



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



ekonomski
institut,
zagreb

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2024.



Pregled tržišta
nekretnina
Republike Hrvatske

2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



Autori:

Tibor Kovač
Lea-Karla Matić
Dr. sc. Ivana Rašić
Dr. sc. Sunčana Slijepčević
Dr. sc. Bruno Škrinjarić
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 2024. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Prethodna izdanja publikacije obavljena su u tiskanom i elektronskom obliku. S ovim izdanjem prestaje izdavanje tiskane inačice.

ISSN 2706-4697



Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	11
2.	Karakteristike tržišta nekretnina	14
2.1.	Kupoprodaja	17
2.2.	Najam i zakup	26
2.2.1.	Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova	26
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	44
3.1.	Stanovi/apartmani	44
3.1.1.	Na razini Hrvatske	44
3.1.2.	Na razini županija	46
3.1.3.	Na razini velikih gradova	56
3.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	61
3.1.5.	Zagreb	66
3.2.	Obiteljske kuće	71
3.2.1.	Na razini Hrvatske	71
3.2.2.	Na razini županija	73
3.2.3.	Na razini velikih gradova	82
3.2.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	88
3.2.5.	Zagreb	92
4.	Pregled zemljišta	98
4.1.	Građevinska zemljišta	98
4.1.1.	Na razini Hrvatske	98
4.1.2.	Na razini županija	100
4.1.3.	Na razini velikih gradova	108
4.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	113
4.1.5.	Zagreb	116
4.2.	Poljoprivredna zemljišta	120
4.2.1.	Na razini Hrvatske	120
4.2.2.	Na razini županija	121

4.2.3. Na razini velikih gradova	127
4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	132
4.3. Šumska zemljišta	136
4.3.1. Na razini Hrvatske	136
4.3.2. Na razini županija	137
4.3.3. Na razini velikih gradova	144
4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	148
5. Pregled poslovnih nekretnina	153
5.1. Na razini Hrvatske	153
5.2. Na razini županija	156
5.3. Na razini velikih gradova	165
5.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	170
5.5. Zagreb	173
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	175
7. Plan približnih vrijednosti	186
8. Ekonometrijska analiza tržišta stambenih nekretnina	195
8.1. Ekonometrijska analiza utjecaja praznih stambenih jedinica na ishode na tržištu stambenih nekretnina	195
8.1.1. Podaci i metodologija	196
8.1.2. Rezultati ekonometrijske analize	198
8.1.3. Zaključak	205
Zaključak	207
Popis slika	218
Popis tablica	220
Bibliografija	223



1. Uvod

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. osmo 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. Zatim su u naredne četiri godine (2021., 2022., 2023. i 2024.) objavljena još četiri izdanja ove publikacije, a svako daje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu. 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 prosječnih (približnih) vrijednosti zemljišta. Sedam prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti zemljišta (stanje na dan 1. siječnja 2019., 2020., 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025. 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 2023. godine implementirana su i dva prostorna sloja Plana približnih vrijednosti stanovi/apartmani (stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. 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, a kasnije i na sve županije. U sustav *eNekretnine* je 2025. godine po prvi puta implementiran i plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana, sa stanjem na dan 1. siječnja 2025. godine. Radi se o prvom prostornom sloju koji prikazuje približne vrijednosti najma stanova/apartmana u sustavu *eNekretnine*. Ovaj sloj prikazuje prosječnu godišnju vrijednost mjesečnog najma stanova/apartmana izraženu u EUR po m² na temelju tržišnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora o najmu.

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 te ostalim ovlaštenim

osobama na određeni način. 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 Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MOGI) i Slojevi iz nadležnosti drugih institucija, 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 velikog grada, članovima Visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovima procjeniteljskih povjerenstava, ovlaštenim procjeniteljima, posrednicima u prometu nekretnina, te službenicima Porezne uprave i upravnih tijela, te javnim bilježnicima) omogućuje uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina. Sustav *eNekretnine* se kontinuirano unapređuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika. Uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. U planu daljnjeg razvoja sustava *eNekretnine* predviđeno je unapređenje modela procjene vrijednosti nekretnina kroz primjenu indeksnih nizova i koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti, kao i uvođenje lokalnih kamatnih stopa i drugih relevantnih pokazatelja. Također je planirana šira integracija s ostalim modulima sustava Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) te uključivanje podataka katastra zgrada i infrastrukturnih evidencija radi kvalitetnijeg, ujednačenog upravljanja i analize tržišta nekretnina. 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 2024.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 45 izvješća za svih 19 županija, 24 velika grada i 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 2024. godini iznosila 10,7 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)¹, 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, medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini općina, gradova i velikih gradova za razdoblje od 2012. do 2024.: 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 m² u eurima). U dodatku ovog izdanja *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* prikazane su prosječne cijene pojedinih vrsta nekretnina po općinama, gradovima i velikim gradovima za razdoblje 2023.–2024., izračunate kao jednostavna aritmetička sredina. U šestom poglavlju daje se prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti

¹ 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.

stana/apartmana po JLS-ovima te se prikazuje odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti, te pokazatelji o priuštivosti stana ili apartmana. Dodatno, kao novina u odnosu na prethodna izdanja publikacije, u šestom poglavlju prikazana je analiza o opterećenju troškova stanovanja za pet tipova kućanstva (dvije prosječne neto plaće u kućanstvu, jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća u kućanstvu, dvije minimalne plaće u kućanstvu, jedna prosječna neto plaća u kućanstvu, jedna minimalna neto plaća u kućanstvu) po JLS-ovima u 2023. godini. Tablice s izračunatim troškovima stanovanja za JLS-ove priložene su kao dodatak publikaciji. Sedmo poglavlje obrađuje Plan približnih vrijednosti, a osmo prikazuje ekonometrijsku analizu tržišta stambenih nekretnina pri čemu su ulazne varijable odabrani pokazatelji društveno-ekonomskog razvoja, a temeljnu prostornu razinu čine jedinice lokalne samouprave.

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 2024. 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 2024. 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 energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 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

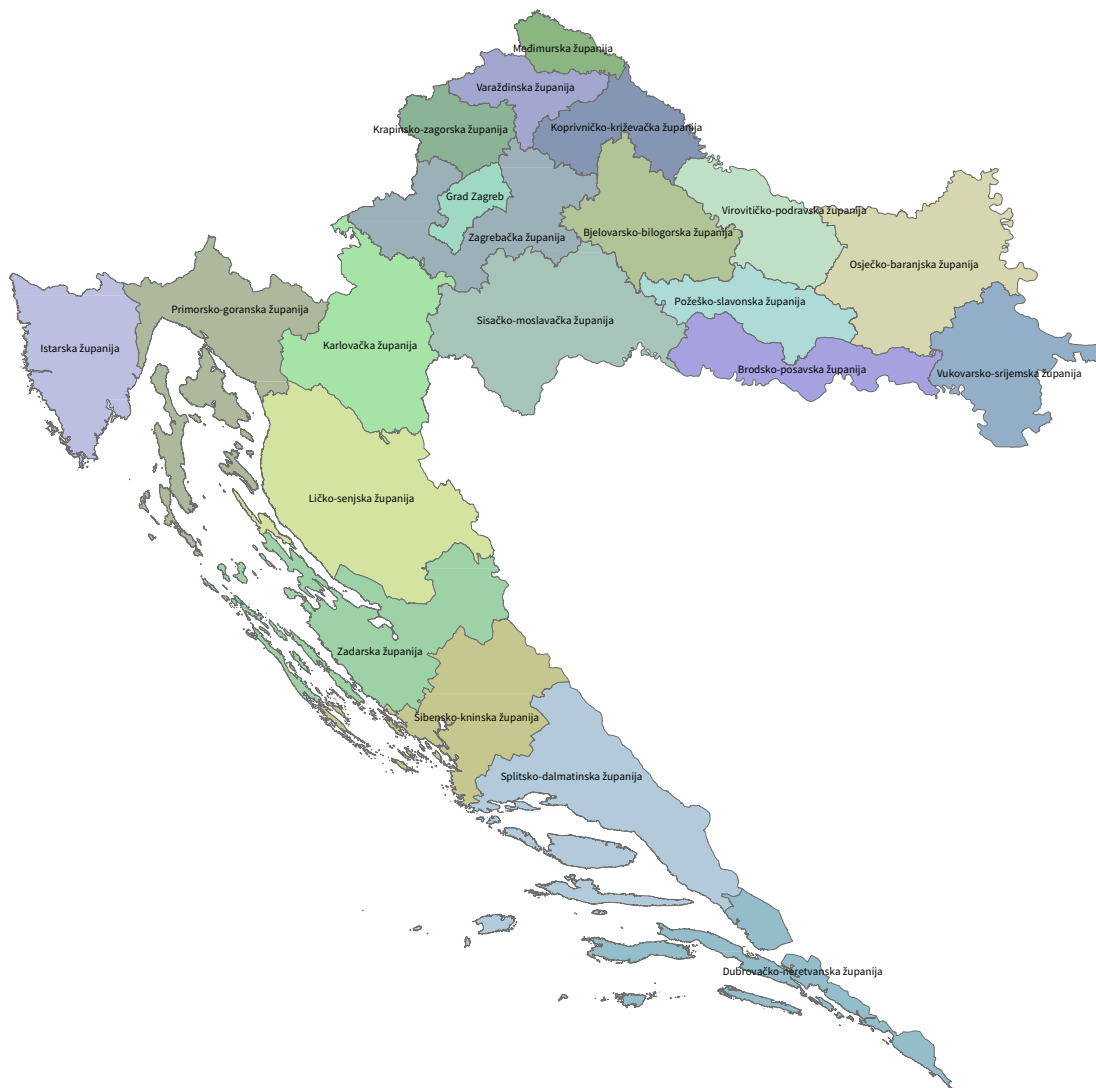
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz sustava *eNekretnine*. Sustav *eNekretnine*, između ostaloga, sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstama nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan/apartman, 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 2024. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2023. godinu. 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 2023. godinu. Izračun indeksa priuštivosti na razini JLS-ova za 2023. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2023. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

Kako bi *Pregled* bio razumljiv široj javnosti, prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su prikazani pokazatelji izračunati na točnim i pouzdanim podacima, da su jasni, nedvosmisleni i lako razumljivi. Podaci koji su predmet analize preuzeti su iz originalne baze, što znači da struktura podataka vezana uz vrstu nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MPGI-a. Valja napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice u Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Brodsko-posavskoj) 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 u samoj publikacije je korišten medijan, dok dodatak sadrži i prosječne cijene izračunate kao jednostavna aritmetička sredina. 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 2024. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2017. do 2024. godine. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2023. 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, 2024.



Izvor: Državna geodetska uprava.



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, 136/25), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/22, 155/23, 127/24), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, 36/24), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25), Zakon o gradnji (NN 155/25), Zakon o

procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23). 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 km², 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 km² 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 zadnjim dostupnim podacima (2023. godina) korištene poljoprivredne površine iznosile su 15.190,0 km², odnosno 56,4 posto ukupne poljoprivredne te 26,6 posto ukupne kopnene površine RH (Državni zavod za statistiku, 2023.).

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2023. i 2024. godini

Vrsta ugovora/godina	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	125.085	112.947	-9,7%
Najam	48.039	69.647	45,0%
Zakup	50.186	49.741	-0,9%
Ukupno	223.310	232.335	4,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2023. godini ukupno su izgrađene 7.032 zgrade, od čega je izgrađeno 6.027 stambenih i 1.005 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2024.). Usporede li se ti podaci s 2022., u 2023. godini uočava se rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 3,3 posto, izgrađenih stambenih zgrada za 6,5 posto, dok je broj izgrađenih nestambenih zgrada smanjen za 12,5 posto (Državni zavod za statistiku, 2024.). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2023. godini, u svim kategorijama je zabilježen pad. Najveći pad u odnosu na 2022. godinu zabilježen je kod ostalih nestambenih zgrada (-18,9 posto). Zatim slijede uredske zgrade (-15,6 posto), hoteli i slične zgrade (-14,3 posto), zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu (-9,8 posto), zgrade za trgovinu na veliko i malo (-9,0 posto), te zgrade za promet i komunikaciju (-6,3 posto).²

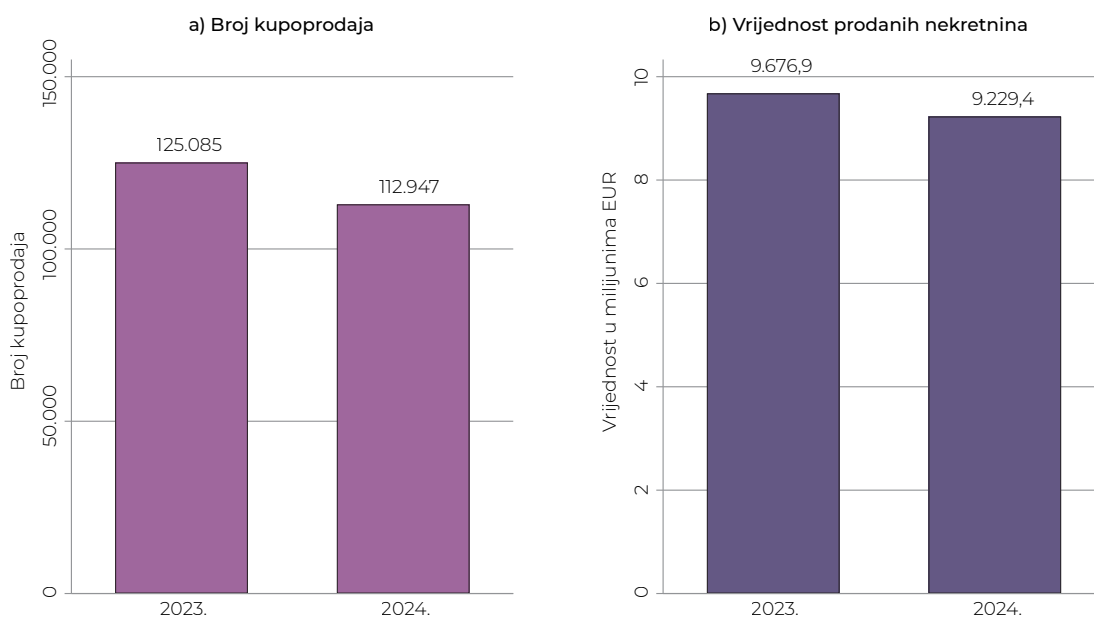
² Od ukupnog broja zgrada obuhvaćenih ovom skupinom, a izgrađenih u 2023. godini najveći dio čine garaže (113 zgrada s površinom od 34.920 m²), i to privatne garaže uz obiteljske kuće te javne garaže.

