

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2021

---

**Rašić Bakarić, Ivana; Slijepčević, Sunčana; Vizek, Maruška; Stojčić, Nebojša**

**Other document types / Ostale vrste dokumenata**

*Publication year / Godina izdavanja:* **2022**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:911993>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-26**



*Repository / Repozitorij:*

[The Institute of Economics, Zagreb](#)



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga  
uređenja, graditeljstva i  
državne imovine

**eiz** ekonomski  
institut,  
zagreb

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

---

2021.

Pregled tržišta  
nekretnina  
Republike Hrvatske  
2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga  
uređenja, graditeljstva i  
državne imovine



**Autori:**

Dr. sc. Ivana Rašić  
Dr. sc. Sunčana Slijepčević  
Dr. sc. Nebojša Stojčić  
Dr. sc. Maruška Vizek

**Izdavač:**

Ekonomski institut, Zagreb

Obrada podataka i slike izrađene u programskom paketu STATA15.

Publikacija je izrađena u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.



## Sadržaj

<b>1.</b>	<b>Uvod</b>	<b>5</b>
1.1.	Naputak o podacima	12
<b>2.</b>	<b>Osnovne karakteristike tržišta nekretnina</b>	<b>15</b>
2.1.	Kupoprodaja	18
2.2.	Najam i zakup	25
2.2.1.	Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova	25
2.2.2.	Najam i zakup poslovnog prostora na razini županija i velikih gradova	34
<b>3.</b>	<b>Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina</b>	<b>39</b>
3.1.	Stanovi/apartmani	39
3.1.1.	Na razini Hrvatske	39
3.1.2.	Na razini županija	41
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	54
3.1.4.	Zagreb	59
3.2.	Obiteljske kuće	64
3.2.1.	Na razini Hrvatske	64
3.2.2.	Na razini županija	65
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	78
3.2.4.	Zagreb	83
<b>4.</b>	<b>Pregled zemljišta</b>	<b>87</b>
4.1.	Građevinska zemljišta	87
4.1.1.	Na razini Hrvatske	87
4.1.2.	Na razini županija	88
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	98
4.1.4.	Zagreb	101
4.2.	Poljoprivredna zemljišta	105
4.2.1.	Na razini Hrvatske	105
4.2.2.	Na razini županija	106
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	115

---

<b>4.3. Šumska zemljišta</b>	<b>119</b>
4.3.1. Na razini Hrvatske	119
4.3.2. Na razini županija	120
4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave	129
<b>5. Pregled poslovnih nekretnina</b>	<b>133</b>
5.1.1. Na razini Hrvatske	133
5.1.2. Na razini županija	135
5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave	143
5.1.4. Zagreb	146
<b>6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina</b>	<b>149</b>
<b>7. Nekretnine na području obuhvata djelovanja potresa</b>	<b>155</b>
7.1. Stanovi/apartmani	157
7.2. Obiteljske kuće	160
7.3. Poslovni prostori	163
<b>8. Plan približnih vrijednosti</b>	<b>165</b>
<b>Zaključak</b>	<b>170</b>
Popis slika	178
Popis tablica	180
Bibliografija	183

---



## 1. Uvod

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* peto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno je u siječnju 2020., treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. godine, a četvrto izdanje za 2020. objavljeno je u rujnu 2021. godine. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: *eNekretnine*). U sklopu *eNekretnina* nalazi se Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku vodi nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, te temeljem evaluacije tih podataka. U Zbirci kupoprodajnih cijena nalaze se podaci o ostvarenim prometima sljedećih vrsta nekretnina: stan/apartman, stambena zgrada – obiteljska kuća, poslovna zgrada,

poslovni prostor, gospodarska zgrada, višestambena zgrada, stambena zgrada – kuća za povremeni boravak, garaža, parkirno-garažno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, skladište, spremište, različite nekretnine, ostalo, ruševine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište te prirodno neplodno zemljište. Podaci o ostvarenom naplatnom prometu nekretnina i pripadni ugovori u elektroničkom se obliku putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave. Pored podataka preuzetih automatskom razmjenom, Zbirka kupoprodajnih cijena sadrži i izvorno unesene podatke koje unose službenici upravnih tijela iz njima dostupnih ugovora, pri čemu se podrazumijeva da je prilikom unosa provedena cjelovita evaluacija. Evaluacija se provodi i nad podacima preuzetima od Porezne uprave, što znači da dok ti podaci nisu evaluirani od strane službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba i velikih gradova, ne mogu se smatrati vjerodostojnim. Plan približnih vrijednosti kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. U Planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na temelju približnih vrijednosti zemljišta. Tri prostorna sloja Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Sadrži alate za upravljanje prikazom (interaktivna karta), pretraživanje te ispis prikazanog sadržaja. Radi na web-sučelju, čime se za računala korisnika ne postavljaju posebni zahtjevi, osim stabilne i propusne internetske veze. Pristup geoportalu ISPU-a je u načelu javan, osim dijelovima modula koji služe za unos i/ili verifikaciju podataka i koji su dostupni ovlaštenim korisnicima iz državnih i javnih institucija u skladu s njihovim nadležnostima. Moduli ISPU-a zasebna su računalna rješenja koja su po potrebi funkcionalno povezana radi međusobne komunikacije te razmjene ili zajedničkog korištenja podataka. Osim razmjene podataka između modula ISPU-a, na geoportalu je, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka, omogućen prikaz i pregled prostornih slojeva i iz drugih izvora, npr. onih koji se stvaraju izvan modula ISPU-a u Ministarstvu i zavodima za prostorno uređenje ili u drugim institucijama koje su razvile mrežne usluge za podatke iz svoje nadležnosti.

Sustav *eNekretnine* ovlaštenim korisnicima (službenicima MPGI i upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, članovima Visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovima procjeniteljskih povjerenstava, ovlaštenim procjeniteljima, posrednicima u prometu nekretnina, te službenicima Porezne uprave i javnim



bilježnicima) omogućuje uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina. Sustav *eNekretnine* uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. Nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MPGI (čl. 60. st. 1. Zakona).

Zadatak procjeniteljskih povjerenstava za područja županija, Grada Zagreba i velikih gradova je izrada stručnih analiza i evaluacija podataka te davanje stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina (čl. 10. st. 1. Zakona). Obveza tih povjerenstava je svake godine izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave koja je u njihovoj nadležnosti te dati mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U slučaju utvrđenih neusklađenosti procjeniteljsko povjerenstvo procjembene elaborata vraća na ispravke i dopune. Elektronički prilog *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupna su ukupno 44 izvješća za 20 županija, 23 velika grada te Grad Zagreb<sup>1</sup>. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune prikazuje podatke o ispravcima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2021. godini iznosila 13,5 milijuna kuna. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja na analize i pregled stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, dužno i izraditi drugu procjenu vrijednosti nekretnine na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela. Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019) kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. Uredba je stupila na snagu 30. ožujka 2019. godine, a njome se propisuje metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

Cilj publikacije *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će svakako doprinijeti boljoj kvaliteti procjena i većoj transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/

---

<sup>1</sup> Grad Split u trenutku izrade *Pregleda* nije izradio Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu.

apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovni prostor, poslovne zgrade i gospodarske zgrade)<sup>2</sup>, građevinskog, poljoprivrednog, i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, osnovni pokazatelji koji se prikazuju su prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne (medijalne) vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučaju kada se radi o stanovima/apartmanima, obiteljskim kućama i poslovnim prostorima). Pokazatelji tržišta nekretnina prikazani su na razini cjelokupne zemlje, županija, jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija i medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini općina, gradova i velikih gradova za razdoblje od 2012. do 2021.: stan/apartman, stambenu zgradu – obiteljsku kuću, poslovne nekretnine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište. Medijalne cijene kupoprodaja spomenutih vrsta nekretnina prikazane su na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije, te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U šestom poglavlju dan je prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po JLS-ovima te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti. Peto izdanje *Pregleda* sadrži i poglavlje u kojem je prikazano stanje tržišta nekretnina na području obuhvata djelovanja potresa koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine te osmo poglavlje u kojem se obrađuje Plan približnih vrijednosti. 28. prosinca 2020. godine Sisačko-moslavačku županiju pogodio je potres magnitude 5,0 stupnja po Richteru, nakon kojeg je 29. prosinca uslijedio još snažniji potres magnitude 6,2 stupnja po Richteru, s epicentrom šest kilometara od Petrinje. Nakon 29. prosinca 2020. uslijedila su naknadna podrhtavanja tla, od kojih je najsnažniji bio potres magnitude 5,0 stupnja po Richteru 6. siječnja 2021. godine. Potresi su prouzročili znatna materijalna oštećenja na nekretninama i infrastrukturi na području Sisačko-moslavačke županije i okolnih JLS-ova. Prema Izvješću Vlade Republike Hrvatske potres koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine za posljedicu je imao sedam poginulih i 15 teško ozlijeđenih osoba, dok je materijalna šteta procijenjena na 4,8 milijardi eura. Potresom je najviše pogođena bila Sisačko-moslavačka županija (78,9 posto ukupno procijenjene materijalne štete odnosi se na područje te županije) (Vlada RH, 2021.). Analiza učinaka potresa od 29. prosinca 2020. godine prikazana je u sedmom poglavlju, a odnosi se na Sisačko-moslavačku i Karlovačku županiju, odnosno njihove JLS-ove u kojima je prema službenim izvješćima potres izazvao značajniju materijalnu štetu. Pored Grada Petrinje, u

---

<sup>2</sup> Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade te je na razini Republike Hrvatske provedena analiza za svaku od navedenih vrsta poslovnih nekretnina. Na razini županija i jedinica lokalne samouprave provedena je analiza samo za poslovne prostore jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje se analiziraju po županijama i po jedinicama lokalne samouprave.

analizu su uključeni i gradovi Glina, Sisak i Hrvatska Kostajnica te Općina Lekenik. Analiza se odnosi na stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine, a promatraju se pokazatelji poput stope promjene u broju kupoprodaja, ostvarenoj medijalnoj cijeni i medijalnoj starosti nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u razdoblju prije potresa u odnosu na razdoblje nakon potresa. Kao što je spomenuto, peto izdanje *Pregleda* sadrži i kratko poglavlje s osvrtom na Plan približnih vrijednosti i njegovu namjenu odnosno prostorne slojeve Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019., stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. godine) implementirane u sustav *eNekretnine*.

U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica ostvarenim brojem transakcija i medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2012. do 2021.: stan/apartman, stambenu zgradu – obiteljsku kuću, poslovne nekretnine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište. Za svaki JLS dana je oznaka tipa jedinice odnosno radi li se o općini, gradu ili velikom gradu. U obradi velikog broja podataka koristi se deskriptivna statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci deskriptivne statističke analize upotrebljavaju aritmetičku sredinu i iz nje izvedene karakteristične vrijednosti koje opisuju promatrani skup podataka. Međutim, s obzirom na to da u slučajevima podataka velike varijabilnosti, a što je slučaj kod odabranih pokazatelja tržišta nekretnina, aritmetička sredina nije reprezentativan pokazatelj, pogodnija je analiza uz pomoć medijana. Medijan se definira kao položajna srednja vrijednost, odnosno kao broj koji brojevni niz podataka dijeli na dva jednakobrojna dijela, i to one koji su manji ili jednaki i one koji su veći ili jednaki od medijana.

Kako bi se podaci i pokazatelji prikazani u *Pregledu* prikladno tumačili, potrebno je ukazati na ograničenja koja su bila prisutna prilikom obrade podataka. Najznačajnije ograničenje je činjenica da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene. Kako bi se ukazalo na varijabilnost pokazatelja korišteni su njihovi distribucijski rasponi predstavljeni 5., 25., 75. i 95. percentilom. Nadalje, u cilju zaštite povjerljivosti podataka, za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija, vrijednosti pokazatelja nisu prikazane. Dodatno, podaci sustava *eNekretnine* se kontinuirano unapređuju, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona, evaluacija podataka u sustavu *eNekretnine* u nadležnosti je upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada. Usprkos

tome što se evaluacija podataka iz sustava *eNekretnine* kontinuirano provodi u upravnim tijelima Republike Hrvatske, uslijed stalnog dnevnog priljeva ugovora o kupoprodaji, zakupu, najmu, pravu služnosti i pravu građenja, od strane Porezne uprave i javnih bilježnika, i to automatskom razmjenom podataka, nije realno očekivati da će svi podaci odmah biti evaluirani. Sukladno Zakonu (čl. 4. st. 1. točka 7. Zakona), „evaluacija podataka obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u Zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena“. Osnovnu platformu za korištenje dostupnih podataka iz sustava *eNekretnine* od strane ovlaštenih korisnika (koji pristupaju aplikaciji temeljem ispunjenih određenih uvjeta odnosno imenovanja) predstavlja Zbirka kupoprodajnih cijena. Međutim, s obzirom na to da u trenutku izrade Pregleda podaci za 2021. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi u statusu provedene evaluacije, te da od podataka sa statusom provedena evaluacija postoje podaci koji ne sadrže sva spomenuta obilježja koja se evidentiraju postupkom evaluacije korišteni su i neevaluirani podaci.

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i JLS. Publikacija je ujedno i kvalitetna podloga za donošenje odluka vezanih uz gospodarenje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositelji javnih politika *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* mogu koristiti za formuliranje javnih politika, instrumenata i mjera koje su usmjerene na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Prostor predstavlja temeljni resurs i okvir u kojem su prisutne sve druge pojave i odvijaju se sve ljudske djelatnosti. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 – u daljnjem tekstu: ZPU) propisane su odredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja. Odredbama članka 31. ZPU-a određuje se vođenje ISPU za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja te izrade izvješća o stanju u prostoru. Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), propisuje se struktura, sadržaj, način rada, oblik i elektronički standardi SPU, ovlasti i obveze u vođenju i upravljanju tim sustavom te javnopravna tijela koja su prostorne i druge podatke dužna učiniti dostupnima putem ISPU-a i način na koji su to dužna

učiniti. Na temelju navedenih zakonodavnih podloga, kao i Zakona o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NN 56/13, 52/18 i 50/20), definirana je i ključna uloga MPGI-a u vođenju ISPU-a, kao i u osmišljavanju, razvoju, implementaciji i održavanju kompleksnih e-usluga za građane i gospodarstvo u području prostornog planiranja i graditeljstva.

## 1.1. Naputak o podacima

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* izrađen je na temelju podataka preuzetih iz sustava *eNekretnine*. Sustav *eNekretnine*, između ostaloga, sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstama nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan/apartman, obiteljska kuća, poslovna nekretnina (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, postignute cijene, itd. Preciznije, riječ je o podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena (“uparene nekretnine” kojima je određena lokacija nekretnine na digitalnom katastarskom planu) te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog nedovoljnih podataka o katastarskoj općini i/ili čestici („neuparene nekretnine“). Budući da bi korištenje samo jedne od te dvije baze rezultiralo nepotpunim obuhvatom transakcija, nužno je bilo provesti spajanje neuparenih i uparenih nekretnina. Podaci se odnose na stanje iz 2021. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2020. godinu. Također, medijalne cijene nekretnina i broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2021. godine dani su u tabličnom formatu kao elektronički prilog publikaciji. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2020. godinu, budući da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini JLS-ova dostupni za 2020. godinu. Podaci o neto plaćama na razini JLS-ova preuzeti su od Porezne uprave. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog *Pregleda* za 2020. godinu s podacima koji se trenutno nalaze u *eNekretninama* za isto razdoblje, a koji su korišteni i u izradi ovog izdanja *Pregleda*. Neusklađenosti su uvjetovane tehničkim razlozima vezanima uz automatsku razmjenu podataka, kao i povećanim aktivnostima na evaluaciji ugovora od strane službenika upravnih tijela. Zbog toga se izračun indeksa priuštivosti na razini JLS za 2020. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2020. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

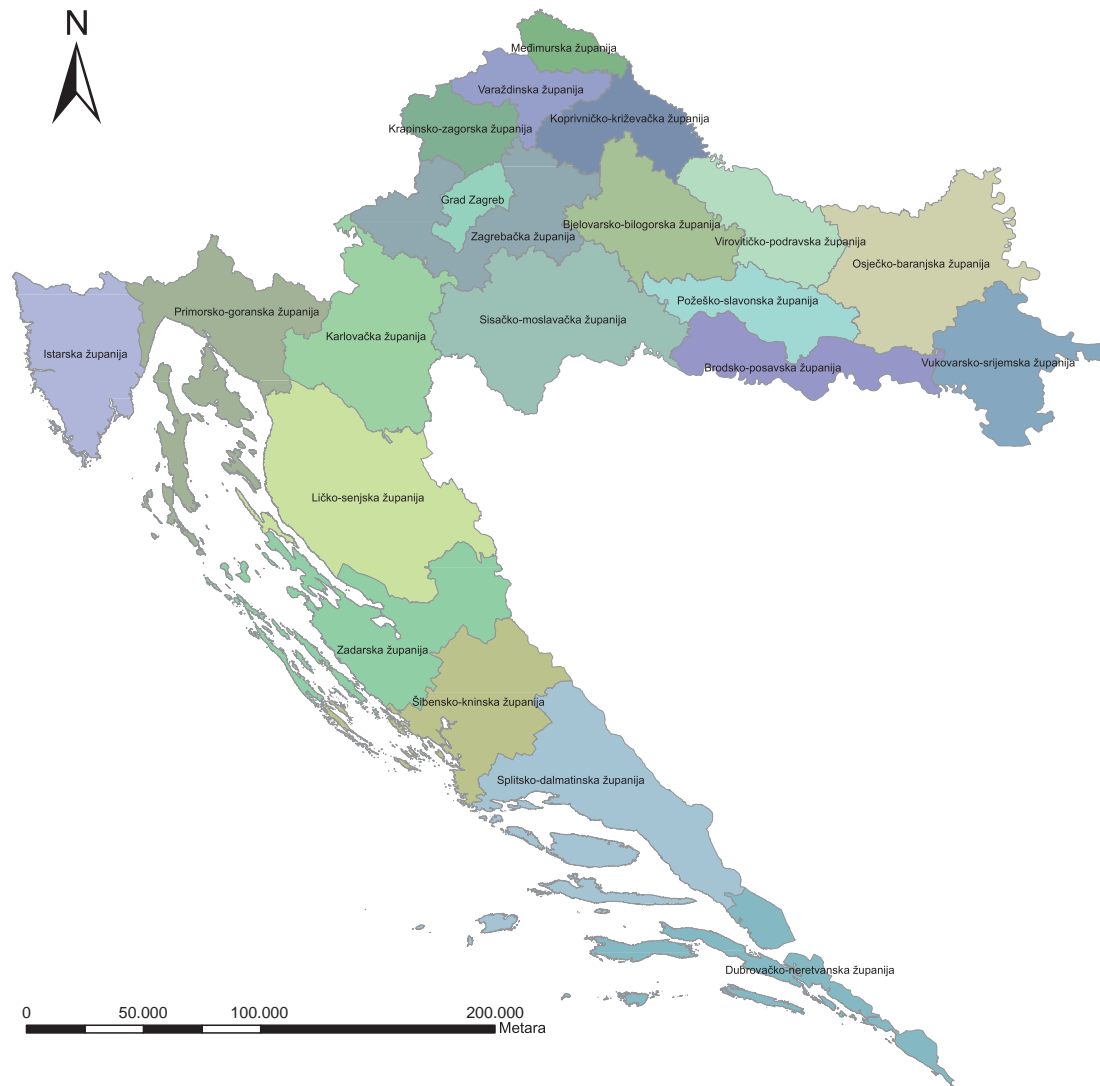
Kako bi *Pregled* bio razumljiv široj javnosti, prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su prikazani pokazatelji izračunati na točnim i pouzdanim podacima, da su jasni, nedvosmisleni i lako razumljivi. Podaci koji su predmet analize preuzeti su iz originalne baze, što znači da struktura podataka vezana uz vrstu nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MPGI-a. Valja napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice u Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj i Sisačko-moslavačkoj) uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o ekstremno

velikim površinama obiteljskih kuća u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana i obiteljskih kuća u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće, već i eventualne pripadajuće građevine, okućnicu i okolno zemljište, a ne treba ni isključiti mogućnost grešaka prilikom unosa podataka, primjerice pogreške prilikom unošenja podataka o vrsti nekretnine. Za očekivati je da će s provedbom i poboljšanjem procesa evaluacije ovakvih nepravilnosti u budućnosti biti sve manje.

S obzirom na uočen problem pojave ekstremnih vrijednosti, kao pokazatelj srednje vrijednosti nije korištena aritmetička sredina, već medijan. Za razliku od aritmetičke sredine, koja se definira kao tipična vrijednost obilježja, medijan je vrijednost obilježja za tipičnu jedinicu. Na vrijednost medijana ne utječu ekstremne vrijednosti, te je izabran kao primjereniji pokazatelj srednje vrijednosti u distribucijama s jako izraženim ekstremima. Medijan obilježava činjenica da je barem pola podataka veće ili jednako od medijana, a pola manje ili jednako medijanu. Pored medijana, prikazane su i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentil). Dodatno, kako bi se osigurala što veća transparentnost, sve slike prikazane u *Pregledu* dostupne su i kao elektronički dodatak publikaciji, zajedno s tablicama s brojem transakcija (od 2012. do 2021. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2017. do 2021. godine. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2020. godini na razini JLS-ova. Sljedeće načelo koje je poštivano prilikom pisanja ove publikacije je načelo objektivnosti, koje se najviše odražava u stilu pisanja teksta koji je informativan bez iznošenja snažnih sudova i zaključaka. Važno je napomenuti da je jedinica na kojoj se provodi statistička obrada transakcija, odnosno neizravno katastarska čestica, a ne ugovor. Drugim riječima, to znači da ako se, primjerice, jedan kupoprodajni ugovor odnosi na više čestica, predmet statističke analize su transakcije, odnosno čestice, a ne ugovor. To je osobito važno u slučaju transakcija građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta, u slučaju kojih su ugovori s više čestica uobičajeni, što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih vrsta zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, što je značajni ograničavajući čimbenik poljoprivredne djelatnosti.

Radi zaštite privatnosti kupca i prodavatelja, u slučajevima kada je u jednoj prostornoj jedinici (grad, općina, županija) zabilježeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija, pokazatelji za promatrane varijable nisu prikazivani. Također, u slučaju nepotpunih podataka na razini JLS-ova isti se nisu mogli obrađivati te se tretiraju nedostupnima. Poglavlja 3.1.4., 3.2.4., 4.1.4. te 5.1.4. prikazuju osnovne pokazatelje tržišta nekretnina za katastarske općine Grada Zagreba.

Slika 1.1.: Karta granica županija Republike Hrvatske, 2022.



Izvor: Državna geodetska uprava.





Kada se govori o predmetu potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, onda je to ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 km<sup>2</sup>, odnosno 64,3 posto ukupnog teritorija države (Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, NN 106/2017), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Prema istom izvoru šume i šumsko zemljište prostiru se na 26.887 km<sup>2</sup> odnosno prekrivaju 47,5 posto kopnenog teritorija Hrvatske, pri čemu prirodne šume čine 95 posto ukupne šumske površine, dok 5 posto površina otpada na potpomognutu obnovu (uključujući kulture i plantaže), poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH. Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2020. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 15.062,05 km<sup>2</sup>, odnosno 55,2 posto ukupne poljoprivredne te 26,6 posto ukupne kopnene površine RH (Ministarstvo poljoprivrede, 2021.).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2020. godini ukupno je izgrađeno 5.749 zgrada, od čega je izgrađeno 4.580 stambenih i 1.165 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2021). Usporede li se ti podaci s 2019. godinom, u 2020. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 4,1 posto i rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 6,2 posto, dok izgradnja nestambenih zgrada bilježi pad od 3,3 posto (Državni zavod za statistiku, 2021). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2020. godini, najveći pad u odnosu na 2019. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (-39,1 posto) te kod zgrada za promet i komunikaciju (-14,2 posto). Međugodišnji pad izgradnje bilježe i zgrade za trgovinu na veliko i malo (-9 posto), industrijske zgrade i skladišta (-5,2 posto), te hoteli (-1,8 posto). S druge strane, u 2020. godini izgrađeno je 59,4 posto više zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu nego godinu dana ranije. Međugodišnji rast izgradnje bilježe i ostale nestambene<sup>3</sup> zgrade, i to u visini od 1,6 posto.

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2020. i 2021. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2021. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 133.997 transakcija. Istovremeno, zabilježeno je 28.911 transakcija koje se odnose na najam te 53.639 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2020. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2021. godini bilježi međugodišnji rast od 30 posto, broj transakcija vezanih uz najam povećao se za 8,8 posto, a broj transakcija zakupa za 15,4 posto.

---

<sup>3</sup> Ova skupina obuhvaća zgrade za poljoprivrednu djelatnost, zgrade za vjerske obrede itd.

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2020. i 2021. godini

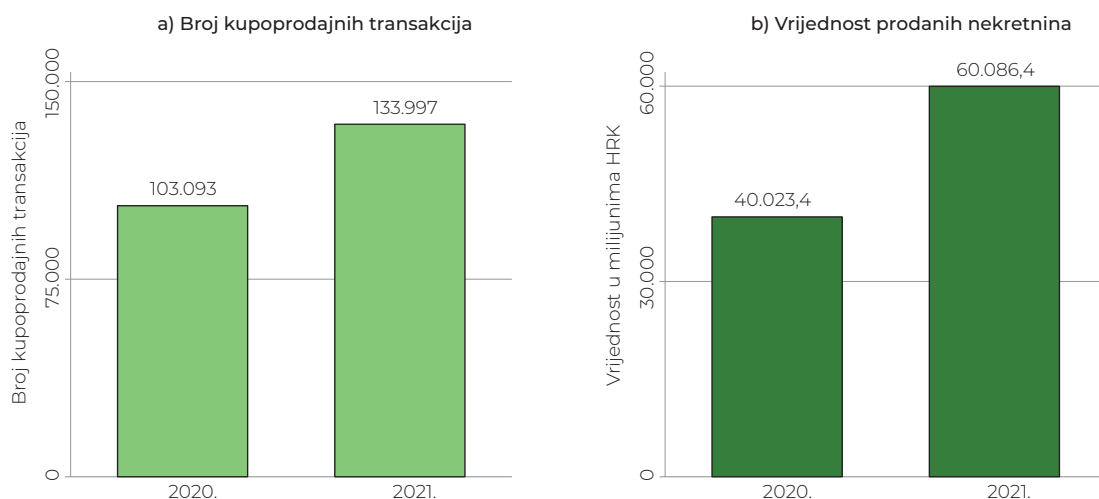
Vrsta ugovora/godina	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	103.093	133.997	30,0%
Najam	26.274	28.911	10,0%
Zakup	46.473	53.639	15,4%
Ukupno	175.840	216.547	23,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

## 2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 posto, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 posto.

Slika 2.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini

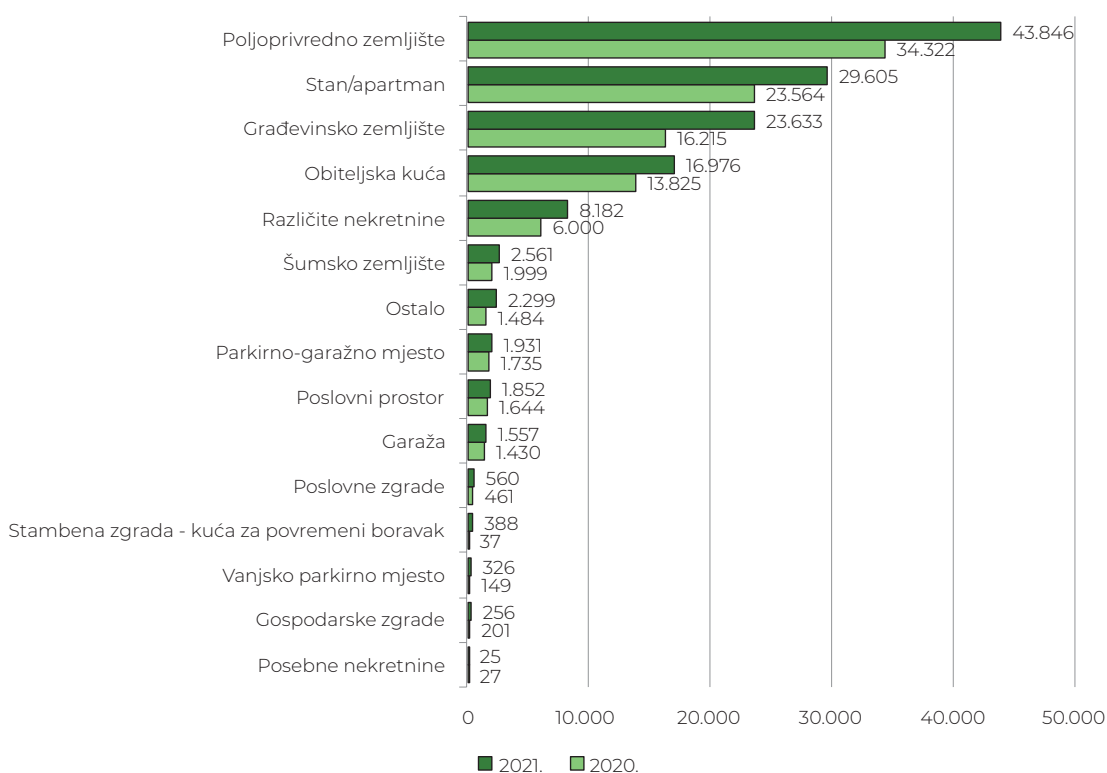


Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2020., rast broja kupoprodaja 2021. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev posebnih nekretnina (-7,4 posto). Pritom je najveće relativno povećanje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 948,6 posto, iza kojih slijede vanjska parkirna mjesta, s rastom broja kupoprodaja od 118,8 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje zabilježen je i kod građevinskih zemljišta, od 45,7 posto, zatim kod različitih nekretnina, u visini od 36,4 posto. Snažan međugodišnji rast prodaje u 2021. godini bilježe i šumska zemljišta (28,1 posto), poljoprivredna zemljišta (27,7 posto), stanovi/apartmani (25,6 posto) i obiteljske kuće (22,8 posto).

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14 posto BDP-a 2021. godine<sup>4</sup>. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7 posto te obiteljske kuće s udjelom od 21,1 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380 posto, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6 posto, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7 posto te parkirna-garažna mjesta za 72,5 posto. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7 posto), poljoprivredna zemljišta (62,4 posto), stanovi i apartmani (40,9 posto) te građevinska zemljišta (58,7 posto). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2 posto.

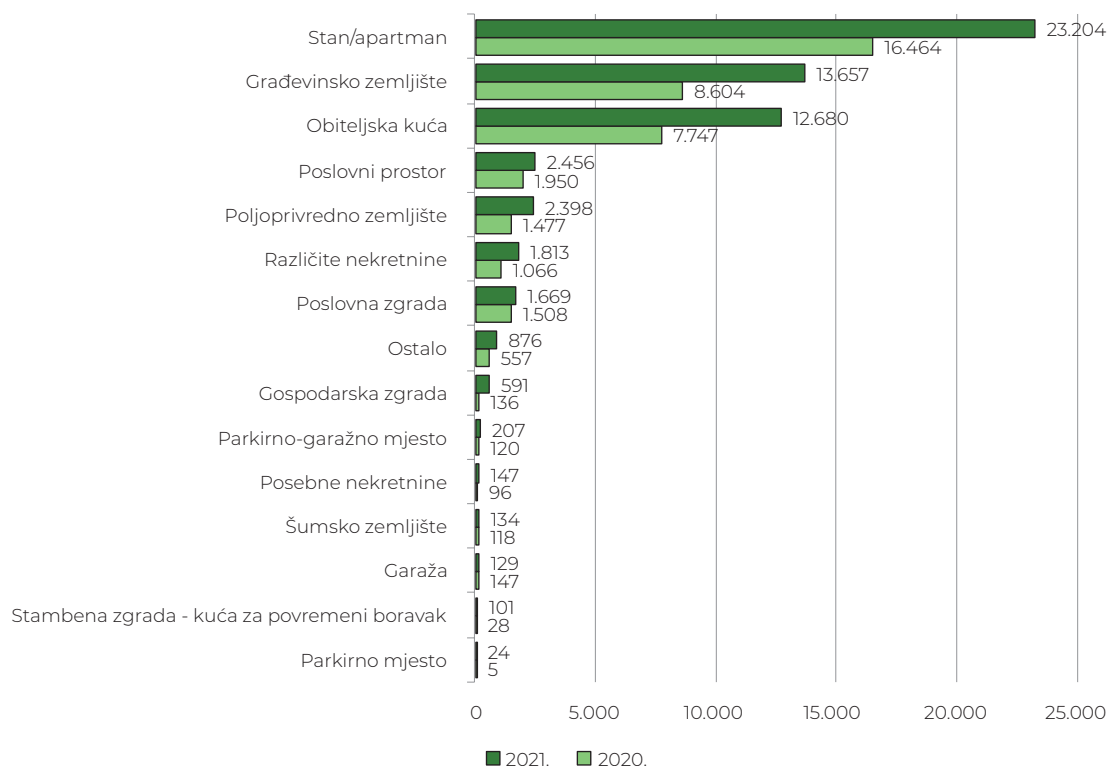
Slika 2.2.a.: Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPCI.

<sup>4</sup> Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2021. godinu preuzetima od Eurostata.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina po županijama u 2021. godini

Županija	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	10.722	Obiteljska kuća	1.766	Parkirno-garažno mjesto	1.408
Primorsko-goranska	Stan/apartman	3.297	Građevinsko zemljište	2.828	Poljoprivredno zemljište	1.199
Splitsko-dalmatinska	Građevinsko zemljište	3.161	Stan/apartman	3.100	Poljoprivredno zemljište	1.942
Istarska	Građevinsko zemljište	3.338	Poljoprivredno zemljište	3.082	Stan/apartman	2.552
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	6.052	Obiteljska kuća	662	Različite nekretnine	372
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	4.938	Različite nekretnine	768	Obiteljska kuća	545
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.338	Obiteljska kuća	1.792	Stan/apartman	1.308
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	3.016	Građevinsko zemljište	2.105	Obiteljska kuća	1.709
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.712	Obiteljska kuća	887	Građevinsko zemljište	422
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	2.655	Građevinsko zemljište	642	Različite nekretnine	531
Zadarska	Građevinsko zemljište	3.811	Stan/apartman	2.183	Obiteljska kuća	1.327
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	2.546	Građevinsko zemljište	627	Obiteljska kuća	535
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.484	Različite nekretnine	789	Obiteljska kuća	578
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.403	Različite nekretnine	717	Obiteljska kuća	335
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	2.070	Različite nekretnine	573	Stan/apartman	503
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	2.487	Obiteljska kuća	695	Stan/apartman	294
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	1.387	Poljoprivredno zemljište	847	Stan/apartman	844
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	1.715	Građevinsko zemljište	613	Obiteljska kuća	536
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	873	Poljoprivredno zemljište	723	Stan/apartman	563
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	1.414	Obiteljska kuća	370	Različite nekretnine	306
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	893	Stan/apartman	522	Građevinsko zemljište	482

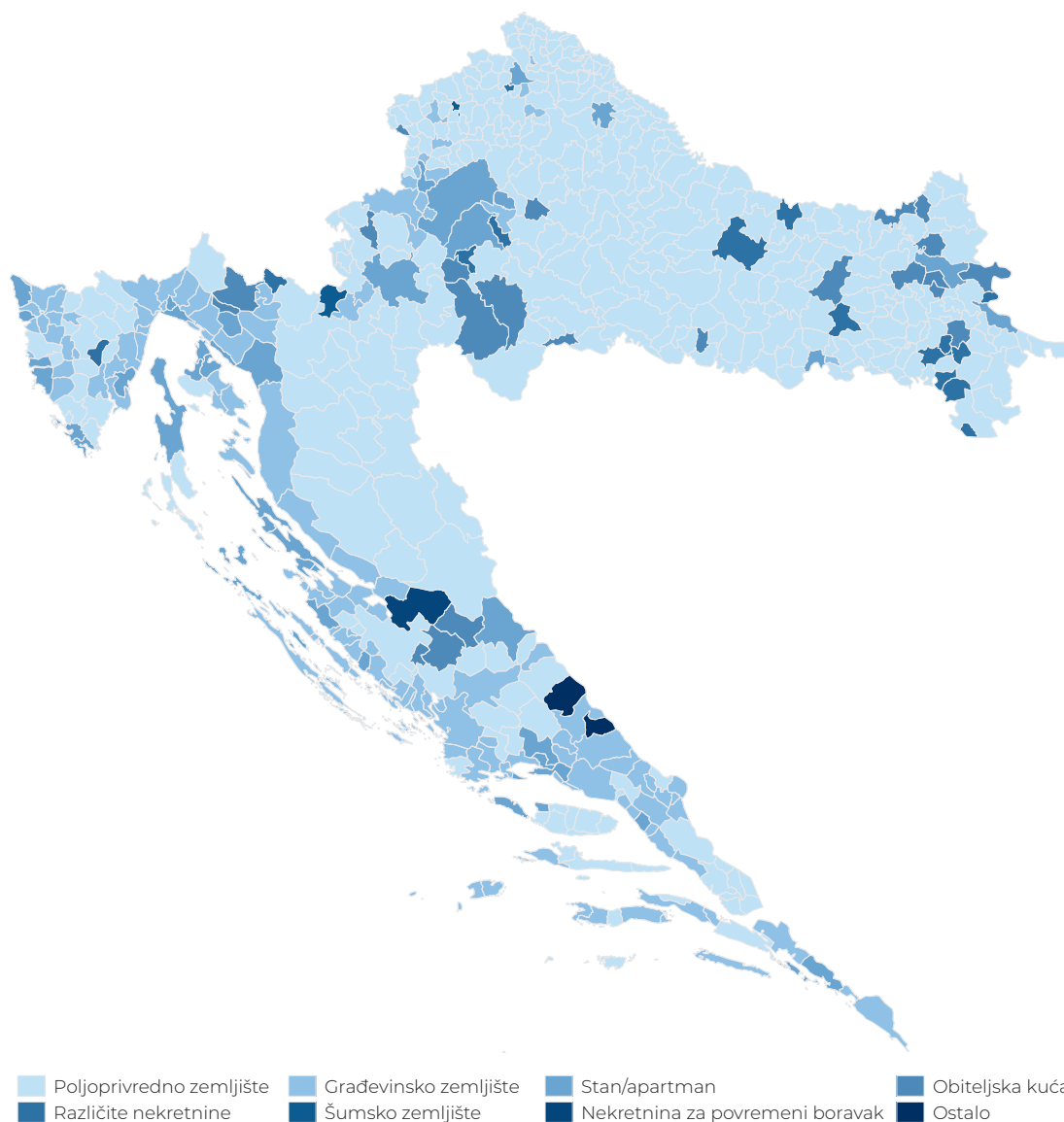
Izvori: EIZ i MPGI.

Značajan broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. godini zabilježen je i u Zagrebačkoj županiji, 2.105, Šibensko-kninskoj županiji, 1.387 te Gradu Zagrebu, 1.085 kupoprodaja. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je ostvareno 6.052 i 4.938 kupoprodaja (25 posto svih kupoprodaja ove vrste nekretnine).

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2021. godini. Razlike između JLS-ova s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Rijeke, Zagreba, Splita i Pule. U ovu skupinu pored većih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Općine Viškovo u blizini Rijeke, te Grada Solina i Općine Klis u blizini Splita. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Zanimljivo je da su Solin i Viškovo lokalne jedinice koje se nalaze pri samom vrhu popisa JLS-ova prema visini prirodnog prirasta. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. U šest JLS-ova u Splitsko-dalmatinskoj županiji (Zagvozd, Zmijavci, Brela, Dicmo, Otok i Runovići), te u općinama Polača (Zadarska županija), Mrkopalj (Primorsko-goranska županija) i Ljubešćica (Varaždinska županija) u 2021. godini trgovalo se isključivo građevinskim zemljištem. U devetnaest JLS-ova najčešće se trgovalo obiteljskim kućama: Delnicama, Kravarskom, Orlima, Pokupsku, Kloštru Ivaniću, Ernestinovu, Dardi, Krašiću, Belom Manastiru, Petlovcu, Atunovcu, Čepinu, Glini, Erdutu, Hrvatskoj Kostajnici, Našicama, Petrinji, Vinkovcima i Novoj Gradiški. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega dvije općine, u Bosiljevu i Majuru. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.



Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2021. godini po JLS-ovima

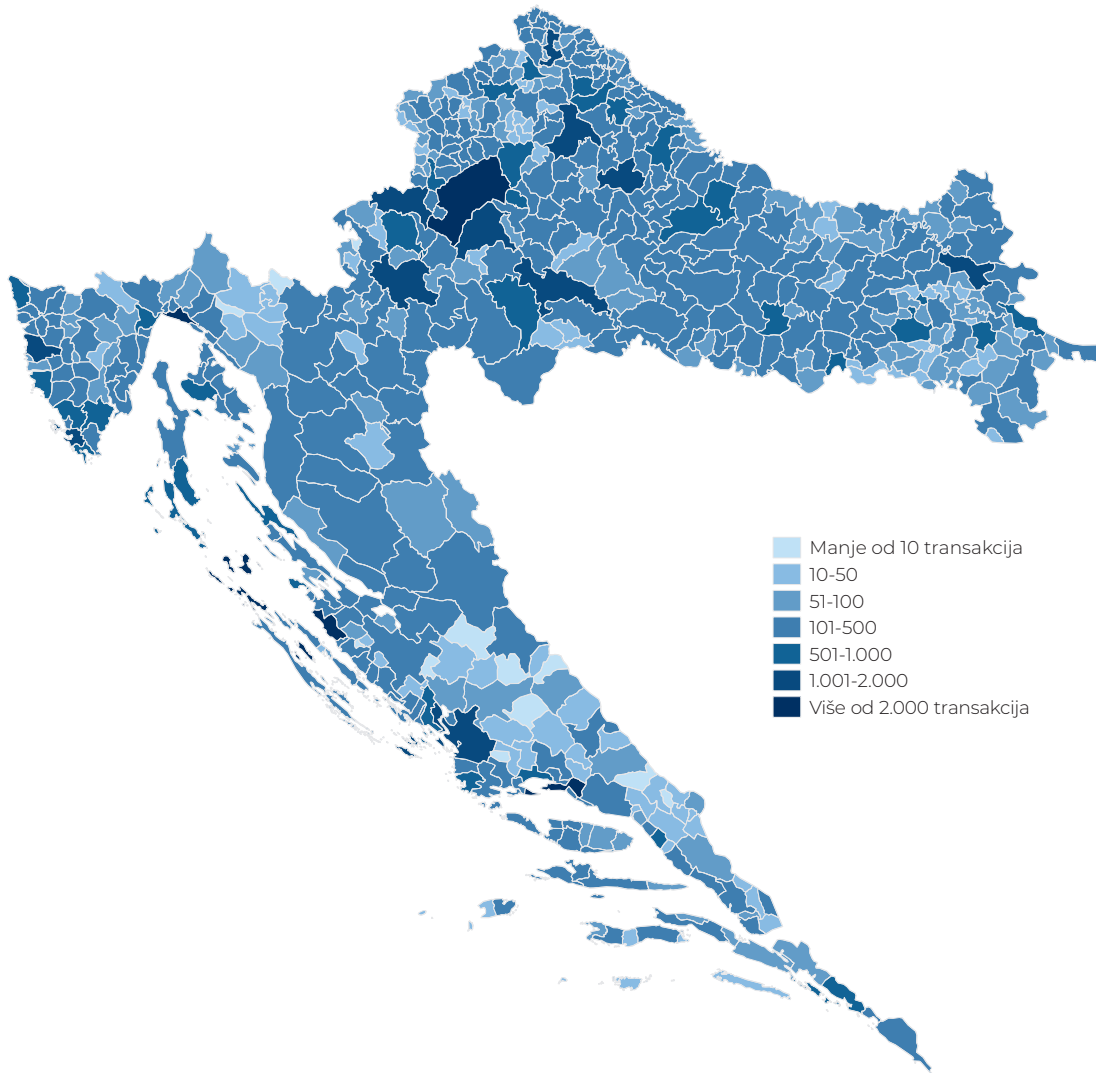


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2021. godini po JLS-ovima. Grad Zagreb se izdvaja s 14.764 kupoprodajne transakcije. Zatim slijede urbana središta poput Zadra s 2.429 kupoprodaja, Splita s 2.114, Rijeke s 1.994 i Osijeka s 1.874 kupoprodaje. Na spomenutih pet gradova odnosi se 17 posto svih kupoprodajnih transakcija nekretnina ostvarenih 2021. godine. Više od 1.000 kupoprodaja nekretnina ostvareno je i u Križevcima, Bjelovaru, Šibeniku, Poreču i Puli. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 252 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 122 lokalne jedinice zabilježile su od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 110 JLS-ova. Tek 29 JLS-ova bilježi od 501 do 1.000 kupoprodaja. Da se

nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2021. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto gradova i općina.

Slika 2.4.: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

## 2.2. Najam i zakup

### 2.2.1. Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2021. godine na razini 20 županija, 24 velika grada i Grada Zagreba. Podatak o ukupnom broju ugovora dobiven je zbrajanjem podataka o broju ugovora s liste ugovora (nepovezani + izdvojeni ugovori) i broja ugovora evidentiranih u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi<sup>5</sup>. Kao što je već spomenuto u okviru prvog poglavlja *Pregleda* obvezu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina Zakon propisuje ne samo županijama, već i velikim gradovima. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi ju nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, temeljem evaluacije tih podataka, a sukladno važećim prostornim podacima. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma kao i podatak o prosječnoj cijeni najma odnosno zakupa na mjesečnoj razini. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

Tablice 2.3. i 2.4. prikazuju ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2021. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6 posto (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6 posto (3.169 ugovora).

<sup>5</sup> Podaci dobiveni obradom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena nadopunjeni su podacima iz Izvješća o tržištu nekretnina velikog grada/županije.

Tablica 2.3.: Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	7.035	75,8%	2.247	24,2%	9.282
Grad Zagreb	3.826	42,4%	5.188	57,6%	9.014
24 velika grada	12.615	90,8%	1.286	9,3%	13.901
Ukupno	23.476	72,9%	8.721	27,1%	32.197

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2021. godinu.

Tablica 2.4.: Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	21.259	68,0%	9.990	32,0%	31.249
Grad Zagreb	4.105	56,4%	3.169	43,6%	7.274
24 velika grada	14.301	91,0%	1.611	10,1%	15.912
Ukupno	39.665	73,1%	14.770	27,1%	54.435

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2021. godinu.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u i podataka iz izvješća županija/velikih gradova o tržištu nekretnina u 2021. godini, u tablici 2.5 prikazuje se struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine u 2021. godini ukupno na razini 20 županija, za Grad Zagreb te na razini 24 velika grada (tablica 2.6.). Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87 posto ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8 posto. Najam stanova/apartmana čini 98,5 posto ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3 posto na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u za 2021. godinu, moguće je provesti analizu strukture ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine (tablica 2.6). Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište (tablica 2.6).

Tablica 2.5.: **Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Zagreba), Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini**

Vrsta nekretnine	Broj ugovora o najmu		
	20 županija*	Grad Zagreb**	24 velika grada*
Stan/apartman	87,0%	98,5%	94,3%
Obiteljska kuća	12,8%	1,5%	5,7%
Različite nekretnine	0,1%		

Napomena: \* ugovori evidentirani u ZKC-u, \*\* Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu.

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2021. godinu.

Tablica 2.6.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Zagreba) u 2021. godini\***

Vrsta nekretnine	Broj ugovora
Poljoprivredno zemljište	62,0%
Poslovni prostor	30,2%
Građevinsko zemljište	3,0%
Šumsko zemljište	2,7%
Poslovna zgrada	1,1%
Skladište	0,6%
Garaža	0,2%
Gospodarska zgrada	0,1%
Spremište	0,1%
Ostalo	0,1%

Napomena: \* ugovori evidentirani u ZKC-u.

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6 posto, odnosi na zakup poslovnog prostora (tablica 2.7). Zakup garaža čini 4,7 posto, zakup građevinskog zemljišta 3,5 posto, a zakup skladišta 3,4 posto ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3 posto svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2 posto (tablica 2.7).

Županijska distribucija ukupnog broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2021. godine prikazana je u tablici 2.8. zajedno s podatkom o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te broju ugovora evidentiranih u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Podaci za Grad Zagreb prikazani su u tablicama 2.3. i 2.4. Najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu (9.014), zatim u Istarskoj (1.723), Primorsko-goranskoj (1.190) i Zagrebačkoj županiji (1.128). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Osječko-baranjskoj županiji,

njih 1.035. Manje od 100 ugovora o najmu bilježe tri županije, i to redom Virovitičko-podravska, Međimurska i Šibensko-kninska županija.

Tablica 2.7.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2021. godini**

Vrsta nekretnine	Grad Zagreb*	24 velika grada**
Garaža	4,7%	3,1%
Građevinsko zemljište	3,5%	4,4%
Gospodarska zgrada	0,1%	0,0%
Ostalo	0,0%	0,5%
Parkirno-garažno mjesto	1,8%	0,6%
Vanjsko parkirno mjesto	0,1%	0,0%
Poljoprivredno zemljište	0,0%	9,2%
Poslovna zgrada	0,7%	1,1%
Poslovni prostor	85,6%	78,3%
Skladište	3,4%	2,8%
Spremište	0,2%	0,0%

Napomena: \* Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu, \*\* ugovori evidentirani u ZKC-u.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.8.: **Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2021. godini**

Županija	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Primorsko-goranska	*	**	1.190	161	1.274	1.435
Splitsko-dalmatinska	211	406	617	176	919	1.095
Istarska	214	1.509	1.723	868	1.358	2.226
Koprivničko-križevačka	106	218	324	144	1.993	2.137
Bjelovarsko-bilogorska	*	**	466	31	1.607	1.638
Osječko-baranjska	549	486	1.035	3.038	1.057	4.095
Zagrebačka	263	865	1.128	274	2.244	2.518
Sisačko-moslavačka	106	268	374	199	1.348	1.547
Varaždinska	53	121	174	55	1.522	1.577
Zadarska	172	49	221	760	88	848
Međimurska	37	15	52	173	430	603
Vukovarsko-srijemska	131	53	184	2.710	406	3.116
Virovitičko-podravska	63	26	89	149	1.811	1.960
Karlovačka	n.p.	226	226	*	**	1.004
Brodsko-posavska	176	106	282	148	2.014	2.162
Šibensko-kninska	*	*	43	570	133	703
Krapinsko-zagorska	*	**	477	32	786	818
Dubrovačko-neretvanska	78	225	303	138	255	393
Požeško-slavonska	32	137	169	313	511	824
Ličko-senjska	n.p.	205	205	34	516	550
Ukupno	2.247	7.035	9.282	9.990	21.259	31.249

Napomena: \* manje od 25 transakcija, \*\* ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.9 prikazuje najčešću vrstu nekretnine u ugovorima o najmu i broj evidentiranih ugovora po županijama u 2021. godini. Izuzev Požeško-slavonske, Međimurske i Vukovarsko-srijemske županije u kojima prevladava najam obiteljske kuće, u preostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 5.109. Zatim slijede Osječko-baranjska županija s 518, Splitsko-dalmatinska s 342, Zagrebačka s 241 te Istarska županija s 208 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Promotri li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kuna po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kune na po m<sup>2</sup>, u Istarskoj od 38,58 kuna na po m<sup>2</sup>, te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kuna po m<sup>2</sup> (tablica 2.9).

Tablica 2.9.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2021. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Ugovorena prosječna mjesečna najamnina u HRK po m <sup>2</sup> ***
Grad Zagreb	Stan/apartman	5.109	58,29
Primorsko-goranska	Stan/apartman	*	*
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	342	29,52
Istarska	Stan/apartman	208	38,58
Koprivničko-križevačka	Stan/apartman	95	n.p.
Bjelovarsko-bilogorska	Stan/apartman	**	**
Osječko-baranjska	Stan/apartman	518	18,49
Zagrebačka	Stan/apartman	241	41,92
Sisačko-moslavačka	Stan/apartman	118	20,56
Varaždinska	Stan/apartman	48	29,78
Zadarska	Stan/apartman	147	n.p.
Međimurska	Obiteljska kuća	*	*
Vukovarsko-srijemska	Obiteljska kuća	42	2,88
Virovitičko-podravski	Stan/apartman	53	20,88
Karlovačka	**	**	**
Brodsko-posavska	Stan/apartman	132	n.p.
Šibensko-kninska	Stan/apartman	*	*
Krapinsko-zagorska	Stan/apartman	*	*
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	75	33,09
Požeško-slavonska	Obiteljska kuća	*	*
Ličko-senjska	**	**	**

Napomena: \* manje od 25 transakcija, \*\* nema podataka, \*\*\* cijene su preuzete iz izvješća o tržištu nekretnina županije te se odnose na one ugovore koji su obrađeni u izvješću.

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješća o tržištu nekretnina županije u 2021. godini.

Tablica 2.8. prikazuje je i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2021. godini, dok su podaci za Grad Zagreb prikazani u tablici 2.4. Najveći broj ugovora o zakupu bilježi Grad Zagreb, 7.274 ugovora. Nakon Grada Zagreba, s najvećim

brojem ugovora o zakupu ističe se Osječko-baranjska županija (4.095), te zatim slijede Vukovarsko-srijemska (3.116), Zagrebačka (2.518), Istarska (2.226), Koprivničko-križevačka (2.137) te Brodsko-posavska županija (2.162). U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o zakupu ulazi sedam županija: Virovitičko-podravska, Primorsko-goranska, Bjelovarsko-bilogorska, Splitsko-dalmatinska, Varaždinska, Sisačko-moslavačka i Karlovačka županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, njih 393, a najveći u Zadarskoj županiji, 848 ugovora. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Zadarskoj županiji (89,6 posto), iza koje slijede Vukovarsko-srijemska (87 posto), Šibensko-kninska (81,1 posto). U čak osam županija taj udio je ispod 10 posto.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija je poslovni prostor. Iznimka su Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojoj prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u) (tablica 2.10).

Tablica 2.10.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina u HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2021. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena zakupa
Grad Zagreb	Poslovni prostor	2.714	87,43
Primorsko-goranska	Poslovni prostor	98	62,38
Splitsko-dalmatinska	Poslovni prostor	493	82,77
Istarska	Poslovni prostor	465	90,21
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	75	**
Bjelovarsko-bilogorska	Poslovni prostor	30	40,93
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.659	0,009
Zagrebačka	Poslovni prostor	210	49,28
Sisačko-moslavačka	Poslovni prostor	188	37,77
Varaždinska	Poslovni prostor	42	42,59
Zadarska	Poslovni prostor	411	83,52
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	131	0,005
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	2.524	0,014
Virovitičko-podravska	Poslovni prostor	74	35,74
Karlovačka	Poslovni prostor	*	24,83
Brodsko-posavska	Poslovni prostor	127	30,12
Šibensko-kninska	Poslovni prostor	361	62,15
Krapinsko-zagorska	Poslovni prostor	31	46,95
Dubrovačko-neretvanska	Poslovni prostor	122	66,44
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	272	**
Ličko-senjska	Poslovni prostor	31	79,44

Napomena: \* manje od 25 transakcija, \*\* nema podataka.

Izvori: EIZ, MPG I i Izvješća o tržištu nekretnina velikog grada za 2021. godinu.



Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2021. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, 2.714 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 493 ugovora, Istarska s 465, Zadarska s 411 te Šibensko-kninska županija s 361 ugovorom o zakupu poslovnog prostora. Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kunama po m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kunu po m<sup>2</sup> na mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kuna po m<sup>2</sup> slijede Zagrebačka (87,43 kune), Zadarska (83,52 kune) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kuna). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kuna po m<sup>2</sup>. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kuna po m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,014 kune po m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Tablica 2.11. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 24 velika grada u 2021. godini. S najvećim brojem ugovora o najmu ističu se Rijeka s 2.857 ugovora o najmu te Pula s 2.372 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Dubrovnik s 1.385 i Split s 1.194 ugovora. Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u Virovitici (52) i Pazinu (60). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 115 koliko je zabilježeno u Gospiću do 785 ugovora u Osijeku. Promotri li se udio koji u ukupnom broju ugovora o najmu čine ugovori evidentirani u ZKC-u, uočava se kako najveći postotak takvih ugovora bilježe Velika Gorica (80,7 posto), Pazin (71,7 posto), Osijek, (69,4 posto), Slavonski Brod (67,6 posto) i Vinkovci (59,7 posto). U osam gradova u ZKC-u nema evidentiranih ugovora o najmu, dok za osam gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija za pojedinu vrstu nekretnine (manje od 25 transakcija).

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet u tablici 2.12 prikazana je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu i broj ugovora, ali samo za osam velikih gradova u 2021. godini za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija. U svih osam gradova prevladavali su ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Osijeku, 519 ugovora, Velikoj Gorici, 206 i Slavonskom Brodu, 133 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, zabilježena je u Velikoj Gorici od 34,47 kuna po m<sup>2</sup> na mjesec. Najnižu prosječnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježe Vinkovci, 24,95 kuna.

