medulin i Rovinj. Grad Novalja ne zaostaje puno ni za tri najveća grada u južnom dijelu Hrvatske, što govori o razvijenosti turizma na sjevernom dijelu otoka. Valja istaknuti kako Novalja ima najveći broj pomoćnih kreveta u cijeloj Hrvatskoj. Grad Pag solidno kotira prema broju postelja, slične kapacitete kao Pag posjeduje obližnji Vir, dok općina Pašman koja se također nalazi u Zadarskoj županiji ima znatno manji broj postelja. Ukoliko se gledaju samo otoci veći broj imaju 2 najveća otoka u Primorsko-goranskoj županiji, Rab i Krk, dok južniji gradovi na otocima poput Korčule i Hvara imaju manje kapaciteta.

Tablica 10. Broj postelja u turističkim gradovima/općinama u 2018. godini

	stalne	pomoćne
Republika Hrvatska	1 118 241	194 922
Jadranska Hrvatska	1 055 725	190 096
Pag	11 142	1 823
Novalja	23 772	6 215
Povljana	2 451	515
Kolan	3 221	919
Rab	19 312	1 481
Krk	14 147	2 472
Hvar	9 552	1 427
Korčula	6 090	760
Vir	11 549	4 032
Pašman	3 396	990
Zadar	23 985	6 490
Split	30 432	8 962
Dubrovnik	31 822	6 134
Rovinj	37 431	851
Medulin	34 887	5 398
Umag	26 381	3 504

Izvor:Državni zavod za statistiku, Turizam u 2018. [10.6.2020]

Velika popularnost zbog međunarodno poznatih glazbenih festivala među mladim Europljanima odražava se i na broj postelja u gradu Novalji. Ovaj statistički pokazatelj pokazuje turističku razvijenost otoka Paga, preciznije Novalje. Ogroman broj postelja govori o velikoj zainteresiranosti stranaca za smještajnim kapacitetima.

3.4. Tržište nekretnina na otoku Pagu

„Tržište je mjesto gdje se susreću ponuda i potražnja“[18], pa tako na tržištu nekretnina ponuđivači nude svoje nekretnine koje kupuju zainteresirani kupci po dogovorenim uvjetima.

Nekretnine se definiraju kao dijelovi zemljine površine te sve ono što je trajno spojeno na površinu ili ispod površine.[19] Razlikuju se dvije vrste nekretnina, zemljišta te građevine. Među zemljištima su obuhvaćena građevinska, poljoprivredna te šume i šumska zemljišta. Građevinska se dijele na izgrađena i neizgrađena, a poljoprivredna na uređena i neuređena.

[18] Wikipedia: Tržište, dostupno na https://hr.wikipedia.org/wiki/Tr%C5%BEi%C5%A1te [20.6.2020]
[19] Simonetti, P. (2009): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij., 30 (1), str. 34-37 [20.6.2020]

Drugu vrstu nekretnina zastupaju građevine među koje su ubrojane stambene i poslovne zgrade skupa s njihovim dijelovima te ostale građevine kao što su mostovi, ceste ili ostalo.[20]

U lipnju 2020. godine izdano je treće izdanje „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.“ objavljenog od strane Ekonomskog instituta u Zagrebu u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja. Svrha i cilj objavljivanja publikacije je prikaz trendova i trenutačnog stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj[21]

3.4.1. Stanovi i apartmani

Kao i kod broja noćenja Novalja se uvelike izdvaja od ostalih mjesta na otoku Pagu, iako grad Pag te općine Kolan i Povljana također veoma dobro kotiraju na tržištu prema broju transakcija, ostvaruju više transakcija nego neki drugi otoci koji se nalaze u Hrvatskoj, a pritom su površinom veći.
U gradu Novalji u razdoblju od 2012. do 2019. godine ostvareno je 1727 transakcija stanovima i apartmanima čime se Novalja nalazi na samom vrhu među gradovima/općinama koji se nalaze na otocima u Hrvatskoj. Gledajući samo otok Pag ostala 3 mjesta na otoku nisu zajedno ostvarila broj transakcija kao Novalja u navedenom razdbolju.

Prema broju transakcija na otoku Pagu od 2012. do 2019. godine, Kolan zauzima drugo mjesto sa 501 transakcijom, potom slijedi grad Pag sa 457 transakcija te općina Povljana na kojoj je obavljeno 290 transakcija. Usporedna mjesta na otocima diljem Hrvatske također ostvaruju puno manji broj transakcija nego Novalja te su većinom u rangu ostalih mjesta na otoku Pagu, pritom treba uzeti u obzir da su primjerice Rab i Korčula površinski puno veća mjesta od Kolana i Povljane.

Ukoliko se promatra prema broju transakcija iz godine u godinu vidljivo je da postoji rast broja transakcija ukoliko se uspoređuju početna i završna razdoblje. Općina Kolan se izdvaja od ostalih mjesta na otoku Pagu te je 2012. godine bilo ostvareno 29 prodaja, a 2018. godine

[20] Ministarstvo financija (2016.): Oporezivanje prometa nekretnina, XIV.dopunjeno i izmjenjeno izdanje, Ministarstvo financija, Zagreb, dostupno na: https://www.poreznauprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [20.6.2020]
[21] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [20.6.2020]

ostvarene su 102 transackije, što je čak povećanje broja transakcija za više od 3 puta. Broj transackija u 2019. godini dokazuje povećanu potražnju i zainteresiranost investitora za stanovima i apartmanima u općini Kolan te da 2018. godina nije bila slučajnost

Tablica 11. Broj transakcija stanova i apartmana u gradovima/općinama na otoku Pagu te u gradovima/općinama na usporednim otocima

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	Ukupno
Pag	40	43	67	56	78	54	47	72	457
Novalja	254	170	227	158	189	215	230	284	1727
Povljana	42	34	48	22	26	29	49	40	290
Kolan	29	42	72	42	48	70	102	96	501
Pašman	20	33	30	24	33	23	44	17	224
Vir	56	54	58	51	63	107	136	143	668
Korčula	<10	14	13	<10	26	39	18	40	150-170
Rab	52	45	44	52	57	71	61	71	453
Krk	56	64	62	71	76	90	77	130	626
Supetar	38	27	15	10	31	31	40	37	229

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

Činjenica je kako nigdje na svijetu ne postoji identičan stan ili apartman, svaka navedena jedinica razlikuje se prvenstveno prema lokaciji koja dobrim djelom kroji cijenu, opremljenost stana i starost objekta su također jedni od bitnijih faktora koji kroje cijenu. Naravno da neće biti ista cijena novoizgrađenog opremljenog stana ili pak stana koji se nalazi u zgradi koja je stara preko 60 godina.

Ukoliko se promatraju medijalne cijene stanova i apartmana na otoku Pagu od 2012. do 2018. godine vidljiv je pad cijena kod grada Paga te u 2018. godini značajan pad cijena po metru kvadratnome u općini Povljana. Cijene na Novalji i u općini Kolan su se također smanjile ali ne toliko značajno kao u gradu Pagu te u općini Povljana. Za kupiti stan ili apartman u gradu Pagu u 2018. godini bilo je potrebno prosječno 6526,70 kn, na Novalji 9170 kn, Kolanu 8960,20 kn te na Povljani 6753,80 kn.

