

# Povezanost FDI u nekretnine i blagostanje lokalnog stanovništva

---

**Dorins, Eric**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Rijeka, Faculty of Tourism and Hospitality Management / Sveučilište u Rijeci, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:191:284808>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-24**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Faculty of Tourism and Hospitality Management - Repository of students works of the Faculty of Tourism and Hospitality Management](#)



**SVEUČILIŠTE U RIJECI**  
**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**  
**Prijediplomski sveučilišni studij**

**Menadžment u turizmu**

**ERIC DORINS**

**POVEZANOST FDI U NEKRETNINE I BLAGOSTANJE**  
**LOKALNOG STANOVNIŠTVA**

**THE CONNECTION OF FDI IN REAL ESTATE AND THE**  
**WELFARE OF THE LOCAL POPULATION**

**ZAVRŠNI RAD**

**Opatija, 2024.**

**SVEUČILIŠTE U RIJECI**  
**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**  
**Prijediplomski sveučilišni studij**

**Menadžment u turizmu**

**POVEZANOST FDI U NEKRETNINE I BLAGOSTANJE**  
**LOKALNOG STANOVNIŠTVA**

**THE CONNECTION OF FDI IN REAL ESTATE AND THE**  
**WELFARE OF THE LOCAL POPULATION**

**ZAVRŠNI RAD**

Kolegij: Izravna i inozemna ulaganja u turizam

Student: Eric Dorins

Mentor: izv. prof. dr. sc. Maja Nikšić Radić

Matični broj: 24755

**Opatija, 2024.**



## IZJAVA O AUTORSTVU RADA I O JAVNOJ OBJAVI OBRANJENOG DIPLOMSKOG RADA

**Eric Dorins**

(ime i prezime studenta)

**24755**

(matični broj studenta)

**POVEZANOST FDI U NEKRETNINE I BLAGOSTANJE LOKALNOG STANOVNIŠTVA**

(naslov rada)

Izjavljujem da sam ovaj rad samostalno izradila/o, te da su svi dijelovi rada, nalazi ili ideje koje su u radu citirane ili se temelje na drugim izvorima, bilo da su u pitanju knjige, znanstveni ili stručni članci, Internet stranice, zakoni i sl. u radu jasno označeni kao takvi, te navedeni u popisu literature.

Izjavljujem da kao student–autor završnog rada, dozvoljavam Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci da ga trajno javno objavi i besplatno učini dostupnim javnosti u cjelovitom tekstu u mrežnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci.

U svrhu podržavanja otvorenog pristupa završnim radovima trajno objavljenim u javno dostupnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci, ovom izjavom dajem neisključivo imovinsko pravo iskorištavanja bez sadržajnog, vremenskog i prostornog mog završnog rada kao autorskog djela pod uvjetima *Creative Commons* licencije CC BY Imenovanje, prema opisu dostupnom na <http://creativecommons.org/licenses/>.

U Opatiji, rujan 2024.

*Dorins*

Potpis studenta

# Sadržaj

1. UVOD .....	1
1.1. Cilj i svrha istraživanja .....	2
1.2. Znanstvene hipoteze .....	3
1.3. Struktura rada .....	3
1.4. Znanstvene metode .....	4
2. KONCEPT I TRENDOVI IZRAVNIH INOZEMNIH ULAGANJA U NEKRETNINE ..	5
2.1. Definicija izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine .....	5
2.2. Značaj izravnih inozemnih ulaganja za lokalni ekonomski razvoj.....	7
2.3. Trendovi ulaganja u nekretnine na globalnoj razini i razini EU.....	9
2.4. Trendovi ulaganja u nekretnine u Hrvatskoj .....	12
3. DOPRINOS IZRAVNIH INOZEMNIH ULAGANJA U NEKRETNINE UNAPREĐENJU BLAGOSTANJA LOKALNOG STANOVNIŠTVA .....	15
3.1. Konceptija blagostanja lokalnog stanovništva.....	15
3.2. Ključni pokazatelji blagostanja .....	17
3.2.1. Ekonomska sigurnost .....	19
3.2.2. Kvaliteta života .....	20
3.2.3. Socijalna inkluzija .....	21
3.3. Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora .....	22
3.4. Društveni i infrastrukturni lokalni razvoj potaknut izravnim inozemnim ulaganjima ..	25
3.4. Pregled postojećih istraživanja .....	27
4. ANALIZA INOZEMNIH IZRAVNIH INVESTICIJA U NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ.....	34
4.1. Izgradnja resorta Hilton Costabella u funkciji unapređenja zapošljavanja i turističkog razvoja Rijeke .....	34
4.2. Izgradnja shopping centra Max City u Puli – dostupnost proizvoda, zapošljavanje i rast potrošnje u Puli .....	40

4.3. Kritički osvrt na provedeno istraživanje.....	42
5. ZAKLJUČAK .....	44
LITERATURA.....	47
POPIS SLIKA .....	54
POPIS TABLICA.....	55
POPIS GRAFIKONA .....	56
SAŽETAK.....	57

# 1. UVOD

Izravna iznozemna ulaganja (eng. Foreign Direct Investment) u nekretnine postala su ključni čimbenik u oblikovanju lokalnih gospodarstava diljem svijeta. Ova vrsta ulaganja ne samo da transformira urbano tkivo gradova, već ima i duboke implikacije na lokalni gospodarski razvoj. Posljednjih nekoliko desetljeća globalizacija je otvorila vrata međunarodnim ulaganjima u nekretnine, pružajući tako nove mogućnosti, ali i izazove lokalnim zajednicama. Zbog toga je razumijevanje važnosti izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine postalo ključno za političare, ekonomiste, urbaniste i druge aktere lokalnog gospodarskog razvoja. Jedan od glavnih načina na koji izravna inozemna ulaganja utječu na lokalnu ekonomiju je kroz stvaranje radnih mjesta. Kada strane tvrtke ulažu u neku zemlju, obično otvaraju nove tvornice, urede ili poslovne jedinice, što rezultira otvaranjem novih radnih mjesta za lokalno stanovništvo. Ovo nije samo korisno za pojedince koji dobivaju posao, već također potiče potrošnju i povećava prihode u zajednici, što dalje potiče ekonomski rast.

Izravna inozemna ulaganja često donose i nove tehnologije i poslovne prakse u lokalnu ekonomiju. Strane tvrtke često donose napredna znanja, tehnologije i upravljačke metode koje mogu poboljšati produktivnost i učinkovitost lokalnih tvrtki. Kroz transfer znanja i tehnologije, lokalne tvrtke mogu postati konkurentnije na globalnom tržištu, što dugoročno podržava ekonomski rast. Izravna inozemna ulaganja u nekretnine uključuju kupovinu, razvoj i upravljanje nekretninama od strane inozemnih investitora, koji traže prilike za ostvarenje profita ili dugoročno osiguranje vrijednosti kapitala. Inozemni investitori često ulažu u zemlje s visokim stopama ekonomskog rasta i stabilnim makroekonomskim okruženjem. Takva tržišta nude bolje šanse za povrat investicija i dugoročnu sigurnost. Investitori koriste nekretnine kao način diverzifikacije svojih portfelja, smanjujući rizik povezan s volatilnošću drugih vrsta investicija, kao što su dionice ili obveznice. Niska kamatna stopa u nekim zemljama potiče investicije u nekretnine jer smanjuje troškove financiranja projekata. Zemlje s razvijenom turističkom infrastrukturom i velikim brojem posjetitelja privlače investitore u sektor nekretnina, posebno u hotele, odmarališta i apartmane za kratkoročni najam.

Izravna inozemna ulaganja mogu na različite načine značajno utjecati na blagostanje i kvalitetu života lokalnog stanovništva. Izravna inozemna ulaganja često rezultiraju stvaranjem novih radnih mjesta. Kada strane tvrtke ulažu u neku zemlju, otvaraju se nove tvornice, uredi ili poslovne jedinice, što dovodi do povećanja potražnje za radnom snagom. To ne samo da

pruža mogućnosti zapošljavanja lokalnom stanovništvu, već i podiže prihode kućanstava, poboljšavajući tako njihovu kupovnu moć i općenito blagostanje. Osim toga, izravna inozemna ulaganja mogu potaknuti razvoj infrastrukture. Strane tvrtke često ulažu u izgradnju novih cesta, luka, elektrana i drugih infrastrukturnih projekata kako bi podržale svoje poslovne aktivnosti. Ova ulaganja ne samo da poboljšavaju poslovno okruženje, već također koriste lokalnoj zajednici kroz bolji pristup transportu, energiji i drugim vitalnim resursima.

Izravna inozemna ulaganja mogu imati značajan utjecaj na transfer tehnologije i znanja. Kroz investicije stranih poduzeća, lokalne tvrtke imaju priliku usvajati najsuvremenije prakse i tehnologije koje strani investitori donose sa sobom. Ovo može dovesti do poboljšanja produktivnosti i inovativnosti lokalnih tvrtki, čime se otvaraju mogućnosti za dugoročni ekonomski rast i unapređenje kvalitete proizvoda i usluga dostupnih lokalnom tržištu. Osim toga, izravna inozemna ulaganja mogu imati blagotvoran učinak na sektor usluga i turizma. Investicije u turističku infrastrukturu, kao što su hoteli, restorani i turističke atrakcije, mogu rezultirati povećanjem turističkog prometa i stvaranjem novih poslovnih prilika unutar sektora usluga. Ova pojačana aktivnost može dovesti do povećane potražnje za radnom snagom, pružajući dodatne mogućnosti zapošljavanja lokalnom stanovništvu i doprinositi općem razvoju i prosperitetu regije.

Izravna inozemna ulaganja mogu imati značajan pozitivan utjecaj na blagostanje i kvalitetu života lokalnog stanovništva kroz stvaranje radnih mjesta, razvoj infrastrukture, transfer tehnologije i poticanje sektora usluga. Međutim, važno je upravljati tim ulaganjima na odgovoran način kako bi se osiguralo da donose dugoročne koristi za lokalnu zajednicu.

## **1.1. Cilj i svrha istraživanja**

Predmet ovog istraživanja je ispitivanje utjecaja izravnih inozemnih ulaganja u sektor nekretnina na blagostanje lokalnog stanovništva. Fokus će biti na analizi kako ulaganja stranih investitora u nekretnine utiču na različite aspekte života lokalnih zajednica, uključujući ekonomske, socijalne i ekološke aspekte. Problem istraživanja je identifikacija i razumijevanje načina na koji izravna inozemna ulaganja u nekretnine utiču na blagostanje lokalnog stanovništva.



Cilj istraživanja završnog rada je analizirati utjecaj izravnih stranih ulaganja u sektor nekretnina na blagostanje lokalnog stanovništva. Istraživanje će se usredotočiti na identifikaciju veze između rasta izravnih inozemnih ulaganja u sektoru nekretnina i ključnih pokazatelja blagostanja stanovništva, kao što su ekonomska stabilnost, zapošljavanje, pristup stanovanju, i socijalna kohezija u lokalnoj zajednici. Svrha istraživanja analizirati utjecaj izravnih inozemnih ulaganja u sektoru nekretnina na gospodarski rast lokalne zajednice.

## **1.2. Znanstvene hipoteze**

Za potrebe implementacije istraživanja u ovom završnom radu postavljaju se dvije znanstvene hipoteze:

H1. Izravne inozemne investicije u nekretnine pozitivno utiču na ekonomsko blagostanje lokalnog stanovništva kroz povećanje zaposlenosti i rasta lokalne ekonomije.

H2. Izravne inozemne investicije u nekretnine negativno utiču na socijalno blagostanje lokalnog stanovništva kroz povećanje troškova stanovanja i gentrifikaciju.

## **1.3. Struktura rada**

Završni rad se sastoji od pet poglavlja. U uvodu je prikazana problematika utjecaja izravnih inozemnih ulaganja na blagostanje lokalnog stanovništva, opisani su cilj i svrha istraživanja, struktura rada, znanstvene metode i hipoteze. U drugom poglavlju su analizirani koncept i aktualni trendovi izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine. Treće poglavlje opisuje utjecaj izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine na unapređenje blagostanja lokalnog stanovništva. U četvrtom poglavlju su prikazani primjeri dobre prakse i uspjeha gdje su inozemni investitori unaprijedili blagostanje lokalnog stanovništva.

## **1.4. Znanstvene metode**

Ovaj završni rad će koristiti različite znanstvene metode, uključujući deskriptivnu analizu, generalizaciju, identifikaciju prednosti i nedostataka, te induktivne i deduktivne pristupe. Također će se primjenjivati metode analize i sinteze radi sveobuhvatnog pristupa istraživanju.

## **2. KONCEPT I TRENDOVI IZRAVNIH INOZEMNIH ULAGANJA U NEKRETNINE**

Uloga izravnih inozemnih ulaganja u sektor nekretnina postaje sve značajnija u globalnom kontekstu, posebno s obzirom na promjene u globalnoj ekonomiji i tržištima nekretnina. Drugo poglavlje opisat će koncept i trenutne trendove izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine. Kroz detaljnu analizu konceptualnih osnova izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine, kao i pregled recentnih trendova u globalnom i regionalnom kontekstu, ovo poglavlje će pružiti dublji uvid u dinamiku i važnost izravnih inozemnih ulaganja u ovom sektoru.

### **2.1. Definicija izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine**

Izravna inozemna ulaganja predstavljaju ključni element globalnog gospodarskog krajolika, omogućujući stranim ulagačima izravna financijska ulaganja u drugim zemljama s ciljem postizanja dugoročne dobiti. Istodobno, zemlje primateljice tih ulaganja dobivaju priljev novog znanja, tehnologije i kapitala koji potiču gospodarski rast (Dearado, 2012.). Dakle, koristi od izravnih stranih ulaganja su obostrane, pridonose i ulagaču i zemlji primateljici. Izravna inozemna ulaganja se definiraju kao ulaganje stranog ulagača u drugu zemlju s namjerom postizanja dugoročne dobiti (MMF, 2024.). Ovu definiciju posebno je formulirao Međunarodni monetarni fond (MMF) i prihvaćaju je mnogi autori koji proučavaju međunarodnu ekonomiju. Strani ulagač obično ulaže više od 10% svog kapitala u drugu zemlju (MMF, 2024.), a to su često velike korporacije ili multinacionalne kompanije, koje pokrivaju širok spektar subjekata od privatnih poduzetnika do javnih organizacija ili institucija.

Podjela izravnih inozemnih ulaganja uključuje dvije glavne kategorije prema Grgiću i suradnicima (2012.). Prva kategorija su greenfield investicije, gdje strani investitor ulaže u potpuno novu proizvodnju. Ova vrsta izravnih inozemnih ulaganja nosi određeni rizik jer investitor nije uvijek siguran u ostvarenje očekivane dobiti. Osim toga, budući da se radi o prvom ulaganju, investitor može unijeti svoje znanje i tehnologiju te utjecati na zapošljavanje u zemlji primateljici. Međutim, postoji i mogućnost da tehnologija koju donosi pridonese određenom stupnju zagađenja okoliša u toj zemlji. Druga kategorija su brownfield investicije, gdje strani investitor ulaže u već postojeću infrastrukturu i kapacitete zemlje. Ovaj oblik

izravnih stranih ulaganja koristi već postojeće znanje, tehnologiju i infrastrukturu zemlje primateljice.

Definicija izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine obuhvaća investicije stranih investitora u stvarne imovine u drugim zemljama, kao što su stambene nekretnine, komercijalne nekretnine ili zemljišta (Duce, 2003.). Ovaj oblik ulaganja često ima specifične karakteristike i utječe na različite segmente tržišta nekretnina i ekonomiju u cjelini. Važno je razumjeti razloge zbog kojih strani investitori biraju ulaganje u nekretnine. Osim tradicionalnih razloga poput diverzifikacije portfelja i ostvarivanja kapitalnih dobitaka, investitori često ulažu u nekretnine zbog njihove stabilnosti i otpornosti na promjene na tržištima. Nekretnine su opipljiva imovina koja pruža sigurnost i potencijalni izvor redovnih prihoda kroz najamnine ili kapitalizaciju.

U tablici 1. su prikazane prednosti izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine.

Tablica 1. Prednosti izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine

<b>Prednosti izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine</b>	<b>Nedostaci izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine</b>
1. Povećanje gospodarskog razvoja i rasta	1. Mogućnost stvaranja balona na tržištu nekretnina
2. Stvaranje radnih mjesta i zapošljavanje	2. Potencijalno negativan utjecaj na lokalnu kulturu i zajednicu
3. Poboljšanje kvalitete stambenog prostora	3. Rizik od spekulativnih aktivnosti i nestabilnosti tržišta
4. Diversifikacija investicijskog portfelja	4. Ovisnost o vanjskim faktorima kao što su promjene u globalnoj ekonomiji
5. Priljev stranog kapitala i tehnologije	5. Povećanje nejednakosti u pristupu stanovanju
6. Poticanje razvoja infrastrukture	6. Utjecaj na cijene stanovanja i pristupačnost za lokalno stanovništvo
7. Poboljšanje atraktivnosti destinacije za turiste i investitore	7. Potencijalno negativan utjecaj na okoliš i prirodne resurse

Izvor: prilagodba autora prema Bačić, 2004. i Doe i Smith, 2017.

