

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.

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

Osnovni cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.* je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. Ovim se pregledom svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka vezanih uz raspolaganje i upravljanje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određeni tip nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku nalazi uporište u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom.

Podaci prikazani u *Pregledu*

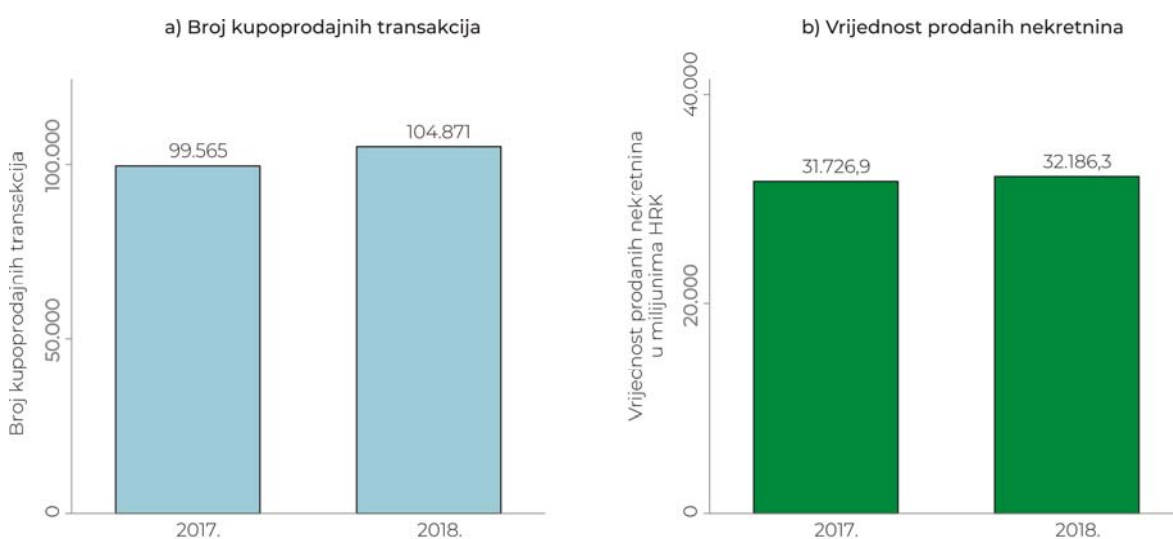
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2018. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2017. godinu, na razini cjelokupne zemlje, županija i pojedinih jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. *Pregled* razlikuje sljedeće tipove nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine, građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne prostore prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U zadnjem poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2017. godinu te odnosi između cijena nekretnina i demografskih pokazatelja, kao i između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. Elektronički tablični prilozi ovog pregleda sadrže medijalne cijene nekretnina po m² te broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2018. godine, na razini JLS-a. U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene, što doprinosi visokoj varijabilnosti u vrijednostima promatranih pokazatelja. Kako bi se ukazalo na varijabilnost pokazatelja korišteni su njihovi distribucijski rasponi predstavljeni 5., 25., 75. i 95. percentilom. Nadalje, u cilju zaštite povjerljivosti podataka, za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija, vrijednosti pokazatelja nisu prikazivane.

8,4 posto BDP-a u 2018. godini

Na tržištu nekretnina u **2018. godini ostvarena je 104.871 transakcija**, što u odnosu na 2017. godinu predstavlja rast od 5,2 posto (slika 1.). Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednih zemljišta, njih 38.461, što čini 36,7 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.736 odnosno 22,6 posto od ukupnog broja te 15.750 transakcija građevinskih zemljišta (15,1 posto ukupno ostvarenih transakcija). **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2018. godini iznosila je 32,2 milijarde kuna, što predstavlja 8,4 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP) te godine** (slika 1.). U odnosu na 2017. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2018. godini povećala za 1,4 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2018. godini imaju stanovi na koje se odnosi 41 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 19 posto te obiteljske kuće s udjelom od 17,8 posto.