U 2019. godini dolazi do porasta cijena stanova i apartmana otoku Pagu, rast se događa i u većini mjesta povezanih sa turizmom. Grad Pag i općina Povljana također ostvaruju porast cijena što je dobra vijest nakon dugogodišnjeg pada vrijednosti nekretnina u tim djelovima otoka Paga. Značajan porast u 2019. godini događa se i u najvećim gradovima na Jadranu,

zanimljiva je činjenica kako je cijena po metru kvadratnome za stan ili apartman u Dubrovniku dosegla cijenu od preko 18 tisuća kuna, takva cijena nikad nije dosegnuta u niti jednom Hrvatskom gradu.

U usporedbi sa sličnim otocima Pašmanom i Virom u Zadarskoj županiji cijene po metru kvadratnom u gradu Pagu i Povljani su niže za par stotina kuna. Dok su cijene na Novalji i na Kolanu veće za preko 2000 kn po metru kvadratnome. Gledajući mjesta na drugim otocima u Hrvatskoj cijene su niže nego na najvećim hrvatskim otocima. Tokom opisanog razdbolja cijene na Hvaru i Krku su značajno veće, dok cijene na Rabu i Supetru su slične onima na Novalji.

Najveći gradovi u Hrvatskoj koji se nalaze na obali su Rijeka, Zadar, Split te Dubrovnik. Slične cijene kao što je vidljivo u tablici ima jedino Rijeka , dok su cijene u obližnjem Zadru od 2012. do 2018. godine bile veće za približno 1000 kn. Split te pogotovo Dubrovnik imaju znatno veće cijene stanova po metru kvadratnome nego li su cijene na otoku Pagu. Cijena stanova u Splitu po metru kvadratnome krećale su se oko 12 do 13 tisuća kuna, dok za metar kvadratni za opisanu nekretninu u Dubrovniku je potrebno bilo izdvojiti oko 16 tisuća kuna.

Tablica 12. Medijalne cijene stanova i apartmana u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Pag	9 175,83	7 835,74	7 634,35	7 581,63	6 525,06	6 900,90	6 526,70	7 192,01
Novalja	9 560,28	9 077,57	9 469,12	8 567,97	8 950,06	9 476,60	9 170,00	9 448,95
Kolan	9 122,80	9 549,2	8 949,74	9 096,24	8 479,54	8 536,00	8 960,20	8 484,50
Povljana	8 577,46	8 283,64	8 603,75	7 648,41	8 219,49	9 042,20	6 753,80	7 768,95
Pašman	8 962,01	8 609,29	7 610,00	7 047,51	7 632,44	7 426,50	6 877,90	6 776,37
Vir	6 599,75	6 010,76	6 576,18	5 915,63	6 448,23	5 874,60	7 061,20	7 630,70
Hvar	10 077,88	12 252,56	12 747,42	<10 trans	14 776,44	11 589,90	13 052,20	12 210,15
Rab	8 703,53	7 920,48	8 336,20	7 548,44	8 182,42	8 683,20	8 823,30	10 623,73
Krk	11 061,97	10 554,44	10 896,75	10 473,69	10 182,27	10 969,10	12 109,10	12 292,42
Supetar	9 956,68	8 964,00	11 146,77	12 360,53	9 600,43	8 712,00	9 199,50	8 662,48
Zadar	9 833,13	9 659,91	9 747,37	9 633,24	9 464,11	9 912,40	10 136,60	11 403,83
Split	12 501,95	12 138,57	12 433,08	11 306,27	11 867,24	11 964,50	13 488,10	14 022,04
Rijeka	9 145,32	8850,99	8 393,47	8 157,13	8 119,43	8 303,3	8 725,50	9 295,09
Dubrovnik	16 810,78	15 151,55	16 070,45	15 193,92	14 652,06	15 385,80	16 890,90	18 037,62

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

Iz navedenih tablica vidljivo je da je tržište stanova i apartmana na otoku Pagu aktivno, cijene su nešto niže nego u usporednim mjestima, ali uz pozitivan trend rasta cijena u 2019. godini. Prema broju transakcija otok Pag veoma dobro stoji na tržištu, što ne čudi s obzirom na kvalitetan geografski položaj, prirodne oaze mira i potencijalnu zaradu od turizma koja se pruža na otoku. Broj transakcija je svake godine sve više rastao. Vidljiva je i pozitivna povezanost između broja transakcija i broja doseljenih iz inozemstva, kako broj doseljenih raste tako i broj transakcija raste. Za pretpostaviti je da stranaci koji su se doselili na otok Pag, pogotovo oni iz bogatijih zemalja, radije se odlučuju za kupnju nekretnine nego za iznajmljivanje iste.

3.4.2. Građevinska zemljišta

Građevinska zemljišta veoma su bitan dio tržišta nekretnina, građevinska zemljišta su osnova za izgradnju objekata koji mogu biti povezani sa turizmom kao što su stanovi, apartmani, hoteli i obiteljske kuće. Svi navedeni objekti dio su turističke ponude, ujedno i smještajni kapaciteti u kojima su smješteni turisti koji se odluče za boravak u određenoj destinaciji.

Ukoliko se Hrvatska podijeli na 2 regije, Jadransku i Kontinentalnu Hrvatsku. Vidljivo je kako čak 73,9% transakcija građevinskog zemljišta se odvija unutar Jadranske Hrvatske.[22] Većina prodaja odvija se u dijelu Hrvatske gdje se turizam znatno razvio posljednjih godina te povećani broj transakcija odraz je povećane turističke aktivnosti na Jadranu.

Iako prema broju transkacija stanova i apartmana grad Pag zaostaje za Novaljom, situacija je drugačija kod građevinskih zemljišta. Grad Pag sa 765 transakcija od 2012. do 2019. godine se izdvaja kao najaktivnije tržište sa najvećim brojem transakcija građevinskih zemljišta na otoku Pagu. Nakon administrativnog središta otoka Paga slijedi Novalja sa oko 600tinjak transakcija (nije moguće točno odrediti broj jer je broj transakcija u 2017. i 2018. bio manji od 10), što i ne čudi s obzirom na turistički potencijal koji se krije na sjevernom djelu otoka. Dvije općine koje se nalaze na otoku Pagu, općina Povljana i Kolan ostvaraju znatno manji broj prodaja građevinskih zemljišta. Općina Povljana ostvarila je oko 120tak prodaja, a općina Kolan između 220 i 240 transakcija ove vrste.

[22] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [23.5.2020]

Gradovi Novalja i Pag ostvaruju više prodaja građevniskog zemljišta nego površinom veća mjesta poput Raba, Korčule te Hvara. Valja izdvojiti i obližnji Vir koji uz grad Pag ostvaruje pozamašan broj transakcija.