Ulaganja u stambene nekretnine često su povezana s rastućim tržištima nekretnina, demografskim trendovima i migracijama stanovništva. Strani investitori mogu ulagati u

stambene objekte radi stvaranja prihoda kroz najamnine ili u nadi za dugoročnim kapitalnim dobitcima zbog potencijalnog rasta cijena nekretnina (Bublić et al., 2013.). S druge strane, ulaganja u komercijalne nekretnine obuhvaćaju kupnju uredskih prostora, trgovinskih centara, hotela ili industrijskih postrojenja. Ova ulaganja često su povezana s potrebom za razvojem poslovnih ili industrijskih aktivnosti u određenoj regiji (Lovrinović et al., 2004.), te mogu pružiti strateške prednosti poput bolje infrastrukture, pristupa tržištu ili potencijalnih partnerstava.

Ulaganja u zemljišta također su važna komponenta izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine. Strani investitori mogu kupiti zemljišta radi razvoja novih projekata, kao što su stambene zajednice, trgovački kompleksi ili industrijske zone. Ova ulaganja mogu potaknuti ekonomski rast i razvoj u lokalnoj zajednici, stvarajući radna mjesta i potičući aktivnost na tržištu nekretnina (Johnson, 2018.). Međutim, ulaganja stranih investitora u nekretnine također mogu izazvati određene kontroverze i izazove. Na primjer, mogu izazvati povećanje cijena nekretnina, što može dovesti do problema s pristupačnošću stanovanja za lokalno stanovništvo. Također, mogu izazvati spekulativne balone na tržištima nekretnina koji mogu dovesti do nestabilnosti i rizika za financijski sustav (Matić i Matić, 2008.). Ova ulaganja imaju potencijalne prednosti u pogledu stabilnosti, prihoda i poticanja gospodarskog razvoja, ali mogu izazvati i određene izazove i kontroverze koje zahtijevaju pažljivo upravljanje i regulaciju.

## **2.2. Značaj izravnih inozemnih ulaganja za lokalni ekonomski razvoj**

Izravna inozemna ulaganja mogu potaknuti gospodarski rast kroz stvaranje novih radnih mjesta i zapošljavanje lokalnog stanovništva. Kada strani investitori ulažu u lokalne projekte, otvaraju se nova radna mjesta koja mogu smanjiti stopu nezaposlenosti i poboljšati ekonomske prilike za lokalno stanovništvo (Sekur, 2013.). Osim toga, ova nova radna mjesta često donose i nove vještine i obuke, što može unaprijediti ljudski kapital u regiji. Izravna inozemna ulaganja mogu pridonijeti razvoju infrastrukture u lokalnoj zajednici. Investitori često ulažu u poboljšanje infrastrukture kako bi podržali svoje projekte, što može rezultirati izgradnjom novih cesta, energetske sustava, telekomunikacijskih mreža i drugih ključnih infrastrukturnih objekata. Ovi projekti ne samo da poboljšavaju kvalitetu života lokalnog stanovništva, već također stvaraju povoljnije uvjete za daljnji ekonomski razvoj.

U tablici 2. su prikazani učinci izravnih inozemnih ulaganja na lokalni ekonomski razvoj.

Tablica 2. Učinci izravnih inozemnih ulaganja na lokalni ekonomski razvoj

<b>Pozitivni utjecaji izravnih inozemnih ulaganja na lokalni ekonomski razvoj</b>	<b>Negativni utjecaji izravnih inozemnih ulaganja na lokalni ekonomski razvoj</b>
1. Stvaranje novih radnih mjesta i zapošljavanje lokalnog stanovništva	1. Rizik od dominacije stranih kompanija na tržištu, što može ugušiti domaće poduzetništvo
2. Transfer tehnologije i inovacija u lokalnoj zajednici	2. Mogućnost iskorištavanja prirodnih resursa bez odgovarajuće koristi za lokalnu ekonomiju
3. Razvoj infrastrukture i poboljšanje kvalitete života	3. Potencijalna šteta okolišu zbog nedostatka regulacije ili neodgovornog poslovanja stranih investitora
4. Diversifikacija gospodarstva i smanjenje ovisnosti o određenim sektorima	4. Povećanje socijalne nejednakosti zbog razlika u plaćama i pristupu resursima između stranih i domaćih radnika
5. Privlačenje daljnjih investicija i poticanje konkurentnosti	5. Mogućnost da se profiti iz izravnih inozemnih ulaganja repatriiraju u matičnu zemlju, umjesto da se reinvestiraju u lokalnu ekonomiju

Izvor: prilagodba autora prema Lovrinović, 2004. i White i Johns, 2011.

Izravna inozemna ulaganja često donose tehnološke inovacije i nove poslovne prakse u lokalnu zajednicu. Strani investitori često donose sa sobom napredne tehnologije, procese proizvodnje i upravljačke prakse koje mogu unaprijediti konkurentnost lokalnih tvrtki i industrija (Poulsen i Hufbauer, 2011.). Ova transfer tehnologije može potaknuti domaće tvrtke da postanu konkurentnije na globalnom tržištu i potaknuti daljnji inovacijski razvoj u regiji. Izravna inozemna ulaganja mogu pridonijeti diversifikaciji lokalnog gospodarstva. Ulaganja u različite sektore i industrije mogu smanjiti ovisnost lokalne ekonomije o određenim sektorima ili tržištima, čime se povećava njezina otpornost na vanjske šokove i ekonomske promjene. Ovo diversificirano gospodarstvo može pružiti stabilnije temelje za dugoročni ekonomski rast i razvoj. Izravna inozemna ulaganja mogu povećati privlačnost lokalne zajednice za daljnje investicije (Johnson, 2018.). Ulaganja stranih investitora često privlače pažnju drugih potencijalnih investitora, stvarajući pozitivni ciklus privlačenja kapitala i potičući daljnji razvoj lokalne ekonomije. Ova pozitivna povratna petlja može rezultirati dugoročnim ekonomskim rastom i prosperitetom za lokalnu zajednicu.

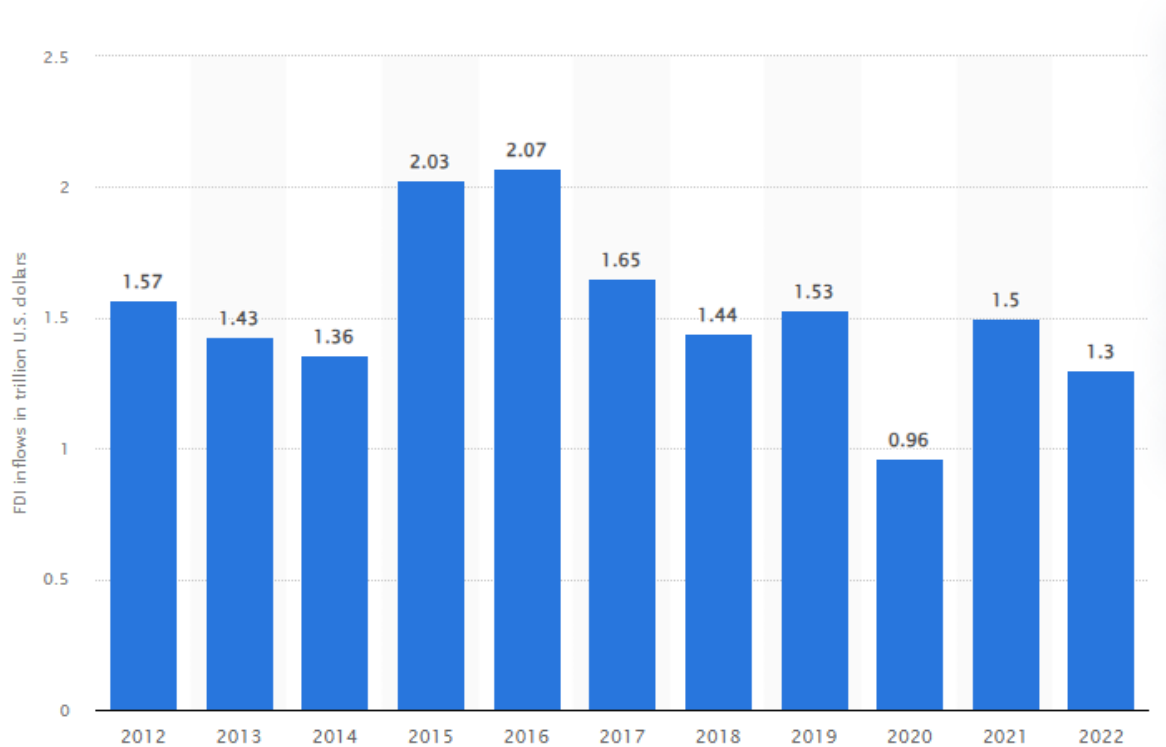
Važnost izravnih inozemnih ulaganja za lokalni ekonomski razvoj je neosporna. Ova ulaganja donose brojne koristi za lokalne zajednice, uključujući stvaranje radnih mjesta, razvoj infrastrukture, transfer tehnologije, diversifikaciju gospodarstva i privlačenje daljnjih investicija. Stoga je važno razumjeti dinamiku izravnih inozemnih ulaganja i kako ih iskoristiti kako bi se maksimizirale koristi za lokalni razvoj.

### **2.3. Trendovi ulaganja u nekretnine na globalnoj razini i razini EU**

Globalni trendovi u ulaganjima inozemnih investitora u nekretnine predstavljaju dinamičnu sliku koja odražava promjene u ekonomiji, politici, demografiji i drugim faktorima. Sve veći broj ljudi seli se u gradove, što je rezultiralo povećanom potražnjom za stambenim i komercijalnim prostorom u urbanim područjima. Kao odgovor na ovaj trend, izravna inozemna ulaganja u nekretnine sve više se usmjeravaju na gradove diljem svijeta, što rezultira rastom cijena nekretnina i razvojem novih projekata (Brown i Johnson, 2013.). Zemlje poput Kine i Singapura postale su značajni igrači na tržištima nekretnina diljem svijeta. Azija je postala jedan od najvećih izvora izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine (MMF, 2023.), kako u svojim susjednim regijama tako i na globalnoj razini. Ovi investitori često ulažu u komercijalne nekretnine, ali također pokazuju interes za luksuzne stambene objekte i visoko kvalitetne projekte na atraktivnim lokacijama.

Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine u Hrvatskoj na blagostanje hrvatskog stanovništva može imati različite dimenzije, s obzirom na kompleksnost faktora koji utječu na ovu interakciju.

Grafikon 1. Vrijednost izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine - priljeva na globalnoj razini od 2012. – 2022. godine



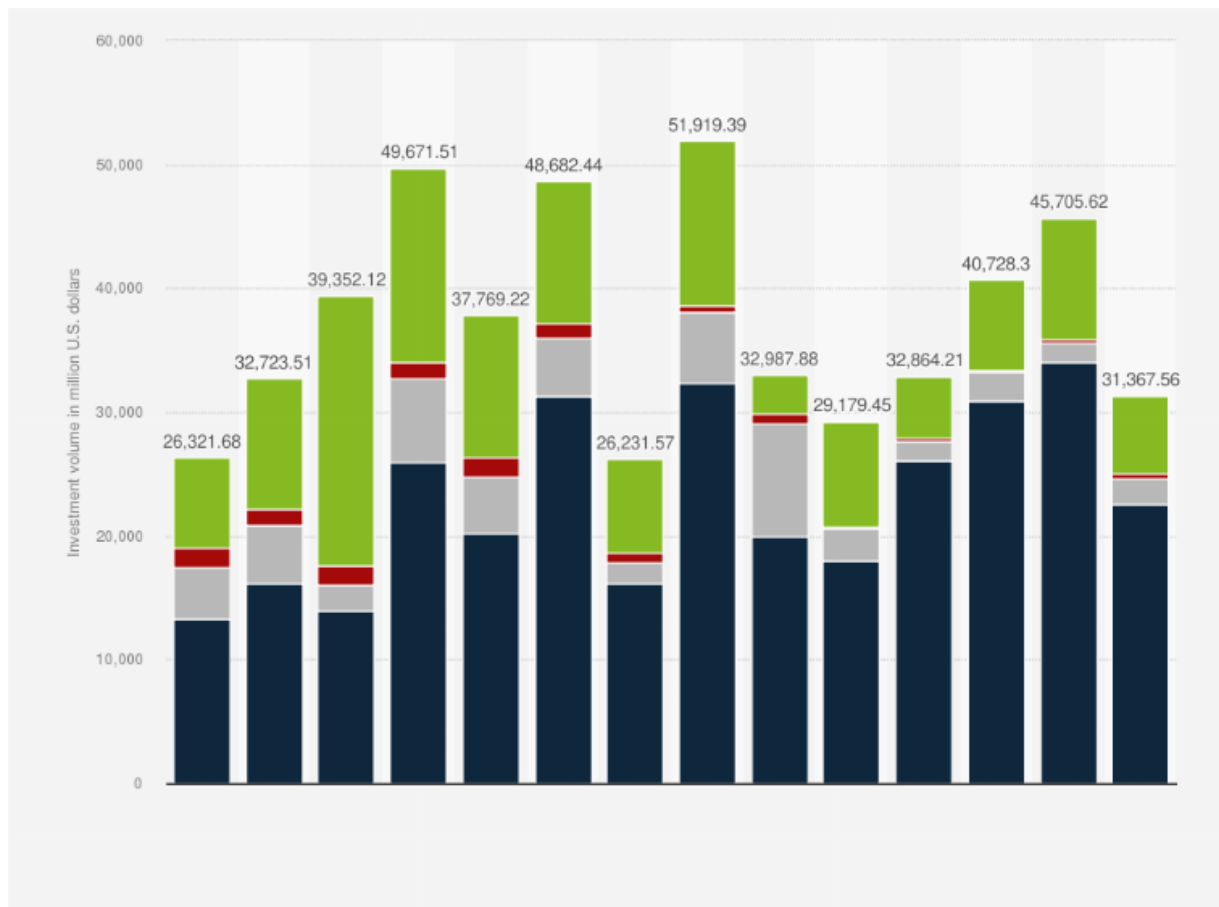
Izvor: Statista (2024): Value of foreign direct investment inflows worldwide from 2012 to 2022, dostupno na <https://www.statista.com/statistics/326496/inflows-foreign-direct-investment-worldwide/>, pristupljeno 27.04.2024.

Iz grafikona 1. je vidljivo kako su priljevi od svjetskih izravnih inozemnih ulaganja pokazali značajan rast do 2016. godine, kada su porasli za 0,57 trilijuna dolara od 2012. – 2016. godine. Od tada pokazuju kontinuitet pada do 2020. godine, kada su zbog pojave COVID – 19 pandemije bili najniži te su iznosili 0,96 trilijuna dolara. Potom slijedi njihov blagi rast i oporavak u 2022. godini do 1,3 trilijuna dolara u 2022. godini.

Brzi rast turizma diljem svijeta potiče povećanu potražnju za hotelima, odmaralištima i drugim turističkim objektima. Strani investitori prepoznaju ovaj trend i sve više ulažu u projekte u sektoru hotelijerstva i turizma u atraktivnim turističkim destinacijama (FDI Intelloigence, 2024.). Tehnološki napredak i digitalizacija imaju značajan utjecaj na sektor nekretnina. Strani investitori sve više ulažu u inovativne projekte koji koriste tehnologiju kako bi unaprijedili upravljanje nekretninama, poboljšali korisničko iskustvo i optimizirali iskorištenost prostora.



Grafikon 2. Izravna inozemna ulaganja u nekretnine u Europi 2016. – 2022. godine



Izvor: Statista (2024): Value of foreign property investment in Europe from 1st half 2016 to 2nd half 2022, by region, dostupno na <https://www.statista.com/statistics/1305725/europe-inbound-foreign-investments-real-estate-by-region/>, pristupljeno 27.04.2024.

Iz grafikona 2. je vidljivo kako su izravna inozemna ulaganja u europsko tržište nekretnina u 2022. dosegla su najveću polugodišnju vrijednost od 2019. Sjeverna Amerika bila je najveći strani ulagač na europskom tržištu nekretnina, s prekograničnim kapitalom u vrijednosti od blizu 22,5 milijardi američkih dolara ulaganja, dok su investitori iz APAC-a činili drugi najveći udio ulaganja (6,3 milijarde američkih dolara) (Statista, 2024.). U istom razdoblju London, Milano i Pariz bili su najatraktivnija europska tržišta za strane ulagače.

