

DIGITALNA TRANSFORMACIJA HRVATSKOG TRŽIŠTA NEKRETNINA NAKON PRISTUPANJA EU / DIGITAL TRANSFORMATION OF THE CROATIAN REAL ESTATE MARKET AFTER EU ACCESSION

Zvonimir Filipović¹, Dinko Mandurić², Davor Filipović¹

¹Veleučilište „Lavoslav Ružička“ u Vukovaru, RH

² Eurovilla d.o.o, Zagreb, RH

e-mail: zfilipovic@vevu.hr, dinko.manduric@gmail.com, df125021@vevu.hr

Pregledni članak

<https://www.doi.org/10.58952/zr20251403089>

UDK / UDC 332.1:004(497.5:4-67EU)

Sažetak:

Radom se analizira utjecaja članstva Republike Hrvatske u Europskoj uniji na razvoj tržišta nekretnina i proces gospodarske prilagodbe, fokus rada su digitalizacija zemljišnoknjižnih i katastarskih sustava. Digitalna transformacija predmetnog segmenta javne administracije pokazala se ključnom za povećanje učinkovitosti, transparentnosti i sigurnosti poslovanja tržišta nekretnina. Analiziraju se projekti Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) te Geoportala Državne geodetske uprave, koji su usklađeni s INSPIRE direktivom Europske unije, omogućili su bolju dostupnost prostornih podataka i integraciju s europskim standardima. Analizom podataka Državne geodetske uprave, Ministarstva pravosuđa, Eurostata i tržišnih izvješća utvrdilo se na koji način je digitalizacija pridonijela ubrzanju prometa nekretninama, smanjenju administrativnih prepreka i rastu stranih ulaganja. Istovremeno Indeks cijena stambenih nekretnina (HPI) bilježi kontinuiran rast, što upućuje na jačanje investicijske aktivnosti. Digitalnim alatom Geoportal doprinijelo se većoj transparentnosti vlasničkih prava, predvidljivosti tržišta i povjerenju investitora. Radom se daje pregled ključnih reformskih procesa, identificiraju se izazovi u daljnjoj modernizaciji te se naglašava važnost digitalne infrastrukture kao temelja konkurentnog, održivog i integriranog tržišta nekretnina u okviru europskog gospodarskog prostora.

Ključne riječi: *Europska unija, investicije, tržište nekretnina, digitalizacija, gospodarska prilagodba, Hrvatska*

JEL klasifikacija: O52, R31, E22

Abstract

The paper analyzes the impact of the membership of the Republic of Croatia in the European Union on the development of the real estate market and the process of economic adjustment, the focus of the paper is the digitalization of land registry and cadastral systems. The digital transformation of the public administration segment in question has proven to be key to increasing the efficiency, transparency and security of real estate market operations. The projects of the Joint Information System of Land Registry and Cadastre (JIS) and the Geoportal of the State Geodetic Administration, which are harmonized with the INSPIRE Directive of the European Union, have enabled better availability of spatial data and integration with European standards, are analyzed. Analysis of data from the State Geodetic Administration, the Ministry of Justice, Eurostat and market reports has determined how digitalization has contributed to the acceleration of real estate transactions, the reduction of administrative barriers and the growth of foreign investments. At the same time, the House Price Index (HPI) has recorded continuous growth, which indicates a strengthening of investment activity. The digital tool Geoportal contributed to greater transparency of ownership rights, market predictability and investor confidence. The paper provides an overview of key reform processes, identifies challenges in further modernization and emphasizes the importance of digital infrastructure as the foundation of a competitive, sustainable and integrated real estate market within the European Economic Area.

Keywords: *European Union, investments, real estate market, digitalization, economic adjustment, Croatia*

JEL classification: O52, R31, E22

UVOD

Tržište nekretnina ima određeni utjecaj i na gospodarski razvoj zemlje, ne samo kroz investicijsku aktivnost već i kroz financijsku stabilnost građana. U Hrvatskoj je prosjek posjedovanja vlastite nekretnine znatno veći od prosjeka Europske unije, važnost ovog tržišta posebno dolazi do izražaja. Hrvatska je pristupom u Europsku uniju bila u obvezi uskladiti zakonodavni, administrativni i tehničkih okvir u sektoru nekretnina s europskim standardima. U Hrvatskoj je tržište nekretnina povezano s gospodarskim razvojem i kroz strana ulaganja, posebno od strane građana Europske unije. Sve je veća potreba za digitalnim alatima koji olakšavaju pristup informacijama o vlasništvu, prostornim planovima, ostvarenim kupoprodajnim cijenama, ponajviše zbog povjerenja ulagača i sigurnosti poslovanja. U tom kontekstu, digitalna transformacija zemljišnoknjižnih i katastarskih sustava predstavlja jedan od ključnih koraka u modernizaciji javne uprave i jačanju konkurentnosti nacionalnog gospodarstva. Posebno se ističu Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) te Geoportal Državne geodetske uprave kao primjeri institucionalne modernizacije usklađene s praksama Europske unije (Državna geodetska uprava, 2023, 2025d).