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2023. i 2024. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2024. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 112.947 transakcija. Istovremeno, zabilježeno je 69.647 transakcija koje se odnose na najam te 49.741 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2023. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2024. godini bilježi međugodišnji pad od 9,7 posto, broj transakcija vezanih uz najam povećao se za 45 posto, dok je broj transakcija zakupa smanjen za 0,9 posto.

2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2024. godini ostvareno je 112.947 kupoprodaja, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja pad od 9,7 posto. Usporedbe radi, u 2023. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto, dok je u 2022. ostvaren međugodišnji pad od 12,9 posto. Kao i 2023. i 2024. godine se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (29.548 odnosno 26,2 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 24.550 (21,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 22.785 (20,2 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12.269, što je činilo 10,9 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2024. godine.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



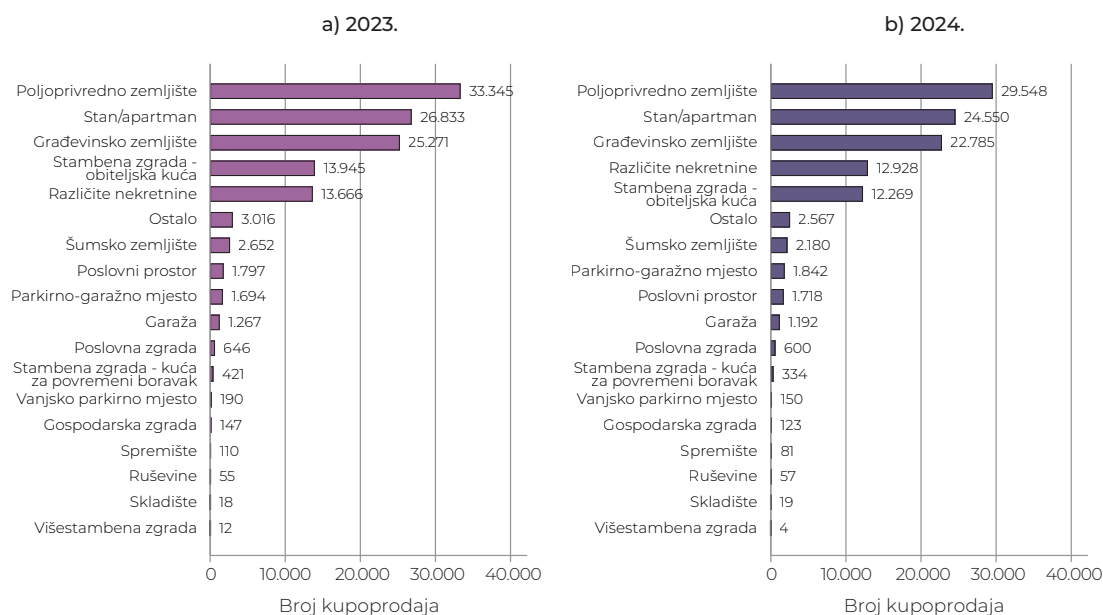
Izvori: EIZ i MPG I.

U usporedbi s 2023., rast broja kupoprodaja 2024. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod parkirnog garažnog mjesta (8,7 posto), skladišta (5,6 posto) i ruševina (3,6 posto). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2024. godini zabilježen je kod višestambenih zgrada (-66,7 posto), šumskih zemljišta (-40,3 posto), spremišta (-26,4 posto), vanjskog parkirnog mjesta (-21,1 posto), garaža (-14,4 posto). Kupoprodaje obiteljskih kuća u 2024. godini bilježe međugodišnji pad od 12 posto, poljoprivredna zemljišta od 11,4 posto, građevinska zemljišta od 9,8 posto, a stanovi/apartmani od 8,5 posto.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2024. godini iznosila je 9.229,4 milijuna eura, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja smanjenje od 4,6 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2024. godini iznosila je 81.714 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 77.362 eura (slika 2.1.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2024. godine³. Za usporedbu, taj je udio 2023. iznosio 12 posto, a 2022. godine 13 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2024. godini bilježe stanovi/apartmani na koje se odnosi 41,4 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 18,8 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,2 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2023. godinu najveće povećanje vrijednosti 2024. godine bilježe vanjska parkirna mjesta, 283,8 posto, iza kojih slijede ruševine s povećanjem vrijednosti od 41,3 posto, gospodarske zgrade s povećanjem vrijednosti za 34 posto, poslovni prostori za 15,9 posto i poslovne zgrade s porastom vrijednosti za 15,2 posto. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. godinu zabilježeno je kod stambenih zgrada za povremeni boravak, i to u visini od 64,6 posto, iza kojih slijede skladišta sa smanjenjem vrijednosti za 45,1 posto, šumska zemljišta (-31,8 posto) i spremišta (-23,4 posto). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2024. godini zabilježeno je i kod različitih nekretnina (-11,8 posto), poljoprivrednog zemljišta (-9,3 posto) te obiteljskih kuća (-5,7 posto). Vrijednost prodanih stanova/apartmana u 2024. godini je povećana za 2,6 posto u odnosu na godinu dana ranije.

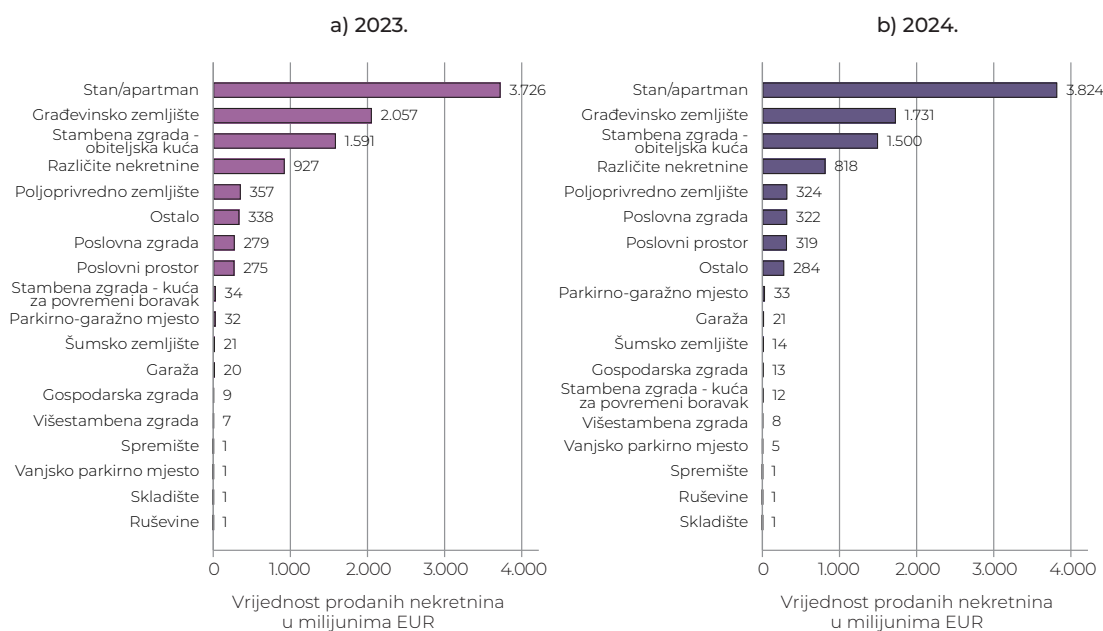
³ Radi se o podacima Eurostata za 2024. godinu. Dostupno na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_gdp/default/table?lang=en

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodaja transakcija u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2024. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne jedino u Gradu Zagrebu (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u šest obalnih županija, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Istarskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj. Na području tih šest županija ostvaruje se nešto manje od dvije trećine (62,9 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj 2024. godine. Obiteljskim kućama najčešće se trgovalo u Osječko-baranjskoj županiji, dok se u preostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosio 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 je zabilježeno 8.513 kupoprodaja, što je činilo 34,7 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana hrvatskog tržišta nekretnina 2024. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.441, Istarska s 2.405, Splitsko-dalmatinska s 2.209, Zadarska s 1.810 i Osječko-baranjska županija s 1.189 ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Splitsko-dalmatinska županija s 3.404, Primorsko-goranska županija s 3.208, Zadarska s 2.772, Istarska županija s 2.656 i Zagrebačka županija s 1.969 kupoprodaja. Značajan broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2024. godini zabilježen je i u Šibensko-kninskoj županiji, 1.418. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj (4.731 kupoprodaja), Zagrebačkoj (2.377 kupoprodaja), Brodsko-posavskoj (1.978 kupoprodaja) i Međimurskoj županiji, gdje je ostvareno 1.690 kupoprodaja.

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2024. godini

Županija	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	8.513	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.408	Parkirno-garažno mjesto	1.343
Primorsko-Goranska	Građevinsko zemljište	3.208	Stan/apartman	2.441	Poljoprivredno zemljište	1.088
Splitsko-Dalmatinska	Građevinsko zemljište	3.404	Stan/apartman	2.209	Poljoprivredno zemljište	1.506
Istarska	Građevinsko zemljište	2.656	Stan/apartman	2.405	Poljoprivredno zemljište	2.314
Koprivničko-Križevačka	Poljoprivredno zemljište	4.731	Različite nekretnine	773	Stambena zgrada - obiteljska kuća	366
Bjelovarsko-Bilogorska	Poljoprivredno zemljište	1.542	Različite nekretnine	652	Stambena zgrada - obiteljska kuća	537
Osječko-Baranjska	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.608	Poljoprivredno zemljište	1.595	Stan/apartman	1.189
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.377	Građevinsko zemljište	1.969	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.480
Sisačko-Moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.500	Stambena zgrada - obiteljska kuća	687	Građevinsko zemljište	439
Varaždinska	Različite nekretnine	1.158	Poljoprivredno zemljište	1.093	Građevinsko zemljište	614
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.772	Stan/apartman	1.810	Stambena zgrada - obiteljska kuća	754
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	1.690	Različite nekretnine	589	Građevinsko zemljište	533
Vukovarsko-Srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.172	Različite nekretnine	946	Stambena zgrada - obiteljska kuća	460
Virovitičko-Podravska	Poljoprivredno zemljište	1.197	Različite nekretnine	614	Stambena zgrada - obiteljska kuća	272
Karlovačka	Različite nekretnine	1.008	Poljoprivredno zemljište	732	Građevinsko zemljište	447
Brodsko-Posavska	Poljoprivredno zemljište	1.978	Stambena zgrada - obiteljska kuća	696	Različite nekretnine	525
Šibensko-Kninska	Građevinsko zemljište	1.418	Stan/apartman	972	Poljoprivredno zemljište	773
Krapinsko-Zagorska	Poljoprivredno zemljište	806	Građevinsko zemljište	542	Različite nekretnine	500
Dubrovačko-Neretvanska	Građevinsko zemljište	868	Poljoprivredno zemljište	539	Stan/apartman	529
Požeško-Slavonska	Poljoprivredno zemljište	855	Različite nekretnine	388	Stambena zgrada - obiteljska kuća	282
Ličko-Senjska	Poljoprivredno zemljište	799	Građevinsko zemljište	625	Stan/apartman	367