Sve veći naglasak na održivosti i zaštiti okoliša utječe na trendove u izravnim inozemnim ulaganjima u nekretnine. Strani investitori sve više traže projekte koji su u skladu s principima održive gradnje i imaju niske ekološke troškove (Johnson, 2018.). Investicije u obnovljive izvore energije, energetska učinkovitost i zelene tehnologije postaju sve popularnije. Promjene u političkim i regulatornim okvirima mogu značajno utjecati na izravna inozemna

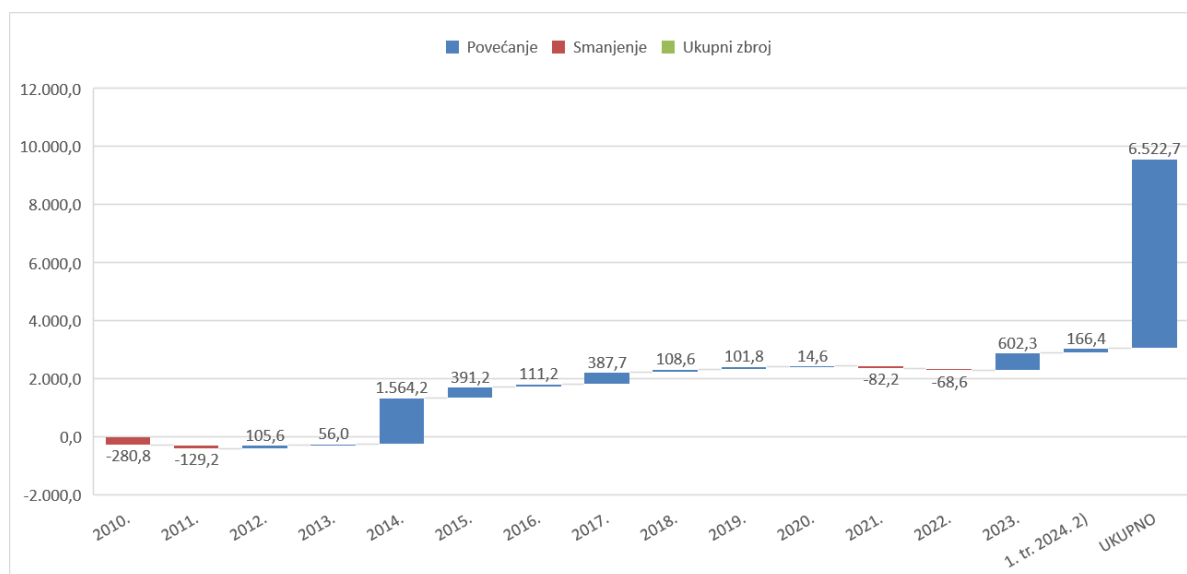
ulaganja u nekretnine. Neizvjesnost u vezi s poreznim politikama, regulativama o imigraciji ili političkim previranjima može odbiti strane investitore ili ih potaknuti da preusmjere svoja ulaganja (MMF, 2023.).

Globalni trendovi izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine odražavaju kompleksnu kombinaciju faktora koji oblikuju tržište nekretnina diljem svijeta. Razumijevanje ovih trendova ključno je za investitore, razvojne agencije i regulatorna tijela kako bi se adekvatno reagiralo na promjene i iskoristile prilike za održivi ekonomski rast i razvoj.

## **2.4. Trendovi ulaganja u nekretnine u Hrvatskoj**

Izravna inozemna ulaganja imaju značajnu ulogu u oblikovanju lokalnih tržišta nekretnina širom svijeta. Njihov utjecaj može imati značajne posljedice na dinamiku cijena nekretnina, dostupnost stambenog prostora, urbanizaciju i druge aspekte lokalnih tržišta nekretnina. Jedan od najvažnijih pozitivnih aspekata utjecaja Izravna inozemna ulaganja na lokalno hrvatsko tržište nekretnina je povećanje investicija i razvoja infrastrukture (Davis i Williams, 2015.). Strani investitori često ulažu u razvoj stambenih, komercijalnih i infrastrukturnih projekata, što može rezultirati izgradnjom novih stambenih jedinica, poslovnih prostora, cesta, energetske sustava i drugih infrastrukturnih objekata. Ova ulaganja ne samo da poboljšavaju kvalitetu života lokalnog stanovništva, već i potiču gospodarski rast i razvoj u regiji.

Grafikon 3. Izravna inozemna ulaganja u imovinu u Hrvatskoj od 2010. do 2022. godine



Izvor: izrada autora prema HNB (2024). Inozemna izravna ulaganja – imovina, dostupno na <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/sector-inozemstva/inozemna-izravna-ulaganja>, pristupljeno 27.04.2024.

Iz grafikona 3. je vidljivo kretanje FDI aktivnosti u Hrvatskoj od 1993. – 2022. godine. Podaci o aktivnostima na tržištu nekretnina iznosili su 29,849 milijuna EUR u 2022., što predstavlja pad u usporedbi s prethodnim iznosom od 191,643 milijuna EUR u 2021. Izravna inozemna ulaganja u Hrvatskoj bilježe se godišnje, a ažurirani podaci o aktivnostima na tržištu nekretnina prosječno iznose 69,518 milijuna EUR od prosinca 1993. do 2022., obuhvaćajući 30 promatranja (CEIC Dana, 2024.). Ti podaci dosegli su najvišu vrijednost svih vremena od 345,213 milijuna EUR u 2011. godini i rekordno nisku vrijednost od -119,803 milijuna EUR u 2020. godini.

Tablica 3. Kupoprodajne inozemne transakcije nekretninama u Hrvatskoj 2020 – 2021. godine

Vrsta ugovora/godina	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	103.093	133.997	30,0%
Najam	26.274	28.911	10,0%
Zakup	46.473	53.639	15,4%
Ukupno	175.840	216.547	23,2%

Izvor: Rašić, I. et al. (2021): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., dostupno na <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2021.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.

Iz tablice 3. vidljiv je porast u svim vrstama transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, s najvećim brojem zabilježenih transakcija u kupoprodaji. Nakon toga slijedi zakup, a potom najam, pri čemu je ukupni godišnji rast iznosio 23% u 2021. u usporedbi s 2020. godinom.

Izravna inozemna ulaganja mogu poboljšati dostupnost stambenog prostora i pristupačnost stanovanja. Investicije stranih investitora mogu dovesti do izgradnje više stambenih jedinica, što može smanjiti pritisak na tržište nekretnina i stabilizirati ili čak smanjiti cijene stanova (Bublić et al., 2013.). Ovo može biti posebno važno u urbanim područjima gdje postoji visoka potražnja za stambenim prostorom, ali nedostatak dostupnih opcija. Međutim, postoji i nekoliko potencijalno negativnih aspekata utjecaja izravnih inozemnih ulaganja na lokalno hrvatsko tržište nekretnina. Jedan od tih aspekata je mogućnost stvaranja balona na tržištu nekretnina. Povećana izravna inozemna ulaganja mogu dovesti do prekomjerne potražnje za nekretninama i inflacije cijena (Bačić, 2004.), što može otežati pristup stanovanju za lokalno stanovništvo, posebno za one s nižim primanjima.

Izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu dovesti do gentrifikacije i dislokacije lokalnog stanovništva (Sekur, 2013.). Kada strani investitori ulažu u obnovu ili razvoj određenih područja, to može rezultirati porastom cijena nekretnina i troškova života, što može prisiliti tradicionalne zajednice da se isele iz svojih domova. Ovo može dovesti do gubitka kulturnog identiteta i socijalne kohezije u lokalnoj zajednici. Također je važno uzeti u obzir i potencijalne ekološke posljedice izravnih inozemnih ulaganja na lokalno hrvatsko tržište nekretnina. Veliki razvojni projekti često zahtijevaju konstrukciju ili preuređenje velikih područja, što može imati negativan utjecaj na okoliš, uključujući gubitak zelenih površina, zagađenje zraka i vode, te gubitak biodiverziteta (Bublić et al., 2013.).

Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na lokalno hrvatsko tržište nekretnina može biti kompleksan i raznolik. Dok ta ulaganja mogu imati pozitivan utjecaj na razvoj infrastrukture, dostupnost stambenog prostora i gospodarski rast, istovremeno mogu imati i negativne posljedice poput inflacije cijena nekretnina, gentrifikacije i ekoloških problema. Stoga je važno pravilno upravljati izravnim inozemnim ulaganjima kako bi se maksimizirale koristi za lokalnu zajednicu, uz minimalne negativne posljedice.

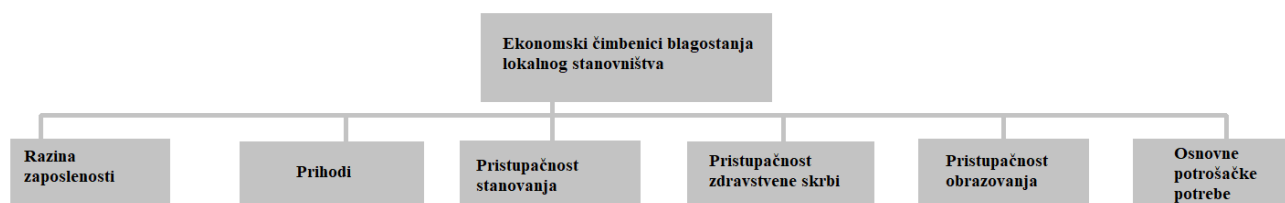
### 3. DOPRINOS IZRAVNIH INOZEMNIH ULAGANJA U NEKRETNINE UNAPREĐENJU BLAGOSTANJA LOKALNOG STANOVNIŠTVA

Treće poglavlje usmjereno je na proučavanje teme doprinosa izravnih inozemnih ulaganja u sektor nekretnina unapređenju blagostanja lokalnog stanovništva. Dok se izravna inozemna ulaganja sve više prepoznaju kao ključni faktor u oblikovanju gospodarske aktivnosti, važno je dublje istražiti kako ta ulaganja utječu na životni standard i dobrobit stanovnika u lokalnim zajednicama. Ovo poglavlje će analizirati različite aspekte doprinosa izravnih inozemnih ulaganja u sektoru nekretnina na blagostanje lokalnog stanovništva, istražujući kako ova ulaganja mogu utjecati na ekonomsku stabilnost, socijalnu koheziju, pristup stanovanju i druge ključne pokazatelje blagostanja.

#### 3.1. Konceptija blagostanja lokalnog stanovništva

Konceptija blagostanja lokalnog stanovništva obuhvaća široki spektar faktora koji utječu na kvalitetu života pojedinaca i zajednica na lokalnoj razini. Ovaj koncept nije ograničen samo na ekonomske pokazatelje, već uključuje i socijalne, kulturne, ekološke i druge aspekte koji zajedno doprinose dobrobiti i prosperitetu ljudi u određenom području. Ekonomski faktori igraju ključnu ulogu u određivanju blagostanja lokalnog stanovništva. To uključuje razinu zaposlenosti, prihode, pristupačnost stanovanja, pristupačnost zdravstvene skrbi, obrazovanje i osnovne potrošačke potrebe (Smith i Johnson, 2019.). Visoka razina zaposlenosti i pristojni prihodi omogućuju ljudima da zadovolje svoje osnovne potrebe i ostvare svoje ciljeve.

Shema 1. Ekonomski čimbenici blagostanja lokalnog stanovništva



Izvor: izrada autora prema Smith i Johnson, 2019.

Uloga lokalnog stanovništva u unapređenju kvalitete života lokalne zajednice i razvoja sredine u kojoj žive ključna je za održivi i prosperitetan razvoj. Lokalno stanovništvo čini temelj

zajednice te je ključno u oblikovanju njezinog identiteta, kulture i društvenih vrijednosti (Chen i Wang, 2020.). Njihov doprinos može biti višestruk, od aktivnog sudjelovanja u lokalnim inicijativama do podrške ekonomskom razvoju i očuvanju okoliša. Jedna od važnih uloga lokalnog stanovništva je aktivno sudjelovanje u donošenju odluka i upravljanju lokalnim resursima. Kroz sudjelovanje u lokalnoj politici, građanskom aktivizmu i volontiranju, lokalno stanovništvo može utjecati na razvoj zajednice i promicati njene interese. Ovo uključuje podršku inicijativama za poboljšanje infrastrukture, javnih usluga, obrazovanja, zdravlja i drugih ključnih područja (García i González, 2018.). Lokalno stanovništvo igra važnu ulogu u ekonomskom razvoju zajednice. Kroz potrošnju, zapošljavanje, poduzetništvo i druge aktivnosti, lokalno stanovništvo može poticati rast lokalnog gospodarstva i stvarati nova radna mjesta. Podrška lokalnim poduzetnicima, kupnja lokalno proizvedenih proizvoda i usluga te poticanje turizma samo su neki od načina na koje lokalno stanovništvo može doprinijeti ekonomskom prosperitetu zajednice.

Socijalni faktori obuhvaćaju kvalitetu odnosa u zajednici, sigurnost, pristup društvenim uslugama, uključenost u zajednicu i osjećaj pripadnosti. Osjećaj povezanosti s drugim ljudima i osjećaj pripadnosti zajednici važni su za mentalno i emocionalno blagostanje pojedinca (Smith i Johnson, 2019.). Zdravlje je ključni element blagostanja. To uključuje fizičko i mentalno zdravlje, pristup zdravstvenoj skrbi, prehranu, tjelesnu aktivnost i prevenciju bolesti. Osiguranje pristupa kvalitetnoj zdravstvenoj skrbi i promicanje zdravog načina života ključno je za poboljšanje blagostanja lokalnog stanovništva. Obrazovanje igra ključnu ulogu u poboljšanju kvalitete života i otvara vrata za bolje mogućnosti zapošljavanja i osobni razvoj. Pristup kvalitetnom obrazovanju, cjeloživotno učenje i prilike za obrazovanje ključni su faktori za unapređenje blagostanja lokalnog stanovništva.

Lokalno stanovništvo ima ključnu ulogu u očuvanju okoliša i unapređenju kvalitete života u lokalnoj zajednici. Kroz praksu održivog života, promicanje ekološke osviještenosti, sudjelovanje u programima za zaštitu prirode i podršku inicijativama za čist zrak, vodu i tlo, lokalno stanovništvo može pridonijeti očuvanju okoliša za buduće generacije (Davis i Williams, 2015.). Nadalje, lokalno stanovništvo igra ključnu ulogu u društvenoj koheziji i izgradnji zajednice. Kroz aktivnosti poput organiziranja zajedničkih događaja, sudjelovanja u volonterskim projektima, podrške susjedima u potrebi i promicanja inkluzivnosti i tolerancije, lokalno stanovništvo može stvoriti snažne i povezane zajednice u kojima se osjećaju sigurno i podržano.

Kulturni i rekreativni sadržaji doprinose kvaliteti života lokalnog stanovništva. To uključuje pristup kulturnim događanjima, umjetnosti, sportu, rekreaciji i prostorima za druženje (García i González, 2018.). Ovi elementi doprinose raznolikosti, bogatstvu i životnom zadovoljstvu zajednice. Očuvanje okoliša i prirodnih resursa ključno je za dugoročno blagostanje lokalnog stanovništva. Čisti zrak, voda i okoliš pridonose fizičkom i mentalnom zdravlju pojedinaca te osiguravaju održivost za buduće generacije.

Kako bi se promoviralo blagostanje lokalnog stanovništva, važno je usredotočiti se na sve ove aspekte i osigurati integrirani pristup koji uzima u obzir različite potrebe i interese zajednice. To zahtijeva suradnju između javnog sektora, privatnog sektora, civilnog društva i lokalne zajednice kako bi se stvorili politike, programe i inicijative koje podržavaju holistički razvoj i dobrobit svih njezinih članova generacije (Davis i Williams, 2015.).

Uloga lokalnog stanovništva u unapređenju kvalitete života lokalne zajednice i razvoja okoline u kojoj žive je nezamjenjiva. Njihov angažman, podrška i inicijativa ključni su za stvaranje održivih, prosperitetnih i ugodnih mjesta za život za sve članove zajednice. Stoga je važno poticati participaciju i aktivno uključivanje lokalnog stanovništva u procese donošenja odluka i razvoja zajednice kako bi se postigao dugoročni napredak i dobrobit svih.

### **3.2. Ključni pokazatelji blagostanja**

Ključni pokazatelji blagostanja lokalnog stanovništva služe kao mjera različitih aspekata kvalitete života u određenoj zajednici ili regiji. Ovi pokazatelji pružaju uvid u razinu ekonomske sigurnosti, socijalne povezanosti, zdravstvenog stanja, obrazovanja i drugih ključnih faktora koji utječu na dobrobit pojedinaca i zajednice. Stopa zaposlenosti odražava udio radno sposobnog stanovništva koje je zaposleno i aktivno sudjeluje na tržištu rada (Kim i Lee, 2017.). Visoka stopa zaposlenosti obično ukazuje na ekonomsku stabilnost i prosperitet te pruža osiguranje za osnovne životne potrebe i samostalnost pojedinaca. Prosječni prihod po stanovniku mjeri prosječnu razinu dohotka ili prihoda koji pojedinac ili domaćinstvo ostvaruje tijekom određenog vremenskog razdoblja (Zhang i Liu, 2019.). Viši prosječni prihod obično omogućuje bolji pristup osnovnim potrebama poput hrane, stambenog prostora, obrazovanja i zdravstvene skrbi.