Cilj rada je napraviti analizu povezanosti ulaganja u sektor nekretnina, gospodarske prilagodbe i procesa digitalizacije nakon pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji. Posebna pažnja posvećuje se utvrđivanju utjecaja digitalizacije zemljišnoknjižnih i katastarskih sustava na transparentnost, učinkovitost i sigurnost tržišta te na poticanje stranih ulaganja tj. na doprinos tih promjena povećanju stranih ulaganja i smanjenju administrativnih prepreka. Istraživanje se temelji na deskriptivnoj i komparativnoj analizi dostupnih sekundarnih izvora podataka, uključujući izvješća Državne geodetske uprave, Državnog zavoda za statistiku, Eurostata, Ministarstva pravosuđa i Europske komisije (Državna geodetska uprava, 2023, 2025a, 2025b, 2025d; Državni zavod za statistiku, 2024a, 2024b, 2025; European Commission, 2019, 2023; Ministarstvo pravosuđa, 2020). Komparirana su hrvatska iskustva s praksama drugih članica Europske unije, uz naglasak na ključne trendove u gospodarskoj prilagodbi i institucionalnoj modernizaciji.

U radu će se analizirati tržište nekretnina kroz rezidencijalne tipove nekretnina, koji uključuju stanove i apartmane, obiteljske kuće, stambene i višestambene zgrade. U radu je prikazan primjer institucionalne modernizacije u skladu s direktivom Europske unije, odnosno digitalna transformacija zemljišnoknjižnih i katastarskih sustava, koji je u Hrvatskoj realiziran kroz Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) te Geoportal Državne geodetske uprave. Primijenjene su deskriptivna i komparativna analiza kako bi se dobio potreban uvid u promet nekretninama, indekse cijena rezidencijalnih nekretnina i investicijske tijekove. Komparirana su hrvatska iskustva s praksama drugih članica Europske unije. Rad je strukturiran u pet poglavlja, nakon uvoda slijedi analiza tržišta nekretnina i gospodarskih prilagodbi nakon pristupanja Europskoj uniji; potom se daje pregled digitalizacije zemljišnih registara; četvrto poglavlje donosi empirijsku analizu učinaka digitalizacije; dok se u zaključnom poglavlju iznose preporuke za daljnje reforme i smjernice za buduća istraživanja.

1. TRŽIŠTE NEKRETNINA I GOSPODARSKA PRILAGODBA NAKON PRISTUPANJA EUROPSKOJ UNIJI

Pristupanje Republike Hrvatske u Europsku uniju 2013. godine je jedan od najvažnijih gospodarskih i političkih uspjeha u novijoj povijesti. Priprema Hrvatske za ulazak u Europsku uniju trajala je desetak godina, a članstvo je donijelo razne benefite kako drugim članicama tako i Hrvatskoj.

Članstvo u EU-u donijelo je državama članicama dugoročnu političku i demokratsku stabilnost, priliku za novi gospodarski rast i razvoj, viši standard i kvalitetniji socijalni ambijent (Tišma, Samardžija i Jurlin, 2012).

U trenutku pristupanja Hrvatska je bila najmanja ekonomija, sa slabom razinom produktivnosti i nedovoljno jakim industrijskom bazom. Jedan od glavnih benefita ulaska u Europsku uniju je liberalizacija tržišta roba i usluga, upravo trgovinska razmjena s drugim članicama je odlična prilika za gospodarski rast. Izvoz čini više od 40% hrvatskog BDP-a. Prema statističkim podacima (DZS, 2024a) iz analize 2023. godine, izvoz u zemlje EU čini više od dvije trećine ukupnog hrvatskog izvoza tj 68%, a godinu prije bio je još 6% veći. Ove brojke potvrđuje značajnu uključenost domaće ekonomije u zajedničko europsko tržište. S druge strane konkurencija unutar Europske unije u velikom broji branši potaknula je ulaganje i modernizaciju opreme kako bi se postigla konkurentnost na novom tržištu.

