

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2019

---

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

**Other document types / Ostale vrste dokumenata**

*Publication year / Godina izdavanja:* **2020**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:503384>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-23**



*Repository / Repozitorij:*

[The Institute of Economics, Zagreb](#)



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo graditeljstva  
i prostornoga uređenja

**eiz** ekonomski  
institut,  
zagreb

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2019.



Pregled tržišta  
nekretnina  
Republike Hrvatske

2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo graditeljstva  
i prostornoga uređenja



**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 graditeljstva i prostornoga uređenja.

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., prijavljena je kao element EU projekta: Razvoj e-usluga – e-modul eNekretnine (šifra - KK.02.2.1.01, eNekretnine - PRODII0887, 3 stavka troška) u sklopu osnovnog projekta: Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) i njegovi moduli, a sufinancira se sredstvima iz EU fondova.



Europska unija  
Zajedno do fondova EU



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo regionalnoga razvoja  
i fondova Europske unije



EUROPSKI STRUKTURNI  
I INVESTICIJSKI FONDOVI



Operativni program  
KONKURENTNOST  
I KOHEZIJA

Treće izdanje, lipanj 2020.



## Sadržaj

<b>1.</b>	<b>Uvod</b>	<b>5</b>
1.1.	Naputak o podacima	9
<b>2.</b>	<b>Osnovne karakteristike tržišta nekretnina</b>	<b>11</b>
2.1.	Zakup i najam nekretnina	20
<b>3.</b>	<b>Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina</b>	<b>28</b>
3.1.	<b>Stanovi/apartmani</b>	<b>28</b>
3.1.1.	Na razini Hrvatske	28
3.1.2.	Na razini županija	30
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	40
3.1.4.	Zagreb	44
3.2.	<b>Obiteljske kuće</b>	<b>49</b>
3.2.1.	Na razini Hrvatske	49
3.2.2.	Na razini županija	50
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	60
3.2.4.	Zagreb	65
<b>4.</b>	<b>Pregled zemljišta</b>	<b>69</b>
4.1.	<b>Poljoprivredna zemljišta</b>	<b>69</b>
4.1.1.	Na razini Hrvatske	69
4.1.2.	Na razini županija	71
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	78
4.2.	<b>Šumska zemljišta</b>	<b>83</b>
4.2.1.	Na razini Hrvatske	83
4.2.2.	Na razini županija	84
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	92
4.3.	<b>Građevinska zemljišta</b>	<b>97</b>
4.3.1.	Na razini Hrvatske	97
4.3.2.	Na razini županija	98
4.3.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	106
4.3.4.	Zagreb	110

<b>5. Pregled poslovnih nekretnina</b>	<b>113</b>
5.1.1. Na razini Hrvatske	113
5.1.2. Na razini županija	115
5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave	121
5.1.4. Zagreb	124
<b>6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina</b>	<b>126</b>
<b>Zaključak</b>	<b>132</b>
Popis slika	136
Popis tablica	138
Bibliografija	140



## 1. Uvod<sup>1</sup>

*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 (u daljnjem tekstu: MGIPU). 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 prosincu 2019. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) koji člankom 20. obvezuje MGIPU da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Zakon) stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina *eNekretnine* u sklopu kojeg se nalazi i Zbirka kupoprodajnih cijena. Uspostavom ovog sustava omogućen je uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina ovlaštenim procjeniteljima, procjeniteljskim povjerenstvima, Visokom procjeniteljskom povjerenstvu te posrednicima u prometu nekretninama. Sustav je uspostavljen 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 MGIPU (čl. 60. st. 1. Zakona).

<sup>1</sup> Dio teksta preuzet je iz prva dva izdanja publikacije (Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I., 2018 i Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M., 2019).

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 elaborate vraća na ispravke i dopune. Elektronički prilog *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.* sadrži trenutno dostupna izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 37 izvješća za 13 županija, 23 velika grada te Grad Zagreb. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravke ili dopune prikazuje podatke o ispravcima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2019. godini iznosila 40,5 milijuna kuna od čega se 33,1 milijun kuna odnosilo na Grad Zagreb. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu 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 i Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina (NN 28/2019). 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 ujedno i doprinijeti ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, poljoprivrednog, građevinskog 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 (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Zadnje poglavlje daje prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i demografskih pokazatelja, kao i između cijena stana/apartmana



i turističke aktivnosti. U dodatku *Pregledu* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija za pojedinu vrstu nekretnine za svaku pojedinu jedinicu lokalne samouprave za razdoblje od 2012. do 2019. U obradi velikog broja podataka koristi se deskriptivna statistička analiza. Novina u odnosu na prethodna dva izdanja *Pregleda*, je što se u ovom izdanju u okviru drugog poglavlja daje detaljna analiza o broju ugovora najma i zakupa na razini županija i 25 velikih gradova. Prikazani su podaci o tome koliki dio ugovora o najmu odnosno zakupu čine oni koji su evidentirani u Zbirkama kupoprodajnih cijena. Za te je ugovore poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno da imaju nedovoljan broj evidentiranih transakcija što znači da imaju manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

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* imaju određene manjkavosti, na čijem uklanjanju se sustavno radi, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, 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, što posljedično dovodi do određenih nesavršenosti. Sukladno Zakonu

(čl. 4. st. 1. podstavak 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 zainteresiranih korisnika predstavlja Zbirka kupoprodajnih cijena. Međutim, s obzirom na to da Zbirka kupoprodajnih cijena u trenutku izrade ove publikacije nije u potpunosti popunjena, prilikom izrade publikacije korišteni su i podaci koji nisu evaluirani.

Usprkos navedenim ograničenjima, publikacija *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.* na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. Ovim se *Pregledom* svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. 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 Republike Hrvatske* mogu koristiti za formuliranje javnih politika, instrumenata i mjera koje su usmjerene na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određeni tip 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 energetskim 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., - nadalje u tekstu: ZPU) propisane su odredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja. Odredbama članka 31. ZPU-a određuje se vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja (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 Vlade Republike Hrvatske o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), propisuje se struktura, sadržaj, način rada, oblik i elektronički standard informacijskog sustava prostornog uređenja, 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 MGIPU 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* izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - *eNekretnine*. Aplikacija *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, poslovni prostor/nekretnina (poslovni prostori i poslovne zgrade), poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd. Preciznije, riječ je o podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog netočnih 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 2019. i godišnju promjenu u odnosu na 2018. godinu, te ne uključuju podatke o izvlaštenim nekretninama. Također, medijalne cijene nekretnina i broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2019. godine dani su u tabličnom formatu kao elektronički prilog publikaciji. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2018. godinu, budući da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini jedinica lokalne samouprave dostupni za 2018. godinu. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog pregleda za razdoblje od 2012. do 2018. godine 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 tog se izračun indeksa priuštivosti na razini jedinica lokalne samouprave za 2018. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2018. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

Kako bi *Pregled tržišta nekretnina* bio razumljiv široj javnosti prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su pokazatelji prikazani u *Pregledu* 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 MGIPU. Valja napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska, Karlovačka županija) uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o ekstremno velikim

površinama stanova i obiteljskih kuća u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće već i eventualne pripadajuće objekte, 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. percentili). 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 2019. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po tipu nekretnine na razini jedinica lokalne samouprave za 2017., 2018. i 2019. godinu. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2018. godini na razini jedinica lokalne samouprave. 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, predmetom 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, a što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih tipova zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, a 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 jedinica lokalne samouprave isti se nisu mogli obrađivati te se tretiraju nedostupnima. Poglavlja 3.1.4., 3.2.4., 4.3.4. te 5.1.4. prikazuju osnovne pokazatelje tržišta nekretnina za katastarske općine Grada Zagreba.



## 2. Osnovne karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnina je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15) definirana kao čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Kao objekti privatnog i javnog prava nekretnine su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostorom. Mogu se razlikovati dvije osnovne vrste nekretnina, zemljišta i građevine (Ministarstvo financija, 2014). Zemljišta pritom obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevina ulaze stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog (Ministarstvo financija, 2014). Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojim se pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15) kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

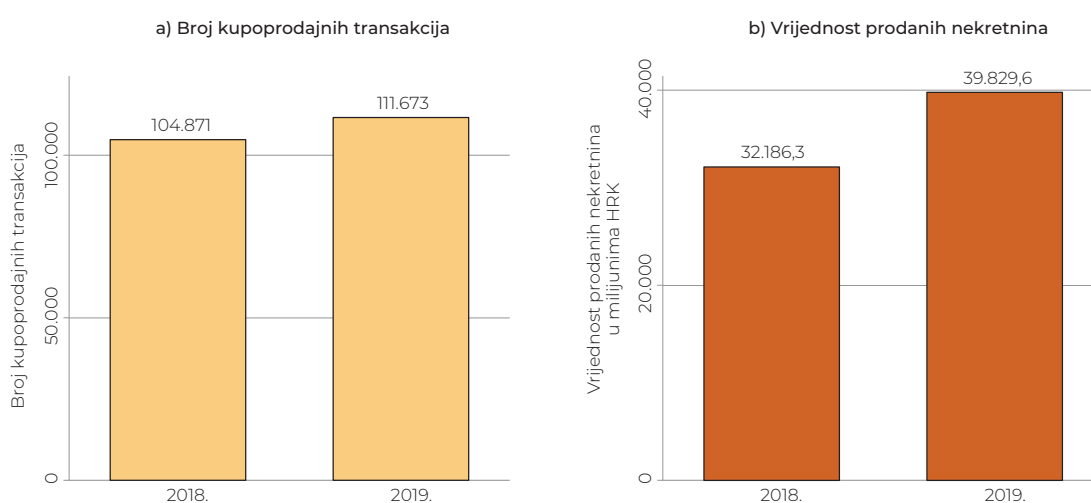
Kada se govori o predmetu potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, onda je to ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 km<sup>2</sup>, odnosno 64,3 posto ukupnog teritorija države (NN, 2017), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Šume i šumsko 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 (NN, 2017). Poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH (NN, 2017). Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2018. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 14.856,45 km<sup>2</sup>, odnosno 55,2 posto ukupne poljoprivredne te 26,3 posto ukupne kopnene površine RH (Ministarstvo poljoprivrede, 2019).

Prema podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine na kopnenom teritoriju Republike Hrvatske bilo je ukupno 2.246.910 stanova, ukupne površine 168.651.195 m<sup>2</sup>, što znači da je prosječna površina svih stanova bila 75 m<sup>2</sup>, dok je u više-stambenim zgradama prosječni stan bio površine oko 60 m<sup>2</sup> (Državni zavod za statistiku, 2011). Za stanovanje je bilo pogodno 85,1 posto ukupnog broja izgrađenih stanova. Prema istom izvoru broj stanova koji se povremeno koriste (stanovi za odmor i stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi) iznosio je 262.769 i bio ukupne površine od 15.116.934 m<sup>2</sup>, a prosječne od 59 m<sup>2</sup>. Nažalost, podaci o broju ostalih tipova građevina u Hrvatskoj nisu dostupni. Postotak izgrađenosti hrvatskog prostora iznosi 6,5 posto (HZPR i MGIPU, 2017.).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto. Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2018. godini najveći pad u odnosu na 2017. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (23,1 posto), zatim kod izgradnje zgrada za promet i komunikacije (19,2 posto), ostalih nestambenih zgrada (17,4 posto) te zgrada za trgovinu na veliko i malo (16,7 posto). Istovremeno izgradnja zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu hotela i sličnih zgrada ostvaruje značajni međugodišnji rast od 16,9 posto, a izgradnja hotela i sličnih zgrada od 15,5 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. 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 od 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.

Slika 2.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini

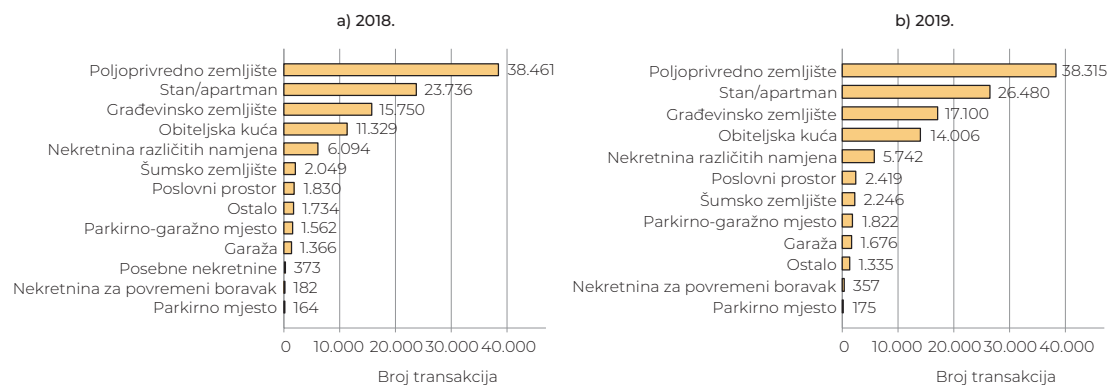


Izvori: EIZ i MGIPU.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina, izuzev vrste ostalo (pad od 23 posto), različitih nekretnina (pad od 5,8 posto) i poljoprivrednih zemljišta (pad od 0,4 posto). Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto. Opisana kretanja mogu se objasniti kvalitetnijim unosom podataka o vrsti nekretnine od strane Porezne uprave. Naime od 2018. godine uvedena je mogućnost odabira pretežite namjene nekretnine iz ugovora o kupoprodaji, tako da se sve manji broj transakcija vodi pod skupinom ostalih vrsta nekretnina ili različitih nekretnina, već se vode pod točno određenom vrstom nekretnina (stan/apartman, obiteljska kuća, poslovni prostor i dr.).

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2019. godini iznosila je 356.663 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 306.913 kuna (slika 2.2.).

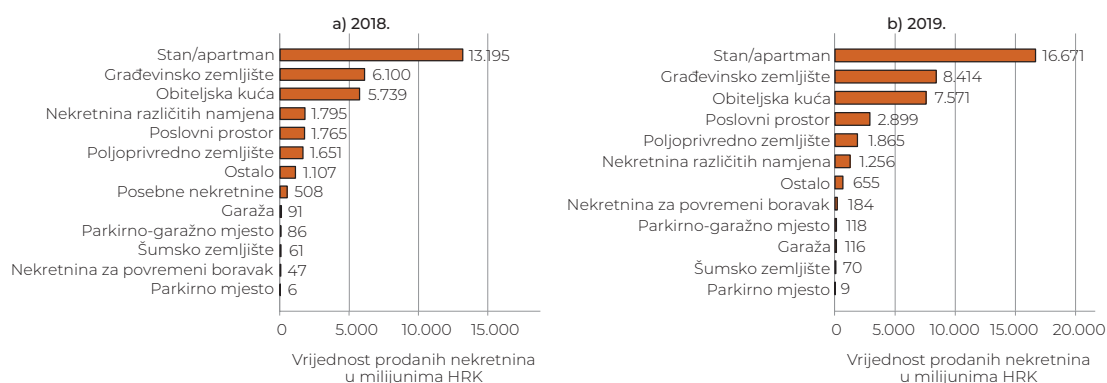
Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2018. i 2019. godini prema vrsti nekretnine



Napomena: Termini kojima su označene vrste nekretnina na slikama nisu u potpunosti usklađeni s terminologijom propisanom u Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 i 122/15). Tako kategorija „Posebne nekretnine“ obuhvaća „PZG – poslovne zgrade“, dok kategorija „Nekretnine različitih namjena“ odgovara kategoriji „RN – različite nekretnine“.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini prema vrsti nekretnine



Napomena: Termini kojima su označene vrste nekretnina na slikama nisu u potpunosti usklađeni s terminologijom propisanom u Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 i 122/15). Tako kategorija „Posebne nekretnine“ obuhvaća „PZG – poslovne zgrade“, dok kategorija „Nekretnine različitih namjena“ odgovara kategoriji „RN – različite nekretnine“.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) transakcije nekretnina činile su 10 posto BDP-a 2019. godine. Za usporedbu, taj je udio 2018. godine iznosio 8,4 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti transakcija



na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe 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. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2018. godinu najveće povećanje vrijednosti bilježe poslovni prostori, čak 64,2 posto, iza kojih slijede građevinska zemljišta s povećanjem vrijednosti od 37,9 posto te parkirna-garažna mjesta s 37,2 posto. Ukupna vrijednost prodanih stanova se u 2019. godini povećala za 26,3 posto, a obiteljskih kuća za 31,9 posto u odnosu na godinu dana ranije. Smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je kod ostalih nekretnina, u visini od 40,8 posto te kod različitih nekretnina u visini od 30 posto.

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2019. godini bila je kupoprodaja. Ukupan broj kupoprodajnih transakcija bilježi međugodišnji rast od 6,51 posto. Podaci o broju transakcija koje se odnose na najam i zakup prikazani su u tablici u okviru Poglavlja 2.1.

**Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2018. i 2019. godini**

Vrsta ugovora/godina		2018.	2019.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja		104.842	111.673	6,51%
Najam	21 županija	*	16.129	*
	24 velika grada**	*	11.883	*
Zakup	21 županija	*	29.692	*
	24 velika grada**	*	16.956	*

Napomena: \* s obzirom na to da podaci za 2018. godinu nisu bili dostupni, godišnje stope promjene nisu prikazane. Podatke na razini županije i 24 velika grada nema smisla zbrajati jer je moguće da je dio podataka koji se odnosi na velike gradove obuhvaćen u podacima koji se odnose na županije. \*\* 24 velika grada su: Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Sisak, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Varaždin, Velika Gorica, Vinkovci, Virovitica, Vukovar i Zadar.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Županijska struktura kupoprodajnih transakcija prema vrsti nekretnine u 2019. godini pokazuje da su transakcije stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji (tablica 2.2.). Transakcije građevinskim zemljištem prevladavaju u preostalim županijama Jadranske Hrvatske, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine transakcije poljoprivrednim zemljištem. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodajnih transakcija odnosi se na poljoprivredno zemljište.

Tablica 2.2.: Tri vrste nekretnina prema učestalosti broja transakcija po županijama u 2019. godini

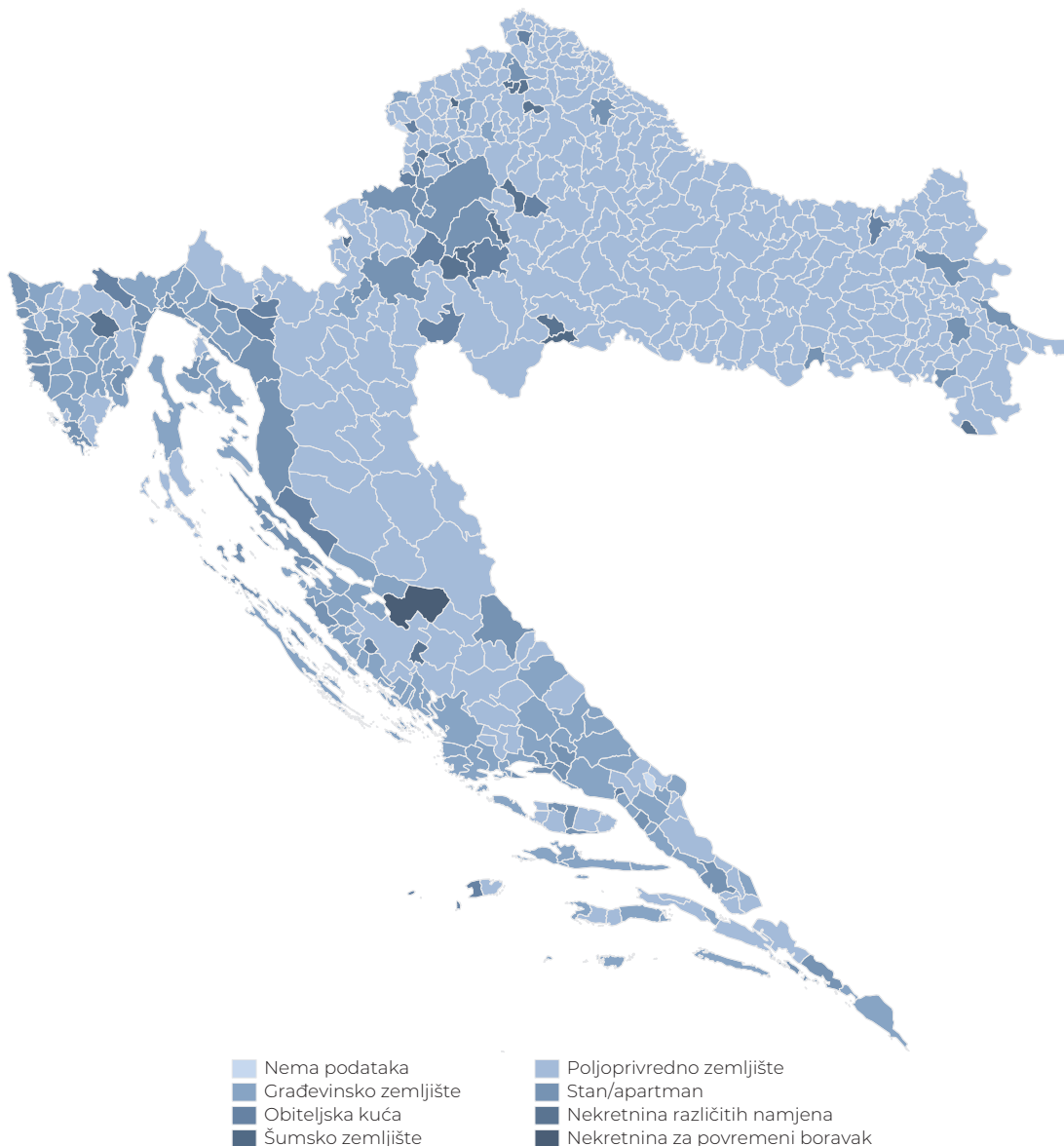
Županija	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	9.641	Stambeni objekt (kuća)	1.533	Parkirno-garažno mjesto	1.394
Primorsko-goranska	Stan/apartman	2.600	Građevinsko zemljište	2.394	Poljoprivredno zemljište	997
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	2.682	Građevinsko zemljište	2.481	Poljoprivredno zemljište	1.183
Istarska	Građevinsko zemljište	2.285	Stan/apartman	2.030	Poljoprivredno zemljište	1.766
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	5.125	Stambeni objekt (kuća)	557	Stan/apartman	368
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	5.403	Stambeni objekt (kuća)	676	Različite nekretnine	385
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	3.167	Stambeni objekt (kuća)	1.444	Stan/apartman	1.405
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.292	Stambeni objekt (kuća)	1.263	Stan/apartman	1.173
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.760	Stambeni objekt (kuća)	758	Različite nekretnine	556
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	2.848	Različite nekretnine	578	Građevinsko zemljište	527
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.321	Stan/apartman	1.619	Stambeni objekt (kuća)	834
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	2.195	Stambeni objekt (kuća)	430	Građevinsko zemljište	378
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.635	Poljoprivredno zemljište	569	Stambeni objekt (kuća)	510
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.800	Stambeni objekt (kuća)	489	Različite nekretnine	274
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.474	Stan/apartman	644	Stambeni objekt (kuća)	494
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	1.693	Stambeni objekt (kuća)	494	Stan/apartman	303
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	1.293	Poljoprivredno zemljište	709	Stan/apartman	692
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	991	Građevinsko zemljište	585	Različite nekretnine	377
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	601	Poljoprivredno zemljište	588	Stan/apartman	504
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	1.152	Stambeni objekt (kuća)	217	Građevinsko zemljište	135
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	578	Stan/apartman	438	Građevinsko zemljište	327

Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotri li se županijska distribucija transakcija po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem je zabilježena 9.641 transakcija, što je činilo 36,4 posto svih ostvarenih transakcija stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2019. godine. Po broju transakcija građevinskog zemljišta prednjače Splitsko-dalmatinska županija s 2.481, Primorsko-goranska županija s 2.384, Zadarska s 2.321 te Istarska županija s 2.285 transakcija. Na ove četiri županije odnosi se nešto više od polovice (55,4 posto) svih transakcija građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2019. godine. Značajan broj transakcija građevinskog zemljišta u 2019. godini zabilježen je i u Šibensko-kninskoj županiji, 1.293 te Gradu Zagrebu, 1.195 transakcija. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Bjelovarsko-bilogorskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji, gdje je ostvareno 5.403 i 5.125 transakcija (27,5 posto svih transakcija ove vrste nekretnine).

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po jedinicama lokalne samouprave. Razlike između jedinica lokalne samouprave s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Transakcije stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Rijeke, Zagreba, Splita, Osijeka i Zadra. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. Pri tome predvodi Sućuraj (Splitsko-dalmatinska županija), iza kojeg slijede Kostrena (Primorsko-goranska županija), Klis (Splitsko-dalmatinska županija), Punat, Jasenice i Poličnik (Zadarska županija) te Brela (Splitsko-dalmatinska županija). Zanimljivo, transakcije građevinskog zemljišta prevladavaju i u tri jedinice lokalne samouprave Krapinsko-zagorske županije, i to u Konjščini, Oroslavlju i Humu na Sutli. U svega devetnaest lokalnih jedinica najčešće se trgovalo obiteljskim kućama: u Orlima, Kravarskom, Pokupskom, Zadvarju, Lanišću, Polači, Tuhlju, Lokvama, Mrkoplju, Belišću, Kloštru Ivaniću, Karlobagu, Brdovcu, Topuskom, Lekeniku, Gornjem Knegincu, Pušći, Stubičkim Toplicama i u Komiži. Transakcije šumskog zemljišta dominiraju u općinama Novi Golubovec, Hrvatskoj Kostajnici i Kamanju. U ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2019. godini po JLS-ovima

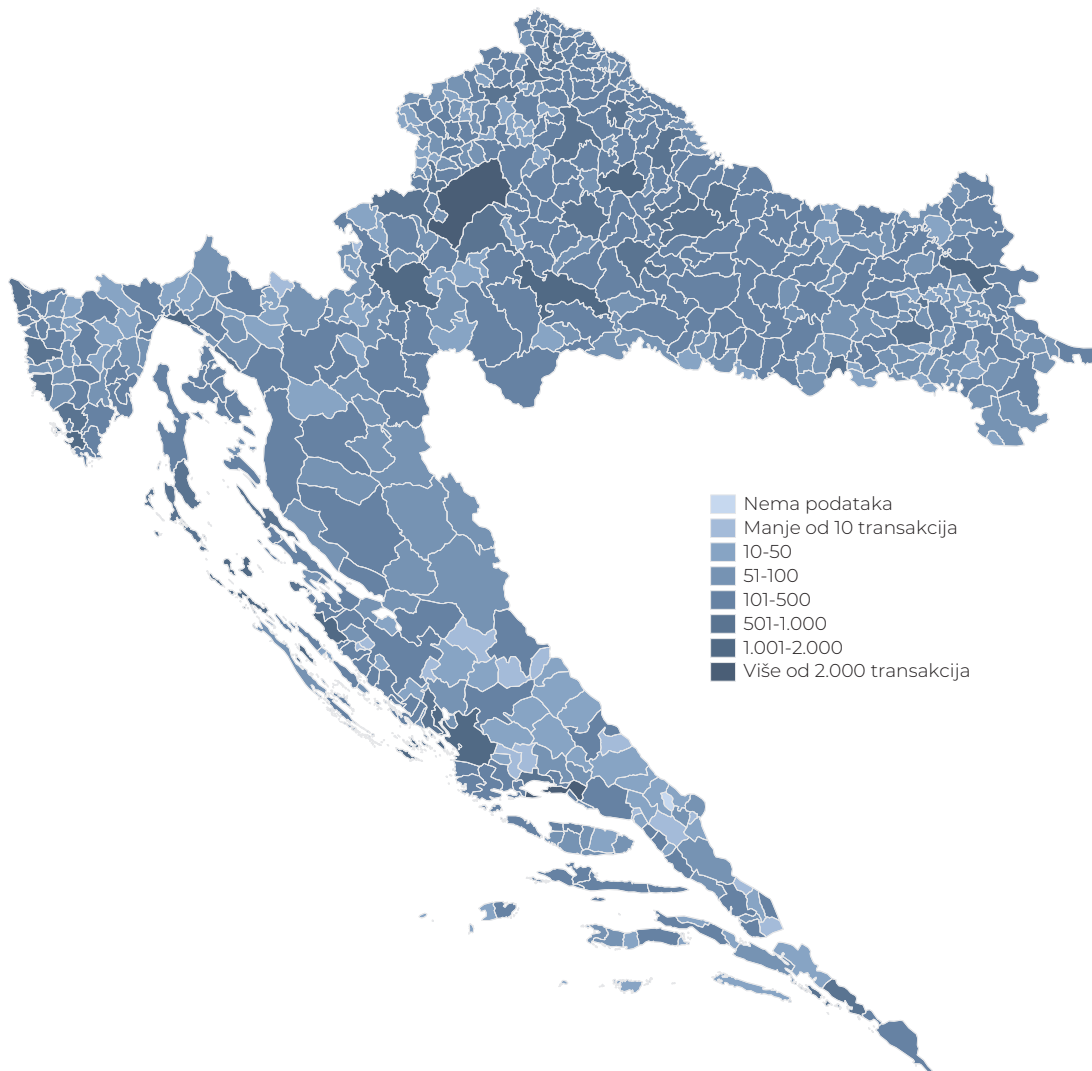


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2019. godini po jedinicama lokalne samouprave. Grad Zagreb se izdvaja s 13.536 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijede urbana središta poput Splita s 2.002 transakcije, Osijeka s 1.775 transakcija, Zadra s 1.480 te Rijeke s 1.304 kupoprodajne transakcije. Na spomenutih pet gradova odnosi se 18 posto svih kupoprodajnih transakcija nekretnina ostvarenih 2019. godine. Nadalje, najveći broj jedinica lokalne samouprave, njih 214 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, jednak broj, po 134 lokalne jedinice zabilježilo je od 10 do 50 te od 51 do 100 transakcija. Tek 28 jedinica bilježi od 501 do 1.000 transakcija. 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.

Slika 2.4.: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

## 2.1. Zakup i najam nekretnina

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2019. godine na razini županija i 25 velikih gradova. Pored podataka o ukupnom broju ugovora prikazani su i podaci o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi. 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 je 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. Podatak o tome koliki dio ugovora o najmu odnosno zakupu čine oni koji su evidentirani u ZKC-u iznimno je vrijedan jer ukazuje na razinu uređenosti evidencije ovog tipa transakcija na tržištu nekretnina. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmeta zakupa odnosno najma. 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.

Tablica 2.3. prikazuje ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2019. godini i to na razini 21 županije i 24 velika grada. U tablici je prikazan i podatak o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u Zbirkama kupoprodajnih cijena županija odnosno velikih gradova. Na razini županija u 2019. godini evidentirano je ukupno 16.129 ugovora o najmu i 29.692 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 17,2 posto (2.773) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 25,7 posto (7.617 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 11.883 ugovora o najmu i 16.956 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 8,2 posto ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 6,9 posto.

Tablica 2.3.: Ukupan broj ugovora na najmu i broj ugovora o zakupu na razini 21 županije i 24 velika grada u 2019. godini

Ukupno	Najam		Zakup	
	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)
21 županija	16.129	17,2%	29.692	25,7%
24 velika grada*	11.883	8,2%	16.956	6,9%

Napomena: \* s obzirom na to da su podaci za Grad Zagreb uključeni u total za 21 županiju, nisu uključeni u total za velike gradove.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Županijska distribucija broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2019. godine prikazana je u tablici 2.4., zajedno s podatkom o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Očekivano, najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu, 8.916, što čini više od polovice (55,3 posto) ukupnog broja takvih ugovora evidentiranih na razini svih županija 2019. godine. Nakon Grada Zagreba s više od tisuću ugovora slijede Istarska (1.417) i Primorsko-goranska županija (1.332). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Splitsko-dalmatinskoj županiji, njih 993. Manje od 100 ugovora o najmu bilježi 6 županija, i to redom Brodsko-posavska, Vukovarsko-srijemska, Šibensko-kninska, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska i Međimurska županija. U ostalim se županijama broj evidentiranih ugovora o najmu kretao u rasponu od 143 ugovora u Varaždinskoj županiji do 653 ugovora u Zagrebačkoj županiji. Prema udjelu ugovora o najmu evidentiranih u ZKC-u u ukupnom broju ugovora prednjače Vukovarsko-srijemska županija s udjelom od 83,8 posto i Virovitičko-podravska županija s udjelom od 70,4 posto. Više od polovice ugovora o najmu evidentiranih u ZKC-u bilježi Požeško-slavonska (52,3 posto), a iza nje slijede Dubrovačko-neretvanska županija s udjelom od 45,1 posto i Krapinsko-zagorska županija s udjelom od 44,5 posto. Zanimljiv je podatak da u Gradu Zagrebu ugovori evidentirani u ZKC čine svega 27,2 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o najmu. Zabrinjava podatak da se u većini županija, njih 13, taj udio kreće od 0 do 1 posto.

Tablica 2.4.: Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2019. godini

Županija	Najam		Zakup	
	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)
Grad Zagreb	8.916	27,2%	6.927	72,9%
Primorsko-goranska	1.332	0,6%	1.572	3,8%
Splitsko-dalmatinska	993	0,2%	2.008	0,3%
Istarska	1.417	0,0%	2.196	0,5%
Koprivničko-križevačka	149	0,0%	914	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	362	0,0%	871	0,0%
Osječko-baranjska	426	0,0%	3.787	0,0%
Zagrebačka	653	0,2%	1.890	1,4%
Sisačko-moslavačka	364	9,3%	860	12,6%
Varaždinska	143	0,0%	503	0,0%
Zadarska	191	1,0%	522	7,1%
Međimurska	43	0,0%	330	0,0%
Vukovarsko-srijemska	74	83,8%	2.265	90,5%
Virovitičko-podravska	54	70,4%	1.196	3,6%
Karlovačka	233	0,0%	639	0,2%
Brodsko-posavska	92	0,0%	1.371	0,0%
Šibensko-kninska	61	0,0%	199	0,0%
Krapinsko-zagorska	238	44,5%	581	5,5%
Dubrovačko-neretvanska	164	45,1%	385	13,5%
Požeško-slavonska	44	52,3%	404	35,4%
Ličko-senjska	180	0,0%	272	0,0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Ugovore o najmu koji su evidentirani u ZKC-u moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine. Takvi podaci prikazani su u tablici 2.5. za svega pet županija za koje postoji dovoljan broj evidentiranih podataka, to su Grad Zagreb, Krapinsko-zagorska, Dubrovačko-neretvanska, Vukovarsko-srijemska i Virovitičko-podravska županija, Najam stana prevladava u svih pet županija, pri čemu je najveća zastupljenost ugovora o najmu stana zabilježena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, 95,9 posto, Gradu Zagrebu, 95,5 posto te u Virovitičko-podravskoj županiji, 86,6 posto ukupnog broja ugovora o najmu. U pretežito ruralnim županijama, kao što su Krapinsko-zagorska i Sisačko-moslavačka županija na najam stana otpada 50,9 odnosno 55,9 posto ukupnog broja ugovora o najmu. U Virovitičko-podravskoj županiji je 2019. godine evidentirano 38 ugovora o najmu, od čega se 33 ugovora (71 posto) odnosilo na najam stana.



Tablica 2.5.: Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u po županijama prema vrsti nekretnine u 2019. godini

Županija	Stan/apartman	Obiteljske kuće	Vikendice	Ukupno
Grad Zagreb	2.313	110	*	2.423
Krapinsko - zagorska	54	50	*	106
Dubrovačko - neretvanska	71	*	*	74
Vukovarsko - srijemska	44	*	*	62
Virovitičko - podravska	33	*	*	38

Napomena: Za ostale županije nisu dostupni podaci o evidentiranim ugovorima o najmu iz ZKC-a  
Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 2.4. prikazuje je i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2019. godini. I ovdje se izdvaja Zagreb sa 6.927 ugovora. Zatim slijede Osječko-baranjska županija s 3.787 ugovora, Vukovarsko-srijemska s 2.265 i Istarska županija s 2.196 ugovora o zakupu. U spomenute četiri županije ostvareno je 51,1 posto ugovora o zakupu 2019. godine evidentiranih na razini svih županija. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora ulaze četiri županije: Zagrebačka, Primorsko-goranska, Brodsko-posavska i Virovitičko-podravska županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Šibensko-kninskoj, njih 199, a najveći u Koprivničko-križevačkoj županiji, njih 914. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji (90,5 posto) i Gradu Zagrebu (72,9 posto). U ostalim je županijama udio ugovora evidentiranih u ZKC u ukupnom broju ugovora znatno manji, u Požeško-slavonskoj županiji on iznosi 35,4 posto, Dubrovačko-neretvanskoj 13,5 posto, a u Sisačko-moslavačkoj 12,6 posto. U preostalim 16 županija taj udio je ispod 10 posto, pri čemu u čak 8 županija nema niti jednog ugovora koji je evidentiran u ZKC. To su sljedeće županije: Bjelovarsko – bilogorska, Brodsko – posavska, Koprivničko – križevačka, Ličko - senjska, Međimurska, Osječko – baranjska, Šibensko – kninska i Varaždinska županija.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, u tablici 2.6 se prikazuje struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u 2019. godini po županijama (tablica 2.6.). Podaci su pritom prikazani za devet županija u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine. U većini promatranih županija, njih sedam, prevladavale su transakcije zakupa poslovnog prostora. To su Zadarska i Krapinsko-zagorska županija, Grad Zagreb, te Primorsko-goranska, Dubrovačko-neretvanska, Virovitičko-podravska i Sisačko-moslavačka županija. Zakup poljoprivrednog zemljišta dominirao je u Vukovarsko-srijemskoj i Požeško-slavonskoj županiji. Za drugu najučestaliju vrstu nekretnine koja je predmet zakupa

dovoljan broj podataka evidentiran je u Gradu Zagrebu, Sisačko-moslavačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. Tako se kao druga najvažnija vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u Gradu Zagrebu pojavljuje građevinsko zemljište (223), u Sisačko-moslavačkoj županiji poljoprivredno zemljište (40), a u Vukovarsko-srijemskoj županiji poslovni prostor (130).

Tablica 2.6.: Tri najučestalije vrste nekretnina\*\* koje su predmet ugovora o zakupu po županijama u 2019. godini

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj	Ukupno
Grad Zagreb	PP	4.485	GZ	223	G	126	5.049
Dubrovačko - neretvanska	PP	43	*	*	*	*	52
Krapinsko - zagorska	PP	31	*	*	*	*	32
Požeško - slavonska	PZ	118	*	*	*	*	140
Primorsko - goranska	PP	51	*	*	*	*	60
Sisačko - moslavačka	PP	66	PZ	40	*	*	108
Virovitičko - podravska	PP	35	*	*	*	*	43
Vukovarsko - srijemska	PZ	1.913	PP	130			2.049
Zadarska	PP	37	*	*	*	*	37

Napomena: \* označava nedovoljan broj evidentiranih podataka, \*\* označava vrste nekretnine: G – garaža, GZ – građevinsko zemljište, PP - poslovni prostor, PZ - poljoprivredno zemljište.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 2.7. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 25 velikih gradova u 2019. godini. Ovdje se izdvaja Zagreb s 8.916 ugovora o najmu, zatim slijedi Rijeka s 2.572 ugovora, te Dubrovnik s 1.593 i Pula s 1.268 ugovora. U kategoriju od 500 do 1.000 ugovora o najmu ulaze gradovi Split (959), Osijek (725) i Zadar (652). Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u Krapini (21), Pazinu (54) i Požegi (93). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 126 koliko je zabilježeno u Virovitici do 725 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 (81,6 posto), Osijek, (72 posto), Krapina (66,7 posto) i Vinkovci (60,3 posto). Ugovori iz ZKC-a čine manji dio ukupnog broja ugovora o najmu u Slavonskom Brodu (33,7 posto), Gradu Zagrebu (27,2 posto) i Gospiću (11,9 posto). U 14 gradova u ZKC-u nema evidentiranih ugovora o najmu, dok u četiri grada (Split, Zadar, Pazin i Sisak) ugovori iz ZKC-a čine od svega 0,5 do 1,9 posto ukupnog broja ugovora o najmu.

Tablica 2.7.: Ugovori o zakupu i ugovori o najmu iz ZKC-a velikih gradova u 2019. godini

	Najam		Zakup	
	Ukupno svi ugovori	Od toga ugovori u ZKC (%)	Ukupno svi ugovori	Od toga ugovori u ZKC (%)
Zagreb	8.916	27,2%	6.927	72,9%
Rijeka	2.572	0,0%	1.769	0,8%
Dubrovnik	1.593	0,0%	844	0,0%
Pula	1.268	0,0%	868	0,0%
Split	959	0,5%	2.239	5,9%
Osijek	725	72,0%	522	68,4%
Zadar	652	0,5%	1.027	7,4%
Varaždin	479	0,0%	832	0,4%
Karlovac	414	0,0%	544	0,0%
Samobor	366	0,0%	402	0,0%
Slavonski Brod	356	33,7%	344	36,3%
Šibenik	355	0,0%	850	0,0%
Bjelovar	291	0,0%	714	0,1%
Velika Gorica	250	81,6%	389	63,5%
Koprivnica	244	0,0%	890	0,0%
Sisak	241	3,7%	655	4,1%
Čakovec	194	0,0%	559	0,0%
Gospić	176	11,9%	118	0,0%
Kaštela	171	0,0%	192	0,0%
Vukovar	152	0,0%	819	0,0%
Vinkovci	131	60,3%	240	65,0%
Virovitica	126	0,0%	943	0,0%
Požega	93	0,0%	1.031	0,0%
Pazin	54	1,9%	117	0,9%
Krapina	21	66,7%	48	58,3%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet najma, u tablici 2.8. prikazuje se struktura najma prema vrsti nekretnine, ali samo za pet velikih gradova u 2019. godini za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija. U svih pet gradova prevladava najam stana, pa tako ugovori o najmu stana čine 95,5 posto ugovora o najmu u Zagrebu, 97,1 posto u Osijeku, 94,6 posto u Velikoj Gorici, 92,5 posto u Slavonskom Brodu i 77,2 posto u Vinkovcima. Nadalje, Zagreb bilježi značajni broj ugovora o najmu obiteljskih kuća, njih 110 odnosno relativno 4,5 posto ukupnog najma.

Tablica 2.8.: Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u prema vrsti nekretnine u 11 velikih gradova u 2019. godini

	Stan/apartman	Obiteljske kuće	Ukupno
Zagreb	2.313	110	2.423
Osijek	507	*	522
Velika Gorica	193	*	204
Slavonski Brod	111	*	120
Vinkovci	61	*	79

Napomena: \* označava nedovoljan broj evidentiranih podataka.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 2.7. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 25 velikih gradova. Pored Zagreba s 6.927 ugovora o zakupu nekretnine, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.239) i Rijeke (1.769). Više od tisuću ugovora o zakupu evidentirano je u Požegi i Zadru. U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi 12 velikih gradova, dok sedam velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 48 bilježi Krapina. 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 Zagreb, 72,9 posto, zatim Osijek, 68,4 posto, Vinkovci, 65 posto, Velika Gorica, 63,5 posto i Krapina, 58,3 posto. Čak 12 gradova nema niti jedan ugovor o zakupu evidentiran u ZKC-u (Požega, Virovitica, Koprivnica, Pula, Šibenik, Dubrovnik, Vukovar, Čakovec, Karlovac, Samobor, Kaštela i Gospić), dok se u sedam gradova udio tih ugovora u ukupnom broju ugovora kreće u rasponu od 0,1 posto koliko je iznosio u Bjelovaru do 7,4 posto u Zadru.

I ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.9). U svih 10 velikih gradova za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija u 2019. godini, prevladavale su transakcije zakupa poslovnog prostora. Kao druga vrsta nekretnine koja je predmet zakupa, u Zagrebu se pojavljuje građevinsko zemljište, a u Osijeku, Velikoj Gorici i Vinkovcima poljoprivredno zemljište. Treća najučestalija vrsta nekretnine koja je bila predmetom zakupa u Zagrebu bila je garaža, u Velikoj Gorici skladište, a u Vinkovcima građevinsko zemljište. Za ostale gradove za koje nisu prikazani podaci o drugoj i trećoj najvažnijoj vrsti nekretnine u zakupu, podaci nisu prikazani iz razloga jer je bilo evidentirano manje od 25 transakcija.