Stopa siromaštva odražava udio stanovništva koje živi ispod određene razine prihoda ili iznad granice siromaštva. Visoka stopa siromaštva ukazuje na ekonomske nejednakosti i

nedostatak pristupa osnovnim potrebama, dok niska stopa siromaštva sugerira veću socijalnu inkluziju i ravnotežu u distribuciji bogatstva rada (Kim i Lee, 2017.). Indeks ljudskog razvoja (ILR) kombinira pokazatelje kao što su očekivano trajanje života, prosječna razina obrazovanja i bruto nacionalni dohodak po stanovniku kako bi dao sveobuhvatan pregled kvalitete života u određenoj zemlji ili regiji (Johnson, 2018.). Viši ILR obično ukazuje na veću kvalitetu života i razinu ljudskog razvoja.

Schema 1. Pokazatelji u državi blagostanja



Izvor: Šimović, H., Deskar Škabić, M, (2019): B2B Ekonomika javnog sektora: država blagostanja – preraspodjela dohotka i sustavi socijalnog osiguranja i skrbi, dostupno na <https://arhivanalitika.hr/blog/b2b-ekonomika-javnog-sektora-6-drzava-blagostanja-preraspodjela-dohotka-i-sustavi-socijalnog-osiguranja-i-skrbi/>, pristupljeno 10.06.2024.

Pokazatelji pristupa zdravstvenoj skrbi uključuju stopu osiguranja zdravstvene skrbi, pristup medicinskim ustanovama, stopu cijepljenja, očekivano trajanje života i stopu smrtnosti (Zhang i Liu, 2019.). Pružanje pristupa kvalitetnoj i pristupačnoj zdravstvenoj skrbi ključno je



za održavanje zdravlja i dobrobiti lokalnog stanovništva. Stopa obrazovanja obuhvaća postotak stanovništva koje ima pristup obrazovanju i postotak stanovništva koje je završilo određeni stupanj obrazovanja, kao što su osnovno, srednje ili visoko obrazovanje (Johnson, 2018.). Visoka stopa obrazovanja povezana je s većim mogućnostima zapošljavanja, većim primanjima i boljim životnim uvjetima.

Indikatori socijalne povezanosti uključuju aspekte kao što su stopa braka, stopa razvoda, stopa samoubojstava, stopa kriminaliteta i socijalna kohezija. Ovi pokazatelji pružaju uvid u kvalitetu odnosa i socijalnih mreža u zajednici, što može imati značajan utjecaj na emocionalno blagostanje i sigurnost stanovnika. Pokazatelji kvalitete okoliša obuhvaćaju aspekte poput kvalitete zraka, vode, tla, očuvanja prirodnih resursa i pristupa zelenim površinama (Li i Wang, 2018.). Održavanje zdravog i čistog okoliša ključno je za fizičko i mentalno blagostanje stanovništva.

Svi ovi pokazatelji zajedno pružaju sveobuhvatan uvid u razinu blagostanja lokalnog stanovništva i omogućuju vladama, organizacijama civilnog društva i drugim dionicima da razvijaju politike, programe i inicijative usmjerene na poboljšanje kvalitete života i dobrobiti zajednice.

### **3.2.1. Ekonomska sigurnost**

Ekonomska sigurnost igra ključnu ulogu kao pokazatelj blagostanja lokalnog stanovništva. Ona se odnosi na sposobnost pojedinaca i obitelji da osiguraju stabilne izvore prihoda, osnovne potrebe i financijsku stabilnost kako bi zadovoljili svoje životne potrebe i planirali budućnost bez značajne nelagode ili rizika (Brown i Jones, 2020.). Ekonomska sigurnost može se promatrati iz različitih perspektiva i obuhvaća niz faktora koji utječu na financijsku dobrobit pojedinca ili obitelji. Jedan od ključnih pokazatelja ekonomske sigurnosti je stabilan i adekvatan prihod. Lokalno stanovništvo mora imati pristup stabilnim izvorima prihoda koji su dovoljni za pokrivanje osnovnih potreba poput hrane, stanovanja, zdravstvene skrbi, obrazovanja i prijevoza (Kim i Lee, 2017.). Stalni i sigurni poslovi, pravedna i adekvatna plaća te pristojne mirovine i socijalne naknade ključni su elementi ekonomske sigurnosti.

Osim stabilnog prihoda, ekonomska sigurnost obuhvaća i financijsku stabilnost i zaštitu od rizika. Lokalno stanovništvo treba imati pristup bankovnim uslugama, štednim računima, osiguranju i drugim financijskim instrumentima koji im omogućuju upravljanje financijama i

štednju za budućnost (Brown i Jones, 2020.). Osim toga, zaštita od neočekivanih troškova poput medicinskih troškova, gubitka posla ili nepredviđenih troškova popravaka može pomoći u osiguravanju dugoročne financijske stabilnosti. Ekonomska sigurnost također uključuje pristup obrazovanju i mogućnost razvoja karijere i napredovanja. Lokalno stanovništvo treba imati pristup visokokvalitetnom obrazovanju i stručnom osposobljavanju koje im omogućuje stjecanje vještina i kvalifikacija potrebnih za zapošljavanje i napredovanje na tržištu rada. Ovo omogućuje pojedincima da ostvare svoj puni potencijal i osiguraju dugoročnu ekonomsku sigurnost.

Ekonomska sigurnost također uključuje i pristup osnovnim potrebama kao što su zdravstvena skrb, stanovanje i socijalne usluge. Lokalno stanovništvo treba imati pristup pristupačnoj i kvalitetnoj zdravstvenoj skrbi, sigurnom stanovanju i podršci za ranjive skupine poput djece, starijih osoba i osoba s invaliditetom (Yang i Zhang, 2019.). Ovo osigurava da svi članovi zajednice imaju jednake mogućnosti za ostvarivanje ekonomske sigurnosti.

Ekonomska sigurnost igra ključnu ulogu kao pokazatelj blagostanja lokalnog stanovništva. Osiguravajući stabilne izvore prihoda, financijsku stabilnost, pristup obrazovanju i osnovnim potrebama, lokalno stanovništvo može osigurati održivu i prosperitetnu budućnost za sebe i svoje zajednice. Stoga je važno promicati politike i programe koji podržavaju ekonomsku sigurnost i osiguravaju pravedan pristup resursima za sve članove društva.

### **3.2.2. Kvaliteta života**

Kvaliteta života igra bitnu ulogu kao pokazatelj blagostanja lokalnog stanovništva. Ovaj kompleksni koncept obuhvaća različite aspekte života pojedinaca i zajednica te pruža dublji uvid u njihovu dobrobit i zadovoljstvo životom (Tan i Wong, 2018.). Kvaliteta života nije ograničena samo na ekonomske faktore, već uključuje i socijalne, emocionalne, zdravstvene, kulturne i okolišne aspekte. Mjerenje zadovoljstva životom pruža uvid u subjektivnu percepciju pojedinaca o svojem životu i njihovoj općoj sreći. To uključuje razinu zadovoljstva s osobnim odnosima, poslom, financijama, zdravljem i drugim aspektima života (Park i Lee, 2017.) Visoka razina zadovoljstva životom obično ukazuje na bolju kvalitetu života i opće blagostanje.

Materijalni standardi života obuhvaćaju pristup osnovnim potrebama kao što su hrana, stanovanje, odjeća, obrazovanje i zdravstvena skrb. Visoka razina materijalnih standarda života

osigurava osnovne potrebe i omogućuje pojedincima da vode udoban i siguran život (Wang i Li, 2020.). Dobar zdravstveni status omogućuje pojedincima da budu aktivni, produktivni i uživaju u svakodnevnim aktivnostima. Obrazovanje igra važnu ulogu u poboljšanju kvalitete života i otvara vrata za bolje mogućnosti zapošljavanja i osobni razvoj. Pristup visokokvalitetnom obrazovanju omogućuje pojedincima da steknu vještine, znanje i kompetencije potrebne za uspjeh u životu.

Kvalitetni socijalni odnosi pružaju podršku, povezanost i osjećaj pripadnosti. To uključuje odnose s obitelji, prijateljima, susjedima i širom zajednicom. Pozitivni i podržavajući odnosi doprinose emocionalnom blagostanju i općoj kvaliteti života. Kvaliteta okoliša, uključujući kvalitetu zraka, vode, tla i pristup zelenim površinama, također utječe na kvalitetu života (Brown i Jones, 2020.). Čisti i zdravi okoliši pružaju fizičku udobnost i podržavaju opće blagostanje stanovništva. Pristup kulturnim događanjima, umjetnosti, sportu, rekreaciji i prostorima za druženje doprinosi kvaliteti života. Ovi elementi obogaćuju život pojedinaca, potiču kreativnost i pružaju prilike za opuštanje i zabavu.

Osjećaj sigurnosti u zajednici i osjećaj pripadnosti važni su za kvalitetu života. Sigurne i stabilne zajednice pružaju osjećaj zaštite i osjećaj pripadnosti koji su ključni za emocionalno blagostanje pojedinaca (Zhang i Liu, 2019.) Mjerenje kvalitete života kao pokazatelja blagostanja lokalnog stanovništva pruža sveobuhvatan uvid u različite aspekte života i dobrobiti pojedinaca i zajednica. Ovaj pristup omogućuje donositeljima odluka, političarima i drugim dionicima da razvijaju politike i programe koji podržavaju holistički razvoj i poboljšanje kvalitete života svih građana.

### **3.2.3. Socijalna inkluzija**

Socijalna inkluzija ima značajnu ulogu kao pokazatelj blagostanja lokalnog stanovništva jer se odnosi na sposobnost svih članova zajednice da budu aktivni sudionici u društvu, bez obzira na njihovu rasu, spol, dob, socioekonomski status ili druge osobne karakteristike. Ona se temelji na načelima jednakosti, pravde i poštovanja ljudskih prava, te promiče integraciju, toleranciju i podršku među različitim skupinama (Johnson, 2018.). Jedan od ključnih aspekata socijalne inkluzije je pristup osnovnim potrebama i uslugama. Lokalno stanovništvo treba imati pristup zdravstvenoj skrbi, obrazovanju, stanovanju, zapošljavanju, socijalnoj skrbi i drugim ključnim uslugama koje su im potrebne za zadovoljenje svojih osnovnih potreba i ostvarenje

svojih potencijala. Ovo osigurava da nitko ne bude isključen ili marginaliziran zbog nedostatka pristupa ključnim resursima.

Socijalna inkluzija uključuje podršku ranjivim skupinama i suočavanje s društvenim izazovima poput siromaštva, nezaposlenosti, diskriminacije i marginalizacije (Liu i Chen, 2019.). Lokalne zajednice trebaju imati politike i programe koji pružaju podršku ranjivim skupinama poput djece, starijih osoba, osoba s invaliditetom, migrantima, etničkim manjinama i drugima kako bi im se osigurala pravedna prilika za sudjelovanje u društvu. Socijalna inkluzija podrazumijeva i promicanje integracije i međusobne povezanosti među različitim skupinama unutar zajednice (Guo i Zhang, 2018.). To uključuje promicanje razumijevanja, tolerancije i poštovanja među različitim kulturama, religijama, etničkim skupinama i socioekonomskim slojevima. Također, to može uključivati podršku različitim oblicima zajedničkog sudjelovanja u aktivnostima poput volontiranja, društvenih događaja i projekata koji promiču solidarnost i suradnju.

Kroz promicanje socijalne inkluzije, lokalno stanovništvo može doprinijeti stvaranju održivih, pravednih i ugodnih zajednica u kojima se osjećaju podržano, poštovano i uključeno. To ne samo da poboljšava kvalitetu života pojedinaca i obitelji, već također jača otpornost i koheziju zajednice te potiče dugoročnu društvenu stabilnost i prosperitet (Johnson, 2018.). Stoga je važno promicati politike, programe i inicijative koje podržavaju socijalnu inkluziju i osiguravaju da svi članovi zajednice imaju jednake mogućnosti za sudjelovanje i doprinos.

### **3.3. Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora**

Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora može biti značajan, posebno u područjima s visokim stopama rasta izravnih inozemnih ulaganja i potražnje za nekretninama. Ulazak stranih investitora na tržište nekretnina može povećati potražnju za stambenim i komercijalnim prostorom (Wu i Hu, 2017.). To može dovesti do povećanja cijena nekretnina, posebno u područjima gdje je ponuda ograničena ili gdje postoji visoka potražnja za nekretninama, poput urbanih centara ili turističkih odredišta.

Izravna inozemna ulaganja u nekretnine potiču ekonomski razvoj određenih regija ili gradova u Hrvatskoj. Investicije stranih ulagača mogu rezultirati izgradnjom novih stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih projekata i turističkih resursa, što doprinosi rastu BDP-a, stvaranju radnih mjesta i povećanju prihoda stanovništva (Chen i Wang, 2020.). FDI ulaganja povećavaju dostupnost stambenog prostora, što može imati pozitivan utjecaj na blagostanje stanovništva. Veći izbor stambenih opcija može smanjiti cijene najamnine ili kupovine stanova, olakšavajući pristup stambenom prostoru, posebno mladim obiteljima ili osobama s nižim prihodima.

U 2021. godini, ukupni promet od kupoprodaje nekretnina u Hrvatskoj iznosio je 60,8 milijardi kuna, dok je prosječna vrijednost nekretnine za prodaju bila 448,4 tisuće kuna, što predstavlja povećanje od 14% u odnosu na 2020. godinu. Prosječna cijena kvadratnog metra prodanih stanova u 2020. bila je 12.733,50 kuna, dok je ukupan broj prodanih stanova u Hrvatskoj te godine iznosio 3.222 (Rašić et al., 2021.). Prosječne cijene nekretnina u različitim gradovima Hrvatske u 2022. godini bile su sljedeće (Expatriates in Croatia, 2024.):

- U Dubrovniku, prosječne cijene stanova iznosile su 4.151 € po kvadratnom metru, dok su prosječne cijene kuća bile 3.523 € po kvadratu.
- U Osijeku, prosječne cijene stanova bile su 1.025 € po kvadratu, a prosječne cijene kuća iznosile su 621 € po kvadratu.
- U Rijeci, prosječne cijene stanova bile su 1.793 € po kvadratu, dok su prosječne cijene kuća iznosile 1.422 € po kvadratu.
- U Splitu, prosječne cijene stanova bile su 3.024 € po kvadratu, dok su prosječne cijene kuća bile 2.879 € po kvadratu.
- U Zadru, prosječne cijene stanova bile su 2.472 € po kvadratu, dok su prosječne cijene kuća iznosile 1.730 € po kvadratu.
- U Zagrebu, prosječne cijene stanova bile su 2.297 € po kvadratu, a prosječne cijene kuća iznosile su 1.441 € po kvadratu.

Izravna inozemna ulaganja u turističke projekte, poput hotela, resorta ili drugih turističkih objekata, potiču razvoj turizma u Hrvatskoj. To rezultira povećanim turističkim dolascima, stvaranjem radnih mjesta u turističkom sektoru te povećanjem prihoda lokalnog stanovništva koji je uključeno u turizam (Brown i Johns, 2020.). Izravna inozemna ulaganja u nekretnine često prate i investicije u infrastrukturu, poput cesta, luka, zračnih luka i drugih

javnih objekata. To može poboljšati kvalitetu života lokalnog stanovništva, olakšati pristup poslovnim i turističkim destinacijama te potaknuti ekonomski rast u regiji.

Strani investitori često ulažu u razvoj luksuznih stambenih i komercijalnih projekata, što može rezultirati povećanjem cijena nekretnina u tim područjima. Ovi projekti obično ciljaju bogatije slojeve stanovništva i mogu doprinijeti gentrifikaciji određenih četvrti (Li i Wang, 2018.). Ulazak stranih investitora može povećati konkurenciju za stambeni prostor, posebno za najamne stanove. To može dovesti do povećanja najamnina i smanjenja dostupnosti pristupačnog stambenog prostora za lokalno stanovništvo. Ulaganja stranih investitora u infrastrukturu i druge projekte mogu potaknuti opći gospodarski razvoj u određenoj regiji. To može rezultirati povećanom potražnjom za stambenim prostorom zbog priljeva radne snage i migracija stanovništva, što može utjecati na cijene nekretnina.

Regulacije koje se odnose na izravna inozemna ulaganja mogu imati značajan utjecaj na tržište nekretnina. Na primjer, propisi koji ograničavaju izravna inozemna ulaganja ili propuštaju ograničiti spekulativne aktivnosti mogu utjecati na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora (Kim i Lee, 2017.). Izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu imati i pozitivan i negativan utjecaj na domaću građevinsku industriju. Dok ulaganja mogu potaknuti razvoj i stvaranje radnih mjesta u sektoru nekretnina, mogu istovremeno izazvati konkurenciju za lokalne građevinske tvrtke i pritisak na cijene radne snage i materijala.

Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora može biti složen i ovisi o mnogim čimbenicima, uključujući lokalne tržišne uvjete, regulativni okvir i priroda samih ulaganja. Važno je provesti sveobuhvatnu analizu kako bi se razumio stvarni utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na tržište nekretnina i poduzeli odgovarajući koraci kako bi se osiguralo održivo i uravnoteženo tržište nekretnina.

Ulaganja inozemnih investitora u sektor nekretnina mogu imati značajan pozitivan utjecaj na lokalno stanovništvo, posebno kroz stvaranje radnih mjesta i poticanje lokalnog gospodarstva. Jedan od ključnih načina na koje izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine doprinose lokalnoj zajednici jest kroz stvaranje radnih mjesta (Smith i Johnson, 2019.). Osim samog izgradnje novih projekata, ulaganja mogu potaknuti razvoj povezanih industrija poput građevinskog materijala, arhitekture, dizajna, infrastrukture, sigurnosti i održavanja, što dodatno povećava potrebu za radnom snagom.

Izravna inozemna ulaganja u nekretnine često idu ruku pod ruku s razvojem infrastrukture. To može uključivati izgradnju cesta, mostova, javnog prijevoza, vodovoda,

kanalizacije i drugih infrastrukturnih projekata koji ne samo da podržavaju nove nekretnine, već poboljšavaju i kvalitetu života u cjelokupnoj zajednici (Garcia i Gonzalez, 2018.). Novi stambeni i komercijalni projekti koji proizlaze iz izravnih inozemnih ulaganja često dolaze s poboljšanim pristupom raznim uslugama poput trgovina, restorana, obrazovnih ustanova, zdravstvenih ustanova i kulturnih sadržaja. To može znatno unaprijediti kvalitetu života lokalnog stanovništva pružajući im veću udobnost i praktičnost. Izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu doprinijeti diversifikaciji lokalne ekonomije tako što potiču razvoj novih industrija i sektora koji su povezani s nekretninama (Tan i Wong, 2017.). Na primjer, razvoj stambenih zona može potaknuti rast maloprodajnog sektora, dok razvoj poslovnih prostora može privući nove tvrtke i investicije.

Povećana aktivnost u sektoru nekretnina rezultat izravnih inozemnih ulaganja može dovesti do povećanja poreznih prihoda za lokalnu vlast. Ovi dodatni prihodi mogu se koristiti za financiranje javnih usluga, infrastrukturnih projekata, obrazovanja, zdravstvene skrbi i drugih programa koji poboljšavaju kvalitetu života stanovnika (Park i Lee, 2017.). Izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu povećati vrijednost postojeće imovine u lokalnoj zajednici. To može imati pozitivan učinak na vlasnike nekretnina, ali istovremeno može izazvati izazove u vezi s pristupačnošću stanovanja za one koji su već suočeni s visokim troškovima stanovanja. Ako su izravna inozemna ulaganja usmjerena na razvoj turističkih objekata ili luksuznih nekretnina, to može potaknuti rast turističke aktivnosti u lokalnoj zajednici. To može donijeti dodatne prihode, stvoriti nova radna mjesta u sektorima poput ugostiteljstva i turizma te promovirati lokalnu kulturu i baštinu.

Kroz sve ove aspekte, izravna inozemna ulaganja u nekretnine imaju potencijal da značajno unaprijede kvalitetu života lokalnog stanovništva. Međutim, važno je osigurati da se ti projekti provode na održiv način i da se uzmu u obzir potrebe i interesi lokalne zajednice kako bi se maksimizirali pozitivni učinci na dugoročno blagostanje svih njenih članova.

### **3.4. Društveni i infrastrukturni lokalni razvoj potaknut izravnim inozemnim ulaganjima**

Društveni i infrastrukturni lokalni razvoj potaknut izravnim inozemnim ulaganjima predstavlja ključni element u oblikovanju održivih i prosperitetnih zajednica diljem svijeta. Izravna inozemna ulaganja, kada se pametno usmjeravaju i upravljaju, mogu imati značajan pozitivan utjecaj na društveni kapital i infrastrukturni razvoj na lokalnoj razini. Jedan od

najvažnijih aspekata izravnih inozemnih ulaganja je stvaranje radnih mjesta u lokalnoj zajednici (Lee i Wang, 2017.). Investicije stranih kompanija često rezultiraju otvaranjem novih tvornica, ureda, trgovina i drugih poslovnih objekata, što doprinosi smanjenju nezaposlenosti i povećanju prihoda stanovništva.

Izravna inozemna ulaganja mogu povećati prihode lokalnog stanovništva kroz veće plaće i nove poslovne prilike. To može poboljšati kvalitetu života, pružajući stanovništvu veće mogućnosti za trošenje i štednju, kao i pristup boljim obrazovnim i zdravstvenim uslugama (Brown i Johns, 2020.). Izravna inozemna ulaganja često prate i investicije u infrastrukturu, poput cesta, luka, zračnih luka, energetske postrojenja i drugih ključnih objekata. To ne samo da poboljšava povezanost i mobilnost unutar zajednice, već i stvara osnovu za daljnji ekonomski rast i razvoj. Izravna inozemna ulaganja mogu doprinijeti poboljšanju obrazovnog i zdravstvenog sustava u lokalnoj zajednici. Kompanije često ulažu u programe obuke i obrazovanja za svoje zaposlenike, ali i u izgradnju škola, bolnica i drugih obrazovnih i zdravstvenih objekata za širu zajednicu.

Izravna inozemna ulaganja sve više usmjeravaju se prema projektima koji promiču održivost i zaštitu okoliša. To uključuje investicije u obnovljive izvore energije, recikliranje, vodno gospodarstvo i druge ekološki prihvatljive projekte koji doprinose zaštiti okoliša i dugoročnoj održivosti lokalne zajednice (Liu i Chen, 2019.). Međutim, važno je imati na umu da izravna inozemna ulaganja također mogu imati i negativne posljedice, poput mogućnosti da strane kompanije iskoriste prirodne resurse bez odgovarajuće kompenzacije, negativnog utjecaja na lokalnu kulturu i tradiciju, ili povećanja socijalnih nejednakosti. Stoga je važno da se izravna inozemna ulaganja pažljivo prate i reguliraju kako bi se osiguralo da imaju pozitivan i održiv utjecaj na lokalni društveni i infrastrukturni razvoj.



### 3.4. Pregled postojećih istraživanja

Nakon pregleda doprinosa direktnih inozemnih ulaganja u Hrvatskoj u kontekstu unapređenja blagostanja stanovništva, potrebno je sagledati pregled ranijih istraživanja na ovu temu.

Tablica 4. Pregled dosadašnjih istraživanja znanstvene zajednice o inozemnim izravnim investicijama u nekretnine

Autor, godina	Uzorak	Metodologija istraživanja	Rezultati istraživanja
Rogers i Koh, 2017.	Analiza šest znanstvenih članaka	Semantička analiza sadržaja	Niz empirijskih studija slučaja iz Kanade, Hong Konga, Singapura, Rusije, Australije i Koreje.
Weber, 1975.	Povijesni prikaz razvoja FDI u nekretnine SAD – a (nema uzorka)	Semantička analiza sadržaja	Prikaz reakcija lokalnog stanovništva na ulaganja inozemnih investitora u nekretnine u 1975. godini
Kurtishi, 2013.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Istaknuti najvažnije kanale kroz koje FDI ima značajan i izniman utjecaj na gospodarski razvoj zemalja domaćina.
Dallas, 2015.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Ova studija pokazuje kako suvremeni globalni odnosi s nekretninama kompliciraju politiku azijskih ulaganja u nekretnine u zemljama anglosfere.
Snyman, 2007.	Kvantitativno istraživanje – anketni upitnik, uzorak čini 15 afričkih turističkih agencija	Anketno istraživanje, jednostavna linearna regresija	Postoji značajna infrastrukturna ponuda nekretnina u Africi za inozemne investitore
Blanton, 2007.	Uzorak čini 25 ispitanika	Inferencijalna statistika – sustav simultanih jednadžbi	Poštivanje ljudskih prava ima pozitivan učinak na FDI.

Coskun, 2010.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Autor predlaže osnivanje Agencije za regulaciju i nadzor nekretnina kao nove državne agencije.
Pan, 2017.	30 provincija u Kini do 1999. – 2010.	Panel dana analiza	Primarni nalaz ove studije je da naknada za zakup zemljišta ima značajno pozitivan utjecaj na ukupnu vrijednost prodanih robnih objekata u LFD režimu.
Sharat, 2020.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Pristup u reguliranju sektora urbanih nekretnina predviđa sustavnu državnu intervenciju kao regulatora i pomagača u stvaranju održive potražnje, ponude i vrijednosti urbanih zemljišnih parcela i gradskih nekretnina proaktivnim zakonodavnim i političkim intervencijama.
Savelieva, 2015.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Sve veća svjetska ponuda programa useljeničkih ulagača (programi zlatne vize i gotovine za državljanstvo), zamjena prava boravka ili državljanstva za znatna ulaganja u gospodarstva zemalja koje daju potporu, potaknuta je značajnom potražnjom budućih bogatih

			pojedinaca iz neuropskih zemalja.
Lankauskiene, 2011.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Pokazatelji koji mogu odražavati utjecaj izravnih stranih ulaganja na povećanje blagostanja u neravnomjerno razvijenim zemljama su BDP, izvoz, inflacija, stanovništvo, očekivani životni vijek pri rođenju.
Hilber, 2009.	Količine FDI u određene lokacije gospodarstva Rumunjske – zavisna varijabla, odabrane lokacije Rumunjske za FDI – nezavisna varijabla	Višestruka linearna regresija	Povećanje gustoće zaposlenosti u uslužnim djelatnostima za 10,0% čini prosječnu rumunjsku županiju 11,9% većom vjerojatnošću da će privući stranog ulagača. Inozemna i domaća aglomeracijska gospodarstva specifična za industriju i radnički sukobi također utječu na lokaciju izravnih stranih ulaganja.
Li i Park, 2020.	Tri skupine čimbenika koji mogu utjecati na izbor lokacije od strane stranih tvrtki: aglomeracijska gospodarstva, infrastruktura i institucionalne promjene koje proizlaze iz ekonomske reforme.	Višestruka linearna regresija	Nalazi pokazuju da aglomeracijska gospodarstva, posebice klasteriranje stranih tvrtki i domaćih tvrtki, imaju najjači učinak na lokaciju izravnih stranih ulaganja. Veća koncentracija izravnih stranih ulaganja privlači više stranih tvrtki.
Zheng i Khan, 2010.	skup podataka panela između gradova – panel dana analiza od 10 podataka	Panel dana analiza	Cijene kuća niže su u gradovima s višim razinama onečišćenja okoline, a granična

			vrijednost zelenih sadržaja s vremenom raste. Gradovi s većim tokovima FDI po glavi stanovnika imaju niže razine onečišćenja.
Kline i Moretti, 2014.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Razvijen jednostavan model prostorne ravnoteže dizajniran da okarakterizira učinke politika koje se temelje na mjestu na dobrobit na lokalno i nacionalno gospodarstvo.
Tan i Meyer, 2020.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Strani ulagači koji lokalne institucije doživljavaju kao posebno slabe i oni s visokim stupnjem autsajderstva u lokalnom okruženju vjerojatnije će tražiti aglomeracije u zemlji porijekla nego industrijske aglomeracije izravnih stranih ulaganja.
Dziemianowicz et al., 2018.	Uzorak – 20 promatranih godina, 29 poljskih poduzetnika	Regresijska panel dana analiza	Predanost poljskih poduzetnika i razvoj tržišta rada kao glavne pokretače koji određuju priljev investicijskih projekata u gmine.
Zheng i Chao, 2014.	Uzorak - indeks čistoće zraka u 10 kineskih gradova	Regresijska analiza	U prosjeku, smanjenje onečišćenja iz uvoza susjeda od 10 % povezano je s povećanjem cijena lokalnih kuća od 0,76 %. Otkriveno je da je marginalna procjena čistoće zraka veća u

			bogatijim kineskim gradovima, a hukou barijera radne migracije dodatno je ukinuta.
Lal i Narcula, 2004.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Autori analiziraju ulogu multinacionalnih poduzeća (MNP) u industrijskom razvoju iz perspektive "sustava učenja".
Taube i Oguteu 2002.	Nema uzorka	Semantička analiza sadržaja	Nalazi su pokazali neravnotežu u regionalnoj distribuciji FDI u Kini

Izvor: izrada autora

Genzić i Vudrić (2023) su istražili međuodnos kretanja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u vrijeme pandemije Covid-19 i kupovne moći stranih državljana te domicilnoga stanovništva. Došli su do rezultata koji pokazuju kako Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj obuhvaća kupnju i prodaju stanova, kuća, poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta, kao i nekretnina vezanih uz obavljanje određenih djelatnosti. U fokusu tržišta je istraživanje kretanja ponude i potražnje te utjecaj pandemije virusa Covid-19 na te trendove, kao i pitanje opadanja potražnje za nekretninama među domicilnim stanovništvom u usporedbi sa stranim državljanima. Analizom gospodarske situacije i smjera razvoja turizma, s obzirom na to da je Hrvatska pretežno turistička destinacija, te odnosa cijena i omjera prodanih stambenih jedinica naspram prodanog poljoprivrednog zemljišta, dobiva se uvid u stvarno stanje tržišta nekretnina u zemlji (Genzić i Vudrić, 2023.). Državne subvencije potiču mlade na kupnju vlastite stambene nekretnine, ali uglavnom u urbanim sredinama, dok ruralna područja ostaju neotkriveni dragulji Republike Hrvatske.

Kovač (2018) je istražila oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj. Porezi su danas jedan od najvažnijih i najizdašnijih prihoda države, kao i nižih razina vlasti. Suvremene države uvode i primjenjuju sve više poreza, a kada govorimo o imovinskim porezima, uglavnom pomislimo na njegov najčešći oblik – porez na nekretnine, iako je sam pojam mnogo širi. Porezni sustavi

razlikuju se od zemlje do zemlje, no određeni porezni oblici imaju istaknutu ulogu u svim modernim poreznim sustavima. Među njima su i već spomenuti imovinski porezi, a u tom smjeru ide i Republika Hrvatska. S obzirom na aktualnost teme oporezivanja nekretnina, potaknute izmjenama zakona i novim najavljenim reformama, u ovom radu autorica se usredotočila na stanje u Republici Hrvatskoj i na moguće učinke novih prijedloga. Budući da imovinski porezi nisu predmet harmonizacije među članicama EU-a, prikazat ću i kako je ova tematika regulirana u nekim europskim zemljama.

Žmuk i Bonić (2022) istražili su Analiza stavova hrvatskih građana o načinima očuvanja vrijednosti imovine u razdobljima visoke stope inflacije. Inflacija, odnosno smanjenje vrijednosti novca, posebno zabrinjava građane zbog smanjenja njihove kupovne moći. S porastom stope inflacije raste i razina zabrinutosti, što dovodi do povećanog interesa za načinima zaštite vlastite imovine od obezvredivanja. Provedeno je istraživanje na uzorku od 241 građana Republike Hrvatske kako bi se ispitali njihovi stavovi o očuvanju vrijednosti imovine u slučaju visokih stopa inflacije. Prema rezultatima istraživanja, 40 % ispitanika smatra da visoka stopa inflacije iznosi više od 6 % na godišnjoj razini. Ispitanici su uglavnom "čuvaju" vrijednost svoje imovine smanjenjem potrošnje (55 %). Istovremeno, ulaganje u nekretnine istaknuto je kao najbolji način očuvanja vrijednosti novca tijekom razdoblja visokih stopa inflacije. U skladu s tim, 76 % ispitanika planira u budućnosti kupiti nekretninu.

Simonetti (2006) je istražio pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj. Strane osobe koje su po raznim osnovama stekle ili imale pravo vlasništva na zgrade na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu u razdoblju od 1945. do 1991. godine, dana 8. listopada 1991. po samom zakonu stekle su pravo vlasništva na zemljište koje pripada zgradi. Prema sadašnjem pravnom uređenju, strane osobe stječu pravo vlasništva na nekretnine pod uvjetom uzajamnosti, ali za stjecanje na temelju pravnog posla potrebno je i odobrenje nadležnog ministra. Isto pravilo vrijedi za stjecanje prava građenja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu, jer se to pravo zakonski smatra nekretninom, a zgrada je njegova pripadnost kao da je zemljište. Strane osobe ne mogu imati ili steći pravo vlasništva na određene nekretnine kao što su poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, zaštićeni dijelovi prirode, te nekretnine na područjima isključenim radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske. Može se pretpostaviti da će, u skladu sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju, većina ovih ograničenja biti ukinuta u korist fizičkih i pravnih osoba iz država članica Europske unije, kao i osoba iz država s kojima Republika Hrvatska ima ugovor s klauzulom najpovlaštenije nacije.