Tablica 2.11.: Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po velikim gradovima u 2021. godini

Veliki grad	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Split	n.p.	1.194	1.194	48	2.771	2.819
Rijeka	*	**	2.857	85	1.440	1.525
Osijek	545	240	785	327	156	483
Zadar	*	**	729	*	**	762
Velika Gorica	217	52	269	173	572	745
Slavonski Brod	177	85	262	148	79	227
Pula-Pola	n.p.	2.372	2.372	*	**	806
Karlovac	n.p.	494	494	*	**	619
Sisak	*	**	580	n.p.	693	693
Varaždin	*	**	653	64	103	167
Šibenik	*	**	354	172	181	353
Dubrovnik	n.p.	1.385	1.385	*	**	1.342
Bjelovar	*	**	269	31	845	876
Kaštela	53	103	156	*	**	192
Samobor	n.p.	362	362	53	118	171
Vinkovci	74	50	124	134	123	257
Koprivnica	**	*	123	139	73	212
Vukovar	n.p.	168	168	n.p.	869	869
Požega	n.p.	128	128	*	**	798
Virovitica	25	27	52	74	898	972
Gospić	n.p.	115	115	34	110	144
Pazin	**	*	60	44	37	81
Čakovec	*	**	290	n.p.	764	764
Krapina	*	**	120	*	*	35
Ukupno	1.286	12.615	13.901	1.611	14.301	15.912

Napomena: \* manje od 25 transakcija, \*\* ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija, n.p. – nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.11. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 24 velika grada. Najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.819) i Rijeke (1.525). Više od tisuću ugovora o zakupu evidentirano je u Dubrovniku, 1.342. U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi deset velikih gradova, dok devet velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 35 bilježi Krapina, te zatim Pazin (81) i Gospić (144). Promotri li se podatak o tome koji udio ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu čine ugovori iz ZKC-a, vidljivo je kako najveći udio takvih ugovora bilježi Osijek, 67,7 posto, zatim Slavonski Brod, 65,2 posto i Pazin, 54,3 posto. Tri grada nema podataka o ugovorima o zakupu evidentiranim u ZKC-u (Čakovec, Sisak i Vukovar), dok za sedam gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija za pojedinu vrstu nekretnine (manje od 25 transakcija).

Tablica 2.12.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2021. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Ugovorena prosječna mjesečna najamnina u HRK po m <sup>2</sup> **
Split	n.p.	n.p.	n.p.
Rijeka	Stan/apartman	*	*
Osijek	Stan/apartman	519	32,39
Zadar	Stan/apartman	*	*
Velika Gorica	Stan/apartman	206	34,47
Slavonski Brod	Stan/apartman	133	27,47
Pula-Pola	n.p.	n.p.	n.p.
Karlovac	n.p.	n.p.	n.p.
Sisak	Stan/apartman	*	*
Varaždin	n.p.	n.p.	n.p.
Šibenik	Stan/apartman	*	*
Dubrovnik	n.p.	n.p.	n.p.
Bjelovar	Stan/apartman	*	*
Kaštela	Stan/apartman	52	30,10
Samobor	n.p.	n.p.	n.p.
Vinkovci	Stan/apartman	62	24,95
Koprivnica	Stan/apartman	94	33,30
Vukovar	n.p.	n.p.	n.p.
Požega	n.p.	n.p.	n.p.
Virovitica	Stan/apartman	*	*
Gospić	n.p.	n.p.	n.p.
Pazin	Stan/apartman	41	31,38
Čakovec	Stan/apartman	*	*
Krapina	Stan/apartman	*	*

Napomena: \* manje od 25 transakcija, \*\* cijene su preuzete iz izvješća o tržištu nekretnina velikog grada te se odnose na one ugovore koji su obrađeni u izvješću, n.p. – nema podataka.

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješća o tržištu nekretnina velikog grada za 2021. godinu.

I ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.13). Od ukupno 15 velikih gradova za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija u 2021. godini, u njih 11 prevladavale su transakcije zakupa poslovnog prostora. Iznimke su Rijeka u kojoj prevladava zakup građevinskog zemljišta te Varaždin, Vinkovci i Virovitica u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. S prosječnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 127,69 kuna po m<sup>2</sup> predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 89,24 kune po m<sup>2</sup> te Velika Gorica s 76,14 kuna po m<sup>2</sup>. Prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora u rasponu od 50 do 70 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u Pazinu (69 kuna), Samoboru (69,37 kuna), Osijeku (63,73 kune) te Koprivnici (53,65 kuna). Najniža prosječna mjesečna zakupnina poslovnog prostora zabilježena je u Bjelovaru, u visini od 45,52 kune po m<sup>2</sup>.

Tablica 2.13.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2021. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Ugovorena prosječna mjesečna zakupnina u HRK po m <sup>2</sup>
Split	Poslovni prostor	48	127,69
Rijeka	Građevinsko zemljište	53	n.p.
Osijek	Poslovni prostor	235	63,73
Zadar	**	**	**
Velika Gorica	Poslovni prostor	124	76,14
Slavonski Brod	Poslovni prostor	127	39,55
Pula-Pola	Poslovni prostor	*	*
Karlovac	Poslovni prostor	*	*
Sisak	**	**	**
Varaždin	Poljoprivredno zemljište	54	0,096***
Šibenik	Poslovni prostor	159	89,24
Dubrovnik	Poslovni prostor	*	*
Bjelovar	Poslovni prostor	30	45,52
Kaštela	Poslovni prostor	*	*
Samobor	Poslovni prostor	53	69,37
Vinkovci	Poljoprivredno zemljište	56	0,140***
Koprivnica	Poslovni prostor	63	53,65
Vukovar	**	**	**
Požega	Poslovni prostor	*	*
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	60	0,062***
Gospić	Poslovni prostor	31	48,91
Pazin	Poslovni prostor	27	69,00
Čakovec	**	**	**
Krapina	Poslovni prostor	*	*

Napomena: \* nedovoljan broj transakcija, \*\* nema podataka, \*\*\* cijene su preuzete iz izvješća o tržištu nekretnina velikog grada te se odnose na one ugovore koji su obrađeni u izvješću.

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješća o tržištu nekretnina velikog grada za 2021. godinu.

### 2.2.2. Najam i zakup poslovnog prostora na razini županija i velikih gradova

U narednim tablicama prikazane su vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području županija (tablica 2.14) i velikih gradova (tablica 2.15) ostvarene u 2021. godini. Vrijednosti su dobivene obradom podataka iz informacijskog sustava tržišta nekretnina *eNekretnine* i prikazane su u eurima po m<sup>2</sup> bez PDV-a. Radi se o tržišnim vrijednostima koje su utvrđene u rasponu od najmanje do najveće te spadaju u početne tržišne vrijednosti zakupnina poslovnih prostora bez obzira na katnost, a utvrđene su prema podacima unutar cjenovnih blokova većih (maksimum) odnosno manjih (minimum) vrijednosti. Početne prosječne vrijednosti zakupnina (za mjesec i godinu dana) za pojedino administrativno područje utvrđene su na temelju cjenovnih blokova (u obuhvatu promatranog administrativnog područja) sa svim ukupnim (i minimum i maksimum vrijednosti) podacima.

Tablica 2.14.: **Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području županija iskazane u EUR po m<sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini**

Županija	Prosječna mjesečna vrijednost EUR po m <sup>2</sup>	Prosječna godišnja vrijednost u EUR po m <sup>2</sup>	Raspon vrijednosti mjesečnih zakupnina (EUR po m <sup>2</sup> )	
			Minimum	Maksimum
Grad Zagreb	11,62	139,44	10,30	28,66
Primorsko-goranska	8,29	99,48	5,07	12,10
Splitsko-dalmatinska	11,00	132,00	9,17	35,02
Istarska	11,99	143,88	8,55	26,41
Koprivničko-križevačka	5,07	49,80	4,38	9,22
Bjelovarsko-bilogorska	5,44	92,66	3,93	6,96
Osječko-baranjska	6,04	72,48	5,78	12,21
Zagrebačka	6,55	78,60	6,05	10,06
Sisačko-moslavačka	5,02	60,24	4,38	10,56
Varaždinska	5,66	67,92	4,98	8,36
Zadarska	11,10	133,20	8,57	19,98
Međimurska	5,73	68,72	4,79	7,36
Vukovarsko-srijemska	3,97	47,64	3,49	7,31
Virovitičko-podravski	4,75	57,00	4,27	8,60
Karlovačka	3,30	39,63	2,80	5,32
Brodsko-posavska	4,03	48,30	3,47	6,78
Šibensko-kninska	8,26	99,12	7,29	24,61
Krapinsko-zagorska	6,24	74,88	5,04	9,82
Dubrovačko-neretvanska	8,83	105,98	6,61	16,39
Požeško-slavonska	4,69	56,28	4,03	6,66
Ličko-senjska	6,62	79,44	3,40	9,85

Izvori: EIZ i MPGI.

Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 eura po m<sup>2</sup> predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 eura po m<sup>2</sup>, Zadarska županija s 133,20 eura po m<sup>2</sup>, Splitsko-dalmatinska županija s 132 eura po m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 eura po m<sup>2</sup>. Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 eura i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 eura). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 eura, te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 eura), Brodsko-posavskoj (48,3 eura) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 eura). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u eurima po m<sup>2</sup> kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Najveća vrijednost mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog prostora) u eurima po m<sup>2</sup> u 2021. godini zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, od 35,02 eura po m<sup>2</sup>, nakon koje slijedi Grad Zagreb s najvećom postignutom vrijednosti mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 28,66 eura po m<sup>2</sup>. U Istarskoj županiji je najveća vrijednost mjesečne zakupnine poslovnog prostora iznosila 26,41 eura, u Šibensko-kninskoj županiji 24,61 eura, a u Zadarskoj 19,98 eura po m<sup>2</sup>. Najniže maksimalne vrijednosti mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog prostora) u eurima po m<sup>2</sup>, niže od 7 eura po m<sup>2</sup>, zabilježene su u Karlovačkoj (5,32 eura), Požeško-slavonskoj (6,66 eura), Brodsko-posavskoj (6,78 eura) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (6,96 eura).

Promotri li se raspon vrijednosti mjesečnih zakupnina u eurima po m<sup>2</sup> (razlika između maksimalne i minimalne vrijednosti), vidljivo je kako je najveći raspon ostvaren u Splitsko-dalmatinskoj županiji (25,85 eura), te zatim u Istarskoj (17,86 eura) te Šibensko-kninskoj županiji (17,32 eura). Najniža razlika između maksimalne i minimalne vrijednosti mjesečne zakupnine zabilježena je u Karlovačkoj županiji od 2,52 eura po m<sup>2</sup> te u Požeško-slavonskoj županiji od 2,63 eura po m<sup>2</sup>.

Na razini velikih gradova najveću prosječnu vrijednost godišnjih zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvaruje Dubrovnik, u visini od 528,95 eura po m<sup>2</sup> (tablica 2.15). Zatim slijede priobalni gradovi Split (203,64 eura po m<sup>2</sup>), Zadar (182,4 eura po m<sup>2</sup>), Pula (179,04 eura po m<sup>2</sup>) i Šibenik (142,32 eura po m<sup>2</sup>). Među velikim gradovima na kontinentu predvodi Zagreb s prosječnom vrijednosti godišnjih zakupnina poslovnog (uredskog) prostora od 139,44 eura po m<sup>2</sup>, te nakon njega Velika Gorica (121,44 eura po m<sup>2</sup>), Čakovec (110,85 eura po m<sup>2</sup>) i Samobor (110,64 eura po m<sup>2</sup>). Prosječnu vrijednost godišnjih zakupnina poslovnog (uredskog) prostora iznad 100 eura po m<sup>2</sup> bilježe gradovi Pazin (109,98 eura po m<sup>2</sup>), Rijeka (108,72 eura po m<sup>2</sup>) te Osijek (101,64 eura po m<sup>2</sup>). Istovremeno, najniže prosječne vrijednosti godišnje godišnjih zakupnina poslovnog (uredskog) prostora bilježe Vukovar, od 39,35 eura po m<sup>2</sup> te u Požega od 56,88 eura po m<sup>2</sup>.

Najveća ostvarena vrijednost mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog prostora) u eurima po m<sup>2</sup> u 2021. godini zabilježena je u Dubrovniku, od 61,14 eura po m<sup>2</sup>. Zatim sa značajno nižim najvećim vrijednostima mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog prostora) po m<sup>2</sup> slijede Split (37,24 eura po m<sup>2</sup>), Zagreb (28,66 eura po m<sup>2</sup>), Pula (26,46 eura po m<sup>2</sup>) te Velika Gorica (24 eura po m<sup>2</sup>). Najniže maksimalne vrijednosti mjesečne zakupnine poslovnog (uredskog prostora) u eurima po m<sup>2</sup> zabilježene su u Vukovaru (3,37 eura po m<sup>2</sup>) i Požegi (5,50 eura po m<sup>2</sup>).

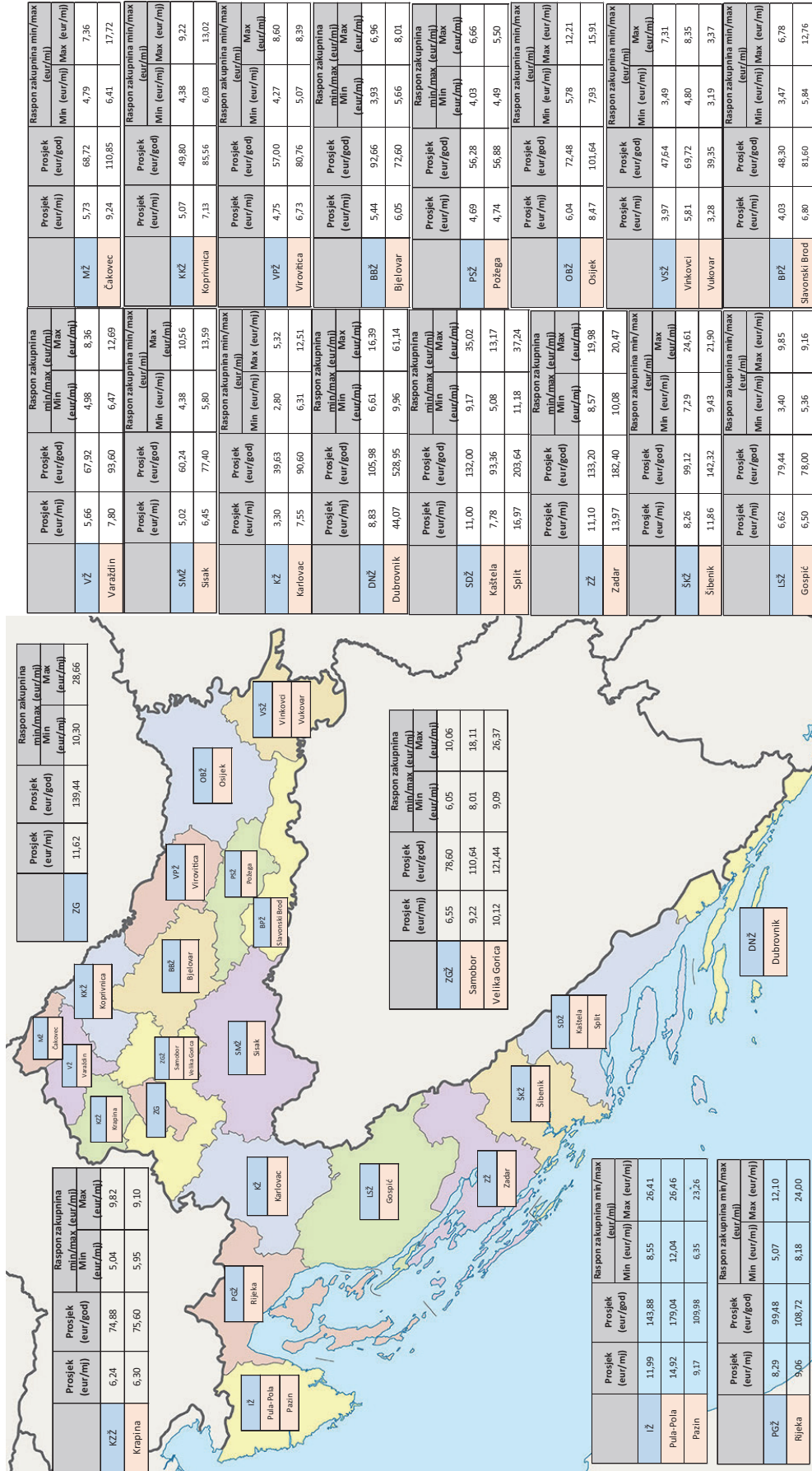
Najveći raspon vrijednosti mjesečnih zakupnina u eurima po m<sup>2</sup> (razlika između maksimalne i minimalne vrijednosti) bilježi Dubrovnik (51,18 eura po m<sup>2</sup>), te zatim Split (26,06 eura po m<sup>2</sup>) i Zagreb (18,36 eura po m<sup>2</sup>). Najniža razlika između maksimalne i minimalne vrijednosti mjesečne zakupnine zabilježena je u Vukovaru od svega 0,18 eura po m<sup>2</sup> i Požezi od 1,01 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 2.15.: **Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području velikih gradova iskazane u EUR po m<sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini**

Veliki grad	Prosječna mjesečna vrijednost EUR po m <sup>2</sup>	Prosječna godišnja vrijednost u EUR po m <sup>2</sup>	Raspon vrijednosti mjesečnih zakupnina (EUR po m <sup>2</sup> )	
			Minimum	Maksimum
Zagreb	11,62	139,44	10,30	28,66
Split	16,97	203,64	11,18	37,24
Rijeka	9,06	108,72	8,18	24,00
Osijek	8,47	101,64	7,93	15,91
Zadar	13,97	182,40	10,08	20,47
Velika Gorica	10,12	121,44	9,09	26,37
Slavonski Brod	6,80	81,60	5,84	12,76
Pula-Pola	14,92	179,04	12,04	26,46
Karlovac	7,55	90,60	6,31	12,51
Sisak	6,45	77,40	5,80	13,59
Varaždin	7,80	93,60	6,47	12,69
Šibenik	11,86	142,32	9,43	21,90
Dubrovnik	44,07	528,95	9,96	61,14
Bjelovar	6,05	72,60	5,66	8,01
Kaštela	7,78	93,63	5,08	13,17
Samobor	9,22	110,64	8,01	18,11
Vinkovci	5,81	69,72	4,80	8,35
Koprivnica	7,13	85,56	6,03	13,02
Vukovar	3,28	39,35	3,19	3,37
Požega	4,74	56,88	4,49	5,50
Virovitica	6,73	80,76	5,07	8,39
Gospić	6,50	78,00	5,36	9,16
Pazin	9,17	109,98	6,35	23,26
Čakovec	9,24	110,85	6,41	17,72
Krapina	6,30	75,60	5,95	9,10

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.5.: Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području županija i velikih gradova iskazane u EUR po m<sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini



IZVORI: EIZ i MPGI.





## 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

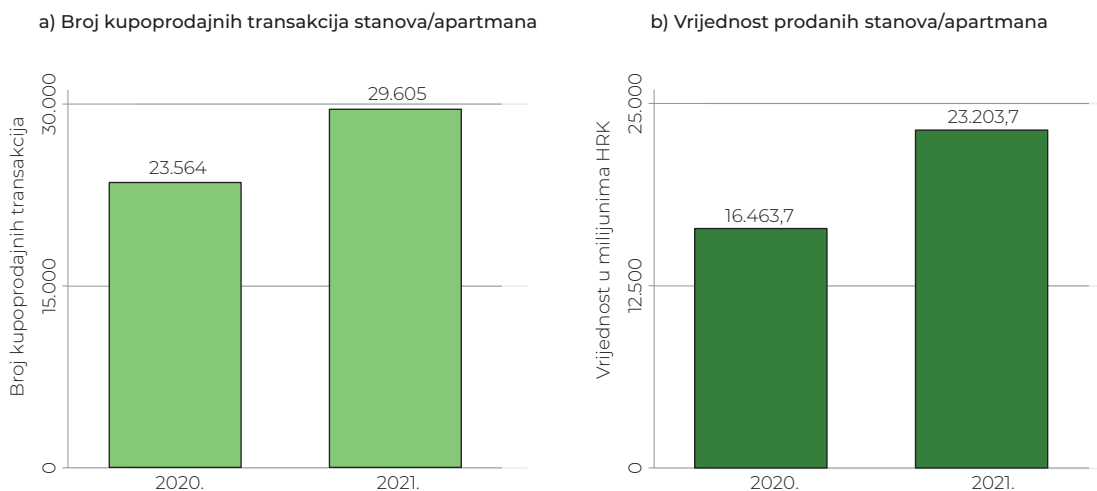
### 3.1. Stanovi/apartmani

#### 3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2021. godini ostvareno je 29.605 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 23,2 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 783.776 kuna. U usporedbi s 2020. godinom ostvareno je 25,6 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 40,9 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2021. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2021. godini iznosila je 10.975 kuna, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 10.975 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 10.975 kuna i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarila je rast od 13,2 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 3.717 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da je pet posto stanova u 2021. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je 5,3 puta veća i iznosila je 19.573 kune po m<sup>2</sup>, što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2021. godini, medijan je iznosio 60 m<sup>2</sup>, što je ipak nešto manja vrijednost u odnosu na 2020. kada je medijalna površina prodanih stanova bila 61 m<sup>2</sup>. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2021. godini bilo površine od 60 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m<sup>2</sup> i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2021. godini bilo je površine od 28 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 141 m<sup>2</sup> i više. Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2021. godini iznosio je 22 godine. Usporedbe radi, u 2020. godini se u prosjeku više trgovalo starijim stanovima, medijalne starosti od 27 godina. Prvih pet posto prodanih stanova činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 91 godinu.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starosti stanova/apartmana u godinama u 2021. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	3.717	7.889	10.975	13.837	19.573	13.2%
Veličina u m <sup>2</sup>	28	46	60	80	141	-1.6%
Starost (godine)	0	7	22	51	91	-18.5%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 10.722 ili 36,2 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2021. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297, Splitsko-dalmatinska s 3.100, Istarska s 2.552 te Zadarska županija s ostvarene 2.183 kupoprodaje. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Osječko-baranjskoj (1.308) i Zagrebačkoj županiji (1.217). U spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 82,3 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2021. godine. S obzirom na to da se većina kupoprodaja stanova/apartmana odvija u gradovima administrativnim sjedištima županija koje obilježava veća koncentracija stanovništva i stambenih nekretnina, prikazana je i analiza odnosa broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u gradu sjedištu županije i broja kupoprodaja ostvarenih u ostatku županije. Izrazito visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana u odnosu na ostatak županije 2021. godine obilježje je gradova sjedišta kontinentalnih županija. Među njima predvodi Varaždin na području kojeg je ostvareno 84,1 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana u Varaždinskoj županiji 2021. godine. Zatim slijede Karlovac s 83,7 posto, Slavonski Brod sa 80,3 posto, Osijek sa 79,8 posto, Čakovec sa 76,7 posto, Sisak sa 72,4 posto te Bjelovar sa 69,9 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije. Nasuprot tome, u Istarskoj, Ličko-senjskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji veći dio ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana odvija se izvan područja grada administrativnog sjedišta županije. Tako da se 2021. godine u Pazinu ostvarilo svega 1,3 posto, Gospiću 9,2 posto, a u Krapini 9,5 posto ukupnog županijskog prometa stanova/apartmana. Obalne pak županije obilježava ravnomjernija raspodjela ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana između grada administrativnog sjedišta i ostatka županije.

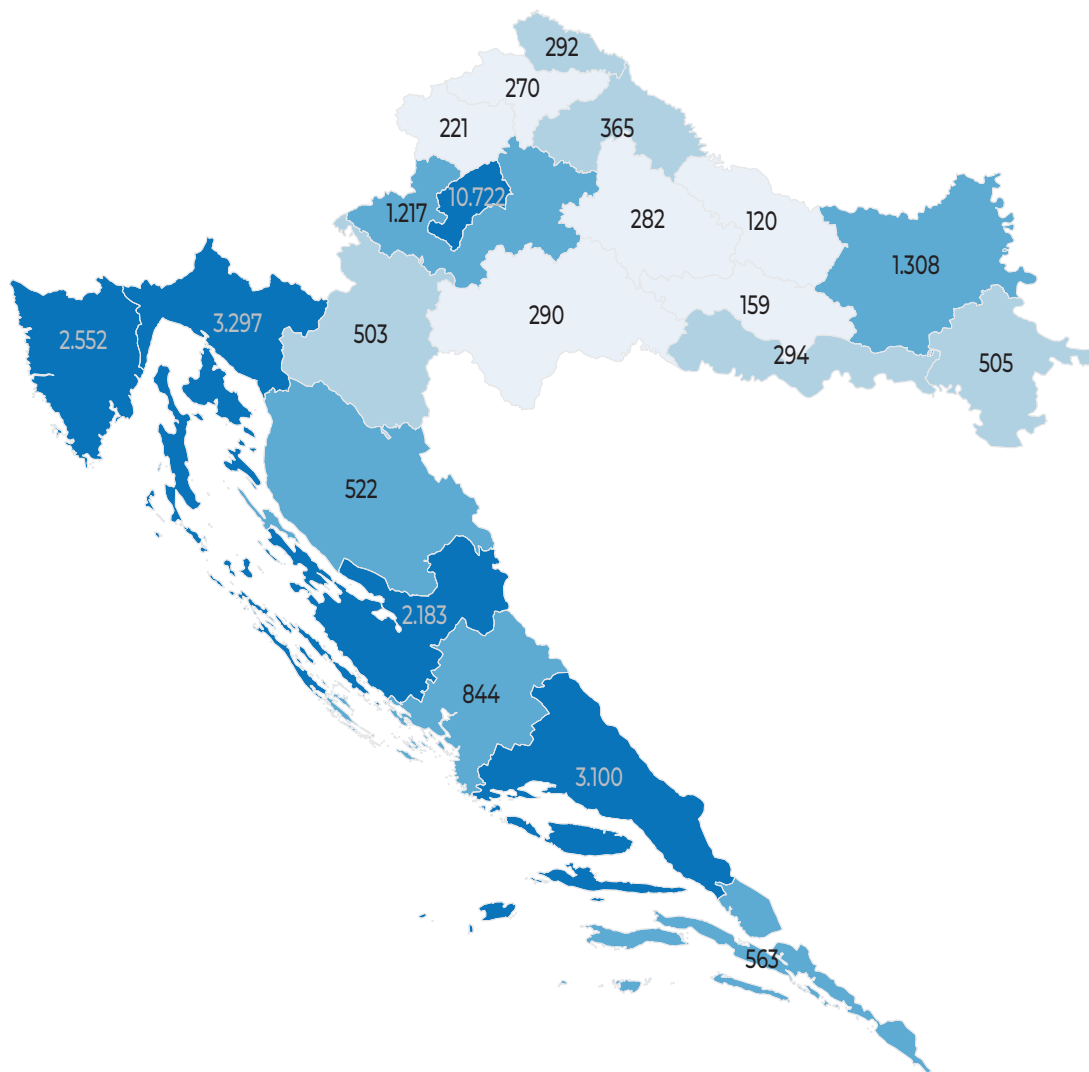
Tako se 2021. godine u Splitu i Rijeci ostvaruje po 46 posto, a u Šibeniku 41,6 posto ukupnog broja županijskih stanova/apartmana. U ukupnom broju kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije Zadar sudjeluje s 48,9, a Dubrovnik s 59 posto. Gledano na razini NUTS2 regija<sup>6</sup>, 44,1 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2021. godine ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, 36,2 posto u Gradu Zagrebu dok na preostale dvije kontinentalne NUTS2 regije (Sjevernu Hrvatsku i Panonsku Hrvatsku) otpada svega 19,7 posto ukupnog broja kupoprodaja. Pri tome od ukupnog broja kupoprodaja ostvarenih na području Panonske Hrvatske i Sjeverne Hrvatske, čak 22,4 posto otpada na Osječko-baranjsku i 20,9 posto na Zagrebačku županiju. S druge strane, 68,5 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2021. godine na području Jadranske Hrvatske ostvareno je u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Istarskoj županiji.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 15 bilježi rast broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2021. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji rast broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Primorsko-goranska (52,1 posto) i Splitsko-dalmatinska županija (51,5 posto), iza kojih slijede preostale obalne županije, i to redom Šibensko-kninska (47,6 posto), Ličko-senjska (46,6 posto), Zadarska (43,6 posto), Istarska (42,9 posto) i Dubrovačko-neretvanska (34,4 posto). Kupoprodaja stanova/apartmana 2021. godine bilježi dvoznamenkaste godišnje stope rasta i u Karlovačkoj županiji, Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Krapinsko-zagorskoj, Zagrebačkoj i Osječko-baranjskoj županiji. S druge strane, svega pet županija u 2021. godini ostvaruje manji broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. To su Međimurska (-19,6 posto), Virovitičko-podravska (-17,8 posto), Brodsko-posavska (-11,4 posto), Koprivničko-križevačka (-5,9 posto) te Sisačko-moslavačka županija (-1,4 posto). Usporede li se odvojeno pokazatelji za grad sjedište županije i ostatak županije, najveća odstupanja uočavaju se kod Varaždina, Krapine, Šibenika i Osijeka. Tako Varaždin bilježi rast broja kupoprodaja od 41 posto naspram ostatka Varaždinske županije, koji bilježi pad broja kupoprodaja od 52,2 posto. Slično, Osijek bilježi rast broja prodanih stanova/apartmana od 20,4 posto, za razliku od ostatka Osječko-baranjske županije koji ostvaruje pad od 14 posto. Nasuprot tome, Krapina ostvaruje međugodišnji pad prometa stanova i apartmana od 32,3 posto, dok ostatak županije ostvaruje rast od 24,2 posto. U Šibeniku je pak 2021. godine ostvareno 70,4

<sup>6</sup> NUTS klasifikacija je hijerarhijski sustav podjele teritorija zemalja članica Europske unije, kojim se teritorij svake zemlje dijeli na tri NUTS razine – NUTS1, NUTS2 i NUTS3. Prema trenutno važećoj NUTS klasifikaciji (NN 125/2019) Republika Hrvatska dijeli se na četiri NUTS2 regije: regiju Panonsku Hrvatsku (Bjelovarsko-bilogorska, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka i Sisačko-moslavačka županija), regiju Sjevernu Hrvatsku (Međimurska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska i Zagrebačka županija), regiju Jadransku Hrvatsku u čijem se sastavu nalazi sedam obalnih županija te regiju koju čini Grad Zagreb.

posto više kupoprodaja stanova/apartmana nego 2020., dok ostatak Šibensko-kninske županije ostvaruje dvostruko nižu stopu rasta, od 34,7 posto.

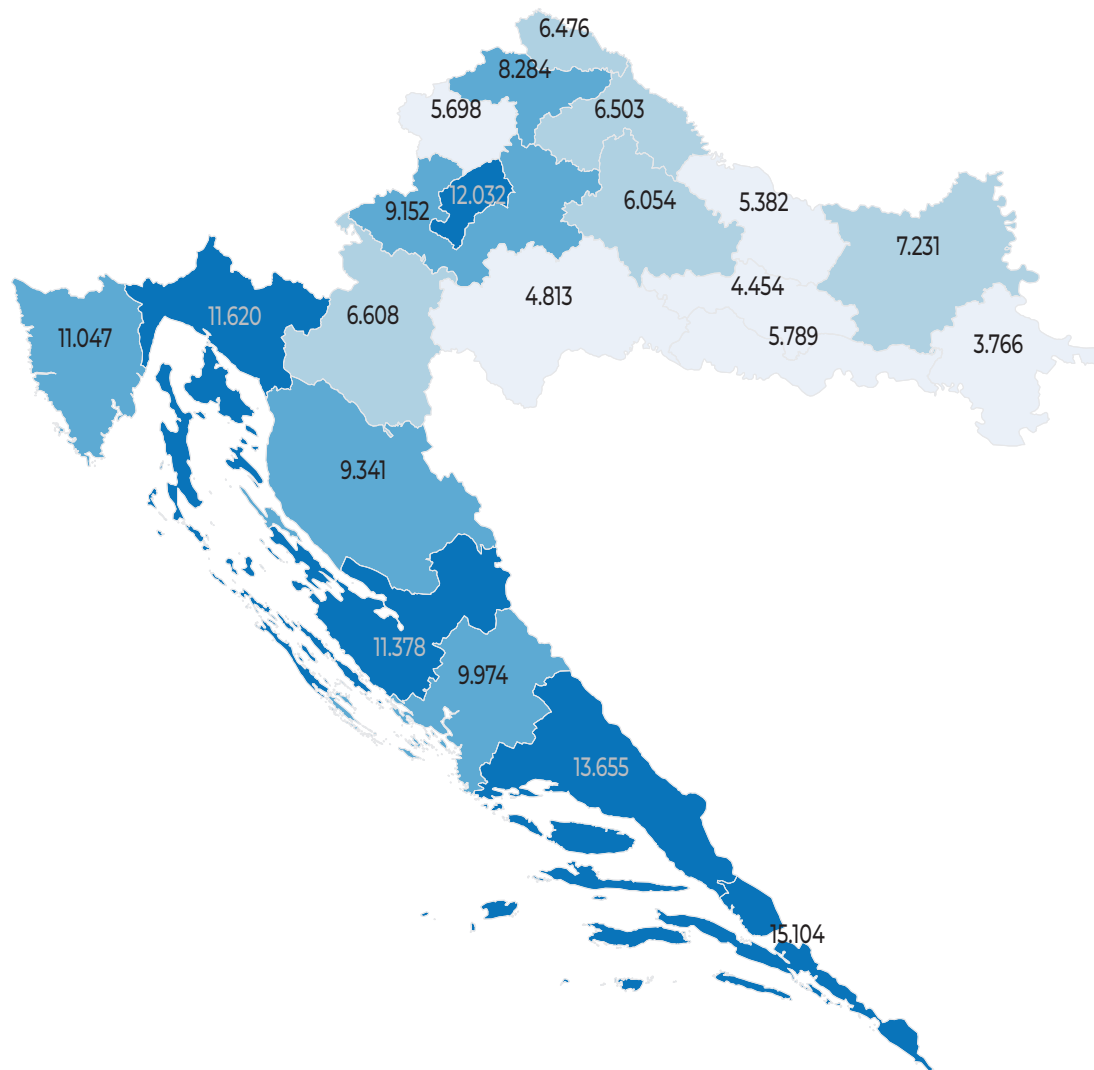
Slika 3.2.: Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 15.104 kune po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 13.655 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 12.032 kune po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene stanova/apartmana iznad 11.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su i u Primorsko-goranskoj (11.620 kuna po m<sup>2</sup>), Zadarskoj (11.378 kuna po m<sup>2</sup>) i Istarskoj županiji (11.047 kuna po m<sup>2</sup>). Preostale dvije obalne županije bilježe medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 9.000 do 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, i to Šibensko-kninska od 9.974 kune po m<sup>2</sup> i Ličko-senjska od 9.341 kunom po m<sup>2</sup>.

Među kontinentalnim županijama prednjače Zagrebačka županija s medijalnom cijenom od 9.152 kune, Varaždinska s medijalnom cijenom od 8.284 kune te Osječko-baranjska županija s medijalnom cijenom od 7.231 kune po m<sup>2</sup>. U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 3.766 kuna po m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 6.608 kuna po m<sup>2</sup> u Karlovačkoj županiji. Za razliku od 2020. godine kada je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m<sup>2</sup> između Dubrovačko-neretvanske i Vukovarsko-srijemske županije u 2021. godini iznosila 10.644 kune, u 2021. godini ta se razlika povećala na 11.339 kuna. Drugim riječima dok se u 2020. godini za jedan m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 4,2 m<sup>2</sup>, u 2021. godini se za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana u Dubrovačko-neretvanskoj županiji moglo kupiti 4 m<sup>2</sup> stana apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2021. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi znatnu višu medijalnu cijenu stanova/apartmana od ostatka svojih županija. Ipak, iznimka su gradovi Rijeka, Pazin i Vukovar u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana bila niža od medijalne cijene zabilježene u ostatku županije. Najveći jaz pritom je zabilježen u Vukovaru gdje je medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u 2021. godini iznosila svega 2.472 kune, za razliku od ostatka Vukovarsko-srijemske županije koji bilježi dvostruko veću medijalnu cijenu, od 5.157 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanja razlika u korist ostatka županije zabilježena je u slučaju Rijeke gdje su se stanovi prošle godine prodavali po medijalnoj cijeni od 11.284 kune po m<sup>2</sup> naspram ostatka Primorsko-goranske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena stanova od 11.612 kuna po m<sup>2</sup>. Gradovi sjedišta županija u kojima su 2021. godine zabilježene znatno više medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u odnosu na ostatak županije su redom: Koprivnica, Dubrovnik, Čakovec i Požega. Koprivnica tako bilježi medijalnu cijenu stanova/apartmana od 7.300 kuna po m<sup>2</sup>, dok su se u ostatku Koprivničko-križevačke županije stanovi prodavali po trostruko nižoj medijalnoj cijeni, od 2.281 kune po m<sup>2</sup>. Slično, u Dubrovniku su stanovi prodavani po medijalnoj cijeni od 18.610 kuna po m<sup>2</sup>, a u ostatku Dubrovačko-neretvanske županije po medijalnoj cijeni od 8.990 kuna po m<sup>2</sup>. Nadalje, medijalna cijena stanova/apartmana prodanih u Čakovcu (6.758 kuna po m<sup>2</sup>) i Požegi (5.455 kuna po m<sup>2</sup>) prošle godine bila je 1,8 odnosno 1,6 puta veća od medijalne cijene po m<sup>2</sup> ostvarene u ostatku obje županije (3.779 kuna po m<sup>2</sup> u Međimurskoj i 3.397 kuna po m<sup>2</sup> u Požeško-slavonskoj županiji).

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena prodanih stanova/apartmana po županijama, vidljivo je da izuzev Krapinsko-zagorske županije, sve županije bilježe rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2021. godini. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija s rastom od 92,2 posto, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 23,7 posto, Šibensko-kninska s rastom od 22 posto, Zagrebačka s rastom od 19,7 posto te Sisačko-moslavačka županija s rastom od 14,9 posto. Ovdje je važno napomenuti kako su usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u spomenutih pet županija, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana ispod nacionalnog medijana. U odnosu na nacionalni medijan od 10.975 kuna po m<sup>2</sup> medijalna cijena stana/apartmana u Koprivničko-križevačkoj županiji niža je za 41 posto, u Varaždinskoj županiji za 25 posto, Šibensko-kninskoj

za 9 posto, Zagrebačkoj za 17 posto, a u Sisačko-moslavačkoj županiji za 56 posto. Dvoznamenkasti međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je i u Istarskoj (13,5 posto), Primorsko-goranskoj (12,7 posto), Vukovarsko-srijemskoj (12,3 posto) i Zadarskoj županiji (10,2 posto). U preostalih se dvanaest županija godišnje stope rasta medijalne cijene kreću u rasponu od 0,9 posto u Virovitičko-podravskoj županiji do 8,9 posto u Gradu Zagrebu. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je jedino u Krapinsko-zagorskoj županiji (-0,4 posto).

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	9.153	10.722	17,1%	11.052	12.032	8,9%
Primorsko-goranska	2.168	3.297	52,1%	10.311	11.620	12,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.205	1.827	51,6%	10.634	12.205	14,8%
Rijeka	963	1.470	-99,8%	9.924	11.284	13,7%
Splitsko-dalmatinska	2.046	3.100	51,5%	12.624	13.655	8,2%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.121	1.675	49,4%	10.694	11.165	4,4%
Split	925	1.425	54,1%	15.293	16.682	9,1%
Istarska	1.786	2.552	42,9%	9.731	11.047	13,5%
Istarska (bez Pazina)	1.765	2.520	42,8%	9.810	11.108	13,2%
Pazin	21	32	52,4%	5.972	7.138	19,5%
Koprivničko-križevačka	388	365	-5,9%	3.383	6.503	92,2%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	340	164	-51,8%	1.359	2.281	67,8%
Koprivnica	48	201	318,8%	5.444	7.330	34,6%
Bjelovarsko-bilogorska	242	282	16,5%	5.620	6.054	7,7%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	86	85	-1,2%	3.288	4.201	27,8%
Bjelovar	156	197	26,3%	6.300	6.657	5,7%
Osječko-baranjska	1.174	1.308	11,4%	6.920	7.231	4,5%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	307	264	-14,0%	4.951	5.016	1,3%
Osijek	867	1044	20,4%	7.534	7.585	0,7%
Zagrebačka	1.089	1.217	11,8%	7.643	9.152	19,7%
Sisačko-moslavačka	294	290	-1,4%	4.190	4.813	14,9%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	98	80	-18,4%	7.643	4.531	-40,7%
Sisak	196	210	7,1%	4.543	4.895	7,7%
Varaždinska	251	270	7,6%	6.697	8.284	23,7%
Varaždinska (bez Varaždina)	90	43	-52,2%	2.884	5.489	90,3%
Varaždin	161	227	41,0%	7.494	8.711	16,2%
Zadarska	1.520	2183	43,6%	10.329	11.378	10,2%
Zadarska (bez Zadra)	744	1.116	50,0%	4.431	9.959	124,8%
Zadar	776	1.067	37,5%	11.594	12.367	6,7%
Međimurska	363	292	-19,6%	6.367	6.476	1,7%



Međimurska (bez Čakovca)	71	70	-1,4%	8.142	3.779	-53,6%
Čakovec	292	222	-24,0%	6.513	6.758	3,8%
Vukovarsko-srijemska	499	505	1,2%	3.355	3.766	12,3%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	251	232	-7,6%	4.290	5.157	20,2%
Vukovar	248	273	10,1%	1.463	2.472	69,0%
Virovitičko-podravska	146	120	-17,8%	5.332	5.382	0,9%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	61	53	-13,1%	4.874	4.571	-6,2%
Virovitica	85	67	-21,2%	5.637	6.087	8,0%
Karlovačka	415	503	21,2%	6.089	6.608	8,5%
Karlovačka (bez Karlovca)	70	82	17,1%	4.554	4.759	4,5%
Karlovac	345	421	22,0%	6.375	6.948	9,0%
Brodsko-posavska	332	294	-11,4%	5.548	5.789	4,3%
Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	69	58	-15,9%	3.646	4.841	32,8%
Slavonski Brod	263	236	-10,3%	6.059	5.935	-2,0%
Šibensko-kninska	572	844	47,6%	8.178	9.974	22,0%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	366	493	34,7%	7.750	9.210	18,8%
Šibenik	206	351	70,4%	8.889	10.579	19,0%
Krapinsko-zagorska	192	221	15,1%	5.724	5.698	-0,5%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	161	200	24,2%	5.639	5.616	-0,4%
Krapina	31	21	-32,3%	6.400	5.741	-10,3%
Dubrovačko-neretvanska	419	563	34,4%	13.999	15.104	7,9%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	206	231	12,1%	8.219	8.990	9,4%
Dubrovnik	213	332	55,9%	19.671	18.610	-5,4%
Požeško-slavonska	159	159	0,0%	4.358	4.454	2,2%
Požeško-slavonska (bez Požege)	55	51	-7,3%	3.171	3.397	7,1%
Požega	104	108	3,8%	5.113	5.455	6,7%
Ličko-senjska	356	522	46,6%	8.777	9.341	6,4%
Ličko-senjska (bez Gospića)	317	474	49,5%	9.343	9.654	3,3%
Gospić	39	48	17,1%	5.598	4.428	-20,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedi li se međugodišnja promjena medijalne cijene stana apartmana u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije u 2021. godini, mogu se uočiti određene razlike. U tri županije grad sjedište županije ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana, dok u ostatku županije dolazi do pada cijena. To su redom: Međimurska, Sisačko-moslavačka i Virovitičko-podravska županija. Primjerice, u Čakovcu medijalne cijene stana/apartmana bilježe međugodišnji rast od 3,8 posto, dok u ostatku Međimurske županije bilježe pad od 53,6 posto. Sisak u 2021. godini bilježi međugodišnji rast medijalne cijene stana od 7,7 posto naspram

preostalog dijela Sisačko-moslavačke u kojem medijalna cijena stana apartmana po m<sup>2</sup> bilježi pad od 40,7 posto. Krapinsko-zagorska županija je jedina županija u kojoj dolazi do pada medijalne cijene stana/apartmana i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. Pritom medijalne cijene stana/apartmana u Krapini bilježe pad od 10,3 posto naspram pada od 0,4 posto u ostatku Krapinsko-zagorske županije. U Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Brodsko-posavskoj županiji grad sjedište županije bilježi međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana, dok područje izvan grada ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup>. U Dubrovniku medijalne cijene stana/apartmana u 2021. godini bilježe međugodišnji pad od 5,4 posto, dok u ostatku Dubrovačko-neretvanske županije bilježe rast od 9,4 posto. Gospić istovremeno ostvaruje međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana od 20,9 posto, a ostatak Ličko-senjske županije rast od 3,3 posto. Također, u Slavskom Brodu je 2021. godine zabilježen međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 2 posto, da bi ostatak Brodsko-posavske županije ostvario rast medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 32,8 posto.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u kunama po županijama za 2021. godinu. Stanovi i apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Požeško-slavonskoj (435 kuna po m<sup>2</sup>) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (466 kuna po m<sup>2</sup>). Najskuplji stanovi u 5. percentilu bili su u Gradu Zagrebu (6.912 kuna po m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj (5.500 kuna po m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanskoj (5.249 kuna po m<sup>2</sup>) i u Istarskoj županiji (4.875 kuna po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi bili su u Vukovarsko-srijemskoj (7.092 kune po m<sup>2</sup>), Sisačko-moslavačkoj (7.432 kune po m<sup>2</sup>) i Požeško-slavonskoj županiji (7.867 kuna po m<sup>2</sup>), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 32.837 kuna te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 23.321 kuna po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini. Najvećim stanovima trgovalo se u Međimurskoj županiji, od 80 m<sup>2</sup>, iza koje slijedi Koprivničko-križevačka županija s medijalnom veličinom stana od 71 m<sup>2</sup> te Šibensko-kninska od 67 m<sup>2</sup>. Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana prilikom kupnje od 50 m<sup>2</sup>. Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Tablica 3.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini**

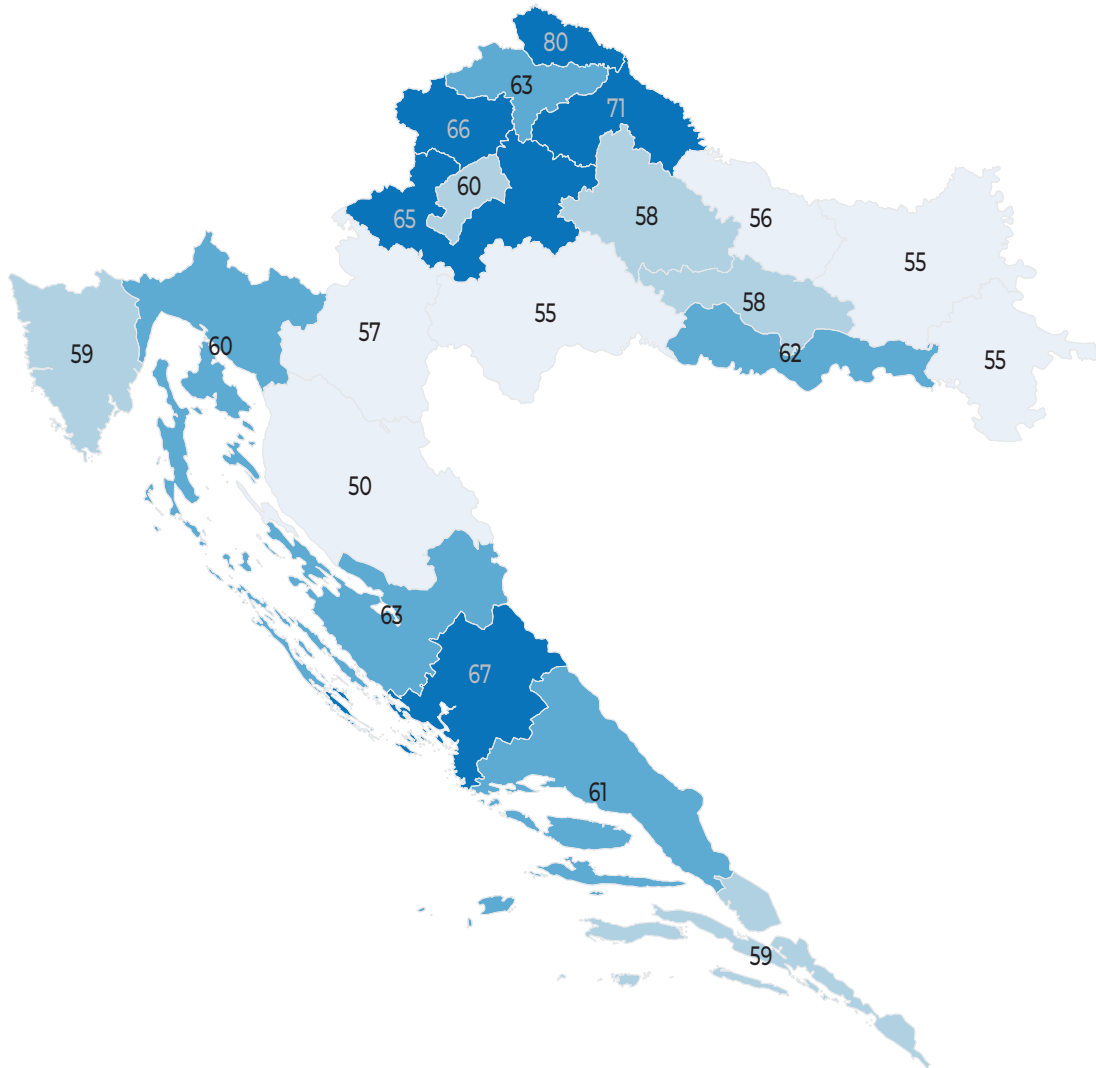
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	6.912	10.138	12.032	14.326	18.570	8,9%
Primorsko-goranska	4.557	8.969	11.620	14.396	20.831	12,7%
Splitsko-dalmatinska	5.500	10.177	13.655	17.136	23.321	8,2%
Istarska	4.875	8.175	11.047	14.562	22.188	13,5%
Koprivničko-križevačka	*	3.064	6.503	7.816	9.673	92,2%
Bjelovarsko-bilogorska	466	3.899	6.054	7.288	8.431	7,7%
Osječko-baranjska	2.439	5.395	7.231	8.482	10.243	4,5%
Zagrebačka	4.148	7.250	9.152	11.244	12.958	19,7%
Sisačko-moslavačka	1.518	3.625	4.813	5.805	7.432	14,9%
Varaždinska	3.375	6.667	8.284	9.470	11.625	23,7%
Zadarska	3.984	8.515	11.378	13.776	18.618	10,2%
Međimurska	1.115	4.106	6.476	7.542	9.160	1,7%
Vukovarsko-srijemska	1.050	1.470	3.766	5.179	7.092	12,3%
Virovitičko-podravska	2.599	4.219	5.382	6.673	8.952	0,9%
Karlovačka	2.205	4.795	6.608	8.002	9.469	8,5%
Brodsko-posavska	2.303	4.629	5.789	7.347	9.361	4,3%
Šibensko-kninska	4.019	7.481	9.974	12.701	15.949	22,0%
Krapinsko-zagorska	*	2.749	5.698	8.279	11.177	-0,4%
Dubrovačko-neretvanska	5.249	9.906	15.104	20.214	32.837	7,9%
Požeško-slavonska	435	3.221	4.454	5.953	7.867	2,2%
Ličko-senjska	1.320	6.122	9.341	12.152	16.050	6,4%

Napomena: \* označuju ekstremno niske cijene stanova/apartmana koje su u 5. percentilu bile jednake ili niže od 10 kuna po m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini (tablica 3.4.), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Karlovačkoj županiji, veličine 23 m<sup>2</sup>, te zatim u Primorsko-goranskoj (24 m<sup>2</sup>), Osječko-baranjskoj (25 m<sup>2</sup>) te Ličko-senjskoj županiji (26 m<sup>2</sup>). Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su Šibensko-kninskoj (34 m<sup>2</sup>), Međimurskoj, Zagrebačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, veličine 33 m<sup>2</sup> (tablica 3.4.). Od stanova u 95. percentilu najmanji su bili stanovi u Sisačko-moslavačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji od 86 odnosno 94 m<sup>2</sup>, a najveći u Međimurskoj županiji od 457 m<sup>2</sup>.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova bila je najveća u Međimurskoj županiji, a najmanja u Sisačko-moslavačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. U usporedbi s 2020. godinom, 2021. godine u prosjeku su se veći stanovi prodavali u 9 županija. Pritom predvodi Ličko-senjska županija u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupnje u 2021. godini bila za 2,4 m<sup>2</sup> veća nego godinu dana ranije te je iznosila 50 m<sup>2</sup>. Nadalje, u Šibensko-kninskoj županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2021. godine iznosila je 67 m<sup>2</sup>, dok je 2020. iznosila 64 m<sup>2</sup>. S druge strane, manjim stanovima nego 2020. u 2021. godini trgovalo se u 12 županija: Sisačko-moslavačkoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zagrebačkoj, Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj,

Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Osječko-baranjskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini**

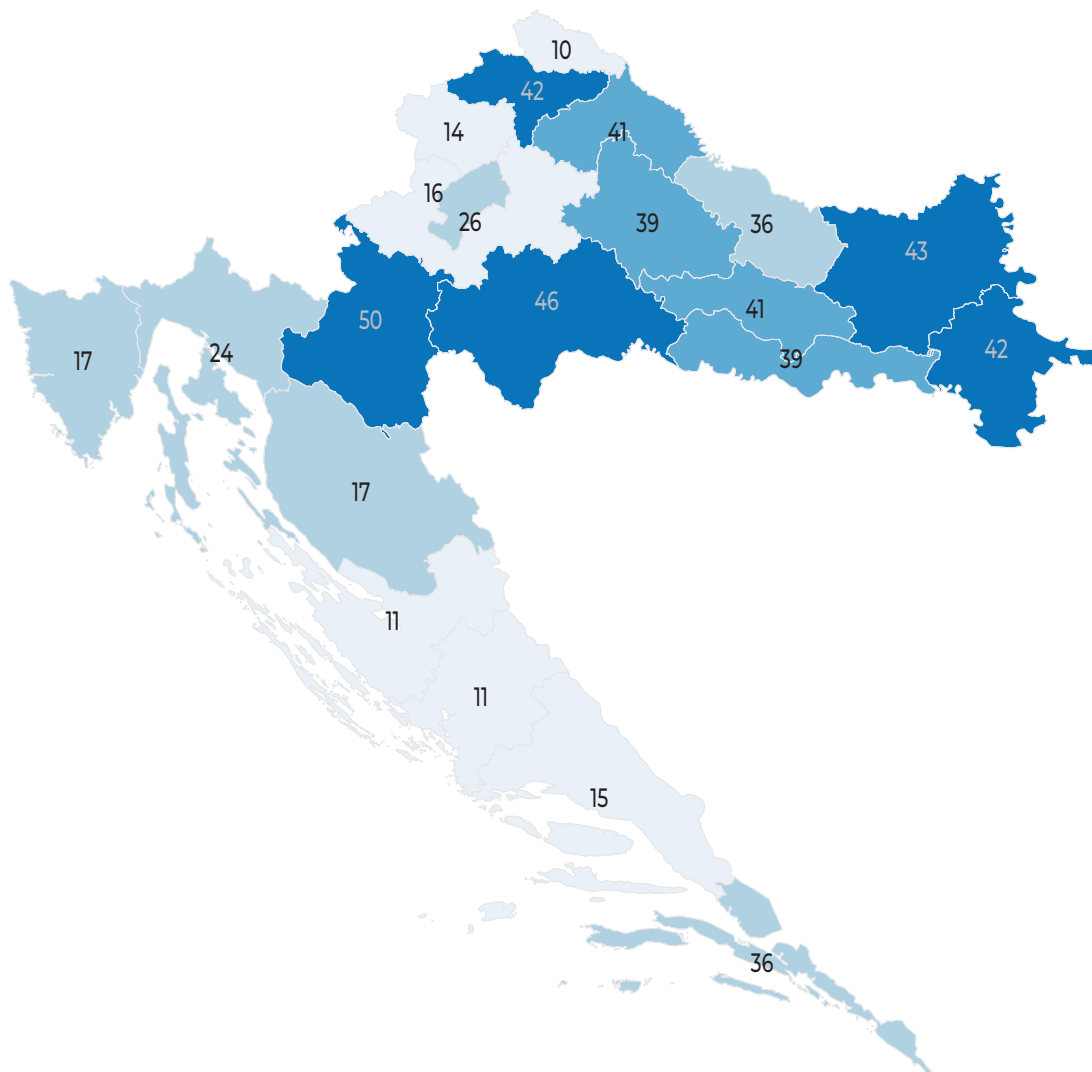
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	28	46	60	79	128	-1,9%
Primorsko-goranska	24	44	60	79	139	-3,4%
Splitsko-dalmatinska	28	47	61	80	132	0,5%
Istarska	27	45	59	80	141	1,9%
Koprivničko-križevačka	32	56	71	129	*	-16,7%
Bjelovarsko-bilogorska	30	43	58	79	161	-2,7%
Osječko-baranjska	25	42	55	73	157	-5,1%
Zagrebačka	33	50	65	83	144	-1,7%
Sisačko-moslavačka	33	45	55	65	86	-0,6%
Varaždinska	30	46	63	82	179	-1,2%
Zadarska	30	47	63	82	152	-3,6%
Međimurska	33	56	80	121	457	4,4%
Vukovarsko-srijemska	29	43	55	62	94	-1,6%
Virovitičko-podravska	27	40	56	72	128	0,8%
Karlovačka	23	40	57	67	101	3,5%
Brodsko-posavska	31	49	62	75	115	2,8%
Šibensko-kninska	34	50	67	102	187	4,9%
Krapinsko-zagorska	29	53	66	121	*	4,1%
Dubrovačko-neretvanska	28	42	59	80	127	-3,0%
Požeško-slavonska	31	45	58	77	250	-0,8%
Ličko-senjska	26	40	50	64	115	5,1%

Napomena: \* su označene ekstremno visoke površine stanova/apartmana u 95. percentilu, koje su poprimile vrijednosti u rasponu od 3.000 do 4.200 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima 2021. godine, medijalne starosti od 50 godina, trgovalo se u Karlovačkoj županiji. Zatim slijedi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna starost stana prilikom kupnje iznosila 46 godina, te Osječko-baranjskoj županiji u kojoj se trgovalo stanovima medijalne starosti od 43 godine. Stanovima najniže medijalne starosti od svega 10 godina u 2021. godini trgovalo se u Međimurskoj županiji, a nakon nje slijede Zadarska i Šibensko-kninska županija u kojima je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje bila 11 godina. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 14 do 16 godina trgovalo se u Krapinsko-zagorskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zagrebačkoj županiji.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su od stanova u 5. percentilu, najnoviji stanovi bili u čak 12 županija i to u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Virovitičko-podravskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zagrebačkoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji odnosno o stanovima koji su prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi u 5. percentilu bili su u Karlovačkoj županiji, stanovi starosti od najviše 19 godina. Zatim slijede Sisačko-moslavačka, i Vukovarsko-srijemska u kojima pet posto stanova nije bilo starije od 12 godina. Od stanova u 95. percentilu najmanje starim stanovima trgovalo se

u Zagrebačkoj županiji, starim 53 godina i više, a najstarijim stanovima, od barem 121 godinu starosti trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2021. godini sa starosti iz 2020. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima trgovalo u trinaest županija, dok se u osam županija trgovalo novijim stanovima. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Ličko-senjskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2020. godini iznosila 13 godina, a 2021. se povećala na 17 godina. Zatim slijedi Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u 2020. godini bila 33 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 41 godinu. U Gradu Zagrebu je 2021. godine polovica prodanih stanova bila medijalne starosti od najviše 26 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje iznosila je 25 godina.

