

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2022

---

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

**Other document types / Ostale vrste dokumenata**

*Publication year / Godina izdavanja:* **2023**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:921784>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-11-19**



*Repository / Repozitorij:*

[The Institute of Economics, Zagreb](#)



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga  
uređenja, graditeljstva i  
državne imovine

**eiz** ekonomski  
institut,  
zagreb

# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

---

2022.

Pregled tržišta  
nekretnina  
Republike Hrvatske  
2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga  
uređenja, graditeljstva i  
državne imovine



**Autori:**

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

**Izdavač:**

Ekonomski institut, Zagreb

Obrada podataka i slike izrađene u programskom paketu STATA15.

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

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.





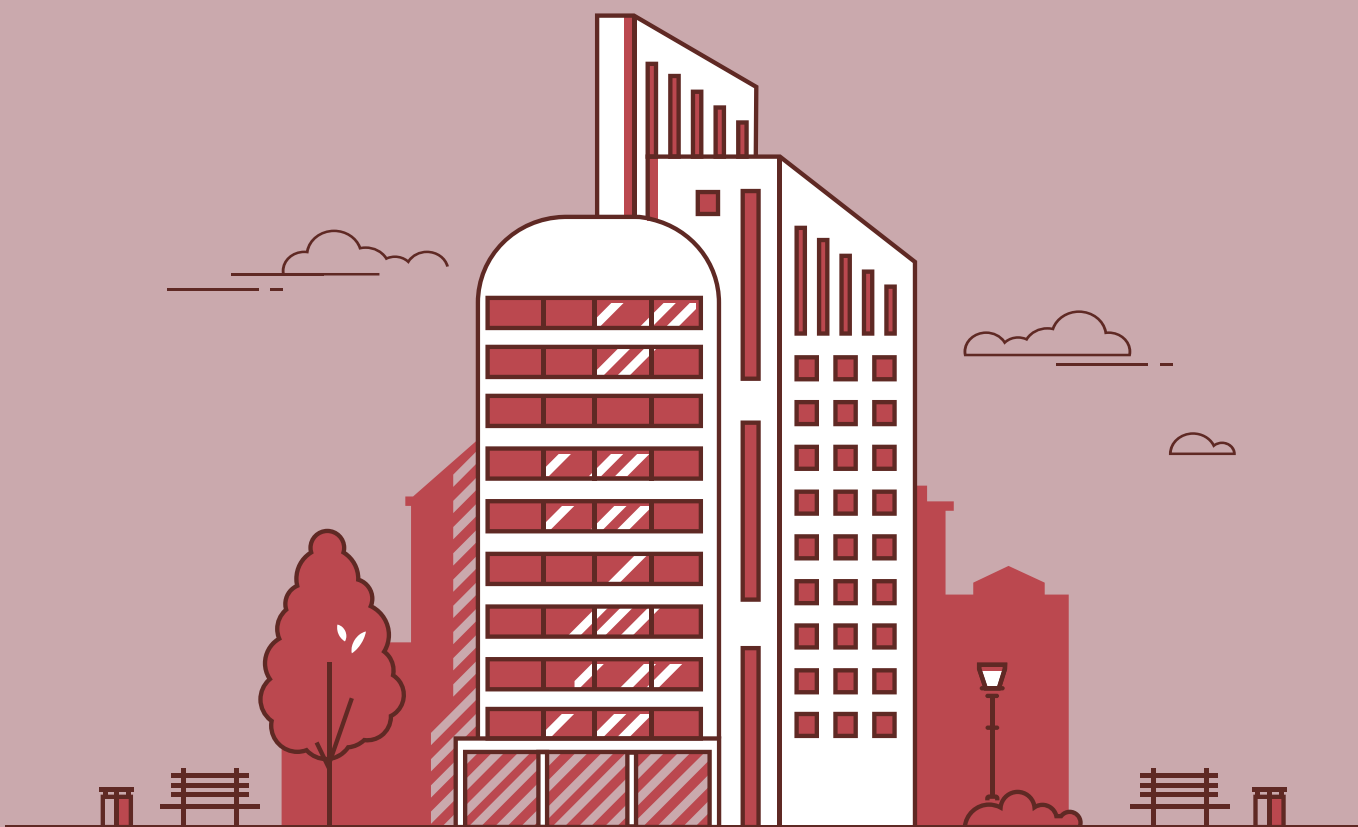
## Sadržaj

<b>1.</b>	<b>Uvod</b>	<b>5</b>
1.1.	Naputak o podacima	11
<b>2.</b>	<b>Karakteristike tržišta nekretnina</b>	<b>14</b>
2.1.	Kupoprodaja	17
2.2.	Najam i zakup	25
2.2.1.	Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova	25
<b>3.</b>	<b>Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina</b>	<b>36</b>
3.1.	Stanovi/apartmani	36
3.1.1.	Na razini Hrvatske	36
3.1.2.	Na razini županija	38
3.1.3.	Na razini velikih gradova	51
3.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	56
3.2.	Obiteljske kuće	67
3.2.1.	Na razini Hrvatske	67
3.2.2.	Na razini županija	68
3.2.3.	Na razini velikih gradova	81
3.2.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	87
3.2.5.	Zagreb	91
<b>4.</b>	<b>Pregled zemljišta</b>	<b>96</b>
4.1.	Građevinska zemljišta	96
4.1.1.	Na razini Hrvatske	96
4.1.2.	Na razini županija	98
4.1.3.	Na razini velikih gradova	107
4.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	111
4.1.5.	Zagreb	114
4.2.	Poljoprivredna zemljišta	119
4.2.1.	Na razini Hrvatske	119
4.2.2.	Na razini županija	120
4.2.3.	Na razini velikih gradova	129

---

4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	133
<b>4.3. Šumska zemljišta</b>	<b>138</b>
4.3.1. Na razini Hrvatske	138
4.3.2. Na razini županija	139
4.3.3. Na razini velikih gradova	148
4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	152
<b>5. Pregled poslovnih nekretnina</b>	<b>156</b>
5.1.1. Na razini Hrvatske	156
5.1.2. Na razini županija	158
5.1.3. Na razini velikih gradova	167
5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	171
5.1.5. Zagreb	174
<b>6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina</b>	<b>176</b>
<b>7. Plan približnih vrijednosti</b>	<b>182</b>
<b>Zaključak</b>	<b>189</b>
Popis slika	198
Popis tablica	200
Bibliografija	203
Prilozi	205

---



## 1. Uvod

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* šesto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno je u siječnju 2020., treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. godine, četvrto za 2020. objavljeno je u rujnu 2021. godine, a peto izdanje za 2021. objavljeno je u rujnu 2022. godine. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: *eNekretnine*). U sklopu *eNekretnina* nalazi se Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku vodi nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, te temeljem evaluacije tih podataka. U Zbirci kupoprodajnih cijena nalaze se podaci o ostvarenim prometima sljedećih vrsta

nekretnina: stan/apartman, stambena zgrada – obiteljska kuća, poslovna zgrada, poslovni prostor, gospodarska zgrada, višestambena zgrada, stambena zgrada – kuća za povremeni boravak, garaža, parkirno-garažno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, skladište, spremište, različite nekretnine, ostalo, ruševine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište te prirodno neplodno zemljište. Podaci o ostvarenom naplatnom prometu nekretnina i pripadni ugovori u elektroničkom se obliku putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave. Pored podataka preuzetih automatskom razmjenom, Zbirka kupoprodajnih cijena sadrži i izvorno unesene podatke koje unose službenici upravnih tijela iz njima dostupnih ugovora, pri čemu se podrazumijeva da je prilikom unosa provedena cjelovita evaluacija. Evaluacija se provodi i nad podacima preuzetima od Porezne uprave, što znači da dok ti podaci nisu evaluirani od strane službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba i velikih gradova, ne mogu se smatrati vjerodostojnim. Plan približnih vrijednosti kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. U Planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na temelju približnih vrijednosti zemljišta. Pet prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine i stanje na dan 1. siječnja 2023. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. U navedene sustave implementirana su i dva prostorna sloja Plana približnih vrijednosti stanovi/apartmani (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine i stanje na dan 1. siječnja 2020. godine) za područja Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Sadrži alate za upravljanje prikazom (interaktivna karta), pretraživanje te ispis prikazanog sadržaja. Radi na web-sučelju, čime se za računala korisnika ne postavljaju posebni zahtjevi, osim stabilne i propusne internetske veze. Pristup geoportalu ISPU-a je u načelu javan, osim dijelovima modula koji služe za unos i/ili verifikaciju podataka i koji su dostupni ovlaštenim korisnicima iz državnih i javnih institucija u skladu s njihovim nadležnostima. Moduli ISPU-a zasebna su računalna rješenja koja su po potrebi funkcionalno povezana radi međusobne komunikacije te razmjene ili zajedničkog korištenja podataka. Osim razmjene podataka između modula ISPU-a, na geoportalu je, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka, omogućen prikaz i pregled prostornih slojeva i iz drugih izvora, npr. onih

koji se stvaraju izvan modula ISPU-a u MPGI-u i zavodima za prostorno uređenje ili u drugim institucijama koje su razvile mrežne usluge za podatke iz svoje nadležnosti.

Sustav *eNekretnine* ovlaštenim korisnicima (službenicima MPGI i upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, članovima Visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovima procjeniteljskih povjerenstava, ovlaštenim procjeniteljima, posrednicima u prometu nekretnina, te službenicima Porezne uprave i javnim bilježnicima) omogućuje uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina. Sustav *eNekretnine* uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. Nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MPGI (čl. 60. st. 1. Zakona).

Zadatak procjeniteljskih povjerenstava za područja županija, Grada Zagreba i velikih gradova je izrada stručnih analiza i evaluacija podataka te davanje stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina (čl. 10. st. 1. Zakona). Obveza tih povjerenstava je svake godine izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave koja je u njihovoj nadležnosti te dati mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U slučaju utvrđenih neusklađenosti procjeniteljsko povjerenstvo procjembene elaborate vraća na ispravke i dopune. Elektronički prilog *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 45 izvješća za 20 županija, 24 velikih gradova te Grad Zagreb. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune prikazuje podatke o ispravcima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2022. godini iznosila 32 milijuna kuna odnosno 4,2 milijuna eura. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja na analize i pregled stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, dužno i izraditi drugu procjenu vrijednosti nekretnine na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela. Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019) kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. Uredba je stupila na snagu 30. ožujka 2019. godine, a njome se propisuje metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

Cilj publikacije *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će svakako doprinijeti boljoj kvaliteti procjena i većoj transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade)<sup>1</sup>, građevinskog, poljoprivrednog, i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, osnovni pokazatelji koji se prikazuju su prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne medijalne vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučaju kada se radi o stanovima/apartmanima, obiteljskim kućama i poslovnim prostorima). Pokazatelji tržišta nekretnina prikazani su na razini cjelokupne zemlje, županija, velikih gradova i jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija i medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini općina, gradova i velikih gradova za razdoblje od 2012. do 2022.: stan/apartman, stambenu zgradu – obiteljsku kuću, poslovne nekretnine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište (medijalne cijene kupoprodaja za svaku promatranu vrstu nekretnine prikazane su po m<sup>2</sup> u eurima i u kunama). Medijalne cijene kupoprodaja spomenutih vrsta nekretnina prikazane su na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije, te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U tablicama koje su sastavni dio osnovnog teksta *Pregleda* medijalne cijene promatranih vrsta nekretnina na razini Republike Hrvatske iskazane su i u eurima<sup>2</sup> i u kunama, dok su medijalne cijene nekretnina na razini županija, velikih gradova i JLS-ova u glavnom dijelu analize iskazane isključivo u eurima. Tablice koje sadrže medijalne cijene stanova/apartmana, obiteljskih kuća, građevinskog, poljoprivrednog, i šumskog zemljišta poslovnih nekretnina (poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade) na razini županija i velikih gradova u kunama dane su u Prilogu *Pregleda*. U šestom poglavlju dan je prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po JLS-ovima te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti. Sedmo poglavlje obrađuje Plan približnih vrijednosti.

<sup>1</sup> Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade te je na razini Republike Hrvatske provedena analiza za svaku od navedenih vrsta poslovnih nekretnina. Na razini županija i jedinica lokalne samouprave provedena je analiza samo za poslovne prostore jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje se analiziraju po županijama i po jedinicama lokalne samouprave.

<sup>2</sup> Za 2021. godinu prema godišnjem prosjeku srednjeg deviznog tečaja 1 EUR = 7,5242 HRK, za 2022. godinu prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,5345 HRK.

U obradi velikog broja podataka koristi se deskriptivna statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci deskriptivne statističke analize upotrebljavaju aritmetičku sredinu i iz nje izvedene karakteristične vrijednosti koje opisuju promatrani skup podataka. Međutim, s obzirom na to da u slučajevima podataka velike varijabilnosti, a što je slučaj kod odabranih pokazatelja tržišta nekretnina, aritmetička sredina nije reprezentativan pokazatelj, pogodnija je analiza uz pomoć medijana. Medijan se definira kao položajna srednja vrijednost, odnosno kao broj koji brojevni niz podataka dijeli na dva jednakobrojna dijela, i to one koji su manji ili jednaki i one koji su veći ili jednaki od medijana.

Kako bi se podaci i pokazatelji prikazani u *Pregledu* prikladno tumačili, potrebno je ukazati na ograničenja koja su bila prisutna prilikom obrade podataka. Najznačajnije ograničenje je činjenica da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene. Kako bi se ukazalo na varijabilnost pokazatelja korišteni su njihovi distribucijski rasponi predstavljeni 5., 25., 75. i 95. percentilom. Nadalje, u cilju zaštite povjerljivosti podataka, za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija, vrijednosti pokazatelja nisu prikazane. Dodatno, podaci sustava *eNekretnine* se kontinuirano unapređuju, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona, evaluacija podataka u sustavu *eNekretnine* u nadležnosti je upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada. Usprkos tome što se evaluacija podataka iz sustava *eNekretnine* kontinuirano provodi u upravnim tijelima Republike Hrvatske, uslijed stalnog dnevnog priljeva ugovora o kupoprodaji, zakupu, najmu, pravu služnosti i pravu građenja, od strane Porezne uprave i javnih bilježnika, automatskom razmjenom podataka, nije realno očekivati da će svi podaci odmah biti evaluirani. Sukladno Zakonu (čl. 4. st. 1. točka 7. Zakona), „evaluacija podataka obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u Zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena“. Osnovnu platformu za korištenje dostupnih podataka iz sustava *eNekretnine* od strane ovlaštenih korisnika (koji pristupaju aplikaciji temeljem ispunjenih određenih uvjeta odnosno imenovanja) predstavlja Zbirka kupoprodajnih cijena. Međutim, s obzirom na to da u trenutku izrade Pregleda podaci za 2022. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi u statusu provedene evaluacije, te da od podataka sa statusom provedena

evaluacija postoje podaci koji ne sadrže sva spomenuta obilježja koja se evidentiraju postupkom evaluacije korišteni su i neevaluirani podaci.

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i JLS-ova. Publikacija je ujedno i kvalitetna podloga za donošenje odluka vezanih uz gospodarenje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositelji javnih politika *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* mogu koristiti za formuliranje javnih politika, instrumenata i mjera koje su usmjerene na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Prostor predstavlja temeljni resurs i okvir u kojem su prisutne sve druge pojave i odvijaju se sve ljudske djelatnosti. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23 – u daljnjem tekstu: ZPU) propisane su odredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja. Odredbama članka 31. ZPU-a određuje se vođenje ISPU za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja te izrade izvješća o stanju u prostoru. Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), propisuje se struktura, sadržaj, način rada, oblik i elektronički standard ISPU, ovlasti i obveze u vođenju i upravljanju tim sustavom te javnopravna tijela koja su prostorne i druge podatke dužna učiniti dostupnima putem ISPU-a i način na koji su to dužna učiniti. Na temelju navedenih zakonodavnih podloga, kao i Zakona o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NN 56/13, 52/18 i 50/20), definirana je i ključna uloga MPGI-a u vođenju ISPU-a, kao i u osmišljavanju, razvoju, implementaciji i održavanju kompleksnih e-usluga za građane i gospodarstvo u području prostornog planiranja i graditeljstva.



## 1.1. Naputak o podacima

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* izrađen je na temelju podataka preuzetih iz sustava *eNekretnine*. Sustav *eNekretnine*, između ostaloga, sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstama nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan/apartman, obiteljska kuća, poslovna nekretnina (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, postignute cijene, itd. Preciznije, riječ je o podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena (“uparene nekretnine” kojima je određena lokacija nekretnine na digitalnom katastarskom planu) te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog nedovoljnih podataka o katastarskoj općini i/ili čestici („neuparene nekretnine“). Budući da bi korištenje samo jedne od te dvije baze rezultiralo nepotpunim obuhvatom transakcija, nužno je bilo provesti spajanje neuparenih i uparenih nekretnina. Podaci se odnose na stanje iz 2022. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2021. godinu. Također, medijalne cijene nekretnina i broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2022. godine dane su u tabličnom formatu kao elektronički prilog publikaciji, u kunama i eurima<sup>3</sup>. U ovom su izdanju *Pregleda* medijalne cijene nekretnina izražene i u eurima i kunama, pri čemu su radi osiguranja bolje preglednosti u samom tekstu publikacije medijalne cijene su izražene u eurima, dok su u Prilogu dane tablice koje prikazuju medijalne cijene u kunama. Međugodišnje stope promjene medijalne cijene promatranih vrsta nekretnina izračunate su stavljanjem u odnos medijalnih cijena izraženih u eurima. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2021. godinu, budući da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini JLS-ova dostupni za 2021. godinu. Podaci o neto plaćama na razini JLS-ova preuzeti su od Porezne uprave. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog *Pregleda* za 2021. godinu s podacima koji se trenutno nalaze u *eNekretninama* za isto razdoblje, a koji su korišteni i u izradi ovog izdanja *Pregleda*. Neusklađenosti su uvjetovane tehničkim razlozima vezanima uz automatsku razmjenu podataka, kao i povećanim aktivnostima na evaluaciji ugovora od strane službenika upravnih tijela. Zbog toga se izračun indeksa priuštivosti na razini JLS-ova za 2021. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2021. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

Kako bi *Pregled* bio razumljiv široj javnosti, prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava

<sup>3</sup> Prilikom preračunavanja medijalne cijene nekretnina za godine 2012., 2013., 2014., 2015., 2016., 2017., 2018., 2019., 2020., 2021. korišteni su godišnji prosjeci srednjeg deviznog tečaja EUR HRK, dok je za 2022. godinu primijenjen fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,5345 HRK.

se da su prikazani pokazatelji izračunati na točnim i pouzdanim podacima, da su jasni, nedvosmisleni i lako razumljivi. Podaci koji su predmet analize preuzeti su iz originalne baze, što znači da struktura podataka vezana uz vrstu nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MPGI-a. Valja napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice u Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj i Sisačko-moslavačkoj) uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o ekstremno velikim obiteljskim kućama u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana i obiteljskih kuća u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće, već i eventualne pripadajuće građevine, okućnicu i okolno zemljište, a ne treba ni isključiti mogućnost grešaka prilikom unosa podataka, primjerice pogreške prilikom unošenja podataka o vrsti nekretnine. Za očekivati je da će s provedbom i poboljšanjem procesa evaluacije ovakvih nepravilnosti u budućnosti biti sve manje.

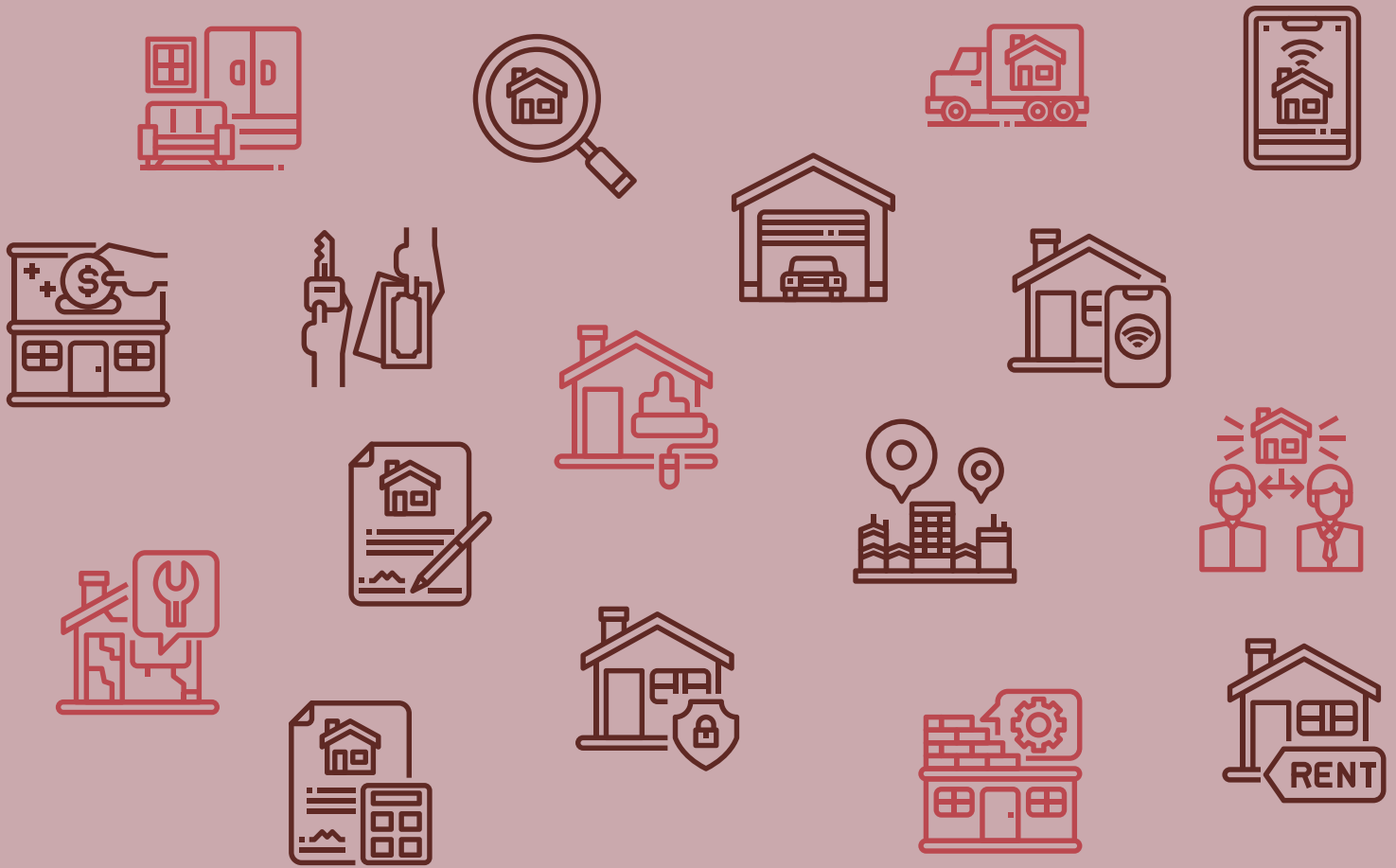
S obzirom na uočen problem pojave ekstremnih vrijednosti, kao pokazatelj srednje vrijednosti nije korištena aritmetička sredina, već medijan. Za razliku od aritmetičke sredine, koja se definira kao tipična vrijednost obilježja, medijan je vrijednost obilježja za tipičnu jedinicu. Na vrijednost medijana ne utječu ekstremne vrijednosti, te je izabran kao primjereniji pokazatelj srednje vrijednosti u distribucijama s jako izraženim ekstremima. Medijan obilježava činjenica da je barem pola podataka veće ili jednako od medijana, a pola manje ili jednako medijanu. Pored medijana, prikazane su i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentil). Dodatno, kako bi se osigurala što veća transparentnost, sve slike prikazane u *Pregledu* dostupne su i kao elektronički dodatak publikaciji, zajedno s tablicama s brojem transakcija (od 2012. do 2022. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2017. do 2022. godine. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2021. godini na razini JLS-ova. Sljedeće načelo koje je poštivano prilikom pisanja ove publikacije je načelo objektivnosti, koje se najviše odražava u stilu pisanja teksta koji je informativan bez iznošenja snažnih sudova i zaključaka. Važno je napomenuti da je jedinica na kojoj se provodi statistička obrada transakcija, odnosno neizravno katastarska čestica, a ne ugovor. Drugim riječima, to znači da ako se, primjerice, jedan kupoprodajni ugovor odnosi na više čestica, predmet statističke analize su transakcije, odnosno čestice, a ne ugovor. To je osobito važno u slučaju transakcija građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta, u slučaju kojih su ugovori s više čestica uobičajeni, što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih vrsta zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, što je značajni ograničavajući čimbenik poljoprivredne djelatnosti.

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

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



Izvor: MPGI.



## 2. Karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnina je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) 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 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, 128/22), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19,

125/19), 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 (Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, NN 106/2017), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Prema istom izvoru šume i šumsko zemljište prostiru se na 26.887 km<sup>2</sup> odnosno prekrivaju 47,5 posto kopnenog teritorija Hrvatske, pri čemu prirodne šume čine 95 posto ukupne šumske površine, dok 5 posto površina otpada na potpomognutu obnovu (uključujući kulture i plantaže), poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH. Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2020. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 15.062,05 km<sup>2</sup>, odnosno 55,2 posto ukupne poljoprivredne te 26,6 posto ukupne kopnene površine RH (Ministarstvo poljoprivrede, 2021.).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2021. godini ukupno je izgrađena 6.071 zgrada, od čega je izgrađeno 5.007 stambenih i 1.164 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2022). Usporede li se ti podaci s 2020., u 2021. godini uočava se rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 5,7 posto i rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 9,3 posto, dok izgradnja nestambenih zgrada bilježi pad od 8,7 posto (Državni zavod za statistiku, 2022). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2021. godini, najveći pad u odnosu na 2020. godinu zabilježen je kod hotela i sličnih zgrada (-42,6 posto) te zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (-10,8 posto). Međugodišnji pad izgradnje bilježe i ostale nestambene zgrade<sup>4</sup> (-5 posto), industrijske zgrade i skladišta (-4,1 posto) te zgrade za trgovinu na veliko i malo (-1,2 posto). S druge strane, u 2021. godini izgrađeno je 78,6 posto više uredskih zgrada i 10,1 posto više zgrada za promet i komunikacije<sup>5</sup> nego godinu dana ranije.

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2021. i 2022. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2022. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 116.734 transakcija. Istovremeno, zabilježeno je 42.059 transakcija koje se odnose na najam te 51.530 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2021. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2022.

4 Ova skupina obuhvaća zgrade za poljoprivrednu djelatnost, zgrade za vjerske obrede itd.

5 Od ukupnog broja zgrada obuhvaćenih ovom skupinom, a izgrađenih u 2021. godini najveći dio čine garaže (118 zgrada s površinom od 42 866 m<sup>2</sup>), i to privatne garaže uz obiteljske kuće te javne garaže.

godini bilježi međugodišnji pad od 12,9 posto, broj transakcija vezanih uz najam povećao se za 45,5 posto, a broj transakcija zakupa smanjio za 3,9 posto.

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2021. i 2022. godini

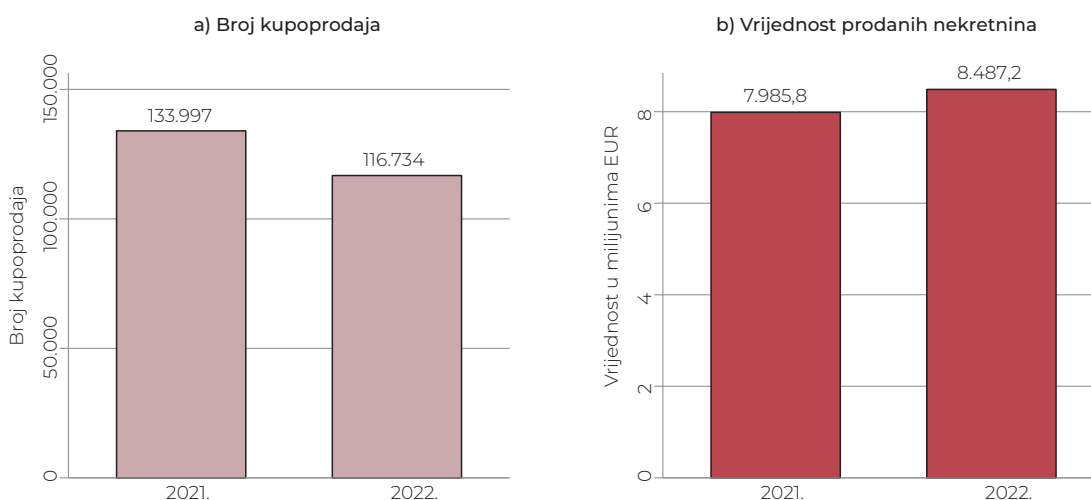
Vrsta ugovora/godina	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	133.997	116.734	-12,9%
Najam	28.911	42.059	45,5%
Zakup	53.639	51.530	-3,9%
Ukupno	216.547	210.323	-2,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

## 2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova (slika 2.2.a.). Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini

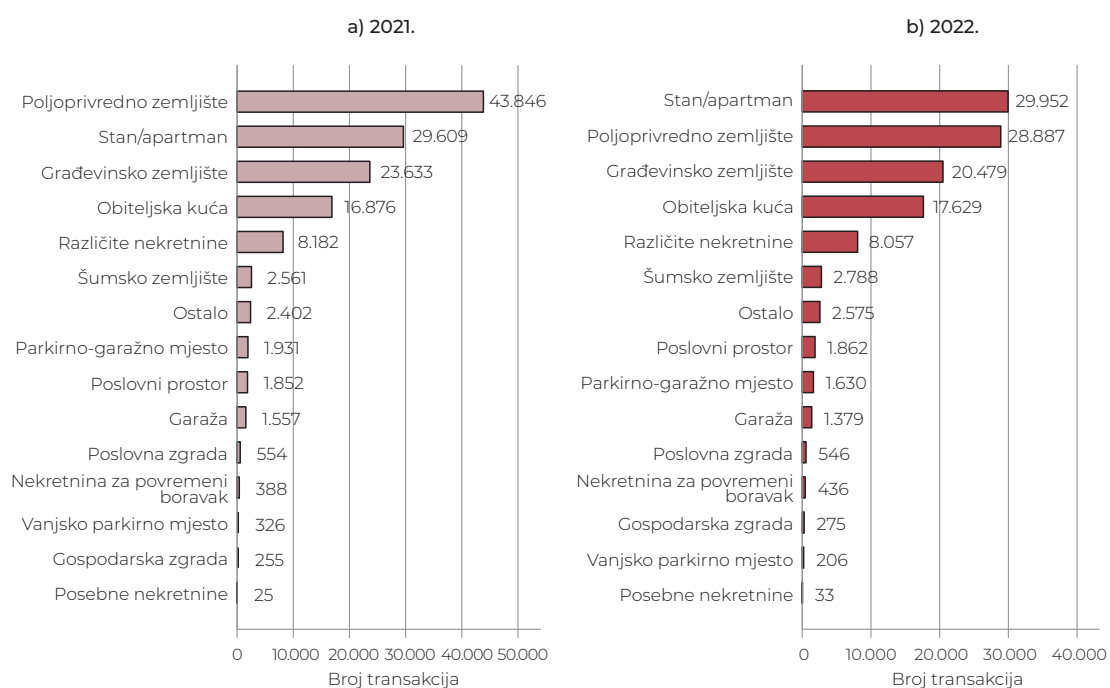


Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2021., pad broja kupoprodaja 2022. godine zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (-34,1 posto), građevinskih zemljišta (-13,3 posto), ostalih nekretnina (-12 posto), različitih nekretnina (-1,5 posto) i poslovnih zgrada (-1,4 posto). S druge strane, značajniji međugodišnji rast prodaje u 2022. godini zabilježen je kod šumskih zemljišta (8,9 posto), gospodarskih zgrada (7,8 posto) i obiteljskih kuća (7 posto). Istovremeno prodaja stanova i apartmana te poslovnih prostora bilježi nešto slabiji rast, i to od 1,2 odnosno 0,5 posto.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3 posto (slika 2.1.). Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2022. godini iznosila je 72.705 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 59.597 eura. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13 posto BDP-a 2022. godine<sup>6</sup>. Za usporedbu, taj je udio 2021. godine iznosio 14, a 2020. godine 11 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 43 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede obiteljske kuće s udjelom od 24,3 posto te građevinska zemljišta s udjelom od 17,4 posto (slika 2.2.a.). Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2021. godinu najveće povećanje vrijednosti 2022. godine bilježe obiteljske kuće, 20,5 posto, iza kojih slijede stanovi i apartmani s povećanjem za 16,8 posto, različite nekretnine s povećanjem vrijednosti za 6,6 posto te ostale nekretnine za 5,1 posto. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2022. u odnosu na 2021. godinu zabilježeno je jedino kod gospodarskih zgrada, i to u visini od 46,8 posto, iza kojih slijede poslovne zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 35,1 posto te građevinska zemljišta (-19,6 posto). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2022. godini zabilježeno je i kod prodanih šumskih zemljišta (-5,6 posto), dok je vrijednost prodanih poslovnih prostora i poslovnih zgrada u 2022. godini ostala nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine

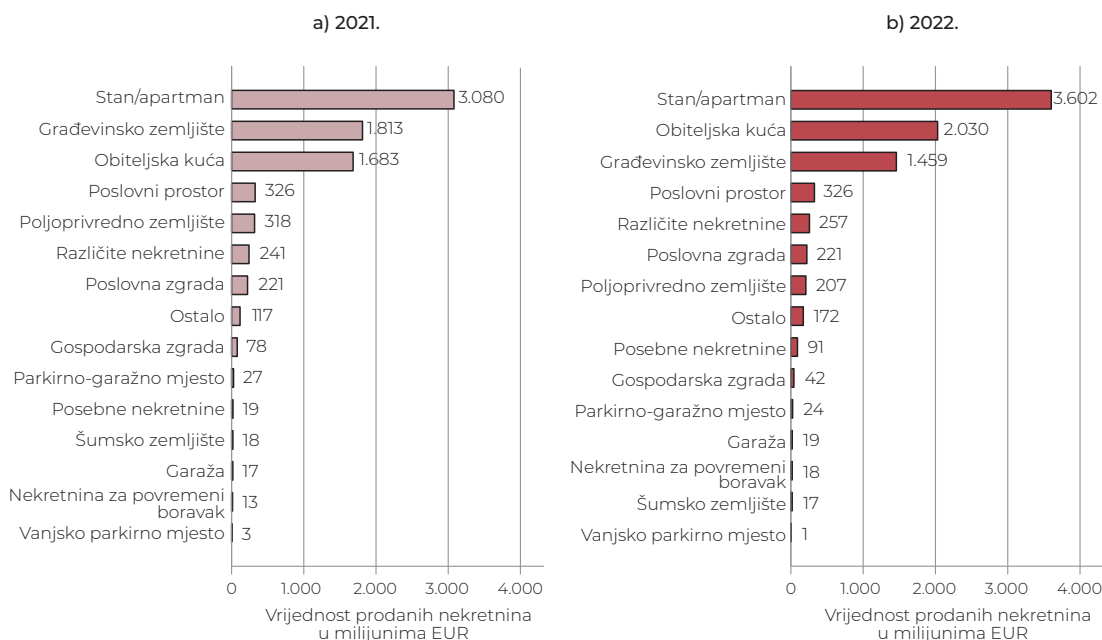


Izvori: EIZ i MPGI.

<sup>6</sup> Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2022. godinu preuzetima od Eurostata.



Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2022. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (tablice 2.2. i 2.3.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji, dok se u preostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.272 kupoprodaje, što je činilo 34,3 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2022. godine. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 3.389 te Primorsko-goranska županija s 3.369 kupoprodaja stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.114, Splitsko-dalmatinska županija s 3.012, Istarska županija s 2.593 te Primorsko-goranska županija s 2.196 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se više od polovice (53,3 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2022. godine. Značajan broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je i u Zagrebačkoj županiji, 1.973, Šibensko-kninskoj županiji, 1.097 te Gradu Zagrebu, 1.046 kupoprodaja. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj (3.358 kupoprodaja), Međimurskoj (2.935 kupoprodaja) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je ostvareno i 2.719 kupoprodaja (31 posto svih kupoprodaja ove vrste nekretnine).

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2022. godini

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	10.272	Ostalo	2.232	Obiteljska kuća	1.702
Primorsko-goranska	Stan/apartman	3.369	Građevinsko zemljište	2.196	Obiteljska kuća	1.256
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	3.389	Građevinsko zemljište	3.012	Obiteljska kuća	1.262
Istarska	Stan/apartman	2.639	Građevinsko zemljište	2.593	Poljoprivredno zemljište	1.548
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	3.358	Obiteljska kuća	732	Stan/apartman	355
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	2.719	Obiteljska kuća	795	Različite nekretnine	485
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.059	Obiteljska kuća	2.001	Stan/apartman	1.309
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.058	Građevinsko zemljište	1.973	Obiteljska kuća	1.683
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.495	Obiteljska kuća	886	Različite nekretnine	474
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	1.228	Različite nekretnine	428	Građevinsko zemljište	414
Zadarska	Građevinsko zemljište	3.114	Stan/apartman	2.137	Obiteljska kuća	1.464
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	2.935	Građevinsko zemljište	530	Obiteljska kuća	523
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.028	Različite nekretnine	930	Obiteljska kuća	605
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.350	Različite nekretnine	679	Obiteljska kuća	268
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.308	Različite nekretnine	811	Stan/apartman	503
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	1.286	Obiteljska kuća	854	Stan/apartman	452
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	1.097	Stan/apartman	834	Poljoprivredno zemljište	525
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	671	Obiteljska kuća	486	Građevinsko zemljište	441
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	739	Građevinsko zemljište	736	Poljoprivredno zemljište	552
Požžeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	912	Obiteljska kuća	403	Različite nekretnine	328
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	587	Stan/apartman	525	Građevinsko zemljište	480

Izvori: EIZ i MPGI.

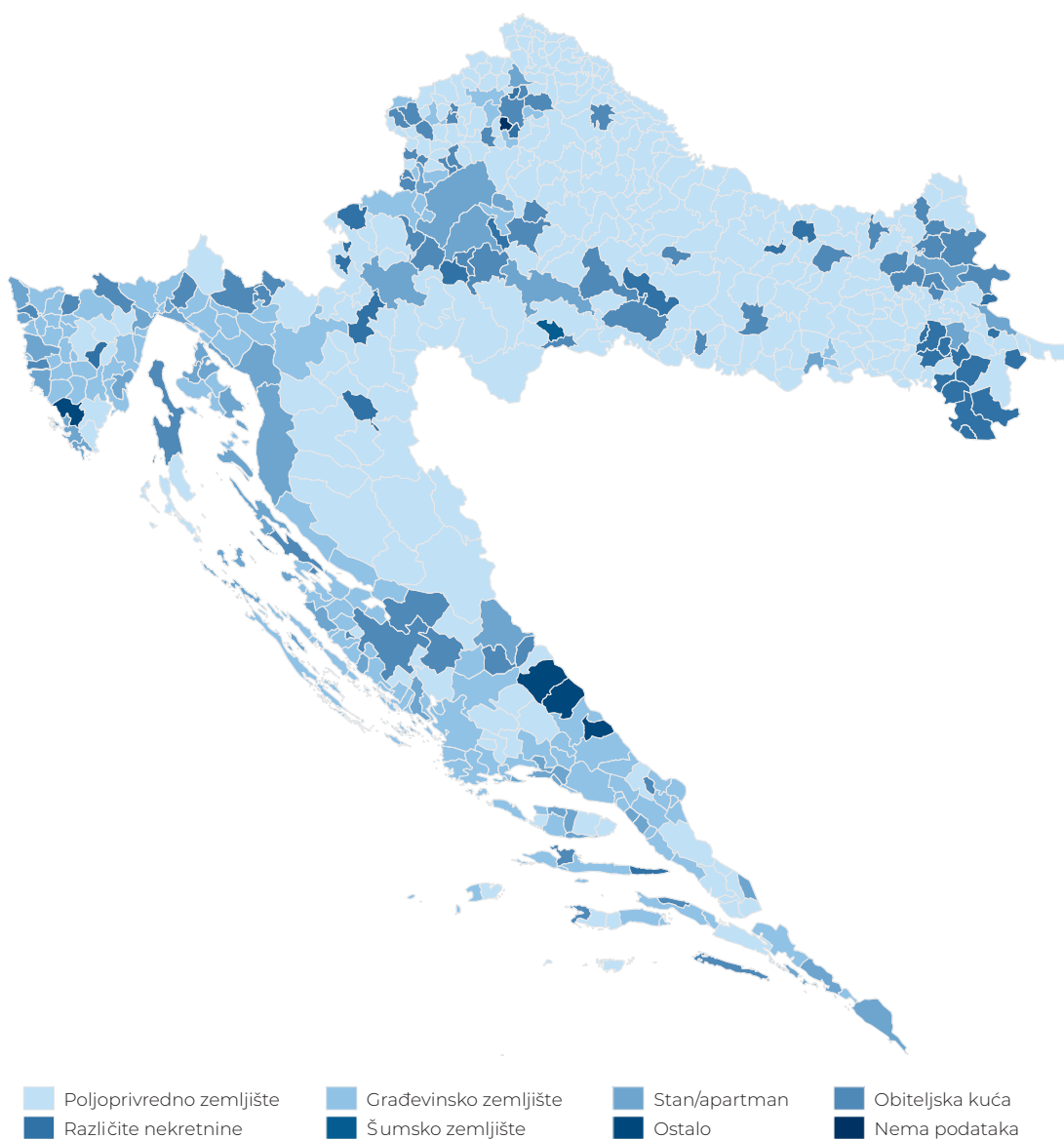
Tablica 2.3.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Rijeka	Stan/apartman	1.683	Građevinsko zemljište	213	Ostalo	103
Kaštela	Građevinsko zemljište	332	Stan/apartman	213	Obiteljska kuća	117
Split	Stan/apartman	1.496	Građevinsko zemljište	295	Ostalo	284
Pazin	Poljoprivredno zemljište	62	Građevinsko zemljište	47	Obiteljska kuća	18
Pula	Stan/apartman	667	Ostalo	138	Građevinsko zemljište	122
Koprivnica	Obiteljska kuća	181	Stan/apartman	145	Poljoprivredno zemljište	128
Bjelovar	Poljoprivredno zemljište	258	Obiteljska kuća	200	Stan/apartman	139
Osijek	Stan/apartman	1.037	Obiteljska kuća	543	Građevinsko zemljište	161
Samobor	Građevinsko zemljište	328	Stan/apartman	226	Obiteljska kuća	170
Velika Gorica	Stan/apartman	357	Građevinsko zemljište	292	Obiteljska kuća	274
Sisak	Stan/apartman	256	Poljoprivredno zemljište	244	Obiteljska kuća	184
Varaždin	Stan/apartman	68	Poljoprivredno zemljište	24	Građevinsko zemljište	16
Zadar	Stan/apartman	1.115	Građevinsko zemljište	613	Obiteljska kuća	358
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	369	Stan/apartman	221	Obiteljska kuća	132
Vukovar	Stan/apartman	278	Obiteljska kuća	220	Različite nekretnine	51
Vinkovci	Stan/apartman	143	Obiteljska kuća	140	Građevinsko zemljište	67
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	164	Stan/apartman	112	Obiteljska kuća	79
Karlovac	Stan/apartman	428	Poljoprivredno zemljište	156	Obiteljska kuća	122
Slavonski Brod	Stan/apartman	323	Obiteljska kuća	275	Građevinsko zemljište	177
Šibenik	Građevinsko zemljište	342	Stan/apartman	283	Obiteljska kuća	112
Krapina	Građevinsko zemljište	99	Poljoprivredno zemljište	71	Stan/apartman	52
Dubrovnik	Stan/apartman	422	Građevinsko zemljište	153	Obiteljska kuća	83
Požega	Obiteljska kuća	148	Poljoprivredno zemljište	125	Stan/apartman	121
Gospić	Poljoprivredno zemljište	150	Obiteljska kuća	86	Stan/apartman	47

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima, dok su u tablici 2.3. prikazane tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po velikim gradovima u 2022. godini. Razlike između JLS-ova s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Pule, Osijeka, Velike Gorice, Siska, Varaždina, Zadra, Vukovara, Vinkovaca, Karlovca, Slavonskog Broda i Dubrovnika (tablica 2.3.).

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2022. godini po JLS-ovima

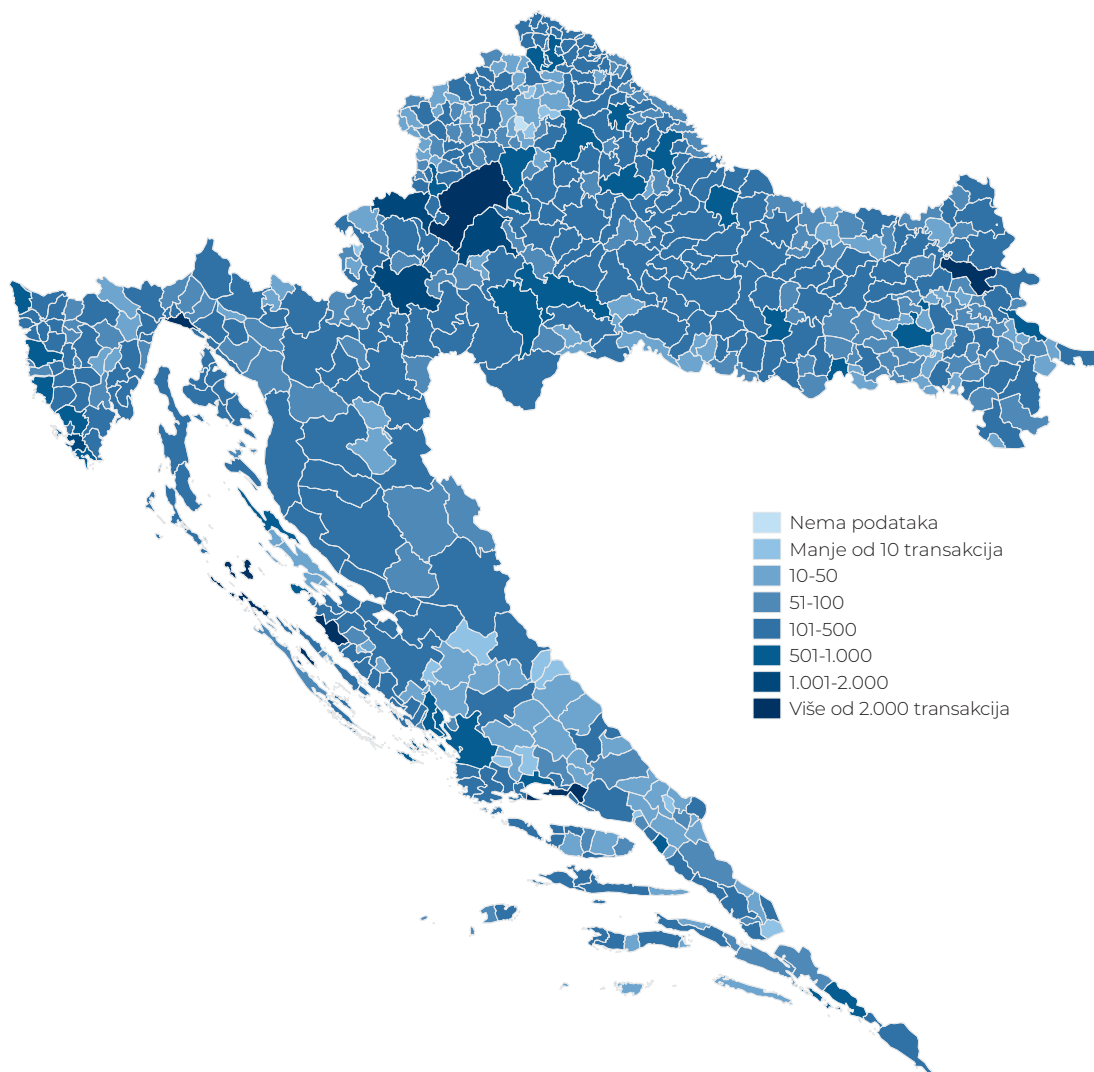


Izvori: EIZ i MPGI.

U ovu skupinu pored 14 velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Općine Viškovo u blizini Rijeke, te Grada Solina i općina Klis i Podstrana u blizini Splita, Grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Zanimljivo je da su Podstrana, Solin i Viškovo lokalne jedinice koje se nalaze na vrhu popisa 25 JLS-ova koji u 2022. godini bilježe pozitivan prirodni prirast stanovništva. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 134 JLS-a, među kojima se nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina (tablica 2.3). Od preostalih 130 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 111 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 19 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 72 JLS-a. U tu skupinu pored velikih gradova Koprivnice i Požege ulazi 47 gradova i općina iz kontinentalnog dijela zemlje te 23 JLS-a s područja obalnih županija. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega tri općine, u Majuru, Visokom i Kamanju. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2022. godini najčešće trgovalo i u pet velikih gradova, i to u Čakovcu, Bjelovaru, Virovitici, Gospiću i Pazinu (tablica 2.3).

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2022. godini po JLS-ovima. Grad Zagreb se izdvaja s 16.551 kupoprodajnom transakcijom. Zatim slijede urbana središta poput Zadra s 2.460 kupoprodaja, Splita s 2.419, Rijeke s 2.168 i Osijeka s 2.011 kupoprodaja. Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se više od petine (22 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2022. godine. Više od 1.000 kupoprodaja nekretnina ostvareno je u svega četiri JLS-a odnosno velika grada, i to u Velikoj Gorici, Karlovcu, Samoboru i Puli. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 269 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 108 lokalnih jedinica zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 127 JLS-ova. Tek 28 JLS-ova bilježi od 501 do 1.000 kupoprodaja. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2022. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto gradova i općina.

Slika 2.4.: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

## 2.2. Najam i zakup

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

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2022. godine na razini 20 županija, 24 velika grada i Grada Zagreba. Podatak o ukupnom broju ugovora dobiven je zbrajanjem podataka o broju ugovora s liste ugovora (nepovezani + izdvojeni ugovori) i broja ugovora evidentiranih u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi. Kao što je već spomenuto u okviru prvog poglavlja *Pregleda* obvezu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina Zakon propisuje ne samo županijama, već i velikim gradovima. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi ju nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, temeljem evaluacije tih podataka, a sukladno važećim prostornim podacima. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma kao i podatak o prosječnoj cijeni najma odnosno zakupa na mjesečnoj razini. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

Tablice 2.4. i 2.5 prikazuju ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2022. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 32,4 posto (4.276) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 29,7 posto (8.799 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 17.693 ugovora o najmu te je zabilježeno 15.639 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 19,1 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 29,7 posto. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,1 posto (1.243) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 40,6 posto (2.537 ugovora).

Tablica 2.4.: Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	8.911	67,6%	4.276	32,4%	13.187
Grad Zagreb	9.936	88,9%	1.243	11,1%	11.179
24 velika grada	14.307	80,9%	3.386	19,1%	17.693
Ukupno	33.154	78,8%	8.905	21,2%	42.059

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.5.: Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	20.847	70,3%	8.799	29,7%	29.646
Grad Zagreb	3.708	59,4%	2.537	40,6%	6.245
24 velika grada	10.997	70,3%	4.642	29,7%	15.639
Ukupno	35.552	69,0%	15.978	31,0%	51.530

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u prikazuje se struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine u 2022. godini ukupno na razini 20 županija, za Grad Zagreb te na razini 24 velika grada (tablica 2.6.). Gledano prema vrsti nekretnine u 2022. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 89 posto ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 11 posto. Najam stanova/apartmana čini 97,3 posto ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 91,9 posto na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Tablica 2.6.: Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini

Vrsta nekretnine	Broj ugovora o najmu		
	20 županija	Grad Zagreb	24 velika grada
Stan/apartman	89,0%	97,3%	91,9%
Obiteljska kuća	11,0%	2,7%	8,1%

Napomena: ugovori evidentirani u ZKC-u.

Izvori: EIZ, MPGI i Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2022. godinu.



Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u za 2022. godinu, moguće je provesti analizu strukture ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine (tablica 2.7.). Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 45,8 odnosno 45,4 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, a 2,8 posto na zakup šumskog zemljišta.

Tablica 2.7.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija u 2022. godini**

Vrsta nekretnine	Broj ugovora
Poslovni prostor	45,8%
Poljoprivredno zemljište	45,4%
Građevinsko zemljište	3,0%
Šumsko zemljište	2,8%
Poslovna zgrada	1,4%
Ostalo	1,3%
Gospodarska zgrada	0,2%
Obiteljska kuća	0,1%
Različite nekretnine	0,02%

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2022. godine, njih 89,6 posto, odnosi na zakup poslovnog prostora (tablica 2.8). Zakup ostalih nekretnina čini 6,5 posto, zakup građevinskog zemljišta čini 2,8 posto, a zakup poslovnih zgrada svega 0,9 posto ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (83,7 posto svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 7,8 posto (tablica 2.7).

Tablica 2.8.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2022. godini**

Vrsta nekretnine	Grad Zagreb	24 velika grada
Poslovni prostor	89,6%	83,7%
Ostalo	6,5%	4,4%
Građevinsko zemljište	2,8%	2,4%
Poslovna zgrada	0,9%	1,1%
Poljoprivredno zemljište	0,1%	7,8%
Gospodarska zgrada	0,04%	0,1%
Obiteljska kuća	0,04%	0,2%
Šumsko zemljište	0,04%	0,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska distribucija ukupnog broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2022. godine prikazana je u tablici 2.9. zajedno s podatkom o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te broju ugovora evidentiranih u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Podaci za Grad Zagreb prikazani su u tablicama 2.3. i 2.4. Najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu (11.179), zatim u Istarskoj (2.366), Splitsko-dalmatinskoj (1.948), Primorsko-goranskoj (1.921) i Zagrebačkoj županiji (1.235). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Osječko-baranjskoj županiji, njih 1.059. Manje od 100 ugovora o najmu bilježe svega dvije županije, Šibensko-kninska i Požeško-slavonska županija.

Tablica 2.9.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po 20 županija u 2022. godini

Županija	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Primorsko-goranska	50	1.871	1.921	256	1.148	1.404
Splitsko-dalmatinska	1.070	878	1.948	1.239	1.002	2.241
Istarska	730	1.636	2.366	1.145	854	1.999
Koprivničko-križevačka	79	216	295	141	1.626	1.767
Bjelovarsko-bilogorska	n.p.	468	468	n.p.	1.247	1.247
Osječko-baranjska	512	547	1.059	1.284	2.195	3.479
Zagrebačka	197	1.038	1.235	181	1.858	2.039
Sisačko-moslavačka	108	272	380	206	1.169	1.375
Varaždinska	372	195	567	233	1.222	1.455
Zadarska	181	55	236	412	81	493
Međimurska	220	31	251	249	453	702
Vukovarsko-srijemska	149	83	232	1.641	795	2.436
Virovitičko-podravsko	78	66	144	91	1.670	1.761
Karlovačka	n.p.	235	235	44	773	817
Brodsko-posavska	186	135	321	149	1.806	1.955
Šibensko-kninska	41	29	70	405	110	515
Krapinsko-zagorska	55	478	533	41	767	808
Dubrovačko-neretvanska	172	432	604	226	845	1.071
Požeško-slavonska	**	*	65	796	802	1.598
Ličko-senjska	33	224	257	60	424	484
Ukupno	4.276	8.911	13.187	8.799	20.847	29.646

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

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.10. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u ugovorima o najmu i broj evidentiranih ugovora po županijama u 2022. godini. U svim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.209. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.056 ugovora, Istarska županija

sa 698 i Osječko-baranjska županija s 467 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma/stana postiže u Gradu Zagrebu, od 8,7 eura po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 6,7 eura po m<sup>2</sup>, u Splitsko-dalmatinskoj od 6 eura po m<sup>2</sup> te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 5,5 eura po m<sup>2</sup>. Porast medijalne cijena najma stana/apartmana u odnosu na 2021. godinu prošle je godine zabilježen u 14 županija, a pad u svega četiri (Varaždinska, Krapinsko-zagorska, Šibensko-kninska i Zadarska županija). Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartman postignut je u Dubrovačko-neretvanskoj (49 posto), Splitsko-dalmatinskoj (39,4 posto) i Primorsko-goranskoj županiji (33,8 posto).

Tablica 2.10.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2022. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna mjesečna cijena najma te vrste nekretnine po m <sup>2</sup>		Godišnja stopa promjene medijalne cijene najma te vrste nekretnine
			EUR	HRK	EUR
Grad Zagreb	Stan/apartman	1.209	8,7	65,9	6,3%
Primorsko-goranska	Stan/apartman	50	5,1	38,5	33,8%
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	1.056	6,0	45,2	39,4%
Istarska	Stan/apartman	698	5,5	41,7	10,6%
Koprivničko-križevačka	Stan/apartman	69	5,2	39,2	13,3%
Bjelovarsko-bilogorska	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Osječko-baranjska	Stan/apartman	467	5,3	39,8	14,7%
Zagrebačka	Stan/apartman	184	6,7	50,2	19,2%
Sisačko-moslavačka	Stan/apartman	75	3,0	22,3	7,2%
Varaždinska	Stan/apartman	296	3,6	27,0	-4,2%
Zadarska	Stan/apartman	149	4,4	33,4	-38,2%
Međimurska	Stan/apartman	130	5,0	37,8	25,4%
Vukovarsko-srijemska	Stan/apartman	110	3,2	24,2	3,0%
Virovitičko-podravsko	Stan/apartman	64	3,8	28,6	28,2%
Karlovačka	Stan/apartman	140	*	*	*
Brodsko-posavska	Stan/apartman	38	4,3	32,7	24,3%
Šibensko-kninska	Stan/apartman	53	2,6	19,7	-22,5%
Krapinsko-zagorska	Stan/apartman	170	3,0	22,8	-22,2%
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	35	5,5	41,7	49,0%
Požeško-slavonska	Stan/apartman	23	2,4	18,1	13,2%
Ličko-senjska	Stan/apartman	23	3,8	28,3	*

Napomena: \* podatak se ne može izračunati zbog nedovoljnog broja transakcija u prethodnoj godini, n.p. – nema podatka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.9. prikazuje i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2022. godini, dok su podaci za Grad Zagreb prikazani u tablici 2.5. Najveći broj ugovora o zakupu bilježi Grad Zagreb, 6.245 ugovora. Nakon Grada Zagreba, s najvećim brojem ugovora o zakupu ističe se Osječko-baranjska županija (3.479), te zatim slijede Vukovarsko-srijemska (2.436), Splitsko-dalmatinska (2.241) te Zagrebačka županija (2.039). U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o zakupu ulazi 10 županija: Istarska, Brodsko-posavska, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Varaždinska, Primorsko-goranska, Sisačko-moslavačka, Bjelovarsko-bilogorska i Dubrovačko-neretvanska županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Ličko-senjskoj županiji, njih 484, a najveći u Karlovačkoj, 817 ugovora. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Zadarskoj županiji (83,6 posto), iza koje slijede Šibensko-kninska (78,6 posto) i Vukovarsko-srijemska (67,4 posto) županija. U šest županija taj udio je ispod 10 posto.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija je poslovni prostor (tablica 2.11.). Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojoj prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u) (tablica 2.11). Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2022. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, 2.272 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.093 ugovora, Istarska sa 668, Zadarska s 276 te Šibensko-kninska županija s 223 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m<sup>2</sup> u 2022. godini, predvodi Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 12,4 eura po m<sup>2</sup> na mjesec, a nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 11,9 eura po m<sup>2</sup> slijedi Grad Zagreb, pa Splitsko-dalmatinska (10,5 eura) i Primorsko-goranska županija (10,3 eura). Od 14 županija za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2022. u odnosu na 2021. godinu, 12 županija bilježi rast cijene, dok je pad zabilježen samo u Krapinsko-zagorskoj i Brodsko-posavskoj županiji. Najveći međugodišnji porast medijalna cijene zakupa u 2022. godini postignut je u Ličko-senjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (1.527) i Osječko-baranjskoj županiji (1.033). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,0001 eura po m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,0013 eura po m<sup>2</sup> u Požeško-slavonskoj županiji.

Tablica 2.11.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i medijalna mjesečna zakupnina u EUR i HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2022. godini po županijama

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena zakupa te vrste nekretnine		Godišnja stopa promjene medijalne cijene zakupa te vrste nekretnine
			EUR	HRK	EUR
Grad Zagreb	Poslovni prostor	2.272	11,9	89,7	16,8%
Primorsko-goranska	Poslovni prostor	189	10,3	77,6	55,0%
Splitsko-dalmatinska	Poslovni prostor	1.093	10,5	79,1	15,9%
Istarska	Poslovni prostor	668	8,2	61,4	2,8%
Koprivničko-križevačka	Poslovni prostor	81	5,7	42,9	**
Bjelovarsko-bilogorska	*	*	*	*	**
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	1.033	0,0	0,0	**
Zagrebačka	Poslovni prostor	127	6,7	50,2	0,8%
Sisačko-moslavačka	Poslovni prostor	192	5,0	37,6	66,8%
Varaždinska	Poslovni prostor	197	4,7	35,0	20,6%
Zadarska	Poslovni prostor	276	7,9	59,7	-0,3%
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	136	0,0	0,0	**
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.527	0,0	0,0	**
Virovitičko-podravska	Poslovni prostor	53	5,3	40,1	22,9%
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	*	*	*	**
Brodsko-posavska	Poslovni prostor	133	5,3	40,0	-4,4%
Šibensko-kninska	Poslovni prostor	223	8,1	61,4	15,6%
Krapinsko-zagorska	Poslovni prostor	39	6,6	50,0	-3,3%
Dubrovačko-neretvanska	Poslovni prostor	182	12,4	93,4	49,3%
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	701	0,0	0,1	**
Ličko-senjska	Poslovni prostor	48	6,9	52,0	68,8%

Napomena: \* nema podataka ili dovoljnog broja transakcija, \*\* nije moguće prikazati jer nema podataka za prethodnu godinu.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.12. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 24 velika grada u 2022. godini. S najvećim brojem ugovora o najmu ističu se Rijeka s 3.435 ugovora o najmu te Pula s 2.855 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Split s 1.867, Dubrovnik i s 1.692 i Zadar s 1.037 ugovora. Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u Požegi (44), Krapini (50), Virovitici (59), Gospiću (65) i Pazinu (74). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 108 koliko je zabilježeno u Koprivnici do 957 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 Koprivnica (73,1 posto), Krapina (72 posto), Čakovec (70 posto), Velika Gorica (68,1 posto), Pazin (67,6 posto) i Slavonski Brod (63,9 posto). Za osam gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija (manje od 25 transakcija) u ZKC-u.

Tablica 2.12.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Split	404	1.463	1.867	426	1.913	2.339
Rijeka	27	3.408	3.435	61	1.369	1.430
Osijek	476	481	957	268	200	468
Zadar	33	1.037	1.070	30	889	919
Velika Gorica	194	91	285	160	270	430
Slavonski Brod	186	105	291	122	90	212
Pula-Pola	*	**	2.855	*	**	838
Karlovac	*	**	487	19	519	538
Sisak	*	**	578	50	553	603
Varaždin	286	207	493	138	181	319
Šibenik	*	**	464	90	394	484
Dubrovnik	33	1.692	1.725	87	406	493
Bjelovar	*	**	271	*	**	779
Kaštela	27	260	287	33	162	195
Samobor	*	**	325	*	**	306
Vinkovci	75	100	175	82	138	220
Koprivnica	79	29	108	141	97	238
Vukovar	*	**	256	*	**	891
Požega	*	**	44	102	96	198
Virovitica	**	*	59	46	494	540
Gospić	33	32	65	54	45	99
Pazin	**	*	74	68	53	121
Čakovec	149	64	213	82	323	405
Krapina	**	*	50	*	*	35
Ukupno	3.386	14.307	17.693	4.642	10.997	15.639

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

Izvori: EIZ i MPGI.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet u tablici 2.13. prikazana je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu i broj ugovora na razini velikih gradova u 2022. godini. U devet velikih gradova nije evidentiran dovoljan broj transakcija u ZKC-u, pa podaci o broju ugovora nisu prikazani. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Osijeku, 433 i Splitu 404 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup>, zabilježena je u Splitu od 8,4 eura i u Dubrovniku od 8,2 po m<sup>2</sup> na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježi Krapina, 2,7 eura. Od 15 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene najma stana/apartmana njih 11 bilježi porast cijene, dok je pad zabilježen u četiri velika grada (Kaštela, Krapina, Rijeka i

Zadar). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene najma stana/apartmana u 2022. godini postižu Šibenik, Čakovec, Virovitica, Vinkovci i Slavonski Brod.

Tablica 2.13.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR i HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2022. godini po velikim gradovima**

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena po m <sup>2</sup>		Godišnja stopa promjene medijalne cijene
			EUR	HRK	EUR
Rijeka	Stan/apartman	27	5,8	43,5	-28,1%
Kaštela	Stan/apartman	27	3,7	28,2	-12,0%
Split	Stan/apartman	404	8,4	63,1	*
Pazin	Stan/apartman	50	4,4	33,2	4,4%
Pula	Stan/apartman	*	*	*	*
Koprivnica	Stan/apartman	69	5,2	39,2	13,3%
Bjelovar	Stan/apartman	*	*	*	*
Osijek	Stan/apartman	433	5,3	39,8	14,2%
Samobor	Stan/apartman	*	*	*	*
Velika Gorica	Stan/apartman	181	6,7	50,3	19,8%
Sisak	Stan/apartman	*	*	*	*
Varaždin	Stan/apartman	227	5,0	37,4	*
Zadar	Stan/apartman	33	4,9	37,2	-34,5%
Čakovec	Stan/apartman	114	5,3	39,6	84,4%
Vukovar	Stan/apartman	*	*	*	*
Vinkovci	Stan/apartman	57	4,4	33,5	33,5%
Virovitica	Stan/apartman	35	4,2	31,3	35,4%
Karlovac	Stan/apartman	*	*	*	*
Slavonski Brod	Stan/apartman	140	4,3	32,7	24,3%
Šibenik	Stan/apartman	*	*	*	*
Krapina	Stan/apartman	34	2,7	20,5	-24,6%
Dubrovnik	Stan/apartman	32	8,2	61,6	*
Požega	Stan/apartman	*	*	*	*
Gospić	Stan/apartman	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.12. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 24 velika grada. Najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.339) i Rijeke (1.430). U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi šest velikih gradova, Zadar (919 ugovora), Vukovar (891 ugovor), Pula (838 ugovora), Bjelovar (779 ugovora), Sisak (603 ugovora) i Virovitica 540 ugovora, dok 13 velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 35 bilježi Krapina te zatim Gospić, njih 99. 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 Krapina, 65,7 posto, zatim Koprivnica, 59,2 posto, Slavonski Brod, 57,5 posto i Osijek, 57,3 posto.