Druga važna promjena odnosi se na priljev sredstava iz fondova Europske unije. Do 31. prosinca 2023. ukupno je ugovoreno 14,06 milijardi eura sredstava što iznosi 124,14% od ukupno dodijeljenih. Ukupna plaćanja krajnjim korisnicima iznose 10,52 milijardi eura, odnosno 92,89 % od ukupno dodijeljenih sredstava (Ministarstvo financija, 2024). Ta su sredstva usmjerena u infrastrukturne projekte, digitalizaciju javne uprave, modernizaciju prometne mreže te razvoj malog i srednjeg poduzetništva. Krenuvši od 2023. godine dogodila se monetarna promjena koja je bila logičan slijed integracije Hrvatske u Europsku uniju, uvođenje eura kao službene valute. Predmetnom promjenom se smanjuju transakcijski troškovi, valutni rizik, ali s druge strane dogodila se i neizbježna inflacija. Članstvo je generalno donijelo Hrvatskoj brojne benefite na području poduzetništva, investicija i fondova. Tržište nekretnina ima značajnu ulogu u ukupnom gospodarskom sustavu jer povezuje realni i financijski sektor te utječe na razinu potrošnje, ulaganja i štednje građana. Kretanja na tržištu nekretnina često su povezana s fazama ekonomskog ciklusa, rast cijena nekretnina i povećana investicijska aktivnost obično prate razdoblja gospodarskog rasta, dok pad cijena i smanjena potražnja prate recesijska razdoblja. Uz navedeno, bitno je obratiti pažnju i na udio ulaganja u tržište nekretnina od strane europskih ulagača. U Hrvatskoj se na tržištu nekretnina 2022. godine dogodio dodatani interes europskih ulagača, logično jer je došlo do uvođenja Eura, 2022. Od uvođenja Eura statistički je svaki deseti kupac u Hrvatskoj stranac tj. udio kupnje od stranih državljana ide do 10%, većinom se naravno radi o kupcima iz Europske unije. Kupnja nekretnina od strane susjednih inozemnih kupaca je povezana sa segmentom kratkoročnog najma, posebno u turističkim tj. priobalnim regijama. Povećana potražnja za apartmanima i stanovima za iznajmljivanje dovela je do rasta cijena i smanjenja dostupnosti stanovanja za lokalno stanovništvo (DZS, 2024b). S obzirom da je Hrvatska zemlja u kojoj je posjedovanje nekretnine mjerilo uspjeha i glavni izbor investicije građana, a gospodarstvo je ovisno o turizmu koje je usko vezano za tržište nekretnina, dolazimo do potvrde stajališta da je uloga tržišta nekretnina itekako bitna za gospodarski rast i investicijske cikluse. Nakon pristupanja Europskoj uniji 1. srpnja 2013. godine, Republika Hrvatska suočila se s izazovom pune provedbe i održivog usklađivanja zakonodavstva s pravnom stečevinom Europske unije. Tako je tijekom pregovaračkog procesa, Hrvatska usvojila više od 100.000 stranica europskog zakonodavstva te prilagodila nacionalne propise kako bi se osigurala kompatibilnost s europskim standardima (Vlada Republike Hrvatske, 2013).

Ovaj prvi dio bio je formalno usklađivanje, dio koji je bio izazovniji od toga je jačanje institucionalnih kapaciteta i provedba donesenih zakona. Kad je u pitanju pravosuđe i borba protiv korupcija, Hrvatska provodi reforme s ciljem jačanja transparentnosti institucija i jačanje sudstva, a Europska komisija u svojim izvješćima redovito naglašava potrebu daljnjeg jačanja učinkovitosti sudova i borbe protiv sukoba interesa (European Commission, 2023).

Kako bi se osigurala transparentnost tj. pristup koji je bliže građanima i pravna sigurnost, ključno je osigurati digitalni pristup svim podacima, što je posebno naglašeno kad je u pitanju kupoprodaja nekretnina.

U Hrvatskoj je uveden elektronički sustav e-Spis i sustav e-Građani, čime je znatno unaprijeđena administrativna učinkovitost i pristup javnim uslugama (Ministarstvo pravosuđa, 2020). U gospodarskom području, usklađivanje s europskim standardima doprinijelo je također većoj pravnoj sigurnosti i poboljšanju investicijske klime (European Commission, 2019, 2023). Hrvatska je, primjerice, usvojila standarde o javnoj nabavi i tržišnom natjecanju, čime je ojačala transparentnost i smanjila rizik od nepravilnosti u trošenju javnih sredstava. Međutim, brojna izvješća pokazuju da je kapacitet provedbenih institucija, osobito na regionalnoj razini, i dalje ograničen, što otežava punu primjenu europskih pravila. S aspekta institucija, članstvo u EU potaknulo je to da su se državna uprava regulatornih tijela morala modernizirati.

Osnivanje Ureda za zakonodavstvo, Povjerenika za informiranje te jačanje uloge Državne revizije doprinijeli su većoj odgovornosti i kontroli provedbe zakona. Hrvatsko iskustvo pokazuje da je formalno usklađivanje zakonodavstva s europskim standardima uspješno provedeno, no stvarni napredak naravno ovisi o kontinuiranoj prilagodbi institucija, jačanju njihove neovisnosti i učinkovitosti. Europska integracija nije jednokratni proces, već trajni proces koji zahtijeva političku volju, institucionalnu stabilnost i kulturu odgovornosti kako bi se ostvarili standardi u skladu sa suvremenom europskom upravom.

Kao što je prethodno spomenuto, nakon ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju, domaće tržište kapitala i nekretnina doživjelo je promjene, ponajprije zbog porasta povjerenja investitora iz ostatka Europske Unije. Strani ulagači su nas počeli gledati kao manje rizične za ulaganja. Članstvo u EU donijelo je institucionalnu stabilnost i pravnu sigurnost, što su ključni preduvjeti za privlačenje stranih ulaganja (European Commission, 2019). Prema podacima Hrvatske narodne banke, priljev izravnih stranih ulaganja u prvih pet godina članstva bio je stabilan, s najvećim udjelom ulaganja u financijski sektor, turizam i tržište nekretnina (Hrvatska narodna banka, 2021). Posebno se ističe rast ulaganja u priobalnim područjima, što je i logično zbog atraktivnosti hrvatske obale, dobar dio tih stranih ulagača i provodi svoje godišnje odmоре na tim područjima. Taj rast potražnje se stoga odnosio na rezidencijalne nekretninama s potencijalom za svrhu turizma, što je utjecalo na rast cijena, ali i na promjenu kapitalne strukture tržišta tj povećanja udjela kapitala koji dolazi iz inozemstva i dominacije nad domaćim investitorima. Članstvom u EU i otvaranjem pristupa strukturnim i investicijskim fondovima, potaknut je razvoj infrastrukture te povećanje vrijednost zemljišta i poslovnih prostora na atraktivnim pozicijama u većim gradovima. No, unatoč pozitivnim učincima, rast stranih ulaganja u nekretnine doveo je i do određenih rizika. U većim gradovima strani ulagači su kupovali nekretnine kao investicijsku imovinu, a ne da bi cijelu godinu boravili u istima. To je naravno dovelo do smanjenja dostupnosti stanova za lokalno stanovništvo, što je opet jedan od uzroka rasta cijene nekretnina.