S druge strane, značajno novijim stanovima nego godinu dana ranije u 2020. godine trgovalo se u Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji. U Šibensko-kninskoj županiji je polovica stanova prodanih 2020. godine bila stara 20 godina i manje, a u 2021. godini do 11 godina. U Primorsko-goranskoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2020. godine bila 32 godine, da bi 2021. godine ona iznosila 24 godine. U Krapinsko-zagorskoj županiji su u 2021. godini prodavani stanovi medijalne starosti od 14 godina, a godinu dana ranije od 17 godina. U Sisačko-moslavačkoj županiji je polovica stanova prodanih 2020. godine bila stara 50 godina i manje, a u 2021. godini do 46 godina.

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	5	26	53	91	4,0%
Primorsko-goranska	0	9	24	51	121	-25,0%
Splitsko-dalmatinska	0	3	15	41	71	-6,3%
Istarska	0	9	17	51	121	13,3%
Koprivničko-križevačka	0	11	41	51	61	24,2%
Bjelovarsko-bilogorska	0	10	39	53	111	-2,5%
Osječko-baranjska	0	14	43	53	91	7,5%
Zagrebačka	0	1	16	41	53	6,7%
Sisačko-moslavačka	12	39	46	56	69	-8,0%
Varaždinska	2	16	42	54	71	-7,6%
Zadarska	1	4	11	24	59	10,0%
Međimurska	0	1	10	44	60	11,1%
Vukovarsko-srijemska	12	34	42	50	61	5,0%
Virovitičko-podravaska	0	12	36	45	61	2,9%
Karlovačka	19	39	50	58	91	8,7%
Brodsko-posavska	1	13	39	48	66	-2,5%
Šibensko-kninska	0	1	11	35	60	-45,0%
Krapinsko-zagorska	0	1	14	51	63	-17,6%
Dubrovačko-neretvanska	1	11	36	51	121	2,9%
Požeško-slavonska	1	21	41	46	61	2,5%
Ličko-senjska	1	11	17	41	63	30,8%

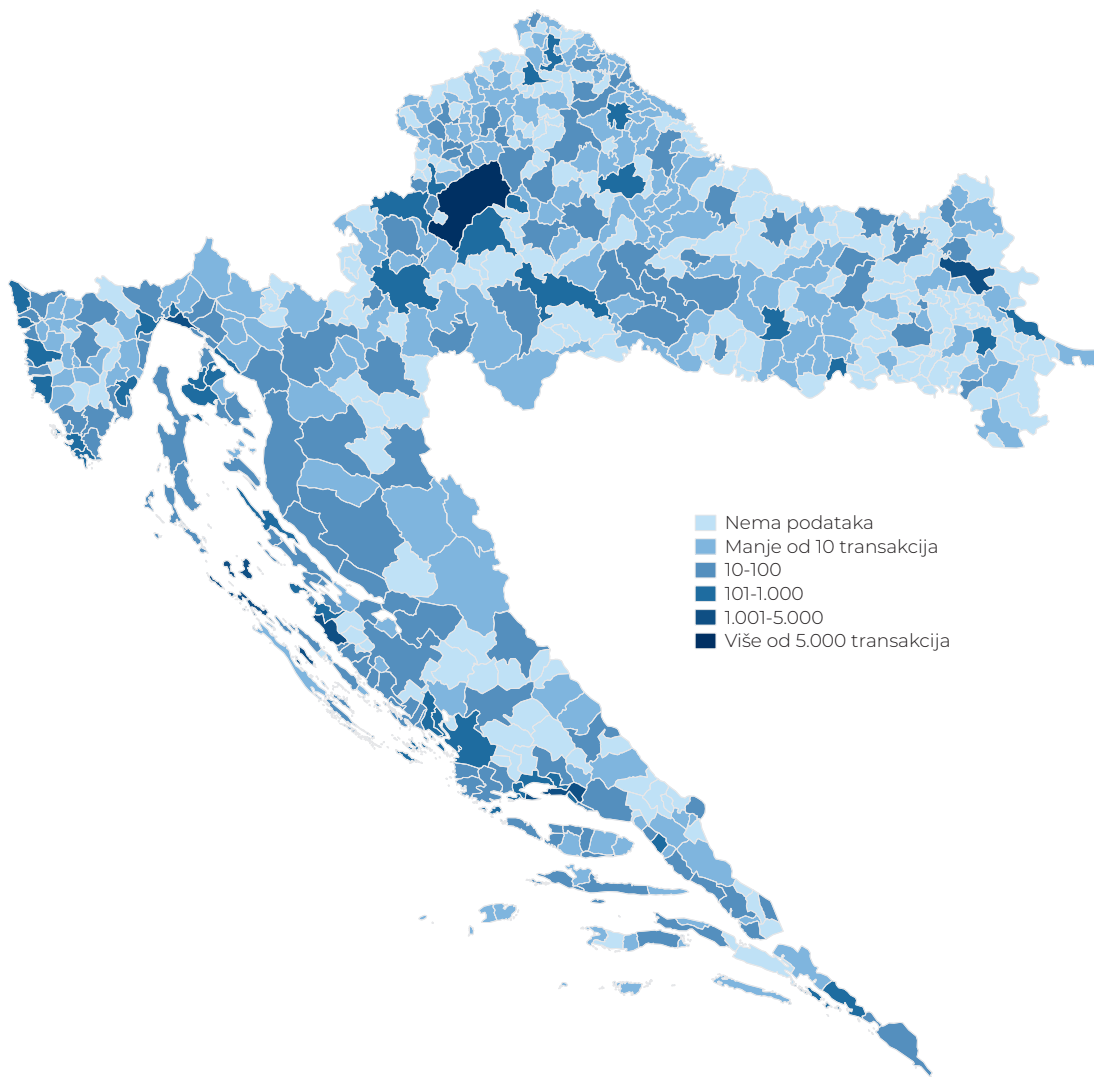
Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2021. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 10.722 kupoprodaje, a iza njega s više od 1.000 kupoprodaja slijede gradovi Rijeka, Split, Zadar i Osijek. U Rijeci je tako 2021. godine zabilježeno 1.470 kupoprodaja stanova/apartmana, u Splitu 1.425, u Zadru 1.067, a u Osijeku 1.044 kupoprodaje. Svega 32 grada i 7 općina bilježi od 101 do 700 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 26 obalnih JLS-ova i 13 JLS-ova smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji JLS-ova predvodi Pula sa 611 kupoprodaja, a nakon nje slijede Karlovac s 421 kupoprodajom, Šibenik s 351 kupoprodajom te Velika Gorica s 338 kupoprodaja stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 126 gradova i općina (22,7 posto ukupnog broja), pri čemu s više od 70 kupoprodaja prednjače Đakovo (99), Biograd na Moru (93), Cres (93), Omišalj (87), Rab (76), Kastav (75) i Mali Lošinj (73). Manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u 187 lokalne jedinice, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (124 JLS-a).



Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2021. godini

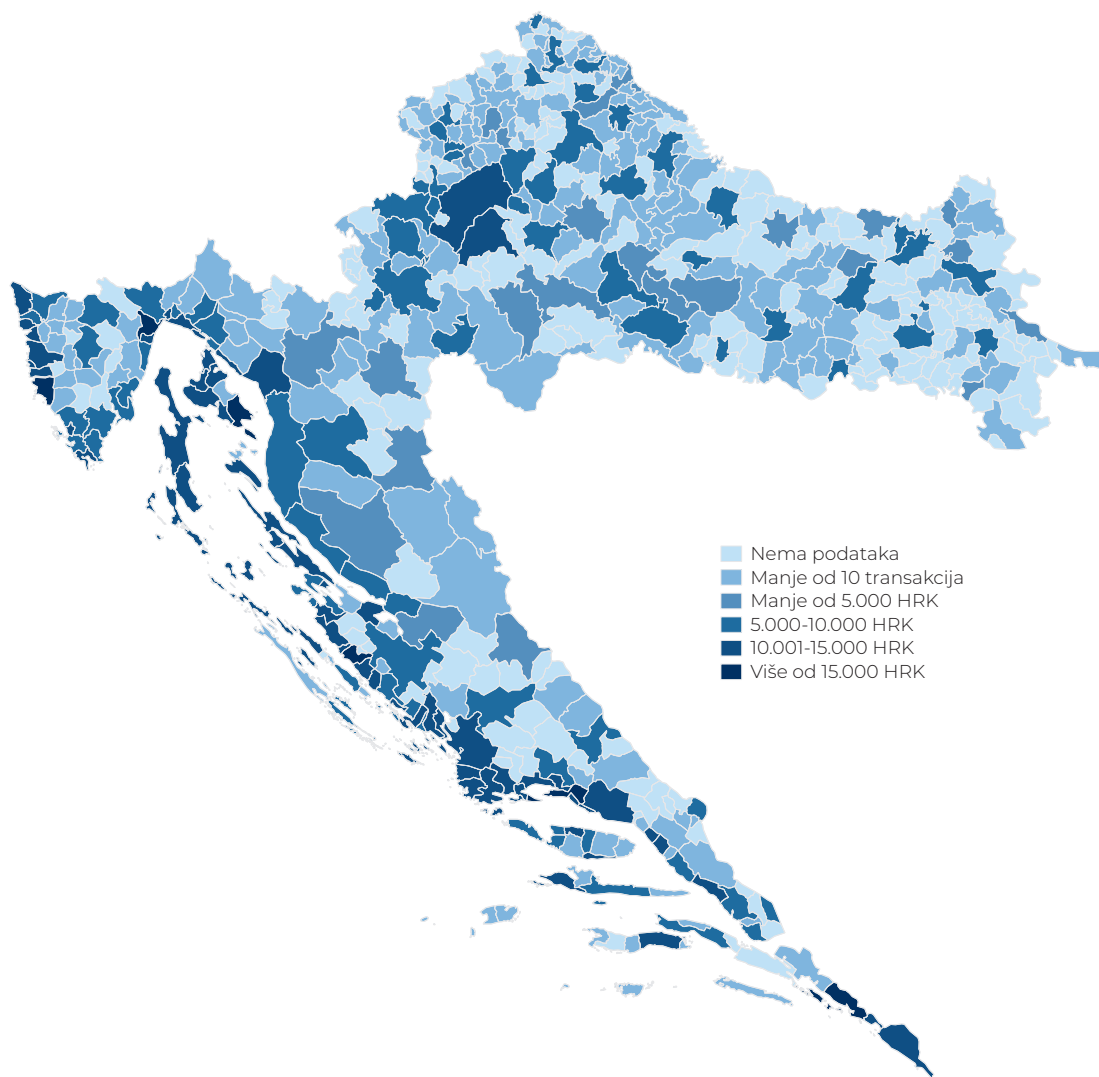


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih/stanov apartmana po m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> 2021. godine zabilježena je u Dubrovniku, u visini od 18.610 kuna. Pored Dubrovnika medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup> ostvaruju Rovinj (17.045 kuna), Split (16.682 kune) i Opatija (15.390 kuna). Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 12.032 kune smjestio u grupu od 52 gradova i općina u kojima se medijalna cijena stana apartmana kreće u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna po m<sup>2</sup>. Pored Grada Zagreba i Velike Gorice koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 50 JLS ove skupine obuhvaća 37 priobalnih i 17 otočnih JLS-ova. U ovoj skupini JLS-ova najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena je u Funtani - Fontana (14.648 kuna), a najniža u Općini Preko, od

10.088 kuna po m<sup>2</sup>. U 83 JLS-a medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 45, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok preostalih 38 jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 24.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini

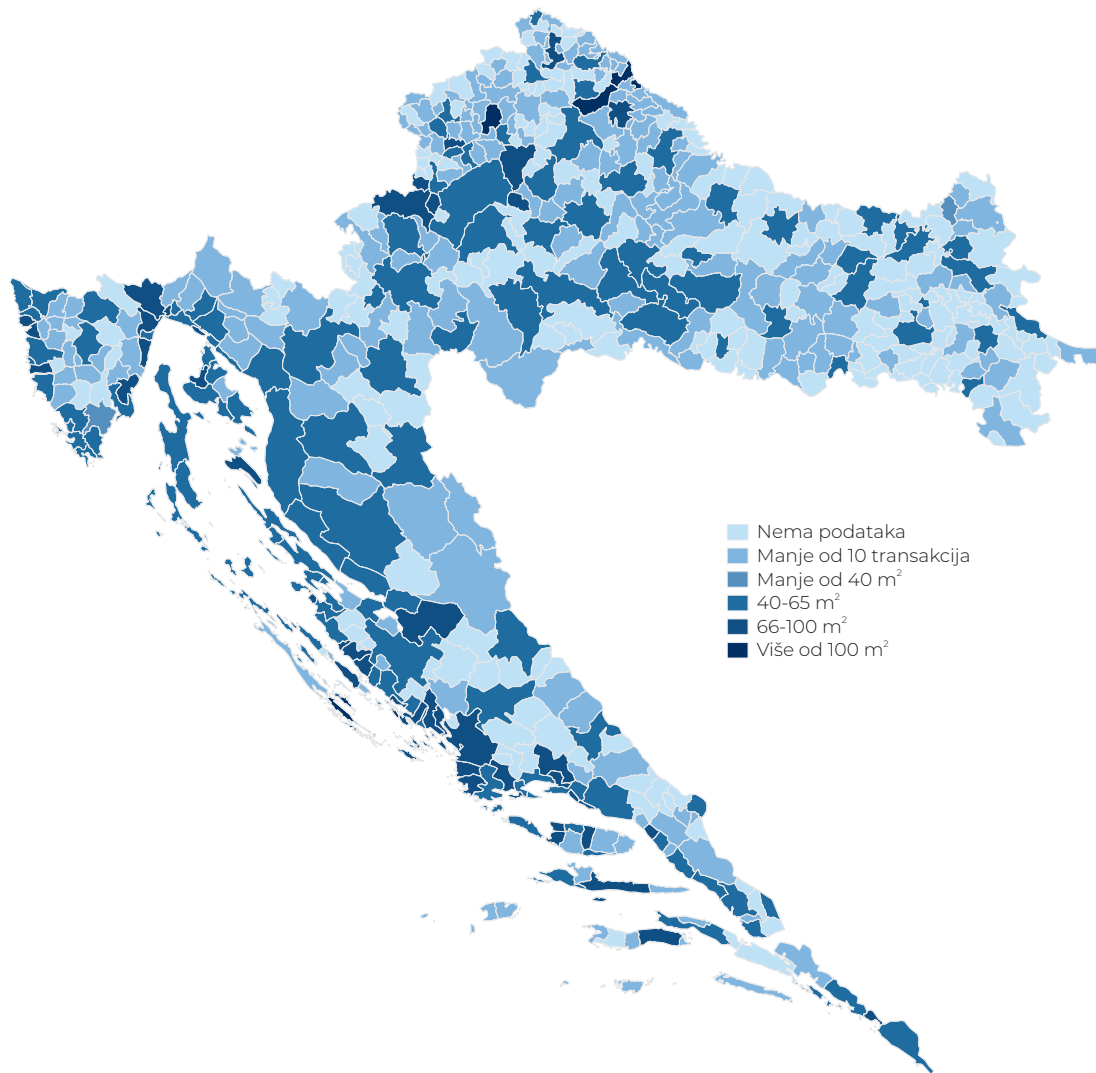


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju JLS-ova, u njih 121, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 40 do 65 m<sup>2</sup>. Najmanjim stanovima do 40 m<sup>2</sup> trgovalo se u svega dvije jedinice, u Marčani (32 m<sup>2</sup>) i Belom Manastiru (44m<sup>2</sup>).

Stanovima/apartmanima medijalne veličine veće od 100 m<sup>2</sup> trgovalo se u četiri JLS-a (Murter, Legrad, Rasinja i Zlatar).

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini

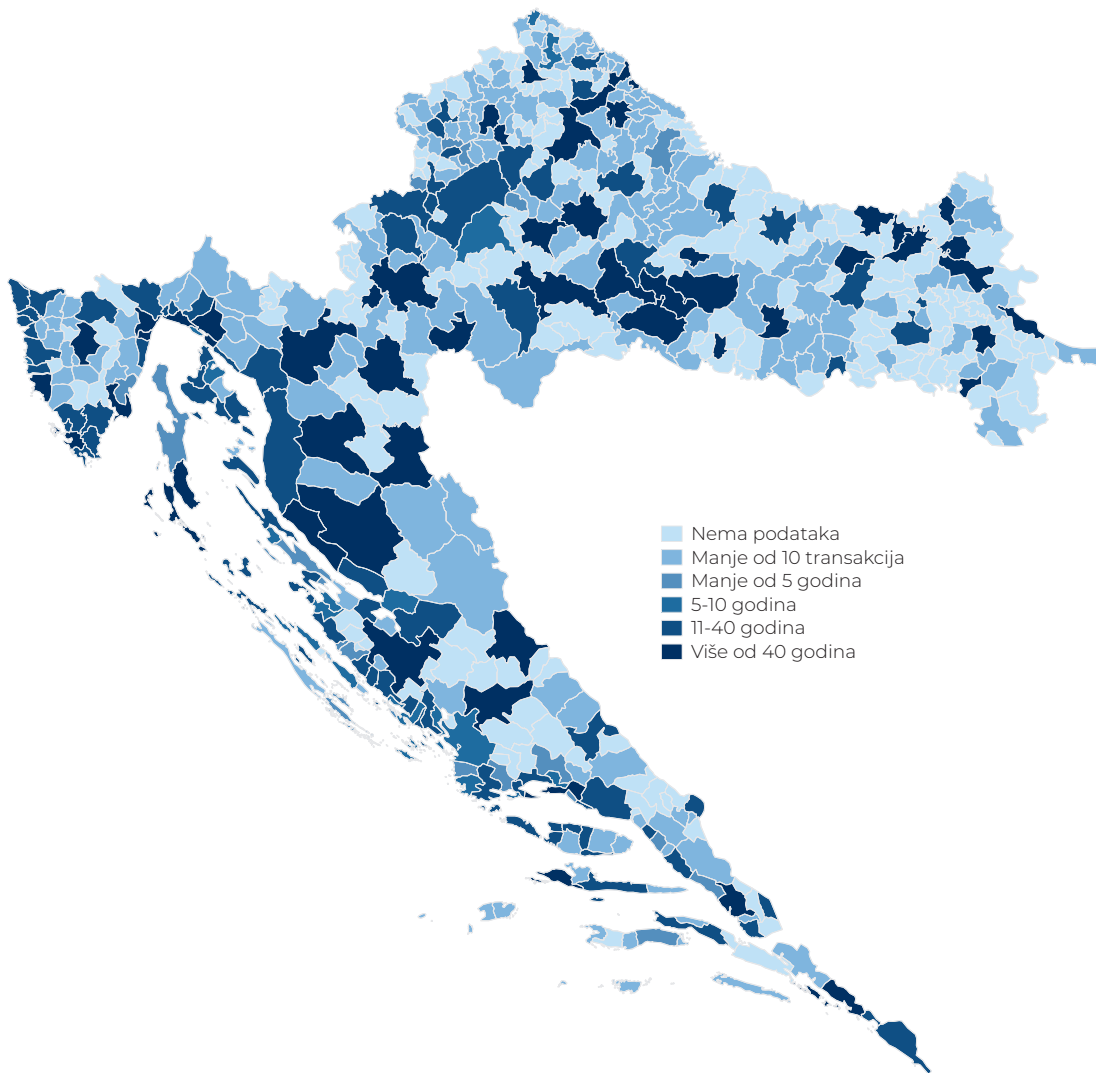


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama na razini JLS-ova za 2021. godinu. U najvećem broju gradova i općina, njih 82, prodavali su se stanovi medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga je 65 JLS-ova smješteno na području obalnih županija, a 17 jedinica u kontinentalnom dijelu Hrvatske. U 51 JLS-u zabilježena je medijalna starost prodanih stanova veća od 40 godina. Najstariji stanovi prodani su u Rovinju od 121 godinu, te zatim u Raši od 86 godina i Konjščini od 67 godina, a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova od 41 godina, nalaze se Koprivnica, Požega, Slunj, Dubrovnik, Karlobag, Vukovar, Benkovac, Mali Lošinj, Nova Gradiška, Čazma, Plitvička Jezera,

Ploče i Pakrac. S druge strane, u manjem broju JLS-ova, njih 22, medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje bila je najviše pet godina, dok su se u 13 JLS-a prodavali stanovi medijalne starosti od pet do deset godina. Zanimljivo je da je u svega dvije jedinice, Labinu i Đurđevcu polovicu prodanih stanova/apartmana u 2021. godini činila novogradnja.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.4. Zagreb

U tablici 3.6. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini. Na neravnomjernu distribuciju prodanih stanova po katastarskim općinama Grada Zagreba ukazuje podataka da je gotovo dvije trećine kupoprodaja stanova/apartmana (59,1 posto) na području Grada Zagreba 2021. godine ostvareno na području svega 7 od ukupno 51 katastarske općine. Unutar tih sedam općina, najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Vrapče, njih 1.166, nakon koje slijede katastarske općine Trešnjevka i Centar s 1.122 i 1.045 kupoprodaja, Peščenica s 860 kupoprodaja, Stenjevec sa 760, Trnje sa 711 te katastarska općina Črnomerec sa 652 kupoprodaje. U 11 katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 100 i 611 kupoprodaja stanova/apartmana. To su katastarske općine Zaprudski otok, Žitnjak, Klara, Rudeš, Dubrava, Blato, Sesvetski Kraljevec, Maksimir, Jakuševac, Sesvete i Mikulići. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova kretao u rasponu od 10 u katastarskim općinama Granešina i Šašincev do 85 u katastarskoj općini Šestine. Manje od 10 kupoprodaja 2021. godine bilježi 19 katastarskih općina, smještenih u rubnim dijelovima Grada Zagreba s prevladavajućim tipom rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

Nakon što je u 2020. godini došlo do međugodišnjeg pada prodaje stanova/apartmana na području Grada Zagreba (-5,1 posto), u 2021. godini uslijedio je snažan oporavak vidljiv u međugodišnjem povećanju kupoprodaja stanova/apartmana od 17,1 posto. Usporedbe radi, u 2019. i 2018. godini zabilježen je međugodišnji rast prodaje stanova/apartmana u Gradu Zagrebu, i to od 15,3 te 11,3 posto. Ovdje valja napomenuti kako se pad aktivnosti na tržištu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu dogodio u 2020. godini obilježenoj pandemijom bolesti COVID-19 i dva uzastopna razorna potresa magnitude od 5,5 i 5,0 stupnjeva po Richteru koja su Zagreb i njegovu okolicu pogodila 22. ožujka 2020. godine. S obzirom na pozitivna kretanja na tržištu stanova/apartmana na području Grada Zagreba zabilježena tijekom 2021. godine, može se zaključiti kako potres nije imao značajnijih negativnih učinaka na tržište stanova/apartmana na području Grada Zagreba.

Tablica 3.6.: Broj transakcija stanova/apartmana, medijalna cijena po m<sup>2</sup> u HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	253	11.483,6	63	12	62,2%	-4,8%	18,0%	0,0%
Brezovica	42	8.520,4	51	8	*	*	*	*
Centar	1.045	14.737,9	59	86	41,4%	3,9%	-4,0%	0,0%
Čnomerec	652	12.579,4	66	16	11,3%	2,8%	-2,2%	-27,3%
Dubrava	472	10.946,5	57	41	13,5%	7,5%	5,2%	28,1%
Gornje Vrapče	33	11.631,3	68	14	-19,5%	23,7%	-15,6%	7,7%
Gornji Stenjevec	76	10.702,4	78	12	90,0%	9,6%	4,2%	0,0%
Gračani	46	12.834,7	103	16	-14,8%	12,4%	-1,0%	-5,9%
Granešina nova	10	9.937,2	77	12	-61,5%	15,9%	-6,1%	-4,2%
Jakuševac	17	10.219,0	60		-95,3%	10,8%	-4,4%	*
Jakuševac Novi	162	10.413,5	60	5	*	*	*	*
Klara	568	11.079,4	62	12	15,4%	13,9%	-3,4%	0,0%
Maksimir	176	13.095,6	70	51	-2,2%	8,7%	-18,4%	8,5%
Markuševac	18	8.385,0	95	12	20,0%	70,2%	-21,0%	-14,3%
Mikuliči	100	9.779,0	98	14	31,6%	4,4%	14,6%	0,0%
Odra	63	8.611,0	80	0	-3,1%	-2,5%	12,7%	-100,0%
Peščenica	860	12.323,8	58	31	45,3%	13,3%	1,9%	0,0%
Podsused	30	12.136,3	66	13	-21,1%	10,5%	1,7%	-7,1%
Remete	77	10.930,8	95	15	-8,3%	0,0%	-9,9%	0,0%
Resnik	34	8.819,2	66	11	-22,7%	2,2%	-9,5%	-26,7%
Rudeš	484	12.202,2	60	32	18,0%	5,0%	0,0%	-8,6%
Šašinovac	10	7.902,4	61	21	*	*	*	*
Šestine	85	13.188,8	110	21	73,5%	3,5%	7,5%	16,7%
Sesvete	152	10.452,8	59	36	-30,3%	13,8%	-1,4%	80,0%
Sesvete Novo	84	10.411,3	63	16	*	*	*	*
Sesvetski Kraljjevec	199	9.037,8	54	12	49,6%	2,7%	-3,2%	91%
Stenjevec	760	11.182,9	59	2	11,8%	6,6%	0,8%	-83,3%
Trešnjevka	1.122	13.030,3	59	33	1,1%	8,9%	-0,8%	50,0%
Trnje	711	13.519,1	60	38	64,2%	1,5%	4,9%	-15,6%
Vrapče	1.166	11.798,3	64	14	0,6%	7,6%	-3,2%	0,0%
Zapruški Otok	611	12.599,7	54	47	19,8%	9,4%	-0,8%	4,4%
Žitnjak	578	11.206,6	57	1	56,2%	2,2%	-6,2%	-91,7%

Napomena: \* Nema podataka u 2020. godini.

Izvori: EIZ i MPG1.

Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2021. godini bilježi 18 katastarskih općina, a do pada je došlo u njih 10. Za usporedbu, u 2020. godini porast broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je u svega osam katastarskih općina, a pad u čak 19 katastarskih općina. Prodaja stanova je 2021. godine najviše porasla u Gornjem Stenjevcu (90 posto), Šestinama (73,5 posto), Trnju (64,2 posto) i Blatu (62,2 posto). Zatim slijede rubni jugoistočni i istočni dijelovima grada poput Žitnjaka (56,2 posto), Peščenice (45,3 posto) i Sesevskog Kraljevca (49,9 posto). Zanimljiv je podatak da katastarska općina Centar nakon međugodišnjeg pada prodaje stanova/apartmana zabilježenog u 2020. (-31,3 posto), u 2021. godini ostvaruje međugodišnji rast od visokih 41,4 posto. Najveći međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana zabilježen je u katastarskim općinama Jakuševac (-95,3 posto), Granešina Nova (-61,5 posto) i Sesvete (-30,3 posto). Pritom je važno napomenuti da se u slučaju katastarskih općina Jakuševac i Granešina Nova, radi i općinama koje su u 2020. godini zabilježile najveći rast prodaje stanova u odnosu na 2019. u visini od 391,9 i 160 posto.

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova po m<sup>2</sup> po katastarskim općinama Grada Zagreba, vidljivo je da je najviša cijena, iznad 14.000 kuna, zabilježena u katastarskoj općini Centar (14.737,9 kuna), iza koje slijedi susjedna katastarska općina Trnje s medijalnom cijenom od 13.519,1 kunom po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu stanova/apartmana iznad 13.000 kuna bilježe tri katastarske općine. To su općine Šestine, Maksimir i Trešnjevka. U čak 12 katastarskih općina medijalna cijena stanova/apartmana kretala su se u rasponu od 11.000 do 13.000 kuna po m<sup>2</sup>. To su katastarske općine: Gračani, Zaprudski Otok, Črnomerec, Peščenica, Rudeš, Podsused, Vrapče, Gornje Vrapče, Blato, Žitnjak, Stenjevec i Klara.

Svega pet katastarskih općina bilježi cijenu stanova/apartmana od 7.000 do 9.000 kuna po m<sup>2</sup>. Tu se uglavnom radi o katastarskim općinama smještenima na krajnjem istoku grada te uz desnu obalu rijeke Save (Resnik, Odra, Brezovica, Markuševac i Šašincev). Najniža medijalna cijena stanova po m<sup>2</sup> zabilježena je u katastarskim općinama Šašincev i Markuševac, od 7.902 i 8.385 kuna po m<sup>2</sup>. U odnosu na 2020. rast medijalne cijene prodanih stanova po m<sup>2</sup> u 2021. godini zabilježen je u 25 katastarskih općina. Najveći porast cijena pritom bilježi katastarska općina Markuševac, i to za 70,2 posto. Dvoznamenkaste stope rasta medijalne cijene prodanih stanova zabilježene su i u katastarskim općinama: Gornje Vrapče, Granešina Nova, Klara, Sesvete, Peščenica, Gračani, Jakuševac i Podsused. U preostalim se katastarskim općinama godišnji rast cijena kretao u rasponu od 1,5 posto koliko je iznosio u katastarskoj općini Resnik do 9,6 posto u Gornji Stenjevec. Istovremeno, međugodišnji pad medijalne cijene

prodanih stanova po m<sup>2</sup> bilježe svega dvije katastarske općine, Odra (-2,5 posto) i Blato (-4,8 posto).

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2021. godine kretala se od 51 m<sup>2</sup> u katastarskoj općini Brezovica do 110 m<sup>2</sup> u Šestinama. Pored Šestina, stanovima medijalne veličine iznad 100 m<sup>2</sup> trgovalo se u još samo u Gračanima (103 m<sup>2</sup>). U četiri katastarske općine, Mikulićima, Markuševcu, Remetama i Odri, medijalna veličina prodanih stanova bila je između 80 i 98 m<sup>2</sup>. U kategoriju medijalne veličine od 60 do 80 m<sup>2</sup> ulazi 16 katastarskih općina. Pritom se najmanjim stanovima, medijalne veličine od 60 m<sup>2</sup> trgovalo u Jakuševcu Novom, Jakuševcu, Rudešu i Trnju, a najvećim stanovima, medijalne veličine od 78 m<sup>2</sup>, u Gornjem Stenjevcu. Stanovima medijalne veličine od 50 od 60 m<sup>2</sup> trgovalo se u deset katastarskih općina, pri čemu je pored Brezovice, najmanja medijalna veličina prodanih stanova zabilježena u Sesevskom Kraljevcu i Zaprudskom Otoku, 54 m<sup>2</sup>. Površinski većim stanovima u 2021. u odnosu na 2020. godinu trgovalo se u 10 katastarskih općina. Najveće povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana pritom bilježi katastarska općina Blato u kojoj je medijalna veličina stana prodanog u 2020. godine iznosila 53 m<sup>2</sup>, a 2021. godine 63 m<sup>2</sup>. Nadalje, značajno povećanje medijalne veličine prodanih stanova bilježe i katastarske općine Mikulići, Odra i Šestine. Manjim stanovima nego godinu dana ranije 2021. godine trgovalo se u deset katastarskih općina, među kojima predvodi katastarska općina Markuševac u kojoj je medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2020. godine iznosila je 120 m<sup>2</sup>, a 2021. godine znatno manje, 95 m<sup>2</sup>.

U tablici 3.6. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova prilikom kupnje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini. Najstarijim stanovima, medijalne starosti 86 godina, trgovalo se u općini Centar. Zatim slijedi Maksimir gdje je medijalna starost stanova prilikom kupnje iznosila 51 godinu, Zaprudski otok s medijalnom starosti prodanih stanova od 47 godina, te Dubrava s medijalnom starosti prodanih stanova od 41 godine. Stanovima medijalne starosti od 20 do 38 godina trgovalo se u sedam katastarskih općina, i to su redom: Trnje, Sesvete, Trešnjevka, Rudeš, Peščenica, Šašincev i Šestine. U kategoriji prodanih stanova medijalne starosti između 10 i 20 godina nalazi se 15 katastarskih općina, dok se samo u katastarskoj općini Odri trgovalo stanovima medijalne starosti do jedne godine odnosno novogradnjom. Stanovima medijalne starosti od jedne do pet godina prošle se godine trgovalo u Jakuševcu Novom, Stenjevcu i Žitnjaku. U usporedbi s 2020. u 11 katastarskih općina 2021. godine trgovalo se novijim stanovima, dok se u njih osam trgovalo starijim i jednako starim stanovima. Znatno stariji stanovi prodavani su u katastarskoj općini Sesvete gdje se medijalna starost stana prilikom kupnje



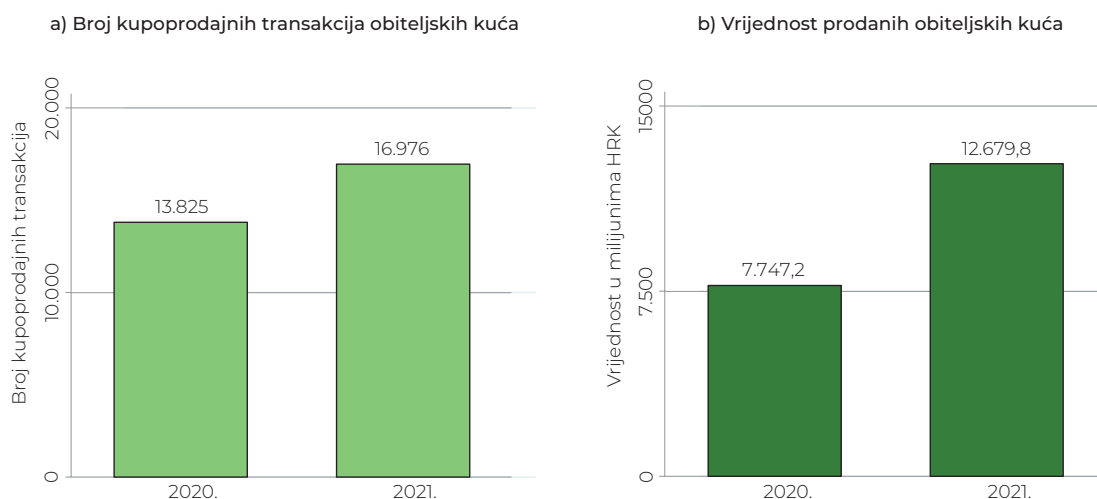
povećala s 20 godina u 2020. na 36 godina u 2021. Zatim slijede Trešnjevka, Dubrava i Šestine. U katastarskoj općini Trešnjevka se medijalna starost stana prilikom kupnje povećala s 22 godine u 2020. na 33 godina starosti u 2021., a u Dubravi s 32 godine na 41. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih stanova zabilježene su u katastarskim općinama Odra i Žitnjak. Tako je u Odri medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2020. godine bila 8 godina, a 2021. je manja od godine dana. U općini Žitnjak se medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje smanjila s 12 godina u 2020. na jednu godinu u 2021.

## 3.2. Obiteljske kuće

### 3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2021. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u 2021. godini iznosio je 792 kune, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 46,7 posto. Cijena u 5. percentilu u 2021. godini iznosila je 8 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska), povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 11.475 kuna po m<sup>2</sup> i višoj (Grad Zagreb i obalne županije). Ovdje valja napomenuti kako se podatak o cijeni po m<sup>2</sup> ne odnosi isključivo na površinu stambenog niti zemljišnog dijela. Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu zemljišnih

čestica, dok se podaci preuzeti od Porezne uprave uglavnom odnose na stambenu površinu. Podaci u sustavu *eNekretnina* preuzimaju se od Porezne Uprave, ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina dopunjuju, ispravljaju i evaluiraju. S obzirom na to da su svi podaci u *eNekretninama* evaluirani, isti mogu biti djelomično usklađeni<sup>7</sup>.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2021. godine iznosio je 537 m<sup>2</sup>. Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2020. godini bio je nešto veći te iznosio 545 m<sup>2</sup>. Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2021. godini bilo je površine od 47 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 5.762 m<sup>2</sup> i veće<sup>8</sup>. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2021. godini iznosio je 46 godina, što je iznad medijalne starosti prodanih kuća u 2020. godini od 43 godine. Prvih 5 posto obiteljskih kuća činile su građevine starosti 7 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih obiteljskih kuća ulaze kuće stare najmanje 121 godinu. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 28 godina (od 31 godine starosti do 59 godina starosti)<sup>9</sup>.

Tablica 3.7.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2021. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	8	125	792	3.531	11.475	46,7%
Veličina u m <sup>2</sup>	47	180	537	1.220	5.762	-1,5%
Starost (godine)	7	31	46	59	121	7,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.2.2. Na razini županija

S više od 1.700 kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini predvode Osječko-baranjska županija, Grad Zagreb i Zagrebačka županija. Osječko-baranjska županija bilježi 1.792 kupoprodaje obiteljskih kuća, Grad Zagreb 1.766, a Zagrebačka županija 1.709 kupoprodaja obiteljskih kuća (slika 3.11. i tablica 3.8.). Nakon njih slijede

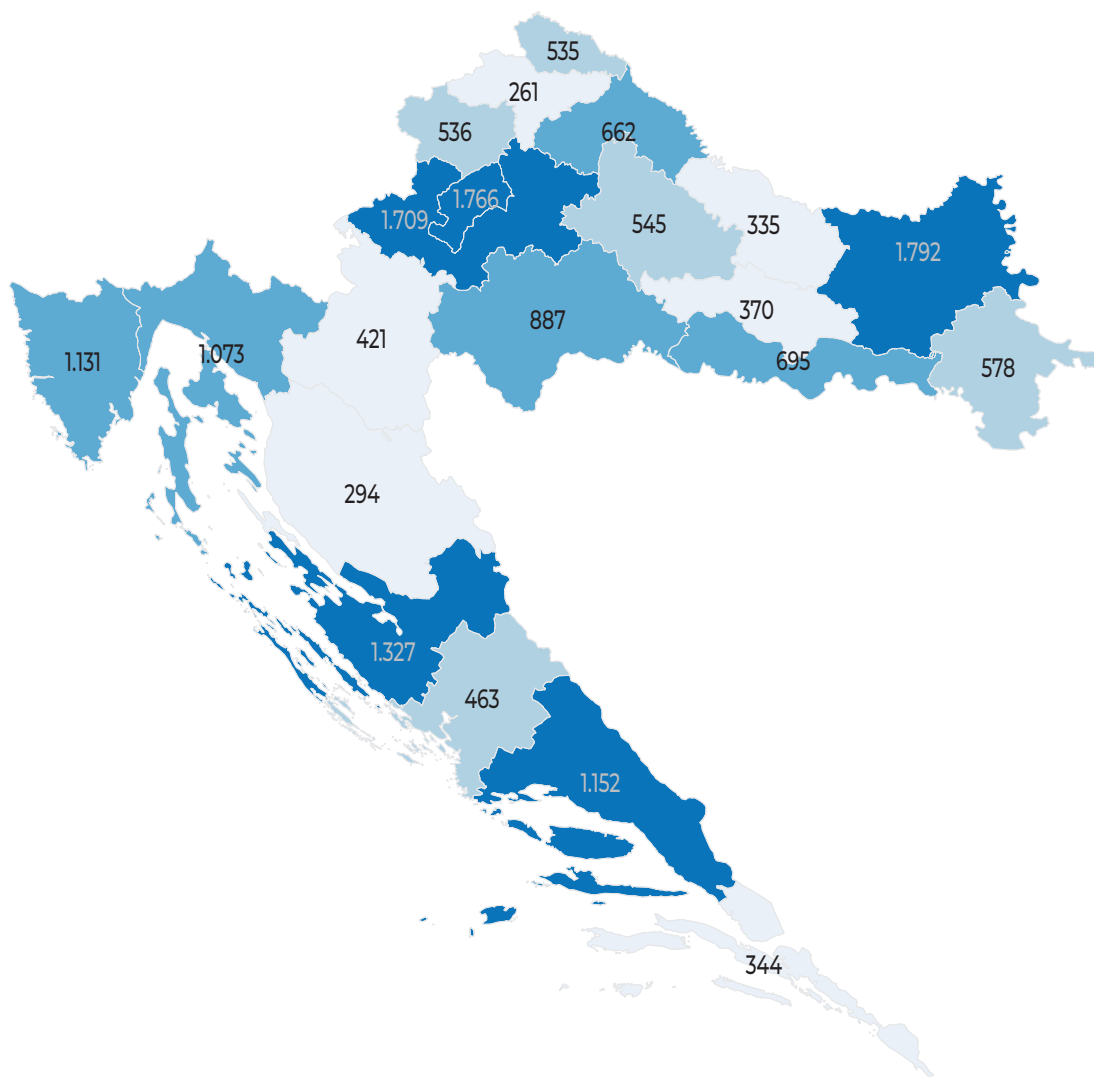
<sup>7</sup> Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

<sup>8</sup> Za pretpostaviti je da je kod ovako velikih površina riječ je o površini koja se odnosi na površinu kuće zajedno s okućnicom. Rijetko se radi o ukupnoj površini kuće, a u katastru je to tlocrtna površina.

<sup>9</sup> Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

Zadarska županija s 1.327 kupoprodaja obiteljskih kuća te Splitsko-dalmatinska, Istarska i Primorsko-goranska županija s više od 1.000 kupoprodaja. Kupoprodaje obiteljskih kuća ostvarene u navedenih sedam županija čine gotovo dvije trećine (59 posto) svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Varaždinskoj županiji, njih 261. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 294 u Ličko-senjskoj do 887 u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je analizirati koliko se od ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća unutar pojedine županije odvija na području grada administrativnog sjedišta županije, a koliko u ostatku županije. Sukladno očekivanjima, najveći se dio transakcija obiteljskih kuća tijekom 2021. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to

od 57,1 posto u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji do čak 98,8 posto ukupnog broja transakcija obiteljskih kuća u Istarskoj županiji. Pored Istarske, s više od 80 posto ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća ostvarenih izvan grada sjedišta županije ističe se još šest županija, i to su redom: Primorsko-goranska (91 posto), Krapinsko-zagorska (89,6 posto), Splitsko-dalmatinska (87,7 posto), Dubrovačko-neretvanska (83,7 posto), Sisačko-moslavačka (83,3 posto) i Međimurska (81,1 posto). U ostalim se županijama taj udio kreće od 64,5 posto u Vukovarsko-srijemskoj do 78,2 posto u Ličko-senjskoj županiji. Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini, vidljivo je da većina županija bilježi rast, čak njih 17. Najveći rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća pritom je zabilježen u Istarskoj i Zadarskoj županiji, od 76,4 posto i 62,8 posto, iza kojih slijede Splitsko-dalmatinska (58,5 posto), Ličko-senjska (47 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (42,1 posto), Grad Zagreb (38,8 posto) te Primorsko-goranska županija (38,6). Dvoznamenkaste međugodišnje stope rasta prodaje obiteljskih kuća u 2021. godini bilježe još i Sisačko-moslavačka (37,7 posto), Šibensko-kninska (33,4 posto), Krapinsko-zagorska (28,2 posto), Međimurska (20,8 posto), Zagrebačka (16,9 posto) i Karlovačka županija (14,7 posto). S druge strane, u odnosu na 2020. pad prodaje obiteljskih kuća u 2021. godini ostvaruju Varaždinska (-30,2 posto), Bjelovarsko-bilogorska (-29,1 posto) i Brodsko-posavska županija (-5,2 posto), dok je u Koprivničko-križevačkoj županiji u 2021. godini ostvaren jednak broj kupoprodaja obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije.

Usporede li se odvojeno pokazatelji međugodišnje promjene broja kupoprodaja obiteljskih kuća za grad administrativno sjedište županije i ostatak županije za 2021. godinu, vidljivo je da međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća u 2021. i u gradovima sjedištima županije i u ostatku županije bilježi 11 županija. To su: Primorsko-goranska, Požeško-slavonska, Bjelovarsko-bilogorska, Krapinsko-zagorska, Vukovarsko-srijemska, Međimurska, Osječko-baranjska, Brodsko-slavonska, Istarska, Sisačko-moslavačka i Zadarska. Pri tome gradovi Split, Rijeka, Osijek, Vukovar, Karlovac, Šibenik, Krapina i Gospić bilježe veći međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća od porasta u ostatku županije, dok je porast prodaje obiteljskih kuća na području gradova Pazin, Sisak i Zadar bio manji od porasta zabilježenog u ostatku njihovih županija. U slučaju ostalih županija uočavaju se značajne razlike. Najveća odstupanja prisutna su u slučaju gradova Varaždina i Požege, koji bilježe međugodišnji rast prodaje obiteljskih kuća, dok ostatak županije koje su oni sjedište bilježi pad odnosno stagnaciju prodaje. Tako je u Varaždinu prodaja obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini porasla za 52,3 posto, za razliku od ostatka Varaždinske županije koji bilježi pad prodaje obiteljskih kuća od 41,2 posto. U Požegi je 2021. godine ostvareno 30,6 posto više kupoprodaja obiteljskih kuća nego 2020., dok je u ostatku Požeško-slavonske županije broj kupoprodaja ostao na istoj

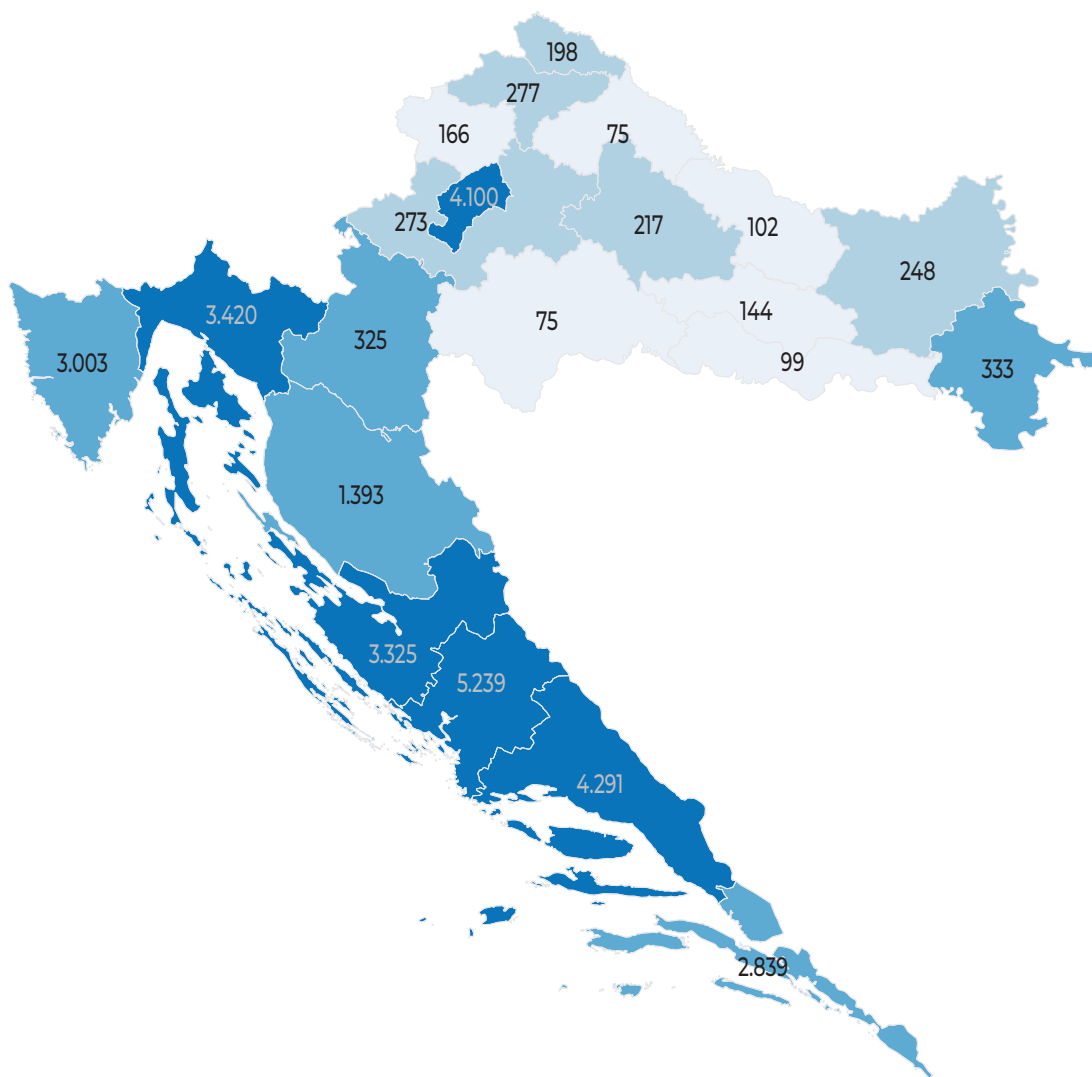
razini. U slučaju Bjelovarsko-bilogorske županije do međugodišnjeg pada broja kupoprodaja obiteljskih kuća dolazi i u Bjelovaru i u ostatku županije, pri čemu je u pad snažniji u ostatku županije 39,1 posto naspram Bjelovara koji bilježi pad od 9,3 posto. U tri županije, Koprivničko-križevačkoj, Virovitičko-podravskoj i Brodsko-posavskoj, gradovi sjedišta županija bilježe međugodišnji pad prodaje obiteljskih kuća, dok ostatak županije ostvaruje rast. Tako je u odnosu na 2020. godinu prodaja obiteljskih kuća na području Slavenskog Broda u 2021. pala za 25,8 posto, dok je ostatak Brodsko posavske županije ostvario rast od 5,1 posto. U Virovitici je u 2021. godini zabilježeno 11,6 kupoprodaja obiteljskih kuća manje nego godinu dana ranije, a ostatak županije ostvaruje rast od 6,1 posto. Koprivnica bilježi međugodišnji pad prodaja obiteljskih kuća od 11,2 posto, a ostatak Koprivničko-križevačke županije je zabilježio rast od 5,3 posto.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u sedam obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 5.239 kuna po m<sup>2</sup> nalazi Šibensko-kninska županija iza koje slijedi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 4.291 kune te Grad Zagreb s cijenom od 4.100 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene obiteljskih kuća u Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Istarskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji kretale su se između 2.800 i 3.500 kuna po m<sup>2</sup>. Za razliku od obalnih, kontinentalne županije postižu značajno niže razine medijalnih cijena obiteljskih kuća. Pritom prednjače Vukovarsko-srijemska županija s medijalnom cijenom od 333 kune, Karlovačka s 325 kuna, te Zagrebačka s cijenom od 273 kune po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 75 kuna po m<sup>2</sup> u Koprivničko-križevačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji do 248 kuna po m<sup>2</sup> u Osječko-baranjskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke i Sisačko-moslavačke županije, medijalnu cijenu obiteljskih kuća ispod 100 kuna po m<sup>2</sup> bilježi samo još Brodsko-posavska županija.

Usporede li se medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> zabilježene u gradovima administrativnim sjedištima županija s cijenama u ostatku županije, vidljivo je kako u većini županija gradovi sjedišta bilježe znatno više cijene. Iznimka su Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Istarska županija u kojima obiteljske kuće više medijalne cijene postižu na području izvan grada sjedišta županije. Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> na području Rijeke iznosi 2.469 kune što je ispod medijalne cijene obiteljske kuće zabilježene u ostatku županije, od 3.420 kuna. Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u Pazinu iznosila je 1.208 kuna m<sup>2</sup> naspram 3.030 kune po m<sup>2</sup> u ostatku Istarske županije, a medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u Gospiću bila je 341 kunu, za razliku od ostatka Ličko-senjske županije u kojem je zabilježena

medijalna cijena od 2.214 kuna po m<sup>2</sup>. Gradovi sjedišta županija u kojima su 2021. godine zabilježene znatno više medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u odnosu na ostatak županije su redom: Osijek, Varaždin, Slavonski Brod i Krapina. Osijek tako bilježi medijalnu cijenu obiteljske kuća od 2.425 kuna po m<sup>2</sup>, dok je ostatku Osječko-baranjske županije medijalna cijena obiteljske kuće bila 26 puta niža, svega 92 kune po m<sup>2</sup>. U Varaždinu su obiteljske kuće prošle godine prodavane po medijalnoj cijeni od 1.872 kune po m<sup>2</sup>, a u ostatku Varaždinske županije po medijalnoj cijeni od 175 kuna po m<sup>2</sup>. Nadalje, medijalna cijena obiteljskih kuća prodanih u Slavanskom Brodu (657 kuna po m<sup>2</sup>) bila je 14,6 puta viša od medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u preostalom dijelu Brodsko-posavske županije. Obiteljske kuće na području Krapine postigle su prošle godine medijalnu cijenu od 937 kuna po m<sup>2</sup> što je 6,7 puta više od cijene obiteljskih kuća u ostatku Krapinsko-zagorske županije (139 kuna po m<sup>2</sup>).

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2021. godini, uočava se rast cijena u većem broju županija, njih 14, dok sedam županija bilježi pad cijena (tablica 3.8.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, od 189,3 posto, iza koje slijede Varaždinska županija s rastom cijene od 132,8 posto i Požeško-slavonska županija s rastom od 54,8 posto. U ostalim su se županijama međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 4,1 posto u Splitsko-dalmatinskoj do 47,1 posto u Koprivničko-križevačkoj županiji. Među županijama koje 2021. godine bilježe međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Sisačko-moslavačka županija sa stopom pada od 40 posto. Nakon nje slijedi Karlovačka županija s padom medijalne cijene 18,8 posto te Virovitičko-podravska s padom od 17,1 posto. U preostale su se četiri županije godišnje stope pada medijalne cijene kretale u rasponu od 16,8 posto u Brodsko-posavskoj do 7,6 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Snažan pad medijalne cijene obiteljskih kuća do kojeg je u 2021. godini došlo u Sisačko-moslavačkoj i Karlovačkoj županiji, može se pripisati posljedicama razornog potresa koji je ovo područje zadesio 29. prosinca 2020. godine. Detaljnija analiza o utjecaju tog potresa na tržište nekretnina tih dviju županija prikazana je u Poglavlju 8 ovog *Pregleda*. Usporedi li se međugodišnja promjena medijalne cijene obiteljske kuće u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije, mogu se uočiti određene razlike. Samo je u jednoj županiji, Virovitičko-podravskoj na području grada sjedišta županije zabilježen međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće, dok u ostatku županije dolazi do pada cijena. U šest županija, Sisačko-moslavačkoj, Međimurskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj, medijalne cijene obiteljske kuće ostvaruju međugodišnji pad i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. Pri tome u Međimurskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji snažniji pad zabilježen je u gradovima sjedištima. U Bjelovarsko-bilogorskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zadarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Požeško-slavonskoj i Ličko-senjskoj grad sjedište županije bilježi međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana, dok područje izvan grada ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup>. U preostalih sedam županija i grad sjedište županije i ostatak županije bilježe međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća. Pritom gradovi sjedišta Istarske, Primorsko-goranske, Varaždinske, Osječko-baranjske i Šibensko-kninske županije bilježe niži rast medijalne cijene obiteljske kuće od rasta na području preostalog dijela županije, dok su na području Splita i Krapine medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježile veći međugodišnji rast od cijena u ostatku županije koje su središte.