Tablica 2.14.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR i HRK po m<sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2022. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena		Godišnja stopa promjene medijalne cijene
			EUR	HRK	EUR
Rijeka	Poslovni prostor	57	10,5	79,4	75,9%
Kaštela	Poslovni prostor	27	7,3	54,9	19,4%
Split	Poslovni prostor	426	14,5	109,4	20,8%
Pazin	Poslovni prostor	47	6,4	48,0	34,7%
Pula	Poslovna zgrada	*	*	*	*
Koprivnica	Poslovni prostor	81	5,7	42,9	5,0%
Bjelovar	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Osijek	Poslovni prostor	173	6,0	45,5	-9,6%
Samobor	Poslovni prostor	*	*	*	*
Velika Gorica	Poslovni prostor	107	7,6	56,9	-0,4%
Sisak	Poslovni prostor	46	6,5	49,2	.
Varaždin	Poslovni prostor	127	6,7	50,3	46,1%
Zadar	Poslovni prostor	29	10,0	75,3	**
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	40	0,0	0,1	**
Vukovar	Poljoprivredno zemljište	*	*	*	*
Vinkovci	Poslovni prostor	41	5,6	42,5	-1,4%
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	33	0,0	0,0	**
Karlovac	Poslovni prostor	*	*	*	*
Slavonski Brod	Poslovni prostor	114	5,3	39,8	-4,4%
Šibenik	Poslovni prostor	86	13,3	99,8	52,1%
Krapina	Poslovni prostor	*	*	*	*
Dubrovnik	Poslovni prostor	73	17,1	129,2	69,8%
Požega	Poljoprivredno zemljište	64	0,0	0,0	**
Gospić	Poslovni prostor	44	6,7	50,6	63,9%

Napomena: \* označuje nedovoljan broj transakcija, \*\* godišnju stopu promjene je nemoguće izračunati zbog nedovoljnog broja podataka za prethodnu godinu, n.p. – nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.14). U 16 velikih gradova su u 2022. godini prevladavale transakcije zakupa poslovnog prostora. Iznimke su Pula u kojoj prevladava zakup poslovnih zgrada, te Čakovec, Vinkovci i Virovitica i Vukovar u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 eura po m<sup>2</sup> predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 eura po m<sup>2</sup>, Šibenik s 13,3 eura po m<sup>2</sup>, Rijeka s 10,5 i Zadar s 10 eura po m<sup>2</sup>. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 5,3 eura po m<sup>2</sup> u Slavonskom Brodu do 7,6 eura po m<sup>2</sup> u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečna zakupnina poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi. Od 14 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2022. u odnosu na 2021. godinu njih 10



bilježi porast cijene, i to su redom Rijeka, Dubrovnik, Gospić, Šibenik, Varaždin, Pazin, Split, Kaštela, Grad Zagreb i Koprivnica. Istovremeno pad medijalne cijene zakupa poslovnog prostora bilježe Velika Gorica, Vinkovci, Slavonski Brod i Osijek.



### 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

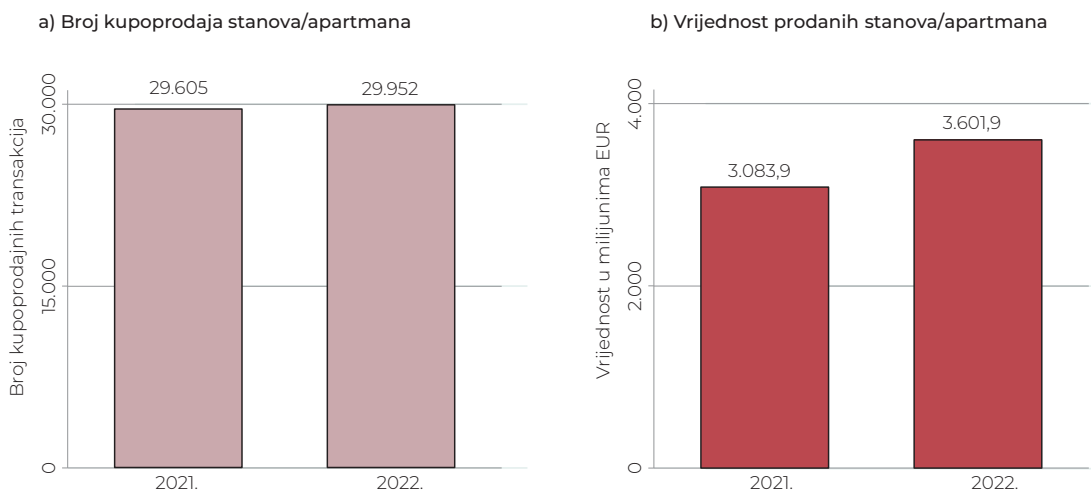
#### 3.1. Stanovi/apartmani

##### 3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2022. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 1.668 eura i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u eurima u 2022. godini ostvarila je rast od 15,7 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 453 eura po m<sup>2</sup>, što znači da je pet posto stanova u 2022. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je 6,8 puta veća i iznosila je 3.099 eura po m<sup>2</sup>, što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2022. godini, medijan je iznosio 61 m<sup>2</sup>, što je neznatno viša vrijednost u odnosu na 2021. kada je medijalna površina prodanih stanova bila 60 m<sup>2</sup>. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2022. godini bilo površine od 61 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m<sup>2</sup> i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2022. godini bilo je površine od 28 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 159 m<sup>2</sup> i više. Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2021. godini iznosio je 24 godine. Usporedbe radi, u 2021. godini se u prosjeku više trgovalo starijim stanovima, medijalne starosti od 22 godina. Prvih pet posto prodanih stanova činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 102 godine.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i EUR, veličina u m<sup>2</sup> i starosti stanova/apartmana u godinama u 2022. godini

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	EUR	453	1.143	1.668	2.134	3.099	15,7%
	HRK	3.414	8.609	12.567	16.080	23.355	14,5%
Veličina u m <sup>2</sup>		28	46	61	82	159	1,7%
Starost (godine)		0	7	24	52	102	9,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 10.272 ili 34,3 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2022. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 3.389, Primorsko-goranska s 3.369, Istarska s 2.639 te Zadarska županija s ostvarenih 2.137 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Zagrebačkoj (1.318) i Osječko-baranjskoj županiji (1.309). U spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 81,6 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine. S obzirom na to da se većina kupoprodaja stanova/apartmana odvija u gradovima administrativnim sjedištima županija koje obilježava veća koncentracija stanovništva i stambenih nekretnina, prikazana je i analiza odnosa broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u gradu sjedištu županije i broja kupoprodaja ostvarenih u ostatku županije. Izrazito visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana u odnosu na ostatak županije 2022. godine obilježje je gradova sjedišta kontinentalnih županija. Među njima predvodi Karlovac na području kojeg je ostvareno 85,1 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana u Karlovačkoj županiji 2022. godine. Zatim slijede Osijek sa 79,2 posto, Sisak sa 73,1 posto, Čakovec i Slavonski Brod sa 71,5 posto, Požega sa 71,2 posto, te Virovitica sa 70 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije. Nasuprot tome, u Istarskoj, Ličko-senjskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji veći dio ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana odvija se izvan područja grada administrativnog sjedišta županije. Tako da se 2022. godine u Pazinu ostvarilo svega 0,7 posto, Gospiću 9 posto, a u Krapini 23,1 posto ukupnog županijskog prometa stanova/apartmana. Obalne pak županije obilježava ravnomjernija raspodjela ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana između grada administrativnog sjedišta i ostatka županije. U 2022. godini u Šibeniku se ostvaruje 33,9 posto, a u Splitu 44,1 posto ukupnog broja kupoprodaja županijskih

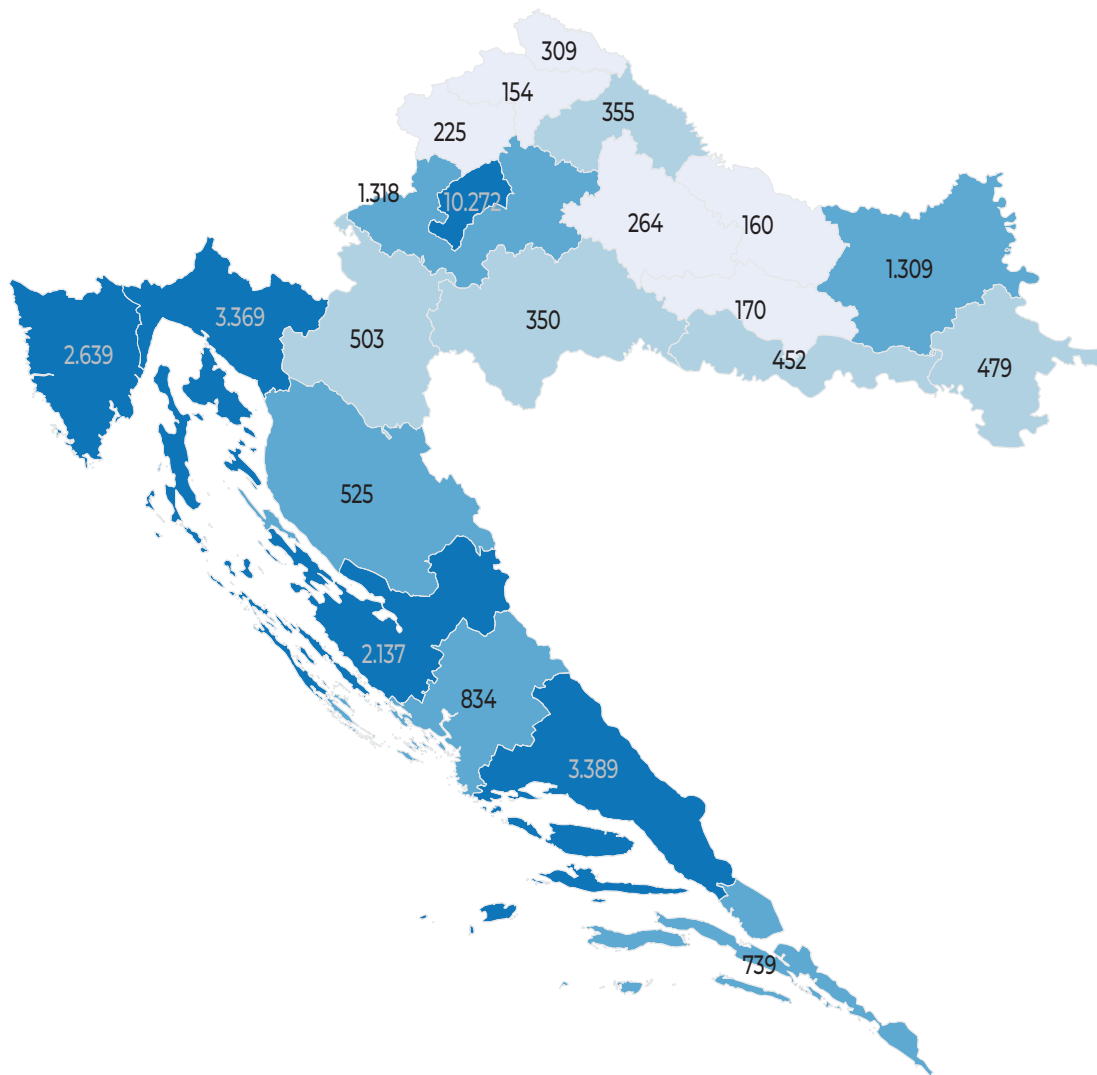
stanova/apartmana. U ukupnom broju kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije Zadar sudjeluje s 52,2, a Dubrovnik s 57,1 posto. Gledano na razini NUTS2 regija<sup>7</sup>, 45,5 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, 34,3 posto u Gradu Zagrebu dok na preostale dvije kontinentalne NUTS2 regije (Sjevernu Hrvatsku i Panonsku Hrvatsku) otpada svega 20,2 posto ukupnog broja kupoprodaja. Pri tome od ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području Panonske Hrvatske i Sjeverne Hrvatske, čak 21,8 posto otpada na Zagrebačku i 20,9 posto na Osječko-baranjsku županiju. S druge strane, 68,9 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine na području Jadranske Hrvatske ostvareno je u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Istarskoj županiji.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 13 bilježi rast broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2022. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji rast broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Brodsko-posavska (53,7 posto), Virovitičko-podravska (33,3 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (31,3 posto). Kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine bilježi dvoznamenkastu godišnju stopu rasta i u Sisačko-moslavačko županiji, i to od 20,7 posto. S druge strane, sedam županija u 2022. godini ostvaruje manji broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. Najsnažniji pad, od visokih 43 posto, pritom je zabilježen u Varaždinskoj županiji, iza koje sa značajno nižim stopama pada broja kupoprodaja stanova/apartmana slijede Bjelovarsko-bilogorska (-6,4 posto), Vukovarsko-srijemska (-5,1 posto) i Koprivničko-križevačka (-2,7 posto). Zanimljiv je podatak da se među županijama s međugodišnjim padom kupoprodaje stanova/apartmana u 2022. godini nalaze i Grad Zagreb (-4,2 posto) te dvije obalne županije, Šibensko-kninska (-1,2 posto) i Zadarska županija (-2,1 posto). U Karlovačkoj županiji je 2022. godine zabilježen jednak broj kupoprodaja stanova/apartmana kao i godinu dana ranije. Usporede li se odvojeno pokazatelji za grad sjedište županije i ostatak županije, značajna odstupanja uočavaju se kod Varaždina, Pazina, Koprivnice, Bjelovara i Šibenika, koji bilježe snažan međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana, dok ostatak njihovih županija bilježi rast broja kupoprodaja. Tako Pazin bilježi pad broja prodanih stanova/apartmana od 43,8 posto, za razliku od ostatka Istarske županije koji ostvaruje rast od 4 posto, Koprivnica bilježi pad prodaje stanova/apartmana od 27,9 posto naspram ostatka županije u kojoj dolazi

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

do rasta od 28 posto, a Bjelovar ostvaruje pad prodaje stanova/apartmana od 29,4, dok ostatak Bjelovarsko-bilogorske županije bilježi rast od 47,1 posto. Nasuprot tome, značajan rast prodaje stanova/apartmana u gradu sjedištu županije uz istovremeni pad prodaje u ostatku županije zabilježen je u Krapini (147,6 posto naspram -13,5 posto), Virovitici (67,2 posto naspram -9,4 posto), Rijeci (14,5 posto naspram -7,7 posto), Požezi (12 posto naspram -3,9 posto) i Zadru (4,5 posto naspram -8,4 posto).

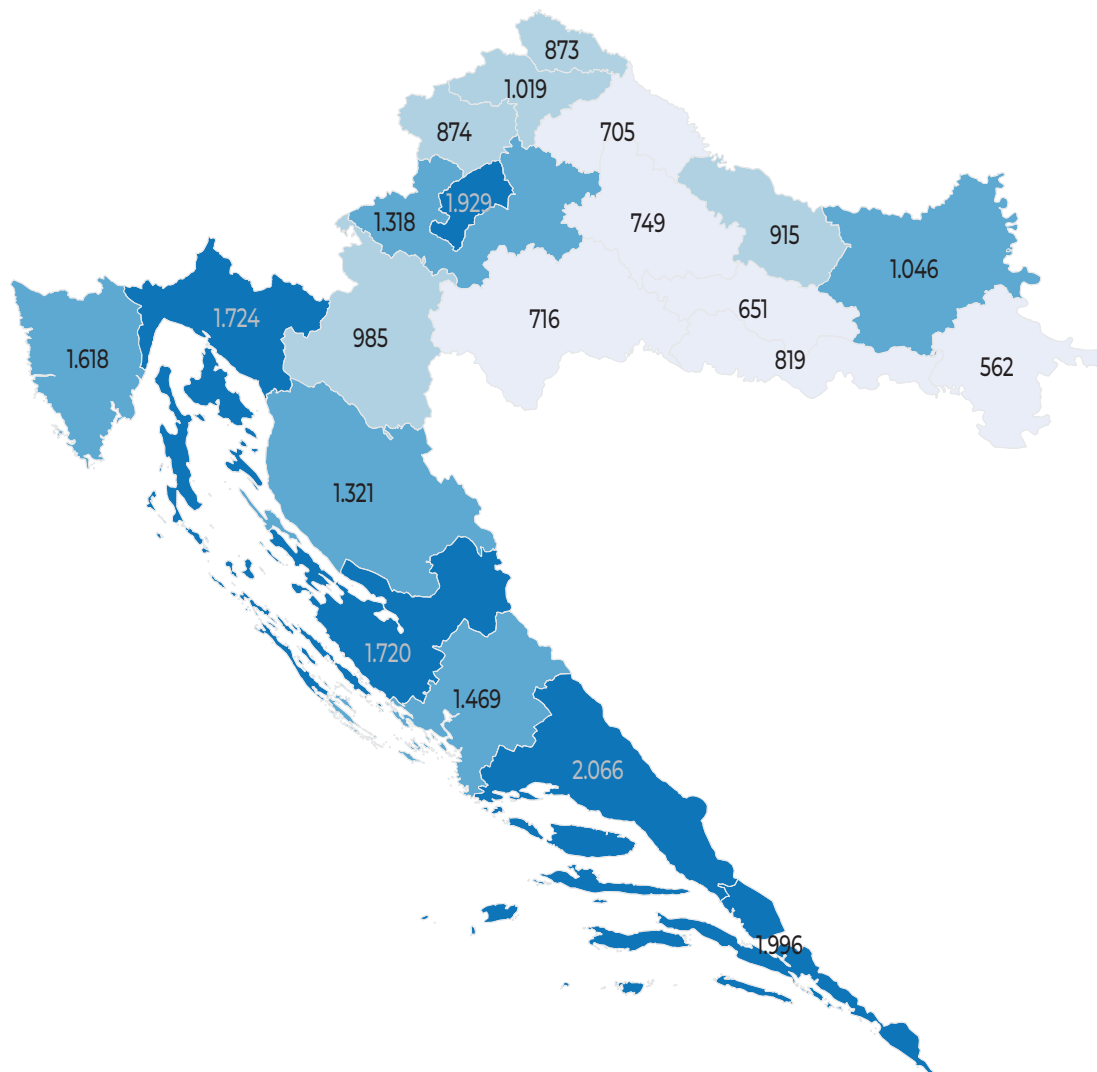
Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3. prikazuje medijalnu cijenu stanova/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 2.066 eura po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Dubrovačko-neretvanska županija s medijalnom cijenom od 1.996 eura te Grad Zagreb s cijenom od 1.929 eura po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene stanova/apartmana iznad 1.500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su i u Primorsko-goranskoj (1.724 eura po m<sup>2</sup>), Zadarskoj (1.720 eura po m<sup>2</sup>) i Istarskoj

županiji (1.618 eura po m<sup>2</sup>). Medijalne cijene stanova/apartmana između 1.000 i 1.500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su u dvije obalne županije, Šibensko-kninskoj (1.469 eura po m<sup>2</sup>) i Ličko-senjskoj županiji (1.321 euro po m<sup>2</sup>) te u tri kontinentalne županije, Zagrebačkoj (1.318 eura po m<sup>2</sup>), Osječko-baranjskoj (1.046 eura po m<sup>2</sup>) i Varaždinskoj županiji (1.019 eura po m<sup>2</sup>). U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 562 eura po m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 985 eura m<sup>2</sup> u Karlovačkoj županiji. Za razliku od 2021. godine kada je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m<sup>2</sup> između županije s najvišom medijalnom cijenom (Dubrovačko-neretvanske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Vukovarsko-srijemske) iznosila 1.507 eura, u 2022. godini ta se razlika smanjila na 1.504 eura. Pritom je važno napomenuti da je u 2022. godini najviša medijalna cijena stana/apartmana postignuta u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Drugim riječima dok se u 2021. godini za jedan m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 4 m<sup>2</sup>, u 2022. godini se za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana u županiji s najvišim postignutim cijenama (Splitsko-dalmatinska županija) moglo kupiti 3,7 m<sup>2</sup> stana/apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2022. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi znatnu višu medijalnu cijenu stanova/apartmana od ostatka svojih županija. Ipak, iznimka su gradovi Rijeka, Pazin i Vukovar u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana bila niža od medijalne cijene zabilježene u ostatku županije. Najveći jaz pritom je zabilježen u Vukovaru gdje je medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u 2022. godini iznosila svega 758 eura, za razliku od ostatka Vukovarsko-srijemske županije koji bilježi gotovo dvostruko veću medijalnu cijenu, od 1.394 eura po m<sup>2</sup>. Najmanja razlika u korist ostatka županije zabilježena je u slučaju Rijeke gdje su se stanovi/apartmani prošle godine prodavali po medijalnoj cijeni od 1.715 eura po m<sup>2</sup> naspram ostatka Primorsko-goranske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena stanova/apartmana od 1.745 eura po m<sup>2</sup>. Gradovi sjedišta županija u kojima su 2022. godine zabilježene znatno više medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u odnosu na ostatak županije su redom: Koprivnica, Slavonski Brod, Dubrovnik, Čakovec, Varaždin i Osijek. Koprivnica tako bilježi medijalnu cijenu stanova/apartmana od 1.110 eura po m<sup>2</sup>, dok su se u ostatku Koprivničko-križevačke županije stanovi/apartmani prodavali po trostruko nižoj medijalnoj cijeni, od devet eura po m<sup>2</sup>. Slično, u Slavonskom Brodu su stanovi/apartmani prodavani po medijalnoj cijeni od 922 eura po m<sup>2</sup>, a u ostatku Brodsko-posavske županije po medijalnoj cijeni od 15 eura po m<sup>2</sup>. Nadalje, medijalna cijena stanova/apartmana prodanih u Dubrovniku (2.558 eura po m<sup>2</sup>) i Čakovcu (967 eura po m<sup>2</sup>) prošle godine bila je 2 puta veća od medijalne cijene po m<sup>2</sup> ostvarene u ostatku obje županije (1.268 eura kuna po m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj i 495 eura po m<sup>2</sup> u Međimurskoj županiji).

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Napomena: prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,5345 HRK.

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena prodanih stanova/apartmana po županijama, vidljivo je da je rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2022. godini zabilježen u većini županija, njih 17. Pritom predvodi Virovitičko-podravska županija s rastom od 27,9 posto, a nakon nje slijede Grad Zagreb s rastom od 20,6 posto, Krapinsko zagorska županija s rastom od 15,4 posto, Splitsko-dalmatinska županija s rastom od 13,9 posto, Zadarska županija s rastom od 13,7 posto, Vukovarsko-srijemska s rastom od 12,3 posto i Karlovačka županija s rastom od 12,1 posto. Ovdje je važno napomenuti kako su usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Virovitičko-podravskoj, Krapinsko-zagorskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Karlovačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. U odnosu na nacionalni medijan od 1.668 eura po m<sup>2</sup> medijalna cijena stana/apartmana u Virovitičko-podravskoj županiji



niža je za 57,7 posto, u Krapinsko-zagorskoj za 47,6 posto, Vukovarsko-srijemskoj za 66,3 posto, a u Karlovačkoj županiji za 40,9 posto. Dvoznamenkasti međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je i u Primorsko-goranskoj (12,7 posto), Šibensko-kninskoj (10,8 posto) i Istarskoj županiji (10,2 posto). S druge strane, pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u 2022. godini zabilježen je u četiri županije, Koprivničko-križevačkoj (-18,5 posto), Varaždinskoj (-7,5 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj (-6,9 posto) i u Dubrovačko-neretvanskoj (-0,6 posto).

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup>				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	10.722	10.272	-4,2%	1.599	12.032	1.929	14.535	20,6%
Primorsko-goranska	3.297	3.369	2,2%	1.544	11.612	1.724	12.991	11,6%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.827	1.686	-7,7%	1.622	12.205	1.745	13.149	7,6%
Rijeka	1.470	1.683	14,5%	1.500	11.284	1.715	12.919	14,3%
Splitsko-dalmatinska	3.100	3.389	9,3%	1.815	13.655	2.066	15.568	13,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.675	1.893	13,0%	1.484	11.165	1.702	12.824	14,7%
Split	1.425	1.496	5,0%	2.217	16.682	2.547	19.190	14,9%
Istarska	2.552	2.639	3,4%	1.468	11.047	1.618	12.194	10,2%
Istarska (bez Pazina)	2.520	2.621	4,0%	1.476	11.108	1.625	12.242	10,1%
Pazin	32	18	-43,8%	949	7.138	986	7.431	3,9%
Koprivničko-križevačka	365	355	-2,7%	864	6.503	705	5.309	-18,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	164	210	28,0%	303	2.281	9	69	-97,0%
Koprivnica	201	145	-27,9%	974	7.330	1.110	8.366	14,0%
Bjelovarsko-bilogorska	282	264	-6,4%	805	6.054	749	5.644	-6,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	85	125	47,1%	558	4.201	589	4.436	5,6%
Bjelovar	197	139	-29,4%	885	6.657	868	6.536	-1,9%
Osječko-baranjska	1.308	1.309	0,1%	961	7.231	1.046	7.882	8,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	264	272	3,0%	667	5.016	676	5.092	1,3%
Osijek	1044	1.037	-0,7%	1.008	7.585	1.119	8.430	11,0%
Zagrebačka	1.217	1.318	8,3%	1.216	9.152	1.318	9.929	8,3%
Sisačko-moslavačka	290	350	20,7%	640	4.813	716	5.398	12,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	80	94	17,5%	602	4.531	658	4.957	9,3%
Sisak	210	256	21,9%	651	4.895	763	5.745	17,2%
Varaždinska	270	154	-43,0%	1.101	8.284	1.019	7.675	-7,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	43	86	100,0%	730	5.489	659	4.962	-9,7%
Varaždin	227	68	-70,0%	1.158	8.711	1.275	9.604	10,1%
Zadarska	2183	2.137	-2,1%	1.512	11.378	1.720	12.957	13,7%
Zadarska (bez Zadra)	1.116	1.022	-8,4%	1.324	9.959	1.496	11.268	13,0%
Zadar	1.067	1.115	4,5%	1.644	12.367	1.858	14.003	13,0%

Međimurska	292	309	5,8%	861	6.476	873	6.580	1,5%
Međimurska (bez Čakovca)	70	88	25,7%	502	3.779	495	3.729	-1,4%
Čakovec	222	221	-0,5%	898	6.758	967	7.286	7,7%
Vukovarsko-srijemska	505	479	-5,1%	501	3.766	562	4.234	12,3%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	232	201	-13,4%	685	5.157	958	7.218	39,9%
Vukovar	273	278	1,8%	329	2.472	153	1.150	-53,5%
Virovitičko-podravska	120	160	33,3%	715	5.382	915	6.893	27,9%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	53	48	-9,4%	608	4.571	641	4.827	5,4%
Virovitica	67	112	67,2%	809	6.087	985	7.423	21,8%
Karlovačka	503	503	0,0%	878	6.608	985	7.420	12,1%
Karlovačka (bez Karlovca)	82	75	-8,5%	632	4.759	649	4.889	2,7%
Karlovac	421	428	1,7%	923	6.948	1.047	7.885	13,4%
Brodsko-posavska	294	452	53,7%	769	5.789	819	6.173	6,5%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	58	129	122,4%	643	4.841	15	115	-97,7%
Slavonski Brod	236	323	36,9%	789	5.935	922	6.945	16,9%
Šibensko-kninska	844	834	-1,2%	1.326	9.974	1.469	11.071	10,8%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	493	551	11,8%	1.224	9.210	1.518	11.435	24,0%
Šibenik	351	283	-19,4%	1.406	10.579	1.405	10.586	-0,1%
Krapinsko-zagorska	221	225	1,8%	757	5.698	874	6.582	15,4%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	200	173	-13,5%	746	5.616	782	5.893	4,8%
Krapina	21	52	147,6%	763	5.741	1.134	8.545	48,6%
Dubrovačko-neretvanska	563	739	31,3%	2.008	15.105	1.996	15.038	-0,6%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	231	317	37,2%	1.195	8.990	1.268	9.552	6,1%
Dubrovnik	332	422	27,1%	2.473	18.610	2.558	19.270	3,4%
Požeško-slavonska	159	170	6,9%	592	4.454	651	4.908	10,1%
Požeško-slavonska (bez Požege)	51	49	-3,9%	451	3.397	470	3.538	4,2%
Požega	108	121	12,0%	725	5.455	718	5.411	-1,0%
Ličko-senjska	522	525	0,6%	1.241	9.341	1.321	9.955	6,4%
Ličko-senjska (bez Gospića)	474	478	0,8%	1.283	9.654	1.394	10.504	8,7%
Gospić	48	47	-2,1%	589	4.428	758	5.710	28,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba međugodišnje promjene medijalne cijene stana/apartmana u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije u 2022. godini, također ukazuje na određene razlike. U četiri županije grad sjedište županije ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana, dok u ostatku županije dolazi do pada cijena, to u Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj i Međimurskoj županiji. Primjerice, u Slavanskom Brodu medijalne cijene stana/apartmana bilježe međugodišnji rast od 16,9 posto, dok u ostatku Brodsko-posavske županije bilježe pad od 97,7 posto. Koprivnica u 2022. godini bilježi međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana od 14 posto naspram preostalog dijela

Koprivničko-križevačke županije u kojem medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježi pad od 97 posto. U Vukovarsko-srijemskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Požeško-slavonskoj i Šibensko-kninskoj županiji grad sjedište županije bilježi međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana, dok područje izvan grada ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup>. Najznačajnije razlike pritom su zabilježene u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Tako u Vukovaru medijalne cijene stana/apartmana u 2022. godini bilježe međugodišnji pad od visokih 53,5 posto, dok u ostatku Vukovarsko-srijemske županije bilježe rast od 39,9 posto. Bjelovar istovremeno ostvaruje međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana od 1,9 posto, a ostatak Bjelovarsko-bilogorske županije rast od 5,6 posto. Također, u Požegi je 2022. godine zabilježen međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 1 posto, da bi ostatak Požeško-slavonske županije ostvario rast medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 4,2 posto. U preostalih devet županija (Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Zadarska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Virovitičko-podravska, Krapinsko-zagorska i Ličko-senjska) međugodišnji rast medijalnih cijena prodanih stanova/apartmana zabilježen je i u gradu sjedište županije i u ostatku županije. Pri tome se jedino u Istarskoj županiji viši rast medijalnih cijena stanova/apartmana ostvaruje u ostatku županije nego u njenom sjedištu.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u eurima po županijama za 2022. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Ličko-senjskoj (49 eura po m<sup>2</sup>), Vukovarsko-srijemskoj (139 eura po m<sup>2</sup>) i Međimurskoj županiji (207 eura po m<sup>2</sup>). Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Gradu Zagrebu (1.005 eura po m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj (825 eura po m<sup>2</sup>), Istarskoj (679 eura po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranskoj (675 eura po m<sup>2</sup>) i Zadarskoj županiji (664 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Sisačko-moslavačkoj (1.120 eura po m<sup>2</sup>), Požeško-slavonskoj (1.129 eura po m<sup>2</sup>) i Virovitičko-podravskoj županiji (1.266 eura po m<sup>2</sup>), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 4.781 eura te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 3.643 eura po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, čak 4.310 eura.

Tablica 3.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.005	1.560	1.929	2.284	3.049	20,6%
Primorsko-goranska	672	1.318	1.724	2.104	3.202	11,6%
Splitsko-dalmatinska	825	1.532	2.066	2.627	3.643	13,9%
Istarska	679	1.190	1.618	2.188	3.451	10,2%
Koprivničko-križevačka	*	6	705	1.114	1.435	-18,5%
Bjelovarsko-bilogorska	*	294	749	981	1.369	-6,9%
Osječko-baranjska	325	772	1.046	1.264	1.593	8,8%
Zagrebačka	335	957	1.318	1.637	1.991	8,3%
Sisačko-moslavačka	265	527	716	909	1.120	12,0%
Varaždinska	*	547	1.019	1.340	1.798	-7,5%
Zadarska	664	1.327	1.720	2.096	2.874	13,7%
Međimurska	207	536	873	1.138	1.451	1,5%
Vukovarsko-srijemska	139	139	562	932	1.300	12,3%
Virovitičko-podravaska	374	749	915	1.060	1.266	27,9%
Karlovačka	333	718	985	1.247	1.522	12,1%
Brodsko-posavska	*	479	819	1.039	1.301	6,5%
Šibensko-kninska	308	1.029	1.469	1.868	2.732	10,8%
Krapinsko-zagorska	*	573	874	1.172	1.514	15,4%
Dubrovačko-neretvanska	471	1.107	1.996	2.744	4.781	-0,6%
Požeško-slavonska	*	421	651	810	1.129	10,1%
Ličko-senjska	49	847	1.321	1.761	2.428	6,4%

Napomena: \* označuje ekstremno niske cijene stanova/apartmana koje su u 5. percentilu bile jednake ili niže od 1 eura po m<sup>2</sup>.

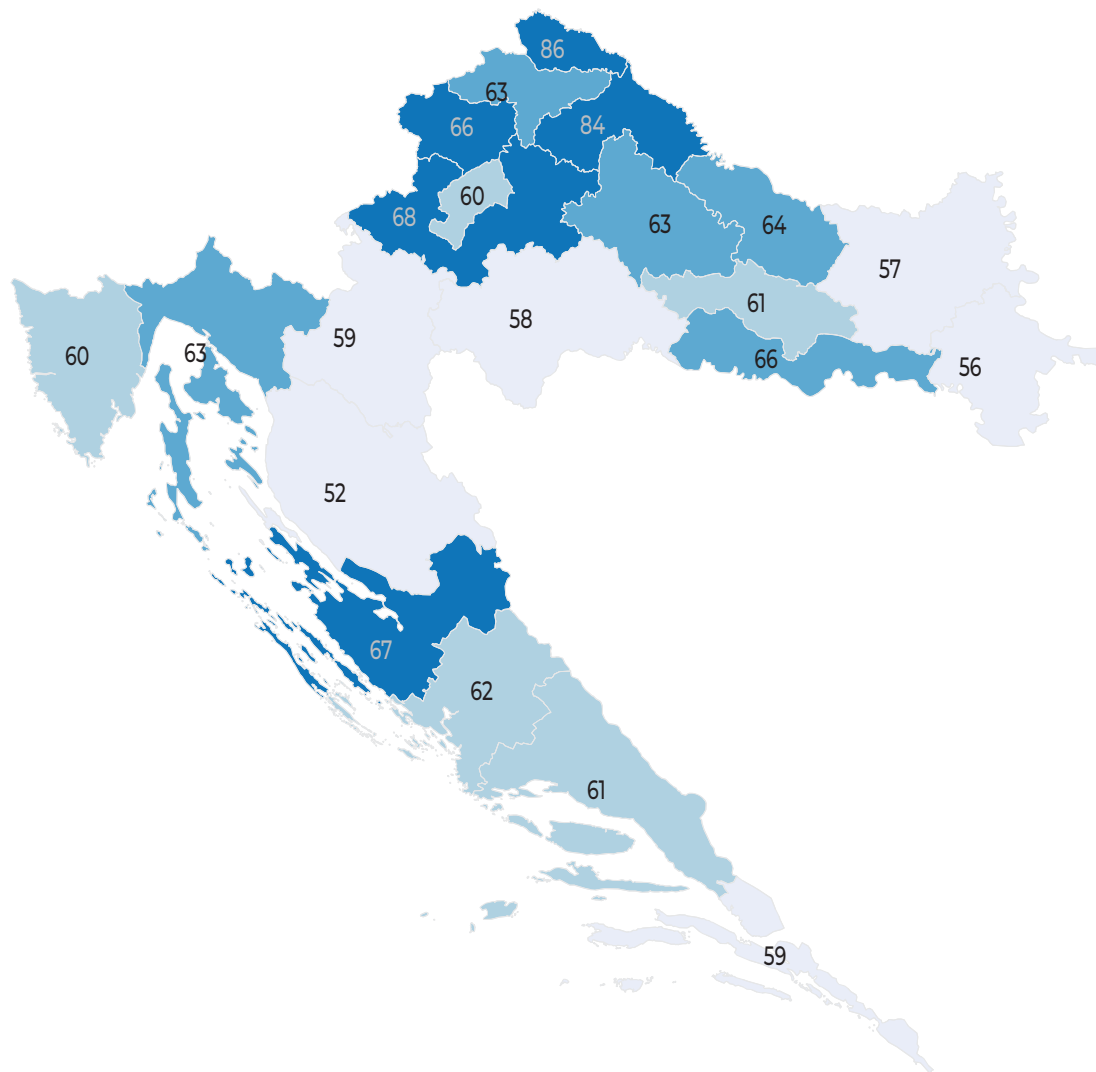
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini. Najvećim stanovima/apartmanima trgovalo se u Međimurskoj županiji, od 86 m<sup>2</sup>, iza koje slijedi Koprivničko-križevačka županija s medijalnom veličinom stana/apartmana od 84 m<sup>2</sup> te Zagrebačka županija od 68 m<sup>2</sup>. Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana/apartmana prilikom kupoprodaje od 52 m<sup>2</sup>. Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini (tablica 3.4.), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Karlovačkoj županiji, veličine 24 m<sup>2</sup>, te zatim u Primorsko-goranskoj (25 m<sup>2</sup>), Osječko-baranjskoj (26 m<sup>2</sup>) i Zagrebačkoj županiji (26 m<sup>2</sup>). Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Požeško-slavonskoj (37 m<sup>2</sup>), te zatim u Koprivničko-križevačkoj (36 m<sup>2</sup>), Zagrebačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji,

veliĉine 35 m<sup>2</sup> (tablica 3.4.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovarsko-srijemskoj i Sisaĉko-moslavaĉkoj Źupaniji od 65, odnosno 71 m<sup>2</sup>, a najveći u Međimurskoj Źupaniji od 372 m<sup>2</sup>.

Slika 3.4.: Medijalna veliĉina stana/apartmana u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po Źupanijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Međimurskoj Źupaniji, a najmanja u Sisaĉko-moslavaĉkoj i Vukovarsko-srijemskoj Źupaniji. U usporedbi s 2021. godinom, 2022. godine u prosjeku su se veći stanovi/apartmani prodavali u većini Źupanija, ĉak njih 19. Pritom predvodi Koprivniĉko-kriŹevaĉka Źupanija u kojoj je medijalna veliĉina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila za 13 m<sup>2</sup> veća nego godinu dana ranije te je iznosila 84 m<sup>2</sup>. Nadalje, u Virovitiĉko-podravskoj Źupaniji medijalna veliĉina prodanih stanova/apartmana 2022. godine iznosila je 64 m<sup>2</sup>, dok je 2021. iznosila 56 m<sup>2</sup>. S druge

strane, manjim stanovima/apartmanima nego 2021. u 2022. godini trgovalo se u svega dvije županije: Krapinsko-zagorskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Tablica 3.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini

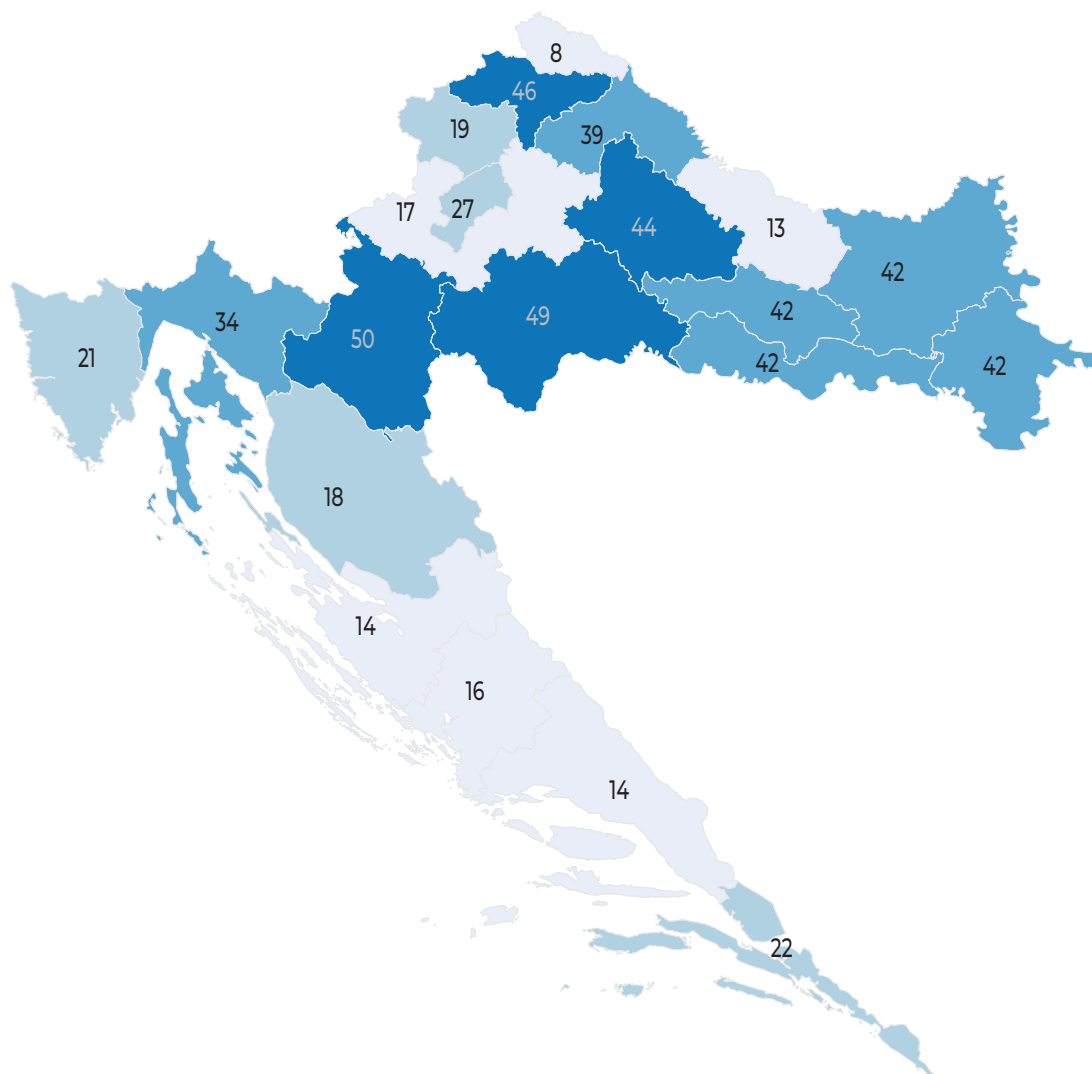
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	45	60	81	138	0,0%
Primorsko-goranska	25	47	63	84	150	4,3%
Splitsko-dalmatinska	27	46	61	79	125	0,4%
Istarska	28	45	60	79	146	1,3%
Koprivničko-križevačka	36	60	84	*	*	18,9%
Bjelovarsko-bilogorska	31	48	63	101	*	8,9%
Osječko-baranjska	26	43	57	75	165	4,3%
Zagrebačka	35	51	68	93	235	4,2%
Sisačko-moslavačka	32	47	58	71	100	4,7%
Varaždinska	34	47	63	83	*	0,3%
Zadarska	31	51	67	87	164	5,6%
Međimurska	32	61	86	164	372	8,0%
Vukovarsko-srijemska	28	44	56	65	97	2,7%
Virovitičko-podravsko	35	51	64	77	109	14,3%
Karlovačka	24	41	59	69	123	3,2%
Brodsko-posavska	30	52	66	88	*	6,0%
Šibensko-kninska	31	48	62	88	161	-6,9%
Krapinsko-zagorska	31	50	66	92	*	-0,2%
Dubrovačko-neretvanska	28	44	59	79	134	0,7%
Požeško-slavonska	37	55	61	77	*	2,8%
Ličko-senjska	27	40	52	67	157	3,0%

Napomena: \* označuje ekstremno visoke površine stanova/apartmana u 75. i 95. percentilu koje su poprimile vrijednost u rasponu od 1.000 do 9.500 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima 2022. godine, medijalne starosti od 50 godina, trgovalo se u Karlovačkoj županiji. Zatim slijedi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila 49 godina, te Varaždinska županija u kojoj se trgovalo stanovima/apartmanima medijalne starosti od 47 godina. Stanovima/apartmanima najniže medijalne starosti od svega 8 godina u 2022. godini trgovalo se u Međimurskoj županiji, a nakon nje slijede Virovitičko-podravsko s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 13 godina, te Zadarska i Splitsko-dalmatinska županija u kojima je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila 14 godina. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 16 do 19 godina trgovalo se u Šibensko-kninskoj, Zagrebačkoj, Ličko-senjskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u čak 12 županija i to u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji odnosno o stanovima koji su prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Sisačko-moslavačkoj županiji, starosti od najviše 12 godina. Zatim slijedi Požeško-slavonska županija u kojoj pet posto stanova/apartmana nije bilo starije od 2 godine, dok su u preostalim županijama stanovi/apartmani u 5. percentilu bili starosti najviše godinu dana. Od

stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, starim 54 godina i više, a najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 122 godina starosti trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2022. godini sa starosti iz 2021. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u trinaest županija, dok se u šest županija trgovalo novijim stanovima/apartmanima. U dvije županije, Vukovarsko-srijemskoj i Karlovačkoj, 2022. godine se trgovalo stanovima/apartmanima jednake medijalne starosti kao i godinu dana ranije. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Šibensko-kninskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2021. godini iznosila 11 godina, a 2022. se povećala na 16 godina. Zatim slijedi Primorsko-goranska županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u 2021. godini bila 24 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 34 godine. U Krapinsko-zagorskoj županiji je 2022. godine polovica prodanih stanova bila medijalne starosti od najviše 19 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila je 14 godina.

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	2	27	55	96	3,8%
Primorsko-goranska	0	10	34	57	122	41,7%
Splitsko-dalmatinska	0	1	14	37	72	-6,7%
Istarska	0	12	21	54	122	23,5%
Koprivničko-križevačka	1	15	39	48	62	-4,9%
Bjelovarsko-bilogorska	0	33	44	57	97	12,8%
Osječko-baranjska	0	14	42	54	92	-2,3%
Zagrebačka	0	1	17	42	54	6,3%
Sisačko-moslavačka	12	40	49	57	68	6,5%
Varaždinska	1	18	46	57	81	8,1%
Zadarska	1	8	14	37	62	27,3%
Međimurska	0	0	8	45	59	-20,0%
Vukovarsko-srijemska	1	23	42	47	59	0,0%
Virovitičko-podravsko	0	0	13	46	62	-63,9%
Karlovačka	1	39	50	60	102	0,0%
Brodsko-posavska	0	15	42	52	72	7,7%
Šibensko-kninska	0	3	16	47	67	45,5%
Krapinsko-zagorska	0	1	19	54	64	35,7%
Dubrovačko-neretvanska	1	6	22	50	140	-38,9%
Požeško-slavonska	2	33	42	54	67	2,4%
Ličko-senjska	1	12	18	42	62	5,9%



S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2022. godine trgovalo se u Virovitičko-podravskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Međimurskoj županiji. U Virovitičko-podravskoj županiji je polovica stanova/apartmana prodanih 2021. godine bila stara 36 godina i manje, a u 2022. godini do 13 godina. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2021. godine bila 36 godine, da bi 2022. godine ona iznosila 22 godine. U Međimurskoj županiji su u 2022. godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 8 godina, a godinu dana ranije od 10 godina.

### 3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno su na razini 25 velikih gradova u 2022. godini ostvarene 20.122 kupoprodaje stanova/apartmana odnosno 67,2 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj te godine. Prema broju kupoprodaja se, pored Grada Zagreba s 10.272 kupoprodaje, izdvajaju veća urbana središta, Rijeka s 1.683 kupoprodaje, Split s 1.496, Zadar s 1.115 i Osijek s 1.037 kupoprodaja stanova/apartmana. Gledano u odnosu na 2021. godinu porast broja kupoprodaje stanova/apartmana bilježi 14 velikih gradova, dok njih 11 ostvaruje pad. Najveće povećanje pritom bilježi Krapina u kojoj su ostvarene 52 kupoprodaje stanova/apartmana, što je za 147,6 posto više u odnosu na 2021. Slijedi Virovitica u kojoj je povećanje broja kupoprodaja iznosilo 67,2 posto (112 kupoprodaja stanova/apartmana u 2022. godini). Dvoznamenkasti porast broja kupoprodaja stanova/apartmana bilježe još i Slavonski Brod (36,9 posto), Dubrovnik (27,1 posto), Kaštela (25,3 posto), Sisak (21,9 posto), Rijeka (14,5 posto) i Požega (12 posto). Nasuprot tome, najveće smanjenje broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u Varaždinu (-70 posto), te zatim Pazinu (-43,8 posto), Bjelovaru (-29,4 posto), Koprivnici (-27,9 posto), Vinkovcima (-19,4 posto), Šibeniku (-19,4 posto) i Samoboru (-13,7 posto).

Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini zabilježena je u Dubrovniku od 2.588 eura po m<sup>2</sup>, zatim Splitu, od 2.547 eura po m<sup>2</sup> te Gradu Zagrebu od 1.929 eura po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene stanova/apartmana između 1.000 i 1.900 eura po m<sup>2</sup> postižu se u 13 velikih gradova, Zadru, Rijeci, Kaštelima, Velikoj Gorici, Puli, Šibeniku, Samoboru, Varaždinu, Krapini, Osijeku, Koprivnici, Vinkovcima i Karlovcu. U preostalim se velikim gradovima medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 153 eura po m<sup>2</sup> u Vukovaru do 986 eura po m<sup>2</sup> u Pazinu.

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2022. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2021. u 21 velikom gradu. Pad cijena zabilježen je samo u Vukovaru (-53,5 posto),

Bjelovaru (-2 posto), Požegi (-0,9 posto) i Šibeniku (-0,1 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Vinkovcima u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana u 2022. iznosila 695 eura po m<sup>2</sup>, što je bilo za 51,4 posto više u odnosu na 2021. godinu. Značajan rast medijalne cijene stanova/apartmana, u visini od 48,6 posto ostvaren je i u Krapini gdje je medijalna cijena stana/apartmana u 2022. iznosila 1.134 eura po m<sup>2</sup>. Zatim slijede Gospić u kojem je zabilježen porast medijalne cijene stana/apartmana od 28,9 posto (na 758 eura po m<sup>2</sup>), Pula s rastom od 25,6 posto (na 1.498 eura po m<sup>2</sup>), Virovitica s 21,8 posto (na 985 eura po m<sup>2</sup>) te Grad Zagreb u kojem je medijalna cijena prodanih stanova/apartmana na godišnjoj razini porasla za 20,6 posto (na 1.929 eura po m<sup>2</sup>).

Tablica 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	Broj prodanih stanova/ apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	10.722	10.272	-4,2%	1.599	12.032	1.929	14.535	20,6%
Rijeka	1.470	1.683	14,5%	1.500	11.284	1.715	12.919	14,3%
Kaštela	170	213	25,3%	1.514	11.394	1.696	12.781	12,0%
Split	1.425	1.496	5,0%	2.217	16.682	2.547	19.190	14,9%
Pazin	32	18	-43,8%	949	7.138	986	7.431	3,9%
Pula	611	667	9,2%	1.192	8.969	1.498	10.609	25,6%
Koprivnica	201	145	-27,9%	974	7.330	1.110	8.366	14,0%
Bjelovar	197	139	-29,4%	885	6.657	868	6.536	-2,0%
Osijek	1.044	1.037	-0,7%	1.008	7.585	1.119	8.430	11,0%
Samobor	262	226	-13,7%	1.179	8.868	1.340	10.093	13,7%
Velika Gorica	338	357	5,6%	1.480	11.133	1.577	11.881	6,6%
Sisak	210	256	21,9%	651	4.895	763	5.745	17,2%
Varaždin	227	68	-70,0%	1.158	8.711	1.275	9.604	10,1%
Zadar	1.067	1.115	4,5%	1.644	12.367	1.858	14.003	13,0%
Čakovec	222	221	-0,5%	898	6.758	967	7.286	7,7%
Vukovar	273	278	1,8%	329	2.472	153	1.150	-53,5%
Vinkovci*	179	143	-20,1%	695	5.231	1.052	7.926	51,4%
Virovitica	67	112	67,2%	809	6.087	985	7.423	21,8%
Karlovac	421	428	1,7%	923	6.948	1.047	7.885	13,4%
Slavonski Brod	236	323	36,9%	789	5.935	922	6.945	16,9%
Šibenik	351	283	-19,4%	1.406	10.579	1.405	10.586	-0,1%
Krapina	21	52	147,6%	763	5.741	1.134	8.545	48,6%
Dubrovnik	332	422	27,1%	2.473	18.610	2.558	19.270	3,4%
Požega	108	121	12,0%	725	5.455	718	5.411	-0,9%
Gospić	48	47	-2,1%	588	4.428	758	5.710	28,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u eurima po velikim gradovima za 2022. godinu. Stanovi/apartmani

u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Bjelovaru i Gospiću, po 2 eura po m<sup>2</sup> i Pazinu, od 7 eura po m<sup>2</sup>. Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Splitu (1.327 eura po m<sup>2</sup>), Velikoj Gorici (1.126 eura po m<sup>2</sup>), Gradu Zagrebu (1.005 eura po m<sup>2</sup>), Zadru (896 eura po m<sup>2</sup>) i Rijeci (869 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Vukovaru (913 eura po m<sup>2</sup>), Sisku (1.139 eura po m<sup>2</sup>), Požegi (1.149 eura po m<sup>2</sup>) i Gospiću (1.515 eura po m<sup>2</sup>), a najskuplji u Dubrovniku po cijeni od 5.299 eura te Splitu od 4.044 eura po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovniku, čak 4.845 eura.

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.005	1.560	1.929	2.284	3.049	20,6%
Rijeka	869	1.395	1.715	1.911	2.480	14,3%
Kaštela	617	1.292	1.696	2.102	2.833	12,0%
Split	1.327	2.140	2.547	3.068	4.044	14,9%
Pazin	7	662	986	1.244	1.607	3,9%
Pula-Pola	739	1.214	1.498	1.752	2.297	25,6%
Koprivnica	414	882	1.110	1.286	1.485	14,0%
Bjelovar	2	576	868	1.140	1.450	-2,0%
Osijek	415	914	1.119	1.314	1.631	11,0%
Samobor	683	1.098	1.340	1.664	2.058	13,6%
Velika Gorica	1.126	1.387	1.577	1.747	2.141	6,5%
Sisak	319	543	763	926	1.139	17,1%
Varaždin	533	1.049	1.275	1.534	1.947	10,1%
Zadar	896	1.574	1.858	2.204	3.006	13,0%
Čakovec	355	721	967	1.236	1.498	7,7%
Vukovar	139	139	153	568	913	-53,6%
Vinkovci	691	902	1.052	1.211	1.432	51,4%
Virovitica	478	860	985	1.098	1.353	21,8%
Karlovac	375	816	1.047	1.281	1.533	13,4%
Slavonski Brod	438	722	922	1.103	1.358	16,8%
Šibenik	557	1.074	1.405	1.677	1.994	-0,1%
Krapina	537	977	1.134	1.289	1.405	48,6%
Dubrovnik	454	1.923	2.558	3.260	5.299	3,4%
Požega	158	545	718	875	1.149	-0,9%
Gospić	2	514	758	1.013	1.151	28,9%

Izvori: EIZ i MPGİ.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po velikim gradovima u 2022. godini (tablica 3.8), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Pazinu, veličine 9 m<sup>2</sup>, te zatim u Splitu i Karlovcu (24 m<sup>2</sup>), Rijeci (25 m<sup>2</sup>) te Gradu Zagrebu i Osijeku, od 26 m<sup>2</sup>. Najveći stanovi/

apartmani u 5. percentilu bili su u Virovitici (37 m<sup>2</sup>), iza koje slijede Požega, Velika Gorica i Samobor (36 m<sup>2</sup>), te Krapina (34 m<sup>2</sup>) (tablica 3.8.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovaru, Sisku, Splitu i Vinkovcima od 82 do 99 m<sup>2</sup>, a najveći u Čakovcu od 301 m<sup>2</sup>.

Tablica 3.8.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	45	60	81	138	0,3%
Rijeka	25	47	62	79	124	7,0%
Kaštela	30	47	59	76	117	2,9%
Split	24	40	57	74	99	-0,8%
Pazin	9	34	50	76	*	-7,1%
Pula-Pola	27	48	60	75	107	9,9%
Koprivnica	32	49	64	83	162	-3,3%
Bjelovar	32	54	70	91	*	12,7%
Osijek	26	43	57	79	171	3,8%
Samobor	36	55	73	97	185	3,5%
Velika Gorica	36	50	65	87	126	7,5%
Sisak	33	47	57	70	98	5,3%
Varaždin	32	40	54	70	105	-15,4%
Zadar	31	53	69	88	164	9,5%
Čakovec	31	58	83	132	301	4,0%
Vukovar	28	47	56	65	82	0,4%
Vinkovci	27	41	58	67	99	12,2%
Virovitica	37	53	66	83	121	14,9%
Karlovac	24	42	60	70	126	5,0%
Slavonski Brod	29	49	61	77	113	-2,9%
Šibenik	28	52	69	94	195	1,0%
Krapina	34	47	69	80	106	31,2%
Dubrovnik	29	42	57	78	118	-2,9%
Požega	36	55	63	77	148	0,5%
Gospić	31	43	56	68	*	0,2%

Napomena: \* označuju ekstremno visoke površine stanova/apartmana u 95. percentilu koje su poprimile vrijednost veću od 2.000 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Čakovcu, a najmanja u Vukovaru. U usporedbi s 2021. godinom, 2022. godine u prosjeku su se veći stanovi/apartmani prodavali u 19 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Krapina u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila za 16 m<sup>2</sup> veća nego godinu dana ranije te je iznosila 69 m<sup>2</sup>. Zatim slijedi Virovitica u kojoj je medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2022. godine iznosila 66 m<sup>2</sup>, dok je 2021. iznosila 57 m<sup>2</sup>. S druge strane, manjim stanovima/apartmanima nego 2021. u 2022. godini trgovalo se u sljedećih

šest velikih gradova: Varaždinu, Pazinu, Koprivnici, Slavonskom Brodu, Dubrovniku i Splitu.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.9.), pokazuje da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u 13 velikih gradova, i to u Gradu Zagrebu, Rijeci, Kaštelima, Bjelovaru, Osijeku, Velikoj Gorici, Zadru, Čakovcu, Vinkovcima, Virovitici, Slavonskom Brodu, Šibeniku i Krapini. Pritom se radi o novogradnji što znači da su ti stanovi/apartmani prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bili su u Pazinu, starosti od najviše 37 i u Puli, od najviše 36 godina. S druge strane distribucije, od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 45 godina i više, dok se najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 222 godine starosti trgovalo u Dubrovniku. Stanovi/apartmani stariji od 100 godina činili su 5 posto prodanih stanova i u Rijeci, Pazinu, Puli, Splitu, Šibeniku, Karlovcu i Bjelovaru.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2022. godini sa starosti iz 2021. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u 13 velikih gradova, dok se u devet njih trgovalo novijim stanovima/apartmanima. U Pazinu, Osijeku i Vukovaru se u 2022. godini trgovalo stanovima/apartmanima iste medijalne starosti kao i godinu dana ranije. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Šibeniku, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2021. godini iznosila 8 godina, a 2022. se povećala na 38 godina. Zatim slijedi Velika Gorica u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u 2021. godini bila 5 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 14 godine. U Bjelovaru je 2022. godine polovica prodanih stanova/apartmana bila starosti od najviše 38 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila je 27 godina. S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije u 2022. godine trgovalo se u Krapini, Virovitici i Samoboru. U Krapini je polovica stanova/apartmana prodanih 2021. godine bila stara 33 godina i manje, a u 2022. godini manje od jedne godine. U Virovitici je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2021. godine bila 24 godine, da bi 2022. godine ona iznosila 2 godine. U Samoboru su u 2022. godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 20 godina, a godinu dana ranije od 38 godina.

Tablica 3.9.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	2	27	55	96	3,8%
Rijeka	0	15	51	82	132	-1,9%
Kaštela	0	10	16	21	62	6,7%
Split	1	22	47	60	122	2,2%
Pazin	37	42	53	65	122	0,0%
Pula-Pola	36	47	57	92	122	23,9%
Koprivnica	2	16	39	46	55	-4,9%
Bjelovar	0	10	38	57	102	40,7%
Osijek	0	13	43	54	93	0,0%
Samobor	3	12	20	47	62	-47,4%
Velika Gorica	0	0	14	41	45	180,0%
Sisak	13	41	50	58	70	8,7%
Varaždin	4	22	50	60	92	16,3%
Zadar	0	10	19	42	64	26,7%
Čakovec	0	0	8	48	59	-20,0%
Vukovar	15	34	41	46	57	0,0%
Vinkovci	0	5	45	48	57	-2,2%
Virovitica	0	0	2	42	62	-91,5%
Karlovac	1	38	49	58	102	-2,0%
Slavonski Brod	0	15	42	54	72	16,7%
Šibenik	0	2	38	54	122	375,0%
Krapina	0	0	0	12	59	-100,0%
Dubrovnik	1	7	34	54	222	-17,1%
Požega	1	22	47	62	62	14,6%
Gospić	12	42	59	62	64	3,5%

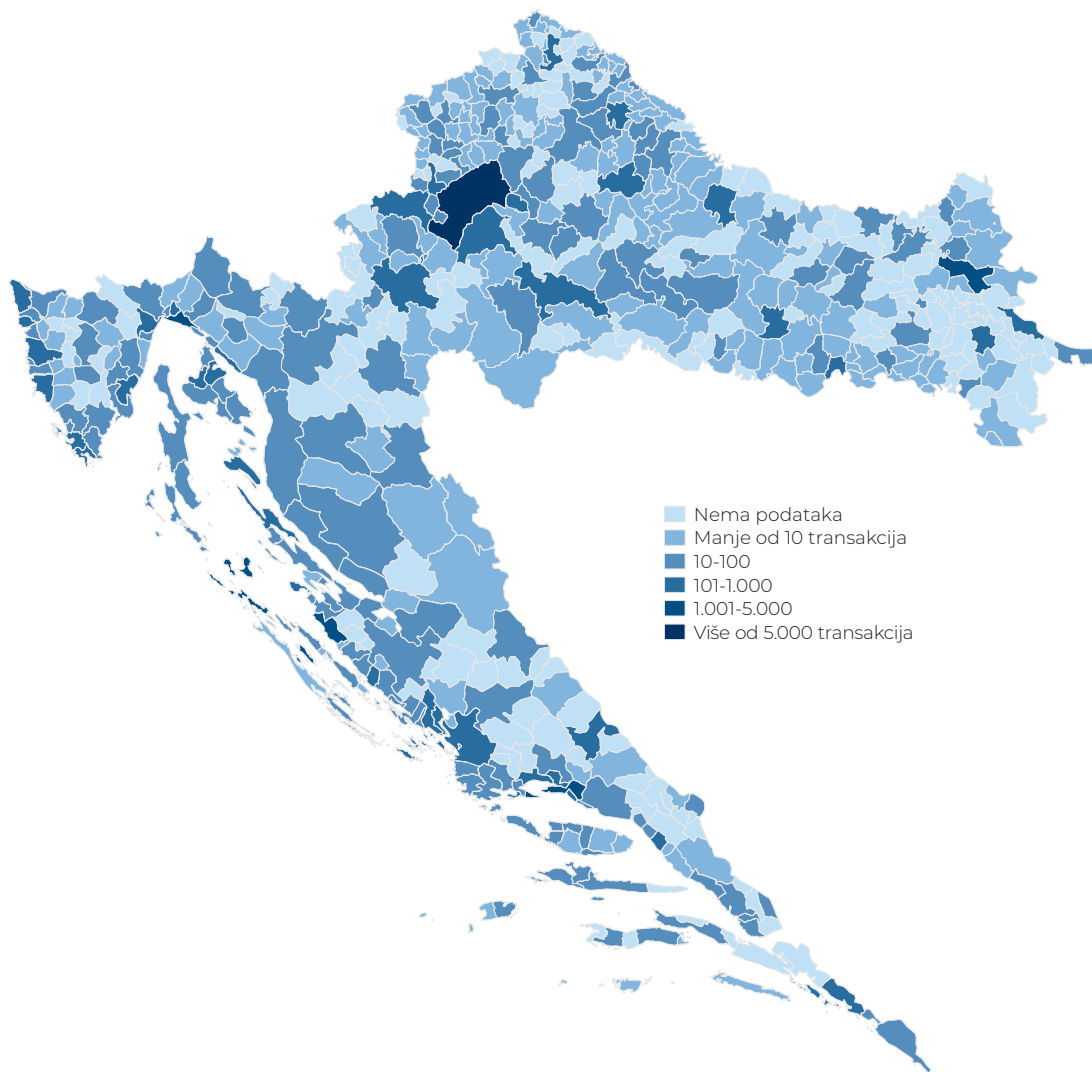
Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 10.272 kupoprodaje, a iza njega s više od 1.000 kupoprodaja slijede gradovi Rijeka, Split, Zadar i Osijek. Svega 39 JLS-ova (16 velikih gradova, 15 gradova i osam općina) bilježi od 101 do 700 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 25 obalnih JLS-ova i 14 JLS-ova smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji JLS-ova predvodi Pula sa 667 kupoprodaja, a nakon nje slijede Karlovac s 428 kupoprodaja, Dubrovnik s 422 kupoprodaje te Velika Gorica s 357 kupoprodaja stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 148 gradova i općina (26,6 posto ukupnog broja), pri čemu se s više od 70 kupoprodaja izdvajaju Omiš (71 kupoprodaja), Vodnjan (75 kupoprodaja), Sveti Filip i Jakov (77 kupoprodaja), Nin i Đakovo (81 kupoprodaja), Baška Voda (87 kupoprodaja), Knin (92

kupoprodaje), Sveta Nedjelja i Senj (95 kupoprodaja), Krk (98 kupoprodaja) i Trogir (100 kupoprodaja). Manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u 189 lokalnih jedinica, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (138 JLS-a).