No taj trend događa se i u ostalim turističkim središtima Europske unije, do te mjere da se često ograničava godišnji broj dana za dugoročni najam privatnih nekretnina. Interes stranih investitora je pozitivna činjenica, no kao što je gore spomenuto, nakon uvođenja Eura kao valute, kupnja od strane stranih investitora doživjela je vrhunac, svaki deseti kupac bio je stranac, što naravno dovodi do ovisnosti o vanjskom kapitalu. Taj broj je naravno puno veći u priobalnim područjima, čak ide do te mjere da je u nekim turističkim središtima svaki četvrti kupac stranac. Godinama u Hrvatskoj najviše kupuju Slovenci, zatim Nijemci i na trećem mjestu Austrijanci, što je opet logično jer su to i najčešći gosti na hrvatskoj obali u turističkoj sezoni.

Tablica 1: Kanali utjecaja članstva Republike Hrvatske u Europskoj uniji na tržište nekretnina

Kanal / prijenosni mehanizam	Opis učinka na gospodarstvo i tržište nekretnina	Primjeri iz hrvatskog konteksta
Liberalizacija trgovine i pristup jedinstvenom tržištu EU	Jača izvoznu orijentaciju gospodarstva, potiče investicije i rast BDP-a, što posredno povećava potražnju za poslovnim i stambenim prostorom.	Izvoz čini više od 40% BDP-a; 68% izvoza usmjereno je prema tržištu EU, što potvrđuje snažnu integriranost u zajedničko tržište.
Pristup strukturnim i investicijskim fondovima EU	EU fondovi financiraju infrastrukturu, promet, javne objekte i urbanu obnovu, čime se podiže vrijednost zemljišta i nekretnina.	Ugovoreno 14,06 mlrd. € (124,14% alokacije), visoka razina isplata krajnjim korisnicima, ulaganja u prometnu i komunalnu infrastrukturu.
Monetarna integracija i uvođenje eura	Smanjuje valutni rizik i transakcijske troškove, povećava usporedivost cijena i olakšava ulazak stranih investitora na tržište.	Uvođenje eura 2023.; nakon toga raste interes inozemnih kupaca nekretnina i lakše se uspoređuju cijene u odnosu na druge članice.
Porast izravnih stranih ulaganja (FDI)	Strani kapital ulazi u financijski sektor, turizam i nekretnine, što potiče nove projekte i povećava cjenovni pritisak na atraktivnim lokacijama.	Strana ulaganja koncentrirana u priobalju i velikim gradovima; do 10 % kupaca nekretnina čine stranci, u pojedinim područjima i više.
Regulativno usklađivanje i institucionalne reforme	Usklađivanje s pravnom stečevinom EU jača pravnu sigurnost, transparentnost i predvidljivost poslovnog okruženja.	Reforma pravosuđa, jačanje antikorupcijskih mehanizama, usvajanje standarda javne nabave i tržišnog natjecanja.
Digitalizacija javne uprave i zemljišnih registara	Smanjuje administrativne prepreke, ubrzava upise prava, povećava dostupnost informacija i smanjuje rizik za sudionike tržišta.	Uvođenje ZIS-a, Geoportala, e-Građana i elektroničkih potvrda o (ne)vlasništvu; brža obrada zahtjeva i veća transparentnost.

(Izvor: Izrada autora)

2. DIGITALIZACIJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH I KATASTARSKIH SUSTAVA

Digitalizacija javnih registara nekretnina u Hrvatskoj predstavlja bitnu komponentu modernizacije zemljišnoknjižnog i katastarskog sustava, ali ima i brojne koristi: ubrzanje administrativnih procesa, povećanje transparentnosti tj. lakši pristup građanima, smanjenje troškova i jačanje pravne sigurnosti u prometu nekretnina.

Pravna sigurnost digitalizacijom omogućuje kupcima da u stvarnom vremenu provjere vlasništvo, zabilježbe i terete na nekretnini koju kupuju. Jedan od programa koji je uvelike doprinjeo digitalizaciji je Projekt integriranih usluga zemljišne administracije i pravosuđa (IUZAP), čiji su ciljevi digitalizacija papirnatih spisa, poboljšanje kvalitete geoprostornih podataka i uspostava e-usluga za građane i gospodarstvo, vrijednost ovog projekta je 110 milijuna eura (Državna geodetska uprava, 2025c). Kroz IUZAP i slične inicijative provodi se i uspostava digitalne arhive zemljišnih knjiga, što je nužno za pouzdano i mjerljivo pružanje e-usluga. Konkretan primjer su izdavanja potvrde o (ne)vlasništvu putem portala e-Građani, što znatno olakšava pristup informacijama i smanjuje potrebu za fizičkim dolascima u gruntovnice. Ova usluga može služiti za provjeru vlasništva prije kupnje svim dionicima tog procesa (javni bilježnici, kupci, prodavatelji, agencije za posredovanje u prodaji nekretnina, banke i dr.), također u provjeri upisa tereta, provjeri promjene vlasništva i sl.