Tablica 3.8.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.272	1.766	38,8%	3.499	4.100	17,2%
Primorsko-goranska	774	1.073	38,6%	2.471	3.420	38,4%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	738	976	32,2%	2.492	3.648	46,4%
Rijeka	36	97	169,4%	2.433	2.469	1,5%
Splitsko-dalmatinska	727	1.152	58,5%	4.123	4.291	4,1%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	647	1.010	56,1%	3.605	3.703	2,7%
Split	80	142	77,5%	8.137	8.942	9,9%
Istarska	641	1.131	76,4%	2.371	3.003	26,7%
Istarska (bez Pazina)	627	1.117	78,1%	2.433	3.030	24,5%
Pazin	14	14	0,0%	1.168	1.280	9,6%
Koprivničko-križevačka	662	662	0,0%	51	75	47,1%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	448	472	5,3%	42	43	2,4%
Koprivnica	214	190	-11,2%	577	333	-42,3%
Bjelovarsko-bilogorska	769	545	-29,1%	75	217	189,3%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	511	311	-39,1%	28	106	278,6%
Bjelovar	258	234	-9,3%	500	409	-18,2%
Osječko-baranjska	1.722	1.792	4,1%	221	248	12,2%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.246	1.267	1,7%	83	92	10,8%
Osijek	476	525	10,3%	2.313	2.425	4,8%
Zagrebačka	1.462	1.709	16,9%	253	273	7,9%
Sisačko-moslavačka	644	887	37,7%	125	75	-40,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	515	739	43,5%	98	52	-46,9%
Sisak	129	148	14,7%	424	396	-6,6%
Varaždinska	374	261	-30,2%	119	277	132,8%
Varaždinska (bez Varaždina)	330	194	-41,2%	93	175	88,2%
Varaždin	44	67	52,3%	1.266	1.873	47,9%
Zadarska	815	1.327	62,8%	2906	3.325	14,4%
Zadarska (bez Zadra)	606	1.004	65,7%	2.636	3.070	16,5%
Zadar	209	323	54,5%	5.132	5.045	-1,7%
Međimurska	443	535	20,8%	232	198	-14,7%
Međimurska (bez Čakovca)	342	434	26,9%	175	163	-6,9%
Čakovec	101	101	0,0%	1.041	828	-20,5%
Vukovarsko-srijemska	539	578	7,2%	372	333	-10,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	359	373	3,9%	276	226	-18,1%
Vukovar	180	205	13,9%	721	719	-0,3%
Virovitičko-podravaska	330	335	1,5%	123	102	-17,1%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	244	259	6,1%	83	81	-2,4%
Virovitica	86	76	-11,6%	375	412	9,9%
Karlovačka	367	421	14,7%	400	325	-18,8%
Karlovačka (bez Karlovca)	258	292	13,2%	223	213	-4,5%
Karlovac	109	129	18,3%	1.219	1.009	-17,2%
Brodsko-posavska	733	695	-5,2%	119	99	-16,8%

Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	489	514	5,1%	49	45	-8,2%
Slavonski Brod	244	181	-25,8%	779	657	-15,7%
Šibensko-kninska	347	463	33,4%	3.783	5.239	38,5%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	265	341	28,7%	3.626	5.105	40,8%
Šibenik	82	122	48,8%	4.594	5.248	14,2%
Krapinsko-zagorska	418	536	28,2%	150	166	10,7%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	383	480	25,3%	129	139	7,8%
Krapina	35	56	60,0%	514	937	82,3%
Dubrovačko-neretvanska	242	344	42,1%	3.071	2.839	-7,6%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	186	288	54,8%	2.331	2.374	1,8%
Dubrovnik	56	56	0,0%	11.630	10.186	-12,4%
Požeško-slavonska	344	370	7,6%	93	144	54,8%
Požeško-slavonska (bez Požege)	259	259	0,0%	76	91	19,7%
Požega	85	111	30,6%	429	364	-15,2%
Ličko-senjska	200	294	47,0%	1.302	1.393	7,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	164	230	40,2%	1.476	2.214	50,0%
Gospić	36	64	77,8%	747	341	-54,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u kunama po županijama u 2021. godini prikazani su u tablici 3.9. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Sisačko-moslavačkoj županiji od svega 1 kune po m<sup>2</sup>, zatim u Bjelovarsko-bilogorskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je cijena iznosila 2 kune po m<sup>2</sup>, nakon kojih slijede Koprivničko-križevačka i Brodsko-posavska županija s cijenom od 3 kune po m<sup>2</sup>. Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti praksom da se u ugovore upisuje cijena po površini koja uključuje i površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu i gdje je cijena po m<sup>2</sup> iznosila 329 odnosno 306 kuna. Drugim riječima, to znači da je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 329 kuna i nižoj, a u Gradu Zagrebu po cijeni od 306 kunu po m<sup>2</sup> i nižoj. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Koprivničko-križevačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji gdje je m<sup>2</sup> koštao 1.175 kuna odnosno 1.227 kuna. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Istarskoj županiji, od 20.795 kuna po m<sup>2</sup>, zatim u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 20.002 kune po m<sup>2</sup> i Splitsko-dalmatinskoj županiji od 17.555 kuna po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Istarskoj, a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji.

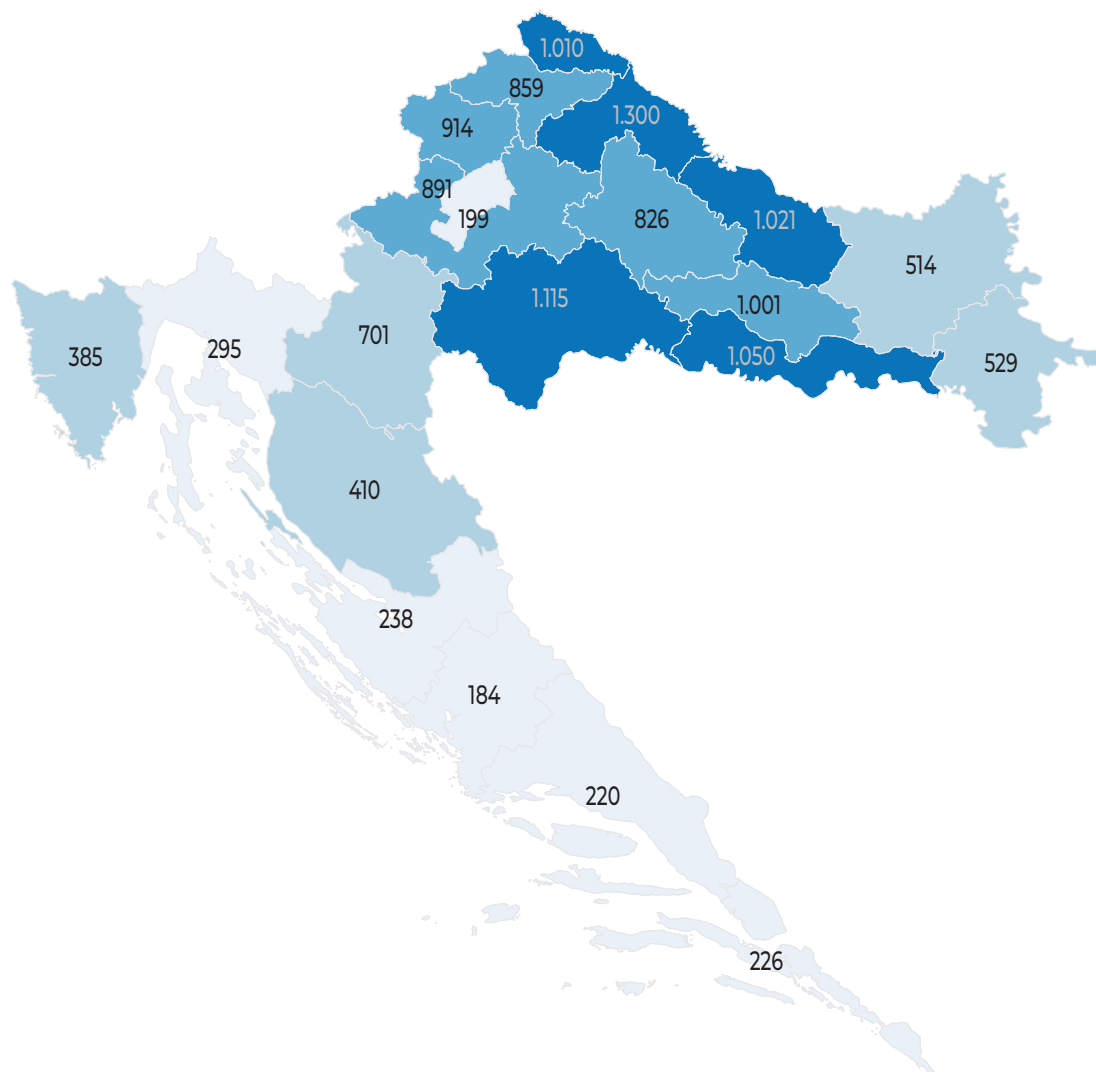
Tablica 3.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	306	1.779	4.100	7.324	12.979	17,2%
Primorsko-goranska	177	1.168	3.420	7.400	16.987	38,4%
Splitsko-dalmatinska	286	1.874	4.291	8.139	17.555	4,1%
Istarska	223	1.280	3.003	6.810	20.795	26,6%
Koprivničko-križevačka	3	15	75	315	1.175	47,5%
Bjelovarsko-bilogorska	2	30	217	823	2.940	188,8%
Osječko-baranjska	6	39	248	1.408	4.676	12,3%
Zagrebačka	16	79	273	869	3.062	8,1%
Sisačko-moslavačka	1	13	75	348	1.980	-39,9%
Varaždinska	13	74	277	980	6.004	132,5%
Zadarska	222	1.531	3.325	6.829	12.729	14,4%
Međimurska	19	78	198	502	1.901	-14,8%
Vukovarsko-srijemska	19	115	333	891	3.001	-10,5%
Virovitičko-podravska	15	37	102	402	1.227	-17,4%
Karlovačka	6	124	325	924	4.325	-18,8%
Brodsko-posavska	3	19	99	403	1.473	-16,4%
Šibensko-kninska	125	1.608	5.239	9.241	17.902	38,5%
Krapinsko-zagorska	2	42	166	475	1.541	10,9%
Dubrovačko-neretvanska	329	1.373	2.839	6.871	20.002	-7,6%
Požeško-slavonska	11	40	144	383	1.883	55,3%
Ličko-senjska	9	183	1.393	4.413	12.145	7,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2021. godine u m<sup>2</sup>. Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupnje bilježi Koprivničko-križevačka županija, i to od 1.300 m<sup>2</sup>. S medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m<sup>2</sup> zatim slijede Sisačko-moslavačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska, Međimurska i Požeško-slavonska županija. Ovako velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih građevina kao i okućnice sa zemljištem, a što je zapravo odraz nepravilnosti u evidencijama u zemljišnim knjigama, kupoprodajnim ugovorima i dr.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Za razliku od županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u obalnim županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća nije veća od 410 m<sup>2</sup>. Pritom najmanji medijan veličine obiteljske kuće bilježi Šibensko-kninska županija, od 184 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupnje na području Grada Zagreba iznosila je 2021. godine 199 m<sup>2</sup>.

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po županijama prikazani su u tablici 3.10. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile kuće u obalnim županijama i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 20 m<sup>2</sup> i manje, a u Dubrovačko-neretvanskoj od 23 m<sup>2</sup> i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Koprivničko-križevačkoj (327

m<sup>2</sup>), Požeško-slavonskoj (299 m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (272 m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (216 m<sup>2</sup>) i Zagrebačkoj županiji (163 m<sup>2</sup>). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Sisačko-moslavačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 20.000 m<sup>2</sup>.

Tablica 3.10.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini**

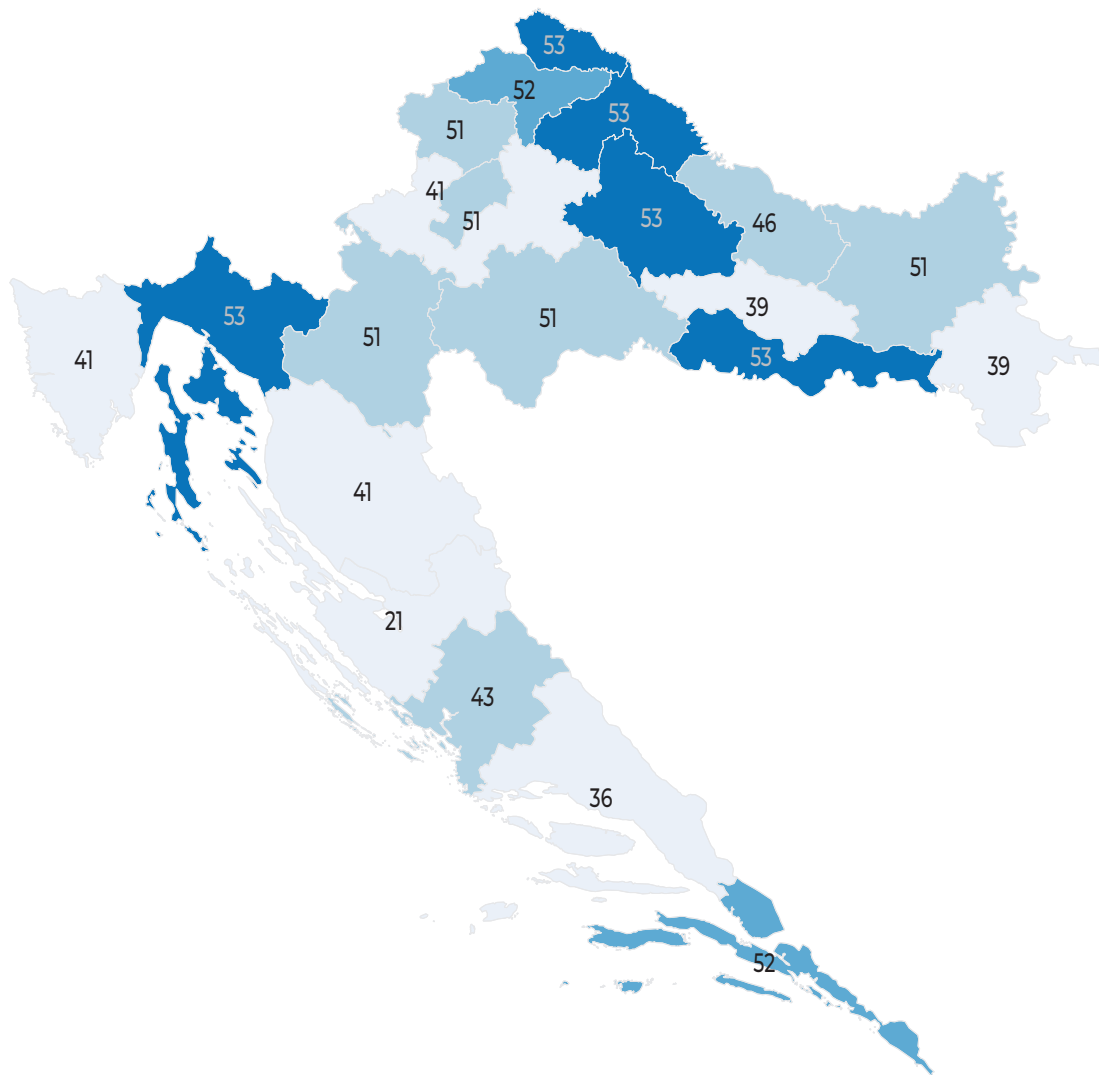
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	40	93	199	485	1.391	-42,0%
Primorsko-goranska	26	85	295	730	1.958	14,3%
Splitsko-dalmatinska	20	82	220	543	1.579	62,8%
Istarska	37	132	385	902	2.687	13,9%
Koprivničko-križevačka	327	687	1.300	2.867	10.512	5,5%
Bjelovarsko-bilogorska	68	395	826	2.795	20.915	-45,3%
Osječko-baranjska	72	197	514	1.374	5.345	123,3%
Zagrebačka	163	546	891	1.766	6.076	-3,2%
Sisačko-moslavačka	97	517	1.115	3.582	30.678	13,2%
Varaždinska	86	408	859	1.862	8.007	-15,6%
Zadarska	39	105	238	522	1.503	5,8%
Međimurska	143	536	1.010	1.911	5.195	1,3%
Vukovarsko-srijemska	65	247	529	1.031	3.214	-3,3%
Virovitičko-podravsko	272	633	1.021	2.614	5.974	-10,9%
Karlovačka	81	300	701	1.385	8.326	11,6%
Brodsko-posavska	216	507	1.050	2.912	13.808	12,7%
Šibensko-kninska	25	82	184	462	1.257	15,2%
Krapinsko-zagorska	76	458	914	1.896	9.621	4,7%
Dubrovačko-neretvanska	23	83	226	497	1.364	-15,5%
Požeško-slavonska	299	590	1.001	1.913	5.593	-3,7%
Ličko-senjska	30	102	410	1.319	13.265	4,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2021. s veličinama iz 2020. godine pokazuje kako se u većini županija, njih 13, u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Osječko-baranjskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Osječko-baranjskoj županiji se u 2021. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 284 m<sup>2</sup>, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 85 m<sup>2</sup> nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2020. manje kuće su se 2021. godine prodavale u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Gradu Zagrebu, Varaždinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Virovitičko-podravskoj, Požeško-slavonskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj. Najveće smanjenje medijalne površine prodanih kuća pritom bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija u kojoj je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2021. godini iznosio 826 m<sup>2</sup>, dok je godinu dana ranije iznosio 1.511 m<sup>2</sup>. Na području Grada Zagreba u 2021. godini trgovalo se obiteljskim kućama medijalne veličine 199 m<sup>2</sup>, a godinu dana ranije obiteljskim kućama medijalne površine 343 m<sup>2</sup>.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 53 godine, prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj i Brodsko-posavskoj županiji, što znači da su građene početkom 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 52 godine trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, dok su se u Gradu Zagrebu, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji prodavale kuće medijalne starosti od 51 godinu. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 21 godina i manje, što znači da su početkom 21. stoljeća. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 36 godina u Splitsko-dalmatinskoj do 46 godina u Virovitičko-podravskoj županiji.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini



Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2021. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Istarskoj županiji do godinu dana, u Zadarskoj do 2 godine, te do 3 godine u Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji. Istovremeno najstarijim kućama trgovalo se u Koprivničko-križevačkoj županiji (do 22 godine), te zatim u Bjelovarsko-bilogorskoj, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, do 21 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Brodsko-posavskoj županiji, i to starosti najmanje 65 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 141 godinu, što znači da su izgrađene potkraj 19. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Primorsko-goranskoj (138 godina), a najmanja u Brodsko-posavskoj županiji (44 godine).

Tablica 3.11.: **Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2021. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	41	51	61	81	4,1%
Primorsko-goranska	3	35	53	121	141	1,9%
Splitsko-dalmatinska	5	21	36	53	121	12,5%
Istarska	1	10	41	91	121	46,4%
Koprivničko-križevačka	22	43	53	61	91	20,5%
Bjelovarsko-bilogorska	21	41	53	61	91	6,0%
Osječko-baranjska	15	41	51	61	91	2,0%
Zagrebačka	10	32	41	52	71	2,5%
Sisačko-moslavačka	21	39	51	57	81	2,0%
Varaždinska	13	40	52	59	81	1,0%
Zadarska	2	11	21	41	96	5,0%
Međimurska	20	41	53	54	71	10,4%
Vukovarsko-srijemska	15	22	39	51	73	11,4%
Virovitičko-podravsko	21	36	46	53	71	-6,1%
Karlovačka	14	37	51	56	81	13,3%
Brodsko-posavska	21	41	53	61	65	6,0%
Šibensko-kninska	3	26	43	54	121	7,5%
Krapinsko-zagorska	12	39	51	54	91	21,4%
Dubrovačko-neretvanska	11	36	52	91	141	0,0%
Požeško-slavonska	13	21	39	51	71	-2,5%
Ličko-senjska	8	21	41	61	121	2,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

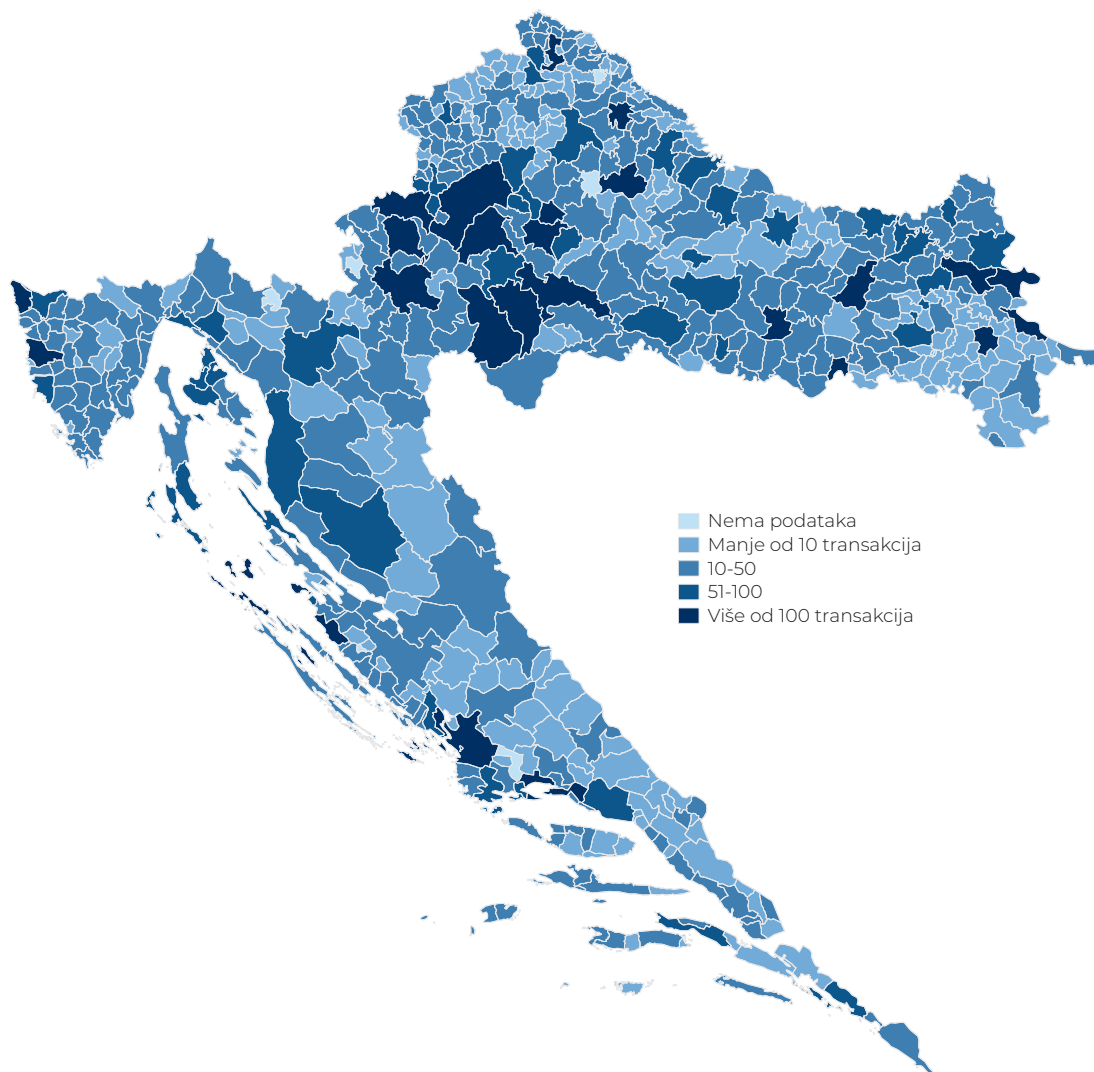
Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2021. u odnosu na 2020. godinu. U svega se 2 županije trgovalo novijim kućama, Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj, dok se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji trgovalo jednako starim kućama. U preostalim se 18 županija trgovalo starijim kućama. Značajno starijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Istarskoj županiji. U Istarskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2020. iznosila 28 godina, da bi 2021. godine iznosila 13 godina više odnosno 41 godinu. Zatim slijedi Krapinsko-zagorska županija u kojoj se 2020. godine trgovalo obiteljskim kućama starosti od 39 godina, a 2021. godine od 51 godine.

### 3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2021. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.766, iza kojeg slijede Osijek s 525 kupoprodaja, Zadar s 323, Vir s 267, Bjelovar s 267, Velika Gorica s 229, te Vukovar s 205 kupoprodaja. Više od 100 kupoprodaja bilježe još i Koprivnica, Petrinja, Vinkovci, Slavonski Brod, Samobor, Jastrebarsko, Sisak, Split, Glina, Karlovac, Šibenik, Kaštela, Poreč – Parenzo, Požega, Umag – Umago, Našice, Ivanić-Grad, Kloštar Ivanić, Čakovec i Erdut. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja nalazi se 48 JLS-ova, a najviše se JLS-ova, njih 277, nalazi u kategoriji od 10 do 50 kupoprodaja. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 198 JLS-a, a za šest jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2021. godini nije poznat.



Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2021. godini

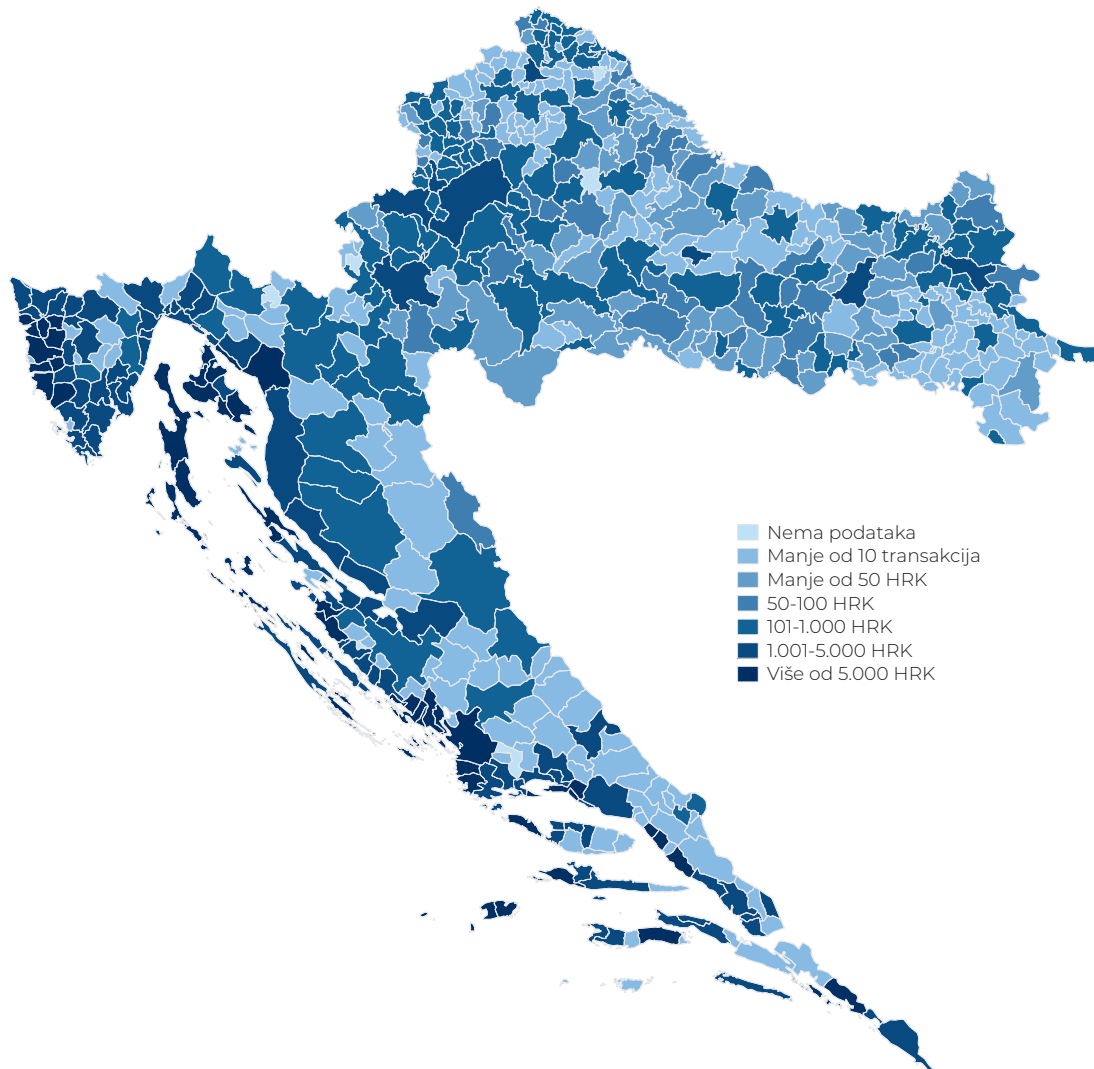


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2021. godini postižu gradovi i općine na prostoru obalnih županija. S medijalnim cijenama iznad 11.000 kuna po m<sup>2</sup> pritom se izdvajaju Vrsar (14.709 kuna), Vis (12.503 kune) i Tisno (11.124 kune). Medijalna cijena kuća iznad 10.000 kuna po m<sup>2</sup> postignuta je i u Tar-Vabrigi (10.843 kune), Svetom Lovreču (10.401 kuna) i Dubrovniku (10.186 kuna). Medijalna cijena obiteljskih kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je u 37 JLS-ova, 23 priobalne i 14 otočnih JLS-ova. Nadalje, od ukupno 76 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m<sup>2</sup>, svega se njih sedam nalazi u kontinentalnim županijama. To su redom: Grad Zagreb, Osijek, Varaždin, Daruvar, Zaprešić, Samobor i Karlovac. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> postižu se u 119 JLS-ova i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene

kuća po m<sup>2</sup> od 51 do 100 kuna ulazi 36 JLS-ova, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 62 grada i općine.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini

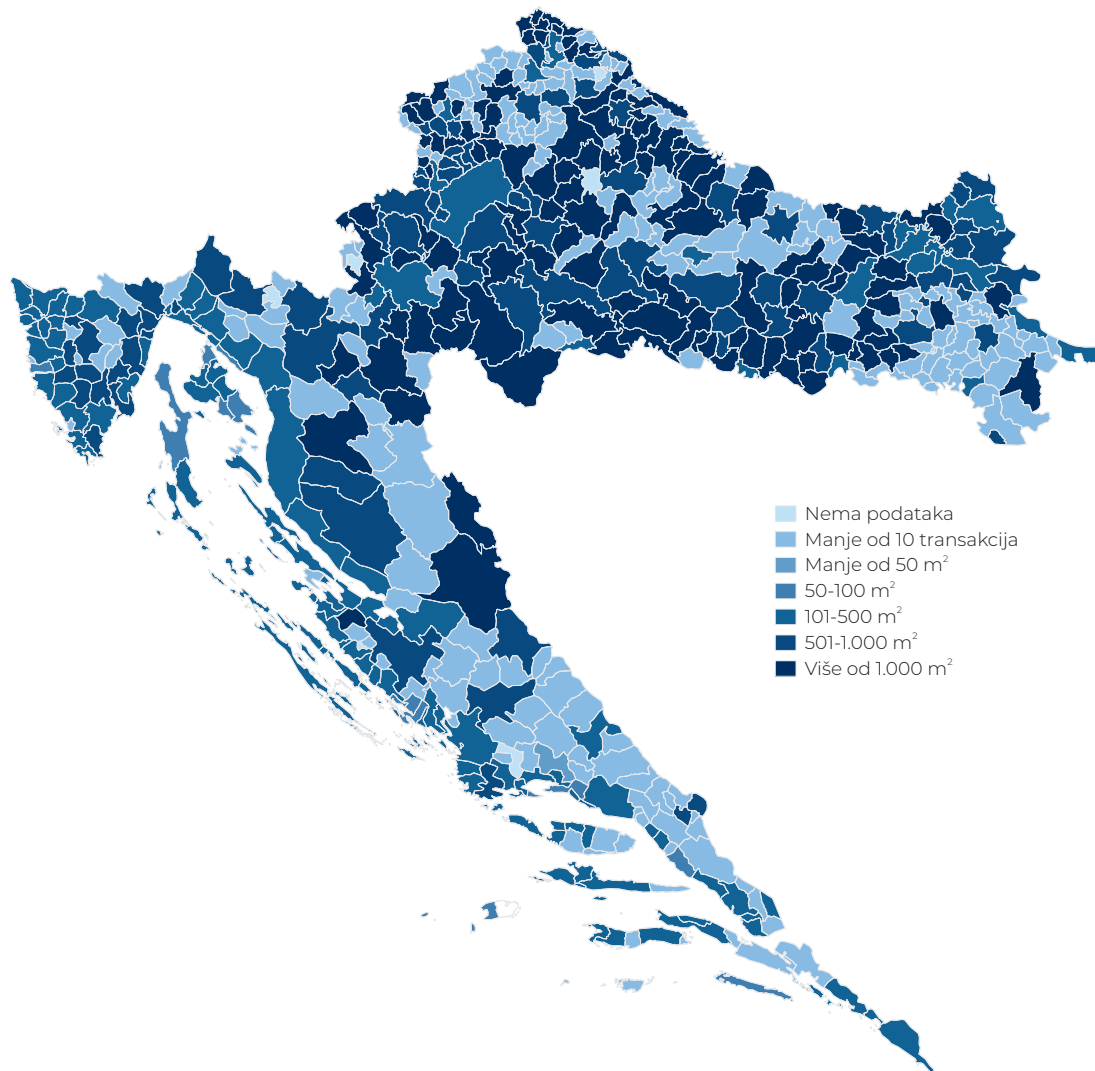


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz obalnih županija u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, gradova i općina ruralnog i kontinentalnog dijela Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine ispod 50 m<sup>2</sup> trgovalo u samo jednoj lokalnoj jedinici, u Klisu (45 m<sup>2</sup>), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m<sup>2</sup> u 11 JLS-ova, koje su sve s područja Jadranske Hrvatske. U 128 JLS-ova medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća kretala se od 1.000 do 5.000 m<sup>2</sup>,

a u 87 JLS-ova od 501 do 1.000 m<sup>2</sup>. Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća od 101 do 500 m<sup>2</sup> nailazimo u 124 JLS-a.

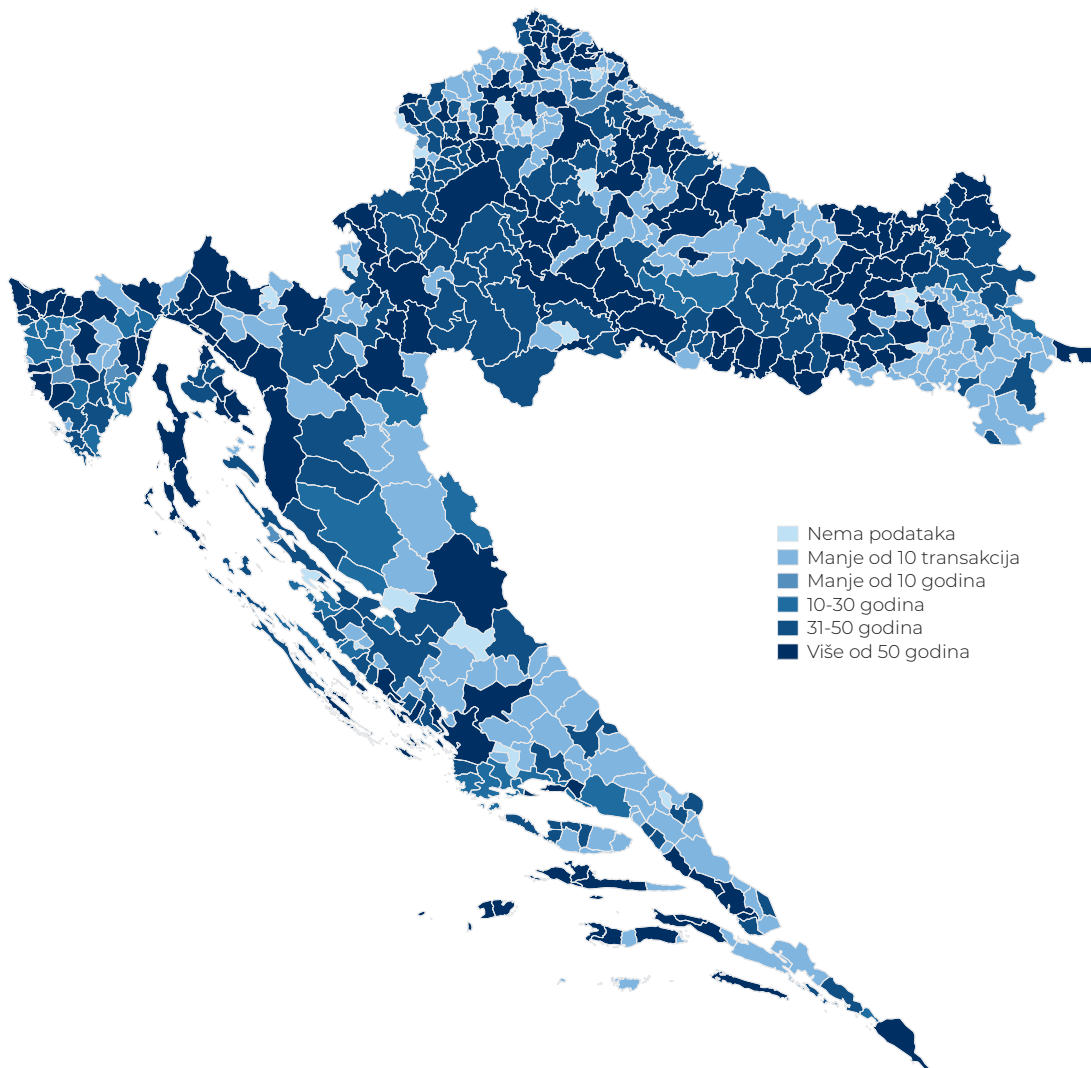
Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima. Najstarijim kućama, medijalne starosti 121 godina, trgovalo se u devet jadranskih JLS-ova, od kojih se sedam nalazi u Istarskoj (Bale, Buzet, Oprtalj, Grožnjan – Grisignana, Buje, Pazin i Žminj), a dva u Primorsko-goranskoj županiji (Cres i Mali Lošinj). Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 157 JLS-ova. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 134 JLS-a, dok je u 41 JLS-u medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. Najnovijim kućama, starijim 10 godina i manje, trgovalo se u svega četiri lokalne jedinice smještene u Jadranskoj Hrvatskoj, i to su redom: Gola, Sveta Nedjelja, Tinjan i Kanfanar.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2020. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća, 178, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 161 kupoprodajom slijedi katastarska općine Vrapče. Zatim slijede Trešnjevka sa 113, Maksimir sa 103, te Rudeš sa 101 kupoprodajom. U preostalim katastarskim općinama, njih 27, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Jakuševcu do 66 u Peščenici. Manje od 10 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u 14 katastarskih općina.

U odnosu na 2020. porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini zabilježen je u 21 katastarskoj općini, dok je do pada prodaje došlo u njih 11. U katastarskoj općini, Odri, u 2021. godini se prodao jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Šestine i Maksimir, za 361,5 i 110,2 posto. Zatim slijede katastarske općine Rudeš (98 posto), Blato (72,7 posto), Vrapče (67,7 posto), Dubrava (61,8 posto), Klara (55,3 posto), Trešnjevka (54,1 posto), Centar (51,5 posto) i Gornji Stenjevec (50 posto). U preostalim općinama u kojima je zabilježen međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća, on se kretao u rasponu od 7,7 posto u katastarskoj općini Gračani do 47,1 posto u katastarskoj općini Žitnjak. S druge strane, najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2021. u odnosu na 2020. godinu zabilježen je u Sesvetama (-52,8 posto), Kupinečkom Kraljevcu (-31,3 posto) i Vurnovcu (-29,4 posto) i Čučerju (-28 posto). U preostalim 7 katastarskih općina prodaja kuća je na međugodišnjoj razini pala u rasponu od 25 posto u Šašincima do 7,1 posto u Podsusedu.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> od 7.938 kune, zabilježena je u katastarskoj općini Trnje. Nakon nje slijede katastarska općina Trešnjevka s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 7.879 kuna po m<sup>2</sup>, općina Rudeš s medijalnom cijenom od 7.396 kune po m<sup>2</sup> te općina Centar s cijenom od 6.797 kuna po m<sup>2</sup>. U cjenovnu kategoriju od 5.000 do 6.000 kuna po m<sup>2</sup> ulaze 4 katastarske općine: Maksimir, Sesvete, Peščenica i Sesvete Novo. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na krajnjem istoku grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 3.445 kuna (Resnik) do 4.839 kuna (Vrapče). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim općinama Goranec i Kupinečki Kraljevec i to po medijalnoj cijeni manjoj od 455 i 549 kune po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> niža od 1.000 kuna zabilježena je i u katastarskim općinama Markuševac, Demerje, Granešina Nova.

Tablica 3.12.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m<sup>2</sup> u HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	38	1.748,7	310	51	72,7%	-45,0%	-19,5%	27,5%
Brezovica	15	1.431,2	720	11	-11,8%	120,5%	-11,7%	4,8%
Centar	50	6.797,3	232	53	51,5%	-6,2%	-51,9%	-11,7%
Črnomerec	50	3.704,0	352	61	31,6%	17,0%	5,1%	10,9%
Čučerje	18	1.080,6	229	51	-28,0%	32,5%	-48,1%	2,0%
Demerje	17	798,1	556	31	*	*	*	*
Dubrava	178	4.597,7	152	52	61,8%	20,4%	-37,0%	0,0%
Đurđekovec	11	3.773,8	601	36	10,0%	372,5%	-20,5%	-10,0%
Goranec	12	455,1	116	21	*	*	*	*
Gornje Vrapče	33	1.506,9	520	51	10,0%	-48,8%	47,0%	-10,5%
Gornji Stenjevec	36	1.136,2	666	27	50,0%	-24,6%	34,3%	-22,9%
Gračani	28	2.409,9	307	43	7,7%	36,8%	-21,7%	-14,0%
Granešina Nova	41	822,0	541	46	28,1%	-28,7%	-15,5%	-13,2%
Jakuševac Novi	10	4.687,6	168	36	*	*	*	*
Klara	59	3.556,9	240	46	55,3%	-24,4%	-19,6%	15,0%
Kupinečki Krajljevec	11	549,1	692	41	-31,3%	-4,2%	-4,6%	105,0%
Maksimir	103	5.613,3	247	53	110,2%	-23,1%	-12,4%	1,9%
Markuševac	21	659,2	313	53	16,7%	-27,6%	-38,5%	32,5%
Mikulići	25	1.711,2	616	56	-16,7%	15,7%	17,8%	-6,7%
Odra	12	1.458,7	600	51	0,0%	74,8%	18,2%	13,3%
Peščenica	66	5.487,8	105	53	46,7%	-2,2%	-40,0%	6,0%
Podsused	13	1.133,9	302	71	-7,1%	-32,5%	-49,0%	*
Remete	35	3.586,2	387	53	-20,5%	-8,9%	19,5%	3,9%
Resnik	42	3.344,9	204	48	31,3%	0,5%	-42,9%	-2,0%
Rudeš	101	7.395,9	116	61	98,0%	-3,1%	-46,8%	5,2%
Sašimovec	15	4.232,0	493	26	-25,0%	40,5%	-37,7%	-35,0%
Šestine	60	3.861,8	629	41	361,5%	11,0%	-34,2%	-3,5%
Sesvete	25	5.559,0	274	41	-52,8%	19,5%	-29,2%	2,5%
Sesvete Novo	49	5.487,8	126	41	*	*	*	*
Sesvetski Krajljevec	45	4.307,6	376	40	-18,2%	32,1%	-36,8%	-1,3%
Stenjevec	43	3.678,1	289	56	34,4%	2,2%	-22,8%	12,0%
Trešnjevka	131	7.878,8	98	61	54,1%	55,8%	-42,1%	17,3%
Trnje	65	7.937,5	86	61	14,0%	100,7%	-41,5%	1,7%
Vrapče	161	4.838,9	120	56	67,7%	-23,2%	-40,1%	9,8%
Vugrovec	13	2.591,9	100	40	-13,3%	190,3%	-86,1%	-4,8%
Vurnovec	12	3.509,3	186	21	-29,4%	277,3%	-81,9%	-47,5%
Žitnjak	50	2.421,3	103	53	47,1%	-24,9%	-51,8%	31,3%

Napomena: \* Nema podataka u 2020. godini.

Izvori: EIZ i MPG1.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2021. godini zabilježen je u 18 katastarskih općina, dok njih 15 bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2021. ili 2020. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Đurđekovec, od 372,5 posto i općini Vurnovec, od 277,3 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Vugrovec, Brezovica, i Trnje s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 100 posto. U preostalih se 13 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 0,5 posto koliko je zabilježena u Resniku do 74,8 posto u Odri. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Gornje Vrapče (-48,8 posto), Blato (-45 posto), Kupinečki Kraljevec (-43,3 posto) i Podsused (-32,5), a najmanji u katastarskim općinama Peščenica (-2,2 posto) i Rudeš (-3,1 posto).

U 2021. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Brezovica i Kupinečki Kraljevec, i to medijalne veličine od 720 i 692 m<sup>2</sup>. Zatim slijede katastarske općine Gornji Stenjevec (666 m<sup>2</sup>), Šestine (629 m<sup>2</sup>), Mikulići (616 m<sup>2</sup>), Đurđekovec (601 m<sup>2</sup>), Odra (600 m<sup>2</sup>), Demerje (556 m<sup>2</sup>), Granešina Nova (541 m<sup>2</sup>) te Gornje Vrapče (520 m<sup>2</sup>). U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 500 m<sup>2</sup> nalazi se 15 katastarskih općina. Izuzev katastarske općine Centar, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2021. godini prodavale su se u katastarskoj općini Trnje (86 m<sup>2</sup>) i općini Trešnjevka (98 m<sup>2</sup>). U 10 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 100 do 200 m<sup>2</sup>. U usporedbi s 2020. godinom u 2021. godini se trgovalo većim kućama u svega 6 katastarskih općina, Gornjem Vrapču, Gornjem Stenjevcu, Remetama, Odri, Mikulićima i Črnomercu. Pritom najveće povećanje medijalne veličine prodane obiteljske kuće zabilježeno je u Gornjem Vrapču, i to s 354 m<sup>2</sup> u 2020. na 520 m<sup>2</sup> u 2021. godini. U preostalih se 27 katastarskih općina u 2021. godini trgovalo manjim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije. Tako je najveće smanjenje medijalne veličine obiteljske kuće zabilježeno u katastarskim općinama Vugrovec (s 201 m<sup>2</sup> u 2020. na 100 m<sup>2</sup> u 2021.) i Vurnovec (s 719 m<sup>2</sup> u 2020. na 186 m<sup>2</sup> u 2021.).

Najstarije kuće, medijalne starosti 71 godinu, prodavale su se u 2021. godini u katastarskoj općini Podsused, iza koje slijede katastarske općine Črnomerec, Rudeš, Trešnjevka i Trnje u kojima se trgovalo kućama medijalne starosti od 61 godinu. Kućama medijalne starosti od 50 do 58 godina trgovalo se u 14 katastarskih općina: Rudeš, Gornje Vrapče, Črnomerec, Granešina Nova, Dubrava, Maksimir, Trešnjevka, Remete, Vrapče, Peščenica, Čučerje, Dragonožec, Stenjevec i Gračani. U 14 katastarskih općina trgovalo se kućama medijalne starosti od 51 (Blato, Čučerje, Gornje Vrapče i

Odra) do 56 (Mikulići, Stenjevec i Vrapče) godina. Najnovije kuće, medijalne starosti do 25 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Brezovica (11 godina) Goranec i Vurnovec i (21 godina). U usporedbi s 2020. godinom u 2021. godini u 18 katastarskih općina trgovalo se starijim, a u 13 katastarskih općina novijim kućama. Znatno novije kuće prodavane su u katastarskim općinama Vurnovec, Gornji Stenjevec i Šašincevec. Tako se u Vurnovcu medijalna starost kuća prilikom kupnje smanjila s 42 godine u 2020. na 21 godinu starosti u 2021., u Gornjem Stenjevcu s 35 na 27 godina starosti, a u Šašincevcu s 40 na 26 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je u katastarskoj općinama Kupinečki Kraljevec, gdje se 2020. godine trgovalo kućama medijalne starosti 20 godina, da bi se 2021. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 41 godinu. Zatim slijede općine Markuševac, Žitnjak i Blato. U katastarskim općinama Markuševac i Žitnjak medijalna starost kuća prilikom kupnje povećala se s 40 godine u 2020. na 53 godine starosti u 2021. godini, a u katastarskoj općini Blato s 40 na 51 godinu starosti.





## 4. Pregled zemljišta

### 4.1. Građevinska zemljišta

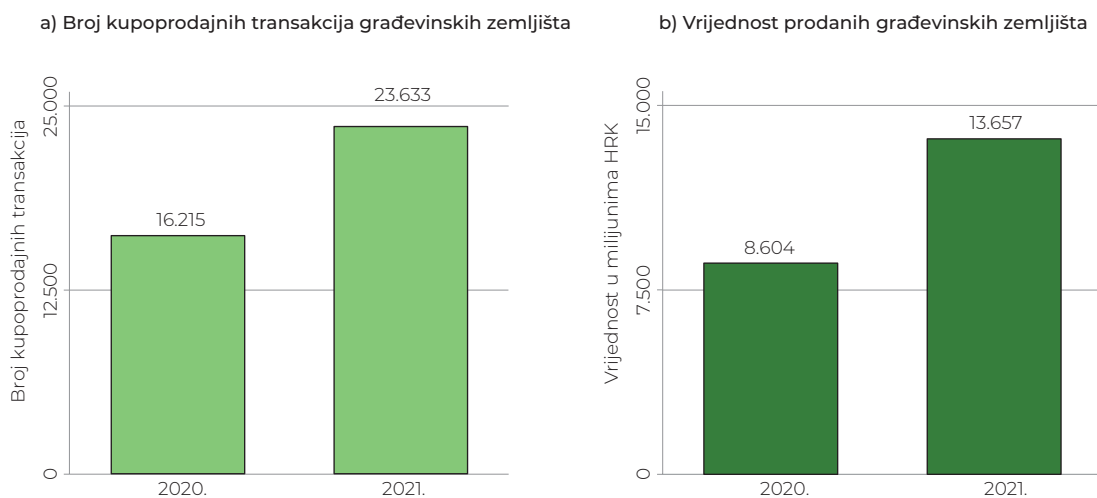
#### 4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2021. godini ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2021. godini ostvareno je 45,7 posto više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7 posto. Prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija se povećala na 577.878 kuna u 2021. godini. U 2020. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,6 milijardi kuna. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 39.848 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od gotovo 22,3 milijardi kuna.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2021. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2021. godini iznosila 337 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 337 kuna po m<sup>2</sup> i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem

337 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2021. godini bila za 17,4 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bila je veća nego prethodne godine a iznosila je 10 kuna po m<sup>2</sup>. S druge strane, cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 1.852 kune po m<sup>2</sup> što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 1.852 kune po m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta porasla je u odnosu na prethodnu godinu i u 2021. godini je iznosila je 1.842 kune po m<sup>2</sup>.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2021. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	10	105	337	716	1.852	17,4%
Veličina u m <sup>2</sup>	23	229	616	1.204	4.419	12,6%

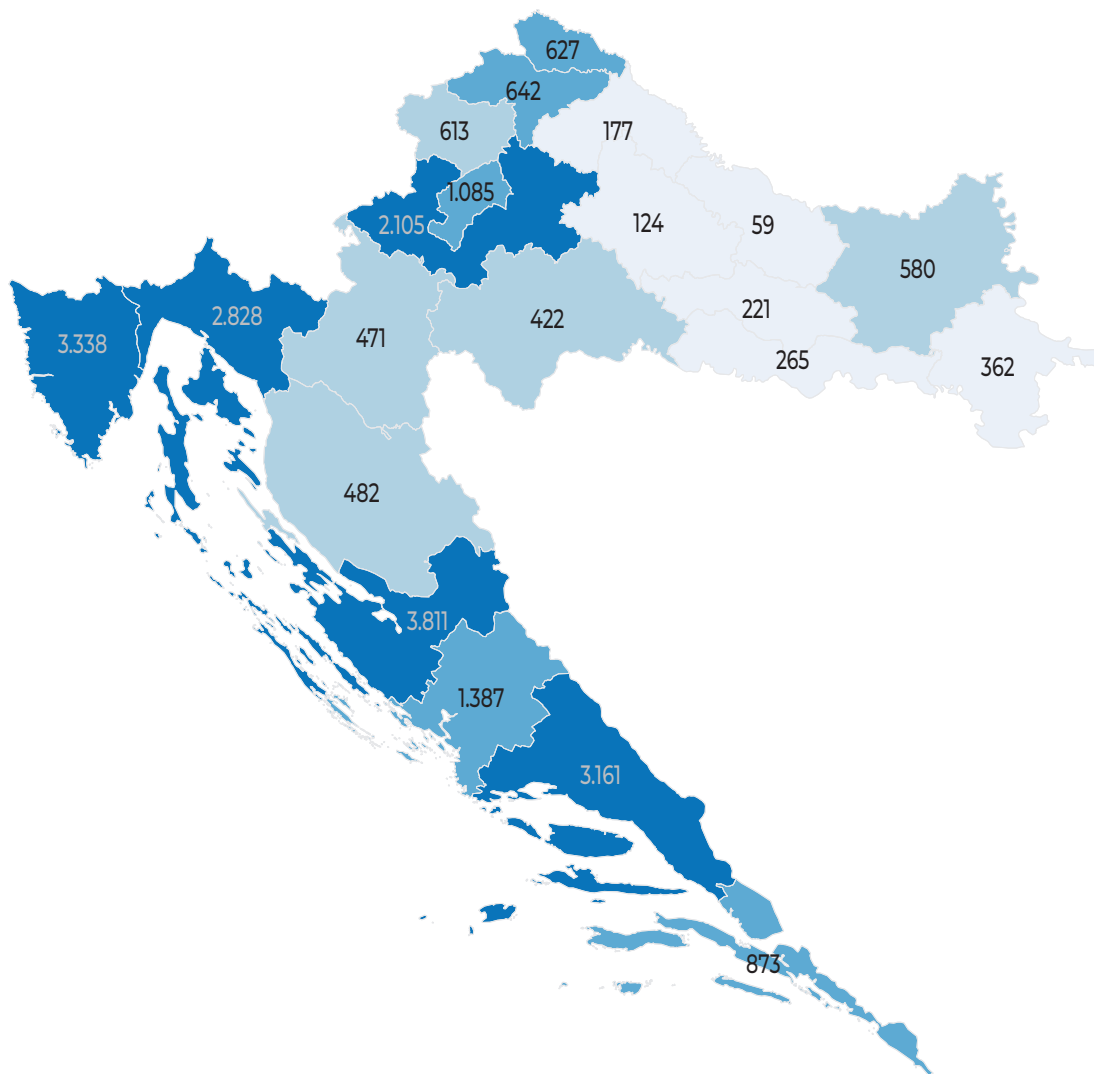
Izvori: EIZ i MPGI.

#### 4.1.2. Na razini županija

Pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. godini su Zadarska, Istarska, Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Tako je u Zadarskoj županiji ostvareno 3.811 kupoprodaja, u Istarskoj 3.338, u Splitsko-

dalmatinskoj županiji 3.161, u Primorsko-goranskoj županiji 2.828, a u Zagrebačkoj županiji 2.105 kupoprodaja građevinskog zemljišta. U tim je županijama ostvareno 64,5 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj 2021. godine. Treba napomenuti da je u svim tim županijama u 2021. godini zabilježeno i međugodišnje povećanje prodaje građevinskog zemljišta. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 100, zabilježila je u 2021. godini Virovitičko-podravska županija, u kojoj je ostvareno samo 59 kupoprodaja građevinskog zemljišta, a što je za 4,8 posto manje nego u prethodnoj godini. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta odvija se na prostoru sedam obalnih županija, čak 67,2 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 32,8 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

Slika 4.2.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta u 2021. godini zabilježile su sve županije osim Virovitičko-podravske županije (tablica 4.2.). Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježila je Koprivničko-križevačka županija u kojoj se broj kupoprodaja povećao za 118,5 posto, Zadarska županija s povećanjem od 81,0 posto, te Zagrebačka županija s međugodišnjim rastom od 73,5 posto. Kao i u 2020. godini, Virovitičko-podravska županija je zabilježila smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta. U toj županiji u 2021. godini međugodišnji pad broja kupoprodaja iznosio je 4,8 posto. I ovdje je zanimljivo ispitati postoje li razlike u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije.

Podaci prikazani u tablici 4.2. ukazuju kako se u gradovima sjedištima županija uglavnom ostvaruje manji broj kupoprodaja građevinskog zemljišta nego u ostatku županija. Jedino je u Koprivničko-križevačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji zabilježen veći broj kupoprodajnih transakcija u županijskom središtu nego u ostatku županije bez grada koji je županijsko središte. Kao i u 2020. godini, najveća razlika u korist ostatka županije zabilježena je u Istarskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Pazinu, 2021. godine ostvareno svega 34 kupoprodaje građevinskog zemljišta, dok ostatak Istarske županije bilježi 3.304 kupoprodaja.

Najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. godini zabilježen je u županijskim sjedištima Koprivnici, od 344,4 posto, Vukovaru, od 206,9 posto i Karlovcu, od 182,4 posto. S druge strane, najveće smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno u Pazinu (-32,0 posto), Bjelovaru (-14,9 posto) i Slavonskom Brodu (-10,5 posto).