Tablica 2.9.: Tri najučestalije vrste nekretnina\*\* koje su predmet ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2019. godini

Veliki grad	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj	Ukupno***
Zagreb	PP	4.485	GZ	223	G	126	5.049
Split	PP	128	*	*	*	*	*
Osijek	PP	288	PZ	66	*	*	*
Zadar	PP	72	*	*	*	*	*
Velika Gorica	PP	148	PZ	59	SKL	25	247
Slavonski Brod	PP	110	*	*	*	*	*
Sisak	PP	27	*	*	*	*	*
Vinkovci	PP	91	PZ	33	GZ	27	156
Krapina	PP	28	*	*	*	*	*

Napomena: \* označava nedovoljan broj evidentiranih podataka, \*\*označava vrstu nekretnine\*\*: G – garaža, GZ – građevinsko zemljište, PP - poslovni prostor, PZ - poljoprivredno zemljište i SKL – skladište, \*\*\* označava ukupan broj zabilježenih ugovora o zakupu u ZKC-u.

Izvori: EIZ i MGIPU.



## 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

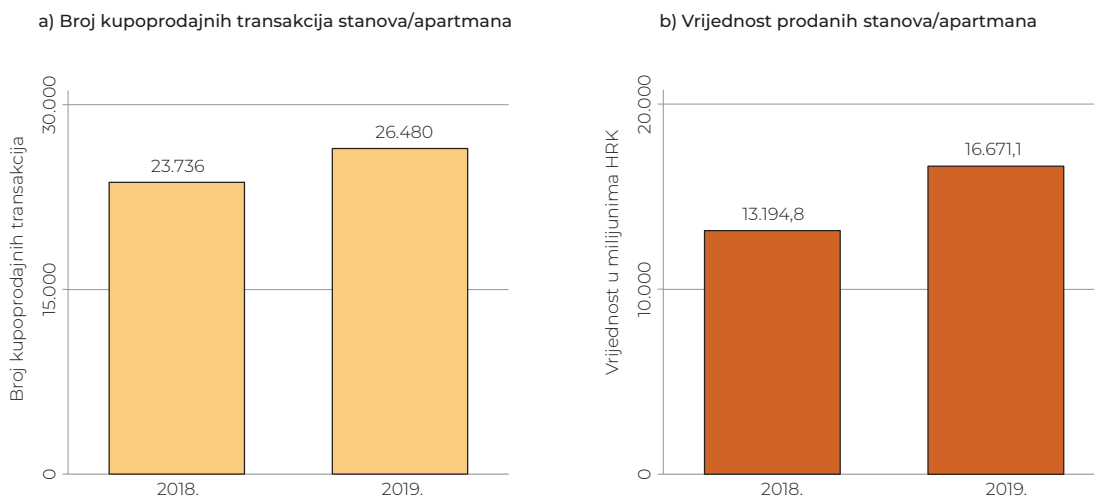
### 3.1. Stanovi/apartmani

#### 3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2019. godini ostvareno je 26.480 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,7 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije tako je iznosila 629.573 kune. U usporedbi s 2018. godinom ostvareno je 11,6 posto transakcija više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 26,3 posto.

Tablica 3.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2019. godini. S obzirom na to da distribucije promatranih pokazatelja tržišta nekretnina obilježava asimetričnost, kao mjera srednje vrijednosti ne koristi se aritmetička sredina zbog osjetljivosti na ekstremne vrijednosti, već medijan. Medijan je položajna mjera srednje vrijednosti koja niz podataka uređenih po veličini dijeli na dva jednakobrojna dijela. Medijalna cijena stana/apartmana u 2019. godini iznosila je 9.179 kuna, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 9.179 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 9.179 kuna i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

U odnosu na 2018. godinu medijalna cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježila je rast od 7,7 posto. Pored medijana u tablici 3.1. prikazane su i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 2.358 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da je pet posto stanova u 2019. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane, cijena u 95. percentilu bila je 5,1 puta veća i iznosila je 17.226 kuna, te ukazuje da je pet posto najskupljih stanova prodano po toj cijeni i višoj. Kada je riječ o veličini prodanih stanova/apartmana u 2019. godini, medijan je iznosio 60 m<sup>2</sup>, što znači da je polovica prodanih stanova/apartmana bilo površine od 60 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m<sup>2</sup> i veće. U odnosu na 2018. godinu medijalna veličina prodanih stanova/apartmana veća je za dva kvadratna metra. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2019. godini bilo je površine od 26 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od barem 153 m<sup>2</sup>. Medijan starosti prodanih stanova/apartmana u 2019. godini iznosio je 33 godine. Prvih pet posto stanova činila je novogradnja, dok je 5 posto najstarijih stanova bilo staro najmanje 89 godina.

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 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	2.358	6.447	9.179	12.046	17.226	7,7%
Veličina u m <sup>2</sup>	26	45	60	80	153	3,4%
Starost (godine)	0	11	33	49	89	0,0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

### 3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana, njih 9.641 ili 36,4 posto ukupnog broja transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 2.682, Primorsko-goranska s 2.600 i Istarska županija s ostvarenih 2.030 transakcija. Više od tisuću transakcija zabilježeno je i u Zadarskoj (1.619) i Osječko-baranjskoj županiji (1.405) i Zagrebačkoj županiji (1.173). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvaruju tako gotovo 80 posto svih kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2019. godini. Gledano na razini NUTS2 regija<sup>2</sup>, 39,9 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na Kontinentalnu Hrvatsku otpada 60,1 posto ukupnog broja transakcija. Pri tome od ukupnog broja transakcija ostvarenih na području Kontinentalne Hrvatske, čak 60,6 posto otpada na Grad Zagreb, zatim 8,8 posto na Osječko-baranjsku i 7,4 posto na Zagrebačku županiju. S druge strane, 69,2 posto transakcija stanova/apartmana ostvarenih 2019. godine na području Jadranske Hrvatske se odnosi na transakcije u Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

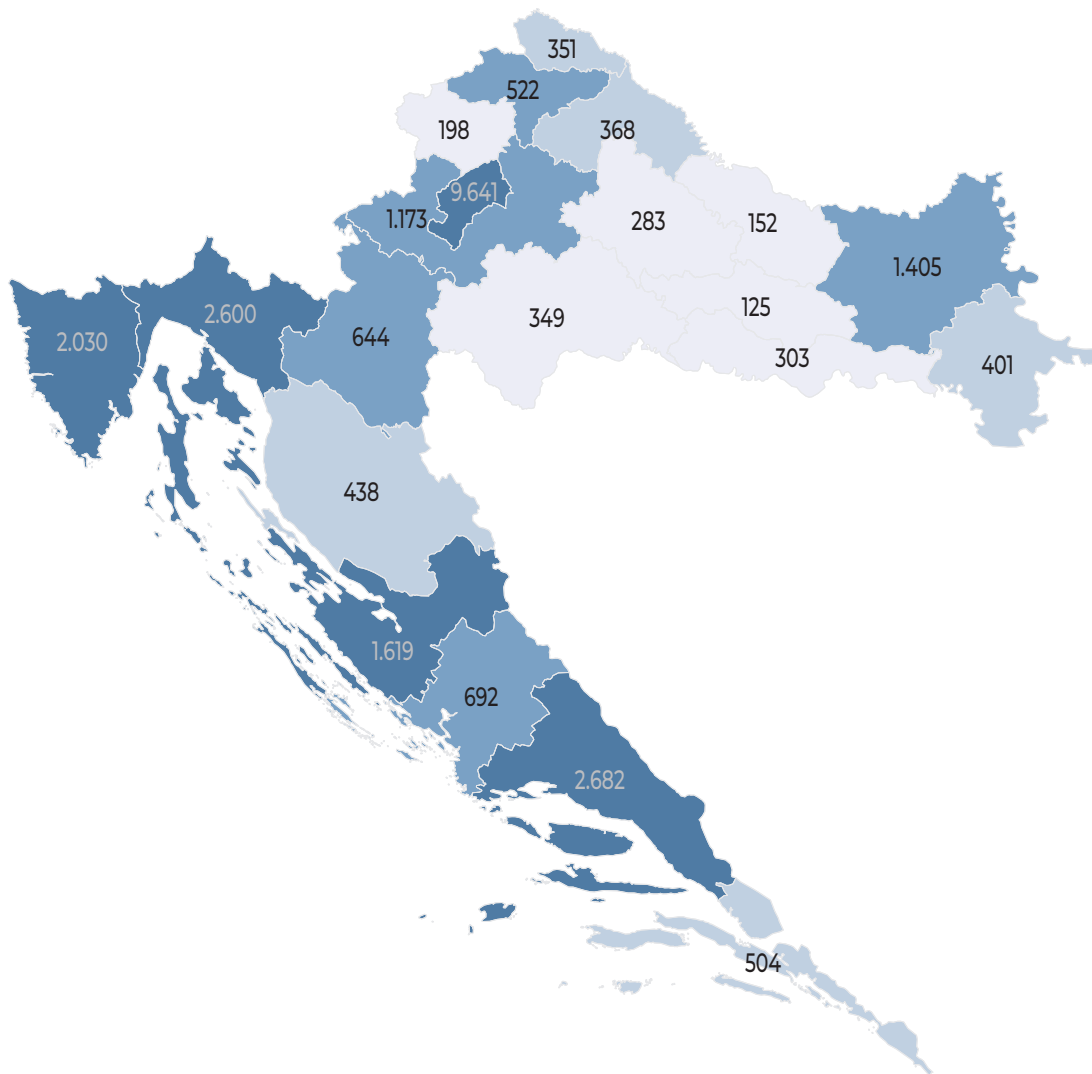
Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 17 bilježi povećanje broja transakcija stanova/apartmana u 2019. godini (tablica 3.2). Najveći međugodišnji porast broja kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana pritom bilježi Ličko-senjska županija, od 190,1 posto, iza koje slijede Karlovačka županija s rastom od 85,1 posto, Varaždinska županija s rastom od 50,4 posto i Međimurska županija s rastom od 50 posto. U svega četiri županije u 2019. godini ostvaruje se manji broj transakcija

<sup>2</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 Republika Hrvatska dijeli se na dvije NUTS2 regije, regiju Kontinentalna Hrvatska sastavljenu od 14 kontinentalnih županija uključujući i Grad Zagreb i regiju Jadranska Hrvatska u čijem se sastavu nalazi sedam jadranskih županija.



stanova/apartmana nego godinu dana ranije, i to u Brodsko-posavskoj (-35 posto), Šibensko-kninskoj (-10,4 posto), Primorsko-goranskoj (-8,8 posto) i Istarskoj (-6,2 posto). U Gradu Zagrebu se prodaja stanova/apartmana na međugodišnjoj razini povećala za 15,3 posto.

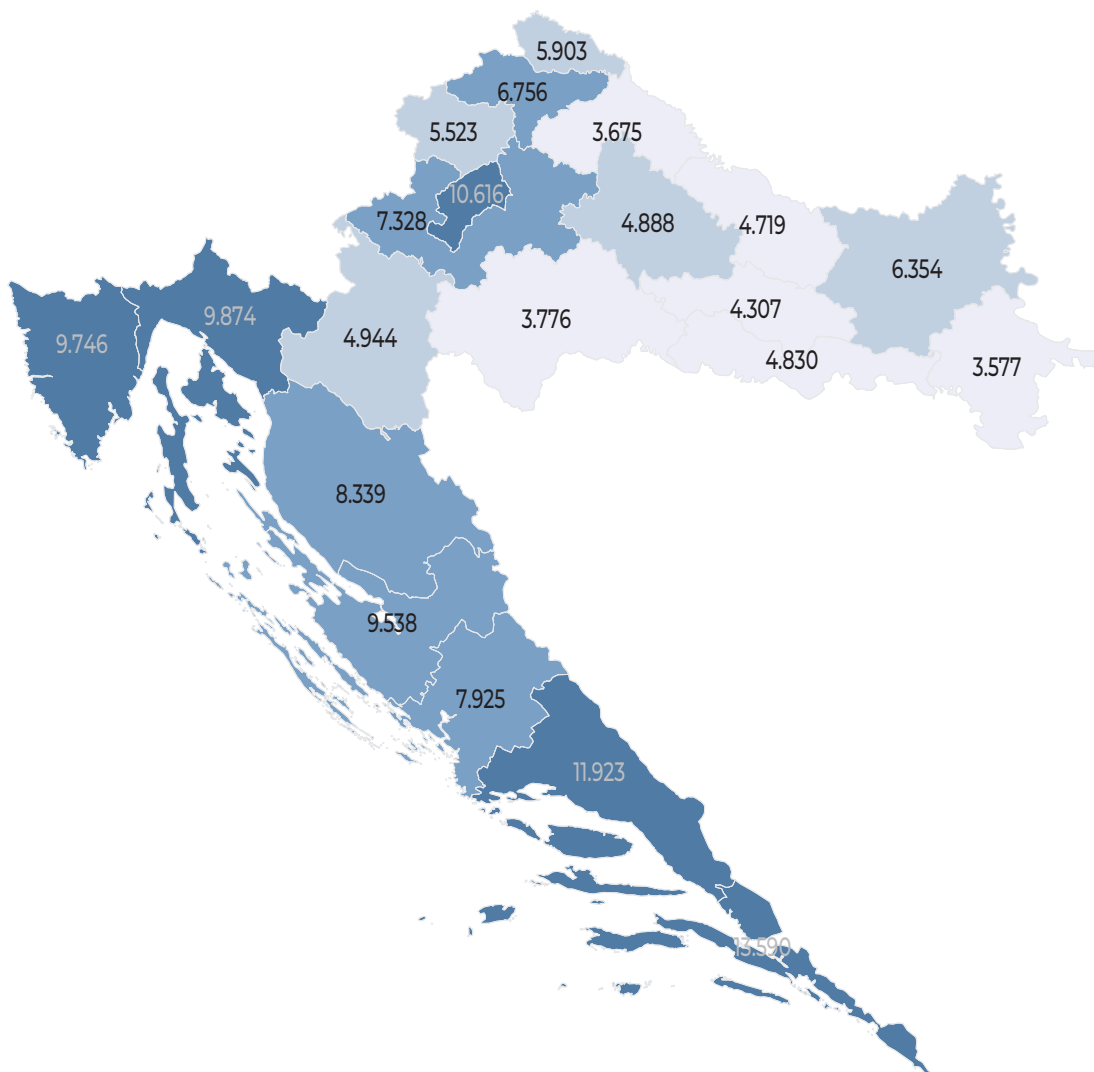
Slika 3.2.: Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 13.590 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 11.923 kune te Grad Zagreb s cijenom od 10.616 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene stanova/apartmana nešto niže od 10.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u preostalim obalnim županijama, i to redom u Primorsko-goranskoj (9.874 kune po m<sup>2</sup>), Istarskoj (9.746 kuna po m<sup>2</sup>) i Zadarskoj županiji (9.538 kuna po m<sup>2</sup>), dok su stanovi u Ličko-senjskoj županiji ostvarili medijalnu cijenu od 8.339 kuna po m<sup>2</sup>, a u Šibensko-kninskoj od 7.925 kuna po m<sup>2</sup>. Među kontinentalnim županijama prednjače Zagrebačka županija s medijalnom cijenom od 7.328 kuna, Varaždinska sa 6.756 kuna te Osječko-baranjska županija s medijalnom cijenom od 6.354 kune po m<sup>2</sup>. U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 3.577 kuna po m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 5.903 kune po m<sup>2</sup> u Međimurskoj županiji. Zanimljiv je podatak da je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m<sup>2</sup> između Dubrovačko-neretvanske i Vukovarsko-srijemske županije u 2019. godini iznosila čak 10.013 kuna, što znači da se za jedan m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 3,8 m<sup>2</sup>.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena prodanih stanova/apartmana po županijama, vidljivo je da većina županija, njih 18 bilježi rast medijalnih cijena stanova/apartmana u 2019. godini. Pritom predvodi Ličko-senjska županija s rastom od 52,5 posto, a nakon nje slijede Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 20,6 posto te Požeško-slavonska županija s rastom od 18,5 posto. Ovdje je važno je napomenuti kako su usprkos snažnom rastu medijalnih cijena stanova/apartmana zabilježenom u Vukovarsko-srijemskoj i Požeško-slavonskoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana znatno ispod nacionalnog medijana. Tako je medijalna cijena stana/apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji 61 posto niža od medijalne cijene stana/apartmana na nacionalnoj razini, dok je medijalna cijena/stana apartmana u Požeško-slavonskoj županiji niža za 53,1 posto. Dvoznamenkasti međugodišnji rast medijalnih cijena stanova/apartmana zabilježen je i u Gradu Zagrebu, od 12,2 posto, Dubrovačko-neretvanskoj od 11,8 posto, te u Istarskoj županiji od 11,7 posto. U preostalim se dvanaest županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kreću u rasponu od 0,2 posto u Sisačko-moslavačkoj do 9,8 posto u Primorsko-goranskoj županiji. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je u svega tri županije, Koprivničko-križevačkoj, Brodsko-posavskoj i Međimurskoj županiji. Najveći pad medijalne cijene stanova/apartmana pritom je zabilježen u Koprivničko-križevačkoj i Brodsko-posavskoj županiji, u visini od 26,2 posto i 24,6 posto.

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	8.362	9.641	15,3%	9.459	10.616	12,2%
Primorsko-goranska	2.852	2.600	-8,8%	8.996	9.874	9,8%
Splitsko-dalmatinska	2.434	2.682	10,2%	11.669	11.923	2,2%
Istarska	2.164	2.030	-6,2%	8.722	9.746	11,7%
Koprivničko-križevačka	258	368	42,6%	4.981	3.675	-26,2%
Bjelovarsko-bilogorska	234	283	20,9%	4.841	4.888	1,0%
Osječko-baranjska	1.160	1.405	21,1%	5.840	6.354	8,8%
Zagrebačka	898	1.173	30,6%	6.683	7.328	9,7%
Sisačko-moslavačka	304	349	14,8%	3.767	3.776	0,2%
Varaždinska	347	522	50,4%	6.213	6.756	8,7%
Zadarska	1.596	1.619	1,4%	8.930	9.538	6,8%
Međimurska	234	351	50,0%	6.147	5.903	-4,0%
Vukovarsko-srijemska	308	401	30,2%	2.967	3.577	20,6%
Virovitičko-podravska	114	152	33,3%	4.615	4.719	2,3%
Karlovačka	348	644	85,1%	4.795	4.944	3,1%
Brodsko-posavska	466	303	-35,0%	6.403	4.830	-24,6%
Šibensko-kninska	772	692	-10,4%	7.682	7.925	3,2%
Krapinsko-zagorska	150	198	32,0%	5.436	5.523	1,6%
Dubrovačko-neretvanska	499	504	1,0%	12.158	13.590	11,8%
Požeško-slavonska	85	125	47,1%	3.636	4.307	18,5%
Ličko-senjska	151	438	190,1%	5.469	8.339	52,5%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u kunama po županijama za 2019. godinu. Stanovi i apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Varaždinskoj (154 kune po m<sup>2</sup>) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (735 kuna po m<sup>2</sup>). Najskuplji stanovi u 5. percentilu bili su u Gradu Zagrebu (4.898 kuna po m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj županiji (4.366 kuna po m<sup>2</sup>) i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (3.963 kuna po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi bili su u Sisačko-moslavačkoj (6.601 kuna po m<sup>2</sup>) i Požeško-slavonskoj županiji (6.749 kuna po m<sup>2</sup>), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 27.629 kuna te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 20.882 kune 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.

Tablica 3.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

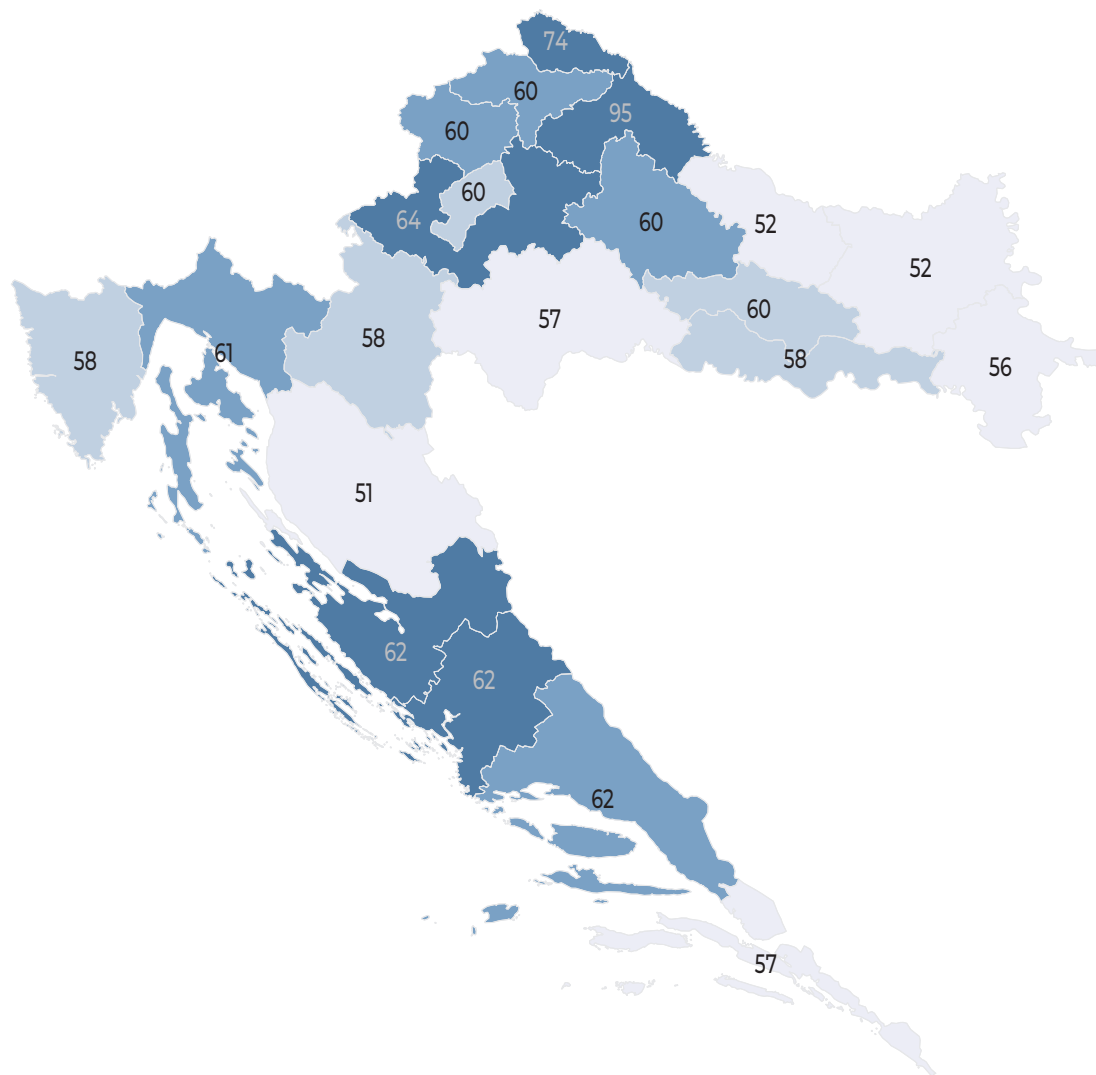
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	4.898	8.531	10.616	12.874	16.838	12,2%
Primorsko-goranska	3.714	7.576	9.874	12.463	18.240	9,8%
Splitsko-dalmatinska	4.366	9.152	11.923	14.961	20.882	2,2%
Istarska	3.458	7.366	9.746	12.672	18.787	11,7%
Koprivničko-križevačka	*	*	3.675	6.144	7.785	-26,2%
Bjelovarsko-bilogorska	*	2.691	4.888	6.121	7.839	1,0%
Osječko-baranjska	2.070	4.933	6.354	7.473	9.274	8,8%
Zagrebačka	2.561	6.055	7.328	8.580	10.513	9,7%
Sisačko-moslavačka	910	2.790	3.776	5.032	6.601	0,2%
Varaždinska	154	5.301	6.756	7.721	9.618	8,7%
Zadarska	3.072	6.876	9.538	11.898	16.180	6,8%
Međimurska	1.898	4.698	5.903	6.734	8.278	-4,0%
Vukovarsko-srijemska	735	2.626	3.577	4.966	6.953	20,6%
Virovitičko-podravska	1.534	3.630	4.719	5.700	6.992	2,3%
Karlovačka	*	2.901	4.944	6.384	8.579	3,1%
Brodsko-posavska	*	3.467	4.830	6.287	8.059	-24,6%
Šibensko-kninska	2.255	6.002	7.925	10.194	14.335	3,2%
Krapinsko-zagorska	*	2.670	5.523	7.119	8.632	1,6%
Dubrovačko-neretvanska	3.963	7.703	13.590	18.816	27.629	11,8%
Požeško-slavonska	1.668	3.183	4.307	5.305	6.749	18,5%
Ličko-senjska	1.118	5.886	8.339	10.344	14.052	52,5%

Napomena: \* su označene ekstremno niske cijene stanova/apartmana koje su u 5. percentilu bile jednake ili niže od 46 kuna po m<sup>2</sup>, a u 25. percentilu niže od 22 kune po m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama. Najvećim stanovima trgovalo se u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 95 m<sup>2</sup>, iza koje slijedi Međimurska županija s medijalnom veličinom stana od 74 m<sup>2</sup> te Zagrebačka od 64 m<sup>2</sup>. Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana prilikom kupnje od 51 m<sup>2</sup>. Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između županija Jadranske i Kontinentalne Hrvatske, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini (tablica 3.4), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu i to veličine 24 m<sup>2</sup>, a najveći u Međimurskoj i Požeško-slavonskoj županiji, 36 m<sup>2</sup> odnosno 33 m<sup>2</sup> (tablica 3.4.). Od stanova u 95. percentilu najmanji su bili stanovi u Sisačko-moslavačkoj županiji od 89 m<sup>2</sup>, a najveći u Varaždinskoj županiji od 651 m<sup>2</sup>.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova bila je najveća u Varaždinskoj županiji, a najmanja u Sisačko-moslavačkoj županiji. U usporedbi s 2018. godinom, 2019. godine su se u prosjeku prodavali veći stanovi u 17 županija. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna veličina stana/

apartmana prilikom kupnje u 2018. godini bila za 27 m<sup>2</sup> veća nego godinu dana ranije te je iznosila 95 m<sup>2</sup>. Nadalje u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je 60 m<sup>2</sup>, dok je 2018. iznosila 52 m<sup>2</sup>. S druge strane, manjim stanovima nego 2018. u 2019. godini trgovalo se u četiri županije: Virovitičko-podravskoj, Osječko-baranjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Tablica 3.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	24	44	60	80	136	4,6%
Primorsko-goranska	25	46	61	78	131	4,4%
Splitsko-dalmatinska	25	46	62	81	148	-0,5%
Istarska	26	43	58	76	132	1,0%
Koprivničko-križevačka	31	54	95	*	*	39,3%
Bjelovarsko-bilogorska	32	46	60	94	*	14,9%
Osječko-baranjska	26	38	52	65	100	-2,1%
Zagrebačka	31	48	64	87	173	7,5%
Sisačko-moslavačka	31	45	57	70	89	2,1%
Varaždinska	29	46	60	80	651	5,4%
Zadarska	30	48	62	83	156	4,1%
Međimurska	36	57	74	99	233	5,9%
Vukovarsko-srijemska	28	43	56	67	105	0,4%
Virovitičko-podravsko	27	40	52	68	103	-7,0%
Karlovačka	25	40	58	74	*	9,2%
Brodsko-posavska	31	43	58	73	*	9,7%
Šibensko-kninska	27	50	62	89	200	2,3%
Krapinsko-zagorska	29	47	60	86	*	6,8%
Dubrovačko-neretvanska	24	42	57	76	147	-1,8%
Požeško-slavonska	33	46	60	69	108	1,0%
Ličko-senjska	27	39	51	67	217	10,7%

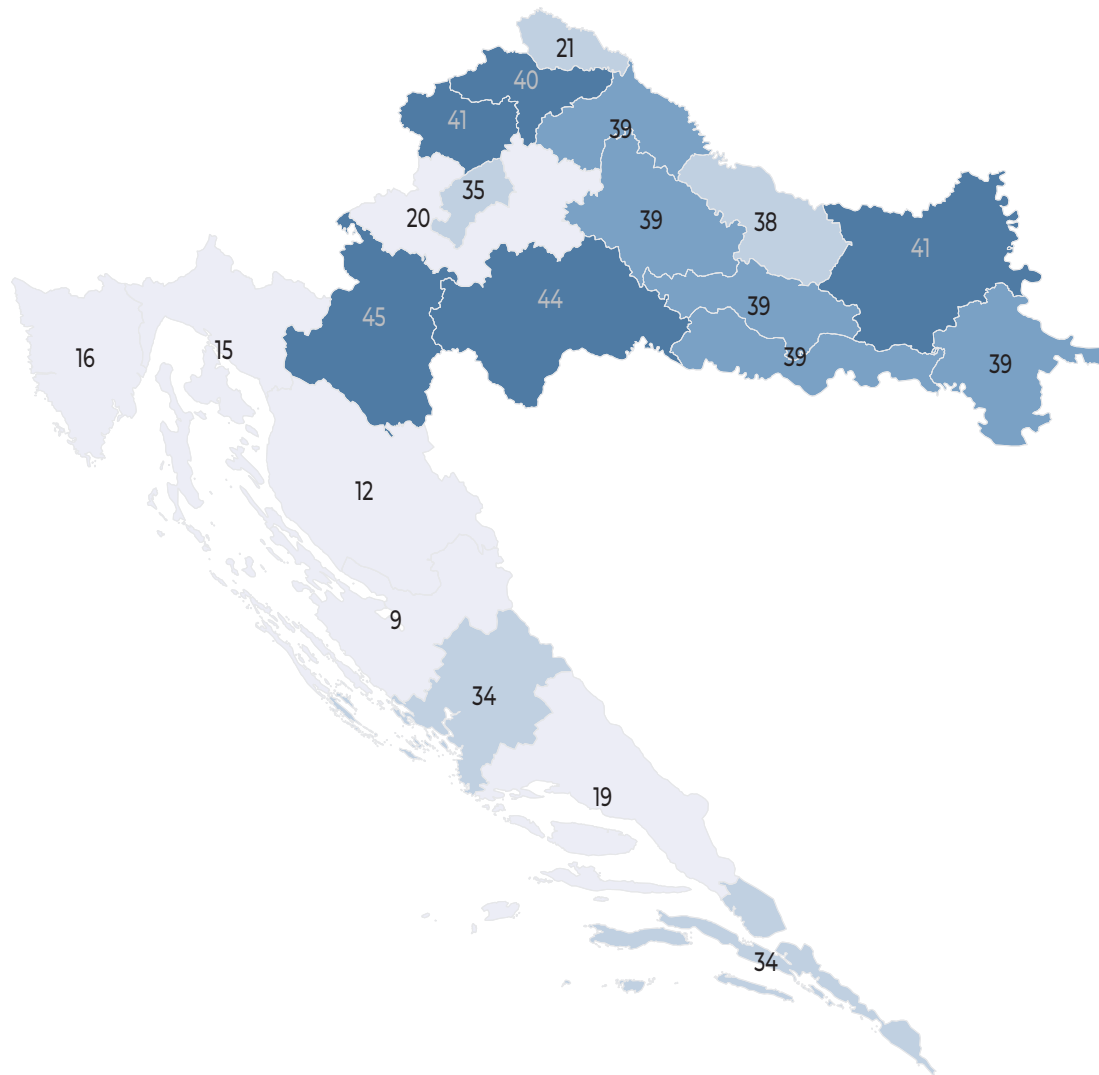
Napomena: \* su označene ekstremno visoke površine stanova/apartmana u 95. percentilu, koje su poprimile vrijednosti u rasponu od 1.323 do 5.855 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima trgovalo se u Karlovačkoj županiji gdje je polovica prodanih stanova bila stara 45 godina i više. Zatim slijede Sisačko-moslavačka županija u kojoj je polovica stanova prilikom kupnje bila stara barem 44 godina, te Osječko-baranjska, Varaždinska i Krapinsko-zagorska županija s medijalnom starosti stana/apartmana od 41 godinu. Stanovima najniže medijalne starosti od svega 9 godina trgovalo se u Zadarskoj županiji. Relativno novijim stanovima izgrađenim u

posljednjih 20-ak godina trgovalo se Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zagrebačkoj županiji.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

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 Gradu Zagrebu, Splitsko-dalmatinskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Zagrebačkoj, Zadarskoj, Međimurskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj 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 Sisačko-moslavačkoj županiji, stanovi starosti od najviše 10 godina. Zatim slijede Brodsko-



posavska i Karlovačka županija u kojima pet posto stanova nije bilo starije od 9 odnosno 8 godina. Od stanova u 95. percentilu najmanje starim stanovima trgovalo se u Zadarskoj, starim 50 godina i više, a najstarijima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to starima barem 219 godina. Razlika u starosti između 5 posto najnovijih i 5 posto najstarijih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Zadarskoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2019. godini sa starosti iz 2018. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima trgovalo u osam županija, dok se u devet županija trgovalo novijim stanovima. Istovremeno u četiri je županije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje ostala nepromijenjena. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Šibensko-kninskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2018. godini iznosila 12 godina, a 2019. se povećala na 34 godine. Zatim slijedi Brodsko-posavska županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u 2018. godini bila 14 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 39 godina. S druge strane, značajno novijim stanovima nego godinu dana ranije u 2019. godine trgovalo se u Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Istarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Ličko-senjskoj županiji je polovica stanova prodanih 2018. godine bila stara 38 godina i manje, a u 2019. godini do 12 godina. U Primorsko-goranskoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2018. godine bila 38 godina, da bi 2019. godine ona iznosila 15 godina. U Splitsko-dalmatinskoj županiji su u 2019. godini prodavani stanovi medijalne starosti od 19 godina, a godinu dana ranije od 29 godina. U Istarskoj je županiji 2019. godine polovica prodanih stanova bila medijalne starosti od najviše 16 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje iznosila je 29 godina.

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	12	35	54	90	0,0%
Primorsko-goranska	1	7	15	39	119	-60,5%
Splitsko-dalmatinska	0	7	19	49	69	-34,5%
Istarska	2	11	16	39	69	-44,8%
Koprivničko-križevačka	2	22	39	49	69	-4,9%
Bjelovarsko-bilogorska	0	12	39	54	89	-2,5%
Osječko-baranjska	1	13	41	51	89	2,5%
Zagrebačka	0	9	20	40	54	-30,4%
Sisačko-moslavačka	10	35	44	54	65	-2,2%
Varaždinska	4	11	40	54	61	0,0%
Zadarska	0	5	9	19	50	12,5%
Međimurska	0	1	21	51	59	0,0%
Vukovarsko-srijemska	7	19	39	49	59	0,0%
Virovitičko-podravaska	7	19	38	49	59	13,6%
Karlovačka	8	37	45	56	84	-6,3%
Brodsko-posavska	9	30	39	49	69	178,6%
Šibensko-kninska	0	9	34	51	119	183,3%
Krapinsko-zagorska	6	13	41	55	91	24,2%
Dubrovačko-neretvanska	0	11	34	48	219	13,3%
Požeško-slavonska	1	34	39	49	59	2,6%
Ličko-senjska	1	7	12	20	57	-68,4%

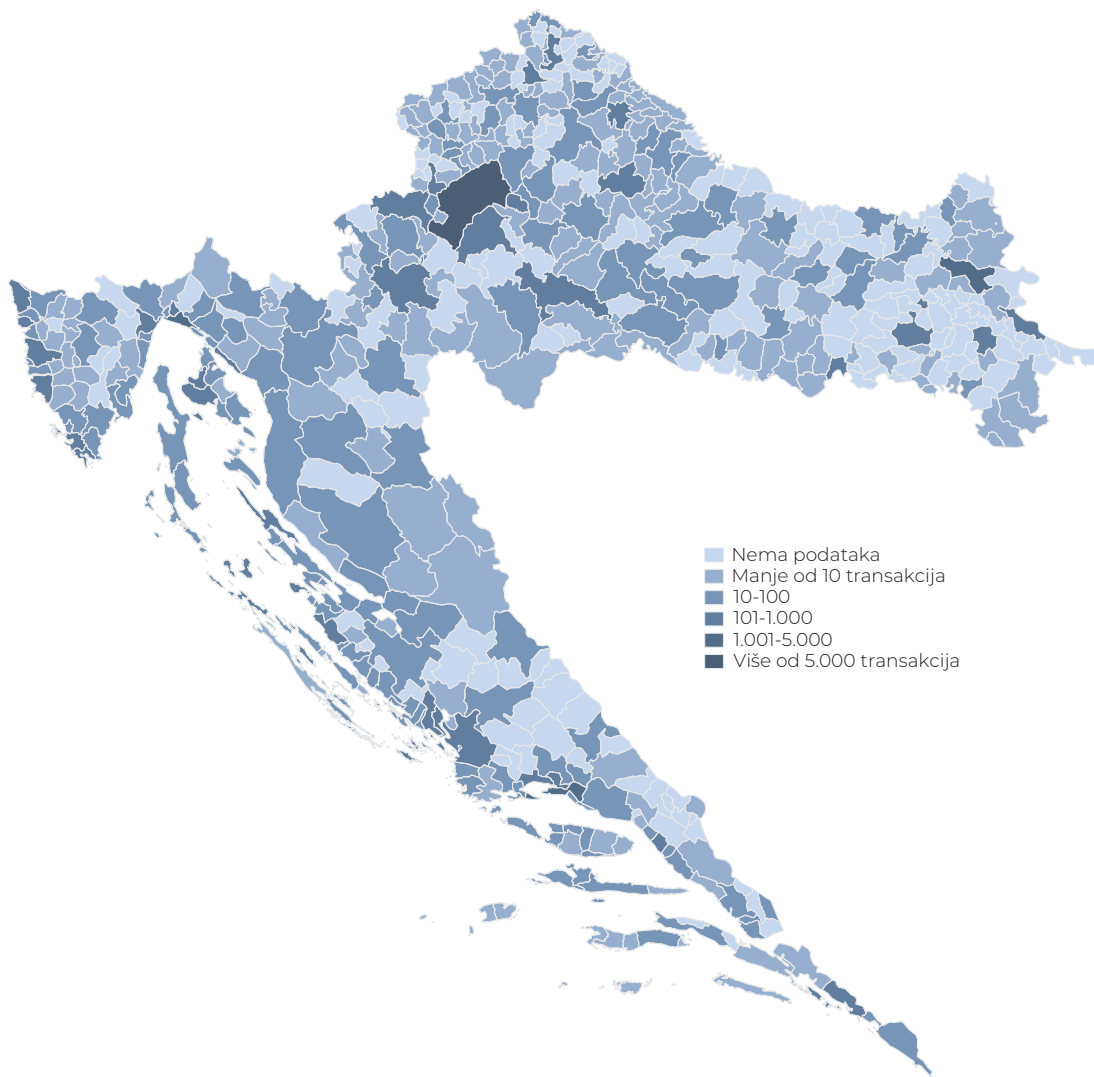
Izvori: EIZ i MGIPU.

### 3.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 9.641 transakcijom, a iza njega s više od 1.000 transakcija slijede gradovi Split, Osijek i Rijeka. U Splitu je tako 2019. godine zabilježeno 1.415 transakcija stanova/apartmana, u Osijeku 1.061 transakcija, a u Rijeci 1.033 transakcije. Svega 30 gradova i 4 općine bilježe od 101 do 1.000 transakcija stanova/apartmana, od čega je 19 obalnih jedinica i 15 jedinica smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji jedinica lokalne samouprave predvodi Zadar s 773 transakcije, a nakon njega slijede Karlovac s 531 transakcijom, Pula s 434 transakcije, Varaždin s 493 i Velika Gorica s 497 transakcija stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana zabilježeno je u 141 jedinici lokalne samouprave (25,4 posto ukupnog broja), pri čemu s više od 90 transakcija prednjače Labin, Kolan, Sveta Nedjelja i Mali Lošinj, dok 10 transakcija bilježe Brckovljani, Donji Kraljevec, Garešnica, Klis, Kraljevica, Slunj, Vrbovsko i Zlatar. Manje od 10 transakcija stanova/apartmana ostvareno je u 192 lokalne jedinice, od

kojih se većina nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj (133 jedinice). Za čak 185 (33,3 posto ukupnog broja) jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama stanova/apartmana za 2019. godinu nisu dostupni.