Postoji i veća razina digitalizacije u Europskoj unije, to su (3D) modeli zemljišnih evidencija. U tradicionalnom katastru parcela se prikazuje kao ravna površina (2D), ali u stvarnosti prostori često imaju vertikalne odnose: različite etaže zgrada, podzemne garaže, tuneli, mostovi, instalacijski koridori i sl. Upravo to omogućuju 3D modeli. Takvi modeli pokazuju potencijal za upravljanje etažnim i prostorima različite namjene, no njihova primjena traži pravno-tehničke prilagodbe i ulaganja u geoinformatičku infrastrukturu (Vučić et al., 2017; Vučić et al., 2020).

Za uspjeh digitalizacije potrebno je osigurati točnost tj. pouzdanost podataka. Također je važno uključivanje korisnika i dionika u proces (sudovi, geodetske službe, javna uprava, privatni sektor, agencije za posredovanje u prodaji nekretnina) kako bi digitalne usluge bile funkcionalne i prihvaćene u praksi. Uz konstantna ulaganja i koordiniranu provedbu istih, digitalizacija registara postaje temelj učinkovitog tržišta nekretnina i jačanja povjerenja građana u javne usluge. Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) predstavlja ključnu točku modernizacije zemljišne administracije u Hrvatskoj. Sustav povezuje katastarske i zemljišnoknjižne podatke u jedinstvenu bazu, čime omogućuje učinkovitije upravljanje nekretninama i lakši pristup podacima građanima, institucijama i privatnom sektoru. Uspostavom ZIS-a postignuto je skraćivanje vremena obrade zahtjeva, smanjenje administrativnih pogrešaka te bolja koordinacija između državnih tijela. Geoportal DGU-a, kao javno dostupni dio ZIS-a, omogućuje korisnicima jednostavan pregled prostornih i vlasničkih podataka, prikaz granica katastarskih čestica te pretraživanje zemljišnoknjižnih uložaka. Kao što je već nekoliko puta navedeno, takva dostupnost informacija povećava transparentnost u prometu nekretnina i jača povjerenje građana u institucije. Sustav istovremeno olakšava stručni rad geodetima, odvjetnicima i javnim bilježnicima koji se u svakodnevnom poslovanju oslanjaju na točne i ažurirane podatke (Državna geodetska uprava, 2023, 2025d). Ipak, izazovi ostaju u području potpune integracije podataka i osiguravanja tehničke stabilnosti sustava. Potrebna je kontinuirana edukacija, unaprjeđenje kvalitete unesenih podataka te daljnja digitalna nadogradnja ZIS-a kako bi u potpunosti ispunio svoju funkciju nacionalne platforme za zemljišnu administraciju. Direktiva koja predstavlja temelj europske politike za uspostavu infrastrukture prostornih podataka se naziva INSPIRE. Cilj ove direktive je omogućiti razmjenu, dostupnost i kompatibilnost prostornih informacija među državama članicama Europske unije.

Hrvatska je tu direktivu implementirala kroz Zakon o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka, kojim se uređuje način uspostave i održavanja sustava u skladu s europskim standardima (Narodne novine, 2013). Državna geodetska uprava i Nacionalna kontaktna točka NIPP kontinuirano prate provedbu INSPIRE-a i izvješćuju o napretku u pogledu ažurnosti, kvalitete i dostupnosti podataka. Prema izvješćima za 2024. godinu, Hrvatska bilježi visok stupanj usklađenosti podataka s europskim pravilnicima, a broj dostupnih mrežnih usluga značajno raste.

Time se povećava transparentnost i potiče korištenje prostornih podataka u prostornom planiranju, upravljanju okolišem i zemljišnoj administraciji (Državna geodetska uprava, 2025b). Unatoč navedenom napretku, izazovi se i dalje odnose na potpuno usklađivanje svih skupova podataka. Potrebno je daljnje ulaganje u tehničku infrastrukturu, standardizaciju i podizanje svijesti građana i djelatnika u javnim službama o važnosti dijeljenja prostornih informacija među institucijama i krajnjim korisnicima.

Temelj sigurnost tržišta nekretnina su digitalna rješenja u zemljišnoknjižnom jer se smanjuje subjektivni utjecaj i administrativna netransparentnost. Integracijom sustava poput ZIS-a omogućeno je brzo pretraživanje i provjera vlasničkih podataka, čime se skraćuje vrijeme potrebno za provedbu transakcija i smanjuje mogućnost pogrešaka u postupcima upisa (Državna geodetska uprava, 2025a). Elektroničko poslovanje, uključujući online podnošenje zahtjeva i pristup digitaliziranim ispravama, povećava dostupnost usluga građanima i pravnim osobama. Sustavi digitalnog potpisa i elektroničke potvrde o (ne)vlasništvu omogućuju i transparentno praćenje postupaka (Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 2025).