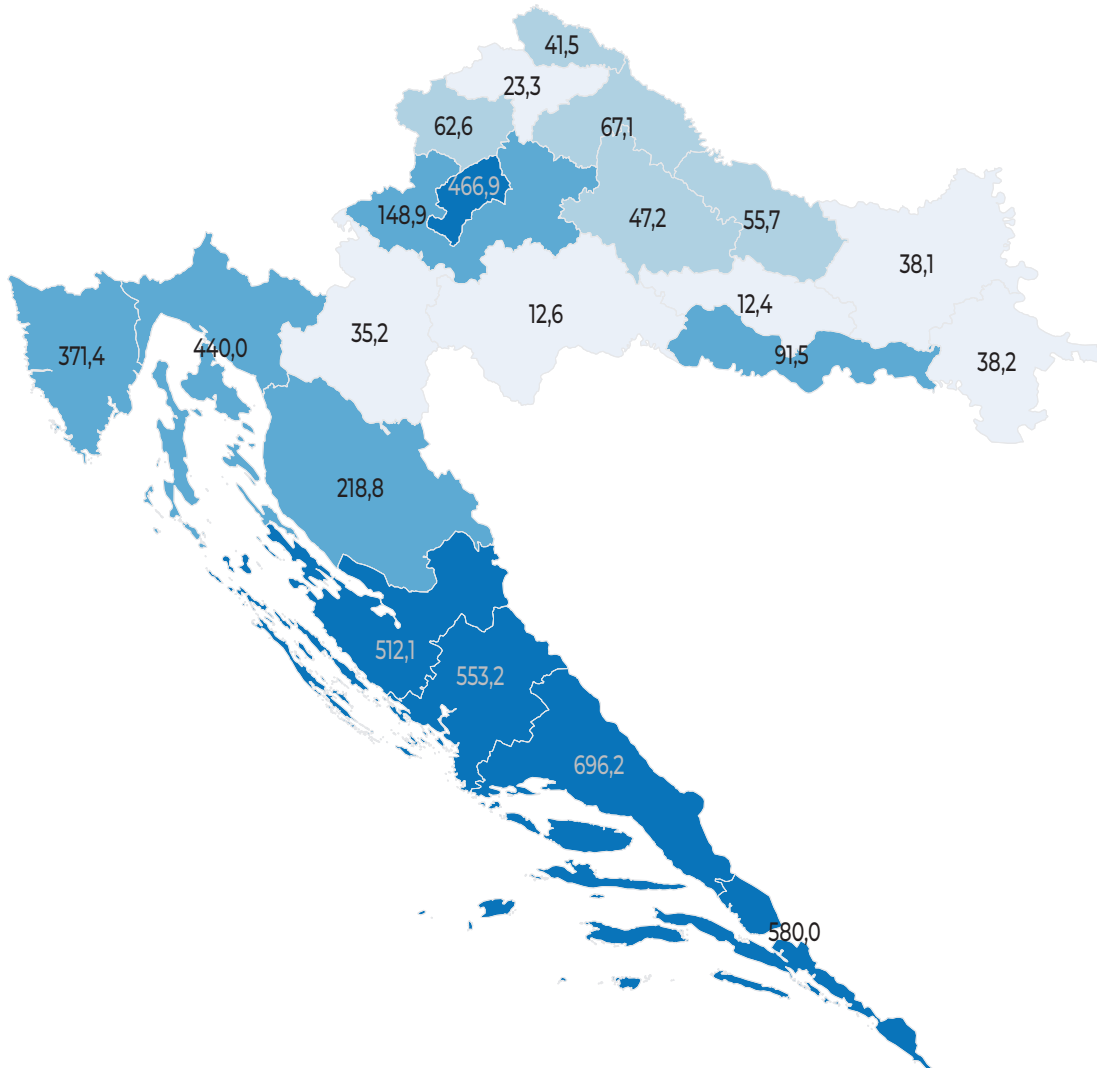
Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostatku Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2021. godini je Splitsko-dalmatinska županija bila županija s najvišom medijalnom cijenom građevinskih zemljišta. U 2021. godini medijalna cijena građevinskih zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 696,2 kune po m<sup>2</sup>. Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (580 kuna po m<sup>2</sup>), Šibensko-kninska županija (553,2 kune po m<sup>2</sup>) te Zadarska županija (512,1 kune po m<sup>2</sup>). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 12,4 kune po m<sup>2</sup> i Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 12,6 kune po m<sup>2</sup>. Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su još Bjelovarsko-bilogorska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Karlovačka, te Varaždinska županija.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2021. godini, vidljivo je da do povećanja cijene dolazi u 13 županija, dok u 8 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2021. godini Sisačko-moslavačka županija gdje je zabilježen godišnji rast od 113,6 posto. Osim u Sisačko-moslavačkoj županiji, međugodišnji rast cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Ličko-senjska, Virovitičko-podravska, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska, Brodsko-posavska, Istarska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Zadarska županija.

S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Požeško-slavonskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji. U Požeško-slavonskoj županiji medijalna cijena je u 2021. godini bila za 35,8 posto manja nego u prethodnoj godini, dok je Koprivničko-križevačkoj županiji medijalna cijena bila manja za 35,9 posto. I ovdje je zanimljivo ispitati razlike u ostvarenoj medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz tablice 4.2. može se uočiti kako je u većini županija, njih 15, slučaj da se na području grada sjedišta županije postiže znatno viša medijalna cijena po m<sup>2</sup> nego u ostatku županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni u korist grada administrativnog sjedišta županije zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u Splitu iznosila 1.292,6 kuna po m<sup>2</sup> dok je u ostatku Splitsko-dalmatinske županije iznosila 674,2 kune po m<sup>2</sup>. Manja medijalna cijena građevinskog zemljišta u središtu županije nego u ostatku županije ostvarena je u Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Šibensko-kninskoj i Ličko-senjskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2021. godini po gradovima sjedištima županija, vidljivo je da 12 gradova županijskih sjedišta bilježi međugodišnji rast medijalne cijene. To su Split, Rijeka, Vukovar, Čakovec, Sisak, Krapina, Slavonski Brod, Virovitica, Pazin, Bjelovar, Zadar i Gospić. Pritom gradovi Split, Pazin, Bjelovar, Zadar, Čakovec, Virovitica i Krapina bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku svojih županija. U Zadarskoj, Međimurskoj i Virovitičko-podravskoj županiji medijalne cijene građevinskog zemljišta ostvaruju međugodišnji rast u gradovima sjedištima tih županija, ali istovremeno bilježe pad u području izvan grada sjedišta. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2021. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Koprivnica (-71,8 posto), Požega (-61,8 posto), Karlovac (-33,8 posto), Varaždin (-28,3 posto), Osijek (-26,0 posto), Šibenik (-14,4 posto) Dubrovnik (-5,7 posto).

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.2.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	908	1.085	19,5%	486,5	466,9	-4,0%
Primorsko-goranska	2.097	2.828	34,9%	367,6	440,0	19,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.915	2.511	31,1%	364,3	433,0	18,9%
Rijeka	182	317	74,2%	429,6	447,3	4,1%
Splitsko-dalmatinska	2.299	3.161	37,5%	663,7	696,2	4,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.081	2.821	35,6%	636,0	674,2	6,0%
Split	218	340	56,0%	1.089,3	1.292,6	18,7%
Istarska	2.252	3.338	48,2%	334,8	371,4	10,9%
Istarska (bez Pazina)	2.202	3.304	50,0%	341,0	374,8	9,9%
Pazin	50	34	-32,0%	159,9	177,5	11,0%
Koprivničko-križevačka	81	177	118,5%	104,6	67,1	-35,9%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	54	57	5,6%	84,8	105,0	23,8%
Koprivnica	27	120	344,4%	168,4	47,5	-71,8%
Bjelovarsko-bilogorska	113	124	9,7%	61,7	47,2	-23,5%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	46	67	45,7%	31,8	37,5	17,9%
Bjelovar	67	57	-14,9%	118,4	142,3	20,2%
Osječko-baranjska	546	580	6,2%	28,5	38,1	33,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	441	427	-3,2%	17,5	20,5	17,1%
Osijek	105	153	45,7%	360,3	266,6	-26,0%
Zagrebačka	1.213	2.105	73,5%	116,4	148,9	27,9%
Sisačko-moslavačka	277	422	52,3%	5,9	12,6	113,6%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	224	329	46,9%	3,1	8,9	187,1%
Sisak	53	93	75,5%	40,5	79,1	95,3%
Varaždinska	558	642	15,1%	25,2	23,3	-7,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	533	586	9,9%	21,2	17,5	-17,5%
Varaždin	25	56	124,0%	268,4	192,5	-28,3%
Zadarska	2.105	3.811	81,0%	499,8	512,1	2,5%
Zadarska (bez Zadra)	1.526	2.916	91,1%	447,8	446,6	-0,3%
Zadar	579	895	54,6%	764,8	846,3	10,7%
Međimurska	463	627	35,4%	43,0	41,5	-3,5%
Međimurska (bez Čakovca)	339	468	38,1%	29,9	28,4	-5,0%
Čakovec	124	159	28,2%	211,1	218,6	3,6%
Vukovarsko-srijemska	256	362	41,4%	26,8	38,2	42,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	227	273	20,3%	19,8	29,9	51,0%
Vukovar	29	89	206,9%	64,0	77,6	21,3%
Virovitičko-podravska	62	59	-4,8%	46,3	55,7	20,3%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	25	25	0,0%	46,5	28,3	-39,1%
Virovitica	37	34	-8,1%	46,0	100,5	118,5%
Karlovačka	286	471	64,7%	41,7	35,2	-15,3%

Karlovačka (bez Karlovca)	235	327	39,1%	35,0	25,7	-26,6%
Karlovac	51	144	182,4%	102,7	68,0	-33,8%
Brodsko-posavska	227	265	16,7%	82,0	91,5	11,6%
Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	84	137	63,1%	39,0	43,8	12,3%
Slavonski Brod	143	128	-10,5%	150,5	150,9	0,3%
Šibensko-kninska	950	1.387	46,0%	513,2	553,2	7,8%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	653	993	52,1%	514,9	600,6	16,6%
Šibenik	297	394	32,7%	509,0	435,5	-14,4%
Krapinsko-zagorska	370	613	65,7%	54,5	62,6	14,9%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	292	523	79,1%	37,8	55,9	47,9%
Krapina	78	90	15,4%	75,0	128,0	70,7%
Dubrovačko-neretvanska	650	873	34,3%	611,8	580,0	-5,2%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	527	725	37,6%	478,5	527,2	10,2%
Dubrovnik	123	148	20,3%	1.359,6	1.282,4	-5,7%
Požeško-slavonska	184	221	20,1%	19,3	12,4	-35,8%
Požeško-slavonska (bez Požege)	137	166	21,2%	8,6	9,6	11,6%
Požega	47	55	17,0%	161,4	61,7	-61,8%
Ličko-senjska	318	482	51,6%	179,8	218,8	21,7%
Ličko-senjska (bez Gospića)	290	421	45,2%	215,2	292,4	35,9%
Gospić	28	61	117,9%	91,7	108,5	18,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2021. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Sisačko-moslavačkoj i Varaždinskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 1,1, odnosno 1,8 kuna po m<sup>2</sup> i manje. Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Istarskoj županiji (75 kuna po m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (74,3 kune po m<sup>2</sup>), Zadarskoj županiji (66,8 kuna po m<sup>2</sup>), te Primorsko-goranskoj županiji (60 kuna po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Požeško-slavonskoj (145,2 kune po m<sup>2</sup>), Sisačko-moslavačkoj (183 kune po m<sup>2</sup>), Varaždinskoj (262,6 kune po m<sup>2</sup>), te Karlovačkoj županiji (279,2 kune po m<sup>2</sup>). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (3.026,4 kune po m<sup>2</sup>). Cijenu veću od 2.000 kuna po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2021. godini i Grad Zagreb (2.745,2 kune po m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanska (2.331,6 kuna po m<sup>2</sup>) i Zadarska županija (2.311,7 kune po m<sup>2</sup>). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.974,1 kune po m<sup>2</sup>, te u Gradu Zagrebu gdje



je iznosila 2.689,2 kune po m<sup>2</sup>. S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 142,7 kuna po m<sup>2</sup>.

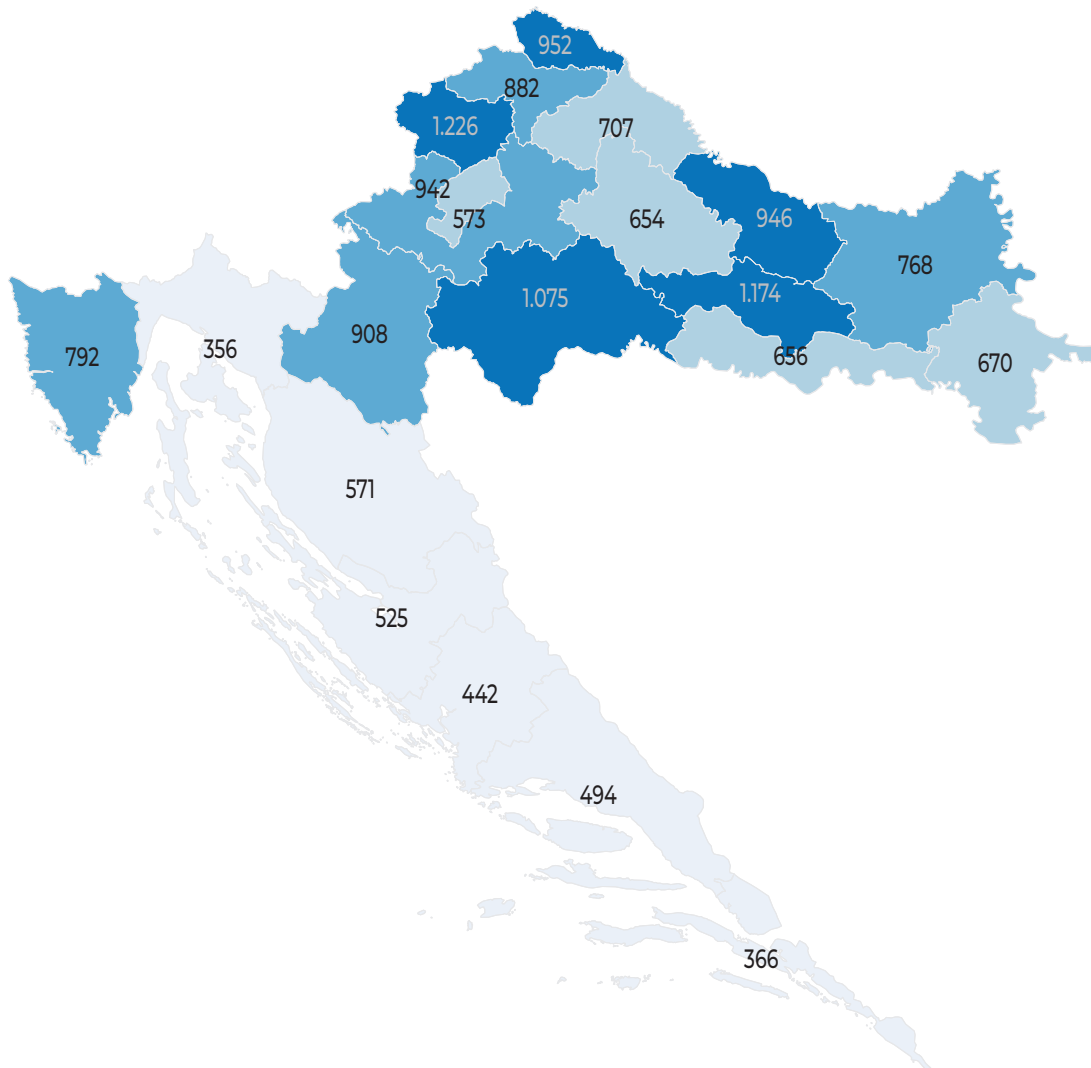
Tablica 4.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	56,0	209,9	466,9	983,4	2.745,2	-4,0%
Primorsko-goranska	60,0	210,3	440,0	750,4	1.539,8	19,7%
Splitsko-dalmatinska	52,3	352,7	696,2	1.165,6	3.026,4	4,9%
Istarska	75,0	192,3	371,4	636,0	1.291,9	10,9%
Koprivničko-križevačka	2,7	17,2	67,1	194,7	352,3	-35,9%
Bjelovarsko-bilogorska	3,4	22,9	47,2	144,9	380,5	-23,6%
Osječko-baranjska	3,3	10,3	38,1	138,3	661,2	33,8%
Zagrebačka	15,7	69,3	148,9	326,0	898,6	27,9%
Sisačko-moslavačka	1,1	3,6	12,6	49,3	183,0	113,4%
Varaždinska	1,8	6,4	23,3	83,6	262,6	-7,6%
Zadarska	66,8	290,3	512,1	888,2	2.311,7	2,5%
Međimurska	4,5	18,0	41,5	147,2	513,3	-3,6%
Vukovarsko-srijemska	3,3	10,4	38,2	94,3	415,3	42,5%
Virovitičko-podravska	7,7	14,4	55,7	145,1	1.199,0	20,3%
Karlovačka	3,1	13,2	35,2	90,6	279,2	-15,5%
Brodsko-posavska	8,4	41,0	91,5	157,1	322,9	11,5%
Šibensko-kninska	42,6	269,2	553,2	933,0	1.898,7	7,8%
Krapinsko-zagorska	5,3	25,0	62,6	122,0	340,4	14,9%
Dubrovačko-neretvanska	74,3	274,6	580,0	1.052,7	2.331,6	-5,2%
Požeško-slavonska	2,5	5,5	12,4	33,4	145,2	-36,0%
Ličko-senjska	15,1	77,4	218,8	500,2	1.062,2	21,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijalne veličine iznad 1.000 m<sup>2</sup> trgovalo se samo u Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, te Sisačko-moslavačkoj županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m<sup>2</sup> zabilježile su Međimurska, Virovitičko-podravska, Zagrebačka, Karlovačka, Varaždinska, Istarska, Osječko-baranjska, Koprivničko-križevačka, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Ličko-senjska, Zadarska županija i Grad Zagreb. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila je 356 m<sup>2</sup> u Primorsko-goranskoj županiji, a 366 m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2021. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 9 m<sup>2</sup> ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Požeško-slavonskoj županiji i to veličine do 181 m<sup>2</sup>. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su, kao i u prethodnoj godini, bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i to veličine od 2.098 m<sup>2</sup>. Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Virovitičko-podravskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 31.052 m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je

najveća u Virovitičko-podravskoj županiji, gdje je iznosila 31.003 kvadratnih metara, a najmanja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 2.087 kvadratnih metara.

Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	218	573	1.000	2.850	5,9%
Primorsko-goranska	9	88	356	876	3.006	17,5%
Splitsko-dalmatinska	18	130	494	960	3.462	16,2%
Istarska	37	367	792	1.325	4.041	12,6%
Koprivničko-križevačka	53	320	707	1.591	7.254	70,0%
Bjelovarsko-bilogorska	151	453	654	1.151	5.039	23,0%
Osječko-baranjska	69	385	768	1.648	9.322	7,4%
Zagrebačka	50	541	942	1.888	7.958	10,0%
Sisačko-moslavačka	130	568	1.075	3.168	10.000	7,1%
Varaždinska	46	400	882	1.832	4.696	-1,8%
Zadarska	29	220	525	926	3.137	15,1%
Međimurska	30	530	952	1.905	8.412	10,2%
Vukovarsko-srijemska	104	417	670	1.500	8.429	-3,0%
Virovitičko-podravska	49	507	946	2.295	31.052	55,3%
Karlovačka	85	483	908	1.514	5.497	35,3%
Brodsko-posavska	101	469	656	1.301	3.583	8,6%
Šibensko-kninska	14	115	442	818	2.270	-3,5%
Krapinsko-zagorska	127	582	1.226	2.255	4.967	31,7%
Dubrovačko-neretvanska	11	98	366	789	2.098	0,8%
Požeško-slavonska	181	597	1.174	2.569	9.782	9,2%
Ličko-senjska	19	130	571	1.191	5.437	60,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

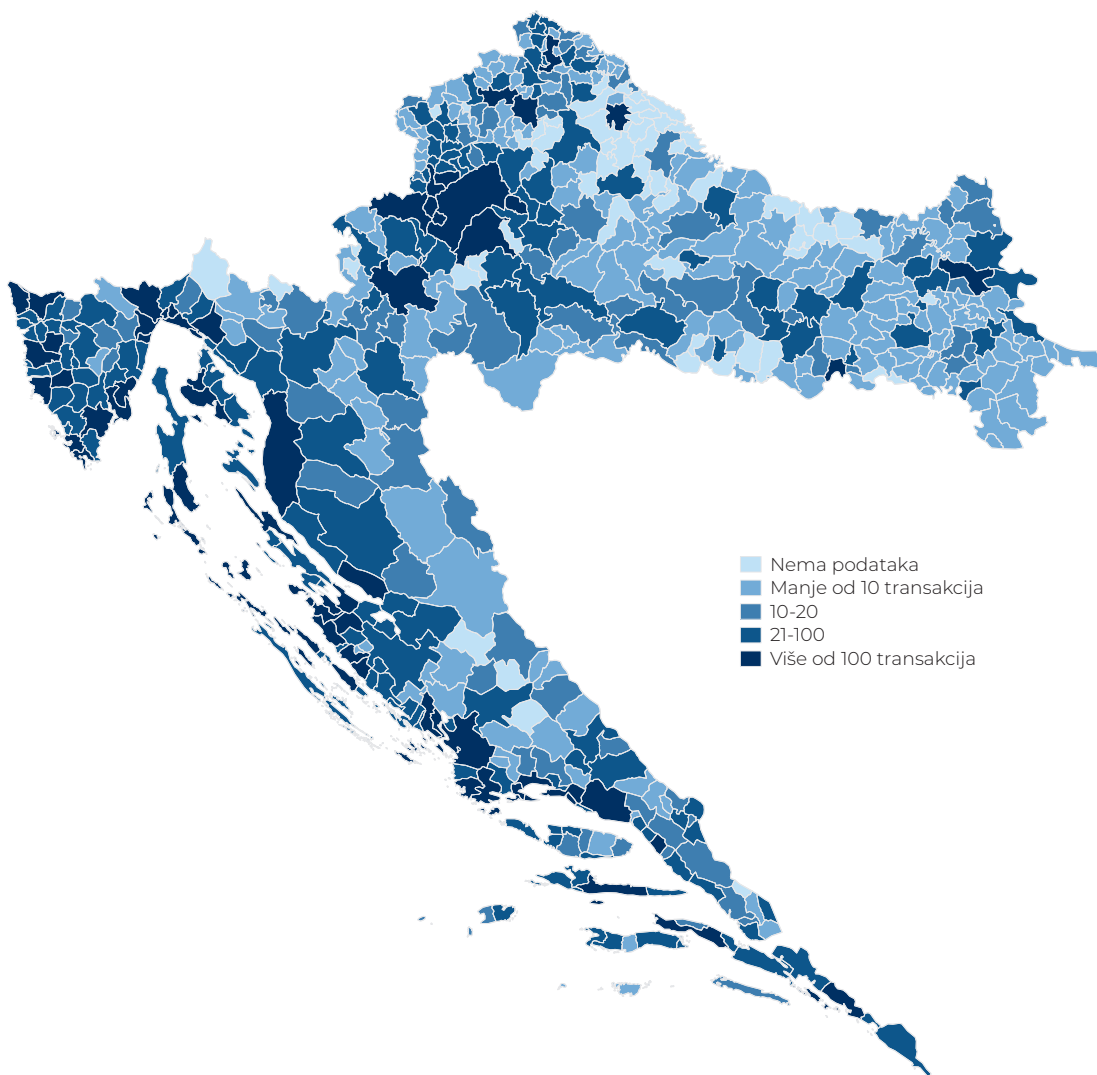
U usporedbi s prethodnom godinom, u 18 su se županija 2021. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Koprivničko-križevačka županija u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2021. godini bila 70 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Koprivničko-križevačke županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Ličko-senjska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Krapinsko-zagorska, Bjelovarsko-bilogorska, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Istarska, Međimurska, Zagrebačka, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Dubrovačko-neretvanska županija i Grad Zagreb. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Šibensko-kninska

županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2021. godini manja za 3,5 posto nego u prethodnoj godini.

#### 4.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini prikazan je na slici 4.5. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2021. godini ostvarilo je 66 JLS-ova što je dvostruko više JLS-ova nego prethodne godine.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini

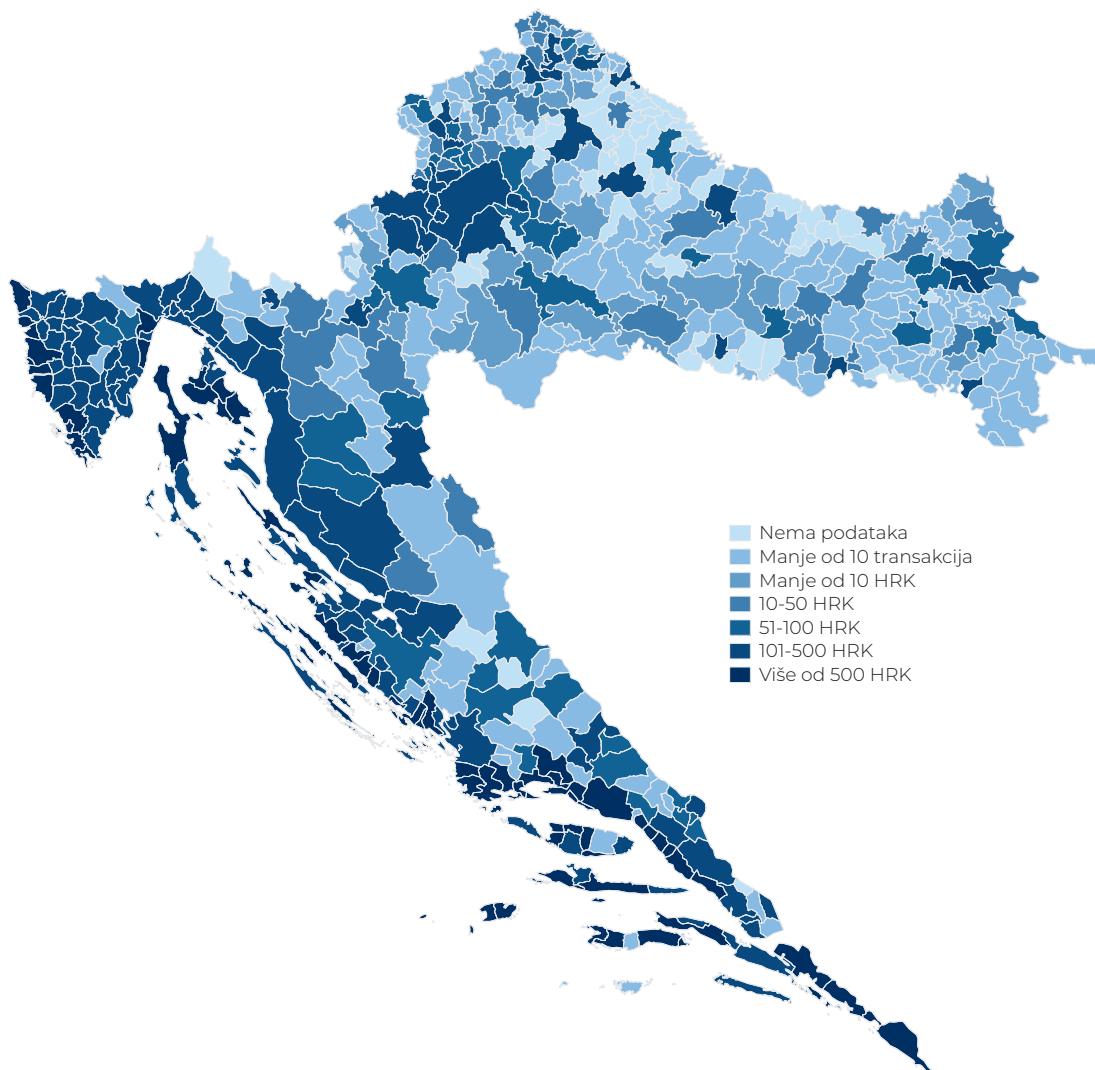


Izvori: EIZ i MPGI.

Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.085 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba slijedi Zadar s 895 kupoprodaja. To su ujedno i JLS koje su zabilježile

najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama. Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 192 JLS-a ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 58 JLS-ova podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta za 2021. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali u 2021. godini više od 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježila su 73 JLS-a, a nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Najviša medijalna cijena građevinskog zemljišta ostvarena je na Bolu u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 101 do 500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 118 JLS-ova, odnosno 21,2 posto ukupnog broja JLS-ova, a koje se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, Zagrebačkoj županiji, te Grad Zagrebu. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u 19 JLS-ova.

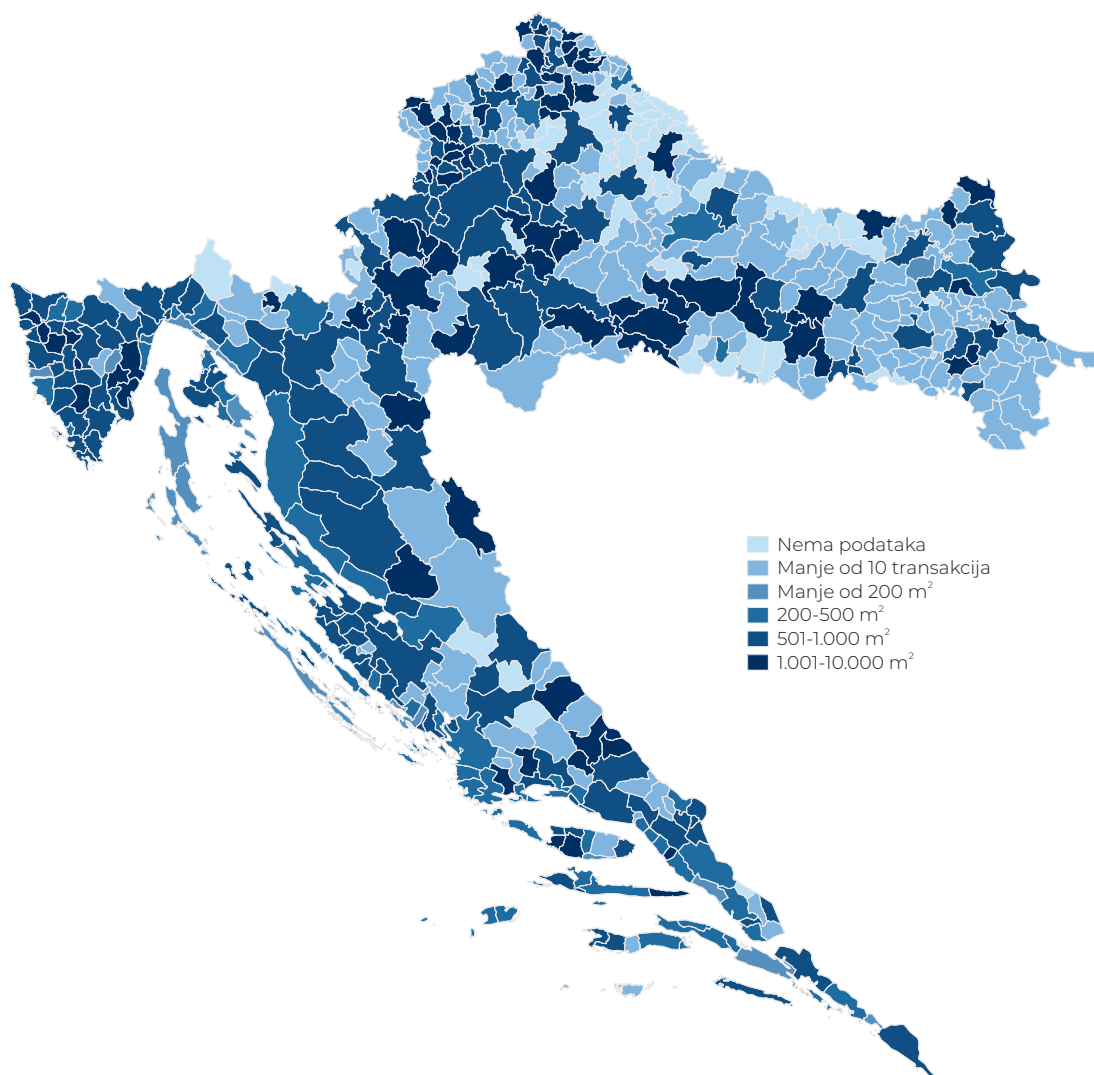
Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one JLS-ove koji su zabilježili 10 i više kupoprodajnih transakcija, te za koje su dostupni potrebni podaci. U 2021. godini nijedan JLS nije zabilježio medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 82 JLS-a medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Ti se JLS-ovi nalaze u Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupnje

zabilježena je u 2021. godini u Murskom Središću u Međimurskoj županije, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 23 kvadratnih metara.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

#### 4.1.4. Zagreb

Tablica 4.5. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja, njih 62 zabilježen je u katastarskoj općini Granešina Nova. Iza nje, slijede katastarske općine Klara s 60 kupoprodaja, Trnje s 56 kupoprodaja, Blato, Sesvetski Kraljevec i Žitnjak s po 51 transakcijom. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Resnik, Dubrava, Brezovica, Odra, Gornje Vrapče, Vurnovec, Mikulići, Remete, Sesvete Novo, Demerje, Markuševac, Čučerje, Gornji Stenjevec, Lučko, Stenjevec, Gračani, Podsused i Šestine. S druge strane, katastarska općina Peščenica imala je 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Nijedna katastarska općina nije zabilježila godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. godini. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježen je u katastarskoj općini Peščenica (-56,5 posto). Najmanje godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježila je katastarska općina Odranski Obrež (-13,3 posto), iza koje slijede katastarske općine Horvati (-15,4 posto), Lučko (-22,9 posto), Gornje Vrapče (-28,3 posto), Sesvete Novo (-29,3 posto) i Rudeš (-29,6 posto).

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2021. godini katastarska općina Trešnjevka u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.256 kuna po m<sup>2</sup>. Osim nje, medijalnu cijenu iznad 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su i katastarske općine: Črnomerec (2.233 kune po m<sup>2</sup>), Maksimir (2.147 kuna po m<sup>2</sup>), Rudeš (1.803 kune po m<sup>2</sup>), Jakuševac Novi (1.295 kuna po m<sup>2</sup>), Peščenica (1.228 kuna po m<sup>2</sup>), Trnje (1.219 kuna po m<sup>2</sup>) i Dubrava (1.030 kuna po m<sup>2</sup>). S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2021. godini u katastarskim općinama Čučerje, Dragonožec i Kupinečki Kraljevec gdje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 100 kuna po m<sup>2</sup>. Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su u 2021. godini 21 katastarske općine i to Sesvete, Brezovica, Gračani, Blato, Žitnjak, Dragonožec, Gornji Stenjevec, Vrapče, Čučerje, Trešnjevka, Vurnovec, Črnomerec, Horvati, Maksimir, Dubrava, Granešina Nova, Remete, Šestine, Demerje, Resnik i Šaštinovac. U katastarskim općinama Lučko, Odranski Obrež i Trnje medijalna cijena građevinskog zemljišta je ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine Sesvete Novo, Jakuševac Novi, Odra, Gornje Vrapče, Stenjevec, Mikulići, Podsused, Markuševac, Peščenica i Kupinečki Kraljevec.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2021. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trešnjevka (190 m<sup>2</sup>), Rudeš (179 m<sup>2</sup>), Črnomerec (173 m<sup>2</sup>), Trnje (170 m<sup>2</sup>), Peščenica (166 m<sup>2</sup>), te Stenjevec



(112 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježile katastarske općine Dragonožec (1.295 m<sup>2</sup>) i Horvati (1.079 m<sup>2</sup>). Ukupno je 16 katastarskih općina ostvarilo je međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta u 2021. godini. Međugodišnje smanjenje površina građevinskog zemljišta zabilježeno je u 15 katastarskih općina, a u 6 katastarskih općina je medijalna veličina građevinskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu.

Najveće godišnje povećanje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Vurnovec gdje je zabilježen godišnji porast od 109,4 posto u 2021. godini. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Črnomerec u kojoj je u 2021. godini zabilježeno godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 50,7 posto. Osim katastarske općine Črnomerec, godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježile su još i katastarske općine Gračani, Brezovica, Jakuševac Novi, Kupinečki Kraljevec, Sesvete, Šestine, Resnik, Vrapče, Sesvetski Kraljevec, Lučko, Podsused, Blato, Žitnjak i Peščenica.

Tablica 4.5.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	51	656,7	363	-56,4%	15,8%	-36,0%
Brezovica	44	321,5	823	-30,2%	33,3%	-0,2%
Črnomerec	11	2.232,8	173	-45,0%	7,6%	-50,7%
Čučerje	27	95,0	353	-32,5%	9,4%	0,0%
Demerje	28	310,5	684	-30,0%	1,4%	3,3%
Dragonožec	12	72,3	1.295	-33,3%	14,4%	41,6%
Dubrava	45	1.029,6	450	-47,7%	5,0%	6,6%
Gornje Vrapče	33	296,9	564	-28,3%	-7,6%	1,3%
Gornji Stenjevec	27	306,0	900	-53,4%	12,5%	44,3%
Gračani	24	986,1	483	-33,3%	30,5%	-0,1%
Granešina Nova	62	205,5	611	-44,1%	4,0%	0,8%
Horvati	11	161,5	1.079	-15,4%	7,3%	0,0%
Jakuševac Novi	16	1.295,4	523	-42,9%	-2,0%	-1,2%
Klara	60	824,3	501	-38,1%	-0,6%	0,1%
Kupinečki Kraljevec	14	60,7	791	-50,0%	-44,9%	-2,2%
Lučko	27	376,6	819	-22,9%	0,0%	-10,3%
Maksimir	16	2.147,1	310	-52,9%	6,6%	29,2%
Markuševac	28	180,6	383	-31,7%	-31,2%	0,8%
Mikuliči	30	444,8	603	-34,8%	-15,7%	1,4%
Odra	43	374,5	720	-40,3%	-7,3%	0,3%
Odranski Obrež	13	262,2	661	-13,3%	0,0%	8,0%
Peščenica	10	1.228,2	166	-56,5%	-34,3%	-43,8%
Podsused	22	644,4	477	-40,5%	-17,9%	-28,3%
Remete	29	922,5	684	-39,6%	3,2%	1,3%
Resnik	47	476,1	477	-43,4%	0,7%	-5,9%
Rudeš	19	1.803,2	179	-29,6%	-0,4%	0,0%
Šašincevec	19	219,0	762	-40,6%	0,2%	0,0%
Šestine	20	885,1	637	-37,5%	2,5%	-4,3%
Sesvete	11	970,9	513	-47,6%	94,2%	-2,3%
Sesvete Novo	29	484,0	640	-29,3%	-1,0%	0,0%
Sesvetski Kraljevec	51	356,0	564	-40,7%	-0,2%	-7,0%
Stenjevec	25	750,7	112	-50,0%	-9,4%	0,0%
Trešnjevka	16	3.256,1	190	-50,0%	9,1%	13,0%
Trnje	56	1.219,3	170	-35,6%	0,0%	0,1%
Vrapče	13	103,1	464	-40,9%	11,0%	-6,6%
Vurnovec	33	803,5	756	-40,0%	8,7%	109,4%
Žitnjak	51	656,7	363	-56,4%	15,8%	-36,0%

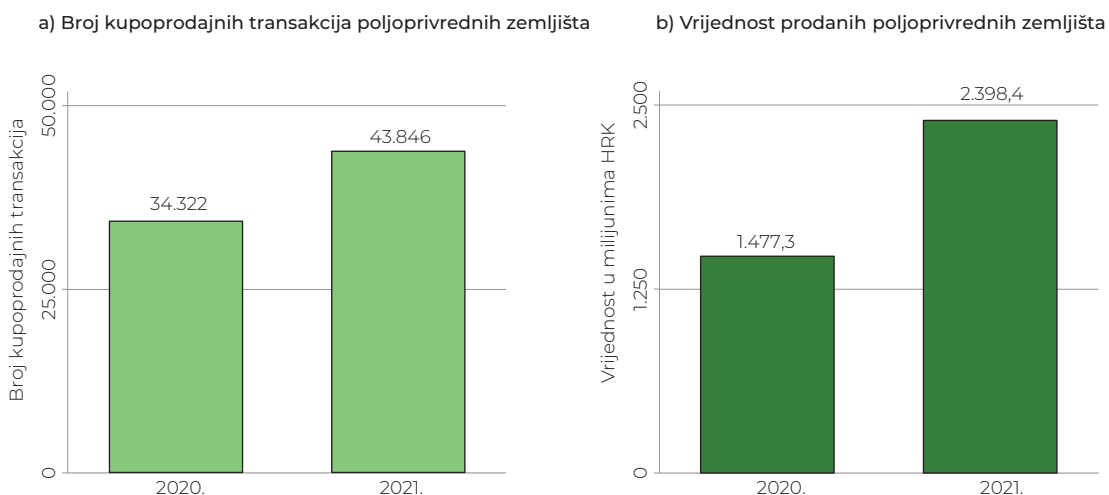
Izvori: EIZ i MPGI.

## 4.2. Poljoprivredna zemljišta

### 4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2021. godini zabilježeno 43.846 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 2,40 milijardi kuna (slika 4.8.). U odnosu na 2020. godinu kada su zabilježene 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2021. godini povećao se za 27,8 posto. Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta bila je za 62,4 posto veća u 2021. nego u prethodnoj godini. U 2020. godini je ukupna vrijednost 34.322 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila gotovo 1,48 milijardi kuna. Tijekom 2020. i 2021. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 78.168 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od gotovo 3,9 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2021. godini iznosila 54.701 kunu, dok je u 2020. godini iznosila 43.042 kune.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2021. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u 2021. godini iznosila je 2,6 kuna, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 4,0 posto. Cijena u 5. percentilu je u 2021. godini iznosila 0,5 kuna po m<sup>2</sup> što znači da se 5

posto poljoprivrednih zemljišta prodavalo po toj cijeni i manjoj. S druge strane, kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 74,9 kuna po m<sup>2</sup>, te je bila veća nego u 2020. godini kad je iznosila 66,6 kuna po m<sup>2</sup>. To znači da je u 2021. godini 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 74,9 kuna po m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2021. godini iznosila 74,4 kune po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.6.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2021. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	0,5	1,3	2,6	7,9	74,9	4,0%
Veličina u m <sup>2</sup>	334	1.573	4.040	9.898	29.906	-4,08%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2021. godine iznosio je 4.040 m<sup>2</sup>. Za usporedbu, medijan veličine poljoprivrednog zemljišta prodanog u 2020. godini je bio nešto veći i iznosio je 4.212 kune. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2021. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 334 m<sup>2</sup> ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 29.906 m<sup>2</sup>.

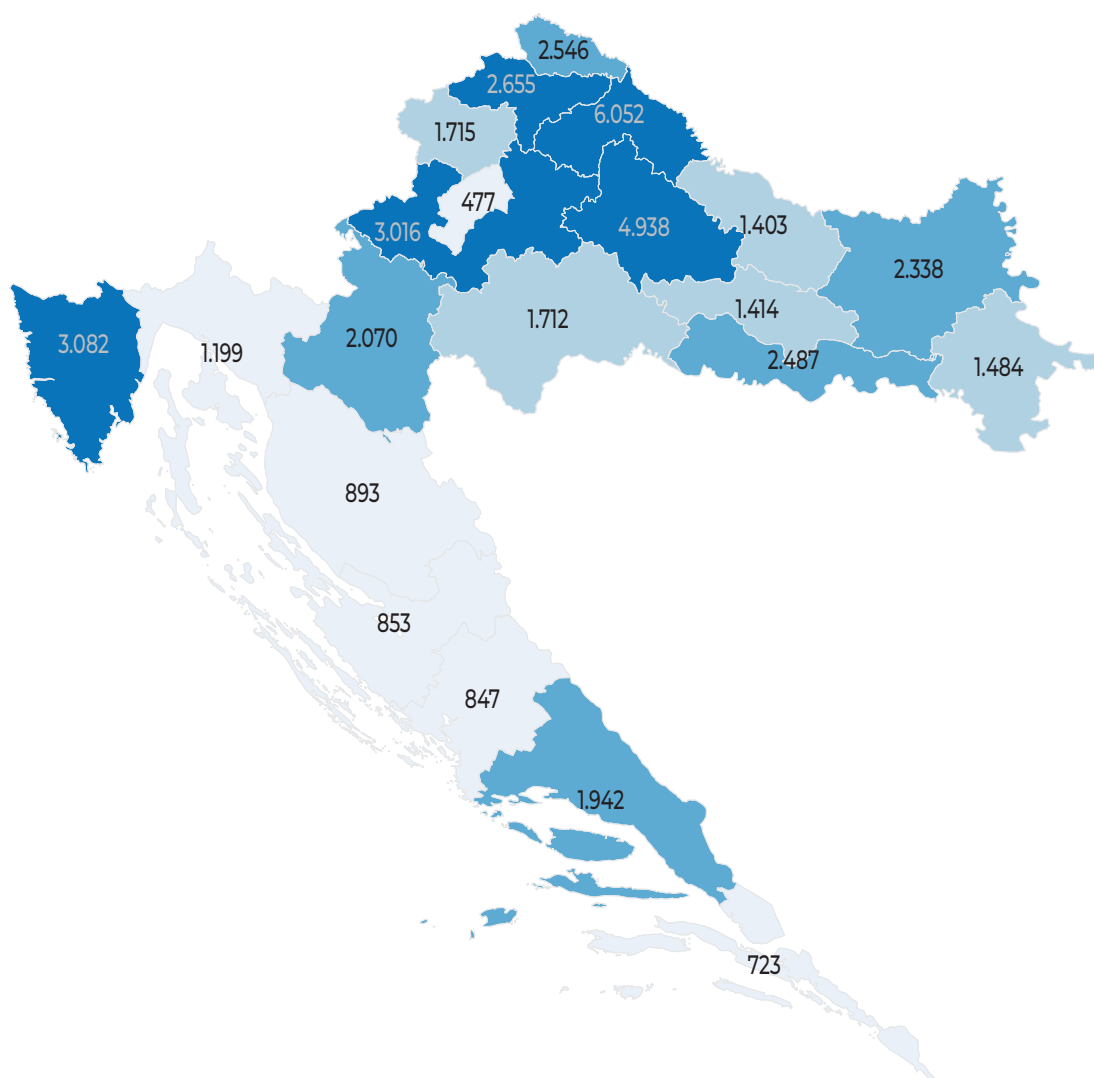
#### 4.2.2. Na razini županija

Slika 4.9. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama u 2021. godini. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarene su u 2021. godini 6.052 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, što je za čak 39 posto više nego u prethodnoj godini. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji zabilježeno je 4.938 kupoprodaja što predstavlja rast od 35 posto u odnosu na 2020. godinu. U te je dvije županije ostvarena četvrtina svih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta 2021. godine u Republici Hrvatskoj. Nakon njih slijede Istarska županija s 3.082 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, te Zagrebačka županija s 3.016 kupoprodaja. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, prošle je godine zabilježeno u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Ličko-

senjskoj županiji. Tih je pet županija i u 2020. godini zabilježilo manje od 1.000 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

U odnosu na 2020. kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta 2021. godine ostvaruje rast u svim županijama. Najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2021. godini zabilježila je Primorsko-goranska županija u kojoj se broj kupoprodaja povećao s 754 na 1.199, odnosno za 59,0 posto. Zatim slijede Ličko-senjska županija s ostvarenim međugodišnjim rastom od 56,1 posto, Splitsko-dalmatinska županija s rastom broja kupoprodaja od 54,0 posto, Krapinsko-zagorska županija s rastom od 53,8 posto, te Zadarska županija s rastom od 52,6 posto.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je ispitati postoje li, i ako postoje kolike su, razlike u intenzitetu trgovanja poljoprivrednim zemljištem između grada koji je administrativno sjedište županije i ostatka županije. Sukladno očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta tijekom 2021. godine odvijao izvan grada sjedišta županije (tablica 4.7.). U svim gradovima sjedištima županija ostvaren je manji broj kupoprodaja nego u ostatku županije. U petnaest se županija više od 80 posto transakcija poljoprivrednim zemljištem odvijalo izvan grada središta županije u 2021. godini. Pri tome se ističu, Brodsko-posavska, Istarska, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Splitsko-dalmatinska, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska i Zadarska županija u kojima je čak više od 90 posto ukupnih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ostvareno izvan grada sjedišta županije.

Manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2021. godine zabilježeno je u Rijeci (22 kupoprodaje), Slavonskom Brodu (43 kupoprodaje), Krapini (44 kupoprodaje), Splitu (52 kupoprodaje), Dubrovniku (54 kupoprodaje), Pazinu (63 kupoprodaje), Zadru (69 kupoprodaja), Vukovaru (72 kupoprodaje) i Osijeku (97 kupoprodaja). Pritom su gradovi Sisak, Koprivnica, Krapina, Virovitica, Slavonski Brod i Dubrovnik zabilježili su međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja u 2021. godini.

Tablica 4.7.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	461	477	3,5%	26,0	25,9	-0,4%
Primorsko-goranska	754	1.199	59,0%	31,3	30,8	-1,6%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	*	1.177	*	*	31,1	*
Rijeka	**	22	**	**	22,4	**
Splitsko-dalmatinska	1.261	1.942	54,0%	37,8	47,8	26,5%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.239	1.890	52,5%	37,5	44,9	19,7%
Split	22	52	136,4%	116,3	108,0	-7,1%
Istarska	2.288	3.082	34,7%	24,3	22,9	-5,8%
Istarska (bez Pazina)	2.244	3.019	34,5%	24,8	23,4	-5,6%
Pazin	44	63	43,2%	7,3	10,3	41,1%
Koprivničko-križevačka	4.357	6.052	38,9%	1,9	1,8	-5,3%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	4.179	5.892	41,0%	1,7	1,8	5,9%
Koprivnica	178	160	-10,1%	3,1	2,7	-12,9
Bjelovarsko-bilogorska	3.657	4.938	35,0%	1,3	1,4	7,7%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	3.114	4.318	38,7%	1,2	1,3	8,3%
Bjelovar	543	620	14,2%	1,8	1,8	0,0%
Osječko-baranjska	2.195	2.338	6,5%	2,6	2,8	7,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	2.117	2.241	5,9%	2,5	2,8	12,0%

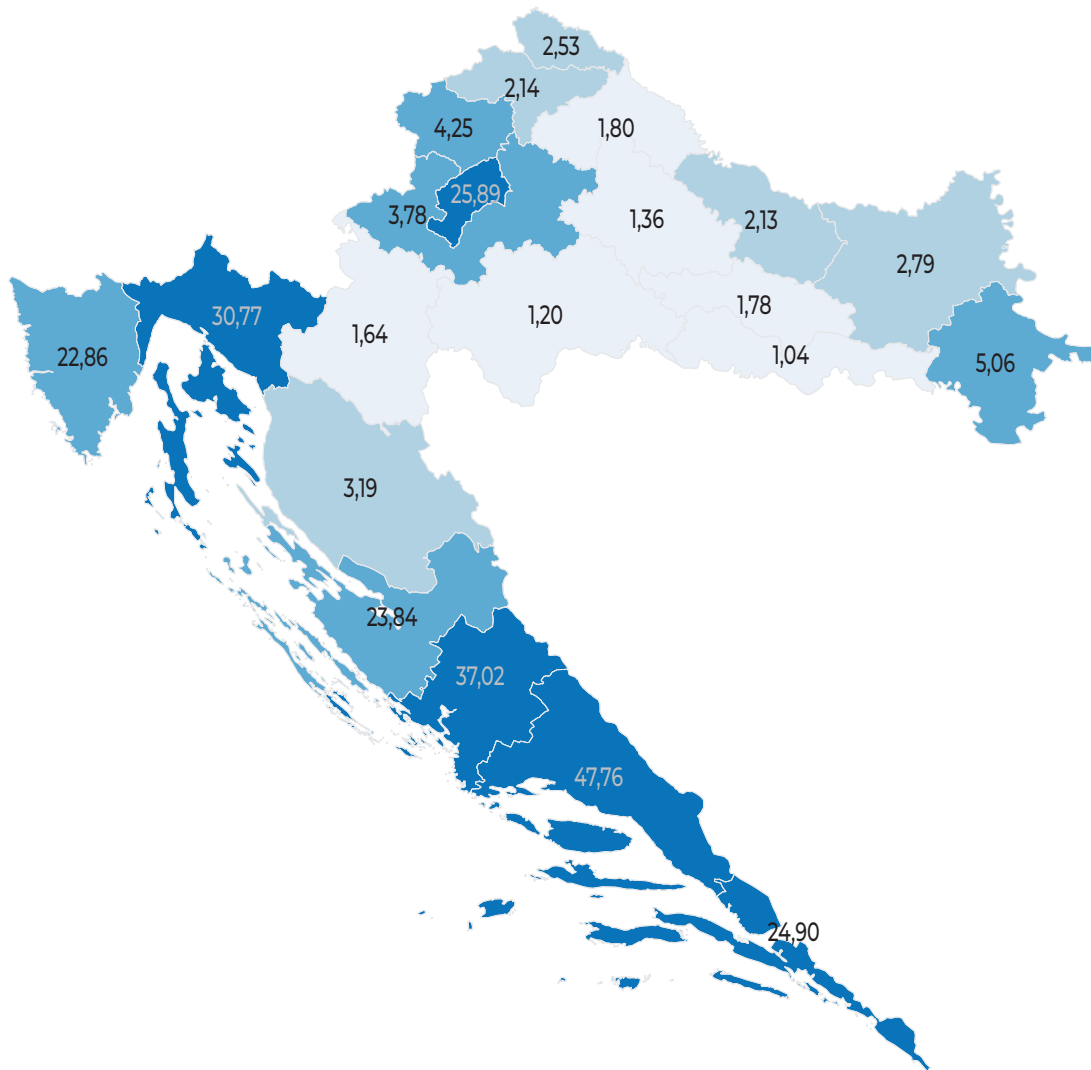
Osijek	78	97	24,4%	4,4	4,6	4,5%
Zagrebačka	2.391	3.016	26,1%	3,5	3,8	8,6%
Sisačko-moslavačka	1.654	1.712	3,5%	1,0	1,2	20,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.247	1.320	5,9%	1,1	1,4	27,3%
Sisak	407	392	-3,7%	0,9	0,8	-11,1%
Varaždinska	2.351	2.655	12,9%	2,1	2,1	0,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	2.277	2.553	12,1%	2,0	2,1	5,0%
Varaždin	74	102	37,8%	4,0	4,1	2,5%
Zadarska	559	853	52,6%	23,6	23,8	0,8%
Zadarska (bez Zadra)	518	784	51,4%	22,8	23,8	4,4%
Zadar	41	69	68,3%	28,1	25,0	-11,0%
Međimurska	1.956	2.546	30,2%	2,4	2,5	4,2%
Međimurska (bez Čakovca)	1.697	2.123	25,1%	2,4	2,3	-4,2%
Čakovec	259	423	63,3%	2,9	3,1	6,9%
Vukovarsko-srijemska	1.294	1.484	14,7%	4,6	5,1	10,9%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	1.241	1.412	13,8%	4,5	5,0	11,1%
Vukovar	53	72	35,8%	5,8	5,2	-10,3%
Virovitičko-podravska	1.399	1.403	0,3%	1,9	2,1	10,5%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	1.129	1.208	7,0%	1,8	2,0	11,1%
Virovitica	270	195	-27,8%	2,8	3,8	35,7%
Karlovačka	1.451	2.070	42,7%	1,6	1,6	0,0%
Karlovačka (bez Karlovca)	1.280	1.896	48,1%	1,5	1,5	0,0%
Karlovac	171	174	1,8%	4,4	2,9	-34,1%
Brodsko-posavska	2.177	2.487	14,2%	1,3	1,0	-23,1%
Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	2.115	2.444	15,6%	1,2	1,0	-16,7%
Slavonski Brod	62	43	-30,6%	5,7	6,9	21,1%
Šibensko-kninska	655	847	29,3%	25,5	37,0	45,1%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	517	703	36,0%	27,9	37,5	34,4%
Šibenik	138	144	4,3%	12,9	28,4	120,2%
Krapinsko-zagorska	1.115	1.715	53,8%	4,7	4,3	-8,5%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	1.060	1.671	57,6%	4,4	4,2	-4,5%
Krapina	55	44	-20,0%	14,3	9,8	-31,5%
Dubrovačko-neretvanska	650	723	11,2%	49,1	24,9	-49,3%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	530	669	26,2%	35,9	23,9	-33,4%
Dubrovnik	120	54	-55,0%	64,2	34,9	-45,6%
Požeško-slavonska	1.125	1.414	25,7%	1,5	1,8	20,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	972	1.200	23,5%	1,4	1,7	21,4%
Požega	153	214	39,9%	2,1	2,5	19,0%
Ličko-senjska	572	893	56,1%	2,3	3,2	39,1%
Ličko-senjska (bez Gospića)	397	652	64,2%	2,5	3,4	36,0%
Gospić	175	241	37,7%	1,5	2,5	66,7%

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja, \*\* podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko sjedište koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.7. i slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u županijama u 2021. godini.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 47,8 kuna po m<sup>2</sup>, te je bila veća za 26,5 posto nego u prethodnoj godini. Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene u 2021. godini, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 37,0 kuna po kvadratnom metru. Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 20 kuna po kvadratnom metru ostvarili su Primorsko-goranska, Dubrovačko-neretvanska, Zadarska i Istarska županija, te Grad Zagreb. Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvarile su veću medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje.



Izuzetak je Ličko-senjska županija. U Ličko-senjskoj županiji je, unatoč godišnjem porastu od 39,1 posto, medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2021. godini iznosila 3,2 kune po m<sup>2</sup>. Najniža medijalna cijena zabilježena je u Brodsko-posavskoj županiji gdje je iznosila 1 kunu po m<sup>2</sup>. Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Brodsko-posavske županije) iznosila je u 2021. godini 46,8 kuna po kvadratnom metru.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2021. godini, uočava se rast cijena u većem broju županija. U 12 je županija ostvaren međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna cijena bila za 45,1 posto veća u 2021. nego u 2020. godini. Osim Šibensko-kninske županije, u istom je razdoblju zabilježen porast medijalne cijene i u Ličko-senjskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Vukovarsko-srijemskoj, Virovitičko-podravskoj, Zagrebačkoj, Osječko-baranjskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Međimurskoj, te Zadarskoj županiji. Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta je u 2021. godini ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu u Varaždinskoj i Karlovačkoj županiji. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne cijene. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene zabilježeno je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje se medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta smanjila za 49,3 posto u 2021. godini.

Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2021. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina gradova županijskih sjedišta bilježi više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije bez županijskog sjedišta. Tako je u Splitu, Dubrovniku, Zadru, Krapini, Slavonskom Brodu, Vukovaru, Osijeku, Varaždinu, Virovitici, Čakovcu, Karlovcu, Koprivnici, Požegi i Bjelovaru ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2021. godine nego u ostatku županije (bez županijskog središta).

Tablica 4.8. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Karlovačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,3 kune po m<sup>2</sup> ili manje. Zatim su slijedile Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka i Brodsko-posavska županija s cijenom od 0,4 kune po kvadratnom metru u 5. percentilu. Kao i u prethodnoj godini, najskuplja poljoprivredna zemljišta

u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 6,7 kune po m<sup>2</sup> ili manje.

