

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. treće je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske. Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, dok je drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno u siječnju 2020. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) koji člankom 20 obvezuje Ministarstvo da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.* (*Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. Ovim se *Pregledom* svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka vezanih uz raspolaganje i upravljanje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom.

Podaci prikazani u *Pregledu*

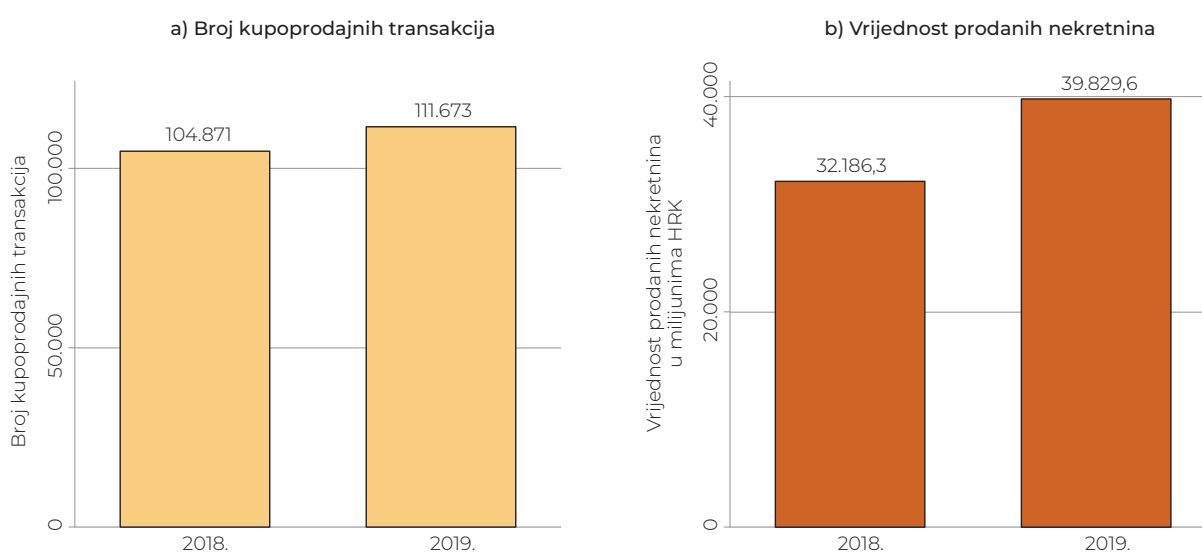
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2019. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2018. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U zadnjem poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2018. godinu te odnosi između cijena nekretnina i demografskih pokazatelja, kao i između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. Elektronički tablični prilozi ovog pregleda sadrže medijalne cijene nekretnina po m² te broj transakcija nekretninama za cijelo razdoblje od 2012. do 2019. godine, na razini JLS-a. U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici 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, a što doprinosi visokoj varijabilnosti u vrijednostima promatranih pokazatelja. 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 prikazivane.

10 posto BDP-a u 2019. godini

Na tržištu nekretnina u **2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije**, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto (slika 1.). Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što predstavlja 10 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine** (slika 1.). U odnosu na 2018. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2019. godini povećala za 23,7 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini imaju stanovi, na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Slika 1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Prema broju kupoprodajnih transakcija izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju Split, Zadar i Rijeka, te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovim gradovima učestalije su transakcije stanova/apartmana, dok su kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije u priobalnom pojasu izvan većih naselja i zaleđu, a transakcije poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2019. godini izdvaja se Grad Zagreb s 13.563 kupoprodajne transakcije, zatim slijede urbana središta u priobalju, Split s 2.002 transakcije, Zadar s 1.480 i Rijeka s 1.304 kupoprodajne transakcije, te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje s 1.775 transakcija. Većina transakcija pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2019. godini 50 posto svih transakcija (bez Grada Zagreba) odvijalo u 14 posto lokalnih jedinica. Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Transakcije stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka i Zadra. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