Tablica 2: Ključni projekti digitalizacije zemljišnoknjižnih i katastarskih sustava u Republici Hrvatskoj

Sustav / projekt	Glavni nositelj / institucija	Ključne funkcionalnosti	Relevancija za tržište nekretnina
Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS)	Državna geodetska uprava; Ministarstvo pravosuđa	Integracija katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka u jedinstvenu bazu; elektronička obrada predmeta.	Smanjuje vrijeme obrade zahtjeva, smanjuje pogreške i povećava pravnu sigurnost u prometu nekretninama.
Geoportal Državne geodetske uprave	Državna geodetska uprava	Javni pregled prostornih podataka, katastarskih čestica, ortofoto snimaka i tematskih kartografskih slojeva.	Povećava transparentnost vlasničkih i prostornih informacija te olakšava analizu lokacije prije investicijske odluke.
Projekt integriranih usluga zemljišne administracije i pravosuđa (IUZAP)	DGU; Ministarstvo pravosuđa; druge uključene institucije	Digitalizacija arhive, unaprjeđenje geoprostornih podataka, razvoj e-usluga za građane i gospodarstvo.	Ubrzava izdavanje izvadaka i potvrda, smanjuje administrativno opterećenje i troškove sudionika na tržištu.
e-Građani – usluga potvrde o (ne)vlasništvu	Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije	Elektroničko izdavanje potvrda o (ne)vlasništvu; pristup putem eID, bankarskih vjerodajnica i drugih sredstava.	Omogućuje brzu i sigurnu provjeru vlasništva bez fizičkog dolaska u gruntovnicu; podiže učinkovitost i sigurnost transakcija.
Nacionalna infrastruktura	DGU; Nacionalna	Standardizacija, objava i razmjena prostornih	Osigurava kompatibilnost

prostornih podataka (NIPP) i INSPIRE provedba	kontaktna točka NIPP	podataka u skladu s INSPIRE direktivom.	podataka s EU standardima, olakšava prostorno planiranje i investicijsko odlučivanje.
3D katastar i 3D zemljišna administracija	Akadska zajednica (npr. Geodetski fakultet), DGU	Razvoj 3D modela nekretnina i prostora (etaže, podzemne garaže, kompleksni objekti).	Stvara preduvjete za preciznije upravljanje kompleksnim nekretninama i naprednije analize tržišta u budućnosti.

(Izvor: Izrada autora)

Međutim, uz sve prednosti, ključno je osigurati zaštitu osobnih podataka i sigurnost informatičke infrastrukture. Nepouzdana sustavi ili neadekvatna zaštita mogli bi ugroziti povjerljivost podataka i dovesti do pravnih nesigurnosti. Stoga digitalna transformacija zemljišnih registara mora biti praćena strogo definiranim standardima, redovitim nadzorom i stalnim ulaganjem u sigurnosne tehnologije. Kako bi se primjerice došlo do ovjerenog zemljišno knjižnog izvatka na sustavu Geoportal, potrebno je prijaviti se u sustav e-Građani. Sama ta prijava zahtijeva određenu razinu sigurnosti, primjerice eOsobna iskaznica (visoka razina sigurnosti), Internet bankarstvo banke (Srednja razina sigurnosti). Sam postupak traje svega nekoliko minuta, ušteda vremena je velika u odnosu na vrijeme kada su građani fizički morali posjećivati zemljišne knjige. Sustavi poput e-Građani omogućili su bržu i transparentniju obradu zahtjeva, smanjenje troškova te povećanje predvidljivosti poslovanja. U kontekstu tržišta nekretnina, digitalizacija omogućava bržu obradu zahtjeva za upis prava vlasništva i izdavanje dozvola, čime se skraćuje vrijeme realizacije investicija i povećava transparentnost postupaka (Đanić Čeko & Guštin, 2022).

3. UČINCI DIGITALIZACIJE NA TRŽIŠTE NEKRETNINA

U razdoblju nakon pristupanja Europskoj uniji, tržište nekretnina u Hrvatskoj doživjelo je značajne promjene u samoj strukturi, ali i dinamici prometa. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS, 2025), indeks cijena stambenih nekretnina (HPI) u prvoj četvrtini 2025. godine iznosio je 214, referentna godina je 2015 gdje je indeks bio 100. Konstantan rast cijena naravno ne rezultira samo ulaskom Hrvatske u Europsku uniju, već i mnogim drugim čimbenicima, no sam ulazak je zasigurno doprinio tom trendu. Rast je najizraženiji u obalnim područjima tj. turističkim središtima o čijim razlozima je bilo govora u prethodnim poglavljima.

Digitalizacija javne uprave pokazala se kao važan element jačanja učinkovitosti administrativnih procesa i privlačenja ulaganja stranih investitora. Strategija pod nazivom „Digitalna Hrvatska do 2032.“ prepoznaje digitalnu transformaciju javne uprave i gospodarstva kao ključne mjere za povećanje produktivnosti i smanjenje administrativnih barijera (Digital Skills & Jobs Platform, 2024). Fokus ove strategije nije samo na tehnologiji, nego i na ljudskim resursima te jačanju digitalnih kompetencija građana i radne snage koji su ključni za dugoročnu održivost. U strategiji su postavljeni ambiciozni ciljevi digitalizacije do 2032. godine kojima Hrvatska želi postati zemlja s digitalno konkurentnim poduzećima i visoko digitaliziranom javnom upravom. U izvješću Europske komisije u 2023. godini čak 88,5 % građana koristilo je e-usluge, što je iznad prosjeka Europske unije (European Commission, 2025).