Među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 4,9 kune po m<sup>2</sup> ili veću. Nakon Sisačko-moslavačke županije slijede Bjelovarsko-bilogorska županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 5,1 kune po m<sup>2</sup>, Požeško-slavonska županija s cijenom od najmanje 6,3 kune po m<sup>2</sup>, Brodsko-posavska županija s cijenom od najmanje 6,5 kune po m<sup>2</sup>, te Međimurska županija s cijenom od najmanje 6,6 kune po m<sup>2</sup>. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 359,5 kuna po m<sup>2</sup>. I u prethodnoj godini je Splitsko-dalmatinska županija imala najveću cijenu poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu. Iza Splitsko-dalmatinske županije slijede Šibensko-kninska županija s cijenom od 303,2 kune po m<sup>2</sup>, Primorsko-goranska županija s cijenom od 264,9 kune po m<sup>2</sup>, te Zadarska županija s cijenom od 244,1 kune po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Tablica 4.8.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini**

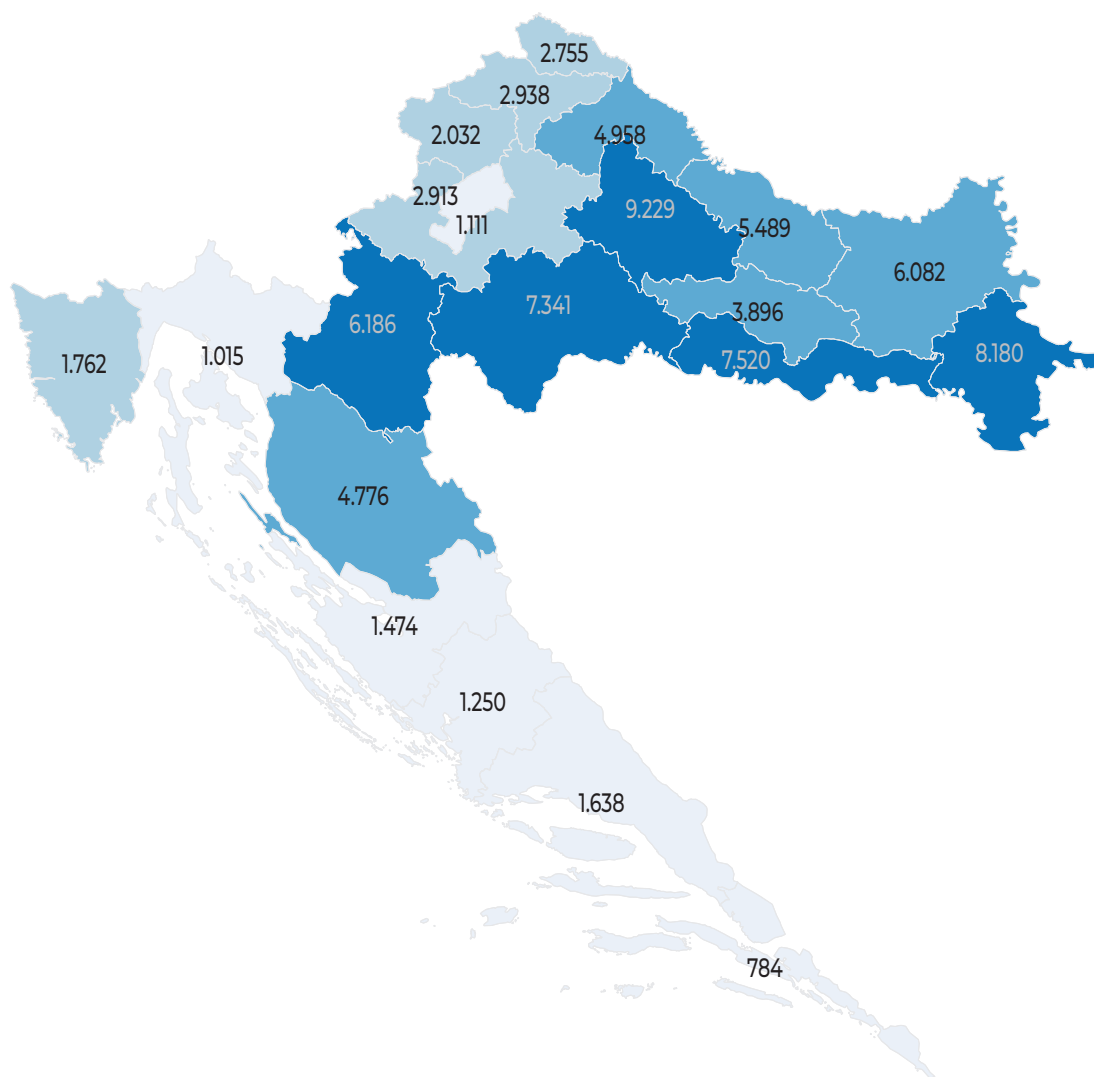
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	3,3	13,6	25,9	45,1	147,8	-0,4%
Primorsko-goranska	2,4	11,3	30,8	68,9	264,9	-1,7%
Splitsko-dalmatinska	5,0	21,0	47,8	122,9	359,5	26,3%
Istarska	3,6	11,9	22,9	52,5	127,4	-5,9%
Koprivničko-križevačka	0,4	1,1	1,8	3,0	8,7	-5,3%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,9	1,4	2,3	5,1	4,6%
Osječko-baranjska	0,8	1,7	2,8	4,2	8,2	7,3%
Zagrebačka	0,7	1,8	3,8	12,0	54,5	8,0%
Sisačko-moslavačka	0,4	0,9	1,2	1,9	4,9	20,0%
Varaždinska	0,6	1,3	2,1	3,3	9,3	0,0%
Zadarska	1,2	8,2	23,8	70,2	244,1	1,0%
Međimurska	0,8	1,7	2,5	3,9	6,6	5,2%
Vukovarsko-srijemska	1,5	3,8	5,1	6,5	10,4	10,0%
Virovitičko-podravska	0,9	1,4	2,1	3,3	7,5	12,1%
Karlovačka	0,3	1,0	1,6	3,1	15,3	0,0%
Brodsko-posavska	0,4	0,7	1,0	2,0	6,5	-20,0%
Šibensko-kninska	4,3	14,9	37,0	63,0	303,2	45,1%
Krapinsko-zagorska	0,8	2,2	4,3	10,1	22,4	-9,6%
Dubrovačko-neretvanska	6,7	13,3	24,9	56,3	187,5	-49,3%
Požeško-slavonska	0,5	1,0	1,8	2,9	6,3	18,7%
Ličko-senjska	0,5	1,6	3,2	7,3	22,2	38,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Razliku u cijeni između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta veću od 200 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su u 2021. godini Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je u 2021. godini bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama ukazuje na suprotno. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, u županijama kontinentalnog dijela zemlje medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila je znatno veća nego u obalnim županijama i Gradu Zagrebu.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini (tablica 4.9.), može se uočiti kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (50 m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj (81 m<sup>2</sup>), te Dubrovačko-neretvanskoj županiji (83 m<sup>2</sup>). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Vukovarsko-srijemskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. Tako je u Vukovarsko-srijemskoj županiji veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu bila 1.167 m<sup>2</sup> ili manje, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji 1.140 m<sup>2</sup> ili manje.

U 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Karlovačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 56.119 m<sup>2</sup> ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Gradu Zagrebu gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 6.366 m<sup>2</sup> ili veću.

Tablica 4.9.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini

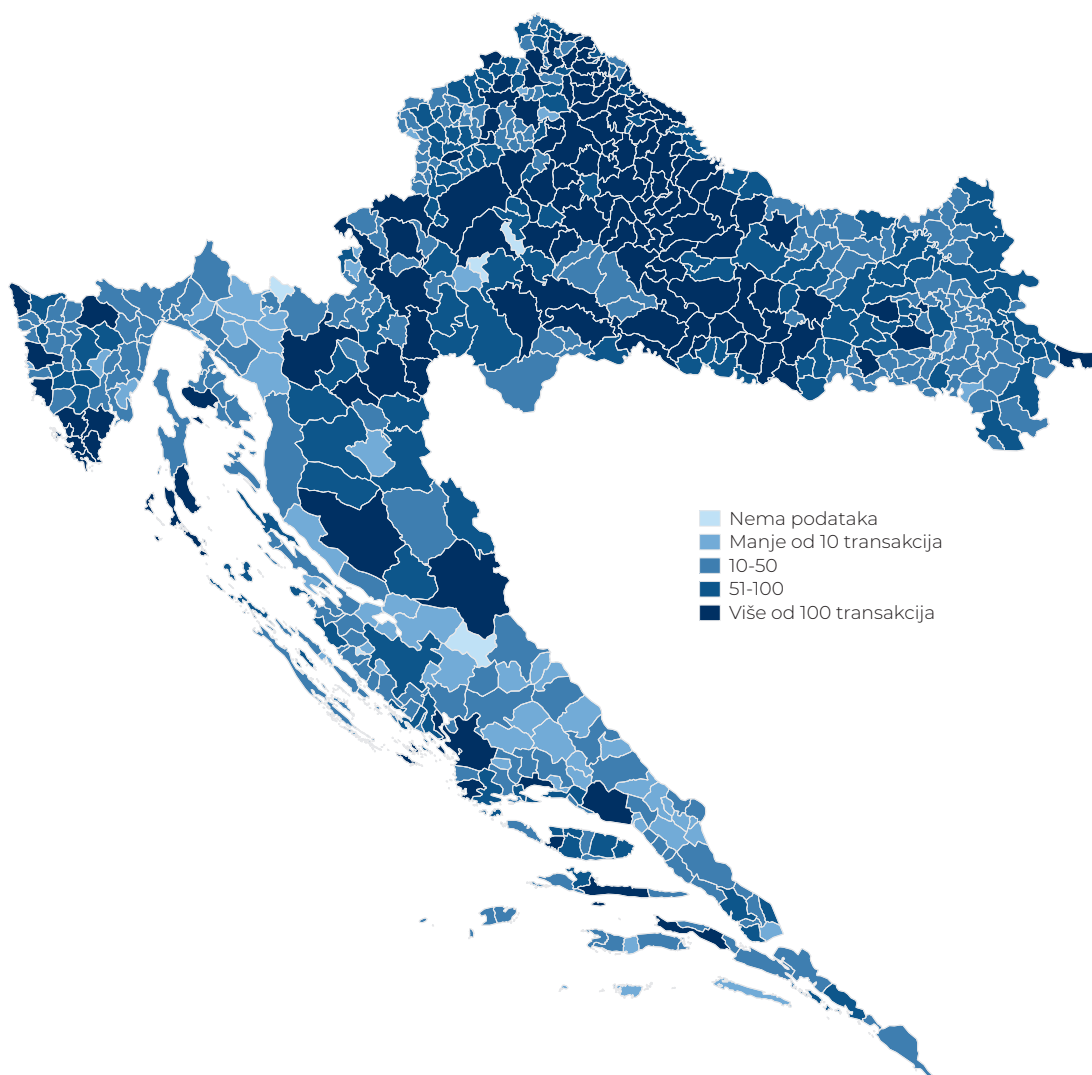
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	176	502	1.111	2.416	6.366	22,2%
Primorsko-goranska	50	391	1.015	2.673	19.434	5,4%
Splitsko-dalmatinska	81	510	1.638	5.988	27.771	23,7%
Istarska	290	691	1.762	5.290	21.008	40,7%
Koprivničko-križevačka	583	2.444	4.958	10.128	25.984	-1,1%
Bjelovarsko-bilogorska	1.140	4.784	9.229	18.016	42.229	-5,3%
Osječko-baranjska	841	3.048	6.082	12.054	34.418	2,0%
Zagrebačka	280	1.188	2.913	7.326	23.546	0,0%
Sisačko-moslavačka	1.061	3.555	7.341	15.220	43.962	-1,2%
Varaždinska	507	1.712	2.938	5.555	13.769	-13,4%
Zadarska	169	612	1.474	3.761	29.223	1,1%
Međimurska	658	1.663	2.755	5.324	16.400	-4,0%
Vukovarsko-srijemska	1.167	4.110	8.180	16.824	54.183	-18,8%
Virovitičko-podravska	683	2.680	5.489	9.318	29.663	-1,5%
Karlovačka	490	2.267	6.186	15.893	56.119	-5,3%
Brodsko-posavska	1.043	3.348	7.520	16.232	44.841	12,5%
Šibensko-kninska	100	578	1.250	2.403	8.259	-2,6%
Krapinsko-zagorska	259	951	2.032	3.687	9.164	10,9%
Dubrovačko-neretvanska	83	325	784	1.881	8.582	9,0%
Požeško-slavonska	346	1.766	3.896	8.305	20.679	-4,3%
Ličko-senjska	299	1.917	4.776	13.670	55.970	12,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 4.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i tijekom 2021. godine se poljoprivrednim zemljištem najviše trgovalo u Križevcima. U Križevcima su ostvarene 994 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2021. godini. Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Bjelovar, Grubišno polje, Čazma i Garešnica u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Grad Zagreb, Poreč u Istarskoj županiji, Slunj i Ozalj u Karlovačkoj županiji, Križevci, Đurđevac, Rasinja, Sveti Ivan Žabno, Virje i Legrad u Koprivničko-križevačkoj županiji, Čakovec u Međimurskoj županiji, Sisak u Sisačko-moslavačkoj županiji i Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini

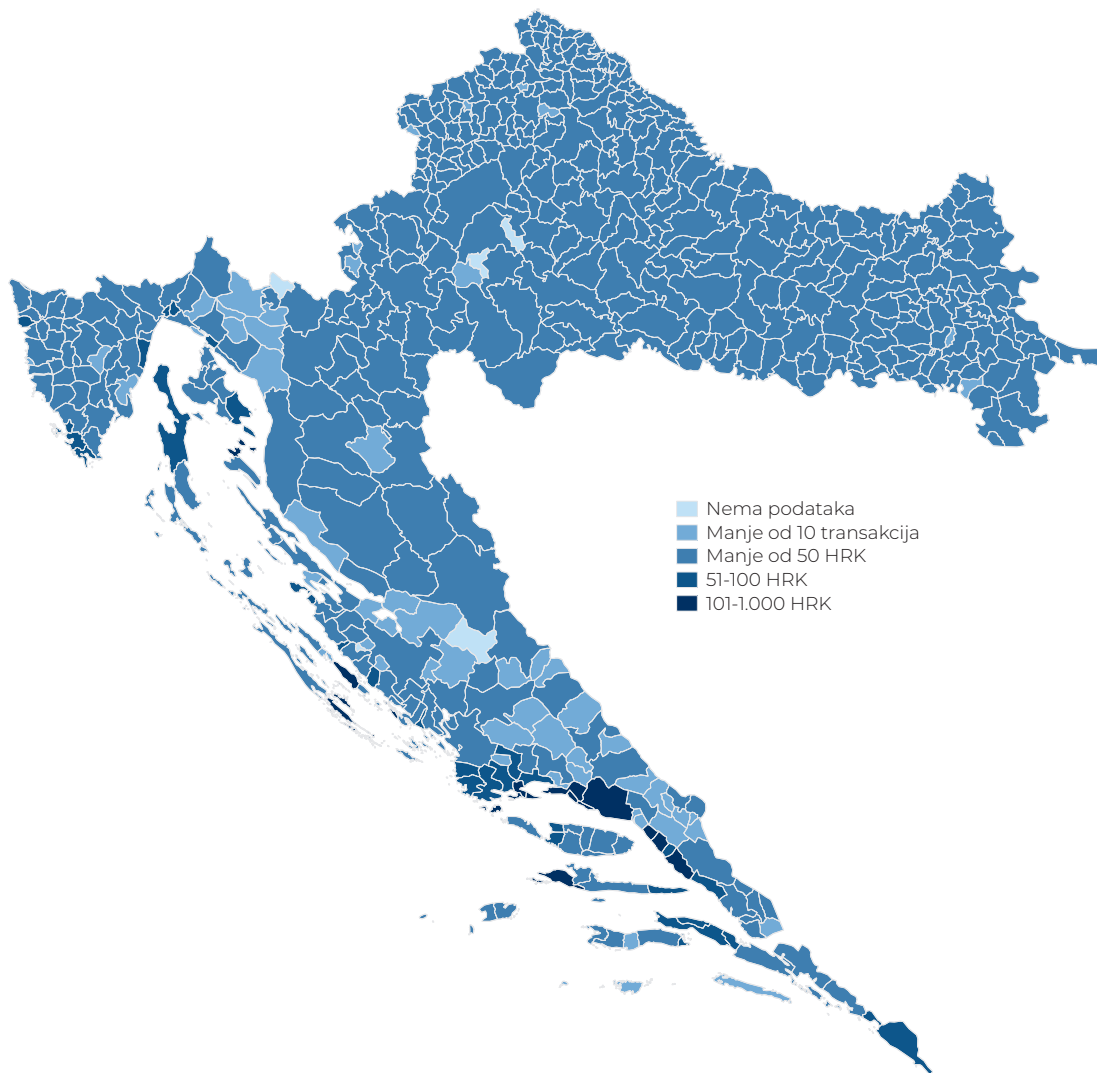


Izvori: EIZ i MPGI.

U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalazi se ukupno 131 JLS koji je uglavnom smješten u središnjoj Hrvatskoj. 135 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99 transakcija poljoprivrednim zemljištem. U 58 lokalnih jedinica ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini prikazana je slikom 4.13. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem i za koje su dostupni podaci, tako da je pet JLS-a isključeno iz ove analize.

Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini



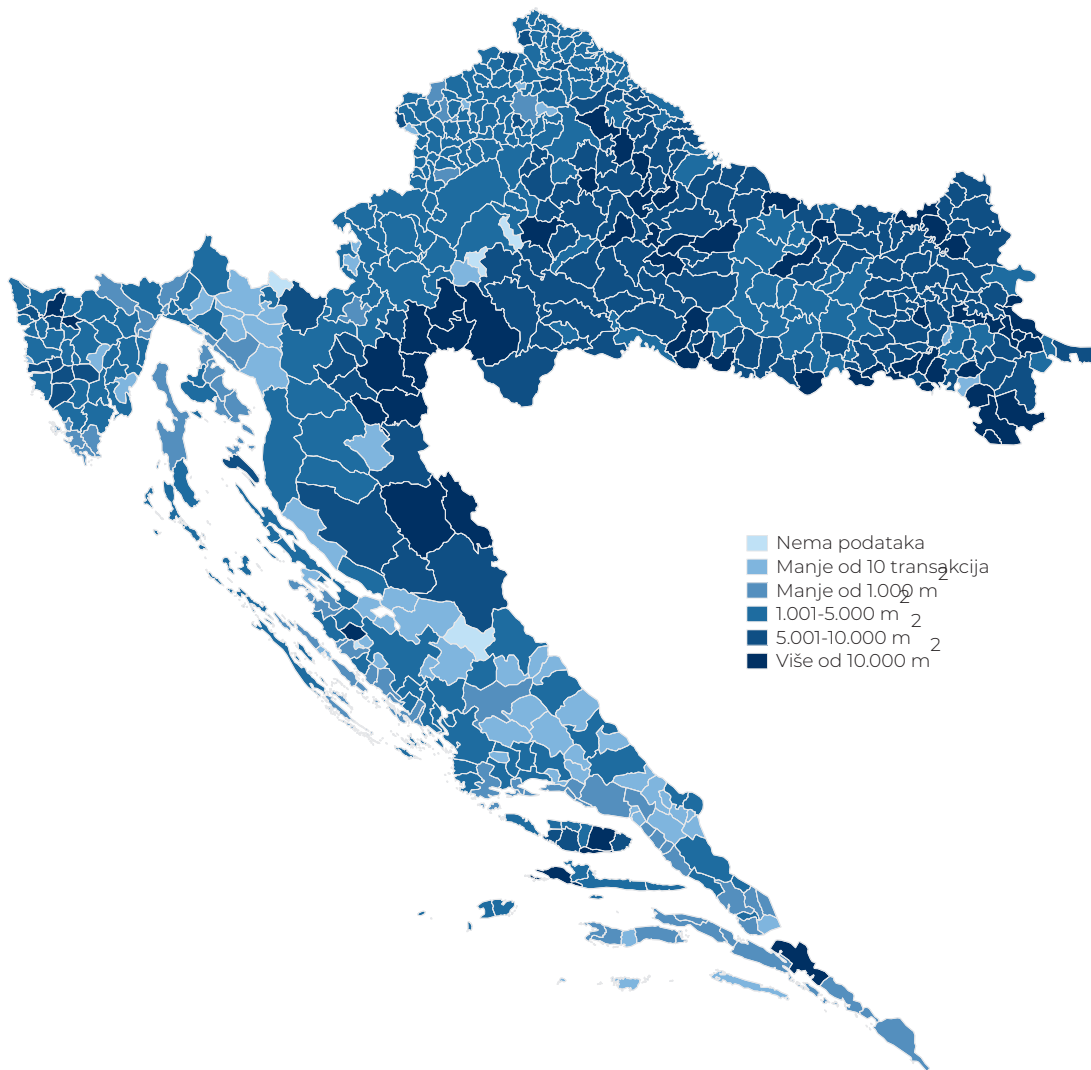
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 200 kuna po m<sup>2</sup> zabilježila dva JLS-a. Medijanu cijenu poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 270,3 kune po m<sup>2</sup> zabilježio Dugi Rat u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Dugi Rat je ostvario najvišu medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta i u 2020. godini. Iza Dugog rata, slijedi Okrug u Splitsko-dalmatinskoj županiji s medijalnom cijenom od 249,9 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 101 i 200 kuna po m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarilo je svega 11 JLS-ova, odnosno 2 posto ukupnog broja JLS-ova. Tu je riječ o gradovima i općinama smještenim u Jadranskoj Hrvatskoj, i to najvećim dijelom u Splitsko-dalmatinskoj županiji, te po jedan JLS u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

U 32 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po kvadratnom metru u 2021. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Primorsko-goranske, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, i Zadarske županije. U 448 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 50 kuna po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od manje od 1 kune po kvadratnom metrom zabilježilo je 13 JLS-ova koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Osječko-baranjskoj, te Sisačko-moslavačkoj županiji.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini prikazana je slikom 4.14. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, te za koje su dostupni podaci. Najvećim poljoprivrednim zemljištima, a to su ona medijalne veličine veće od 20.000 m<sup>2</sup>, trgovalo se u Slunju i Rakovici u Karlovačkoj županiji, Topuskom u Sisačko-moslavačkoj županiji, Tompojevcima i Negoslavcima u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Okučanima u Brodsko-posavskoj županiji, te Bolu u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 20.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u 53 JLS-a, odnosno 9,5 posto ukupnog broja JLS-ova, a koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U četvrtini ukupnog broja JLS-ova, odnosno njih 139, medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 227 JLS -ova tijekom 2021. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta manju od 1.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 67 JLS-ova koji se nalaze u: Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

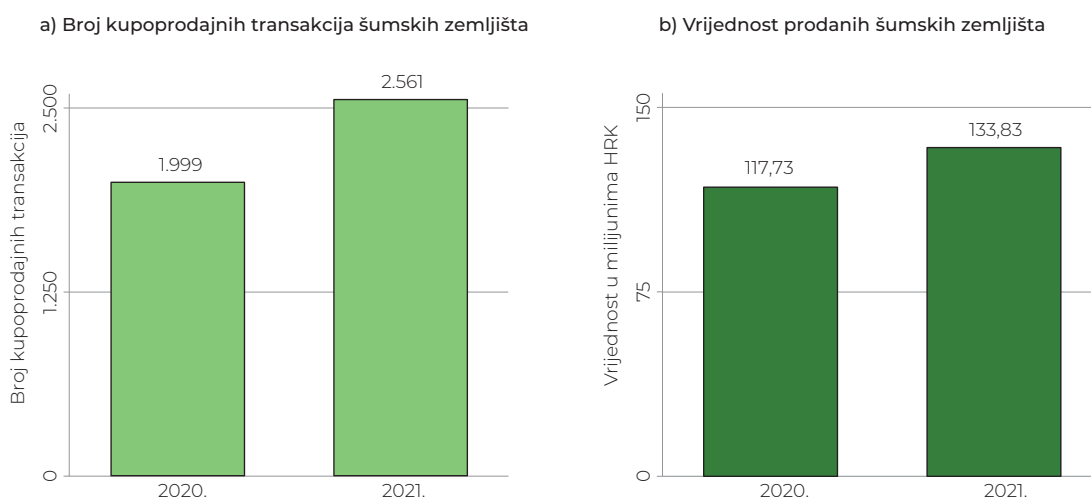


## 4.3. Šumska zemljišta

### 4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2021. godini ostvarena je 2.561 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 133,8 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 28,1 posto više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 13,7 posto. Nakon godišnjeg povećanja zabilježenog u 2020. godini, u 2021. godini se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem smanjila i iznosila je 52.257 kuna. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 4.560 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 251,56 milijuna kuna.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2021. godini prikazani su tablicom 4.10., te ukazuju na ostvareni godišnji porast medijalne cijene i medijalne veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2021. godine. Medijalna cijena šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> u 2021. godini je bila za 12,0 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 2,8 kuna. Cijena u 5. percentilu u 2021. godini iznosila je 0,6 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da se 5 posto šumskog zemljišta prodalo po toj ili nižoj cijeni. S druge strane, 5 posto najskupljeg šumskog zemljišta prodavalo se po cijeni od 165,1 kuni po m<sup>2</sup> i većoj.

Medijan veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2021. godine iznosio je 2.877 m<sup>2</sup> što znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.877 m<sup>2</sup> i

manju, dok je preostala polovica bila površine 2.877 m<sup>2</sup> i veće. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta je u 2021. godini porasla za 1,4 posto. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2021. godine bilo je veličine do 234 m<sup>2</sup>. S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 19.264 m<sup>2</sup> i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2021. godine bila je veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 19.030 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.10.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2021. godini**

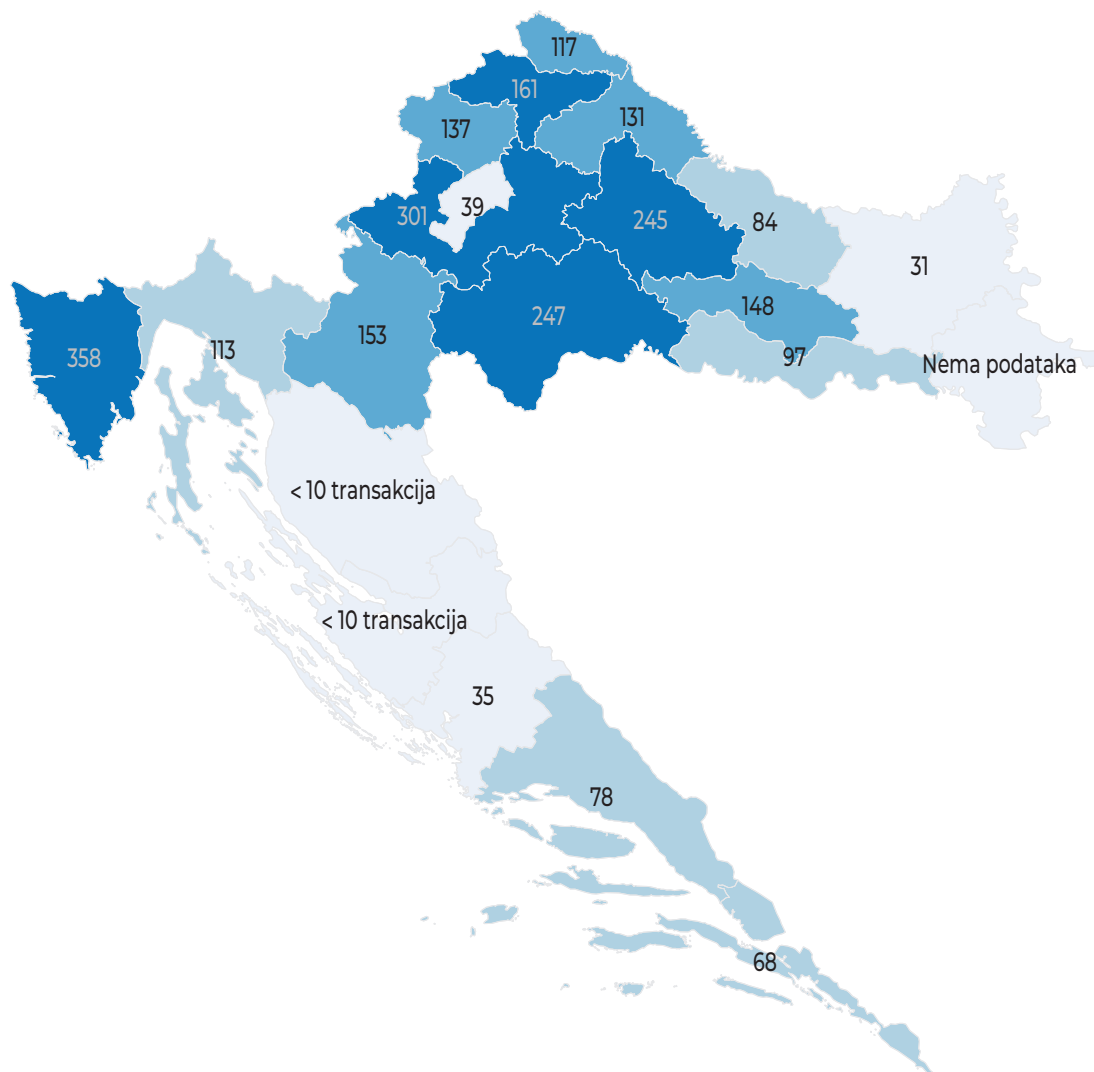
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	0,6	1,2	2,8	17,0	165,1	12,0%
Veličina u m <sup>2</sup>	234	944	2.877	6.506	19.264	1,4%

Izvori: EIZ i MGIPU.

#### 4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2021. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Zagrebačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 358, a u Zagrebačkoj županiji 301 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2021. godini (slika 4.16.). U te je dvije županije ostvarena četvrtina svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj ostvarenih tijekom 2021. godine. Osim Istarske i Zagrebačke županije, više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvarile su Sisačko-moslavačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Karlovačka, Požeško-slavonska, Krapinsko-zagorska, Koprivničko-križevačka, Međimurska i Primorsko-goranska županija. U navedenim županijama koje su ostvarile više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvareno je 82,4 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem 2021. godine na području Republike Hrvatske. Pri tome je potrebno napomenuti da ovom analizom nisu obuhvaćeni podaci za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju obzirom da je u Zadarskoj i Ličko-senjskoj županiji ostvareno manje od 10 transakcija poljoprivrednim zemljištem, a za Vukovarsko-srijemsku županiju nema podataka.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2021. godini

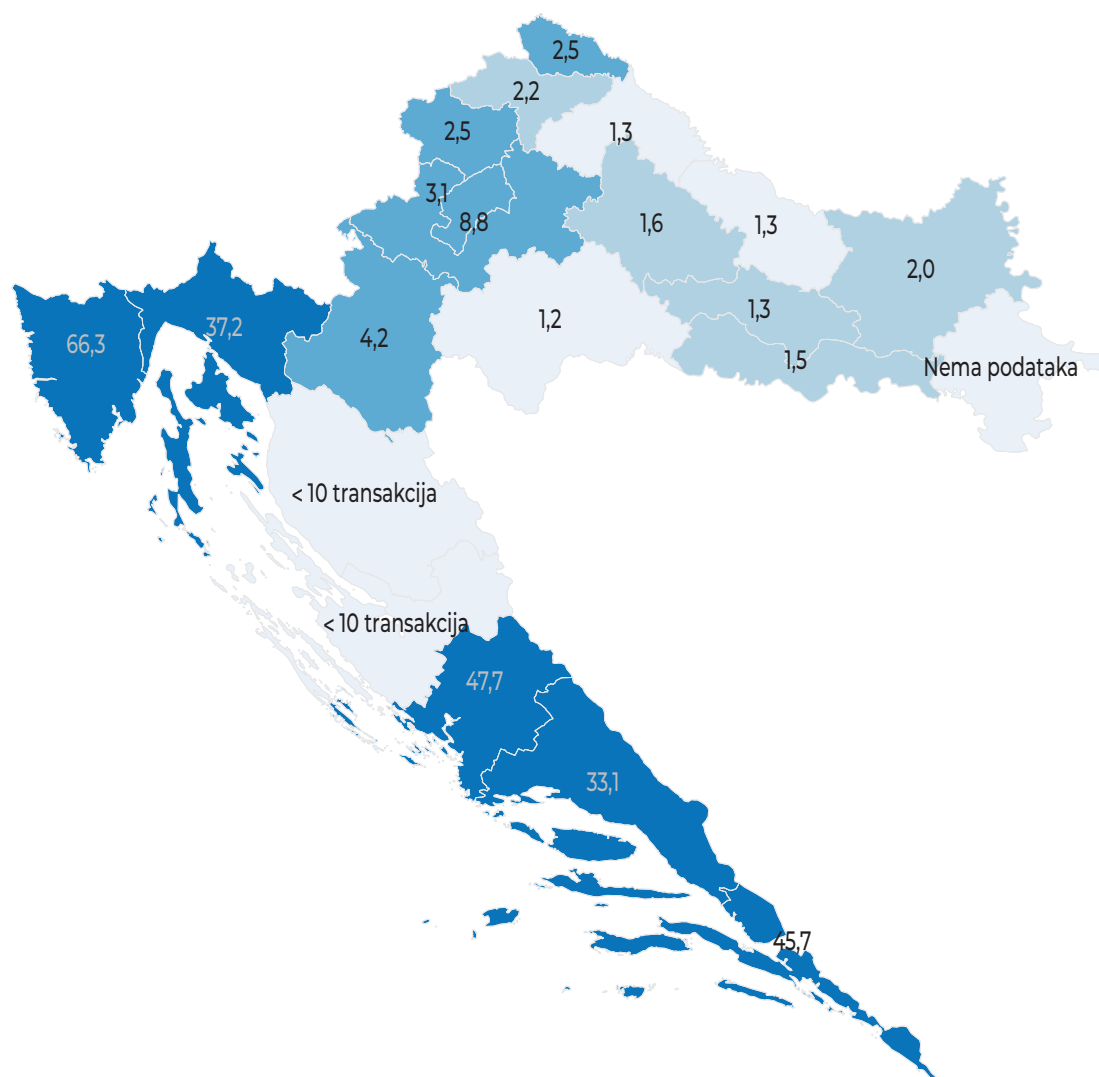


Izvori: EIZ i MPGI.

Godišnji porast broja kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježilo je 16 županija u 2021. godini. Pritom predvodi Šibensko-kninska županija u kojoj je broj kupoprodaja šumskog zemljišta porastao za 250 posto u odnosu na prethodnu godinu. Zatim slijede Dubrovačko-neretvanska s porastom broja kupoprodaja za 172 posto, Požeško-slavonska županija s porastom za 76,2 posto i Brodsko-posavska s porastom od 73,2 posto. Osim navedene četiri županije, godišnji rast broja kupoprodaja ostvarili su i Grad Zagreb, Krapinsko-zagorska, Splitsko-dalmatinska, Zagrebačka, Osječko-baranjska, Primorsko-goranska, Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Karlovačka, Bjelovarsko-bilogorska, Međimurska i Istarska županija. Smanjenje broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta na godišnjoj razini zabilježile su Sisačko-moslavačka (-6,1 posto) i Varaždinska županija (-11,5 posto).

Podaci o broju prodanog zemljišta nisu dostupni za velik broj JLS-ova ili se radi o zaštićenim podacima, pa se može provesti samo djelomična usporedba intenziteta kupoprodaje šumskog zemljišta između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Podatke o broju prodanog šumskog zemljišta tijekom 2021. godine nije moguće koristiti za 15 županijskih sjedišta i tri županije bez županijskog sjedišta. Dostupni podaci ukazuju da se u 2021. godini glavnina kupoprodajnih transakcija odnosila na šumska zemljišta koja se nalaze u dijelovima županije izvan grada županijskog sjedišta. 80,2 posto ukupnog broja transakcija ostvarenih tijekom 2021. godine zabilježeno je u dijelovima županija kad se izuzmu županijska središta.

Slika 4.17.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama prikazana je slikom 4.17. Medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2021. godini bila znatno veća u

županijama u Jadranskoj Hrvatskoj nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2021. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Istarskoj županiji gdje je iznosila 66,3 kune po m<sup>2</sup>. Medijalna cijenu prodanog šumskog zemljišta iznad 30 kuna po kvadratnom metru zabilježena je u 2021. godini još u Šibensko-kninskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

S druge strane, najniža medijalna cijena šumskog zemljišta po kvadratnom metru je zabilježena u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 1,2 kune po m<sup>2</sup>. Osim Sisačko-moslavačke županije, medijalnu cijenu manju od 2 kune po kvadratnom metru zabilježile su i Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, te Požeško-slavonska županija. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Istarske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Sisačko-moslavačke županije) iznosila je u 2021. godini 65,1 kunu po kvadratnom metru.

Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 10 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2021. godini. Najveći međugodišnji porast cijene ostvaren je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje se medijalna cijena šumskog zemljišta povećala s 11,2 na 45,7 kuna po kvadratnom metru, odnosno za 308 posto. Osim Dubrovačko-neretvanske županije, godišnje povećanje cijena u 2021. godini ostvareno je u Karlovačkoj (68 posto), Istarskoj (66,6 posto), Virovitičko-podravskoj (44,4 posto), Varaždinskoj (29,4 posto), Šibensko-kninskoj županiji (28,2 posto), Grad Zagrebu (27,5 posto), Brodsko-posavskoj (15,4 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj (6,7 posto), te Krapinsko-zagorskoj županiji (4,2 posto).

U Sisačko-moslavačkoj županiji je medijalna cijena šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Zagrebačka, Primorsko-goranska, Međimurska, Koprivničko-križevačka, Požeško-slavonska, Splitsko-dalmatinska i Osječko-baranjska županija su zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne cijene prodanog šumskog zemljišta pri čemu je najveće smanjenje zabilježeno u Osječko-baranjskoj županiji gdje je medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta bila manja za 25,9 posto nego u prethodnoj godini. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, te Ličko-senjsku županiju u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodaja tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni, te stoga analiza ne obuhvaća promjene cijena u tim županijama.

Usporedbu medijane cijene šumskog zemljišta koja je ostvarena u gradu sjedištu županije s cijenom ostvarenom u ostatku županije, moguće je provesti za svega sedam

županija. Naime dio podataka zaštićen je zbog malog broja kupoprodaja, a za dio JLS-ova podatci nisu dostupni. Analiza dostupnih podataka ukazuje da je medijalna cijena šumskog zemljišta bila veća u Koprivnici nego u Koprivničko-križevačkoj županiji (bez Koprivnice), Splitu nego u Splitsko-dalmatinskoj županiji (bez Splita), te Požezi nego u Požeško-slavonskoj županiji (bez Požege). Medijalna cijena je bila jednaka u Virovitici kao i u Virovitičko-podravskoj županiji (bez Virovitice). Medijalna cijena na županijskom području bez grada koji je sjedište županije je bila veća nego u sjedištu županije u Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Tablica 4.11.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskih zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	23	39	69,6%	6,9	8,8	27,5%
Primorsko-goranska	74	113	52,7%	43,0	37,2	-13,5%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	74	**	50,0%	43,0	35,0	-18,6%
Rijeka	.	*	*	.	*	*
Splitsko-dalmatinska	48	78	62,5%	43,9	33,1	-24,6%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	**	60	*	**	23,7	*
Split	*	18	*	*	144,6	*
Istarska	357	358	0,3%	39,8	66,3	66,6%
Istarska (bez Pazina)	**	354	*	**	68,8	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	88	131	48,9%	1,6	1,3	-18,8%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	72	121	68,1%	1,6	1,2	-25,0%
Koprivnica	16	10	-37,5%	1,6	1,5	-6,3%
Bjelovarsko-bilogorska	194	245	26,3%	1,5	1,6	6,7%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	**	237	*	**	1,6	*
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Osječko-baranjska	20	31	55,0%	2,7	2,0	-25,9%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	20	31	55,0%	2,7	2,0	-25,9%
Osijek	.	.	*	.	.	*
Zagrebačka	192	301	56,8%	3,3	3,1	-6,1%
Sisačko-moslavačka	263	247	-6,1%	1,2	1,2	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	251	230	-8,4%	1,2	1,2	0,0%
Sisak	12	17	41,7%	1,6	1,0	-37,5%
Varaždinska	182	161	-11,5%	1,7	2,2	29,4%
Varaždinska (bez Varaždina)	**	161	*	**	2,2	*
Varaždin	*	.	*	*	.	*
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Zadarska (bez Zadra)	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Međimurska	111	117	5,4%	2,9	2,5	-13,8%

Međimurska (bez Čakovca)	**	114	*	**	2,5	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovarsko-srijemska	*	.	*	*		*
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	*	.	*	*		*
Vukovar	*	.	*	*		*
Virovitičko-podravsk	55	84	52,7%	0,9	1,3	44,4%
Virovitičko-podravsk (bez Virovitice)	45	54	20,0%	0,9	1,3	44,4%
Virovitica	10	30	200,0%	0,6	1,3	116,7%
Karlovačka	117	153	30,8%	2,5	4,2	68,0%
Karlovačka (bez Karlovca)	**	141	*	**	5,0	*
Karlovac	*	12	*	*	1,9	*
Brodsko-posavska	56	97	73,2%	1,3	1,5	15,4%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	**	94	*	**	1,5	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibensko-kninska	10	35	250,0%	37,2	47,7	28,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	**	17	*	**	303,0	*
Šibenik	*	18	*	*	32,8	*
Krapinsko-zagorska	84	137	63,1%	2,4	2,5	4,2%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	**	128	*	**	2,3	*
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	25	68	172,0%	11,2	45,7	308,0%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	**	62	*	**	45,7	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	84	148	76,2%	1,7	1,3	-23,5%
Požeško-slavonska (bez Požege)	**	138	*	**	1,3	*
Požega	*	10	*	*	2,4	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska (bez Gospića)	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja, \*\* podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko sjedište koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2021. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazani su podacima u tablici 4.12. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu bile su manje od 1 kune po m<sup>2</sup> u čak 13 županija. To su: Grad Zagreb, Sisačko-moslavačka, Virovitičko-podravsk, Međimurska, Zagrebačka, Varaždinska, Krapinsko-zagorska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Požeško-slavonska, Koprivničko-križevačka i Osječko-baranjska županija. Kao i u prethodnoj

godini, i u 2021. su najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Istarskoj županiji (7,5 kuna po m<sup>2</sup>).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj županiji (4,7 kuna po m<sup>2</sup>), Bjelovarsko-bilogorskoj (6,1 kuna po m<sup>2</sup>), Koprivničko-križevačkoj (6,2 kune po m<sup>2</sup>), Osječko-baranjskoj (7,3 kune po m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (7,9 kuna po m<sup>2</sup>), Požeško-slavonskoj (8,0 kuna po m<sup>2</sup>), Varaždinskoj (8,9 kuna po m<sup>2</sup>), te Brodsko-posavskoj (9,2 kune po m<sup>2</sup>).

Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu prodana su u Primorsko-goranskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 987 kuna po m<sup>2</sup>. I u 2020. godini su u Primorsko-goranskoj županiji bila najskuplja zemljišta u 95. percentilu. U Primorsko-goranskoj županiji je ostvarena i najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta ostvarena, te je u 2021. godini iznosila 985,4 kune po m<sup>2</sup>. Iza Primorsko-goranske županije, po najskupljim zemljištima u 95. percentilu, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 719,0 kuna po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Tablica 4.12.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,8	2,7	8,8	19,1	50,0	26,3%
Primorsko-goranska	1,6	6,8	37,2	103,7	987,0	-13,4%
Splitsko-dalmatinska	3,9	14,2	33,1	144,5	581,5	-24,6%
Istarska	7,5	22,7	66,3	136,2	297,3	66,7%
Koprivničko-križevačka	0,3	0,8	1,3	2,3	6,2	-19,4%
Bjelovarsko-bilogorska	0,5	1,0	1,6	2,6	6,1	8,7%
Osječko-baranjska	0,3	1,0	2,0	3,7	7,3	-26,7%
Zagrebačka	0,7	1,6	3,1	7,2	83,3	-5,2%
Sisačko-moslavačka	0,8	1,0	1,2	2,0	4,7	-0,8%
Varaždinska	0,6	1,4	2,2	4,9	8,9	26,5%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,7	1,4	2,5	4,9	17,0	-13,4%
Vukovarsko-srijemska	**	**	**	**	**	**
Virovitičko-podravska	0,7	1,1	1,3	1,9	7,9	41,1%
Karlovačka	0,5	1,2	4,2	20,5	30,0	69,2%
Brodsko-posavska	0,5	1,0	1,5	2,6	9,2	15,4%
Šibensko-kninska	1,4	15,9	47,7	303,0	719,0	27,9%
Krapinsko-zagorska	0,5	1,2	2,5	6,1	13,7	4,6%
Dubrovačko-neretvanska	5,0	17,1	45,7	141,8	299,4	308,4%
Požeško-slavonska	0,4	0,8	1,3	2,2	8,0	-22,4%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

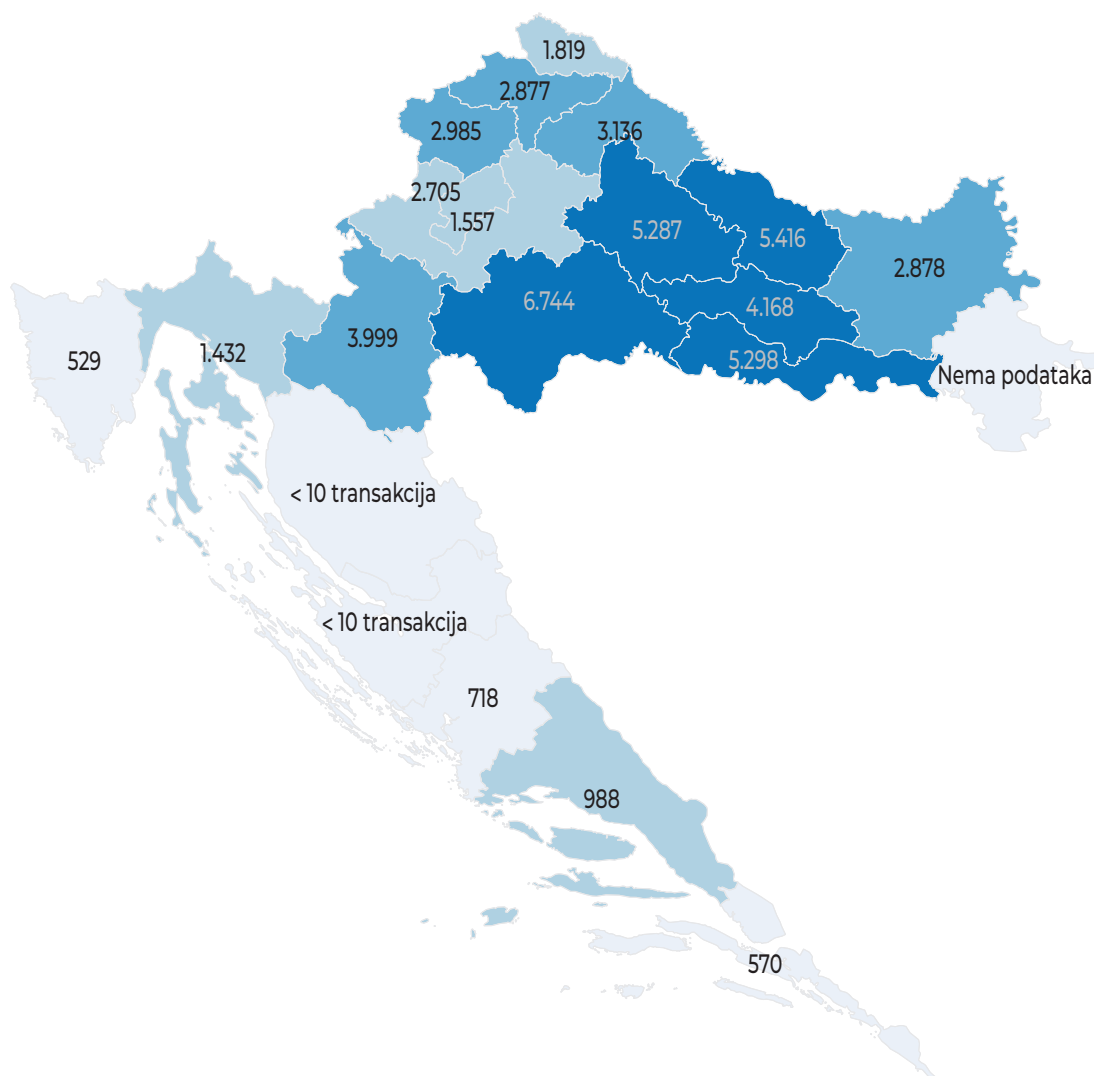
Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja, \*\* nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.



Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini prikazana je na slici 4.18. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m<sup>2</sup> trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (6.744 m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (5.417 m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (5.298 m<sup>2</sup>), te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (5.287 m<sup>2</sup>). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 10 županija i to: Požeško-slavonska, Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Varaždinska, Zagrebačka, Međimurska, Primorsko-goranska županija, te Grad Zagreb. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta manju od 1.000 kvadratnih metara zabilježile su Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, Dubrovačko-neretvanska i Istarska županija.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazana je tablicom 4.13. Najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji i to veličine 8 m<sup>2</sup> što znači da je 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 8 kvadratnih metara i manju. Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj (1.151 m<sup>2</sup>), Sisačko-moslavačkoj (1.144 m<sup>2</sup>), te Brodsko-posavskoj županiji (1.083 m<sup>2</sup>). U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 36.130 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu, zemljišta manja od 10.000 m<sup>2</sup> bila su u Međimurskoj i Šibensko-kninskoj županiji. Tako je u Međimurskoj županiji 5 posto prodanih najvećih šumskih zemljišta bilo veličine 9.352 m<sup>2</sup> i veće, a u Šibensko-kninskoj županiji veličina zemljišta u 95. percentilu iznosila je 7.373 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.13.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	148	540	1.557	7.244	20.931	-35,5%
Primorsko-goranska	47	355	1.432	4.164	18.857	105,2%
Splitsko-dalmatinska	41	434	988	3.406	12.426	-26,9%
Istarska	222	378	529	1.575	16.675	-10,5%
Koprivničko-križevačka	561	1.630	3.136	5.809	16.350	1,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1.151	2.924	5.287	8.995	18.282	-8,1%
Osječko-baranjska	518	1.074	2.878	5.222	20.876	31,8%
Zagrebačka	152	985	2.705	5.421	12.193	1,2%
Sisačko-moslavačka	1.144	3.848	6.744	12.527	36.130	36,5%
Varaždinska	395	1.413	2.877	4.938	10.580	-2,4%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	265	862	1.819	3.665	9.352	17,6%
Vukovarsko-srijemska	**	**	**	**	**	**
Virovitičko-podravska	993	2.235	5.417	9.677	21.228	-8,6%
Karlovačka	514	1.626	3.999	9.148	29.427	-10,5%
Brodsko-posavska	1.083	2.836	5.298	7.923	16.538	-15,3%
Šibensko-kninska	8	259	718	1.459	7.373	-47,2%
Krapinsko-zagorska	306	1.529	2.985	5.514	18.980	21,3%
Dubrovačko-neretvanska	49	176	570	2.298	10.533	-80,7%
Požeško-slavonska	906	2.329	4.168	8.531	24.515	38,3%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* označuju manje od 10 ostvarenih transakcija, \*\* nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanog šumskog zemljišta u 2021. godini s veličinama iz prethodne godine pokazuje kako se u većini županija uglavnom trgovalo manjim šumskim zemljištima. Najveće godišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta zabilježeno je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta bila za 80,7 posto manja nego u 2020. godini. Osim toga, smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježile su i Varaždinska, Bjelovarsko-bilogorska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Istarska, Brodsko-posavska, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Zagreb, te Šibensko-kninska županija.

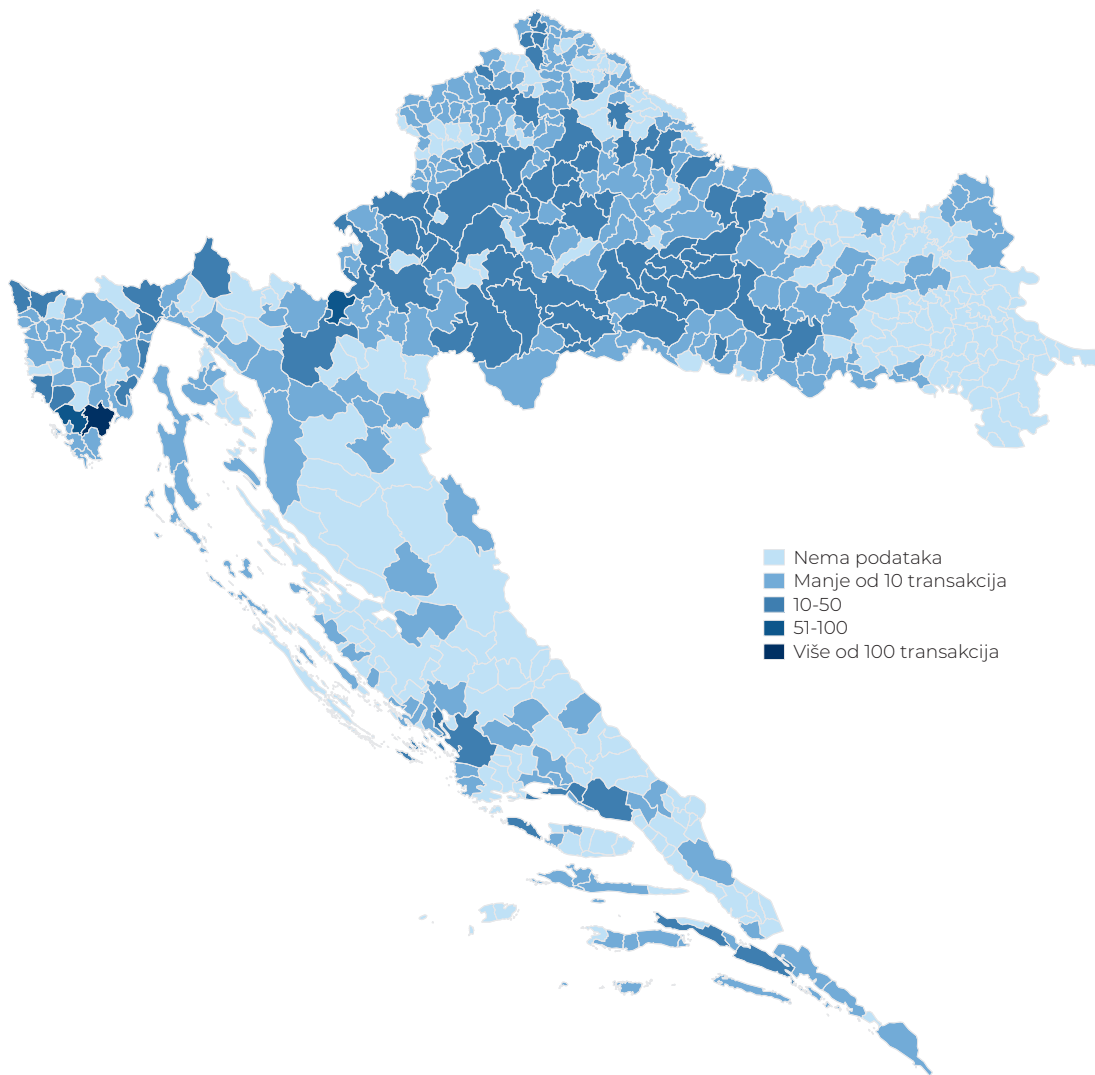
Najveći godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupnje u 2021. godini bila 105,2 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 1.432 m<sup>2</sup>. Osim Primorsko-goranske županije, godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je i u Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Osječko-baranjskoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Koprivničko-križevačkoj, te Zagrebačkoj županiji. Analiza podataka o medijalnoj veličini šumskog zemljišta ne obuhvaća podatke za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju.

#### 4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. Podaci su dostupni za 316 JLS-ova. Pri tome je u čak 235 JLS-a ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice nisu analizirane.