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini

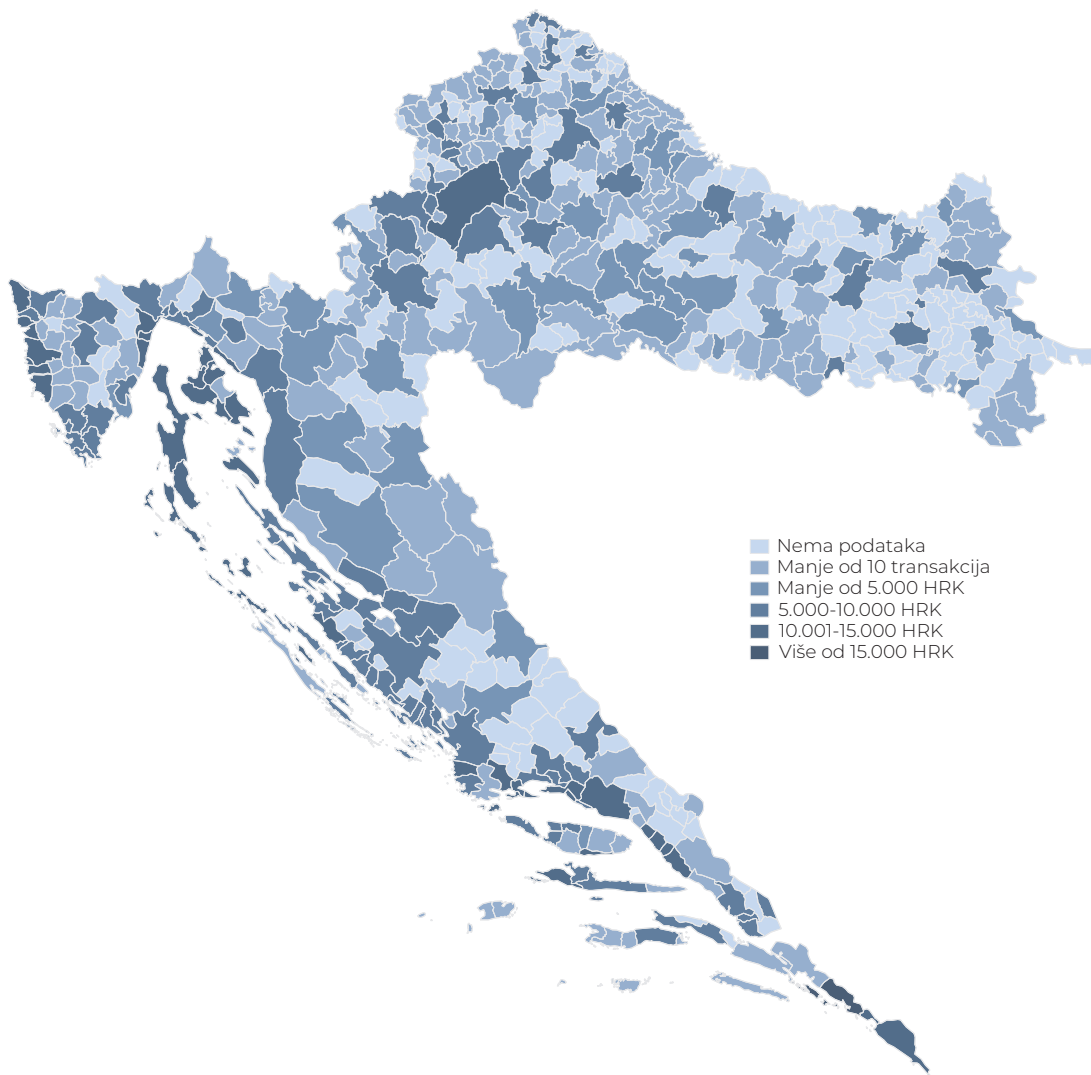


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih/stanova apartmana po m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave. Medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je jedino u Dubrovniku. Medijalnu cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna bilježi 38 jedinica lokalne samouprave. Pored Grada Zagreba koji je jedini smješten u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 37 jedinica ove skupine obuhvaća 26 priobalnih i 11 otočnih jedinica lokalne samouprave. U 95 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna. I u ovom cjenovnom razredu većina lokalnih jedinica,

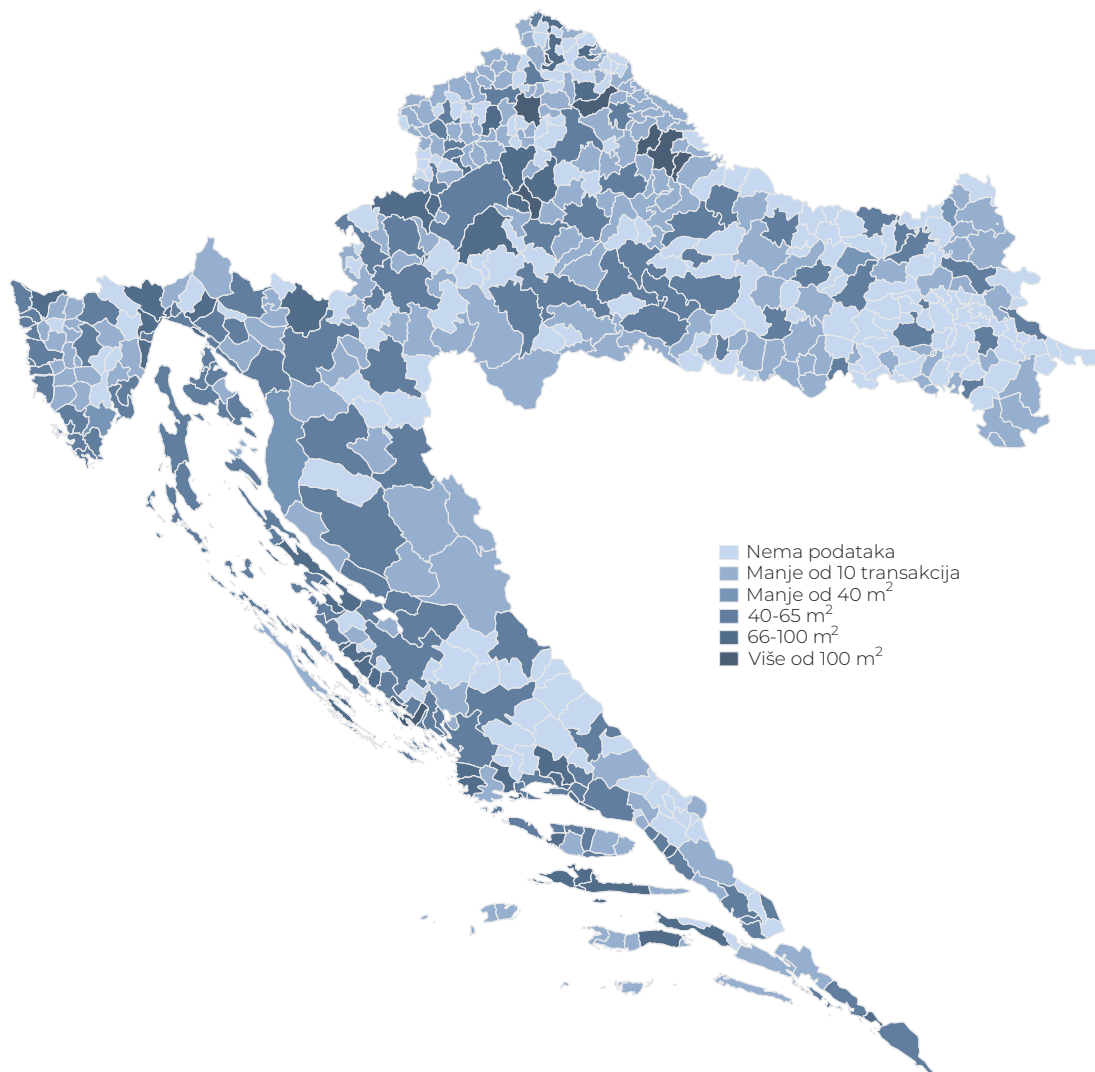
njih 66, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok preostalih 29 jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu lokalnih jedinica smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 45.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 143, 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 četiri jedinice lokalne samouprave (Beli Manastir, Đurđenovac, Marčana i Senj). Stanovima/apartmanima većim od 100 m<sup>2</sup> trgovalo se u svega osam jedinica lokalne samouprave (Rasinja, Kloštar Ivanić, Virje, Brckovljani, Đurđevac, Strahoninec, Novi Marof i Tisno).

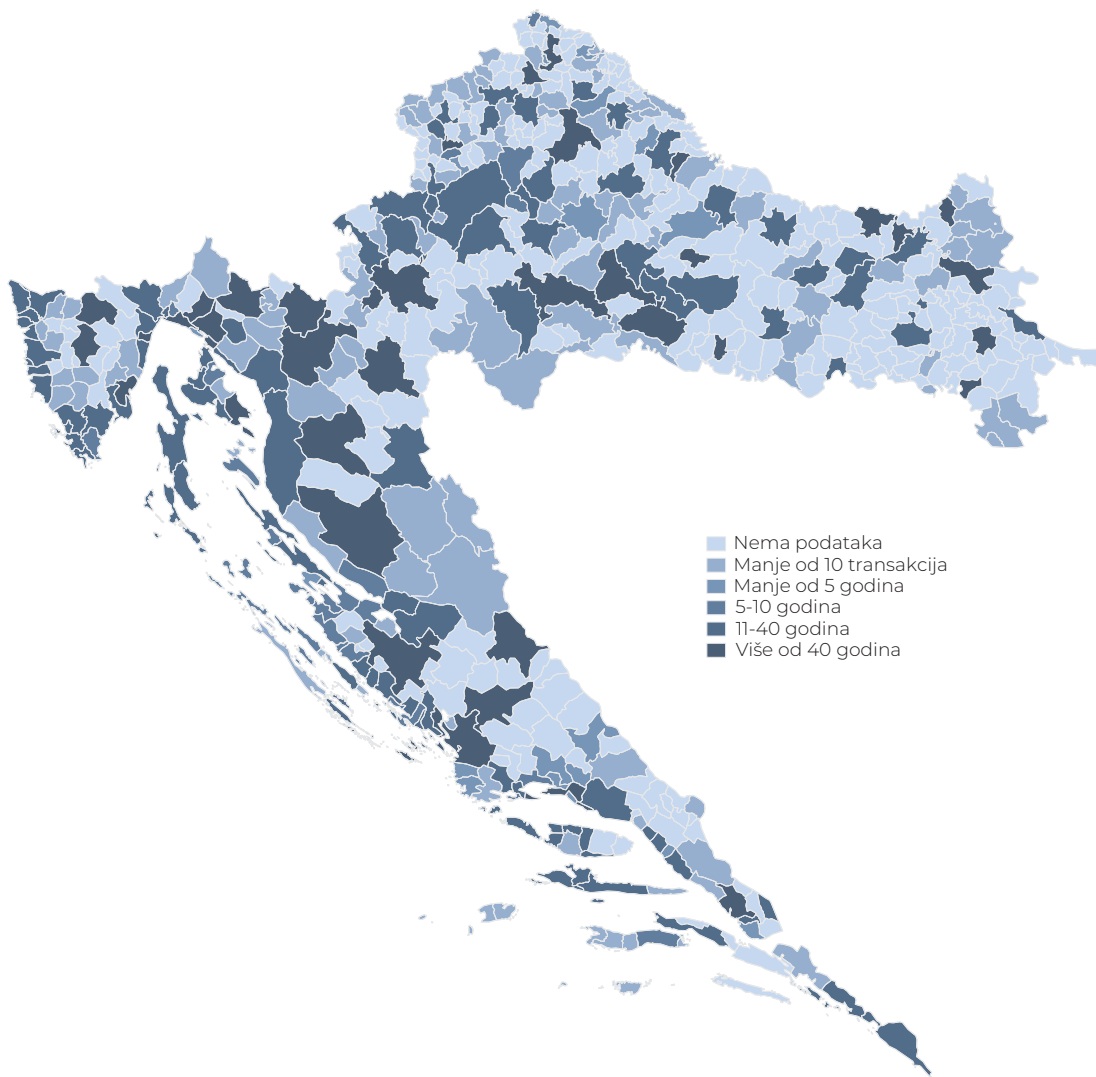
Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2019. godini

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama na razini jedinica lokalne samouprave. U najvećem broju gradova i općina, njih 96, prodavali su se stanovi medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga je 59 lokalnih jedinica smješteno na području Jadranske, a 37 jedinica na području Kontinentalne Hrvatske. S druge strane, u svega deset gradova i općina Jadranske Hrvatske te u međimurskim općinama Donji Kraljevec, Mursko Središće i Strahoninec, medijalna starost stana prilikom kupnje bila je najviše pet godina, dok su se u 25 jedinica lokalne samouprave prodavali stanovi medijalne starosti od pet do deset godina. U 40 jedinica lokalne samouprave zabilježena je medijalna starost prodanih stanova veća od 40 godina. Najstariji stanovi prodani su u Baškoj i Bakru, od 109 i 107 godina,

a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova od 41 godina, nalaze se Kutina i Beli Manastir.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

### 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. Distribucija prodanih stanova po katastarskim općinama Grada Zagreba prilično je neravnomjerna. Nešto više od dvije trećine kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana (69,5 posto) na području Grada Zagreba 2019. godine ostvareno je na području svega 8 od ukupno 51 katastarske općine. Unutar tih osam općina,

najveći broj transakcija ostvaren je u katastarskoj općini Trešnjevka, njih 1.183, nakon koje slijede katastarske općine Vrapče, Centar i Zaprudski otok s više od 1.000 transakcija, a najmanje u katastarskoj općini Klara, 509 transakcija. U deset katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 100 i 500 transakcija stanova/apartmana. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova kretao u rasponu od 10 u Granešini u do 91 u katastarskoj općini Šestine. Manje od 10 transakcija 2019. godine zabilježeno je u 22 katastarske općina, smještene u rubnim dijelovima Grada Zagreba u kojima je prevladavajući tip rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

Međugodišnji porast broja transakcija u 2019. godini bilježi 18 katastarskih općina, dok je do pada došlo u njih šest. Prodaja stanova najviše je porasla u rubnom sjeverozapadnom dijelu grada, Gornjem Vrapču (za 127,8 posto) i u rubnom jugoistočnom dijelu grada, Resniku (za 127,3 posto). Značajni porast broja prodanih stanova/apartmana zabilježen je i u katastarskim općinama južnog dijela grada, u općini Zaprudski otok (86 posto) i Jakuševac (64 posto), te u podsljemenskim katastarskim općinama Mikulićima (63,3 posto) i Šestinama (54,2 posto) te zapadnim katastarskim općinama, Vrapču (30,7 posto) i Podsusedu (44,4 posto). Snažnijem rastu broja transakcija stanova/apartmana u spomenutim katastarskim općinama zasigurno je pridonijela i činjenica da se, izuzev Šestina, radi o općinama u kojima su medijalne cijene prodanih stanova po m<sup>2</sup> u 2019. godine bile ispod medijana na razini Grada Zagreba od 10.616 kuna po m<sup>2</sup>. Najsnažniji pad broja transakcija u odnosu na 2018. godinu prošle godine zabilježen je u katastarskoj općini Gornji Stenjevec (50,7 posto), iza kojeg slijede Blato (40,6 posto) i Sesevski Kraljevec (40,1 posto). Pad broja transakcija bilježe i katastarske općine Dubrava (22 posto), Stenjevec (6,9 posto) i Trnje (4,9 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 13.000 kuna, zabilježena u katastarskoj općini Centar (13.340 kuna), iza koje slijede susjedne katastarske općine, Maksimir i Trnje s medijalnim cijenama nešto većim od 12.000 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene stanova/apartmana iznad medijana Grada Zagreba zabilježene su u sedam katastarskih općina. Tu su općine Črnomerec, Trešnjevka, Šestine, Rudeš, Blato, Vrapče i Žitnjak. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 9.000 do 10.500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u devet katastarskih općina, a 7 katastarskih općina bilježi cijene stanova/apartmana od 6.000 do 9.000 kuna po m<sup>2</sup>. Tu se uglavnom radi o katastarskim općinama smještenima na krajnjem istoku i zapadu grada te uz desnu obalu rijeke Save. Najniže medijalne cijene stanova po m<sup>2</sup> zabilježene su u općinama Odra (6.561 kuna) i Sesevski Kraljevec (6.569 kuna).

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 2019. 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	174	11.022	52	12	-40,6%	7,3%	-2,7%	9,1%
Centar	1.076	13.340	58	86	21,3%	14,2%	-7,9%	4,9%
Čnomerec	436	11.903	55	59	20,1%	10,2%	-11,5%	1,7%
Dubrava	416	9.381	55	39	-22,0%	4,9%	2,9%	14,7%
Donje Vrapče	41	8.337	73	13	127,8%	-5,9%	23,4%	13,6%
Donji Stenjevec	34	8.406	94	11	-50,7%	-1,9%	26,2%	120,0%
Gračani	55	10.003	97	14	22,2%	11,8%	9,1%	-6,7%
Granešina	48	8.959	59	18	*	*	*	*
Granešina Nova	10	8.879	84	11	*	*	*	*
Jakuševac	74	8.777	62	13	64,4%	1,2%	12,4%	0,0%
Klara	509	9.630	60	13	13,4%	10,3%	4,5%	8,3%
Maksimir	241	12.765	87	28	17,6%	12,1%	21,0%	-34,9%
Markuševac	15	6.696	94	13	*	*	*	*
Mikulići	80	8.035	93	14	63,3%	1,6%	15,5%	16,7%
Odra	108	6.516	78	9	0,0%	7,1%	4,1%	-10,0%
Peščenica	731	9.987	58	43	11,1%	7,9%	1,2%	-2,3%
Podsused	39	10.330	64	11	44,4%	28,8%	17,9%	10,0%
Remete	67	9.608	97	20	8,1%	-4,0%	8,5%	42,9%
Resnik	50	9.356	56	10	127,3%	18,3%	-14,9%	-9,1%
Rudeš	438	11.263	61	35	23,0%	9,0%	12,9%	6,1%
Šestine	91	11.430	92	16	54,2%	14,5%	-11,1%	-11,1%
Sesvete	219	8.234	57	18	8,4%	7,7%	-3,3%	20,0%
Sesvetski Kraljevec	164	6.569	58	10	-40,1%	31,1%	15,0%	0,0%
Stenjevec	543	10.240	54	19	-6,9%	12,9%	-6,0%	5,6%
Trešnjevka	1.183	11.830	58	47	29,4%	14,0%	5,9%	9,3%
Trnje	522	12.100	57	45	-4,2%	8,8%	-3,3%	7,1%
Vrapče	1.085	10.766	64	14	30,7%	12,8%	9,0%	-39,1%
Zaprudski otok	1.049	10.433	60	39	86,0%	17,2%	9,2%	-13,3%
Žitnjak	123	10.650	48	48	5,1%	15,6%	1,8%	41,2%

Napomena: \* 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.



U odnosu na 2018. rast medijalne cijene prodanih stanova po m<sup>2</sup> u 2019. godini zabilježen je u 23 katastarske općine. Najveći porast cijena pritom bilježe katastarske općine Sesevski Kraljevec i Podsused, i to od 31,1 i 28,8 posto. U preostalim se katastarskim općinama godišnji rast cijena kretao u rasponu od 1,2 posto koliko je iznosio u Jakuševcu do 18,3 posto u Resniku. Istovremeno, međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova po m<sup>2</sup> bilježe svega tri katastarske općine. Katastarska općina Gornje Vrapče zabilježila je pad medijalne cijene od 5,9 posto, katastarska općina Remete od 4 posto, a katastarska općina Gornji Stenjevec od 1,9 posto.

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba medijalna veličina stanova/apartmana prodanih na području 2019. godine kretala se od 48 m<sup>2</sup> u katastarskoj općini Žitnjak do 97 m<sup>2</sup> u Gračanima. Pored Gračana, stanovima medijalne veličine iznad 80 m<sup>2</sup> trgovalo se u još sedam katastarskih općina, u Remetama, Gornjem Stenjevcu, Markuševcu, Mikulićima, Šestinama, Maksimiru i Granešini Novoj. U kategoriju medijalne veličine od 60 do 80 m<sup>2</sup> ulaze Odra, Gornje Vrapče, Podsused, Vrapče, Jakuševac, Rudeš, Klara i Zaprudski otok. Stanovima medijalne veličine od 40 od 60 m<sup>2</sup> trgovalo se u 13 katastarskih općina, pri čemu je pored Žitnjaka, najmanja medijalna veličina prodanih stanova zabilježena u općini Blato, 52 m<sup>2</sup>, a najveća u katastarskoj općini Granešina, 59 m<sup>2</sup>.

Površinski većim stanovima u 2019. u odnosu na 2018. godinu trgovalo se u 13 katastarskih općina. Najveće povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana pritom bilježe katastarske općine Gornji Stenjevec, Gornje Vrapče i Maksimir. Tako je medijalna veličina stana prodanog u Gornjem Stenjevcu 2018. godine iznosila 74 m<sup>2</sup>, a 2019. čak 94 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina stana prodanog u katastarskoj općini Gornje Vrapče je 2018. godine iznosila je 59 m<sup>2</sup>, a 2019. godine 73 m<sup>2</sup>. Nadalje, u katastarskoj općini Maksimir je 2018. godine medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila 72 m<sup>2</sup>, da bi u 2019. iznosila 87 m<sup>2</sup>. Manjim stanovima nego godinu dana ranije 2019. godine trgovalo se u osam katastarskih općina. Značajno manji stanovi u odnosu na 2017. prodavani su u katastarskim općinama Resnik, Črnomerec i Šestine. Medijalna veličina stanova/apartmana prodanih u Resniku 2018. godine iznosila je 66 m<sup>2</sup>, a 2019. 56 m<sup>2</sup>. Nadalje, u Črnomercu je 2018. godine medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila 62 m<sup>2</sup>, da bi 2019. bila smanjena na 55 m<sup>2</sup>. Katastarska općina Šestine 2018. godine bilježi medijalnu veličinu prodanih stanova od 103 m<sup>2</sup>, a 2019. 11 kvadratnih metara manje, 92 m<sup>2</sup>.

U tablici 3.6. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova prilikom kupnje po katastarskim općinama Grada Zagreba. Najstarijim stanovima, medijalne starosti

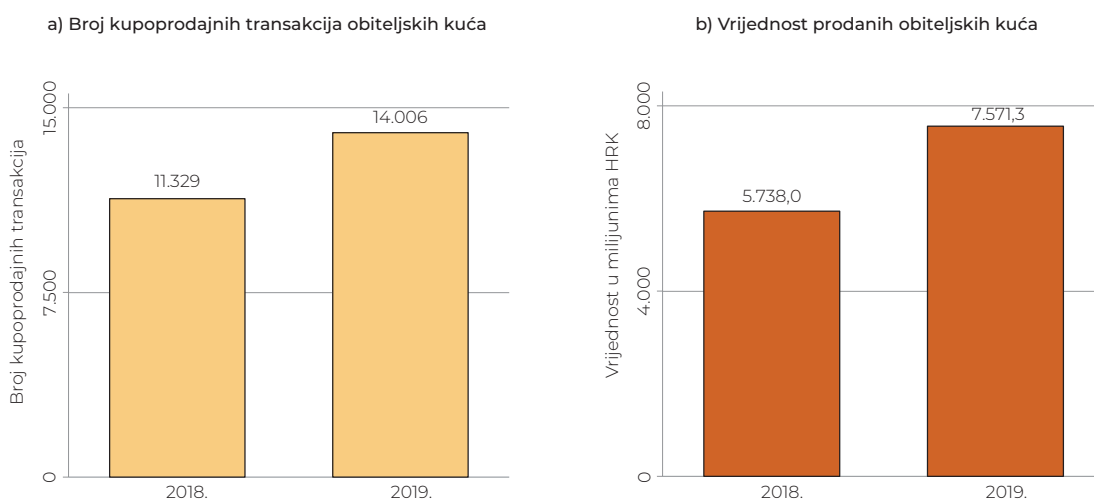
86 godina, trgovalo se u općini Centar. Stanovima medijalne starosti od 30 do 60 godina trgovalo se u osam katastarskih općina, i to su redom: Črnomerec, Žitnjak, Trešnjevka, Trnje, Peščenica, Zaprudski otok, Dubrava i Rudeš. U kategoriji prodanih stanova medijalne starosti od 15 do 30 godina nalaze se Maksimir, Remete, Stenjevec, Granešina, Sesvete i Šestine. U 14 katastarskih općina prodani stanovi imali su medijalnu starost manju od 15 godina. Najnovijim se stanovima, stanovima medijalne starosti od devet godina, trgovalo u Odri. U usporedbi s 2018. novijim stanovima se 2019. godine trgovalo u 8 katastarskih općina, a starijim stanovima u 16 katastarskih općina. Katastarske općine Jakuševac i Sesvetski Kraljevec u obje godine bilježe istu medijalnu starost prodanih stanova. Znatno stariji stanovi prodavani su u katastarskoj općini Gornji Stenjevec, gdje se medijalna starost stana prilikom kupnje povećala s 5 godina u 2018. na 11 godina u 2019. Zatim slijede Remete, Žitnjak i Sesvete. U Remetama se medijalna starost stana prilikom kupnje povećala s 14 godina u 2018. na 20 godina starosti u 2019., u Žitnjaku s 34 na 48, a u Sesvetama s 15 na 18 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih stanova zabilježene su u katastarskim općinama Vrapče, Maksimir i Zaprudski otok.

## 3.2. Obiteljske kuće

### 3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2019. godine ostvareno 14.006 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,5 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je značajan rast u obje kategorije, pri čemu je broj transakcija povećan za 23,6 posto, a njihova ukupna vrijednost za 32 posto. Prosječna vrijednost jedne transakcije obiteljske kuće tako je u 2019. godini iznosila 540.575 kuna, a godinu dana ranije 506.500 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine. Medijan cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u 2019. godini iznosio je 577 kuna, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 32,3 posto. Pad medijalne cijene obiteljskih kuća jednim se dijelom može objasniti time da je u izračun medijalne cijene ušao čitav niz transakcija s iznimno niskim vrijednostima kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća, što je vidljivo i iz podataka o 5. percentilu. Cijena u 5. percentilu u 2019. godini iznosila je 4 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, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska), a povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 5 i 95. percentilu. Za pretpostaviti je da se ovdje radi o sustavnim propustima prilikom unošenja

podataka u bazu *eNekretnine*<sup>3</sup>. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 9.722 kuna po m<sup>2</sup> i višoj.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine iznosio je 577 m<sup>2</sup>. Usporedbe radi, medijan veličine kuća prodanih u 2018. godini iznosio je 496 m<sup>2</sup>. Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2019. godini bilo je površine od 42 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 8.084 m<sup>2</sup> i veće<sup>4</sup>. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2019. godini iznosio je 45 godina. Prvih 5 posto kuća činili su objekti starosti 8 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih kuća ulaze kuće stare najmanje 99 godina. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 31 godinu starosti do starosti do 56 godina)<sup>5</sup>. U odnosu na 2018. godinu medijan starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. smanjen je za 6,3 posto. Dok se u 2018. godini trgovalo obiteljskim kućama medijalne starosti 48 godina, u 2019. godini medijalna starost prodanih kuća iznosila je 45 godina.

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 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	4	81	577	2.614	9.722	-32,3%
Veličina u m <sup>2</sup>	42	169	555	1.404	8.084	19,6%
Starost (godine)	8	31	45	56	99	-6,3%

Izvori: EIZ i MGIPU.

### 3.2.2. Na razini županija

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Grad Zagreb pritom bilježi 1.533 transakcije obiteljskih kuća, Osječko-baranjska županija 1.444, a Zagrebačka županija 1.263 transakcije obiteljskih kuća (slika 3.11. i tablica 3.8.). Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. Navedenih sedam županija je ostvarilo 54,7 posto svih kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u

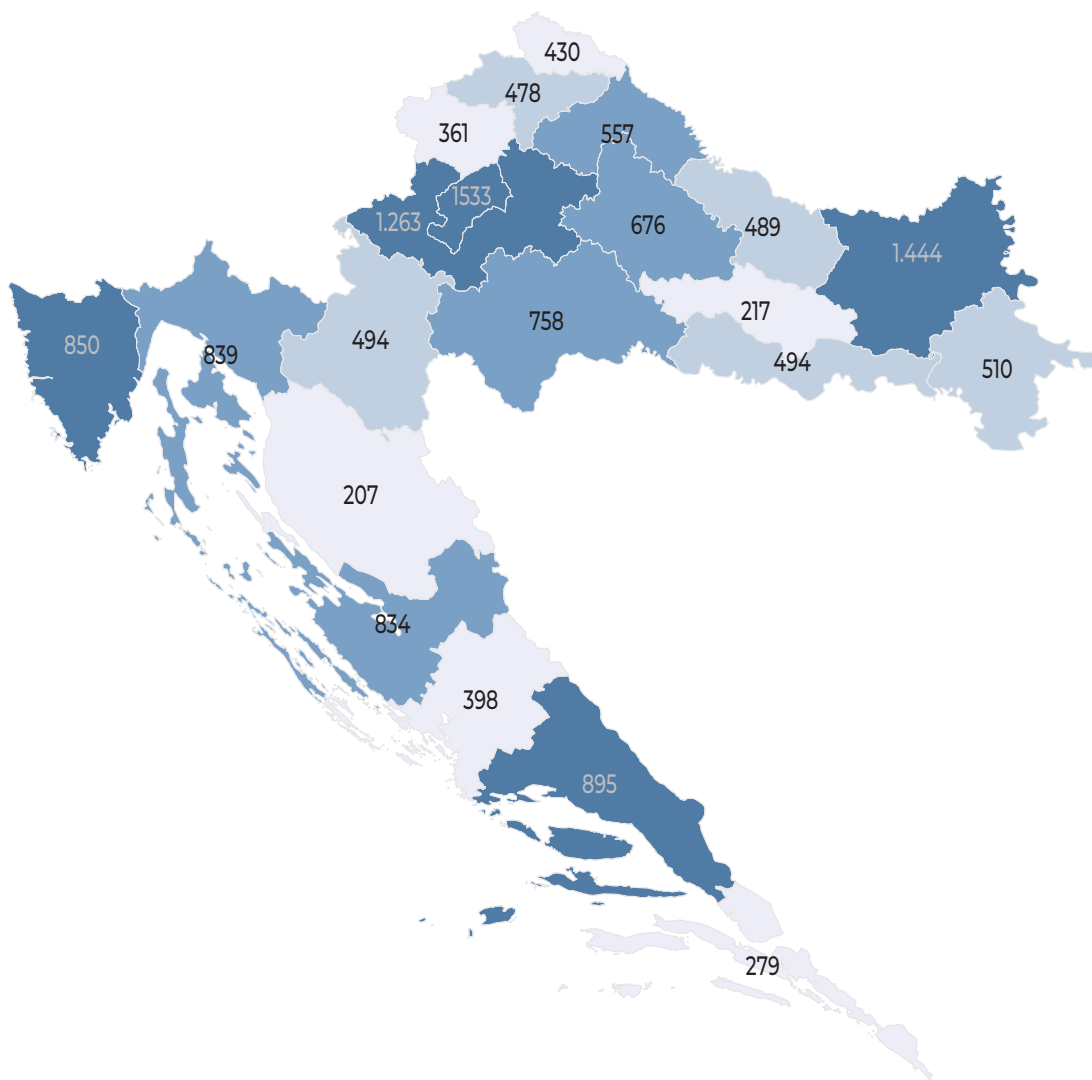
<sup>3</sup> Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

<sup>4</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>5</sup> Radi se o razlici između gornjeg (ili trećeg) i donjeg (ili prvog) kvartila.

2019. godini. S druge strane, najmanji broj transakcija zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 207. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 217 u Požeško-slavonskoj do 758 u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2019. godini



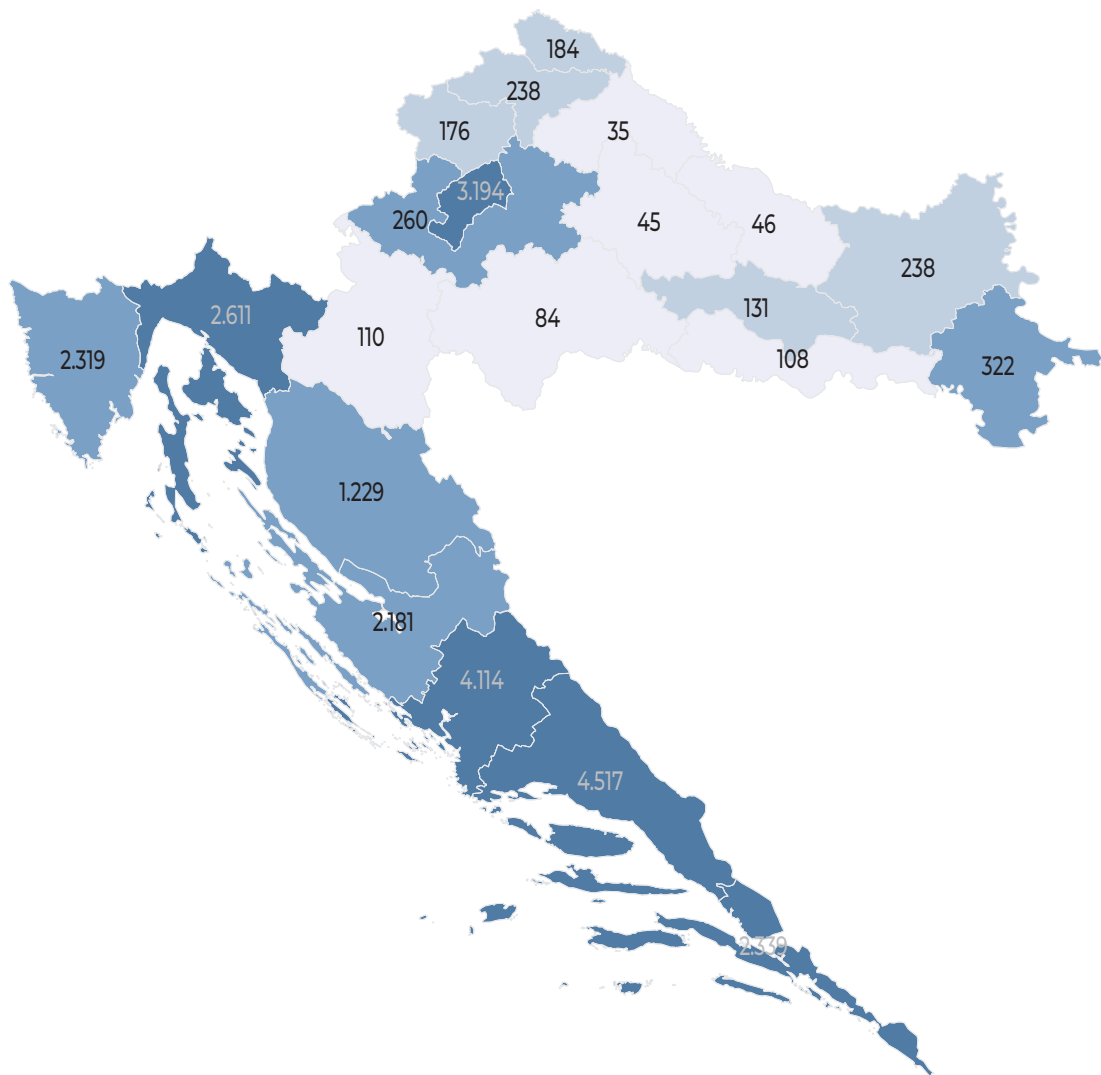
Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća, vidljivo je da je pad broja transakcija zabilježen u svega dvije županije, u Šibensko-kninskoj županiji, od 11,2 posto i Primorsko-goranskoj županiji, od 8,7 posto. Ostale županije bilježe povećanje broja transakcija obiteljskih kuća. Općenito može se primijetiti da su više stope rasta broja transakcija obiteljskih kuća zabilježene u županijama Kontinentalne Hrvatske. Najveći porast zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj županiji, od 74,7 posto, iza koje slijedi Virovitičko-podravska županija s rastom od 54,3 posto te Koprivničko-križevačka županija s rastom od 52,6 posto.

U preostalim se županijama međugodišnje povećanje broja transakcija obiteljskih kuća kretalo u rasponu od 1,4 posto koliko je zabilježeno u Istarskoj do 50 posto u Ličko-senjskoj županiji.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u šest obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 4.517 kuna po m<sup>2</sup> nalazi Splitsko-dalmatinska županija, iza koje slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 4.114 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 3.194 kune po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene obiteljskih kuća u Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 2.000 i 3.000 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 322 kune, Zagrebačka s 260 kuna, te Osječko-baranjska i Varaždinska županija s medijalnim cijenama obiteljskih kuća od 238 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 35 kuna po m<sup>2</sup> u Koprivničko-križevačkoj do 184 kune po m<sup>2</sup> u Međimurskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke, medijalna cijena obiteljskih kuća ispod 100 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je i u Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Promotri li se kretanje cijena obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini, može se uočiti da je u 2019. godini u većem broju županija, njih 12, zabilježen pad medijalne cijene prodane obiteljske kuće (tablica 3.8.), dok devet županija bilježi rast cijena. Najveći pad medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji, od 58,3 posto, iza koje slijede Sisačko-moslavačka županija s padom cijene od 53,9 posto i Koprivničko-križevačka županija s padom od 35,5 posto. Dvoznamenkaste stope pada medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su još i u Dubrovačko-neretvanskoj, Virovitičko-podravskoj i Međimurskoj županiji. Od županija koje 2019. godine bilježe međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Vukovarsko-srijemska županija sa stopom rasta od 147,7 posto. Nakon nje slijede Požeško-slavonska s rastom medijalne cijene od 52,2 posto, Krapinsko-zagorska s rastom od 42 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 24,3 posto. U preostalim su se pet županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kretale u rasponu od 4,2 posto u Ličko-senjskoj do 23,8 posto u Varaždinskoj županiji.

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.8.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.138	1.533	34,7%	3.202	3.194	-0,3%
Primorsko-goranska	919	839	-8,7%	2.891	2.611	-9,7%
Splitsko-dalmatinska	855	895	4,7%	4.547	4.517	-0,7%
Istarska	838	850	1,4%	2.120	2.319	9,4%
Koprivničko-križevačka	365	557	52,6%	54	35	-35,5%
Bjelovarsko-bilogorska	483	676	40,0%	36	45	24,3%
Osječko-baranjska	1.052	1.444	37,3%	254	238	-6,3%
Zagrebačka	871	1.263	45,0%	238	260	9,1%
Sisačko-moslavačka	434	758	74,7%	182	84	-53,9%
Varaždinska	373	478	28,2%	192	238	23,8%
Zadarska	761	834	9,6%	2.294	2.181	-4,9%
Međimurska	338	430	27,2%	213	184	-13,8%
Vukovarsko-srijemska	469	510	8,7%	130	322	147,4%
Virovitičko-podravska	317	489	54,3%	62	46	-26,2%
Karlovačka	368	494	34,2%	100	110	10,3%
Brodsko-posavska	490	494	0,8%	259	108	-58,3%
Šibensko-kninska	448	398	-11,2%	4.497	4.114	-8,5%
Krapinsko-zagorska	245	361	47,3%	124	176	42,0%
Dubrovačko-neretvanska	226	279	23,5%	3.473	2.339	-32,7%
Požeško-slavonska	201	217	8,0%	86	131	52,2%
Ličko-senjska	138	207	50,0%	1.180	1.229	4,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u kunama po županijama prikazani su u tablici broj 3.9. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj i Sisačko-moslavačkoj i županiji, gdje je cijena iznosila 1 kunu po m<sup>2</sup>, zatim slijede Ličko-senjska, Brodsko-posavska i Virovitičko-podravska županija s cijenom od 2 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 su u 5. percentilu bile u Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je cijena po m<sup>2</sup> iznosila 284 odnosno 261 kunu. Drugim riječima, to znači da je u Gradu Zagrebu 5 posto kuća prodano po cijeni od 284 kune i nižoj, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni koja nije viša od 261 kunu po m<sup>2</sup>. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj županiji gdje je m<sup>2</sup> koštao 779 kuna odnosno 1.005 kuna. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 23.490 kuna po m<sup>2</sup>, zatim u Splitsko-



dalmatinskoj županiji od 17.611 kuna po m<sup>2</sup> i Primorsko-goranskoj županiji od 16.021 kunu 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 Dubrovačko-neretvanskoj, 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 2019. godini

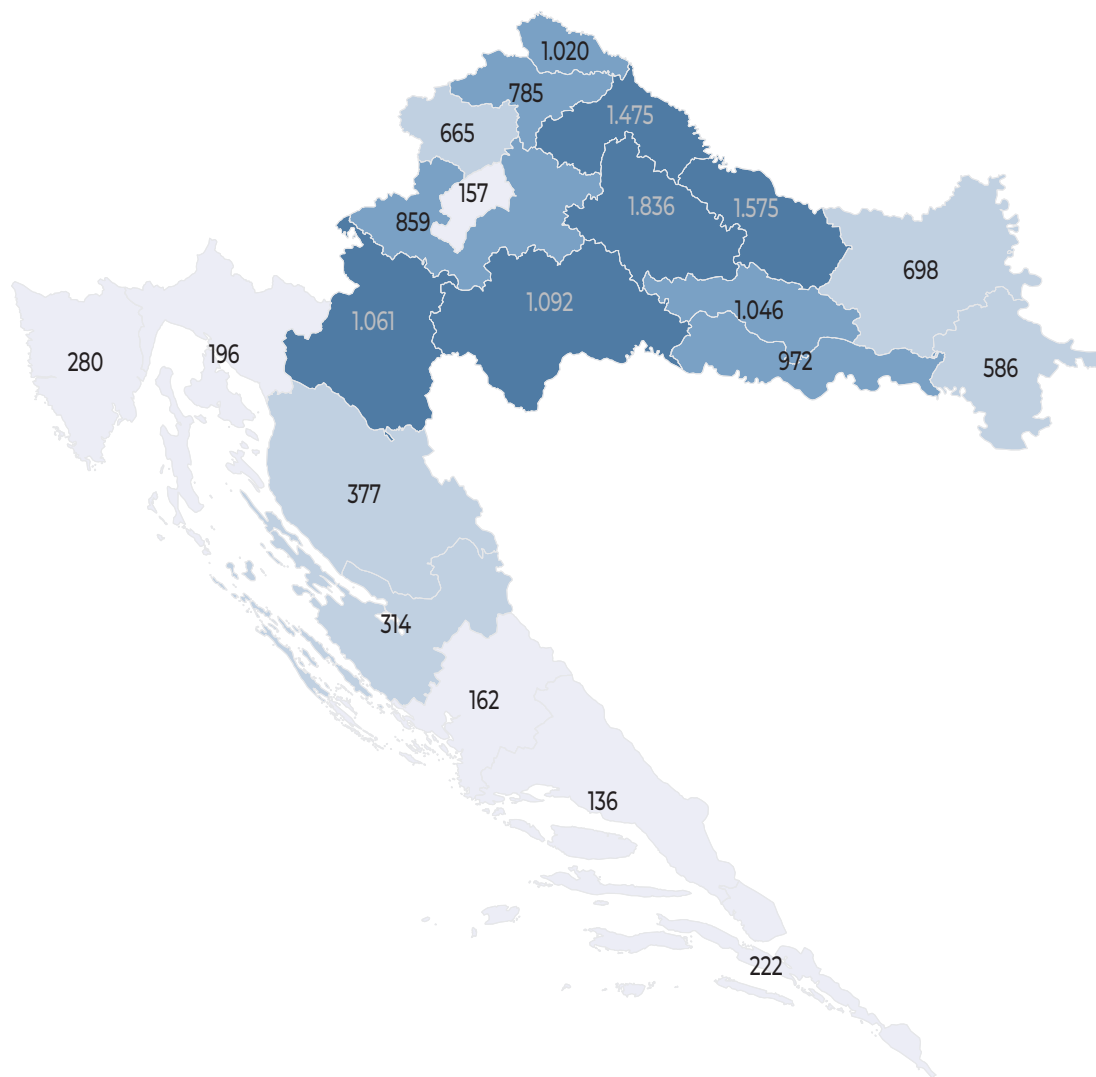
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	284	1.340	3.194	5.620	12.050	-0,3%
Primorsko-goranska	41	739	2.611	6.821	16.021	-9,7%
Splitsko-dalmatinska	261	1.587	4.517	8.741	17.611	-0,7%
Istarska	120	773	2.319	6.000	14.563	9,4%
Koprivničko-križevačka	1	7	35	212	2.500	-35,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1	7	45	315	2.064	24,3%
Osječko-baranjska	6	38	238	839	2.795	-6,3%
Zagrebačka	10	79	260	898	3.658	9,1%
Sisačko-moslavačka	1	11	84	423	2.360	-53,9%
Varaždinska	5	52	238	1.040	4.604	23,8%
Zadarska	166	1.036	2.181	3.833	8.275	-4,9%
Međimurska	13	75	184	488	2.222	-13,8%
Vukovarsko-srijemska	18	108	322	756	2.326	147,4%
Virovitičko-podravsko	2	10	46	237	779	-26,2%
Karlovačka	1	29	110	363	1.788	10,3%
Brodsko-posavska	2	16	108	419	1.670	-58,3%
Šibensko-kninska	91	1.432	4.114	7.900	15.123	-8,5%
Krapinsko-zagorska	5	45	176	1.438	4.702	42,0%
Dubrovačko-neretvanska	127	1.037	2.339	5.911	23.490	-32,7%
Požeško-slavonska	4	33	131	326	1.005	52,2%
Ličko-senjska	3	123	1.229	4.402	7.275	4,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2019. godine u m<sup>2</sup>. Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupnje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1.836 m<sup>2</sup>. S medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m<sup>2</sup> zatim slijede Virovitičko-podravsko, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Požeško-slavonska i Međimurska 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 objekata kao i okućnice sa zemljištem, a što je zapravo posljedica greške pri unosu podataka. Naime, transakcija za svaku katastarsku česticu u bazi bi se trebala zasebno evidentirati. Za razliku od županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u županijama Jadranske Hrvatske medijalna

veličina prodanih obiteljskih kuća manja je od 500 m<sup>2</sup>. Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 337 m<sup>2</sup>, a najmanji Splitsko-dalmatinska županija, od 136 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupnje na području Grada Zagreba iznosila je 2019. godine 157 m<sup>2</sup>.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

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 županijama Zadarske Hrvatske i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Dubrovačko-neretvanskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 11 m<sup>2</sup> i manje, a u Splitsko-dalmatinskoj od 12 m<sup>2</sup> i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Virovitičko-podravskoj (330 m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (192 m<sup>2</sup>), Požeško-slavonskoj (191 m<sup>2</sup>) i Međimurskoj županiji

(155 m<sup>2</sup>). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 30.000 m<sup>2</sup>.

Tablica 3.10.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	75	157	370	1.318	0,4%
Primorsko-goranska	22	72	196	629	2.375	4,8%
Splitsko-dalmatinska	12	58	136	425	1.063	11,5%
Istarska	33	100	280	800	2.508	-1,8%
Koprivničko-križevačka	121	665	1.475	3.218	14.228	-0,7%
Bjelovarsko-bilogorska	124	652	1.836	6.467	*	-18,3%
Osječko-baranjska	101	355	699	1.782	5.161	-0,1%
Zagrebačka	126	496	859	1.670	8.089	3,4%
Sisačko-moslavačka	76	442	1.092	3.636	*	35,5%
Varaždinska	79	326	785	1.748	7.889	-5,6%
Zadarska	47	150	315	572	1.486	13,5%
Međimurska	155	536	1.020	1.858	4.869	4,9%
Vukovarsko-srijemska	71	309	586	1.027	3.083	-25,7%
Virovitičko-podravsko	330	740	1.575	3.918	15.354	9,2%
Karlovačka	62	399	1.061	3.039	*	-1,9%
Brodsko-posavska	192	455	973	2.717	12.764	47,8%
Šibensko-kninska	25	79	162	426	1.502	24,5%
Krapinsko-zagorska	66	192	665	1.669	6.467	-37,9%
Dubrovačko-neretvanska	11	70	222	528	2.140	69,6%
Požeško-slavonska	191	645	1.046	2.486	8.495	-14,3%
Ličko-senjska	32	96	377	1.368	17.907	20,4%

Napomena: \* označava površine u 95. percentilu prodanih obiteljskih kuća koje poprimaju ekstremno visoke vrijednosti iznad 30.000 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MGIPU.