Gledajući po godinama broj transakcija ovisi od mjesta do mjesta, pa tako Novalja u 2017. i 2018. godini ostvaruje manje od 10 transakcija, dok Pag u tom razdoblju bilježi ogroman porast broja transakcija. U 2019. godini događa se suprotno te grad Novalja i općina Kolan doživljuju veliki skok u odnosu na 2017. i 2018. godinu, dok grad Pag doživljava pad broja transakcija u 2019. godini. Povljana je jedina imala konstatni broj transakcija, a on je iznosio oko 10 do 15 prodaja godišnje, također u 2018. i 2019. godini i na tom području zabilježen je rast prodaja. Situacija kod općine Kolan je veoma zanimljiva, nakon godine rasta kao što se vidi u 2014. i 2016. godini u idućoj godini bilježe pad broja prodaja.

Tablica 13. Broj transakcija građevinskih zemljišta u gradovima/općinama na otoku Pagu te gradovima/općinama na usporednim otocima

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	Ukupno
Pag	69	49	55	27	41	259	194	71	765
Novalja	70	78	142	73	84	<10	<10	149	596-616
Kolan	67	17	34	19	43	<10	<10	43	223-243
Povljana	14	17	<10	12	11	16	21	30	121-131
Pašman	61	61	41	46	63	-	<10	70	342-352
Vir	148	134	116	128	141	-	-	193	860
Hvar	47	24	41	26	69	46	71	86	410
Korčula	25	24	29	23	12	-	<10	55	168-178
Rab	48	53	100	64	79	17	20	79	460
Krk	106	78	91	73	149	11	12	143	663
Supetar	17	33	26	35	26	46	69	24	276

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

Grad Pag u 2017. i 2018 godini ostvaruje porast cijena po m^2, ali i pad u 2019. godini kada je riječ o građevinskim zemljištima. Cijene su veoma dinamične te variraju iz godine u godinu te većinom cijena ovisi o lokaciji zemljišta koje je prodano, kao što se vidi na primjeru Povljane iz 2016. godine gdje je cijena bila skoro pa 3 puta manje nego inače. Cijene na Novalji dosežu vrhunac u 2017. godini te ukoliko se gledaju usporedni otoci jedino se veća cijena postiže na Hvaru i Supetru. U 2019. godini događa se zanimljivost da su cijene u općinama na otoku Pagu veće nego u gradovima, što se rijetko kad događa.

Cijene od 2012. do 2018. godine u dva grada na otoku Pagu znatno su manje nego u Splitu i Dubrovniku, manja je razlika u cijeni kada se gleda obližnji Zadar, dok je za metar kvadratni građevinskog zemljišta u Rijeci potrebno izdvojiti značajno manje novca nego na Novalji i Pagu. Prema najnovijem istraživanju Ekonomskog instituta u Zagrebu vezano za tržište nekretnina u 2019. godini događa se pad cijena kod grada Novalje, Paga i usporednog Hvara ali rast cijena u općinama Kolan i Povljana kao i veliki rast u velikim gradovima poput Splita, Rijeke i Dubrovnika.

Tablica 14. Medijalne cijene građevinskih zemljišta u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Pag	349,69	505,05	427,86	478,92	305,94	336,12	462,21	380,41
Novalja	475,92	300,76	468,87	435,96	527,61	598,24	480,97	365,86
Kolan	573,04	572,08	458,89	558,25	444,44	400,00	368,99	553,23
Povljana	549,41	608,88	<10 trans	458,33	189,31	421,51	<10 trans	551,79
Pašman	339,96	479,61	404,62	607,13	450,00	478,86	408,89	336,24
Hvar	525,89	761,42	448,09	1 251,83	967,24	704,11	1 116,40	679,89
Vir	299,07	282,16	375,47	376,05	428,57	369,31	502,53	469,94
Rab	279,42	503,98	273,23	458,57	250,00	460,62	340,79	369,10
Krk	471,74	435,88	488,56	454,30	474,52	565,24	520,25	555,91
Supetar	405,74	833,33	699,50	714,00	748,41	735,07	813,01	733,51
Zadar	507,07	607,15	740,00	626,85	718,61	658,91	616,63	587,53
Split	1315,00	875,64	1528,25	1807,22	835,14	937,50	948,28	1 478,53
Rijeka	525,00	439,94	242,95	350,00	344,00	440,00	325,00	583,39
Dubrovnik	693,79	973,88	1 175,13	1 134,04	996,13	1 544,78	774,55	912,88

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

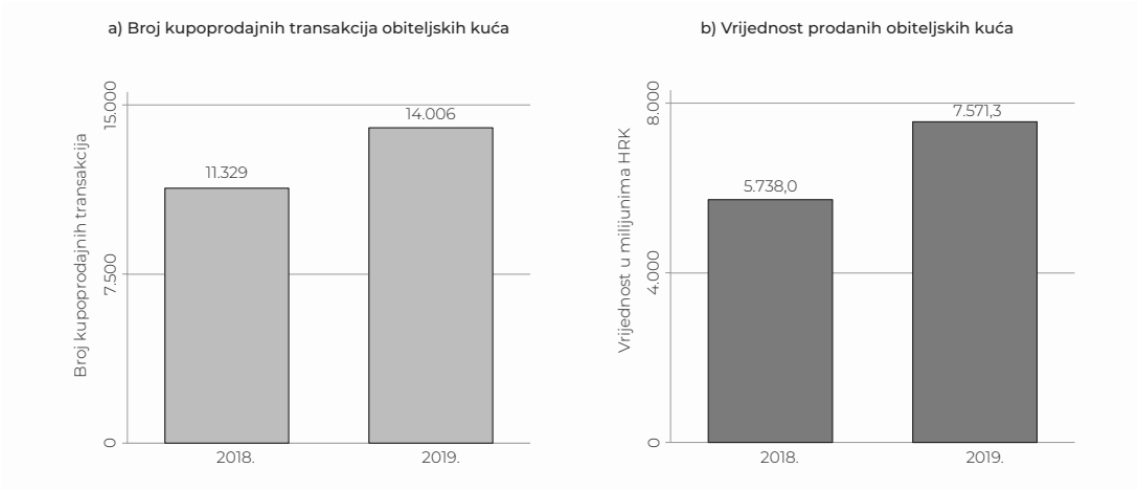
Može se zaključiti kako su medijalne cijene u županijama koje su smještene na Jadranskoj obali znatno veće po metru kvadratnom nego li one koje se nalaze na Kontinentalnom dijelu Hrvatske, izuzev Zagreba koji osim po cijenama izdvaja se i po broju transakcija, na razini države u Zagrebu se ostvario najveći broj prodaja građevinskog zemljišta.[23] Kao i kod stanova i apartmana cijenu po metru kvadratnome najvećim dijelom određuje lokacija. Potencijal kod građevinskih zemljišta koja se nalaze u mjestima uz more mnogo je veći nego primjerice u

[23] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [19.6.2020]

istočnom dijelu Hrvatske, te je stoga veći broj stranih investitora koji su zainteresirani za građevinska zemljišta na Jadranu, među koje spada i otok Pag. Veća potražnja odnosno zainteresiranost investitora dovodi do većih cijena jer su investitori spremni ponuditi više novca radi prilike koja im se nudi na turistički atraktivnim lokacijama.