Slika 1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Kupoprodajne transakcije stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima, građevinskog zemljišta u jadranskim gradovima i općinama, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju transakcije poljoprivrednog zemljišta

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2018. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.719 kupoprodajnih transakcija, zatim slijede urbana središta u priobalju poput Splita s 2.351 transakcijom, Zadra s 1.870 te Rijeke s 1.786 kupoprodajnih transakcija. Većina transakcija pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2018. godini 50 posto svih transakcija (bez Grada Zagreba) odvijalo u nešto manje od 14 posto lokalnih jedinica. Razlike između jedinica lokalne samouprave s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. **Transakcije stana/ apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Dubrovnika, Zadra i Šibenika. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. Ostatak Hrvatske obilježava dominacija kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta.**

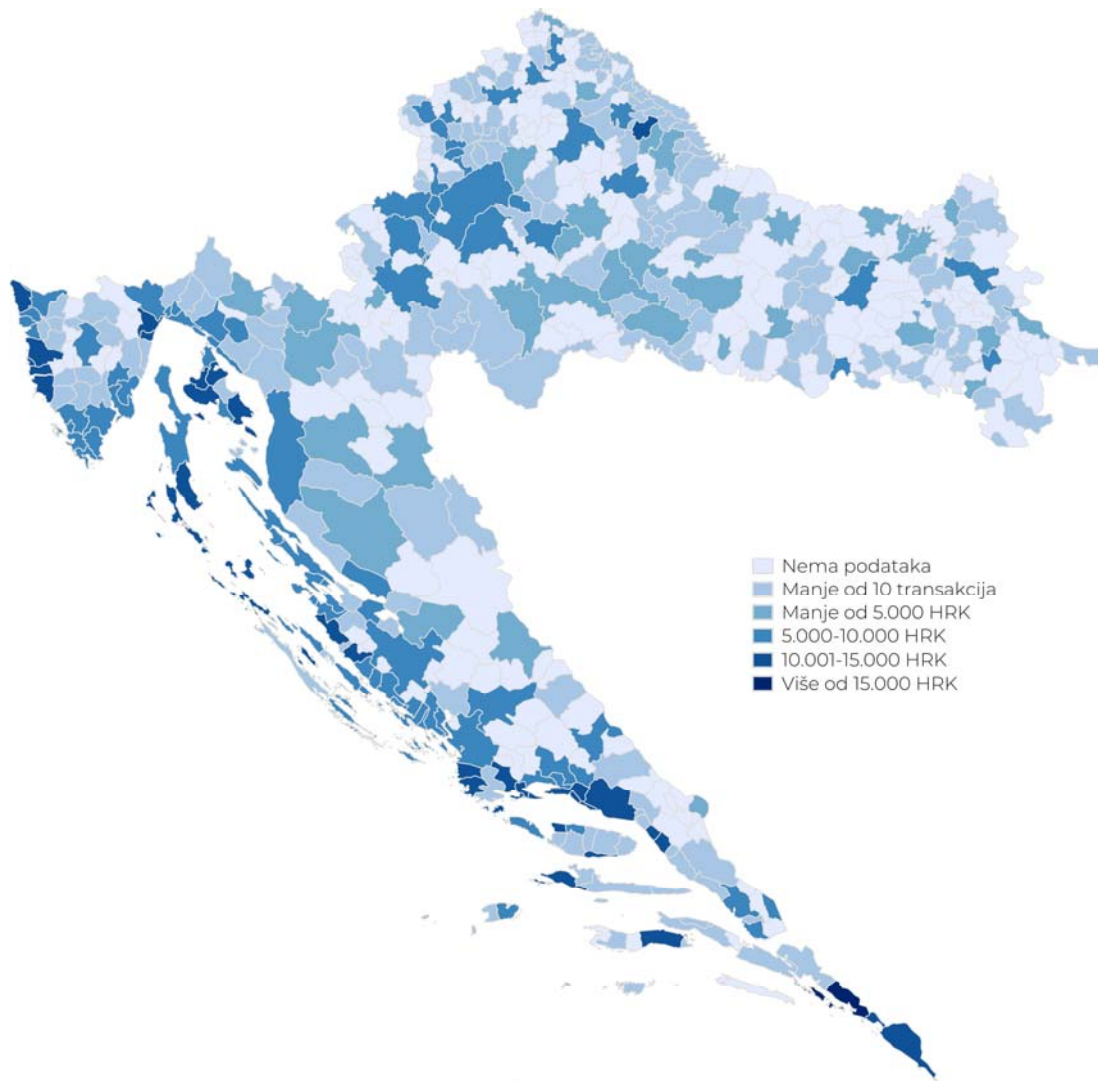
Najskuplji stanovi u Dubrovniku

Medijalna cijena stana/apartmana u 2018. godini viša od 15.000 kuna po m² zabilježena je jedino u Dubrovniku. Medijalnu cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna bilježe 32 jedinice lokalne samouprave te se tu isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave (slika 2.). Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 9.459 kuna svrstao u razred s medijalnom cijenom stana između 5.001 i 10.000 kuna po m², a u tom se razredu nalazi još 87 jedinica lokalne samouprave. **Medijalne cijene po m² od 5.000 kuna i manje obilježavaju ruralne predjele te većinu lokalnih jedinica središnjeg i istočnog dijela zemlje, ukupno 37 gradova i općina.**