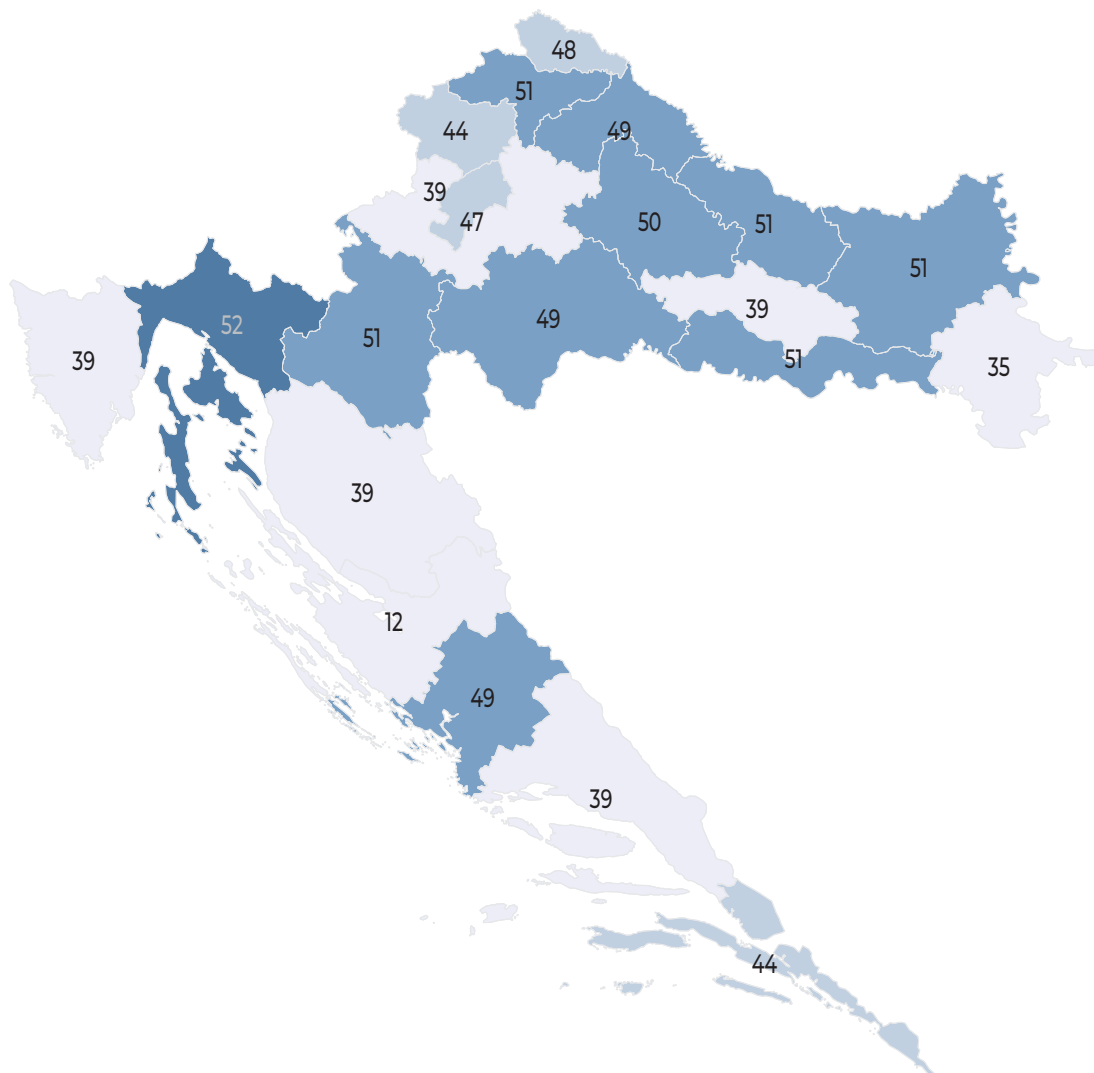
Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2019. s veličinama iz 2018. godine pokazuje kako se u 12 županija u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Dubrovačko-neretvanskoj i Brodsko-posavskoj županiji. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji se u 2019. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 91 m<sup>2</sup>, a u Brodsko-posavskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 315 m<sup>2</sup> nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2018. manje kuće su se 2019. godine prodavale u Krapinsko-zagorskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Karlovačkoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj i Osječko-baranjskoj županiji. Najveće smanjenje medijalne površine prodanih kuća pritom bilježi Krapinsko-zagorska županija, u kojoj je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini iznosio 665 m<sup>2</sup>, dok

je godinu dana ranije iznosio 1.071 m<sup>2</sup>. Općenito je primjetno da je u većini županija koje su zabilježile međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća došlo i do smanjenja medijalne veličine prodanih kuća (Vukovarsko-srijemska, Požeško-slavonska, Krapinsko-Zagorska, Varaždinska i Bjelovarsko-bilogorska), dok je u slučaju županija u kojima je zabilježen međugodišnji pad medijalnih cijena obiteljskih kuća medijalna površina prodanih kuća istovremeno ostvarila rast (Sisačko-moslavačka, Ličko-senjska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska).

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 52 godina, prodavale su se u Primorsko-goranskoj županiji, što znači da su građene potkraj 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 51 godinu trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj, Osječko-baranjskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj županiji. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 12 godina i manje, što znači da su izgrađene nakon 2006. godine. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 35 godina u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 49 godina u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2019. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Šibensko-kninskoj (1 godina) te u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji, starosti od 3 godine, a najstarije u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj 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 129 godina, 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 (146 godina), a najmanja u Brodsko-posavskoj županiji (46 godina).

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. u odnosu na 2018. godinu. U 10 županija trgovalo se novijim kućama, u dvije županije jednako starim, dok se u devet županija trgovalo starijim kućama. Značajno novijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Zadarskoj i Istarskoj županiji. U Zadarskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2018. iznosila 18 godina, da bi 2019. godine iznosila 6 godina manje odnosno 12 godina. Obiteljske kuće prodane na području Istarske županije 2018. godine su bile medijalne starosti od 50 godina, a 2019. godine od 39 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je na području Brodsko-posavske i Karlovačke županije. Dok je medijan starosti obiteljske kuće prilikom kupnje u Brodsko-posavskoj županiji 2018. godine bio 47 godina, u 2019. godini

on je iznosio 51 godinu. Obiteljske kuće koje su bile predmetom kupoprodaje na području Karlovačke županije 2018. godine su imale medijan starosti od 48 godina, da bi 2019. godine medijalna starost obiteljskih kuća prilikom kupnje bila povećana na 51 godinu.

Tablica 3.11.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	39	47	54	81	-4,1%
Primorsko-goranska	3	32	52	119	149	-10,3%
Splitsko-dalmatinska	6	19	39	64	119	-11,4%
Istarska	3	13	39	59	119	-22,0%
Koprivničko-križevačka	22	40	49	60	87	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	19	39	51	59	80	3,1%
Osječko-baranjska	16	39	51	59	91	2,0%
Zagrebačka	10	31	39	49	69	2,6%
Sisačko-moslavačka	18	36	49	55	69	2,1%
Varaždinska	13	39	51	59	90	2,0%
Zadarska	6	9	12	32	69	-33,3%
Međimurska	12	34	49	59	69	1,0%
Vukovarsko-srijemska	11	20	35	51	69	-12,5%
Virovitičko-podravaska	19	39	51	59	79	0,0%
Karlovačka	17	39	51	59	99	6,3%
Brodsko-posavska	19	40	51	51	65	8,5%
Šibensko-kninska	1	17	49	69	119	2,1%
Krapinsko-zagorska	11	33	44	55	83	-5,4%
Dubrovačko-neretvanska	8	32	44	77	129	-17,0%
Požeško-slavonska	13	18	39	51	67	-9,3%
Ličko-senjska	4	28	39	54	99	2,6%

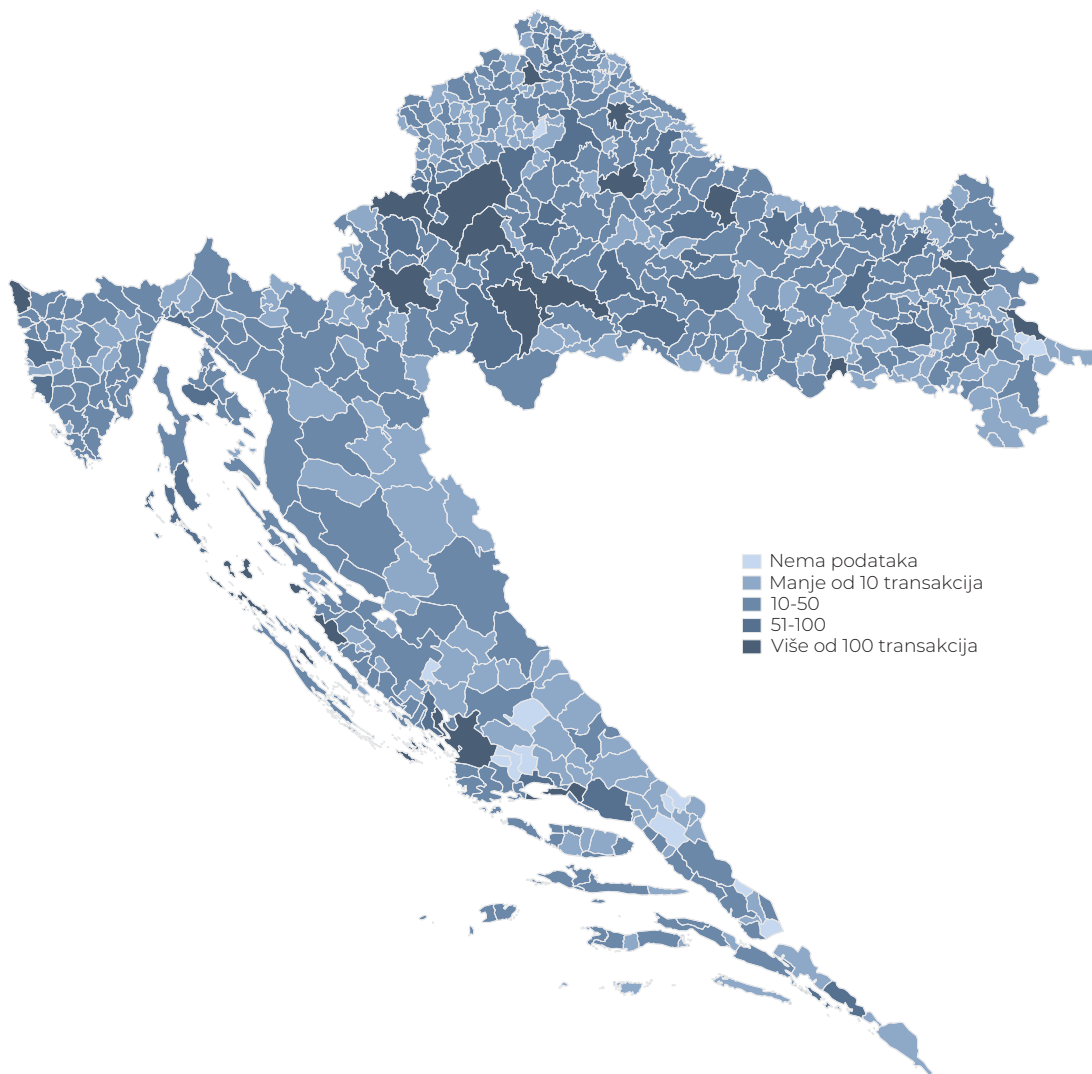
Izvori: EIZ i MGIPU.

### 3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.533, iza kojeg slijede Osijek s 438 transakcija i Velika Gorica s 245 transakcija. Više od 100 transakcija bilježe još i Bjelovar, Karlovac, Slavonski Brod, Vir, Sisak, Vukovar, Zadar, Vinkovci, Varaždin, Split, Koprivnica, Petrinja, Samobor, Virovitica, Šibenik i Umag. U kategoriji od 51 do 100 transakcija nalaze se 33 jedinice lokalne samouprave, a najviše se lokalnih jedinica, njih 288, nalazi u kategoriji od 10 do 50 transakcija. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 203 jedinice

lokalne samouprave, a za 13 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini nije poznat.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2019. godini

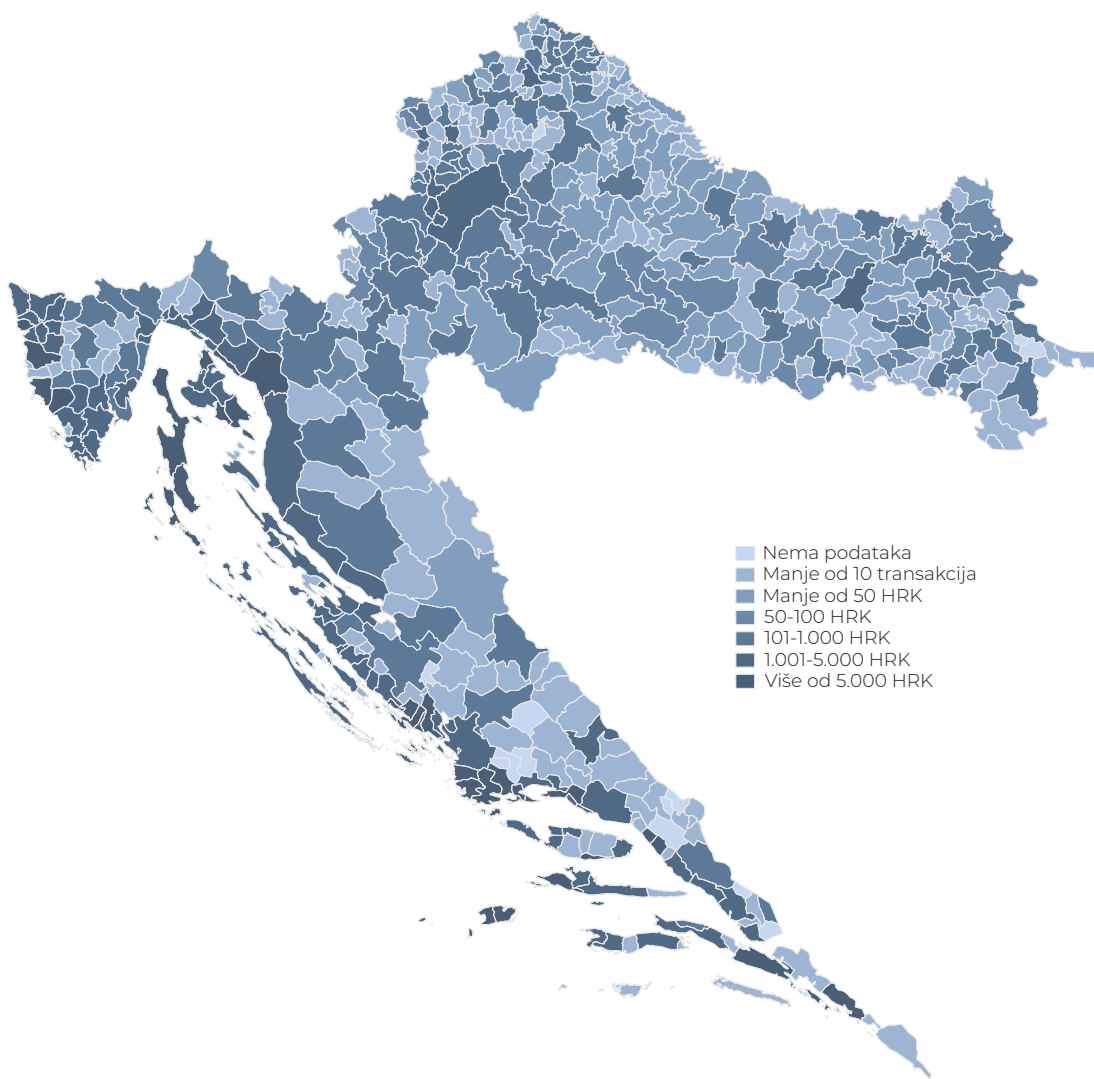


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2019. godini postižu gradovi i općine na prostoru Jadranske Hrvatske. S medijalnim cijenama iznad 10.000 kuna po m<sup>2</sup> pritom se izdvajaju 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 m<sup>2</sup> zabilježena je u 27 jedinica lokalne samouprave (15 gradova i 12 općina), redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 85 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 Kontinentalnoj Hrvatskoj. To su redom: Grad Zagreb,

Tuhelj, Varaždin, Našice, Sveti Križ Začretje, Sveta Nedjelja i Stupnik. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> postižu se u 113 jedinica lokalne samouprave 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 37 lokalnih jedinica, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 75 gradova i općina.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



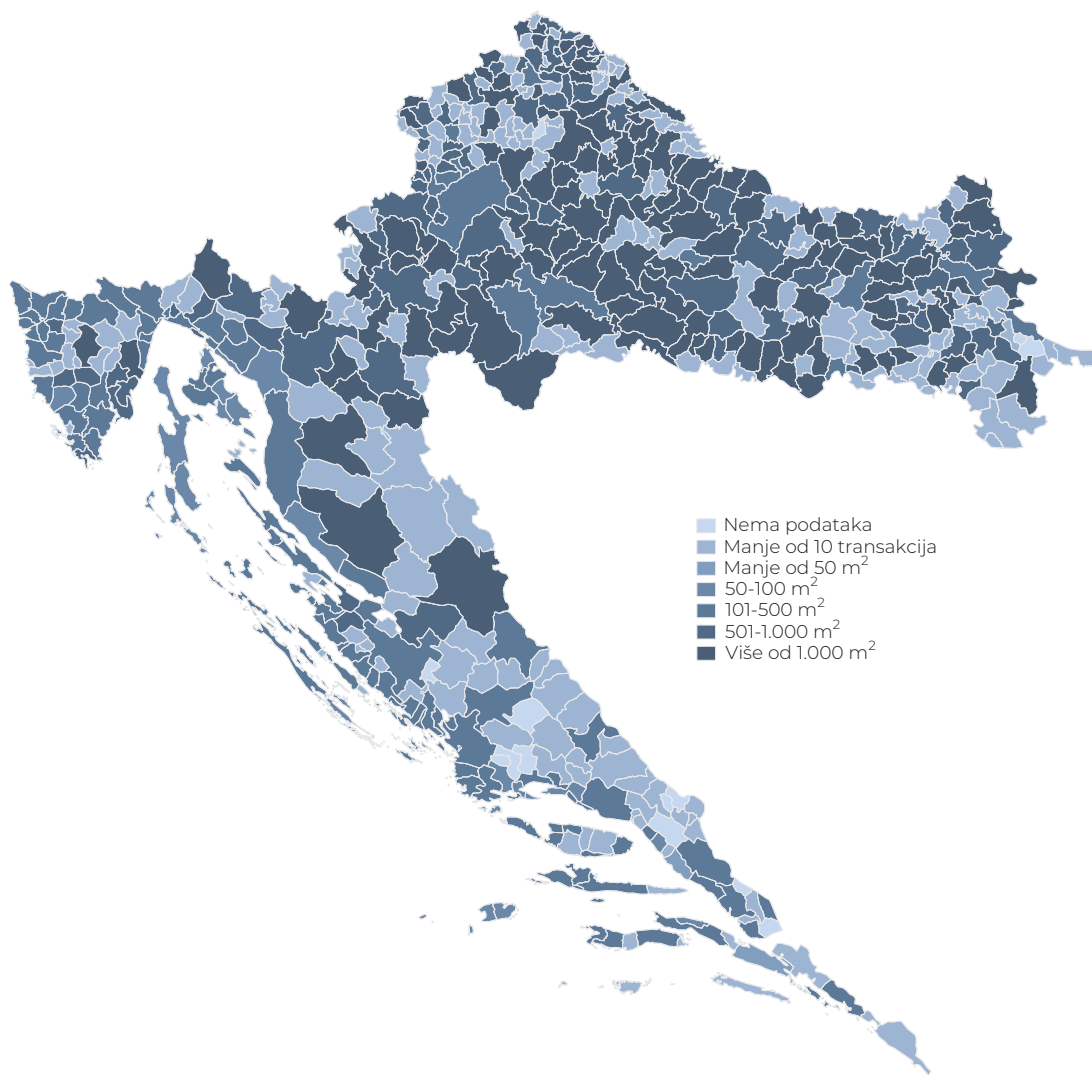
Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz Jadranske Hrvatske u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, jedinice lokalne samouprave ruralne i Kontinentalne 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 svega 2 lokalne jedinice, u Stonu (18 m<sup>2</sup>) i Podgori (47 m<sup>2</sup>), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m<sup>2</sup> u 18 lokalnih jedinica, koje su sve s područja Jadranske Hrvatske. U 122 jedinice lokalne samouprave medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća kretala se od 1.000 do 5.000 m<sup>2</sup>, a 80 jedinica lokalne samouprave od 501 do 1000 m<sup>2</sup>. Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća od 101 do 500 m<sup>2</sup> nailazimo u 106 jedinica lokalne samouprave.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2019. godini

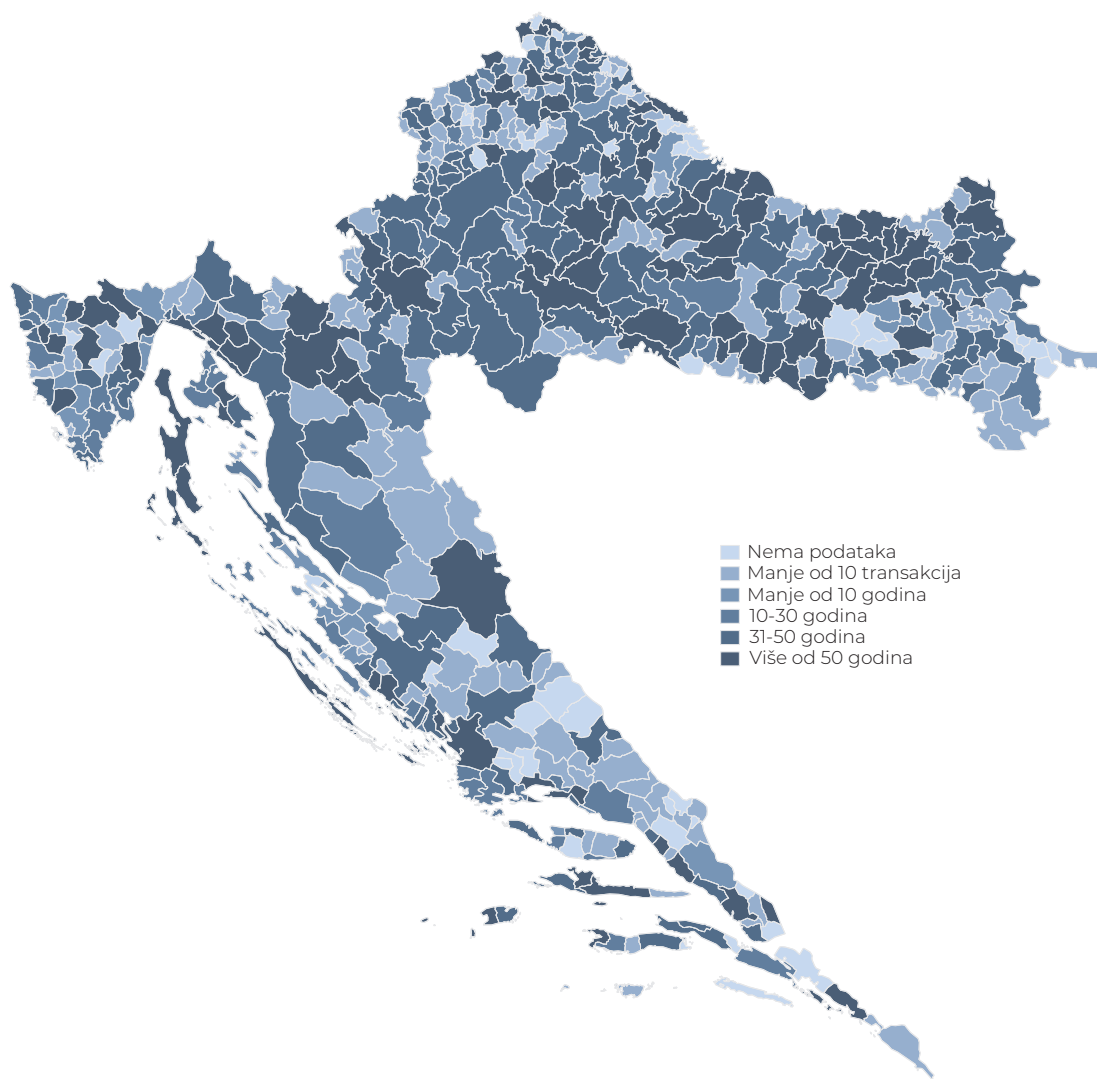


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljskih kuća prilikom kupnje u godinama po jedinicama lokalne samouprave. Najstarijim kućama, medijalne starosti 119 godina, trgovalo se u sedam jadranskih jedinica lokalne samouprave, od kojih se šest nalazi u Istarskoj (Pazin, Buzet, Oprtlalj, Lanišće i Bale), i jedna (Gračac) u Zadarskoj

županiji. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 116 jedinica lokalne samouprave. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 134 jedinice lokalne samouprave, dok je u 52 jedinice lokalne samouprave medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. U svega 17 jedinica lokalne samouprave prodavale su se kuće stare 10 godina i manje. Svih 17 lokalnih jedinica smješteno je u Jadranskoj Hrvatskoj. Najnovijim kućama pritom se trgovalo u Vižinadi (medijalne starosti od 3 godine), Svetvinčetu (medijalne starosti od 6 godina), Poličniku, Kukljici i Vodnjanu (medijalne starosti od 7 godina).

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

### 3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2018. godinu. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća, 203, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 115 transakcija slijedi katastarska općine Vrapče. Zatim slijede Trešnjevka s 92, Trnje sa 78, Peščenica sa 74, Rudeš sa 61 i Črnomerec sa 60 transakcija. U preostalim katastarskim općinama, njih 29, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Dragonošću do 58 u Sesvetama. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2018. porast broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini zabilježen je u većini katastarskih općina<sup>6</sup>, njih 24, dok je do pada prodaje došlo u svega tri katastarske općine (Vrapče, Vugrovec i Trešnjevka). U katastarskim općinama Rudeš, Granešina i Brezovica u 2019. godini je prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Centar i Črnomerec, za 141,2 i 138,8 posto, nakon kojih slijede Gornje Vrapče (121,1 posto), Trnje (95 posto), Dubrava (76,5 posto) i Mikulići (75 posto). U 7 katastarskih općina bilo je manje od 10 transakcija u 2018. godini, a u 17 općina u 2019. godini, tako da godišnju promjenu nije moguće iskazati.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup>, od 7.135 kuna, zabilježena je u katastarskoj općini Maksimir. Nakon nje slijedi općina Centar s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 6.541 kunom po m<sup>2</sup> i općina Rudeš s medijalnom cijenom od 5.063 kune po m<sup>2</sup>. U cjenovnu kategoriju od 3.000 do 5.000 kuna po m<sup>2</sup> ulazi 13 katastarskih općina: Trešnjevka, Črnomerec, Sesvete, Peščenica, Vrapče, Blato, Klara, Dubrava, Trnje, Stenjevec, Šestine, Sesevski Kraljevec i Resnik. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na zapadu, jugu i krajnjem istoku grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 1.041 kune (Gornji Stenjevec) do 2.977 kuna (Remete). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim općinama Dragonožec i Granešina, i to po medijalnoj cijeni manjoj od 350 i 597 kuna 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 Čučerje (907 kuna), Brezovica (855 kuna) i Gornje Vrapče (759 kuna).

<sup>6</sup> Ovdje nisu uključene općine s manje od 10 transakcija.

Tablica 3.12.: Broj transakcija 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 2019. 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	25	3.716	168	39	47,1%	51,9%	33,3%	-18,8%
Brezovica	15	855	326	29	0,0%	-47,3%	101,4%	-23,7%
Centar	41	6.541	252	59	141,2%	3,6%	2,4%	-13,2%
Čnomerac	60	3.907	162	59	130,8%	14,9%	-34,0%	-3,3%
Čučerje	20	907	244	44	33,3%	20,2%	-48,8%	7,3%
Dragonožec	10	350	688	39	*	*	*	*
Dubrava	203	3.585	102	51	76,5%	28,4%	-41,5%	-3,8%
Đurđekovec	17	1.875	100	39	*	*	*	*
Gornje Vrapče	42	759	413	19	121,1%	-24,1%	137,1%	-64,2%
Gornji Stenjevec	39	1.041	432	39	69,6%	-10,5%	-21,6%	-9,3%
Gračani	27	2.530	389	59	42,1%	-26,1%	126,8%	96,7%
Granešina	18	1.146	253	39	0,0%	85,1%	-62,2%	2,6%
Granešina Nova	21	1.984	438	39	*	*	*	*
Klara	51	3.711	159	39	27,5%	-0,4%	-9,2%	-9,3%
Kupinečki Kraljevec	12	579	697	49	*	*	*	*
Lučko	14	1.348	592	39	*	*	*	*
Maksimir	50	7.135	123	51	38,9%	101,0%	-41,0%	10,9%
Markuševac	22	1.337	318	42	57,1%	27,7%	14,6%	10,5%
Mikulići	35	1.310	441	**	75,0%	-51,2%	88,3%	**
Peščenica	74	3.753	77	52	5,7%	10,1%	-31,6%	26,8%
Podsused	18	1.222	423	70	12,5%	-8,0%	-10,2%	59,1%
Remete	25	2.977	179	39	*	*	*	*
Resnik	31	3.164	126	51	6,9%	44,2%	-21,7%	6,3%
Rudeš	61	5.063	135	44	0,0%	54,4%	-31,8%	-8,3%
Šašinovec	17	1.724	300	39	*	*	*	*
Šestine	21	3.377	525	39	23,5%	-32,6%	77,4%	-42,6%
Sesvete	58	3.865	200	39	3,6%	1,5%	31,2%	-17,0%
Sesvetski Kraljevec	40	3.352	185	39	21,2%	-4,4%	-2,3%	-2,5%
Stenjevec	39	3.444	259	51	44,4%	38,0%	102,3%	-12,1%
Trešnjevka	92	4.905	123	59	-28,1%	-31,9%	6,7%	37,2%
Trnje	78	3.492	70	69	95,0%	-34,5%	-21,8%	1,5%
Vrapče	115	3.718	118	49	-3,4%	-15,1%	-4,5%	-5,8%
Vugrovec	16	2.108	179	39	-11,1%	51,0%	-0,9%	5,4%
Žitnjak	50	1.610	136	59	28,2%	-13,4%	23,6%	28,3%

Napomena: \* 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2019. godini zabilježen je u 14 katastarskih općina, dok 13 katastarskih općina bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija u 2018. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101 posto i općini Granešina, od 85,1 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Rudeš, Blato i Vugrovec, s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 50 posto. U preostalim se 9 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 1,5 posto koliko je zabilježena u Sesvetama do 44,2 posto u Resniku. Najveći pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Mikulići (51,2 posto) i Brezovica (47,3 posto), a najmanji u katastarskoj općini Klara, od 0,4 posto.

U 2019. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Kupinečki Kraljevec, Dragonožec, Lučko i Šestine, i to medijalne veličine od 525 do 697 m<sup>2</sup>. Zatim slijede katastarske općine Mikulići, Granešina Nova, Gornji Stenjevec, Podsused i Gornje Vrapče u kojima se medijalna veličina prodane kuće kretala od 413 do 441 m<sup>2</sup>. U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 400 m<sup>2</sup> nalazi se devet katastarskih općina. Osim općine Centar, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2019. godini prodavale su se u katastarskoj općini Trnje (70 m<sup>2</sup>) i općini Peščenica (77 m<sup>2</sup>). U 14 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 100 do 200 m<sup>2</sup>. U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini se trgovalo većim kućama u 10 katastarskih općina, dok se u 15 katastarskih općina u prosjeku trgovalo manjim kućama. Znatno veće kuće nego 2018. godine prodavale su se u općinama Gornje Vrapče, Gračani, Stenjevec i Brezovica. Tako su se u katastarskoj općini Gornje Vrapče u 2019. godini prodavale površinom dvostruko veće kuće nego godinu dana ranije, 413 naspram 174 m<sup>2</sup>. Nadalje, dvostruko većim kućama nego 2018. godine trgovalo se i na području katastarske općine Gračani, medijalna veličina obiteljske kuće prodane u 2018. godini iznosila je 171,5 m<sup>2</sup>, a 2019. godine 126,8 posto više, 389 m<sup>2</sup>. S druge strane, u odnosu na 2018. najveće smanjenje medijana veličine prodane obiteljske kuće 2019. godine je zabilježeno u katastarskim općinama Granešina, Čučerje, Dubrava i Maksimir.

Najstarije kuće, medijalne starosti 70 godina, prodavale su se u 2019. godini u katastarskoj općini Podsused. Zatim slijede katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 69 godina. Kućama medijalne starosti od 59 godina trgovalo se u pet katastarskih općina: Gračani, Žitnjak, Trešnjevka, Centar i Črnomerec. U najvećem broju katastarskih općina, njih 24 trgovalo se kućama medijalne starosti od 30 do 52 godine. Pri tome se u općini

Peščenica trgovalo kućama medijalne starosti od 52 godine, dok se u čak 14 općina trgovalo kućama medijalne starosti od 39 godina. Najnovije kuće, medijalne starosti do 30 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Gornje Vrapče (19 godina) i Brezovica (29 godina). U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini u 14 katastarskih općina trgovalo se novijim, a 12 katastarskih općina starijim kućama. Znatno starije kuće prodavane su u katastarskim općinama Gračani, Podsused i Trešnjevka. Tako se u Gračanima medijalna starost kuća prilikom kupnje povećala s 30 godina u 2018. na 59 godina starosti u 2019., u Podsusedu sa 44 na 70 godina starosti, dok se na Trešnjevki povećala sa 43 na 59 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih kuća zabilježene su u katastarskim općinama Gornje Vrapče, Šestine i Brezovica. U Gornjem Vrapču se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 53 godina, da bi se 2019. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 19 godina. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u Šestinama je 2018. godine iznosila 68 godina, a 2019. 39 godina. U Brezovici se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 38 godina, a 2019. kućama starim 29 godina.



## 4. Pregled zemljišta

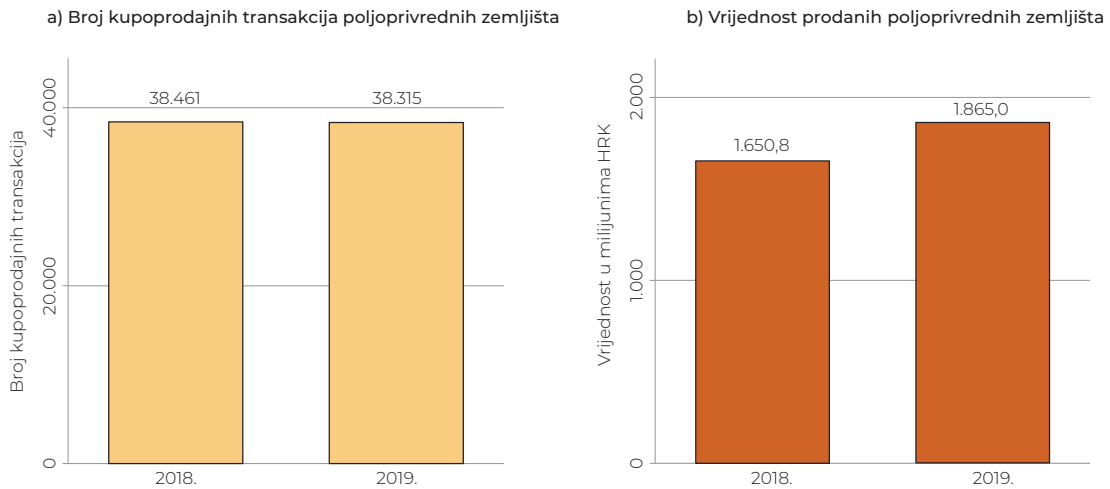
### 4.1. Poljoprivredna zemljišta

#### 4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2019. godini ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4 posto (slika 4.1.). Tijekom 2018. i 2019. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 76.776 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 3,5 milijarde kuna.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila je skoro 1,9 milijardi kuna u 2019. godini (slika 4.1.). Unatoč ostvarenom nešto manjem broju transakcija nego u 2018. godini, ukupna je vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta bila veća za 13 posto. To znači da je značajan doprinos povećanju ukupne vrijednosti prodanih zemljišta imalo povećanje cijena poljoprivrednih zemljišta. Usporedbe radi, u 2018. godini je ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,7 milijardi kuna.

Slika 4.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini iznosila 2,2 kune po m<sup>2</sup>. To znači da se polovica poljoprivrednih zemljišta prodala po cijeni od 2,2 kune po m<sup>2</sup> ili manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2,2 kune po m<sup>2</sup> ili višoj. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta je u 2019. godinu bila za 10 posto veća. U 2019. godini je kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 75 posto slučajeva napravljena po cijeni od 5,1 kuna po m<sup>2</sup> ili manjoj. S druge strane, u 5 posto slučajeva cijena poljoprivrednog zemljišta je iznosila 57 kuna po m<sup>2</sup> ili više. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta iznosila je u 2019. godini 56,5 kuna po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	0,5	1,1	2,2	5,1	57,0	10,0%
Veličina u m <sup>2</sup>	361	1.857	4.919	11.308	35.034	-7,1%

Izvori: EIZ i MGIPU.



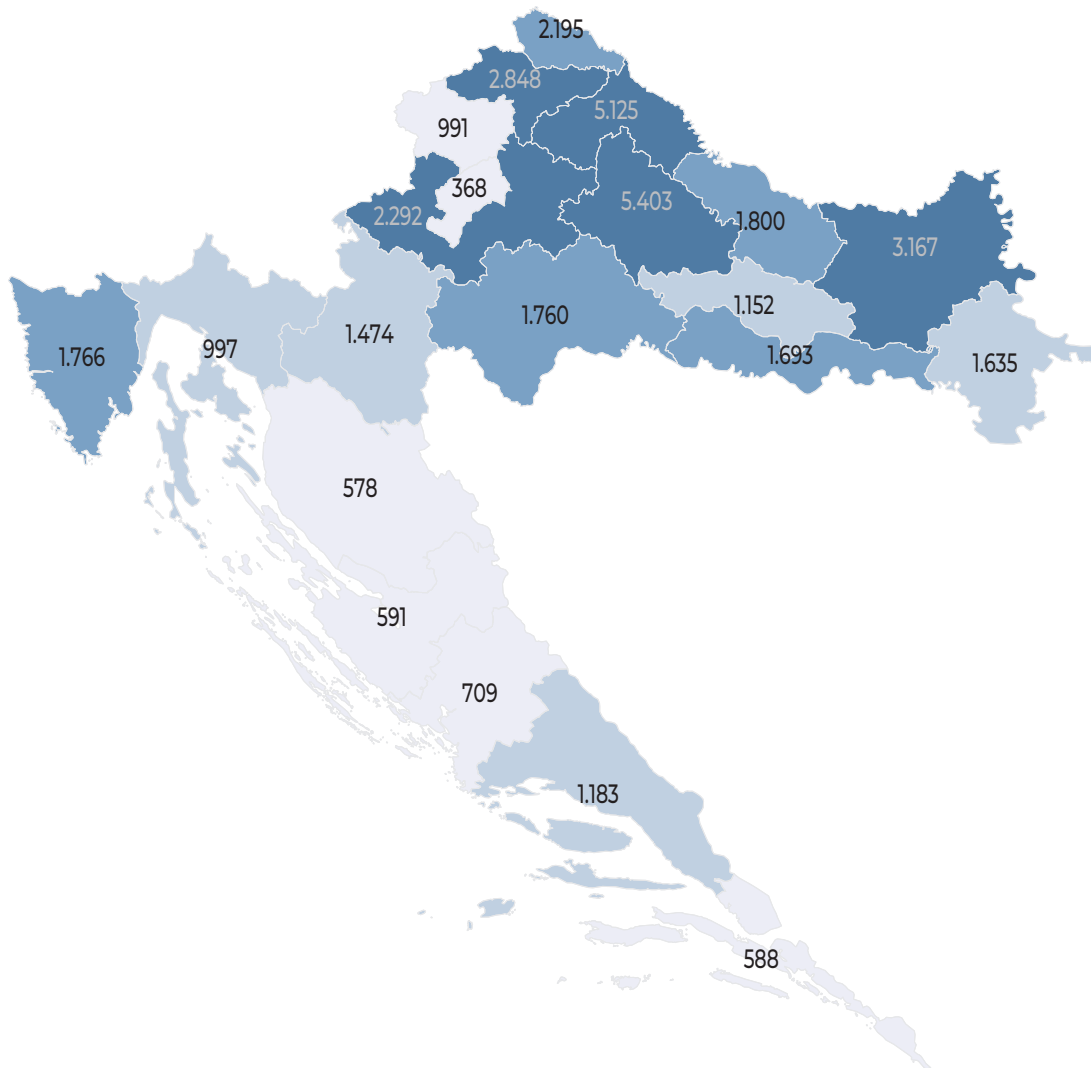
Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta je u 2019. godini iznosio 4.919 m<sup>2</sup>, te ukazuje da je polovica prodanog poljoprivrednog zemljišta bila površine 4.919 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostala polovica bila površine 4.919 m<sup>2</sup> ili veća. Medijan površine bio je u 2019. godini za 7,1 posto manji nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2019. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 361 m<sup>2</sup> ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 35.034 m<sup>2</sup>. 25 posto prodanog poljoprivrednog zemljišta bilo je veličine od 11.308 m<sup>2</sup> ili veće.

#### 4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta ostvaren je u Bjelovarsko-bilogorskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji tijekom 2019. godine. U te je dvije županije ostvareno 27,5 posto svih kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem obavljenih tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji je prodano 5.403 poljoprivrednih zemljišta, a u Koprivničko-križevačkoj županiji njih 5.125. Po broju prodanih poljoprivrednih zemljišta zatim slijede Osječko-baranjska županija s 3.167 transakcija, Varaždinska županija s 2.848, Zagrebačka županija s 2.292, te Međimurska županija s 2.195 transakcija. U tih je šest županija obavljeno više od polovice, odnosno 54,9 posto ukupnog broja transakcija poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj.

Najmanji broj transakcija poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj, Krapinsko-zagorskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje su redom imale manje od 1.000 transakcija u 2019. godini. U ovih je sedam županija ostvareno ukupno 12,6 posto ukupnog broja transakcija poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj. Pritom je u Šibensko-kninskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Ličko-senjskoj, Krapinsko-zagorskoj županiji i Gradu Zagrebu ipak ostvaren godišnji rast broja kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem u odnosu na 2018. godinu, dok su Zadarska i Primorsko-goranska županija zabilježile godišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija.

Slika 4.2.: Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Analiza podataka o godišnjoj promjeni broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama ukazuje da je najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija ostvaren u Gradu Zagrebu gdje se broj kupoprodajnih transakcija povećao s 284 transakcije u 2018. godini na 368 transakcija poljoprivrednim zemljištem u 2019. godini što predstavlja godišnji porast od 29,6 posto. Broj kupoprodajnih transakcija se povećao u 2019. u odnosu na prethodnu godinu u 14 županija. Osim Grada Zagreba, godišnji porast broja transakcija zabilježile su Dubrovačko-neretvanska, Krapinsko-zagorska, Karlovačka, Bjelovarsko-bilogorska, Ličko-senjska, Brodsko-posavska, Međimurska, Šibensko-kninska, Vukovarsko-srijemska, Varaždinska, Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska, te Zagrebačka županija. U ostalim županijama zabilježeno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija

poljoprivrednim zemljištem. Najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Sisačko-moslavačka županija gdje je broj transakcija pao s 3.744 u 2018. godini na 1.760 u 2019. godini, odnosno za 53,0 posto. Osim Sisačko-moslavačke županije, međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija veće od 10 posto zabilježile su i Splitsko-dalmatinska županija u kojoj je broj transakcija pao za 18,2 posto, Zadarska županija u kojoj se broj transakcija smanjio za 14,0 posto, te Istarska županija u kojoj je broj transakcija bio manji za 12,4 posto nego u 2018. godini.