3.4.3. Obiteljske kuće

Obiteljske kuće važan su faktor tržišta nekretnina u Hrvatskoj, u 2019. godini ostvareno je 14005 prodaja obiteljskih kuća čija je ukupna vrijednost 7.5 milijardi kuna. Gledajući 2018. godinu ostvaren je rast po broju transakcija i po ukupnoj vrijednosti. Broj prodaja povećan je za 23.6%, a vrijednost prodanih obiteljskih kuća za 32%. Prosječna vrijednost jedne kuće u 2018. godini iznosila je 506 500 kn, a u 2019. godini 540 575.[24] Porast prosječne vrijednosti ne znači porast medijalnih cijena po metru kvadratnome.



Slika 2. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini

Izvor:Ekonomski institut u Zagrebu i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja [21.6.2020.]

[24] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [19.6.2020]

Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća na otoku Pagu znatno je veći dvama grada koja su smještena na otoku. U periodu od 2012. do 2019. godine grad Pag i Novalja ostvarili su 210, odnosno 269 transakcija. Općine Kolan i Povljana ostvaruju mali broj transakcija ove vrste. Općina Povljana u promatranih 8 godina nijednom nije ostvarila više od 10 transakcija, dok je općina Kolan tek u 2019. godini ostvarila više od 10 transakcija, odnosno 14.

Mjesta na otoku Pagu ne ostvaruju rast broja transakcija kao susjedni otoci unutar iste županije, točnije usporedni Vir i Pašman. Oba otoka ostvarili su višestruko povećanje broja kupoprodajnih transakcija. Također veći otoci u Republici Hrvatskoj koji se nalaze u drugim županijama ostvaruju porast broja transakcija u 2018. i 2019. godini.

Tablica 15. Broj transakcija obiteljskih kuća u gradovima/općinama na otoku Pagu te u gradovima/općinama na usporednim otocima

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Pag	28	16	15	17	30	43	26	35
Novalja	34	16	17	29	52	39	43	39
Kolan	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	14
Povljana	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Vir	26	<10	<10	20	<10	92	172	168
Pašman	11	<10	<10	13	11	15	24	27
Rab	17	17	17	17	10	37	46	49
Korčula	10	<10	<10	<10	<10	14	16	25
Krk	17	24	18	21	19	41	48	59
Supetar	11	17	<10	<10	<10	16	28	22
Hvar	<10	<10	<10	<10	<10	<10	18	21

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

Medijalne cijene obiteljskih kuća po metru kvadratnome na otoku Pagu su u kontinuiranom padu od 2012. godine pa sve do 2019. godine, izuzev kod grada Paga 2014. godinu, odnosno kod Novalje 2015. godinu. Medijalne cijene u dva grada na otoku pale su otprilike za 2000 kn po metru kvadratnome. Općina Povljana nijednom nije zabilježiča više od 10 transakcija te nije dostupan podatak o medijalnoj cijeni. Kod općine Kolan dostupan je podatak za 2019. godinu te se cijena kreće oko 2500 kn po metru kvadratnome, što je značajno manje nego u dva navedena grada. Kao i kod stanova, apartmana i građevinskih zemljišta veoma bitan čimbenik koji utječe na cijenu je lokacija. Obiteljske kuće koje se nalaze odmah do mora ili u neposrednoj blizini ostvaruju znatno veće cijene nego one koje su udaljenije od mora.

U usporedbi sa 4 najveća grada na obali cijene obiteljskih kuća u Zadru i Rijeci su znatno manje, dok su cijene u Dubrovniku i Splitu u prosjeku duplo veće. U usporedbi sa sličnim otocima u Zadarskoj županiji, Pašmanom i Virom cijene su veće na otoku Pagu. Obiteljske kuće u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji ostvaruju veće cijene prema istraživanju Ekonomskog insituta u Zagreb.

Već spomenuta lokacija značajno utječe na cijene kao što se vidi na primjeru Supetra gdje je u 2012. godini dosegnuta cijena od 11 tisuća kuna, dok je u 2013. godini cijena bila nešto manja od 4 tisuće kuna, što je čak razlika od 7 tisuća kuna po metru kvadratnome.

Tablica 16. Medijalne cijene obiteljskih kuća u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Pag	5 341,87	4 041,37	4 945,49	4 435,71	3 587,73	3 431,40	3 591,80	3 557,83
Novalja	6 571,04	6 696,30	5 987,72	6 799,63	6 079,13	4 651,30	4 627,80	4 299,69
Kolan	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	2 519,50
Zadar	1 899,78	2 267,77	4 579,36	3 785,30	2 014,56	2 560,30	2 379,80	2 145,62
Split	7 984,50	7 960,25	7 827,34	9 431,83	6 724,25	9 992,50	9 618,00	9 491,90
Rijeka	3 552,35	4 108,90	2 814,16	4 753,65	4 437,26	2 115,10	2 126,10	2 083,96
Dubrovnik	7 759,82	11 131,15	13 615,86	16 056,64	17 904,51	17 802,60	12 138,50	7 091,16
Rab	5 669,61	5 625,06	8 527,70	6 803,42	5 282,68	3 103,90	2 613,30	1 853,60
Hvar	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10 trans	6 348,70	6 397,05
Korčula	10 456,52	<10 trans	<10 trans	<10 trans	<10trans	3816,10	2378,00	2 236,76
Supetar	11 093,86	3 906,78	<10 trans	<10 trans	<10 trans	2 258,20	3 419,40	3 937,60
Krk	5 771,63	7 581,46	6 042,01	4 928,95	8 031,87	4 716,60	4 993,80	4 203,31
Vir	2 193,10	<10 trans	<10 trans	2 246,45	<10 trans	2 616,60	2 395,20	2 731,90
Pašman	2 718,28	<10 trans	<10 trans	2 111,68	5 262,18	4071,20	4 598,30	3 226,74

izvor: Ekonomski institut u Zagrebu (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. [21.6.2020.]

Obiteljske kuće imaju znatan udio na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, kao i kod stanova i građevinskih zemljišta bolju cijenu ostvaruju nekretnine koje su što bliže moru. Kontinuirani pad cijena kod obiteljskih kuća na otoku Pagu olakšava stranim investitorima ulazak na tržište što se i vidi prema broju transakcija gdje grad Novalja i Pag od 2012. do 2019. godine ostvaruju veći broj transakcija nego usporedni otoci.

4. UTJECAJ POVEĆANE TURISTIČKE AKTIVNOSTI NA OTOČNO GOSPODARSTVO I TRŽIŠTE NEKRETNINA

Turizam je već duže vrijeme prepoznat kao bitan faktor ekonomskog razvoja doprinoseći rastu BDP-a i novim mogućnostima zapošljavanja.[25] Turizam je jedna od glavnih gospodarskih grana Hrvatske te postoji jasna povezanost sa cijenama na tržištu nekretnina. Povezanost je posebno vidljiva u Jadranskoj Hrvatskoj, unutar koje se odvija gotovo sav turizam.

Iz prethodnih analiza Ekonomskog instituta u Zagrebu vidljivo je da postoji velika povezanost turističke aktivnosti i cijena nekretnina. Turistički najatraktivnija mjesta postižu veće cijene i veći broj transakcija nekretninama nego manje turistički atraktivna mjesta. Na primjeru grada Novalje jasno se vidi da povećana turistička aktivnost na tom djelu otoka Paga utječe na broj transakcija nekretnina i na cijene, točnije povećava se cijena nekretnina. Mjesta primjerice u Slovniji nemaju doticaja s turizmom te su cijene u tom dijelu Hrvatske puno niže u odnosu na Jadran.