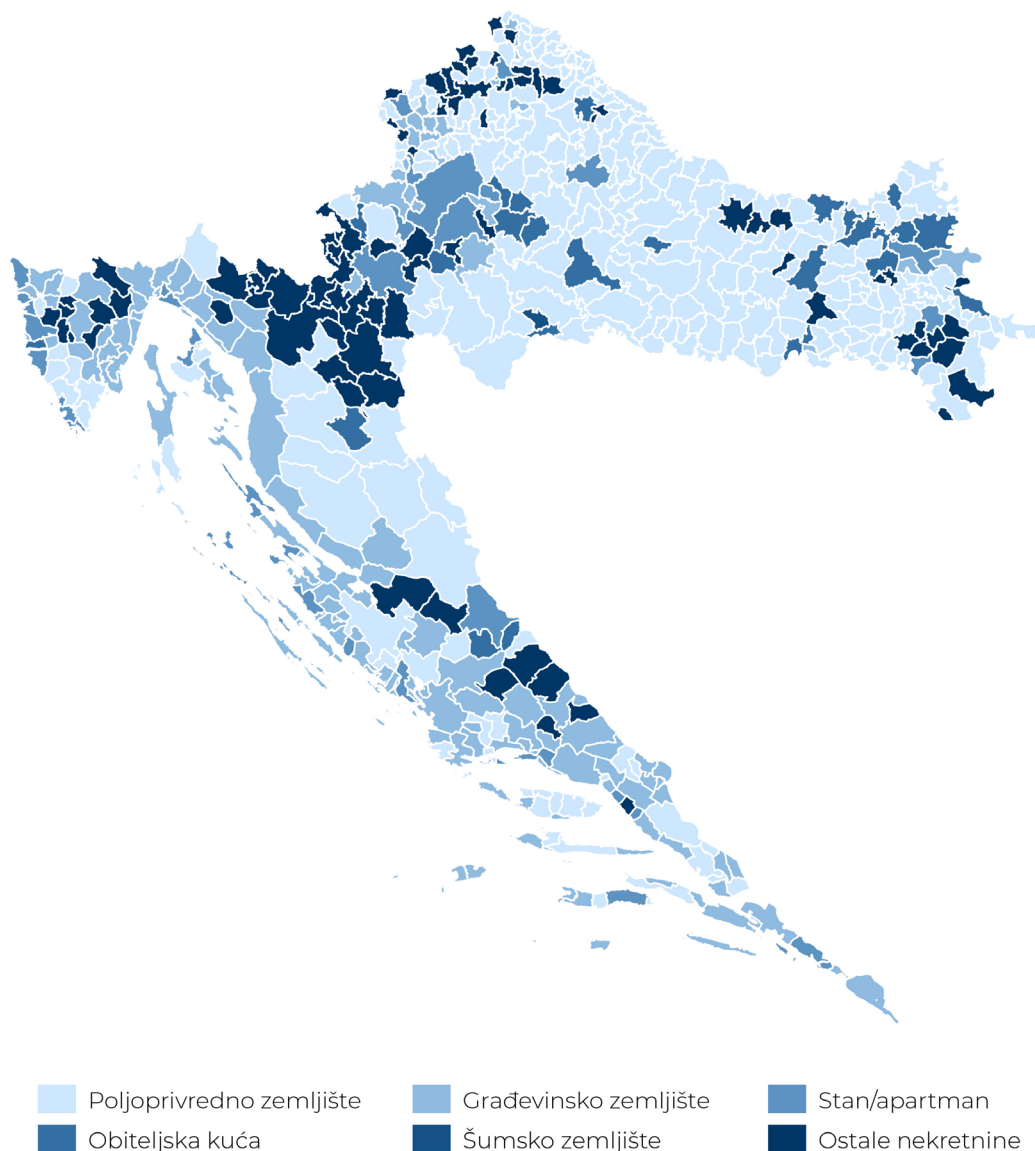
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.3.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	8.513	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.408	Parkirno-garažno mjesto	1.156
Rijeka	Stan/apartman	1.043	Građevinsko zemljište	195	Poslovni prostor	54
Kaštel	Građevinsko zemljište	409	Stan/apartman	225	Poljoprivredno zemljište	66
Split	Stan/apartman	1.065	Građevinsko zemljište	274	Parkirno-garažno mjesto	224
Pazin	Građevinsko zemljište	29	Poljoprivredno zemljište	26	Različite nekretnine	34
Pula - Pola	Stan/apartman	820	Građevinsko zemljište	235	Ostalo	158
Koprivnica	Stambena zgrada - obiteljska kuća	151	Građevinsko zemljište	122	Stan/apartman	128
Bjelovar	Stan/apartman	234	Poljoprivredno zemljište	219	Različite nekretnine	144
Osijek	Stan/apartman	1.001	Stambena zgrada - obiteljska kuća	504	Građevinsko zemljište	201
Samobor	Građevinsko zemljište	327	Različite nekretnine	172	Stan/apartman	176
Velika Gorica	Stan/apartman	350	Građevinsko zemljište	227	Stambena zgrada - obiteljska kuća	230
Sisak	Poljoprivredno zemljište	316	Stambena zgrada - obiteljska kuća	188	Stan/apartman	190
Varaždin	Stan/apartman	338	Građevinsko zemljište	167	Stambena zgrada - obiteljska kuća	41
Zadar	Stan/apartman	817	Građevinsko zemljište	748	Stambena zgrada - obiteljska kuća	188
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	244	Stan/apartman	147	Građevinsko zemljište	115
Vukovar	Stambena zgrada - obiteljska kuća	212	Stan/apartman	196	Građevinsko zemljište	83
Vinkovci	Stan/apartman	145	Građevinsko zemljište	105	Stambena zgrada - obiteljska kuća	67
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	218	Stambena zgrada - obiteljska kuća	130	Stan/apartman	101
Karlovac	Stan/apartman	209	Poljoprivredno zemljište	149	Različite nekretnine	164
Slavonski Brod	Stambena zgrada - obiteljska kuća	186	Stan/apartman	168	Građevinsko zemljište	205
Šibenik	Građevinsko zemljište	422	Stan/apartman	374	Poljoprivredno zemljište	182
Krapina	Građevinsko zemljište	62	Poljoprivredno zemljište	36	Stambena zgrada - obiteljska kuća	36
Dubrovnik	Stan/apartman	263	Građevinsko zemljište	239	Različite nekretnine	81
Požega	Poljoprivredno zemljište	200	Stambena zgrada - obiteljska kuća	85	Različite nekretnine	69
Gospić	Poljoprivredno zemljište	184	Različite nekretnine	95	Građevinsko zemljište	55

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

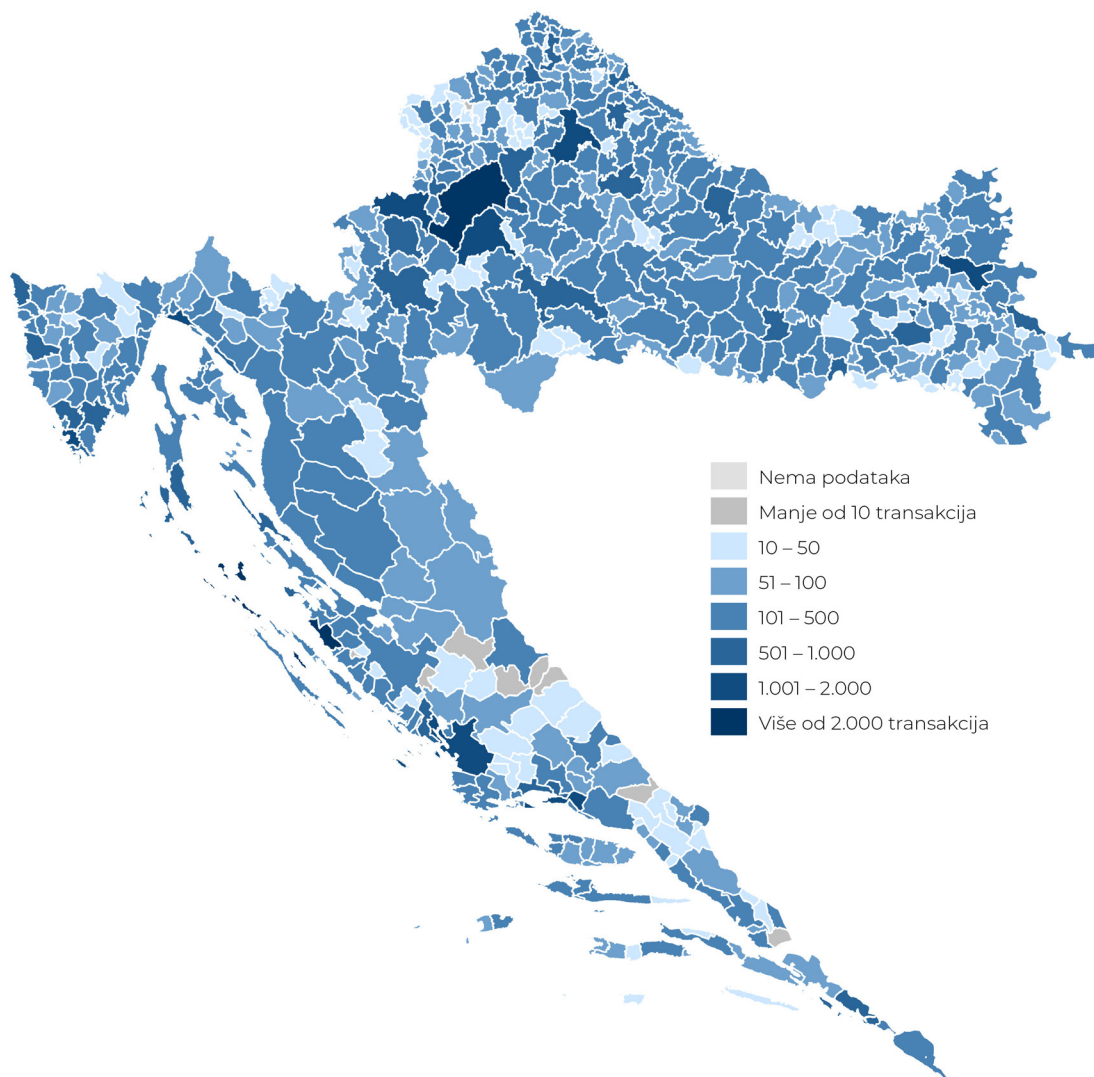
Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima, dok su u tablici 2.3. prikazane tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po velikim gradovima u 2024. godini. Razlike između JLS-ova s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Pule – Pola, Zadra, Šibenika, Velike Gorice, Varaždina, Dubrovnika, Bjelovara, Karlovca i Vinkovaca (tablica 2.3). Zanimljivo je da se u ovoj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja poput grada Solina i općine Podstrana u blizini Splita te grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Naime, uslijed

naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Zanimljivo je da su Dugo Selo, Podstrana i Solin lokalne jedinice koje se nalaze na vrhu popisa 35 JLS-ova koji u 2024. godini bilježe pozitivan prirodni prirast stanovništva.

Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 156 JLS-a, među kojima se nalazi pet velikih gradova: Pazin, Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina (tablica 2.3). Od preostalih 152 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 123 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 29 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 21 JLS-u kontinentalnog dijela zemlje. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega jednoj općini, Majuru u Sisačko-moslavačkoj županiji. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2024. godini najčešće trgovalo i u pet velikih gradova: Sisak, Čakovec, Virovitica, Požega i Gospić (tablica 2.3).

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2024. godini po JLS-ovima. Grad Zagreb se izdvaja s 14.530 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijedi Zadar s 2.065 kupoprodaja. Nakon njega s više od 1.000 kupoprodaja slijede urbana središta poput Osijeka (1.915), Splita (1.865), Rijeke (1.549), Pule – Pola (1.392), Križevaca (1.229), Šibenika (1.203), Velike Gorice (1.080) i Samobora s 1.002 kupoprodaje. Na spomenutih 10 velikih gradova, odnosi se gotovo četvrtina (24,6 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2024. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 27 gradova i dvije općine. U toj grupi nalaze se sljedeći veliki gradovi: Kaštela, Bjelovar, Karlovac, Varaždin, Dubrovnik, Slavonski Brod, Zaprešić, Čakovec, Koprivnica, Virovitica, Vukovar i Požega. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 250 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 100 lokalnih jedinica zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 156 JLS-ova. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2024. godini 60 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 30 posto gradova i općina.

Slika 2.4.: Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2024. 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 2024. 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 2024. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. Na razini 20 županija u 2024. godini evidentirano je ukupno 22.618 ugovora o najmu i 27.864 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 32,4 posto (7.336) ugovora evidentirano je u ZKC-u, a od ukupnog broja ugovora o zakupu 32,5 posto (9.051 ugovor). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 25.503 ugovora o najmu te je zabilježeno 13.419 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 17,8 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju sa 22,2 posto. U Gradu Zagrebu u 2024. godini evidentirano je ukupno 21.526 ugovora o najmu i 8.458 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,2 posto (2.421) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 13,7 posto (1.156 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 2024. 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	15.282	67,6%	7.336	32,4%	22.618
Grad Zagreb	19.105	88,8%	2.421	11,2%	21.526
24 velika grada	20.965	75,1%	4.538	17,8%	25.503
Ukupno	55.352	76,8%	14.295	20,5%	69.647

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 2024. 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	18.813	67,52%	9.051	32,5%	27.864
Grad Zagreb	7.302	86,33%	1.156	13,7%	8.458
24 velika grada	10.442	71,77%	2.977	22,2%	13.419
Ukupno	36.557	71,86%	13.184	26,5%	49.741

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u prikazuje se struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine u 2024. godini ukupno na razini 20 županija, za Grad Zagreb te na razini 24 velika grada (tablica 2.6.). Gledano prema vrsti nekretnine u 2024. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 91,9 posto ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 8,1 posto. Najam stanova/apartmana čini 95,7 posto ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,9 posto na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu kod županija se odnosi na obiteljske kuće, stambene zgrade – kuće za povremeni boravak i ostale nekretnine. U slučaju Grada Zagreba predmet ugovora o najmu su pored stanova/apartmana bile jedino obiteljske kuće.

Tablica 2.6.: **Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2024. godini**

	20 županija	Grad Zagreb	24 velika grada
Stan/apartman	91,9%	95,7%	94,9%
Obiteljska kuća	8,1%	4,3%	5,1%
Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak	0,1%	0,0%	0,03%
Ostalo	0,01%	0,0%	0,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u za 2024. godinu, moguće je provesti analizu strukture ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine (tablice 2.7. i 2.8.). Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 46,1 odnosno 45,5 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 3,5 posto ugovora o zakupu odnosi na šumsko zemljište, 2,5 posto na zakup građevinskog zemljišta, a 1,2 posto na zakup poslovne zgrade.

Tablica 2.7.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2024. godini**

Vrsta nekretnine	Broj ugovora
Poslovni prostor	46,1%
Poljoprivredno zemljište	45,5%
Šumsko zemljište	3,5%
Građevinsko zemljište	2,5%
Poslovna zgrada	1,2%
Garaža	0,4%
Skladište	0,4%
Gospodarska zgrada	0,1%
Višestambena zgrada	0,1%
Vanjsko parkirno mjesto	0,1%
Spremište	0,0%
Različite nekretnine	0,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2024. godine, njih 86,3 posto, odnosi na zakup poslovnog prostora (tablica 2.8). Zakup skladišta čini 4,3 posto, zakup garaža 2,6 posto, zakup građevinskog zemljišta 2,4 posto, zakup parkirnog-garažnog mjesta 2,1 posto, poslovnih zgrada 1,1 posto, a zakup vanjskog parkirnog mjesta 0,5 posto ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (84,9 posto svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijede zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 6 posto

(tablica 2.8.) i zakup građevinskog zemljišta s udjelom od 3,1 posto. U slučaju velikih gradova, manji dio ugovora o zakupu odnosi se na zakup spremišta (0,1 posto), višestambenih zgrada (0,1 posto) i šumskih zemljišta (0,2 posto).

Županijska distribucija ukupnog broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2024. godine prikazana je u tablici 2.9. zajedno s podatkom o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te broju ugovora evidentiranih u županijskim ZKC-ovima. Podaci za Grad Zagreb prikazani su u tablicama 2.3. i 2.4. Najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu (21.526), zatim u Istarskoj (5.066), Splitsko-dalmatinskoj (4.238), Primorsko-goranskoj (3.373) i Zagrebačkoj županiji (2.277). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Osječko-baranjskoj županiji, njih 1.290, Varaždinskoj, njih 713 te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, njih 703. Manje od 100 ugovora o najmu zabilježeno je jedino u Požeško-slavonskoj županiji (61 ugovor).