U 2021. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježila Marčana u Istarskoj županiji, njih 131. U Marčani je zabilježen najveći broj kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem i u 2020. godini. Po broju transakcija, iza nje slijede Bosiljevo u Karlovačkoj županiji s ukupno 55 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2021. godini, Vodnjan-Dignano u Istarskoj županiji s 52 kupoprodaje šumskog zemljišta. U ostalim općinama i gradovima za koje su dostupni podaci zabilježeno je manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini

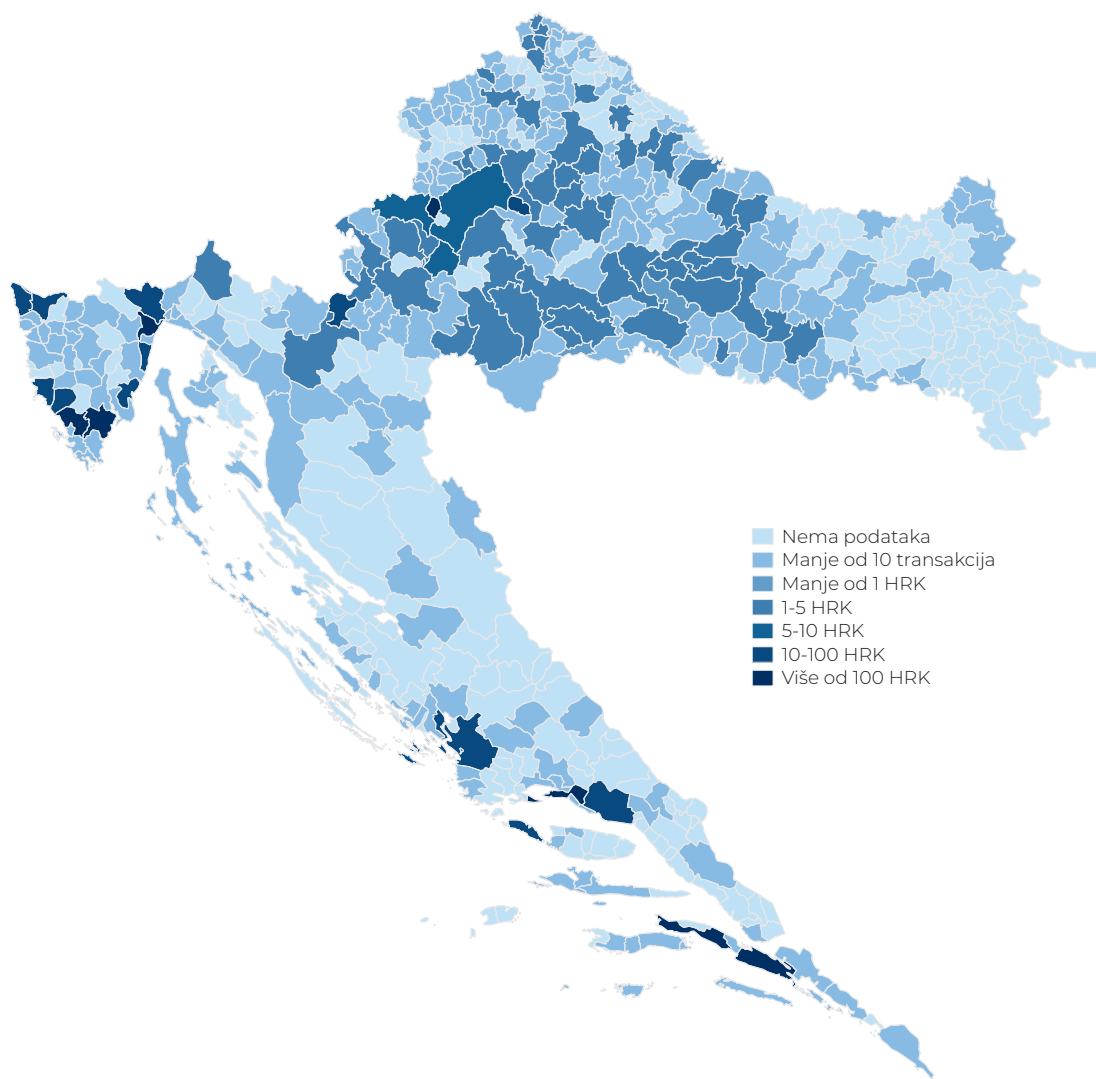


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. Za 235 JLS-a podaci su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem tijekom 2021. godine, te nisu obuhvaćeni analizom. Od preostalih JLS-ova, za njih 240 podaci nisu bili potpuni u trenutku izrade analize. Od preostalih 81 JLS-ova koji imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta ostvarene su u JLS-ovima u Jadranskoj Hrvatskoj. Najvišu medijalnu cijenu šumskog zemljišta zabilježila je Opatija u Primorsko-goranskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2021. godini po m<sup>2</sup> iznosila 763 kune. Iza Opatije slijedi Sveta Nedelja u Zagrebačkoj županiji s medijalnom cijenom od 210,1 kune po kvadratnom metru. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta u rasponu od 101 do 200 kuna po m<sup>2</sup>

ostvarilo je pet JLS-a i to Split u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Orebić i Ston u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, te Vodnjan – Dignano i Marčana u Istarskoj županiji. Medijalnu cijenu manju od 1 kune po kvadratnom metru zabilježili su Lipik u Požeško-slavonskoj županiji i Hrvatska Kostajnica u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini

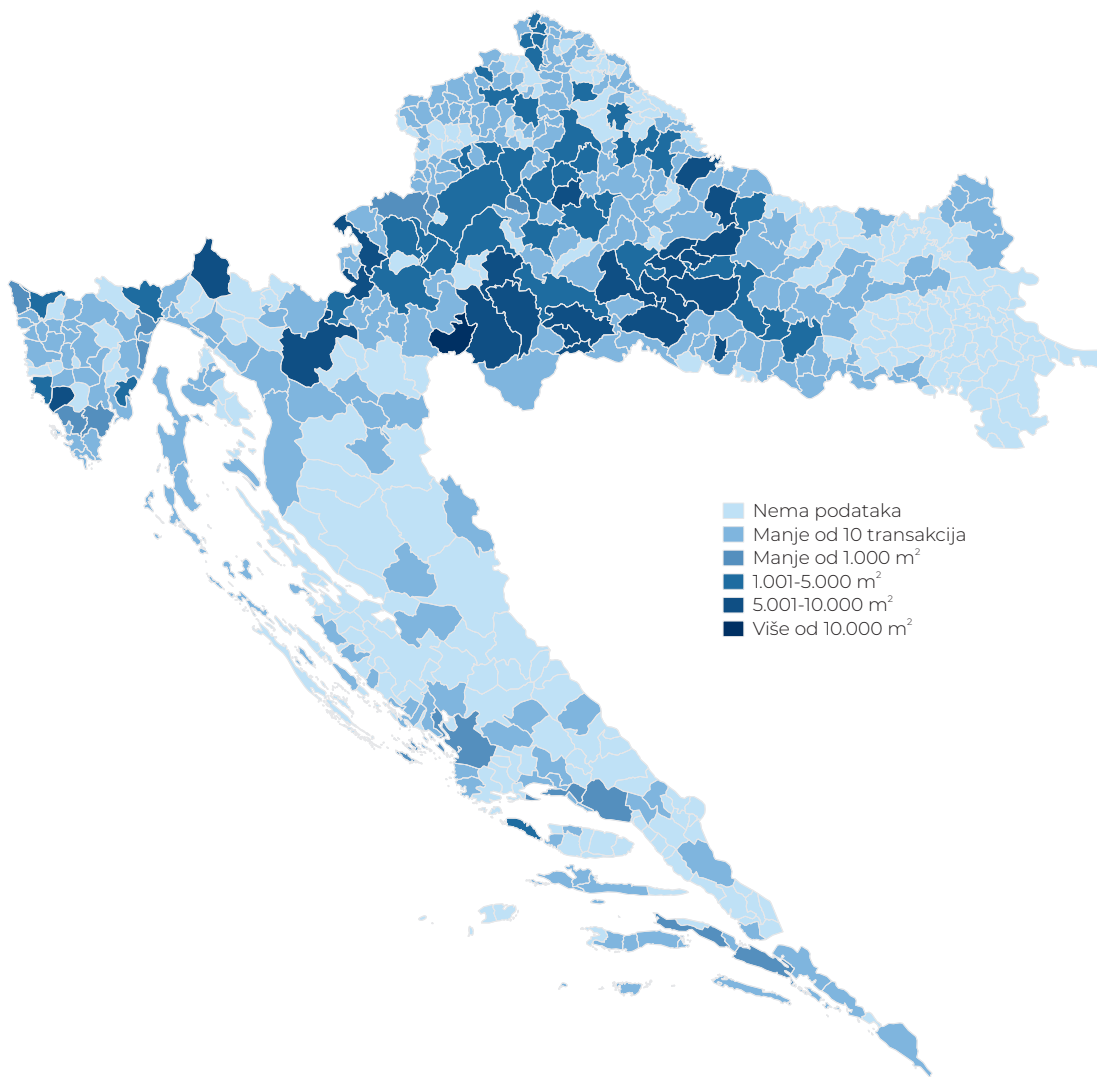


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji od 5.001 do 10.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 24 JLS-a koje se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. U 44 JLS-ova, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup>. U

toj su kategoriji JLS-ovi koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. Također, u toj kategoriji nalazi se i Grad Zagreb. U 13 JLS-ova, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 kvadratnih metara.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.



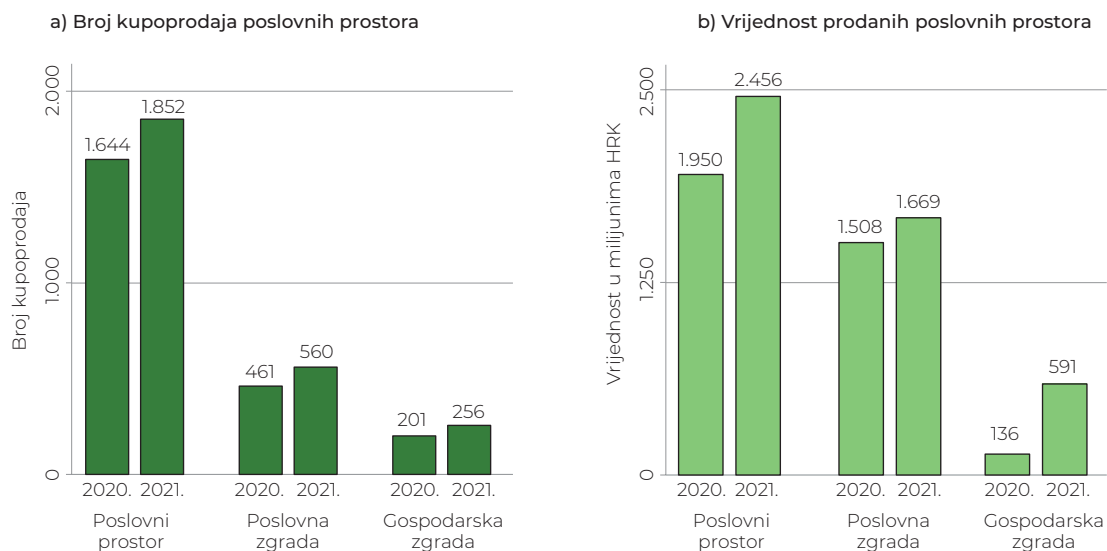
## 5. Pregled poslovnih nekretnina

### 5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7 posto. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26 posto, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41 posto. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7 posto, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4 posto u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335 posto. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina,

što je povećanje od 19,6 posto u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2 posto u odnosu na 2020. godinu.

Slika 5.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.1 prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina tri vrste poslovnih nekretnina po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2021. je iznosila 6.816 kuna. U odnosu na 2020. godinu medijalna cijena poslovnih prostora smanjila se za 0,4 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 715 kuna po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 21.203 kune po m<sup>2</sup>. U 2021. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.865 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2021. godini iznosila 58 m<sup>2</sup>, što je 6,5 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovne zgrade u Hrvatskoj u 2021. je iznosila 145 kuna. U odnosu na 2020. godinu medijalna cijena poslovne zgrade se smanjila za 5,2 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 3 kune po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih zgrada) cijene su iznosile 7.582 kune po m<sup>2</sup>. U 2021. godini su tako cijene 5 posto najskupljih poslovnih zgrada bile za čak 3.791 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih zgrada. Medijalna površina poslovnih



zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2021. godini iznosila 1,337 m<sup>2</sup>, što je 0,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> gospodarske zgrade u 2021. je iznosila 61 kunu. U odnosu na 2020. godinu medijalna cijena gospodarske zgrade se smanjila za 30,7 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 2 kune po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih gospodarskih zgrada) cijene su iznosile 3.724 kuna po m<sup>2</sup>. U 2021. godini su tako cijene 5 posto najskupljih gospodarskih zgrada bile za čak 186.100 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih gospodarskih zgrada. Medijalna površina gospodarskih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2021. godini iznosila 1.195 m<sup>2</sup>, što je 53,0 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Tablica 5.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2021. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup> poslovnog prostora	715	3.765	6.816	10.857	21.203	-0,4%
Veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup>	12	17	58	140	1.203	-6,5%
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup> poslovne zgrade	3	18	145	949	7.582	-5,2%
Veličina poslovne zgrade prostora u m <sup>2</sup>	65	513	1.337	3.203	14.851	0,4%
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup> gospodarske zgrade prostora	2	15	61	384	3.724	-30,7%
Veličina gospodarske zgrade u m <sup>2</sup>	54	465	1.195	2.622	13.858	53,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

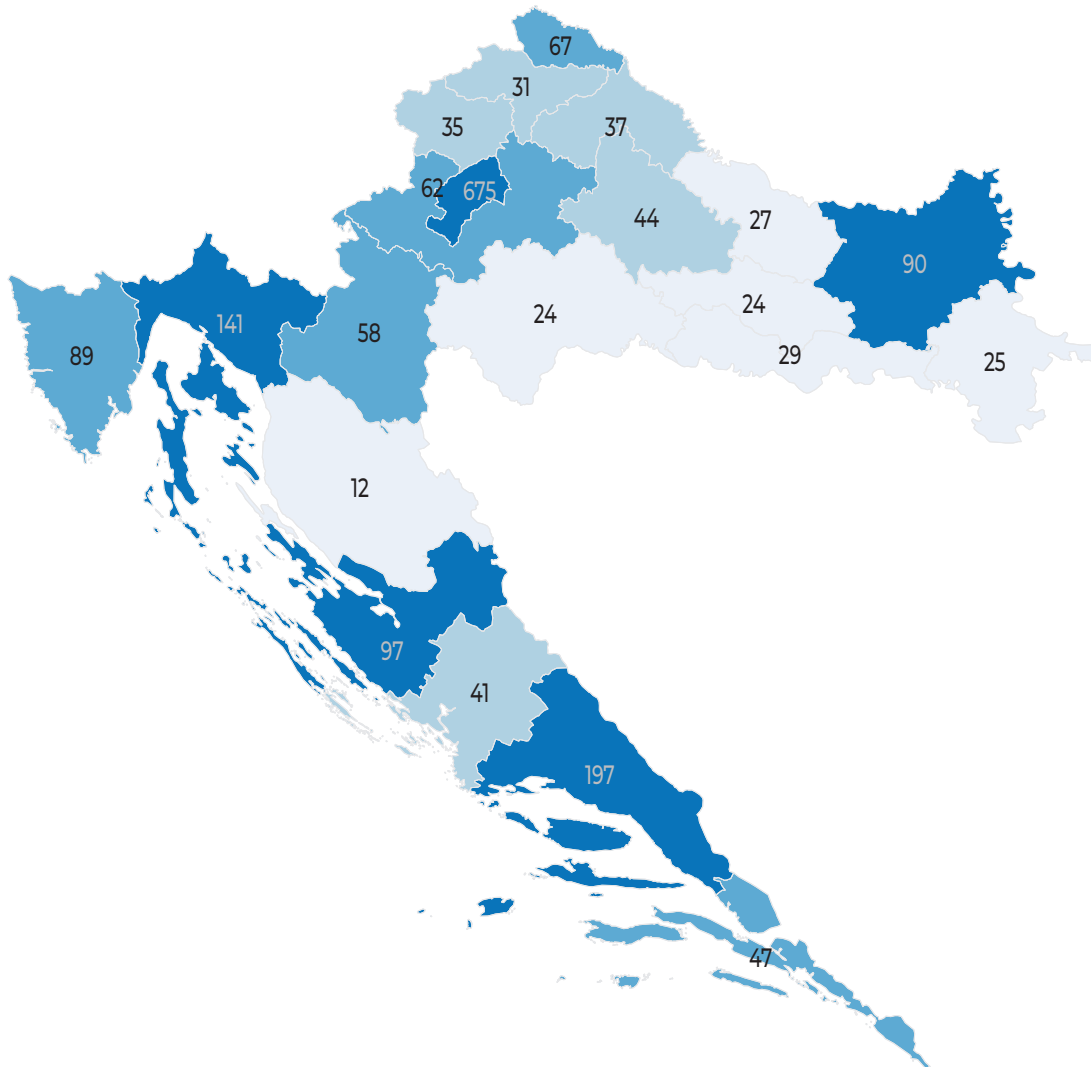
## 5.1.2. Na razini županija

U ostatku poglavlja daje se pregled županijskih trendova i trendova na razini JLS-ova na tržištu poslovnih prostora jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje analiziramo po županijama i po JLS-ovima.

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. godini po županijama. Najveći ostvareni broj kupoprodaja zabilježen je u Gradu Zagrebu (675), Splitsko – dalmatinskoj županiji (197), Primorsko – goranskoj (141), Zadarskoj (97), Osječko – baranjskoj (90) i Istarskoj županiji (89). S druge strane, najmanji broj

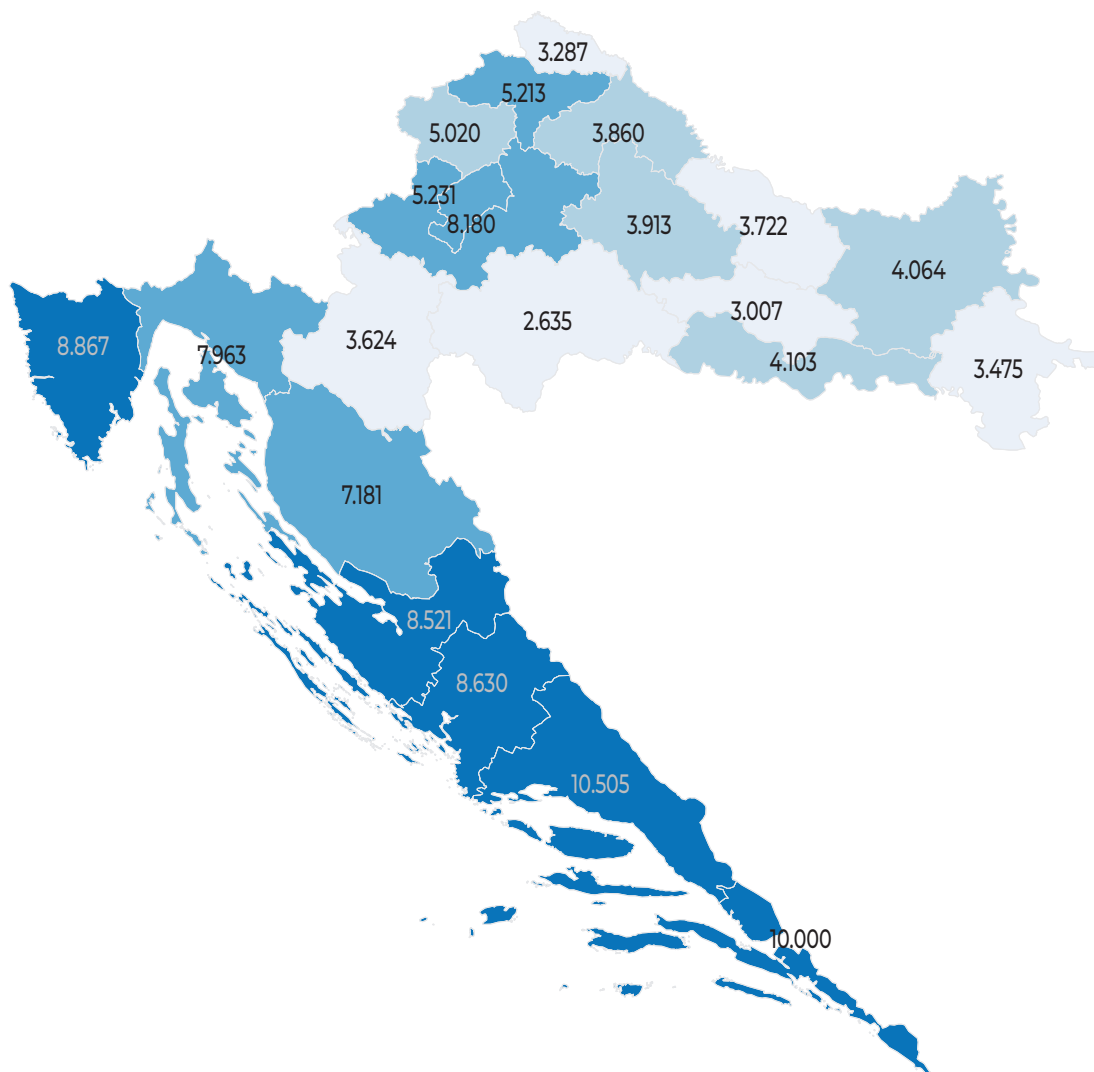
kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Ličko – senjskoj (12), Požeško – slavonskoj i Sisačko – moslavačkoj županiji (po 24 transakcije).

Slika 5.2.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m<sup>2</sup> za svaku pojedinu županiju u 2021. godini. Najveća medijalna cijena poslovnog prostora ostvarena je u Splitsko – dalmatinskoj županiji od 10.505 kuna po m<sup>2</sup>, te nakon nje u Dubrovačko – neretvanskoj županiji gdje je ona po m<sup>2</sup> iznosila 10.000 kuna. Slijedi Istarska županija s cijenom od 8.867 kuna po m<sup>2</sup> te Grad Zagreb s cijenom od 8.180 kuna po m<sup>2</sup>. Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora su zabilježene u Sisačko – moslavačkoj županiji (2.635 kuna po m<sup>2</sup>), Požeško – slavonskoj županiji (3.007 kuna po m<sup>2</sup>), Međimurskoj (3.287 kuna po m<sup>2</sup>) i Karlovačkoj županiji (3.624 kune po m<sup>2</sup>).

Slika 5.3: Medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

U Tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnim prostorom i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama, administrativnim županijskim središtima te županijama iz kojih su isključene transakcije za administrativna središta za 2020. i 2021. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodaja poslovnih prostora relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

U skladu s povećanjem broja kupoprodaja na nacionalnoj razini, u 2021. sve županije bilježe povećanje broja kupoprodaja u odnosu na 2020. godinu. Najveća povećanja (veća od 5 posto) bilježe se u Koprivničko – križevačkoj, Bjelovarsko – bilogorskoj,

Međimurskoj, Virovitičko – podravskoj, Krapinsko – zagorskoj i Ličko – senjskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj transakcija u zemlji, broj transakcija se povećao za svega 0,2 posto, dok je povećanje broja transakcija u Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najveće županijsko tržište poslovnih nekretnina iznosilo 0,5 posto. Primjetno je i da broj kupoprodaja poslovnih nekretnina raste i kada iz statistike isključimo županijska središta na koja se najčešće odnosi značajan dio od ukupnih transakcija po županijama, a primjetan je i rast broja transakcija u samim županijskim središtima (tamo gdje je broj transakcija veći od 10).

Promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županija nisu toliko jednoobrazne kao promjene broja transakcija poslovnim prostorima. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je smanjena za 4,2 posto te je u 2021. iznosila već spomenutih 8.180 kuna po m<sup>2</sup>. U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2021. se povećala za 17,8 posto, no primjetno je da je za taj porast odgovorno tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 70 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2021. porasla za 30,6 posto. Ako se pak Split izuzme iz izračuna prosječne medijalne cijene Splitsko – dalmatinske županije, medijalna cijena poslovnog prostora u toj županiji se zapravo smanjila za 12,2 posto. Na trećem po broju transakcija najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora u Primorsko – goranskoj županiji, primjeran je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u čitavoj županiji bez i sa uključenom Rijekom. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 7.777 kuna po m<sup>2</sup>, i bila je za 12,3 posto veća u odnosu na 2020. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2021. iznosila 8.476 kuna po m<sup>2</sup>, što je povećanje od 12,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. Obrnuta je pak situacija na četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Zadarskoj županiji. Administrativno središte te županije - Zadar - tako bilježi smanjenje medijalne cijene poslovnog prostora od 4,9 posto, koje se onda prenosi i na županijski prosjek, dok Zadarska županija bez Zadra bilježi povećanje medijalne cijene od 45,4 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Zadra u 2021. ostvareno svega 23 kupoprodajne transakcije poslovnim prostorima u 2021. godini. Na petom najvećem županijskom tržištu poslovnim prostorima, onom u Osječko – baranjskoj županiji je pad medijalne cijene poslovnog prostora od 2,7 posto, a pad medijalne cijene su zabilježili i Osijek kao administrativno središte i ostatak te županije. Na šestom najvećem županijskom tržištu poslovnim prostorima u Republici Hrvatskoj, onom istarskom, zabilježen je pad medijalne cijene poslovnog prostora od 2,4 posto, dok je Istarska županija bez Pazina ostvarila blagi rast medijalne cijene poslovnog prostora u 2021. u iznosu od 0,2 posto.

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m <sup>2</sup>		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	575	675	0,2%	8.536	8.180	-4,2%
Primorsko-goranska	122	141	0,9%	7.302	7.963	9,0%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	72	53	1,0%	7.553	8.476	12,2%
Rijeka	50	88	3,5%	6.923	7.777	12,3%
Splitsko-dalmatinska	203	197	0,5%	8.915	10.505	17,8%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	80	60	0,9%	7.805	6.851	-12,2%
Split	123	137	0,9%	9.454	12.350	30,6%
Istarska	95	90	1,0%	8.970	8.867	-2,4%
Istarska (bez Pazina)	93	87	1,0%	9.043	9.063	0,2%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	27	37	5,1%	4.411	3.860	-12,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	*	23	**	*	2.436	**
Koprivnica	18	14	4,3%	5.355	4.882	-8,8%
Bjelovarsko-bilogorska	28	44	5,6%	4.927	3.913	-20,6%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	17	19	6,6%	2.951	2.203	-25,4%
Bjelovar	11	25	20,7%	6.115	4.756	-22,2%
Osječko-baranjska	74	90	1,6%	4.177	4.064	-2,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	22	35	7,2%	3.222	2.553	-20,8%
Osijek	52	55	2,0%	4.706	4.463	-5,2%
Zagrebačka	78	62	1,0%	4.549	5.231	15,0%
Sisačko-moslavačka	27	24	3,3%	2.580	2.635	2,2%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	10	10	10,0%	2.365	1.928	-18,5%
Sisak	17	14	4,8%	2.955	3.534	19,6%
Varaždinska	54	31	1,1%	4.304	5.213	21,1%
Varaždinska (bez Varaždina)	22	*	**	1.811	*	**
Varaždin	32	22	2,1%	5.054	5.483	8,5%
Zadarska	89	98	1,2%	8.771	8.521	-1,1%
Zadarska (bez Zadra)	20	23	5,8%	4.942	7.185	45,4%
Zadar	69	75	1,6%	9.161	8.716	-4,9%
Međimurska	32	67	6,5%	5.420	3.287	-39,4%
Međimurska (bez Čakovca)	*	32	**	*	2.457	**
Čakovec	25	35	5,6%	5.977	4.399	-26,4%
Vukovarsko-srijemska	29	25	3,0%	2.984	3.475	16,4%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	22	20	4,1%	2.707	4.175	54,2%
Vukovar	*	*	**	*	*	**
Virovitičko-podravska	20	27	6,8%	5.245	3.722	-29,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	*	19	**	*	3.563	**
Virovitica	16	*	**	5.983	*	**
Karlovačka	47	58	2,6%	3.499	3.624	3,6%

Karlovačka (bez Karlovca)	20	20	5,0%	1.309	795	-39,2%
Karlovac	27	38	5,2%	4.466	4.404	-1,4%
Brodsko-posavska	30	29	3,2%	3.576	4.103	14,7%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	11	*	**	4.588	*	**
Slavonski Brod	19	22	6,1%	2.945	5.111	73,6%
Šibensko-kninska	36	41	3,2%	6.283	8.630	37,4%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	16	16	6,3%	5.231	6.810	30,2%
Šibenik	20	25	6,3%	6.555	9.755	48,8%
Krapinsko-zagorska	23	35	6,6%	3.766	5.020	33,3%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	18	28	8,6%	3.348	4.853	44,9%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	39	47	3,1%	9.878	10.000	1,2%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	20	18	4,5%	6.504	5.232	-19,6%
Dubrovnik	19	29	8,0%	15.024	13.322	-11,3%
Požeško-slavonska	*	24	**	*	3.007	**
Požeško-slavonska (bez Požege)	*	12	**	*	2.066	**
Požega	*	12	**	*	3.416	**
Ličko-senjska	10	12	12,0%	5.120	7.181	40,2%
Ličko-senjska (bez Gospića)	*	10	**	*	9.233	**
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja, \*\* podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko sjedište koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko – neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i drugu najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora i iznosi nešto više od 75.779 kuna po m<sup>2</sup>. Slijedi Splitsko – dalmatinska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora košta 67.021 kunu ili više po m<sup>2</sup> i Zadarska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilježi cijenu od 26.228 kuna po m<sup>2</sup> i više, dok 5 posto najskupljih poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 20.582 kune po m<sup>2</sup> i više.

Najveće odstupanje vrijednosti 95. percentila u odnosu na medijalnu vrijednost je zabilježeno u Dubrovačko – neretvanskoj županiji u kojoj je 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 658 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost poslovnog prostora. Zatim slijede Splitsko – dalmatinska, Virovitičko – podravska, i Zadarska županija u kojima ta odstupanja iznose 538, 418 i 204 posto. Valja napomenuti da se u svim navedenim županijama bilježi relativno malen broj

transakcija na godišnjoj razini, zbog čega su moguće velike diskrepancije između 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina i medijalne cijene tih nekretnina. Slična ograda vrijedi i za razlike u rasponu vrijednosti 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poslovnih prostora. Najveći raspon između zabilježene cijene najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina je tako zabilježen u Koprivničko – križevačkoj, Varaždinskoj i Bjelovarsko – bilogorskoj županiji i to zato što je u tim županijama zabilježena iznimno niska vrijednost 5. percentila (8 kuna po m<sup>2</sup> i niže). Ovako niska vrijednost 5. percentila je posljedica neprovođenja evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane službenika nadležnih upravnih tijela u županijama i velikim gradovima, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu *Pregleda*, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima prikazanim u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodaja.

Tablica 5.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini**

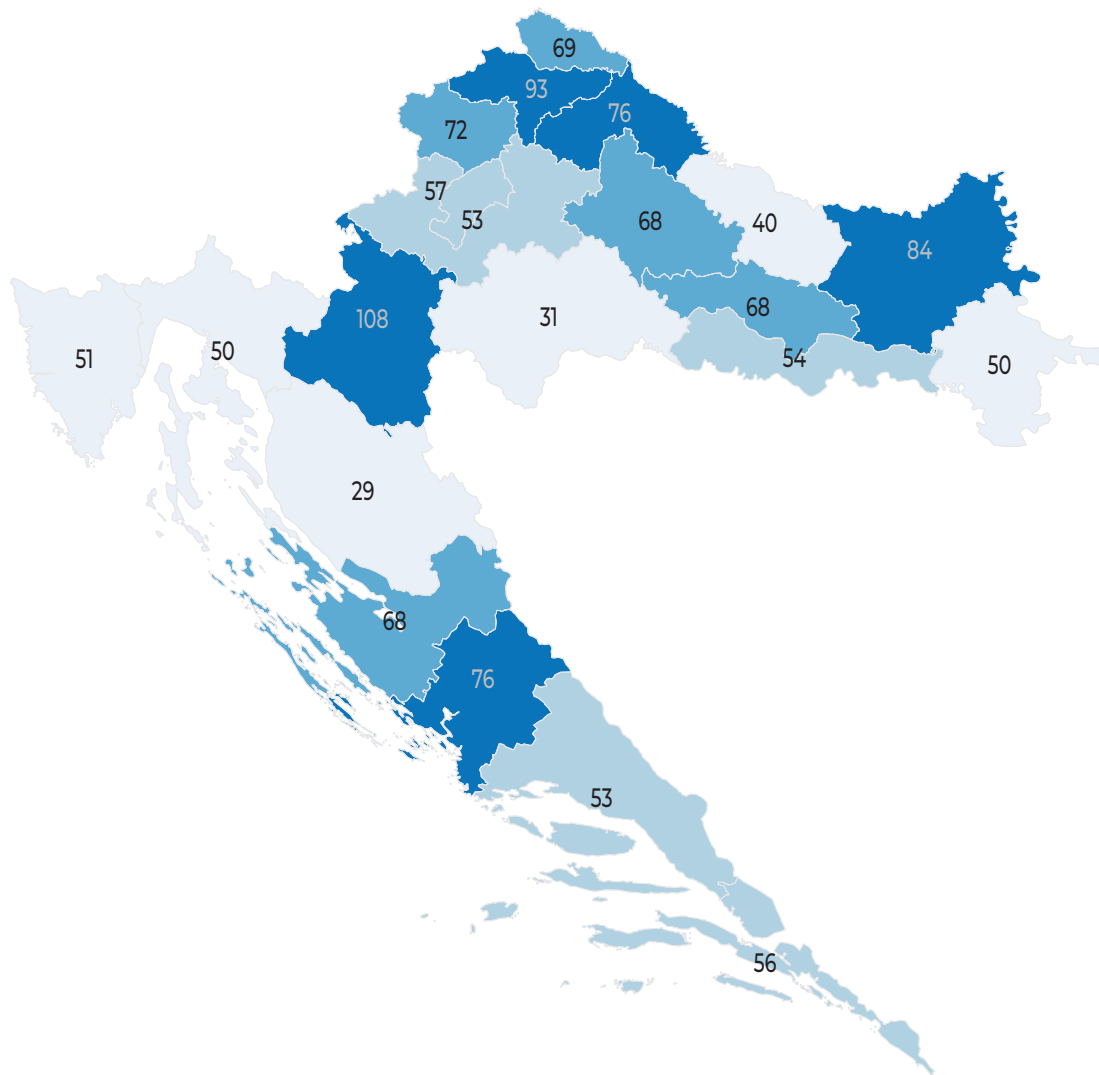
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.747	5.344	8.180	12.118	20.582	-4,2%
Primorsko-goranska	1.316	4.190	7.963	11.129	19.552	9,0%
Splitsko-dalmatinska	1.480	6.088	10.505	15.993	67.021	17,8%
Istarska	1.010	6.053	8.867	13.591	21.904	-2,4%
Koprivničko-križevačka	1	2.145	3.860	5.524	8.950	-12,5%
Bjelovarsko-bilogorska	7	1.843	3.913	6.044	7.933	-20,6%
Osječko-baranjska	431	1.953	4.064	6.076	11.920	-2,7%
Zagrebačka	1.042	3.083	5.231	7.420	10.495	15,0%
Sisačko-moslavačka	518	1.635	2.635	4.479	6.897	2,2%
Varaždinska	8	2.253	5.213	7.027	13.784	21,1%
Zadarska	1.695	5.231	8.521	11.887	26.228	-1,1%
Međimurska	153	1.606	3.287	4.886	7.503	-39,4%
Vukovarsko-srijemska	711	1.357	3.475	4.827	8.523	16,4%
Virovitičko-podravska	2.505	2.703	3.722	4.711	19.294	-29,0%
Karlovačka	21	888	3.624	5.458	10.000	3,6%
Brodsko-posavska	1.205	3.104	4.103	5.531	9.809	14,7%
Šibensko-kninska	899	5.511	8.630	11.251	19.816	37,4%
Krapinsko-zagorska	461	2.668	5.020	7.222	8.787	33,3%
Dubrovačko-neretvanska	1.875	5.716	10.000	18.767	75.779	1,2%
Požeško-slavonska	1.022	1.722	3.007	3.633	7.289	-47,8%
Ličko-senjska	262	3.289	7.181	14.594	22.178	40,2%

Izvori: EIZ i MPGJ.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2021. godine. Najveća medijalna površina bilježi se u Karlovačkoj (108 m<sup>2</sup>), Varaždinskoj (93 m<sup>2</sup>) i Osječko – baranjskoj

županiji (84 m<sup>2</sup>). S druge strane, najmanje medijalne površine se bilježe u Ličko – senjskoj (29 m<sup>2</sup>), Sisačko – moslavačkoj županiji (31 m<sup>2</sup>), Virovitičko - podravskoj (40 m<sup>2</sup>) i Primorsko – goranskoj županiji (50 m<sup>2</sup>). Primjetno je da je u prosjeku medijalna površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijalna cijena tog prostora manja.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora prikazana je u tablici 5.4. Kao i kod pokazatelja broja kupoprodaja poslovnih prostora, i ovdje su odstupanja vrijednosti 95. percentila od medijalne vrijednosti i vrijednosti 5. percentila često vrlo velika zahvaljujući činjenici da je broj transakcija po županijama vrlo malen, a tržište poslovnim prostorima plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko kupoprodaja



koje značajno odstupaju od medijalne vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95. percentila. Najveći poslovni prostori su tijekom 2021. tako prodavani u Karlovačkoj županiji gdje je 95. percentil površine iznosio 25.560 m<sup>2</sup>, nakon čega slijedi Bjelovarsko – bilogorska, Koprivničko – križevačka i Varaždinska županija u kojima je 95. percentil iznosio od 10.500 do 14.905 m<sup>2</sup>.

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m<sup>2</sup> po županijama u 2021. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10	25	53	127	472	-11,2%
Primorsko-goranska	16	26	50	109	1.285	-24,7%
Splitsko-dalmatinska	5	28	53	127	577	8,6%
Istarska	15	33	51	118	816	-4,0%
Koprivničko-križevačka	4	36	76	177	12.901	31,2%
Bjelovarsko-bilogorska	18	37	68	209	14.905	18,0%
Osječko-baranjska	14	39	84	189	1.491	64,1%
Zagrebačka	19	38	57	148	2.413	-28,9%
Sisačko-moslavačka	17	21	31	81	1.363	-42,1%
Varaždinska	20	50	93	890	10.500	-17,4%
Zadarska	9	34	68	184	1.824	-7,5%
Međimurska	30	46	69	182	5.027	-23,9%
Vukovarsko-srijemska	21	29	50	105	733	-71,4%
Virovitičko-podravska	10	18	40	96	465	-2,6%
Karlovačka	16	52	108	594	25.560	14,4%
Brodsko-posavska	21	25	54	97	422	15,5%
Šibensko-kninska	28	56	76	146	420	22,3%
Krapinsko-zagorska	19	36	72	234	4.139	-31,0%
Dubrovačko-neretvanska	19	37	56	180	414	-17,8%
Požeško-slavonska	16	48	68	97	578	-5,1%
Ličko-senjska	5	15	29	71	2.213	-56,4%

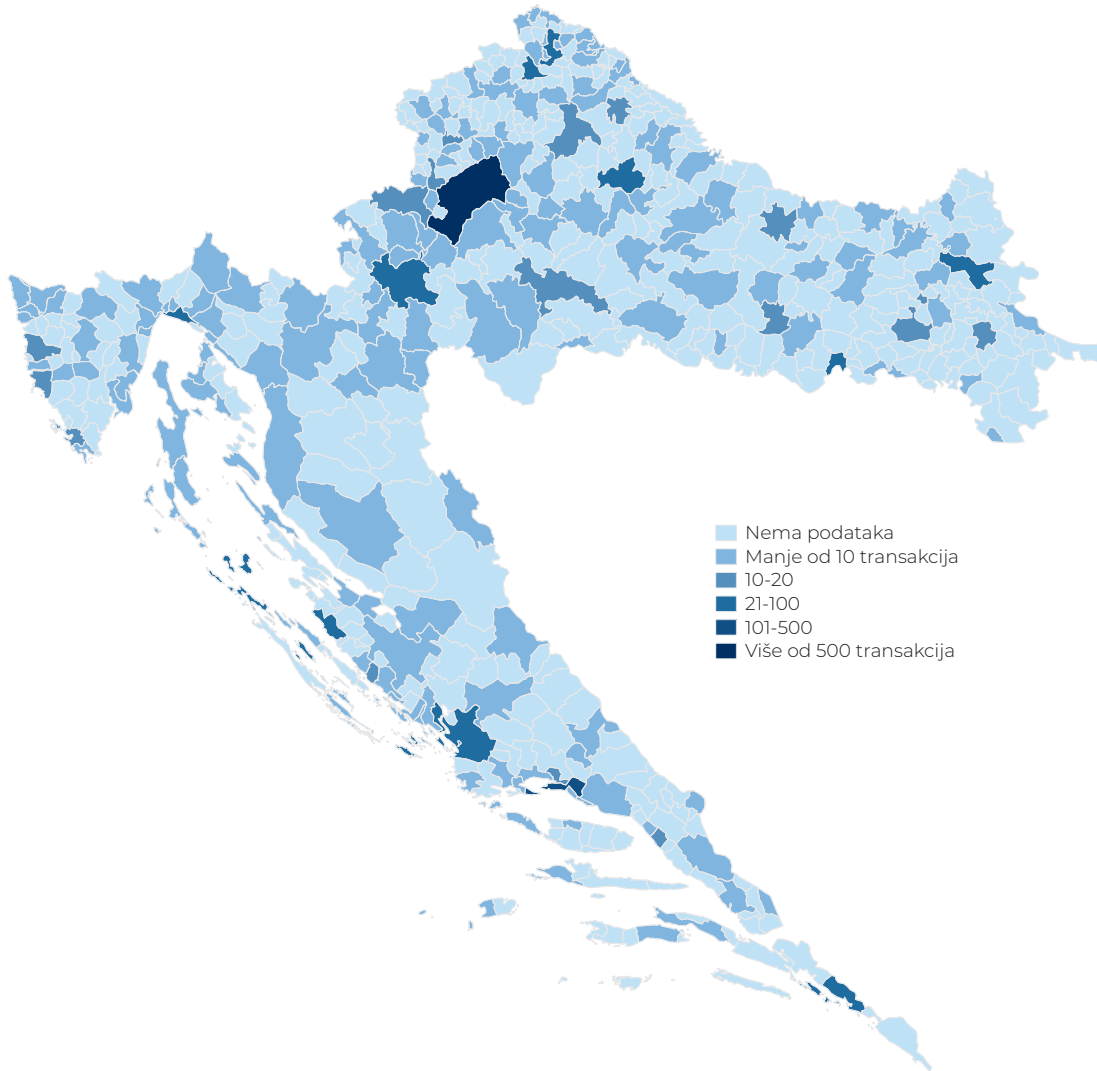
Izvori: EIZ i MPGI.

### 5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2021. godini po JLS-ovima. Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba. Primjetno je i da je tek u 28 JLS-ova zabilježeno 10 ili više transakcija poslovnim prostorima, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama. Istovremeno, u značajnom broju gradova i općina koji se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje (njih ukupno 369) nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija

poslovnim prostorima. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (675), Splitu (137), Rijeci (88), Zadru (75), Osijeku (55) i Karlovcu (38).

Slika 5.5.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2021. godini

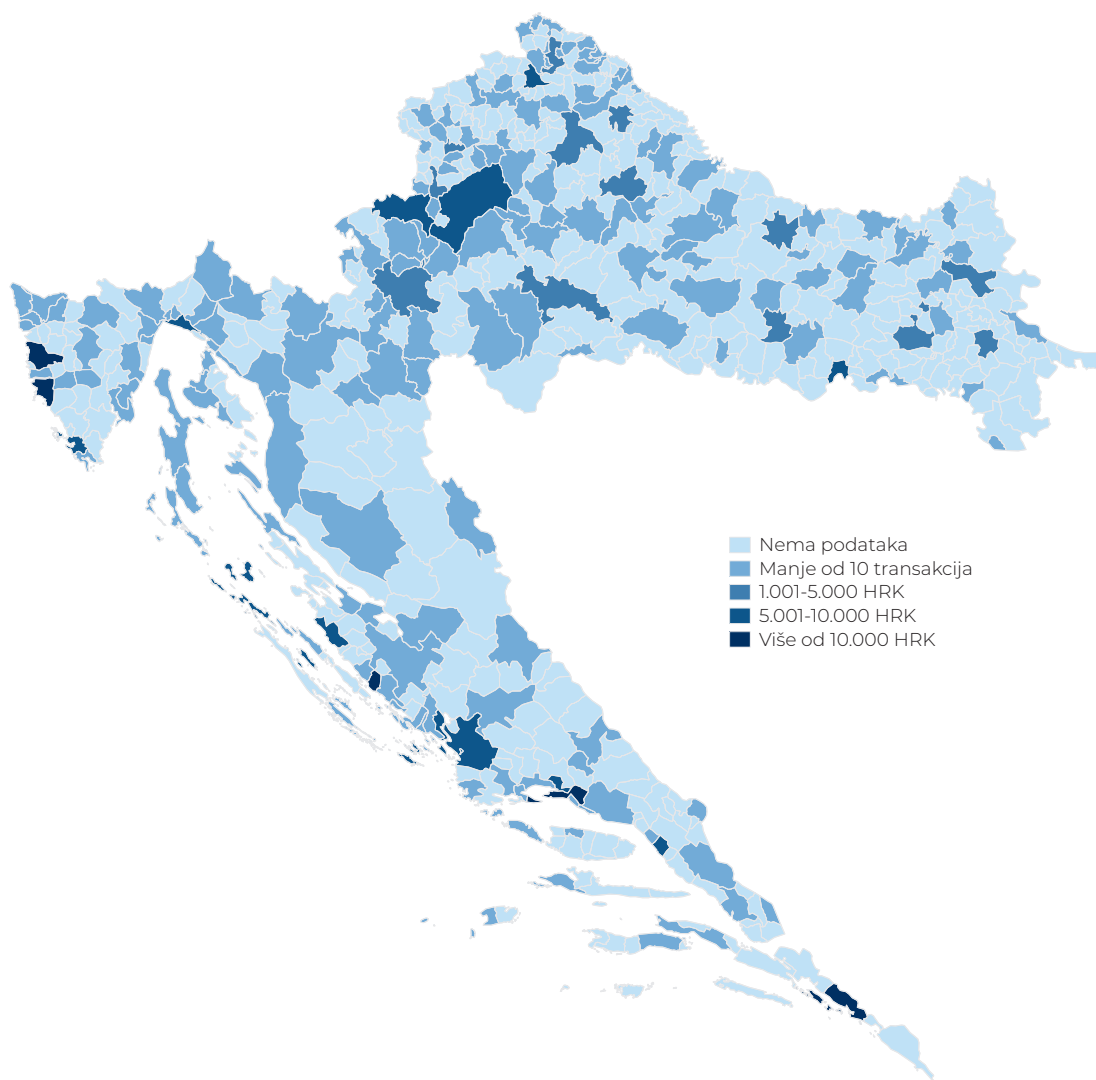


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u JLS-ovima. Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi. U Biogradu na Moru je tako ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 22.124 kune po m<sup>2</sup>, dok su u Dubrovniku i Rovinju zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 13.321 i 13.531 kune po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.180 kuna po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina

koju bilježi Grad Zagreb bilježe još i Zadar i Rijeka u kojima je medijalna cijena u 2021. iznosila 8.716 i 7.777 kuna po m<sup>2</sup>.

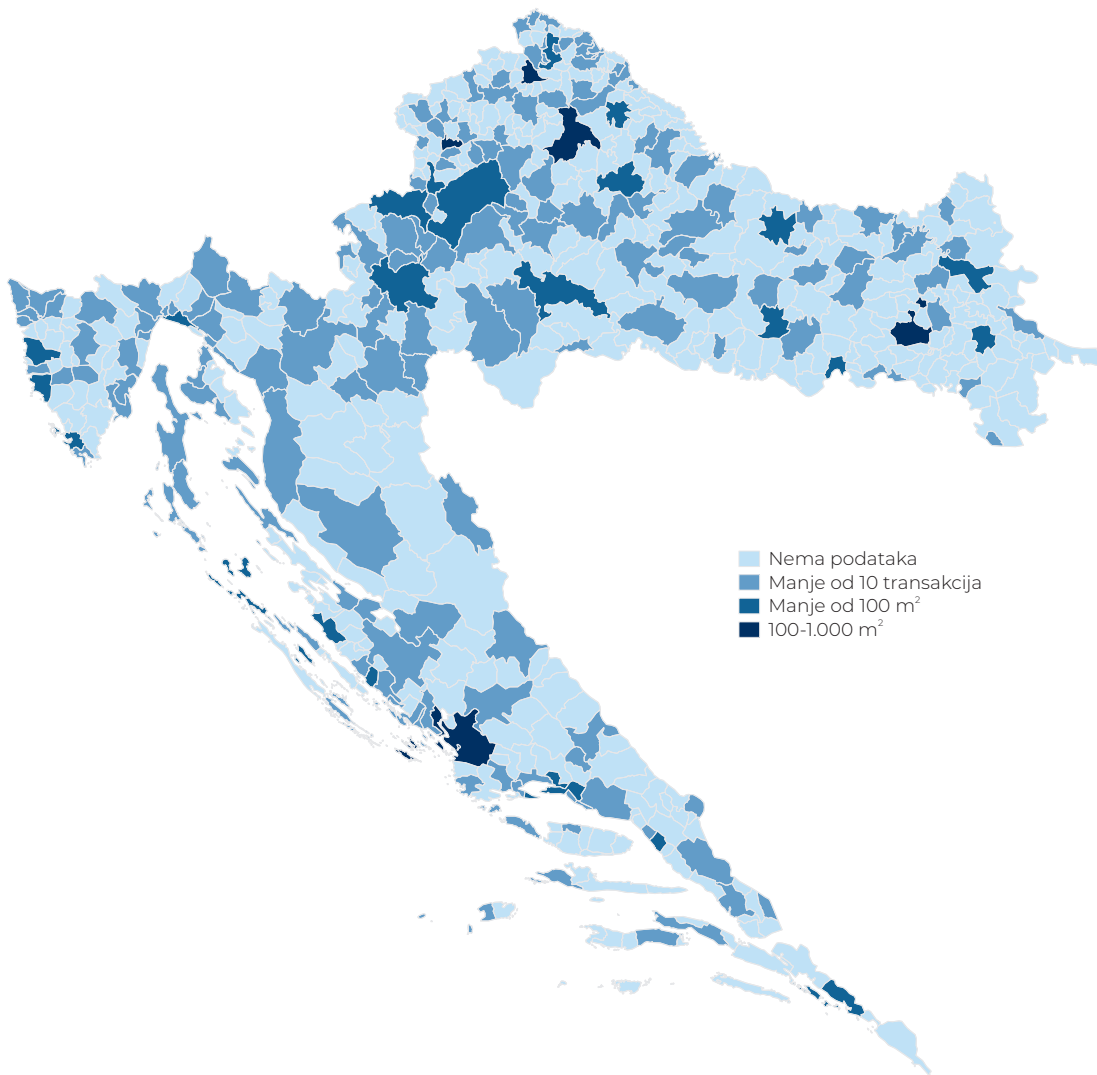
Slika 5.6.: **Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2021. godine u JLS-ovima. Veće medijalne površine poslovnih prostora koje su bile predmet kupoprodaje se u pravilu bilježe u kontinentalnoj Hrvatskoj, dok je u priobalnoj Hrvatskoj prosječna površina poslovnih nekretnina koje su predmet kupoprodaje u pravilu manja.

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

#### 5.1.4. Zagreb

Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2021. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija. Najveći broj transakcija je uočen u katastarskoj općini Centar (220), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 13.604 kune po m<sup>2</sup>. Drugi najveći broj transakcija je zabilježen u Trnju (169), Vrapču (144) i Trešnjevci (111). Sve katastarske općine osim Sesveta bilježe rast broja transakcija u odnosu na 2020.

Najveći rast broja transakcija je zabilježen u Dubravi (156,5 posto) i Črnomercu (145,5 posto).

Tablica 5.5.: **Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2021. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	35	7.695	69	105,9%	19,5%	-31,2%
Centar	220	13.604	40	81,8%	1,9%	10,2%
Črnomerec	81	11.059	59	145,5%	8,1%	-11,9%
Dubrava	59	7.413	42	156,5%	29,3%	-32,3%
Jakuševac Novi	11	4.848	77	*	*	*
Klara	26	4.758	64	62,5%	1,1%	-15,2%
Maksimir	25	11.215	111	92,3%	6,9%	-3,5%
Mikulići	13	2.304	15	*	*	*
Odra	39	5.146	136	69,6%	38,3%	54,7%
Peščenica	67	8.514	63	116,1%	25,2%	-13,4%
Rudeš	42	8.847	41	90,9%	-0,6%	2,2%
Sesvete	27	3.894	28	-18,2%	-21,9%	-10,9%
Sesvete Novo	38	4.608	37	*	*	*
Stenjevec	39	6.494	48	85,7%	6,4%	8,3%
Trešnjevka	111	8.136	49	126,5%	4,2%	9,3%
Trnje	169	9.034	91	113,9%	-5,9%	-34,5%
Vrapče	144	7.940	55	84,6%	0,4%	1,4%
Zaprudski Otok	32	8.690	35	113,3%	-1,0%	-27,5%
Žitnjak	36	5.547	70	100,0%	11,1%	7,5%

Napomena: \* ostvareno je manje od 10 transakcija u 2020. godini.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora se izdvajaju katastarske općine koje se nalaze bliže samom središtu grada, odnosno koje graniče katastarskoj općini Centar. Medijalna vrijednost poslovnog prostora u Maksimiru tako iznosi 11.251 kunu po m<sup>2</sup>, dok u Črnomercu ona iznosi 11.059 kuna po m<sup>2</sup>, a u Trnju 9.034 kune po m<sup>2</sup>. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. godinu povećala za 1,9 posto, dok se u Maksimiru medijalna cijena poslovnog prostora povećala za 6,9 posto. Najveći rast medijalne cijene poslovnog prostora od 38,3 posto je zabilježen u katastarskoj općini Odra. U svega četiri katastarske općine zabilježen je pad medijalnih cijena poslovnih prostora, i to u Sesvetama (21,9 posto), Trnju (5,9 posto), Zaprudskom Otoku (1 posto) i Rudešu (0,6 posto).

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodaja u 2021. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Mikulićima (16 m<sup>2</sup>), Sesvetama (28 m<sup>2</sup>) i Zaprudskom Otoku (35 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Maksimiru (111 m<sup>2</sup>) i Odri (111 m<sup>2</sup>).



## 6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

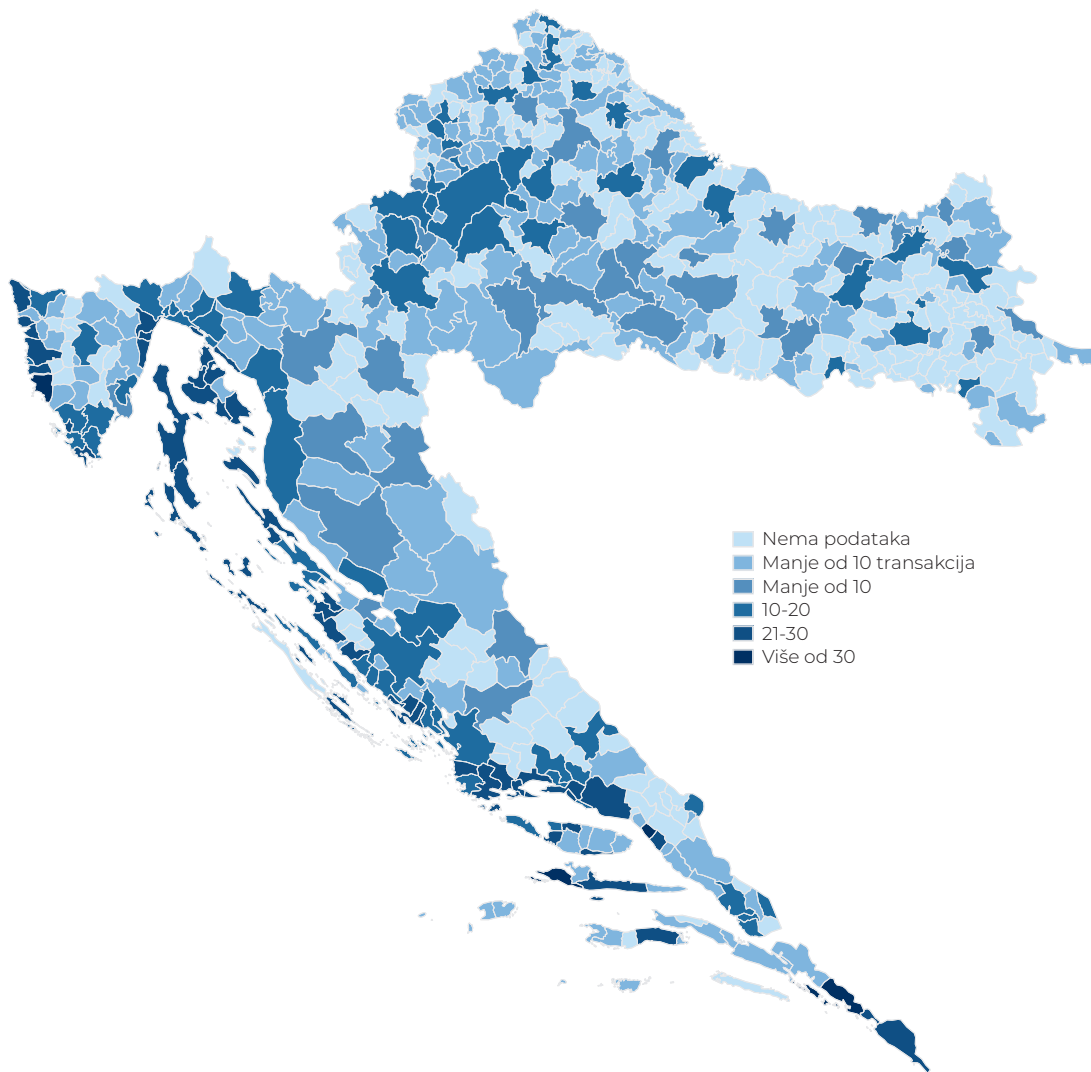
U ovom poglavlju prikazani su rezultati izračuna indeksa priuštivosti stambenih nekretnina po JLS-ovima. Također dan je prikaz odnosa cijena nekretnina i pokazatelja turističke aktivnosti.

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina za one JLS-ove za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2020. godinu. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one JLS-ove u kojima nije bilo transakcija u predmetnoj godini, kao i za one JLS-ove u kojima je bilo deset ili manje transakcija, zbog čega za te JLS-ove nije izračunata medijalna cijena. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stambene nekretnine i prosječne neto plaće, nakon čega je pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost. Indeks je izračunat za 2020. godinu zato što podaci o prosječnoj neto plaći zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u za 2021., čiji je izvor Porezna uprava, nisu bili dostupni u trenutku izrade ove publikacije.

Sa slike 6.1. uočljivo je da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim JLS-ovima. U tim naseljima indeks priuštivosti je u pravilu uvijek veći od 10, a jako

često bilježi i vrijednosti preko 20, a u slučajevima Dubrovnika, Baške Vode, Hvara, Rovinja i Tučepa i preko 30. Vrijednost indeksa priuštivosti je najniža, a samim time je priuštivost najveća u nerazvijenim i ruralnim dijelovima zemlje.