Na otoku Pagu nalaze se dvije vrste tuizma. Grad Novalja zastupa jednu stranu, dok grad Pag, te općine Povljana i Kolan zastupaju drugu stranu. U Novalji je cijeli turizam povezan sa plažom Zrće, što znači specijalizirani turizam i orijentiranost na mnogobrojne partijanere koji stižu iz raznih dijelova svijeta, dok je druga strana otoka orijentirana na mirnije goste. Plaža Zrće glavni je turistički eksponat otoka Paga pa tako dovlači turiste i na miriji dio otoka koji se odlučuju na boravak u mirnijem dijelu čisto radi blizine plaže Zrće te nešto jeftinijeg smještaja nego na Novalji.

Postoji pozitivna korelacija između turizma i cijena nekretnina, rast turističke aktivnosti prati porast cijena nekretnina. Povećana turistička aktivnost dovodi do popularizacije mjesta te do povećanja potražnje za nekretninama. Stranci kroz turizam saznaju za njih dotad nepoznate lokacije, što se odražava i na broju doseljenika iz inozemstva.

Glavna dva učinka turizma su povećanje BDP-a te povećanje zaposlenosti. Uz dva navedena učinka valja istaknuti prilike za zaradom za lokalno stanovništvo. Porastom turizma u Hrvatskoj dobar dio građana Republike Hrvatske vidi dobru priliku za zaradom te se odlučuje na iznajmljivanje nekretnina tijekom ljetne sezone. Jedan od primjera je povećan broj

[25] Gholipour, Hassan. (2013). The effect of foreign real estate investments on house prices: evidence from emerging economies. International Journal of Strategic Property Management. 17. 32-43. [14.6.2020]

privatnih iznajmljivača na tržištu što je vidiljivo na stranicama poput booking.com gdje se većinom oglašavaju privatni izanjmljivači.

Velik broj lokalnog stanovništva koji živi u turističkim mjestima na neki je način povezano s turizmom ili kroz navedeno iznajmljivanje ili pak kroz posao u djelatnostima poput ugostiteljstva. Osim povećanog dohotka za domaće stanovništvo, dolazi do razvoja lokalne ekonomije te do poboljšanja infrastrukture koje je omogućeno zbog većeg priliva novca u turistički atraktivnijim mjestima. Upravo veća zainteresiranost stranca za tržištem nekretnina te potencijalna kupnja od strane stranaca dovodi do poboljšanja infrastrukture.

Ulazak Hrvatske u EU doprinio je porastu stranih investicija radi lakše dostupnosti tržišta koje donosi članstvo u EU. Zbog povećanog udjela stranog kapitala na tržištu nekretnina dolazi do povećanje potražnje za nekretninama, a pošto je ponuda nekretnina u kratkom roku fiksna to se odražava na povećanje cijena.[26]

Unatoč svim pozitivnim utjecajima turizma, postoje i negativne strane turizma. Kada je riječ o tržištu nekretnina, kuće i stanovima postaju nedostupniji za kupnju domaćem stanovništvu zbog povećanih cijena. Isto tako dolazi i do povećanih cijena mjesečnog najma nekretnina jer mnogim iznajmljivačima puno je isplatljivije davati u najam nekretninu tokom ljetne sezone nego li domaćem stanovništvu tijekom cijele godine.

Sveukupno gledajući otok Pag spada među otoke na kojima je utjecaj turizma na sam otok, a i na tržište nekretnina ogroman. Plaža Zrće učinila je otok popularnim te samim tim utjecala na tržište nekretnina. Putem pozitivnih strana turizma otok Pag je doživio ogorman rast te je postao jedan od najrazvijenih otoka u Hrvatskoj što je vidljivo iz prethodnih analiza.

[26] Mihaljek, D. (2005) Free movement of capital, the real estate market and tourism: A blessing or a curse for Croatia on its way to the European Union? In: Ott, K. (ed.), Croatian Accession to the European Union: Facing the Challenges of Negotiations, Institute of Public Finance, 3, pp. 185–228. [14.6.2020.]

5. PRIUŠTIVOST STANOVANJA NA OTOKU PAGU

5.1. Pojam priuštivosti stanovanja

„Priuštivost je sposobnost da se za neko dobro plati, a da to plaćanje ne uzrokuje financijske poteškoće.“[27] Prema navedenoj definiciji priuštivosti, definicija priuštivosti stanovanja bila bi mogućnost da se neka nekretnina kupi ili unajmi, a da to ne stvara financijske probleme za pojedinca.[28]

Za pretpostaviti je da svaki podjedinac želi imati siguran krov nad glavom, preciznije svaki građanin želio bih postati vlasnikom nekretnine. Stupanjem u bračnu zajednicu, bračni par zajedničkim snagama lakše dolazi do novca potrebnog za kupnju prostora u kojem boravi nego li sam pojedinac. Važno je napomenuti jer kad se gleda indeks priuštivosti posmatra se pojedinac.

Prema Ekonomskom institutu u Zagrebu za dobivanje indeksa priuštivosti stanovananja uzimaju se dva parametra. Tako je indeks priuštivosti stanovanja prikazan kao omjer medijalne cijene za metar kvadratni stana/apartmana te prosječni neto dohodak po zaposlenome u jedinici lokalne samouprave.[29] Što znači da indeks priuštivosti nekog grada ili općine odnosi se samo na stanovnike tog grada ili općine.

5.2. Indeks priuštivosti na otoku Pagu

U prethodnom dijelu opisani indeks priuštivosti pokazatelj je financijske sposobnosti pojedinca da priušti sebi vlastiti stan ili apartman. Niska vrijednost indeksa pokazuje veću priuštivost stanovanja za pojedinca, što znači da u gradovima ili općinama sa veoma malom vrijednosti indeksa, stanovnik tog mjesta lakše može doći do vlasništva nad stanom ili apartmanom. Viša vrijednost indeksa pokazuje nižu priuštivost stanovanja za pojedinca, što bi značilo da stanovnik tog mjesta puno teže može doći do vlasništva nad stanom ili apartmanom.

[27] Robinson, M., Scobie, G., & Hallinan, B. (2006). Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence. New Zeland Treasury Working Paper, 06/03. [15.6.2020.]
[28] Vizek, M. (2009). Priuštivost stanovanja u Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama, Revija za socijalnu politiku, 16(3), str. 281-297. [15.6.2020.]
[29] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [23.6.2020.]

U svim svojim izdanjima za tržište nekretnina Ekonomski institut u Zagrebu objavljuje podatke o indeksu priuštivosti stanovanja. U prvom izdanju ogledna je bila 2016. godina, dok su u posljednjem trećem izdanju podaci koji se promatraju iz 2018. godine.

Indeks priuštivosti stanovanja u gradovima/općinama koji imaju poveaćnu turističku aktivnost puno je veći nego u mjestima gdje nema turizma. Očigledan primjer je stalna usporedba Dalmacije i Istre sa Slavonijom.