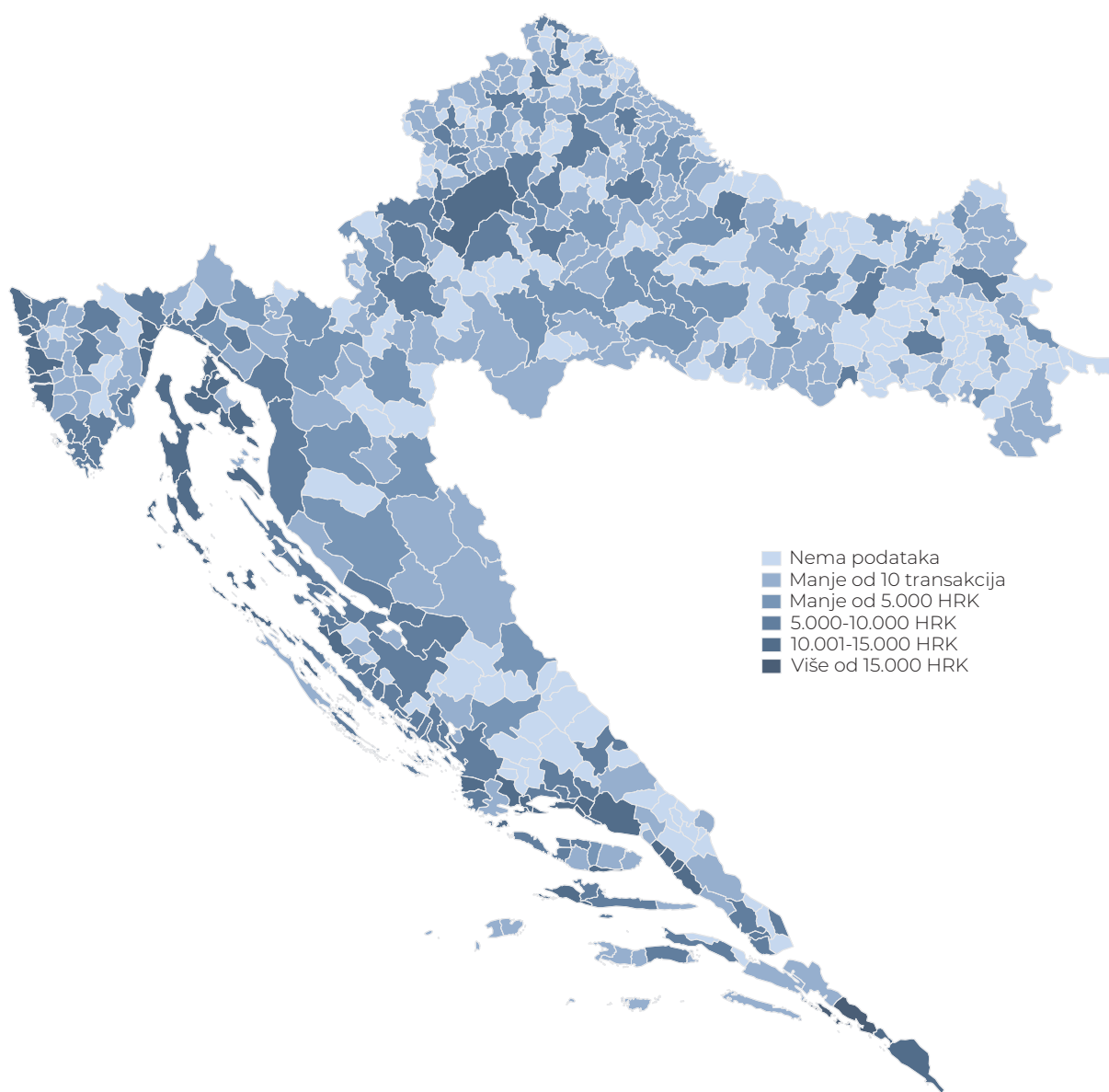
Najskuplji stanovi u Dubrovniku

Medijalna cijena stana/apartmana u 2019. godini viša od 15.000 kuna po m² zabilježena je **jedino u Dubrovniku**. Medijalna cijena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 38 jedinica lokalne samouprave te se tu, s iznimkom Grada Zagreba (9.641 kuna po m²), isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave (slika 2.). Od 95 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.001 i 10.000 kuna po m², njih 66 smješteno je u priobalju i na otocima, dok preostalih 29 jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. **Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna po m² obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, ukupno njih 45.**

