

NAZIV PREDMETA		Financije nekretnina					
Kod	EUBD31	Godina studija	1				
Nositelj/i predmeta	prof. dr. sc. Ana Rimac Smiljanić prof. dr. sc. Josip Visković	Bodovna vrijednost (ECTS)	5				
Suradnici		Način izvođenja nastave (broj sati u semestru)	P	S	V	T	
			26		26		
Status predmeta	Izborni	Postotak primjene e-učenja	30%				
OPIS PREDMETA							
Ciljevi predmeta	Cilj ovog predmeta je pružiti studentima teorijska i empirijska znanja iz financijske analize ulaganja u nekretnine.						
Uvjeti za upis predmeta i ulazne kompetencije potrebne za predmet	Temeljna znanja o financijskim institucijama i tržištima, rizicima te vrednovanju ulaganja.						
Očekivani ishodi učenja na razini predmeta (4-10 ishoda učenja)	Ishod učenja predmeta: Planirati i upravljati investicijskim mogućnostima u nekretnine						
	Pojedinačni ishodi učenja: 1. Argumentirati mišljenje o stanju na tržištu nekretnina i procijeniti investicijske mogućnosti ulaganja 2. Procijeniti prinos i rizik investicije u nekretnine 3. Preispitati investiranje s obzirom na alternativne mogućnosti financiranja i preferencije investitora za ulaganje u nekretninske projekte 4. Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina						
Sadržaj predmeta detaljno razrađen prema satnici nastave	Predavanja		Vježbe/ Seminar				
	Teme	Sati	Teme	Sati			
	1. Uvod u tržišta nekretnina: struktura tržišta, sudionici, determinante ponude i potražnje te pravni okvir	2	Uvod u tržišta nekretnina: struktura tržišta, sudionici, determinante ponude i potražnje te pravni okvir	2			
	2. Ciklusi u cijenama nekretnina	2	Ciklusi u cijenama nekretnina	2			
	3. Financijska analiza tržišta nekretnina: istraživanje tržišta, analiza najma, gotovinskog tijeka i troškova te prognoziranje budućeg potencijalnog prihoda	2	Financijska analiza tržišta nekretnina: istraživanje tržišta, analiza najma, gotovinskog tijeka i troškova te prognoziranje budućeg potencijalnog prihoda	2			
	4. Modeli procijene vrijednosti nekretnina	2	Modeli procijene vrijednosti nekretnina	2			
	5. Strategije financiranja ulaganja u nekretnine	2	Strategije financiranja ulaganja u nekretnine	2			
	6. Oporezivanje nekretnina	2	Oporezivanje nekretnina	2			
	7. Procjenjivanje investicijskog rizika i analiza osjetljivosti ulaganja	2	Procjenjivanje investicijskog rizika	2			

	8. Analiza osjetljivosti ulaganja u nekretnine	2	Analiza osjetljivosti ulaganja u nekretnine	2	
	9. Analiza dileme najam vs. kupnja nekretnina	2	Analiza dileme najam vs. kupnja nekretnina	2	
	10. ESG i ulaganje u nekretnine	2	ESG i ulaganje u nekretnine	2	
	11. Ocjenjivanje investicijskog projekta u nekretnine	2	Ocjenjivanje investicijskog projekta u nekretnine	2	
	12. Hrvatska tržišta nekretnina	2	Hrvatska tržišta nekretnina	2	
	13. Tržišta nekretnina i financijska stabilnost	2	Tržišta nekretnina i financijska stabilnost	2	
Vrste izvođenja nastave:	X predavanja ☐ seminari i radionice X vježbe ☐ on line u cijelosti X mješovito e-učenje ☐ terenska nastava		X samostalni zadaci ☐ multimedija ☐ laboratorij ☐ mentorski rad X zadaci na računalu (info lab)		
Obveze studenata	Studenti su dužni aktivno sudjelovati u nastavi. Aktivnost predstavlja obavezan dolazak na 50% predviđene nastave te pretpostavlja izlaganje individualnih i grupnih zadataka te sudjelovanje u praktičnim vježbama i raspravama. Aktivnost studenta pratit će se kroz i samoevaluacijske kvizove koji će studentima biti dostupni na web stranicama predmeta unutar platforme Merlin. Studenti moraju pristupiti na 3 samoevaluacijska testa i prezentirati referat na nastavi, u protivnom će im biti uskraćen potpis. Uz to 50% dolazaka na nastavu je uvijte za ostvarenje prava na potpis. Uvjet za pristupanje ispitu je potpis.				