Svih dvadeset mjesta s najvećom vrijednosti indeksa priuštivosti stanovanja nalazi se na obali (među kojima je i Novalja), dok se svih dvadeset mjesta s najmanjom vrijednosti indeksa u 2018. godini nalaze u Kontinentalnom dijelu Hrvatske, točnije gradovi i općine u kojima je stanovnicima tih mjesta financijski najdostupniji dolazak do vlaništva nad stanom ili apartmanom.[30]

Gledajući indeks priuštivosti stanovanja na otoku Pagu kao i kod većine ostalih pokazatelja ističe se grad Novalja. U 2017. i 2018. godini indeks priuštivosti na Novalji iznosi preko 30, preciznije 32.3 te 31.5. Stanovnik grada Novalje u 2018. godini je morao izdvojiti 31.5% svoje godišnje neto plaće za kupnju jednog metra kvadratnog stana ili apartmana na Novalji. Novalja spada u najnepriuštivija mjesta u Hrvatskoj te rijetko koji grad ostvaruje veću vrijednost indeksa što dovoljno govori o cijenama stanova/apartmana na Novalji. Ogromna vrijednost indeksa pokazatelj je velikog utjecaja turizma, točnije stranaca koji su većinski posjetitelji Novalje na tržište nekretnina. Rast cijena događa se radi povećane potražnje za nekretninama na Novalji koju uzrokuje potencijalna ogromna zarada za iznajmljivače tokom ljetne sezone.

Velik porast vrijednosti indeksa dogodio se u prijelazu sa 2016. godine na 2017. godinu, u velikoj većini mjesta dogodio se ogorman porast vrijednosti indeksa. Izuzetak nisu bila ni ostala mjesta na otoku Pagu. Općine Kolan i Povljana skoro pa su udvostručile vrijednost indeksa što govori o povećanju medijalnih cijena po metru kvadratnome na otoku Pagu. Grad Pag doživio je rast ali ne toliko ogroman kao dvije navedene općine.

[30] Ekonomski institut u Zagrebu (2020.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019, dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [23.6.2020.]

U 2018. godini indeks priuštivosti stanovanja u gradu Pagu duplo je manji nego na Novalji, što govori o tome koliko su nedostupačnije cijene nekretnina za stanovnike Novalje nego li za stanovnike Paga, s obzirom da su ne postoji velika razlika u dohotcima na razini otoka. Prosječni stanovnik grada Paga morao bi izdvojiti 15.7% svoje godišnje neto plaće da bi kupio jedan metar kvadratni stana ili apartmana u gradu Pagu. Vrijednosti indeksa svoj maksimum većinom su dosegle u 2017. godini.

U usporedbi indeksa priuštivosti stanovanja u 2018. godini u gradovima/općinama otoka Paga sa usporednim gradovima i općinama. Grad Novalja i općina Povljana se nalaze iznad prosjeka te je stanovnicima navedenih mjesta teže doći do vlasništva nad stanom ili apartmanom. Grad Pag i općina Povljana po vrijednosti indeksa priuštivosti zaostaju za otocima koji su također povezani s turizmom te lakše dolaze do vlasništva nad nekretninom, ali se nalaze otprilike u prosjeku sa ostatkom Hrvatske, što se vidi prema sličnosti vrijednosti indeksa sa Zagrebom, Rijekom i Osijekom.

Tablica 17. Indeksi priuštivosti stanovanja od 2016. do 2018. godine u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama

	2016.	2017.	2018.
Pag	13.1	19.5	15.7
Novalja	19.1	32.3	31.5
Kolan	14.3	27	25.7
Povljana	15.9	28.2	14.3
Pašman	16.3	22.3	19.3
Vir	17.3	22.3	26.5
Hvar	25.5	35.6	36.8
Korčula	17.6	35.1	29.4
Supetar	16	23.6	24.1
Rovinj	19.2	29.3	28.5
Krk	18.8	27.8	29.2
Umag	18.5	21.8	25.1
Rab	16.2	24.5	23.4
Zadar	16.8	24.9	23.6
Split	19.6	27.7	29.8
Dubrovnik	23.2	34.1	36.5
Rijeka	13.5	18.5	18.6
Zagreb	12.6	16	16.3
Osijek	9.5	15.1	15

Izvor:Ekonomski institut u Zagrebu (2020.), Pregled tržišta nekretnina u 2019. [23.6.2020.]

Dolazi se do zaključka da su upravo stranci i njihovi posjeti Jadranskoj obali glavni razlog za nisku priuštivost stanovanja u priobalnim gradovima. Novalja je jedan od najbolji primjera za ovu tezu. Njihov utjecaj i zainteresiranost za stanovima i apartmanima uvelike se odražava na cijene nekretnina. Razlika u neto plaćama na razini Hrvatske je uvelike manja nego razlika u cijenama nekretnina. Zbog turističke aktivnosti i prednosti koje sa sobom nosi turizam dolazi se do zaključka da su neto plaće u gradovima/općinama blizu mora u Istri i Dalmaciji nešto veće nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj, ali ta razlika nije ni blizu razlici cijena po metru kvadratnome u tim dijelovima Hrvatske. Turistički atraktivne destinacije koje su ucrtane na svjetskim mapama kao središta noćnog provoda poput Novalje i Hvara ostavrauju još veće vrijednosti indeksa priuštivosti stanovaja te spadaju u sam vrh prema ovom pokazatelju, točnije građanima tih gradovima najteže je doći do nekretnine.

6. ZAKLJUČAK

Otok Pag je površinom peti najveći Hrvatski otok te jedan od najistaknutijih otoka kada je riječ o turizmu. Ovaj otok je s razvojem turizma doživio je ogromne promjene koje su se uvelike odrazile na otok, život bez stranaca na otoku Pagu postao je nezamisliv. Turizam je postao najzastupljenija djelatnost na otoku Pagu te s porastom turizma velik broj otočana financijsku priliku vidi u iznajmljivanju ili prodaji svoje nekretnine. O porastu broja ljudi koji iznajmljuju svoju nekretninu govore podaci sa booking.com. Prilikom analize vidljiva je nadmoć Novalje i u ovom segmentu kao i većini segmenata. Otok Pag karakterističan je prema odličnoj prometnoj povezanosti te se veoma lako može doći na otok sa svih strana i autom i brodom, a u blizini je i zračna luka. Stranci koji prevladavaju u posjetima i noćenjima na otoku Pagu osim plaže Zrće po kojoj je otok Pag najpoznatiji, dolaze i radi ostalih znamenitosti koje su izrazito cijenjene u svijetu poput Paškog sira ili janjetine. Valja izdvojiti i poznatu Pašku solanu te ljekovito blato koje predstavalja zdravstveni turizam na otoku. Napomenuta plaža koja je pomogla promociji i prepoznatljivosti otoka među strancima je ujedno i najpoznatija Hrvatska plaža, specifična je radi ljetnih festivala koji su svjetski poznati te je radi toga dobila nadimak Hrvatske Ibize.