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

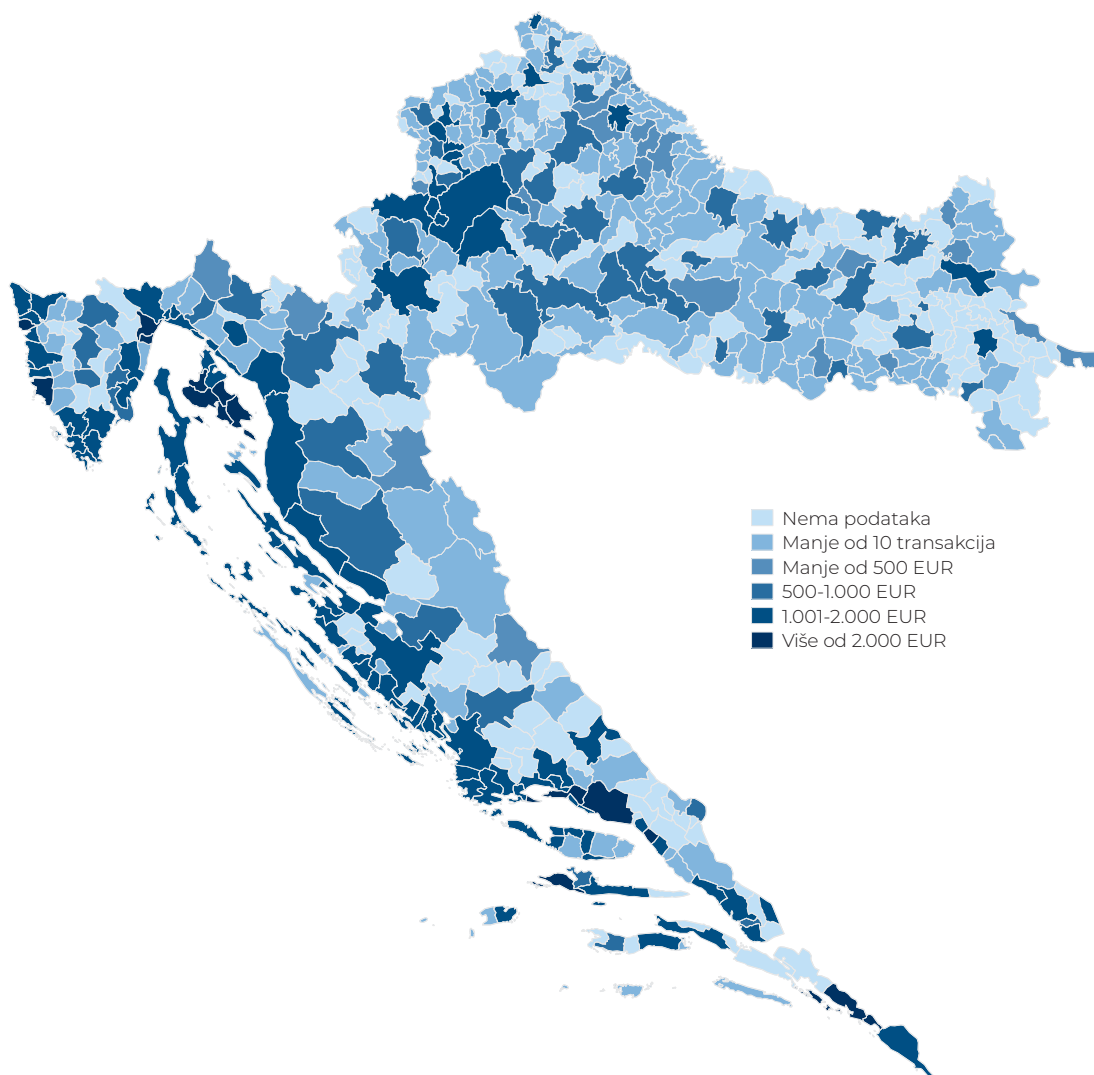
Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> 2022. godine zabilježena je u Rovinju, u visini od 2.690 eura. Pored Rovinja medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m<sup>2</sup> postižu i gradovi Opatija (2.634 eura), Dubrovnik (2.558 eura) i Split (2.547 eura). Nakon njih s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> slijede Krk, Malinska-Dubašnica, Vrbnik, Hvar, Župa Dubrovačka, Baška Voda, Baška, Lovran, Puntar, Omiš i istarski Novigrad.

Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 1.929 eura smjestio u grupu od 54 JLS-ova u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 1.501 od 2.000 eura po m<sup>2</sup>. Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 51 JLS-a ove grupe obuhvaća 38 priobalnih i 13 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena u Poreču (1.979 eura), a najniža u Općini Starigrad, od 1.504 eura po m<sup>2</sup>. U 48 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 1.500 eura po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 33, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 15 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1.000 eura zabilježene su u 53 JLS-a, od kojih se većina, njih 42, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 22. U 178 JLS-ova zabilježeno je manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana te se podaci vezani uz te transakcije ne prikazuju zbog zaštite privatnosti, dok za 175 gradova i općina podaci o kupoprodajama stanova/apartmana nisu dostupni.

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> 2022. godine zabilježena je u Rovinju, u visini od 2.690 eura. Pored Rovinja medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 2.500 eura po m<sup>2</sup> ostvaruju Opatija (2.634 eura), Dubrovnik (2.558 eura) i Split (2.503 eura). Nakon njih s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> slijede Krk, Malinska-Dubašnica, Vrbnik, Hvar, Župa Dubrovačka, Baška Voda, Baška, Lovran, Punat, Omiš i istarski Novigrad. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 1.929 eura smjestio u grupu od 65 JLS-ova u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 1.501 od 2.000 eura po m<sup>2</sup>. Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 62 JLS-a ove grupe obuhvaća 43 priobalnih i 19 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena u Poreču (1.979 eura), a najniža u Općini Starigrad, od 1.504 eura po m<sup>2</sup>. U 68 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 1.500 eura po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 52, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 16 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1.000 eura zabilježene su u 92 JLS-a, od kojih se većina, njih 71, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 140.

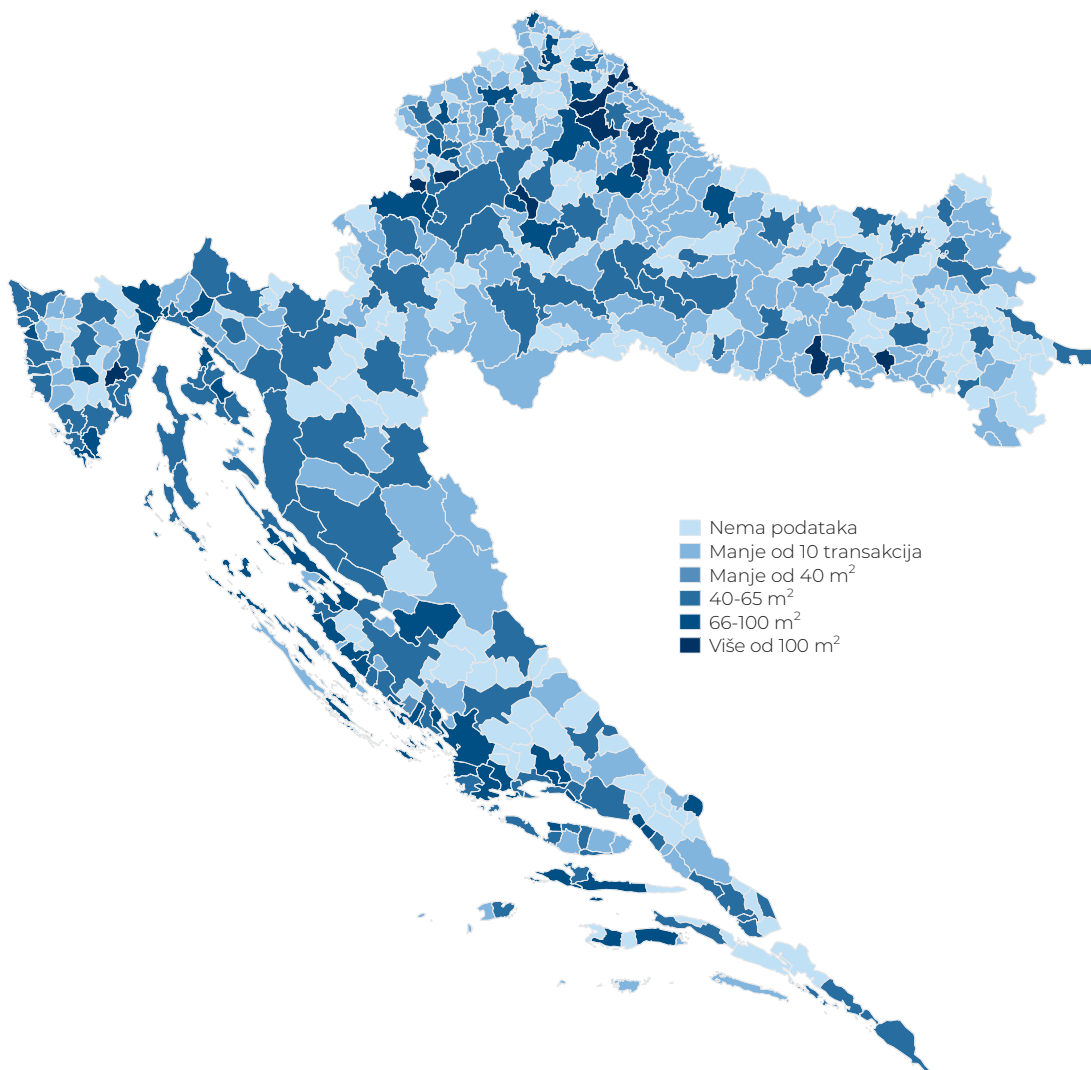


Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini



Izvor: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju JLS-ova, u njih 122, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 40 do 65 m<sup>2</sup>. Najmanjim stanovima/apartmanima do 40 m<sup>2</sup> trgovalo se u svega jednoj općini, u Pirovcu (37 m<sup>2</sup>). Stanovima/apartmanima medijalne veličine veće od 100 m<sup>2</sup> trgovalo se u 13 JLS-a (Veliko Trojstvo, Rasinja, Sokolovac, Virje, Sibenj, Novigrad Podravski, Donji Andrijevc, Legrad, Brckovljani, Strahoninec, Bistra, Brdovec i Sveta Nedjelja).

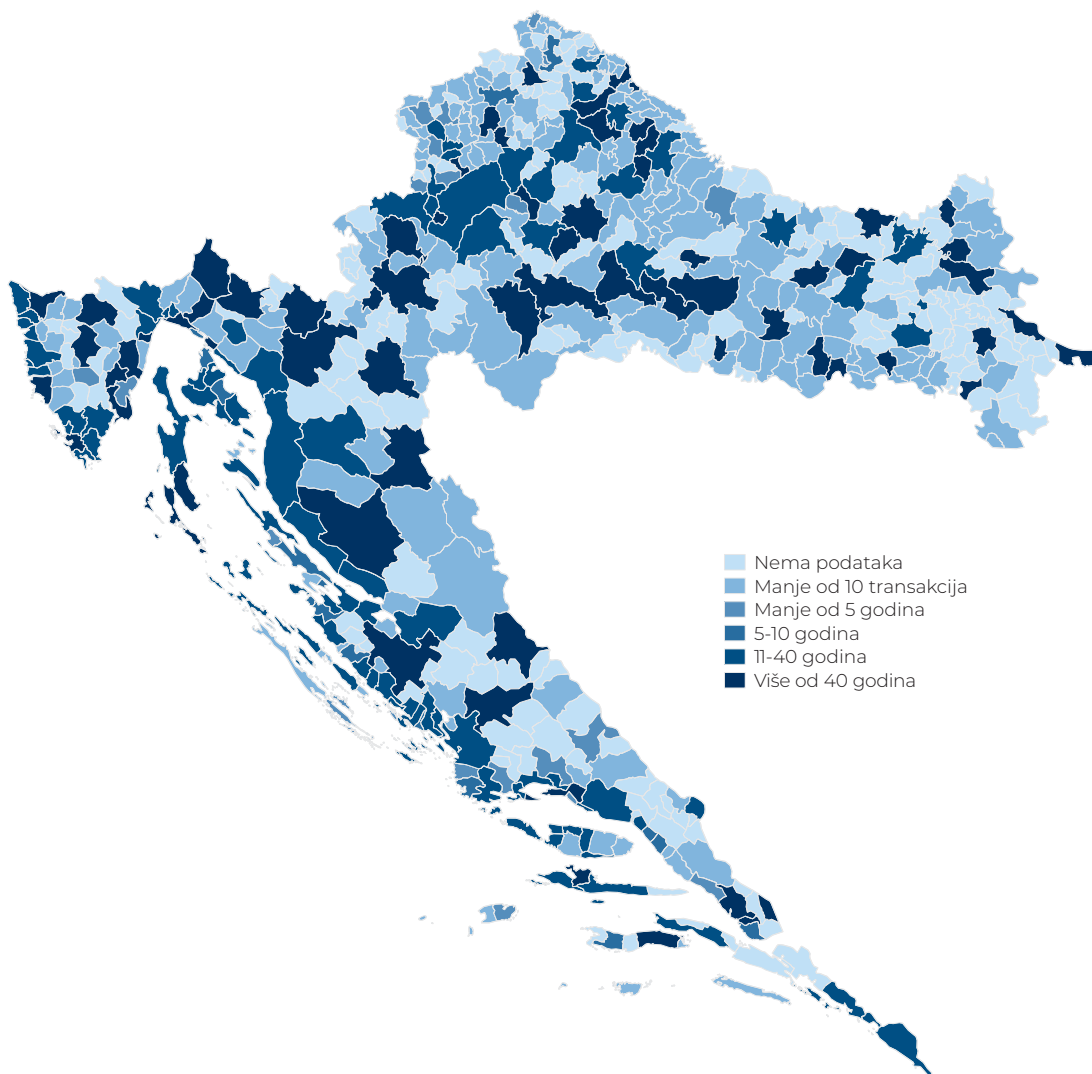
Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama na razini JLS-ova za 2022. godinu. U najvećem broju gradova i općina, njih 90, prodavali su se stanovi/apartmani medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga je 68 JLS-ova smješteno na području obalnih županija, a 22 jedinica u kontinentalnom dijelu Hrvatske. U 58 JLS-ova zabilježena je medijalna starost prodanih stanova/apartmana veća od 40 godina. Najstariji stanovi/apartmani prodani su u Rovinju od 122 godine, te zatim u Raši od 84 godine i Donjim Andrijevcima od 72 godine, a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 41 godinu, nalazi se Vukovar. S druge strane, u manjem broju JLS-ova, njih 21, medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila je najviše pet godina, dok su se u 14 JLS-ova prodavali stanovi/apartmani medijalne starosti od pet do deset godina. Zanimljivo je da je u svega sedam JLS-ova, Strahonincu, Bistri, Velikom

Trgovišću, Žminju, Krapini, Svetom Martinu na Muri i Visu, polovicu prodanih stanova/apartmana u 2022. godini činila novogradnja.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.1.5. Zagreb

U tablici 3.10. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini. Na neravnomjernu distribuciju prodanih stanova/apartmana po katastarskim općinama Grada Zagreba ukazuje podatak da je gotovo dvije trećine kupoprodaja stanova/apartmana (62,6 posto) na području Grada Zagreba 2022. godine ostvareno na području svega osam od ukupno 51 katastarske općine.

Tablica 3.10.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena		Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene EUR	Godišnja stopa promjene cijene HRK	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
		EUR	HRK							
Blato	428	2.003,1	12.797,2	69,8	0	69,2%	11,4%	31,4%	10,9%	-100,0%
Brezovica	10	968,9	7.300,9	54,7	13	-76,2%	-14,3%	-14,3%	7,2%	62,5%
Centar	1.223	2.310,4	17.389,1	64,0	86	17,0%	18,0%	18,1%	8,5%	0,0%
Čnomerac	485	2.002,3	14.986,6	66,8	62	-25,6%	19,1%	19,9%	1,2%	284,4%
Čučerje novo	12	1.575,1	9.468,6	63,3	0	*	*	*	*	*
Dubrava	598	1.901,5	13.206,9	56,7	16	26,7%	20,6%	30,9%	-0,5%	-61,0%
Gornje vrapče	34	1.598,0	12.023,0	62,6	16	3,0%	3,4%	3,5%	-8,0%	14,3%
Gornji Stenjevec	38	1.748,3	12.630,9	82,7	13	-50,0%	18,0%	23,1%	6,0%	8,3%
Gračani	61	1.783,1	13.464,8	86,4	19	32,6%	4,9%	4,7%	-16,1%	18,8%
Granešina	25	1.655,8	12.465,1	87,1	14	150,0%	25,4%	25,5%	13,1%	12,5%
Jakuševac	90	1.609,5	11.371,9	61,2	13	429,4%	11,3%	18,7%	2,0%	8,3%
Klara	467	1.865,7	13.167,4	57,0	14	-17,8%	18,8%	26,9%	-8,0%	16,7%
Maksimir	189	1.993,5	15.001,0	72,9	52	7,4%	14,6%	14,7%	4,2%	2,0%
Markuševac	24	1.230,1	9.280,8	92,8	13	33,3%	10,7%	10,5%	-2,3%	*
Mikuliči	72	1.570,0	11.765,3	95,1	14	-28,0%	20,3%	21,0%	-3,0%	0,0%
Odra	38	1.570,3	11.848,6	73,9	14	-39,7%	37,6%	37,4%	-7,7%	*
Peščenica	1.033	2.288,5	14.633,7	60,0	1	20,1%	18,7%	39,9%	3,5%	-96,8%
Podsused	48	1.647,3	12.430,5	65,1	14	60,0%	2,4%	2,3%	-1,3%	7,7%
Remete	78	1.875,4	14.106,9	89,1	15	1,3%	29,1%	29,3%	-6,2%	0,0%
Resnik	39	1.737,1	13.110,9	61,0	14	14,7%	48,7%	48,4%	-7,6%	22,7%
Rudeš	411	2.056,7	15.452,3	58,7	35	-15,1%	26,6%	27,0%	-2,2%	9,4%
Šašincev	13	1.265,6	7.604,8	60,8	22	30,0%	-3,8%	20,7%	-0,3%	4,8%
Šestine	77	2.227,1	16.762,6	92,0	17	-9,4%	27,1%	27,2%	-16,4%	-19,0%
Sesvete	163	1.604,3	11.925,5	60,5	37	7,2%	14,1%	15,6%	2,6%	2,8%
Sesvete novo	79	1.413,8	10.512,0	61,0	13	-6,0%	1,0%	2,3%	-3,1%	-18,8%

Sesvetski Kraljevec	227	1.590,0	9.714,9	57,3	1	14,1%	7,5%	32,6%	6,1%	-91,7%
Stenjevec	630	2.200,7	14.530,0	57,6	14	-17,1%	29,9%	48,3%	-2,4%	575,0%
Trešnjevka	984	2.052,0	15.197,5	56,2	48	-12,3%	16,6%	18,7%	-4,7%	45,5%
Trnje	517	2.181,5	16.247,3	57,1	47	-27,3%	20,2%	21,6%	-4,8%	23,7%
Vrapče	860	2.057,7	15.255,8	60,3	17	-26,2%	29,3%	31,4%	-5,8%	21,4%
Zaprudski Otok	583	1.999,7	15.045,1	54,6	48	-4,6%	19,4%	19,6%	1,1%	2,1%
Žitnjak	310	1.620,1	11.990,6	62,7	0	-46,4%	7,0%	8,9%	9,9%	-100,0%

Napomena: \* nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGJ.

Unutar tih osam katastarskih općina, najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar, njih 1.223, nakon koje slijede katastarske općine Peščenica s 1.033, Trešnjevka s 984 kupoprodaje, Vrapče s 860, Stenjevec sa 630 te katastarska općina Dubrava s 598 kupoprodaja. U osam katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 100 i 517 kupoprodaja stanova/apartmana. To su katastarske općine Črnomerec, Klara, Blato, Rudeš, Žitnjak, Sessvetski Kraljevec, Maksimir i Sessvete. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova/apartmana kretao u rasponu od 10 u katastarskoj općini Brezovica do 90 u katastarskoj općini Jakuševac Novi. Manje od 10 kupoprodaja 2021. godine bilježi 18 katastarskih općina, smještenih u rubnim dijelovima Grada Zagreba s prevladavajućim tipom rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

U 2022. godini zabilježen je međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana na području Grada Zagreba za 4,2 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini došlo je do međugodišnjeg rasta prodaje stanova/apartmana od 17,1 posto, dok je godinu dana ranije zabilježen pad od 5,1 posto. Ovdje valja napomenuti kako se pad aktivnosti na tržištu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu dogodio u 2020. godini obilježenoj pandemijom bolesti COVID-19 i dva uzastopna razorna potresa magnitude od 5,5 i 5,0 stupnjeva po Richteru koja su Zagreb i njegovu okolicu pogodila 22. ožujka 2020. godine.

Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2022. godini bilježi 16 katastarskih općina, a do pada je došlo u njih 15. Za usporedbu, u 2021. godini porast broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je u 15 katastarskih općina, dok je pad zabilježen u 10 katastarskih općina. Prodaja stanova/apartmana je 2022. godine najviše porasla u Jakuševcu (429,4 posto), Granešini (150 posto), Blatu (69,2 posto) i Podsusedu (60 posto). Zatim slijede Markuševac (33,3 posto), Gračani (32,6 posto), Šašincevec (30 posto), Dubrava (26,7 posto) i Peščenica (20,1 posto). Od spomenutih devet katastarskih općina s najvećim međugodišnjim rastom broja prodanih stanova/apartmana u 2022. godini, svega se u njih dvije, u Blatu i Peščenici, postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad medijana na razini cijelog Grada Zagreba (1.929 eura po m<sup>2</sup>). Nadalje, međugodišnji rast kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je i u katastarskim općinama Centar, Resnik, Sessvetski Kraljevec, Maksimir, Sessvete, Gornje Vrapče i Remete. Zanimljiv je podatak da katastarska općina Centar nakon međugodišnjeg pada prodaje stanova/apartmana zabilježenog u 2020. (-31,3 posto), u naredne dvije godine ostvaruje međugodišnji rast, i to od visokih 41,4 posto u 2021. te od 17 posto u 2022. godini. Najveći međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana zabilježen je u katastarskim općinama Brezovica (-76,2 posto), Gornji Stenjevec (-50 posto) i Žitnjak (-46,4 posto).

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> po katastarskim općinama Grada Zagreba, vidljivo je da je najviša cijena, od 2.310,4 eura po m<sup>2</sup> zabilježena u katastarskoj općini Centar, iza koje slijedi susjedna katastarska općina Peščenica s medijalnom cijenom od 2.288,5 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu stanova/apartmana iznad 2.000 eura bilježi još osam katastarskih općina. To su općine Šestine, Stenjevec, Trnje, Vrapče, Rudeš, Trešnjevka, Blato i Črnomerec. U čak 18 katastarskih općina medijalna cijena stanova/apartmana kretala su se u rasponu od 1.500 do 2.000 eura po m<sup>2</sup>. Pritom svega dvije katastarske općine, Zaprudski Otok i Maksimir, bilježe medijalne cijene prodanih stanova/apartmana iznad medijana grada Zagreba od (1.929 eura po m<sup>2</sup>), dok se u preostalim se 16 katastarskih općina medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kreću u rasponu od 1.570 eura po m<sup>2</sup> u općini Mikulići do 1.875,4 eura po m<sup>2</sup> u općini Remete. Svega četiri katastarske općine bilježi cijenu stanova/apartmana manju od 1.500 eura po m<sup>2</sup>. Tu se uglavnom radi o katastarskim općinama smještenima na krajnjem istoku grada te uz desnu obalu rijeke Save (Sesvete Novo, Šašincevec, Markuševac i Brezovica). Najniža medijalna cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena je u katastarskoj općini Brezovici, od 968,9 eura po m<sup>2</sup>.

U odnosu na 2021. rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u 2022. godini zabilježen je u 29 od ukupno 32 katastarske općine za koje se mogu prikazati podaci o kupoprodajnim cijenama. Najveći porast cijena pritom bilježi katastarska općina Resnik, i to za 48,7 posto. Stope rasta medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u rasponu od 20 do 40 posto zabilježene su i u katastarskim općinama: Odra, Stenjevec, Vrapče, Remete, Šestine, Rudeš, Granešina Nova, Dubrava, Mikulići i Trnje. U preostalim se katastarskim općinama godišnji rast cijena kretao u rasponu od 1 posto koliko je iznosio u katastarskoj općini Sesvete Novo do 19,4 posto u Zaprudskom Otoku. Istovremeno, međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> bilježe svega dvije katastarske općine, Brezovica (-14,3 posto) i Šašincevec (-3,8 posto).

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2022. godine kretala se od 55 m<sup>2</sup> u katastarskoj općini Zaprudski Otok do 95 m<sup>2</sup> u Mikulićima. Pored Mikulića, stanovima/apartmanima medijalne veličine iznad 90 m<sup>2</sup> trgovalo se u još samo u Markuševcu (93 m<sup>2</sup>) i Šestinama (92 m<sup>2</sup>). U četiri katastarske općine, Gornjem Stenjevcu, Gračanima, Granešini Novoj i Remetama, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila je između 80 i 90 m<sup>2</sup>. U kategoriju medijalne veličine od 60 do 80 m<sup>2</sup> ulazi 16 katastarskih općina. Pritom se najmanjim stanovima/apartmanima, medijalne veličine od 60 m<sup>2</sup> trgovalo u Peščenici i Vrapču, a najvećim stanovima/apartmanima, medijalne veličine od 74 m<sup>2</sup>, u Odri. Stanovima/apartmanima medijalne veličine od 50 do 60 m<sup>2</sup> trgovalo

se u deset katastarskih općina, pri čemu je najmanja medijalna veličina prodanih stanova/apartmana od 55 m<sup>2</sup> zabilježena u Zaprudskom Otoku i Brezovici. Površinski većim stanovima/apartmanima u 2022. u odnosu na 2021. godinu trgovalo se u 13 katastarskih općina. Najveće povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana pritom bilježi katastarska općina Granešina u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prodanog u 2021. godine iznosila 77 m<sup>2</sup>, a 2022. godine 87 m<sup>2</sup>. Nadalje, značajno povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana bilježe i katastarske općine Blato, Žitnjak i Centar. Manjim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2022. godine trgovalo se u 18 katastarskih općina, među kojima predvodi katastarska općina Šestine u kojoj je medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2021. godine iznosila je 110 m<sup>2</sup>, a 2022. godine znatno manje, 92 m<sup>2</sup>.

U tablici 3.10. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini. Najstarijim stanovima/apartmanima, medijalne starosti 86 godina, trgovalo se u općini Centar. Zatim slijedi Črnomerec gdje je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila 62 godine, Maksimir s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 52 godine, te Zaprudski Otok i Trešnjevka s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 48 godina. Stanovima/apartmanima medijalne starosti od 20 do 47 godina trgovalo se u svega četiri katastarske općine, i to su redom: Trnje, Sesvete, Rudeš i Šašincevec. U kategoriji prodanih stanova/apartmana medijalne starosti između 10 i 20 godina nalazi se 18 katastarskih općina, dok se samo u katastarskim općinama Čučerju, Blatu i Žitnjaku trgovalo stanovima/apartmanima medijalne starosti do jedne godine odnosno novogradnjom. Stanovima/apartmanima medijalne starosti od jedne godine prošle se godine trgovalo u Sesevskom Kraljevcu i Peščenici. U usporedbi s 2021. u sedam katastarskih općina 2022. godine trgovalo se novijim stanovima/apartmanima, dok se u 22 njih trgovalo starijim ili jednako starim stanovima/apartmanima. Znatno stariji stanovi/apartmani prodavani su u katastarskoj općini Stenjevec gdje se medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje povećala s 2 godine u 2021. na 14 godina u 2022. Zatim slijede Črnomerec, Brezovica i Trešnjevka. U katastarskoj općini Črnomerec se medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje povećala sa 16 godina u 2021. na 62 godine starosti u 2022., a u Brezovici s 8 godine na 13, a u Trešnjevci s 33 na 48 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih stanova/apartmana zabilježene su u katastarskoj općini Blato, u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2021. godine bila 12 godina, da bi 2022. godine bila manja od godine dana.

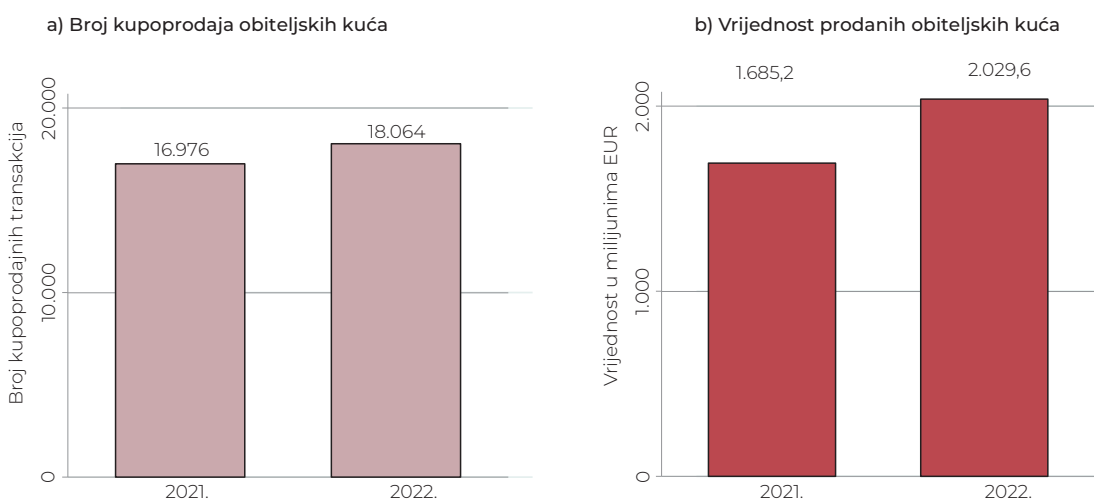


## 3.2. Obiteljske kuće

### 3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvarene 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2022. godini iznosila 112.356 eura, a godinu dana ranije 99.258 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2022. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u eurima u 2022. godini iznosio je 126 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 20 posto. Cijena u 5. percentilu u 2022. godini iznosila je 1 euro 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 kontinentalnih županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska i Ličko-senjska), povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 1.618 eura po m<sup>2</sup> i višoj (Grad Zagreb i obalne županije). Ovdje valja napomenuti kako se podatak o cijeni po m<sup>2</sup> ne odnosi isključivo na površinu stambenog niti zemljišnog dijela. Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu zemljišnih čestica. Podaci u sustavu *eNekretnina* preuzimaju se

od Porezne Uprave, ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina dopunjuju, ispravljaju i evaluiraju. S obzirom na to da nisu svi podaci u ZKC-u sustava *eNekretnine* evaluirani, isti mogu biti djelomično usklađeni<sup>8</sup>.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2022. godine iznosio je 493 m<sup>2</sup>. Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2021. godini bio je nešto veći te iznosio 537 m<sup>2</sup>. Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2022. godini bilo je površine od 44 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 6.161 m<sup>2</sup> i veće<sup>9</sup>. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2022. godini iznosio je 47 godina, što je iznad medijalne starosti prodanih kuća u 2021. godini od 46 godina. Prvih 5 posto obiteljskih kuća činile su građevine starosti 7 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih obiteljskih kuća ulaze kuće stare najmanje 122 godine. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 32 godine starosti do 57 godina starosti)<sup>10</sup>.

Tablica 3.11.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2022. godini**

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	EUR	1	21	126	486	1.618	20,0%
	HRK	9	161	946	3.663	12.191	19,4%
Veličina u m <sup>2</sup>		44	162	493	1.145	6.161	-8,2%
Starost (godine)		7	32	47	57	122	2,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.2.2. Na razini županija

Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini zabilježen je u Osječko-baranjskoj županiji, njih 2.001. Nakon nje slijede Grad Zagrebu s 1.702 kupoprodaje i Zagrebačka županija s 1.683 kupoprodaje obiteljskih kuća. Više od 1.000 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je i u Zadarskoj, Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje obiteljskih kuća ostvarene u navedenih sedam županija čine 59 posto svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini. S

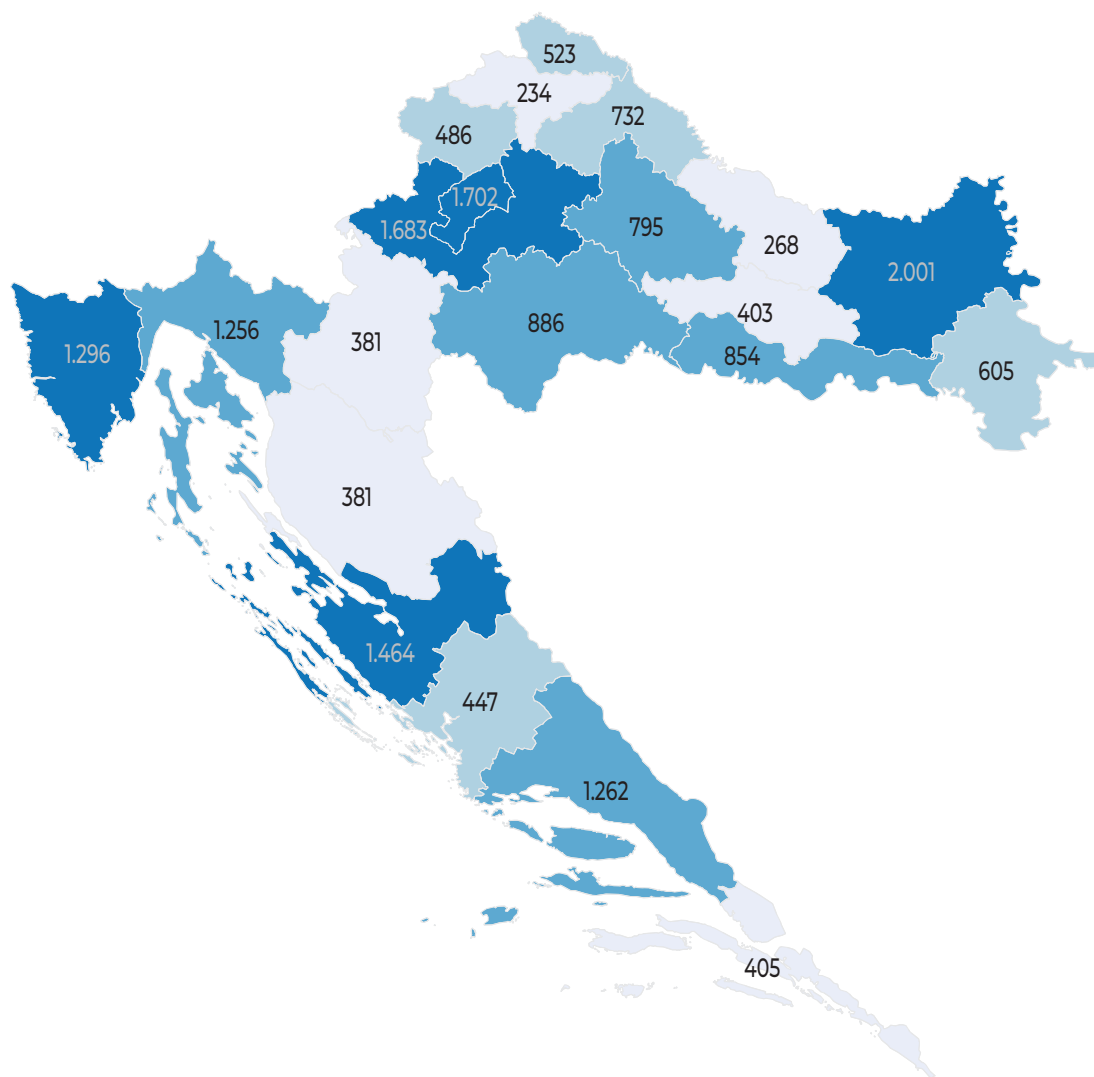
<sup>8</sup> Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

<sup>9</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>10</sup> Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Varaždinskoj županiji, njih 234. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 268 u Virovitičko-podravskoj do 886 u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je analizirati koliko se od ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća unutar pojedine županije odvija na području grada administrativnog sjedišta županije, a koliko u ostatku županije (tablica 3.12.). Sukladno očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja obiteljskih kuća tijekom 2022. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to od 63,6 posto u Požeško-slavonskoj županiji do čak 98,6 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Istarskoj županiji. Pored Istarske, sviše od 80 posto ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća ostvarenih izvan grada sjedišta županije ističu se još četiri županije, i to su redom: Primorsko-goranska (95,4 posto), Varaždinska (94 posto), Krapinsko-zagorska (92,4 posto) i Splitsko-dalmatinska (89,5 posto). U ostalim

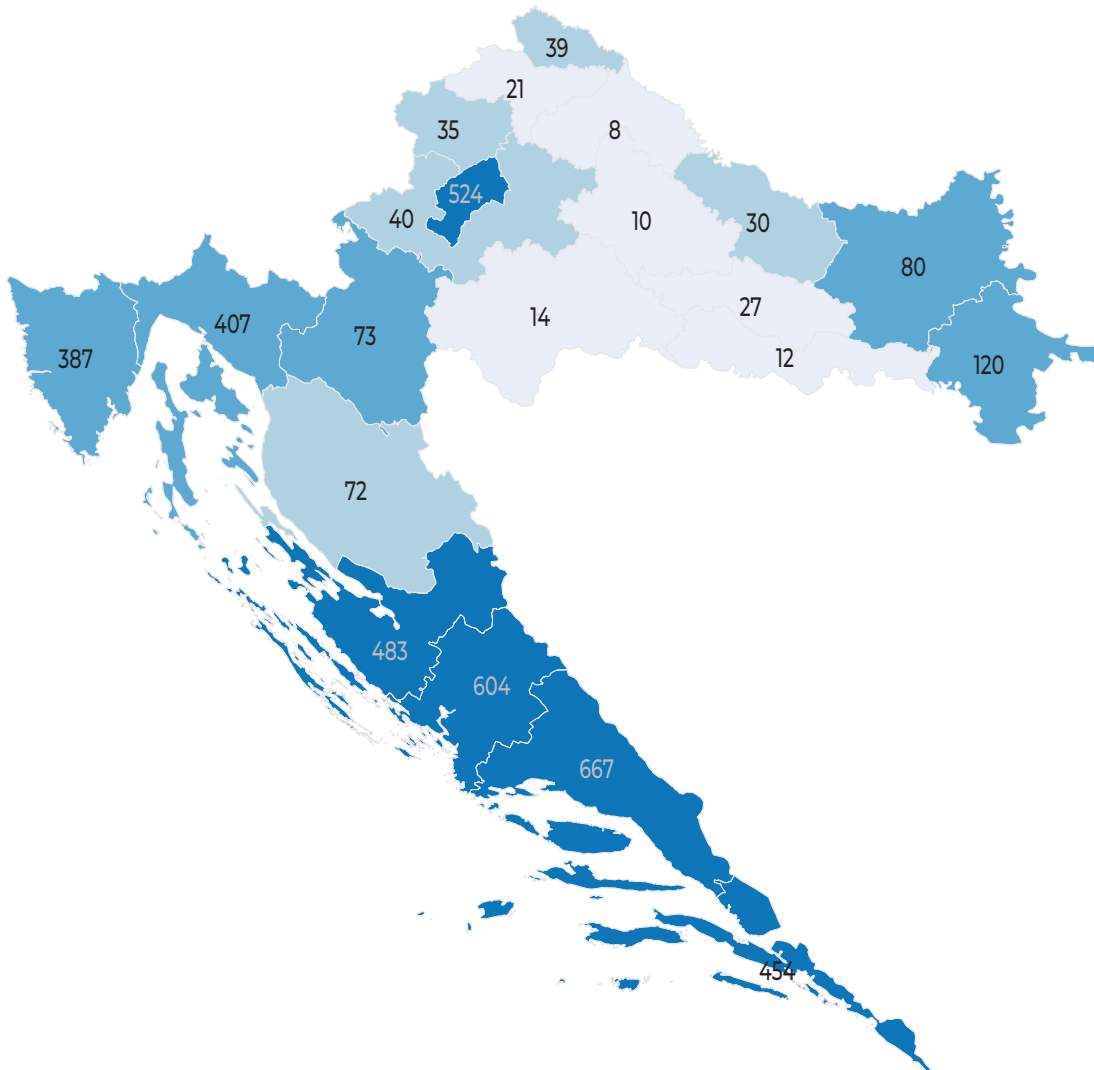
se županijama taj udio kreće od 63,6 posto u Vukovarsko-srijemskoj do 79,5 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini, vidljivo je da više od polovice županija odnosno njih 12 bilježi rast. Najveći rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća pritom je zabilježen u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, od 45,9 posto, iza koje slijede Ličko-senjska županija s rastom broja kupoprodaja obiteljskih kuća od 29,6 posto i Brodsko-posavska županija s rastom od 22,9 posto. Dvoznamenkaste međugodišnje stope rasta prodaje obiteljskih kuća u 2022. godini bilježe još i Dubrovačko-neretvanska (17,7 posto), Primorsko-goranska (17,1 posto), Istarska (14,6 posto), Osječko-baranjska (11,7 posto), Koprivničko-križevačka (10,6 posto) i Zadarska županija (10,3 posto). S druge strane, u odnosu na 2021. pad prodaje obiteljskih kuća u 2022. godini ostvaruje 10 kontinentalnih i jedna obalna županija (Šibensko-kninska županija). Najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini zabilježen je u Virovitičko-podravskoj županiji, u visini od 20 posto, te nakon nje u Varaždinskoj županiji, od 10,3 posto. Među županijama s padom prodaje obiteljskih kuća nalazi i Grad Zagreb u kojem je 2022. godine prodano 3,6 posto kuća manje nego godinu dana ranije.

Usporede li se odvojeno pokazatelji međugodišnje promjene broja kupoprodaja obiteljskih kuća za grad administrativno sjedište županije i ostatak županije za 2022. godinu, vidljivo je da međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća i u gradovima sjedištima županije i u ostatku županije bilježi šest županija. To su: Istarska, Zadarska, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska i Ličko-senjska županija. Pri tome je za svih šest županija karakterističan veći međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća u njihovim gradovima sjedištima od porasta prodaje u ostatku županije. U slučaju tri županije, Krapinsko-zagorske, Šibensko-kninske i Karlovačke, do međugodišnjeg pada broja kupoprodaja obiteljskih kuća dolazi i gradu sjedištu i u ostatku županije. Pri tome je za Krapinsko-zagorsku i Šibensko-kninsku županiju karakterističan snažniji pad prodaje obiteljskih kuća u njihovim gradovima sjedištima nego u ostatku tih županija, dok je u Karlovačkoj županiji do snažnijeg pada broja kupoprodaja obiteljskih kuća došlo u ostatku županije. U slučaju ostalih županija uočavaju se značajnija odstupanja. Tako je u slučaju gradova Varaždina i Rijeke u 2022. godini zabilježen međugodišnji pad prodaje obiteljskih kuća, dok je u preostalom dijelu njihovih županija prodano više obiteljskih kuća nego godinu dana ranije. U Varaždinu je prodaja obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini pala za 79,1 posto, za razliku od ostatka Varaždinske županije u kojem prodaja obiteljskih kuća ostvaruje rast od 13,4 posto. U Rijeci je 2022. godine ostvareno 40,2 posto manje kupoprodaja obiteljskih kuća nego 2021., dok je u ostatku Primorsko-goranske županije broj kupoprodaja povećan za 22,7 posto. Međugodišnji pad

prodaje obiteljskih kuća u gradu sjedištu županije uz istovremeni rast kupoprodaja obiteljskih kuća u ostatku županije zabilježen je u 2022. godini i u Bjelovarsko-bilogorskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Koprivničko-križevačkoj i Osječko-baranjskoj županiji. U četiri županije, Požeško-slavonskoj, Međimurskoj, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj, gradovi sjedišta županija bilježe međugodišnji rast prodaje obiteljskih kuća, dok ostatak županije ostvaruje pad. Tako je u odnosu na 2021. godinu prodaja obiteljskih kuća na području Požege u 2022. porasla za 33,3 posto, dok je ostatak Požeško-slavonske županije ostvario pad od 1,5 posto. Čakovec bilježi međugodišnji rast prodaja obiteljskih kuća od 30,7 posto, a ostatak Međimurske županije je zabilježio pad od 9,9 posto. U Sisku je u 2022. godini zabilježeno 24,3 kupoprodaje obiteljskih kuća više nego godinu dana ranije, dok ostatak županije ostvaruje pad od 5 posto.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća u eurima po m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u sedam obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 667 eura po m<sup>2</sup> nalazi Splitsko-dalmatinska županija iza koje slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 604 eura te Grad Zagreb s cijenom od 524 eura po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene obiteljskih kuća u Zadarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 387 i 483 eura 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 120 eura po m<sup>2</sup>, Osječko-baranjska s medijalnom cijenom od 80 eura po m<sup>2</sup>, te Karlovačka s cijenom od 73 eura po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 8 eura po m<sup>2</sup> u Koprivničko-križevačkoj županiji do 72 eura po m<sup>2</sup> u Ličko-senjskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke županije, medijalnu cijenu obiteljskih kuća ispod 14 eura po m<sup>2</sup> bilježe samo još Brodsko-posavska i Bjelovarsko-bilogorska županija.

Usporede li se medijalne cijene obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> zabilježene u gradovima administrativnim sjedištima županija s cijenama u ostatku županije, vidljivo je kako se u većini županija znatno više cijene postižu u gradu sjedištu. Iznimka su Primorsko-goranska, Ličko-senjska, Istarska i Vukovarsko-srijemska županija u kojima obiteljske kuće više medijalne cijene postižu na području izvan grada sjedišta županije. Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> na području Rijeke iznosi 361 euro što je ispod medijalne cijene obiteljske kuće zabilježene u ostatku županije, od 410 eura.

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u Pazinu iznosila je 203 eura po m<sup>2</sup> naspram 389 eura po m<sup>2</sup> u ostatku Istarske županije, a medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u Gospiću bila je 46 eura, za razliku od ostatka Ličko-senjske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena od 131 eura po m<sup>2</sup>. Gradovi sjedišta županija u kojima su 2022. godine zabilježene znatno više medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u odnosu na ostatak županije su redom: Varaždin, Slavonski Brod, Krapina i Koprivnica. Varaždin tako bilježi medijalnu cijenu obiteljske kuća od 528 eura po m<sup>2</sup>, dok je ostatku Varaždinske županije medijalna cijena obiteljske kuće bila 25 puta niža, svega 21 euro po m<sup>2</sup>. U Slavonskom Brodu su obiteljske kuće prošle godine prodavane po medijalnoj cijeni od 97 eura po m<sup>2</sup>, a u ostatku Brodsko-posavske županije po medijalnoj cijeni od 5 eura po m<sup>2</sup>. Nadalje, medijalna cijena obiteljskih kuća prodanih u Krapini (50 eura po m<sup>2</sup>) bila je 6,7 puta viša od medijalne cijene obiteljskih kuća po

m<sup>2</sup> u preostalom dijelu Krapinsko-zagorske županije (34 eura po m<sup>2</sup>). Obiteljske kuće na području Koprivnice postigle su prošle godine medijalnu cijenu od 33 eura po m<sup>2</sup> što je 6,6 puta više od cijene obiteljskih kuća u ostatku Koprivničko-križevačke županije (5 eura po m<sup>2</sup>).

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2022. godini, uočava se rast cijena u većem broju županija, njih 12, dok devet županija bilježi pad cijena (tablice 3.12. i 3.13.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, od 170,6 posto, iza koje slijede Osječko-baranjska županija s rastom cijene od 143 posto i Virovitičko-podravska županija s rastom od 122,9 posto. U preostalih su se devet županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 9,2 posto u Zagrebačkoj do 69,9 posto u Karlovačkoj županiji. Među županijama koje 2022. godine bilježe međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Bjelovarsko-bilogorska županija sa stopom pada od 65,5 posto. Nakon nje slijede Ličko-senjska županija s padom medijalne cijene 61 posto te Varaždinska županija s padom od 43,4 posto. Zanimljivo je da se među županijama u kojima je zabilježen pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2022. godini pored Grada Zagreba nalaze i tri obalne županije, Istarska, Primorsko-goranska i Šibensko-kninska županija. Promotre li se odvojeno međugodišnje promjene medijalne cijene obiteljske kuće u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije, mogu se uočiti određene razlike. U sedam županija, Splitsko-dalmatinskoj, Zadarskoj, Međimurskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Virovitičko-podravskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Požeško-slavonskoj, medijalne cijene obiteljske kuće ostvaruju međugodišnji rast i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. Pri tome je samo u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji snažniji rast zabilježen u gradovima sjedištima, dok je u Međimurskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj snažniji rast medijalne cijene obiteljske kuće postignut u preostalom dijelu županije. Samo je u jednoj županiji, Koprivničko-križevačkoj međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. U Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji grad sjedište županije bilježi međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, dok područje izvan grada ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće po m<sup>2</sup>. S druge strane, u šest županija je u 2022. godini grad sjedište županije zabilježio međugodišnji rast medijalne cijene obiteljskih kuća, dok je u ostatku županije zabilježen pad. To su Primorsko-goranska, Istarska, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Brodsko-posavska i Ličko-senjska županija.

Tablica 3.12.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	1.766	1.702	-3,6%	545	4.100	524	3.946	-3,9%
Primorsko-goranska	1.073	1.256	17,1%	455	3.420	407	3.070	-10,4%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	976	1.198	22,7%	485	3.648	410	3.090	-15,5%
Rijeka	97	58	-40,2%	328	2.469	361	2.722	10,1%
Splitsko-dalmatinska	1.152	1.262	9,5%	570	4.291	667	5.026	17,0%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.010	1.130	11,9%	492	3.703	608	4.581	23,6%
Split	142	132	-7,0%	1.188	8.942	1.234	9.297	3,9%
Istarska	1.131	1.296	14,6%	399	3.003	387	2.915	-3,1%
Istarska (bez Pazina)	1.117	1.278	14,4%	403	3.030	389	2.934	-3,5%
Pazin	14	18	28,6%	170	1.280	203	1.527	19,4%
Koprivničko-križevačka	662	732	10,6%	10	75	8	58	-22,8%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	472	551	16,7%	6	43	5	36	-16,7%
Koprivnica	190	181	-4,7%	44	333	33	252	-25,0%
Bjelovarsko-bilogorska	545	795	45,9%	29	217	10	75	-65,5%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	311	595	91,3%	14	106	5	36	-64,3%
Bjelovar	234	200	-14,5%	54	409	65	489	20,4%
Osječko-baranjska	1.792	2.001	11,7%	33	248	80	604	143,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.267	1.458	15,1%	12	92	56	423	366,7%
Osijek	525	543	3,4%	322	2.425	222	1.675	-31,1%
Zagrebačka	1.709	1.683	-1,5%	36	273	40	298	9,2%
Sisačko-moslavačka	887	886	-0,1%	10	75	14	103	36,9%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	739	702	-5,0%	7	52	10	78	42,9%
Sisak	148	184	24,3%	53	396	35	260	-34,0%
Varaždinska	261	234	-10,3%	37	277	21	157	-43,4%
Varaždinska (bez Varaždina)	194	220	13,4%	23	175	21	157	-8,7%
Varaždin	67	14	-79,1%	249	1.873	528	3.978	112,0%
Zadarska	1.327	1.464	10,3%	442	3.325	483	3.640	9,3%
Zadarska (bez Zadra)	1.004	1.106	10,2%	408	3.070	443	3.336	8,6%
Zadar	323	358	10,8%	671	5.045	709	5.341	5,7%
Međimurska	535	523	-2,2%	26	198	39	295	49,0%
Međimurska (bez Čakovca)	434	391	-9,9%	22	163	29	218	31,8%
Čakovec	101	132	30,7%	110	828	135	1.016	22,7%
Vukovarsko-srijemska	578	605	4,7%	44	333	120	902	170,6%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	373	385	3,2%	30	226	145	1.093	383,3%
Vukovar	205	220	7,3%	96	719	97	730	1,0%
Virovitičko-podravska	335	268	-20,0%	14	102	30	228	122,9%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	259	189	-27,0%	11	81	24	184	118,2%



Virovitica	76	79	3,9%	55	412	63	474	14,5%
Karlovačka	421	381	-9,5%	43	325	73	553	69,9%
Karlovačka (bez Karlovca)	292	259	-11,3%	28	213	45	340	60,7%
Karlovac	129	122	-5,4%	134	1.009	132	995	-1,5%
Brodsko-posavska	695	854	22,9%	13	99	12	88	-11,3%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	514	579	12,6%	6	45	5	36	-16,7%
Slavonski Brod	181	275	51,9%	87	657	97	731	11,5%
Šibensko-kninska	463	447	-3,5%	696	5.239	604	4.554	-13,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	341	335	-1,8%	678	5.105	512	3.855	-24,5%
Šibenik	122	112	-8,2%	697	5.248	731	5.509	4,9%
Krapinsko-zagorska	536	486	-9,3%	22	166	35	266	60,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	480	449	-6,5%	18	139	34	253	88,9%
Krapina	56	37	-33,9%	125	937	50	377	-60,0%
Dubrovačko-neretvanska	344	405	17,7%	377	2.839	454	3.424	20,4%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	288	322	11,8%	316	2.374	342	2.574	8,2%
Dubrovnik	56	83	48,2%	1.354	10.186	1.746	13.158	29,0%
Požeško-slavonska	370	403	8,9%	19	144	27	200	39,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	259	255	-1,5%	12	91	19	143	58,3%
Požega	111	148	33,3%	48	364	58	440	20,8%
Ličko-senjska	294	381	29,6%	185	1.393	72	544	-61,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	230	295	28,3%	294	2.214	131	987	-55,4%
Gospić	64	86	34,4%	45	341	46	347	2,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u kunama po županijama u 2022. godini prikazani su u tablici 3.13. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj od svega 0,27 eura po m<sup>2</sup>, zatim u Sisačko-moslavačkoj (0,40 eura po m<sup>2</sup>), te u Karlovačkoj i Požeško-slavonskoj županiji u kojima je cijena iznosila 0,53 eura po m<sup>2</sup>. Nakon njih slijede Krapinsko-zagorska i Ličko-senjska županija s cijenom od 0,66 eura po m<sup>2</sup>. Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti primjenom zakona vezanih uz obvezne odnose i zemljišne knjige, da se u ugovore upisuje ukupna cijena po cjelokupnoj površini katastarske čestice koja uključuje površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da izražena cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje obiteljske kuće u 5. percentilu bile su u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je cijena po m<sup>2</sup> iznosila 50 odnosno 44 eura. Drugim riječima, to znači da je u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 50 eura po m<sup>2</sup> i nižoj, a u Dubrovačko-neretvanskoj županiji po cijeni od 44 eura po m<sup>2</sup> i nižoj. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Koprivničko-križevačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji gdje je m<sup>2</sup>

koštao 158 odnosno 166 eura. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 3.416 eura po m<sup>2</sup>, zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 2.746 eura po m<sup>2</sup> i Primorsko-goranskoj županiji od 2.736 eura 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, najmanja u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.13.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini**

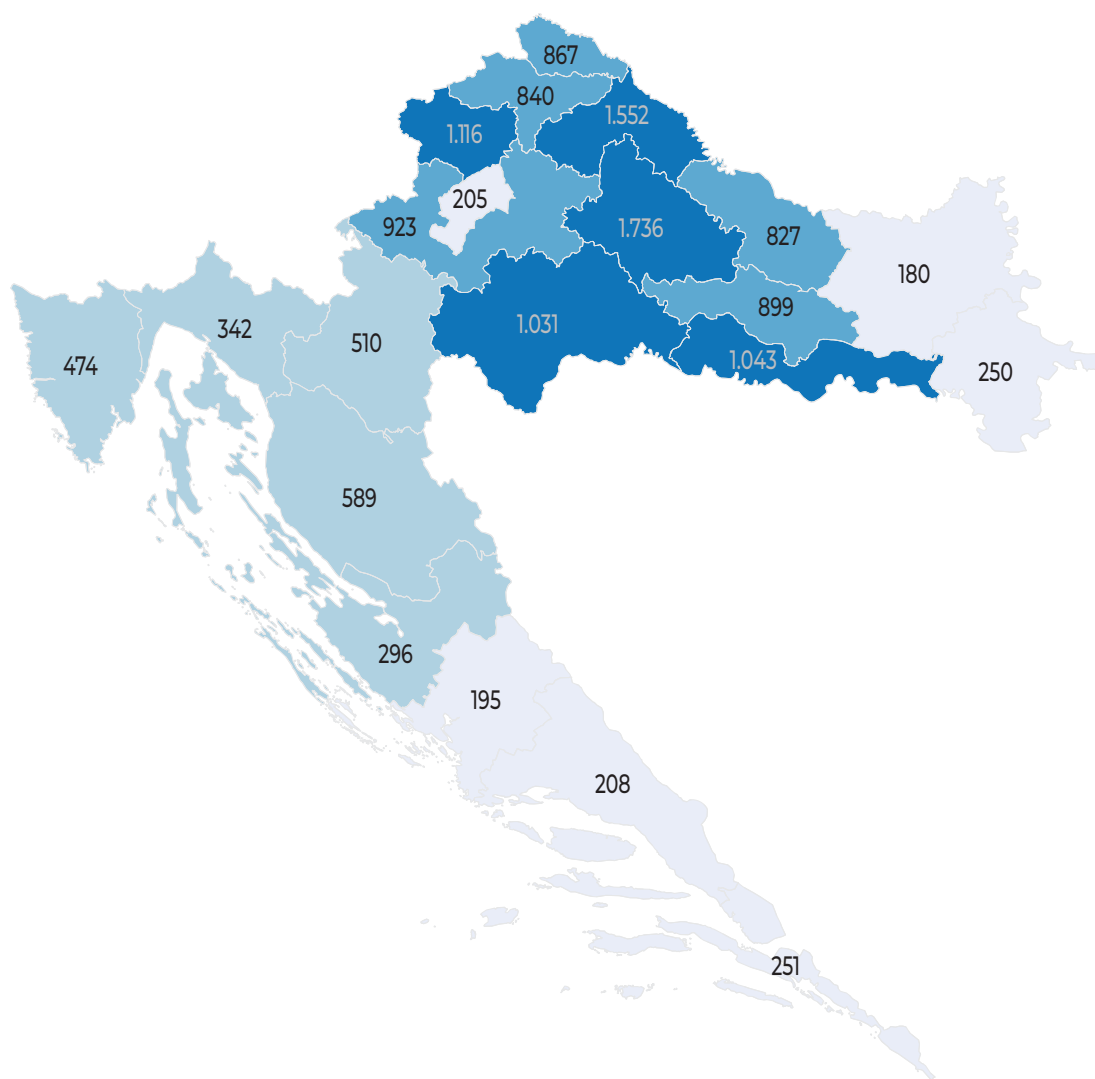
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	39	221	524	916	1.811	-3,9%
Primorsko-goranska	13	131	407	1.070	2.736	-10,4%
Splitsko-dalmatinska	50	289	667	1.207	2.764	17,0%
Istarska	23	172	387	797	2.134	-3,1%
Koprivničko-križevačka	0,27	2	8	41	158	-22,8%
Bjelovarsko-bilogorska	0,27	2	10	74	412	-65,5%
Osječko-baranjska	3	22	80	229	633	143,0%
Zagrebačka	2	12	40	135	410	9,2%
Sisačko-moslavačka	0,40	3	14	52	328	36,9%
Varaždinska	0,27	4	21	56	381	-43,4%
Zadarska	37	226	483	859	1.813	9,3%
Međimurska	2	13	39	101	393	49,0%
Vukovarsko-srijemska	5	51	120	260	608	170,6%
Virovitičko-podravska	2	15	30	67	166	122,9%
Karlovačka	0,53	19	73	188	583	69,9%
Brodsko-posavska	0,27	2	12	72	262	-11,3%
Šibensko-kninska	13	169	604	1.193	2.255	-13,2%
Krapinsko-zagorska	0,66	10	35	96	259	60,1%
Dubrovačko-neretvanska	44	188	454	1.086	3.416	20,4%
Požeško-slavonska	0,53	9	27	65	187	39,0%
Ličko-senjska	0,66	13	72	615	1.923	-61,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2022. godine u m<sup>2</sup>. Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupoprodaje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1.736 m<sup>2</sup>. S medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m<sup>2</sup> zatim slijede Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska, Brodsko-posavska i Sisačko-moslavačka županija. Ovako velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih građevina kao i okućnice sa zemljištem, a što je odraz nepravilnosti u neujednačenoj primjeni sudske prakse na teritoriju Republike Hrvatske kroz protekle godine vezane uz promjene izgrađenosti katastarske čestice u katastarskom operatu te različite oblike i načine ispunjavanja npr. kupoprodajnih ugovora kao i

ostalnih isprava. S druge strane, najmanja medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2022. godini zabilježena je u Osječko-baranjskoj županiji, od 180 m<sup>2</sup>. Za razliku od većine županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u obalnim županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća nije veća od 600 m<sup>2</sup>. Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Istarska županija, od 589 m<sup>2</sup>, a najmanji Šibensko-kninska županija, od 195 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje na području Grada Zagreba iznosila je 2022. godine 205 m<sup>2</sup>.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po županijama prikazani su u tablici 3.14. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Varaždinskoj županiji (16 m<sup>2</sup>) te u Splitsko-dalmatinskoj županiji (19 m<sup>2</sup>).

Zatim slijede Grad Zagreb i Dubrovačko-neretvanska županija u kojima je 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 29 m<sup>2</sup> i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Koprivničko-križevačkoj (242 m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (225 m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (219 m<sup>2</sup>) Požeško-slavonskoj (210 m<sup>2</sup>) i Zagrebačkoj županiji (202 m<sup>2</sup>). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Karlovačkoj, Sisačko-moslavačkoj, Ličko-senjskoj, Koprivničko-križevačkoj, Brodsko-posavskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 11.000 m<sup>2</sup>. Istovremeno, najmanjim se obiteljskim kućama u 95. percentilu trgovalo u Splitsko-dalmatinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Tablica 3.14.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	29	96	205	480	1.644	3,1%
Primorsko-goranska	31	96	342	788	3.020	15,8%
Splitsko-dalmatinska	19	80	208	500	1.324	-5,5%
Istarska	38	171	475	949	2.815	23,2%
Koprivničko-križevačka	242	799	1.552	3.221	16.030	19,4%
Bjelovarsko-bilogorska	80	592	1.736	5.744	29.730	110,2%
Osječko-baranjska	36	106	180	453	2.568	-65,0%
Zagrebačka	202	571	923	1.804	5.968	3,6%
Sisačko-moslavačka	113	498	1.031	2.877	18.566	-7,5%
Varaždinska	16	362	841	1.971	10.884	-2,2%
Zadarska	41	113	297	567	1.653	24,6%
Međimurska	102	441	867	1.767	5.563	-14,2%
Vukovarsko-srijemska	55	116	250	563	1.942	-52,7%
Virovitičko-podravska	225	545	827	1.498	3.879	-19,0%
Karlovačka	50	226	510	969	24.525	-27,2%
Brodsko-posavska	219	514	1.043	3.028	13.826	-0,7%
Šibensko-kninska	30	90	195	510	1.452	6,0%
Krapinsko-zagorska	182	605	1.116	2.259	11.455	22,0%
Dubrovačko-neretvanska	29	100	251	545	1.386	10,9%
Požeško-slavonska	210	549	899	1.939	5.523	-10,2%
Ličko-senjska	40	140	589	1.990	18.217	43,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

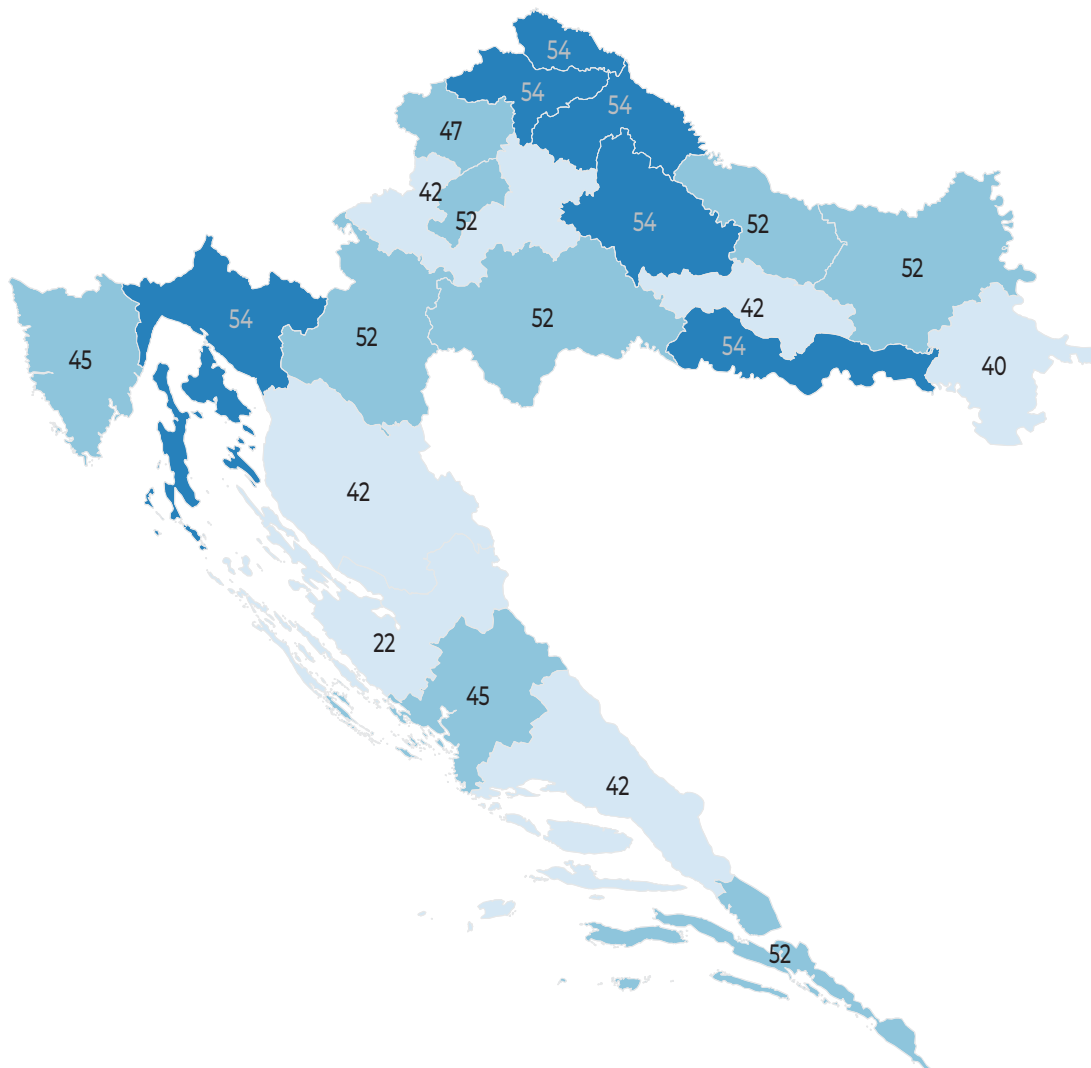
Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2022. s veličinama iz 2021. godine pokazuje kako se u većini županija, njih 11, u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Bjelovarsko-bilogorskoj i Ličko-senjskoj županiji. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji se u 2022. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 910 m<sup>2</sup>, a u Ličko-senjskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 179 m<sup>2</sup> nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2021. najveće smanjenje medijalne površine prodanih kuća zabilježeno je u Osječko-

baranjskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. Tako je u Osječko-baranjskoj županiji medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2022. godini iznosio 180 m<sup>2</sup>, dok je godinu dana ranije iznosio 514 m<sup>2</sup>. Na području Vukovarsko-srijemske županije u 2022. godini trgovalo se obiteljskim kućama medijalne veličine 250 m<sup>2</sup>, a godinu dana ranije obiteljskim kućama medijalne površine 529 m<sup>2</sup>.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupoprodaje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 54 godine, prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj i Brodsko-posavskoj županiji, što znači da su građene početkom 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 52 godine trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, Gradu Zagrebu, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji prodavale kuće medijalne starosti od 51 godinu. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 22 godina i manje, što znači da su izgrađene početkom ovog stoljeća. Medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje u ostalim se županijama kretala od 40 godina u Vukovarsko-srijemskoj do 47 godina u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Tablica 3.15. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Istarskoj županiji do godinu dana, u Zadarskoj do 2 godine, te do 3 godine u Šibensko-kninskoj županiji. Istovremeno najstarijim obiteljskim kućama trgovalo se u Koprivničko-križevačkoj županiji (do 30 godina), te zatim u Varaždinskoj i Virovitičko-podravskoj županiji, do 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Brodsko-posavskoj županiji, i to starosti najmanje 62 godine. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 132 godine, 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 Dubrovačko-neretvanskoj (125 godina), a najmanja u Brodsko-posavskoj županiji (46 godina).