Praćenje rada studenata (upisati udio u ECTS bodovima za svaku aktivnost tako da ukupni broj ECTS bodova odgovara bodovnoj vrijednosti predmeta):	Pohađanje nastave	1	Istraživanje	Praktični rad	
	Eksperimentalni rad		Referat	Samo evaluacijski zadaci (ostalo upisati)	0,5
	Esej		Seminarski rad	Ispit (Ostalo upisati)	3,5*
	Kolokviji		Usmeni ispit	(Ostalo upisati)	
	Pismeni ispit		Projekt	(Ostalo upisati)	
Ocjenjivanje i vrjednovanje rada studenata tijekom nastave i na završnom ispitu	Tijekom semestra održat će se provjere znanja putem dva usmena kolokvija. * Samo studenti koji su na samoevaluacijskim testovima, koji prethode, kolokviju ostvarili 60% mogu pristupiti pisanom kolokviju. Polaganje oba kolokvija zamjenjuje završni ispit. Studenti na kraju semestra pristupaju pisanom ispitu. Kolokvij i ispit se smatra položenim ukoliko student ostvari više od 60% točnih odgovora.				
	Bodovni pragovi i odgovarajuće ocjene za pisane provjere znanja: 0 - 59,99 nedovoljan (1) 60 - 69,99 dovoljan (2) 70 - 79,99 dobar (3) 80 – 80,99 vrlo dobar (4) 90 -100 izvrstan (5) Studenti tijekom nastave mogu dobiti, svojim sudjelovanjem u nastavnom procesu, dodatnih maksimalno 10 bodova koji se zbrajaju s bodovima ostvarenim u provjerama. Navedeno pravilo se odnosi samo na studente koji u pisanim provjerama ostvare pozitivnu ocjenu (60% i više).				

	Naslov	Broj primjeraka u knjižnici	Dostupnost putem ostalih medija
Obvezna literatura (dostupna u knjižnici i putem ostalih medija)	Autorizirana predavanja i nastavni materijali na Merlin stranicama kolegija		Merlin
	Brueggeman, W i Jeffrey Fisher (2022) Real Estate Finance & Investments 17th Edition, McGrawHill		
	Brueggeman Fisher (2019) Real Estate Finance & Investment, McGraw-Hill/Irwin	6	
	Rimac Smiljanić, A. (2025). Stambene nekretnine kao oblik alternativne investicijske imovine: ESG izazovi i prilike. Financije: od klasike do digitalizacije, 223-240.		Merlin
Dopunska literatura	CFA Institute (2024). Certificate in ESG Investing curriculum 2024, CFA Institute. Charlottesville. Glickman, E., A (2014): An Introduction to Real Estate Finance, Academic Press Elsevier, Waltham Brett, Schmitz (2009): Real Estate Market Analysis –Methods and Case Studies, Urban Land Institute, Washington Wyatt, P. (2007) : Property Valuation in an Economic Context, Blackwell Publishing, Oxford Članci: Rimac Smiljanić, A., Škrabić Perić, B. (2022) Foreign-Owned Banks and Real Estate Markets in Croatia: A Panel Data Analysis, in Olgić Draženović, B., Buterin, V. Suljić Nikolaj, S. (ed.) Real and Financial Sectors in Post-Pandemic Central and Eastern Europe: The Impact of Economic, Monetary, and Fiscal Policy, Springer Nature, accepted for publishing Škrabić Perić, B., Rimac Smiljanić, A., Kežić, I. (2022) Role of tourism and hotel accommodation in house prices, Annals of Tourism Research Empirical Insights, 3 (1), 100036, https://doi.org/10.1016/j.annale.2022.100036. Škrabić Perić, B., Rimac Smiljanić, A., Kežić, I. (2021) Utjecaj turizma na cijene stambenih nekretnina (The role of tourism in house prices). in Družić, G., Šimurina, N., Basarac Sertić, M., Mihelja Žaja, M., Kordić, G. (ed) Zbornik radova interkatedarskog skupa katedri za financije: Financije u svijetu punom izazova. Zagreb, Ekonomski