Slika 6.1.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Podaci u tablici 6.1. i 6.2. koje prikazuju vrijednosti indeksa priuštivosti za 20 gradova i općina s najnižim i najvišim vrijednostima indeksa potvrđuju prethodni zaključak. Uz opisanu definiciju samog indeksa priuštivosti, dodali smo i drugu mjeru indeksa: broj m<sup>2</sup> stambenog prostora kojeg si je prosječni građanin JLS-a mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Svih dvadeset JLS-ova s najvišom vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću stanova/apartmana nalazi se u priobalnom dijelu zemlje. Kao i u 2019., i u 2020. najmanje priuštive stambene nekretnine su se nalazile u Dubrovniku koji je bilježio indeks priuštivosti 35,5, na



drugom mjestu je Baška Voda s vrijednošću indeksa od 32,5, zatim Hvar s vrijednošću indeksa od 31,3 i Rovinj koji bilježi vrijednost indeksa od 30,7. Zatim slijede Sukošan, Baška, Vrsar, Marina, Novalja, Krk, Župa Dubrovačka, Split i Umag. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su si mogli kupiti između 2,8 i 4,0 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Ujedno, od 10 najmanje priuštivih JLS-ova u 2020., njih šest je bilo na listi 10 najnepriuštivijih i u 2019. godini. To su: Dubrovnik, Hvar, Baška, Baška Voda, Rovinj i Novalja. Još pet JLS (Vrsar, Malinska, Župa Dubrovačka, Opatija i Makarska) nalaze se na popisu JLS-ova s najmanje priuštivim stanovanjem u 2020., a da su na tom popisu bile i 2019. godine. Među prvih 75 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 163 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 76. mjestu se nalazi Grad Zagreb s vrijednošću indeksa 15,6 u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,4 m<sup>2</sup>.

Tablica 6.1.: 20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2020. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Vukovar	2,1	48,3
Plitvička Jezera	2,6	37,9
Strahoninec	3,1	32,4
Đurđenovac	4,7	21,4
Darda	4,8	20,8
Ogulin	6,0	16,6
Beli Manastir	6,1	16,5
Pakrac	6,3	15,8
Klinča Sela	6,3	15,8
Posedarje	6,4	15,5
Slunj	6,7	14,9
Petrinja	6,9	14,4
Raša	7,1	14,1
Pleternica	7,2	13,9
Novska	7,4	13,5
Belišće	7,8	12,9
Brdovec	7,9	12,6
Sisak	7,9	12,6
Duga Resa	8,0	12,5
Knin	8,2	12,2

Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

S druge strane, uz iznimku Posedarja, među 20 najpriuštivijih JLS-ova nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštivije su nekretnine u Vukovaru, Plitvičkim Jezerima, Strahonincu, Đurđenovcu, Dardi, Ogulinu, Belom Manastiru i Pakracu. U 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine,

zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 12,2 i 48,3 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Valja napomenuti da indeks priuštivosti pruža podatak o priuštivosti stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinom JLS-u. To znači da je stan ili apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u Vukovaru (ako ga kupuje u Vukovaru), odnosno da je stan ili apartman najmanje priuštiv zaposlenome u Dubrovniku (ako ga kupuje u Dubrovniku). Indeks priuštivosti ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti ili druge ekonomske i socijalne karakteristike pojedinih JLS-ova, iako te karakteristike mogu utjecati i na vrijednost brojnika i na vrijednost nazivnika u indeksu.

Tablica 6.2.: 20 JLS-ova s najvišim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2020. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Jelsa	24,8	4,0
Mošćenička Draga	24,9	4,0
Okrug	24,9	4,0
Opatija	25,2	4,0
Malinska-Dubašnica	25,3	4,0
Trogir	25,9	3,9
Makarska	25,9	3,9
Umag	26,0	3,8
Split	26,2	3,8
Župa Dubrovačka	26,3	3,8
Krk	26,6	3,8
Novalja	26,8	3,7
Marina	26,9	3,7
Vrsar	28,4	3,5
Baška	29,2	3,4
Sukošan	29,4	3,4
Rovinj	30,7	3,3
Hvar	31,3	3,2
Baška Voda	32,5	3,1
Dubrovnik	35,3	2,8

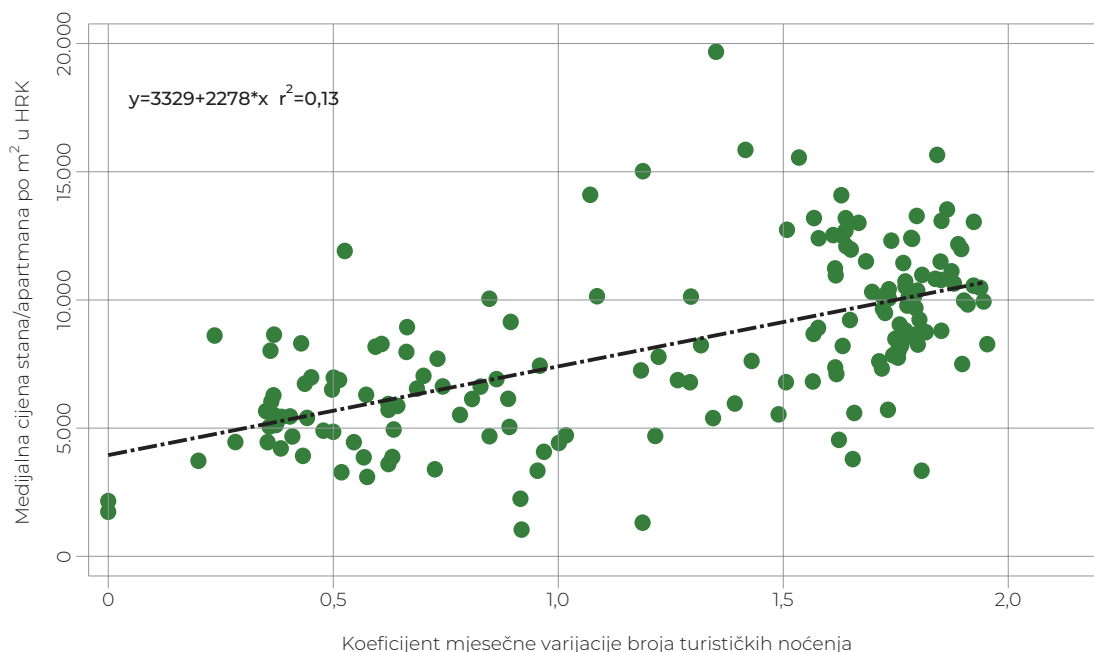
Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

Slika 6.2. prikazuje odnos sezonalnosti turizma (koji je definiran kao koeficijent mjesečne varijacije broja turističkih noćenja) i medijalne cijene stana/apartmana za JLS-ove za koje su dostupni podatci broja rođenih. Što je vrijednost koeficijenta varijacije u pojedinom JLS-u veća, to ta lokalna jedinica ima izraženiju turističku sezonu, odnosno njezina turistička sezona je kraća i koncentriranija na srpanj i kolovoz, u odnosu na lokalne jedinice u kojima je vrijednost koeficijent varijacije mjesečnog broja noćenja manja. Dijagram rasipanja prikazan slikom 6.2. sugerira blagu pozitivnu vezu između medijalne cijene stana/apartmana i koeficijenta

varijacije mjesečnih turističkih noćenja, što sugerira da je u lokalnim jedinicama u kojima je turistička sezona kraća cijena nekretnina u prosjeku nešto viša. Ovakva pojava je vjerojatno posljedica činjenice što JLS-ovi s kraćom sezonom u pravilu imaju natprosječno zastupljeni privatni smještaj u odnosu na hotelski smještaj, a povećanje turističke potražnje za privatnim smještajem koji se dijelom realizira upravo u stanovima i/ili apartmanima može dovesti do povećanja njihovih cijena.

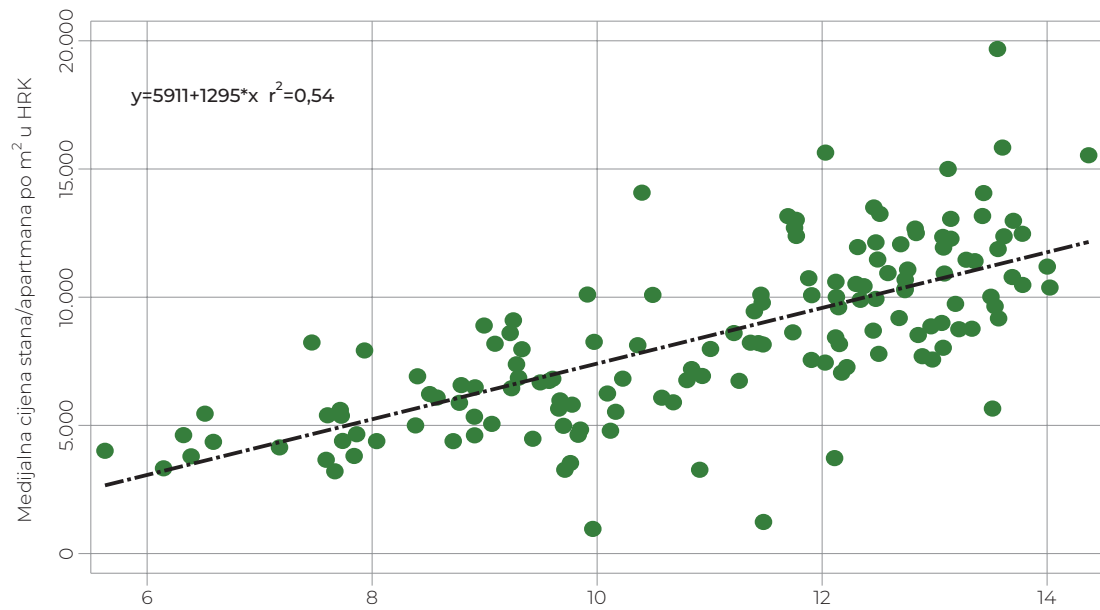
Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2020. i cijena stanova/apartmana u JLS-ovima za koje je dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina za tu istu godinu. Oblik dijagrama rasipanja i nagib regresijskog pravca jasno naznačuju da postoji pozitivna korelacija između intenziteta turističke aktivnosti u zemlji i medijalne cijene stana/apartmana. Procjena regresijskog pravca sugerira da je 10-postotno povećanje turističkih noćenja u prosjeku povezano s rastom cijene stana/apartmana od 126 kuna po m<sup>2</sup>. S obzirom da je vrijednost regresijskog koeficijenta koji povezuje turistička noćenja i medijalne cijene stana/apartmana u 2020. nešto veća u odnosu na 2019., može se zaključiti da veza između turističke aktivnosti i cijena stambenih nekretnina jača s vremenom.

Slika 6.2.: Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.



## 7. Nekretnine na području obuhvata djelovanja potresa

Dana 28. prosinca 2020. godine u 06 sati i 28 minuta Petrinju je pogodio jak potres s epicentrom kod Petrinje magnitude 5,2 prema Richteru koji je prethodio razornom potresu 29. prosinca 2020. godine u 12 sati i 19 minuta, s epicentrom 6 km jugozapadno od Petrinje na dubini od 11,5 kilometara, magnitude 6,2 prema Richteru. Nakon tog potresa uslijedio je niz naknadnih, a do 31.12.2020. ih je 265 čija je magnituda veća od 1.0.

U potresu je smrtno stradalo sedam osoba, od toga petero u Majskim Poljanama, a preostali u Žažini i Petrinji, 15 osoba je teže ozlijeđeno, a kao posljedica potresa 15 tisuća ljudi je bilo prisiljeno privremeno se iseliti iz vlastitih domova. Prema Izvješću Vlade Republike Hrvatske o brzoprocjeni štete i potreba, u petrinjskim potresima je ukupno oštećeno preko 43 tisuće zgrada, od čega 34,5 tisuća stambenih jedinica. Materijalna šteta uslijed potresa na svim zgradama se pri tome u Izvješću procjenjuje na 4,8 milijardi eura, od čega se na štetu i gubitke koje bilježe stambene jedinice odnosi 2,6 milijardi eura.

Svrha ovog poglavlja Pregleda je analizirati učinak koji je taj potres izazvao na tržištu nekretnina. Pri tome je fokus stavljen na one JLS-ove u kojima je prema službenim

izvješćima potres izazvao značajniju materijalnu štetu. U analizu je stoga uključeno pet JLS-a iz Sisačko – moslavačke županije: Glina, Hrvatska Kostajnica, Lekenik, Petrinja i Sisak. Analiza se odnosi samo na nekretnine, odnosno stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne prostore. Naglasak u analizi je stavljen na izračun stopa promjene u broju kupoprodaja, ostvarenoj medijalnoj cijeni i medijalnoj starosti nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u razdoblju prije potresa u odnosu na razdoblje nakon poslije potresa.

Prije nego se pristupi analizi tržišta stanova/apartmana, obiteljskih kuća i poslovnih prostora prije i poslije petrinjskog potresa, važno je za napomenuti da je u 2021. godini osim uobičajenih ciklusa, na ta tržišta mogao utjecati ne samo potres, nego i epidemiološka situacija koja je mogla značajno utjecati na promjene preferencija u potražnji za stambenim nekretninama, odnosno mogla je uzrokovati povećanje potražnje za obiteljskim kućama i smanjenje potražnje za stanovima/apartmanima, što bi moglo onda u konačnici utjecati i na broj kupoprodaja i na medijalne cijene spomenutih nekretnina. Također, zatvaranje gospodarstva i učestalo uvođenje rada od kuće, moglo je dovesti do smanjenja potražnje za poslovnim nekretninama, što bi također moglo imati reperkusije na analizirane pokazatelje na tržištu poslovnih nekretnina. Deskriptivna analiza koja se prikazuje u *Pregledu* nije u stanju razlučiti utjecaje potresa od pandemije, kao što nije ni u stanju egzaktno utvrditi uzročnu povezanost između potresa koji su pogodili Petrinju i okolne JLS-ove promjenama na tržištima nekretnina koje su nastupile nakon potresa. Prikazana deskriptivna analiza može samo uputiti na eventualno postojanje određenih promjena na promatranim tržištima nekretnina koje mogu, ali i ne moraju biti uzrokovane potresom. Da bi se mogla uspostaviti egzaktna uzročna - posljedična veza između potresa i promjena na tržištima nekretnina, trebalo bi provesti opsežnu ekonometrijsku analizu u kojoj bi se koristili podaci o individualnim kupoprodajnim transakcijama prije i poslije potresa, što je van dosega analize u *Pregledu*.

## 7.1. Stanovi/apartmani

Tablica 7.1. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodaja stanova/apartmana za razdoblje godinu dana prije i godinu dana nakon potresa, te pripadne stope promjene za Glinu, Hrvatsku Kostajnicu, Lekenik, Petrinju i Sisak. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i nakon potresa može se konstatirati da je u Glini prosječni broj kupoprodaja ostao isti, dok se u ostalim JLS-ovima on smanjio. Istovremeno, godišnje stope promjene dnevnog broja transakcija u Petrinji u 2020. u odnosu na 2019., te u 2021. u odnosu na 2020. su negativne i u apsolutnom iznosu se povećavaju, što znači da se kupoprodajna aktivnost na tržištu stanova i apartmana u Petrinji u godini nakon potresa dodatno smanjila, dok se u Sisku u 2020., odnosno godini uoči potresa, godišnja stopa broja transakcija smanjila, da bi se u godini nakon potresa povećala.

Tablica 7.1.: **Prosječni dnevni broj kupoprodaja stanova/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. – 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	0,02	0,02	0,0%	**	**
Hrvatska Kostajnica	0,02	0,01	-50,0%	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	0,07	0,04	-42,9%	-38,1%	-42,3%
Sisak	0,67	0,57	-14,9%	-25,2%	7,14%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu prije i poslije potresa prikazanu u tablici 7.2. može se ustvrditi da je u Glini i Hrvatskoj Kostajnici nakon potresa došlo do smanjivanja medijalne cijene stana i apartmana. U Glini je to smanjenje iznosilo 6,4 posto, a u Hrvatskoj Kostajnici 23,9 posto. Istovremeno, i u Petrinji i u Sisku je došlo do povećanja medijalne cijene stana i apartmana u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Petrinji je taj rast iznosio 13,8 posto pa je medijalna cijena stana/apartmana u godini nakon potresa u tom gradu iznosila 4.249 kuna po m<sup>2</sup>. Istovremeno u Petrinji se medijalna cijena stana/apartmana u razdoblju nakon potresa povećala 5,4 posto te je u godini nakon potresa iznosila 4.494 kune po m<sup>2</sup>. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju da se medijalna

cijena stana/apartmana povećavala u oba razdoblja i u Petrinji i u Sisku, pri čemu je u Petrinji godišnja stopa rasta medijalne cijene nakon potresa (odnosno u 2021. godini) nadmašila onu zabilježenu u 2020. godini, iako je u 2021. godini bio zabilježen značajniji pad broja kupoprodajnih transakcija stanova i apartmana.

Tablica 7.2.: **Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	2.193	2.053	-6,4%	**	**
Hrvatska Kostajnica	2.072	1.577	-23,9%	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	3.734	4.249	13,8%	5,7%	16,8%
Sisak	4.649	4.898	5,4%	9,6%	7,7%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.3. prikazuje medijalnu starost prodanih stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u JLS-ovima značajnije pogođenima potresom. U Glini se prosječna medijalna starost prodanog stana s 37 godina prije potresa povećala na 41 godinu nakon potresa. U Sisku se pak medijalna starost stana/apartmana nakon potresa smanjila na 46 godina, dok je u godini uoči potresa ona iznosila 48 godina.

Tablica 7.3.: **Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	37	41	10,8%	**	**
Hrvatska Kostajnica	40	**	**	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	**	37	**	**	**
Sisak	48	46	-4,2%	8,9%	-8,2%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.



Prikazana analiza po JLS-ovima sugerira da se aktivnost na tržištu stanova i apartmana mjerena brojem transakcija nakon potresa smanjila, dok su se istovremeno medijalne cijene u dva veća urbana središta (Sisak i Petrinja) povećavale. Iz navedenih podataka nije moguće zaključiti da li su i kako točno petrinjski potresi utjecali na ovakve trendove na tržištu stanova i apartmana.

## 7.2. Obiteljske kuće

Tablica 7.4. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodaja obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene za Glinu, Hrvatsku Kostajnicu, Lekenik, Petrinju i Sisak. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se zaključiti da se prosječni dnevni broj transakcija ili povećao (Glina i Petrinja) ili je ostao isti kao i u analiziranom razdoblju prije potresa (Lekenik i Sisak). Istovremeno, godišnje stope promjene dnevnog broja kupoprodaja u svim analiziranim JLS-ovima osim u Hrvatskoj Kostajnici su se povećale, dok su u godini uoči potresa one bile u padu. Iz prikazanih podataka je stoga moguće zaključiti da je u razdoblju nakon potresa došlo do intenziviranja kupoprodaja obiteljskih kuća na potresom pogođenom području.

Tablica 7.4.: **Prosječni dnevni broj kupoprodaja obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	0,1	0,4	185,7	-39,7%	174,5%
Hrvatska Kostajnica	0,041	0,038	-7,7%	**	-6,7%
Lekenik	0,2	0,2	0,0	-22,6%	31,2%
Petrinja	0,4	0,5	25,0	-6,0%	50,4%
Sisak	0,4	0,4	0,0	-21,3%	14,7%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu obiteljskih kuća prije i poslije potresa prikazanu u tablici 7.5. može se konstatirati da je u svim JLS-ovima koji su bili najviše pogođeni potresom, uz izuzetak Lekenika gdje je prosječna medijalna cijena obiteljske kuće ionako jako niska i iznosila je u godini prije potresa 56,1 kunu po m<sup>2</sup>, zabilježeno smanjenje medijalnih cijena obiteljskih kuća. U Glini je to smanjenje u godini nakon potresa iznosilo 35,5 posto, u Hrvatskoj Kostajnici 48,1 posto, u Petrinji 48,2 posto, a u Sisku 10,0 posto. Na sličan zaključak upućuju i vrijednosti međugodišnjih stopa promjene medijalne cijene obiteljskih kuća u 2021. u odnosu na 2020. Naime, u slučaju ovog pokazatelja godišnje smanjenje medijalne cijene bilježe sve JLS-ove pogođene potresom, pri čemu se izdvaja Petrinja u kojoj je bio epicentar potresa, a u kojoj je pad medijalnih cijena obiteljskih kuća iznosio 56,4 posto.

Tablica 7.5.: **Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	20,3	13,1	-35,5%	-13,2%	-21,2%
Hrvatska Kostajnica	661,5	343,6	-48,1%	**	-48,1%
Lekenik	55,9	56,1	0,4%	-25,5%	-4,8%
Petrinja	336	174,2	-48,2%	13,5%	-56,4%
Sisak	440,5	396,3	-10,0%	-8,9%	-6,5%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.6. prikazuje medijalnu starost prodanih obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u JLS-ovima značajnije pogođenim potresom. Ovdje se trendovi između JLS-ova razlikuju. U Glini, Petrinji i Sisku je zabilježeno povećanje medijalne starosti obiteljske kuće, dok je u Hrvatskoj Kostajnici i Lekeniku došlo do smanjenja medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća. Najveću medijalnu starost u razdoblju nakon potresa tako bilježe obiteljske kuće prodane na području grada Siska (53 godine), dok najmanju starost bilježe obiteljske kuće u Glini i Petrinji (41 godinu).

Tablica 7.6.: **Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	40	41	2,5%	-5,9%	0,0%
Hrvatska Kostajnica	58	51	-12,1%	**	5,3%
Lekenik	44	42	-4,5%	8,9%	-16,3%
Petrinja	36	41	13,9%	2,7%	5,3%
Sisak	52	53	1,9%	0,0%	0,0%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Prikazana analiza po JLS-ovima sugerira da se aktivnost mjerena brojem kupoprodaja nakon potresa na njihovim tržištima obiteljskih kuća povećala, dok su se istovremeno medijalne cijene smanjile, pri čemu je smanjenje posebice izraženo u Petrinji u kojoj je bio epicentar potresa. Takvo ponašanje tržišta obiteljskih kuća koje predstavljaju značajan dio stambenog fonda u ovim JLS-ovima bi bilo očekivano za potresom pogođena područja, no da bi se doista mogao donijeti zaključak da je potres uzrokovao ovakvo ponašanje na tržištu obiteljskih kuća, bilo bi potrebno izvršiti ekonometrijsku analizu podataka koja nije predmet *Pregleda*.

## 7.3. Poslovni prostori

Tablica 7.7. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene za Glinu, Hrvatsku Kostajnicu, Lekenik, Petrinju i Sisak. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih transakcija prije i poslije potresa možemo zaključiti da je i u Sisku i u Petrinji došlo do smanjenja intenziteta trgovanja poslovnim prostorima u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Petrinji je broj prosječnih dnevnih transakcija smanjen za 70 posto, dok je u Sisku to smanjenje iznosilo 20 posto. U ostalim JLS-ovima nažalost ne postoji dovoljan broj transakcija da bi se navedeni pokazatelji mogli izračunati.

Tablica 7.7.: **Prosječni dnevni broj kupoprodaja poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji**

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	**	0,005	**	**	**
Hrvatska Kostajnica	**	0,008	**	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	0,01	0,003	**	**	**
Sisak	0,05	0,04	-0,0%	-60,5%	-17,6%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu poslovnih prostora prije i poslije potresa prikazanu u tablici 7.8. može se ustvrditi da je u Sisku došlo do povećanje medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Sisku je to povećanje iznosilo 19,6 posto te je medijalna cijena poslovnog prostora nakon potresa u tom gradu iznosila 3.543 kune po m<sup>2</sup>. Istovremeno, u Petrinji je zabilježeno značajno smanjenje medijalne cijene poslovnog prostora u razdoblju nakon potresa. U Petrinji je tako nakon potresa medijalna cijena poslovnog prostora iznosila 1.185 kuna po m<sup>2</sup> i bila je za čak 73,6 posto niža u odnosu na razdoblje prije potresa. U ostalim JLS-ovima nažalost ne postoji dovoljan broj kupoprodaja da bi se navedeni pokazatelji mogli izračunati.

Tablica 7.8.: Medijalna cijena poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	**	1.936	**	**	**
Hrvatska Kostajnica	**	1.386	**	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	4.483	1.185	-73,6%	**	**
Sisak	2.955	3.534	19,6%	-19,7%	46,9%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.9. prikazuje medijalnu starost prodanih poslovnih prostora za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u JLS-ovima značajnije pogođenima potresom. Podaci su nažalost dostupni samo za Sisak, što je posljedica činjenice da se u bazu eNekretnine često upisuju samo podaci o ostvarenoj cijeni i površini, no nažalost ne i ostali atributi nekretnina koja su bile predmet transakcija, kao što je starost. U Sisku se tako medijalna starost poslovnih prostora u razdoblju nakon petrinjskih potresa smanjila sa 31 na 28 godina, što odgovara smanjenju od 9,6 posto. Godišnje stope promjene medijalne starosti poslovnih prostora u 2020. i 2021. sugeriraju da je smanjenje medijalne starosti prodanih poslovnih prostora u Sisku bilo prisutno i tijekom 2020. u odnosu na 2019. godinu, što znači da je smanjenje medijalne starosti prodanih poslovnih prostora u Sisku trend koji je započeo prije potresa u Petrinji.

Tablica 7.9.: Medijalna starost poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji

	01.01.2020. – 29.12.2020.	30.12.2020. – 31.12.2021.	Stopa promjene 30.12.2020.- 31.12.2021./ 01.01.2020.- 29.12.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				2020./2019.	2021./2020.
Glina	**	**	**	**	**
Hrvatska Kostajnica	**	**	**	**	**
Lekenik	**	**	**	**	**
Petrinja	**	**	**	**	**
Sisak	31	28	-9,6%	-36,5%	-18,1%

Napomena: \* mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, \*\* nema podataka.  
Izvori: EIZ i MPGI.



## 8. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci (slika 8.1) u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Izrada Početnog stanja Plana približnih vrijednosti odvijala se u dvije faze. U prvoj fazi je na temelju spomenutih podataka evidentiranih u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2018. godine izrađen prostorni sloj Plana približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2019. godine, dok su u drugoj fazi izrađena dva nova prostorna sloja, odnosno posebno: Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2020. godine (s podacima evidentiranim u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2019.) i Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2021. godine (s podacima evidentiranim u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2020.). Nadalje, jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina<sup>10</sup>. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja. U tablici 8.1. prikazan je primjer naziva i opisa namjene cjenovnog bloka.

Tablica 8.1.: **Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka**

Naziv cjenovnog bloka	Opis namjene
Tvrđa – mješovito 2	Mješovita namjena
Tvrđa – zelene površine	Javne i zelene površine – javni park
Tvrđa – posebna namjena	Posebna namjena
Tvrđa – stambeno	Stambena namjena
Gornji Grad – mješovito 3	Mješovita namjena

Izvor: MPGI, 2021.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor-čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u eurima po m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području (slika 8.2.). Tri prostorna sloja Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. godine) implementirana su u sustav

<sup>10</sup> Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi (čl. 8. st.3 Zakona NN 75/15).



eNekretnine i Informacijski sustav prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine) javno je dostupno putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a.

Tablica 8.2.: **Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima triju prostornih slojeva PPV-a**

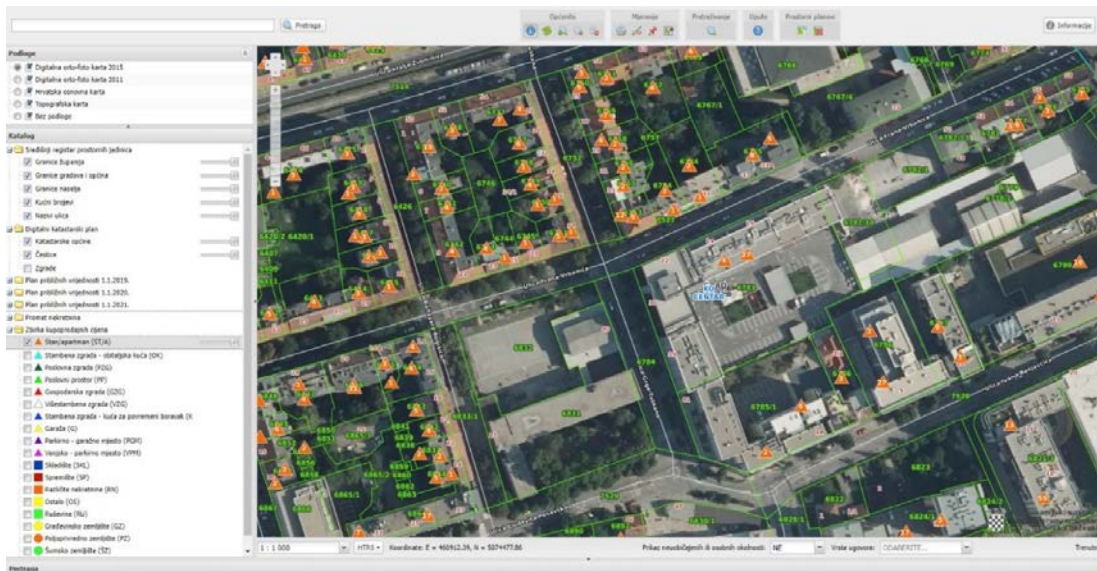
	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m <sup>2</sup>	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m <sup>2</sup> u eurima
2019.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	18,8%	18,8%
2020.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
2021.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%

Izvori: EIZ i MPGL.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava eNekretnine vidljiv je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. To potvrđuje i analiza pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti dana je u tablici 8.2. Dok je na dan 01.01.2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup>, na dan 01.01.2021. godine ti su podaci bili dostupni za čak 62,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti PPV-a podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj transparentnosti odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

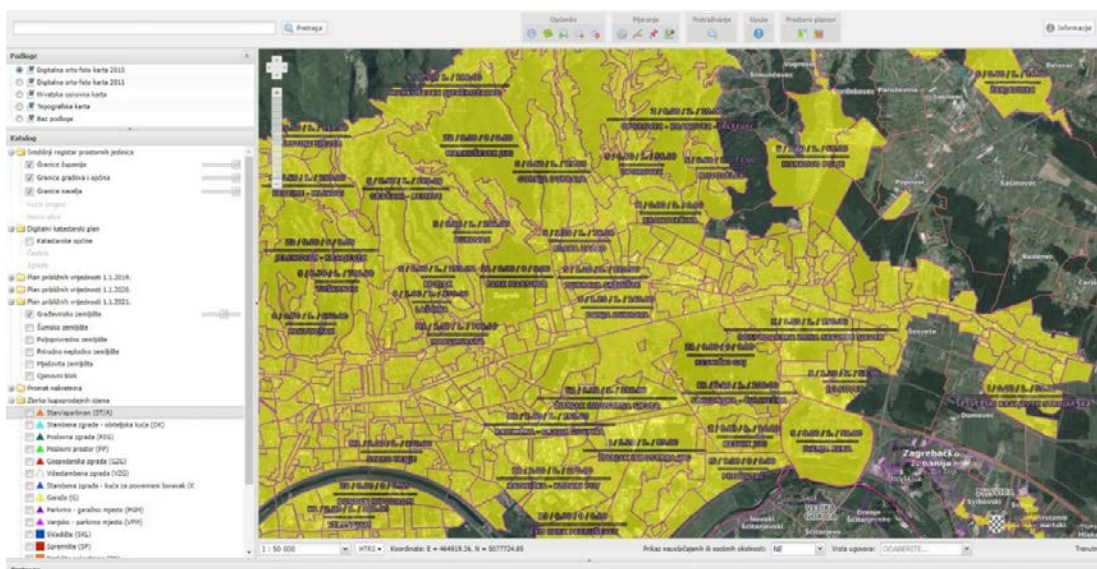
Analizirani podatci iz sustava eNekretnine javno su dostupni putem Informacijskog sustava prostornog uređenja ISPU (<https://ispu.mgipu.hr>) - slika 8.3. i web stranice Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) - slika 8.4.

Slika 8.1.: Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine



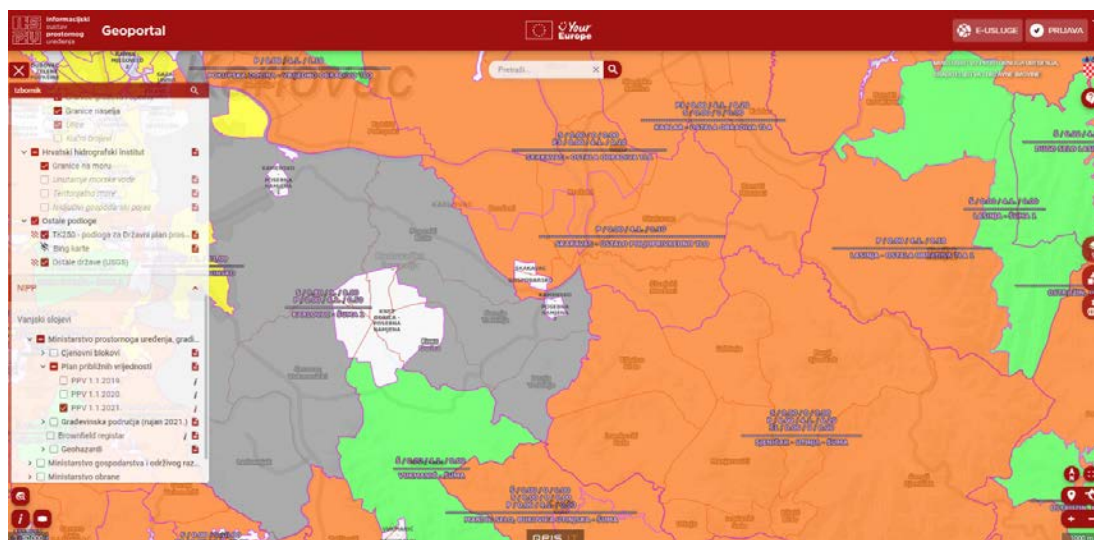
Izvor: eNekretnine.

Slika 8.2.: Primjer prikaza iz plana približnih vrijednosti iz sustava eNekretnina



Izvor: eNekretnine.

Slika 8.3.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz informacijskog sustava prostornoga uređenja (ISPU)



Izvor: eNekretnine.

Slika 8.4.: Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva

e-Građani
RSS Prilagodba pristupačnosti A A English

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
građiteljstva i državne imovine

**Your Europe**

Call center za obnovu  
0800 0017

Pretražite Ministarstvo

Vijesti O Ministarstvu Pristup informacijama Propisi Državna imovina ISPU geoportal eObnova eDozvola EU sufinanciranja Kontakti

Naslovnica | O Ministarstvu | Djelokrug | Procjena vrijednosti nekretnina

## Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je [Zakonom](#) o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen 3. srpnja 2015. godine. Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste.

Putem informacijskog sustava tržišta nekretnina **eNekretnine** ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup podacima koji su podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina a sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrste nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar eNekretnina cjenovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Početno stanje plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), javno je dostupno putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja. Početno stanje plana izrađeno je na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranih u zbirci kupoprodajnih cijena do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Nastavkom izrade Plana približnih vrijednosti – II faza izrađena su i u sustav eNekretnine implementirana dva nova prostorna sloja odnosno posebni slojevi: Plan približnih vrijednosti 01.01.2020. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2021., a koji su također javno dostupni putem Geoportala ISPU-a. Jednom godišnje objavljuje se plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

- Obavijesti
- INFO telefon – dežurstvo
- Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.–2020.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unapređenje sustava eNekretnine – izrađeni i implementirani cjenovni blokovi
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2020.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.–2020.)
- Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama
- Zakoni i ostali propisi – područje procjene vrijednosti nekretnina
- Prostorno-planska dokumentacija – ekatalog
- Kulturna dobra RH – Geoportal

Izvor: MPGI.

## Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja snažan rast od 30 posto. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 posto, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60,086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14 posto BDP-a Republike Hrvatske 2021. godine. Najveći broj kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina 2021. godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja tržišta nekretnina 2021.). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine.

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 13.901 ugovor o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.912. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Gledano po županijama, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren u Istarskoj županiji (18,6 posto), iza koje slijede Primorsko-goranska (12,8 posto), Zagrebačka (12,2 posto) i Osječko-baranjska županija (11,2 posto). Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 4.095 ugovora odnosno 13,1 posto te u Vukovarsko-srijemskoj županiji u kojoj je zabilježeno 3.116 odnosno 10 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.819) i Rijeke (1.525). Više od tisuću ugovora o zakupu evidentirano je u Dubrovniku, 1.342. Kada je riječ o ugovorima o najmu, ističu se Rijeka s 2.857 ugovora o najmu te Pula s 2.372 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Dubrovnik s 1.385 i Split s 1.194 ugovora.

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Požeško-slavonske, Međimurske i Vukovarsko-srijemske županije u kojima prevladava najam obiteljske kuće, u preostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana.

Nakon Grada Zagreba s 5.109 ugovora o najmu stana/apartmana, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana 2021. godine ostvaren je u Osječko-baranjskoj županiji, njih 518. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 342, Zagrebačka s 241 te Istarska županija s 208 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup> istovremeno se postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kuna po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kune po m<sup>2</sup>, Istarskoj županiji od 38,58 kuna po m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kuna po m<sup>2</sup>. Najam stana/apartmana prevladava i u velikim gradovima. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana pritom je zabilježen u Osijeku, 519 ugovora, zatim u Velikoj Gorici, 206 ugovora, te u Slavanskom Brodu, 133 ugovora. Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup> zabilježena je u Velikoj Gorici, od 34,47 kuna, dok najnižu prosječnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježe Vinkovci, u visini od 24,95 kuna.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2021. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija, te veliki gradovi Varaždin, Vinkovci i Virovitica u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Iznimka je i Rijeka u kojoj prevladava zakup građevinskog zemljišta. Gledano po županijama najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2021. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, njih 2.714, iza kojeg slijede Splitsko-dalmatinska županija s 493, Istarska županija s 465 ugovora, Zadarska s 411 ugovora i Šibensko-kninska županija s 361 ugovorom o zakupu poslovnog prostora. Prema prosječnim mjesečnim cijenama zakupa poslovnog prostora izraženim u kunama po m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kune po m<sup>2</sup> na mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kuna po m<sup>2</sup> slijede Grad Zagreb (87,43 kune), Zadarska (83,52 kune) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kuna). Među velikim gradovima s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 127,69 kuna po m<sup>2</sup> predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 89,24 kune po m<sup>2</sup> te Velika Gorica s 76,14 kuna po m<sup>2</sup>. Prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora u rasponu od 50 do 70 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u Pazinu (69 kuna), Samoboru (69,37 kuna), Osijeku (63,73 kune) te Koprivnici (53,65 kuna). Najniža prosječna mjesečna zakupnina poslovnog prostora zabilježena je u Bjelovaru, u visini od 45,52 kune po m<sup>2</sup>.

Prema broju kupoprodaja ostvarenih u 2021. godini na tržištu nekretnina u Hrvatskoj izdvaja se Grad Zagreb s 14.764 kupoprodajne transakcije, zatim slijede urbana središta u priobalju, Zadar s 2.429 kupoprodaja, Split s 2.114 i Rijeka s 1.994 kupoprodajne transakcije te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje s 1.874 kupoprodaje. Više od

1.000 kupoprodaja nekretnina ostvareno je i u Križevcima, Bjelovaru, Šibeniku, Poreču i Puli. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2021. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto JLS-ova.

Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Rijeke, Zagreba, Splita i Pule. U ovu skupinu pored većih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Općine Viškovo u blizini Rijeke, te Grada Solina i Općine Klis u blizini Splita. Riječ je o JLS-ovima koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u Hrvatskoj je u 2021. godini iznosila 10.975 kuna, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 13,2 posto. Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana zabilježen je u svim županijama izuzev Krapinsko-zagorske. Rastom predvodi Koprivničko-križevačka sa stopom od 92,2 posto, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 23,7 posto, Šibensko-kninska s rastom od 22 posto, Zagrebačka s rastom od 19,7 posto te Sisačko-moslavačka županija s rastom od 14,9 posto. Dvoznamenkasti međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je i u Istarskoj (13,5 posto), Primorsko-goranskoj (12,7 posto), Vukovarsko-srijemskoj (12,3 posto) i Zadarskoj županiji (10,2 posto). Gledano na razini gradova sjedišta županija, najveći međugodišnji porast medijalne cijene stana/apartmana u 2021. godini zabilježen je u Vukovaru (69 posto), iza kojeg slijede Koprivnica (34,6 posto), Pazin (19,5 posto), Šibenik (19 posto), Varaždin (16,8 posto), Rijeka (13,7 posto) i Sisak (12 posto). Svega tri grada administrativna sjedišta županija bilježe međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u 2021. godini, Gospić od 20,9 posto, Krapina od 10,3 posto i Dubrovnik od 5,4 posto. U Gradu Zagrebu medijalna cijena stana/apartmana je u 2021. bila veća za 8,9 posto, u Splitu za 9,1 posto, u Zadru za 6,7 posto, a u Osijeku za 0,7 posto.

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> 2021. godine zabilježena je u Dubrovniku, u visini od 18.610 kuna. Pored Dubrovnika medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup> ostvaruju Rovinj (17.045 kuna), Split (16.682 kune) i Opatija (15.390 kuna). Medijalna cijena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 52 JLS-a te se tu, s iznimkom Grada Zagreba (12.032 kune po m<sup>2</sup>) i

Velike Gorice (11.133 kune po m<sup>2</sup>), isključivo radi o priobalnim i otočnim gradovima i općinama. U ovoj skupini JLS-ova najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena je u Funtani (14.648 kuna), a najniža u Općini Preko, od 10.088 kuna po m<sup>2</sup>. U 83 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 45, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok preostalih 38 lokalnih jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 24.

Medijan cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u Hrvatskoj je 2021. godine iznosio 792 kune, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 46,7 posto. Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 11.000 kuna po m<sup>2</sup>, izdvajaju se Vrsar (14.709 kuna), Vis (12.503 kune) i Tisno (11.124 kune). Medijalna cijena kuća iznad 10.000 kuna po m<sup>2</sup> postignuta je i u Tar-Vabrigi (10.843 kune), Svetom Lovreču (10.401 kuna) i Dubrovniku (10.186 kuna). Medijalna cijena obiteljskih kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je u 37 JLS-ova, 23 priobalne i 14 otočnih jedinica. Nadalje, od ukupno 76 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m<sup>2</sup>, svega se njih sedam nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje (Grad Zagreb, Osijek, Našice, Varaždin, Karlovac, Daruvar i Čakovec). Cijene od 101 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> postižu se u 119 JLS-ova i tu se najvećim dijelom radi o JLS-ovima smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m<sup>2</sup> od 51 do 100 kuna ulazi 36 JLS-a, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 62 grada i općine.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2021. godini zabilježen je u 14 županija, dok sedam županija bilježi pad cijena. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, od 189,3 posto, iza koje slijede Varaždinska županija s rastom cijene od 132,8 posto i Požeško-slavonska županija s rastom od 54,8 posto. U ostalim su se županijama međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 4,1 posto u Splitsko-dalmatinskoj do 47,1 posto u Koprivničko-križevačkoj županiji. Među županijama koje 2021. godine bilježe međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Sisačko-moslavačka županija sa stopom pada od 40 posto, a nakon nje slijede Karlovačka županija s padom medijalne cijene 18,8 posto te Virovitičko-podravska s padom od 17,1 posto.

Među gradovima sjedištima županija njih 9 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2021. u odnosu na 2020. godinu. Najveća međugodišnja povećanja medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježena su u Krapini (82,3 posto), Varaždinu (47,9 posto), Zagrebu (17,2 posto), Šibeniku (14,2 posto), Splitu, (9,9 posto), Virovitici (9,9 posto) i Pazinu (9,6 posto). S druge strane, u odnosu na 2020. najsnažniji pad medijalne cijene u 2021. godini zabilježen je u Koprivnici (-42,3 posto), Čakovcu (-20,9 posto), Bjelovaru (-18,2 posto), Karlovcu (-17,2 posto), Slavanskom Brodu (-15,7 posto) i Požegi (-15,2 posto).

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2021. godini iznosila 337 kuna po m<sup>2</sup>, te je u odnosu na 2020. godinu bila veća za 17,4 posto. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 10 JLS-ova i to su redom: Bol (2.048 kuna po m<sup>2</sup>), Split (1.293 kune po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (1.282 kune po m<sup>2</sup>), Postira (1.166 kuna po m<sup>2</sup>), Makarska (1.139 kuna po m<sup>2</sup>), Tučepi (1.124 kune po m<sup>2</sup>), Baška Voda (1.109 kuna po m<sup>2</sup>), Dubrovačko Primorje (1.107 kuna po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.050 kuna po m<sup>2</sup>) i Vrsar (1.036 kuna po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 501 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je u 63 JLS-ova. Radi se o gradovima i općinama smještenim u sedam priobalnih županija. U 118 JLS-ova, od kojih je većina, čak njih 88, smješteno na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m<sup>2</sup>. U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 467 kuna po m<sup>2</sup>. Cijene po m<sup>2</sup> od 100 i manje kuna uglavnom se postižu u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u 22 lokalne jedinice, od kojih se najveći broj nalazi u Sisačko-moslavačkoj, njih sedam (Lekenik, Glina, Topusko, Lipovljani, Jasenovac, Martinska Ves, Sunja) i Požeško-slavonskoj županiji, njih četiri (Lipik, Velika, Pakrac i Jakšić). Ostali JLS-ovi s najnižim cijenama poljoprivrednog zemljišta smješteni su u Bjelovarsko-Bilogorskoj, Karlovačkoj, Varaždinskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2021. godini, vidljivo je da do povećanja cijene dolazi u 13 županija, dok u 8 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2021. godini Sisačko-moslavačka županija gdje je zabilježen godišnji rast od 113,6 posto. Osim u Sisačko-moslavačkoj županiji, međugodišnji rast cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Ličko-senjska, Virovitičko-podravska, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska, Brodsko-posavska, Istarska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Zadarska županija. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u



Požeško-slavonskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji. U Požeško-slavonskoj županiji medijalna cijena je u 2021. godini bila za 35,8 posto manja nego u prethodnoj godini, dok je Koprivničko-križevačkoj županiji medijalna cijena bila manja za 35,9 posto.

Gledano na razini gradova sjedišta županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2021. godini zabilježen je u 12 županijskih sjedišta. To su Split, Rijeka, Vukovar, Čakovec, Sisak, Krapina, Slavonski Brod, Virovitica, Pazin, Bjelovar, Zadar i Gospić. Pritom gradovi Split, Pazin, Bjelovar, Zadar, Čakovec, Virovitica i Krapina bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku svojih županija. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2021. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Koprivnica (-71,8 posto), Požega (-61,8 posto), Karlovac (-33,8 posto), Varaždin (-28,3 posto), Osijek (-26,0 posto), Šibenik (-14,4 posto) i Dubrovnik (-5,7 posto).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2021. godini bila je za 4 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 2,6 kuna po m<sup>2</sup>. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 200 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su dva JLS-a, oba u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Dugi Rat u iznosu od 270,3 kune po m<sup>2</sup> te Okrug od 249,9 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 101 i 200 kuna po m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarilo je svega 11 JLS-ova i to najvećim dijelom u Splitsko-dalmatinskoj županiji, te po jedan JLS u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji. U 2021. godini 12 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Šibensko-kninskoj županiji (45,2 posto), iza koje slijede Ličko-senjska (38,7 posto), Splitsko-dalmatinska (26,3 posto), Sisačko-moslavačka (20 posto) i Požeško-slavonska županija (18,7 posto). Najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene zabilježeno je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje se medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta smanjila za 49,3 posto u 2021. godini.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2021. iznosila je 6.816 kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja pad za 0,4 posto. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovne zgrade iste je godine iznosila 145 kuna te se u odnosu na 2020. godinu smanjila za 5,2 posto. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> gospodarske zgrade u 2021. je iznosila 61 kunu, što je za 30,7 posto manje u odnosu na 2020. godinu. Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi. U Biogradu na Moru je tako ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora

od 22.124 kune po m<sup>2</sup>, dok su u Dubrovniku i Rovinju zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 13.321 i 13.531 kunu po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.180 kuna po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu medijalnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina koju bilježi Grad Zagreb bilježe još i Zadar i Rijeka u kojima je medijalna cijena u 2021. iznosila 8.716 i 7.777 kuna po m<sup>2</sup>.

Promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama nisu toliko jednoobrazne kao promjene broja transakcija poslovnim prostorima, 12 županija bilježi međugodišnji porast medijalne cijene poslovnih prostora, dok njih devet bilježi pad. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je smanjena za 4,2 posto te je u 2021. iznosila već spomenutih 8.180 kuna po m<sup>2</sup>. U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2021. povećala se za 17,8 posto, no primjetno je da je za taj porast odgovorno tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 70 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2021. porasla za 30,6 posto. Na trećem po broju transakcija najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora u Primorsko – goranskoj županiji, primjeren je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u čitavoj županiji bez i sa uključenom Rijekom. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 7.777 kuna po m<sup>2</sup>, i bila je za 12,3 posto veća u odnosu na 2020. Obrnuta je pak situacija na četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Zadarskoj županiji. Administrativno središte te županije - Zadar - tako bilježi smanjenje medijalne cijene poslovnog prostora od 4,9 posto, koje se onda prenosi i na županijski prosjek, dok Zadarska županija bez Zadra bilježi povećanje medijalne cijene od 45,4 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Zadra u 2021. ostvareno svega 23 kupoprodajne transakcije poslovnim prostorima u 2021. godini. Na petom najvećem županijskom tržištu poslovnim prostorima, onom u Osječko – baranjskoj županiji zabilježen je pad medijalne cijene poslovnog prostora od 2,7 posto, a pad medijalne cijene su zabilježili i Osijek kao administrativno središte i ostatak te županije. Na šestom najvećem županijskom tržištu poslovnim prostorima u Republici Hrvatskoj, onom istarskom, zabilježen je pad medijalne cijene poslovnog prostora od 2,4 posto, dok je Istarska županija bez Pazina ostvarila blagi rast medijalne cijene poslovnog prostora u 2021. u iznosu od 0,2 posto.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti, koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježe četiri JLS-a, Dubrovnik, Baška Voda, Hvar i Rovinj. Zatim slijede Sukošan, Baška,

Vrsar, Marina, Novalja, Krk, Župa Dubrovačka, Split i Umag. Među prvih 75 najmanje priuštivih JLS-ova (od ukupno 163 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 76. mjestu se nalazi Grad Zagreb s vrijednošću indeksa 15,6 u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,4 m<sup>2</sup>. Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, Plitvičkim Jezerima, Strahonincu, Đurđenovcu, Dardi, Ogulinu, Belom Manastiru i Pakracu. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su si mogli kupiti između 2,8 i 4,0 m<sup>2</sup> stambenog prostora, dok su si u 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 12,2 i 48,3 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Analiza učinaka potresa od 29. prosinca 2020. godine na tržište nekretnina Sisačko-moslavačke županije fokusira se na pet JLS-ova iz Sisačko-moslavačke županije koji su prema službenim izvješćima pretrpjeli najveću materijalnu štetu, to su: Glina, Hrvatska Kostajnica, Lekenik, Petrinja i Sisak. Prikazana analiza sugerira da se aktivnost na tržištu stanova i apartmana mjerena brojem transakcija nakon potresa smanjila, dok su se istovremeno medijalne cijene u dva veća urbana središta (Sisak i Petrinja) povećavale. Iz navedenih podataka nije moguće zaključiti da li su i kako točno petrinjski potresi utjecali na ovakve trendove na tržištu stanova i apartmana. Što se tiče tržišta obiteljskih kuća, analiza sugerira da se aktivnost mjerena brojem kupoprodaja nakon potresa na tržištima obiteljskih kuća povećala, dok su se istovremeno medijalne cijene smanjile, pri čemu je smanjenje posebice izraženo u Petrinji u kojoj je bio epicentar potresa. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja poslovnih prostora prije i poslije potresa može se zaključiti da je i u Sisku i u Petrinji došlo do smanjenja intenziteta trgovanja poslovnim prostorima u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Petrinji je broj prosječnih dnevnih transakcija smanjen za 70 posto, dok je u Sisku to smanjenje iznosilo 20 posto. U ostalim JLS-ovima nažalost ne postoji dovoljan broj transakcija da bi se navedeni pokazatelji mogli izračunati.

## Popis slika

Slika 1.1.:	Karta granica županija Republike Hrvatske, 2022.	14
Slika 2.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	18
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine	20
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2021. godini po JLS-ovima	23
Slika 2.4.:	Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2021. godini	24
Slika 2.5.:	Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području županija i velikih gradova iskazane u EUR po m <sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini	38
Slika 3.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	40
Slika 3.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini	43
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	45
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	50
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini	52
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2021. godini	55
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	56
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini	57
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2021. godini	58
Slika 3.10.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	64
Slika 3.11.:	Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2021. godini	66
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	69
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	74
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini	76
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2021. godini	79
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	80
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2021. godini	81
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2021. godini	82
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	88
Slika 4.2.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2021. godini	89
Slika 4.3.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	92
Slika 4.4.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	96
Slika 4.5.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini	98
Slika 4.6.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	100

Slika 4.7.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini	101
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	105
Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2021. godini	107
Slika 4.10.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	110
Slika 4.11.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	113
Slika 4.12.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini	115
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	116
Slika 4.14.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini	118
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	119
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2021. godini	121
Slika 4.17.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	122
Slika 4.18.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	127
Slika 4.19.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2021. godini	130
Slika 4.20.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	131
Slika 4.21.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini	132
Slika 5.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini	134
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2021. godini	136
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	137
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	142
Slika 5.5.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2021. godini	144
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini	145
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2021. godini	146
Slika 6.1.:	Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2020. godini	150
Slika 6.2.:	Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2020. godini	153
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2020. godini	154
Slika 8.1.:	Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine	168
Slika 8.2.:	Primjer prikaza iz plana približnih vrijednosti iz sustava eNekretnina	168
Slika 8.3.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz informacijskog sustava prostornoga uređenja (ISPU)	169
Slika 8.4.:	Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva	169

## Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2020. i 2021. godini	17
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina po županijama u 2021. godini	21
Tablica 2.3.:	Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini	26
Tablica 2.4.:	Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini	26
Tablica 2.5.:	Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Zagreba), Grada Zagreba i 24 velika grada u 2021. godini	27
Tablica 2.6.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Zagreba) u 2021. godini*	27
Tablica 2.7.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2021. godini	28
Tablica 2.8.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2021. godini	28
Tablica 2.9.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2021. godini po županijama	29
Tablica 2.10.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina u HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2021. godini po županijama	30
Tablica 2.11.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po velikim gradovima u 2021. godini	32
Tablica 2.12.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2021. godini po velikim gradovima	33
Tablica 2.13.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i prosječna mjesečna najamnina u HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2021. godini po velikim gradovima	34
Tablica 2.14.:	Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području županija iskazane u EUR po m <sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini	35
Tablica 2.15.:	Prosječne vrijednosti zakupnina za poslovne (uredske) prostore na području velikih gradova iskazane u EUR po m <sup>2</sup> na mjesečnoj i godišnjoj razini u 2021. godini	37
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starosti stanova/apartmana u godinama u 2021. godini	41
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	46
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	49
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	51
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2021. godini	54
Tablica 3.6.:	Broj transakcija stanova/apartmana, medijalna cijena po m <sup>2</sup> u HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini	60
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2021. godini	65
Tablica 3.8.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	71
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	73
Tablica 3.10.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	75
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2021. godini	77

Tablica 3.12.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m <sup>2</sup> u HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini	84
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2021. godini	88
Tablica 4.2.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	93
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	95
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	97
Tablica 4.5.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini	104
Tablica 4.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2021. godini	106
Tablica 4.7.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	108
Tablica 4.8.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	112
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	114
Tablica 4.10.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2021. godini	120
Tablica 4.11.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	124
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	126
Tablica 4.13.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	128
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2021. godini	135
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini	139
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2021. godini	141
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m <sup>2</sup> po županijama u 2021. godini	143
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2021. godini	147
Tablica 6.1.:	20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2020. godini	151
Tablica 6.2.:	20 JLS-ova s najvišim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2020. godini	152
Tablica 7.1.:	Prosječni dnevni broj kupoprodaja stanova/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. – 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	157
Tablica 7.2.:	Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	158
Tablica 7.3.:	Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	158
Tablica 7.4.:	Prosječni dnevni broj kupoprodaja obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	160

---

Tablica 7.5.:	Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	161
Tablica 7.6.:	Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	161
Tablica 7.7.:	Prosječni dnevni broj kupoprodaja poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	163
Tablica 7.8.:	Medijalna cijena poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	164
Tablica 7.9.:	Medijalna starost poslovnih prostora za razdoblje 01.01.2020.-29.12.2020. te za razdoblje od 30.12.2020. - 31.12.2021., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za JLS-ove značajno pogođene potresom u Sisačko-moslavačkoj županiji	164
Tablica 8.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	166
Tablica 8.2.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima triju prostornih slojeva PPV-a	167

---



## Bibliografija

Državni zavod za statistiku. (2021). Završene zgrade i stanovi u 2020. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Državni zavod za statistiku. (2020). Završene zgrade i stanovi u 2019. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Hrvatski zavod za prostorni razvoj i Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja. (2015). Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (Nacrt prijedloga). HZPR i MGIPU, Zagreb.

Ministarstvo Financija – Porezna uprava. (2014). Oporezivanje prometa nekretnina XIV. Dopunjeno i izmijenjeno izdanje. Zagreb: Ministarstvo Financija – Porezna uprava.

Ministarstvo poljoprivrede, 2021, Godišnje izvješće o stanju poljoprivrede u 2020. godini (Zeleno izvješće 2020.)dostupno na: <https://poljoprivreda.gov.hr/istaknute teme/poljoprivreda-173/poljoprivredna-politika/agroekonomske-analize/zeleno-izvjesce/189>

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. Narodne novine, 68/2020.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 105/2015.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2021). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2020). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2019). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, Narodne novine, 106/2017.

Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I. (2018). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 28/2019.

Vlada RH, 2021., Potres u Hrvatskoj iz prosinca 2020. godine – Brza procjena šteta i potreba.

Zakon o gradnji. Narodne novine, 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019.

Zakon o najmu stanova. Narodne novine, 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020.

Zakon o porezu na promet nekretnina. Narodne novine, 115/2016, 106/2018.

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina. Narodne novine, 107/2007, 144/2012, 14/2014, 32/2019.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 78/2015.

Zakon o prostornom uređenju. Narodne novine, 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17 - ispravak pročišćenog teksta.

Zakon o zemljišnim knjigama. Narodne novine, 63/2019.

ISSN 2706-4697



9 772706 469009