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPG.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje u 2022. u odnosu na 2021. godinu. U svega se jednoj županiji trgovalo novijim kućama, Krapinsko-zagorskoj, dok se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji trgovalo jednako starim kućama. U preostalim se 19 županija trgovalo starijim kućama. Značajno starijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Splitsko-dalmatinskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje 2021. iznosila 36 godina, da bi 2022. godine iznosila 6 godina više odnosno 42 godine. Zatim slijedi Virovitičko-podravska županija u kojoj se 2021. godine trgovalo obiteljskim kućama starosti od 46 godina, a 2022. godine od 52 godine.

Tablica 3.15.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12	40	52	62	90	2,0%
Primorsko-goranska	4	41	54	92	122	1,9%
Splitsko-dalmatinska	4	20	42	54	122	16,7%
Istarska	1	10	45	122	122	9,8%
Koprivničko-križevačka	30	50	54	57	92	1,9%
Bjelovarsko-bilogorska	19	42	54	62	82	1,9%
Osječko-baranjska	16	42	52	57	88	2,0%
Zagrebačka	12	33	42	52	72	2,4%
Sisačko-moslavačka	21	38	52	57	69	2,0%
Varaždinska	22	44	54	62	90	1,9%
Zadarska	2	12	22	42	102	4,8%
Međimurska	12	37	54	54	67	1,9%
Vukovarsko-srijemska	16	23	40	50	67	2,6%
Virovitičko-podravsko	22	37	52	54	72	13,0%
Karlovačka	21	42	52	57	82	2,0%
Brodsko-posavska	16	42	54	62	62	1,9%
Šibensko-kninska	3	32	45	62	122	4,7%
Krapinsko-zagorska	9	37	47	54	86	-7,8%
Dubrovačko-neretvanska	7	32	52	72	132	0,0%
Požeško-slavonska	12	22	42	54	72	7,7%
Ličko-senjska	9	24	42	54	122	2,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2022. godini ostvareno 5.425 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo 30 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine. U odnosu na prethodnu godinu kupoprodaje obiteljskih kuća na razini 25 velika grada u 2022. godini ostvaruju rast od 1,7 posto. Gledano po velikim gradovima, najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća prošle je godine ostvaren u Gradu Zagrebu, 1.702. Zatim slijede Osijek s 543 kupoprodaje, Zadar s 358, Slavonski Brod s 275, Velika Gorica s 274, Vukovar s 220, te Bjelovar s 200 kupoprodaja obiteljskih kuća. U ukupnom prometu obiteljskih kuća ostvarenom u 25 velikih gradova 2022. godine ovih sedam gradova sudjeluje s čak 65,8 posto. Gledano u odnosu na 2021. godinu porast broja kupoprodaje obiteljskih kuća bilježi 15 velikih gradova, dok njih 10 ostvaruje pad. Najveće povećanje pritom bilježi Slavonski Brod u kojem je 2022. godine prodano 51,9 posto više obiteljskih kuća nego godinu dana ranije. Slijedi Dubrovnik u kojem je povećanje broja kupoprodaja iznosilo 48,2 posto. Dvoznamenkasti porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježe još i Gospić (34,4

postu), Požega (33,3 posto), Čakovec (30,7 posto), Pazin (28,6 posto), Sisak (24,3 posto), Velika Gorica (19,7 posto), Pula (17,6 posto) i Zadar (10,8 posto). Nasuprot tome, najveće smanjenje broja kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u Varaždinu (-79,1 posto), te zatim Rijeci (-40,2 posto), Krapini (-33,9 posto), Vinkovcima (-25,1 posto), Bjelovaru (-14,5 posto), Šibeniku (-8,2 posto) i Splitu (-7 posto).

Tablica 3.16.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m<sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	1.766	1.702	-3,6%	545	4.100	524	3.946	-3,9%
Rijeka	97	58	-40,2%	328	2.469	361	2.722	10,1%
Kaštela	114	117	2,6%	389	2.930	554	4.178	42,4%
Split	142	132	-7,0%	1.188	8.942	1.234	9.297	3,9%
Pazin	14	18	28,6%	170	1.280	203	1.527	19,4%
Pula	34	40	17,6%	277	2.088	550	4.141	98,6%
Koprivnica	190	181	-4,7%	44	333	33	252	-25,0%
Bjelovar	234	200	-14,5%	54	409	65	489	20,4%
Osijek	525	543	3,4%	322	2.425	222	1.675	-31,1%
Samobor	161	170	5,6%	160	1.201	165	1.240	3,1%
Velika Gorica	229	274	19,7%	74	561	66	497	-10,8%
Sisak	148	184	24,3%	53	396	35	260	-34,0%
Varaždin	67	14	-79,1%	249	1.873	528	3.978	112,0%
Zadar	323	358	10,8%	671	5.045	709	5.341	5,7%
Čakovec	101	132	30,7%	110	828	135	1.016	22,7%
Vukovar	205	220	7,3%	96	719	97	730	1,0%
Vinkovci	187	140	-25,1%	54	404	92	695	70,4%
Virovitica	76	79	3,9%	55	412	63	474	14,5%
Karlovac	129	122	-5,4%	134	1.009	132	995	-1,5%
Slavonski Brod	181	275	51,9%	87	657	97	731	11,5%
Šibenik	122	112	-8,2%	697	5.248	731	5.509	4,9%
Krapina	56	37	-33,9%	124	937	50	377	-59,7%
Dubrovnik	56	83	48,2%	1.354	10.186	1.746	13.158	29,0%
Požega	111	148	33,3%	48	364	58	440	20,8%
Gospić	64	86	34,4%	45	341	46	347	2,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2022. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2021. u 18 od ukupno 25 velikih gradova. Pad cijena zabilježen je u sedam gradova, Krapini (-59,7 posto), Sisku (-34 posto), Osijeku (-31,1 posto), Koprivnici (-25 posto), Velikoj Gorici (-10,8 posto), Gradu Zagrebu (-3,9 posto) i Karlovcu (-1,5 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Varaždinu gdje je medijalna cijena obiteljske kuće u 2022. iznosila 528 eura po m<sup>2</sup>, što je bilo za 112 posto više u odnosu na 2021. godinu. Značajan rast medijalne obiteljskih kuća, u visini od 98,6



postoji ostvaren je i u Puli gdje je medijalna cijena obiteljskih kuća u 2022. iznosila 550 eura po m<sup>2</sup>. Zatim slijede Vinkovci u kojima je zabilježen porast medijalne cijene obiteljskih kuća 70,4 posto (na 92 eura po m<sup>2</sup>), Kaštela s rastom od 42,4 posto (na 554 eura po m<sup>2</sup>), Dubrovnik s 29 posto (na 1.746 eura po m<sup>2</sup>) te Čakovec u kojem je medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća na godišnjoj razini porasla za 22,7 posto (na 135 eura po m<sup>2</sup>).

Najviša medijalna cijena obiteljskih kuća u 2022. godini postižu se u obalnim gradovima. Pritom s medijalnim cijenama iznad 1.200 eura predvode Dubrovnik (1.746 eura po m<sup>2</sup>) i Splitu (1.234 eura po m<sup>2</sup>). Zatim slijede Šibenik i Zadar s medijalnom cijenom obiteljskih kuća od 731 odnosno 709 eura po m<sup>2</sup>. Medijalne cijene obiteljskih kuća iznad 500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su i u Puli (550 eura po m<sup>2</sup>), Varaždinu (528 eura po m<sup>2</sup>) i Gradu Zagrebu (524 eura po m<sup>2</sup>). U preostalim velikim gradovima medijalne cijene obiteljskih kuća 2022. godine kretale su se u rasponu od 33 eura po m<sup>2</sup> u Koprivnici do 361 eura po m<sup>2</sup> u Rijeci.

Tablica 3.17. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u eurima po velikim gradovima za 2022. godinu. Obiteljske kuće u 5. percentilu najjeftinije su bili u Požegi, Koprivnici, Bjelovaru i Gospiću, po 1 euro po m<sup>2</sup>. Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Splitu (224 eura po m<sup>2</sup>) i Puli (182 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Koprivnici (180 eura po m<sup>2</sup>), Virovitici (233 eura po m<sup>2</sup>), Krapini (291 euro po m<sup>2</sup>) i Gospiću (295 eura po m<sup>2</sup>), a najskuplje u Dubrovniku po cijeni od 7.062 eura, Puli od 5.560 eura po m<sup>2</sup> te Splitu od 3.840 eura po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih obiteljskih kuća bila je najveća u Dubrovniku, čak 6.970 eura.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po velikim gradovima u 2022. godini (tablica 3.19), može se uočiti kako su obiteljske kuće u 5. percentilu najmanje bile u Puli, veličine 10 m<sup>2</sup> te u Šibeniku, 13 m<sup>2</sup>. Najveće kuće u 5. percentilu bile su u Velikoj Gorici (233 m<sup>2</sup>), zatim u Virovitici (225 m<sup>2</sup>) i Koprivnici (201 m<sup>2</sup>). Od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Varaždinu, 580 m<sup>2</sup>, a najveće u Pazinu, 3.486 m<sup>2</sup>.

Tablica 3.17.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	39	221	524	916	1.811	-3,9%
Rijeka	50	210	361	658	1.527	10,1%
Kaštela	70	267	554	1.107	2.025	42,4%
Split	224	760	1.234	2.176	3.840	3,8%
Pazin	9	115	203	333	1.454	19,1%
Pula-Pola	182	229	506	976	5.560	82,3%
Koprivnica	1	7	33	77	180	-24,6%
Bjelovar	1	15	65	152	422	19,2%
Osijek	18	90	222	488	789	-31,0%
Samobor	10	57	165	269	446	3,1%
Velika Gorica	6	22	66	193	448	-11,4%
Sisak	2	9	35	95	378	-34,4%
Varaždin	86	381	528	703	1.110	112,1%
Zadar	85	323	709	1.551	2.234	5,7%
Čakovec	13	44	135	296	731	22,6%
Vukovar	6	36	97	200	494	1,3%
Vinkovci	4	43	92	172	620	72,0%
Virovitica	3	34	63	116	233	14,9%
Karlovac	9	77	132	383	749	-1,5%
Slavonski Brod	3	33	97	178	388	11,1%
Šibenik	95	447	731	1.140	1.999	4,8%
Krapina	11	29	50	103	291	-59,8%
Dubrovnik	92	690	1.746	2.673	7.062	29,0%
Požega	0	15	58	106	299	20,7%
Gospić	1	15	46	108	295	1,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih obiteljskih kuća bila je najveća u Pazinu, a najmanja u Varaždinu. U usporedbi s 2021. godinom, 2022. godine u prosjeku su se veće kuće prodavale u 12 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Krapina u kojoj je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila za 103,7 posto veća nego godinu dana ranije te je iznosila 774 m<sup>2</sup>. Zatim slijede Kaštela u kojima je medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća 2022. godine iznosila 361 m<sup>2</sup>, dok je 2021. iznosila 240 m<sup>2</sup>. S druge strane, manjim obiteljskim kućama nego 2021. u 2022. godini trgovalo se u 13 velikih gradova: Varaždinu, Dubrovniku, Šibeniku, Pazinu, Splitu, Puli, Gospiću, Požegi, Karlovcu, Rijeci, Velikoj Gorici, Osijeku i Vinkovcima.

Tablica 3.18.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	29	96	205	480	1.644	3,1%
Rijeka	28	96	267	570	1.479	-4,8%
Kaštela	36	112	361	648	1.176	50,2%
Split	*	28	65	155	944	-19,5%
Pazin	72	191	412	941	**	-22,5%
Pula-Pola	10	110	387	500	1.375	-13,9%
Koprivnica	201	558	1.035	2.175	**	32,4%
Bjelovar	79	415	738	1.797	**	11,0%
Osijek	54	172	355	600	1.932	-2,2%
Samobor	185	454	627	1.022	2.651	1,6%
Velika Gorica	233	536	802	1.378	3.453	-3,8%
Sisak	119	434	767	1.877	**	46,9%
Varaždin	39	66	132	193	580	-45,4%
Zadar	23	72	186	508	1.139	15,1%
Čakovec	67	273	566	969	2.160	16,0%
Vukovar	53	159	311	533	1.814	22,9%
Vinkovci	88	359	536	772	1.825	-0,6%
Virovitica	225	495	674	1.008	3.057	5,4%
Karlovac	52	135	297	669	3.373	-6,8%
Slavonski Brod	117	326	493	805	2.439	12,6%
Šibenik	13	62	111	243	770	-24,6%
Krapina	197	556	774	1.205	3.486	103,7%
Dubrovnik	25	68	139	518	2.014	-25,9%
Požega	89	379	657	1.039	**	-7,5%
Gospić	104	441	822	2.443	**	-10,4%

Napomena: \* označuju ekstremno niske površine obiteljskih kuća u 5. percentilu koje su poprimile vrijednost manju od 10 m<sup>2</sup>; \*\* označuju ekstremno visoke površine obiteljskih kuća u 95. percentilu koje su poprimile vrijednost veću od 5.000 m<sup>2</sup>.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.19.), pokazuje da su od obiteljskih kuća u 5. percentilu, najnovije obiteljske kuće prodane u Zadru, pri čemu se radi o novogradnji što znači da su te kuće prodane u istoj godini u kojoj su izgrađene. Najstarije kuće prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bile su u Koprivnici, starosti od najviše 30 i u Virovitici, od najviše 26 godina. S druge strane distribucije, od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje starim kućama trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 54 godine i više, dok se najstarijim kućama trgovalo u obalnim gradovima. Pri tome predvodi Dubrovniku u kojem je 5 posto prodanih kuća bilo staro barem 222 godine, a obiteljske kuće starije od 110 godina činile su 5 posto prodanih obiteljskih kuća i u Puli, Zadru, Šibeniku, Pazinu, Splitu i Rijeci.

Usporedba medijalne starosti obiteljskih kuća prodanih u 2022. godini sa starosti iz 2021. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim obiteljskim kućama trgovalo u 14 velikih gradova, dok se u 10 njih trgovalo novijim kućama. U Požegi se u 2022. godini trgovalo obiteljskim kućama iste medijalne starosti kao i godinu dana ranije. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća zabilježeno je u Koprivnici, gdje je medijalna starost obiteljske kuće u 2021. godini iznosila 36 godina, a 2022. se povećala na 54 godine. Zatim slijedi Gospić u kojoj je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2021. godini bila 23 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 34 godine. S druge strane, značajno novijim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije u 2022. godine trgovalo se u Pazinu, Zadru, Dubrovniku, Krapini i Velikoj Gorici.

Tablica 3.19.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

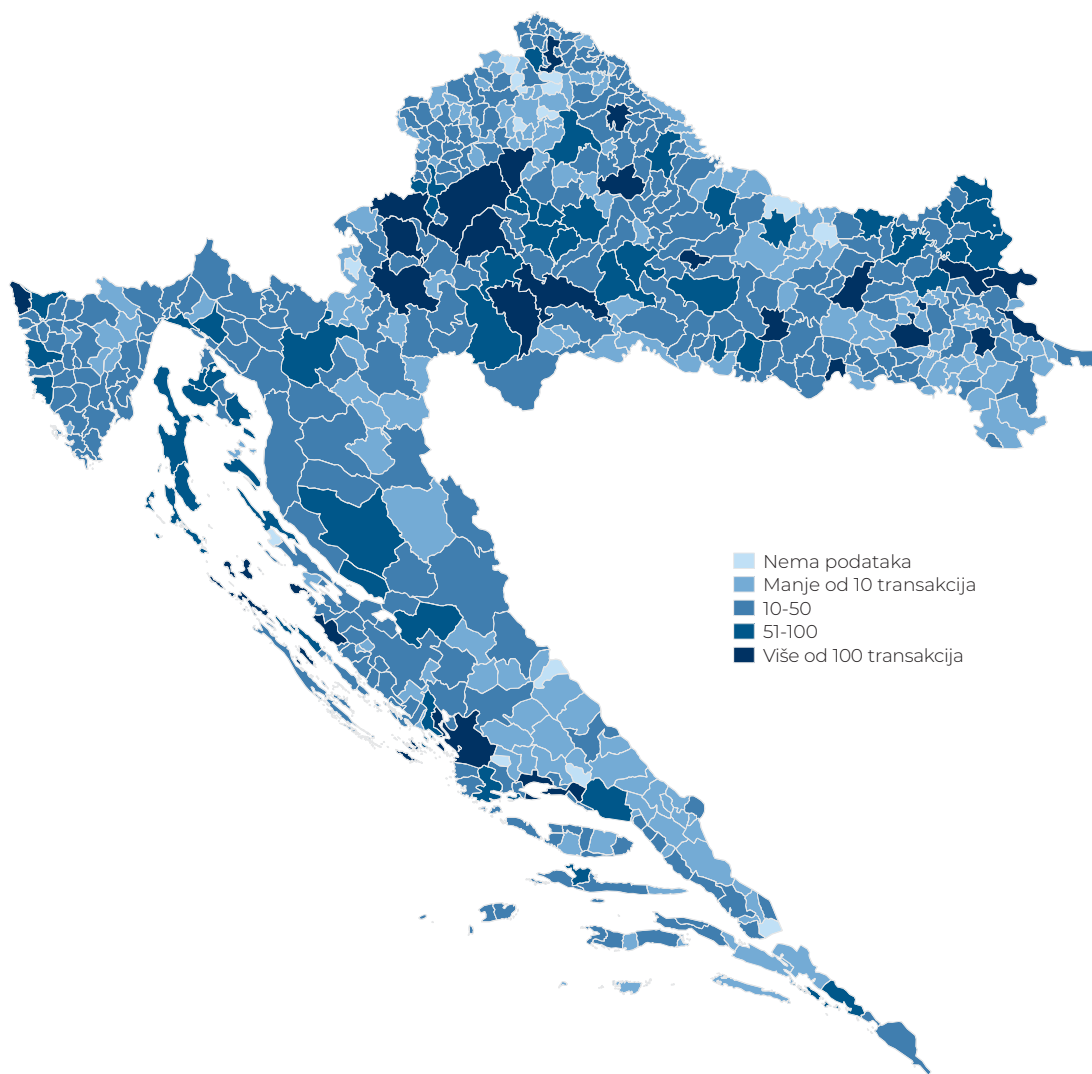
Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12	40	52	62	90	2,0%
Rijeka	12	47	60	93	124	8,2%
Kaštela	13	17	25	42	72	19,0%
Split	9	52	69	122	122	30,2%
Pazin	5	7	8	13	122	-93,8%
Pula-Pola	8	27	54	72	112	31,7%
Koprivnica	30	42	54	55	68	50,0%
Bjelovar	15	38	52	58	92	-1,9%
Osijek	15	42	49	55	92	-2,0%
Samobor	15	37	44	54	72	-2,2%
Velika Gorica	7	27	33	46	54	-12,0%
Sisak	20	42	54	57	69	1,9%
Varaždin	24	46	59	63	97	0,9%
Zadar	0	12	27	52	122	-25,0%
Čakovec	12	32	47	54	62	-7,8%
Vukovar	20	23	23	44	68	4,5%
Vinkovci	20	38	48	54	72	1,1%
Virovitica	26	46	54	54	72	1,9%
Karlovac	24	42	52	55	92	2,0%
Slavonski Brod	11	37	47	54	62	-7,8%
Šibenik	3	37	54	62	122	5,9%
Krapina	14	38	48	57	72	-14,3%
Dubrovnik	4	15	42	72	222	-16,0%
Požega	12	37	49	55	74	0,0%
Gospić	5	16	32	47	62	42,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 3.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

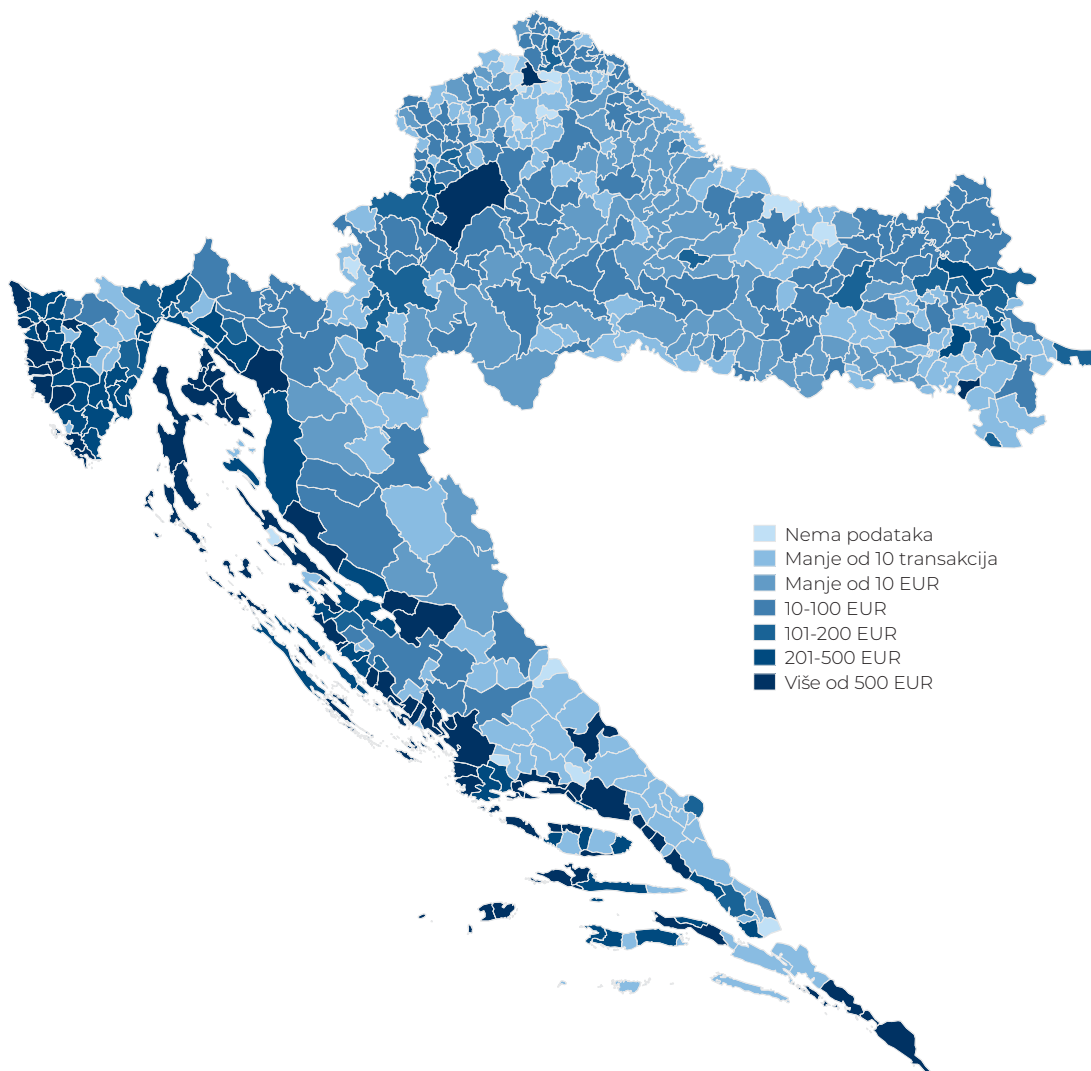
Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2022. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.702, iza kojeg slijede Osijek s 543 kupoprodaje, Zadar s 358, Slavonski Brod s 275, Velika Gorica s 274, Vir s 256, Vukovar s 220, te Bjelovar s 200 kupoprodaja. Više od 100, a manje od 200 kupoprodaja bilježe Našice, Jastrebarsko, Umag, Erdut, Sveti Ivan Zelina, Šibenik, Kaštela, Daruvar, Đakovo, Karlovac, Čakovec, Split, Vinkovci, Požega, Samobor, Koprivnica, Sisak i Petrinja. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja obiteljskih kuća nalazi se 54 JLS-ova, a najviše se JLS-ova, njih 289, nalazi u kategoriji od 10 do 50 kupoprodaja. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 172 JLS-a, a za 15 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2022. godini nije poznat.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2022. godini



Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2022. godini postižu gradovi i općine na prostoru obalnih županija. S medijalnim cijenama iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> pritom se izdvajaju Cres (2.897 eura) i Vis (2.450 eura). Medijalna cijena kuća iznad 1.500 eura po m<sup>2</sup> postignuta je i u Dubrovniku (1.746 eura) i Komiži (1.527 eura). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su u 11 JLS-ova: Puntar (1.424 eura po m<sup>2</sup>), Mali Lošinj (1.356 eura po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.252 eura po m<sup>2</sup>), Split (1.234 eura po m<sup>2</sup>), Motovun (1.212 eura po m<sup>2</sup>), Rogoznica (1.188 eura po m<sup>2</sup>), Primošten (1.172 eura po m<sup>2</sup>), Vrsar (1.130 eura po m<sup>2</sup>), Murter – Kornati (1.046 eura po m<sup>2</sup>), Krk (1.020 eura po m<sup>2</sup>) i Omišalj (1.001 euro po m<sup>2</sup>).

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini

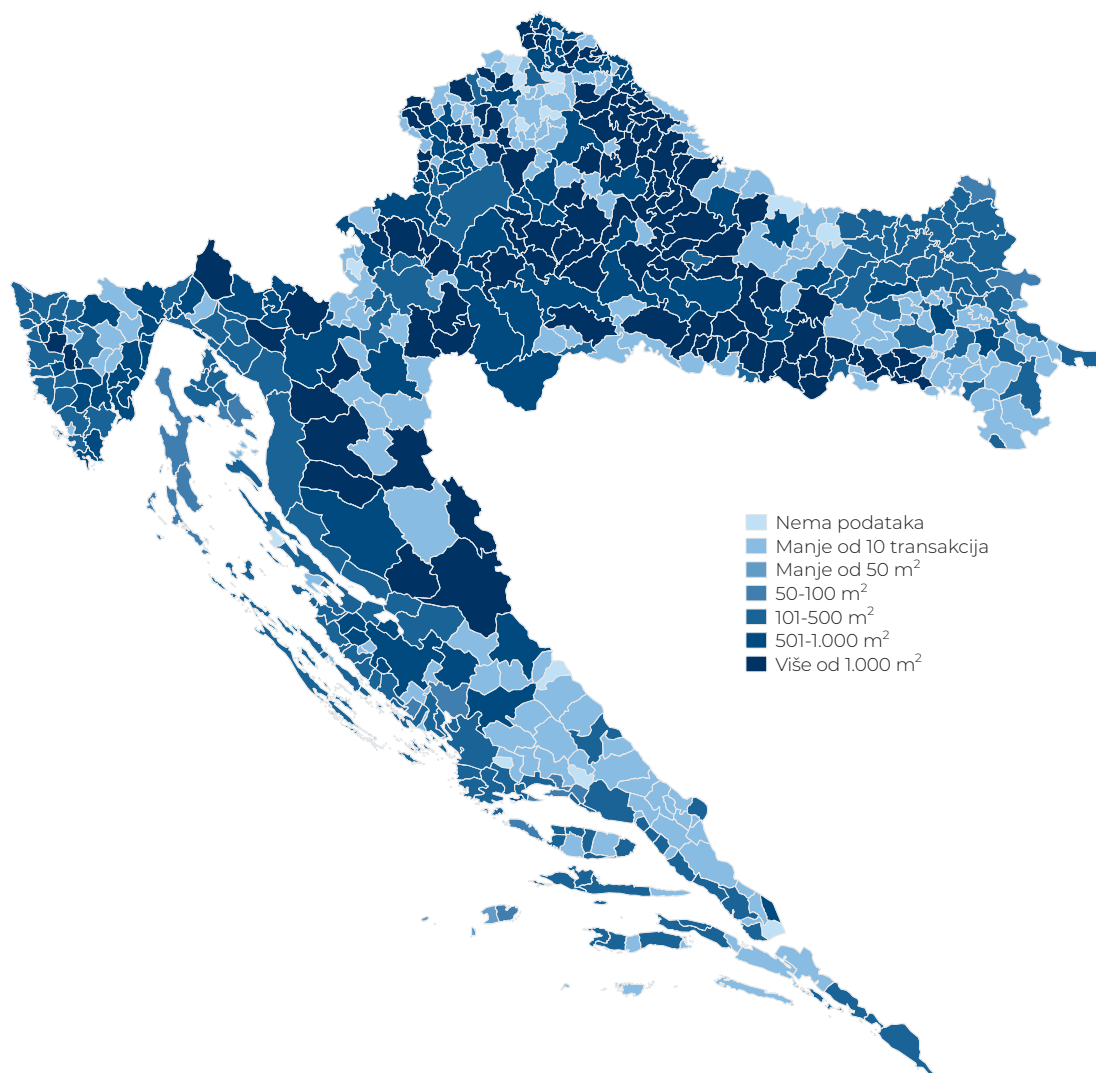


Izvori: EIZ i MPGI.

Nadalje, od ukupno 54 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1.000 eura po m<sup>2</sup>, svega su tri grada smještena u kontinentalnom dijelu zemlje: Zagreb, Varaždin i Županja. Cijene od 201 do 500 eura po m<sup>2</sup> postižu se u 61 JLS-u, od čega je čak njih 57 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m<sup>2</sup> od 101 do 200 eura ulazi 27, dok u kategoriju medijalne cijene od 10 do 100 eura ulazi 139 gradova. Medijalna cijena obiteljskih kuća manja od 10 eura po m<sup>2</sup> u 2022. godini zabilježena je u 73 JLS-a. Pri tome se svega pet JLS-a iz ove skupine nalazi u obalnim županijama, i to Otočac, Lovinac, Brinje i Donji Lapac u Ličko-senjskoj te Gračac u Zadarskoj županiji.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini prikazana je na slici 3.17.

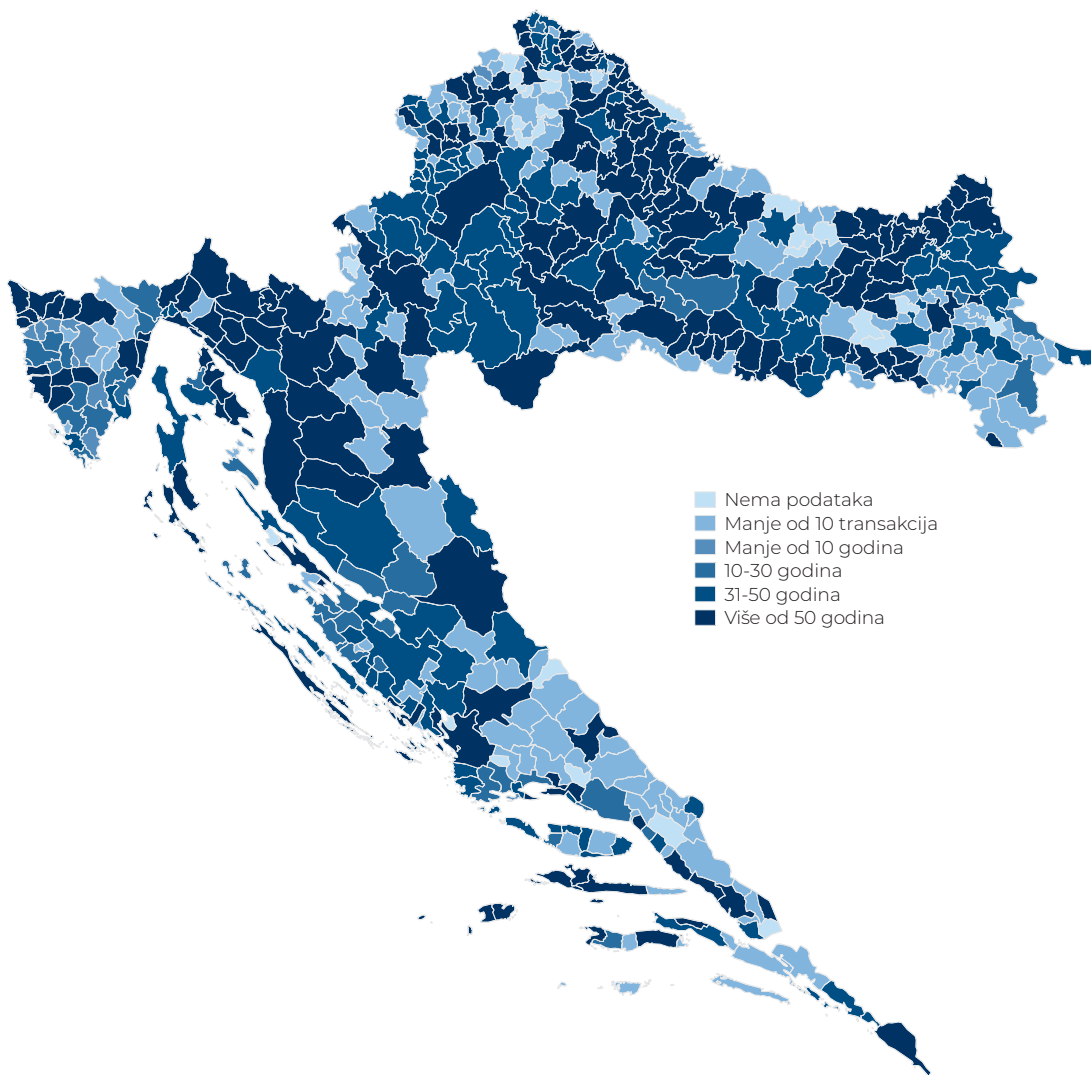
Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini



Za razliku od gradova i općina iz obalnih županija u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, gradovi i općine ruralnog i kontinentalnog dijela Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine do 50 m<sup>2</sup> trgovalo u otočnim jedinicama, Komiži (45 m<sup>2</sup>) i Cresu (50 m<sup>2</sup>), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m<sup>2</sup> u 11 gradova i općina s područja Jadranske Hrvatske. U 91 JLS-u medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je od 51 do 1.000 m<sup>2</sup>, dok je u 118 njih bila iznad 1.000 m<sup>2</sup>. Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća u rasponu od 101 do 500 m<sup>2</sup> nailazimo u 147 JLS-a.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2022. godini.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2022. godini





Najstarijim kućama, medijalne starosti 122 godina, 2022. godine trgovalo se u sedam jadranskih JLS-ova, od kojih se šest nalazi u Istarskoj županiji (Bale, Grožnjan, Kanfanar, Oprtalj, Žminj i Buzet), a jedan, Grad Pag u Zadarskoj županiji. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 111 JLS-ova. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 124 JLS-a, dok je u 44 JLS-a medijalna starost kuće prilikom kupoprodaje bila između 11 i 30 godina. Najnovijim kućama, starim 10 godina i manje, trgovalo se u svega devet JLS-ova i to su redom: Motovun, Sveti Petar u Šumi, Tar-Vabriga, Pazin, Barban, Kaštelir – Labinci, Ližnjan u Istarskoj i Okrug u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

### 3.2.5. Zagreb

Tablica 3.20. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2021. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća, 163, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 106 kupoprodaja slijedi katastarska općina Trešnjevka. Zatim slijede Vrapče s 86, Rudeš s 81, te Stenjevec sa 63 kupoprodaje. U preostalim katastarskim općinama, njih 32, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Kupinečkom Kraljevcu i Demerju do 58 u katastarskoj općini Sesvete Novo. Manje od 10 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2021. porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini zabilježen je u 16 katastarskih općina, dok je do pada prodaje došlo u njih 19. Prodaja kuća najviše je porasla u katastarskim općinama Đurđekovec i Podsused, za 63,6 i 61,5 posto. Zatim slijede katastarske općine Stenjevec (46,5 posto), Vugrovec (46,2 posto), Čučerje (44,4 posto), Mikulići (44 posto), Gornji Stenjevec (36,1 posto) i Odra (33,3 posto). U preostalim katastarskim općinama u kojima je zabilježen međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća, on se kretao u rasponu od 4 posto u katastarskoj općini Sesvete do 26,7 posto u katastarskoj općini Brezovica. S druge strane, najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2022. u odnosu na 2021. godinu zabilježen je u Maksimiru (-53,4 posto), Peščenici (-47 posto), Vrapču (-46,6 posto) i Demerju (-41,2 posto). U preostalim 7 katastarskih općina prodaja kuća je na međugodišnjoj razini pala u rasponu od 40,7 posto u Klari do 3,6 posto u Gračanima.

Tablica 3.20.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m<sup>2</sup> i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena		Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene EUR	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
		EUR	HRK						
Blato	34	516,0	3.880,5	302,1	47	-10,5%	122,3%	-2,5%	-7,8%
Brezovica	19	165,3	1.252,1	464,5	40	26,7%	-13,0%	-35,5%	259,1%
Centar	37	1.166,7	8.762,7	351,0	77	-26,0%	29,3%	51,3%	45,3%
Črnomerec	53	552,7	4.158,6	133,0	62	6,0%	12,4%	-62,2%	1,6%
Čučerje	26	229,4	1.727,3	33,3	52	44,4%	59,9%	-85,5%	2,0%
Demerje	10	185,2	1.391,9	621,0	0	-41,2%	74,8%	11,7%	-100,0%
Dragonožec	11	55,0	413,3	540,0	42	*	*	*	*
Dubrava	163	522,9	5.059,4	180,0	54	-8,4%	-14,3%	18,4%	3,8%
Đurđekovec	18	165,7	1.246,1	115,0	37	63,6%	-66,9%	-80,9%	2,8%
Gornje Vrapče	38	264,1	1.987,1	328,6	55	15,2%	32,1%	-36,8%	7,8%
Gornji Stenjevec	49	168,5	1.266,6	909,0	55	36,1%	11,7%	36,5%	101,9%
Gračani	27	264,8	1.989,9	475,0	52	-3,6%	-17,2%	54,7%	20,9%
Granešina nova	49	588,2	4.696,5	134,0	40	19,5%	439,2%	-75,2%	-14,1%
Klara	35	702,1	5.483,5	163,8	52	-40,7%	48,7%	-31,7%	13,0%
Kupinečki Kraljevec	10	59,5	449,3	498,0	37	-9,1%	-18,4%	-28,0%	-11,0%
Lučko	18	221,4	1.663,0	425,5	42	*	*	*	*
Maksimir	48	922,7	7.131,3	228,5	54	-53,4%	23,9%	-7,5%	1,9%
Markuševac	20	295,3	2.221,7	254,5	52	-4,8%	237,5%	-18,7%	-1,9%
Mikulići	36	310,5	2.557,1	369,1	42	44,0%	36,7%	-40,1%	-25,0%
Odra	16	256,2	1.929,8	427,1	42	33,3%	32,3%	-28,8%	-17,6%
Peščenica	35	759,7	5.741,8	107,0	54	-47,0%	4,3%	1,9%	1,9%
Podsused	21	325,6	2.452,4	547,0	62	61,5%	116,4%	81,1%	-12,7%
Remete	24	389,8	2.936,8	244,4	54	-31,4%	-18,1%	-36,8%	1,9%
Resnik	40	551,0	4.156,3	127,5	50	-4,8%	24,1%	-37,5%	3,1%
Rudeš	81	970,9	7.351,4	101,0	62	-19,8%	-1,1%	-12,9%	1,6%

Šašinovec	11	191,3	1.436,2	880,0	42	-26,7%	-65,9%	78,5%	61,5%
Šestine	36	497,5	3.938,1	687,4	54	-40,0%	-2,9%	9,3%	31,7%
Sesvete	26	274,2	2.721,7	413,5	32	4,0%	-62,8%	50,9%	-22,0%
Sesvete Novo	58	506,5	3.815,2	256,0	42	18,4%	-30,5%	103,2%	2,4%
Sesvetski Kraljevec	51	357,1	4.427,4	300,0	37	13,3%	-37,5%	-20,2%	-7,5%
Stenjevec	63	487,8	3.664,0	163,3	52	46,5%	-0,1%	-4,3,5%	-7,1%
Trešnjevka	106	1.408,4	10.570,5	102,8	65	-19,1%	34,7%	4,9%	5,7%
Trnje	51	769,2	5.828,2	105,8	62	-21,5%	-27,0%	23,0%	1,6%
Vrapče	86	694,7	5.238,4	126,0	62	-46,6%	8,2%	5,0%	10,7%
Vugrovec	19	219,2	1.647,3	593,0	37	46,2%	-36,3%	493,0%	-7,5%
Vurnovec	15	63,4	477,5	730,0	40	25,0%	-86,4%	292,5%	90,5%
Žitnjak	30	311,0	2.348,4	165,8	41	-40,0%	-3,2%	61,0%	-22,6%

Napomena: \* nema podataka za 2021. godinu.

Izvori: EIZ i MPG.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> od 1.408 eura, zabilježena je u katastarskoj općini Trešnjevka. Nakon nje slijede katastarska općina Centar s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 1.167 eura po m<sup>2</sup>, općina Rudeš s medijalnom cijenom od 971 euro po m<sup>2</sup> te općina Maksimir s cijenom od 923 eura po m<sup>2</sup>. U cjenovnu kategoriju od 600 do 800 eura po m<sup>2</sup> ulaze četiri katastarske općine: Trnje, Peščenica, Klara i Vrapče. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na istoku i jugu grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 311 (Mikulići i Žitnjak) do 588 eura (Granešina Nova). Najjeftinije kuće, po cijeni nižoj od 64 eura po m<sup>2</sup>, prodavane su u katastarskim općinama Dragonožec (55 eura po m<sup>2</sup>), Kupinečki Kraljevec (60 eura po m<sup>2</sup>) i Vurnovec (63 eura po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> niža od 200 eura zabilježena je i u katastarskim općinama Šašिनovec, Demerje, Gornji Stenjevec, Đurđekovec i Brezovica.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2022. godini zabilježen je u 12 katastarskih općina, dok njih 17 bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2022. ili 2021. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Granešina Nova, od 439,2 posto te zatim općini Markuševac, od 237,5 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Blato i Podsused s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 100 posto. U preostalih se 13 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 4,3 posto koliko je zabilježena u Peščenici do 74,8 posto u Demerju. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Vurnovec (-86,4 posto), Đurđekovec (-66,9 posto), Šašिनovec (-65,9 posto) i Sesvete (-62,8), a najmanji u katastarskim općinama Stenjevec (-0,1 posto) i Rudeš (-1,1 posto).

U 2022. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Gornji Stenjevec i Šašिनovec, i to medijalne veličine od 909 i 880 m<sup>2</sup>. Zatim slijede katastarske općine Vurnovec (730 m<sup>2</sup>), Šestine (685 m<sup>2</sup>), Demerje (621 m<sup>2</sup>), Vugrovec (593 m<sup>2</sup>), Podsused (547 m<sup>2</sup>) i Dragonožec (540 m<sup>2</sup>). U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 500 m<sup>2</sup> nalazi se 15 katastarskih općina. Izuzev katastarskih općina Centra, Remeta i Maksimira, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2022. godini prodavale su se u katastarskoj općini Čučerje (33 m<sup>2</sup>) i općini Rudeš (101 m<sup>2</sup>). U 13 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 101 do 200 m<sup>2</sup>. U usporedbi s 2021. godinom u 2022. godini se trgovalo većim kućama u 17 katastarskih općina. Pritom najveće povećanje medijalne veličine prodane obiteljske kuće zabilježeno je u Vugrovcu, i to sa 100 m<sup>2</sup> u 2021. na 593 m<sup>2</sup>

u 2022. godini te zatim u Vurnovcu, sa 186 m<sup>2</sup> u 2021. na 730 m<sup>2</sup> u 2022. godini. U preostalim se 18 katastarskih općina u 2022. godini trgovalo manjim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije. Tako je najveće smanjenje medijalne veličine obiteljske kuće zabilježeno u katastarskim općinama Čučerje (s 229 m<sup>2</sup> u 2021. na 33 m<sup>2</sup> u 2022.) i Đurđekovec (sa 601 m<sup>2</sup> u 2021. na 115 m<sup>2</sup> u 2022.).

Najstarije kuće, medijalne starosti 77 godina, prodavale su se u 2022. godini u katastarskoj općini Centar, iza koje slijede katastarska općina Trešnjevka u kojoj je medijalna starost prodanih obiteljskih iznosila 65 godine te općine Podsused, Trnje, Vrapče, Rudeš i Črnomerec, u kojima se trgovalo kućama medijalne starosti od 62 godine. Kućama medijalne starosti od 50 do 55 godina trgovalo se u 13 katastarskih općina: Gornji Stenjevec, Gornje Vrapče, Dubrava, Šestine, Peščenica, Maksimir, Remete, Gračani, Markuševac, Klara, Stenjevec, Čučerje i Resnik. Izuzev katastarske općine Demerje u kojoj se prošle godine trgovalo novosagrađenim kućama, najnovije kuće (medijalne starosti 32 godine) prodavale su se u katastarskoj općini Sesvete. U usporedbi s 2021. godinom u 2022. godini u 22 katastarske općine trgovalo se starijim, a u 12 katastarskih općina novijim kućama. Znatno novije kuće prodavane su se u katastarskim općinama Mikulići, Žitnjak i Sesvete. Tako se u Mikulićima medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje smanjila s 56 godina u 2021. na 42 godine starosti u 2022., u općini Žitnjak s 53 na 41 godinu starosti, a u Sesvetama s 41 na 32 godine starosti. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je u katastarskoj općinama Brezovica, gdje se 2021. godine trgovalo kućama medijalne starosti 11 godina, da bi se 2022. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 40 godinu. Zatim slijede općine Gornji Stenjevec i Vurnovec. U katastarskoj općini Gornji Stenjevec se medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje povećala se s 27 godina u 2021. na 55 godina starosti u 2022. godini, a u katastarskoj općini Vurnovec s 21 na 40 godina starosti.



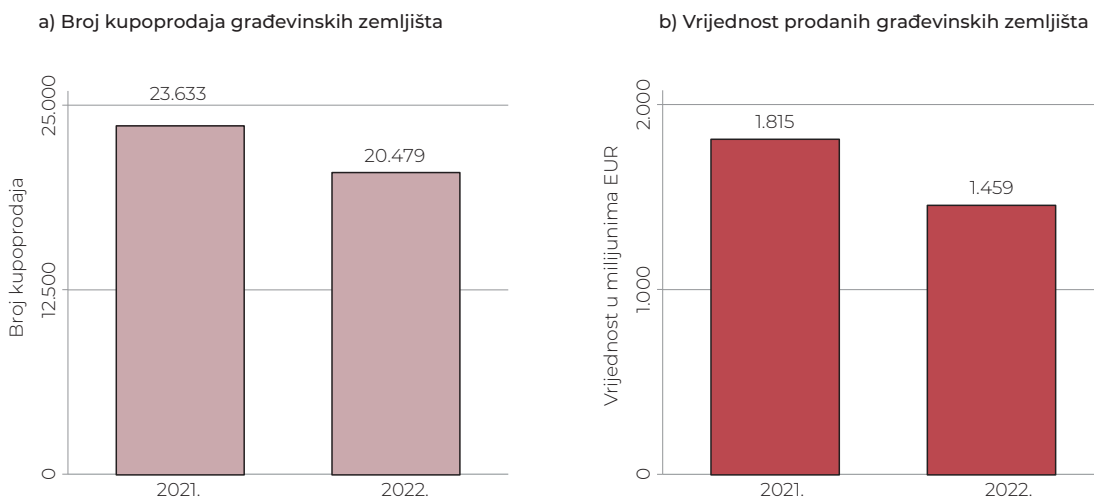
## 4. Pregled zemljišta

### 4.1. Građevinska zemljišta

#### 4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2022. godini ostvareno je 20.479 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini je ostvareno 13,4 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta bila je za 19,6 posto manja nego prethodne godine. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije smanjila se sa 76.799 eura po transakciji u 2021. godini na 71.244 eura u 2022. godini. U 2021. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,82 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.112 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,28 milijardi eura.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2022. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2022. godini iznosila 45 eura po m<sup>2</sup>, što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 45 eura po m<sup>2</sup> i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 45 eura po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2022. godini ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bila je manja nego prethodne godine, a iznosila je 1 euro po m<sup>2</sup>. S druge strane, cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu se povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 254 eura po m<sup>2</sup> što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 254 eura po m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta povećala se u odnosu na prethodnu godinu i u 2022. godini je iznosila je 253 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m<sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2022. godini

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	EUR	1	13	45	100	254	0,0%
	HRK	8	100	337	753	1.914	0,0%
Veličina u m <sup>2</sup>		27	241	619	1.189	4.097	0,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2022. godine iznosio je 619 m<sup>2</sup>, te je bio 0,5 posto veći nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta za koju je tijekom 2022. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 27 m<sup>2</sup> ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih građevinskih zemljišta veličina iznosila najmanje 4.097 m<sup>2</sup>.

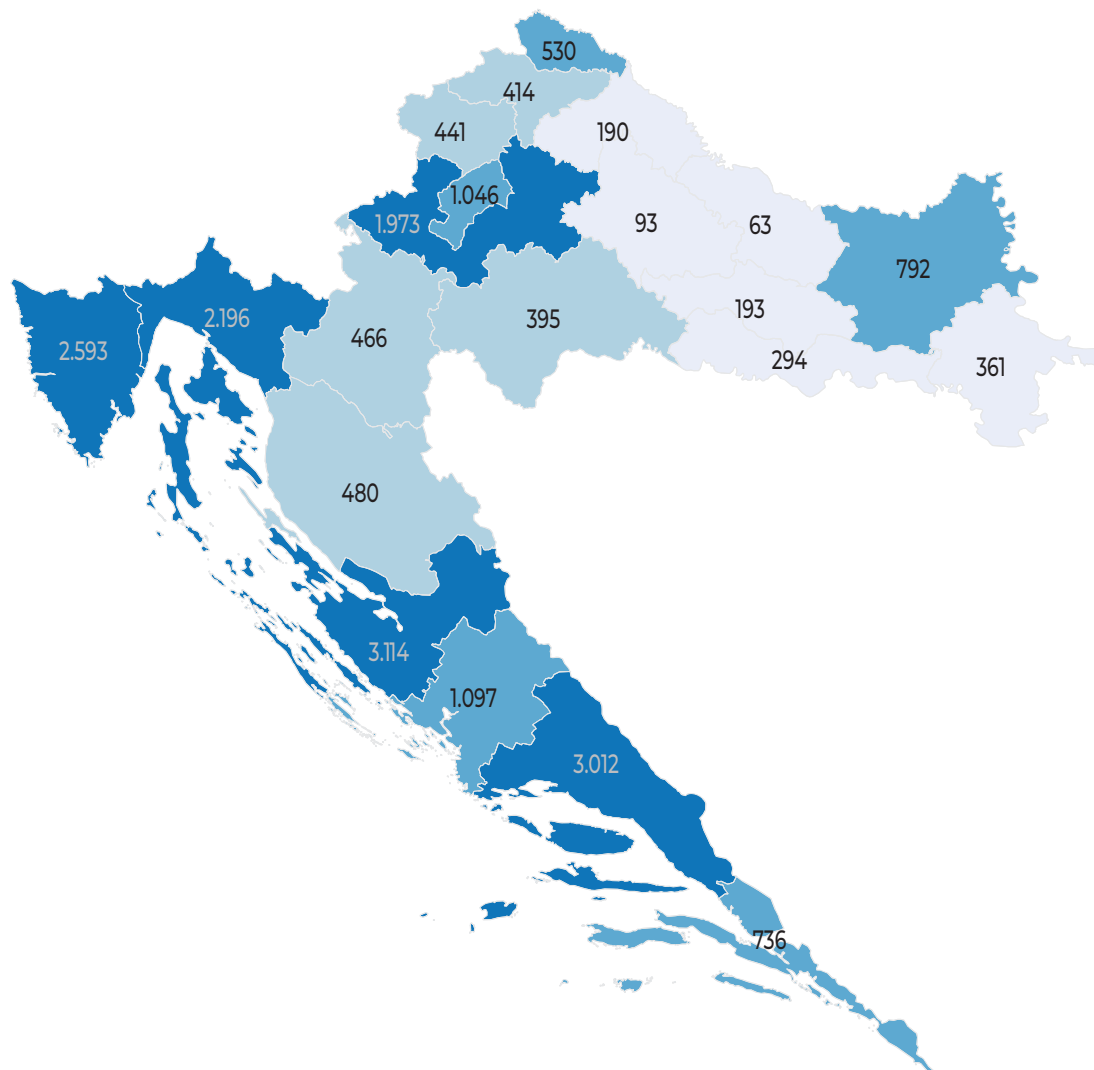
#### 4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. godini su Zadarska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini. Tako je u Zadarskoj županiji zabilježeno 3.114 kupoprodaja, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 3.012, u Istarskoj 2.593, u Primorsko-goranskoj županiji 2.196, a u Zagrebačkoj županiji 1.973 kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. godini. Udio broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u navedenim županijama u ukupnom broju kupoprodaja se ipak smanjio u odnosu na prethodnu godinu. Tako je u navedenih pet županija u 2022. godini ostvareno 62,9 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj, dok je u 2021. godini taj postotak iznosio 64,5 posto. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 100, zabilježile su u 2022. godini Virovitičko-podravska županija u kojoj su ostvarene 63 transakcije i Bjelovarsko-bilogorska županija u kojoj je ostvareno 93 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 64,6 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 35,4 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

U 2022. godini većina je županija zabilježila međugodišnje smanjenje broja prodanih građevinskih zemljišta (tablica 4.2.). Godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Osječko-baranjska, Brodsko-posavska, Koprivničko-križevačka i Virovitičko-podravska županija. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta pritom je ostvaren u Osječko-baranjskoj županiji, u visini od 36,6 posto, odnosno s 580 kupoprodaja zabilježenih u 2021. godini na 792 kupoprodaje ostvarene u 2022. godini. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta veće od 20 posto zabilježile su Varaždinska, Krapinsko-zagorska, Bjelovarsko-bilogorska, Istarska, Primorsko-goranska i Šibensko-kninska županija.



Slika 4.2.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Podaci prikazani u tablici 4.2. ukazuju i na razlike u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Analiza podataka o broju kupoprodaja građevinskog zemljišta pokazuje kako se u gradovima sjedištima županija uglavnom ostvaruje manji broj kupoprodaja građevinskog zemljišta nego u ostatku županija. Jedino je u Koprivničko-križevačkoj i Brodsko-posavskoj županiji zabilježen veći broj kupoprodajnih transakcija u županijskom središtu nego u ostatku županije. Kao i u prethodnoj godini, najveća razlika u korist ostatka županije zabilježena je u Istarskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Pazinu, 2022. godine ostvareno svega 47 kupoprodaja građevinskog zemljišta, dok ostatak Istarske županije bilježi 2.546 kupoprodaja. Tako velika razlika u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije zabilježena je u 2022. godini i u

Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Splitu, 2022. godine ostvareno svega 295 kupoprodaja građevinskog zemljišta, dok ostatak Splitsko-dalmatinske županije bilježi 2.717 kupoprodaja.

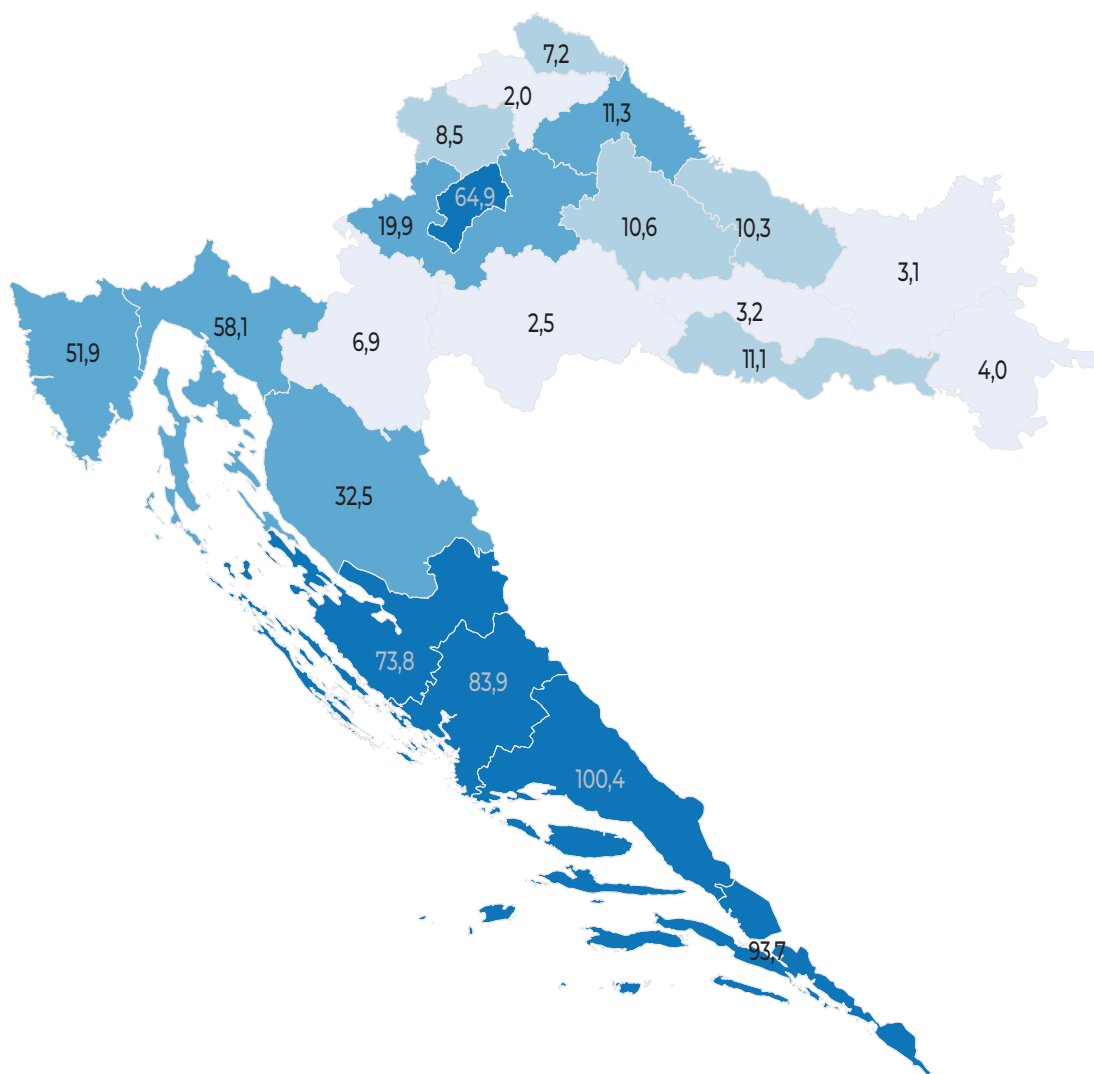
Međugodišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u Slavanskom Brodu, od 38,3 posto, u Pazinu, od 38,2 posto, Požegi, od 20 posto, u Krapini, od 10 posto, te u Dubrovniku, od 3,4 posto. S druge strane, usporedba podataka po županijskim središtima ukazuje da je najveće smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno u Varaždinu (-71,4 posto) i Vukovaru (-52,8 posto).

Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u eurima po m<sup>2</sup> po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostatku Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2022. godini je Splitsko-dalmatinska županija bila županija s najvišom medijalnom cijenom građevinskih zemljišta od 100,4 eura po m<sup>2</sup>. Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (93,7 eura po m<sup>2</sup>), Šibensko-kninska županija (83,9 eura po m<sup>2</sup>), Zadarska županija (73,8 eura po m<sup>2</sup>), Grad Zagreb (64,9 eura po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranska (58,1 eura po m<sup>2</sup>), Istarska (51,9 eura po m<sup>2</sup>) te Ličko-senjska županija (32,5 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> zabilježena je u Varaždinskoj županiji gdje je iznosila 2 eura po m<sup>2</sup> i Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 2,5 eura po m<sup>2</sup>. Manju medijalnu cijenu od 10 eura po m<sup>2</sup> zabilježile su još Krapinsko-zagorska, Međimurska, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Požeško-slavonska te Osječko-baranjska županija.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2022. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 16 županija, dok u 5 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježila je u 2022. godini Požeško-slavonska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta udvostručila. Osim u Požeško-slavonskoj županiji, međugodišnji rast cijena zabilježile su još Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Virovitičko-podravska, Međimurska, Koprivničko-križevačka, Dubrovačko-neretvanska, Šibensko-kninska, Ličko-senjska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Istarska, Krapinsko-zagorska, Zagrebačka županija i Grad Zagreb. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta, i to od 39,2 posto, zabilježeno je u Osječko-baranjskoj županiji.

I ovdje je zanimljivo ispitati razlike u ostvarenoj medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz tablice 4.2. može se uočiti kako je u većini županija, njih 15, slučaj da se na području grada sjedišta županije postiže znatno viša medijalna cijena po m<sup>2</sup> nego u ostatku županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni u korist grada administrativnog sjedišta županije zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u Dubrovniku iznosila 166,7 eura po m<sup>2</sup> dok je u ostatku Dubrovačko-neretvanske županije iznosila 74,8 eura po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u Splitu iznosila je 190,8 eura po m<sup>2</sup>, a u ostatku Splitsko-dalmatinske županije 99,9 eura po m<sup>2</sup>. Manja medijalna cijena građevinskog zemljišta u središtu županije nego u ostatku županije ostvarena je u Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj i Ličko-senjskoj županiji.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini



Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2022. godini po gradovima sjedištima županija, vidljivo je da 12 gradova županijskih sjedišta bilježi međugodišnji rast medijalne cijene. To su Rijeka, Split, Pazin, Bjelovar, Osijek, Varaždin, Čakovec, Vukovar, Virovitica, Karlovac, Šibenik i Požega. Pritom gradovi Bjelovar, Šibenik i Požega bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku njihovih županija. U Primorsko-goranskoj, Osječko-baranjskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj županiji medijalne cijene građevinskog zemljišta ostvaruju međugodišnji rast u gradovima sjedištima tih županija, ali istovremeno bilježe pad u području izvan grada sjedišta. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2022. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Krapina (-61,2 posto), Sisak (-39,0 posto), Gospić (-28,5 posto), Koprivnica (-27,0 posto), Slavonski Brod (-14,4 posto), Zadar (-10,9 posto) i Dubrovnik (-2,2 posto).

Tablica 4.2.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup>				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	1.085	1.046	-3,6%	62,1	466,9	64,9	488,8	4,5%
Primorsko-goranska	2.828	2.196	-22,3%	58,5	440,0	58,1	437,6	-0,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	2.511	1.983	-21,0%	57,6	433,0	57,0	429,8	-1,0%
Rijeka	317	213	-32,8%	59,4	447,3	62,0	467,5	4,4%
Splitsko-dalmatinska	3.161	3.012	-4,7%	92,5	696,2	100,4	756,6	8,5%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.821	2.717	-3,7%	89,6	674,2	99,9	752,7	11,5%
Split	340	295	-13,2%	171,8	1.292,6	190,8	1.437,3	11,1%
Istarska	3.338	2.593	-22,3%	49,4	371,4	51,9	391,4	5,1%
Istarska (bez Pazina)	3.304	2.546	-22,9%	49,8	374,8	53,9	405,9	8,2%
Pazin	34	47	38,2%	23,6	177,5	25,1	189,0	6,4%
Koprivničko-križevačka	177	190	7,3%	8,9	67,1	11,3	85,5	27,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	57	85	49,1%	14,0	105,0	13,9	104,6	-0,7%
Koprivnica	120	105	-12,5%	6,3	47,5	4,6	34,7	-27,0%
Bjelovarsko-bilogorska	124	93	-25,0%	6,3	47,2	10,6	79,8	68,3%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	67	50	-25,4%	5,0	37,5	6,0	45,3	20,0%
Bjelovar	57	43	-24,6%	18,9	142,3	30,1	226,8	59,3%
Osječko-baranjska	580	792	36,6%	5,1	38,1	3,1	23,0	-39,2%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	427	631	47,8%	2,7	20,5	1,5	11,6	-44,4%
Osijek	153	161	5,2%	35,4	266,6	55,7	419,5	57,3%
Zagrebačka	2.105	1.973	-6,3%	19,8	148,9	19,9	149,6	0,5%
Sisačko-moslavačka	422	395	-6,4%	1,7	12,6	2,5	19,1	47,1%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	329	315	-4,3%	1,2	8,9	1,9	14,5	58,3%

Sisak	93	80	-14,0%	10,5	79,1	6,4	47,9	-39,0%
Varaždinska	642	414	-35,5%	3,1	23,3	2,0	15,1	-35,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	586	398	-32,1%	2,3	17,5	1,7	12,9	-26,1%
Varaždin	56	16	-71,4%	25,6	192,5	29,5	222,4	15,2%
Zadarska	3.811	3.114	-18,3%	68,1	512,1	73,8	556,1	8,4%
Zadarska (bez Zadra)	2.916	2.501	-14,2%	59,4	446,6	69,1	520,8	16,3%
Zadar	895	613	-31,5%	112,5	846,3	100,2	755,1	-10,9%
Međimurska	627	530	-15,5%	5,5	41,5	7,2	54,5	30,9%
Međimurska (bez Čakovca)	468	405	-13,5%	3,8	28,4	4,3	32,6	13,2%
Čakovec	159	125	-21,4%	29,0	218,6	29,4	221,4	1,4%
Vukovarsko-srijemska	362	361	-0,3%	5,1	38,2	4,0	30,0	-21,6%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	273	319	16,8%	4,0	29,9	3,3	24,6	-17,5%
Vukovar	89	42	-52,8%	10,3	77,6	12,5	94,2	21,4%
Virovitičko-podravsk	59	63	6,8%	7,4	55,7	10,3	77,2	39,2%
Virovitičko-podravsk (bez Virovitice)	25	33	32,0%	3,8	28,3	5,7	42,7	50,0%
Virovitica	34	30	-11,8%	13,4	100,5	13,8	104,0	3,0%
Karlovačka	471	466	-1,1%	4,7	35,3	6,9	52,0	46,8%
Karlovačka (bez Karlovca)	327	346	5,8%	3,4	25,7	6,2	46,9	82,4%
Karlovac	144	120	-16,7%	9,0	68,0	9,5	71,5	5,6%
Brodsko-posavska	265	294	10,9%	12,2	91,5	11,1	83,3	-9,0%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	137	117	-14,6%	5,8	43,8	6,0	44,8	3,4%
Slavonski Brod	128	177	38,3%	20,1	150,9	17,2	129,5	-14,4%
Šibensko-kninska	1.387	1.097	-20,9%	73,5	553,2	83,9	632,5	14,1%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	993	755	-24,0%	79,8	600,6	80,5	606,3	0,9%
Šibenik	394	342	-13,2%	57,9	435,5	87,6	660,3	51,3%
Krapinsko-zagorska	613	441	-28,1%	8,3	62,6	8,5	64,4	2,4%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	523	342	-34,6%	7,4	55,9	9,5	71,6	28,4%
Krapina	90	99	10,0%	17,0	128,0	6,6	50,0	-61,2%
Dubrovačko-neretvanska	873	736	-15,7%	77,1	580,0	93,7	705,9	21,5%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	725	583	-19,6%	70,1	527,2	74,8	563,6	6,7%
Dubrovnik	148	153	3,4%	170,4	1.282,4	166,7	1.255,8	-2,2%
Požeško-slavonska	221	193	-12,7%	1,6	12,4	3,2	24,2	100,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	166	127	-23,5%	1,3	9,6	1,8	13,9	38,5%
Požega	55	66	20,0%	8,2	61,7	13,6	102,2	65,9%
Ličko-senjska	482	480	-0,4%	29,1	218,8	32,5	245,2	11,7%
Ličko-senjska (bez Gospića)	421	434	3,1%	38,9	292,4	33,6	253,0	-13,6%
Gospić	61	46	-24,6%	14,4	108,5	10,3	77,7	-28,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5.

percentilu su bila u Sisačko-moslavačkoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m<sup>2</sup> i manje. Cijenu manju od 0,5 eura po m<sup>2</sup> u 5. percentilu zabilježile su još i Varaždinska (0,2 eura po m<sup>2</sup>), Karlovačka (0,3 eura po m<sup>2</sup>), Međimurska (0,3 eura po m<sup>2</sup>), Osječko-baranjska (0,3 eura po m<sup>2</sup>), Koprivničko-križevačka (0,3 eura po m<sup>2</sup>) i Požeško-slavonska županija (0,4 eura po m<sup>2</sup>). Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zadarskoj županiji (12,4 eura po m<sup>2</sup>), Splitsko-dalmatinskoj županiji (10,0 eura po m<sup>2</sup>), Istarskoj županiji (9,4 eura po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranskoj županiji (8,7 eura po m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (8,4 eura po m<sup>2</sup>), te Šibensko-kninskoj županiji (7,3 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (20,8 eura po m<sup>2</sup>), Varaždinskoj (28,5 eura po m<sup>2</sup>), te Požeško-slavonskoj županiji (37,8 eura po m<sup>2</sup>).

Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

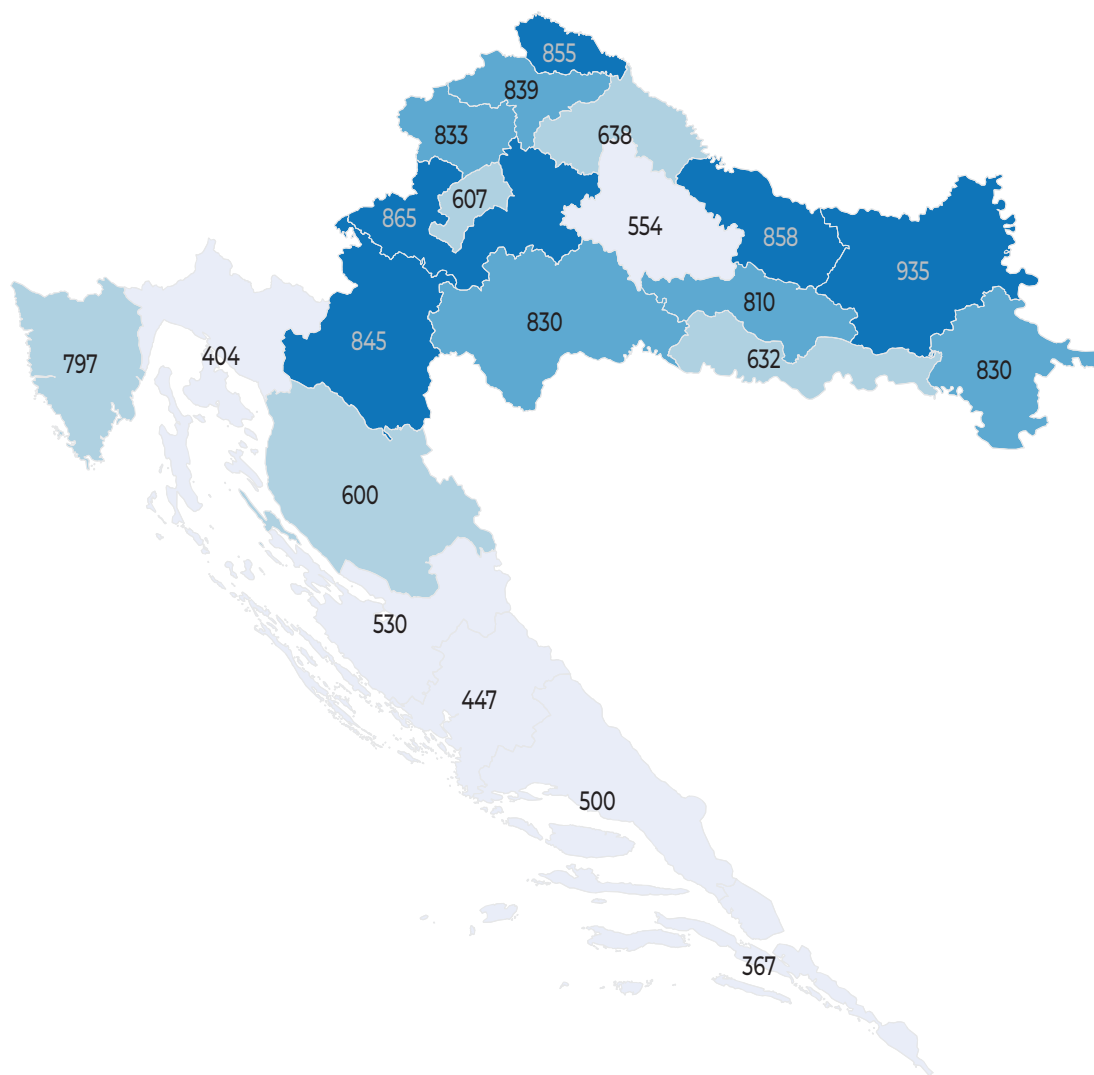
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	6,7	27,2	64,9	121,4	351,4	4,6%
Primorsko-goranska	8,7	29,7	58,1	101,7	252,4	-0,7%
Splitsko-dalmatinska	10,0	49,8	100,4	188,7	443,1	8,5%
Istarska	9,4	27,5	51,9	94,8	212,0	5,1%
Koprivničko-križevačka	0,3	2,5	11,3	29,3	67,0	27,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,6	5,0	10,6	29,6	168,1	68,3%
Osječko-baranjska	0,3	0,7	3,1	13,2	95,8	-39,2%
Zagrebačka	1,5	7,0	19,9	39,1	102,8	0,5%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,7	2,5	6,6	20,8	47,1%
Varaždinska	0,2	0,7	2,0	8,8	28,5	-35,5%
Zadarska	12,4	40,0	73,8	120,3	275,7	8,4%
Međimurska	0,3	1,8	7,2	19,5	69,1	30,9%
Vukovarsko-srijemska	0,6	1,3	4,0	8,6	52,6	-21,6%
Virovitičko-podravska	2,0	5,3	10,3	19,2	62,4	39,2%
Karlovačka	0,3	2,5	6,9	17,0	49,4	46,8%
Brodsko-posavska	1,1	4,6	11,1	21,8	53,6	-9,0%
Šibensko-kninska	7,3	39,3	83,9	130,0	255,2	14,1%
Krapinsko-zagorska	0,9	3,9	8,5	17,3	40,3	2,4%
Dubrovačko-neretvanska	8,4	40,0	93,7	156,7	422,1	21,5%
Požeško-slavonska	0,4	1,1	3,2	8,5	37,8	100,0%
Ličko-senjska	3,2	11,8	32,5	81,9	151,9	11,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Kao i prethodne godine, najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (443,1 eura po m<sup>2</sup>). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2022. godini i Dubrovačko-neretvanska županija (422,1 eura po m<sup>2</sup>), Grad Zagreb (351,4 eura po m<sup>2</sup>), Zadarska

županija (275,7 eura po m<sup>2</sup>), Šibensko-kninska županija (255,2 eura po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranska županija (252,4 eura po m<sup>2</sup>) i Istarska županija (212,0 eura po m<sup>2</sup>). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 433,1 eura 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 20,7 eura po m<sup>2</sup>.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m<sup>2</sup> zabilježile su sve županije osim Šibensko-kninske, Primorsko-

goranske i Dubrovačko-neretvanske županije. Pri tome je najveću medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježila Osječko-baranjska županija gdje je iznosila 935 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila, kao i u prethodnoj godini, u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 12 m<sup>2</sup> ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Virovitičko-podravskoj županiji i to veličine do 184 m<sup>2</sup>. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i to veličine od 1.975 m<sup>2</sup>. Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Osječko-baranjskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 9.687 m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Osječko-baranjskoj županiji, gdje je iznosila 9.619 kvadratnih metara, a najmanja u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 1.975 kvadratnih metara.

Tablica 4.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	16	246	607	1.193	3.579	5,9%
Primorsko-goranska	12	92	404	923	2.481	13,5%
Splitsko-dalmatinska	19	146	500	937	3.421	1,2%
Istarska	34	447	797	1.318	3.410	0,5%
Koprivničko-križevačka	35	278	638	1.480	4.739	-9,8%
Bjelovarsko-bilogorska	60	334	554	788	1.975	-15,4%
Osječko-baranjska	68	397	935	2.666	9.687	21,7%
Zagrebačka	65	486	865	1.701	6.286	-8,2%
Sisačko-moslavačka	73	471	830	1.898	7.438	-22,8%
Varaždinska	87	417	839	1.604	4.712	-4,9%
Zadarska	30	245	530	937	2.628	1,0%
Međimurska	60	361	855	1.873	6.002	-10,2%
Vukovarsko-srijemska	88	481	830	2.501	8.693	23,9%
Virovitičko-podravska	184	480	859	1.322	3.903	-9,2%
Karlovačka	65	423	845	1.403	4.129	-6,9%
Brodsko-posavska	49	378	633	1.228	5.537	-3,6%
Šibensko-kninska	15	125	447	839	2.500	1,1%
Krapinsko-zagorska	76	334	833	1.765	4.730	-32,1%
Dubrovačko-neretvanska	14	100	367	722	2.277	0,2%
Požeško-slavonska	88	468	810	1.676	4.853	-31,0%
Ličko-senjska	32	193	600	1.225	7.331	5,1%

Izvori: EIZ i MPGI.



U usporedbi s prethodnom godinom, u 10 su se županija 2022. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Vukovarsko-srijemska županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2022. godini bila 23,9 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Vukovarsko-srijemske županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i županije Osječko-baranjska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska, Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, Zadarska, Istarska, Dubrovačko-neretvanska i Grad Zagreb. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Krapinsko-zagorska županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2022. godini manja za 32,1 posto nego u prethodnoj godini.

#### 4.1.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.5. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> na razini velikih gradova. Najveći broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvareno 1.046 kupoprodaja. Zatim slijedi Zadar s 613 kupoprodaja građevinskog zemljišta, Šibenik s 342, Kaštela s 332 i Samobor s 328 kupoprodaje. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježili su Krapina, Sisak, Vinkovci, Požega, Pazin, Gospić, Bjelovar, Vukovar, Virovitica i Varaždin.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2022. godini broj prodanih građevinskih zemljišta povećao u 8 velikih gradova. To su Slavonski Brod (38,3 posto), Pazin (38,2 posto), Požega (20,0 posto), Velika Gorica (19,2 posto), Samobor (11,6 posto), Krapina (10,0 posto), Osijek (5,2 posto) i Dubrovnik (3,4 posto). S druge strane, međugodišnje smanjenje broja prodanog građevinskog zemljišta veće od 50 posto zabilježeno je u Puli (-50,2 posto), Vukovaru (-52,8 posto) i Varaždinu (-71,4 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene građevinskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2022. godinu najvišu medijalnu cijenu zabilježili Split (191 euro po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (167 eura po m<sup>2</sup>) i Zadar (100 eura po m<sup>2</sup>). S druge strane, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta manju od 10 eura po m<sup>2</sup> zabilježili su Koprivnica, Sisak, Krapina i Karlovac.

U 2022. godini je 16 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene. To su Požega, Bjelovar, Osijek, Šibenik, Kaštela, Vinkovci, Vukovar, Varaždin, Split, Velika Gorica, Pazin, Karlovac, Grad Zagreb, Rijeka, Virovitica i Čakovec. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Požega gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 65,4 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Krapini gdje je medijalna cijena bila za 61,0 posto manja nego prethodne godine.

Tablica 4.5.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	1.085	1.046	-3,6%	62	467	65	489	4,6%
Rijeka	317	213	-32,8%	59	447	62	467	4,4%
Kaštela	416	332	-20,2%	79	594	98	735	23,6%
Split	340	295	-13,2%	172	1.293	191	1.437	11,1%
Pazin	34	47	38,2%	24	177	25	189	6,3%
Pula	245	122	-50,2%	85	638	56	655	-34,3%
Koprivnica	120	105	-12,5%	6	48	5	35	-27,0%
Bjelovar	57	43	-24,6%	19	142	30	227	59,2%
Osijek	153	161	5,2%	35	267	56	419	57,1%
Samobor	294	328	11,6%	32	240	30	227	-5,6%
Velika Gorica	245	292	19,2%	18	136	20	151	10,9%
Sisak	93	80	-14,0%	11	79	6	48	-39,4%
Varaždin	56	16	-71,4%	26	193	30	222	15,4%
Zadar	895	613	-31,5%	112	846	100	755	-10,9%
Čakovec	159	125	-21,4%	29	219	29	221	1,1%
Vukovar	89	42	-52,8%	10	78	12	94	21,2%
Vinkovci	95	67	-29,5%	11	80	13	99	23,5%
Virovitica	34	30	-11,8%	13	101	14	104	3,3%
Karlovac	144	120	-16,7%	9	68	9	71	5,0%
Slavonski Brod	128	177	38,3%	20	151	17	130	-14,3%
Šibenik	394	342	-13,2%	58	436	88	660	51,4%
Krapina	90	99	10,0%	17	128	7	50	-61,0%
Dubrovnik	148	153	3,4%	170	1.282	167	1.256	-2,2%
Požega	55	66	20,0%	8	62	14	102	65,4%
Gospić	61	46	-24,6%	14	109	10	78	-28,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7	27	65	121	351	4,6%
Rijeka	7	40	62	99	383	4,4%
Kaštela	25	70	98	140	300	23,6%
Split	25	69	191	379	718	11,1%
Pazin	4	15	25	36	50	6,3%
Pula-Pola	1	5	56	123	160	-34,3%
Koprivnica	0	1	5	29	77	-27,0%
Bjelovar	3	9	30	58	194	59,2%
Osijek	3	12	56	96	202	57,1%
Samobor	8	23	30	43	129	-5,6%
Velika Gorica	2	8	20	51	120	10,9%
Sisak	0	2	6	18	34	-39,4%
Varaždin	9	27	30	58	115	15,4%
Zadar	15	56	100	183	368	-10,9%
Čakovec	1	19	29	58	100	1,1%
Vukovar	2	5	12	28	66	21,2%
Vinkovci	3	6	13	48	103	23,5%
Virovitica	3	10	14	44	75	3,3%
Karlovac	0	4	9	21	60	5,0%
Slavonski Brod	1	9	17	29	67	-14,3%
Šibenik	7	43	88	127	338	51,4%
Krapina	1	3	7	13	70	-61,0%
Dubrovnik	41	104	167	306	796	-2,2%
Požega	1	3	14	23	57	65,4%
Gospić	4	5	10	17	33	-28,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po velikim gradovima za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Puli, Čakovcu, Slavonskom Brodu, Krapini, Požegi, Koprivnici, Sisku i Karlovcu u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 1 euro po m<sup>2</sup> i manje. Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Dubrovniku, Kaštelima, Splitu i Zadru.

Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovniku (796 eura po m<sup>2</sup>). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2022. godini veliki gradovi: Split, Rijeka, Zadar, Grad Zagreb, Šibenik, Kaštela i Osijek. Najmanje skupa građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Gospiću i Sisku. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovniku gdje je iznosila 755 eura 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 Gospiću gdje je iznosila 29 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> po velikim gradovima za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 1.000 m<sup>2</sup> zabilježili su Pazin i Samobor. Pri tome je medijalna veličina građevinskog zemljišta u Pazinu iznosila 1.364 m<sup>2</sup>, a u Samoboru 1.057 m<sup>2</sup>. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog građevinskog zemljišta između 501 i 1.000 m<sup>2</sup> zabilježili su i gradovi: Koprivnica, Virovitica, Velika Gorica, Požega, Čakovec, Karlovac, Varaždin, Krapina, Grad Zagreb, Kaštela, Sisak, Vukovar, Gospić, Bjelovar, Vinkovci, Slavonski Brod i Pula. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježila je Rijeka i iznosila je 120 m<sup>2</sup>.

U usporedbi s prethodnom godinom, u sedam su se velikih gradova 2022. godine prodavala građevinska zemljišta veće medijalne površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Pazin u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2022. godini bila 164,6 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Pazina, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježili su i Samobor, Split, Dubrovnik, Vukovar, Koprivnica i Grad Zagreb. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Gospić u kojem je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2022. godini manja za 34 posto nego u prethodnoj godini.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila u Šibeniku, Dubrovniku, Rijeci i Puli. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Virovitici, Velikoj Gorici i Vukovaru. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Puli i to veličine od 991 m<sup>2</sup>. Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Čakovcu gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 10.092 m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Čakovcu, gdje je iznosila 10.078 kvadratnih metara, a najmanja u Puli gdje je ta razlika iznosila 990 kvadratnih metara.

Tablica 4.7.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	16	246	607	1.193	3.579	5,9%
Rijeka	3	27	120	532	1.734	-1,6%
Kaštela	16	190	590	963	3.421	-6,7%
Split	10	61	335	980	3.705	54,0%
Pazin	30	691	1.364	2.155	5.746	164,6%
Pula-Pola	1	50	503	779	991	-6,7%
Koprivnica	46	433	875	2.292	5.144	7,6%
Bjelovar	33	181	534	764	2.820	-31,2%
Osijek	22	130	393	808	5.287	-13,6%
Samobor	37	477	1.057	1.805	6.041	54,1%
Velika Gorica	184	478	829	1.747	6.039	-8,8%
Sisak	46	310	590	1.116	6.638	-17,9%
Varaždin	54	587	690	1.487	7.763	-20,0%
Zadar	24	140	429	804	2.335	-22,5%
Čakovec	14	285	726	1.902	10.092	-5,5%
Vukovar	179	319	586	1.150	5.926	16,3%
Vinkovci	73	314	530	890	6.925	-1,5%
Virovitica	208	568	854	1.582	4.931	-9,0%
Karlovac	47	264	713	1.442	3.509	-29,6%
Slavonski Brod	45	361	527	894	3.020	-7,3%
Šibenik	7	57	229	649	2.005	-29,5%
Krapina	76	230	677	1.240	4.880	-33,5%
Dubrovnik	5	46	268	708	3.513	19,6%
Požega	49	445	740	1.224	4.254	-3,5%
Gospić	47	278	535	1.338	5.025	-34,0%

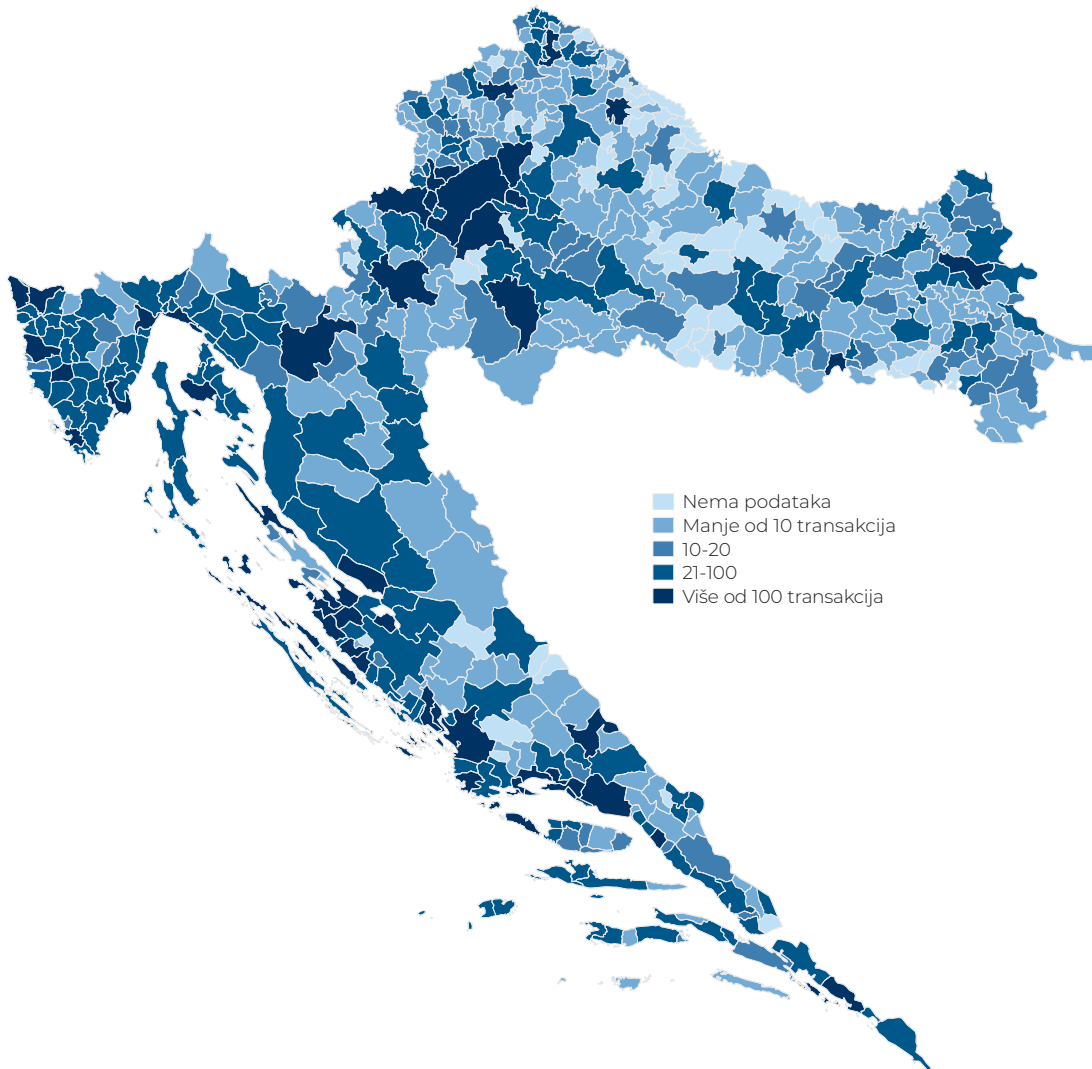
Izvor: EIZ i MPGI.

#### 4.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini prikazan je na slici 4.5. 100 i više kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarilo je 56 JLS-ova. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.046 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba, slijedi Zadar s 613 kupoprodaja. To su ujedno i JLS-ovi koji su zabilježili najveći broj kupoprodaja građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama. Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. JLS-ova, njih 201 ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 62

JLS-a podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta za 2022. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini

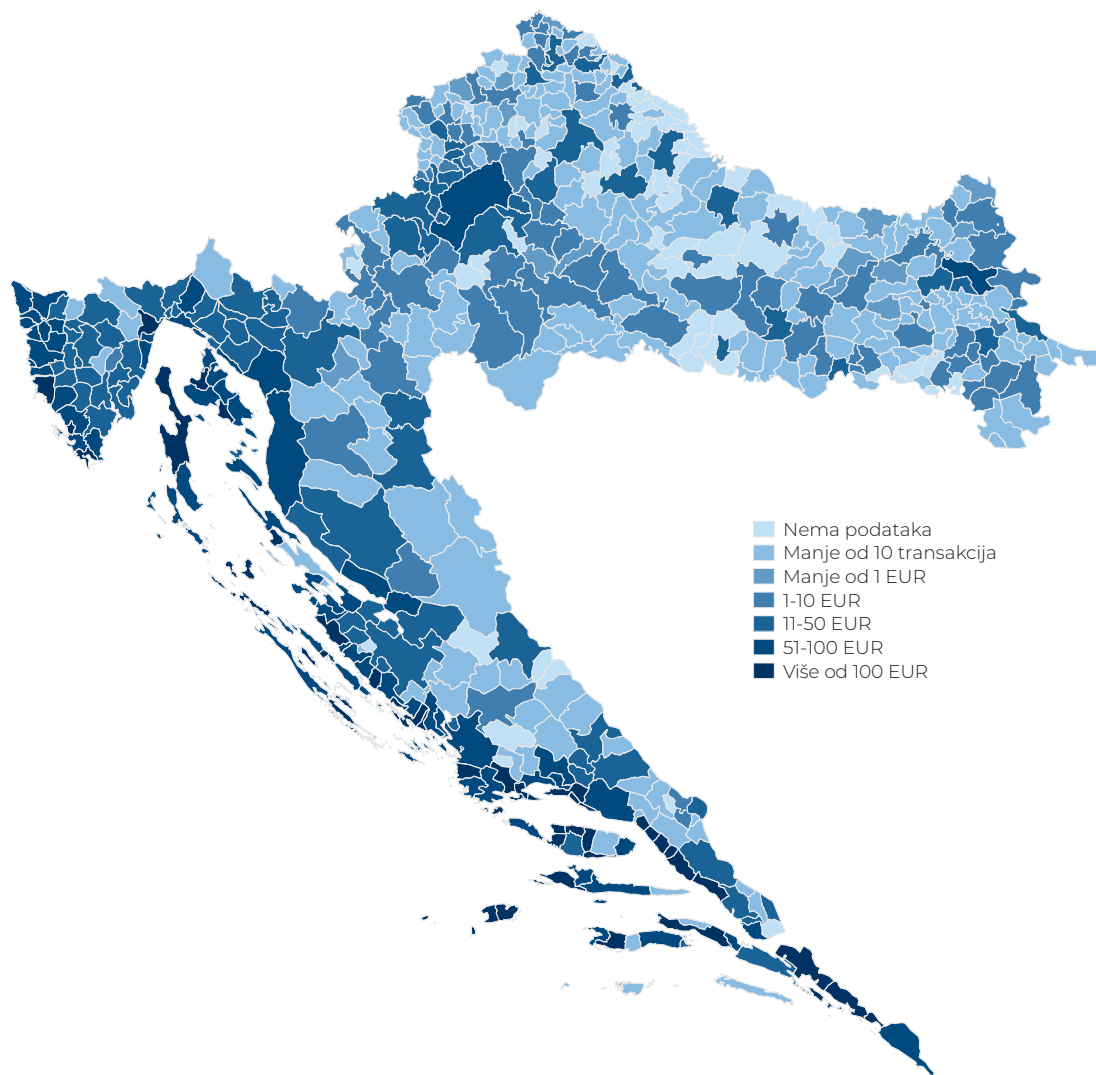


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6. prikazuje medijalne cijene prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali u 2022. godini više od 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 100 eura po m<sup>2</sup> zabilježilo je 38 JLS-ova, a nalaze se obalnim županijama i to u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 51 do 100 eura po m<sup>2</sup> zabilježilo je, pored Grada Zagreba, 69 JLS-ova, a koje se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 eura po

m<sup>2</sup> zabilježene su u 90 JLS-a, pri čemu je najniža medijalna cijena zabilježena u Feričancima i Donjoj Motičini u Osječko-baranjskoj županiji gdje je iznosila manje od 1 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini

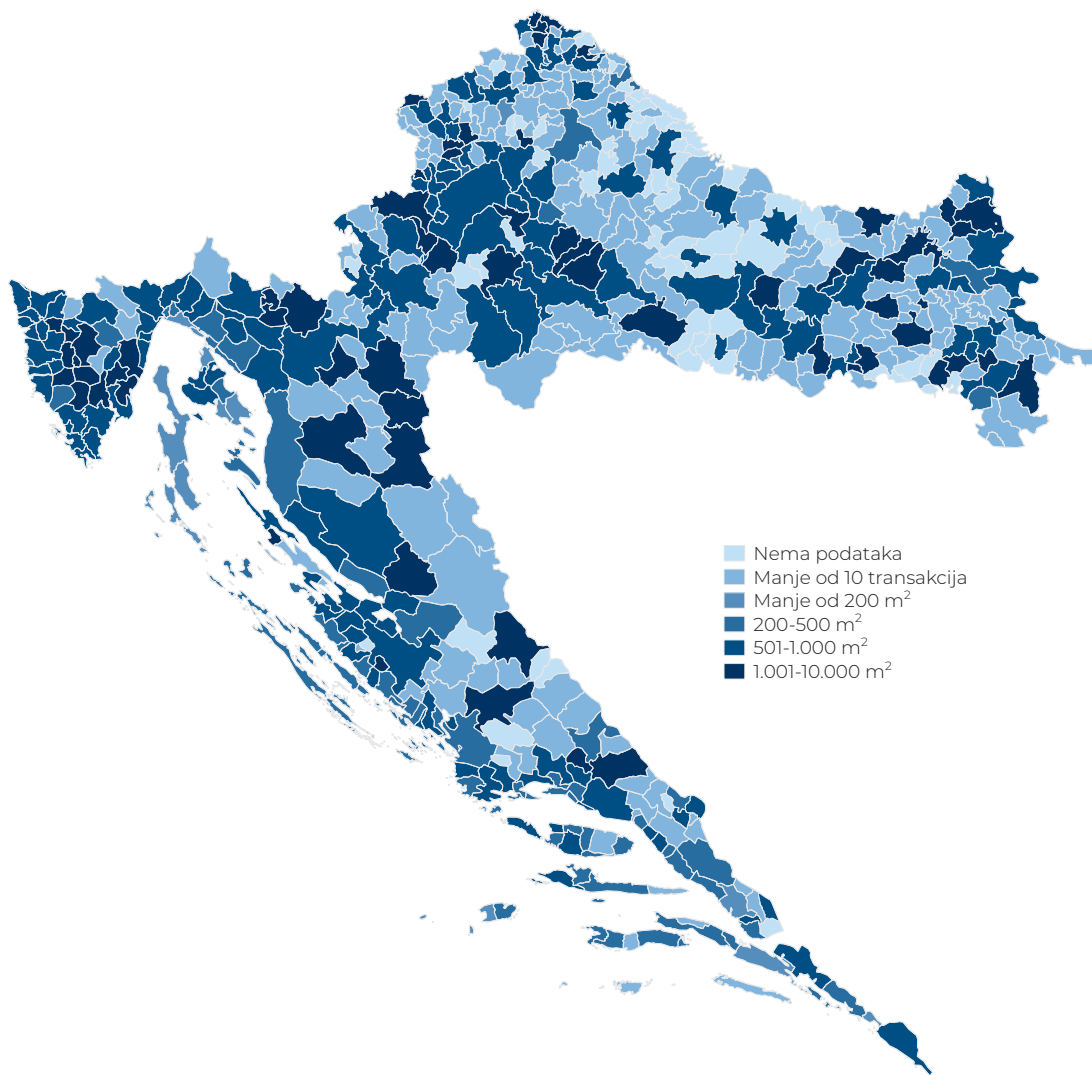


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one JLS-ove koji su zabilježili 10 i više kupoprodajnih transakcija, te za koje su dostupni potrebni podaci. U 2022. godini nijedan JLS nije zabilježio medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 66 JLS-a medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Ti se JLS-ovi nalaze u Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-

kninskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježena je u 2022. godini u Komiži u Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 21 kvadratni metar.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

#### 4.1.5. Zagreb

Tablica 4.8. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima,



podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja, njih 64, zabilježen je u katastarskoj općini Sesevski Kraljevec. Iza nje, slijede katastarske općine Blato s 59 kupoprodaja, Klara s 56 kupoprodaja, Granešina Nova s 50 transakcija. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Brezovica, Resnik, Dubrava, Gornji Stenjevec, Sesevete Novo, Gornje Vrapče, Rudeš, Šestine, Markuševac, Odra, Trešnjevka, Lučko, Mikulići, Podsused, Remete, Šašinovec, Čučerje, Vrapče i Jakuševac Novi. S druge strane, katastarske općine Centar, Horvati i Trpuci imale su 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2022. godini.

Za razliku od prethodne godine kad nijedna katastarska općina nije zabilježila porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta, u 2022. godini je 15 katastarskih općina zabilježilo godišnji rast. Tako su godišnji rast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile Vrapče (69,2 posto), Trešnjevka (68,8 posto), Rudeš (57,9 posto), Šestine (50,0 posto), Gornji Stenjevec (40,7 posto), Sesevete Novo (31,0 posto), Šašinovec (26,3 posto), Sesevski Kraljevec (25,5 posto), Jakuševac Novi (25,0 posto), Podsused (18,2 posto), Dragonožec (16,7 posto), Blato (15,7 posto), Sesevete (9,1 posto), Kupinečki Kraljevec (7,1 posto), Brezovica (2,3 posto). Broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu ostao je nepromijenjen u katastarskim općinama Gornje Vrapče i Markuševac. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u katastarskim općinama Trnje (-73,2 posto), Žitnjak (-72,5 posto) i Vurnovec (-60,6 posto). Osim toga, godišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježile su i katastarske općine Lučko, Klara, Odranski Obrež, Horvati, Dubrava, Mikulići, Resnik, Remete, Čučerje, Granešina Nova, Stenjevec, Odra i Gračani.

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2022. godini katastarska općina Centar u kojoj je medijalna cijena iznosila 738,7 eura po m<sup>2</sup>. Iza nje slijede katastarska općina Trešnjevka s cijenom od 350,0 eura po m<sup>2</sup>, Trnje s cijenom od 318,7 eura po m<sup>2</sup>, te Stenjevec s cijenom od 305,0 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu iznad 100 eura po m<sup>2</sup> zabilježile su i katastarske općine: Jakuševac Novi, Vrapče, Remete, Rudeš, Žitnjak, Šestine, Sesevete Novo, Dubrava i Klara. S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2022. godini u katastarskim općinama: Čučerje, Markuševac, Dragonožec, Horvati, Kupinečki Kraljevec, Vugrovec, Trpuci i Vurnovec gdje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 20 eura po m<sup>2</sup>.

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježilo je u 2022. godini 19 katastarskih općina i to: Vrapče, Stenjevec, Trnje, Gornje Vrapče, Kupinečki Kraljevec, Dragonožec, Sesvete Novo, Čučerje, Odra, Lučko, Žitnjak, Mikulići, Resnik, Remete, Podsused, Jakuševac Novi, Sesevski Kraljevec, Blato, Odranski Obrež. S druge strane, godišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine: Gornji Stenjevec, Brezovica, Šašincevec, Klara, Šestine, Trešnjevka, Granešina Nova, Dubrava, Sesvete, Horvati, Markuševac, Gračani, Rudeš i Vurnovec.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2022. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveće medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Lučko (1.472 m<sup>2</sup>), Kupinečki Kraljevec (1.395 m<sup>2</sup>), Podsused (1.172 m<sup>2</sup>), Trpuci (1.112 m<sup>2</sup>), Dragonožec (1.037 m<sup>2</sup>) u kojima je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila veća od 1.000 m<sup>2</sup>. S druge strane najmanje medijalne površine zabilježile su katastarske općine Rudeš (9 m<sup>2</sup>), Trešnjevka (11 m<sup>2</sup>) i Jakuševac Novi (33 m<sup>2</sup>). Ukupno je 15 katastarskih općina ostvarilo međugodišnji rast površine prodanog građevinskog zemljišta u 2022. godini. To su katastarske općine: Stenjevec, Blato, Podsused, Lučko, Kupinečki Kraljevec, Sesvete, Granešina Nova, Remete, Vurnovec, Sesevski Kraljevec, Odranski Obrež, Odra, Žitnjak, Šašincevec i Mikulići. Međugodišnje smanjenje površina prodanog građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama: Čučerje, Brezovica, Gornji Stenjevec, Resnik, Horvati, Šestine, Dragonožec, Dubrava, Gračani, Trnje, Markuševac, Gornje Vrapče, Klara, Sesvete Novo, Vrapče, Jakuševac Novi, Trešnjevka i Rudeš.

Tablica 4.8.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena		Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene EUR	Godišnja stopa promjene veličine
		EUR	HRK				
Blato	59	92,0	690,8	942,0	15,7%	5,4%	159,5%
Brezovica	45	41,0	308,8	759,0	2,3%	-4,0%	-7,8%
Centar	10	738,7	5.577,3	249,5	*	*	*
Čučerje	22	19,6	147,4	347,0	-18,5%	55,2%	-1,7%
Čučerje Novo	16	30,7	231,3	798,5	*	*	*
Dragonožec	14	15,8	118,8	1.037,0	16,7%	64,6%	-19,9%
Dubrava	39	104,9	789,8	360,0	-13,3%	-23,3%	-20,0%
Gornje Vrapče	33	69,6	524,0	351,0	0,0%	76,4%	-37,8%
Gornji Stenjevec	38	40,3	303,5	824,5	40,7%	-0,8%	-8,4%
Gračani	13	79,2	595,7	379,0	-45,8%	-39,6%	-21,5%
Granešina Nova	50	21,4	161,1	770,0	-19,4%	-21,6%	26,0%
Horvati	10	15,5	117,0	947,0	-9,1%	-27,8%	-12,2%
Jakuševec	20	190,1	1.436,9	32,9	25,0%	10,4%	-93,7%
Klara	56	101,9	769,9	308,9	-6,7%	-7,0%	-38,3%
Kupinečki Kraljevec	15	13,7	103,0	1.395,0	7,1%	69,6%	76,4%
Lučko	26	67,9	509,9	1.472,0	-3,7%	35,7%	79,7%
Markuševec	28	16,2	121,6	262,0	0,0%	-32,5%	-31,6%
Mikulići	26	71,7	539,8	642,9	-13,3%	21,3%	6,6%
Odra	28	72,2	543,7	852,8	-34,9%	45,1%	18,4%
Odranski Obrež	12	35,5	268,6	789,5	-7,7%	1,9%	19,4%
Podsused	26	95,3	716,1	1.171,5	18,2%	11,2%	145,6%
Remete	24	136,7	1.028,9	844,0	-17,2%	11,5%	23,4%
Resnik	40	71,2	539,0	429,2	-14,9%	12,6%	-10,0%
Rudeš	30	109,3	825,0	9,3	57,9%	-54,4%	-94,8%
Šašincev	24	27,4	207,1	813,5	26,3%	-5,9%	6,8%

Šestine	30	107,3	792,8	515,7	50,0%	-8,8%	-19,0%
Sesvete	12	93,3	703,3	669,5	9,1%	-27,7%	30,5%
Sesvete Novo	38	105,6	794,5	207,0	31,0%	64,1%	-67,7%
Sesvetski Kraljevec	64	51,0	383,4	680,8	25,5%	7,8%	20,7%
Stenjevec	19	305,0	2.303,9	682,0	-24,0%	205,7%	508,9%
Trešnjevka	27	350,0	2.642,2	11,0	68,8%	-19,1%	-94,2%
Trnje	15	318,7	2.393,4	129,0	-73,2%	96,7%	-24,1%
Trpuci	10	10,8	81,0	1.112,0	*	*	*
Vrapče	22	171,8	1.293,7	139,5	69,2%	1153,9%	-69,9%
Vugrovec	11	13,4	101,4	893,8	*	*	*
Vurnovec	13	10,6	80,2	920,0	-60,6%	-90,0%	21,7%
Žitnjak	14	108,8	818,4	406,9	-72,5%	24,6%	12,1%

Napomena: \* nema podataka za 2021. godinu.

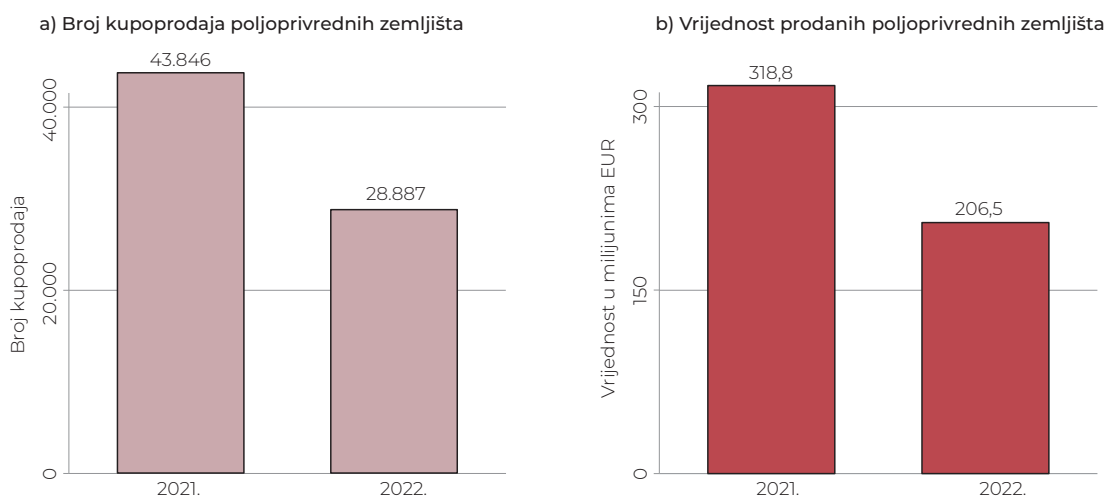
Izvori: EIZ i MPGI.

## 4.2. Poljoprivredna zemljišta

### 4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2022. godini zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 206,5 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2021. godinu kada je zabilježeno 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2022. godini se znatno smanjio i to za 34,1 posto. Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta bila je za 35,2 posto manja u 2022. nego u prethodnoj godini. U 2021. godini je ukupna vrijednost 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 318,8 milijuna eura. Tijekom 2021. i 2022. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.733 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 525,3 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2022. godini iznosila 7.149 eura, dok je u 2021. godini iznosila 7.271 euro.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u 2022. godini iznosila je 0,4 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 20 posto. Cijena u 5. percentilu je u 2022. godini iznosila 0,1 euro po m<sup>2</sup> što znači da se 5 posto poljoprivrednih zemljišta prodavalo po toj cijeni i manjoj. S druge strane,

kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 11,7 eura po m<sup>2</sup>. Drugim riječima u 2022. godini 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano je po cijeni od najmanje 11,7 eura po m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2022. godini iznosila 11,6 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini**

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	EUR	0,1	0,2	0,4	1,3	11,7	20,0%
	HRK	0,7	1,7	3,2	9,5	87,9	23,1%
Veličina u m <sup>2</sup>		279	1.271	3.090	7.247	24.180	-23,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

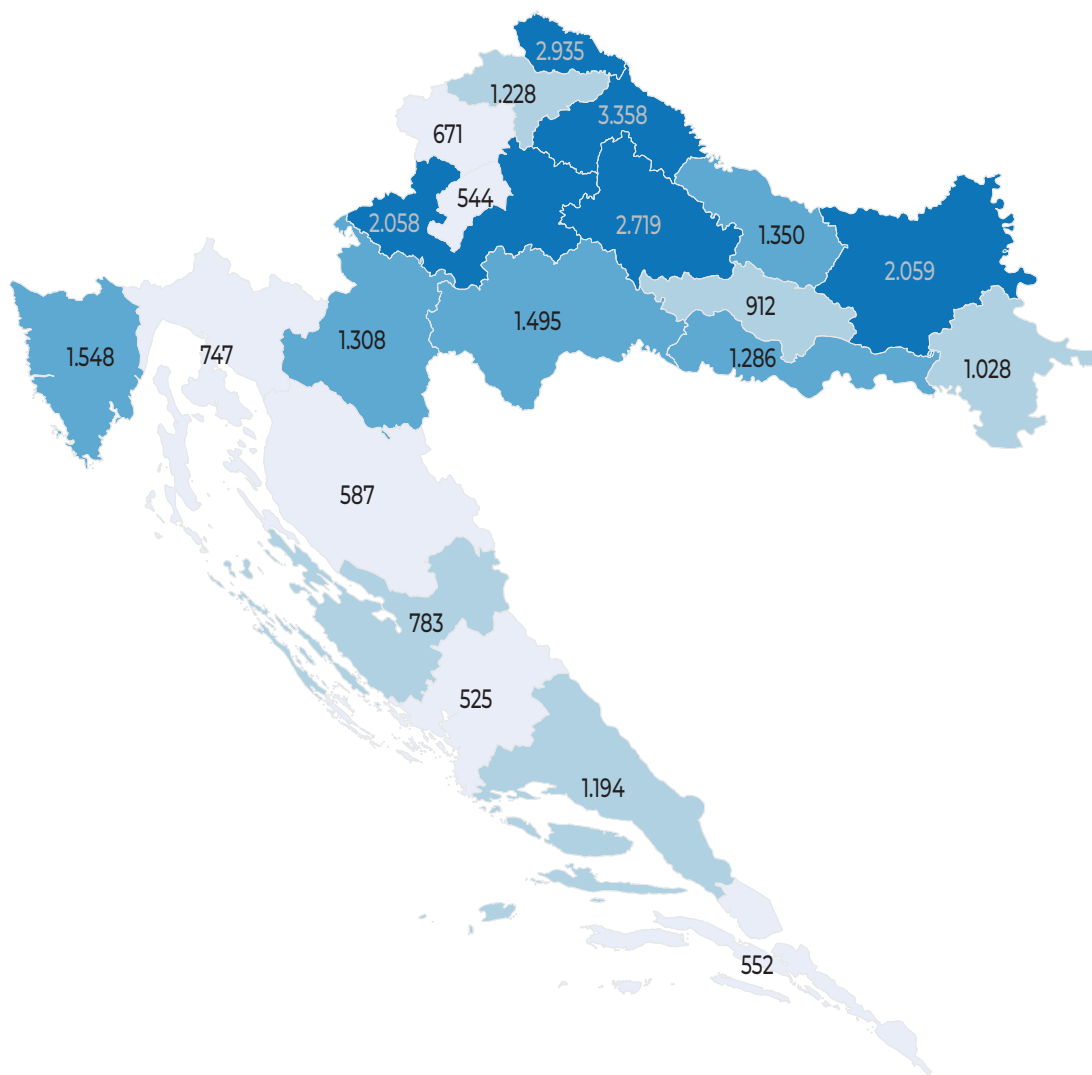
Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2022. godine iznosio je 3.090 m<sup>2</sup>. Za usporedbu, medijan veličine poljoprivrednog zemljišta prodanog u 2021. godini je bio nešto veći i iznosio je 4.040 m<sup>2</sup>. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2022. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 279 m<sup>2</sup> ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 24.180 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Na razini županija

Slika 4.9. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama u 2022. godini. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj županiji. No unatoč tome što se radi o vodećoj županiji po broju kupoprodaja, potrebno je primijetiti da je u 2022. godini u toj županiji zabilježen znatno manji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nego u prethodnoj godini. Tako su u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarene 3.358 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini, što je za 44,5 posto manje nego u prethodnoj godini. Nakon Koprivničko-križevačke županije, po broju kupoprodaja slijede Međimurska županija s 2.935 kupoprodaja, Bjelovarsko-bilogorska županija s 2.719 kupoprodaje, Osječko-baranjska županija s 2.059 transakcija, te Zagrebačka županija s 2.058 transakcija. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, prošle je godine zabilježeno u Požeško-slavonskoj, Zadarskoj, Primorsko-goranskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Šibensko-kninskoj županiji i Gradu Zagrebu.

U odnosu na prethodnu godinu broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta bilježi smanjenje u svim županijama, osim u Međimurskoj županiji i Gradu Zagrebu. Tako je u Međimurskoj županiji u 2022. godini zabilježen godišnji rast broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 15,3 posto, a u Gradu Zagrebu za 14,0 posto. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja veće od 50 posto zabilježile su u 2022. godini Krapinsko-zagorska i Varaždinska županija. Tako se u Krapinsko-zagorskoj županiji smanjio broj kupoprodaja za 60,9 posto, a u Varaždinskoj županiji za 53,7 posto.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je ispitati postoje li, i ako postoje kolike su, razlike u intenzitetu trgovanja poljoprivrednim zemljištem između grada koji je administrativno sjedište županije i ostatka županije. U skladu s kretanjima prethodnih godina i očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta tijekom 2022. godine odvijao izvan grada sjedišta županije (tablica 4.10.). U svim gradovima sjedištima županija ostvaren je

manji broj kupoprodaja nego u ostatku županije. Također, u svim je županijama zabilježeno više od 70 posto kupoprodajnih transakcija izvan grada sjedišta županije, a u deset se županija više od 90 posto kupoprodaja poljoprivrednim zemljištem odvijalo izvan grada središta županije u 2022. godini. To su Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska i Zadarska županija.

Tablica 4.10.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup>				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	477	544	14,0%	3,4	25,9	4,7	35,4	38,2%
Primorsko-goranska	1.199	747	-37,7%	4,1	30,8	4,7	35,5	14,6%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.177	743	-36,9%	4,1	31,1	4,7	35,4	14,6%
Rijeka	22	*	*	3,0	22,4	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	1.942	1.194	-38,5%	6,4	47,8	7,2	54,3	12,5%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.890	1.139	-39,7%	6,0	44,9	6,8	51,3	13,3%
Split	52	55	5,8%	14,4	108,0	18,8	141,5	30,6%
Istarska	3.082	1.548	-49,8%	3,0	22,9	4,0	29,9	33,3%
Istarska (bez Pazina)	3.019	1.486	-50,8%	3,1	23,4	4,0	30,5	29,0%
Pazin	63	62	-1,6%	1,4	10,3	1,0	7,7	-28,6%
Koprivničko-križevačka	6.052	3.358	-44,5%	0,2	1,8	0,3	2,3	50,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	5.892	3.230	-45,2%	0,2	1,8	0,3	2,2	50,0%
Koprivnica	160	128	-20,0%	0,4	2,7	0,5	3,6	25,0%
Bjelovarsko-bilogorska	4.938	2.719	-44,9%	0,2	1,4	0,2	1,5	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	4.318	2.461	-43,0%	0,2	1,3	0,2	1,5	0,0%
Bjelovar	620	258	-58,4%	0,2	1,8	0,2	1,8	0,0%
Osječko-baranjska	2.338	2.059	-11,9%	0,4	2,8	0,4	3,2	0,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	2.241	1.971	-12,0%	0,4	2,8	0,4	3,1	0,0%
Osijek	97	88	-9,3%	0,6	4,6	0,7	5,3	16,7%
Zagrebačka	3.016	2.058	-31,8%	0,5	3,8	0,7	5,3	40,0%
Sisačko-moslavačka	1.712	1.495	-12,7%	0,2	1,2	0,2	1,4	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.320	1.251	-5,2%	0,2	1,4	0,2	1,5	0,0%
Sisak	392	244	-37,8%	0,1	0,8	0,1	1,0	0,0%
Varaždinska	2.655	1.228	-53,7%	0,3	2,1	0,3	2,6	0,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	2.553	1.204	-52,8%	0,3	2,1	0,3	2,6	0,0%
Varaždin	102	24	-76,5%	0,5	4,1	0,7	5,0	40,0%
Zadarska	853	783	-8,2%	3,2	23,8	4,9	37,2	53,1%
Zadarska (bez Zadra)	784	726	-7,4%	3,2	23,8	4,5	33,8	40,6%
Zadar	69	57	-17,4%	3,3	25,0	10,7	80,9	224,2%



Međimurska	2.546	2.935	15,3%	0,3	2,5	0,3	2,6	0,0%
Međimurska (bez Čakovca)	2.123	2.566	20,9%	0,3	2,3	0,3	2,5	0,0%
Čakovec	423	369	-12,8%	0,4	3,1	0,4	3,3	0,0%
Vukovarsko-srijemska	1.484	1.028	-30,7%	0,7	5,1	0,7	5,2	0,0%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	1.412	979	-30,7%	0,7	5,0	0,7	5,2	0,0%
Vukovar	72	49	-31,9%	0,7	5,2	0,8	6,0	14,3%
Virovitičko-podravaska	1.403	1.350	-3,8%	0,3	2,1	0,3	2,3	0,0%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	1.208	1.186	-1,8%	0,3	2,0	0,3	2,2	0,0%
Virovitica	195	164	-15,9%	0,5	3,8	0,5	4,0	0,0%
Karlovačka	2.070	1.308	-36,8%	0,2	1,6	0,3	2,4	50,0%
Karlovačka (bez Karlovca)	1.896	1.152	-39,2%	0,2	1,5	0,3	2,4	50,0%
Karlovac	174	156	-10,3%	0,4	2,9	0,3	2,3	-25,0%
Brodsko-posavska	2.487	1.286	-48,3%	0,1	1,0	0,2	1,5	100,0%
Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	2.444	1.250	-48,9%	0,1	1,0	0,2	1,5	100,0%
Slavonski Brod	43	36	-16,3%	0,9	6,9	0,9	6,7	0,0%
Šibensko-kninska	847	525	-38,0%	4,9	37,0	5,7	43,3	16,3%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	703	435	-38,1%	5,0	37,5	6,0	45,1	20,0%
Šibenik	144	90	-37,5%	3,8	28,4	4,5	34,0	18,4%
Krapinsko-zagorska	1.715	671	-60,9%	0,6	4,3	0,9	7,0	50,0%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	1.671	600	-64,1%	0,6	4,2	0,9	6,9	50,0%
Krapina	44	71	61,4%	1,3	9,8	1,4	10,4	7,7%
Dubrovačko-neretvanska	723	552	-23,7%	3,3	24,9	3,5	26,0	6,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	669	519	-22,4%	3,2	23,9	3,4	25,3	6,2%
Dubrovnik	54	33	-38,9%	4,6	34,9	10,0	75,3	117,4%
Požeško-slavonska	1.414	912	-35,5%	0,2	1,8	0,3	2,1	50,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	1.200	787	-34,4%	0,2	1,7	0,3	2,0	50,0%
Požega	214	125	-41,6%	0,3	2,5	0,4	2,8	33,3%
Ličko-senjska	893	587	-34,3%	0,4	3,2	0,5	3,7	25,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	652	437	-33,0%	0,5	3,4	0,5	4,1	0,0%
Gospić	241	150	-37,8%	0,3	2,5	0,4	3,2	33,3%

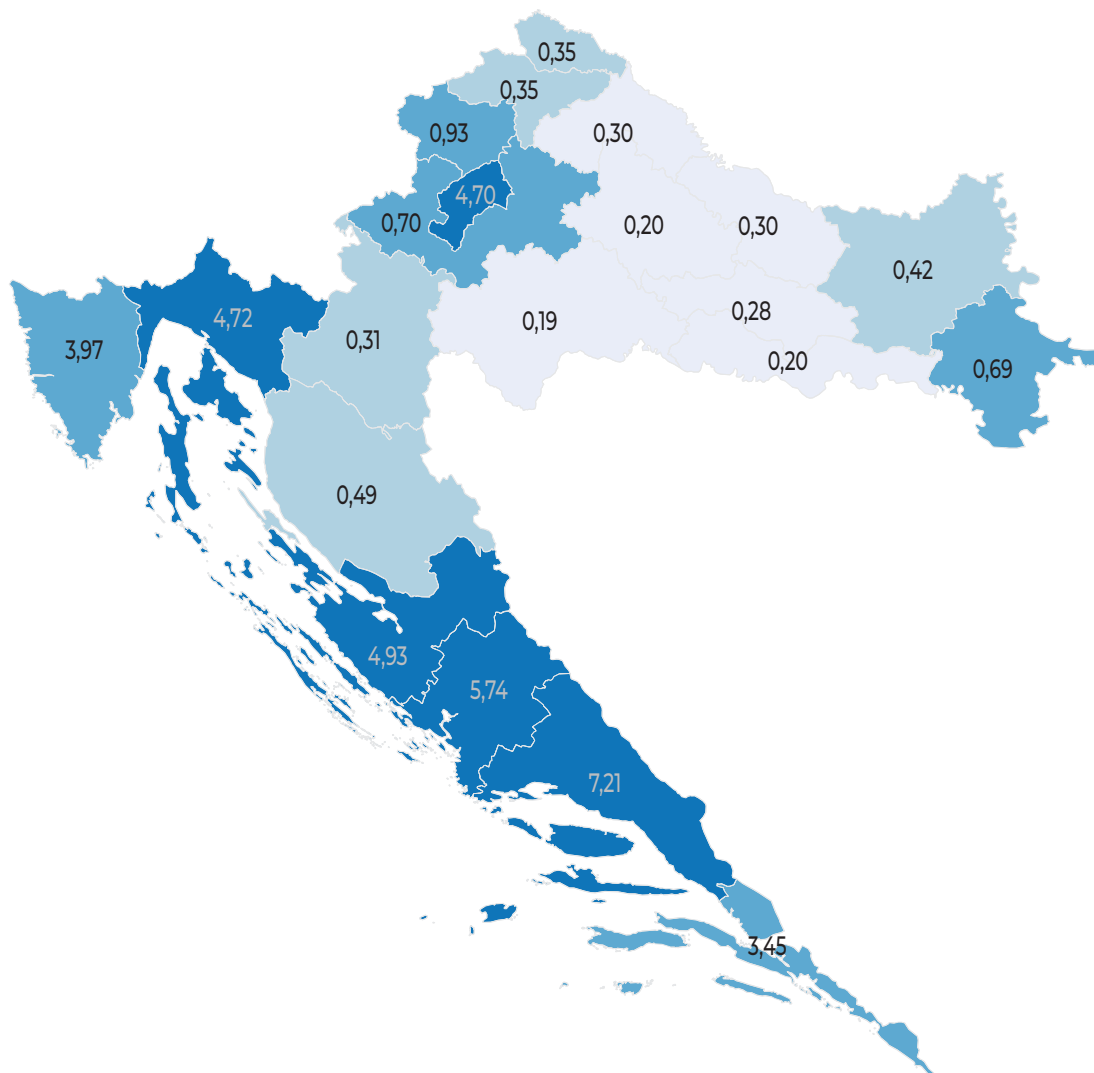
Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Promatrano po administrativnim sjedištima županija, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2022. godine zabilježeno je u Rijeci (zaštićen podatak), Splitu (55 kupoprodaja), Pazinu (62 kupoprodaje), Osijeku (88 kupoprodaja), Varaždinu (24 kupoprodaje), Zadru (57 kupoprodaja), Vukovaru (49 kupoprodaja), Slavanskom Brodu (36 kupoprodaja), Šibeniku (90 kupoprodaja), Krapini (71 kupoprodaja), Dubrovniku (33 kupoprodaje). Pritom su, od navedenih, gradovi Dubrovnik, Šibenik, Slavonski Brod, Vukovar, Zadar, Varaždin, Osijek i Pazin zabilježili međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja u 2022. godini.

Tablica 4.10. i slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u županijama u 2022. godini. U 2022. godini su iste županije ostale vodeće po visini medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i godinu dana ranije. Tako je, kao i prethodne godine, najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji, i to u visini od 7,2 eura po m<sup>2</sup>, te je bila veća za 12,5 posto nego u prethodnoj godini. Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene u 2022. godini, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 5,7 eura po kvadratnom metru. Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 3 eura po kvadratnom metru ostvarile su Dubrovačko-neretvanska (3,5 eura po m<sup>2</sup>), Istarska (4 eura po m<sup>2</sup>), Primorsko-goranska županija i Grad Zagreb (po 4,7 eura po m<sup>2</sup>) i Zadarska županija (4,9 eura po m<sup>2</sup>). Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvarile su veću medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje. Izuzetak je Ličko-senjska županija. U Ličko-senjskoj županiji je, unatoč godišnjem porastu od 25 posto, medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini iznosila 0,5 eura po m<sup>2</sup>. Najniža medijalna cijena zabilježena je u Brodsko-posavskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 0,2 eura po m<sup>2</sup>. Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je u 2022. godini 7 eura po kvadratnom metru.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2022. godini, uočava se rast cijena u većem broju županija, njih 14. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim Brodsko-posavske županije, porast medijalne cijene zabilježen je i u Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Gradu Zagrebu, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U ostalim je županijama zabilježena u 2022. godini ista razina medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodnoj godini.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2022. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije ukazuje kako većina gradova županijskih sjedišta bilježi više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije bez županijskog sjedišta. Tako je u Splitu, Koprivnici, Osijeku, Varaždinu, Zadru, Čakovcu, Vukovaru, Virovitici, Krapini, Slavonskom Brodu, Dubrovniku i Požezi ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta nego u ostatku županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni između sjedišta županije i ostatka županije ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Zadarskoj županiji.

Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,5	2,2	4,7	9,0	21,3	38,2%
Primorsko-goranska	0,3	1,8	4,7	11,3	40,0	14,6%
Splitsko-dalmatinska	0,7	2,8	7,2	17,8	49,6	12,5%
Istarska	0,6	1,9	4,0	7,5	21,9	33,3%
Koprivničko-križevačka	0,1	0,2	0,3	0,5	1,9	50,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,1	0,1	0,2	0,3	0,7	0,0%
Osječko-baranjska	0,1	0,3	0,4	0,6	1,5	0,0%
Zagrebačka	0,1	0,3	0,7	2,0	8,3	40,0%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,1	0,2	0,3	0,8	0,0%
Varaždinska	0,1	0,2	0,3	0,5	1,2	0,0%
Zadarska	0,3	1,6	4,9	10,1	29,9	53,1%
Međimurska	0,1	0,2	0,3	0,5	1,0	0,0%
Vukovarsko-srijemska	0,2	0,5	0,7	1,0	2,0	0,0%
Virovitičko-podravska	0,1	0,2	0,3	0,5	1,0	0,0%
Karlovačka	0,1	0,2	0,3	0,7	2,4	50,0%
Brodsko-posavska	0,1	0,1	0,2	0,4	1,0	100,0%
Šibensko-kninska	0,6	2,6	5,7	14,4	79,7	16,3%
Krapinsko-zagorska	0,2	0,5	0,9	1,8	4,5	50,0%
Dubrovačko-neretvanska	0,8	2,0	3,5	7,5	22,5	6,1%
Požeško-slavonska	0,1	0,2	0,3	0,4	0,9	50,0%
Ličko-senjska	0,1	0,3	0,5	1,7	4,7	25,0%

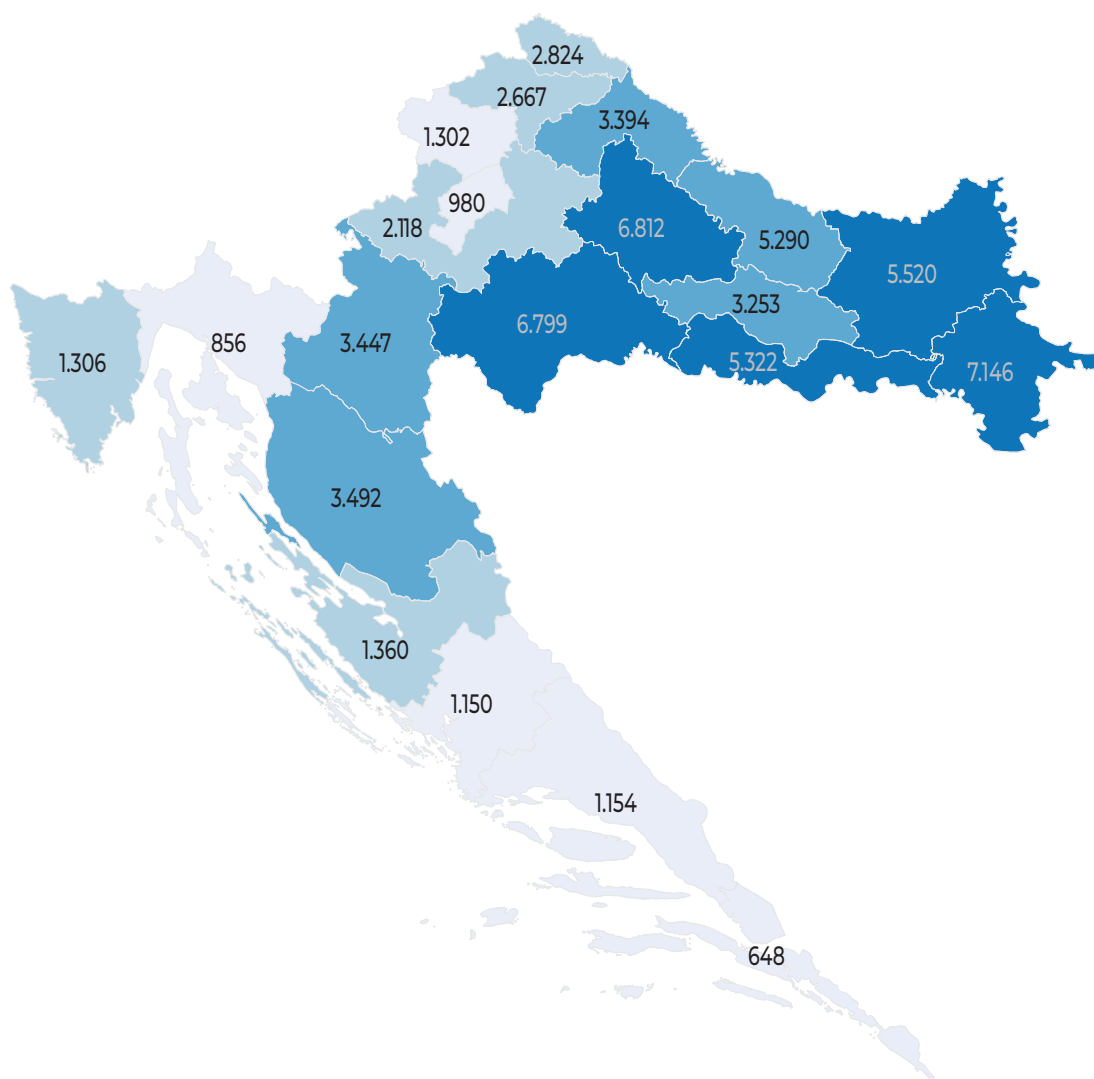
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.11. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Čak je 12 županija ostvarilo cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru u 5. percentilu. To su Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Međimurska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska i Ličko-senjska županija. To znači da je u tim županijama 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m<sup>2</sup> ili manje. Kao i u prethodnoj godini, najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,8 eura 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 0,7 eura 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 0,8 eura po m<sup>2</sup>, Požeško-slavonska županija s cijenom od najmanje 0,9 eura po m<sup>2</sup>, Brodsko-posavska županija, Virovitičko-podravska i Međimurska županija s cijenom od najmanje 1 euro po m<sup>2</sup>. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji

gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 79,7 eura po m<sup>2</sup>. Iza Šibensko-kninske županije, slijede Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 49,6 eura po m<sup>2</sup>, Primorsko-goranska županija s cijenom od 40 eura po m<sup>2</sup>, te Zadarska županija s cijenom od 29,9 eura po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je u 2022. godini bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama ukazuje na suprotno. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, u županijama kontinentalnog dijela zemlje medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila je znatno veća nego u obalnim županijama i Gradu Zagrebu.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini (tablica 4.12.), može se uočiti kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (49 m<sup>2</sup>), Primorsko-goranskoj (58 m<sup>2</sup>), te Splitsko-dalmatinskoj županiji (63 m<sup>2</sup>). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Sisačko-moslavačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. Tako je u Sisačko-moslavačkoj županiji veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila 932 m<sup>2</sup>, a u Vukovarsko-srijemskoj županiji 922 m<sup>2</sup>.