Kroz rad su analizirane i migracije na otoku Pagu te se kroz analizu zaključuje da postoji uzlazan trend doseljenja iz inozemstva na otok Pag, posebice na Novalju. Broj dolazaka, noćenja te broj postalje jedni su od glavnih pokazatelja razvijenosti turizma. Gledajući otok Pag kroz navedene kategorije vidi se da otok Pag kao cjelina stoji veoma visoko u svakoj kategoriji. Najveći razlog tomu je grad Novalja koja prema svakom turističkom pokazatelju se uvelike izdvaja od ostatka otoka, ali i ostalih Hrvatskih otoka te podiže turizam na otoku Pag na veću razinu. Sa oko 95% udjela prema pokazateljima broja dolazaka i noćenja potvrđuje se koliko su zapravo stranci bitan faktor života na otoku Pagu, što se odražava i na tržište nekretnina.

Kroz analizu tržišta nekretnina stanova i apartmana, obiteljskih kuća i građeviskih zemljišta vidi se da je tržište nekretnina na otoku veoma aktivno što dokazuje iznad prosječno velik broj transakcija na otoku. Za velik broj transakcija većinom su zaslužni stranci i njihova povezanost s turizmom. Neki od stranaca odlučuju se za kupnju nekretnine na otoku Pagu, osim izravnog utjecaja postoji i neizravan utjecaj na broj transakcija, kroz zaradu od iznajmljivanja baš strancima tokom ljetne sezone. Kao i kod svih pokazatelja medijalne cijene po metru kvadratnome su veće na Novalji nego na ostatku otoka, cijene na ostataku otoka

kreću se oko prosjeka ili malo ispod prosjeka u usporedbi sa turističkim mjestima. Nešto niže cijene mogu se povezati sa povećanim brojem transakcija.

Priuštivost stanovanja na otoku Pagu se razlikuje od mjesta do mjesta. Naravno i prema ovom pokazatelju Novalja se izdvaja te spada među 20 mjesta gdje stanovnici najteže dolaze do stanova i apartmana, što je pokazatelj da su plaće slične kao i na ostatku otoka, ali su cijene nekretnina znatno više. Kod priuštivosti stanovanja dolazi se do zaključka da su stranci sa svojim utjecajem na turizam glavni razlog za nisku priuštivost stanovanja u gradovima koje karakterizira turizam. Možda najbolji pokazatelj u cijeloj Hrvatskoj je Novalja. Sveukupno gledajući dolazak stranaca na otok Pag promjenio je način života te su stranci postali sastavni dio otoka, što se uvelike odražava i na temu ovog rada.

LITERATURA

1. Baković, D. (1956). Naši glavni otočki sirevi, Mljekarstvo, *6* (7 i 8), str.171-173., [Internet], dostupno na: https://hrcak.srce.hr/126875 [5.3.2020]
2. Biagi, Bianca & Faggian, Alessandra (2004).: The effect of Tourism on the House Market: the case of Sardinia, [Internet], dostupno na https://www.researchgate.net/publication/23731273_The_effect_of_Tourism_on_the_House_Market_the_case_of_Sardinia, [12.6.2020.]
3. Državni zavod za statistiku (2011.): Popis stanovništva 2011., Državni zavod za statistiku, Zagreb, [Internet], dostupno na: https://www.dzs.hr/, [10.9.2019]
4. Državni zavod za statistiku (2019.): Migracija stanovništva Republike Hrvatske u 2018. godini, [Internet], dostupno na https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/07-01-02_01_2019.htm, [12.5.2020.]
5. Državni zavod za statistiku (2019.): Turizam u 2018., [Internet], dostupno na https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/SI-1639.pdf, , [10.6.2020]
6. Državni zavod za statistiku (2020.): Dolasci i noćenja turista u 2019., [Internet], dostupno na https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/04-03-02_01_2019.htm,[18.5.2020.],
7. Duplančić Leder, T., Ujević, T., Čala, M. (2004): Duljine obalne crte i površine otoka na hrvatskom dijelu Jadranskog mora određene s topografskih karata mjerila 1:25 000, Geoadria,str 5-32., [Internet], dostupno na https://doi.org/10.15291/geoadria.127, [3.3.2020]
8. Ekonomski institut u Zagrebu (2020.), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019, [Internet], dostupno na https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273, [23.6.2020.]
9. Gholipour, Hassan. (2013). The effect of foreign real estate investments on house prices: evidence from emerging economies. International Journal of Strategic Property Management. 17. 32-43. [14.6.2020]
10. Grad Pag (2016.), Strategija razvoja Grada Paga, [Internet], dostupno na http://www.efos.unios.hr/upravljanje-marketingom/wp-content/uploads/sites/277/2014/10/SR_NOVI_GRAD_PAG.pdf, [8.9.2019]
11. Hrvatska agencija za hranu, [Internet], dostupno na https://www.hah.hr/arhiva/paski_sir.php [5.3.2020]

12. Kovačević B., Čveljo M. (2007): Liberalizacija tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, Prednosti i nedostaci, Tranzicija, str. 109-118, [Internet], dostupno na https://hrcak.srce.hr/36266, [9.9.2019]

13. Lovrinčević, Ž., i Vizek, M. (2008). „Determinante cijena u Republici Hrvatskoj i potencijalni učinci liberizacije tržišta“, Ekonomski pregled, 59(12), str. 723-740., [Internet], dostupno na: https://hrcak.srce.hr/32509, [20.03.2020.]

14. Magaš, D. (2011): Zemljopisna obilježja otoka Paga u funkciji upoznavanja njegove toponimije, Sveučilište u Zadru, Centar za jadranska onomastička istraživanja

15. Marzuki, Azizan. (2012). Local residents' perceptions towards economic impacts of tourism development in Phuket. Tourism. 60. 199-212., [Internet], dostupno na https://hrcak.srce.hr/84563, , [12.6.2020.]

16. Mihaljek, D. (2005) Free movement of capital, the real estate market and tourism: A blessing or a curse for Croatia on its way to the European Union? In: Ott, K. (ed.), Croatian Accession to the European Union: Facing the Challenges of Negotiations, Institute of Public Finance, 3, pp. 185–228. [14.6.2020.]

17. Ministarstvo financija (2016.): Oporezivanje prometa nekretnina, XIV.dopunjeno i izmjenjeno izdanje, Ministarstvo financija, Zagreb, [Internet], dostupno na: https://www.poreznauprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [20.6.2020]

18. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske (2019.), Turizam u brojkama, [Internet], dostupno na: https://www.htz.hr/sites/default/files/2019-09/HTZ%20TUB%20HR_%202018.pdf, [6.9.2019]

19. Robinson, M., Scobie, G., & Hallinan, B. (2006). Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence. New Zeland Treasury Working Paper, 06/03. [15.6.2020.]

20. Simonetti, P. (2009): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij., 30 (1), str. 34-37 [20.6.2020]

21. Telišman-Košuta, N. (2016.): Strateški plan razvoja turizma grada Paga za razdoblje 2016. do 2020. godine, Grad Pag, [Internet] dostupno na: https://www.pag.hr/images/2017/Strateski_plan_razvoja_turizma_Grada_Paga_2016_-2020__Javna_rasprava_25042017.pdf, [3.2.2020]

22. Vidučić V., Održivi razvoj otočnog turizma Republike (2007.), Naše more, vol.54, br. 1-2, str. 42-48, [Internet], dostupno na: https://hrcak.srce.hr/13166, [7.9.2019.]