Direktne inozemne investicije u nekretnine u Hrvatskoj imaju značajan utjecaj na blagostanje stanovništva. Povećanjem stranog kapitala, tržište nekretnina dobiva na dinamici, što može dovesti do rasta cijena nekretnina, ali i poticaja za razvoj infrastrukture i novih poslovnih prilika. S druge strane, porast cijena nekretnina može otežati pristup stambenom tržištu za domaće stanovništvo, posebice za mlade i obitelji s nižim primanjima. Ključno je pronaći ravnotežu između privlačenja stranih investicija i osiguravanja pristupačnog stanovanja za građane kako bi se dugoročno osigurala održivost i prosperitet za sve. Nema prepreke da se zakonom propiše opća zabrana prodaje zemljišta u vlasništvu države, što je već slučaj za šume i šumska zemljišta, a takva zabrana može se proširiti i na zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

## **4. ANALIZA INOZEMNIH IZRAVNIH INVESTICIJA U NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

U četvrtom poglavlju ovog istraživanja izvršit će se analiza studija slučaja i primjera dobre prakse koji ilustriraju utjecaj izravnih ulaganja u sektor nekretnina na unapređenje blagostanja lokalnog stanovništva. Kroz analizu konkretnih primjera iz različitih dijelova svijeta, istražit će se kako su izravna inozemna ulaganja u nekretnine doprinijela ekonomskom, socijalnom i infrastrukturnom razvoju lokalnih zajednica. Ovo poglavlje pružit će značajniji uvid u konkretne projekte i inicijative koje su implementirane uz pomoć FDI ulaganja u sektor nekretnina te će istaknuti pozitivne učinke koje su takvi projekti imali na lokalno stanovništvo.

### **4.1. Izgradnja resorta Hilton Costabella u funkciji unapređenja zapošljavanja i turističkog razvoja Rijeke**

Međunarodni hotelski lanac Hilton, poznat po svom prestižu, luksuzu i globalnoj atraktivnosti, prepoznao je Rijeku kao obećavajuću turističku destinaciju te planira izgradnju i otvaranje svog prestižnog hotela u ovom gradu. Izgrađeni hotel je kategoriziran s 5 zvjezdica, smješten uz samu obalu Rijeke, te će se istaknuti svojim razvojnim konceptom prikladnim za obitelji. Ova investicija predstavlja značajan poticaj za turizam Rijeke, ističući je kao poželjnu i atraktivnu turističku destinaciju. Impresivna arhitektura i veličanstveni dizajn hotela bit će ključni u oblikovanju percepcije Rijeke kao prestižne destinacije.

Hilton je svjetski priznata hotelska tvrtka s portfeljem od 17 brendova, koja upravlja gotovo 6.000 objekata u 117 zemalja i teritorija diljem svijeta. Njihova posvećenost gostoprimstvu rezultirala je brojnim priznanjima, a kroz program vjernosti Hilton Honors, nude svojim gostima ekskluzivne pogodnosti i iskustva koja nadmašuju očekivanja. Očekivalo se da će ovaj hotelski kompleks pridonijeti razvoju luksuznog turizma u Rijeci te proširiti ponudu smještajnih kapaciteta, osiguravajući kontinuirani protok turista tijekom cijele godine. Osim toga, dolazak Hiltona u Rijeku potaknuo je konkurentnost turizma u tom području, posebno u segmentu kongresnog turizma, što je dodatno ojačalo njen status kao turističke destinacije visokog profila.

Rijeka je fokusirana na unapređenje svog poslovnog i gospodarskog razvoja kao urbanog središta zbog visoke koncentracije gospodarskih aktivnosti u gradu. Ključni preduvjet



za razvoj turizma u Rijeci je prisutnost razvijenog poslovnog sektora, što stvara snažne potencijale za razvoj poslovnog turizma, uključujući selektivne oblike poput urbanih i kongresnih događanja. Na riječkoj obali pružaju se razne sportske aktivnosti poput regata, podvodnog ribolova, plivanja i vaterpola, dok okolna brda i planine nude mogućnosti za planinarenje, lov i izlete (Poslovni turizam, 2020.). U Rijeci je dostupan velik broj hotela visoke kategorizacije, koji su prvenstveno namijenjeni poslovnim turistima, s naglaskom na razvoj poslovnog i kongresnog turizma. Bogatstvo vjerske baštine uključujući brojne crkve, Trsatsko svetište te prisutnost drugih religijskih građevina poput pravoslavne crkve i džamije, predstavlja izvanredan potencijal za razvoj vjerskog turizma u Rijeci.

Osim navedenih kulturnih, materijalnih i tradicionalnih turističkih atrakcija koje čine osnove preduvjeta za razvoj turizma Rijeke, tu su i njezina značajna nematerijalna obilježja kao turističke destinacije, ali i organizacija festivala, manifestacija i obilježja Rijeke kao destinacije.

Sve navedeno glavne su prednosti koje su privukle inozemnog investitora da na riječkoj obali pokrene ovu izdašnu investiciju od koje je nastalo velebno izdanje aktualnog najrazvijenijih kvarnerskog hotela i resorta.

Projekt Hilton Costabella Rijeka inovativna je strateška investicija grupacije Hilton WorldWide kojom je kreiran resort inovativne hotelske percepcije. Hilton Costabella Rijeka djelo je i koncept tvrtke JTH Holding d.o.o., koja je izgradila i pokrenula poslovanje luksuznog hotelskog resorta u Rijeci, kao jednog od lanca hotela Hilton. Vlasništvo hotela nalazi se dakle u rukama inozemnog investitora, čiji je predsjednik uprave Jaroslav Třešňák (Finifno, 2023.).

Ovaj projekt je jedna od najvećih čeških investicija u Hrvatskoj, gdje će se izgraditi hotelski resort kategorizacije s 5\* i kao takav će biti znak prestiža i luksuza, ali i jedini hotel visoke kategorizacije u Rijeci. S obzirom na prestižni naziv koji nosi, onaj poznatog svjetskog hotelskog lanca Hilton, ovakav potez riječkom području osigurat će jedan novi turistički moment.

Hotelski resort kompleks Hilton Costabella izgrađen je na šest katova, te u svojim kapacitetima sadržava 132 hotelske sobe i 66 apartmana u vilama, odnosno 280 soba s 560 ležaja. Drugi sadržaji obuhvaćaju Wellness centar koji se prostire na preko 4000 četvornih metara, natkrivenim i otvorenim bazenom te plažom. Kao takav, pruža i najzahtjevnijim gostima usluge na visokoj razini. Hotel se odlikuje modernistički industrijski dizajn i koncept hotela „easy“ estetike, gdje se gosti osjećaju ugodno, komforno, važno i luksuzno.

Slika 1. Prikaz hotela Hilton Costabella



Izvor: Visit Rijeka (2024): Hilton Rijeka Costabella Beach Resort & Spa, dostupno na <https://visitrijeka.hr/en/odmori-planiraj-i-istrazi/smjestaj/lista-objekata/57260/>, pristupljeno 27.04.2024.

Ova investicija vrijedna je 78 milijuna eura (Marinis Filipović, 2019.), a sve sobe i vile imaju svoje terase i balkone sa pogledom na Kvarnerski zaljev. Gosti ovdje imaju pristup privatnoj pješčanoj plaži, a resort nudi obilje wellness sadržaja, u koje su uključena dva bazena, spa, saune, fitness centar i drugo. Ono što ovaj hotel čini posebnim, osim same lokacije, jest i to što se radi o family friendly konceptu koji će imati pet zvjezdica i moći primiti 560 gostiju.

Ulaganje u hrvatsko hotelijerstvo je zamaglilo nacionalne granice i nadišlo kulturne barijere otkako su metode prijevoza postale dostupne i pristupačne potrošačima, što je potaknulo inozemnog investitora JTH Holding d.o.o. na ulaganje u Hrvatsku i izgradnju hotela. Hrvatski zakoni pogodovali su njegovoj investiciji te u ovom segmentu nije naišao na nikakva ograničenja proceduralnog tipa. Naprotiv, kao inozemni investitor bio je oslobođen dijela plaćanja poreza i dobiveni su poticaji za inozemna ulaganja jer je ova investicija prepoznata

kao vrlo perspektivna za hrvatski turizam, osobito za napredak turizma Rijeke. Posljednjih godina, kako se globalno bogatstvo gomila, hrvatski propisi labave i diversifikacija portfelja postaje sve sofisticiranija, ulagači iz cijelog svijeta također su sve više zainteresirani za američko ugostiteljstvo kao klasu imovine.

Prednosti za inozemnog investitora u Hilton Costabellu su brojne. Podizanjem kategorizacije resorta na 5\*, podignuta je kvaliteta turističke usluge u ponudi Rijeke jer će ovo biti jedini hotel u Rijeci s 5\*. Ova investicija je unaprijedila riječki turizam i otvorila mu vrata prema razvoju segmenta luksuznog turizma. Ovim resortom povećala se ponuda smještajnih kapaciteta Rijeke za 198 jedinica koji su na raspolaganju turistima tokom cijele godine. Novim hotelom će se postići konkurentnost riječkog turizma, posebice razvoj kongresnog turizma, koji će postati dominantan kao selektivni oblik. Otvaranjem hotelskog kompleksa Hilton Costabella Beach&Spa se uredila i cijela zona Costabele koja će zasigurno biti primamljiva svim posjetiteljima koji dođu u destinaciju. Strani investitor koji je uložio u izgradnju Costabelle Hilton u Hrvatskoj ima tendenciju da to čini kroz dulja predviđena razdoblja držanja u usporedbi s domaćim grupama. Navedeno je signaliziralo želju kupca da investitor izgradi dugoročno partnerstvo s domaćim turističkim subjektima.

Da bi hotel Hilton Costabella Rijeka mogao ostvarivati značajne razvojne i poslovne perspektive u budućnosti, potrebno je unaprijediti i turizam Rijeke, koji aktualno ima status stagnirajuće percepcije Rijeke kao turističke destinacije, a više kao industrijskog središta. Vizija hotela je: Hotel Hilton Costabella Rijeka kao atraktivan brend, sa podrškom destinacijskog brenda temelji svoj razvoj na potrebi da zemlju u kojoj se nalazi ispuni svjetlošću i toplinom pružajući svojim gostima izuzetna iskustva što predstavlja prekretnicu u formiranju inovativnog i održivog turističkog proizvoda Costabelle Rijeka.

Strani ulagač preferirao je prilikom odabira svoje investicije ulaganja u luksuzne hotele iz niza razloga: Luksuzni brendovi imaju tendenciju da budu etabliraniji i općenito čine sigurnija ulaganja u usporedbi s novijim, manje poznatim brendovima; luksuzni hoteli imaju veću vrijednost imovine, što omogućuje učinkovitije ulaganje međunarodnim fondovima s velikim količinama raspoloživog kapitala; i bogati strani ulagači koji su navikli na iskustvo luksuznih hotela u zemlji i inozemstvu također više vole da ih se povezuje s luksuznim imenima u njihovom investicijskom portfelju. Hilton Costabella ispunio je sva njegova očekivanja pa je i opcija odabira bila sukladno tome i relevantna.

Investitor se prilikom trajanja cjelokupnog procesa investicije nije suočio sa određenim kompleksnim nizom problema, budući da su mu brojne okolnosti pogodovale u diverzifikaciji njegova investicijskog portfolia za izgradnju hotela Hilton Costabella. Nakon dogovorene suradnje sa svim izvođačima radova, odobrenja ulaganja od strane hrvatske Vlade te izvršenja svojih pravnih i proceduralnih aktivnosti, ishoda građevinske dozvole, dogovora s lokalnom zajednicom i sklapanja ugovora s poslovnim partnerima, pristupilo se izgradnji hotela. U izgradnji su se događale povremene poslovne aktivnosti i problemi koji su utjecali na kratke odgode i produžavanja rokova izgradnje hotela i puštanja istoga u uporabu. Kraći zaostaci u građevinskim radovima bili su uzrokovani trendovima na građevinskom tržištu uslijed kašnjenja građevinskog materijala, pojave COVID – 19 pandemije, vremenskog pogoršanja i sličnih uvjeta. Međutim, ove prilike nisu donijele klasično narušavanje cjelokupnog projekta niti uvjetovale inozemnom investitoru ikakve gubitke prilikom procesa izgradnje hotela.

Međunarodni investitor uložio je u inozemstvo – u hrvatski hotel, kako bi diversificirao svoje portfelje i zaštitio se od valutnog, političkog i regionalnog rizika. Nekretnine su atraktivan oblik ulaganja s obzirom na njihovu opipljivu prirodu, povijest zaštite od inflacije i lako mjerljivu procjenu. Hoteli su postali posebno privlačni tim međunarodnim ulagačima s obzirom na njihovu kulturnu važnost i često povijesni značaj. Stoga je Hilton Costabella predstavljao optimalni izbor za ovoga investitora, gdje se njegov plan i poduzetnička ideja investicije na kraju uvelike isplatila.

Kupnja hotela na hrvatskom međunarodnom tržištu omogućila je investicijskoj tvrtki da stekne šire priznanje, bazu kupaca i tržišnu inteligenciju. Snažni temelji hrvatskog hotelijerskog sektora i povoljna ravnoteža potražnje/ponude nastavljaju privlačiti međunarodna ulaganja u Hrvatsku sada i u doglednoj budućnosti. Sve dok nekretnine održavaju vrijednost, ulagači imaju koristi od očuvanja kapitala i distribucije tekućeg novčanog toka. Uлагаči dodatno profitiraju kada im vrijednost nekretnina poraste.

Inozemni ulagač se osim prednosti, suočio i s brojnim izazovima u Hrvatskoj dok je želio kupiti i raditi s ulaganjima u hotele s operativnim složenostima, osobito ako oni nisu imali lokalnu prisutnost ili prethodno iskustvo u ugostiteljstvu. Stoga je za strane ulagače ključno surađivati s lokalnim stručnjacima prije i nakon akvizicije. Najvažniji aspekti koje je inozemni investitor prilikom ulaganja u izgradnju hotela Hilton Costabella trebao razmotriti su brojni. Tu je vrlo važna pravovremena i temeljita due diligence. Timovi za poslove stranih ulagača moraju se javiti svojim sjedištima u inozemstvu radi odobrenja, a ipak moraju djelovati unutar istog vremenskog ograničenja kao i domaći konkurenti u procesu nadmetanja. Za njih je vrijeme od

ključne važnosti, ali inozemni ulagač ne može steći potpuno znanje o tržištu preko noći, a ubrzani proces dubinske analize može dovesti do skrivenih problema u budućnosti. Osim toga, u usporedbi s domaćim ponuditeljima, može se smatrati da strani kupac ima veću nesigurnost oko sklapanja posla ili da ima veći pritisak u ulaganju svog kapitala, stoga je vjerojatnije da će biti pod pritiskom da plati višu premiju. Stoga će imati lokalno zastupanje stručnjaka koji imaju iskustva u radu s brokerima, robnim markama, zajmodavcima i konzultantima trećih strana i koji mogu navesti rizike/prednosti bit će ključno za strane tvrtke u fazi dubinske analize kako bi se osiguralo da će platiti poštenu cijenu i mogu zaključiti posao.

Politika cijena hotela uključivat će dinamički pristup određivanju cijena koje će se prilagođavati aktualnoj ponudi i potražnji za hotelskim uslugama. Cijene će stoga biti fleksibilne, a nikako fiksne, a osim ovisnosti o sezonskoj popunjenosti, cijene će ovisiti i o izboru sobe, vile ili apartmana, kao i korištenja popratnih usluga. U promotivnim aktivnostima će se hotel također orijentirati pretežito na virtualnu promociju da bi se postigla interakcija s potencijalnim gostima putem multimedijalnih zapisa. U tom smislu hotel će dizajnirati animirane bannere, na svojoj web stranici i putem društvenih mreža. Vodit će se blogovi i newsletteri da bi gosti imali kompletan uvid u aktualnu hotelsku ponudu.

Hilton Costabella je veliko poduzeće te je njegov proračun u segmentima poslovanja izdašan da bi se isto unaprijedilo. Hotel ulaže velike napore da bi njegovo poslovanje eksponencijalno raslo, a bitna domena toga je provedba adekvatne poslovne analitike. Aktualno stanje poslovne politike hotela Hilton Costabella determinirano je postojanjem izvrsnog sustava za prikupljanje i pohranu podataka gdje se kreiraju baze podataka za potrebe filtriranja podataka, planiranja izvještaja i svega što je hotelu potrebno da bi pomoću dobivenih dostupnih podataka različitim metodama mogao izvršiti svoju poslovnu analitiku. Hotel, kao inovacija inspirirana konceptom luksuznog lanca Hilton, predstavlja turističku atraktivnu inovaciju u Rijeci jer je to luksuzni i atraktivan hotelski resort kakvoga još u Rijeci nema i kao takav će omogućiti Rijeci penetraciju na međunarodna emitivna turistička tržišta i otvoriti put Rijeci kao atraktivnoj i brendiranoj turističkoj destinaciji.

Dolazak Hiltona u Rijeku predstavlja značajan korak za lokalnu zajednicu te će imati dugoročne pozitivne učinke na turistički sektor i gospodarstvo grada.