Tablica 2.8.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2024. godini**

Vrsta nekretnine	Grad Zagreb	24 velika grada
Poslovni prostor	86,3%	84,9%
Skladište	4,3%	1,5%
Garaža	2,6%	1,5%
Građevinsko zemljište	2,4%	3,1%
Parkirno-garažno mjesto	2,1%	0,6%
Poslovna zgrada	1,1%	1,6%
Vanjsko parkirno mjesto	0,5%	0,3%
Poljoprivredno zemljište	0,4%	6,0%
Spremište	0,3%	0,1%
Gospodarska zgrada	0,1%	0,0%
Šumsko zemljište	0,0%	0,2%
Višestambena zgrada	0,0%	0,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.9.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2024. 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	622	2.751	3.373	714	1.365	2.079
Splitsko-dalmatinska	1.360	2.878	4.238	729	2.099	2.828
Istarska	1.083	3.983	5.066	694	1.958	2.652
Koprivničko-križevačka	116	303	419	125	1.442	1.567
Bjelovarsko-bilogorska	63	224	287	75	643	718
Osječko-baranjska	1.017	273	1.290	2.059	1.157	3.216
Zagrebačka	425	1.852	2.277	247	1.461	1.708
Sisačko-moslavačka	298	282	580	145	865	1.010
Varaždinska	310	403	713	184	1.142	1.326
Zadarska	185	144	329	413	254	667
Međimurska	251	233	484	224	468	692
Vukovarsko-srijemska	202	212	414	1.659	989	2.648
Virovitičko-podravsk	34	82	116	25	1.057	1.082
Karlovačka	215	438	653	27	647	674
Brodsko-posavska	265	181	446	134	1.584	1.718
Šibensko-kninska	304	163	467	830	206	1.036
Krapinsko-zagorska	269	119	388	149	112	261
Dubrovačko-neretvanska	205	498	703	151	365	516
Požeško-slavonska	30	31	61	418	619	1.037
Ličko-senjska	82	232	314	49	380	429
Ukupno	7.336	15.282	22.618	9.051	18.813	27.864

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 2024. godini. U svim županijama u 2024. godini prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 2.317. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.345 ugovora te Istarska s 1.048 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Promotri li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u eurima po m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 11,5 eura po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 10,5 eura po m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 9,4 eura po m². Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2023. godinu 2024. je godine zabilježen u gotovo svim županijama odnosno u njih 20. Međugodišnji pad medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u 2024. godini zabilježen je jedino u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, u visini od -24,2 posto. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Šibensko-kninskoj županiji (108,1 posto), te nakon nje u Karlovačkoj (51,4 posto), Istarskoj (35,3 posto) i Virovitičko-podravskoj županiji

(27,3 posto). Prosječna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u većini županija je iznad medijalne cijene. Iznimke su Bjelovarsko-bilogorska i Požeško-slavonska županija, u kojima medijalna cijena najma stana/apartmana neznatno iznad prosječne cijene najma stana/apartmana izračunate kao jednostavna aritmetička sredina (3,7 naspram 3,5 eura po m² odnosno 4,3 naspram 4,2 eura po m²). Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana izražena kao jednostavna aritmetička sredina 2024. godini postignuta je u Zagrebačkoj županiji, u visini od 34,1 euro po m², dok je najniža zabilježena u Bjelovarsko-bilogorskoj županiju (3,5 eura po m²).

Tablica 2.10.: **Najčešća vrsta nekretnine (stanovi/apartmani) u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2024. godini po županijama**

Županija	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene najma	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	2.317	11,5	11,9	12,4%	13,5%
Primorsko-goranska	622	9,4	9,3	2,3%	-1,4%
Splitsko-dalmatinska	1.345	10,5	11,2	13,8%	11,4%
Istarska	1.048	7,8	8,7	35,3%	27,7%
Koprivničko-križevačka	110	6,4	7,0	13,6%	19,5%
Bjelovarsko-bilogorska	63	3,7	3,5	-24,2%	-25,2%
Osječko-baranjska	893	6,9	7,0	15,6%	16,3%
Zagrebačka	370	8,8	34,1	16,8%	344,1%
Sisačko-moslavačka	190	4,7	5,5	5,2%	-1,9%
Varaždinska	294	7,8	8,0	22,6%	23,8%
Zadarska	164	6,2	8,5	0,8%	18,6%
Međimurska	176	5,9	6,5	8,8%	20,0%
Vukovarsko-srijemska	155	3,6	4,4	3,1%	-20,6%
Virovitičko-podravski	26	4,6	5,4	27,3%	35,8%
Karlovačka	215	7,2	7,5	51,4%	60,8%
Brodsko-posavska	248	6,3	7,4	16,7%	-20,8%
Šibensko-kninska	278	6,7	7,5	108,1%	74,9%
Krapinsko-zagorska	227	6,7	6,8	25,9%	20,7%
Dubrovačko-neretvanska	202	8,9	9,6	6,7%	2,3%
Požeško-slavonska	26	4,3	4,2	25,0%	21,0%
Ličko-senjska	79	4,5	5,2	7,1%	-74,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.11. prikazuje broj evidentiranih ugovora o najmu obiteljskih kuća i prosječnu mjesečnu cijenu (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća u EUR po m² po županijama u 2024. godini. U tablici 2.11. prikazani su podaci za svega devet županija u kojima je zabilježeno barem 25 broj ugovora o najmu obiteljske kuće. Najviše ugovora o najmu

obiteljske kuće zabilježeno je u Osječko-baranjskoj županiji, 122 ugovora, iza koje slijede Sisačko-moslavačka županija sa 107 ugovora o najmu obiteljskih kuća i Grad Zagreb s njih 104. Barem 25 ugovora o najmu obiteljske kuće bilježe Međimurska, Zagrebačka, Vukovarsko-srijemska, Krapinsko-zagorska, Istarska i Šibensko-kninska županija. Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma obiteljske kuće u eurima po m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma postiže u Šibensko-kninskoj županiji, od 7,2 eura po m², zatim u Sisačko-moslavačkoj županiji, u visini od 3,7 eura po m² te u Gradu Zagrebu od 3,5 eura po m². Porast medijalne mjesečne cijene najma obiteljske kuće u odnosu na 2023. godinu 2024. je godine zabilježen u šest od ukupno devet županija s najmanje 25 ugovora o najmu obiteljske kuće. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana pritom je postignut u Krapinsko-zagorskoj županiji (93,1 posto), te nakon nje u Šibensko-kninskoj (44 posto), Sisačko-moslavačkoj (32,4 posto) i Međimurskoj županiji (19,4 posto). Međugodišnji pad medijalne cijene najma obiteljske kuće u 2024. godini zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (-57,1 posto), Zagrebačkoj (-56,1 posto) i Istarskoj županiji (-11,6 posto). Istovremeno prosječna je mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u svih devet županija bila iznad medijalne cijene. U odnosu na prethodnu godinu najveći je porast prosječne mjesečne cijene najma obiteljske kuće (izračunate kao jednostavna aritmetička sredina) u 2024. godini zabilježen u Gradu Zagrebu, od 79,7 posto. Zatim slijede Krapinsko-zagorska županija s rastom od 78,6 posto i Sisačko-moslavačka županija s rastom od 47,9 posto. S druge strane, međugodišnji pad prosječne mjesečne cijene najma obiteljske kuće izračunate kao jednostavna aritmetička sredina u 2024. godini zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (-39,2 posto) i Istarskoj županiji (-1 posto).

Tablica 2.11.: Broj ugovora o najmu i prosječna mjesečna cijena (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća po m² u EUR u 2024. godini po županijama

Županija	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena najma po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene najma (%)	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	104	3,5	6,2	11,1%	79,7%
Primorsko-goranska	*	*	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	*	*	*	*	*
Istarska	34	3,2	4,1	-11,6%	-1,0%
Koprivničko-križevačka	*	*	*	*	*
Bjelovarsko-bilogorska	*	*	*	*	*
Osječko-baranjska	122	1,5	2,1	2,1%	1,2%
Zagrebačka	55	1,4	4,1	-56,1%	5,7%
Sisačko-moslavačka	107	3,7	5,9	32,4%	47,9%
Varaždinska	*	*	*	*	*
Zadarska	*	*	*	*	*
Međimurska	74	3,0	4,8	19,4%	43,6%
Vukovarsko-srijemska	47	0,6	1,0	-57,1%	-39,2%
Virovitičko-podravsko	*	*	*	*	*
Karlovačka	*	*	*	*	*
Brodsko-posavska	*	*	*	*	*
Šibensko-kninska	25	7,2	8,0	44,0%	34,4%
Krapinsko-zagorska	42	3,4	4,3	93,1%	78,6%
Dubrovačko-neretvanska	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.9. prikazuje i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2024. godini, dok su podaci za Grad Zagreb prikazani u tablici 2.5. Najveći broj ugovora o zakupu bilježi Grad Zagreb, 8.458 ugovora. Nakon Grada Zagreba, s najvećim brojem ugovora o zakupu ističe se Osječko-baranjska županija (3.216), a nakon nje slijede Splitsko-dalmatinska (2.828), Istarska (2.652), Vukovarsko-srijemska (2.648) i Primorsko-goranska županija (2.079). U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o zakupu ulazi osam županija: Brodsko-posavska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Varaždinska, Virovitičko-podravsko, Požeško-slavonska, Šibensko-kninska i Sisačko-moslavačka županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Krapinsko-zagorskoj županiji, njih 261, a najveći u Bjelovarsko-bilogorskoj, 718 ugovora. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Šibensko-kninskoj (80,1 posto) i Osječko-baranjskoj županiji (64 posto), iza koje slijede Vukovarsko-srijemska (62,7 posto) i Zadarska županija (61,9 posto). U devet županija taj udio je ispod 15 posto.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija, njih 16, 2024. godine bio je poslovni prostor (tablica 2.12). Iznimka su Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u) (tablica 2.12). Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2024. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, 976 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija sa 692 ugovora, Primorsko-goranska županija sa 634 te Istarska županija s 500 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m² u 2024. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 15 eura po m². Nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 13,4 eura po m² slijedi Grad Zagreb, pa Dubrovačko-neretvanska (11,3 eura po m²) i Istarska županija (10,5 eura po m²). Najniže medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora, ispod 6 eura po m², zabilježene su Međimurskoj (4,9 eura po m²), Požeško-slavonskoj (5 eura po m²), Ličko-senjskoj (5,5 eura po m²) i Sisačko-moslavačkoj županiji (5,7 eura po m²). Od 16 županija u kojima je poslovni prostor najčešći predmet zakupa, njih 11 bilježi rast medijalne mjesečne cijene zakupa u 2024. u odnosu na 2023. godinu, dok je pad zabilježen u Dubrovačko-neretvanskoj, Varaždinskoj, Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj i Ličko-senjskoj županiji. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2024. godini postignut je u Krapinsko-zagorskoj (49,3 posto), Koprivničko-križevačkoj (24,1 posto) i Sisačko-moslavačkoj županiji (21,4 posto). Promotri li se prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina, razvidno je da je ona u svih 16 županija bila iznad medijalne. U odnosu na prethodnu godinu prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u 2024. godini ostvaruje pad u 11 županija, dok je rast zabilježen u Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Primorsko-goranskoj županiji, te u Gradu Zagrebu.

Među pet županija u kojima dominira zakup poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini, najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (1.689) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (1.492). Promotri li se medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m², može se uočiti kako su se kretale u rasponu od svega 0,0001 eura po m² u Bjelovarsko-bilogorskoj do 0,81 eura po m² u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U usporedbi s 2023. godinom pad medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini bilježe Međimurska (-100 posto) i Vukovarsko-srijemska županija (-56,4 posto), dok su u preostale tri županije medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta ostale nepromijenjene. Prosječna mjesečna cijena zakupa

poljoprivrednog zemljišta po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u svih je promatranih pet županija veća od medijalne. Najviše prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta postignute su u Osječko-baranjskoj (17 eura po m²) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (7,3 eura po m²). Za razliku od međugodišnje promjene medijalne cijene zakupa, ove su cijene u 2024. godini zabilježile značajan međugodišnji rast u Osječko-baranjskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. Pad prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta (iskazane kao jednostavna aritmetička sredina) zabilježen je u Međimurskoj (-85,7 posto) i Požeško-slavonskoj županiji (-64 posto).

Tablica 2.12.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina (medijan i aritmetička sredina) po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2024. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena zakupa po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene zakupa	
			Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	Poslovni prostor	976	13,4	17,4	6,3%	4,0%
Primorsko-goranska	Poslovni prostor	634	7,9	12,6	-12,9%	3,4%
Splitsko-dalmatinska	Poslovni prostor	692	15,0	22,0	17,5%	-3,1%
Istarska	Poslovni prostor	500	10,5	16,2	12,9%	-31,7%
Koprivničko-križevačka	Poslovni prostor	62	7,4	11,9	24,1%	70,7%
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	39	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	1.689	0,0	0,1	0,0%	8,4%
Zagrebačka	Poslovni prostor	192	9,2	17,0	3,4%	57,3%
Sisačko-moslavačka	Poslovni prostor	138	5,7	8,0	21,4%	-16,7%
Varaždinska	Poslovni prostor	154	8,0	8,9	-5,9%	-17,0%
Zadarska	Poslovni prostor	185	10,0	11,7	0,3%	-18,7%
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	110	0,0	0,3	-100,0%	-85,7%
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.492	0,0	0,1	-56,4%	2,8%
Virovitičko-podravska	Poslovni prostor	25	7,2	7,3	15,9%	-43,8%
Karlovačka	Poslovni prostor	27	6,6	8,5	9,7%	-5,1%
Brodsko-posavska	Poslovni prostor	114	6,6	7,5	13,6%	-23,6%
Šibensko-kninska	Poslovni prostor	454	9,2	14,5	-7,8%	-16,3%
Krapinsko-zagorska	Poslovni prostor	137	8,6	9,4	49,3%	-30,1%
Dubrovačko-neretvanska	Poslovni prostor	135	11,3	21,7	-1,9%	28,4%
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	334	0,0	0,0	0,0%	-64,0%
Ličko-senjska	Poslovni prostor	49	5,5	6,1	-29,1%	-22,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.13. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 24 velika grada u 2024. godini. S najvećim brojem ugovora o najmu ističu se Rijeka s 5.062 ugovora o najmu, zatim Pula – Pola s 3.785 i Split s 3.156 ugovora o najmu. U kategoriju od 1.000 do 2.600 ugovora o najmu ulaze Dubrovnik s 2.547, Zadar s 2.264 i Osijek s 1.561 ugovorom. Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u jedino u Gospiću (83). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 105 koliko je zabilježeno u Krapini do 945 ugovora u Samoboru. 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 (81,1 posto), Gospić (80,7 posto), Pazin (74,6 posto), Velika Gorica (69,3 posto) i Čakovec (62,2 posto). Za pet gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija (manje od 25 transakcija) u ZKC-u.