Kao i u prethodnoj godini, u 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Karlovačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 46.988 m<sup>2</sup> ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 5.748 m<sup>2</sup> ili veću.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	74	500	980	2.161	6.844	-11,8%
Primorsko-goranska	58	349	856	1.969	11.514	-15,7%
Splitsko-dalmatinska	63	398	1.154	2.682	11.670	-29,6%
Istarska	243	612	1.306	3.363	12.833	-25,9%
Koprivničko-križevačka	413	1.690	3.394	6.822	18.193	-31,6%
Bjelovarsko-bilogorska	762	3.107	6.812	13.660	34.488	-26,2%
Osječko-baranjska	598	2.571	5.521	10.845	36.084	-9,2%
Zagrebačka	218	827	2.118	5.111	15.933	-27,3%
Sisačko-moslavačka	932	3.154	6.799	14.603	44.892	-7,4%
Varaždinska	348	1.439	2.667	4.059	9.456	-9,2%
Zadarska	181	627	1.360	3.169	16.491	-7,7%
Međimurska	720	1.767	2.824	5.071	14.351	2,5%
Vukovarsko-srijemska	922	3.465	7.146	13.518	38.888	-12,7%
Virovitičko-podravska	759	2.651	5.290	9.502	25.697	-3,6%
Karlovačka	346	1.522	3.447	8.144	46.988	-44,3%
Brodsko-posavska	671	2.622	5.322	10.570	27.765	-29,2%
Šibensko-kninska	91	500	1.150	2.371	7.743	-8,0%
Krapinsko-zagorska	169	593	1.302	2.856	7.999	-35,9%
Dubrovačko-neretvanska	49	285	648	1.384	5.748	-17,4%
Požeško-slavonska	311	1.450	3.253	6.048	17.114	-16,5%
Ličko-senjska	224	1.113	3.492	11.437	35.124	-26,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

### 4.2.3. Na razini velikih gradova

Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> za Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablici 4.13. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvareno 544 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijedi Čakovec s 369 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, Bjelovar s 258 i Sisak s 244 kupoprodaje. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednim zemljištem zabilježili su Šibenik, Osijek, Kaštela, Krapina, Pazin, Zadar, Split, Vukovar, Pula, Slavonski Brod, Dubrovnik, Vinkovci i Varaždin.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da su samo četiri velika grada zabilježila povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini. To su Krapina (61,4 posto), Grad Zagreb (14 posto), Velika Gorica (11,5 posto) i Split (5,8 posto). Ostali su gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta. Pri tome su najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili gradovi Varaždin (-76,5 posto), Pula (-65,4 posto) i Bjelovar (-58,4 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2022. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježili Split (18,8 eura po m<sup>2</sup>), Kaštela (16,1 eura po m<sup>2</sup>), Zadar (10,7 eura po m<sup>2</sup>) i Dubrovnik (10 eura po m<sup>2</sup>). To su ujedno i jedini veliki gradovi u kojima je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosila barem deset eura po kvadratnom metru. S druge strane, medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta od 0,5 eura po m<sup>2</sup> ili manju zabilježili su Virovitica, Koprivnica, Čakovec, Gospić, Požega, Karlovac, Bjelovar i Sisak. Podaci za grad Rijeku zaštićeni su obzirom da je ostvareno manje od 10 transakcija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 17 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini. To su Zadar, Dubrovnik, Samobor, Varaždin, Kaštela, Grad Zagreb, Vinkovci, Gospić, Požega, Split, Koprivnica, Šibenik, Velika Gorica, Osijek, Vukovar, Krapina i Pula. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 224,2 posto, zabilježio Zadar. S druge strane, međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Karlovac (-25 posto) i Pazin (-28,6 posto). U 2022. godini medijalna cijena je ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu u Slavonskom Brodu, Virovitici, Čakovcu i Bjelovaru.

Tablica 4.13.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	Broj prodanog poljoprivrednog zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	477	544	14,0%	3,4	25,9	4,7	35,4	38,2%
Rijeka	22	*	**	3,0	22,4	*	*	**
Kaštela	110	80	-27,3%	11,6	87,5	16,1	121,3	38,8%
Split	52	55	5,8%	14,4	108,0	18,8	141,5	30,6%
Pazin	63	62	-1,6%	1,4	10,3	1,0	7,7	-28,6%
Pula-Pola	107	37	-65,4%	7,0	52,9	7,2	54,5	2,9%
Koprivnica	160	128	-20,0%	0,4	2,7	0,5	3,6	25,0%
Bjelovar	620	258	-58,4%	0,2	1,8	0,2	1,8	0,0%
Osijek	97	88	-9,3%	0,6	4,6	0,7	5,3	16,7%
Samobor	214	126	-41,1%	2,0	14,8	3,0	22,8	50,0%
Velika Gorica	148	165	11,5%	1,8	13,2	2,1	15,4	16,7%
Sisak	392	244	-37,8%	0,1	0,8	0,1	1,0	0,0%
Varaždin	102	24	-76,5%	0,5	4,1	0,7	5,0	40,0%
Zadar	69	57	-17,4%	3,3	25,0	10,7	80,9	224,2%
Čakovec	423	369	-12,8%	0,4	3,1	0,4	3,3	0,0%
Vukovar	72	49	-31,9%	0,7	5,2	0,8	6,0	14,3%
Vinkovci	38	25	-34,2%	0,8	5,9	1,1	7,9	37,5%
Virovitica	195	164	-15,9%	0,5	3,8	0,5	4,0	0,0%
Karlovac	174	156	-10,3%	0,4	2,9	0,3	2,3	-25,0%
Slavonski Brod	43	36	-16,3%	0,9	6,9	0,9	6,7	0,0%
Šibenik	144	90	-37,5%	3,8	28,4	4,5	34,0	18,4%
Krapina	44	71	61,4%	1,3	9,8	1,4	10,4	7,7%
Dubrovnik	54	33	-38,9%	4,6	34,9	10,0	75,3	117,4%
Požega	214	125	-41,6%	0,3	2,5	0,4	2,8	33,3%
Gospić	241	150	-37,8%	0,3	2,5	0,4	3,2	33,3%

Napomena: \* označuje manje od 10 kupoprodaja; \*\* podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se pomoću tog podatka izračuna podatak za županijsko središte koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m<sup>2</sup> za Grad Zagreb i velike gradove za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Čakovcu, Slavonskom Brodu, Krapini, Koprivnici, Bjelovaru, Virovitici, Karlovcu, Požegi, Gospiću i Sisku u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,2 eura po m<sup>2</sup> ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Puli (2,8 eura po m<sup>2</sup> u 5. percentilu) i Kaštelima (2,7 eura po m<sup>2</sup> u 5. percentilu).



Tablica 4.14.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,5	2,2	4,7	9,0	21,3	38,2%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	2,7	8,1	16,1	22,6	43,7	38,8%
Split	1,0	7,5	18,8	27,1	94,9	30,6%
Pazin	0,3	0,6	1,0	2,0	3,4	-28,6%
Pula-Pola	2,8	5,0	7,2	14,2	36,2	2,9%
Koprivnica	0,1	0,2	0,5	0,7	2,5	25,0%
Bjelovar	0,1	0,2	0,2	0,4	1,2	0,0%
Osijek	0,3	0,5	0,7	1,0	3,5	16,7%
Samobor	0,4	1,2	3,0	6,4	34,1	50,0%
Velika Gorica	0,3	0,6	2,1	5,0	20,6	16,7%
Sisak	0,0	0,1	0,1	0,2	0,4	0,0%
Varaždin	0,3	0,5	0,7	0,9	1,5	40,0%
Zadar	0,8	5,0	10,7	15,5	65,3	224,2%
Čakovec	0,2	0,3	0,4	0,6	1,1	0,0%
Vukovar	0,3	0,5	0,8	1,0	1,5	14,3%
Vinkovci	0,5	0,8	1,1	1,7	2,3	37,5%
Virovitica	0,1	0,3	0,5	0,9	3,8	0,0%
Karlovac	0,1	0,2	0,3	0,7	4,0	-25,0%
Slavonski Brod	0,2	0,7	0,9	2,0	10,5	0,0%
Šibenik	0,6	2,5	4,5	9,6	19,6	18,4%
Krapina	0,2	0,5	1,4	2,9	7,2	7,7%
Dubrovnik	1,0	4,4	10,0	18,1	33,8	117,4%
Požega	0,1	0,2	0,4	0,6	1,2	33,3%
Gospić	0,1	0,3	0,4	0,8	2,3	33,3%

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu u 2022. godini bila su u Splitu (94,9 eura po m<sup>2</sup>). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježio je, osim, Splita, još samo Zadar gdje je cijena iznosila 65,3 eura po m<sup>2</sup>. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,4 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Splitu, u iznosu od 93,9 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m<sup>2</sup> zabilježili su Vinkovci, Vukovar, Bjelovar i Sisak. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog

zemljišta između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježili su gradovi: Osijek, Gospić, Koprivnica, Karlovac, Požega, Varaždin, Virovitica, Slavonski Brod, Čakovec, Velika Gorica, Pazin, Samobor, Kaštela i Šibenik. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježio je Split (400 m<sup>2</sup>).

Tablica 4.15.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	74	500	980	2.161	6.844	-11,8%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	59	441	1.225	1.931	4.862	-19,6%
Split	135	247	400	2.000	25.495	-9,1%
Pazin	176	495	1.533	3.493	18.890	-26,7%
Pula-Pola	416	540	801	1.009	2.461	12,2%
Koprivnica	278	1.294	3.681	7.995	18.598	-2,2%
Bjelovar	572	2.662	5.517	10.750	23.451	-24,9%
Osijek	108	1.655	4.313	8.605	21.204	-46,1%
Samobor	127	536	1.315	2.823	15.372	-2,9%
Velika Gorica	432	1.446	2.435	3.925	8.400	-16,2%
Sisak	1.216	3.152	5.293	9.988	24.172	-31,8%
Varaždin	767	1.450	2.971	3.978	5.938	-3,5%
Zadar	192	383	900	2.000	6.021	-50,1%
Čakovec	866	1.917	2.530	4.360	11.088	-13,2%
Vukovar	525	3.180	5.987	10.006	26.865	-51,7%
Vinkovci	1.794	4.783	6.286	8.550	14.921	41,1%
Virovitica	408	1.271	2.877	6.103	13.664	-44,0%
Karlovac	273	1.698	3.518	8.250	21.925	63,7%
Slavonski Brod	105	1.571	2.713	4.492	38.795	18,2%
Šibenik	159	604	1.014	1.739	5.386	-19,3%
Krapina	76	259	673	1.442	2.662	-18,9%
Dubrovnik	130	407	692	1.282	5.748	-7,1%
Požega	424	1.288	3.167	6.269	14.659	-23,0%
Gospić	297	1.244	3.932	12.767	40.078	-47,7%

Napomena: \* označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvor: EIZ i MPGI.

U usporedbi s prethodnom godinom, u četiri su se velika grada u 2022. godine u prosjeku prodavala poljoprivredna zemljišta veće površine. To su Karlovac, Vinkovci, Slavonski Brod i Pula. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Karlovac u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini bila 63,7 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježili su Zadar i

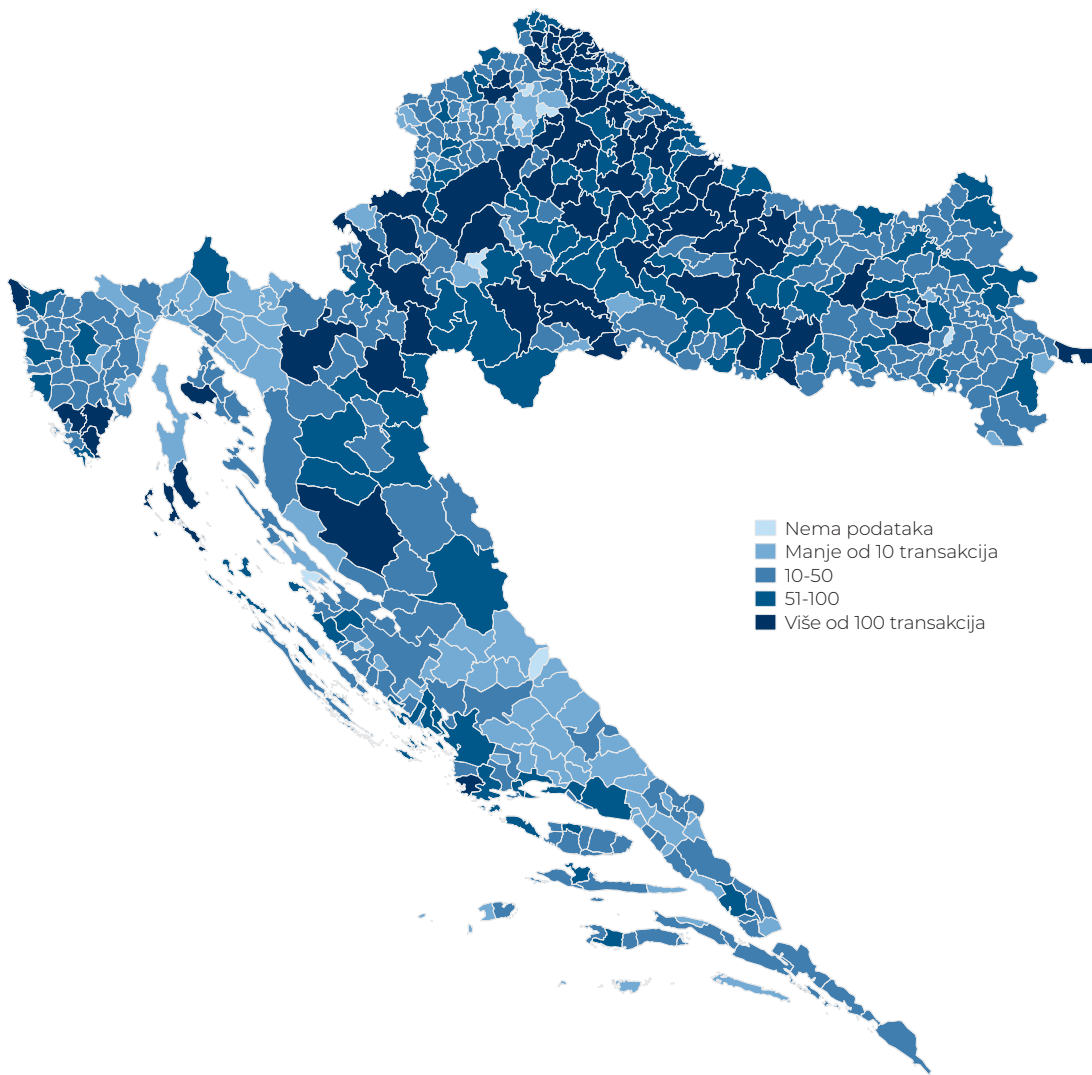
Vukovar u kojima se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini smanjila za više od 50 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Kaštelima, Gradu Zagrebu i Krapini. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Vinkovcima i Sisku. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Puli i to veličine od 2.461 m<sup>2</sup>. Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Gospiću gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 40.078 m<sup>2</sup>. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Gospiću, te je iznosila 39.781 kvadratnih metara.

#### 4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. Podaci na razini JLS-ova dostupni su za 547 JLS-ova, od čega je u njih 91 ostvareno manje od 10 kupoprodaja, pa su podaci zaštićeni. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama i tijekom 2022. godine se poljoprivrednim zemljištem najviše trgovalo u Križevcima, u kojima je ostvarena 601 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Grad Zagreb, Čakovec i Nedelišće u Međimurskoj županiji i Grubišno polje u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalaze se ukupno 82 JLS-a koji su uglavnom smještene u središnjoj Hrvatskoj. 111 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. U 263 lokalne jedinice ostvareno je između 10 i 49 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

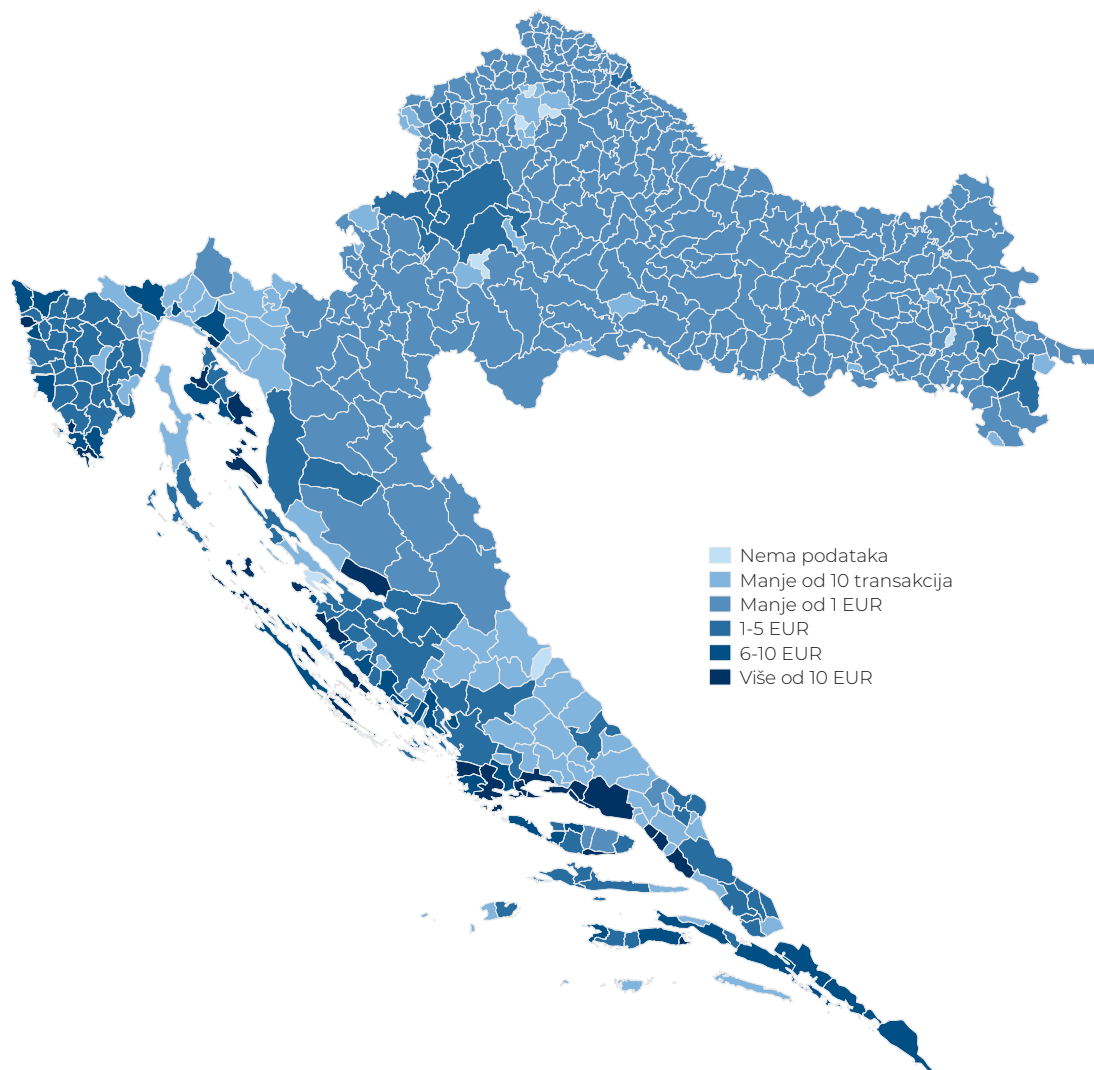
Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta u eurima po m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini prikazana je slikom 4.13. Analiza obuhvaća JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta i za koje su dostupni podaci. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10 eura po m<sup>2</sup> zabilježilo je 26 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Okrug u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 30,1 eura po kvadratnom metru u 2022. godini. Iza Okruga, slijedi Murter u Šibensko-kninskoj županiji s medijalnom cijenom od 27,9 eura po m<sup>2</sup>, te Podgora u Splitsko-dalmatinskoj županiji s cijenom od 27,6 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 5 i 10 eura po m<sup>2</sup> u 2022. godini ostvarilo je svega 34 JLS-ova. Tu je riječ o gradovima i općinama smještenim u Jadranskoj Hrvatskoj.

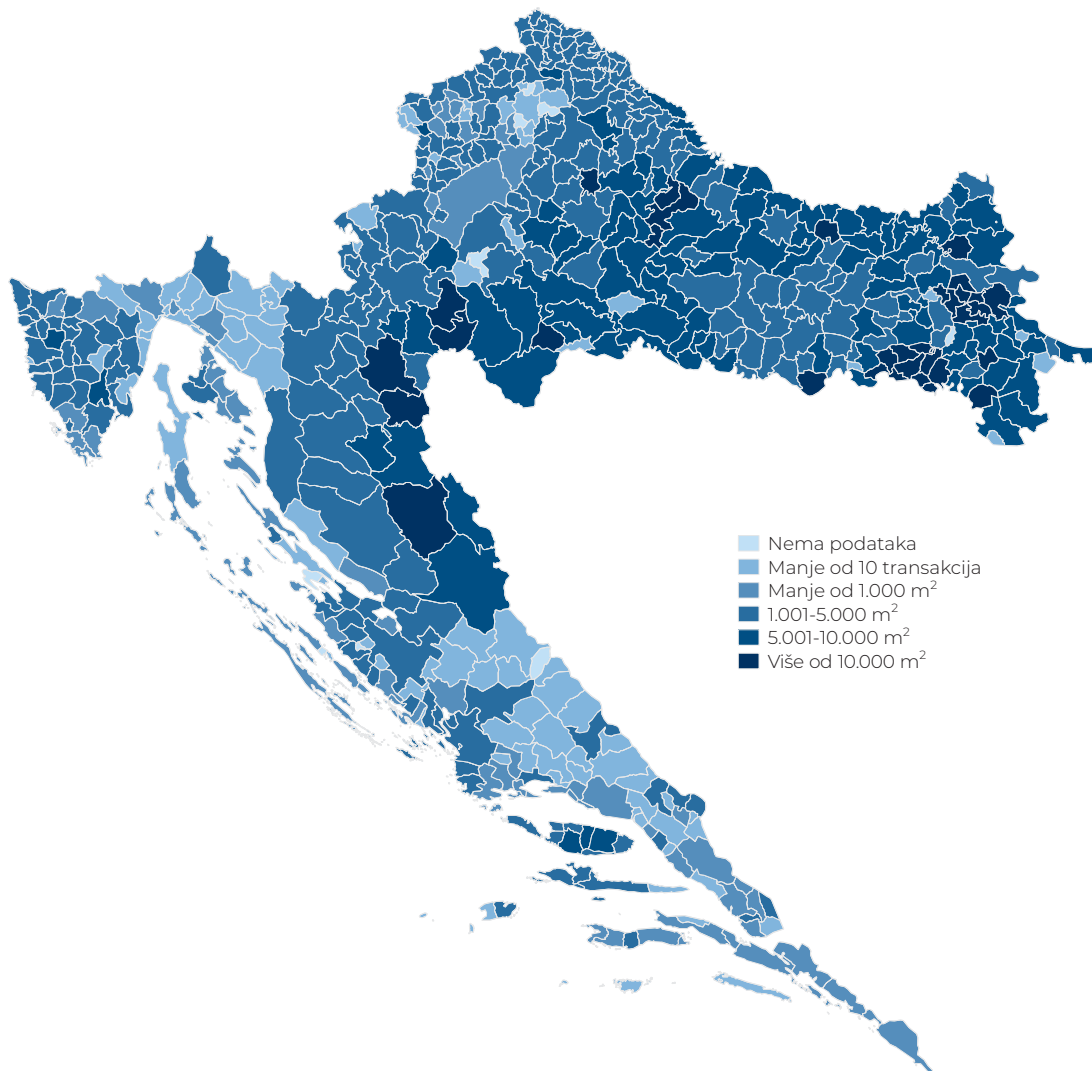
Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U 102 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2022. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Koprivničko-križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Primorsko-goranske, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, Vukovarsko-srijemske, Zadarske, Zagrebačke županije, te Grad Zagreb. U 294 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 euro po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metrom zabilježilo je 17 JLS-ova koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, te Virovitičko-podravskoj županiji.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini prikazana je slikom 4.14. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, te za koje su dostupni podaci. Najvećim poljoprivrednim zemljištima, a to su ona medijalne veličine veće od 20.000 m<sup>2</sup>, trgovalo se u Crncu u Virovitičko-podravskoj županiji i Vrpolju u Brodsko-posavskoj županiji. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 20.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u 29 JLS-a, koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj županiji.

U 105 JLS-a medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m<sup>2</sup>. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između

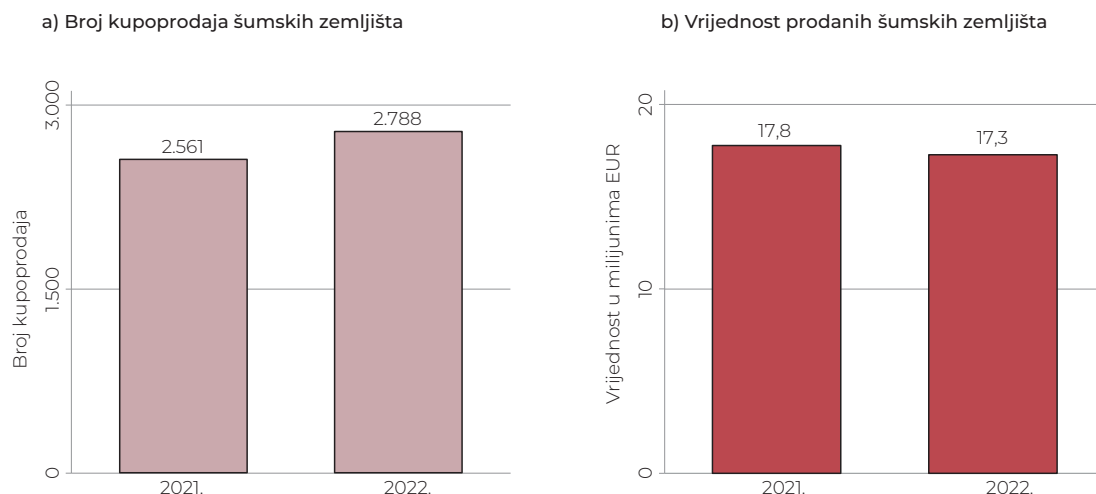
1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 244 JLS-a tijekom 2022. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta od 1.000 m<sup>2</sup> ili manju zabilježilo je 76 JLS-ova koji se nalaze u: Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, Zagrebačkoj županiji i Grad Zagreb.

## 4.3. Šumska zemljišta

### 4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2022. godini ostvareno je 2.788 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,3 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 8,9 posto više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 2,8 posto. U 2022. godini se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem smanjila u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 6.205 eura po transakciji. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 5.349 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 35,1 milijuna eura.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2022. godini prikazani su tablicom 4.16., te ukazuju na ostvareni godišnji porast medijalne cijene i medijalne veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2022. godine. Medijalna cijena šumskih zemljišta u po m<sup>2</sup> u eurima u 2022. godini bila je za 13,5 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 0,4 eura. Cijena u 5. percentilu u 2022. godini iznosila je 0,1 euro po m<sup>2</sup>, što znači da se 5 posto šumskog zemljišta prodalo po toj ili nižoj cijeni. S druge strane, 5 posto najskupljeg šumskog zemljišta prodavalo se po cijeni od 17,4 eura po m<sup>2</sup> i većoj.



Tablica 4.16.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m<sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2022. godini

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup>	EUR	0,1	0,2	0,4	1,9	17,4	13,5%
	HRK	0,7	1,5	3,2	14,2	131,4	14,3%
Veličina u m <sup>2</sup>		218	1.021	2.969	6.699	19.207	3,2%

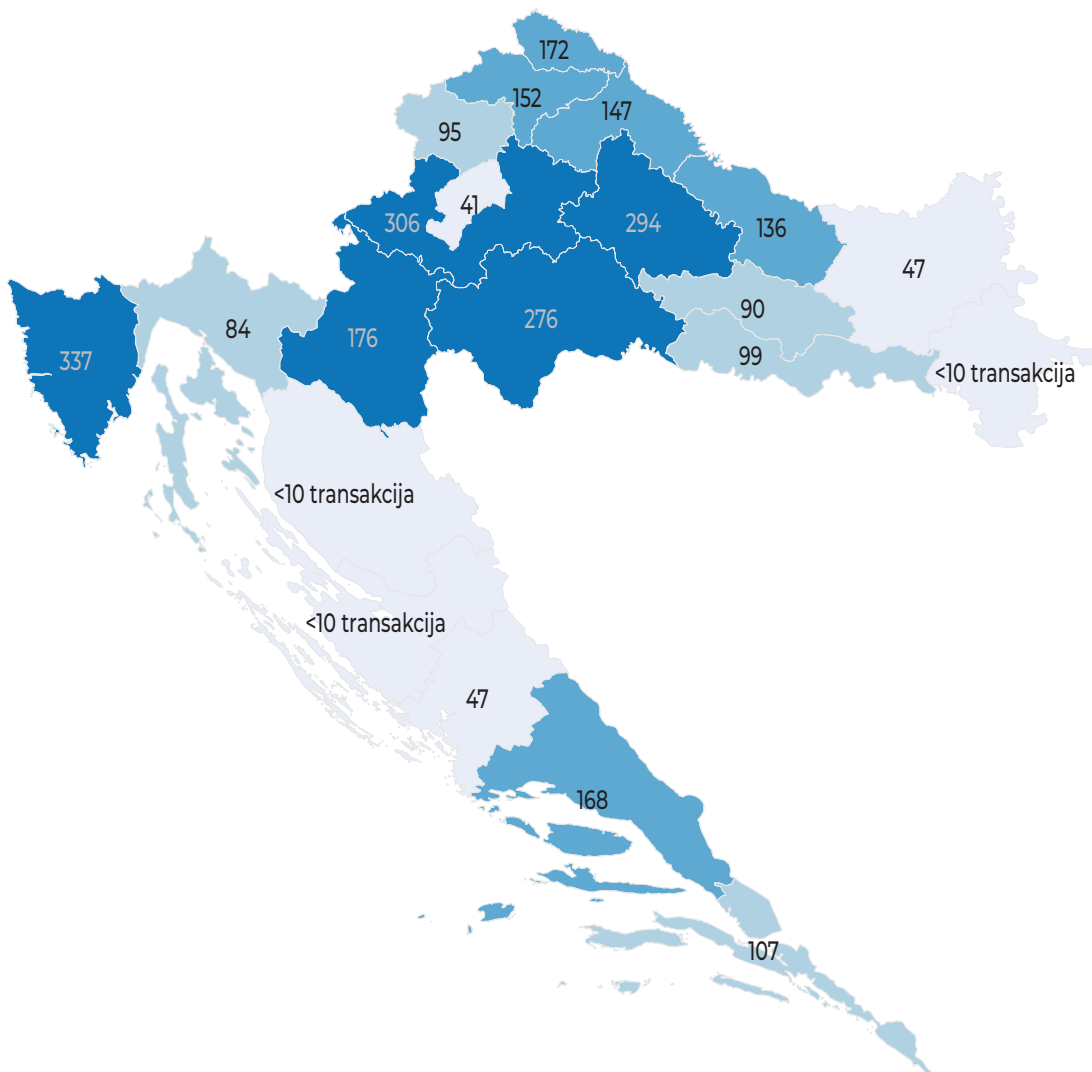
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2022. godine iznosio je 2.969 m<sup>2</sup> što znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.969 m<sup>2</sup> i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.969 m<sup>2</sup> i veće. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta je u 2022. godini porasla za 3,2 posto. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2022. godine bilo je veličine do 218 m<sup>2</sup>. S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 19.207 m<sup>2</sup> i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2022. godine bila je manja nego u prethodnoj godini i iznosila je 18.989 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2022. godini je, kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Zagrebačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 337, a u Zagrebačkoj županiji 306 kupoprodaja šumskog zemljišta (slika 4.16.). U te je dvije županije ostvareno 23,1 posto svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj ostvarenih tijekom 2022. godine. Osim Istarske i Zagrebačke županije, više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvarile su Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Međimurska, Splitsko-dalmatinska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska i Dubrovačko-neretvanska županija. U navedenim županijama koje su ostvarile više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvareno je 81,5 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem 2022. godine na području Republike Hrvatske. Pri tome je potrebno napomenuti da ovom analizom nisu obuhvaćeni podaci za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2022. godini

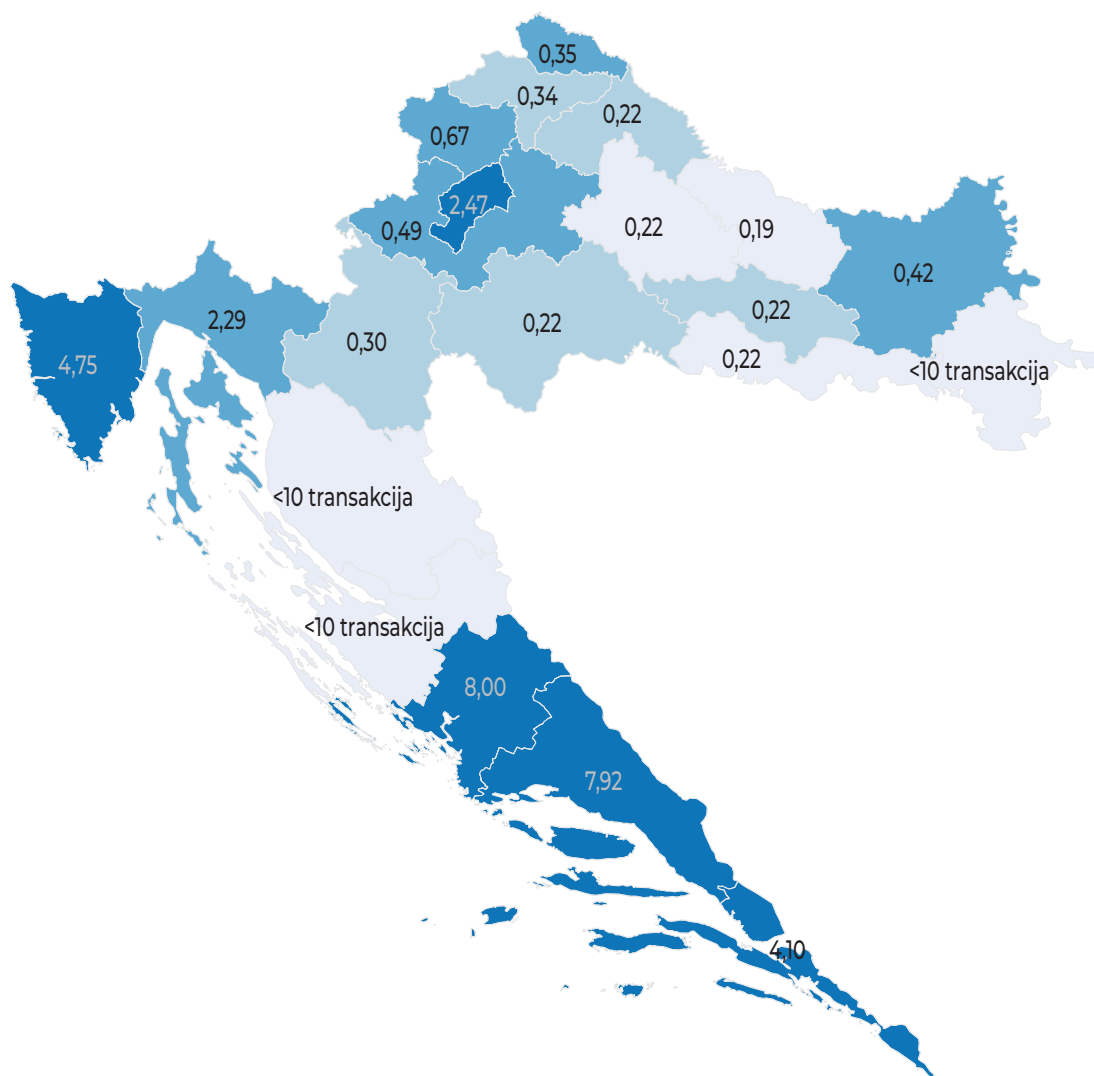


Izvori: EIZ i MPGI.

Godišnji porast broja kupoprodaja šumskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u 13 županija. Pritom predvodi Splitsko-dalmatinska županija u kojoj je broj kupoprodaja šumskog zemljišta porastao za 115,4 posto u odnosu na prethodnu godinu. Zatim slijede Virovitičko-podravska s porastom broja kupoprodaja za 61,9 posto, Dubrovačko-neretvanska županija s porastom za 57,4 posto i Osječko-baranjska s porastom od 51,6 posto. Osim navedenih županija, godišnji rast broja kupoprodaja ostvarili su i Grad Zagreb, Međimurska, Šibensko-kninska, Bjelovarsko-bilogorska, Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Brodsko-posavska i Zagrebačka županija. Smanjenje broja kupoprodaja šumskog zemljišta na godišnjoj razini zabilježile su Varaždinska, Istarska, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska i Požeško-slavonska županija. Pri tome je najveće smanjenje zabilježila Požeško-slavonska županija u kojoj je u 2022. zabilježeno za 39,2 posto manje transakcija nego u prethodnoj godini.

Podaci o broju prodanog zemljišta nisu dostupni za velik broj JLS-ova ili se radi o zaštićenim podacima, pa se može provesti samo djelomična usporedba intenziteta kupoprodaje šumskog zemljišta između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Podatke o broju prodanog šumskog zemljišta tijekom 2022. godine nije moguće analizirati za 13 županijskih sjedišta i tri županije bez županijskog sjedišta obzirom da je na tim područjima zabilježeno manje od 10 transakcija. Analiza podataka ukazuje da se u 2022. godini glavnina kupoprodaja šumskog zemljišta odnosila na šumska zemljišta koja se nalaze u dijelovima županije izvan grada županijskog sjedišta. Takva je situacija u Istarskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Slika 4.17: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama prikazana je slikom 4.17. Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2022. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2022. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je iznosila 8 eura po m<sup>2</sup>. Medijalna cijenu prodanog šumskog zemljišta iznad 5 eura po kvadratnom metru zabilježena je u 2022. godini još u Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji.

S druge strane, najnižu medijalnu cijenu šumskog zemljišta po kvadratnom metru, od 0,2 eura po m<sup>2</sup>, zabilježile su Virovitičko-podravska, Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je u 2022. godini 7,8 eura po kvadratnom metru.

Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je samo šest županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2022. godini. Najveći međugodišnji porast cijene ostvaren je u Krapinsko-zagorskoj županiji gdje se medijalna cijena šumskog zemljišta povećala s 0,3 na 0,7 eura po kvadratnom metru, odnosno za 133,3 posto. Osim Krapinsko-zagorske županije, godišnje povećanje cijena u 2022. godini ostvareno je u Grad Zagrebu (108,3 posto), Splitsko-dalmatinskoj (79,5 posto), Osječko-baranjskoj (33,3 posto), Šibensko-kninskoj županiji (27 posto), te Zagrebačkoj županiji (25 posto).

U Međimurskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Koprivničko-križevačkoj, Sisačko-moslavačkoj, Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji je medijalna cijena šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Karlovačka i Primorsko-goranska županija zabilježile su međugodišnje smanjenje medijalne cijene prodanog šumskog zemljišta pri čemu je najveće smanjenje zabilježeno u Primorsko-goranskoj županiji gdje je medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta bila manja za 53,1 posto nego u prethodnoj godini. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, te Ličko-senjsku županiju u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodaja tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni, te stoga analiza ne obuhvaća promjene cijena u tim županijama.

Usporedbu medijalne cijene šumskog zemljišta koja je ostvarena u gradu sjedištu županije s cijenom ostvarenom u ostatku županije, moguće je provesti za svega sedam županija i to za Istarsku, Bjelovarsko-bilogorsku, Sisačko-moslavačku, Zadarsku,

Virovitičko-podravsku, Karlovačku i Krapinsko-zagorsku županiju. Naime dio podataka zaštićen je zbog malog broja kupoprodaja, a za dio JLS-ova podatci nisu dostupni. Analiza dostupnih podataka ukazuje da je medijalna cijena šumskog zemljišta bila veća u Zadru nego u Zadarskoj županiji (bez Zadra). Medijalna cijena je bila jednaka u Karlovcu kao i u Karlovačkoj županiji (bez Karlovca), Sisku kao i u Sisačko-moslavačkoj županiji (bez Siska). Medijalna cijena na županijskom području bez grada koji je sjedište županije je bila veća nego u sjedištu županije u Istarskoj, Virovitičko-podravskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Tablica 4.17.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup>				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	39	41	5,1%	1,2	8,8	2,5	18,6	108,3%
Primorsko-goranska	113	84	-25,7%	4,9	37,2	2,3	17,3	-53,1%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	111	80	-27,9%	4,7	35,0	2,1	16,0	-55,3%
Rijeka	*	*	**	*	*	*	*	**
Splitsko-dalmatinska	78	168	115,4%	4,4	33,1	7,9	59,7	79,5%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	60	159	165,0%	3,1	23,7	8,0	60,6	158,1%
Split	18	*	*	19,2	144,6	*	*	**
Istarska	358	337	-5,9%	8,8	66,3	4,7	35,8	-46,6%
Istarska (bez Pazina)	354	327	-7,6%	9,1	68,8	4,9	36,8	-46,2%
Pazin	*	10	*	*	*	3,1	23,4	**
Koprivničko-križevačka	131	147	12,2%	0,2	1,3	0,2	1,7	0,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	121	138	14,0%	0,2	1,2	0,2	1,7	0,0%
Koprivnica	10	*	*	0,2	1,5	*	*	50,0%
Bjelovarsko-bilogorska	245	294	20,0%	0,2	1,6	0,2	1,6	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	237	283	19,4%	0,2	1,6	0,2	1,6	0,0%
Bjelovar	*	11	*	*	*	0,1	1,1	**
Osječko-baranjska	31	47	51,6%	0,3	2,0	0,4	3,1	33,3%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	31	47	51,6%	0,3	2,0	0,4	3,1	33,3%
Osijek	*	*	*	*	*	*	*	**
Zagrebačka	301	306	1,7%	0,4	3,1	0,5	3,7	25,0%
Sisačko-moslavačka	247	276	11,7%	0,2	1,2	0,2	1,7	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	230	266	15,7%	0,2	1,2	0,2	1,7	0,0%
Sisak	17	10	-41,2%	0,1	1,0	0,2	1,3	100,0%
Varaždinska	161	152	-5,6%	0,3	2,2	0,3	2,5	0,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	161	151	-6,2%	0,3	2,2	0,3	2,5	0,0%
Varaždin	*	*	**	*	*	*	*	**
Zadarska	*	*	**	*	*	6,5	49,2	**
Zadarska (bez Zadra)	*	*	**	*	*	1,6	11,9	**
Zadar	*	*	**	*	*	241,1	1.816,3	**

Međimurska	117	172	47,0%	0,3	2,5	0,3	2,6	0,0%
Međimurska (bez Čakovca)	114	169	48,2%	0,3	2,5	0,4	2,7	33,3%
Čakovec	*	*	**	*	*	*	*	**
Vukovarsko-srijemska	*	*	**	*	*	*	*	**
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	*	*	**	*	*	*	*	**
Vukovar	*	*	**	*	*	*	*	**
Virovitičko-podravska	84	136	61,9%	0,2	1,3	0,2	1,4	0,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	54	104	92,6%	0,2	1,3	0,2	1,5	0,0%
Virovitica	30	32	6,7%	0,2	1,3	0,1	1,0	-50,0%
Karlovačka	153	176	15,0%	0,6	4,2	0,3	2,3	-50,0%
Karlovačka (bez Karlovca)	141	165	17,0%	0,7	5,0	0,3	2,3	-57,1%
Karlovac	12	11	-8,3%	0,3	1,9	0,3	2,3	0,0%
Brodsko-posavska	97	99	2,1%	0,2	1,5	0,2	1,6	0,0%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	94	97	3,2%	0,2	1,5	0,2	1,6	0,0%
Slavonski Brod	*	*	**	*	*	*	*	*
Šibensko-kninska	35	47	34,3%	6,3	47,7	8,0	60,3	27,0%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	17	42	147,1%	40,3	303,0	8,0	60,2	-80,1%
Šibenik	18	*	**	4,4	32,8	*	*	352,3%
Krapinsko-zagorska	137	95	-30,7%	0,3	2,5	0,7	5,1	133,3%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	128	84	-34,4%	0,3	2,3	0,7	5,5	133,3%
Krapina	*	11	**	*	*	0,5	4,0	*
Dubrovačko-neretvanska	68	107	57,4%	6,1	45,7	4,1	30,9	-32,8%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	62	105	69,4%	6,1	45,7	4,1	30,9	-32,8%
Dubrovnik	*	*	**	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	148	90	-39,2%	0,2	1,3	0,2	1,7	0,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	138	81	-41,3%	0,2	1,3	0,2	1,5	0,0%
Požega	10	*	**	0,3	2,4	*	*	0,0%
Ličko-senjska	*	*	**	*	*	*	*	**
Ličko-senjska (bez Gospića)	*	*	**	*	*	*	*	**
Gospić	*	*	**	*	*	*	*	**

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja; \*\* podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se pomoću tog podatka izračuna podatak za županijsko središte koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m<sup>2</sup> po županijama za 2022. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazani su podacima u tablici 4.18. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu iznosile su 0,1 eura po m<sup>2</sup> u čak 13 županija. To su: Primorsko-goranska, Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Međimurska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska, Požeško-slavonska županija. U 2022. godini

najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji (0,9 eura po m<sup>2</sup>) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (0,8 eura po m<sup>2</sup>).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta bila su u Bjelovarsko-bilogorskoj (0,7 eura po m<sup>2</sup>), Virovitičko-podravskoj (0,7 eura po m<sup>2</sup>) i Varaždinskoj županiji (1,0 euro po m<sup>2</sup>).

Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu prodana su u Primorsko-goranskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 110,6 eura po m<sup>2</sup>. I u 2021. godini su u Primorsko-goranskoj županiji bila najskuplja zemljišta u 95. percentilu. U Primorsko-goranskoj županiji je ostvarena i najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta, te je u 2022. godini iznosila 110,5 eura po m<sup>2</sup>. Iza Primorsko-goranske županije, po najskupljim zemljištima u 95. percentilu, slijede Šibensko-kninska županija s cijenom od 76,7 eura po m<sup>2</sup> u 95. percentilu, te Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 45,1 eura po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.18.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

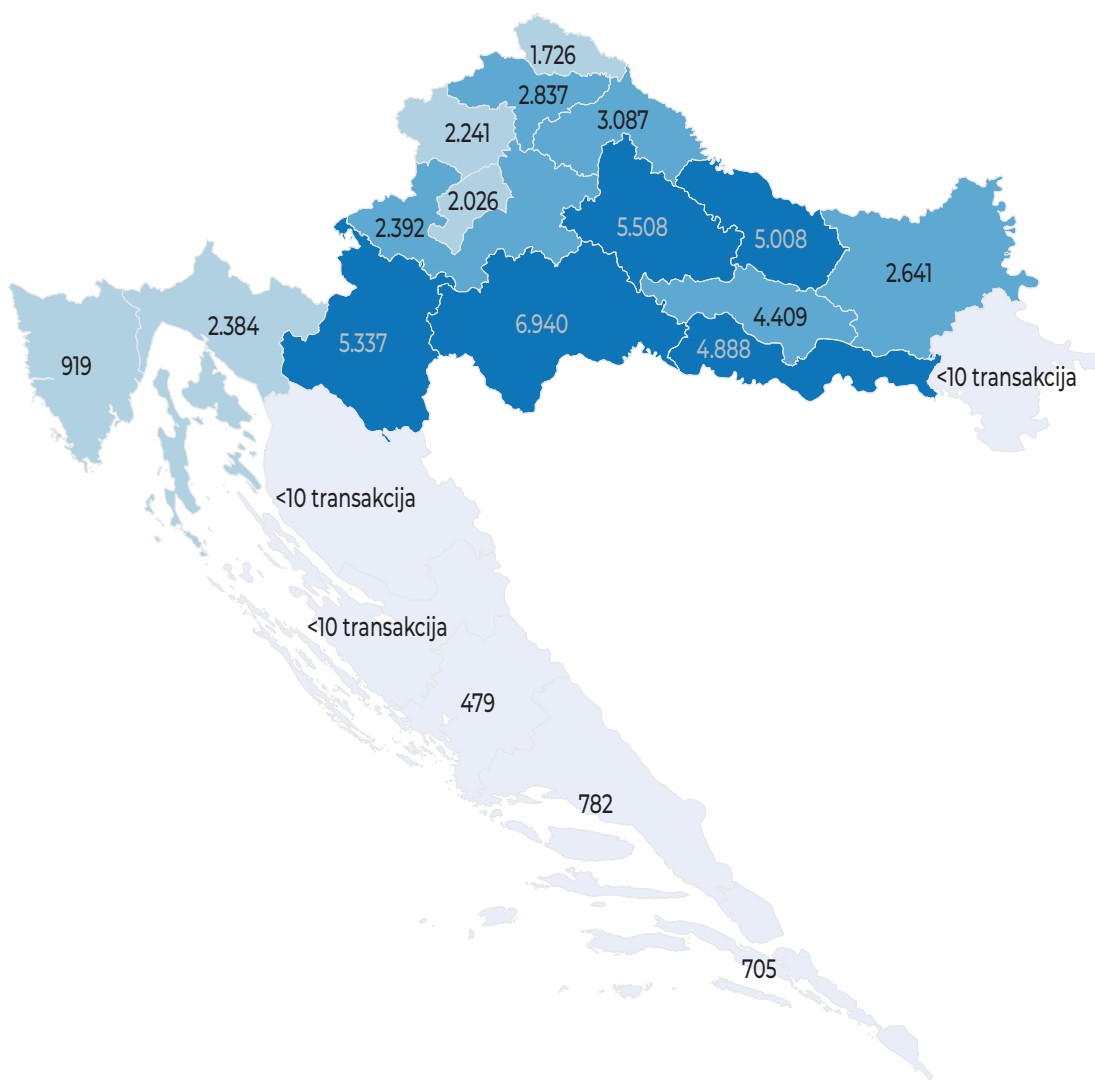
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,2	1,1	2,5	3,9	12,7	108,3%
Primorsko-goranska	0,1	0,7	2,3	17,1	110,6	-53,1%
Splitsko-dalmatinska	0,8	2,3	7,9	15,0	30,4	79,5%
Istarska	0,7	2,0	4,7	11,1	31,1	-46,6%
Koprivničko-križevačka	0,1	0,1	0,2	0,4	1,1	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,1	0,1	0,2	0,3	0,7	0,0%
Osječko-baranjska	0,1	0,2	0,4	0,7	2,4	33,3%
Zagrebačka	0,1	0,3	0,5	1,2	4,4	25,0%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,1	0,2	0,4	1,3	0,0%
Varaždinska	0,1	0,2	0,3	0,5	1,0	0,0%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,1	0,2	0,3	0,6	1,3	0,0%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	0,1	0,1	0,2	0,3	0,7	0,0%
Karlovačka	0,1	0,2	0,3	0,6	3,3	-50,0%
Brodsko-posavska	0,1	0,1	0,2	0,4	1,5	0,0%
Šibensko-kninska	0,9	2,9	8,0	8,0	76,7	27,0%
Krapinsko-zagorska	0,1	0,4	0,7	1,2	3,2	133,3%
Dubrovačko-neretvanska	0,3	1,8	4,1	14,0	45,1	-32,8%
Požeško-slavonska	0,1	0,1	0,2	0,3	1,2	0,0%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini prikazana je na slici 4.18. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m<sup>2</sup> trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (6.940 m<sup>2</sup>), Bjelovarsko-bilogorskoj (5.508 m<sup>2</sup>), Karlovačkoj (5.337 m<sup>2</sup>), te Virovitičko-podravskoj županiji (5.008 m<sup>2</sup>). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 10 županija i to: Brodsko-posavska, Požeško-slavonska, Koprivničko-križevačka, Varaždinska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska, Međimurska županija, te Grad Zagreb. Istovremeno Istarska, Splitsko-dalmatinska, Dubrovačko-neretvanska i Šibensko-kninska županija bilježe najmanju medijalnu veličinu šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje i to onu manju od 1.000 kvadratnih metara. Kao što se može primijetiti obalne i kontinentalne županije razlikuju se po medijalnoj veličini šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini





Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazana je tablicom 4.19. Analiza ukazuje kako su najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji i to veličine 31 m<sup>2</sup> što znači da je 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 31 kvadratnih metara i manju. Zatim slijede Dubrovačko-neretvanska županija (49 m<sup>2</sup> u 5. percentilu), te Šibensko-kninska županija (55 m<sup>2</sup> u 5. percentilu). Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Virovitičko-podravskoj (1.309 m<sup>2</sup>), Sisačko-moslavačkoj (1.115 m<sup>2</sup>), te Karlovačkoj županiji (996 m<sup>2</sup>). U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 60.874 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu, zemljišta manja od 10.000 m<sup>2</sup> bila su u Šibensko-kninskoj županiji. Tako je u Šibensko-kninskoj županiji veličina šumskog zemljišta u 95. percentilu iznosila 4.215 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.19.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	360	649	2.026	4.003	13.987	30,1%
Primorsko-goranska	79	678	2.384	8.138	21.270	66,5%
Splitsko-dalmatinska	31	253	783	3.374	12.426	-20,8%
Istarska	267	466	919	3.478	12.842	73,8%
Koprivničko-križevačka	420	1.867	3.087	5.755	14.376	-1,6%
Bjelovarsko-bilogorska	942	3.063	5.508	9.146	20.084	4,2%
Osječko-baranjska	456	1.424	2.641	6.081	10.121	-8,2%
Zagrebačka	218	1.196	2.392	5.571	14.833	-11,6%
Sisačko-moslavačka	1.115	3.316	6.940	14.657	60.874	2,9%
Varaždinska	761	1.559	2.837	4.774	10.372	-1,4%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	211	749	1.726	3.001	10.469	-5,1%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	1.309	2.717	5.008	9.186	17.937	-7,6%
Karlovačka	996	2.356	5.337	12.803	29.518	33,5%
Brodsko-posavska	673	2.877	4.888	8.627	18.198	-7,7%
Šibensko-kninska	55	168	479	1.151	4.215	-33,3%
Krapinsko-zagorska	223	665	2.241	4.316	11.757	-24,9%
Dubrovačko-neretvanska	49	294	705	4.040	17.720	23,7%
Požeško-slavonska	860	2.552	4.409	5.839	17.440	5,8%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* označuju manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanog šumskog zemljišta u 2022. godini s veličinama iz prethodne godine pokazuje kako se u većini županija uglavnom trgovalo manjim šumskim zemljištima. Najveće godišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta zabilježeno je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta bila za 33,3 posto manja nego u 2021. godini, te je iznosila 479 kvadratnih metara u 2022. godini. Osim toga, smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježile su i Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Međimurska, Virovitičko-podravska, Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Splitsko-dalmatinska i Krapinsko-zagorska županija.

Najveći godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je u Istarskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila 73,8 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 919 m<sup>2</sup>. Osim Istarske županije, godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježili su i Primorsko-goranska, Karlovačka, Dubrovačko-neretvanska, Požeško-slavonska, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka županija, te Grad Zagreb. Analiza podataka o medijalnoj veličini šumskog zemljišta ne obuhvaća podatke za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju.

#### 4.3.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.20 prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta i medijalnu cijenu šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> na razini velikih gradova. Pri tome je potrebno naglasiti da su veliki gradovi uglavnom zabilježili manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, te su stoga podaci zaštićeni i nije ih moguće koristiti u analizi. Podaci o broju prodanog šumskog zemljišta u 2022. godini zaštićeni za Rijeku, Kaštela, Split, Pulu, Koprivnicu, Osijek, Varaždin, Zadar, Čakovec, Vukovar, Vinkovce, Slavonski Brod, Šibenik, Dubrovnik, Požegu i Gospić.

Od preostalih velikih gradova, najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvarena 41 kupoprodajna transakcija. Zatim slijedi Samobor s 33 kupoprodaja šumskog zemljišta, Virovitica s 32, Velika Gorica s 21, Bjelovar, Karlovac i Krapina s 11, te Pazin i Sisak s 10 kupoprodaja.

Zbog malog broja transakcija, analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih šumskih zemljišta obuhvaća samo gradove Samobor, Viroviticu, Grad Zagreb, Karlovac, Veliku Goricu i Sisak. Analiza pokazuje da su međugodišnje povećanje broja prodanog šumskog zemljišta u 2022. godini zabilježili Samobor (37,5

posto), Virovitica (6,7 posto), te Grad Zagreb (5,1 posto). S druge strane, istovremeno su međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježili Karlovac (-8,3 posto), Velika Gorica (-25,0 posto), te Sisak (-41,2 posto).

Tablica 4.20.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup>				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	39	41	5,1%	1,2	8,8	2,5	18,6	108,3%
Rijeka	*	*	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*	*	*
Split	18	*	*	19,2	144,6	*	*	*
Pazin	*	10	*	*	*	3,1	23,4	*
Pula	*	*	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	10	*	*	0,2	1,5	*	*	*
Bjelovar	*	11	*	*	*	0,1	1,1	*
Osijek	*	*	*	*	*	*	*	*
Samobor	24	33	37,5%	1,1	8,5	0,6	4,5	-45,5%
Velika Gorica	28	21	-25,0%	0,4	3,4	0,7	5,0	75,0%
Sisak	17	10	-41,2%	0,1	1,0	0,2	1,3	100,0%
Varaždin	*	*	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*	*	*
Virovitica	30	32	6,7%	0,2	1,3	0,1	1,0	-50,0%
Karlovac	12	11	-8,3%	0,3	1,9	0,3	2,3	0,0%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*	*	*
Šibenik	18	*	*	4,4	32,8	*	*	*
Krapina	*	11	*	*	*	0,5	4,0	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*	*	*
Požega	10	*	*	0,3	2,4	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Zbog malog broja transakcija ostvarenih u 2022. godini, također za većinu velikih gradova nije moguće prikazati podatke ni o medijalnoj cijeni šumskih zemljišta. Tako analiza obuhvaća samo Pazin, Grad Zagreb, Veliku Goricu, Samobor, Krapinu, Karlovac, Sisak, Bjelovar i Viroviticu. Analiza podataka o kretanju medijalne cijene šumskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da je u 2022. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježio Pazin (3,1 euro po m<sup>2</sup>). Zatim slijede Grad Zagreb (2,5 eura po m<sup>2</sup>), Velika Gorica (0,7 eura po m<sup>2</sup>), Samobor (0,6 eura po m<sup>2</sup>), Krapina (0,5 eura po m<sup>2</sup>),

Karlovac (0,3 eura po m<sup>2</sup>), Sisak (0,2 eura po m<sup>2</sup>), Bjelovar (0,1 eura po m<sup>2</sup>) i Virovitica (0,1 eura po m<sup>2</sup>).

Podaci o međugodišnjoj promjeni medijalne cijene su dostupni samo za Grad Zagreb, Sisak, Veliku Goricu, Karlovac, Samobor i Viroviticu. U 2022. godini su Grad Zagreb, Sisak i Velika Gorica zabilježili međugodišnji rast medijalne cijene pri čemu su se u Gradu Zagrebu i Sisku međugodišnje cijene barem udvostručile. U Karlovcu je medijalna cijena šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnje smanjenje medijalne cijene šumskih zemljišta zabilježeno je u Virovitici gdje se medijalna cijena smanjila za 50 posto, te u Samoboru gdje se medijalna cijena smanjila za 45,5 posto.

Tablica 4.21.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,2	1,1	2,5	3,9	12,7	108,3%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	0,5	1,0	3,1	3,1	3,1	*
Pula-Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	0,0	0,1	0,1	0,3	1,1	*
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	0,1	0,3	0,6	2,1	11,0	-45,5%
Velika Gorica	0,3	0,5	0,7	1,9	5,6	75,0%
Sisak	0,1	0,1	0,2	0,4	0,6	100,0%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,1	0,1	0,1	0,2	0,5	-50,0%
Karlovac	0,0	0,2	0,3	2,1	3,7	0,0%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	0,2	0,4	0,5	1,7	5,0	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.21. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m<sup>2</sup> po velikim gradovima za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Pri tome su analizom obuhvaćeni samo Pazin, Grad Zagreb, Velika Gorica, Samobor, Krapina, Karlovac, Sisak, Bjelovar i Virovitica obzirom da su za ostale gradove podaci o medijalnoj cijeni prilikom kupoprodaje šumskih zemljišta u 2022. godini zaštićeni.

Najjeftinija šumska zemljišta u 5. percentilu su bila Bjelovaru i Karlovcu. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Pazinu i Velikog Gorici. Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu bila su u Gradu Zagrebu i Samoboru, a najjeftinija u Sisku i Virovitici.

Tablica 4.22. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po velikim gradovima za 2022. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Kao i kod medijalne cijene i ovdje analiza distribucije obuhvaća samo devet gradova koji su zabilježili najmanje 10 kupoprodajnih transakcija tijekom 2022. godine. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 1.000 m<sup>2</sup> zabilježili su Karlovac, Virovitica, Velika Gorica, Sisak, Bjelovar, Samobor i Grad Zagreb. Pri tome je najveća medijalna veličina šumskog zemljišta zabilježena u Karlovcu gdje je iznosila 7.949 kvadratnih metara. Nadalje medijalnu veličinu prodanog šumskog zemljišta između 500 i 1.000 m<sup>2</sup> zabilježili su gradovi: Pazin i Krapina.

U usporedbi s prethodnom godinom, u Samoboru, Karlovcu, Velikoj Gorici, Gradu Zagrebu i Sisku su se u 2022. godine u prosjeku prodavala šumska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih šumskih zemljišta predvodi Samobor u kojoj je medijalna veličina šumskog zemljišta u 2022. godini bila 149,7 posto veća nego godinu dana ranije. S druge strane, Bjelovar, Virovitica i Pazin su zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježilo je Pazin u kojoj je medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila u 2022. godini manja za 52,7 posto nego u prethodnoj godini.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih šumskih zemljišta pokazuje da su najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila u Gradu Zagrebu, Sisku i Pazinu. S druge strane, najveća šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Virovitici. Od šumskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Krapini i to veličine od 4.938 m<sup>2</sup>. Šumska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Pazinu gdje

je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 24.153 m<sup>2</sup> i Samoboru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 23.020 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.22.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	360	649	2.026	4.003	13.987	30,1%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	195	229	857	6.021	24.153	-52,7%
Pula-Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	655	1.021	3.676	5.507	10.430	-0,6%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	543	1.226	2.177	5.755	23.020	149,7%
Velika Gorica	834	2.064	4.655	6.191	15.768	36,2%
Sisak	239	1.999	4.510	4.959	13.772	14,7%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	1.324	2.400	4.986	9.048	16.230	-1,6%
Karlovac	534	2.440	7.949	14.385	17.987	136,5%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	516	536	788	2.646	4.938	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

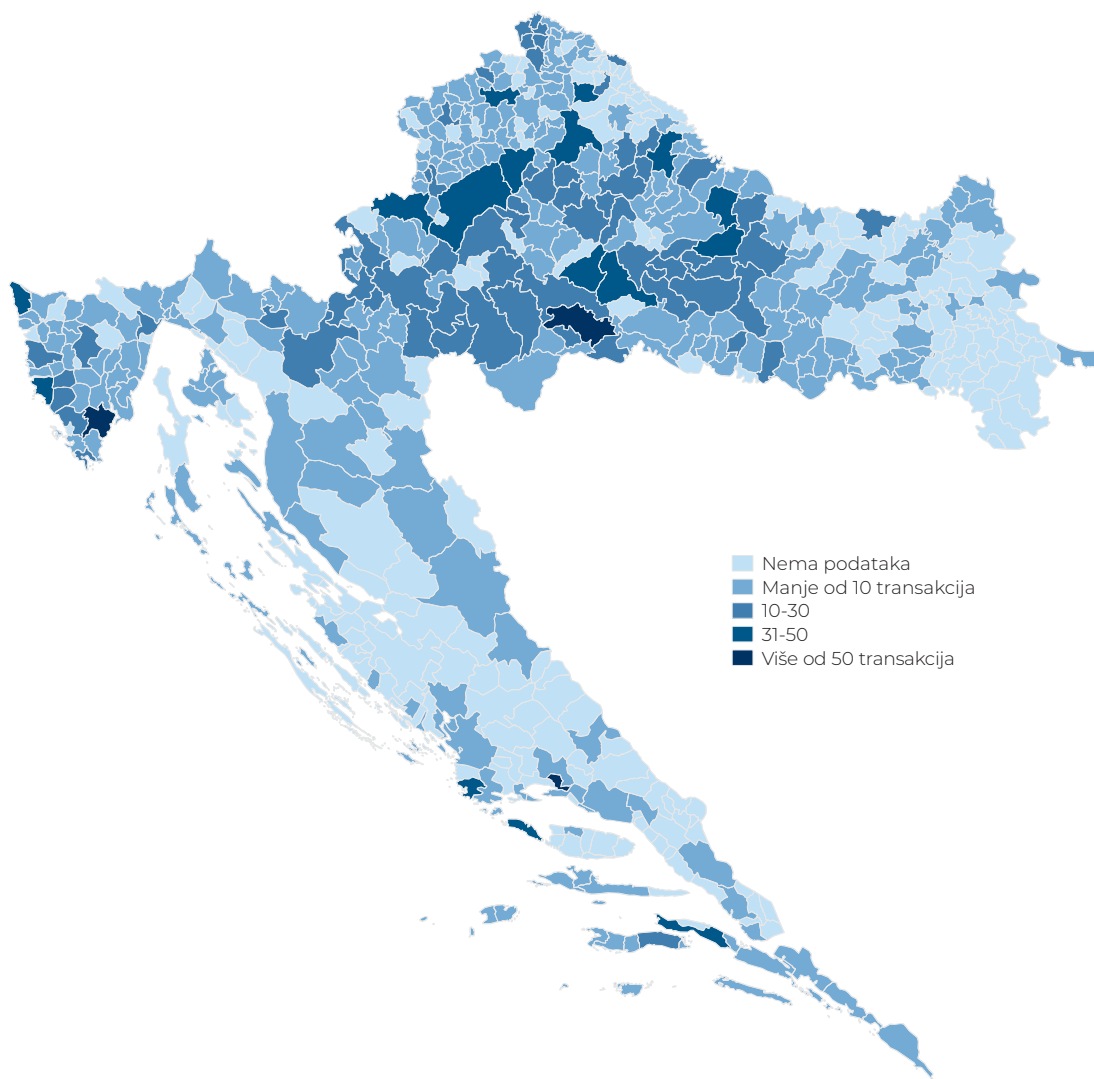
#### 4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. Podaci su dostupni za 335 JLS-a. Od toga je u čak 250 JLS-a ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice nisu analizirane.