Tablica 4.2.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

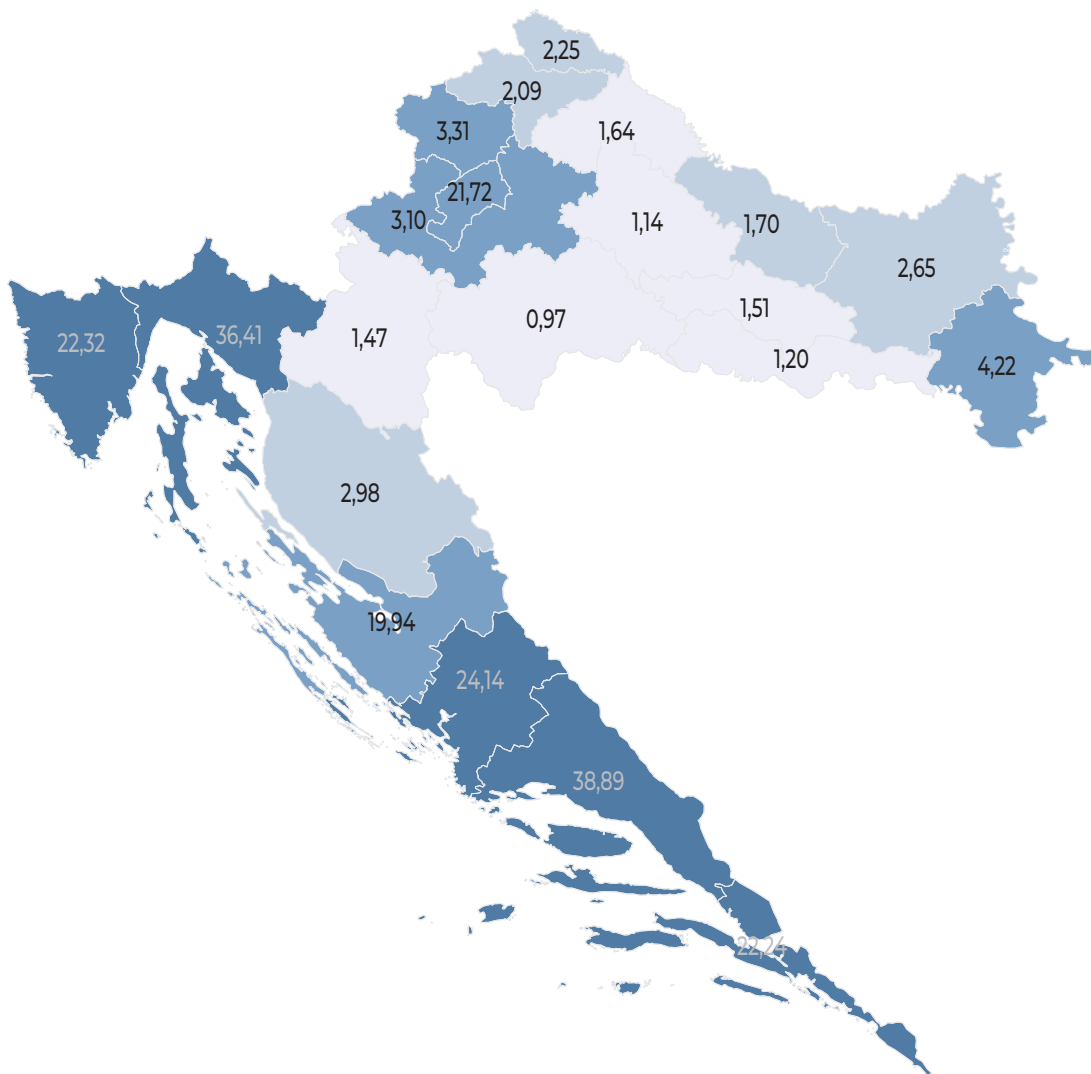
Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	284	368	29,6%	19,3	21,7	12,6%
Primorsko-goranska	1.001	997	-0,4%	36,2	36,4	0,6%
Splitsko-dalmatinska	1.447	1.183	-18,2%	35,1	38,9	10,8%
Istarska	2.017	1.766	-12,4%	18,0	22,3	24,0%
Koprivničko-križevačka	5.649	5.125	-9,3%	1,6	1,6	2,8%
Bjelovarsko-bilogorska	4.577	5.403	18,0%	1,0	1,1	13,9%
Osječko-baranjska	2.936	3.167	7,9%	2,5	2,7	6,1%
Zagrebačka	2.148	2.292	6,7%	2,9	3,1	6,9%
Sisačko-moslavačka	3.744	1.760	-53,0%	1,0	1,0	-2,9%
Varaždinska	2.572	2.848	10,7%	1,8	2,1	15,9%
Zadarska	687	591	-14,0%	24,2	19,9	-17,6%
Međimurska	1.939	2.195	13,2%	2,1	2,2	7,1%
Vukovarsko-srijemska	1.475	1.635	10,8%	4,0	4,2	5,5%
Virovitičko-podravsko	1.671	1.800	7,7%	1,5	1,7	13,1%
Karlovačka	1.244	1.474	18,5%	2,2	1,5	-33,4%
Brodsko-posavska	1.492	1.693	13,5%	1,1	1,2	9,2%
Šibensko-kninska	638	709	11,1%	30,0	24,1	-19,5%
Krapinsko-zagorska	802	991	23,6%	2,9	3,3	14,1%
Dubrovačko-neretvanska	469	588	25,4%	21,6	22,2	2,9%
Požeško-slavonska	1.162	1.152	-0,9%	1,4	1,5	7,8%
Ličko-senjska	507	578	14,0%	4,1	3,0	-27,4%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.2. i slika 4.3. prikazuju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> i po županijama. U 2019. godini najviša medijalna cijena ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Splitsko-dalmatinskoj županiji je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta dosegla 38,9 kuna po m<sup>2</sup>, te je bila veća za 10,8 posto nego u prethodnoj godini. Primorsko-goranska županija, koja je u 2018. godini imala najveću medijalnu cijenu, u 2019. godini je na drugom mjestu s cijenom od

36,4 kune po m<sup>2</sup>. Zatim slijede Šibensko-kninska županija s medijalnom cijenom od 24,1 kuna po m<sup>2</sup>, Istarska županija s cijenom od 22,3 kune po m<sup>2</sup>, Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 22,2 kune po m<sup>2</sup>, Grad Zagreb s cijenom od 21,7 kuna po m<sup>2</sup>, te Zadarska županija s cijenom od 19,9 kuna po m<sup>2</sup>. Kao i u prethodnoj godini, i u 2019. su godini županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je ostvarena najveća medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta (slika 4.3.). Izuzetak su Grad Zagreb u kojem je porasla cijena poljoprivrednih zemljišta, te Ličko-senjska županija u kojoj je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini iznosila 3 kune po m<sup>2</sup>. U Ličko-senjskoj županiji medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta je ostvarila godišnje smanjenje cijene od 27,4 posto.

Slika 4.3.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

S druge strane, najniža medijalna cijena zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 1 kunu po m<sup>2</sup>, te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 1,1 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 (Sisačko-moslavačke županije) iznosila je u 2019. godini čak 37,9 kuna po kvadratnom metru.

Najveći godišnji porast medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta ostvaren je u 2019. godini u Istarskoj županiji (24,0 posto). Osim Istarske županije, medijalna cijena se povećala za više od 10 posto u Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Virovitičko-podravskoj, Splitsko-dalmatinskoj županiji, te u Gradu Zagrebu. S druge strane, za više od 20 posto smanjila se medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u Karlovačkoj i Ličko-senjskoj županiji.

Tablica 4.3. prikazuje distribuciju cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2019. godinu. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su u 2019. godini bila u Sisačko-moslavačkoj i Brodsko-posavskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,3 kune po m<sup>2</sup> ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 4,0 kune po m<sup>2</sup> ili manje, te Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 3,7 kuna po m<sup>2</sup> ili manje.

Među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 3,3 kune po m<sup>2</sup> ili veću. Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijede Sisačko-moslavačka županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 3,8 kune po m<sup>2</sup>, te Virovitičko-podravska županija s cijenom od najmanje 5 kuna po m<sup>2</sup>.

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto transakcija obavljeno po cijeni od najmanje 371,6 kuna po m<sup>2</sup>. Iza Šibensko-kninske županije slijede Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija s cijenama od 334, odnosno 268,2 kune po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Najveća razlika u cijeni između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je iznosila 369,8 kuna po m<sup>2</sup>. Razliku u cijeni između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poljoprivrednih

zemljišta veću 200 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su još Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska županija.

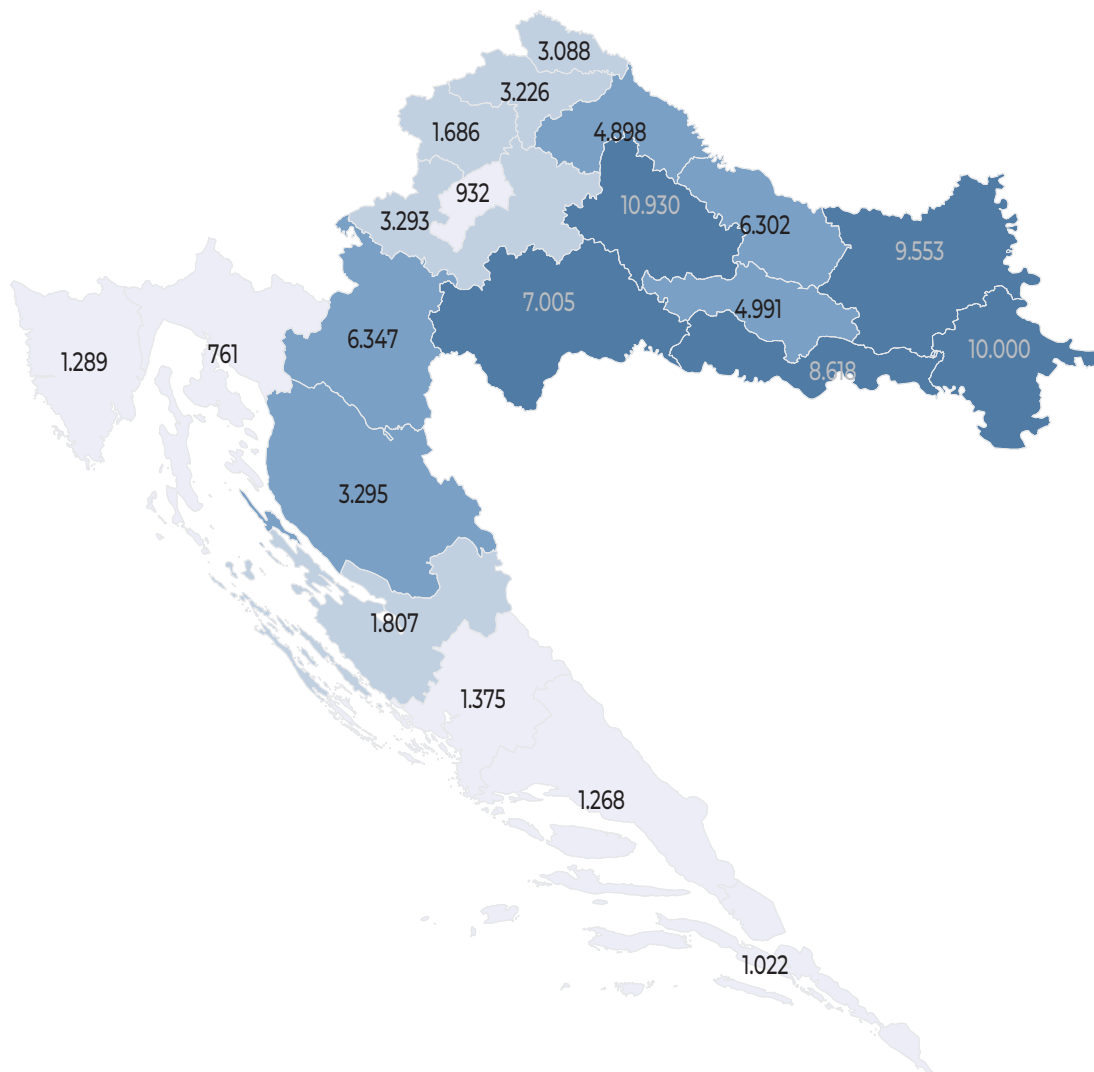
Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	2,8	10,2	21,7	37,8	168,9	12,6%
Primorsko-goranska	2,5	15,0	36,4	59,8	164,3	0,6%
Splitsko-dalmatinska	3,7	14,8	38,9	105,6	334,0	10,8%
Istarska	2,6	10,2	22,3	46,4	129,3	24,0%
Koprivničko-križevačka	0,4	1,0	1,6	2,7	7,0	2,8%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,8	1,1	1,8	3,3	13,9%
Osječko-baranjska	0,7	1,7	2,7	3,9	7,0	6,1%
Zagrebačka	0,6	1,5	3,1	10,2	75,0	6,9%
Sisačko-moslavačka	0,3	0,7	1,0	1,3	3,8	-2,9%
Varaždinska	0,6	1,2	2,1	4,0	9,3	15,9%
Zadarska	1,4	7,3	19,9	60,1	172,7	-17,6%
Međimurska	0,7	1,5	2,2	3,5	6,6	7,1%
Vukovarsko-srijemska	1,8	3,3	4,2	5,4	8,9	5,5%
Virovitičko-podravaska	0,5	1,1	1,7	2,5	5,0	13,1%
Karlovačka	0,4	1,0	1,5	4,4	18,8	-33,4%
Brodsko-posavska	0,3	0,6	1,2	2,2	6,7	9,2%
Šibensko-kninska	1,8	9,5	24,1	66,4	371,6	-19,5%
Krapinsko-zagorska	0,7	1,7	3,3	7,2	19,7	14,1%
Dubrovačko-neretvanska	4,0	10,0	22,2	61,4	268,2	2,9%
Požeško-slavonska	0,5	0,9	1,5	2,6	5,5	7,8%
Ličko-senjska	0,4	1,1	3,0	7,9	64,1	-27,4%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama prikazane su na slici 4.4. Za razliku od medijalne cijene koja je u 2019. 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 prikazuje suprotno. U županijama u Kontinentalnoj Hrvatskoj je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila veća nego u županijama u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu.

Slika 4.4.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> u 2019. godini po županijama te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. U Primorsko-goranskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji bila su u 2019. godine poljoprivredna zemljišta najmanje veličine u 5. percentilu. U tim su županijama prodana poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila manja od 100 m<sup>2</sup>. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i to od 1.618 m<sup>2</sup> ili manje.

U 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u 2019. godini u Osječko-baranjskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 79.839 m<sup>2</sup> ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u

Gradu Zagrebu gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 4.554 m<sup>2</sup> ili veću. Razlika u veličini između 5 posto najmanjih i 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta bila je u 2019. godini najveća u Osječko-baranjskoj županiji gdje je iznosila 78.781 m<sup>2</sup>, a najmanja u Gradu Zagrebu gdje je iznosila 4.428 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	126	519	932	1.926	4.554	-22,1%
Primorsko-goranska	43	263	761	2.244	11.852	1,1%
Splitsko-dalmatinska	66	370	1.268	3.812	28.687	-10,7%
Istarska	123	599	1.289	4.360	20.825	-25,7%
Koprivničko-križevačka	697	2.416	4.898	9.355	25.414	5,0%
Bjelovarsko-bilogorska	1.618	5.604	10.930	21.612	47.637	-8,0%
Osječko-baranjska	1.058	4.286	9.553	20.433	79.839	7,5%
Zagrebačka	349	1.174	3.293	8.244	24.462	-5,2%
Sisačko-moslavačka	1.138	3.485	7.005	12.693	29.369	-33,1%
Varaždinska	629	1.846	3.226	5.897	14.398	-6,2%
Zadarska	184	773	1.807	4.142	26.333	18,8%
Međimurska	761	1.845	3.088	5.636	13.101	-4,2%
Vukovarsko-srijemska	1.157	5.291	10.000	18.943	64.826	-9,0%
Virovitičko-podravsko	1.147	3.597	6.302	11.511	28.845	8,2%
Karlovačka	335	1.899	6.347	14.474	43.681	11,1%
Brodsko-posavska	860	3.910	8.618	17.264	41.951	15,2%
Šibensko-kninska	118	508	1.375	3.010	9.520	2,6%
Krapinsko-zagorska	245	827	1.686	3.604	9.677	-11,7%
Dubrovačko-neretvanska	60	454	1.022	2.128	6.602	-17,6%
Požeško-slavonska	519	2.300	4.991	8.446	21.458	24,1%
Ličko-senjska	149	1.221	3.295	10.448	31.143	7,9%

Izvori: EIZ i MGIPU.

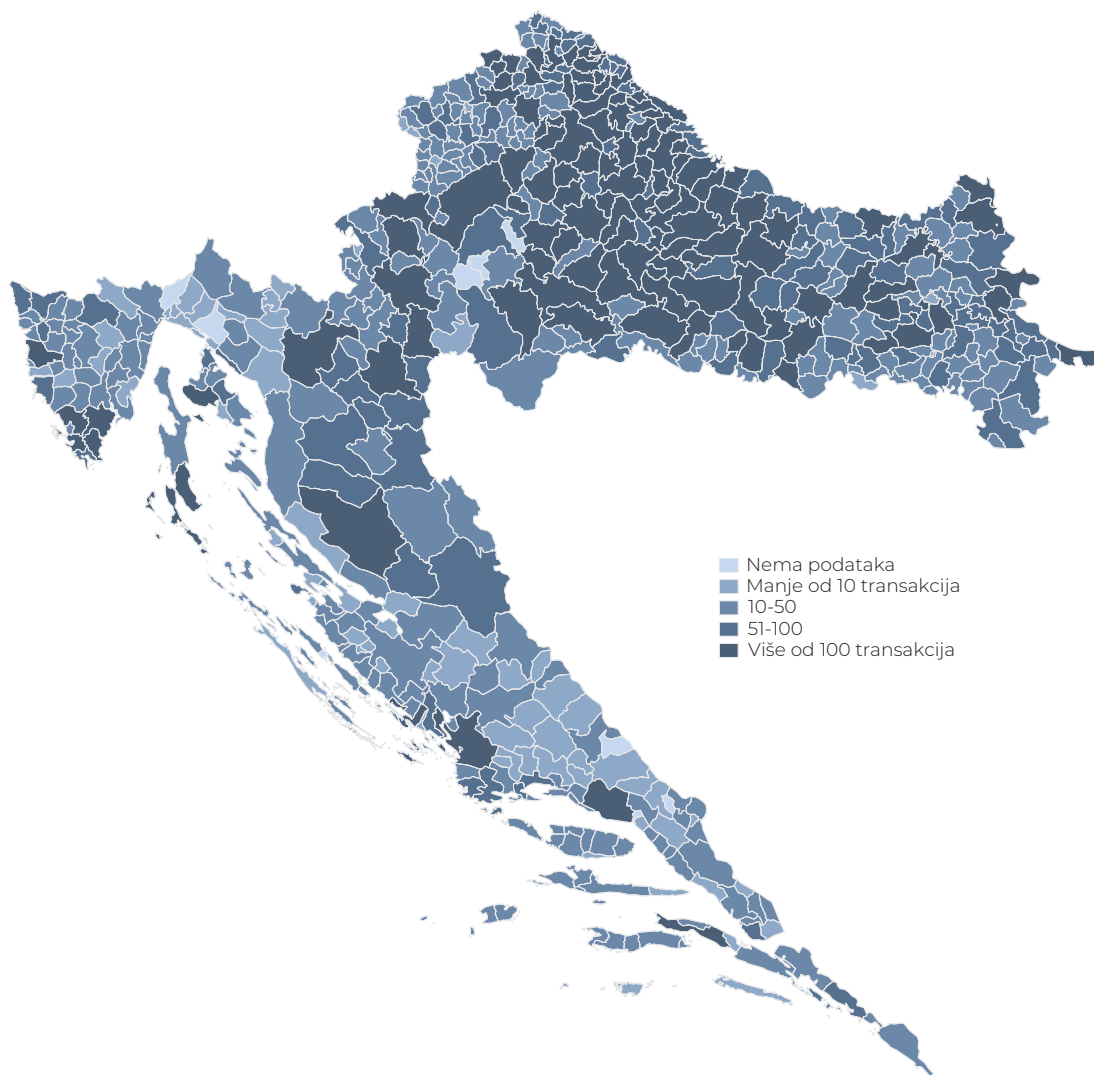
#### 4.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.5. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Najviše transakcija u 2019. godini, njih 652, zabilježeno je u Križevcima. Osim Križevaca, više od 300 transakcija poljoprivrednim zemljištem zabilježili su Grubišno polje, Veliki Grđevac, Bjelovar, Garešnica, Čazma, te Đulovac u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Đurđevac, Rasinja, Sveti Ivan Žabno i Virje u Koprivničko-križevačkoj županiji, Donji Martijanec i Ivanec u Varaždinskoj županiji, Sisak u Sisačko-moslavačkoj županiji, Čakovec u Međimurskoj županiji, te Grad Zagreb. U kategoriji više od 100 transakcija poljoprivrednim zemljištem nalazi se 122 jedinica lokalne samouprave (21,9 posto ukupnog broja) koji se uglavnom nalaze u središnjoj



Hrvatskoj. Svega je 38 jedinica lokalne samouprave imalo više od 200 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta. U 72 jedinice lokalne samouprave (12,9 posto ukupnog broja) ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta. Za 9 jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama poljoprivrednim zemljištem za 2019. godinu nisu bili potpuni, tako da su te jedinice lokalne samouprave isključene iz ove analize.

Slika 4.5.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je slikom 4.6. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 101 i 1.000 kuna po kvadratnom metru u 2019. godini ostvarilo je samo 11 jedinica lokalne samouprave, odnosno 2 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Tu je riječ o jedinicama lokalne samouprave koje su

smještene u Jadranskoj Hrvatskoj i to u Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

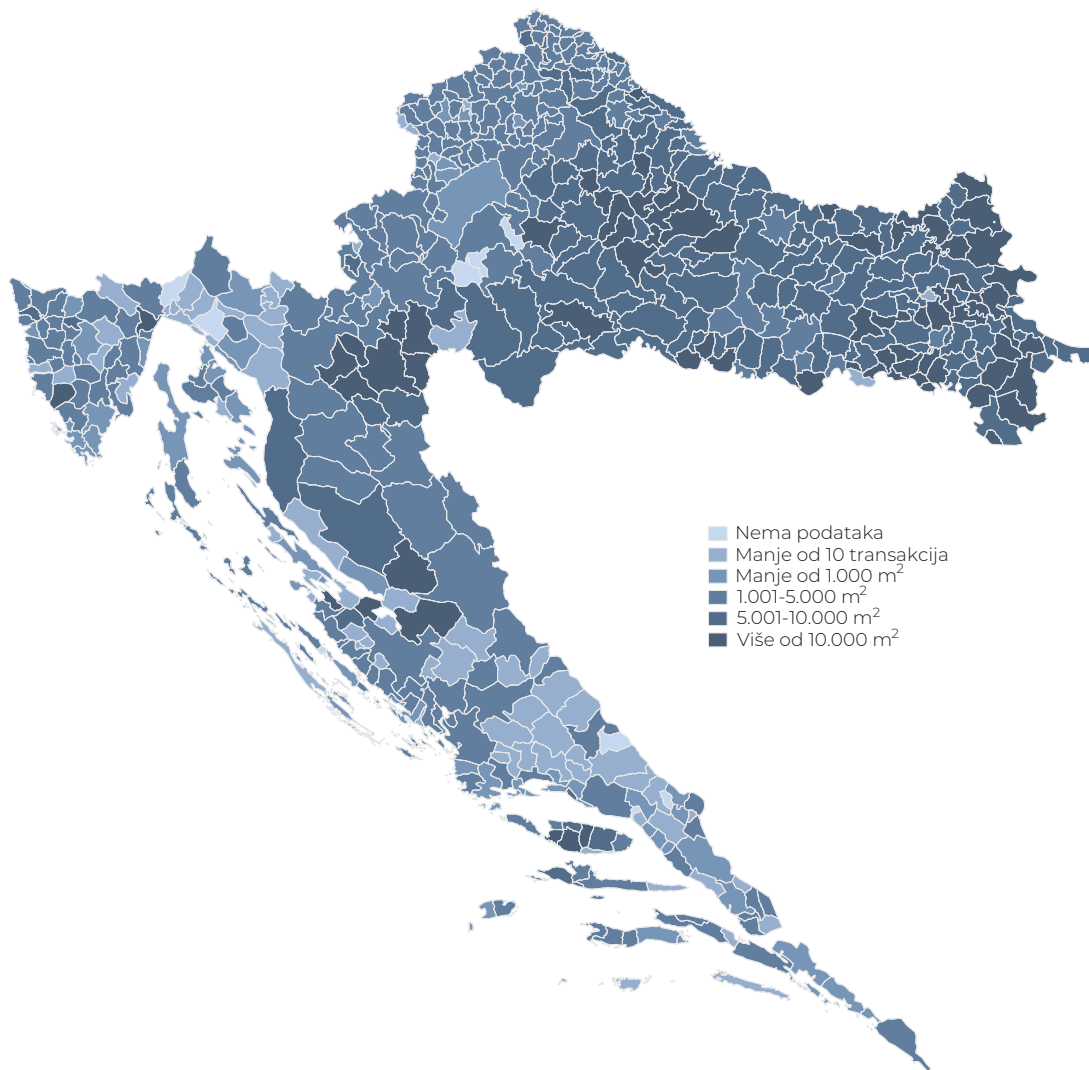
U 21 jedinici lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po kvadratnom metru u 2019. godini. I ovoj kategoriji nalaze se jedinice lokalne samouprave koje se nalaze u županijama Jadranske Hrvatske, i to u Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji. U 443 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodatih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 50 kuna po kvadratnom metru..

Slika 4.6.: Medijalna cijena prodatih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.7.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je slikom 4.7. U više od trećine ukupnog broja jedinica lokalne samouprave, odnosno njih 209, medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je veća od 5.000 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta veća od 10.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u 74 jedinice lokalne samouprave, odnosno 13,3 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. Najveća medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta, od više od 20.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u jedinicama lokalne samouprave koje su smještene u Brodsko-posavskoj, Zadarskoj, Karlovačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 212 jedinica lokalne samouprave tijekom 2019. godine, a koje se nalaze u svim županijama, osim u Gradu Zagrebu. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta manju od 1.000 m<sup>2</sup> zabilježila je 54 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u 11 županija i to u: Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj, Zagrebačkoj županiji, te u Gradu Zagrebu.

Ni ovo izdanje Pregleda tržišta nekretnina ne sadrži pregled ni analizu podataka o transakcijama poljoprivrednog zemljišta za katastarske općine Grada Zagreba, jer su takve transakcije u Gradu Zagrebu nedovoljno učestale da bi ih se moglo analizirati.

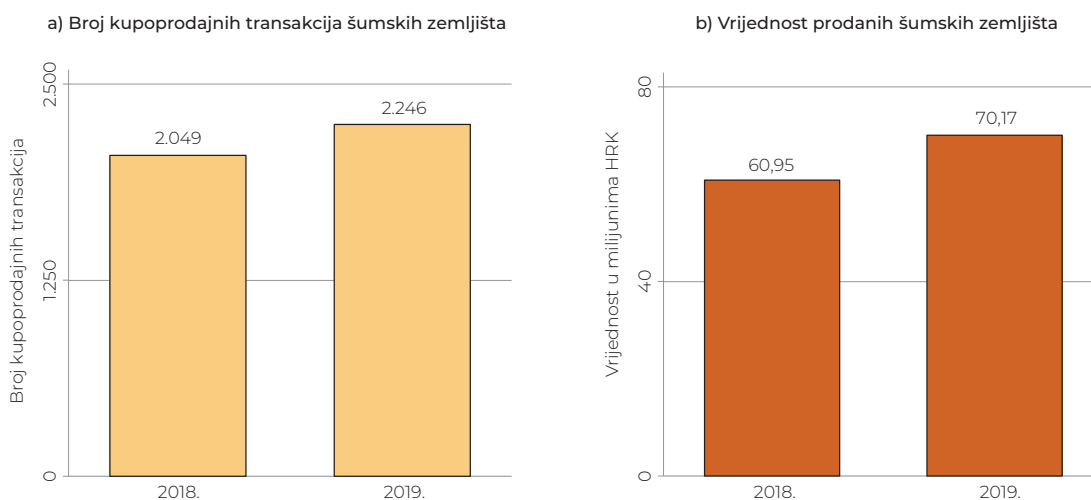
## 4.2. Šumska zemljišta

### 4.2.1. Na razini Hrvatske

Na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 4.295 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta u 2018. i 2019. godini ukupne vrijednosti 131,1 milijun kuna. Broj kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta je bio veći u 2019. nego u prethodnoj godini i to za 9,6 posto. U 2019. godini tako je ostvareno ukupno 2.246 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta, a u 2018. godini njih 2.049 (slika 4.8.).

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta se također povećava. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta iznosila skoro 70,2 milijuna kuna (slika 4.8) što predstavlja povećanje od 15,1 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2018. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta iznosila 61 milijun kuna.

Slika 4.8.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i u veličina u m<sup>2</sup> šumskog zemljišta u 2019. godini prikazani su podacima u tablici 4.5. Tablica prikazuje podatke o medijalnoj kupoprodajnoj cijeni u kunama po m<sup>2</sup> i medijalnoj veličini u m<sup>2</sup> šumskog zemljišta, te vrijednosti cijena i veličina u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna kupoprodajna cijena šumskih zemljišta iznosila 2 kune po m<sup>2</sup> u 2019. godini, što znači da je polovica šumskog zemljišta prodana po cijeni od 2 kune po m<sup>2</sup> ili manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni

od 2 kune po m<sup>2</sup> ili višoj. U 2019. godini medijalna je cijena šumskog zemljišta bila manja za 4,7 posto nego u prethodnoj godini. Medijalna cijena šumskog zemljišta u 2018. godini iznosila je 2,1 kune po m<sup>2</sup>.

U 2019. godini je pet posto šumskog zemljišta ostvarilo cijenu od 0,4 kune po m<sup>2</sup> ili nižu. Kupoprodaja šumskog zemljišta u 75 posto slučajeva je napravljena po cijeni od 7,1 kuna po m<sup>2</sup> ili manjoj. Cijena šumskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 101,6 kuna po m<sup>2</sup>. To znači da je u 2019. godini u pet posto transakcija cijena šumskog zemljišta iznosila 101,6 kuna po m<sup>2</sup> ili više.

Medijalna veličina šumskog zemljišta prodanog u 2019. godini bila je veća nego u prethodnoj godini. U 2019. godini iznosila je 3.701 m<sup>2</sup> što predstavlja povećanje od 15,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. To znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 3.701 m<sup>2</sup> ili manju, dok je preostala polovica bila površine 3.701 m<sup>2</sup> ili veće. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2019. godine bilo je veličine do 260 m<sup>2</sup>. S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 19.768 m<sup>2</sup> ili veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2019. godine iznosila je 19.508 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.5.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	0,4	1,0	2,0	7,1	101,6	-4,7%
Veličina u m <sup>2</sup>	260	1.302	3.701	7.704	19.768	15,6%

Izvori: EIZ i MGIPU.

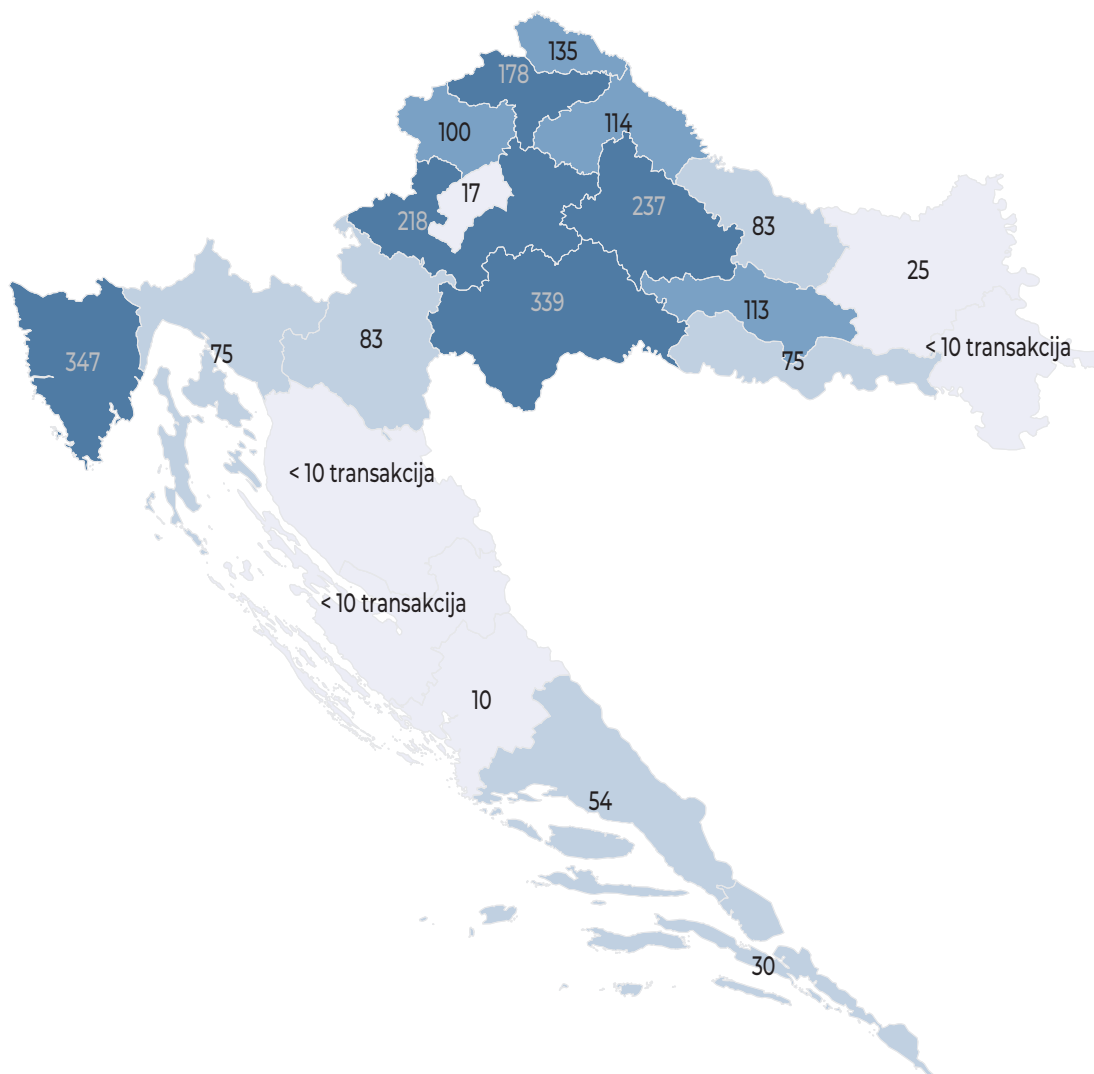
#### 4.2.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta u 2019. godini zabilježen je u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 347, a u Sisačko-moslavačkoj županiji 339 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta u 2019. godini (slika 4.9.). U te je dvije županije ostvareno 30,5 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj. Osim Istarske i Sisačko-moslavačke županije, više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvarile su u 2019. godini Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Varaždinska, Međimurska, Koprivničko-

križevačka, Krapinsko-zagorska, te Požeško-slavonska županija. U navedenih devet županija koje su ostvarile više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvareno je ukupno 1.781 kupoprodajnih transakcija, odnosno 79,3 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem koje su obavljene tijekom 2019. godine na području Republike Hrvatske. To su ujedno i županije u kojima je ostvaren i veći broj transakcija šumskim zemljištem nego u prethodnoj godini s izuzetkom Koprivničko-križevačke i Krapinsko-zagorske županije u kojima je zabilježeno godišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija.

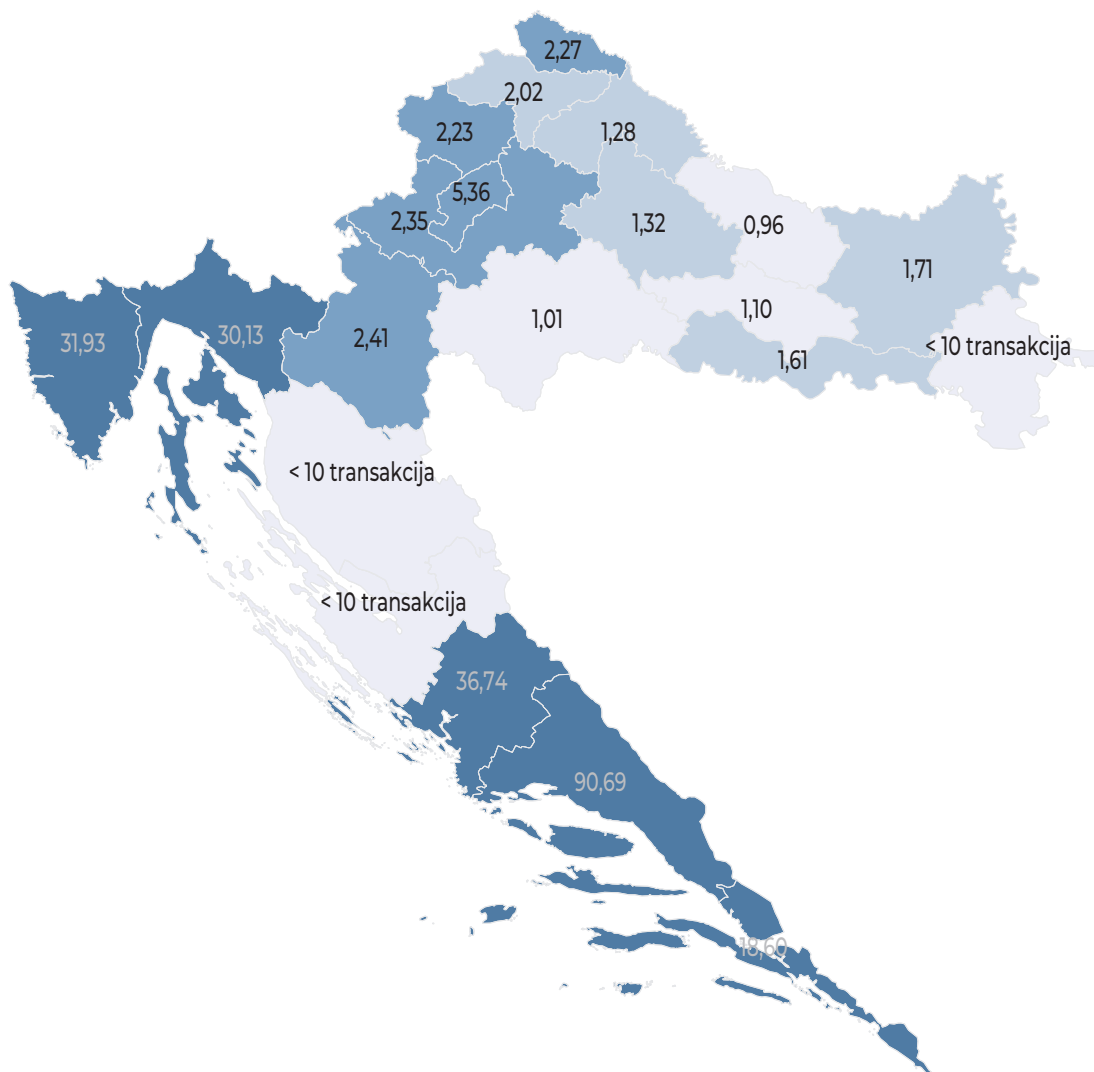
S druge strane, manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem imale su u 2019. godini Zadarska, Vukovarsko-srijemska i Ličko-senjska županija. Više od 10, a manje od 50 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem zabilježile su Šibensko-kninska, Osječko-baranjska, Dubrovačko-neretvanska županija, te Grad Zagreb.

Slika 4.9.: Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta po županijama u 2019. godini



Najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem zabilježila je Osječko-baranjska županija u 2019. godini u kojoj se broj transakcija povećao za 78,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Godišnje povećanje broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta su, osim Osječko-baranjske županije, zabilježile i Međimurska (60,7 posto), Dubrovačko-neretvanska (30,4 posto), Virovitičko-podravska (27,7 posto), Splitsko-dalmatinska (25,6 posto), Sisačko-moslavačka (25,1 posto), Požeško-slavonska (21,5 posto), Varaždinska (17,1 posto), Karlovačka (16,9 posto), Brodsko-posavska (11,9 posto), Zagrebačka (10,7 posto), te Bjelovarsko-bilogorska županija (2,2 posto). Najveće smanjenje broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem na godišnjoj razini zabilježili su Grad Zagreb (-41,4 posto) i Koprivničko-križevačka županija (-16,2 posto). Godišnje smanjenje broja transakcija za manje od 5 posto zabilježili su u 2019. godini Krapinsko-zagorska, Istarska i Primorsko-goranska županija.

Slika 4.10.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini





Medijalne cijene šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> i po županijama prikazane su slikom 4.10. U 2019. godini najviša je medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 90,7 kuna po m<sup>2</sup>. Treba napomenuti da je to dva i pol puta veća medijalna cijena od prve iduće županije koja slijedi po medijalnoj cijeni šumskog zemljišta, odnosno da osim Splitsko-dalmatinske županije nijedna druga županija nije ostvarila medijalnu cijenu veću od 40 kuna po kvadratnom metru u 2019. godini. Iza Splitsko-dalmatinske županije, po medijalnoj cijeni nalaze se šumska zemljišta u Šibensko-kninskoj županiji u kojoj je u 2019. godini medijalna cijena iznosila 36,7 kuna po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu veću od 10 kuna po m<sup>2</sup> ostvarile su i Istarska (31,9 kuna po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranska (30,1 kuna po m<sup>2</sup>), te Dubrovačko-neretvanska županija (18,6 kuna po m<sup>2</sup>). To ukazuje da su županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je u 2019. godini ostvarena najveća medijalna cijena šumskog zemljišta (slika 4.10.).

S druge strane, najniža medijalna cijena šumskog zemljišta po kvadratnom metru je zabilježena u Sisačko-moslavačkoj te Virovitičko-podravskoj županiji gdje je iznosila 1 kunu po m<sup>2</sup>. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Sisačko-moslavačke i Virovitičko-podravske županije) iznosila je u 2019. godini skoro 90 kuna po kvadratnom metru.

Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je najveći međugodišnji porast cijene ostvaren u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje se cijena povećala s 24 na 90,7 kuna po kvadratnom metru, odnosno za 277,9 posto. Moguće je da je ovaj porast cijene posljedica manjeg broja transakcija šumskog zemljišta koje je smješteno na atraktivnim lokacijama te je stoga pri prodaji postiglo iznadprosječne cijene. Osim nje, godišnje povećanje cijena u 2019. godini ostvareno je u Karlovačkoj (141,4 posto), Požeško-slavonskoj (37,2 posto), Brodsko-posavskoj (34,6 posto), Varaždinskoj (12,4 posto), Koprivničko-križevačkoj (7,1 posto), Krapinsko-zagorskoj (6,4 posto), te Sisačko-moslavačkoj županiji (1,2 posto).

Devet je županija zabilježilo godišnje smanjenje medijalne cijene. Najviše se smanjila medijalna cijena šumskog zemljišta u Primorsko-goranskoj i to za 59,7 posto, te Dubrovačko-neretvanskoj županiji za 34,7 posto. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, Šibensko-kninsku, te Ličko-senjsku županiju u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni, te stoga analiza ne obuhvaća promjene cijena u tim županijama.