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

Kada je riječ od obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u jadranskim gradovima i općinama. Tako su najviše medijalne cijene, iznad 10.000 kuna po m², zabilježene u Dubrovniku (12.139 kuna) i Župi dubrovačkoj (10.339 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² zabilježena je u 29 gradova i općina, redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 87 gradova i općina koliko ih se nalazi u kategoriji medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m², njih čak 81 je smješteno na prostoru Jadranske Hrvatske, dok se svega šest jedinica nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj. **Cijene od 1.000 kuna po m² i manje nalazimo u čak 190 jedinica lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Za 1 m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji moglo se kupiti čak 26,7 m² kuće u Vukovarsko-srijemskoj županiji.**

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

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

I u 2018. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta bila je viša od 100 kuna po m² i to u Okrug, Dubrovačkom Primorju, Trogiru, Dugom Ratu, Župi dubrovačkoj, Podstrani, Tar-Vabrigi, Baškoj, Marini, Sućuraju i Solinu. U 23 jadranske jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m². U 437 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² iznosile su manje od 50 kuna. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od svega 4

kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kune u Bjelovarsko-bilogorskoj do 2,9 kuna u Krapinsko-zagorskoj i Zagrebačkoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 19,3 kune po m².

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m² zabilježilo je 47 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U samo sedam jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta bila je **viša od 1.000 kuna po m² i to u Milni (1.635 kuna), Biogradu na Moru (1.497 kuna), Brelima (1.333 kune), Starom Gradu (1.129 kuna), Bolu (1.126 kuna), Hvaru (1.116 kuna) i Podstrani (1.035 kuna).** U 117 pretežito jadranskih jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m². **Cijene po m² od 100 i manje kuna uglavnom uočavamo u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj.** Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u pet jedinica lokalne samouprave i to u Petrijevcima, Lipiku, Velikoj, Maču i Markuševcu (Varaždinska županija).