23. Vizek, M. (2009). Priuštivost stanovanja u Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama, Revija za socijalnu politiku, 16(3), str. 281-297. [15.6.2020.]

24. Zelenika, R. (2000.), Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog rada, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka

Izvori s interneta:

1. BBC, Kristin Vukovic (2019.), Travel story Croatia, [Internet], dostupno na: http://www.bbc.com/travel/story/20190625-the-cheese-flavoured-by-wind [2.2.2020]
2. Booking.com, Pag, dostupno na https://www.booking.com/apartments/city/hr/pag.hr.html [Internet], [10.9.2019.]
3. HRT Radio Zadar/Ministarstvo poljoprivrede RH (2019.), [Internet], dostupno na: https://radio.hrt.hr/radio-zadar/clanak/paska-sol-dobila-europsku-zastitu-naziva/195824/ [4.3.2020.]
4. Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta (2019.), Status stranih investitora, [Internet], dostupno na: http://investcroatia.gov.hr/investicijski-vodic/status-stranih-investitora/ , [8.9.2019.]
5. Solana Pag, [Internet] dostupno na https://solana-pag.hr/ [4.3.2020]
6. Turistička zajednica grada Paga, Gastronomija- Paška janjetina, [Internet] dostupno na: https://tzgpag.hr/hr/vodic/gastronomija/39-pa%C5%A1ka-janjetina.html, [11.9.2019.]
7. Turistička zajednica grada Paga: Lokunja – ljekovito blato, dostupno na https://tzpag.hr/hr/posebnosti/ljekovito-blato.html. [Internet], [8.5.2020.]
8. Visit Pag team, https://www.otok-pag.hr/destinacije/Novalja/zrce, [8.9.2019]
9. Visit Pag, dostupno na: https://www.otok-pag.hr/tours/plaza-zrce/PG-TR-138, [Internet] [11.9.2019]
10. Wikipedia, Pag, [Internet], dostupno na: https://hr.wikipedia.org/wiki/Pag, [7.4.2020]
11. Wikipedia, Novalja, [Internet] dostupno na: https://hr.wikipedia.org/wiki/Novalja [7.4.2020]
12. Wikipedia, Tržište, [Internet], dostupno na https://hr.wikipedia.org/wiki/Tr%C5%BEi%C5%A1te, [10.6.2020]

POPIS TABLICA

Tablica 1. Broj stanovnika Otok Pag- Popis stanovništva 2011. 8

Tablica 2. Procjena broja stanovnika otoka Paga od 2011. do 2018. godine 8

Tablica 3. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo općina Kolan 9

Tablica 4. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo grad Pag....9

Tablica 5. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo grad Novalja....10

Tablica 6. Usporedba 2011. i 2018. godine: Doseljeno i odseljeno stanovništvo općina Povljana....11

Tablica 7. Prosječne dnevne cijene smještaja u gradovima na otoku Pagu prema booking.com....14

Tablica 8. Broj dolazaka i noćenja na otoku Pagu za 2019. godinu 15

Tablica 9. Usporedba broja noćenja u gradovima koji se nalaze na najvećim hrvatskim otocima te obližnjim Zadrom u 2019. godinu....16

Tablica 10. Broj postelja u turističkim gradovima/općinama u 2018. godini....18

Tablica 11. Broj transakcija stanova i apartmana u gradovima/općinama na otoku Pagu te u gradovima/općinama na usporednim otocima 20

Tablica 12. Medijalne cijene stanova i apartmana u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama 21

Tablica 13. Broj transakcija građevinskih zemljišta u gradovima/općinama na otoku Pagu te gradovima/općinama na usporednim otocima 23

Tablica 14. Medijalne cijene građevinskih zemljišta u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama....24

Tablica 15. Broj transakcija obiteljskih kuća u gradovima/općinama na otoku Pagu te u gradovima/općinama na usporednim otocima 26

Tablica 16. Medijalne cijene obiteljskih kuća u kunama po m^2 u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama 27

Tablica 17. Indeksi priuštivosti stanovanja od 2016. do 2018. godine u gradovima/općinama na otoku Pagu te u usporednim gradovima/općinama....32

POPIS SLIKA

Slika 1: Zemljopisni položaj otoka Paga 5

Slika 2: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini 25

SAŽETAK

Glavni cilj rada je utvrditi utjecaj stranaca na tržište nekretnina na otoku Pagu. Svi smo svjesni da samim dolaskom stranaca u Hrvatsku postoji utjecaj stranaca na tržište nekretnina, pravo pitanje bilo bi koliko je velik utjecaj stranaca na cijelo tržište nekretnina. Otok Pag je jedan od najvećih otoka u Hrvatskoj te spada u otoke koji su doživjeli najveće promjene s porastom turističke aktivnosti na Jadranskoj obali. Glavno turističko obilježje i snaga otoka smještenog u sjevernoj Dalmaciji nedaleko od Zadra je najpoznatija Hrvatska plaža Zrće. Plaža Zrće podigla je turizam na višu razinu te je Novalja postala jedno od središta tokom ljetne sezone. Iz navedenog razloga dolazi do povećanja broja dolazaka i noćenja stranaca. Povećan broj stranca tijekom ljetne sezone odražava se na tržište nekretnina na otocima. Povećana potražnja na ograničenom otočnom prostornom području dovela je do rasta cijena nekretnina i povećanog broja transakcija. Rast cijena nekretnina odražava se i na priuštivost stanovanja te je domaćem stanovnišvu puno teže doći do vlasništva nad stanom ili apartmana nego nekome ko živi u djelu Hrvatske gdje nepostoji turistička aktivnost. Domaće stanovništvo posljednjih godina vidi priliku za zaradom kroz iznajmljivanje svojih stanova/apartmana ili obiteljskih kuća te dolazi do povećanog broja iznajmljivača.

Ključne riječi: otok Pag, turizam, utjecaj stranaca

SUMMARY

The main goal of this paper is to determine the influence of foreigners on the real estate market on the island of Pag. We are all aware that with the arrival of foreigners in Croatia there is an influence of foreigners on the real estate market, the real question would be how big is the influence of foreigners on the entire real estate market. The island of Pag is one of the largest islands in Croatia and is one of the islands that have undergone the biggest changes with increase in tourist activity on the Adriatic coast. The main tourist attraction and strenght of the island located in northern Dalmatia not far from zadar is the most famous Croatian beach Zrće. The Zrće beach has raised tourism to a higher level and Novalja has become one of the centres during the summer season. For this reason, there is an increase in the number of arrivals and overnight stays of foreigners. The increased number of foreigners during the summer season is reflected in real estate market on the islands. The increase in demand in the limited island spatial area has led to an increase in real estate prices and an increased number of transactions. The rise in real estate prices is also reflected in the affordability of housing, so it is much harder for the local population to own a flat or an apartment than for someone who lives in a part of Croatia where there is no tourist activity. In recent years, the local population has seen an opportunity to earn money by renting their flats/apartments or family houses, and there has been an increase in the number of renters.

Key words: The island of Pag, tourism, foreign influence