Tablica 2.13.: Broj ugovora o najmu i broj ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2024. 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	1.217	1.939	3.156	696	1.852	2.548
Rijeka	379	4.683	5.062	515	748	1.263
Osijek	849	712	1.561	269	281	550
Zadar	35	2.229	2.264	54	920	974
Velika Gorica	350	155	505	161	179	340
Slavonski Brod	222	180	402	99	127	226
Pula – Pola	102	3.683	3.785	136	624	760
Karlovac	193	452	645	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	296	445	741	149	192	341
Šibenik	164	434	598	228	192	420
Dubrovnik	61	2.486	2.547	46	847	893
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Kaštela	58	412	470	27	179	206
Samobor	20	925	945	66	175	241
Vinkovci	59	139	198	118	142	260
Koprivnica	116	27	143	125	75	200
Vukovar	*	*	403	*	*	*
Požega	*	*	*	52	198	250
Virovitica	*	*	*	*	*	1.153
Gospić	*	*	83	30	43	73
Pazin	94	32	126	60	39	99
Čakovec	194	118	312	87	234	321
Krapina	38	67	105	32	26	58
Ukupno	4.538	20.965	25.503	2.977	10.442	13.419

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet u tablici 2.14. prikazana je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu i broj ugovora na razini velikih gradova u 2024. godini. U sedam velikih gradova nije evidentiran dovoljan broj transakcija u ZKC-u, pa podaci o broju ugovora nisu prikazani, dok za Vukovar podaci nisu dostupni. U svim se velikim gradovima kao najčešća vrsta nekretnine koja je predmet najma javlja stan/apartman. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Splitu, njih 1.204. Zatim slijede Osijek sa 799 i Rijeka s 379 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² zabilježena je u Zadru od 11,8 eura po m². S medijalnom mjesečnom cijenom najma stana/apartmana iznad 10 eura po m² ističu se i Dubrovnik (10,9 eura po m²) i Split (10,8 eura po m²). Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana u eurima po m² bilježi Gospić, svega 4,6 eura po m². Od 17 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana jedino Rijeka bilježi pad cijene (-0,4 posto). Najveći međugodišnji porast mjesečne cijene najma stana/apartmana u 2024. godini postižu Pula – Pola, Zadar, Šibenik i Kaštela. Prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u svih je 17 velikih gradova u kojima je zabilježeno barem 25 takvih ugovora iznad medijalne cijene. Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana izražena kao jednostavna aritmetička sredina 2024. godine postignuta je u Dubrovniku, u visini od 12,3 eura po m², te zatim u Zadru (11,8 eura po m²) i Splitu (11,4 eura po m²). S druge strane, najniža je prosječna cijena zabilježena u Gospiću (5 eura po m²) i Vinkovcima (5,9 eura po m²). U odnosu na prethodnu godinu najveći je porast prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana (izračunate kao jednostavna aritmetička sredina) u 2024. godini zabilježen u Puli – Pola, od 54,4 posto. Zatim slijede Zadar (29,9 posto), Šibenik (27,1 posto), Kaštela (25,2 posto) i Pazin (25 posto). Međugodišnji pad medijalne cijene najma stana/apartmana u 2024. godini zabilježen je, kao i kod medijana, u Rijeci (-2 posto), te u Slavonskom Brodu (-22,6 posto) i Vinkovcima (-21,1 posto).

Tablica 2.14.: Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine (stan/apartman) u 2024. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena najma po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	1.204	10,8	11,4	7,8%	3,7%
Rijeka	379	9,9	10,2	-0,4%	-2,0%
Osijek	799	7,0	7,3	16,4%	18,2%
Zadar	26	11,8	11,8	34,6%	29,9%
Velika Gorica	297	8,8	9,0	17,6%	16,3%
Slavonski Brod	207	6,7	8,2	18,1%	-22,6%
Pula – Pola	102	9,6	10,6	49,5%	54,4%
Karlovac	193	7,3	7,7	8,4%	21,2%
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	280	7,9	8,1	18,1%	22,6%
Šibenik	158	8,0	8,0	26,1%	27,1%
Dubrovnik	60	10,9	12,3	2,8%	2,9%
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	58	7,5	7,8	24,2%	25,2%
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	55	5,4	5,9	22,0%	-21,1%
Koprivnica	110	6,4	7,0	13,6%	19,5%
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	64	4,6	5,0	2,9%	16,1%
Pazin	94	6,6	7,3	15,4%	25,0%
Čakovec	137	6,5	7,1	9,0%	18,8%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.15. prikazuje i podatke o broju ugovora o najmu obiteljskih kuća i prosječnoj mjesečnoj cijeni najma obiteljske kuće u EUR po m² u 2024. godini po velikim gradovima. U svega tri velika grada zabilježeno je 25 i više ugovora o zakupu obiteljske kuće, tako da za preostale velike gradove nije moguć prikaz podataka. To su redom Čakovec s 56 ugovora, Velika Gorica s 53 i Osijek s 50 ugovora o najmu obiteljske kuće. Najviša medijalna mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² u 2024. godini zabilježena je u Čakovcu (3,8 eura po m²) iza kojeg slijede Osijek s 1,6 eura po m² i Velika Gorica s 1,4 eura po m². U usporedbi s 2023. godinom više medijalne cijene najma 2024. godine ostvaruje Osijek, dok je u Velikoj Gorici medijalna mjesečna cijena najma obiteljske kuće zabilježila pad od 58 posto, a u Čakovcu od 10,2 posto. Prosječna mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2024. godini bila je iznad medijalne cijene u sva tri grada. U odnosu na 2023. godinu prosječna mjesečna cijena najma obiteljske kuće

izračunata kao jednostavna aritmetička sredina je u 2024. godini porasla jedino u Čakovcu (22,1 posto), dok je u Velikoj Gorici pala za 4,5 posto, a u Osijeku za 2 posto.

Tablica 2.15.: Broj ugovora o najmu, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m² u EUR obiteljskih kuća u 2024. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna mjesečna najamnina po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	*	*	*	*	*
Rijeka	*	*	*	*	*
Osijek	50	1,6	2,1	13,9%	-2,0%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	53	1,4	4,1	-58,0%	-4,5%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*
Karlovac	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*
Čakovec	56	3,8	5,8	-10,2%	22,1%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.15. 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 (2.548) i Rijeke (1.263). S više od 1.000 ugovora o zakupu ističe se i Virovitica (1.153). U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi šest velikih gradova, Zadar (974), Dubrovnik (893), Pula – Pola (760) i Osijek (550), dok 9 velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 58 bilježi Krapina te zatim Gospić, njih 73. 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 Koprivnica, 62,5 posto, zatim Pazin, 60,6 posto, Krapina, 55,2 posto i Šibenik, 54,3 posto.

Ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.16). U većini velikih gradova, njih 22, u 2024. godini prevladavao je zakup poslovnog prostora. Iznimke su Čakovec u kojem prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta i Sisak s najčešćim brojem ugovora o zakupu garaže. Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (664), pa zatim u Rijeci (483) i Osijeku (194). S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 23,6 eura po m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 15,3 eura po m² i Zadar s 15 eura po m². Medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora s 10 eura po m² i više u 2024. godini postižu se i u Puli – Pola (13 eura po m²), Šibeniku (11,6 eura po m²) i Samoboru (10 eura po m²). S druge strane, najniže medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora zabilježene su u Gospiću (4,7 eura po m²) i Pazinu (5,8 eura po m²).

U četiri velika grada (Bjelovar, Karlovac, Kaštela i Virovitica) je u 2024. godini bilo zabilježeno manje od 25 ugovora o zakupu poslovnog prostora, tako da podaci za te gradove nisu prikazani. Promotri li se godišnja stopa promjene medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora u 2024. u odnosu na 2023. godinu, može se uočiti da 11 velikih gradova bilježi porast cijene, i to su redom Zadar, Krapina, Koprivnica, Pula – Pola, Karlovac, Osijek, Požega, Dubrovnik, Slavonski Brod, Split, Zagreb i Velika Gorica. Istovremeno pad medijalne cijene zakupa poslovnog prostora bilježe Pazin, Gospić, Bjelovar, Rijeka, Samobor, Šibenik, Vinkovci i Varaždin. Prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2024. godini bila je iznad medijalne cijene u svih 17 velikih gradova. U odnosu na 2023. godinu prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana izračunata kao jednostavna aritmetička sredina je u 2024. godini porasla je devet velikih gradova, Samoboru, Koprivnici, Kaštelima, Krapini, Dubrovniku, Velikoj Gorici, Šibeniku, Zadru, Rijeci i Osijeku. U preostalih osam gradova zabilježen je pad prosječne mjesečne cijena najma stana/apartmana izračunate kao jednostavna aritmetička sredina (Pazin, Pula – Pola, Požega, Gospić, Slavonski Brod, Vinkovci, Varaždin i Split).

Tablica 2.16.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2024. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena zakupa po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
			Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	Poslovni prostor	664	15,3	22,3	6,9%	-3,3%
Rijeka	Poslovni prostor	483	7,4	12,8	-28,4%	7,5%
Osijek	Poslovni prostor	194	8,0	8,6	19,7%	5,6%
Zadar	Poslovni prostor	38	15,0	15,9	39,5%	10,6%
Velika Gorica	Poslovni prostor	109	9,2	13,1	0,3%	16,1%
Slavonski Brod	Poslovni prostor	82	7,4	8,5	11,9%	-24,5%
Pula – Pola	Poslovni prostor	125	13,0	17,8	23,3%	-36,2%
Karlovac	Poslovni prostor	*	*	*	*	*
Sisak	Garaža	*	*	*	*	*
Varaždin	Poslovni prostor	120	8,3	9,2	-7,9%	-17,7%
Šibenik	Poslovni prostor	217	11,6	16,9	-10,9%	11,0%
Dubrovnik	Poslovni prostor	43	23,6	49,6	14,9%	17,3%
Bjelovar	Poslovni prostor	*	*	*	*	*
Kaštela	Poslovni prostor	23	12,5	13,5	50,1%	39,7%
Samobor	Poslovni prostor	65	10,0	25,5	-21,9%	148,4%
Vinkovci	Poslovni prostor	68	6,4	7,8	-9,2%	-20,1%
Koprivnica	Poslovni prostor	62	7,4	11,9	24,1%	70,7%
Vukovar		*	*	*	*	*
Požega	Poslovni prostor	51	6,0	7,1	18,8%	-32,0%
Virovitica	Poslovni prostor	*	*	*	*	*
Gospić	Poslovni prostor	30	4,7	5,8	-39,1%	-24,7%
Pazin	Poslovni prostor	52	5,8	7,2	-47,5%	-95,8%
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	47	0,0	0,0	0,0%	-100,0%
Krapina	Poslovni prostor	27	9,2	9,7	32,8%	26,7%

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.18. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa (medijan i aritmetička sredina) u eurima po m² i godišnjoj promjeni te cijene za pet velikih gradova u kojima je zabilježeno barem 25 ugovora o zakupu. S 54 ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta predvodi Koprivnica, iza koje s 51 ugovorom slijedi Osijek, te zatim Čakovec (47), Velika Gorica (34) i Vinkovci (31). Najviša medijalna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta od 0,01 eura po m² zabilježena je u Čakovcu. U odnosu na 2023. godinu medijalna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini zabilježila je pad jedino u Vinkovcima (-100 posto), dok je u ostala četiri velika grada nepromijenjena. Prosječna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2024. godini bila je

iznad medijalne cijene u četiri velika grada koji bilježe najmanje 25 ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, dok je u Čakovcu bila jednaka medijalnoj.

Tablica 2.17.: Broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa u 2024. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	*	*	*	*	*
Rijeka	*	*	*	*	*
Osijek	51	0,002	0,003	0,0%	1.169,5%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	34	0,002	0,504	0,0%	0,0%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*
Karlovac	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	31	0,000	0,001	-100,0%	-97,6%
Koprivnica	54	0,000	0,001	0,0%	-84,1%
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*
Čakovec	47	0,010	0,010	0,0%	-100,0%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Kada je riječ o broju ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa (medijan i aritmetička sredina) i godišnjoj promjeni te cijene na razini 24 velika grada, Split je jedini veliki grad u kojem je zabilježeno barem 25 ugovora o zakupu, odnosno njih 30. Medijalna mjesečna cijena zakupa građevinskog zemljišta 2024. godine iznosila je 2,1 euro po m² i u odnosu na 2023. godinu bilježi porast od 105 posto. Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina iznosila je 2 eura i u odnosu na prethodnu godinu te godine bilježi pad od 44,3 posto.

Tablica 2.18.: Broj ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina građevinskog zemljišta po m² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa građevinskog zemljišta, u 2024. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	30	2,1	2,0	105,0%	-44,3%
Rijeka	*	*	*	*	*
Osijek	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	*	*	*	*	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*
Pula - Pola	*	*	*	*	*
Karlovac	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.