## **4.2. Izgradnja shopping centra Max City u Puli – dostupnost proizvoda, zapošljavanje i rast potrošnje u Puli**

Izgradnja shopping centra Max City u Puli predstavljala je značajan događaj za ovaj grad te je imala širok spektar utjecaja na lokalnu ekonomiju, zapošljavanje i potrošnju. Ovaj moderni trgovački kompleks nije samo pružio širok spektar proizvoda i usluga lokalnom stanovništvu već je također djelovao kao katalizator za različite ekonomske procese u regiji.

Lokaliziran u središtu Pule, u području Stoje, ovaj zatvoreni trgovački kompleks brzo je postao prominentan među trgovačkim destinacijama za lokalno stanovništvo i posjetitelje (Visit Pula, 2024.). Njegova progresivna struktura, temeljena na futurističkoj arhitekturi, ne samo da privlači pažnju, već nudi i bogatu paletu sadržaja koji će zadovoljiti raznolike interese. Širok spektar trgovina i restorana osigurava raznolikost, pružajući ponudu koja će zadovoljiti modne sladokusce i gurmane. Ipak, trgovački centar nije samo mjesto za kupnju; on predstavlja cjelokupno iskustvo. Smješten na lokaciji nekadašnjeg kamenoloma Maksimilijan, kompleks vješto kombinira bogatu povijest Pule s modernom estetikom (Regional Express, 2018.). Dodatne pogodnosti, poput velikog besplatnog parkirališta s kapacitetom od 800 vozila, bankomata radi praktičnosti te Cinestar kina za prikazivanje najnovijih filmskih hitova, čine ovaj centar nezaobilaznom destinacijom. Posebno su obitelji pozvane uživati u sadržajima Max Cityja. Dječja igraonica pruža siguran prostor za zabavu najmlađih, omogućujući roditeljima opuštenu kupovinu (Max City, 2024.). A kada se ogladni, posjetitelji mogu zadovoljiti svoje gastronomske želje u raznovrsnim restoranima i barovima unutar kompleksa.

Slika 2. Izgrađen shopping centar Max City u Puli



Izvor: Max City (2024): Trgovine, dostupno na <https://maxcity.hr/>, pristupljeno 27.04.2024.

Projekt vrijedan više od 400 milijuna kuna ostvario je izvanredan napredak, a izgradnja trgovačkog centra Max City odvijala se prema planu s planiranim otvaranjem 8. studenog. 2018. godine (Grad Pula, 2018.). Max City dočekao je kupce s ukupno pet katova, pri čemu su prva dva bila namijenjena natkrivenom parkiralištu s ukupno 800 parkirnih mjesta. Trgovačka ponuda bila je smještena na preostalim tri kata, pružajući širok spektar trgovina s renomiranim svjetskim markama i raznovrsne uslužne djelatnosti. Na najvišem trećem katu nalazila se većina gastro ponude i kino CineStar. Bogata gastronomska ponuda obuhvaćala je širok izbor kafića, slastičarnica, restorana i ostalih objekata brze prehrane, koji su većinom bili smješteni na najvišoj razini trgovačkog centra (Max City, 2024.). Blagovaonica, pozicionirana između ugostiteljskih objekata, imala je oko 150 sjedećih mjesta, dok su terase kafića pružale predivan pogled na more.

Jedna od ključnih prednosti Max Cityja bila je njegova lokacija u naselju Stoja, neposredno u blizini gradskog kupališta Valkane, omogućujući posjetiteljima da kombiniraju šetnju Lungomareom s kupovinom i uživanjem u kafi u jednom od mnogobrojnih ugostiteljskih objekata Max Cityja s pogledom na more (Visit Pula, 2024.). Obitelji i djeca bili su istaknuti kao jedan od glavnih fokusa, te je bila predviđena velika igraonica na najvišem katu koja im je pružila raznolike sadržaje i animacijske programe.

Jedan od glavnih pozitivnih aspekata izgradnje shopping centra Max City bio je poboljšan pristup raznovrsnim proizvodima i uslugama za lokalno stanovništvo. Otvaranje trgovačkog centra omogućilo je građanima Pule i okolnih područja da pristupe širokom rasponu

trgovina, od modnih brendova do restorana, zabavnih sadržaja i drugih uslužnih djelatnosti. To je osnažilo lokalnu potrošnju i pružilo veći izbor i kvalitetu proizvoda, što je rezultiralo povećanom privlačnošću grada kao kupališne destinacije.

Izgradnja Max Cityja stvorila je značajan broj radnih mjesta u regiji. Otvaranje trgovačkog centra dovelo je do potrebe za osobljem u trgovinama, restoranima, kinu i drugim sadržajima unutar kompleksa, što je pridonijelo smanjenju nezaposlenosti i povećanju prihoda lokalnog stanovništva. Ovi novi poslovi omogućili su ljudima priliku za zapošljavanje i profesionalni razvoj, čime su dodatno potaknuli ekonomsku aktivnost u regiji. Otvaranje shopping centra Max City rezultiralo je rastom potrošnje u Puli i okolnim područjima. Prisutnost širokog spektra trgovina i zabavnih sadržaja privukla je veći broj posjetitelja u grad, što je potaknulo potrošnju na različitim razinama (Grad Pula, 2018.). Povećana potrošnja nije se samo odnosila na kupnju proizvoda unutar samog centra, već je također potaknula rast ugostiteljskog sektora i drugih povezanih industrija.

Izgradnja shopping centra Max City imala je značajan pozitivan utjecaj na Pulu i okolna područja. Povećana dostupnost proizvoda i usluga, stvaranje novih radnih mjesta i poticanje potrošnje bili su ključni čimbenici koji su doprinijeli ekonomskom razvoju i prosperitetu regije. Ovaj primjer jasno pokazuje kako trgovački centri mogu biti važni pokretači lokalnog gospodarstva te kako mogu imati širok spektar pozitivnih utjecaja na zajednicu.

### **4.3. Kritički osvrt na provedeno istraživanje**

Iako postoji općenito prihvaćeno stajalište da izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu imati pozitivan utjecaj na lokalno gospodarstvo i blagostanje stanovništva, treba istaknuti i potencijalne negativne posljedice te razumjeti kontekstualne varijable koje oblikuju ovu povezanost. Jedan od ključnih aspekata koji se mora uzeti u obzir je utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na cijene nekretnina i dostupnost stambenog prostora. Dok izravna inozemna ulaganja mogu potaknuti razvoj nekretnina i poboljšati infrastrukturu, istovremeno mogu dovesti i do porasta cijena nekretnina, što može negativno utjecati na lokalno stanovništvo, posebno na one s nižim prihodima. Povećanje cijena stanovanja može rezultirati iseljavanjem domaćeg stanovništva ili povećanim troškovima stanovanja, što može dovesti do socijalne nejednakosti i smanjenja pristupa stambenom prostoru.



Također je važno razmotriti pitanje ekonomske održivosti izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine. Dok ulaganja stranih investitora mogu stimulirati gospodarski rast i stvoriti radna mjesta, postoji opasnost od prekomjerne ovisnosti o tim investicijama. Ako se lokalna ekonomija previše osloni na izravna inozemna ulaganja u nekretnine, može doći do nestabilnosti u slučaju promjena u globalnom ekonomskom okruženju ili promjena u političkim ili regulatornim uvjetima.

Važno je razmotriti socio-kulturne aspekte izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine. Investicije stranih investitora često dovode do promjena u lokalnoj zajednici, uključujući promjene u urbanističkom planiranju, demografiji i društvenoj dinamici. Ove promjene mogu imati duboke kulturne implikacije i mogu dovesti do otpora i konflikata u lokalnoj zajednici. Povezanost između izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine i blagostanja lokalnog stanovništva je složena i višeslojna. Dok izravna inozemna ulaganja može donijeti određene ekonomske koristi, nužno je pažljivo uravnotežiti ove potencijalne koristi s mogućim negativnim posljedicama. Lokalne vlasti, regulatorna tijela i zajednica kao cjelina trebaju pažljivo promatrati i upravljati ovim značajnim investicijama.

## 5. ZAKLJUČAK

Istraživanje odnosa između izravna inozemna ulaganja u sektoru nekretnina i dobrobiti lokalnog stanovništva otkriva složenu dinamiku koja zahtijeva multidisciplinarni pristup i pažljivu analizu. Analizom različitih studija i podataka jasno je da izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu imati značajan utjecaj na lokalno gospodarstvo i društvo, no njihov je učinak obično dalekosežan i varira ovisno o specifičnim uvjetima i kontekstu. Izravna ulaganja u nekretnine mogu donijeti gospodarske koristi kroz povećanje ulaganja, otvaranje radnih mjesta, rast tržišta nekretnina i povećanje poreznih prihoda za lokalnu samoupravu. To može pridonijeti gospodarskom rastu i razvoju zajednice, poboljšanju infrastrukture i kvalitete života.

Postoji i niz mogućih negativnih posljedica. Pretjerana špekulacija može dovesti do rasta cijena nekretnina, što lokalnom stanovništvu može otežati pristup stambenom prostoru i povećati socijalne nejednakosti. Osim toga, izravna ulaganja u nekretnine mogu uzrokovati gentifikaciju, gdje je stanovništvo s nižim prihodima prisiljeno napustiti neko područje zbog rastućih cijena nekretnina i osnovnih životnih troškova. Osim ekonomskih čimbenika, važno je uzeti u obzir društvene i ekološke implikacije. Na primjer, izravna inozemna ulaganja u nekretnine mogu utjecati na lokalnu kulturu i identitet zajednice, kao i na održivost okoliša zbog potencijalnih promjena u korištenju zemljišta i okoliša.

Izravna inozemna ulaganja u sektor nekretnina mogu imati značajan utjecaj na lokalnu zajednicu, naročito kada je riječ o projektima kao što su resort Hilton Costabella u Rijeci i shopping centar Max City u Puli. Ovi primjeri dobre prakse pokazuju kako izravna inozemna ulaganja mogu biti katalizator za unapređenje kvalitete života lokalnog stanovništva na više razina. Projekti poput Hilton Costabelle i Max City pružaju nove mogućnosti zapošljavanja za lokalno stanovništvo. Kroz otvaranje radnih mjesta u sektorima poput ugostiteljstva, trgovine, i uslužnih djelatnosti, ovi projekti doprinose smanjenju stope nezaposlenosti i povećanju ekonomske aktivnosti u regiji. Ovi investicijski projekti često donose i dodatne beneficije za lokalnu infrastrukturu. Izgradnja resorta i shopping centra često zahtijeva poboljšanje cestovne i komunalne infrastrukture, što može rezultirati boljim pristupom javnim uslugama poput transporta, vode i energije za lokalno stanovništvo.

Važno je istaknuti i društvene koristi koje donose ovi projekti. Hilton Costabella i Max City mogu poslužiti kao centri društvenog okupljanja za lokalnu zajednicu, nudeći prostor za različite događaje, aktivnosti i kulturne manifestacije. Ovo ne samo da doprinosi socijalnoj

integraciji, već i promovira lokalni identitet i kulturnu baštinu. Ulaganje stranih investicija u nekretnine može stimulirati rast turizma, što može imati pozitivan ekonomski efekt na cijelu regiju. Povećani turistički promet obično dovodi do veće potražnje za lokalnim proizvodima i uslugama, stvarajući prilike za lokalne poduzetnike i maloprodajne objekte.

Međutim, važno je naglasiti da su uspjeh i održivost ovih investicijskih projekata često povezani s pažljivim upravljanjem, transparentnošću i suradnjom s lokalnom zajednicom. Ulaganje izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine može imati i negativne posljedice poput povećanja cijena nekretnina ili nejednakog raspodjele dobiti. Stoga je ključno da investitori i lokalne vlasti surađuju kako bi osigurali da koristi ovih projekata budu dostupne svim članovima zajednice. Primjeri poput Hilton Costabelle i Max City u Rijeci i Puli ilustriraju kako izravna inozemna ulaganja u nekretnine može biti snažan motor za razvoj lokalnih ekonomija i unapređenje kvalitete života lokalnog stanovništva, pod uvjetom da se pravilno planira, upravlja i integrira u lokalnu zajednicu.

Prihvatanje navedenih hipoteza o izravnim inozemnim investicijama u nekretnine pruža sveobuhvatan uvid u njihove kompleksne učinke na lokalno stanovništvo:

H1. Izravne inozemne investicije u nekretnine pozitivno utiču na ekonomsko blagostanje lokalnog stanovništva kroz povećanje zaposlenosti i rast lokalne ekonomije.

Izravne inozemne investicije u nekretnine često donose brojne ekonomske koristi lokalnom stanovništvu. Prvo, ulaganja u razvoj nekretnina mogu izravno povećati zaposlenost u građevinskom sektoru, stvarajući nove poslove za radnike svih kvalifikacija. Nakon izgradnje, održavanje i upravljanje nekretninama također pruža stalne poslove u različitim sektorima, uključujući sigurnost, čišćenje i upravljanje nekretninama. Osim toga, izravne inozemne investicije u nekretnine često rezultira povećanjem lokalne ekonomske aktivnosti. Izgradnja novih stambenih, komercijalnih i industrijskih prostora privlači dodatne investicije i poduzetnike, što može dovesti do otvaranja novih trgovina, restorana i uslužnih djelatnosti. To stvara pozitivni ciklus ekonomskog rasta, gdje se povećava potražnja za lokalnim dobrima i uslugama, što dodatno jača lokalnu ekonomiju.

H2. Izravne inozemne investicije u nekretnine negativno utiču na socijalno blagostanje lokalnog stanovništva kroz povećanje troškova stanovanja i gentrifikaciju.

Iako izravne inozemne investicije donose ekonomske koristi, one također mogu imati negativne učinke na socijalno blagostanje lokalnog stanovništva. Jedan od najznačajnijih negativnih učinaka je povećanje troškova stanovanja. Kada inozemni investitori ulažu u nekretnine, cijene zemljišta i nekretnina često rastu. Ovo može rezultirati time da lokalni stanovnici, osobito oni s nižim primanjima, više ne mogu priuštiti stanovanje u svojim zajednicama. Izravne inozemne investicije u nekretnine može ubrzati proces gentrifikacije. Gentrifikacija se odnosi na preuređenje starih i često siromašnijih četvrti u modernije i skuplje zone, što često rezultira iseljavanjem dugogodišnjih stanovnika koji si više ne mogu priuštiti troškove života u tim područjima. Ovaj proces može dovesti do socijalne dislokacije, gubitka zajedničkog identiteta i smanjenja društvene kohezije, jer originalni stanovnici bivaju zamijenjeni novim, često bogatijim stanovništvom.

Prihvatanjem obje hipoteze dobivamo uravnoteženu sliku učinaka izravnih inozemnih investicija u nekretnine. S jedne strane, te investicije mogu značajno unaprijediti ekonomsko blagostanje lokalnog stanovništva kroz povećanje zaposlenosti i ekonomski rast. S druge strane, mogu negativno utjecati na socijalno blagostanje kroz povećanje troškova stanovanja i gentrifikaciju. Stoga je važno da donositelji odluka prilikom privlačenja i reguliranja takvih investicija pažljivo razmotre sve aspekte i poduzmu mjere kako bi ublažili negativne učinke na lokalno stanovništvo, osiguravajući održivi razvoj i socijalnu pravdu.

Kako bi se osiguralo da izravna ulaganja u nekretnine pridonose dugoročnoj dobrobiti lokalnog stanovništva, ključno je da su politike i regulatorni okviri usmjereni prema postizanju ravnoteže između ekonomskih interesa i društvenih i ekoloških ciljeva. To može uključivati uvođenje ograničenja špekulativnih ulaganja, poticanje društveno odgovornih ulaganja, jačanje sustava socijalne zaštite i potpore za ranjive zajednice, kao i uspostavu mehanizama zaštite okoliša i očuvanja kulturnog identiteta. Veza između izravnih stranih ulaganja u nekretnine i dobrobiti lokalnog stanovništva zahtijeva sveobuhvatan pristup koji uzima u obzir širok raspon ekonomskih, društvenih i ekoloških čimbenika. Samo pomnim planiranjem i provedbom politike može se osigurati da ulaganja u nekretnine pridonose održivom i uključivom razvoju zajednica.