Obiteljske su kuće u jadranskim jedinicama lokalne samouprave višestruko skuplje od kuća u kontinentalnom dijelu zemlje

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 10.000 kuna po m², izdvajaju se Ston (15.475 kuna), Seget (12.090 kuna) i Primošten (10.915 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² ostvarena je u 15 gradova i 12 općina, redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 85 gradova i općina, koliko ih ulazi u kategoriju medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m², svega se njih sedam nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj, a 78 ih je smješteno na prostoru Jadranske Hrvatske. **Medijalne cijene obiteljskih kuća od 1.000 kuna po m² i manje zabilježene su u najvećem broju jedinica lokalne samouprave (225), od kojih je većina smještena u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Za 1 m² u Splitsko-dalmatinskoj županiji moglo se kupiti čak 14 m² kuće u Vukovarsko-srijemskoj županiji.**

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave, najjeftinije u Slavoniji

U 2019. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta bila je viša od 100 kuna po m², i to u **Dugom Ratu, Okrug, Trogiru, Cresu, Župi Dubrovačkoj, Solinu, Baškoj Vodi, Podstrani, Dubrovniku, Makarskoj i Splitu**. U 21 jadranskoj jedinici lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m². U 443 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² iznosile su 50 kuna i manje. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visini

od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kune u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kune u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kuna po m².

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 500 kuna po m² zabilježila je 61 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U svega 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta bila je **viša od 1.000 kuna po m²** i to u Biogradu na Moru (1.506 kuna), Visu (1.481 kuna), Splitu (1.479 kuna), Gradcu (1.310 kuna), Makarskoj (1.220 kuna), Fažani (1.127 kuna), Sutivanu (1.122 kune), Kalima (1.113 kuna), Podstrani (1.060 kuna), Brelima (1.038 kuna), te u Trogiru (1.017 kuna). U 104 jedinice lokalne samouprave, od kojih je većina, čak njih 81, smještena na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m². Cijene po m² 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 m² zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to u Slatini, Donjoj Motičini, Orahovici, Maču, Lepoglavi, Lekeniku, Loboru, Velikoj, Popovači, Klenovniku, Pakracu, Novskoj i Lipiku.