Tablica 4.6.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	29	17	-41,4%	5,4	5,4	-0,8%
Primorsko-goranska	78	75	-3,8%	74,8	30,1	-59,7%
Splitsko-dalmatinska	43	54	25,6%	24,0	90,7	277,9%
Istarska	361	347	-3,9%	37,5	31,9	-14,8%
Koprivničko-križevačka	136	114	-16,2%	1,2	1,3	7,1%
Bjelovarsko-bilogorska	232	237	2,2%	1,4	1,3	-5,9%
Osječko-baranjska	14	25	78,6%	2,3	1,7	-25,6%
Zagrebačka	197	218	10,7%	2,4	2,4	-1,9%
Sisačko-moslavačka	271	339	25,1%	1,0	1,0	1,2%
Varaždinska	152	178	17,1%	1,8	2,0	12,4%
Zadarska	14	*	*	98,4	*	*
Međimurska	84	135	60,7%	2,9	2,3	-21,8%
Vukovarsko-srijemska	10	*	*	2,9	*	*
Virovitičko-podravska	65	83	27,7%	1,0	1,0	-4,4%
Karlovačka	71	83	16,9%	1,0	2,4	141,4%
Brodsko-posavska	67	75	11,9%	1,2	1,6	34,6%
Šibensko-kninska	*	10	*	*	36,7	*
Krapinsko-zagorska	105	100	-4,8%	2,1	2,2	6,4%
Dubrovačko-neretvanska	23	30	30,4%	28,5	18,6	-34,7%
Požeško-slavonska	93	113	21,5%	0,8	1,1	37,2%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* označuju manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2019. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na 2018. godinu prikazani su podacima u tablici 4.7. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu bile su manja od 1 kune po kvadratnom metru u čak 13 županija. To su: Sisačko-moslavačka, Požeško-slavonska, Krapinsko-zagorska, Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Zagrebačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Karlovačka, Međimurska, Osječko-baranjska županija i Grad Zagreb. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2019. godini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (5,1 kuna po m<sup>2</sup>) i Istarskoj županiji (3,2 kune po m<sup>2</sup>).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta su bila u Bjelovarsko-bilogorskoj (3,8 kuna po m<sup>2</sup>), Požeško-slavonskoj (4 kune po m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (4,5 kuna po m<sup>2</sup>), te Sisačko-moslavačkoj županiji (5,4 kuna po m<sup>2</sup>). Daleko najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Primorsko-

goranskoj županiji gdje je 5 posto transakcija obavljeno po cijeni od najmanje 1.235 kuna po m<sup>2</sup>. Iza Primorsko-goranske županije, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 805,9 kuna po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta ostvarena je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je iznosila 1.234 kune po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

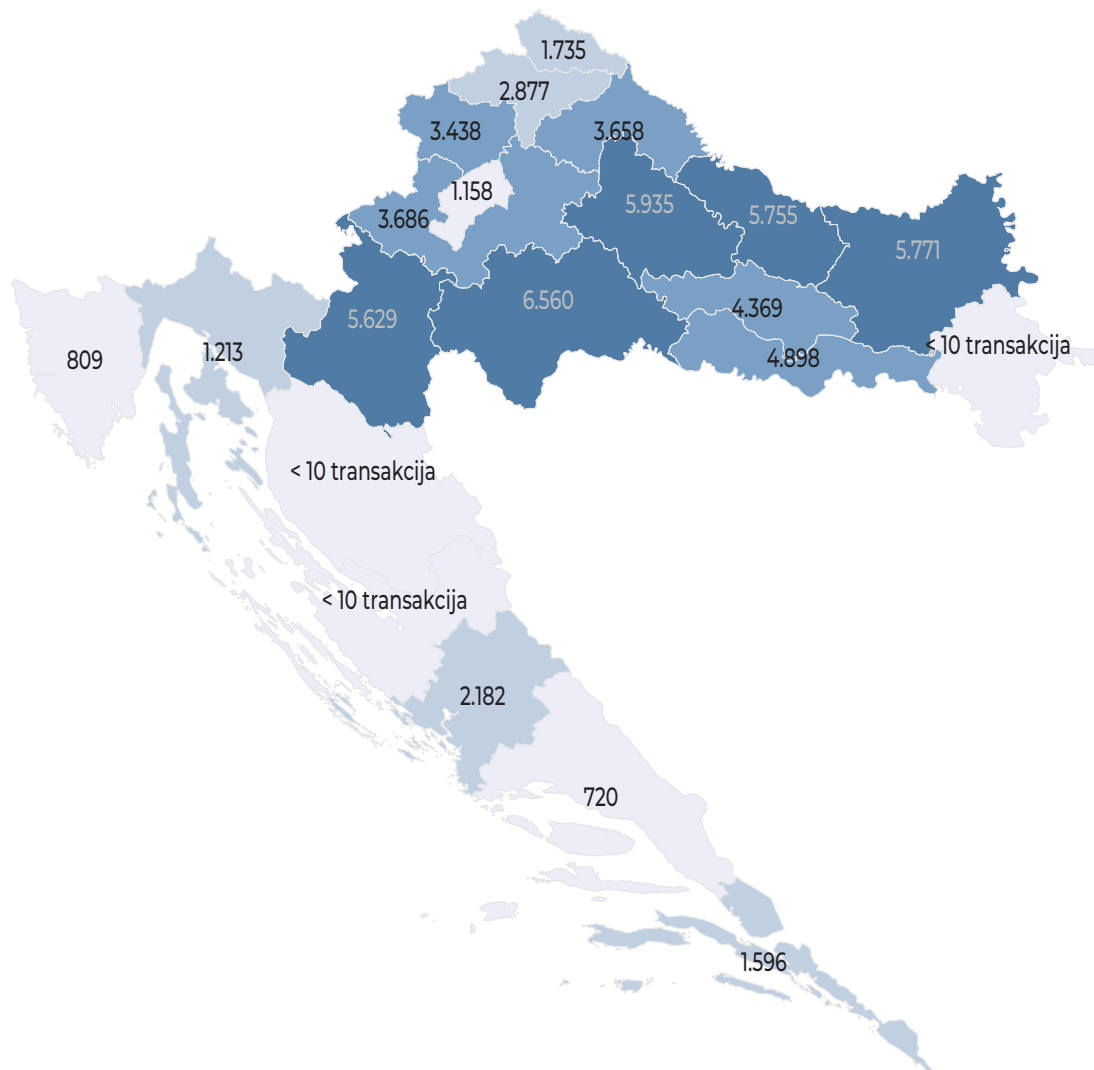
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,8	3,0	5,4	13,8	200,0	-0,8%
Primorsko-goranska	1,0	5,4	30,1	199,0	1.235,0	-59,7%
Splitsko-dalmatinska	2,2	11,1	90,7	111,3	320,7	277,9%
Istarska	3,2	14,6	31,9	68,3	222,0	-14,8%
Koprivničko-križevačka	0,3	0,7	1,3	2,5	10,0	7,1%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,9	1,3	1,9	3,8	-5,9%
Osječko-baranjska	0,7	1,5	1,7	3,1	7,1	-25,6%
Zagrebačka	0,4	1,3	2,4	5,1	26,0	-1,9%
Sisačko-moslavačka	0,2	0,7	1,0	1,7	5,4	1,2%
Varaždinska	0,6	1,1	2,0	3,5	9,9	12,4%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,8	1,4	2,3	3,6	10,5	-21,8%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	0,3	0,6	1,0	2,0	4,5	-4,4%
Karlovačka	0,8	1,3	2,4	8,3	20,0	141,4%
Brodsko-posavska	0,4	0,9	1,6	2,5	17,4	34,6%
Šibensko-kninska	1,9	2,8	36,7	242,1	805,9	*
Krapinsko-zagorska	0,3	1,1	2,2	3,9	11,7	6,4%
Dubrovačko-neretvanska	5,1	10,0	18,6	30,6	94,5	-34,7%
Požeško-slavonska	0,3	0,7	1,1	1,8	4,0	37,2%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* označuju manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalne veličine prodanih šumskih zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini prikazane su na slici 4.11. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m<sup>2</sup> trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (6.560 m<sup>2</sup>), Bjelovarsko bilogorskoj (5.935 m<sup>2</sup>), Osječko-baranjskoj (5.771 m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (5.755 m<sup>2</sup>), te Karlovačkoj županiji (5.629 m<sup>2</sup>). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta manju od 1.000 kvadratnih metara zabilježile su Istarska županija i Splitsko-dalmatinska županija. Medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupnje iznosila je u Istarskoj županiji 809 m<sup>2</sup>, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji 720 m<sup>2</sup> u 2019. godini.

Slika 4.11.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na 2018. godinu prikazana je tablicom 4.8. Analiza ukazuje da su najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila u Splitsko-dalmatinskoj županiji i to veličine 27 m<sup>2</sup> što znači da je 5 posto šumskog zemljišta u toj županiji prilikom kupnje imalo površinu 27 kvadratnih metara ili manju. Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Virovitičko-podravskoj (1.603 m<sup>2</sup>), Sisačko-moslavačkoj (1.321 m<sup>2</sup>), Bjelovarsko-bilogorskoj (1.284 m<sup>2</sup>), te Osječko-baranjskoj županiji (1.054 m<sup>2</sup>).

U 95. percentilu najveća šumska zemljišta su prodana u Primorsko-goranskoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 40.833

kvadratnih metara ili veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj i Međimurskoj županiji. Tako je u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto zemljišta bilo veličine 9.607 m<sup>2</sup> ili veće, a u Međimurskoj županiji veličina zemljišta u 95. percentilu iznosila je 9.902 m<sup>2</sup>. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta bila je najveća u Primorsko-goranskoj županiji gdje je iznosila 40.773 kvadratna metra, a najmanja u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 9.580 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.8.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	50	539	1.158	2.877	11.509	-42,5%
Primorsko-goranska	60	289	1.213	7.517	40.833	59,8%
Splitsko-dalmatinska	27	183	720	4.724	9.607	-4,9%
Istarska	150	416	809	2.327	14.286	40,9%
Koprivničko-križevačka	500	1.692	3.658	7.358	15.991	-0,3%
Bjelovarsko-bilogorska	1.284	3.733	5.935	10.736	21.670	3,3%
Osječko-baranjska	1.054	2.941	5.771	6.872	28.913	103,9%
Zagrebačka	345	1.918	3.686	7.118	16.703	28,1%
Sisačko-moslavačka	1.321	3.321	6.560	11.677	28.758	-3,1%
Varaždinska	342	1.408	2.877	5.521	11.509	0,0%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	186	951	1.735	3.777	9.902	4,3%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	1.603	3.930	5.755	11.094	29.226	0,0%
Karlovačka	957	2.439	5.629	8.916	22.045	7,0%
Brodsko-posavska	951	3.090	4.898	9.331	18.198	0,3%
Šibensko-kninska	89	219	2.183	5.534	13.803	*
Krapinsko-zagorska	308	1.297	3.438	7.441	17.344	29,5%
Dubrovačko-neretvanska	150	494	1.597	6.147	32.229	40,0%
Požeško-slavonska	637	2.335	4.369	8.268	16.563	-15,0%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* označuju manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

U usporedbi s 2018. godinom u 10 su se županija 2019. godine u prosjeku prodavala veća šumska zemljišta. Najveći godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupnje u 2019. godini bila 103,9 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 5.771 m<sup>2</sup>. Osim Osječko-baranjske županije, godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je i u Primorsko-goranskoj,

Istarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Krapinsko-zagorskoj, Zagrebačkoj, Karlovačkoj, Međimurskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, te Brodsko-posavskoj županiji.

S druge strane, u 2019. godini trgovalo se manjim šumskim zemljištima nego u 2018. godini u pet županija i to u Gradu Zagrebu, Požeško-slavonskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Sisačko-moslavačkoj, te Koprivničko-križevačkoj županiji. U Virovitičko-podravskoj i Varaždinskoj županiji medijalna je veličina prodanog šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu.

Podaci o godišnjoj promjeni medijalne veličine šumskog zemljišta nisu dostupni za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, Šibensko-kninsku i Ličko-senjsku županiju.

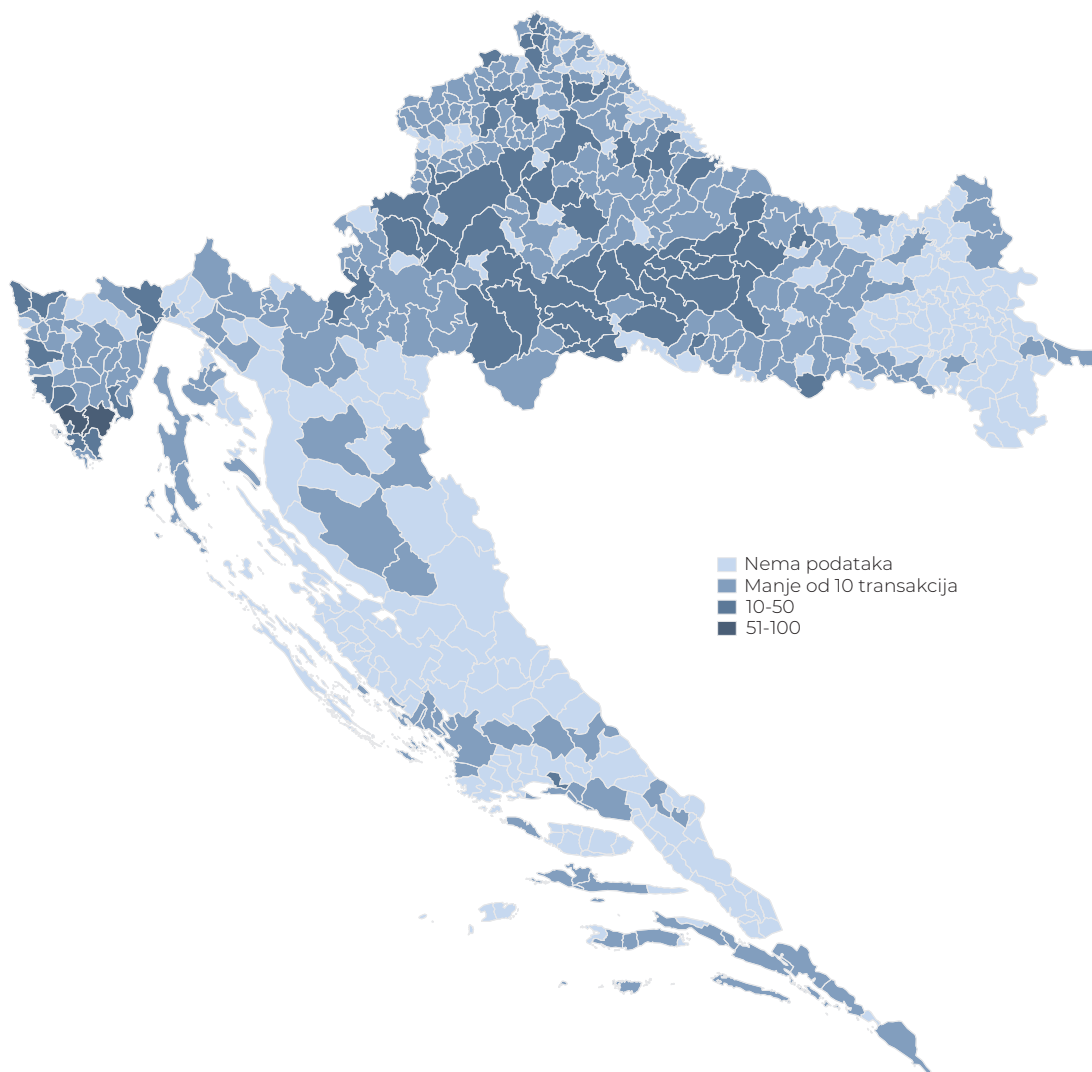
#### 4.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Podaci su dostupni za 316 jedinica lokalne samouprave, odnosno za 57 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. Pri tome je u čak 244 jedinice lokalne samouprave, odnosno 44 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice lokalne samouprave nisu analizirane.

U 2019. godini je najveći broj transakcija šumskim zemljištem zabilježila Općina Marčana u Istarskoj županiji. Općina Marčana je imala 76 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta u 2019. godini, te je ujedno bila jedinica lokalne samouprave s najvećim brojem transakcija šumskim zemljištem i u 2018. godini, a da su za nju dostupni podaci. Iza nje slijede Općina Vodnjan u Istarskoj županiji s ukupno 55 kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, Grad Kutina u Sisačko-moslavačkoj županiji s 45 transakcije, te Općina Ivanec u Varaždinskoj županiji sa 43 transakcije šumskim zemljištem.

Podaci o kupoprodajnim transakcijama šumskog zemljišta za 2019. godinu bili su nepotpuni u trenutku izrade analize za 43,2 posto jedinica lokalne samouprave te se kao takvi nisu mogli obraditi.

Slika 4.12.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

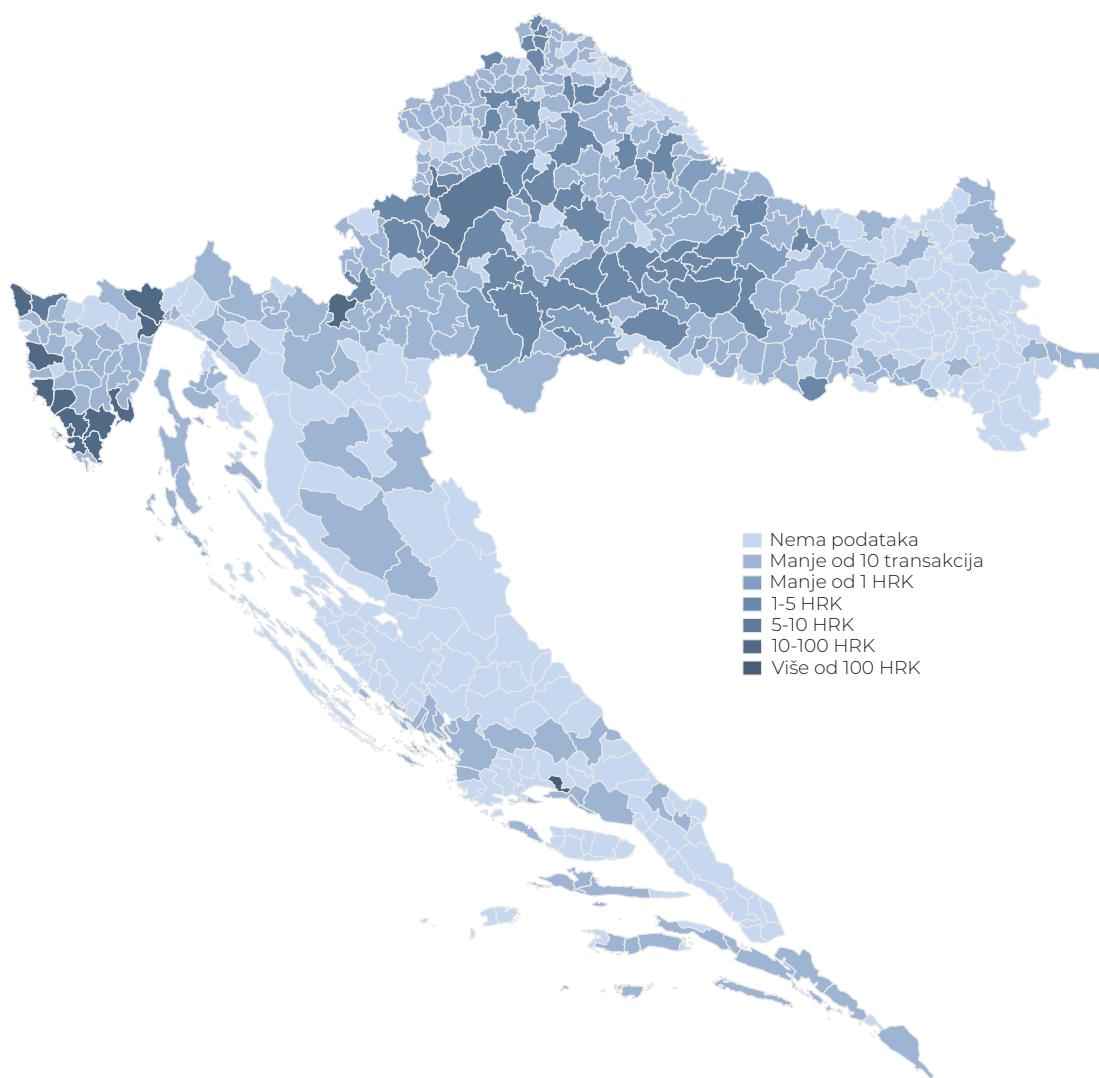
Slika 4.13. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Za 244 jedinice lokalne samouprave podaci su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem tijekom 2019. godine, te nisu obuhvaćeni analizom. Od preostalih jedinica lokalne samouprave, za njih 240 podaci nisu bili potpuni u trenutku izrade analize. Od preostale 72 jedinica lokalne samouprave koje imaju više od 10 transakcija, te su za njih dostupni podaci, najviša medijalna cijena šumskog zemljišta zabilježena je u Solinu u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

U kategoriji medijalne cijene šumskog zemljišta od 11 do 100 kuna po m<sup>2</sup> prikazanoj na slici 4.13. nalazilo se u 2019. godini 13 lokalnih jedinica koje su smještene u Istarskoj,

Primorsko-goranskoj i Karlovačkoj županiji. Takvu medijalnu cijenu šumskog zemljišta zabilježili su Opatija, Marčana, Vodnjan, Pula, Fažana, Rovinj, Matulji, Umag, Bosiljevo, Ližnjan, Raša, Poreč i Bale.

Medijalnu cijenu šumskog zemljišta od 1 do 10 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 58 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zagrebačkoj županiji, te Gradu Zagrebu.

Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



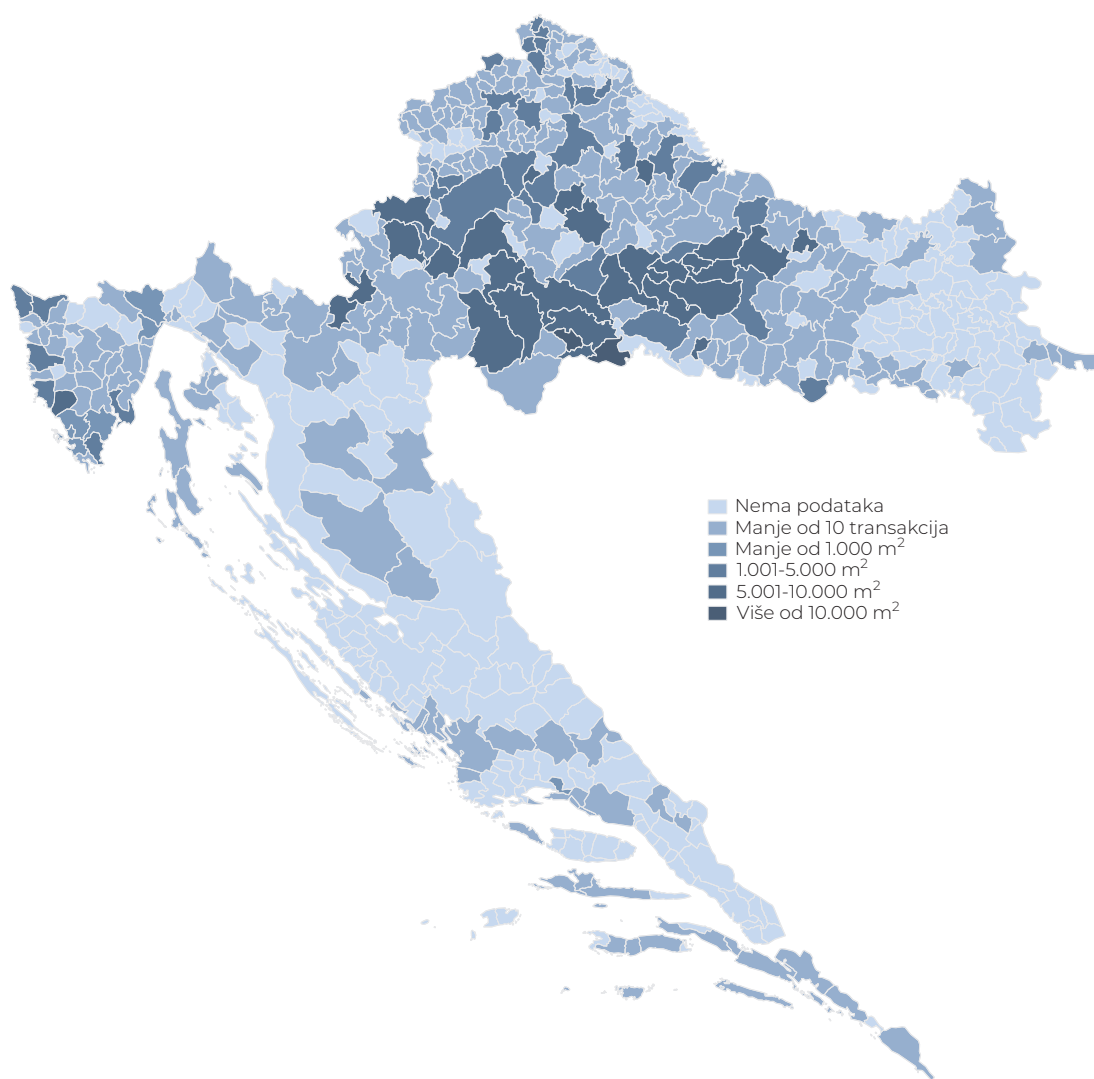
Izvori: EIZ i MGIPU.



Slika 4.14. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Medijalna veličina šumskog zemljišta veća od 10.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u samo dvije jedinice lokalne samouprave i to općinama Hrvatska Dubica i Majur u Sisačko-moslavačkoj županiji.

U 28 jedinica lokalne samouprave, odnosno 5 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 5.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Lokalne jedinice iz te kategorije smještene su u osam županija, i to u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji.

Slika 4.14.: **Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U 34 jedinice lokalne samouprave, odnosno 6,1 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup>. U toj su kategoriji lokalne jedinice smještene u 12 županija i to u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Virovitičko-podravskoj, Istarskoj, Varaždinskoj, Požeško-slavonskoj, Međimurskoj županiji i Gradu Zagrebu.

U osam jedinica lokalne samouprave medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 m<sup>2</sup> i to u Poreču, Puli, Vodnjanu, Fažani i Marčani u Istarskoj županiji, Matuljima i Opatiji u Primorsko-goranskoj županiji, te Solinu u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

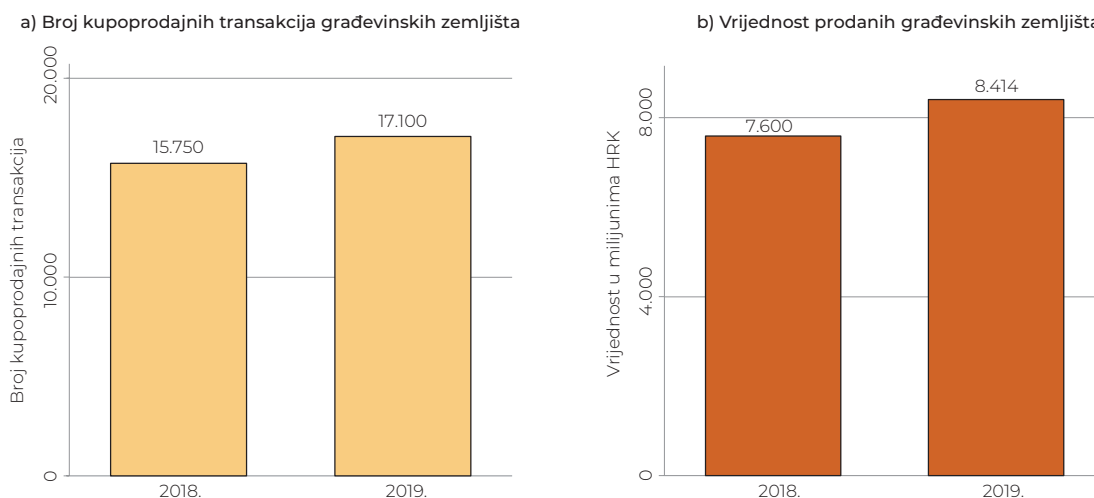
## 4.3. Građevinska zemljišta

### 4.3.1. Na razini Hrvatske

Tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj je ostvareno 17.100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,4 milijarde kuna (slika 4.15.). U usporedbi s prethodnom godinom zabilježeno je povećanje i broja kupoprodajnih transakcija i vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. godini porastao za 8,6 posto u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7 posto. Međugodišnjem povećanju ukupne vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta doprinijeli su i veći broj transakcija i povećanje cijena građevinskih zemljišta.

Tijekom 2018. i 2019. godine ostvareno je ukupno 32.850 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 16,0 milijardi kuna.

Slika 4.15.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2019. godini te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznosila je u 2019. godini 308 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 308 kune i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 308 kune i višoj.

Medijalna kupoprodajna cijena građevinskih zemljišta porasla je u 2019. godini za 1,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Distribucijski pokazatelji prikazani u tablici 4.9 ukazuju da su cijene građevinskih zemljišta u 2019. godini u 95. percentilu bile 207 puta veće nego u 5. percentilu. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu iznosila je 8 kuna po m<sup>2</sup> što znači da je pet posto građevinskih zemljišta bilo prodano po cijeni od 8 kuna po m<sup>2</sup> ili nižoj. S druge strane, cijena u 95. percentilu iznosila je 1.659 kuna po m<sup>2</sup> što znači da je pet posto najskupljih građevinskih zemljišta bilo prodano po toj cijeni i višoj.

Tablica 4.9. također prikazuje i distribucijske pokazatelje veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize ukazuju da je medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta iznosila 549 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta porasla je za 6 posto u 2019. godini u odnosu na prethodnu godinu. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta imalo je površinu od 18 m<sup>2</sup> ili manju. S druge strane, pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2019. godine imalo je površinu od 4.525 m<sup>2</sup> ili veću. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih u 2019. godini iznosila je 4.507 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2019. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	8	88	308	707	1.659	1,6%
Veličina u m <sup>2</sup>	18	161	549	1.129	4.525	6,0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

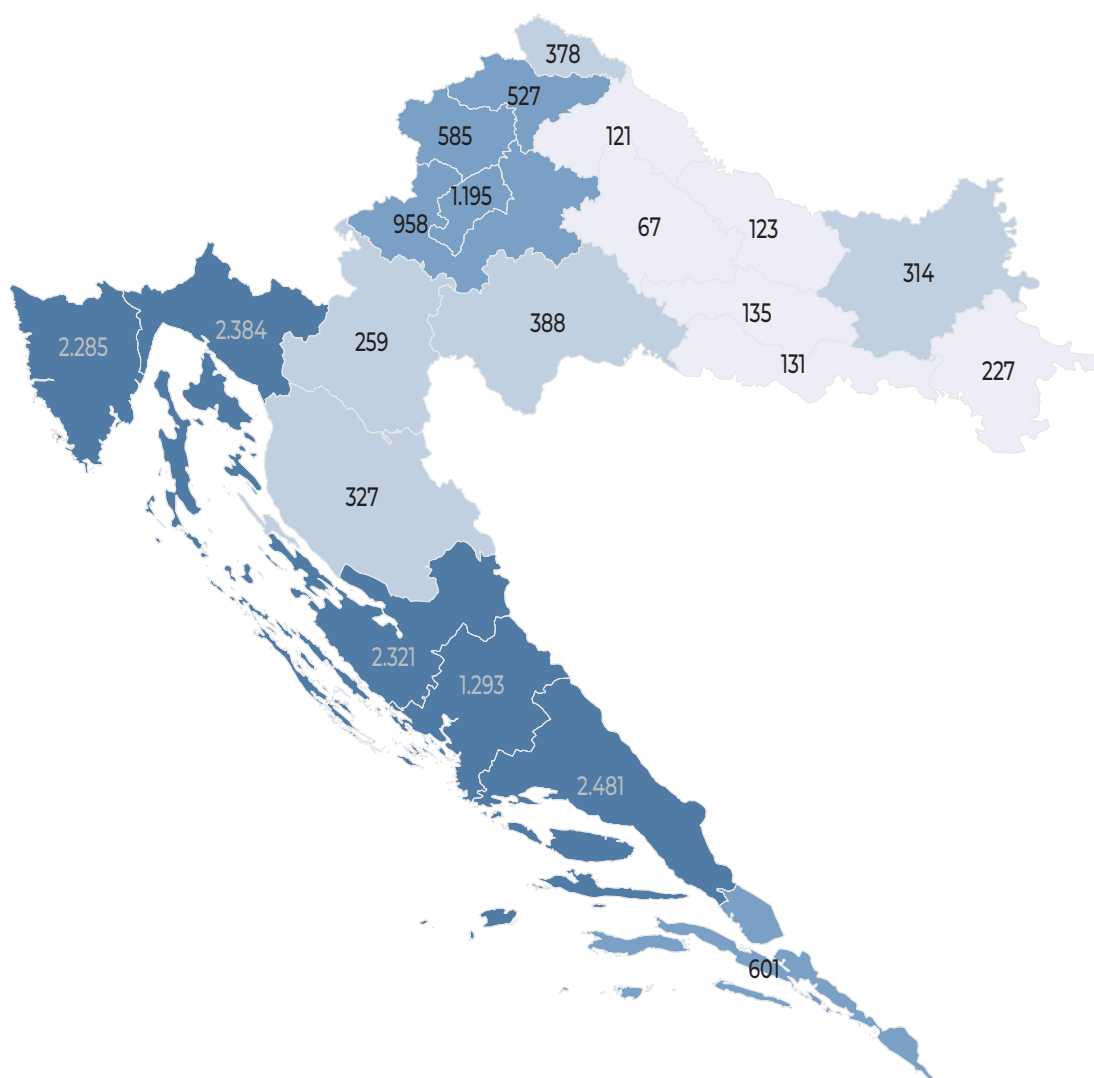
#### 4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježen je tijekom 2019. godine u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena 2.481 kupoprodajna transakcija (slika 4.16.). Osim Splitsko-dalmatinske županije, više od 1.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarile su Primorsko-goranska (2.384 transakcije), Zadarska (2.321 transakcija), Istarska (2.285 transakcije), Šibensko-kninska županija (1.293 transakcije), te Grad Zagreb (1.195 transakcija). U tih je šest županija ostvareno ukupno 11.959 kupoprodajnih transakcija, odnosno 69,9 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2019. godine na području Republike Hrvatske.

S druge strane, manje od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježila je u 2019. godini Bjelovarsko-bilogorska županija, u kojoj je ostvareno samo 67 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem.

Gledano na razini NUTS2 regija, 64,9 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na Kontinentalnu Hrvatsku otpada 35,1 posto ukupnog broja transakcija. Najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u Kontinentalnoj Hrvatskoj su tijekom 2019. godine zabilježili Grad Zagreb, njih 1.195, te Zagrebačka županija, 958 transakcija.

Slika 4.16.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

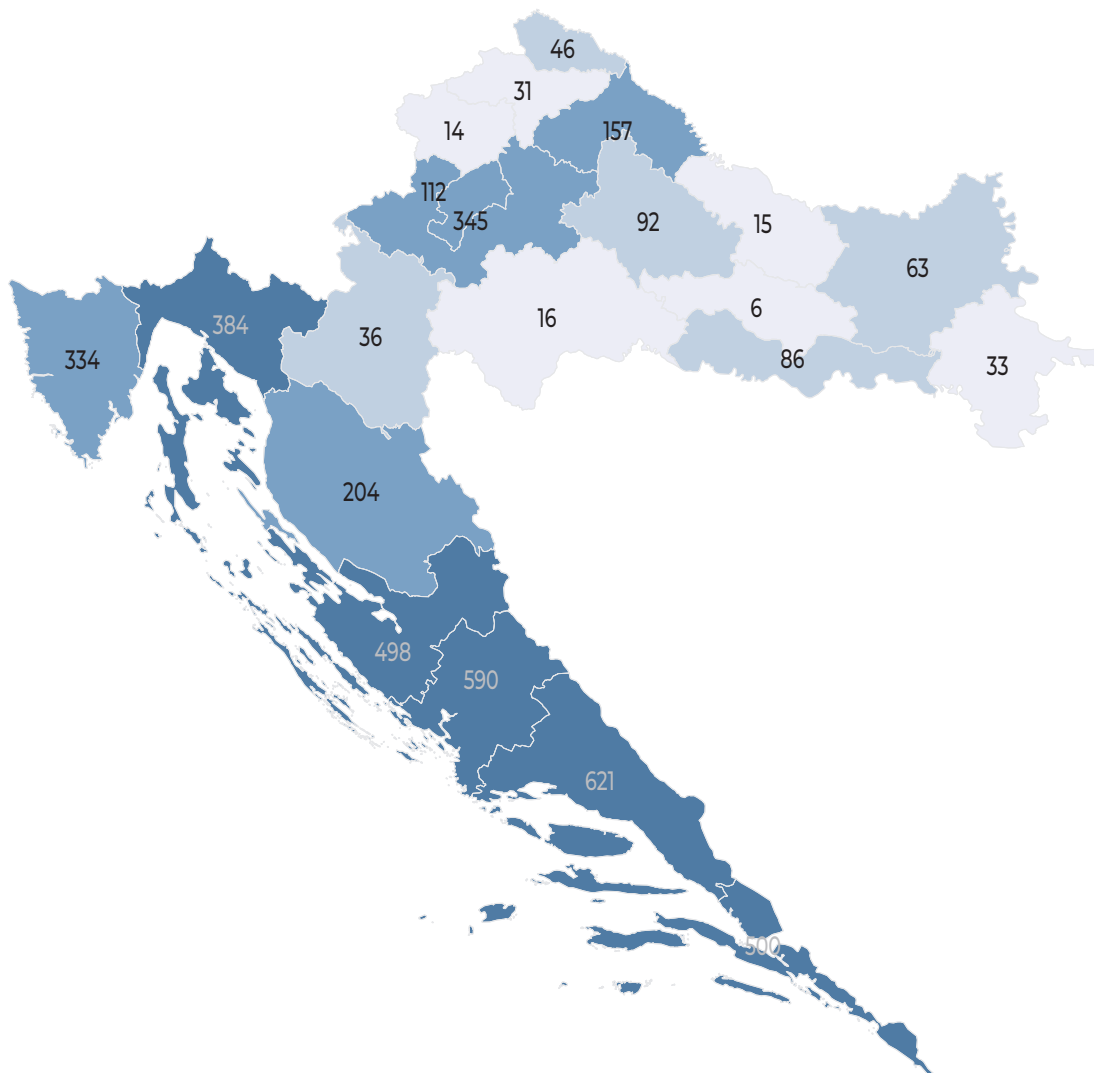
Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježilo je ukupno 16 županija (tablica 4.10.). U 2019. godini su daleko najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježile Sisačko-moslavačka županija u kojoj se broj transakcija povećao za 145,6 posto, te Vukovarsko-srijemska županija s povećanjem od 138,9 posto. Pet je županija zabilježilo međugodišnji pad broja transakcija građevinskim zemljištem u 2019. godini. Tako je u Brodsko-posavskoj županiji zabilježeno međugodišnje smanjenje broja transakcija od 47,4 posto, u Primorsko-goranskoj od 14 posto, u Istarskoj županiji od 12,5 posto, Požeško-slavonskoj županiji od 8,2 posto i Koprivničko-križevačkoj županiji od 6,9 posto.

Slika 4.17. prikazuje medijalne cijene građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> i po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u županijama Kontinentalne Hrvatske. U 2019. godini najviša je medijalna cijena građevinskih zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 621,1 kuna po m<sup>2</sup>. Zatim slijede Šibensko-kninska županija (590,4 kune po m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanska županija (500 kuna po m<sup>2</sup>), Zadarska županija (498 kuna po m<sup>2</sup>), te Primorsko-goranska županija (384,2 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 5,9 kuna po m<sup>2</sup>. Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po kvadratnom metru zabilježile su još Krapinsko-zagorska, Virovitičko-podravska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka, te Međimurska županija. Razlika u medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila je u 2019. godini čak 615 kuna po kvadratnom metru.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena građevinskog zemljišta po županijama, uočava se smanjenje cijene u devet županija. Najviše se smanjila medijalna cijena građevinskog zemljišta u Brodsko-posavskoj, Virovitičko-podravskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u 2019. godini medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 67,8 posto manja nego u 2018. godini u Brodsko-posavskoj županiji. U Virovitičko-podravskoj županiji je u istom razdoblju zabilježeno smanjenje od 62,7 posto, a u Sisačko-moslavačkoj za 53,8 posto. Međugodišnji porast medijalnih cijena građevinskog zemljišta zabilježen je u 12 županija. Međugodišnji porast medijalne cijene veći od 100 posto u 2019. godini zabilježile su Ličko-senjska i Bjelovarsko-bilogorska županija u kojima se cijena građevinskog zemljišta udvostručila u godinu dana.

Slika 4.17.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.10.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	817	1.195	46,3%	312	345,4	10,7%
Primorsko-goranska	2.771	2.384	-14,0%	358	384,2	7,3%
Splitsko-dalmatinska	2.348	2.481	5,7%	590	621,1	5,3%
Istarska	2.612	2.285	-12,5%	312	333,6	6,9%
Koprivničko-križevačka	130	121	-6,9%	155	157,2	1,4%
Bjelovarsko-bilogorska	63	67	6,3%	45	92,0	104,5%
Osječko-baranjska	215	314	46,0%	59	62,6	6,0%
Zagrebačka	755	958	26,9%	85	111,8	31,6%
Sisačko-moslavačka	158	388	145,6%	35	16,2	-53,8%
Varaždinska	355	527	48,5%	25	31,1	24,5%
Zadarska	2.053	2.321	13,1%	469	498,0	6,2%
Međimurska	232	378	62,9%	50	45,5	-9,0%
Vukovarsko-srijemska	95	227	138,9%	41	33,5	-18,3%
Virovitičko-podravska	72	123	70,8%	41	15,3	-62,7%
Karlovačka	233	259	11,2%	37	36,2	-2,0%
Brodsko-posavska	249	131	-47,4%	267	85,9	-67,8%
Šibensko-kninska	1.098	1.293	17,8%	569	590,4	3,8%
Krapinsko-zagorska	582	585	0,5%	19	14,3	-24,6%
Dubrovačko-neretvanska	572	601	5,1%	549	500,0	-8,9%
Požeško-slavonska	147	135	-8,2%	8	5,9	-26,7%
Ličko-senjska	193	327	69,4%	89	204,4	129,6%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Građevinska zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Sisačko-moslavačkoj i Požeško-slavonskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,8, odnosno 0,9 kuna po m<sup>2</sup> ili manje. Zatim slijede Virovitičko-podravska, Varaždinska, Krapinsko-zagorska županija u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 3 kune po m<sup>2</sup> ili manju. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2019. godini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (71,4 kune po m<sup>2</sup>), te Šibensko-kninskoj županiji (61,0 kuna po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (126,4 kune po m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (163 kune po m<sup>2</sup>), te Krapinsko-zagorskoj županiji (166,7 kuna po m<sup>2</sup>). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (2.682,3 kune po m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj županiji (2.403,5 kuna po m<sup>2</sup>), Gradu Zagrebu (2.352,9 kuna po m<sup>2</sup>), Zadarskoj županiji (1.625,1 kuna po m<sup>2</sup>), Šibensko-kninskoj županiji (1.493,8 kuna



po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranskoj županiji (1.492,0 kune po m<sup>2</sup>), Istarskoj županiji (1.443,4 kune po m<sup>2</sup>), te Ličko-senjskoj županiji (1.083,1 kuna po m<sup>2</sup>).

Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je iznosila 2.610,9 kuna po m<sup>2</sup>, te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.345,2 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 Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 125,6 kuna po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

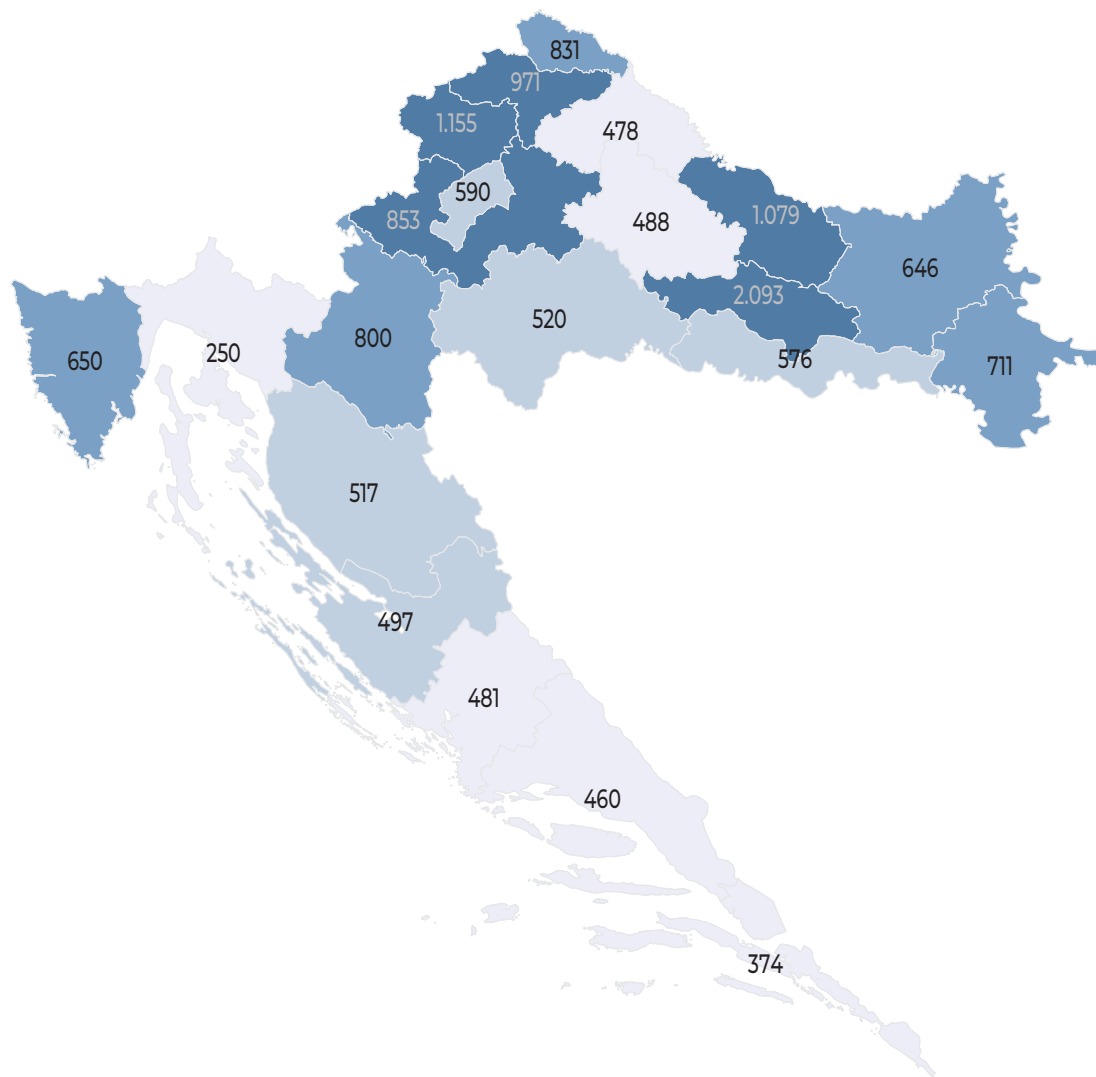
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	19,9	133,5	345,4	846,3	2.352,9	10,7%
Primorsko-goranska	37,2	200,0	384,2	690,1	1.492,0	7,3%
Splitsko-dalmatinska	58,3	261,0	621,1	1.136,7	2.403,5	5,3%
Istarska	35,0	152,8	333,6	625,0	1.443,4	6,9%
Koprivničko-križevačka	5,2	62,5	157,2	253,2	502,3	1,4%
Bjelovarsko-bilogorska	10,3	46,3	92,0	371,3	482,7	104,5%
Osječko-baranjska	4,9	17,9	62,6	274,6	797,1	6,0%
Zagrebačka	5,5	40,0	111,8	270,0	668,0	31,6%
Sisačko-moslavačka	0,8	4,7	16,2	22,1	126,4	-53,8%
Varaždinska	2,1	9,3	31,1	100,0	279,5	24,5%
Zadarska	42,6	222,6	498,0	888,5	1.625,1	6,2%
Međimurska	4,3	18,9	45,5	165,0	823,5	-9,0%
Vukovarsko-srijemska	3,4	9,8	33,5	83,8	355,7	-18,3%
Virovitičko-podravsko	1,2	3,5	15,3	71,8	163,0	-62,7%
Karlovačka	3,0	16,5	36,2	80,0	223,1	-2,0%
Brodsko-posavska	5,0	32,9	85,9	169,5	309,3	-67,8%
Šibensko-kninska	61,0	333,4	590,4	891,2	1.493,8	3,8%
Krapinsko-zagorska	2,2	10,3	14,3	59,4	166,7	-24,6%
Dubrovačko-neretvanska	71,4	236,0	500,0	982,3	2.682,3	-8,9%
Požeško-slavonska	0,9	2,0	5,9	29,6	219,5	-26,7%
Ličko-senjska	10,4	72,2	204,4	385,9	1.083,1	129,6%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.18. 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 Požeško-slavonskoj, Krapinsko-zagorskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m<sup>2</sup> zabilježile su Varaždinska, Međimurska, Zagrebačka, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Istarska, Osječko-baranjska, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Sisačko-moslavačka županija

i Grad Zagreb. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila je 250 m<sup>2</sup> u Primorsko-goranskoj županiji, a 374 m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.18.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.12. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. 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 5 m<sup>2</sup> ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Krapinsko-zagorskoj

županiji i to veličine do 140 m<sup>2</sup>. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Koprivničko-križevačkoj županiji i to veličine od 1.756 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 12.542 m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 12.473 kvadratnih metara, a najmanja u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je ta razlika iznosila čak 7 puta manje, odnosno samo 1.736 kvadratnih metara.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	191	590	1.146	3.884	27,7%
Primorsko-goranska	5	47	250	724	2.642	0,4%
Splitsko-dalmatinska	16	132	460	921	2.783	-3,2%
Istarska	20	186	650	1.299	5.143	-1,1%
Koprivničko-križevačka	20	120	478	766	1.756	107,8%
Bjelovarsko-bilogorska	18	93	488	1.185	7.644	-12,7%
Osječko-baranjska	46	380	646	1.212	4.555	-7,4%
Zagrebačka	47	463	853	1.764	11.844	11,4%
Sisačko-moslavačka	34	153	520	1.710	7.865	-22,5%
Varaždinska	119	498	971	1.920	7.799	16,4%
Zadarska	27	204	497	901	3.456	1,6%
Međimurska	42	500	831	1.561	5.862	-6,5%
Vukovarsko-srijemska	64	411	711	1.328	6.024	35,4%
Virovitičko-podravska	69	505	1.079	3.172	12.542	29,8%
Karlovačka	25	241	800	1.776	5.747	15,9%
Brodsko-posavska	45	388	576	1.032	4.870	1,4%
Šibensko-kninska	25	129	481	909	2.492	2,3%
Krapinsko-zagorska	140	562	1.155	2.502	7.661	19,0%
Dubrovačko-neretvanska	14	124	374	796	2.742	-4,8%
Požeško-slavonska	58	526	2.093	4.539	10.131	59,4%
Ličko-senjska	23	130	517	894	4.182	1,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

U usporedbi s 2018. godinom, u 14 su se županija 2019. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2019. godini bila za 107,8 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Koprivničko-križevačke županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Požeško-slavonska, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska, Krapinsko-

zagorska, Varaždinska, Karlovačka, Zagrebačka, Šibensko-kninska, Zadarska, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Primorsko-goranska županija i Grad Zagreb.

Preostalih je sedam županija zabilježilo u 2019. godini smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje zabilježila je Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2019. godini manja za 22,5 posto nego u prethodnoj godini.

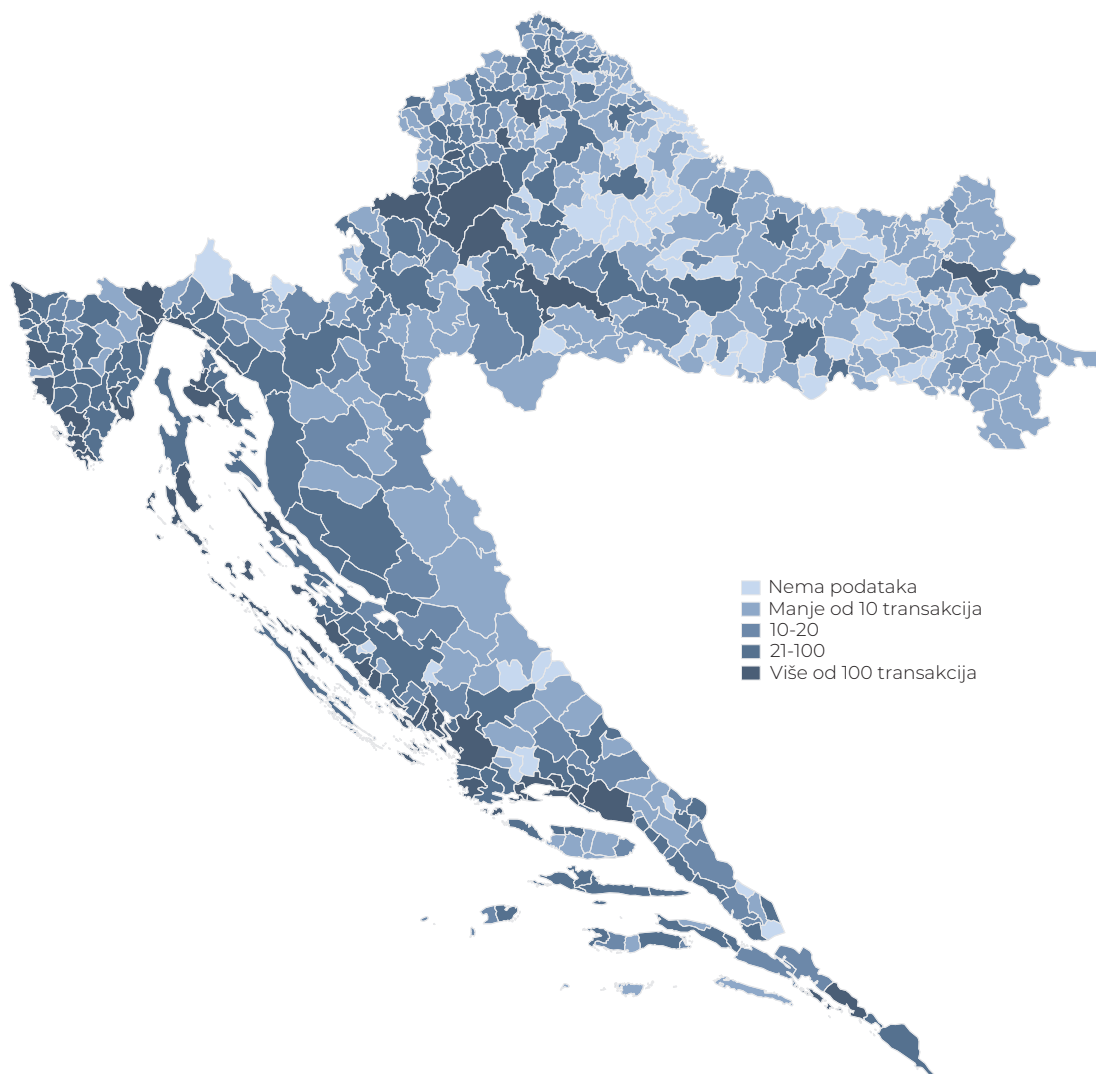
#### 4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazan je na slici 4.19. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2019. godini ostvarilo je 44 jedinica lokalne samouprave, odnosno 7,9 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.195 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba slijede Zadar s 464 i Šibenik s 439 transakcija. Jedinice lokalne samouprave u kojima je ostvareno više od 100 transakcija građevinskog zemljišta nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

Između 21 i 100 transakcija građevinskog zemljišta ostvarila je 141 jedinica lokalne samouprave, odnosno 25,4 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

216 jedinica lokalne samouprave (38,9 posto ukupnog broja) ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 13,3 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama građevinskog zemljišta za 2019. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.19.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini



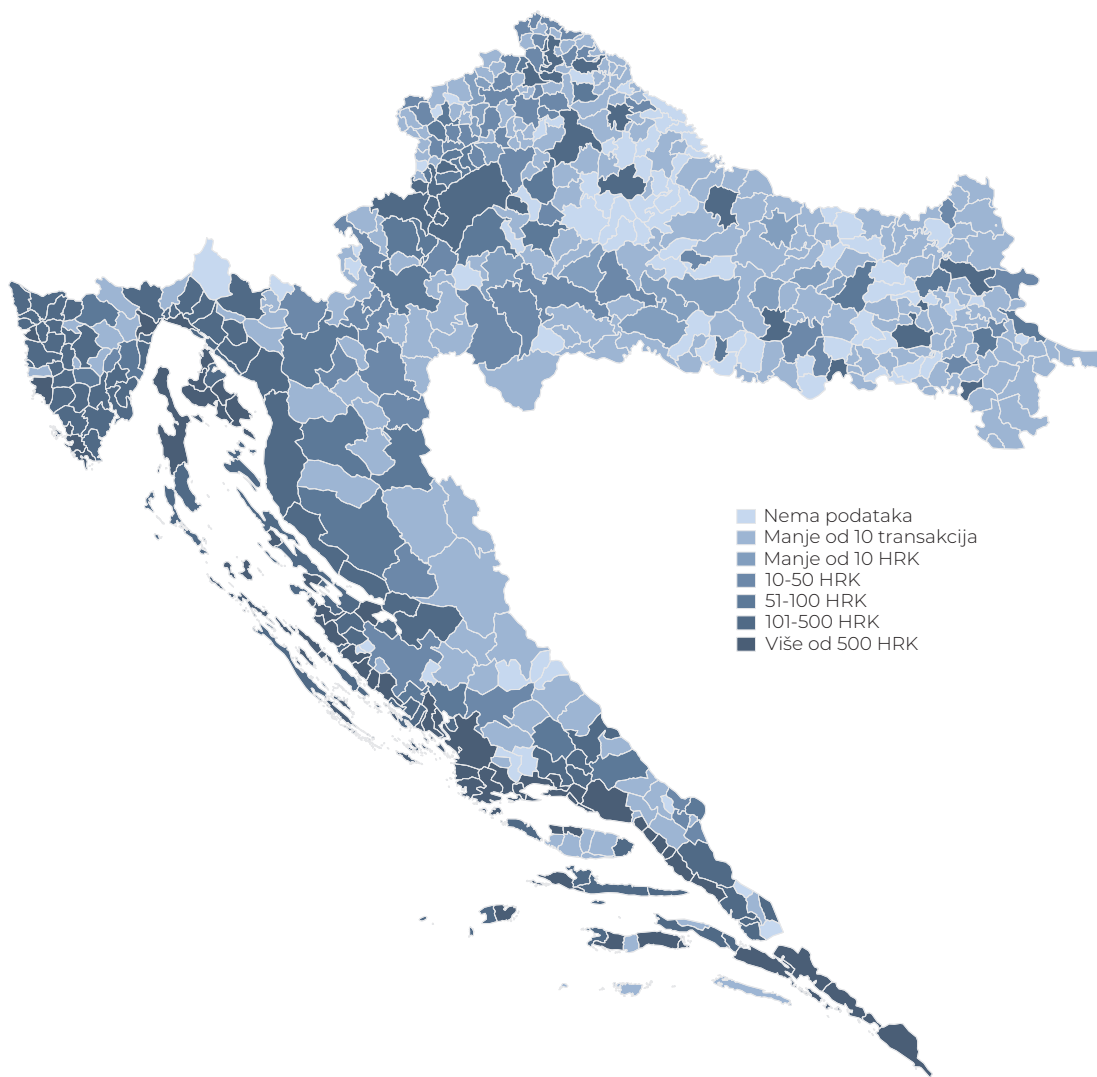
Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Za 216 jedinica lokalne samouprave podaci su zaštićeni obzirom da je u njima napravljeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta tijekom 2019. godine, te one nisu obuhvaćene analizom medijalne cijene građevinskog zemljišta po jedinicama lokalne samouprave. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo 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. To su ujedno i županije u kojima je ostvarena medijalna cijena veća od 500 kuna po m<sup>2</sup> i u prethodnoj godini. Najvišu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 1.506 kuna po m<sup>2</sup> zabilježio je Biograd na Moru

u Zadarskoj županiji. Za njim slijede, Vis i Split u Splitsko-dalmatinskoj županiji s cijenom od 1.481 kuna po m<sup>2</sup> (Vis), odnosno 1.479 kuna po m<sup>2</sup> (Split) u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 101 do 500 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 104 jedinica lokalne samouprave, odnosno 18,7 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. I u ovoj su kategoriji medijalne cijene uglavnom najviše medijalne cijene ostvarile lokalne jedinice koje se nalaze na području Jadranske Hrvatske. No osim njih, tu se nalaze i lokalne jedinice u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, te Zagrebačkoj županiji.

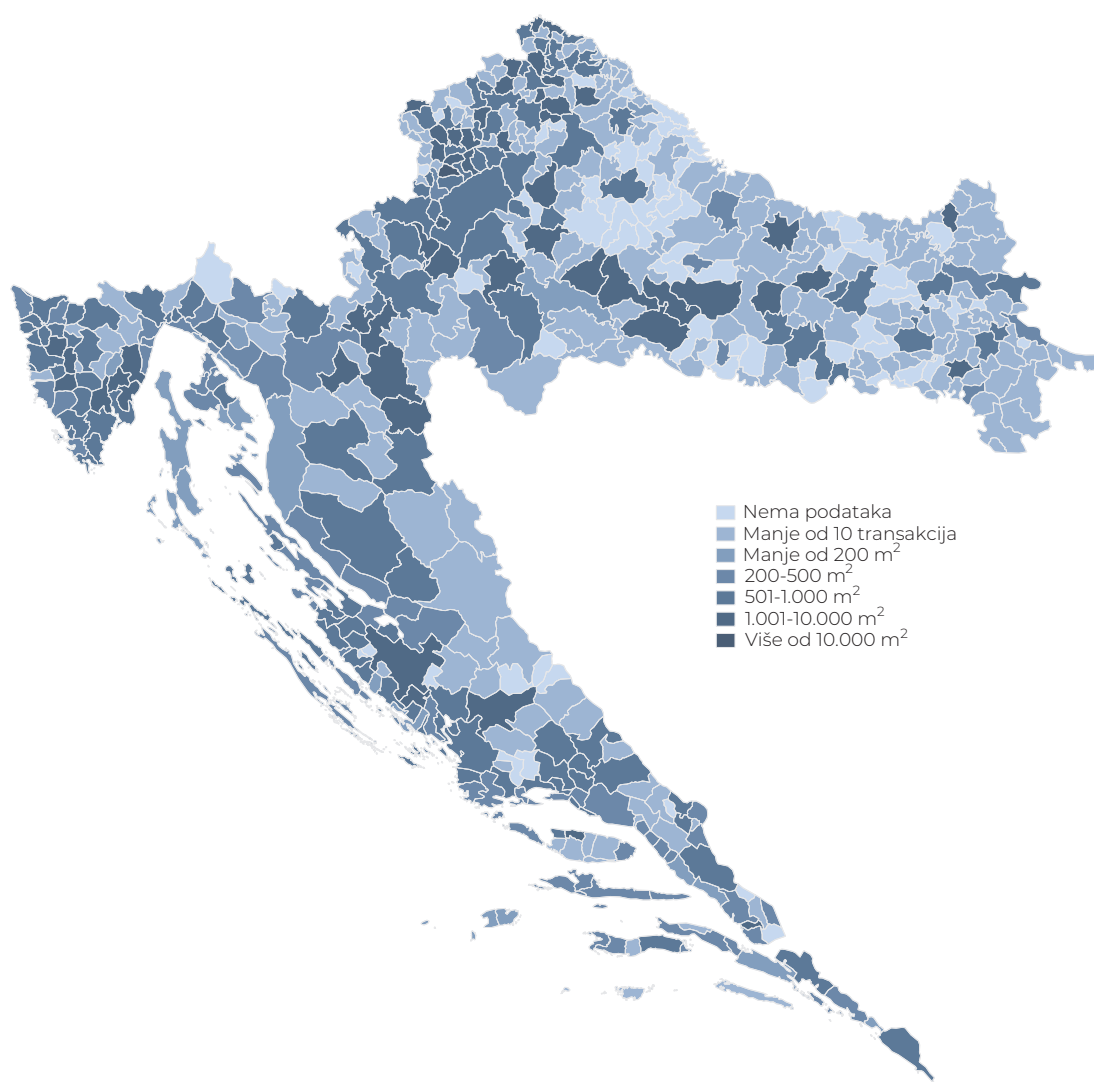
Slika 4.20.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to Donja Motičina u Osječko-baranjskoj županiji, Orahovica i Slatina u Virovitičko-podravskoj županiji, Mače i Lobor u Krapinsko-zagorskoj županiji, Lepoglava i Klenovnik u Varaždinskoj županiji, Lekenik, Popovača i Novska u Sisačko-moslavačkoj županiji, Velika, Pakrac i Lipik u Požeško-slavonskoj županiji.

Slika 4.21.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Jakovlje u Zagrebačkoj županiji jedino je zabilježilo medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 52 jedinica lokalne samouprave, odnosno 9,4 posto ukupnog broja, medijalna veličina

prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

S druge strane, građevinska zemljišta medijalne veličine manje od 200 m<sup>2</sup> zabilježilo je 20 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u sljedećim županijama: Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Koprivničko-križevačka, Ličko-senjska, Primorsko-goranska, Sisačko-moslavačka, Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, te Zadarska županija. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupnje zabilježili su u 2019. godini Cres (25 m<sup>2</sup>) i Kostrena (32 m<sup>2</sup>) u Primorsko-goranskoj županiji.

#### 4.3.4. Zagreb

Tablica 4.13. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2018. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija.

Najveći broj transakcija, njih 88, zabilježen je u katastarskoj općini Stenjevec. Iza Stenjeveca, slijede katastarske općine Klara sa 76, Dubrava sa 73 i Sesvete sa 72 transakcije. Osim već navedenih, više od 30 transakcija građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Blato, Podsused, Gornji Stenjevec, Mikulići, Resnik, Brezovica, Vrapče, Sesevski Kraljevec, Žitnjak, Šestine, Trešnjevka i Rudeš. S druge strane, najmanje transakcija ostvareno je u 2019. godini u katastarskim općinama Zaprudski Otok i Odranski Obrež koje su ostvarile po 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, te katastarskim općinama Vugrovec i Centar sa po 11 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem.

Najveći godišnji porast broja transakcija u odnosu na 2018. zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava (121,2 posto), iza koje slijede katastarske općine Podsused (116,0 posto), Žitnjak (105,9 posto) i Mikulići (100,0 posto). Ukupno je 21 katastarska općina zabilježila porast broja transakcija građevinskog zemljišta. Pad broja transakcija zabilježen je u pet katastarskih općina, a to su Trnje, Remete, Resnik, Gornje Vrapče i Odra.



Najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2019. godini katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.936 kuna po m<sup>2</sup>. Osim nje, medijalnu cijenu iznad 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježile su i katastarske općine: Trešnjevka (1.709 kuna po m<sup>2</sup>), Maksimir (1.329 kuna po m<sup>2</sup>), Centar (1.236 kuna po m<sup>2</sup>), Rudeš (1.172 kuna po m<sup>2</sup>) i Klara (1.104 kuna po m<sup>2</sup>).

S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2019. godini, isto kao i u prethodnoj godini, u katastarskim općinama rubnih dijelova grada. U katastarskim općinama Vugrovec i Čučerje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila svega 56 kuna po m<sup>2</sup>, a u Kupinečkom Kraljevcu 59 kuna po m<sup>2</sup>.

Najveće godišnje povećanje medijalne cijene u odnosu na 2018. zabilježeno je u katastarskoj općini Trnje, čak 549,3 posto, zatim Gračanima (195,3 posto), te Remetama (97,6 posto). Međugodišnji rast cijena građevinskog zemljišta zabilježilo je 15 katastarskih općina, dok je međugodišnji pad cijena građevinskog zemljišta zabilježen u 11 katastarskih općina. Najveće smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec (pad od 73,4 posto), nakon koje slijede katastarske općine Gornje Vrapče (pad od 47,6 posto), Mikulići (42,5 posto) i Markuševec (40,2 posto).

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trnje (78 m<sup>2</sup>) i Trešnjevka (110 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Zaprudskom Otoku (1.346 m<sup>2</sup>), Odri (1.075 m<sup>2</sup>) i Blatu (1.019 m<sup>2</sup>).

Najveće godišnje povećanje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec gdje je zabilježen godišnji porast od 526,3 posto u odnosu na 2018. godinu. 18 katastarskih općina je ostvarilo međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta dok je međugodišnje smanjenje površina građevinskog zemljišta zabilježeno u 8 katastarskih općina. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Trnje u kojoj je u 2019. godini zabilježeno smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 57,1 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Tablica 4.13.: 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 2019. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	63	295	1.019	31,3%	-38,9%	52,8%
Brezovica	40	218	811	73,9%	64,9%	-15,9%
Centar	11	1.236	551	*	*	*
Čučerje	17	56	635	*	*	*
Dubrava	73	500	391	121,2%	-30,0%	-17,3%
Đurđekovec	25	118	950	*	*	*
Gornje Vrapče	21	149	681	-8,7%	-47,6%	25,1%
Gornji Stenjevec	43	189	581	38,7%	37,8%	-33,5%
Gračani	23	743	242	43,8%	195,3%	-34,2%
Granešina	25	135	481	92,3%	-21,8%	151,7%
Granešina Nova	19	170	736	*	*	*
Klara	76	1.104	435	65,2%	55,2%	29,2%
Kupinečki Kraljevec	14	59	819	27,3%	36,5%	2,3%
Lučko	18	271	713	38,5%	49,3%	40,1%
Maksimir	22	1.329	457	22,2%	20,9%	109,8%
Markuševec	29	135	268	31,8%	-40,2%	-17,5%
Mikuliči	42	204	471	100,0%	-42,5%	13,6%
Odra	21	257	1.075	-4,5%	13,5%	86,3%
Odranski Obrež	10	138	866	*	*	*
Podsused	54	949	876	116,0%	58,6%	157,5%
Remete	24	574	604	-25,0%	97,6%	16,5%
Resnik	42	424	529	-12,5%	8,5%	34,5%
Rudeš	30	1.172	280	*	*	*
Šaštinovec	21	194	719	5,0%	22,9%	-22,2%
Šestine	34	512	442	30,8%	-18,3%	26,3%
Sesvete	72	378	513	50,0%	62,5%	8,0%
Sesvetski Kraljevec	37	214	637	76,2%	-11,7%	7,2%
Stenjevec	88	370	357	87,2%	-73,4%	526,3%
Trešnjevka	31	1.709	110	47,6%	-23,2%	99,1%
Trnje	12	3.936	78	-33,3%	549,3%	-57,1%
Vrapče	38	988	500	26,7%	-19,2%	35,9%
Vugrovec	11	56	590	*	*	*
Zaprudski Otok	10	379	1.346	*	*	*
Žitnjak	35	236	732	105,9%	17,8%	-14,9%

Napomena: \* 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.



## 5. Pregled poslovnih nekretnina

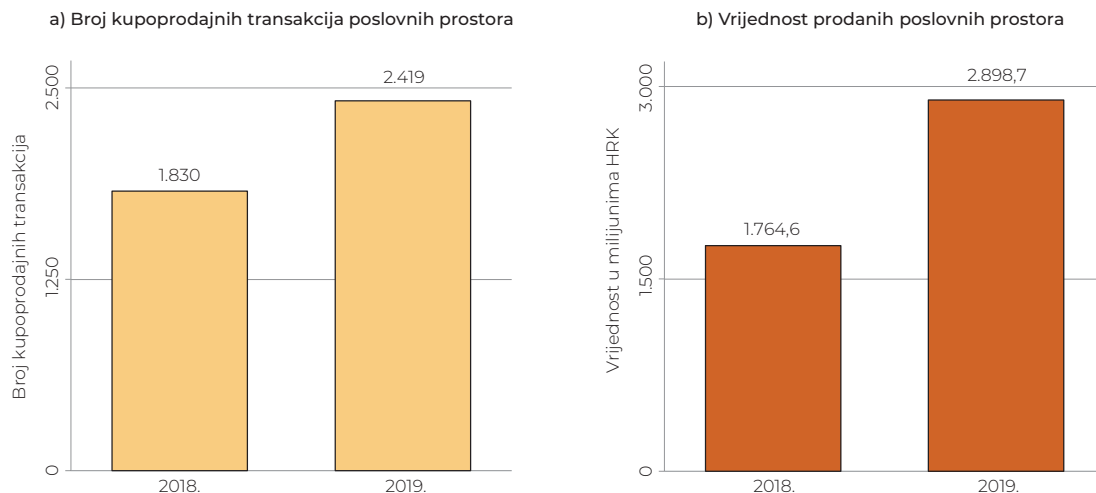
### 5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2019. godini zabilježeno 2.419 kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina<sup>7</sup> (Slika 5.1.). U odnosu na 2018. kada je zabilježeno 1.830 transakcija poslovnim nekretninama, broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2 posto. Ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren 2019. godine ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019., što znači da tržište poslovnih nekretnina u promatranom razdoblju bilježi višegodišnju tendenciju rasta. Vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u istom razdoblju povećala za 64,3 posto da bi u 2019. dosegla 2,9 milijardi kuna. U 2018. godini ukupna vrijednost transakcija je iznosila 1,76 milijardi kuna.

---

<sup>7</sup> Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore i poslovne zgrade. Ukoliko se u tekstu i koristi termin poslovni prostor on podrazumijeva poslovni prostor ili poslovnu zgradu.

Slika 5.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama i veličina poslovnih nekretnina po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovne nekretnine u Hrvatskoj u 2019. je iznosila 4.867 kuna. U odnosu na 2018. godinu medijalna cijena poslovnih prostora smanjila se za 23 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 23 kune po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora cijene su iznosile najmanje 17.184 kuna po m<sup>2</sup>. U 2019. godini su cijene 5 posto najskupljih nekretnina bile za čak 74.613 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih nekretnina. Medijalna površina poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje je u 2019. godini iznosila 90 m<sup>2</sup>, što je 55,2 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije. Površina 5 posto najmanjih poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u 2018. je iznosila 14 m<sup>2</sup> ili manje, dok je površina 5 posto najvećih poslovnih nekretnina iznosila 6.100 m<sup>2</sup> ili više.

Tablica 5.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> poslovnih prostora u 2019. godini

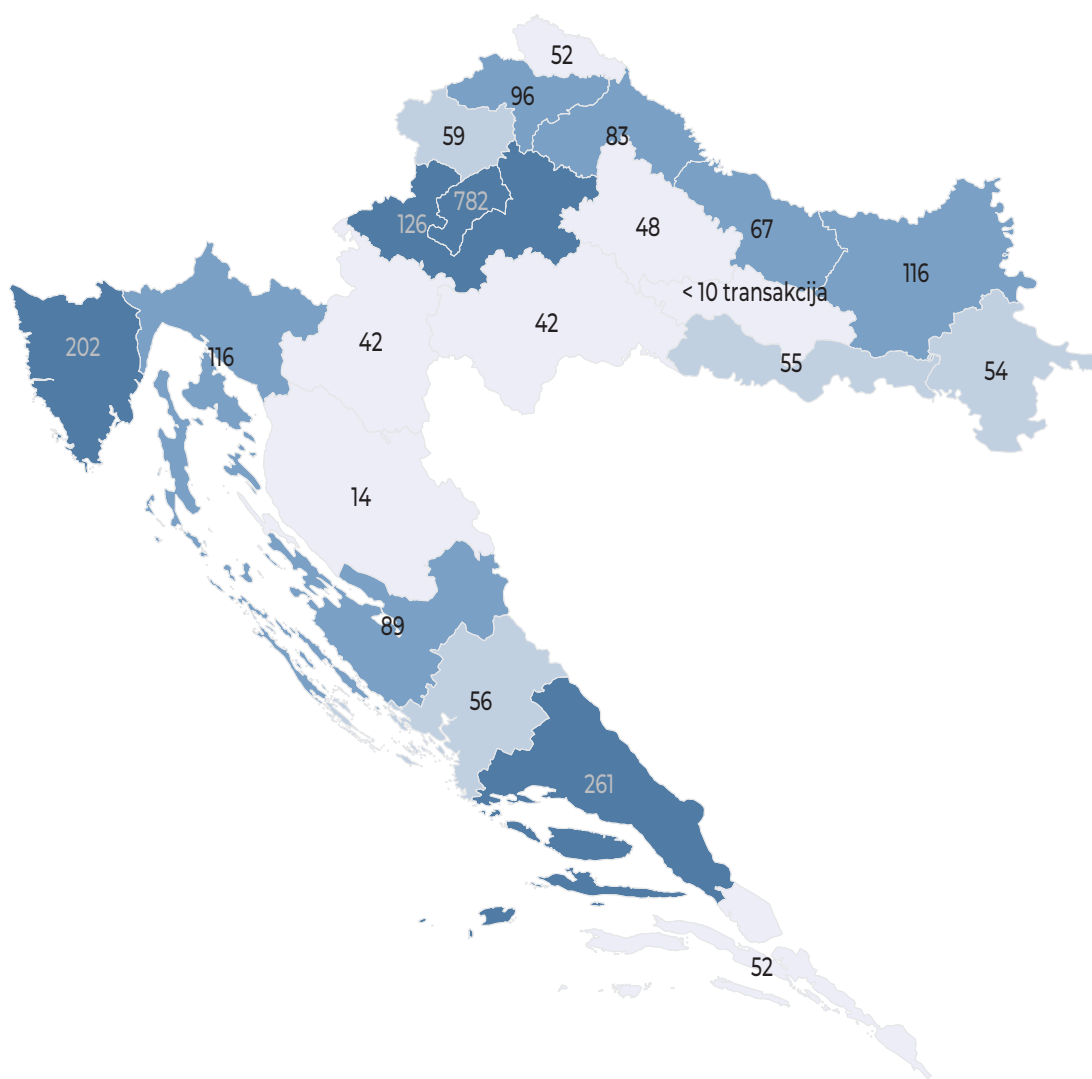
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	23	1.292	4.867	8.654	17.184	-23,0%
Veličina u m <sup>2</sup>	14	37	90	492	6.100	55,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

### 5.1.2. Na razini županija

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina u 2019. godini po županijama. Najveći ostvareni broj transakcija je zabilježen u Gradu Zagrebu (782 transakcije), Splitsko - dalmatinskoj županiji (261 transakcija), Istarskoj (202 transakcija) i Primorsko – goranskoj županiji (116 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Požeško - slavonskoj (manje od 10 transakcija), Ličko – senjskoj (14 transakcija), Sisačko – moslavačkoj i Karlovačkoj županiji (42 transakcije).

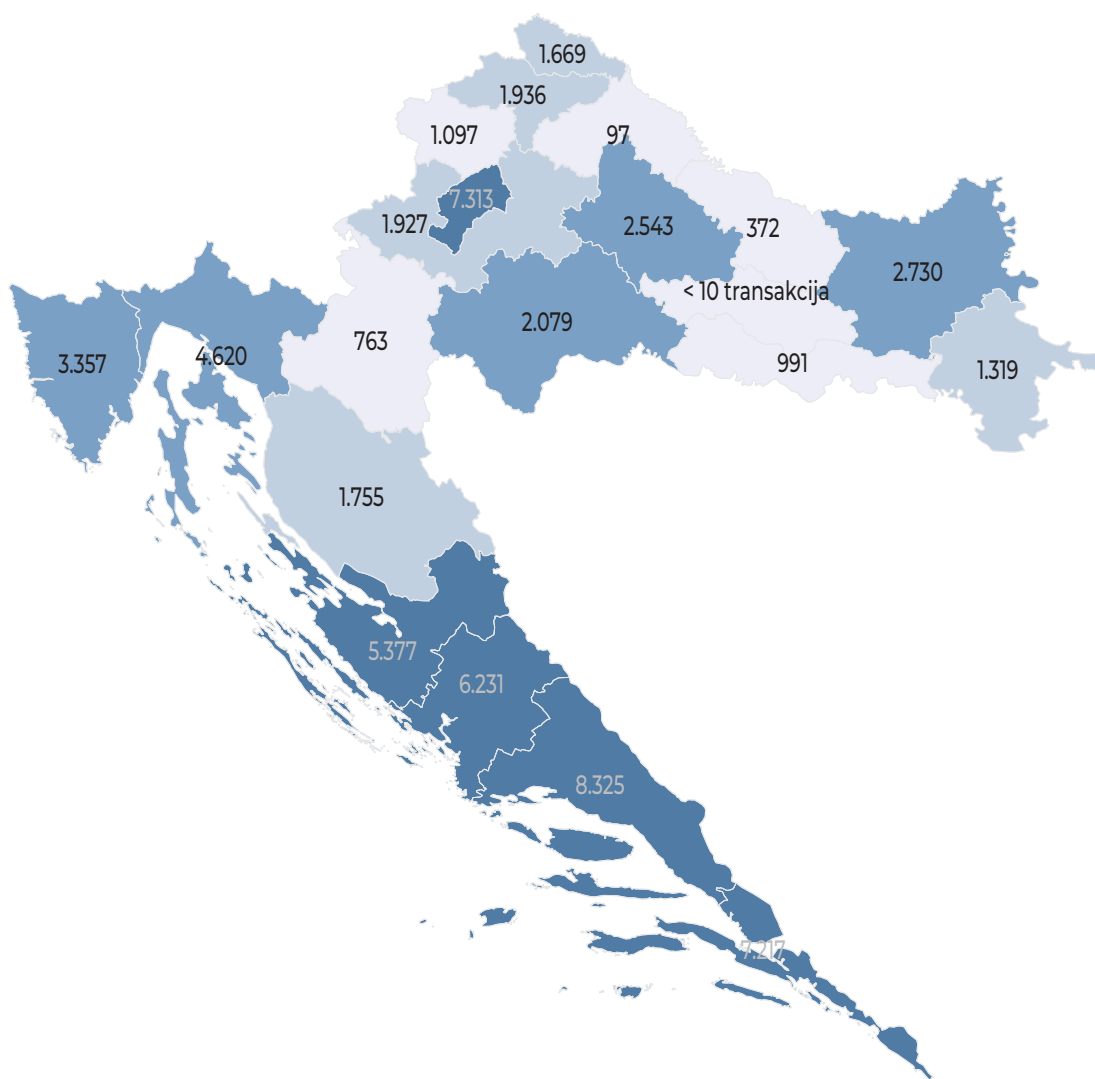
Slika 5.2.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m<sup>2</sup> za svaku pojedinu županiju u 2019. godini. Najveća medijalna cijena poslovnog prostora ostvarena je u Splitsko – dalmatinskoj županiji gdje je ona po m<sup>2</sup> iznosila 8.325 kuna. Slijedi Dubrovačko – neretvanska županija s medijalnom cijenom od 7.247 kuna po m<sup>2</sup>, Grad Zagreb s cijenom od 7.313 kune po m<sup>2</sup> i Šibensko – kninska županija s cijenom od 6.231 kunom po m<sup>2</sup>. Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora su zabilježene u Koprivničko – križevačkoj županiji (97 kuna po m<sup>2</sup>) i Virovitičko – podravskoj županiji (372 kune po m<sup>2</sup>). Niske medijalne cijene poslovnih prostora su ostvarene i u Karlovačkoj (763 kune po m<sup>2</sup>) i Brodsko - posavskoj županiji (991 kune po m<sup>2</sup>).

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

U tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama za 2018. i 2019. godinu te

odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup>		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	663	782	17,9%	7.428	7.313	-1,5%
Primorsko-goranska	137	116	-15,3%	6.834	4.620	-32,4%
Splitsko-dalmatinska	231	261	13,0%	8.750	8.325	-4,9%
Istarska	136	202	48,5%	7.035	3.357	-52,3%
Koprivničko-križevačka	31	83	167,7%	1.779	97	-94,6%
Bjelovarsko-bilogorska	36	48	33,3%	3.871	2.543	-34,3%
Osječko-baranjska	79	116	46,8%	3.992	2.730	-31,6%
Zagrebačka	68	126	85,3%	4.199	1.927	-54,1%
Sisačko-moslavačka	15	42	180,0%	3.482	2.079	-40,3%
Varaždinska	49	96	95,9%	3.243	1.936	-40,3%
Zadarska	88	89	1,1%	8.859	5.377	-39,3%
Međimurska	34	52	52,9%	4.590	1.669	-63,6%
Vukovarsko-srijemska	19	54	184,2%	4.089	1.319	-67,7%
Virovitičko-podravsko	25	67	168,0%	3.118	372	-88,1%
Karlovačka	42	42	0,0%	2.231	763	-65,8%
Brodsko-posavska	30	55	83,3%	3.034	991	-67,3%
Šibensko-kninska	39	56	43,6%	5.000	6.231	24,6%
Krapinsko-zagorska	39	59	51,3%	3.285	1.097	-66,6%
Dubrovačko-neretvanska	54	52	-3,7%	13.125	7.217	-45,0%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	11	14	27,3%	410	1.755	328,0%

Napomena: \* manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

U skladu sa značajnim povećanjem broja transakcija na nacionalnoj razini, u 2019. sve županije osim Primorsko – goranske i Dubrovačko - neretvanske bilježe povećanje broja transakcija u odnosu na 2018. godinu, pri čemu neke županije bilježe značajan porast broja transakcija. Najveća povećanja se bilježe u kontinentalnim županijama; Vukovarsko – srijemskoj, Sisačko – moslavačkoj, Virovitičko – podravskoj i Koprivničko – križevačkoj županiji koje bilježe malen broj transakcija na godišnjoj razini zbog kojeg godišnje promjene broja transakcija mogu biti jako visoke. S druge strane, povećanje broja transakcija u Gradu Zagrebu je iznosilo 17,6 posto, a slično povećanje broja transakcija se bilježi i u Splitsko – dalmatinskoj županiji (13 posto), koja je nakon Grada Zagreba druga županija po ukupnom godišnjem broju transakcija.

Sukladno smanjenju medijalne cijene poslovnog prostora na nacionalnoj razini, smanjenje medijalne cijene poslovnog prostora se bilježi u svim hrvatskim županijama uz iznimku Šibensko – kninske županije u kojoj se medijalna cijena poslovnog prostora povećala za 24,6 posto, te u Ličko – senjskoj županiji u kojoj se bilježi jako malo transakcija na godišnjoj razini (svega 14), zbog čega je i vrijednost medijalne cijene za tu županiju podložna velikim varijacijama na godišnjoj razini. Najveće smanjenje medijalne cijene poslovnih nekretnina je zabilježeno u Koprivničko – križevačkoj županiji (-94,6 posto), a najmanje u Gradu Zagrebu (-1,5 posto). U Splitsko – dalmatinskoj županiji koja bilježi drugi najveći broj transakcija poslovnim nekretninama, medijalna cijena tih nekretnina se u 2019. u odnosu na 2018. smanjila za 4,9 posto.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena nekretnina 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 69 tisuća kuna po m<sup>2</sup>. Slijede Zadarska i Šibensko – kninska županija u kojima 5 posto najskupljih stanova košta 30,3 i 26,8 tisuća kuna ili više po m<sup>2</sup>. U Primorsko-goranskoj županiji 5 posto poslovnih nekretnina bilježi cijenu od 18,8 tisuća kuna po m<sup>2</sup> i više, u Splitsko – dalmatinskoj županiji 24,5 tisuće kuna i više, dok 5 posto poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 16,9 tisuće kuna po m<sup>2</sup> i više.

Najveće odstupanje vrijednosti 95. percentila u odnosu na medijalnu vrijednost je zabilježeno u Koprivničko – križevačkoj županiji u kojoj je 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo 6.904 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost poslovnog prostora. Zatim slijede Virovitičko – podravska, Karlovačka i Dubrovačko – neretvanska županija u kojima ta odstupanja iznose 1.497, 952 i 858 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 Bjelovarsko – bilogorskoj, Ličko – senjskoj i Šibensko – kninskoj županiji i to zato što je u tim županijama zabilježena iznimno niska vrijednost 5. percentila (6 kuna po m<sup>2</sup> i niže). Ovako niska vrijednost 5. percentila je posljedica neprovođenja evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane službenika koji obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu *Pregleda tržišta nekretnina*, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima



prikazanima u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodajnih transakcija.