Najskuplji poslovni prostori u Dubrovniku, Makarskoj i Novigradu

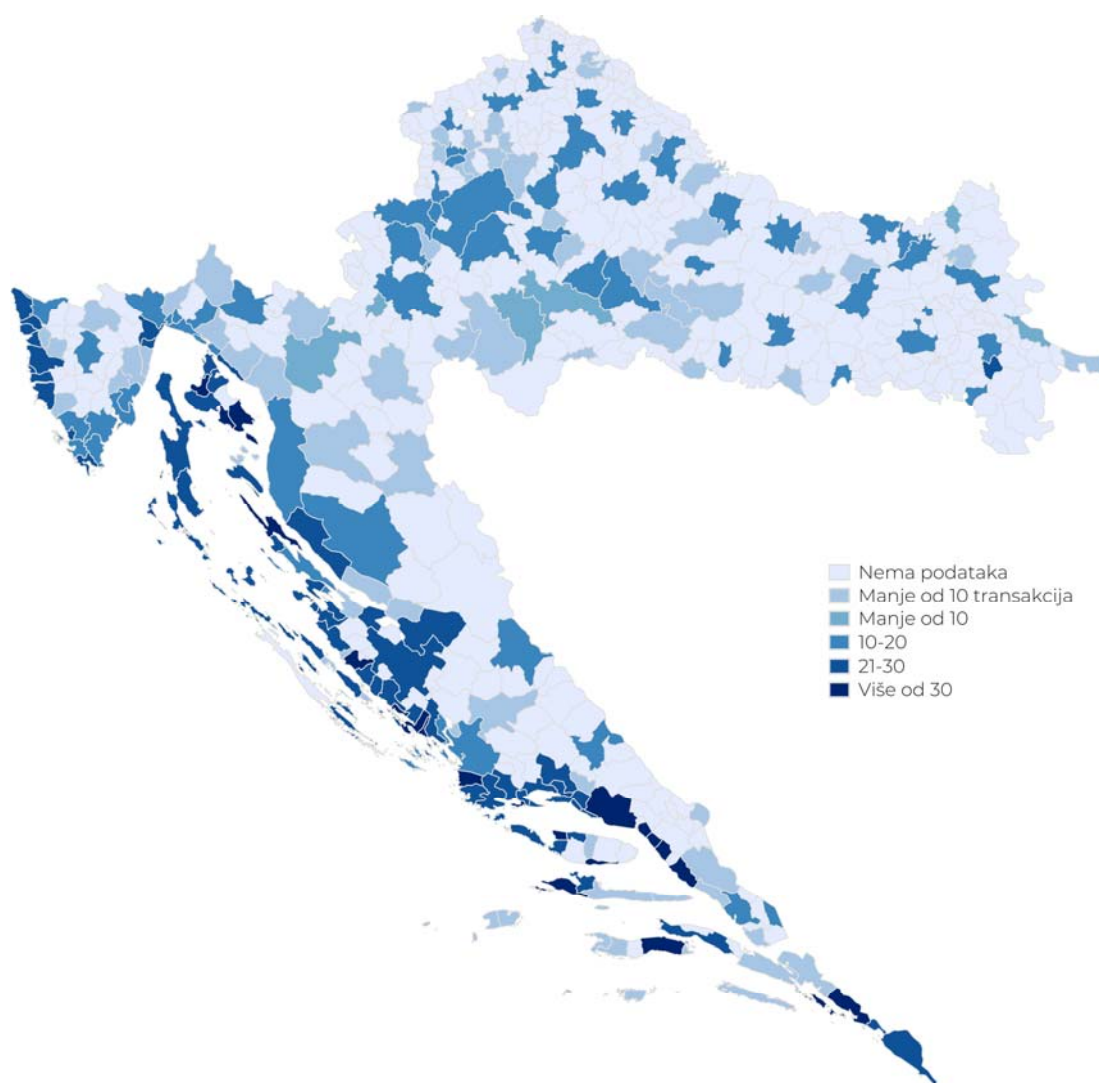
Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m² zabilježene su u tri jadranska grada, Dubrovniku (14.862 kune), Makarskoj (13.383 kune) i Novigradu (12.477 kuna). Zatim slijede gradovi Umag, Zadar i Split s medijalnim vrijednostima koje se kreću oko 9.000 kuna po m². Medijalna cijena od 4.000 do 8.000 kuna po m² zabilježena je u 16 gradova, uključujući i Grad Zagreb (7.428 kuna po m²) i Osijek (4.511 kuna po m²). Medijalnu cijenu sličnu kao i Grad Zagreb bilježe i gradovi koji s njim graniče, poput Velike Gorice koja je u 2018. zabilježila medijalnu cijenu poslovnih prostora u iznosu od 7.260 kuna po m². **Gradovi i općine iz slavonskih županija smjestili su se u kategoriju od 4.000 kuna po m² i manje.**

Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2017. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2017. godini u jedinici lokalne samouprave i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom te množenjem sa 100. Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti od 40 i više posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 40 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u dvije jedinice lokalne

samouprave, Baškoj Vodi i Podgori. U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 30 do 40 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 19 gradova i općina. To su Tisno, Hvar, Bol, Korčula, Sukošan, Okrug, Makarska, Dubrovnik, Malinska-Dubašnica, Primošten, Punat, Novalja, Sutivan, Baška, Brela, Omiš, Tribunj, Vodice i Konavle. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,2 i 3,4 m² stambenog prostora. Među prvih 80 najmanje priuštivih lokalnih jedinica nema naselja koje nije priobalno. Tek na 81. mjestu se nalazi Jastrebarsko s vrijednošću indeksa 19,3. Grad Zagreb se nalazi tek na 96. mjestu s vrijednošću indeksa 16. S druge strane, među 20 najpriuštivijih jedinica lokalne samouprave nalaze se (pored istarskog Pazina i Raše) isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Petrinji, gdje indeks priuštivosti iznosi 6,7, a zatim slijede Beli Manastir, Vukovar, Ogulin, Duga Resa, Sisak, Nova Gradiška i Vinkovci. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 8 i gotovo 15 m² stambenog prostora.

Slika 3.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2017. godini



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.