Najskuplje poslovne nekretnine u Novigradu i Dubrovniku

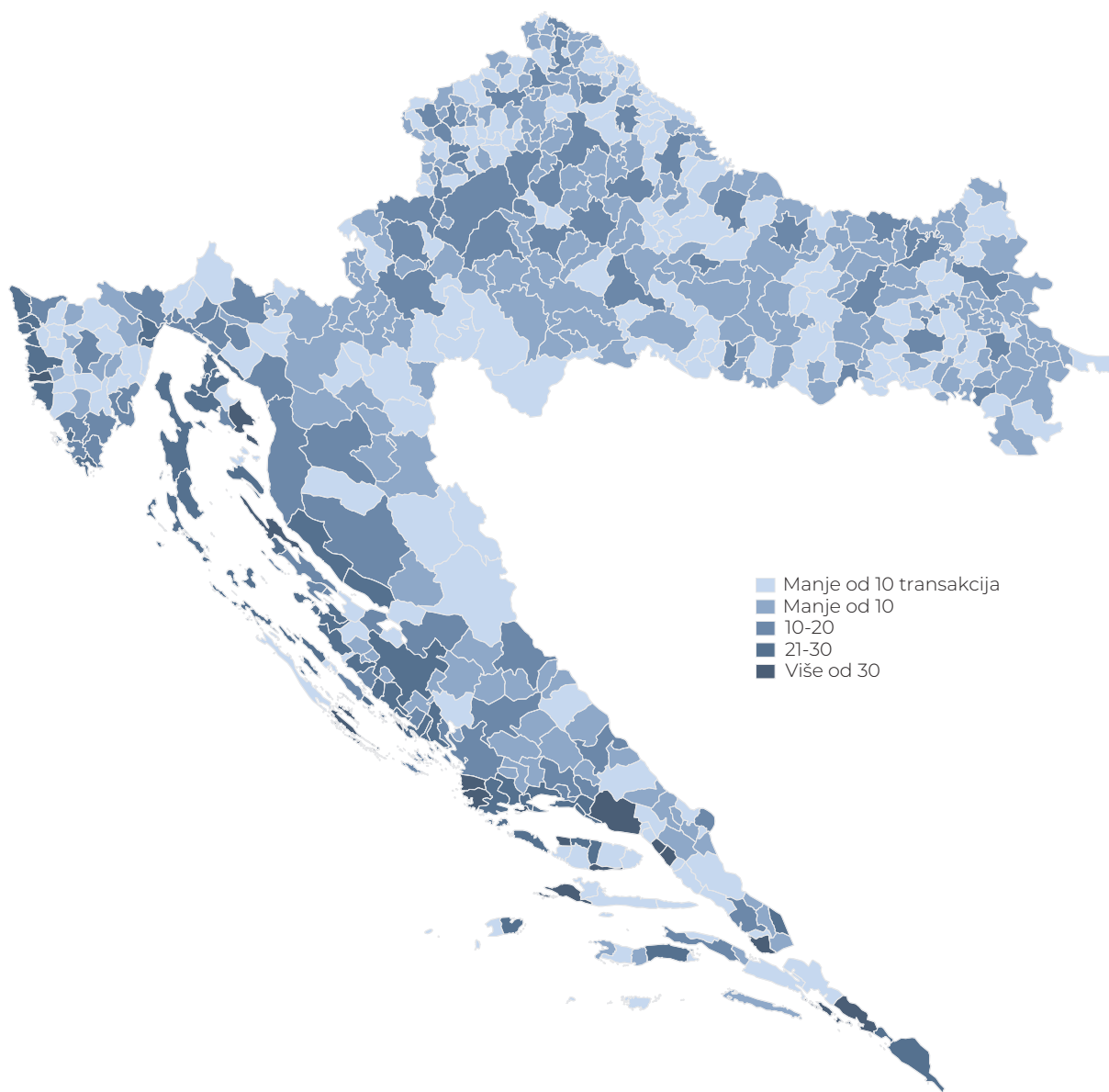
Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora/zgrada po m² zabilježene su u Novigradu (12.678 kuna) i Dubrovniku (12.599 kuna). Zatim slijede Split s 9.271, Rovinj s 8.877, Makarska s 8.347 te Šibenik s 8.073 kune po m². Medijalna cijena od 4.000 do 8.000 kuna po m² je zabilježena u 15 gradova, uključujući i Grad Zagreb (7.313 kuna po m²), Pulu (7.290 kuna po m²), Solin (7.305 kuna po m²), Zadar (7.528 kuna po m²) i Rijeku (7.759 kuna po m²). U ovom se cjenovnom razredu nalaze i gradovi koji graniče sa Zagrebom poput Dugog Sela, Velike Gorice i Zaprešića. **Većina gradova i općina iz slavonskih županija nalazi se u kategoriji od 4.000 kuna po m² i manje.**

Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2018. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2018. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom, te množenjem sa 100. Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, **vrijednosti indeksa priuštivosti od 36 i više posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 36 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u tri jedinice lokalne samouprave, Hvaru, Dubrovniku i Slivnu.** U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 28 do 36 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 17 gradova i općina. To su Sukošan, Krk, Korčula, Split, Funtana, Sutivan, Omiš, Murter, Bol, Novalja, Makarska, Primošten, Baška, Rogoznica, Vrsar, Baška Voda i Okrug. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivosti za

prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,7 i 3,5 m² stambenog prostora. Među prve 72 najnepriuštivije lokalne jedinice (od ukupno 163 jedinice lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 73. mjestu se nalazi Vrbovec s vrijednošću indeksa 19. Grad Zagreb se nalazi tek na 92. mjestu s vrijednošću indeksa 16,3. **Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Plitvičkim jezerima gdje indeks priuštivosti iznosi 3,6, a zatim slijede Strahoninec, Durđenovac, Vrbovsko, Novi Marof, Vukovar, Petrinja i Beli Manastir.** U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 9,7 i gotovo 28 m² stambenog prostora.

Slika 3.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2018. godini



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.