Digitalizacija javnog sektora u Hrvatskoj nakon pristupanja Europskoj uniji značajno je napredovala što je i prethodno navedeno, ovaj napredak očituje se u porastu korištenja e-usluga među građanima. Prema podacima izvještaja Europske komisije, Hrvatska bilježi izrazito visoku razinu korištenja e-Government usluga: udio korisnika digitalnih javnih usluga dosegao je 88,46% u 2023., dok je u 2024. zabilježen manji pad na 82,86%, budući da je vrijednost prosjeka Europske unije od 74,71%, rezultat je i dalje odličan. Ovi podaci ukazuju da je digitalna transformacija javne uprave u Hrvatskoj dosegla razinu u kojoj je online pristup uslugama postao standard za većinu stanovništva. Jedan od bitnih elemenata digitalne infrastrukture je nacionalna elektronička osobna iskaznica (eOI), koja se sve više koristi za pristup elektroničkim javnim uslugama. Čak 36,7% hrvatskih građana koristilo je eID za pristup online javnim uslugama u 2023., čime se Hrvatska gotovo izjednačila s prosjekom EU-a (36,14%). Navedenim se potvrđuje rastuće povjerenje građana u digitalni identitet i sigurnosne protokole koji ga prate. Uz sve navedeno, percepcija korisnosti digitalizacije također je pozitivna: čak 81% građana smatra da im digitalizacija javnih i privatnih usluga olakšava svakodnevni život (European Commission, 2025). Sve navedeno potvrđuje da digitalna rješenja postaju sastavni dio društvenog i gospodarskog okruženja Hrvatske. Ovakvi trendovi također pokazuju da se Hrvatska, unatoč pojedinim strukturnim izazovima, uspješno pozicionira među državama članicama EU koje brzo napreduju u području digitalnih javnih usluga i e-uprave (European Commission, 2025). Stabilna i dostupna digitalna infrastruktura omogućava transparentno vođenje registara. Ulaganja u digitalnu infrastrukturu stoga predstavljaju ključnu kariku u stvaranju povoljnog poslovnog okruženja i smanjenju rizika u transakcijama nekretninama.

Unatoč ovakvom napretku i ambicijama, manje ruralne sredine se susreću s izazovima zbog slabe pokrivenosti digitalnim mrežama. Na regulatornoj razini, unatoč znatnim poboljšanjima, razina digitalnih javnih usluga za građane i dalje iznosi tek 67,2 %, što je ispod prosjeka Europske unije (European Commission, 2025). U praksi to znači da građani i dalje mogu nailaziti na birokratske prepreke i neujednačene procedure pri upisu nekretnina ili izdavanju dozvola. Za postizanje potpune gospodarske prilagodbe i digitalizacije tržišta nekretnina nužno je dodatno ojačati tehničku infrastrukturu.

ZAKLJUČAK

Digitalizacija je definitivno jedan od ključnih čimbenika gospodarske prilagodbe Hrvatske unutar okvira Europske unije, posebno u području tržišta nekretnina. Analiza literature i dostupnih podataka pokazuje da je digitalna transformacija javnih registara, katastarskih sustava i administrativnih postupaka značajno unaprijedila transparentnost, učinkovitost i dostupnost informacija. Istovremeno, rast prometa nekretninama, povećanje investicijske aktivnosti te kontinuirani porast HPI indeksa potvrđuju povezanost između digitalnog okruženja i trendova na tržištu nekretnina. Digitalna infrastruktura time postaje važan uvjet za gospodarski rast, jer omogućuje lakši pristup podacima, brže transakcije i veću pravnu sigurnost sudionika tržišta.

Znanstveni doprinos ovog rada ogleda se u povezivanju ekonomskih pokazatelja tržišta nekretnina s razinom digitalne transformacije javne uprave i digitalne infrastrukture, čime se pruža interdisciplinarni okvir za razumijevanje učinaka digitalizacije na gospodarsku prilagodbu. Praktični doprinos leži u ukazivanju na konkretne mjere koje mogu unaprijediti učinkovitost javne administracije i povećati investicijski potencijal Hrvatske. Analiza potvrđuje da digitalizacija nije samo tehnički proces, već i instrument institucionalne modernizacije te temelj jačanja konkurentnosti nacionalnog gospodarstva.

U kontekstu europskih integracija, digitalizacija ima ulogu mosta između nacionalnih reformi i zajedničkih ciljeva Europske unije. Povezivanje nacionalnih registara, kompatibilnost podataka i transparentnost postupaka usklađuju Hrvatsku s europskim standardima i stvaraju temelje za dugoročni gospodarski razvoj. Digitalni alati omogućuju učinkovitiju javnu upravu, bolju alokaciju resursa i potiču ulagače da djeluju u stabilnom, predvidljivom okruženju.