U 2022. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježila Marčana u Istarskoj županiji, njih 74. U Marčani je zabilježen najveći broj kupoprodajnih

transakcija šumskim zemljištem i u prethodnoj godini. Po broju transakcija, iza nje slijede Solin u Splitsko-dalmatinskoj županiji s ukupno 65 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2022. godini, te Sunja u Sisačko-moslavačkoj s 52 kupoprodaje šumskog zemljišta. U ostalim općinama i gradovima za koje su dostupni podaci zabilježeno je manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini

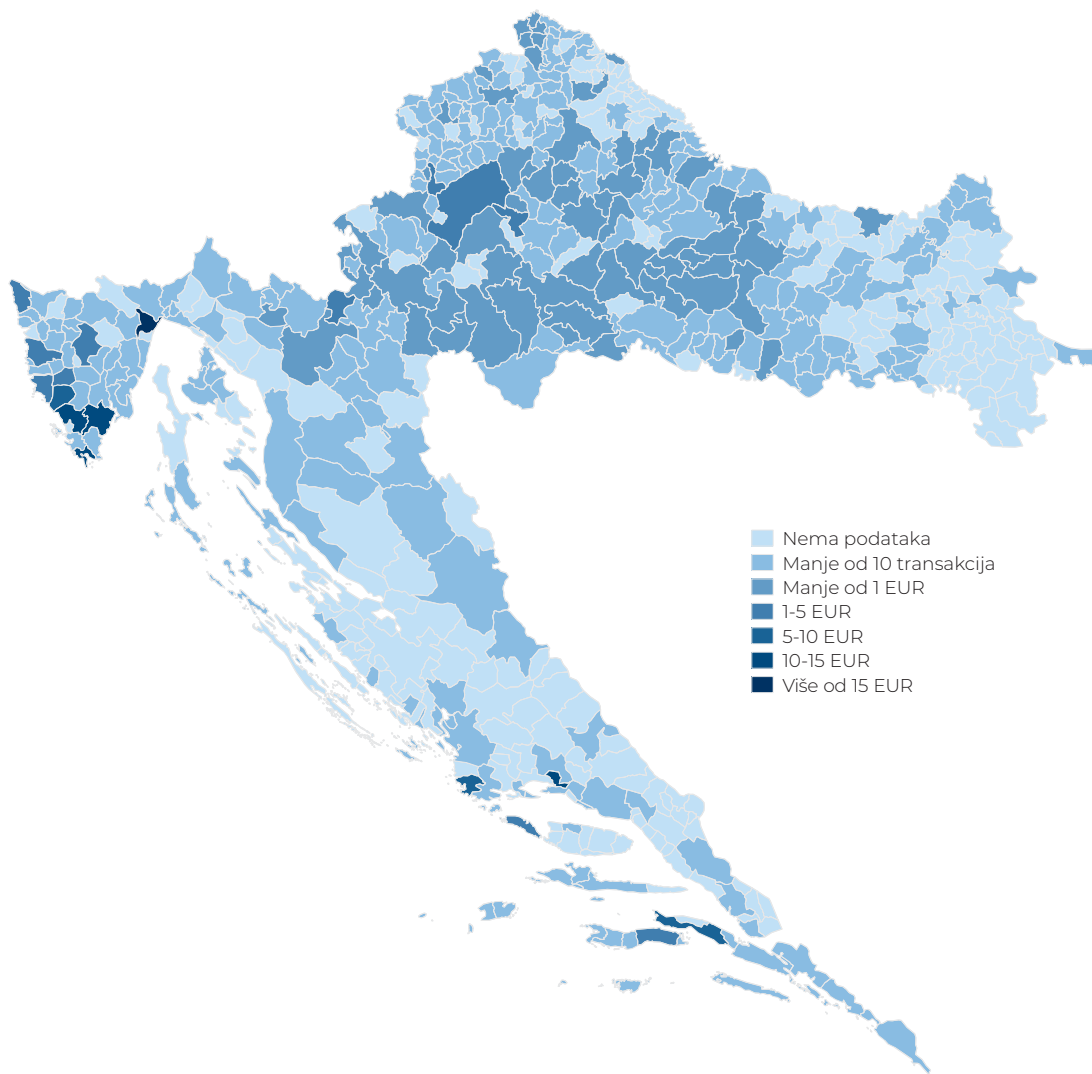


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. Analiza obuhvaća podatke za samo 85 gradova i općina obzirom da za ostale podaci nisu bili dostupni ili su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta tijekom 2022. godine. Od JLS-ova koji imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta ostvarene su u JLS-ovima u Jadranskoj Hrvatskoj. Najvišu

medijalnu cijenu šumskog zemljišta zabilježila je Opatija u Primorsko-goranskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2022. godini iznosila 31,9 eura po m<sup>2</sup>. Iza Opatije slijede Solin u Splitsko-dalmatinskoj županiji s medijalnom cijenom od 13,2 eura po kvadratnom metru, Vodnjan u Istarskoj županiji s cijenom od 13,1 eura po kvadratnom metru, te Marčana i Medulin u Istarskoj županiji s cijenom od 10,6 eura po kvadratnom metru. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta u rasponu od 5 do 10 eura po m<sup>2</sup> ostvarila su četiri JLS-a i to Orebić u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Rogoznica u Šibensko-kninskoj županiji, te Bale i Umag u Istarskoj županiji. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje od 0,1 eura po kvadratnom metru zabilježili su Bjelovar i Veliko Trojstvo u Bjelovarsko-Bilogorskoj županiji, Sunja u Sisačko-moslavačkoj županiji, te Virovitica u Virovitičko-podravskoj županiji.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini

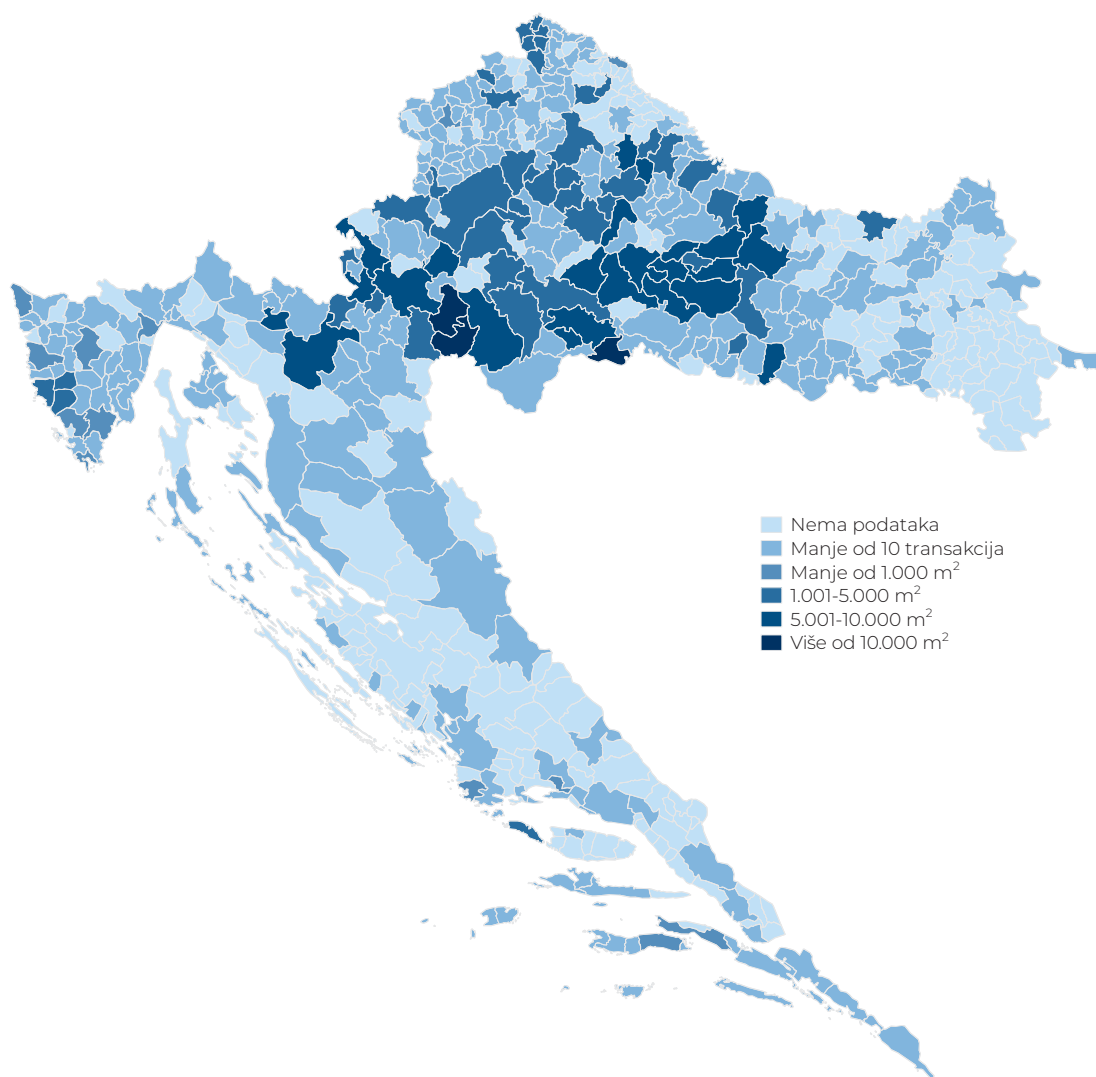


Izvori: EIZ i MPGJ.



Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 10.000 m<sup>2</sup> zabilježili su Gvozd, Topusko i Hrvatska Dubica u Sisačko-moslavačkoj županiji. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji od 5.001 do 10.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 24 JLS-a koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. U 44 JLS-a, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m<sup>2</sup>. U toj su kategoriji JLS-ovi koji se nalaze u Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. U 14 JLS-ova, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 kvadratnih metara.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini





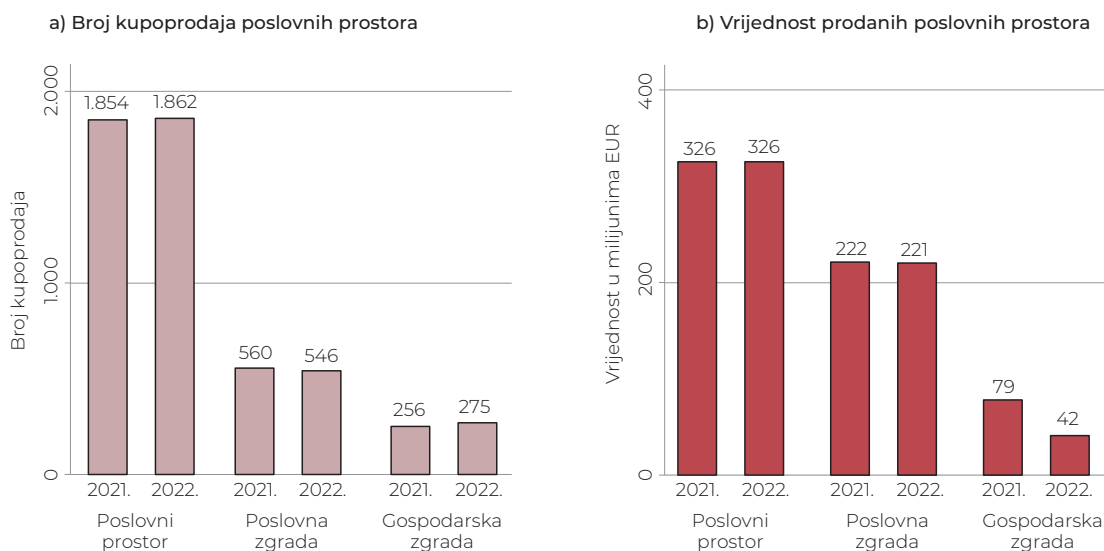
## 5. Pregled poslovnih nekretnina

### 5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježili su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43 posto. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5 posto. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za milijun eura, odnosno za 0,5 posto, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2021. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4 posto u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila se za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8 posto. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih

nekretnina, što je povećanje od 0,49 posto u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1 posto u odnosu na 2021. godinu.

Slika 5.1.: **Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> i veličina u m<sup>2</sup> tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1.062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 17,2 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 108 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.171 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.836 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 60 m<sup>2</sup>, što je 3,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovne zgrade u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 38 eura. U odnosu na 2021. godinu medijalna cijena poslovne zgrade se povećala za 100 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 0,4 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih zgrada) cijene su iznosile 1.277 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su tako cijene 5 posto najskupljih poslovnih zgrada bile za čak 319 tisuća posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih zgrada. Medijalna površina poslovnih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2022. godini

iznosila 1,385 m<sup>2</sup>, što je 3,6 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> gospodarske zgrade u 2022. je iznosila 9 eura. U odnosu na 2021. godinu medijalna cijena gospodarske zgrade se povećala za 12,5 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 0,4 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih gospodarskih zgrada) cijene su iznosile 456 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su tako cijene 5 posto najskupljih gospodarskih zgrada bile za čak 114 tisuća posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih gospodarskih zgrada. Medijalna površina gospodarskih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 1.153 m<sup>2</sup>, što je 3,5 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Tablica 5.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m<sup>2</sup> poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2022. godini**

		5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup> poslovnog prostora	EUR	108	633	1.062	1.685	3.171	17,2%
	HRK	810	4.768	8.005	12.698	23.888	17,4%
Veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup>		15	33	60	134	1.287	3,4%
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup> poslovne zgrade	EUR	0,4	4	38	158	1.277	100,0%
	HRK	3	31	289	1.191	9.622	99,3%
Veličina poslovne zgrade prostora u m <sup>2</sup>		62	534	1.385	3.521	15.083	3,6%
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup> gospodarske zgrade	EUR	0,4	2	9	67	456	12,5%
	HRK	3	14	68	502	3.438	11,5%
Veličina gospodarske zgrade u m <sup>2</sup>		75	504	1.153	2.367	28.164	-3,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

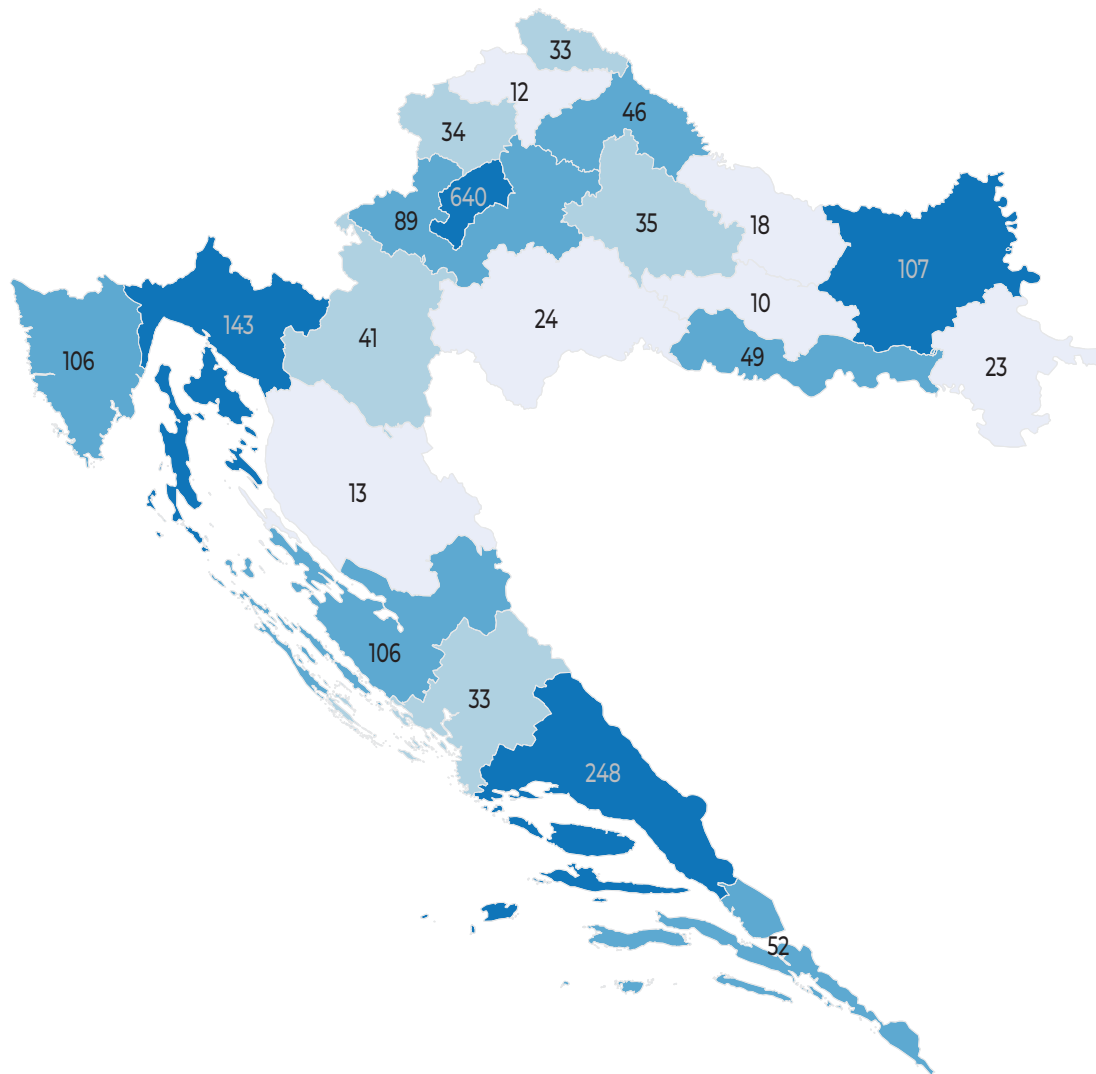
### 5.1.2. Na razini županija

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

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. godini po županijama. Najveći broj kupoprodaja zabilježen je u Gradu Zagrebu (640),

Splitsko - dalmatinskoj županiji (248), Primorsko – goranskoj županiji (143), Osječko – baranjskoj županiji (107), te Zadarskoj i Istarskoj županiji (po 106 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Požeško - slavonskoj (10), Varaždinskoj (12) i Ličko – senjskoj županiji (13 transakcija).

Slika 5.2.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2022. godini

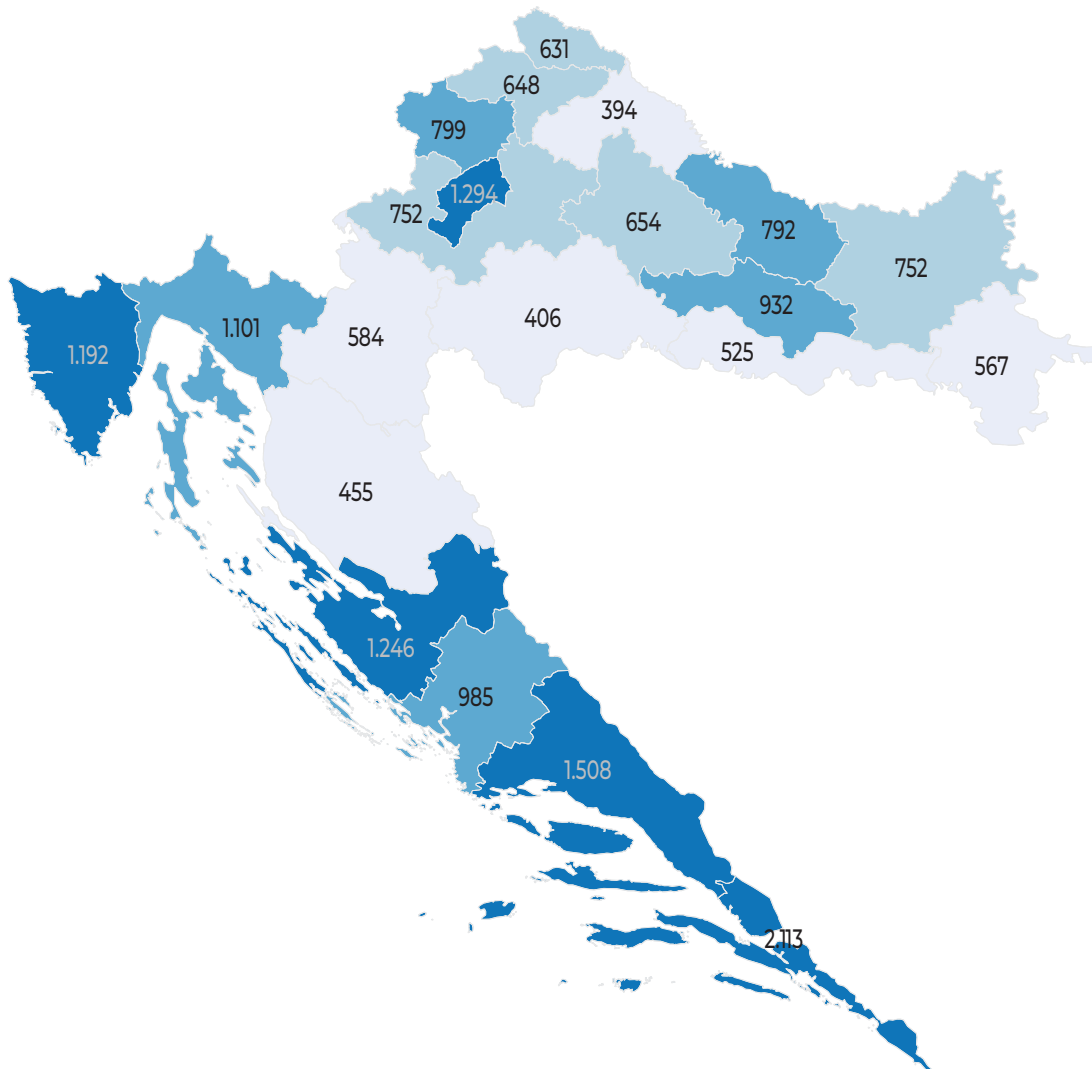


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m<sup>2</sup> za svaku pojedinu županiju u 2022. godini. Najveća medijalna cijena ostvarena je u Dubrovačko - neretvanskoj županiji s medijalnom cijenom od 2.113 eura po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko - dalmatinska županija gdje je ona po m<sup>2</sup> iznosila 1.508 eura. Slijedi Grad Zagreb s cijenom od 1.294 eura po m<sup>2</sup>, Zadarska županija s cijenom od 1.246 eura po m<sup>2</sup>, te Istarska županija s cijenom od 1.192 eura po m<sup>2</sup>. Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora zabilježene su u Koprivničko - križevačkoj županiji (394 eura po m<sup>2</sup>), Sisačko

– moslavačkoj županiji (406 eura po m<sup>2</sup>), Ličko – senjskoj (455 eura po m<sup>2</sup>) i Brodsko – posavskoj županiji (525 eura po m<sup>2</sup>).

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U Tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama, administrativnim županijskim središtima te županijama iz kojih su isključene transakcije za administrativna središta za 2021. i 2022. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodaja poslovnih prostora relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

Iz tablice je uočljivo da međugodišnja promjena broja kupoprodaja u 2022. u odnosu na 2021. u pojedinim županijama nije jednoobrazna. Povećanja veća od 15 posto bilježe se u Brodsko – posavskoj, Zagrebačkoj, Koprivničko – križevačkoj, Splitsko – dalmatinskoj, Osječko – baranjskoj i Istarskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj transakcija u zemlji, broj transakcija se smanjio za 5,2 posto, dok je povećanje broja transakcija u Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najveće županijsko tržište poslovnih prostora iznosilo 25,9 posto. Smanjenje broja transakcija veće od 15 posto bilježi se u Varaždinskoj, Požeško - slavonskoj, Međimurskoj, Karlovačkoj, Virovitičko – podravskoj, Bjelovarsko – bilogorskoj i Šibensko - kninskoj županiji.

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2022. u odnosu na 2021. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je smanjena za 19,2 posto te je u 2022. iznosila već spomenutih 1.294 eura po m<sup>2</sup>. U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. se u prosjeku povećala za 8 posto, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora izvan Splita gdje se odvijalo 48 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. porasla za 20,5 posto. Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko – goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 1.090 eura po m<sup>2</sup> i bila je za 5,4 posto veća u odnosu na 2021. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2022. iznosila 1.139 eura po m<sup>2</sup>, što je povećanje od 1,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. Slična situacija bilježi se i u četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Osječkoj-baranjskoj županiji. Administrativno središte te županije - Osijek - tako bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora od 32,4 posto, dok Osječko-baranjska županija bez Osijeka bilježi povećanje medijalne cijene od 6,4 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Osijeka u 2022. ostvareno 43 posto svih kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini. U Zadarskoj i Istarskoj županiji, koje su zabilježile podjednak broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini, razlozi za rast županijske medijalne cijene poslovnih prostora su različiti. U Zadarskoj županiji, gdje su cijene u 2022. rasle za 8,7 posto, za rast je zaslužan gotovo pa isključivo Zadar u kojem su se cijene poslovnih prostora povećale za 8,0 posto, dok su se one u ostatku županije smanjile za 0,4 posto. U Istarskoj županiji, gdje je rast medijalnih cijena poslovnog prostora u 2022. iznosio 2,5 posto, nemamo podatke za promjenu cijena u Pazinu zbog nedovoljno velikog broja transakcija, no budući da se na ostatak

Istarske županije odnosi čak 97 posto ostvarenih transakcija poslovnim prostorima i budući da je u ostatku županije rast njihovih medijalnih cijena iznosio 2,3 posto, možemo zaključiti da trendove vezane za promjenu cijena u ovoj županiji diktiraju lokalne jedinice koje nisu županijsko središte.

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	675	640	-5,2%	1.087	8.180	1.294	9.747	19,0%
Primorsko-goranska	141	143	1,4%	1.058	7.963	1.101	8.295	4,1%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	53	52	-1,9%	1.126	8.476	1.139	8.585	1,2%
Rijeka	88	91	3,4%	1.034	7.777	1.090	8.213	5,4%
Splitsko-dalmatinska	197	248	25,9%	1.396	10.505	1.508	11.362	8,0%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	60	112	86,7%	911	6.851	1.098	8.272	20,5%
Split	137	136	-0,7%	1.641	12.350	1.843	13.886	12,3%
Istarska	90	106	17,8%	1.163	8.753	1.192	8.983	2,5%
Istarska (bez Pazina)	87	103	18,4%	1.205	9.063	1.233	9.291	2,3%
Pazin	*	*	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	37	46	24,3%	513	3.860	394	2.970	-23,2%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	23	28	21,7%	324	2.436	7	52	-97,8%
Koprivnica	14	18	28,6%	649	4.882	961	7.238	48,1%
Bjelovarsko-bilogorska	44	35	-20,5%	520	3.913	654	4.927	25,8%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	19	19	0,0%	293	2.203	476	3.590	62,5%
Bjelovar	25	16	-36,0%	632	4.756	849	6.400	34,3%
Osječko-baranjska	90	107	18,9%	540	4.064	752	5.665	39,3%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	35	46	31,4%	339	2.553	556	4.189	64,0%
Osijek	55	61	10,9%	593	4.463	785	5.911	32,4%
Zagrebačka	62	89	43,5%	695	5.231	752	5.669	8,2%
Sisačko-moslavačka	24	24	0,0%	350	2.635	406	3.056	16,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	10	12	20,0%	256	1.928	353	2.657	37,9%
Sisak	14	12	-14,3%	470	3.534	445	3.352	-5,3%
Varaždinska	31	12	-61,3%	693	5.213	648	4.880	-6,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	*	*	*	*	*	*	*	*
Varaždin	22	*	*	729	5.483	*	*	*
Zadarska	98	106	8,2%	1.146	8.619	1.246	9.386	8,7%
Zadarska (bez Zadra)	23	28	21,7%	955	7.185	951	7.164	-0,4%
Zadar	75	78	4,0%	1.158	8.716	1.251	9.429	8,0%
Međimurska	67	33	-50,7%	437	3.287	631	4.754	44,4%
Međimurska (bez Čakovca)	32	13	-59,4%	327	2.457	238	1.797	-27,2%
Čakovec	35	20	-42,9%	585	4.399	751	5.660	28,4%
Vukovarsko-srijemska	25	23	-8,0%	462	3.475	567	4.269	22,7%



Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	20	14	-30,0%	555	4.175	688	5.187	24,0%
Vukovar	*	*	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravaska	27	18	-33,3%	495	3.722	792	5.965	60,0%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	19	6	-68,4%	474	3.563	649	4.887	36,9%
Virovitica	*	12	*	*	*	947	7.139	*
Karlovačka	58	41	-29,3%	482	3.624	584	4.399	21,2%
Karlovačka (bez Karlovca)	20	15	-25,0%	106	795	183	1.376	72,6%
Karlovac	38	26	-31,6%	585	4.404	874	6.586	49,4%
Brodsko-posavska	29	49	69,0%	545	4.103	525	3.954	-3,7%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	*	12	*	*	*	194	1.459	*
Slavonski Brod	22	37	68,2%	679	5.111	666	5.021	-1,9%
Šibensko-kninska	41	33	-19,5%	1.147	8.630	985	7.424	-14,1%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	16	*	*	905	6.810	*	*	*
Šibenik	25	27	8,0%	1.296	9.755	948	7.143	-26,9%
Krapinsko-zagorska	35	34	-2,9%	667	5.020	799	6.019	19,8%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	28	29	3,6%	645	4.853	736	5.546	14,1%
Krapina	*	*	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	47	52	10,6%	1.329	10.000	2.113	15.924	59,0%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	18	15	-16,7%	695	5.232	746	5.619	7,3%
Dubrovnik	29	37	27,6%	1.771	13.322	2.392	18.023	35,1%
Požeško-slavonska	24	10	-58,3%	400	3.007	932	7.024	133,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	12	*	*	275	2.066	*	*	*
Požega	12	*	*	454	3.416	*	*	*
Ličko-senjska	12	13	8,3%	954	7.181	455	3.430	-52,3%
Ličko-senjska (bez Gospića)	10	10	0,0%	1.227	9.233	426	3.211	-65,3%
Gospić	*	*	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko – neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i najveću cijenu pet posto najskupljih poslovnih prostora koja iznosi nešto više od 9.869 eura i više po m<sup>2</sup>. Slijedi Šibensko – kninska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora košta 4.352 eura ili više po m<sup>2</sup> i Zadarska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilježi cijenu od 4.225 eura po m<sup>2</sup> i više, dok 5 posto najskupljih poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 3.073 eura i više po m<sup>2</sup> i više.

U Dubrovačko – neretvanskoj županiji, koja je zabilježila najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora u 2022. godini, 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 2.994 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih

prostora. U Splitsko – dalmatinskoj županiji, koja je ostvarila drugu najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora, 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 1.485 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. 5 posto najskupljih poslovnih prostora u toj županiji bilježilo je medijalnu cijenu od 3.899 eura po m<sup>2</sup> ili više.

Tablica 5.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	469	833	1.294	1.827	3.073	19,0%
Primorsko-goranska	161	695	1.101	1.690	3.005	4,1%
Splitsko-dalmatinska	246	953	1.508	2.277	3.899	8,0%
Istarska	431	803	1.192	1.905	3.726	2,5%
Koprivničko-križevačka	1	3	394	903	1.416	-23,2%
Bjelovarsko-bilogorska	1	205	654	941	1.408	25,8%
Osječko-baranjska	69	436	752	1.072	1.650	39,3%
Zagrebačka	31	169	752	1.075	1.756	8,2%
Sisačko-moslavačka	60	220	406	726	1.102	16,0%
Varaždinska	1	28	648	965	1.181	-6,5%
Zadarska	249	781	1.246	2.005	4.255	8,7%
Međimurska	7	277	631	898	1.110	44,4%
Vukovarsko-srijemska	89	302	567	800	2.022	22,7%
Virovitičko-podravska	53	398	792	1.205	1.729	60,0%
Karlovačka	25	219	584	979	1.368	21,2%
Brodsko-posavska	1	277	525	807	1.324	-3,7%
Šibensko-kninska	130	603	985	1.766	4.352	-14,1%
Krapinsko-zagorska	91	376	799	1.073	1.381	19,8%
Dubrovačko-neretvanska	320	848	2.113	2.709	9.869	59,0%
Požeško-slavonska	0	635	932	1.548	3.722	133,0%
Ličko-senjska	171	314	455	741	1.665	-52,3%

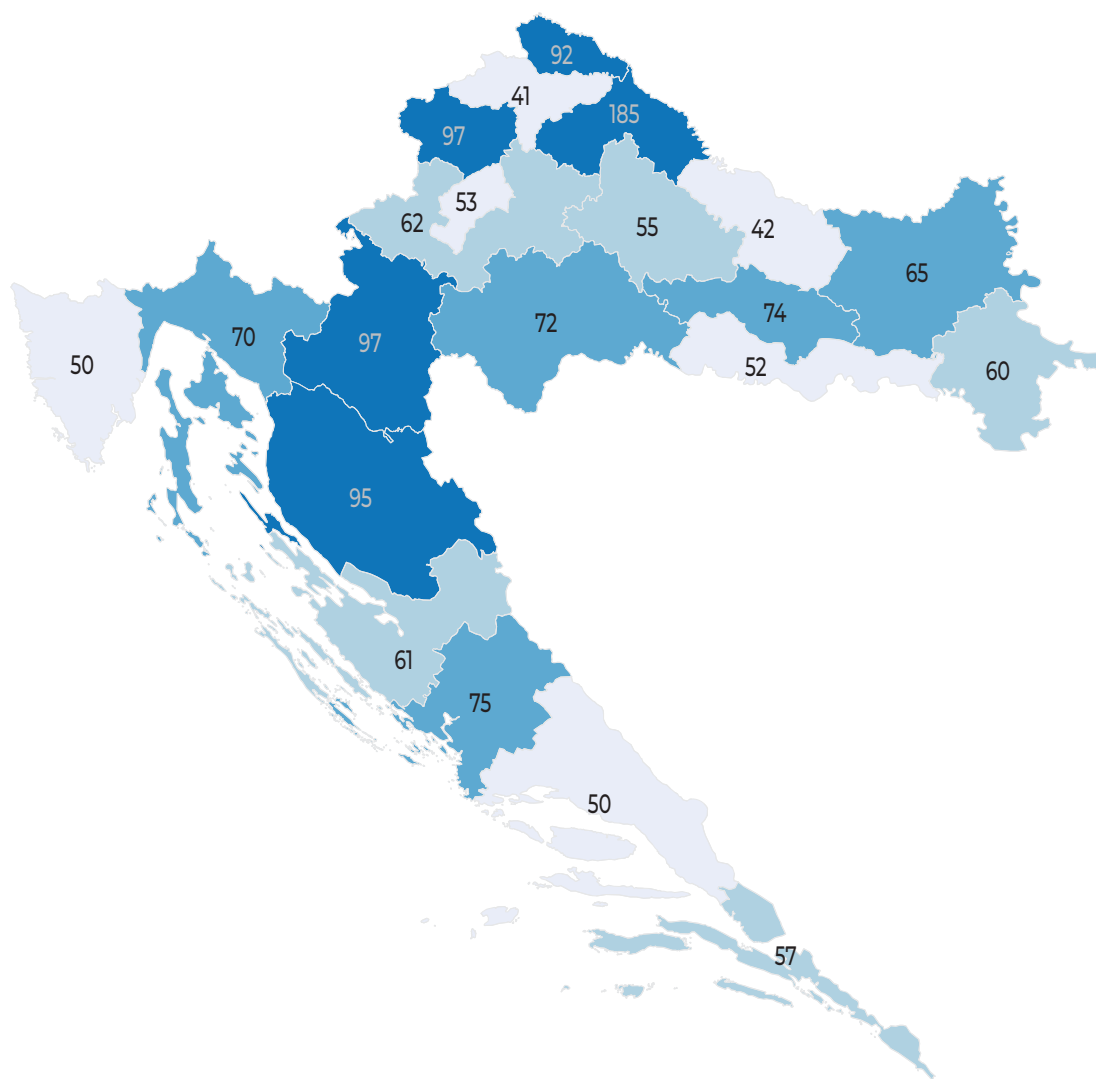
Izvori: EIZ i MPGI.

Najveća odstupanja su između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora ostvarena u Bjelovarsko – bilogorskoj, Brodsko – posavskoj i Varaždinskoj županiji i ona su iznosila preko 100 tisuća posto. Razlog za to je vrlo niska vrijednosti 5. percentila koji u ove tri županije iznosi 1 euro po m<sup>2</sup>. Ovako niska vrijednost 5. percentila vjerojatno je posljedica neprovođenja evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane službenika nadležnih upravnih tijela u županijama i velikim gradovima, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu *Pregleda*, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima prikazanima u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodaja. Najmanja odstupanja bilježi pak Grad Zagreb u kojem je 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 555 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. 5 posto

najskupljih poslovnih prostora u Gradu Zagrebu je bilježilo medijalnu cijenu od 3.073 eura po m<sup>2</sup> ili više, dok je 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora bilježilo medijalnu cijenu od 469 eura ili manje po m<sup>2</sup>. Moguće je stoga da na iznose odstupanja unutar distribucije ostvarenih kupoprodajnih cijena osim neprovođenja evaluacija utječe i dubina tržišta, odnosno broj ostvarenih transakcija.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2022. godine.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Najveća medijalna površina bilježi se u Koprivničko – križevačkoj županiji (186 m<sup>2</sup>), zatim u Krapinsko – zagorskoj i Karlovačkoj županiji (po 97 m<sup>2</sup>), Ličko – senjskoj županiji (95 m<sup>2</sup>), Međimurskoj županiji (92 m<sup>2</sup>) i Šibensko – kninskoj županiji (75 m<sup>2</sup>).

S druge strane, najmanje medijalne površine prodanih poslovnih prostora bilježe se u Varaždinskoj županiji (41 m<sup>2</sup>), Virovitičko – podravskoj (42 m<sup>2</sup>), Istarskoj i Splitsko – dalmatinskoj županiji (po 50 m<sup>2</sup>), Brodsko – posavskoj županiji (52 m<sup>2</sup>) i Gradu Zagrebu (53 m<sup>2</sup>). Primjetno je da je u pravilu medijalna površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijalna cijena tog prostora manja.

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

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m<sup>2</sup> po županijama u 2022. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12	31	53	118	604	-0,4%
Primorsko-goranska	18	33	70	178	1.404	40,8%
Splitsko-dalmatinska	10	26	50	109	1.080	-5,4%
Istarska	18	35	50	92	450	0,7%
Koprivničko-križevačka	22	53	185	1.717	21.112	142,9%
Bjelovarsko-bilogorska	16	36	55	158	5.632	-19,3%
Osječko-baranjska	16	37	65	134	2.017	-22,2%
Zagrebačka	19	36	62	410	8.591	8,8%
Sisačko-moslavačka	27	38	72	168	472	133,0%
Varaždinska	16	23	41	1.184	32.233	-55,8%
Zadarska	14	36	61	91	701	-11,8%
Međimurska	30	60	92	169	1.029	33,4%
Vukovarsko-srijemska	22	40	60	330	898	19,0%
Virovitičko-podravsko	17	30	42	82	2.735	5,5%
Karlovačka	28	43	97	147	3.178	-10,6%
Brodsko-posavska	18	24	52	101	2.573	-3,7%
Šibensko-kninska	20	59	75	123	213	-0,8%
Krapinsko-zagorska	18	54	97	334	3.935	35,1%
Dubrovačko-neretvanska	19	33	57	130	655	1,2%
Požeško-slavonska	17	39	74	97	1.207	8,9%
Ličko-senjska	6	25	95	120	1.912	226,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Najveći poslovni prostori su tijekom 2022. tako prodavani u Varaždinskoj županiji gdje je 95. percentil površine iznosio 32.233 m<sup>2</sup>, nakon čega slijedi Koprivničko – križevačka županija s 21.112 m<sup>2</sup>, Zagrebačka županija u kojoj je 95. percentil iznosio od 8.591 m<sup>2</sup>,

te Bjelovarsko – bilogorska županija u kojoj je 95. percentil iznosio 8.632 m<sup>2</sup>. S druge strane, najmanju vrijednost 95. percentila bilježe Sisačko – moslavačkoj županija (472 m<sup>2</sup>) i Gradu Zagrebu (604 m<sup>2</sup>) te priobalne županije kao što su Šibensko – kninska županija (213 m<sup>2</sup>) i Istarska županija (450 m<sup>2</sup>).

### 5.1.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2022. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2021. godinu. Od 16 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2021. i 2022. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Čakovec u kojem je broj transakcija iznosio 20, što je za 42,9 posto manje u odnosu na 2021. Slijedi Bjelovar u kojem je smanjenje broja transakcija iznosilo 36 posto, a u 2022. zabilježeno je ukupno 16 transakcija. Smanjenje broja kupoprodaja bilježe još i Karlovac (-31,6 posto), Pula (-25,0 posto), Samobor (-23,1 posto), Sisak i Vinkovci (po -14,3 posto). Dva najveća hrvatska grada, Zagreb i Split u 2022. ostvarili su 640 i 136 transakcija kupoprodajnim prostorima u 2022., uz ostvarenje međugodišnje stope pada broja transakcija od -5,2 i -0,7 posto. S druge strane, povećanje broja kupoprodaja u 2022. godini zabilježeno je u sedam velikih hrvatskih gradova. Najveće povećanje broja transakcija zabilježeno je u Slavonskom Brodu (68,2 posto), Dubrovniku (27,6 posto), Koprivnici (28,6 posto), Osijeku (10,9 posto), Šibeniku (8,0 posto), Zadru (4,0 posto) i Rijeci (3,4 posto). U Rijeci, kao najvećem gradu u kojem je u 2022. zabilježeno povećanje broja kupoprodaja poslovnih prostora je ukupno zabilježena 91 takva transakcija, u Osijeku 61, u Zadru 78, a u Dubrovniku njih 37.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2022. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2021. u 13 od ukupno 16 velikih gradova za koje možemo prikazati izračun medijalne cijene. Pad cijena je zabilježen samo u Šibeniku (-26,9 posto), Sisku (-5,3 posto) i Slavonskom Brodu (-1,9 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene je pak zabilježen u Vinkovcima u kojima je medijalna cijena poslovnog prostora u 2022. iznosila 777 eura po m<sup>2</sup>, što je bilo za 63,7 posto više u odnosu na 2021. godinu. Značajan rast medijalne cijene poslovnih prostora (iznad 30 posto) ostvaren je još i u Karlovcu gdje je medijalna cijena poslovnog prostora u 2022. iznosila 874 eura po m<sup>2</sup>, u Koprivnici gdje je medijalna cijena iznosila 961 eura po m<sup>2</sup>, te u Samoboru, Bjelovaru i Osijeku, gdje se medijalna cijena poslovnog prostora kretala između 785 i

1.105 eura po m<sup>2</sup>. Rast cijena u najvećim hrvatskim gradovima je bio nešto umjereniji. U Zagrebu se tako medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. povećala za 19 posto u odnosu na 2021., u Splitu za 12,3 posto, a u Rijeci za 5,4 posto. Najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora u 2022. godini bilježi Dubrovnik (2.392 eura po m<sup>2</sup>), zatim Split (1.843 eura po m<sup>2</sup>), Pula (1.307 eura po m<sup>2</sup>), Zagreb (1.294 eura po m<sup>2</sup>) i Zadar (1.251 eura po m<sup>2</sup>).

Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebi i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m <sup>2</sup>				Godišnja stopa promjene
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene	2021.		2022.		
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	675	640	-5,2%	1.087	8.180	1.294	9.747	19,0%
Rijeka	88	91	3,4%	1.034	7.777	1.090	8.213	5,4%
Kaštela	*	11	*	*	*	665	5.010	*
Split	137	136	-0,7%	1.641	12.350	1.843	13.886	12,3%
Pazin	*	*	*	*	*	*	*	*
Pula	20	15	-25,0%	1.261	9.485	1.307	9.849	3,6%
Koprivnica	14	18	28,6%	649	4.882	961	7.238	48,1%
Bjelovar	25	16	-36,0%	632	4.756	849	6.400	34,3%
Osijek	55	61	10,9%	593	4.463	785	5.911	32,4%
Samobor	13	10	-23,1%	796	5.988	1.105	8.322	38,8%
Velika Gorica	*	15	*	*	*	967	7.285	*
Sisak	14	12	-14,3%	470	3.534	445	3.352	-5,3%
Varaždin	22	*	*	729	5.483	*	*	*
Zadar	75	78	4,0%	1.158	8.716	1.251	9.429	8,0%
Čakovec	35	20	-42,9%	585	4.399	751	5.660	28,4%
Vukovar	*	*	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	14	12	-14,3%	471	3.544	771	5.811	63,7%
Virovitica	*	12	*	*	*	947	7.139	*
Karlovac	38	26	-31,6%	585	4.404	874	6.586	49,4%
Slavonski Brod	22	37	68,2%	679	5.111	666	5.021	-1,9%
Šibenik	25	27	8,0%	1.296	9.755	948	7.143	-26,9%
Krapina	*	*	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	29	37	27,6%	1.771	13.322	2.392	18.023	35,1%
Požega	12	*	*	454	3.416	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora u eurima po m<sup>2</sup> za velike gradove u Republici Hrvatskoj. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovniku te iznosi 10.115 eura po m<sup>2</sup>. Slijedi ga Split gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 3.660 eura po m<sup>2</sup>, te Zadar gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih

kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 3.571 eura po m<sup>2</sup>. Najniže vrijednosti cijena 95. percentila u 2022. zabilježene su u Sisku (1.171 eura po m<sup>2</sup>), Slavonskom Brodu (1.324 eura po m<sup>2</sup>) i Karlovcu (1.388 eura po m<sup>2</sup>).

Tablica 5.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	469	833	1.294	1.827	3.073	19,0%
Rijeka	290	800	1.090	1.555	2.675	5,4%
Kaštela	202	307	665	1.835	3.205	*
Split	621	1.268	1.843	2.420	3.660	12,3%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula-Pola	569	807	1.307	1.391	1.624	3,6%
Koprivnica	378	720	961	1.273	2.229	48,1%
Bjelovar	64	672	849	970	1.262	34,3%
Osijek	290	585	785	1.101	2.046	32,4%
Samobor	132	891	1.105	1.400	2.650	38,8%
Velika Gorica	200	794	967	1.412	1.833	*
Sisak	60	286	445	726	1.171	-5,3%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	342	864	1.251	1.903	3.571	8,0%
Čakovec	249	511	751	949	1.236	28,4%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	108	553	771	1.038	2.179	63,7%
Virovitica	53	474	947	1.399	1.729	*
Karlovac	115	633	874	1.084	1.388	49,4%
Slavonski Brod	91	298	666	980	1.324	-1,9%
Šibenik	130	561	948	1.389	2.413	-26,9%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	345	2.062	2.392	2.837	10.115	35,1%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Najveći raspon između vrijednosti 5. i 95. percentila, odnosno kupoprodajne cijene 5 posto najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora po velikim gradovima bilježi se u Virovitici (3.162 posto), Dubrovniku (2.832 posto), Samoboru (1.908 posto), Bjelovaru (1.872 posto) i Sisku (1.852 posto). Uz izuzetak Dubrovnika, primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora u velikim gradovima u 2022. godini prikazana je u tablici 5.7. Najveći poslovni prostori su tijekom 2022. tako

prodavani u Bjelovaru, gdje je 95. percentil površine iznosio 5.462 m<sup>2</sup>, nakon čega slijedi Virovitica s 2.735 m<sup>2</sup>, Samobor u kojem je 95. percentil iznosio 2.053 m<sup>2</sup>, te Kaštela u kojima je 95. percentil iznosio 2.034 m<sup>2</sup>. S druge strane, najmanja vrijednost 95. percentila bilježi se u Sisku (207 m<sup>2</sup>), Karlovcu (209 m<sup>2</sup>), Šibeniku (213 m<sup>2</sup>) i Velikoj Gorici (265 m<sup>2</sup>). Najveću medijalnu površinu poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodajnih transakcija u 2022. bilježe Kaštela (494 m<sup>2</sup>), Šibenik (89 m<sup>2</sup>), Čakovec (81 m<sup>2</sup>) i Rijeka (73 m<sup>2</sup>). Istovremeno, najmanju medijalnu površinu poslovnih prostora u 2022. bilježe Velika Gorica (40 m<sup>2</sup>), Slavonski Brod (45 m<sup>2</sup>) i Vinkovci (46 m<sup>2</sup>).

Tablica 5.7.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m<sup>2</sup> u Gradu Zagrebi i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12	31	53	118	604	-0,9%
Rijeka	10	33	73	178	1.404	67,6%
Kaštela	11	50	494	1.299	2.034	*
Split	16	30	52	104	429	8,3%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula-Pola	21	24	57	70	879	16,0%
Koprivnica	17	24	60	90	287	-17,7%
Bjelovar	13	40	63	148	5.462	-18,6%
Osijek	14	33	64	109	723	-6,5%
Samobor	12	20	47	134	2.053	-3,8%
Velika Gorica	14	25	40	57	265	*
Sisak	27	45	64	127	207	102,9%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	10	34	57	108	497	6,0%
Čakovec	30	53	81	127	705	-5,9%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	23	42	46	249	671	-6,3%
Virovitica	18	37	56	94	2.735	*
Karlovac	25	36	55	130	209	-35,3%
Slavonski Brod	18	24	45	83	937	-16,5%
Šibenik	20	63	89	143	213	-20,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	18	32	53	73	693	3,1%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

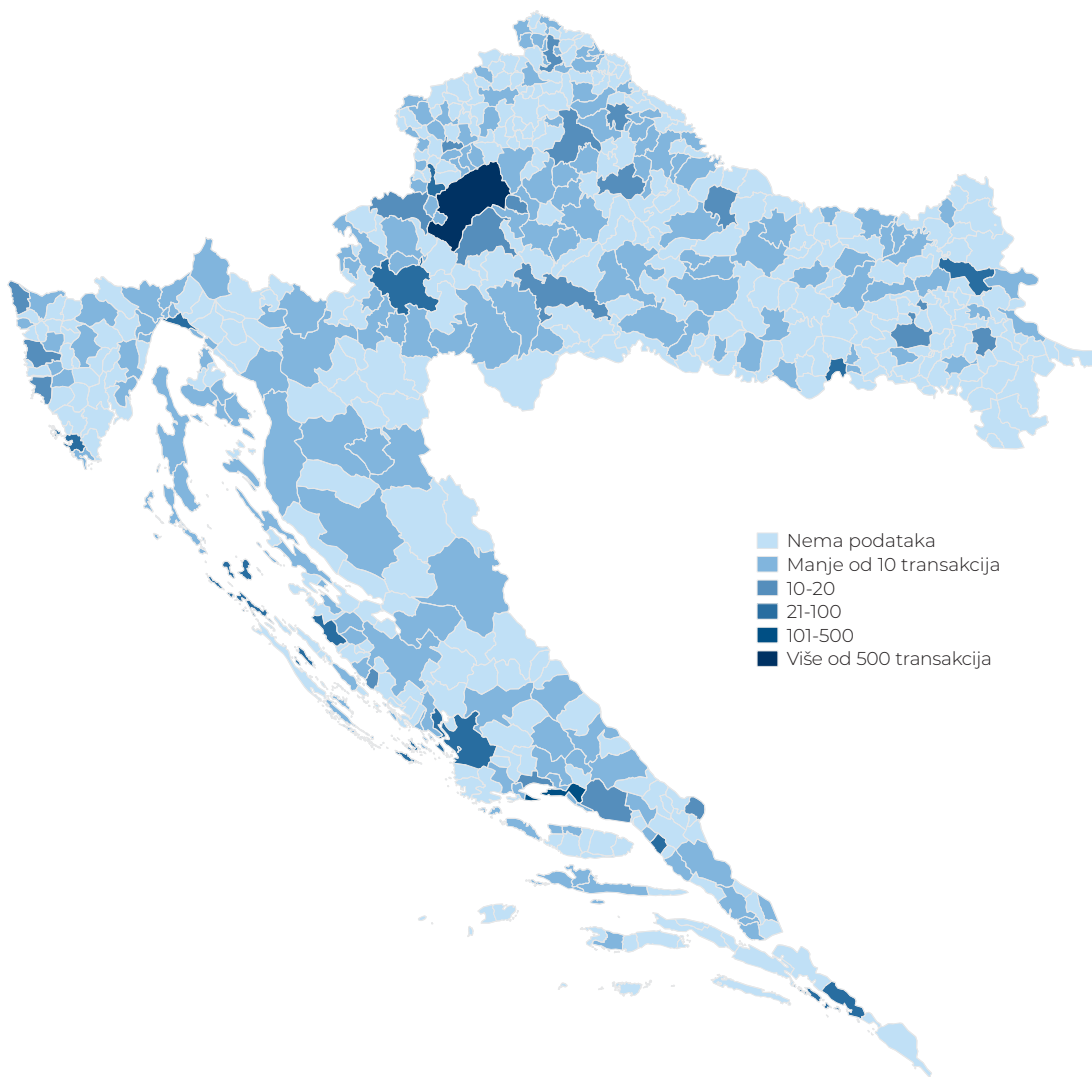
Izvori: EIZ i MPGI.



#### 5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

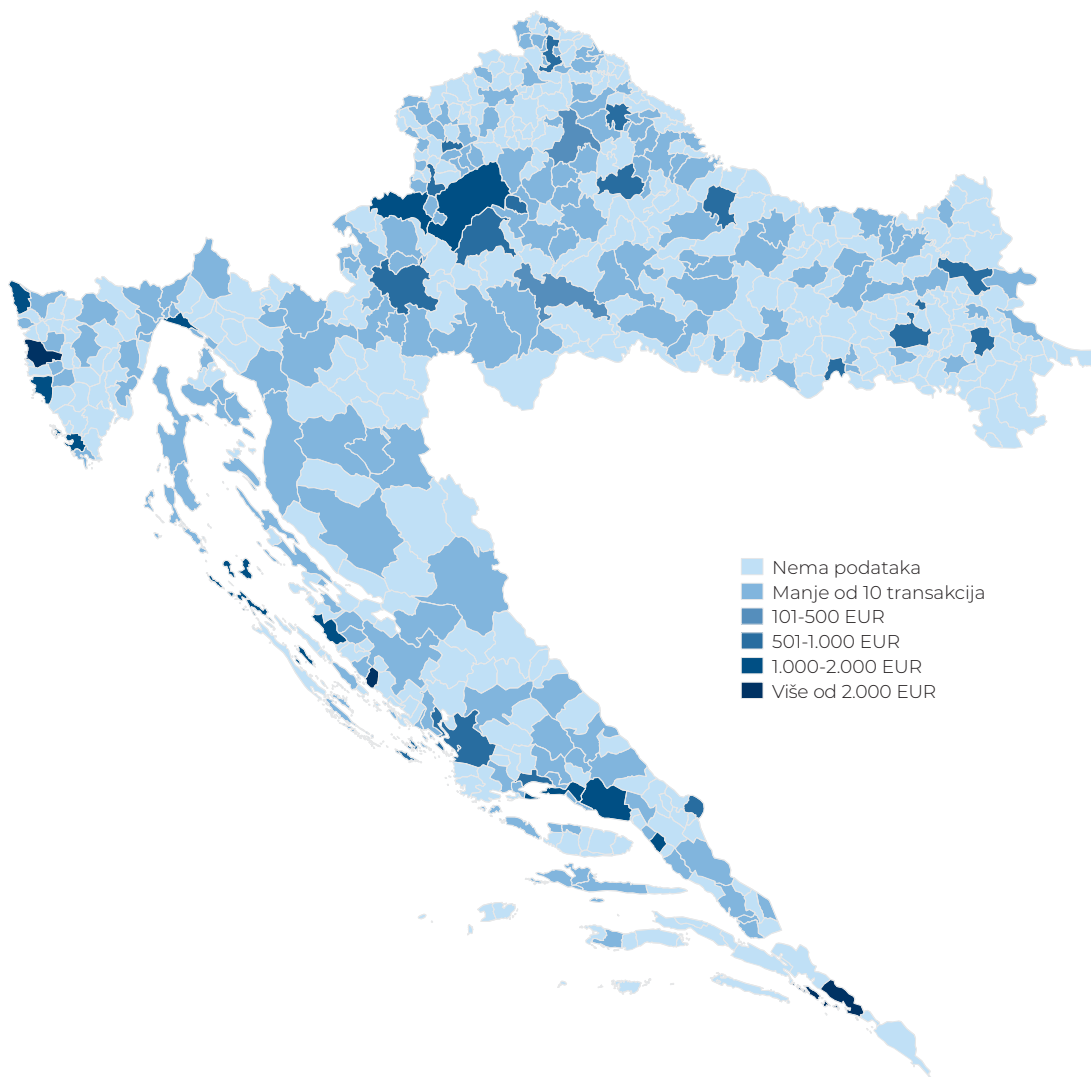
Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2022. godini po JLS-ovima Republike Hrvatske. Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba. Primjetno je i da je tek u 31 JLS-u zabilježeno 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama. Istovremeno, u značajnom broju gradova i općina koji se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje (njih ukupno 349) nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija poslovnim prostorima, dok je u njih ukupno 96 zabilježena svega jedna kupoprodaja. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (640), Splitu (136), Rijeci (91), Zadru (78), Osijeku (61), Dubrovniku i Slavonskom Brodu (po 37), Puli (31) i Makarskoj (28).

Slika 5.5.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2022. godini



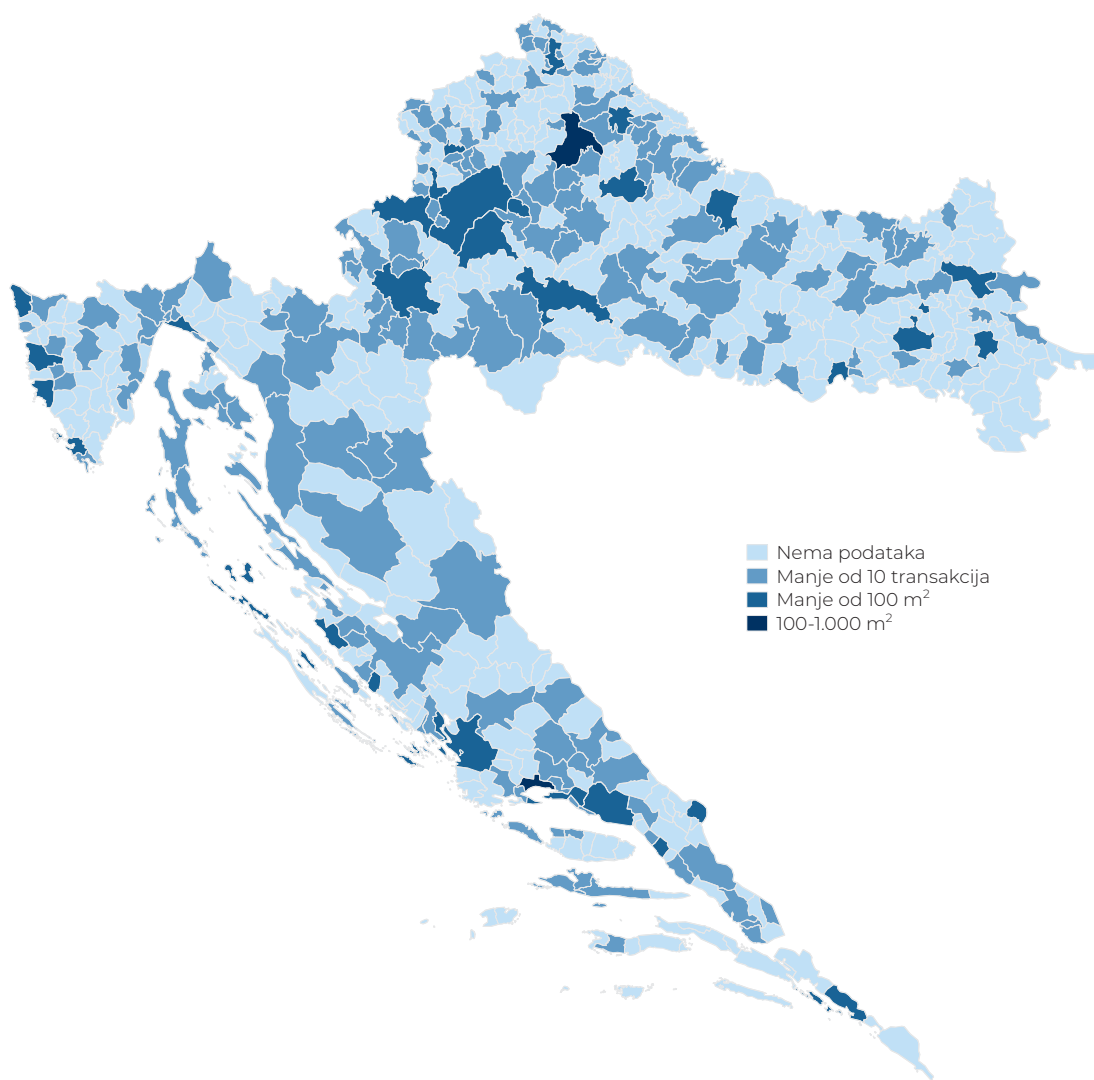
Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u eurima po m<sup>2</sup> u JLS-ovima tijekom 2022. godine. Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi. U Biogradu na Moru je tako u 2022. godini ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 3.867 eura po m<sup>2</sup>, dok su u Dubrovniku i Poreču zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.392 i 2.178 eura po m<sup>2</sup>. Slijede Rovinj i Split s ostvarenom medijalnom cijenom od 1.914 i 1.843 eura po m<sup>2</sup>. Od gradova s brojem stanovnika manjim od 30 tisuća, višu medijalnu vrijednost poslovnih prostora bilježe još i Makarska (1.468 eura po m<sup>2</sup>), Omiš (1.399 eura po m<sup>2</sup>) i Umag (1.126 eura po m<sup>2</sup>). Ukupno 10 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu poslovnih prostora između 1.000 i 2.000 eura po m<sup>2</sup>, 16 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu između 500 i 1.000 eura po m<sup>2</sup>, a dvije lokalne jedinice (Sisak i Križevci) bilježe medijalnu cijenu manju od 500 eura po m<sup>2</sup>.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini



Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2022. godine po JLS-ovima. Veće medijalne površine poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje se u pravilu postižu u kontinentalnoj Hrvatskoj, dok je u priobalnoj Hrvatskoj prosječna površina poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u pravilu manja. Najveća medijalna površina poslovnog prostora koji su bili predmet kupoprodaje u 2022. zabilježena je u Kaštelima (494 m<sup>2</sup>), zatim u Križevcima (472 m<sup>2</sup>), Zaboku (94 m<sup>2</sup>), Šibeniku (89 m<sup>2</sup>), Čakovcu (81 m<sup>2</sup>), te Biogradu na Moru (78 m<sup>2</sup>).

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

### 5.1.5. Zagreb

Tablica 5.8. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2021. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (128), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 1.997 eura po m<sup>2</sup>. Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trešnjevci (86), zatim u Vrapču (72) i Trnju (59). Sedam katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2022. u odnosu na 2021, njih šest bilježi smanjenje broja transakcija, a u jednoj (Sesvete Novo) se ukupan broj transakcija nije mijenjao. Najveći rast broja kupoprodaja u 2022. zabilježen je u Stenjevcu (110,5 posto), Klari (109,1 posto) i Trešnjevci (28,4 posto). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Črnomercu (-49,0 posto), Dubravi (-33,3 posto) i Trnju (-30,6 posto).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora se izdvajaju katastarske općine Peščenica s 1.579 eura po m<sup>2</sup>, Blato s 1.565 eura po m<sup>2</sup> i Črnomerec s 1.456 eura po m<sup>2</sup>. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2022. u odnosu na 2021. godinu povećala za 10,0 posto, u Peščenici za 29,7 posto, a u Blatu za 51,3 posto, što je ujedno i najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 36,7 posto zabilježen je u Maksimiru. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2022. u odnosu na 2021. je zabilježen još i u Zaprudskom Otoku (-20,3 posto) i Črnomercu (-5,5 posto).

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodaja u 2022. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru (41 m<sup>2</sup>), Rudežu i Stenjevcu (po 42 m<sup>2</sup>) i Zaprudskom Otoku (43 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine poslovnih prostora zabilježene u Klari (140 m<sup>2</sup>), Maksimiru (92 m<sup>2</sup>) i Peščenici (77 m<sup>2</sup>).

Tablica 5.8.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje u Gradu Zagrebu u 2022. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena		Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene EUR	Godišnja stopa promjene veličine
		EUR	HRK				
BLATO	20	1.565	11.622	63	25,0%	51,3%	-3,2%
CENTAR	128	1.997	15.064	41	13,3%	10,0%	-13,1%
ČRNOMEREC	25	1.456	10.970	50	-49,0%	-5,5%	-15,7%
DUBRAVA	26	993	7.280	49	-33,3%	-0,3%	18,4%
KLARA	23	767	4.644	140	109,1%	20,1%	125,5%
MAKSIMIR	10	1.076	8.105	92	-16,7%	-36,7%	1,0%
PEŠČENICA	33	1.579	11.165	77	-15,4%	29,7%	33,0%
RUDEŠ	17	1.422	10.764	42	-19,0%	23,2%	4,4%
SESVETE NOVO	22	714	5.371	38	0,0%	36,5%	9,3%
STENJEVEC	40	1.299	9.798	42	110,5%	50,5%	-19,8%
TREŠNJEVKA	86	1.252	9.188	51	28,4%	1,2%	-3,3%
TRNJE	59	1.376	10.340	58	-30,6%	33,0%	-8,4%
VRAPČE	72	1.294	9.749	54	2,9%	23,5%	-4,6%
ZAPRUDESKI OTOK	12	1.000	7.542	43	-33,3%	-20,3%	23,7%

Izvor: EIZ i MPGI.