Tablica 5.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini**

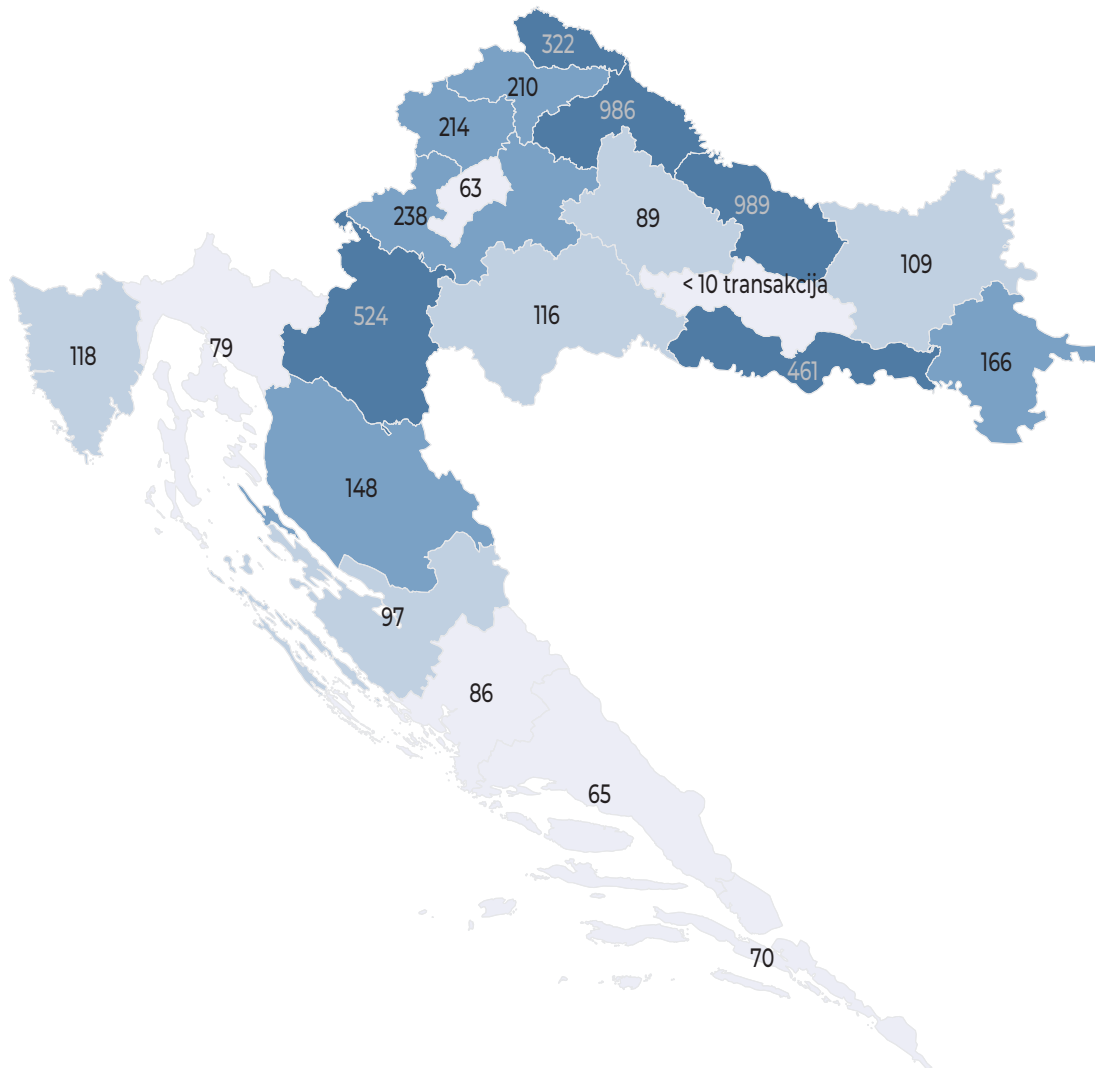
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.519	4.461	7.313	10.808	16.895	-1,5%
Primorsko-goranska	104	1.613	4.620	9.321	18.823	-32,4%
Splitsko-dalmatinska	537	5.210	8.325	12.595	24.453	-4,9%
Istarska	68	493	3.357	7.667	16.280	-52,3%
Koprivničko-križevačka	2	11	97	2.549	6.794	-94,6%
Bjelovarsko-bilogorska	1	54	2.543	5.156	7.960	-34,3%
Osječko-baranjska	150	845	2.730	4.367	7.490	-31,6%
Zagrebačka	40	354	1.927	5.612	14.441	-54,1%
Sisačko-moslavačka	33	310	2.079	3.896	7.432	-40,3%
Varaždinska	4	55	1.936	5.244	8.312	-40,3%
Zadarska	111	1.429	5.377	9.605	30.273	-39,3%
Međimurska	23	245	1.669	5.064	7.167	-63,6%
Vukovarsko-srijemska	59	333	1.319	3.157	9.287	-67,7%
Virovitičko-podravsko	2	11	372	2.676	5.941	-88,1%
Karlovačka	3	38	763	3.941	8.023	-65,8%
Brodsko-posavska	5	42	991	4.153	7.522	-67,3%
Šibensko-kninska	6	892	6.231	10.726	26.811	24,6%
Krapinsko-zagorska	3	90	1.097	4.464	10.442	-66,6%
Dubrovačko-neretvanska	106	2.348	7.217	15.010	69.170	-45,0%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	1	614	1.755	7.464	17.838	328,0%

Napomena: \* označava manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2019. godine. Najveća medijalna površina se bilježi u Virovitičko – podravskoj (989 m<sup>2</sup>), Koprivničko – križevačkoj županiji (986 m<sup>2</sup>) i Karlovačkoj županiji (524 m<sup>2</sup>). S druge strane, najmanje medijalne površine se bilježe u Gradu Zagrebu (63 m<sup>2</sup>), Splitsko – dalmatinskoj županiji (65 m<sup>2</sup>), Dubrovačko – neretvanskoj županiji (70 m<sup>2</sup>) i Primorsko – goranskoj županiji (79 m<sup>2</sup>). Primjetno je da je medijalna površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijalna vrijednost tog prostora manja.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora prikazana je na tablici 5.4. Kao i kod pokazatelja broja transakcija 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 često vrlo malen, a tržište poslovnim prostorima plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko transakcija koje značajno odstupaju od medijalne vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95. percentila. Navedena odstupanja su značajna i zato što se pod poslovnim nekretninama podrazumijevaju različiti tipovi poslovnih prostora (poput lokala, uredskih prostora) koje karakteriziraju divergentni zahtjevi vezani za potrebne površine. Najveći poslovni prostori su tijekom 2019. tako prodavani u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji gdje je 95 percentil iznosio preko 24,1 tisuća kuna po m<sup>2</sup>, nakon

čega slijedi Virovitičko – podravska, Šibensko – kninska i Brodsko – posavska županija u kojima je 95. percentil iznosio od 19 do 23 tisuća kuna po m<sup>2</sup>.

Tablica 5.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7	31	63	154	2.002	17,3%
Primorsko-goranska	14	37	79	221	2.132	75,6%
Splitsko-dalmatinska	9	29	65	162	1.840	15,9%
Istarska	16	43	118	690	5.753	156,5%
Koprivničko-križevačka	28	96	986	2.696	10.758	728,6%
Bjelovarsko-bilogorska	22	41	89	3.251	24.123	11,8%
Osječko-baranjska	17	50	109	475	2.500	88,8%
Zagrebačka	17	52	238	1.275	10.514	193,9%
Sisačko-moslavačka	24	49	116	428	3.338	103,9%
Varaždinska	27	62	210	1.339	6.100	113,8%
Zadarska	21	40	97	646	4.766	70,2%
Međimurska	36	116	322	1.229	8.599	302,3%
Vukovarsko-srijemska	20	42	166	779	4.797	49,1%
Virovitičko-podravska	24	124	989	2.870	22.858	1.698,3%
Karlovačka	18	42	524	2.535	15.513	266,6%
Brodsko-posavska	21	42	461	2.245	19.218	738,2%
Šibensko-kninska	26	51	86	221	19.700	18,9%
Krapinsko-zagorska	8	55	214	1.993	12.605	103,9%
Dubrovačko-neretvanska	12	37	70	185	2.291	25,5%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	29	74	148	1.222	37.784	49,9%

Napomena: \* ostvareno je manje od 10 transakcija.

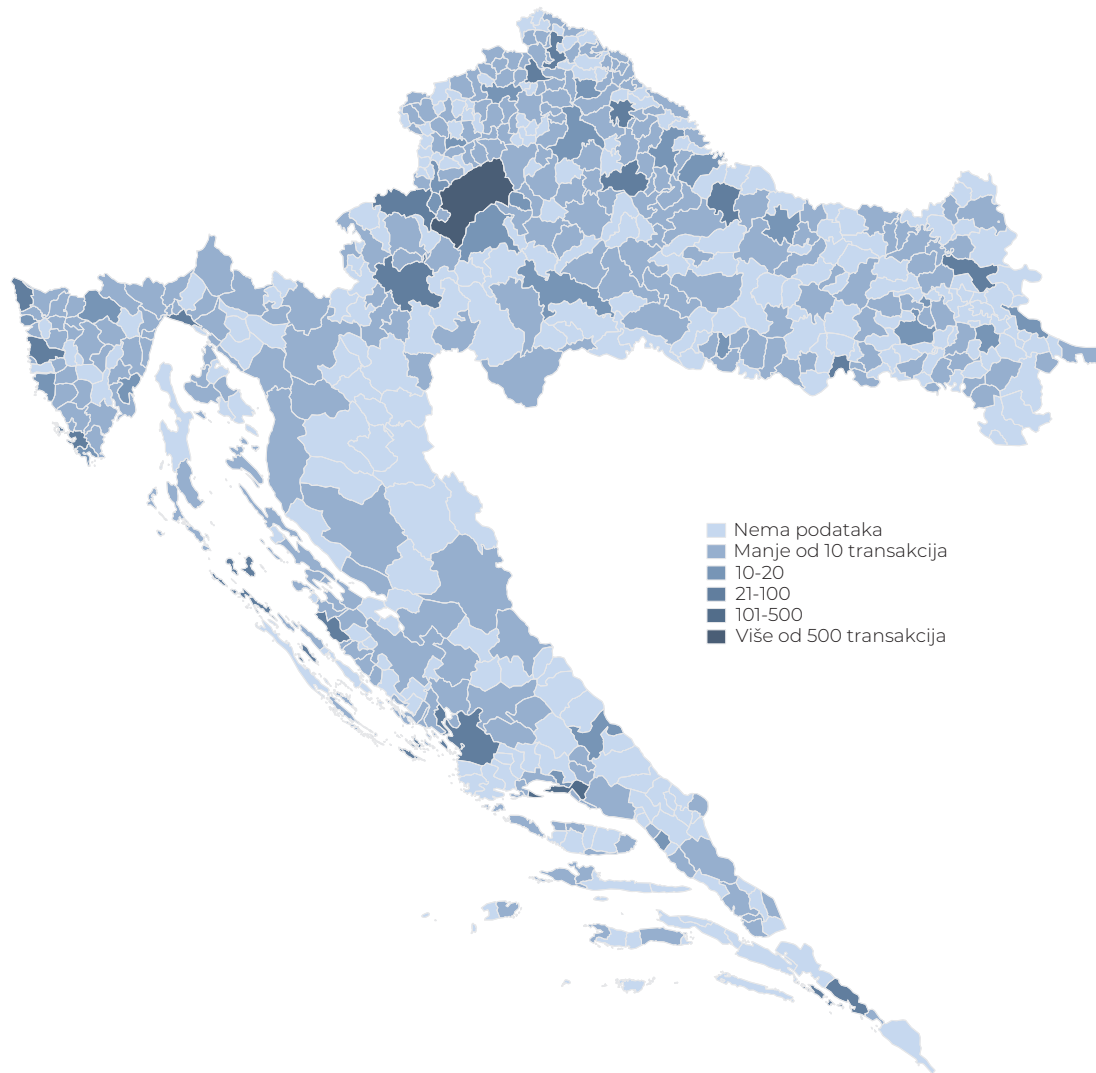
Izvori: EIZ i MGIPU.

### 5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2019. godini po jedinicama lokalne samouprave. Slika jasno prikazuje da se najveći broj transakcija ostvaruje u većim gradskim središtima, u jedinicama lokalne samouprave koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba. Primjetno je i da u značajnom broju jedinica lokalne samouprave (točnije u njih 361) koje se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija poslovnim prostorima. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (782), Splitu (174), Osijeku (55), Zadru (53), Rijeci (38), Puli (37), Varaždinu (32) i Dubrovniku (29). O plitkosti lokalnih tržišta poslovnih nekretnina možda najbolje svjedoči podatak

da je u svega 42 jedinica lokalne samouprave zabilježeno 10 ili više kupoprodajnih transakcija.

Slika 5.5.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2019. godini

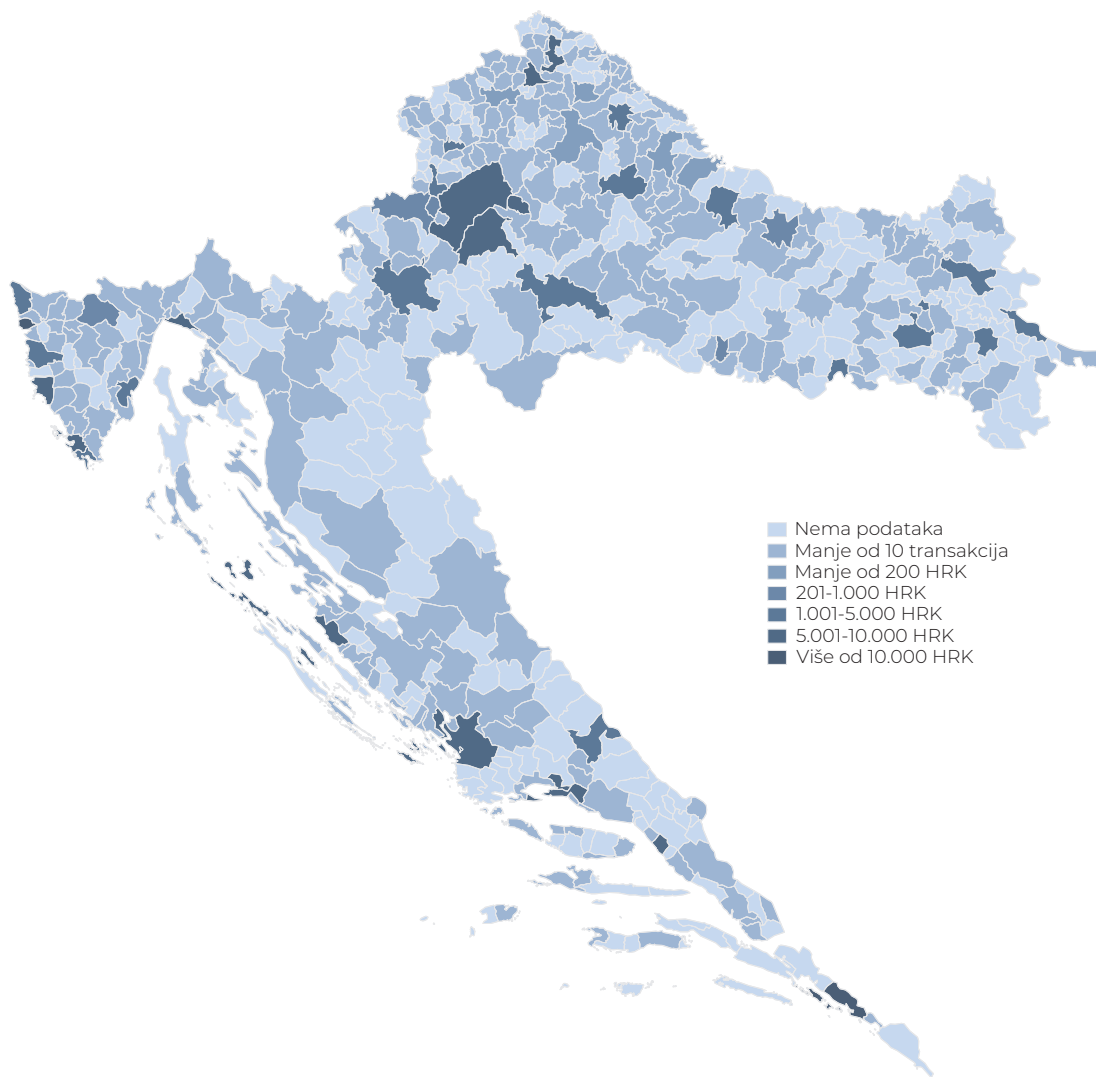


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u jedinicama lokalne samouprave. Sa slike je uočljivo da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi. U Novigradu i Dubrovniku su tako zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 12.678 i 12.599 tisuća kuna po m<sup>2</sup>, slijedi Split s 9.271, Rovinj s 8.877, Makarska s 8.347 te Šibenik s 8.073 kune po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 7.428 kuna po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio

većih priobalnih gradova. Grad Zagreb, zajedno s Pulom, Solinom, Zadrom i Rijekom bilježi medijalnu cijenu poslovnih prostora u iznosu od oko 7 tisuća kuna po m<sup>2</sup>.

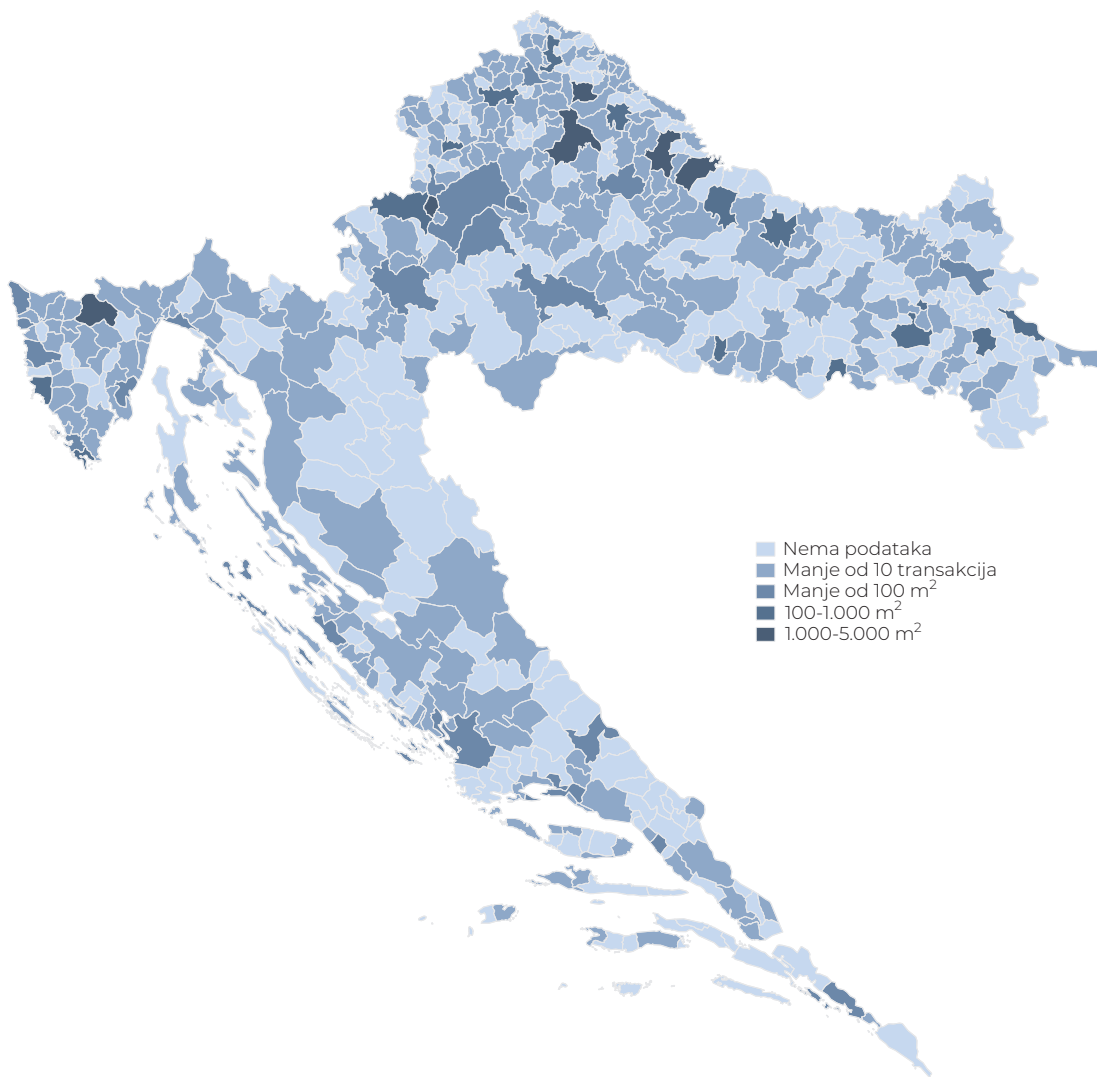
Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2019. godine u jedinicama lokalne samouprave. Veće medijalne površine poslovnih nekretnina 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 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

#### 5.1.4. Zagreb

Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih nekretnina u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2018. 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 (195), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 10.681 kuna po m<sup>2</sup>. Drugi najveći broj transakcija je zabilježen u Vrapču (83), Vrapču (83), Trnju (82) i Trešnjevci (77). U odnosu na 2018. najveći porast broja transakcija je zabilježen u Rudešu (94,1 posto) i Klari (70,6 posto).

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 12.868 kuna po m<sup>2</sup>, dok u Rudešu ona iznosi 8.490,21 kunu po m<sup>2</sup>, a u Zaprudskom Otoku 8.229,6 kuna po m<sup>2</sup>. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj transakcija, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2019. u odnosu na 2018. godinu se smanjila za 14,8 posto, dok je u Maksimiru medijalna cijena poslovnog prostora rasla 66,6 posto, a značajan rast medijalnih cijena je zabilježen još i u Rudešu i u Klari. U većini katastarskih općina se, međutim, relativni pokazatelji (stope promjene) ne smiju prikazati jer su mnoge općine u 2018. zabilježile manje od 10 transakcija.

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru (38,5 m<sup>2</sup>) te Rudešu i Sesvetama (42,8 i 45,5 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Maksimiru (190,5 m<sup>2</sup>) i Odri (116,2 m<sup>2</sup>).

**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 2019. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	195	10.681,39	38,54	19,6%	-14,8%	-9,3%
Črnomerec	40	7.569,82	79,58	21,2%	5,7%	129,3%
Dubrava	25	5.466,59	74,08	25,0%	5,8%	8,1%
Klara	29	5.967,69	67,28	70,6%	32,8%	16,6%
Maksimir	15	12.868,13	190,50	36,4%	66,6%	158,5%
Odra	18	2.599,62	116,23	*	*	*
Peščenica	39	7.585,89	67,92	11,4%	12,0%	14,7%
Rudeš	33	8.490,21	42,87	94,1%	54,2%	-70,5%
Sesvete	27	3.966,23	45,53	42,1%	9,2%	46,9%
Stenjevec	33	5.233,14	49,51	26,9%	1,1%	67,5%
Trešnjevka	77	7.977,03	66,56	-11,5%	7,4%	2,4%
Trnje	82	7.038,84	73,79	-17,2%	-4,4%	5,5%
Vrapče	83	7.046,72	74,83	20,3%	-2,7%	61,6%
Zaprudski Otok	24	8.229,64	64,18	14,3%	17,3%	-14,6%
Žitnjak	17	4.288,92	67,83	*	*	*

Napomena: \* 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane.

Izvori: EIZ i MGIPU.



## 6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

U ovom poglavlju prikazani su rezultati izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave. Također dan je prikaz odnosa cijena nekretnina i demografskih pokazatelja te odnosa cijena nekretnina i pokazatelja turističke aktivnosti.

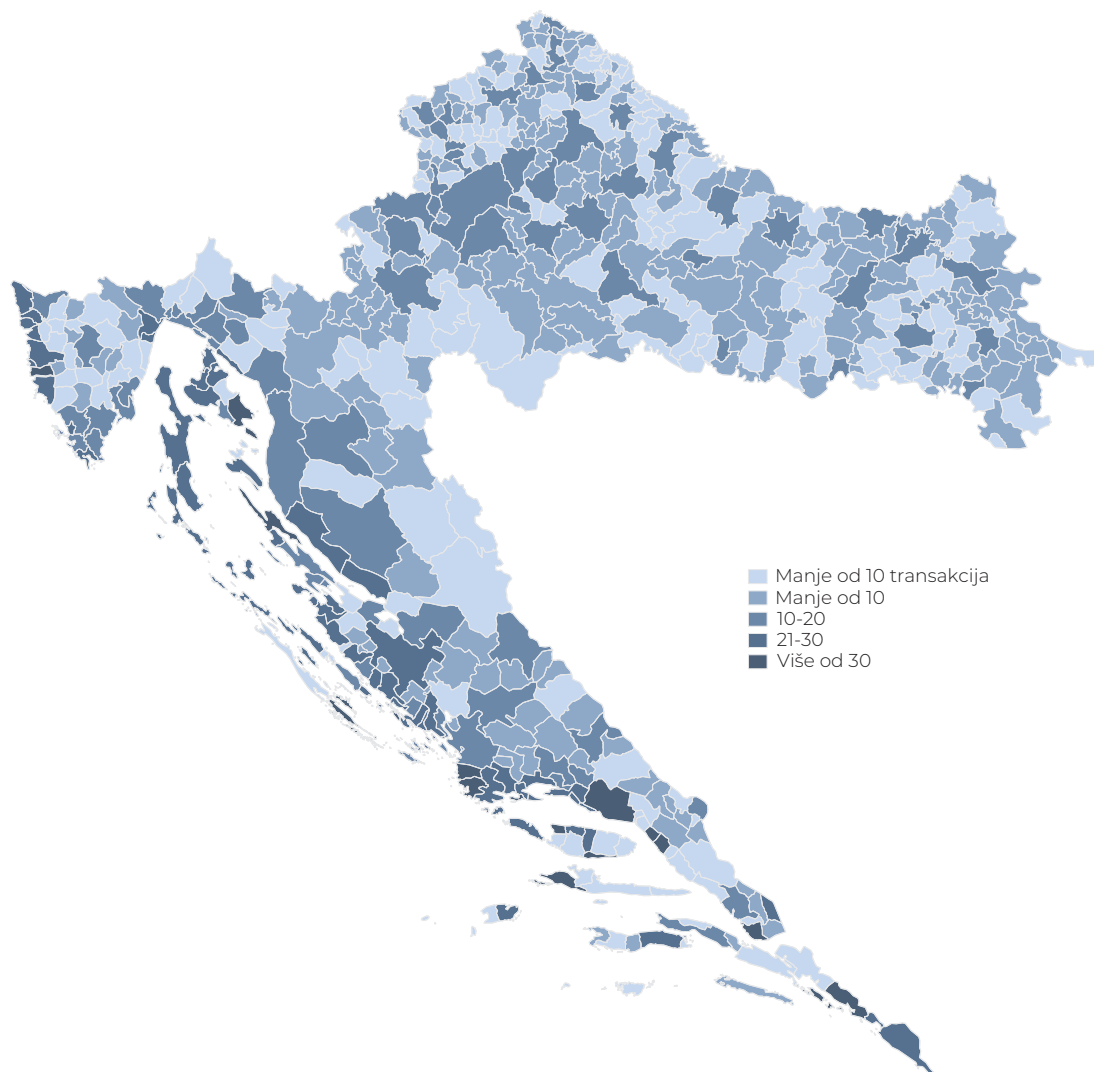
Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana za one jedinice lokalne samouprave za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2018. godinu<sup>8</sup>. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one jedinice lokalne samouprave u kojima nije bilo transakcija u predmetnoj godini, kao i u onim jedinicama lokalne samouprave u kojima je bilo deset ili manje transakcija, zbog čega za te jedinice nije izračunata medijalna cijena. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena neto plaća u jedinici lokalne samouprave 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.

<sup>8</sup> Premda su dostupni podaci o medijalnim cijenama stanova/apartmana na razini jedinica lokalne samouprave za 2019. godinu, prilikom izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana korišteni su podaci iz 2018. godine. Razlog tomu je to što se posljednji raspoloživi podaci o prosječnim godišnjim neto plaćama na razini jedinica lokalne samouprave odnose na 2018. godinu.



Sa slike 6.1. je uočljivo da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim jedinicama lokalne samouprave. U tim naseljima indeks priuštivosti je u pravilu uvijek veći od 10, a jako često bilježi i vrijednosti preko 21, a u nekim slučajevima poput Hvara, Slivnog, Dubrovnika, Okrug, Baške Vode i Vrsara 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 2018. godini



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Podaci u tablici 6.1. koje prikazuju vrijednosti indeksa priuštivosti za 20 jedinica lokalne samouprave s najvišim i najnižim vrijednostima indeksa potvrđuju prethodni zaključak. Uz opisanu definiciju samog indeksa priuštivosti, dodana je i druga mjera indeksa: broj m<sup>2</sup> stambenog prostora kojeg si je prosječni građanin jedinice lokalne samouprave mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Prvih dvadeset jedinica lokalne samouprave s najvišom vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću se nalazi u priobalnom dijelu zemlje. Na prvom mjestu je Hvar u kojem je indeks priuštivosti 36,8, na drugom mjestu je Slivno s vrijednošću indeksa od 36,7. Zatim slijede Dubrovnik, Okrug, Baška Voda, Vrsar, Primošten, Makarska, Novalja i Bol. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su si mogli kupiti između 2,7 i 3,5 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Ujedno, od 20 najnepriuštivijih jedinica lokalne samouprave u 2018., njih 13 je bilo na listi 20 najnepriuštivijih i u 2017. godini. Među prve 72 najnepriuštivije lokalne jedinice (od ukupno 163 jedinica 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.

S druge strane, među 20 najpriuštivijih jedinica lokalne samouprave nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštivije su nekretnine 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 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Valja napomenuti da indeks priuštivosti pruža podatak o priuštivosti stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinoj jedinici lokalne samouprave. 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 Baškoj Vodi (ako ga kupuje u Baškoj Vodi). Indeks priuštivosti ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti ili druge ekonomske i socijalne karakteristike pojedinih jedinica lokalne samouprave, iako te karakteristike mogu utjecati i na vrijednost brojnika i na vrijednost nazivnika u indeksu.

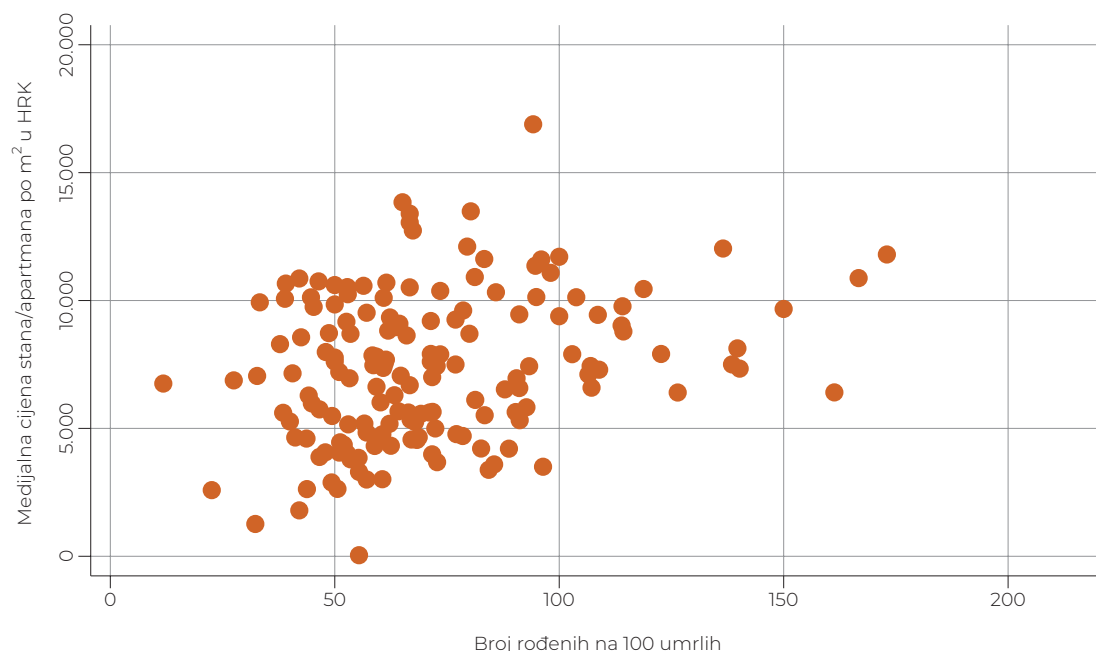
Tablica 6.1.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2018. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Plitvička jezera	3,6	28,1
Strahoninec	5,7	17,6
Đurđenovac	5,9	16,9
Vrbovsko	6,5	15,4
Novi Marof	6,6	15,1
Vukovar	6,9	14,6
Petrinja	7,9	12,6
Beli Manastir	8,0	12,4
Pakrac	8,3	12,0
Garešnica	8,8	11,4
Križ	8,8	11,3
Novska	9,2	10,9
Sisak	9,2	10,9
Duga Resa	9,3	10,8
Ogulin	9,8	10,2
Požega	9,9	10,1
Mursko Središće	10,0	10,0
Vinkovci	10,2	9,8
Nova Gradiška	10,3	9,7
Bakar	10,3	9,7
.		
.		
.		
Sukošan	28,8	3,5
Krk	29,2	3,4
Korčula	29,4	3,4
Split	29,8	3,4
Funtana	29,9	3,3
Sutivan	30,1	3,3
Omiš	30,3	3,3
Murter	30,5	3,3
Bol	31,2	3,2
Novalja	31,5	3,2
Makarska	32,0	3,1
Primošten	32,6	3,1
Baška	32,8	3,1
Rogoznica	32,8	3,0
Vrsar	33,2	3,0
Baška Voda	35,0	2,9
Okrug	35,6	2,8
Dubrovnik	36,5	2,7
Slivno	36,7	2,7
Hvar	36,8	2,7

Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Slika 6.2. prikazuje odnos vitalnog indeksa (koji je definiran kao broj rođenih na 100 umrlih) i medijalne cijene stana/apartmana za jedinice lokalne samouprave za koje su dostupni podaci broja rođenih. Jedinice koje imaju vitalni indeks manji od 100 imaju više umrlih nego rođenih tijekom promatrane godine, što sugerira da ta jedinica lokalne samouprave karakterizirana negativnim demografskim kretanjima koja su često dugotrajnija pojava. I premda bi u jedinicama koje obilježavaju negativna demografska kretanja cijene nekretnina u pravilu trebale biti manje, dijagram rasipanja sugerira da ne postoji jednoznačan odnos između demografskih kretanja i cijena stambenih nekretnina.

Slika 6.2.: Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2018. godini

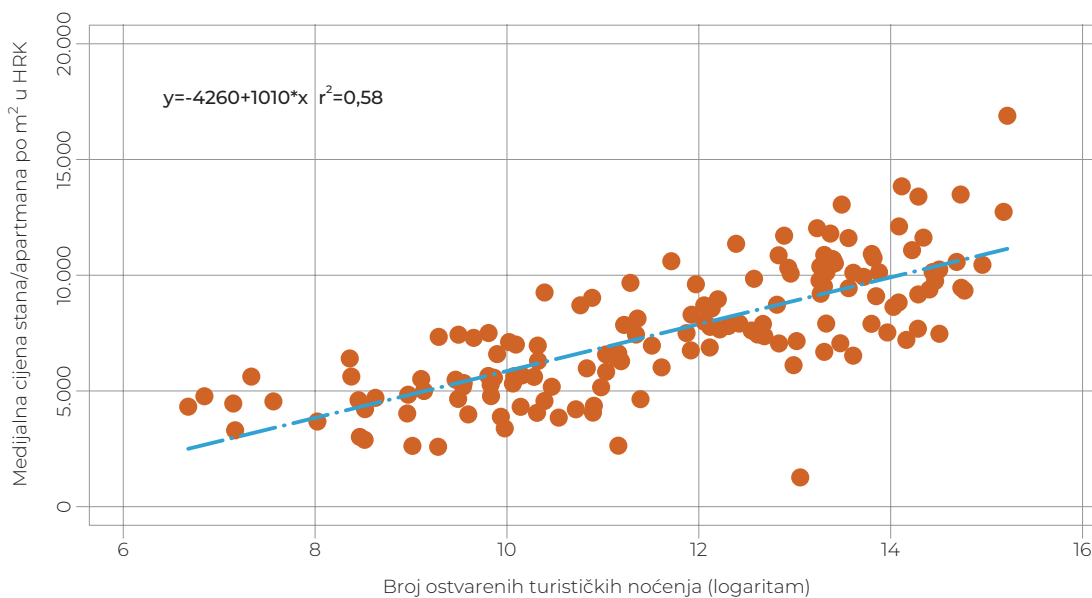


Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Takvo što se, međutim, ne može ustvrditi za odnos turističke aktivnosti i cijena stanova/apartmana. Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2018. i cijena stanova/apartmana u jedinicama lokalne samouprave za koje imamo dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina. 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 101 kunu po m<sup>2</sup>. S obzirom da je vrijednost regresijskog koeficijenta koji povezuje turistička noćenja i medijalne

cijene stana/apartmana u 2018. nešto veća u odnosu na 2017., možemo konstatirati da veza između turističke aktivnosti i cijena stambenih nekretnina jača s vremenom.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2018. godini



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

## Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. 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 od 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. U 2019. godini je na razini županija evidentirano ukupno 16.129 ugovora o najmu i 29.692 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 17,2 posto (2.773) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 25,7 posto (7.617 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 11.883 ugovora o najmu i 16.956 ugovora o zakupu. Pri tome je od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 8,2 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 6,9 posto.

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.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što predstavlja 10 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP) te godine. 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 bilježe 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.

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 dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta. Intenzivna aktivnost tržišta nekretnina zapaža se u manjem broju lokalnih jedinica. Tako se u 2019. godini 50 posto svih kupoprodajnih

transakcija tržišta nekretnina (bez grada Zagreba) odvijalo u svega 14 posto lokalnih jedinica. Dubrovnik je jedina jedinica lokalne samouprave u kojoj je medijalna cijena stana/apartmana u 2019. godini bila viša od 15.000 kuna po m<sup>2</sup>. 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, isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave. Od 95 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.001 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske.

Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i manje zabilježene su najvećem broju jedinica lokalne samouprave, 225, od kojih je većina smještena u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Zanimljiv je podatak da se za 1 m<sup>2</sup> u Splitsko-dalmatinskoj županiji moglo kupiti čak 14 m<sup>2</sup> kuće u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Poput građevinskog, i 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. U 443 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> iznosile su 50 kuna i manje. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kune u Sisačko-moslavačko do 3,3 kune u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kuna po m<sup>2</sup>.

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 500 kuna po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 590 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 13 jedinica lokalne samouprave i to u Slatini, Donjoj Motičini, Orahovici, Maču, Lepoglavi, Lekeniku, Loboru, Velikoj, Popovači, Klenovniku, Pakracu, Novskoj i Lipiku.

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Medijalna cijena od 4.000 do 8.000 kuna po m<sup>2</sup> je zabilježena u 15 gradova, uključujući i Grad Zagreb (7.313 kuna po m<sup>2</sup>), Pulu (7.290 kuna po m<sup>2</sup>), Solin (7.305 kuna po m<sup>2</sup>), Zadar (7.528 kuna po m<sup>2</sup>) i Rijeku (7.759 kuna po m<sup>2</sup>). U ovom se cjenovnom razredu nalaze i gradovi koji graniče sa Zagrebom poput Dugog Sela, Velike Gorice i Zaprešića. Slavonske jedinice lokalne samouprave našle su se uglavnom u kategoriji od 4.000 kuna po m<sup>2</sup> i manje.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Među prve 72 najnepriuštivije lokalne jedinice (od ukupno 163 jedinica 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 je 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 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

## Popis slika

Slika 2.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	13
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodajnih transakcija u 2018. i 2019. godini prema vrsti nekretnine	14
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini prema vrsti nekretnine	14
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2019. godini po JLS-ovima	18
Slika 2.4.:	Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2019. godini	19
Slika 3.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	29
Slika 3.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2019. godini	31
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	33
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	36
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini	38
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini	41
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	42
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2019. godini	43
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini	44
Slika 3.10.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	49
Slika 3.11.:	Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2019. godini	51
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	53
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	56
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini	59
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2019. godini	61
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	62
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2019. godini	63
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini	64
Slika 4.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	70
Slika 4.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2019. godini	72
Slika 4.3.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	74
Slika 4.4.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	77
Slika 4.5.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini	79
Slika 4.6.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	80
Slika 4.7.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini	81
Slika 4.8.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	83
Slika 4.9.:	Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta po županijama u 2019. godini	85

Slika 4.10.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	86
Slika 4.11.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	90
Slika 4.12.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini	93
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	94
Slika 4.14.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini	95
Slika 4.15.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	97
Slika 4.16.:	Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini	99
Slika 4.17.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	101
Slika 4.18.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	104
Slika 4.19.:	Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini	107
Slika 4.20.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	108
Slika 4.21.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini	109
Slika 5.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini	114
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2019. godini	115
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	116
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	120
Slika 5.5.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2019. godini	122
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini	123
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini	124
Slika 6.1.:	Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2018. godini	127
Slika 6.2.:	Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2018. godini	130
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2017. godini	131

## Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2018. i 2019. godini	15
Tablica 2.2.:	Tri vrste nekretnina prema učestalosti broja transakcija po županijama u 2019. godini	16
Tablica 2.3.:	Ukupan broj ugovora na najmu i broj ugovora o zakupu na razini 21 županije i 24 velika grada u 2019. godini	21
Tablica 2.4.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2019. godini	22
Tablica 2.5.:	Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u po županijama prema vrsti nekretnine u 2019. godini	23
Tablica 2.6.:	Tri najučestalije vrste nekretnina** koje su predmet ugovora o zakupu po županijama u 2019. godini	24
Tablica 2.7.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu iz ZKC-a velikih gradova u 2019. godini	25
Tablica 2.8.:	Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u prema vrsti nekretnine u 11 velikih gradova u 2019. godini	26
Tablica 2.9.:	Tri najučestalije vrste nekretnina koje su predmet ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2019. godini	27
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 2019. godini	30
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	34
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	35
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	37
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini	40
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 2019. godini	46
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 2019. godini	50
Tablica 3.8.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	54
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	55
Tablica 3.10.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	57
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2019. godini	60
Tablica 3.12.:	Broj transakcija 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 2019. godini	66
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini	70
Tablica 4.2.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	73
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	76
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	78
Tablica 4.5.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2019. godini	84
Tablica 4.6.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	88
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	89
Tablica 4.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	91

Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2019. godini	98
Tablica 4.10.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	102
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	103
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	105
Tablica 4.13.:	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 2019. godini	112
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i veličina u m <sup>2</sup> poslovnih prostora u 2019. godini	114
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini	117
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini	119
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m <sup>2</sup> po županijama u 2019. godini	121
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 2019. godini	125
Tablica 6.1.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2018. godini	129

## Bibliografija

Državni zavod za statistiku. (2011). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011*. Dostupno na: <https://www.dzs.hr/Hrv/censuses/census2011/censuslogo.htm>

Državni zavod za statistiku. (2019). *Završene zgrade i stanovi u 2018*. 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 (2019). Godišnje izvješće o stanju poljoprivrede u 2018. Dostupno na: [https://poljoprivreda.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/poljoprivredna\\_politika/zeleno\\_izvjesce/2019\\_11\\_13\\_Zeleno%20izvjesce2018.pdf](https://poljoprivreda.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/poljoprivredna_politika/zeleno_izvjesce/2019_11_13_Zeleno%20izvjesce2018.pdf)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. *Narodne novine*, 114/2015 i 122/2015.

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.

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

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

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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima. *Narodne novine*, 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015.

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