3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

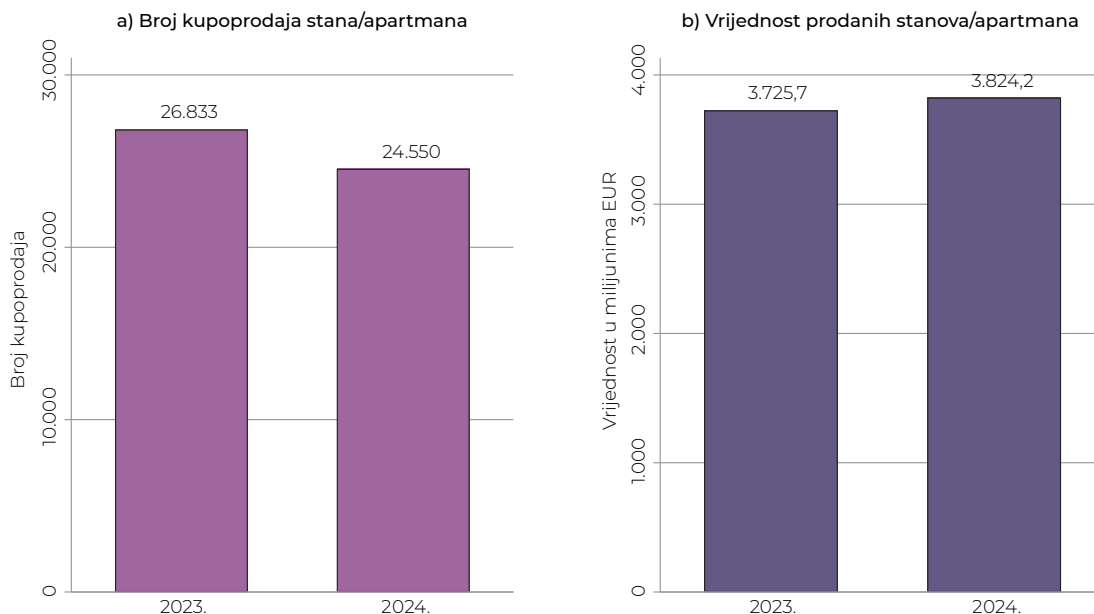
3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2024. godini ostvareno je 24.550 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti 3,82 milijarde eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 155.771,9 eura. U usporedbi s 2023. godinom ostvareno je 8,5 posto manje kupoprodaja, dok vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 2,6 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2024. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2024. godini iznosila je 2.325 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po toj cijeni i nižoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2.325 eura i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m² u 2024. godini porasla je za 14,7 posto u odnosu na godinu ranije. Uz medijalnu cijenu, tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75. i 95. percentilu. Cijena u 5. percentilu iznosila je 813 eura po m², što znači da je pet posto kupoprodajnih transakcija ostvareno po toj cijeni ili nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu iznosila je 4.214 eura po m², odnosno bila je 5,2 puta viša od cijene u 5. percentilu, što znači da je pet posto kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno po toj cijeni ili višoj.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti stanova/apartmana u 2024. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	813	1.618	2.325	2.963	4.214	14,7%
Veličina u m ²	27	45	60	80	132	-0,8%
Starost (godine)	0	1	18	50	96	-18,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2024. godini, medijan je iznosio 60 m², što je 0,8 posto manje nego u 2023. godini. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2024. godini bila površine 60 m² ili manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m² ili više. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2024. godini bilo je površine 27 m² ili manje, dok je pet posto najvećih stanova bilo površine 132 m² ili više.

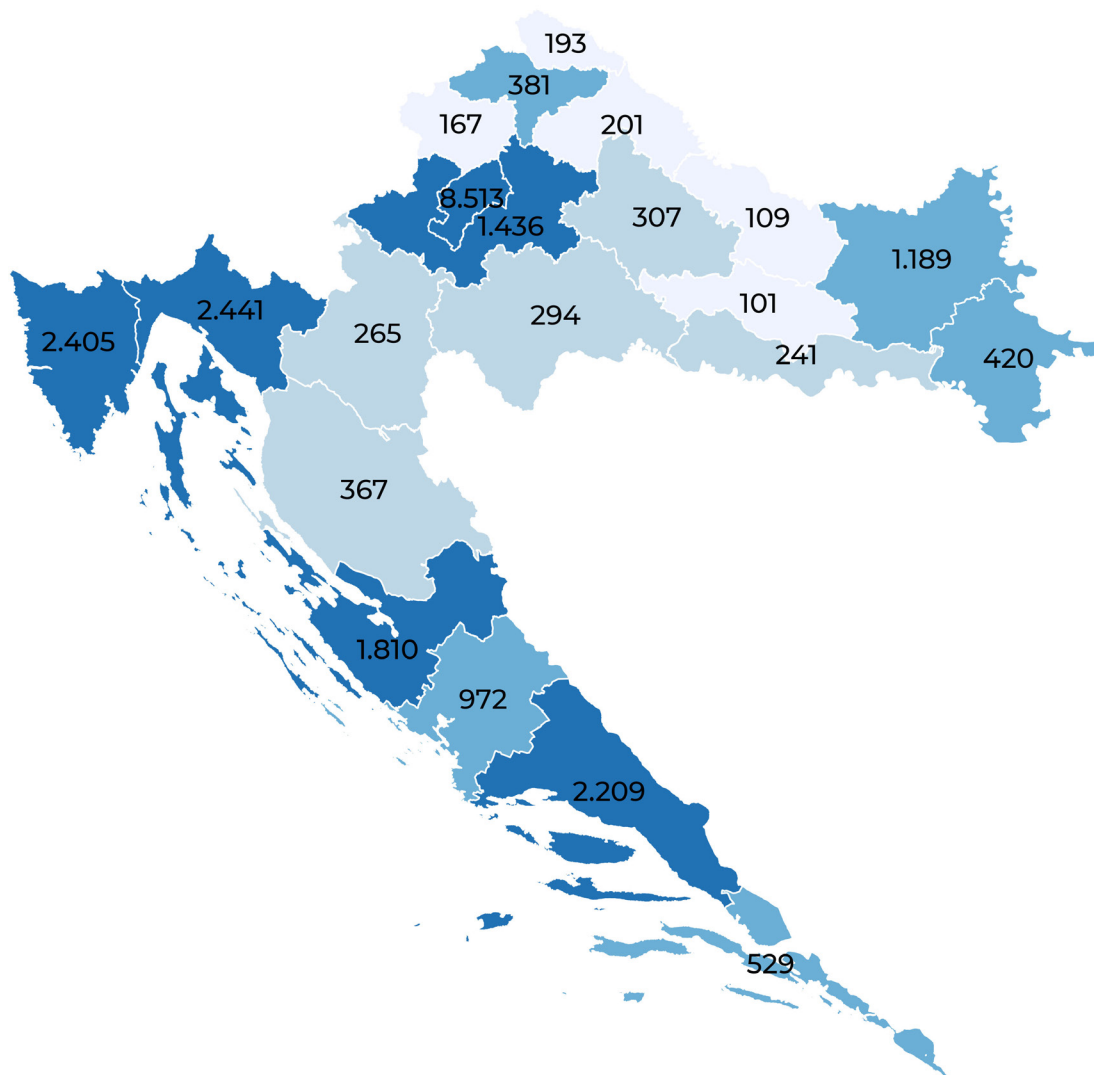
Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2024. godini iznosio je 18 godina, što predstavlja smanjenje od 18,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. Prvih pet posto prodanih stanova/apartmana činili su objekti starosti do jedne godine, odnosno novogradnja, dok je pet posto najstarijih prodanih stanova/apartmana bilo staro najmanje 96 godina.

3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 8.513 ili 34,7 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2024. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Primorsko-goranska s 2.441, Istarska županija s 2.405 i Splitsko-dalmatinska županija s 2.209 ostvarenih kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Zadarskoj (1.810), Zagrebačkoj županiji (1.436) i Osječko-baranjskoj županiji (1.189). U spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 81,5 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2024. godine.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 16, bilježi pad broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2024. godini u odnosu na prethodnu godinu (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Karlovačka (-52,8 posto), Virovitičko-podravska (-27,8 posto) i Sisačko-moslavačka županija (-25,9 posto). Zanimljivo je podatak da značajan pad prometa stanova/apartmana bilježe i obalne županije, Splitsko-dalmatinska (-22,1 posto), Primorsko-goranska (-20,0 posto) i Dubrovačko-neretvanska (-16,6 posto). S druge strane, u svega je pet županija u 2024. godini ostvaren veći broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. Najsnažniji rast, od 59,1 posto, pritom je zabilježen u Vukovarsko-srijemskoj županiji, iza koje slijede Zagrebačka (23,8 posto), Bjelovarsko-bilogorska (22,8 posto) i Šibensko-kninska (9,2 posto) te Istarska županija (1,0 posto). Zanimljivo je da Grad Zagreb već nekoliko godina zaredom bilježi međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana. U 2024. godini pad je iznosio 5,4 posto, odnosno broj transakcija smanjen je s 8.997 u 2023. godini na 8.513 u 2024. godini.

Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

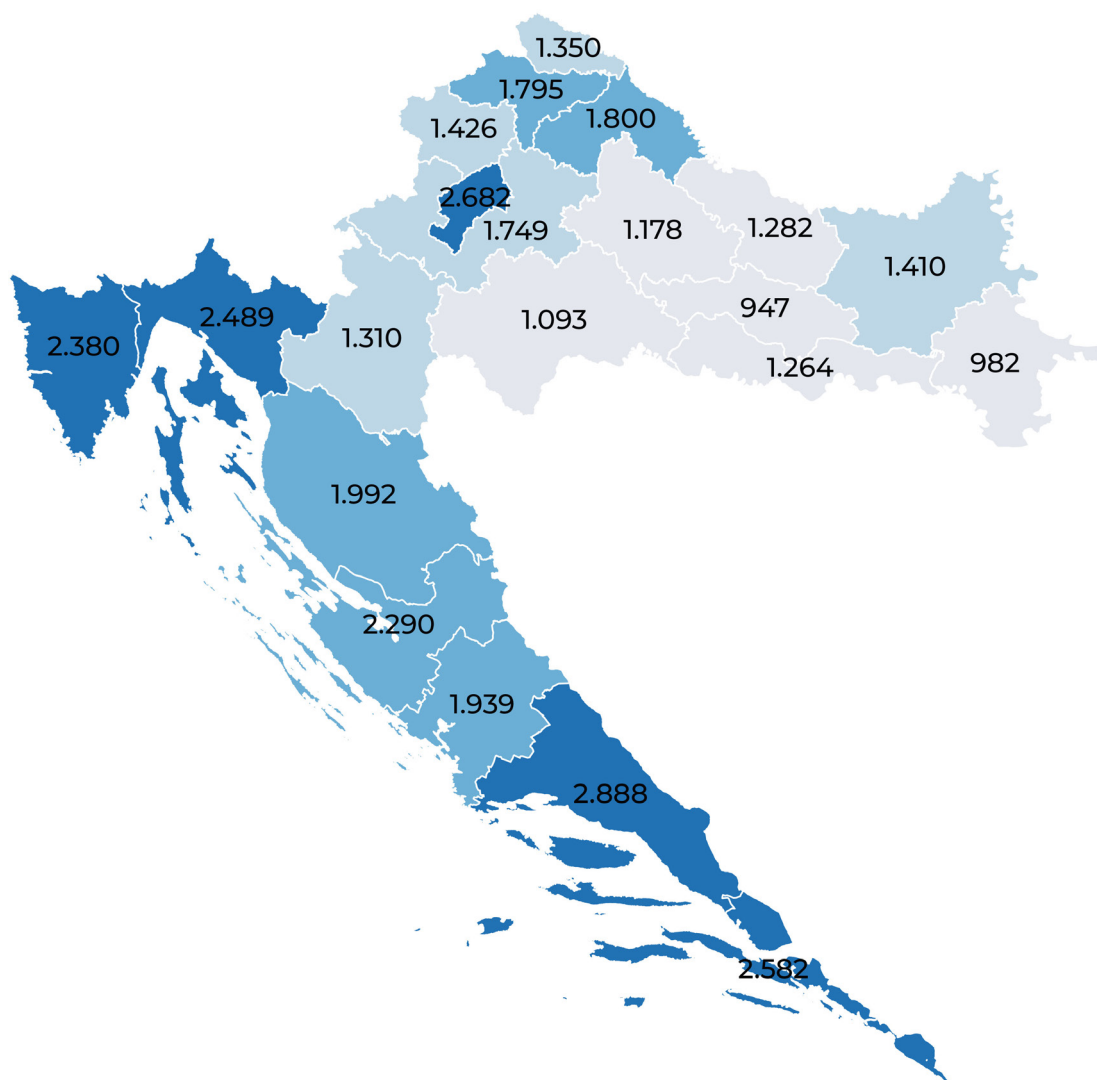
Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana u eurima po m² po županijama u 2024. godini. Najviša medijalna cijena stanova/apartmana zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji te je iznosila 2.888 eura po m². Slijedi Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 2.682 eura po m² te Dubrovačko-neretvanska županija s 2.582 eura po m². Medijalne cijene iznad 2.000 eura po m² zabilježene su i u Primorsko-goranskoj (2.489 eura po m²), Istarskoj (2.380 eura po m²) i Zadarskoj županiji (2.290 eura po m²).

Medijalne cijene između 1.500 i 2.000 eura po m² zabilježene su u dvije obalne županije, Ličko-senjskoj (1.992 eura po m²) i Šibensko-kninskoj (1.939 eura po m²), te u tri kontinentalne županije, Koprivničko-križevačkoj (1.800 eura po m²), Varaždinskoj (1.795 eura po m²) i Zagrebačkoj županiji (1.749 eura po m²). U preostalim županijama

medijalna cijena kretala se u rasponu od 947 eura po m² u Požeško-slavonskoj do 1.426 eura po m² u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Za razliku od 2023. godine, kada je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m² između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske) iznosila 1.612 eura, u 2024. godini ta se razlika povećala na 1.941 euro. Drugim riječima, dok se u 2023. godini za cijenu jednog m² u Splitsko-dalmatinskoj županiji u Požeško-slavonskoj moglo kupiti 2,9 m², u 2024. godini moglo se kupiti 3,1 m².

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2024. godini zabilježen je u svim županijama, izuzev Karlovačke, koja je jedina ostvarila pad od 2,9 posto. Najveći rast ostvaren je u Međimurskoj županiji (19,8 posto), zatim u Sisačko-moslavačkoj (19,3 posto), Varaždinskoj (18,9 posto), Brodsko-posavskoj (18,6 posto), Splitsko-dalmatinskoj (18,0 posto), Koprivničko-križevačkoj (17,3 posto) i Primorsko-goranskoj županiji (16,0 posto).