Preporuke za daljnje reforme uključuju sustavno ulaganje u širokopojasnu internet infrastrukturu, osobito u ruralnim područjima, gdje je pristup digitalnim uslugama i dalje ograničen. Potrebno je jačati povezanost između institucija i razvijati jedinstvene digitalne platforme koje povezuju zemljišne knjige, katastar i porezne registre. U području regulative preporučuje se pojednostavljenje administrativnih procedura te veća automatizacija procesa kako bi se smanjilo vrijeme obrade zahtjeva i povećala transparentnost. Postoji prostor za razvoj naprednijih modela kao što su 3D evidencija zemljišnih knjiga. Smjernice za buduća istraživanja usmjerene su na dublje kvantitativne analize odnosa između razine digitalizacije i tržišnih performansi, uključujući utjecaj digitalnih usluga na brzinu transakcija, investicijske tokove i regionalne razlike. Buduća istraživanja također bi trebala uključiti komparativne studije s drugim državama članicama EU, kako bi se utvrdilo koje su reforme bile najučinkovitije i koje modele digitalne transformacije Hrvatska može dodatno primijeniti po uzoru na zemlje koje su bolje iskoristile dane resurse. Digitalizacija, kao alat gospodarske otpornosti i inovacija, ostaje ključna za jačanje konkurentnosti Hrvatske unutar europskog gospodarskog prostora.

LITERATURA

- [1] Digital Skills & Jobs Platform. (2024). Croatia – Digital Croatia Strategy for the period until 2032. <https://digital-skills-jobs.europa.eu/en/actions/national-initiatives/national-strategies/croatia-digital-croatia-strategy-period-until-2032>
- [2] Državna geodetska uprava. (2023). Edukacija i unaprjeđenje ZIS sustava. Zagreb: Državna geodetska uprava. <https://dgu.gov.hr/>
- [3] Državna geodetska uprava. (2025a). Digitalizacija zemljišne administracije. Zagreb: Državna geodetska uprava. <https://dgu.gov.hr/>
- [4] Državna geodetska uprava. (2025b). Izvješće o provedbi INSPIRE direktive u Hrvatskoj. Zagreb: Državna geodetska uprava. <https://dgu.gov.hr/>
- [5] Državna geodetska uprava. (2025c). Projekt integriranih usluga zemljišne administracije i pravosuđa (IUZAP). <https://dgu.gov.hr/>
- [6] Državna geodetska uprava. (2025d). Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Zagreb: Državna geodetska uprava. <https://dgu.gov.hr/>
- [7] Državni zavod za statistiku. (2024a). Vanjska trgovina Republike Hrvatske – 2023. Zagreb: Državni zavod za statistiku. <https://podaci.dzs.hr/>
- [8] Državni zavod za statistiku. (2024b). Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj 2023. Zagreb: Državni zavod za statistiku. <https://podaci.dzs.hr/>
- [9] Državni zavod za statistiku. (2025). House Price Indices, First Quarter of 2025. Zagreb: Državni zavod za statistiku. <https://podaci.dzs.hr/>
- [10] European Commission. (2019). Investment in the EU Member States: Integration and convergence after the crisis. Brussels: European Commission. <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/factpages/>
- [11] European Commission. (2023). 2023 Rule of Law Report – Country chapter on the rule of law situation in Croatia. Brussels: European Commission. https://commission.europa.eu/publications/2023-rule-law-report-communication-and-country-chapters_en
- [12] European Commission. (2025). Croatia 2024 Digital Decade Country Report. Brussels: European Commission. <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/factpages/croatia-2024-digital-decade-country-report>
- [13] Đanić Čeko, A., & Guštin, M. (2022). Digitalization of the Croatian public administration with special reference to the social care system. Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 59(4), 793–821. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/splitu59&div=52&id=&page=>
- [14] Hrvatska narodna banka. (2021). Izravna strana ulaganja u Hrvatskoj 2013–2020. Zagreb: Hrvatska narodna banka.
- [15] Institut za međunarodne odnose – IMO, Tišma, S., Samardžija, V., & Jurlin, K. (ur.). (2012). Hrvatska i Europska unija – prednosti i izazovi članstva. Zagreb: Institut za međunarodne odnose u suradnji s Delegacijom EU u RH. https://www.irmo.hr/wp-content/uploads/2013/11/hrvatska_i_eu_prednosti_izazovi.pdf
- [16] Ministarstvo financija. (2024). Izvješće o korištenju EU fondova u RH. Zagreb: Ministarstvo financija Republike Hrvatske. https://eufondovi.gov.hr/wp-content/uploads/2024/11/IZVJ_EU_FONDOVI_SRPAJN_PROSINAC_2023.pdf
- [17] Ministarstvo pravosuđa. (2020). Izvješće o provedbi reforme pravosuđa 2016–2020. Zagreb: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.
- [18] Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije. (2025). Elektroničko izdavanje potvrda o (ne)vlasništvu putem e-Građana. Zagreb: Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.
- [19] Narodne novine. (2013). Zakon o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NN 56/13). Narodne novine.

- [20] Vlada Republike Hrvatske. (2013). Završno izvješće o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji. Zagreb: Ured za udruživanje Republike Hrvatske u Europsku uniju.
- [21] Vučić, N., Roić, M., Mađer, M., Vranić, S., & Van Oosterom, P. (2017). Overview of the Croatian land administration system and the possibilities for its upgrade to 3D by existing data. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 6(7), 223.
<https://doi.org/10.3390/ijgi6070223>
- [22] Vučić, N., Mađer, M., Vranić, S., & Roić, M. (2020). Initial 3D cadastre registration by cadastral resurvey in the Republic of Croatia. *Land Use Policy*, 98, 104335.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104335>