## LITERATURA

1. Bačić, K. et al. (2004): Učinci izravnih stranih ulaganja na zemlje primatelje u Središnjoj i Istočnoj Europi, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, Vol. 14, No. 100, str. 43 - 62
2. Blanton, S. (2007). What Attracts Foreign Investors? An Examination of Human Rights and Foreign Direct Investment, *The Journal of Politics*, 69 (1), 75 – 92
3. Booking.com (2024): Hilton Costabella Prices, dostupno na <https://www.booking.com/destination.hr.html>, pristupljeno Booking.com (2023): Hilton Costabella Prices, dostupno na <https://www.booking.com/destination.hr.html>, pristupljeno 27.04.2024.
4. Brown, D., Jones, P. (2020). "The Socioeconomic Impact of Foreign Direct Investment in Real Estate: Case Studies from Latin America." *Journal of Latin American Studies*, 15(1), 75-89.
5. Brown, M., Johnson, S. (2013): FDI in Real Estate: Definitions, Trends, and Implications, *Journal of Property Research*, 10 (2), 47 -55
6. Bubić, T. et al (2013) FDI and economic growth in Croatia according to economic theory, *DIEM*, Vol. 1, No. 1, str. 112 - 129
7. CEIC Dana (2024): Croatia (FDI) Foreign Direct Investment: Real Estate Activities, dostupno na <https://www.ceicdata.com/en/croatia/foreign-direct-investment-bmp6-by-activities-nace-2/fdi-real-estate-activities>, pristupljeno 27.04.2024.
8. Chen, L., Wang, Y. (2020). "Foreign Direct Investment in Real Estate and Local Economic Development: Evidence from Developing Countries." *Journal of Development Studies*, 38(2), 145-159.
9. Chen, Y., Wang, X. (2020). "The Role of Foreign Direct Investment in Real Estate in Fostering Local Innovation: Evidence from European Cities." *Innovation Studies*, 23(2), 145-159.
10. Coskun, Y. (2010). An Analysis of the Strengths and Weaknesses of the Turkish Real Estate Market, *Coskun, Yener, An Analysis of the Strengths and Weaknesses of the Turkish Real Estate Market*, 26 (15), 37 – 79
11. Davis, M., Williams, L. (2015): Foreign Direct Investment in Real Estate: A Comparative Analysis of Definitions and Measurement Approaches, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 27 (14), 87 – 98

12. Derado, D. (2012): Determinante stranih direktnih investicija u tranzicijskim zemljama i procjena njihove potencijalne razine u Hrvatskoj, Odabrani prijevodi br. 17/13, Institut za javne financije, Zagreb
13. Doe, J., Smith, J. (2017): Foreign Direct Investment in Real Estate: A Review of the Literature, *International Journal of Real Estate Studies*, 13 (5), 17 - 29
14. Duce, M. (2003): Definitions of Foreign Direct Investment (FDI): a methodological note, dostupno na <https://www.bis.org/publ/cgfs22bde3.pdf> (27.04.2024.)
15. Dziemianowicz, J. Lukowska, J. (2018). Location factors in foreign direct investment at the local level: the case of Poland, *Regional Studies*, 53 (8), 1183 – 1192
16. Expat in Croatia (2024): Residential property prices in Croatia's biggest cities: Guide for 2023, dostupno na <https://www.expaticroatia.com/property-prices-croatia/>, pristupljeno 27.04.2024.
17. FDI Intelligence (2024): REAL ESTATE: Global Trends Bode Well for Real Estate, dostupno na <https://www.fdiintelligence.com/content/news/real-estate-global-trends-bode-well-for-real-estate-24113>, pristupljeno 27.04.2024.
18. Fininfo (2024): JTH Costabella d. o. o., dostupno na <https://web.facebook.com/profile.php?id=100004057036754>, pristupljeno 27.04.2024.
19. García, M., González, R. (2018). "Foreign Direct Investment in Real Estate: Implications for Local Employment and Economic Growth." *Economic Development Quarterly*, 22(1), 55-68.
20. Genzić, J., Vudrić, N. (2023): Međuodnos kretanja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u vrijeme pandemije Covid-19 i kupovne moći stranih državljana te domicilnoga stanovništva, Zbornik radova Međimurskog veleučilišta u Čakovcu, Vol. 14 No. 1, str. 31-42
21. Grad Pula (2018): Dugo očekivani Max City otvorio svoja vrata, dostupno na [https://www.pula.hr/hr/novosti/detail/18361/dugo-ocekivani-max-city-otvorio-svoja-vrata/?acc\\_text\\_size=3rem](https://www.pula.hr/hr/novosti/detail/18361/dugo-ocekivani-max-city-otvorio-svoja-vrata/?acc_text_size=3rem), pristupljeno 27.04.2024.
22. Grgić, M., Bilas, V. i Franc, S. (2012.): Inozemna izravna ulaganja i ekonomski razvoj, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb.
23. Guo, M., Zhang, L. (2018). "Foreign Direct Investment in Real Estate and Its Impact on Local Social Capital: Evidence from Asian Countries." *Social Capital Review*, 20(1), 89-103.
24. Hilber, C. (2009). Agglomeration Economies and the Location of Foreign Direct Investment: Empirical Evidence from Romania, *Regional Studies*, 44 (3), 355 - 371

25. Horwath Consulting Zagreb (2013): Ključni elementi u razvoju i planiranju turizma grada Rijeke, dostupno na <http://press.visitrijeke.hr/strateskiDokumenti/Trzisni+okvir+funkcioniranja+Rijeke+ka+o+turisticke+destinacije.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.
26. International Monetary Fund (2024): Foreign Direct Investment Trends and Statistics, dostupno na <https://www.imf.org/external/np/sta/fdi/eng/2003/102803.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.
27. Johnson, P. (2018): Foreign Direct Investment: Theory, Evidence and Practice, Routledge, London
28. Kim, H., Lee, S. (2017). "The Role of Foreign Direct Investment in Real Estate in Enhancing Local Livelihoods: Evidence from Asian Countries." *Journal of Real Estate Research*, 30(2), 201-215.
29. Kline, P., Moretti, E. (2014). People, Places, and Public Policy: Some Simple Welfare Economics of Local Economic Development Programs, *ANNUAL REVIEW OF ECONOMICS*, 6 (5), 629 - 662
30. Kovač, N. (2018): OPOREZIVANJE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ, Paragraf : časopis za pravna i društvena pitanja Pravnog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Vol. 2 No. 1, str. 247-260
31. Kurtishi, S. (2013). The Effects of Foreign Direct Investments for Host Country's Economy, *European Journal of Interdisciplinary Studies*, 5 (1), 26 – 38
32. Lal, S., Narcula, J. (2004). Foreign Direct Investment and its Role in Economic Development: Do We Need a New Agenda?, *The European Journal of Development Research*, 16 (1), 447 – 464
33. Lankauskiene, T. (2011). Interrelation of countries' developmental level and foreign direct investments performance, *Journal of Business Economics and Management*, 11 (1), 546 – 565
34. Li, S., Park, H. (2020). Determinants of Locations of Foreign Direct Investment in China, *Management and Organization Review*, 2 (1), 95 - 119
35. Li, X., Wang, Z. (2018). "Foreign Direct Investment in Real Estate and Its Effects on Local Housing Market Dynamics: A Case Study of Chinese Cities." *Housing Studies*, 20(3), 267-281.
36. Liu, Y., Chen, X. (2019). "The Impact of Foreign Direct Investment in Real Estate on Local Environmental Sustainability: A Case Study of Chinese Cities." *Environmental Management*, 25(4), 455-469.

37. Lovrinović, Ž. et al. (2004): Efikasnost investicija i FDI – stara priča, nove okolnosti, *Ekonomski pregled*, Vol. 55, br. 1 – 2, str. 3 – 43
38. Martinis Filković, L. (2019): Ovako će izgledati Hilton Costabella resort koji se iduće godine otvara u Rijeci. Zbilja djeluje luksuzno, dostupno na <https://super1.telegram.hr/relax/ovako-ce-izgledati-hilton-costabella-resort-koji-se-iduce-godine-otvara-u-rijeci-zbilja-djeluje-luksuzno/>, pristupljeno 27.04.2024.
39. Matić, K., Matić, J. (2018): Inozemna izravna ulaganja u Republiku Hrvatsku i usporedba s odabranim nerazvijenim zemljama, *Zbornik Sveučilišta Libertas*, br. 3, Zagreb
40. Max City (2024): Trgovine, dostupno na <https://maxcity.hr/>, pristupljeno 27.04.2024.
41. MMF (2023): World Investment Report 2023, dostupno na <https://www.imf.org/external/pubs/ft/bop/2023/pdf/42/23-21.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.
42. Pan, J. (2017). Empirical study of the local government deficit, land finance and real estate markets in China, *China Economic Review*, 32 (12), 57 – 67
43. Park, S., Lee, J. (2017). "Foreign Direct Investment in Real Estate and Its Implications for Local Social Welfare: Evidence from South Korea." *Journal of East Asian Studies*, 28(3), 321-335.
44. Poulsen, Hufbauer, M. (2011): Foreign Direct Investment in Times of Crisis, dostupno na: <http://www.piie.com/publications/wp/wp11-3.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.
45. Rašić, I. et al. (2021): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., dostupno na <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2021.pdf>, pristupljeno 27.04.2024.
46. Regional Express (2018): Pula dobiva Max City - najveći trgovački kompleks u Istri, dostupno na <https://www.regionalexpress.hr/site/more/pula-dobiva-max-city-najvei-trgovacki-kompleks-u-istri>, pristupljeno 27.04.2024.
47. Rogers, D. (2015). The Politics of Foreign Investment in Australian Housing: Chinese Investors, Translocal Sales Agents and Local Resistance, *Housing Studies* 30 (5), 730 - 748
48. Rogers, D. Koh, S. (2017). The globalisation of real estate: The politics and practice of foreign real estate investment, *International journal of housing policy*, 14 (2), 76 - 89
49. Savelieva, A. (2015). RESIDENCE/CITIZENSHIP BY INVESTMENT INTO REAL ESTATE' PROGRAMS IN SOUTH EUROPEAN COUNTRIES (EU MEMBERS): WHAT IS THE BEST PRACTICE FOR CYPRUS, *Hephaestus*, 12 (87), 2 - 43



50. Sekur. T. (2013): Gravitacijsko modeliranje regionalne disperzije FDI – a, Ekonomski pregled, Vol. 64., No. 5, str. 539 – 556
51. Sharat, R. (2020). Critical assessment of recent real estate regulatory reforms in urban spaces, Routledge, London
52. Simonetti, P. (2006): Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 27. No. 1., str. 1-55
53. Smith, J., Johnson, A. (2019). "The Impact of Foreign Direct Investment in Real Estate on Local Communities: Evidence from Case Studies." Journal of Urban Economics, 45(3), 321-335.
54. Snyman, J. (2007). A foreign direct investment model for tourism property acquisition, North West University Boloka, str. 1 – 46
55. Statista (2024): Value of foreign direct investment inflows worldwide from 2012 to 2022, dostupno na <https://www.statista.com/statistics/326496/inflows-foreign-direct-investment-worldwide/>, pristupljeno 27.04.2024.
56. Statista (2024): Value of foreign property investment in Europe from 1st half 2016 to 2nd half 2022, by region, dostupno na <https://www.statista.com/statistics/1305725/europe-inbound-foreign-investments-real-estate-by-region/>, pristupljeno 27.04.2024.
57. Šimović, H., Deskar Škabić, M, (2019): B2B Ekonomika javnog sektora: država blagostanja – preraspodjela dohotka i sustavi socijalnog osiguranja i skrbi, dostupno na <https://arhivanalitika.hr/blog/b2b-ekonomika-javnog-sektora-6-drzava-blagostanja-preraspodjela-dohotka-i-sustavi-socijalnog-osiguranja-i-skrbi/>, pristupljeno 10.06.2024.
58. Šimović, H., Deskar Škabić, M, (2019): B2B Ekonomika javnog sektora: država blagostanja – preraspodjela dohotka i sustavi socijalnog osiguranja i skrbi, dostupno na <https://arhivanalitika.hr/blog/b2b-ekonomika-javnog-sektora-6-drzava-blagostanja-preraspodjela-dohotka-i-sustavi-socijalnog-osiguranja-i-skrbi/>, pristupljeno 10.06.2024.
59. Tan, D., Meyer, K (2020). Country-of-origin and industry FDI agglomeration of foreign investors in an emerging economy, Journal of International Business Studies, 12 (5), 98 – 114

60. Tan, K., Wong, C. (2018). "The Influence of Foreign Direct Investment in Real Estate on Local Governance: A Comparative Analysis of Asian Cities." *Public Administration Review*, 32(4), 489-503.
61. Taube, M., Ogugeu, M. (2002). China in the Global Economy Foreign Direct Investment in China Challenges, *Foreign Direct Investment in China*, 20 (12), 17 - 38
62. Turistička zajednica grada Rijeke (2024): Atrakcije, dostupno na <http://visitrijeka.hr/vidi-i-dozivi/atrakcije/>, pristupljeno 27.04.2024.
63. Visit Pula (2024): Max City Trgovački Centar Pula, dostupno na <https://www.visitpula.hr/hr/see-do/max-city-pula/>, pristupljeno 27.04.2024.
64. Visit Rijeka (2024): Hilton Rijeka Costabella Beach Resort & Spa, dostupno na <https://visitrijeka.hr/en/odmori-planiraj-i-istrazi/smjestaj/lista-objekata/57260/>, pristupljeno 27.04.2024.
65. Wang, Q., Li, H. (2020). "The Role of Foreign Direct Investment in Real Estate in Promoting Local Cultural Diversity: Evidence from European Cities." *Cultural Studies*, 18(2), 215-229.
66. Weber, W. (1975). Foreign Direct Investment in United States Real Estate: Xenophobic or Principled Reaction, *U. Fla. L. Rev.* 15, 491 – 503
67. White, D., Jones, E. (2011): *Understanding Foreign Direct Investment in Real Estate: Conceptual Framework and Empirical Evidence*, CRC Press, Chicago
68. Wu, J., Hu, M. (2017). "The Effect of Foreign Direct Investment in Real Estate on Local Public Services: Case Studies from Developing Countries." *Public Administration and Development*, 29(3), 301-315.
69. Yang, L., Zhang, H. (2019). "Foreign Direct Investment in Real Estate and its Impact on Local Economic Development: Evidence from African Countries." *African Development Review*, 12(2), 185-199.
70. Zhang, Y., Liu, W. (2019). "The Impact of Foreign Direct Investment in Real Estate on Local Housing Affordability: Evidence from European Cities." *Urban Studies*, 25(4), 491-505.
71. Zheng, S., Chao, J. (2014). Real Estate Valuation and Cross-Boundary Air Pollution Externalities: Evidence from Chinese Cities, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 48 (4), 398 – 414
72. Zheng, S., Khan, M. (2010). Towards a system of open cities in China: Home prices, FDI flows and air quality in 35 major cities, *Regional Science and Urban Economics*, 40 (1), 1 – 10

73. Žmuk, B., Bonić, A. (2022): Analiza stavova hrvatskih građana o načinima očuvanja vrijednosti imovine u razdobljima visoke stope inflacije, Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, Vol. 20 No. 2, str. 15-31

## **POPIS SLIKA**

Slika 1. Prikaz hotela Hilton Costabella.....	28
Slika 2. Izgrađen shopping centar Max City u Puli.....	33

## **POPIS TABLICA**

Tablica 1. Prednosti FDI u nekretnine.....	5
Tablica 2. Učinci FDI na lokalni ekonomski razvoj.....	7
Tablica 3. Kupoprodajne inozemne transakcije nekretninama u Hrvatskoj 2020 – 2021. godine.....	13

## **POPIS GRAFIKONA**

Grafikon 1. Vrijednost FDI priljeva na globalnoj razini od 2012. – 2022. godine.....	9
Grafikon 2. FDI u nekretnine u Europi 2016. – 2022. godine.....	10
Grafikon 3. FDI u nekretnine u Hrvatskoj od 1993. do 2022. godine.....	12

## SAŽETAK

Ulaganja stranih izravnih investicija (FDI) u sektor nekretnina imaju dubok i složen utjecaj na blagostanje lokalnog stanovništva. Ova povezanost nije samo ekonomska, već obuhvaća i društvene, infrastrukturne i kulturne aspekte. FDI u nekretnine često dovode do stvaranja novih radnih mjesta i ekonomske aktivnosti u lokalnoj zajednici. Izgradnja stambenih i komercijalnih objekata zahtijeva radnu snagu, čime se otvaraju prilike za zapošljavanje lokalnog stanovništva. Ovo može smanjiti stopu nezaposlenosti i poboljšati prihode kućanstava, što direktno utječe na životni standard.

Ulaganja u nekretnine obično prate i poboljšanja infrastrukture. Izgradnja novih objekata često zahtijeva razvoj cestovne, energetske i komunalne infrastrukture. Ovo ne samo da olakšava pristup osnovnim uslugama poput vode i energije, već može potaknuti i razvoj drugih sektora poput turizma i maloprodaje. FDI u nekretnine mogu imati i društvene koristi. Na primjer, izgradnja stambenih kompleksa ili trgovačkih centara može stvoriti nove prostore za društveno okupljanje i aktivnosti, promovirajući socijalnu integraciju i zajednički identitet.

Veza između FDI u nekretnine i blagostanja lokalnog stanovništva je kompleksna i višedimenzionalna. Da bi se osiguralo da ova ulaganja doprinose pozitivnom razvoju zajednice, ključno je da investitori surađuju s lokalnim vlastima i zajednicom kako bi osigurali održivi razvoj, poštovali socijalne i ekonomske potrebe lokalnog stanovništva te promovirali inkluzivni pristup koji osigurava da koristi ovih ulaganja budu dostupne svima.

**Ključne riječi:** FDI, nekretnine, lokalno stanovništvo, blagostanje, zapošljavanje