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	8.997	8.513	-5,4%	2.332	2.682	15,0%
Primorsko-goranska	3.053	2.441	-20,0%	2.147	2.489	16,0%
Splitsko-dalmatinska	2.835	2.209	-22,1%	2.447	2.888	18,0%
Istarska	2.382	2.405	1,0%	2.087	2.380	14,1%
Koprivničko-križevačka	262	201	-23,3%	1.534	1.800	17,3%
Bjelovarsko-bilogorska	250	307	22,8%	1.032	1.178	14,1%
Osječko-baranjska	1.375	1.189	-13,5%	1.261	1.410	11,9%
Zagrebačka	1.160	1.436	23,8%	1.692	1.749	3,4%
Sisačko-moslavačka	397	294	-25,9%	916	1.093	19,3%
Varaždinska	477	381	-20,1%	1.510	1.795	18,9%
Zadarska	1.907	1.810	-5,1%	2.130	2.290	7,5%
Međimurska	246	193	-21,5%	1.126	1.350	19,8%
Vukovarsko-srijemska	264	420	59,1%	968	982	1,4%
Virovitičko-podravsko	151	109	-27,8%	1.159	1.282	10,6%
Karlovačka	561	265	-52,8%	1.350	1.310	-2,9%
Brodsko-posavska	278	241	-13,3%	1.065	1.264	18,6%
Šibensko-kninska	890	972	9,2%	1.734	1.939	11,8%
Krapinsko-zagorska	178	167	-6,2%	1.239	1.426	15,1%
Dubrovačko-neretvanska	634	529	-16,6%	2.254	2.582	14,6%
Požeško-slavonska	136	101	-25,7%	835	947	13,3%
Ličko-senjska	400	367	-8,3%	1.806	1.992	10,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Unatoč snažnom rastu cijena u većem broju kontinentalnih županija, razine medijalnih cijena i dalje su znatno niže u odnosu na obalne županije i Grad Zagreb. Najniže medijalne cijene u 2024. godini zabilježene su u Požeško-slavonskoj (947 eura po m²) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (982 eura po m²), dok se među nižim razinama nalaze i Sisačko-moslavačka (1.093 eura po m²) te Bjelovarsko-bilogorska županija (1.178 eura po m²). Najskromniji rast medijalne cijene, uz Karlovačku županiju koja bilježi pad, ostvaren je u Vukovarsko-srijemskoj (1,4 posto), Zagrebačkoj (3,4 posto) i Zadarskoj županiji (7,5 posto). Grad Zagreb u 2024. godini bilježi rast medijalne cijene od 15,0 posto, s 2.332 eura po m² na 2.682 eura po m².

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po županijama za 2024. godinu. Stanovi i apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovarsko-srijemskoj (139 eura po m²), Brodsko-posavskoj (322 eura po m²) i Međimurskoj županiji (405 eura po m²). Najskuplji stanovi i apartmani u 5. percentilu zabilježeni su u Gradu Zagrebu (1.441 eura po m²), Istarskoj (1.130 eura po m²), Dubrovačko-neretvanskoj (1.080 eura po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (1.068 eura po m²). Na suprotnom kraju distribucije, u 95. percentilu najniže cijene zabilježene su u Požeško-slavonskoj (1.500 eura po m²), Vukovarsko-srijemskoj (1.547 eura po m²) i Sisačko-moslavačkoj županiji (1.620 eura po m²), dok su najviše cijene ostvarene u Dubrovačko-neretvanskoj (5.263 eura po m²), Splitsko-dalmatinskoj (5.243 eura po m²) i Primorsko-goranskoj županiji (4.594 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji te je iznosila 4.183 eura, dok je najmanja zabilježena u Požeško-slavonskoj županiji (1.082 eura).

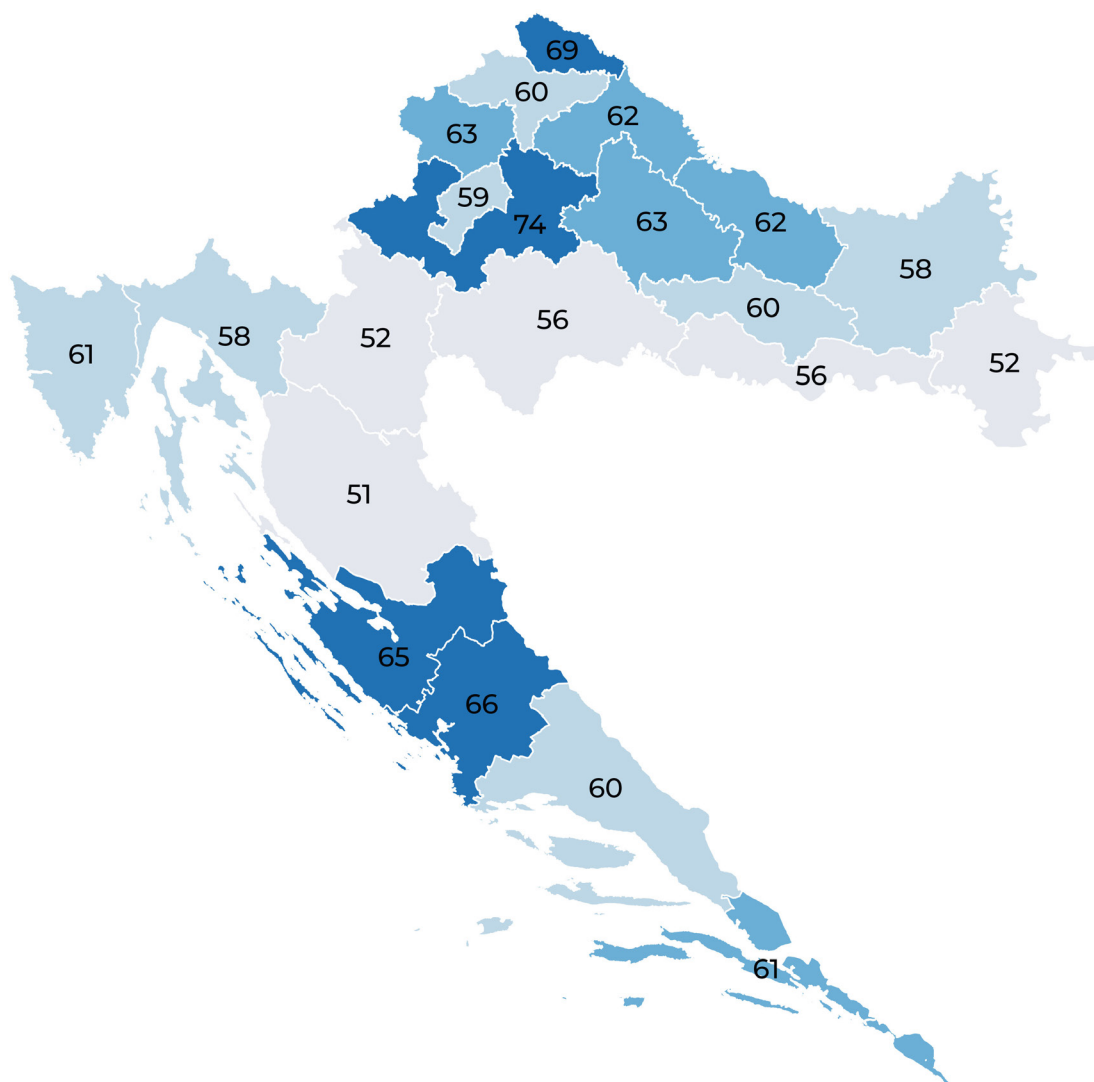
Tablica 3.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.441	2.243	2.682	3.113	4.127	15,0%
Primorsko-goranska	996	1.923	2.489	3.150	4.594	16,0%
Splitsko-dalmatinska	1.068	2.120	2.888	3.725	5.243	18,0%
Istarska	1.130	1.788	2.380	3.054	4.333	14,1%
Koprivničko-križevačka	765	1.395	1.800	2.113	2.520	17,3%
Bjelovarsko-bilogorska	426	906	1.178	1.423	1.763	14,1%
Osječko-baranjska	464	1.078	1.410	1.739	2.167	11,9%
Zagrebačka	717	1.375	1.749	2.140	2.676	3,4%
Sisačko-moslavačka	512	885	1.093	1.360	1.620	19,3%
Varaždinska	606	1.484	1.795	2.299	2.596	18,9%
Zadarska	806	1.709	2.290	2.884	4.176	7,5%
Međimurska	405	1.048	1.350	1.682	2.297	19,8%
Vukovarsko-srijemska	139	551	982	1.164	1.547	1,4%
Virovitičko-podravska	694	1.065	1.282	1.505	1.777	10,6%
Karlovačka	564	1.045	1.310	1.648	2.125	-2,9%
Brodsko-posavska	322	953	1.264	1.520	1.847	18,6%
Šibensko-kninska	470	1.385	1.939	2.609	3.655	11,8%
Krapinsko-zagorska	759	1.172	1.426	1.737	2.341	15,1%
Dubrovačko-neretvanska	1.080	1.818	2.582	3.556	5.263	14,6%
Požeško-slavonska	418	659	947	1.173	1.500	13,3%
Ličko-senjska	442	1.322	1.992	2.622	3.688	10,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2024. godini. Najvećim stanovima i apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, s medijalnom veličinom od 74 m², iza koje slijede Međimurska županija s 69 m² te Šibensko-kninska županija sa 66 m². Najmanju medijalnu veličinu prodanih stanova/apartmana bilježe Ličko-senjska županija (51 m²) te Karlovačka i Vukovarsko-srijemska županija (po 52 m²). Za razliku od medijalnih cijena, koje se znatno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2024. godini (tablica 3.4.) može se uočiti kako su stanovi i apartmani u 5. percentilu najmanji u Karlovačkoj županiji (22 m²), zatim u

Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Ličko-senjskoj županiji (po 25 m²). Najveći stanovi i apartmani u 5. percentilu zabilježeni su u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (po 36 m²), zatim u Krapinsko-zagorskoj (35 m²) te Zagrebačkoj i Šibensko-kninskoj županiji (po 34 m²).

U 95. percentilu najmanji stanovi i apartmani zabilježeni su u Vukovarsko-srijemskoj (90 m²) i Karlovačkoj županiji (91 m²), dok su najveći u Međimurskoj županiji (286 m²), zatim u Zagrebačkoj (176 m²) i Osječko-baranjskoj županiji (171 m²).

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je i u 2024. godini najveća u Međimurskoj županiji (255 m²), a najmanja u Koprivničko-križevačkoj (61 m²) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (62 m²).

Tablica 3.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	27	44	59	77	120	-1,9%
Primorsko-goranska	25	43	58	78	125	-2,1%
Splitsko-dalmatinska	25	44	60	77	118	0,0%
Istarska	29	47	61	80	126	0,4%
Koprivničko-križevačka	36	52	62	75	97	5,9%
Bjelovarsko-bilogorska	36	52	63	85	157	-2,6%
Osječko-baranjska	27	44	58	82	171	-1,3%
Zagrebačka	34	55	74	98	176	6,3%
Sisačko-moslavačka	28	46	56	68	94	-5,6%
Varaždinska	29	46	60	80	133	-5,5%
Zadarska	30	49	65	87	159	3,0%
Međimurska	31	54	69	98	286	-0,5%
Vukovarsko-srijemska	28	38	52	62	90	-0,5%
Virovitičko-podravska	27	49	62	72	122	-1,5%
Karlovačka	22	37	52	64	91	-11,1%
Brodsko-posavska	27	43	56	71	102	-5,5%
Šibensko-kninska	34	52	66	86	161	-0,1%
Krapinsko-zagorska	35	51	63	84	121	-7,3%
Dubrovačko-neretvanska	29	49	61	77	128	1,9%
Požeško-slavonska	35	44	60	74	99	4,4%
Ličko-senjska	25	39	51	65	101	0,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2023. godinom, veći stanovi i apartmani prodavali su se u osam županija. Predvodi Zagrebačka županija, u kojoj je medijalna veličina prodanih stanova/apartmana porasla za 6,3 posto te je iznosila 74 m². Slijede Koprivničko-križevačka županija s rastom od 5,9 posto i medijalnom veličinom od 62 m² te Požeško-slavonska županija s rastom od 4,4 posto i medijanom od 60 m².

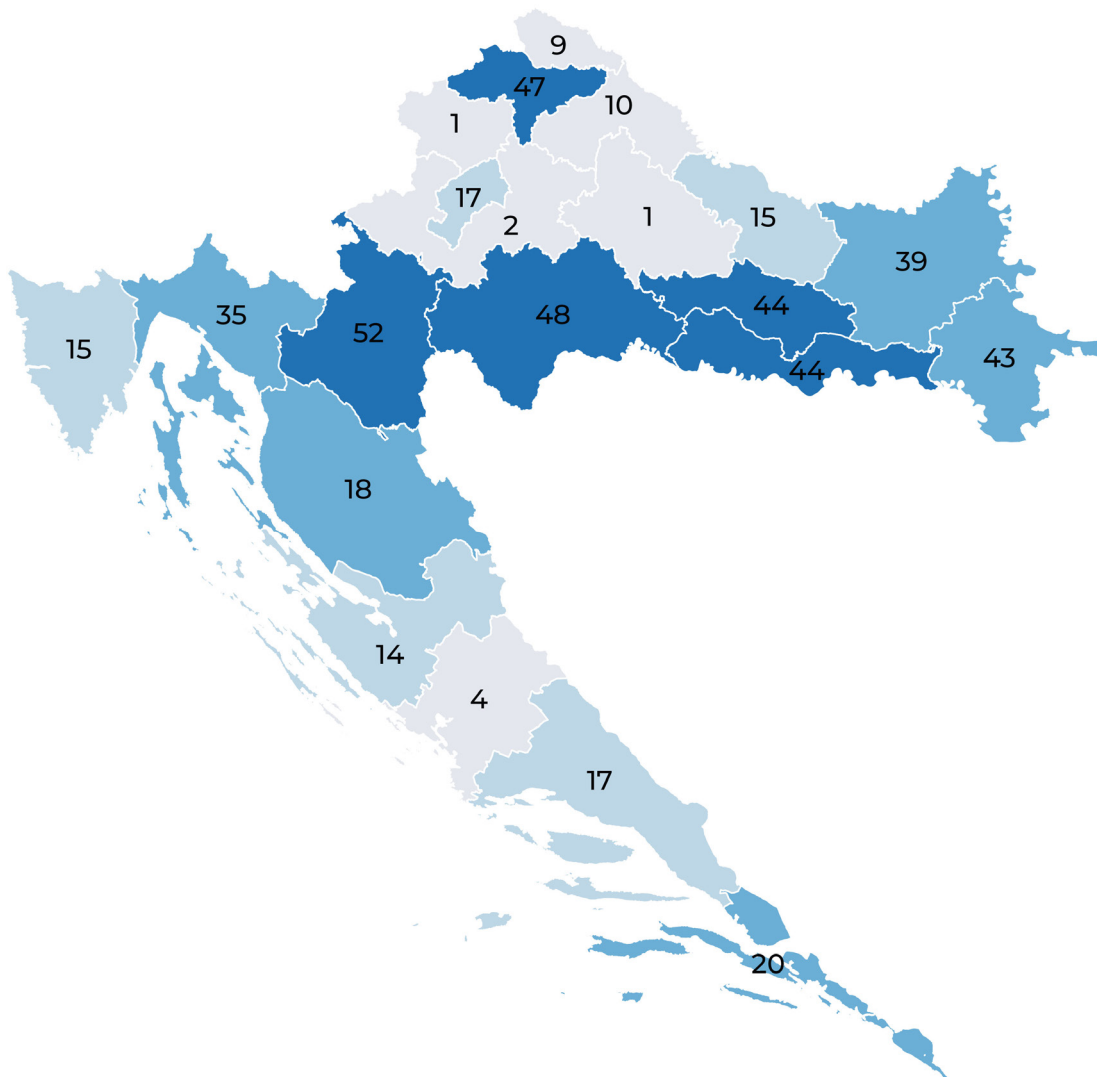
S druge strane, manjim stanovima i apartmanima nego godinu ranije trgovalo se u većini županija, pri čemu je najveće smanjenje medijalne površine zabilježeno u Karlovačkoj županiji (-11,1 posto), zatim u Krapinsko-zagorskoj (-7,3 posto) te u Sisačko-moslavačkoj i Varaždinskoj županiji (po -5,6 odnosno -5,5 posto).