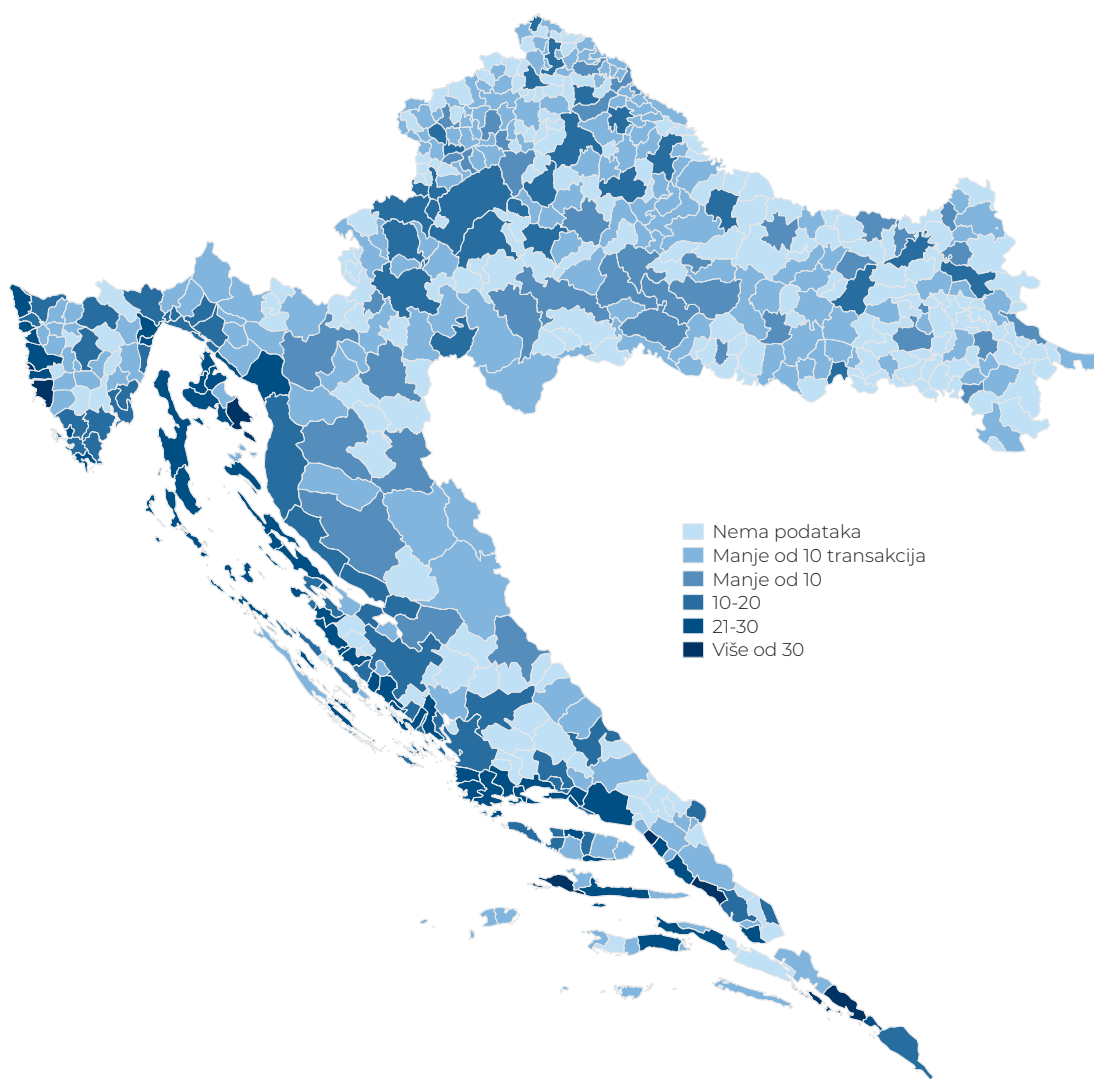
## 6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

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

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina za one JLS-ove za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2021. godinu. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one JLS-ove u kojima nije bilo kupoprodaja u predmetnoj godini, kao i za one JLS-ove u kojima je bilo deset ili manje kupoprodaja, zbog čega se za te JLS-ove ne može zbog zakonskih ograničenja prikazati medijalna cijena iako se ista može izračunati. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stambene nekretnine i prosječne neto plaće, nakon čega je isti pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost. Indeks je izračunat za 2021. godinu zato što podaci o prosječnoj neto plaći zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u za 2022., čiji je izvor Porezna uprava, nisu bili dostupni u trenutku izrade ove publikacije. Indeks priuštivosti izračunat je za ukupno 170 gradova i općina za koje se podaci o medijalnim cijenama smiju prikazati ili za koje podaci o medijalnim cijenama postoje.

Sa slike 6.1. uočljivo je da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim JLS-ovima. U tim naseljima indeks priuštivosti je u pravilu uvijek veći od 10, a jako često bilježi i vrijednosti preko 20, a u slučajevima Funtane, Baške, Hvara, Rovinja i Dubrovnika i preko 30. U 2021. najmanje priuštive stambene nekretnine nalazile su se u Gradcu u Splitsko – dalmatinskoj županiji u kojem je vrijednost indeksa priuštivosti iznosila čak 42,2. 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 2021. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Podaci u tablici 6.1. i 6.2. koje prikazuju vrijednosti indeksa priuštivosti za 20 gradova i općina s najvišim i najnižim +vrijednostima indeksa potvrđuju prethodni zaključak. Uz opisanu definiciju samog indeksa priuštivosti, dana je i druga mjeru indeksa: broj m<sup>2</sup> stambenog prostora kojeg si je prosječni stanovnik JLS-a u 2021. godini mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Svih dvadeset JLS-ova s najvišom

vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću stanova/apartmana nalaze se u priobalnom dijelu zemlje. U 2021. godini najmanje priuštive stambene nekretnine su se nalazile u Gradcu koji je, kako je već navedeno, bilježio indeks priuštivosti 42,2. Na drugom mjestu je Funtana s vrijednošću indeksa od 37,6, zatim Baška s vrijednošću indeksa od 34,2 Hvar s 33,9 te Baška Voda koja bilježi vrijednost indeksa od 33,7. Zatim slijede Rovinj, Dubrovnik, Novalja, Bol, Bibinje, Sukošan, Umag, Punat, Okrug, Tar – Vabriga, Krk, Malinska-Dubašnica, Split, Vrsar i Poreč. U 20 JLS-ova s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak stanovnici su mogli kupiti između 2,4 i 3,9 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Primjetno je da se priuštivost stanovanja u gradovima i općinama koje imaju najmanje priuštivo stanovanje u 2021. godini u odnosu na 2020. dodatno smanjila uslijed intenzivnog rasta cijena stanova/apartmana. Za usporedbu, u 2020. godini se u 20 gradova i općina s najmanje priuštivim stanovanjem, za prosječni godišnji neto dohodak moglo kupiti između 2,8 i 4,0 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Tablica 6.1.: 20 JLS-ova s najvišim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2021. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Gradac	42,2	2,4
Funtana	37,6	2,7
Baška	34,2	2,9
Hvar	33,9	3,0
Baška voda	33,7	3,0
Rovinj	32,7	3,1
Dubrovnik	31,6	3,2
Novalja	29,3	3,4
Bol	28,1	3,6
Bibinje	27,4	3,6
Sukošan	27,3	3,7
Umag	26,9	3,7
Punat	26,8	3,7
Okrug	26,6	3,8
Tar - Vabriga	26,4	3,8
Krk	26,2	3,8
Malinska-Dubašnica	26,2	3,8
Split	26,0	3,8
Vrsar	25,9	3,9
Poreč	25,8	3,9

Izvori: DZS, EIZ i MPGI.



Tablica 6.2.: 20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2021. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m <sup>2</sup>
Vukovar	4,6	21,8
Obrovac	5,2	19,0
Konjščina	5,5	18,1
Đurđenovac	6,0	16,6
Pakrac	6,2	16,1
Darda	6,3	15,9
Slunj	6,6	15,2
Beli Manastir	6,8	14,8
Gospić	7,1	14,1
Lipik	7,4	13,5
Petrinja	7,5	13,3
Ogulin	7,8	12,9
Čazma	7,9	12,7
Sisak	7,9	12,7
Garešnica	8,0	12,5
Duga resa	8,3	12,0
Kutina	8,4	11,9
Donji Miholjac	8,4	11,9
Vinkovci	8,5	11,7
Krapina	8,6	11,7

Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Ujedno, od 20 najmanje priuštivih JLS-ova u 2021., njih 12 je bilo na listi 20 najnepriuštivijih i u 2020. godini. To su: Baška, Hvar, Baška Voda, Rovinj, Dubrovnik, Novalja, Sukošan, Umag, Okrug, Krk, Malinska i Split. Među prvih 82 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 170 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 83. mjestu se nalazi Velika Gorica s vrijednošću indeksa 16,2 u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,2 m<sup>2</sup>. Grad Zagreb se nalazi na 96. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 14,8, a njegovi stanovnici si za prosječan godišnji neto dohodak mogu kupiti 6,7 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

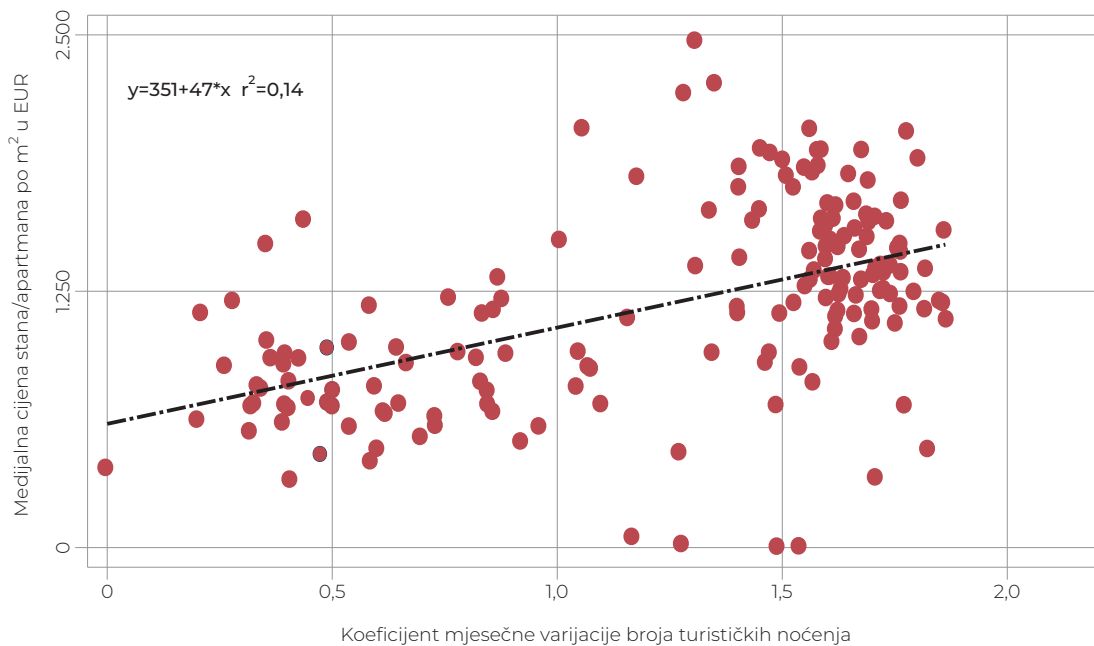
S druge strane, među 20 najpriuštivijih JLS-ova nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Vukovaru, Obrovcu, Konjščini, Đurđencu, Pakracu, Dardi, Slunju, Belom Manastiru, Gospiću i Lipiku. U 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni stanovnici za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 11,7 i 21,8 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Valja napomenuti da indeks priuštivosti pruža podatak o priuštivosti stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinom JLS-u. To znači da je stan/apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u Vukovaru (ako ga kupuje u Vukovaru),

odnosno da je stan/apartman najmanje priuštiv zaposlenome u Dubrovniku (ako ga kupuje u Dubrovniku). Indeks priuštivosti ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti ili druge ekonomske i socijalne karakteristike pojedinih JLS-ova, iako te karakteristike mogu utjecati i na vrijednost brojnika i na vrijednost nazivnika u indeksu. Indeks priuštivosti u svom izračunu također u obzir uzima samo dohodak ostvaren od nesamostalnog rada, no ne uzima u obzir i druge vrste dohotka kao što su dohodak od samostalnog rada, dohodak od financijske imovine te dohodak od nekretnina i nekretninskih prava, koji posebice u primorskim i otočnim jedinicama lokalne samouprave može predstavljati značajan dio ukupno ostvarenog dohotka lokalnog stanovništva.

Slika 6.2. prikazuje odnos sezonalnosti turizma (koji je definiran kao koeficijent mjesečne varijacije broja turističkih noćenja) i medijalne cijene stana/apartmana za JLS-ove za koje su dostupni podaci u 2021. godini. Što je vrijednost koeficijenta varijacije u pojedinom JLS-u veća, to ta lokalna jedinica ima izraženiju turističku sezonu, odnosno njezina turistička sezona je kraća i koncentriranija na srpanj i kolovoz, u odnosu na lokalne jedinice u kojima je vrijednost koeficijent varijacije mjesečnog broja noćenja manja. Dijagram rasipanja prikazan slikom 6.2. sugerira blagu pozitivnu vezu između medijalne cijene stana/apartmana i koeficijenta varijacije mjesečnih turističkih noćenja, što sugerira da je u lokalnim jedinicama u kojima je turistička sezona kraća cijena nekretnina u prosjeku nešto viša. Ovakva pojava je vjerojatno posljedica činjenice što JLS-ovi s kraćom sezonom u pravilu imaju natprosječno zastupljeni obiteljski smještaj u odnosu na hotelski smještaj, a povećanje turističke potražnje za obiteljskim smještajem koji se dijelom realizira upravo u stanovima/apartmanima može dovesti do povećanja njihovih cijena uslijed pojačane potražnje za tom vrstom nekretnina.

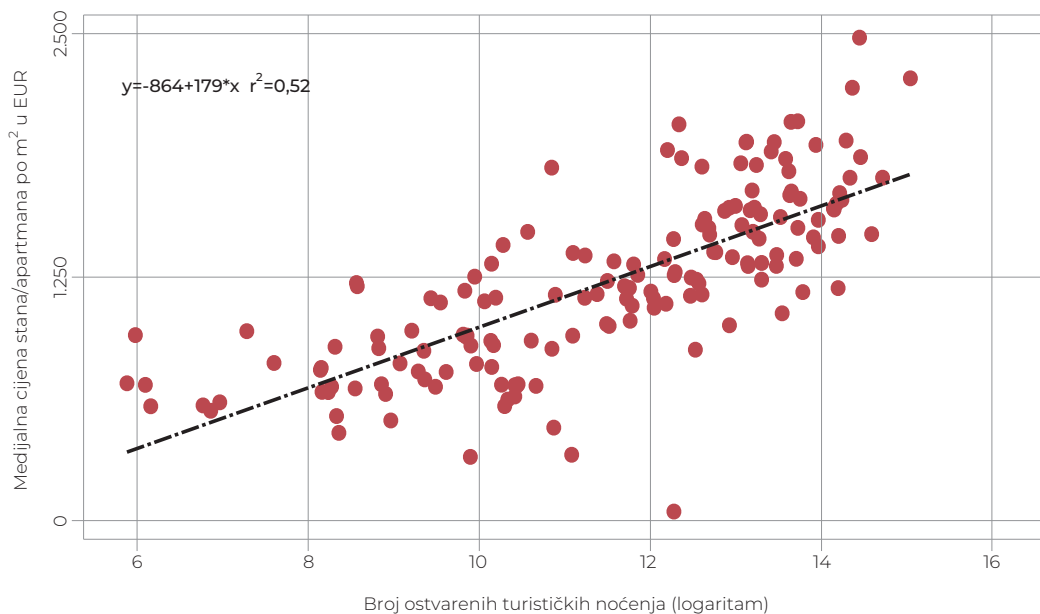
Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2021. i cijena stanova/apartmana u JLS-ovima za koje je dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina za tu istu godinu. Oblik dijagrama rasipanja i nagib regresijskog pravca jasno naznačuju da postoji pozitivna korelacija između intenziteta turističke aktivnosti u zemlji i medijalne cijene stana/apartmana. Procjena regresijskog pravca sugerira da je 10-postotno povećanje turističkih noćenja u prosjeku povezano s rastom cijene stana/apartmana od 17,9 eura po m<sup>2</sup>.

Slika 6.2.: Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.



## 7. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. i stanje na dan 01.01.2023. godine) implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Nadalje, jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su procjeniteljska povjerenstva pri županiji dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Izrada Početnog stanja Plana približnih vrijednosti odvijala se u dvije faze. U prvoj fazi je na temelju spomenutih podataka evidentiranih u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2018. godine izrađen prostorni sloj Plana približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2019. godine, dok su u drugoj fazi izrađena i novi prostorni slojevi, odnosno posebno: Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2020. godine (s podacima evidentiranim u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2019.) i Plan približnih vrijednosti sa

stanjem na dan 01.01.2021. godine. Potkraj ožujka ove godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama, i to za područja: Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela. Upravna tijela i procjeniteljska povjerenstva pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu ažurirala su podatke za nove prostorne slojeve Plana približnih vrijednosti zemljišta sa stanjem na dan 01.01.2022. godine i sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, a koji su u kolovozu 2023. godine implementirani u sustav *eNekretnine*.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina<sup>11</sup>. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja. U tablici 7.1. prikazan je primjer naziva i opisa namjene cjenovnog bloka.

Tablica 7.1.: **Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka**

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

Izvor: MPGI, 2021.

<sup>11</sup> Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi (NN 75/15 čl. 8. st.3 Zakona).

Podaci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor-čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u eurima po m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području (slika 7.2.). Pet prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine i stanje na dan 1. siječnja 2023. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine i stanje na dan 1. siječnja 2023. godine,) javno je dostupno putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

Tablica 7.2.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a

	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m <sup>2</sup>	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m <sup>2</sup> u eurima
2019.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	18,8%	18,8%
2020.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
2021.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
2022.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	64,5%	63,3%
2023.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,6%	66,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* vidljiv je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. To potvrđuje i analiza pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti dana u tablici 7.2. Dok je na dan 01.01.2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o vrsti nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup>, na dan 01.01.2022. godine su podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 64,5 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup> za 63,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Na dan 01.01.2023. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za čak 67,6 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup> za 66,8 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti PPV-a podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj

transparentnosti odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina. Podaci o pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti za sloj 1. siječnja 2023. godinu za 20 županija, Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablicama 7.3. i 7.4.

Tablica 7.3.: **Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2023.**

Županija	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m <sup>2</sup>	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m <sup>2</sup> u eurima
Grad Zagreb	690	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Primorsko-goranska	1.095	100%	100%	100%	100%	67,4%	67,4%
Splitsko-dalmatinska	1.498	100%	100%	100%	100%	49,5%	49,5%
Istarska	1.035	100%	100%	100%	100%	60,0%	60,0%
Koprivničko-križevačka*	573	100%	100%	100%	100%	63,0%	63,0%
Bjelovarsko-bilogorska	566	100%	100%	100%	100%	61,5%	61,5%
Osječko-baranjska	829	100%	100%	100%	100%	65,6%	66,0%
Zagrebačka	1.072	100%	100%	100%	100%	58,8%	58,8%
Sisačko-moslavačka	534	100%	100%	100%	100%	81,3%	81,3%
Varaždinska	561	100%	100%	100%	100%	64,9%	64,9%
Zadarska	908	100%	100%	100%	100%	58,7%	58,6%
Međimurska	322	100%	100%	100%	100%	91,0%	91,0%
Vukovarsko-srijemska	445	100%	100%	100%	100%	59,8%	59,8%
Virovitičko-podravska	411	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Karlovačka	530	100%	100%	100%	100%	97,4%	97,4%
Brodsko-posavska*	659	100%	100%	100%	100%	56,6%	56,6%
Šibensko-kninska	547	100%	100%	100%	100%	62,9%	62,9%
Krapinsko-zagorska	871	100%	100%	100%	100%	48,6%	48,6%
Dubrovačko-neretvanska	551	100%	100%	100%	100%	63,2%	63,2%
Požeško-slavonska	317	100%	100%	100%	100%	90,5%	90,5%
Ličko-senjska	401	100%	100%	100%	100%	60,1%	60,1%
Ukupno	14.415	100%	100%	100%	100%	69,3%	69,3%

Napomena: \* podaci iz PPV-a na dan 1.1.2021. (s 31.12.2020. godine), radi se o područjima koja nemaju izrađeni PPV za 2021. i 2022. godinu.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.4.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2023.

Veliki gradovi	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m <sup>2</sup>	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m <sup>2</sup> u eurima
Rijeka	98	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kaštela	81	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	86,4%	82,7%
Split	120	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	72,5%	72,5%
Pazin	93	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	49,5%	49,5%
Pula*	149	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,7%	55,7%
Koprivnica	85	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	77,6%	77,6%
Bjelovar	89	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Osijek	94	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	94,7%	94,7%
Samobor	113	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	77,0%	75,2%
Velika Gorica	87	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	50,6%	50,6%
Sisak	70	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Varaždin	119	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	43,7%
Zadar	139	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	69,1%	72,7%
Čakovec	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	66,3%	66,3%
Vukovar	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	45,1%	45,1%
Vinkovci	76	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	68,4%	68,4%
Virovitica	89	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	98,9%	80,9%
Karlovac	118	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	94,9%	89,0%
Slavonski Brod	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	90,5%	90,5%
Šibenik	151	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	70,9%	72,2%
Krapina	60	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	71,7%	71,7%
Dubrovnik	257	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,7%	46,7%
Požega	108	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	78,7%	78,7%
Gospić	50	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ukupno	2.518	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	77,1%	71,4%

Napomena: \* podaci iz PPV-a na dan 1.1.2021. (s 31.12.2020. godine), radi se o području koji nema izrađeni PPV za 2021. i 2022. godinu.

Izvori: EIZ i MPGI.

Potpuna pokrivenost postignuta je u Gradu Zagrebu, Virovitičko-podravskoj županiji, te u četiri velika grada Rijeci, Bjelovaru, Sisku i Gospiću. Najslabija pokrivenost podacima o vrsti nekretnine i približnoj cijeni u eurima po m<sup>2</sup>, manja od 50 posto), zabilježena je u Varaždinu, Vukovaru, Pazinu, Dubrovniku te Krapinsko-zagorskoj Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Analizirani podatci iz sustava eNekretnine javno su dostupni putem Informacijskog sustava prostornog uređenja ISPU (<https://ispu.mgipu.hr>) - slika 7.3. i web stranice Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) - slika 7.4.



Slika 7.1.: Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine



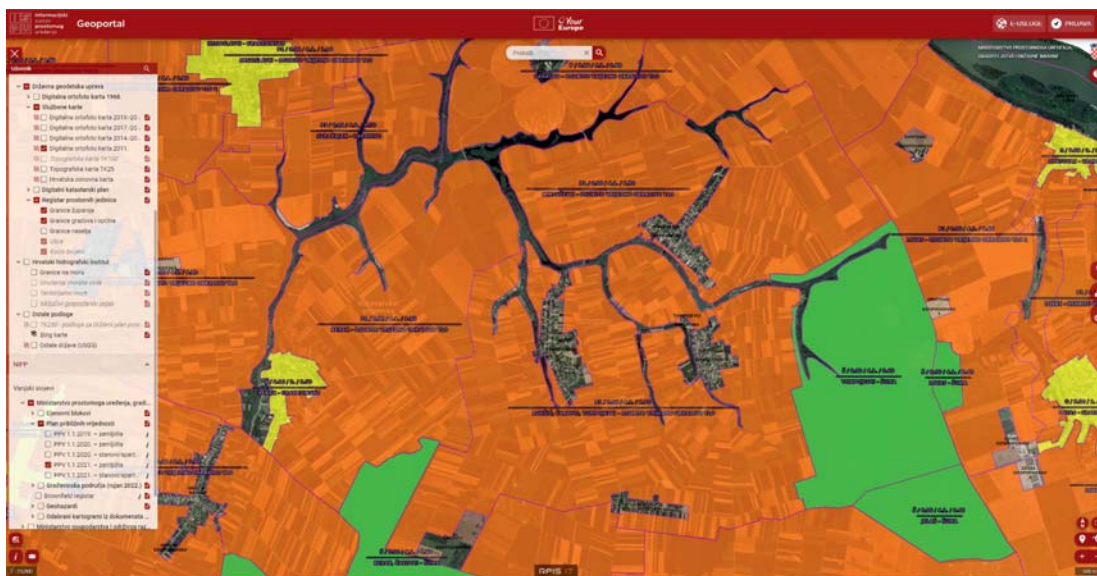
Izvor: eNekretnine.

Slika 7.2.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava eNekretnina



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.3.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava ISPU



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.4.: Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva

e-Gradani
RSS Prilagodba pristupačnosti A English

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

Your  
 Europe

Call center za obnovu  
 0800 0017

Pretražite Ministarstvo

Vijesti
O Ministarstvu
Pristup informacijama
Propisi
Državna imovina
ISPU
Obnavljamo.hr
eObnova
eDovola
EU sufinanciranja
Kontakti

Naslovnica
O Ministarstvu
Djelokrug
Procjena vrijednosti nekretnina

## Procjena vrijednosti nekretnina

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

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

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

Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar eNekretnina cjenovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Početno stanje plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), javno je dostupno putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja. Početno stanje plana izrađeno je na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranih u zbirci kupoprodajnih cijena do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Nastavkom izrade plana približnih vrijednosti - II Faza izrađena su i u sustav eNekretnine implementirana četiri prostorna sloja odnosno posebni slojevi: Plan približnih vrijednosti 01.01.2020., Plan približnih vrijednosti 01.01.2021., Plan približnih vrijednosti 01.01.2022. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2023. a koji su također dostupni putem Geoportala ISPU. Prostorne slojeve izradila su upravna tijela u suradnji sa procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelem sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području. Korštenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela [Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina](#). Čijom se po prvi puta u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. Uredba stupa 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.

Primjenjivati će se prilikom masovne procjene vrijednosti nekretnina te za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, zgrada i njihovih posebnih dijelova koje se koriste za stanovanje ili najam te za

- Obavijesti
- INFO telefoni
- Prijava u informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.-2022.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine - izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unaprijeđen sustav eNekretnine - izrađeni i implementirani cjenovni blokovi
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2021.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2021.)
- Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama
- Zakoni i ostali propisi - područje procjene vrijednosti nekretnina
- Prostorno-planska dokumentacija - eKatalog
- Kulturna dobra RH - Geoportal
- ARKOD Preglednik
- Rješenje Ustavnog suda od 8.6.2021.
- Najčešća pitanja i odgovori
- Ovlaštene osobe za procjenu vrijednosti nekretnina
- Obrasci zahtjeva za izdavanje izvataka u zbirci kupoprodajnih cijena
- Informacije - upute, objašnjenja i mišljenja
- Info materijali - prezentacije
- Vijesti

### Dokumenti

Izvor: MPGJ.

## Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2022. godini iznosila je 72.705 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 59.597 eura (slika 2.1.). Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13 posto BDP-a 2022. godine<sup>12</sup>. Za usporedbu, taj je udio 2021. godine iznosio 14, a 2020. godine 11 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova/apartmana. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 17.693 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.639. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu. Gledano po županijama, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren u Istarskoj županiji (17,9 posto), iza koje slijede Splitsko-dalmatinska (14,8 posto), Primorsko-goranska (14,6 posto), Zagrebačka (9,4 posto) i Osječko-baranjska županija (8 posto). Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 3.479 ugovora odnosno 11,7 posto te u Vukovarsko-srijemskoj županiji u kojoj je zabilježeno 1.641 odnosno 8,2 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.339) i Rijeke (1.430). Kada je riječ o ugovorima o najmu, ističu se Rijeka s 3.435 ugovora o najmu te Pula s 2.855 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Split s 1.867, Dubrovnik i s 1.692 i Zadar s 1.037 ugovora.

<sup>12</sup> Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2022. godinu preuzetima od Eurostata.



Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma u svim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Nakon Grada Zagreba s 1.209 ugovora o najmu stana/apartmana, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana 2022. godine ostvaren je u Splitsko-dalmatinskoj (1.056), Istarskoj (698) i Osječko-baranjskoj županiji (467). Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> istovremeno se postiže u Gradu Zagrebu, od 8,7 eura po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 6,7 eura po m<sup>2</sup>, u Splitsko-dalmatinskoj od 6 eura po m<sup>2</sup> te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 5,5 eura po m<sup>2</sup>. Najam stana/apartmana prevladava i u svim velikim gradovima. Izuzev Grada Zagreba, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Osijeku, 433 i Splitu, 404 ugovora o najmu stana/apartmana. Nadalje, najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup>, zabilježena je u Splitu od 8,4 eura i u Dubrovniku od 8,2 po m<sup>2</sup> na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježi Krapina, 2,7 eura.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2022. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija, te veliki gradovi Čakovec, Vukovar, Virovitica i Požega u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Iznimka je i Rijeka u kojoj prevladava zakup poslovne zgrade. Gledano po županijama najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2022. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, njih 2.272, iza kojeg slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.093 ugovora, Istarska sa 668, Zadarska s 276 te Šibensko-kninska županija s 223 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m<sup>2</sup> u 2022. godini, predvodi Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 12,4 eura po m<sup>2</sup> na mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 11,9 eura po m<sup>2</sup> slijedi Grad Zagreb, pa Splitsko-dalmatinska (10,5 eura po m<sup>2</sup>) i Primorsko-goranska županija (10,3 eura po m<sup>2</sup>). Među velikim gradovima s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 eura po m<sup>2</sup> predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 eura po m<sup>2</sup>, Šibenik s 13,3 eura po m<sup>2</sup>, Rijeka s 10,5 i Zadar s 10 eura po m<sup>2</sup>. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 5,3 eura po m<sup>2</sup> u Slavonskom Brodu do 7,6 eura po m<sup>2</sup> u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečne zakupnine poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi.

Prema broju kupoprodaja ostvarenih u 2022. godini na hrvatskom tržištu nekretnina izdvaja se Grad Zagreb s 16.551 kupoprodajnom transakcijom, zatim slijede urbana središta u priobalju, Zadar s 2.460 kupoprodaja, Split s 2.419 i Rijeka s 2.168

kupoprodajna te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje s 2.011 kupoprodaja. Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se više od petine (22 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2022. godine. Više od 1.000 kupoprodaja nekretnina ostvareno je u svega četiri velika grada, u Velikoj Gorici, Karlovcu, Samoboru i Puli. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2022. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto JLS-ova.

Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u velikim gradovima poput Rijeke, Zagreba, Splita i Pule. U ovu skupinu pored 14 velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Viškova u blizini Rijeke, te Solina, Klisa i Podstrane u blizini Splita, Dugog Sela u blizini Zagreba. Riječ je o JLS-ovima koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 134 JLS-a u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u Hrvatskoj u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 15,7 posto. Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana zabilježen je u većini županija, njih 17. Rastom predvodi Virovitičko-podravska županija sa stopom od 27,9 posto, a nakon nje slijede Grad Zagreb s rastom od 20,6 posto, Krapinsko zagorska županija s rastom od 15,4 posto, Splitsko-dalmatinska županija s rastom od 13,9 posto, Zadarska županija s rastom od 13,7 posto, Vukovarsko-srijemska s rastom od 12,3 posto i Karlovačka županija s rastom od 12,1 posto. Usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Virovitičko-podravskoj, Krapinsko-zagorskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Karlovačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Dvoznamenkasti međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je i u Primorsko-goranskoj (12,7 posto), Šibensko-kninskoj (10,8 posto) i Istarskoj županiji (10,2 posto). S druge strane, pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u 2022. godini zabilježen je u četiri županije, Koprivničko-križevačkoj (-18,5 posto), Varaždinskoj (-7,5 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj (-6,9 posto) i u Dubrovačko-neretvanskoj (-0,6 posto). Svega četiri velika grada (ujedno i administrativna sjedišta županija) bilježe međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u 2022. godini, Vukovar od

53,5 posto, Bjelovar od 1,9 posto, Požega od 1 posto i Šibenik od 0,1 posto. U Puli je medijalna cijena stana/apartmana je u 2022. bila veća za 25,6 posto, Gradu Zagrebu za 20,6 posto, u Splitu za 14,9 posto, u Rijeci za 14,3 posto, u Zadru za 6,7 posto, a u Osijeku za 0,7 posto.

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> 2022. godine zabilježena je u Rovinju, u visini od 2.690 eura. Pored Rovinja medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 2.500 eura po m<sup>2</sup> ostvaruju Opatija (2.634 eura), Dubrovnik (2.558 eura) i Split (2.547 eura). Nakon njih s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> slijede Krk, Malinska-Dubašnica, Vrbnik, Hvar, Župa Dubrovačka, Baška Voda, Baška, Lovran, Puntar, Omiš i istarski Novigrad. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m<sup>2</sup> od 1.929 eura smjestio u grupu od 54 JLS-a u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 1.501 od 2.000 eura po m<sup>2</sup>. Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 51 JLS-ova ove grupe obuhvaća 38 priobalnih i 13 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena u Poreču (1.979 eura), a najniža u Općini Starigrad, od 1.504 eura po m<sup>2</sup>. U 48 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 1.500 eura po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 33, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 15 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1.000 eura zabilježene su u 53 JLS-a, od kojih se većina, njih 42, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 22.

Medijan cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u Hrvatskoj je 2022. godine iznosio 126 eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja rast od 20 posto. Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> izdvajaju se Cres (2.897 eura) i Vis (2.450 eura). Medijalna cijena kuća iznad 1.500 eura po m<sup>2</sup> postignuta je i u Dubrovniku (1.746 eura) i Komiži (1.527 eura). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su u 11 JLS-ova: Puntar (1.424 eura po m<sup>2</sup>), Mali Lošinj (1.356 eura po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.252 eura po m<sup>2</sup>), Split (1.234 eura po m<sup>2</sup>), Motovun (1.212 eura po m<sup>2</sup>), Rogoznica (1.188 eura po m<sup>2</sup>), Primošten (1.172 eura po m<sup>2</sup>), Vrsar (1.130 eura po m<sup>2</sup>), Murter – Kornati (1.046 eura po m<sup>2</sup>), Krk (1.020 eura po m<sup>2</sup>) i Omišalj (1.001 euro po m<sup>2</sup>). Nadalje, od ukupno 54 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1.000 eura po m<sup>2</sup>, svega su tri grada smještena u kontinentalnom dijelu zemlje: Zagreb, Varaždin i Županja. Cijene

od 201 do 500 eura po m<sup>2</sup> postižu se u 61 JLS-u, od čega je čak njih 57 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m<sup>2</sup> do 200 eura ulazi 239 JLS-ova, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2022. godini zabilježen je u 12 županija, dok devet županija bilježi pad cijena. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, od 170,6 posto, iza koje slijede Osječko-baranjska županija s rastom cijene od 143 posto i Virovitičko-podravska županija s rastom od 122,9 posto. U preostalim su se devet županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 9,2 posto u Zagrebačkoj do 69,9 posto u Karlovačkoj županiji. Među županijama koje 2022. godine bilježe međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Bjelovarsko-bilogorska županija sa stopom pada od 65,5 posto, a nakon nje slijede Ličko-senjska županija s padom medijalne cijene 61 posto te Varaždinska županija s padom od 43,4 posto. U ovoj se grupi županija pored Grada Zagreba nalaze se i tri obalne županije, Istarska, Primorsko-goranska i Šibensko-kninska županija.

Među gradovima sjedištima županija njih 15 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2022. u odnosu na 2021. godinu. Najveća međugodišnja povećanja medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježena su u Varaždinu (112 posto), Puli (98,6 posto), Dubrovniku (29 posto) i Čakovcu (22,7 posto). Od velikih gradova koji nisu sjedišta županija međugodišnji rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2022. ostvaruju i Vinkovci (70,4 posto), Kaštela (42,4 posto) i Samobor (3,1 posto). S druge strane, u odnosu na 2021. najsnažniji pad medijalne cijene u 2022. godini zabilježen je u Krapini (-59,7 posto), Sisku (-34 posto), Osijeku (-31,1 posto), Koprivnici (-25 posto), Velikoj Gorici (-10,8 posto), Gradu Zagrebu (-3,9 posto) i Karlovcu (-1,5 posto).

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2022. godini iznosila 45 eura po m<sup>2</sup>, te je u odnosu na 2021. godinu bila veća za 13,4 posto. S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističu se Bol (239 eura po m<sup>2</sup>) i Cres (228 eura po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznad 150 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u 11 priobalnih i otočnih JLS-ova i to su redom: Brela (194 eura po m<sup>2</sup>), Split (191 euro po m<sup>2</sup>), Hvar (184 eura po m<sup>2</sup>), Makarska (180 eura po m<sup>2</sup>), Milna (179 eura po m<sup>2</sup>), Tučepi (173 eura po m<sup>2</sup>), Komiža (169 eura po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (167 eura po m<sup>2</sup>), Postira (153 eura po m<sup>2</sup>), Seget (152 eura po m<sup>2</sup>) i Podstrana (151 euro po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50 do 150 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u 97 JLS-ova, od kojih se samo gradovi Zagreb (65 eura po m<sup>2</sup>) i Osijek (56 eura po m<sup>2</sup>) nalaze u kontinentalnom dijelu zemlje. Cijene po m<sup>2</sup> od 20 i manje eura postižu se u 129

JLS-ova, koji su većinom smješteni u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 1 eura po m<sup>2</sup> i manje zabilježene su u 14 lokalnih jedinica, od kojih se najveći broj nalazi u Osječko-baranjskoj županiji, njih osam (Čeminac, Drenje, Draž, Donji Miholjac, Koška, Đurđenovac, Feričanci i Donja Motičina), zatim u Sisačko-moslavačkoj (Martinska Ves i Velika Ludina), Varaždinskoj (Bednja i Maruševac), Međimurskoj (Mursko Središće) i Krapinsko-zagorskoj županiji (Budinščina).

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2022. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 16 županija, dok u 5 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2022. godini Požeško-slavonska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta udvostručila. Osim u Požeško-slavonskoj županiji, međugodišnji rast cijena zabilježile su još Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Virovitičko-podravska, Međimurska, Koprivničko-križevačka, Dubrovačko-neretvanska, Šibensko-kninska, Ličko-senjska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Istarska, Krapinsko-zagorska, Zagrebačka županija i Grad Zagreb. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta, i to od 39,2 posto, zabilježeno je u Osječko-baranjskoj županiji.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2022. godini zabilježen je u 12 županijskih sjedišta i 4 velika grada. To su Rijeka, Split, Pazin, Bjelovar, Osijek, Varaždin, Čakovec, Vukovar, Virovitica, Karlovac, Šibenik, Požega, Grad Zagreb, Velika Gorica, Vinkovci i Kaštela. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Požega gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 65,4 posto veća nego u prethodnoj godini. Gradovi Bjelovar, Šibenik i Požega bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku svojih županija. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2022. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Krapina (-61,2 posto), Sisak (-39,0 posto), Gospić (-28,5 posto), Koprivnica (-27,0 posto), Slavonski Brod (-14,4 posto), Zadar (-10,9 posto) i Dubrovnik (-2,2 posto) te veliki gradovi Pula (-34,3 posto) i Samobor (-5,6 posto).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini bila je za 20 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 0,4 eura po m<sup>2</sup>. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima. Najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta od 30 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u Okrugu u Splitsko-dalmatinskoj županiji, iza kojeg s medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od



28 eura po m<sup>2</sup> slijede Murter-Kornati i Podgora te Makarska s medijalnom cijenom od 27 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 15 do 25 eura po m<sup>2</sup> u 2022. godini bilježi svega 12 JLS-ova: Primošten, Baška Voda, Baška, Dugi Rat, Podstrana, Split, Trogir, Fažana, Novigrad u Istarskoj županiji, Kaštela, Kraljevica i Pašman.

U 2022. godini 14 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Porast medijalne cijene zabilježen je i u Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Gradu Zagrebu, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U ostalim je županijama zabilježena u 2022. godini ista razina medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodnoj godini.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. iznosila je 1.062 eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja rast od 17,2 posto. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovne zgrade iste je godine iznosila 38 eura te se u odnosu na 2021. godinu povećala za 100 posto. Medijalna cijena po m<sup>2</sup> gospodarske zgrade u 2022. je iznosila 9 eura, što je za 12,5 posto više u odnosu na 2021. godinu. Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi. U Biogradu na Moru je tako ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 3.867 eura po m<sup>2</sup>, dok su u Dubrovniku i Poreču zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.392 i 2.178 eura po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 1.294 eura po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu medijalnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina koju bilježi Grad Zagreb bilježi još Zadar u kojem je medijalna cijena u 2022. iznosila 1.251 euro po m<sup>2</sup>.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je smanjena za 19,2 posto te je u 2022. iznosila već spomenutih 1.294 eura po m<sup>2</sup>. U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. se u prosjeku povećala za 8 posto, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora izvan Splita gdje se odvijalo 48 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. porasla za 20,5 posto. Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko

– goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 1.090 eura po m<sup>2</sup>, i bila je za 5,4 posto veća u odnosu na 2021. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2022. iznosila 1.139 eura po m<sup>2</sup>, što je povećanje od 1,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. Slična situacija bilježi se i u četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Osječkoj-baranjskoj županiji. Administrativno središte te županije - Osijek - tako bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora od 32,4 posto, dok Osječko-baranjska županija bez Osijeka bilježi povećanje medijalne cijene od 64 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Osijeka u 2022. ostvareno 43 posto svih kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini. U Zadarskoj i Istarskoj županiji, koje su zabilježile podjednak broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini, razlozi za rast županijske medijalne cijene poslovnih prostora su različiti. U Zadarskoj županiji, gdje su cijene u 2022. rasle za 8,7 posto, za rast je zaslužan gotovo pa isključivo Zadar u kojem su se cijene poslovnih prostora povećale za 8,0 posto, dok su se one u ostatku županije smanjile za 0,4 posto.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti, koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana/apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježi sedam JLS-ova, Gradac (42,2), Funtana (37,6), Baška (34,2), Hvar (33,9), Baška Voda (33,7), Rovinj (32,7) i Dubrovnik (31,6). Zatim slijede Novalja, Bol, Bibinje, Sukošan, Umag, Punat, Okrug, Tar – Vabriga, Krk, Malinska-Dubašnica, Split, Vrsar i Poreč. Među prva 82 najmanje priuštiva JLS-a (od ukupno 170 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 83. mjestu nalazi se Velika Gorica s vrijednošću indeksa 16,2 u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,2 m<sup>2</sup>. Grad Zagreb se s vrijednošću indeksa od 14,5 posto nalazi na 96. mjestu, a u njemu zaposlena osoba za svoj prosječni godišnji dohodak može kupiti 6,7 m<sup>2</sup> stana. Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, Obrovcu, Konjščini, Đurđenovcu, Pakracu, Dardi, Slunju, Belom Manastiru, Gospiću i Lipiku. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su si mogli kupiti između 2,4 i 3,9 m<sup>2</sup> stambenog prostora, dok su si u 20 JLS-ova koji bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 11,7 i 21,8 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Uspostava kvalitetne baze podataka i kontinuirani rad na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* predstavlja značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog

okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar sustava *eNekretnine* cjenovni blokovi formirani su na temelju Plana približnih vrijednosti zemljišta, koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba i velikoga grada. Implementacijom pet prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine i stanje na dan 1. siječnja 2023. godine) u sustav *eNekretnine* i ISPU osigurana je javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Uspostavom novih i ažuriranjem postojećih prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti vidljiv je i značajan napredak potpunosti Plana približnih vrijednosti podacima o cjenovnim blokovima čime se osigurava dostupnost tržišnih podataka, transparentnost i ujednačavanje procjene vrijednosti nekretnina. Dok je na dan 1. siječnja 2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o vrsti nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup>, na dan 1. siječnja 2023. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za čak 67,6 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o približnoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup> za 66,8 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina..

## Popis slika

Slika 1.1.:	Karta granica županija Republike Hrvatske, 2022.	13
Slika 2.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	17
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodajnih transakcija u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine	18
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2022. godini po JLS-ovima	22
Slika 2.4.:	Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2022. godini	24
Slika 3.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	37
Slika 3.2.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2022. godini	40
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	42
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m <sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2022. godini	47
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2022. godini	49
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini	57
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	59
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini	60
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2022. godini	61
Slika 3.10.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	67
Slika 3.11.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2022. godini	69
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	72
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	77
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2022. godini	80
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2022. godini	87
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	88
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po JLS-ovima u 2022. godini	89
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2022. godini	90
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	97
Slika 4.2.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2022. godini	99
Slika 4.3.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	101
Slika 4.4.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	105
Slika 4.5.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini	112
Slika 4.6.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	113
Slika 4.7.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini	114
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	119
Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2022. godini	121

Slika 4.10.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	125
Slika 4.11.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	127
Slika 4.12.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini	134
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	135
Slika 4.14.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini	136
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	138
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2022. godini	140
Slika 4.17.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	141
Slika 4.18.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	146
Slika 4.19.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2022. godini	153
Slika 4.20.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	154
Slika 4.21.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini	155
Slika 5.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini	157
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2022. godini	159
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	160
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	165
Slika 5.5.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2022. godini	171
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u EUR po JLS-ovima u 2022. godini	172
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2022. godini	173
Slika 6.1.:	Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2021. godini	177
Slika 6.2.:	Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2021. godini	181
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2021. godini	181
Slika 7.1.:	Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava <i>eNekretnine</i>	187
Slika 7.2.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava <i>eNekretnina</i>	187
Slika 7.3.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava ISPU	188
Slika 7.4.:	Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva	188

## Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2021. i 2022. godini	16
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2022. godini	20
Tablica 2.3.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u velikim gradovima u 2022. godini	21
Tablica 2.4.:	Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini	26
Tablica 2.5.:	Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini	26
Tablica 2.6.:	Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2022. godini	26
Tablica 2.7.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija u 2022. godini	27
Tablica 2.8.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2022. godini	27
Tablica 2.9.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po 20 županija u 2022. godini	28
Tablica 2.10.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2022. godini po županijama	29
Tablica 2.11.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i medijalna mjesečna zakupnina u EUR i HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2022. godini po županijama	31
Tablica 2.12.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po velikim gradovima u 2022. godini	32
Tablica 2.13.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR i HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2022. godini po velikim gradovima	33
Tablica 2.14.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR i HRK po m <sup>2</sup> najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2022. godini po velikim gradovima	34
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u HRK i EUR, veličina u m <sup>2</sup> i starosti stanova/apartmana u godinama u 2022. godini	38
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	43
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	46
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	48
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2022. godini	50
Tablica 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	52
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	53
Tablica 3.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	54
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	56
Tablica 3.10.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini	62
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2022. godini	68
Tablica 3.12.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	74

Tablica 3.13.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	76
Tablica 3.14.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	78
Tablica 3.15.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2022. godini	81
Tablica 3.16.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m <sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	82
Tablica 3.17.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	84
Tablica 3.18.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	85
Tablica 3.19.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	86
Tablica 3.20.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK, veličina u m <sup>2</sup> i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini	92
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m <sup>2</sup> građevinskih zemljišta u 2022. godini	97
Tablica 4.2.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	102
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	104
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	106
Tablica 4.5.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	108
Tablica 4.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	109
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	111
Tablica 4.8.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini	117
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m <sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2022. godini	120
Tablica 4.10.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	122
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	126
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	128
Tablica 4.13.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	130
Tablica 4.14.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	131
Tablica 4.15.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	132
Tablica 4.16.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m <sup>2</sup> šumskih zemljišta u 2022. godini	139
Tablica 4.17.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	143
Tablica 4.18.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	145
Tablica 4.19.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	147

Tablica 4.20.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	149
Tablica 4.21.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	150
Tablica 4.22.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	152
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i veličina u m <sup>2</sup> poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2022. godini	158
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini	162
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u EUR po županijama u 2022. godini	164
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m <sup>2</sup> po županijama u 2022. godini	166
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u EUR i HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2021. i 2022. godini	168
Tablica 5.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	169
Tablica 5.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m <sup>2</sup> u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	170
Tablica 5.8.:	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m <sup>2</sup> u EUR i HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m <sup>2</sup> prilikom kupoprodaje u Gradu Zagrebu u 2022. godini	175
Tablica 6.1.:	20 JLS-ova s najvišim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2021. godini	178
Tablica 6.2.:	20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti stana/apartmana u 2021. godini	179
Tablica 7.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	183
Tablica 7.2.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a	184
Tablica 7.3.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2023.	185
Tablica 7.4.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2023.	186
Tablica P.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	205
Tablica P.2.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	206
Tablica P.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	207
Tablica P.4.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	208
Tablica P.5.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	209
Tablica P.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	210
Tablica P.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	211
Tablica P.8.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	212
Tablica P.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	213
Tablica P.10.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	214
Tablica P.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini	215
Tablica P.12.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m <sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini	216



## Bibliografija

Državni zavod za statistiku. (2022). Završene zgrade i stanovi u 2021. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

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

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

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

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

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

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

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2022). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zakon o prostornom uređenju. Narodne novine, 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023.

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

Zakon o zemljišnim knjigama. Narodne novine, 63/2019, 128/2022.

## Prilozi

Tablica P.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7.575	11.752	14.535	17.208	22.971	20,8%
Primorsko-goranska	5.062	9.934	12.991	15.852	24.125	11,8%
Splitsko-dalmatinska	6.216	11.544	15.568	19.797	27.447	14,0%
Istarska	5.115	8.965	12.194	16.489	26.002	10,4%
Koprivničko-križevačka	3	42	5.309	8.396	10.809	-18,4%
Bjelovarsko-bilogorska	3	2.212	5.644	7.389	10.317	-6,8%
Osječko-baranjska	2.446	5.819	7.882	9.525	12.003	9,0%
Zagrebačka	2.527	7.208	9.929	12.333	15.004	8,5%
Sisačko-moslavačka	2.000	3.974	5.398	6.847	8.437	12,2%
Varaždinska	5	4.119	7.675	10.099	13.549	-7,4%
Zadarska	5.000	9.998	12.957	15.790	21.656	13,9%
Međimurska	1.557	4.041	6.580	8.575	10.935	1,6%
Vukovarsko-srijemska	1.050	1.050	4.234	7.026	9.794	12,4%
Virovitičko-podravska	2.815	5.641	6.893	7.988	9.539	28,1%
Karlovačka	2.508	5.407	7.420	9.392	11.467	12,3%
Brodsko-posavska	10	3.606	6.173	7.825	9.801	6,6%
Šibensko-kninska	2.319	7.750	11.071	14.075	20.588	11,0%
Krapinsko-zagorska	4	4.315	6.582	8.829	11.409	15,5%
Dubrovačko-neretvanska	3.545	8.343	15.038	20.671	36.023	-0,4%
Požeško-slavonska	4	3.171	4.908	6.101	8.503	10,2%
Ličko-senjska	368	6.380	9.955	13.265	18.294	6,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.2.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7.575	11.752	14.535	17.208	22.971	20,8%
Rijeka	6.550	10.512	12.919	14.399	18.684	14,5%
Kaštela	4.652	9.732	12.781	15.837	21.344	12,2%
Split	10.000	16.125	19.190	23.115	30.472	15,0%
Pazin	52	4.991	7.431	9.376	12.106	4,1%
Pula-Pola	5.565	9.145	11.283	13.202	17.306	25,8%
Koprivnica	3.122	6.646	8.366	9.686	11.189	14,1%
Bjelovar	17	4.343	6.536	8.588	10.922	-1,8%
Osijek	3.130	6.885	8.430	9.901	12.292	11,1%
Samobor	5.147	8.276	10.093	12.534	15.503	13,8%
Velika Gorica	8.481	10.452	11.881	13.161	16.134	6,7%
Sisak	2.404	4.088	5.745	6.979	8.584	17,4%
Varaždin	4.018	7.901	9.604	11.561	14.671	10,2%
Zadar	6.754	11.860	14.003	16.605	22.647	13,2%
Čakovec	2.677	5.430	7.286	9.312	11.286	7,8%
Vukovar	1.050	1.050	1.150	4.282	6.878	-53,5%
Vinkovci	5.206	6.799	7.926	9.124	10.790	51,5%
Virovitica	3.602	6.479	7.423	8.275	10.192	21,9%
Karlovac	2.822	6.148	7.885	9.655	11.552	13,5%
Slavonski Brod	3.300	5.440	6.945	8.309	10.230	17,0%
Šibenik	4.196	8.096	10.586	12.637	15.023	0,1%
Krapina	4.049	7.365	8.545	9.714	10.586	48,8%
Dubrovnik	3.422	14.493	19.270	24.560	39.927	3,5%
Požega	1.190	4.106	5.411	6.591	8.657	-0,8%
Gospić	16	3.872	5.710	7.629	8.674	29,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	294	1.663	3.946	6.903	13.648	-3,8%
Primorsko-goranska	99	984	3.070	8.058	20.616	-10,2%
Splitsko-dalmatinska	375	2.178	5.026	9.093	20.826	17,1%
Istarska	176	1.294	2.915	6.004	16.080	-2,9%
Koprivničko-križevačka	2	11	58	305	1.191	-22,7%
Bjelovarsko-bilogorska	2	13	75	554	3.108	-65,4%
Osječko-baranjska	19	166	604	1.725	4.768	143,4%
Zagrebačka	18	92	298	1.021	3.086	9,3%
Sisačko-moslavačka	3	24	103	391	2.468	37,0%
Varaždinska	2	31	157	420	2.872	-43,3%
Zadarska	280	1.702	3.640	6.470	13.659	9,5%
Međimurska	18	100	295	758	2.959	49,2%
Vukovarsko-srijemska	35	384	902	1.957	4.582	170,9%
Virovitičko-podravska	18	110	228	504	1.248	123,2%
Karlovačka	4	143	553	1.416	4.393	70,1%
Brodsko-posavska	2	17	88	546	1.977	-11,1%
Šibensko-kninska	98	1.277	4.554	8.988	16.987	-13,1%
Krapinsko-zagorska	5	72	266	727	1.950	60,3%
Dubrovačko-neretvanska	333	1.415	3.424	8.185	25.738	20,6%
Požeško-slavonska	4	65	200	490	1.412	39,2%
Ličko-senjska	5	102	544	4.631	14.489	-60,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.4.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	294	1.663	3.946	6.903	13.648	-3,8%
Rijeka	378	1.585	2.722	4.961	11.506	10,3%
Kaštela	525	2.011	4.178	8.338	15.258	42,6%
Split	1.685	5.723	9.297	16.396	28.933	4,0%
Pazin	65	870	1.527	2.507	10.954	19,3%
Pula-Pola	1.370	1.726	3.811	7.355	41.891	82,6%
Koprivnica	7	49	252	577	1.356	-24,4%
Bjelovar	10	111	489	1.149	3.182	19,3%
Osijek	135	682	1.675	3.674	5.946	-30,9%
Samobor	78	432	1.240	2.027	3.364	3,3%
Velika Gorica	45	167	497	1.455	3.377	-11,3%
Sisak	14	68	260	719	2.849	-34,3%
Varaždin	650	2.872	3.978	5.295	8.362	112,4%
Zadar	642	2.434	5.341	11.685	16.831	5,8%
Čakovec	100	330	1.016	2.232	5.507	22,8%
Vukovar	46	270	730	1.505	3.720	1,5%
Vinkovci	31	321	695	1.299	4.673	72,2%
Virovitica	23	255	474	871	1.755	15,0%
Karlovac	71	580	995	2.885	5.646	-1,4%
Slavonski Brod	20	250	731	1.344	2.920	11,2%
Šibenik	718	3.366	5.509	8.590	15.058	5,0%
Krapina	80	217	377	779	2.189	-59,8%
Dubrovnik	694	5.199	13.158	20.137	53.211	29,2%
Požega	3	114	440	798	2.249	20,9%
Gospić	8	112	347	814	2.223	1,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.5.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	50,5	205,2	488,8	914,7	2.647,8	4,7%
Primorsko-goranska	65,8	223,9	437,6	766,1	1.901,4	-0,5%
Splitsko-dalmatinska	75,2	375,0	756,6	1.422,0	3.338,6	8,7%
Istarska	70,9	207,0	391,4	714,3	1.597,3	5,4%
Koprivničko-križevačka	2,3	19,0	85,5	220,6	505,0	27,4%
Bjelovarsko-bilogorska	4,7	37,9	79,9	222,8	1.266,3	69,2%
Osječko-baranjska	2,1	5,6	23,0	99,4	722,0	-39,6%
Zagrebačka	11,6	52,6	149,6	294,7	774,8	0,5%
Sisačko-moslavačka	1,1	5,1	19,1	49,4	156,8	51,3%
Varaždinska	1,4	5,5	15,1	66,6	214,9	-35,1%
Zadarska	93,3	301,4	556,1	906,6	2.077,1	8,6%
Međimurska	2,4	13,8	54,5	146,7	520,8	31,3%
Vukovarsko-srijemska	4,3	10,0	30,0	64,9	396,1	-21,5%
Virovitičko-podravska	15,1	40,0	77,2	145,0	470,1	38,7%
Karlovačka	2,6	19,0	52,0	127,7	372,4	47,2%
Brodsko-posavska	8,6	34,5	83,3	164,5	403,6	-8,9%
Šibensko-kninska	55,3	296,4	632,5	979,5	1.923,1	14,3%
Krapinsko-zagorska	6,4	29,7	64,4	130,0	303,6	2,8%
Dubrovačko-neretvanska	63,7	301,4	705,9	1.181,0	3.180,4	21,7%
Požeško-slavonska	3,1	8,0	24,2	63,9	285,0	95,0%
Ličko-senjska	24,3	88,7	245,2	617,0	1.144,3	12,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	50	205	489	915	2.648	4,7%
Rijeka	53	303	467	744	2.887	4,6%
Kaštela	188	527	735	1.057	2.260	23,8%
Split	187	517	1.437	2.854	5.409	11,2%
Pazin	28	113	189	273	377	6,8%
Pula-Pola	8	41	420	925	1.207	-34,1%
Koprivnica	2	9	35	221	579	-27,7%
Bjelovar	23	66	227	435	1.465	59,7%
Osijek	23	88	419	721	1.521	57,1%
Samobor	61	177	227	327	972	-5,6%
Velika Gorica	18	57	151	388	901	11,1%
Sisak	1	16	48	133	257	-39,3%
Varaždin	68	200	222	434	868	15,2%
Zadar	117	422	755	1.382	2.776	-10,7%
Čakovec	10	141	221	440	756	1,1%
Vukovar	14	38	94	213	498	20,7%
Vinkovci	21	47	99	362	777	23,8%
Virovitica	24	77	104	333	567	3,0%
Karlovac	3	27	71	160	453	5,1%
Slavonski Brod	10	65	130	220	501	-14,2%
Šibenik	55	327	660	957	2.543	51,5%
Krapina	4	20	50	99	529	-60,9%
Dubrovnik	313	783	1.256	2.306	6.000	-2,0%
Požega	5	25	102	176	431	64,8%
Gospić	31	37	78	126	247	-28,7%

Izvori: EIZ i MPGI.



Tablica P.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	3,9	16,7	35,4	68,0	160,8	36,7%
Primorsko-goranska	2,1	13,3	35,6	85,5	301,1	15,4%
Splitsko-dalmatinska	5,2	21,3	54,3	133,9	374,0	13,6%
Istarska	4,8	14,6	29,9	56,3	165,2	30,6%
Koprivničko-križevačka	0,5	1,3	2,3	3,9	14,4	25,6%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	1,0	1,5	2,4	5,4	10,0%
Osječko-baranjska	0,8	1,9	3,2	4,9	11,0	12,5%
Zagrebačka	0,9	2,2	5,3	15,1	62,2	38,4%
Sisačko-moslavačka	0,6	1,0	1,4	2,3	5,8	16,7%
Varaždinska	1,0	1,8	2,6	3,6	8,8	24,3%
Zadarska	1,9	11,8	37,2	75,8	225,7	56,1%
Međimurska	0,9	1,8	2,6	4,1	7,5	4,0%
Vukovarsko-srijemska	1,5	3,5	5,2	7,5	15,4	2,5%
Virovitičko-podravska	1,0	1,6	2,3	3,7	7,9	7,6%
Karlovačka	0,5	1,3	2,4	5,1	18,3	47,8%
Brodsko-posavska	0,4	0,9	1,5	2,7	7,8	51,0%
Šibensko-kninska	4,7	19,6	43,3	108,4	600,2	16,9%
Krapinsko-zagorska	1,3	3,9	7,0	13,7	33,8	62,8%
Dubrovačko-neretvanska	6,0	14,9	26,0	56,5	169,5	4,4%
Požeško-slavonska	0,8	1,3	2,1	3,2	6,7	16,1%
Ličko-senjska	0,8	1,9	3,7	12,6	35,5	15,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.8.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	3,9	16,7	35,4	68,0	160,8	36,7%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	20,0	60,8	121,3	170,2	329,3	38,7%
Split	7,5	56,5	141,5	203,9	714,8	31,0%
Pazin	2,0	4,9	7,7	15,2	25,8	-25,1%
Pula-Pola	55,3	55,3	55,3	55,3	55,3	4,5%
Koprivnica	1,0	1,8	3,6	5,6	18,9	33,8%
Bjelovar	0,5	1,2	1,8	2,9	9,3	2,5%
Osijek	1,9	3,8	5,4	7,6	26,1	16,8%
Samobor	3,2	8,9	22,8	48,2	256,9	53,9%
Velika Gorica	2,0	4,6	15,5	37,8	155,4	17,1%
Sisak	0,3	0,8	1,0	1,6	3,3	19,8%
Varaždin	2,5	3,7	5,0	7,0	11,3	20,5%
Zadar	6,1	37,6	80,9	116,9	492,2	223,5%
Čakovec	1,2	2,1	3,3	4,7	8,4	4,5%
Vukovar	2,6	3,8	6,0	7,4	11,4	15,9%
Vinkovci	4,0	5,7	7,9	12,8	17,0	33,4%
Virovitica	0,8	2,3	4,0	6,7	29,0	5,7%
Karlovac	0,5	1,5	2,3	4,9	30,1	-22,6%
Slavonski Brod	1,7	5,1	6,7	15,0	78,9	-3,3%
Šibenik	4,7	18,7	34,0	72,5	147,3	19,9%
Krapina	1,3	3,9	10,4	21,5	54,1	6,1%
Dubrovnik	7,5	33,4	75,3	136,1	254,8	116,1%
Požega	0,9	1,8	2,8	4,4	8,9	12,1%
Gospić	0,8	2,0	3,2	5,8	17,5	28,6%

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1,5	8,5	18,6	29,5	96,0	106,7%
Primorsko-goranska	1,1	5,3	17,3	128,8	833,1	-53,3%
Splitsko-dalmatinska	5,9	17,5	59,7	112,9	229,1	80,8%
Istarska	5,6	15,1	35,8	83,9	234,7	-45,8%
Koprivničko-križevačka	0,5	1,1	1,7	2,7	8,4	66,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,5	1,0	1,6	2,6	5,0	-18,5%
Osječko-baranjska	0,7	1,5	3,1	5,1	18,3	56,5%
Zagrebačka	0,8	1,9	3,7	9,0	33,1	23,7%
Sisačko-moslavačka	1,0	1,0	1,7	2,9	9,7	67,5%
Varaždinska	0,8	1,4	2,5	3,5	7,4	27,3%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,8	1,7	2,6	4,7	9,5	-12,5%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	0,6	1,0	1,4	2,0	5,1	43,0%
Karlovačka	0,6	1,2	2,3	4,5	25,0	-42,9%
Brodsko-posavska	0,5	1,0	1,6	2,9	11,2	-18,5%
Šibensko-kninska	6,9	21,9	60,3	60,6	577,9	25,5%
Krapinsko-zagorska	0,5	3,1	5,1	9,0	23,9	68,3%
Dubrovačko-neretvanska	2,0	13,9	30,9	105,3	339,7	-32,8%
Požeško-slavonska	0,9	1,1	1,7	2,4	8,7	67,5%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.10.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1,5	8,5	18,6	29,5	96,0	111,4%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	4,1	7,8	23,4	23,4	23,4	*
Pula-Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	0,3	0,8	1,1	2,2	8,1	*
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	0,7	2,5	4,5	15,9	82,6	-47,1%
Velika Gorica	2,4	3,9	5,0	14,0	41,9	47,1%
Sisak	0,7	0,9	1,3	2,7	4,2	30,0%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,4	0,7	1,0	1,5	3,6	-23,1%
Karlovac	0,3	1,3	2,3	16,2	28,1	21,1%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	1,6	3,2	4,0	12,9	37,3	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 ostvarenih kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2022. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	3.530	6.278	9.747	13.767	23.157	19,2%
Primorsko-goranska	1.213	5.238	8.295	12.733	22.643	4,2%
Splitsko-dalmatinska	1.855	7.181	11.362	17.153	29.378	8,2%
Istarska	3.246	6.050	8.983	14.351	28.072	2,6%
Koprivničko-križevačka	5	24	2.970	6.800	10.669	-23,1%
Bjelovarsko-bilogorska	8	1.546	4.927	7.091	10.611	25,9%
Osječko-baranjska	521	3.288	5.665	8.078	12.432	39,4%
Zagrebačka	231	1.270	5.669	8.097	13.233	8,4%
Sisačko-moslavačka	453	1.654	3.056	5.473	8.300	16,0%
Varaždinska	11	215	4.880	7.267	8.897	-6,4%
Zadarska	1.874	5.881	9.386	15.109	32.058	8,9%
Međimurska	54	2.090	4.754	6.769	8.360	44,6%
Vukovarsko-srijemska	668	2.273	4.269	6.026	15.236	22,8%
Virovitičko-podravska	402	2.998	5.965	9.078	13.023	60,3%
Karlovačka	186	1.649	4.399	7.379	10.309	21,4%
Brodsko-posavska	7	2.083	3.954	6.081	9.977	-3,6%
Šibensko-kninska	978	4.546	7.424	13.308	32.794	-14,0%
Krapinsko-zagorska	685	2.830	6.019	8.081	10.404	19,9%
Dubrovačko-neretvanska	2.409	6.387	15.924	20.408	74.355	59,2%
Požeško-slavonska	3	4.785	7.024	11.665	28.040	133,6%
Ličko-senjska	1.285	2.363	3.430	5.584	12.549	-52,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica P.12.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m<sup>2</sup> u HRK u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	3.530	6.278	9.747	13.767	23.157	19,2%
Rijeka	2.187	6.031	8.213	11.719	20.152	5,6%
Kaštela	1.525	2.311	5.010	13.827	24.146	*
Split	4.678	9.552	13.886	18.236	27.576	12,4%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula-Pola	4.286	6.080	9.849	10.482	12.237	3,8%
Koprivnica	2.849	5.423	7.238	9.588	16.797	48,3%
Bjelovar	485	5.060	6.400	7.307	9.511	34,6%
Osijek	2.187	4.404	5.911	8.292	15.414	32,5%
Samobor	991	6.715	8.322	10.548	19.967	39,0%
Velika Gorica	1.509	5.979	7.285	10.638	13.813	*
Sisak	453	2.154	3.352	5.473	8.822	-5,2%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	2.575	6.507	9.429	14.339	26.907	8,2%
Čakovec	1.875	3.851	5.660	7.149	9.312	28,6%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	810	4.169	5.811	7.820	16.419	64,0%
Virovitica	402	3.574	7.139	10.541	13.023	*
Karlovac	869	4.768	6.586	8.164	10.458	49,6%
Slavonski Brod	688	2.242	5.021	7.384	9.977	-1,8%
Šibenik	978	4.226	7.143	10.463	18.184	-26,8%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	2.598	15.537	18.023	21.379	76.212	35,3%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: \* manje od 10 ostvarenih kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

ISSN 2706-476X



9 772706 476007