fakultet Zagreb; Hrvatska akademija znanosti I umjetnosti https://dizbi.hazu.hr/a/?pr=i&id=2347624 Koumpias AM, Martínez-Vázquez J, Sanz-Arcega E. (2021) Housing bubbles and land planning corruption: evidence from Spain's largest municipalities. Appl Econ Anal. 2021;ahead-of-print(ahead-of-print). doi:10.1108/AEA-11-2020-0159 Bhansali (2021.) The Incredible Upside-Down Fixed-Income Market Negative Interest Rates and Their Implications, CFA Institute, https://www.cfainstitute.org/en/research/foundation/2021/negative-interest-rates Kadi, Hochstenbach, Lennartz (2020): Multiple property ownership in times of late homeownership: a new conceptual vocabulary, https://www.academia.edu/42009797/Multiple_property_ownership_in_times_of_late_homeownership_a_new_conceptual_vocabulary In International Journal of Housing Policy with Cody Hochstenbach and Chris Lennartz ?email work card=title McGarrigle, Montezuma (2019) What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city,		

	https://www.academia.edu/38777217/What_motivates_international_homebuyers_Investor_to_lifestyle_migrants_in_a_tourist_city?email_work_card=title Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, Pregledi P-41, HNB, Zagreb, https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25 Parikh, Zhang (2019.) The Diversity of real assets: portfolio construction for institutional investors, https://cdn.pfcdn.com/cms/pgim4/sites/default/files/2020-07/IAS-Diversity-Real-Assets-042019.pdf Montezuma, McGarrigle (2018) What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city, https://www.academia.edu/38777217/What_motivates_international_homebuyers_Investor_to_lifestyle_migrants_in_a_tourist_city?email_work_card=title Rimac Smiljanić, A., Matković, K. (2016): Features and Impact of Foreign Demand on Real Estate Market: The Case of Croatia, The Journal of American Academy of Business, Vol. 22, str. 112.-118. Gomez-Gonzalez, J.E., Gamboa-Arbeláez, J., Hirs-Garzón, J. (2018): When Bubble Meets Bubble: Contagion in OECD Countries, Journal of Real Estate Finance and Economics Vol 56, str. 546. https://doi.org/10.1007/s11146-017-9605-4 Ostali izvori: Estate Master (2020): Developer feasibility Software, Estate Master Limited, Sydney Estate Master (2020): Investment Appraisal Software, Estate Master Limited, Sydney Poslovni slučajevi i vijesti s portala/časopisa Poslovni dnevnik (www.poslovni.hr) Poslovni slučajevi i vijesti s portala Lider (www.poslovni.hr) Državni zavod za statistiku RH (www.dzs.hr)
Načini praćenja kvalitete koji osiguravaju stjecanje utvrđenih ishoda učenja	• Praćenje pohađanja nastave i uspješnosti izvršenja ostalih obveza studenata (nastavnik) • Nadzor izvođenja nastave (Prodekan za nastavu i studentska pitanja) • Analiza uspješnosti studiranja po svim predmetima studija (Prodekan za nastavu i studentska pitanja) • Studentska anketa o kvaliteti nastavnika i nastave za svaki predmet studija (UNIST, Centar za unaprjeđenje kvalitete) • Ispitom koji provodi predmetni nastavnik provjeravaju se svi ishodi učenja predmeta. Periodično se vrši provjera sadržaja ispita, temeljem koje se utvrđuje primjerenost načina provjeravanja ishoda učenja (Prodekan za nastavu i studentska pitanja)
Ostalo (prema mišljenju predlagatelja)	