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama, po županijama u 2024. godini. Najstarijim stanovima i apartmanima, medijalne starosti od 52 godine, trgovalo se u Karlovačkoj županiji. Slijedi Sisačko-moslavačka županija s medijalnom starosti od 48 godina te Varaždinska županija s 47 godina. U Vukovarsko-srijemskoj županiji medijalna starost iznosila je 43 godine, dok je u Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji iznosila 44 godine.

Stanovima i apartmanima najniže medijalne starosti, do jedne godine, trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji. Slijedi Zagrebačka županija s medijalnom starosti od dvije godine te Šibensko-kninska županija s četiri godine. Relativno novijim stanovima i apartmanima, medijalne starosti do deset godina, trgovalo se u Međimurskoj županiji (9 godina). U kategoriji medijalne starosti od 10 do 20 godina izdvajaju se Koprivničko-križevačka (10 godina), Zadarska (14 godina), Istarska i Virovitičko-podravska (15 godina), Grad Zagreb i Splitsko-dalmatinska (po 17 godina), Ličko-senjska (18 godina) te Dubrovačko-neretvanska županija (20 godina).

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su stanovi i apartmani u 5. percentilu bili najnoviji u čak 14 županija, i to u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zagrebačkoj, Virovitičko-podravskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji, odnosno o stanovima prodanima u istoj godini u kojoj su izgrađeni. U pet županija stanovi i apartmani u 5. percentilu bili su starosti od jedne godine, i to u Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj i Zadarskoj županiji. Najstariji stanovi i apartmani u 5. percentilu zabilježeni su u Požeško-slavonskoj županiji (starosti četiri godine) te u Karlovačkoj županiji (starosti 19 godina).

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U 95. percentilu najmanje starim stanovima i apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, gdje su bili stari 51 godinu i više, dok su najstariji stanovi i apartmani, starosti od najmanje 124 godine, zabilježeni u Dubrovačko-neretvanskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2024. godini s prethodnom godinom pokazuje kako se u 8 županija trgovalo starijim stanovima/apartmanima, dok se u 13 županija trgovalo novijim stanovima/apartmanima. Najveće povećanje medijalne starosti zabilježeno je u Međimurskoj županiji, gdje je medijan porastao s 4 godine u 2023. na 9 godina u 2024., što odgovara godišnjoj stopi rasta od 125,0 posto. Zatim slijedi Karlovačka županija u kojoj je medijalna starost porasla

s 46 godina u 2023. na 52 godine u 2024. (13,0 posto). U Zadarskoj županiji medijalna starost povećala se s 13 na 14 godina (7,7 posto), dok je u Virovitičko-podravskoj porasla s 14 na 15 godina (7,1 posto). U Sisačko-moslavačkoj županiji medijalna starost povećala se s 45 na 48 godina (6,7 posto).

S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj, Krapinsko-zagorskoj, Zagrebačkoj i Koprivničko-križevačkoj županiji. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijan se smanjio s 36 godina u 2023. na 1 godinu u 2024. (-97,2 posto), dok je u Krapinsko-zagorskoj pao s 12 na 1 godinu (-91,7 posto). U Zagrebačkoj županiji medijalna starost smanjila se s 11 na 2 godine (-81,0 posto), a u Koprivničko-križevačkoj s 43 na 10 godina (-76,7 posto).

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	1	17	54	98	-15,0%
Primorsko-goranska	1	14	35	58	124	-7,9%
Splitsko-dalmatinska	0	2	17	49	84	-5,6%
Istarska	0	1	15	47	124	-21,1%
Koprivničko-križevačka	0	0	10	46	64	-76,7%
Bjelovarsko-bilogorska	0	0	1	44	124	-97,2%
Osječko-baranjska	0	1	39	54	94	2,6%
Zagrebačka	0	1	2	27	51	-81,0%
Sisačko-moslavačka	0	14	48	58	66	6,7%
Varaždinska	1	19	47	58,5	66	4,4%
Zadarska	1	9	14	21	54	7,7%
Međimurska	0	1	9	49	60	125,0%
Vukovarsko-srijemska	1	24	43	49	64	-2,3%
Virovitičko-podravska	0	0	15	48	64	7,1%
Karlovačka	19	44	52	63	104	13,0%
Brodsko-posavska	0	18	44	52	69	2,3%
Šibensko-kninska	0	1	4	24	59	-66,7%
Krapinsko-zagorska	0	0	1	27	60	-91,7%
Dubrovačko-neretvanska	0	2	20	52	124	-39,4%
Požeško-slavonska	4	24	44	54	64	2,3%
Ličko-senjska	1	11	18	39	64	-5,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2024. godini ostvareno 16.588 kupoprodaja stanova/apartmana. U usporedbi s 2023. godinom, kada je na razini 25 velikih gradova ostvareno 18.368 kupoprodaja stanova/apartmana, zabilježen je pad od 9,7 posto. Prema broju kupoprodaja u 2024. godini, uz Grad Zagreb s 8.513 kupoprodaja, izdvajaju se veća urbana središta: Split s 1.065, Rijeka s 1.043 i Osijek s 1.001 kupoprodajom.

Gledano u odnosu na 2023. godinu, porast kupoprodaje stanova/apartmana zabilježen je u šest velikih gradova, i to u Vukovaru (73,5 posto), Puli – Pola (38,0 posto), Vinkovcima (23,9 posto), Bjelovaru (22,5 posto), Kaštelima (19,7 posto) i Šibeniku (8,4 posto). S druge strane, manje stanova/apartmana nego godinu dana ranije prodano je u 19 velikih gradova, pri čemu je u njih 16 zabilježen dvoznamenkasti pad. Najveći međugodišnji pad ostvaren je u Karlovcu (-57,3 posto), iza kojeg slijede Krapina (-47,8 posto), Pazin (-47,1 posto), Koprivnica (-35,6 posto) i Sisak (-30,9 posto). U Gradu Zagrebu u odnosu na 2023. godinu zabilježen je pad od 5,4 posto.

Najviša medijalna cijena stana i apartmana u 2024. godini zabilježena je u Splitu te je iznosila 3.567 eura po m², zatim u Dubrovniku 3.227 eura po m² te u Gradu Zagrebu 2.682 eura po m². Cijene iznad 2.500 eura po m² ostvarene su još u Zadru (2.555 eura po m²), dok su medijalne cijene iznad 2.000 eura po m² zabilježene u Rijeci (2.467 eura), Samoboru (2.194 eura), Puli – Pola (2.167 eura), Koprivnici (2.066 eura), Velikoj Gorici (2.044 eura) i Kaštelima (2.006 eura po m²). U preostalim velikim gradovima medijalne cijene uglavnom su se kretale između 1.000 i 2.000 eura po m², pri čemu su se u Šibeniku, Varaždinu, Krapini, Karlovcu, Pazinu, Osijeku, Čakovcu i Slavonskom Brodu kretale iznad 1.300 eura po m². Najniža medijalna cijena stana i apartmana u 2024. godini ostvarena je u Vukovaru te je iznosila 701 euro po m².

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2024. godini zabilježile su porast u odnosu na 2023. godinu u 23 velika grada. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Koprivnici (28,7 posto), iza koje slijede Krapina (26,1 posto), Split (23,8 posto), Slavonski Brod (22,9 posto), Sisak (22,7 posto) i Rijeka (21,4 posto). U ostalim velikim gradovima međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana kretao se u rasponu od 1,2 posto u Pazinu do 19,7 posto u Kaštelima. Pad medijalne cijene zabilježen je samo u dva velika grada, Vukovaru (-19,1 posto) i Karlovcu (-2,0 posto).

Tablica 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	8.997	8.513	-5,4%	2.332	2.682	15,0%
Rijeka	1.348	1.043	-22,6%	2.032	2.467	21,4%
Kaštela	188	225	19,7%	1.761	2.006	13,9%
Split	1.406	1.065	-24,3%	2.881	3.567	23,8%
Pazin	34	18	-47,1%	1.428	1.446	1,2%
Pula – Pola	594	820	38,0%	1.911	2.167	13,4%
Koprivnica	177	114	-35,6%	1.605	2.066	28,7%
Bjelovar	191	234	22,5%	1.125	1.233	9,6%
Osijek	1.134	1.001	-11,7%	1.309	1.479	13,0%
Samobor	178	171	-3,9%	2.050	2.194	7,0%
Velika Gorica	399	350	-12,3%	1.841	2.044	11,0%
Sisak	246	170	-30,9%	960	1.178	22,7%
Varaždin	408	338	-17,2%	1.573	1.834	16,6%
Zadar	977	817	-16,4%	2.280	2.555	12,0%
Čakovec	175	147	-16,0%	1.232	1.430	16,1%
Vukovar	113	196	73,5%	867	701	-19,1%
Vinkovci	117	145	23,9%	1.044	1.114	6,6%
Virovitica	116	86	-25,9%	1.171	1.327	13,3%
Karlovac	490	209	-57,3%	1.432	1.403	-2,0%
Slavonski Brod	230	168	-27,0%	1.115	1.370	22,9%
Šibenik	345	374	8,4%	1.724	1.779	3,2%
Krapina	23	12	-47,8%	1.243	1.567	26,1%
Dubrovnik	346	263	-24,0%	2.952	3.226	9,3%
Požega	95	69	-27,4%	932	1.009	8,2%
Gospić	41	40	-2,4%	900	1.011	12,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po velikim gradovima za 2024. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovaru (139 eura po m²), Gospiću (334 eura po m²) i Požegi (392 eura po m²). Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Splitu (1.754 eura po m²), Gradu Zagrebu (1.441 eura po m²) i Dubrovniku (1.380 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Vukovaru (1.207 eura po m²), Požegi (1.550 eura po m²), Sisku (1.620 eura po m²) i Vinkovcima (1.678 eura po m²), a najskuplji u Splitu po cijeni od 5.978 eura po m², Dubrovniku od 5.668 eura po m² i Gradu Zagrebu (4.127 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovniku i iznosila je 4.288 eura, dok je najmanja zabilježena u Vinkovcima i iznosila je 801 euro.

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.441	2.243	2.682	3.113	4.127	15,0%
Rijeka	1.150	2.008	2.467	2.943	3.771	21,4%
Kaštela	840	1.300	2.006	2.652	3.585	13,9%
Split	1.754	2.908	3.566	4.392	5.978	23,8%
Pazin	1.032	1.378	1.446	1.841	2.133	1,2%
Pula – Pola	1.111	1.630	2.167	2.730	3.483	13,4%
Koprivnica	1.230	1.695	2.066	2.346	2.627	28,7%
Bjelovar	501	980	1.233	1.475	1.803	9,6%
Osijek	636	1.173	1.479	1.789	2.214	13,0%
Samobor	991	1.778	2.194	2.499	2.866	7,0%
Velika Gorica	1.184	1.679	2.044	2.389	2.843	11,0%
Sisak	534	958	1.178	1.471	1.620	22,7%
Varaždin	594	1.524	1.834	2.364	2.630	16,6%
Zadar	1.186	2.071	2.555	3.091	4.306	12,0%
Čakovec	405	994	1.430	1.824	2.333	16,1%
Vukovar	139	139	701	1.002	1.207	-19,1%
Vinkovci	877	1.017	1.114	1.371	1.678	6,6%
Virovitica	694	1.142	1.327	1.518	1.766	13,3%
Karlovac	724	1.143	1.403	1.743	2.201	-2,0%
Slavonski Brod	859	1.186	1.370	1.640	1.875	22,9%
Šibenik	1.109	1.385	1.779	2.638	3.708	3,2%
Krapina	406	1.147	1.567	1.677	1.823	26,1%
Dubrovnik	1.380	2.381	3.226	4.232	5.668	9,3%
Požega	392	767	1.009	1.229	1.550	8,2%
Gospić	334	889	1.011	1.355	1.796	12,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po velikim gradovima u 2024. godini (tablica 3.8.), može se uočiti kako su stanovi i apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Splitu, Pazinu i Karlovcu, veličine 22 m², a zatim u Rijeci i Dubrovniku (23 m²). Najveći stanovi i apartmani u 5. percentilu zabilježeni su u Krapini (42 m²), iza koje slijede Bjelovar (38 m²), Koprivnica (37 m²) i Velika Gorica (35 m²). U 95. percentilu najmanji stanovi i apartmani zabilježeni su u Vukovaru (82 m²), Sisku (88 m²) te Pazinu i Gospiću (90 m²), dok su najveći evidentirani u Krapini (308 m²) i Čakovcu (305 m²). Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Čakovcu (279 m²), a najmanja u Vukovaru (53 m²).

U usporedbi s 2023. godinom, u 2024. godini veći stanovi i apartmani prodavali su se u 12 od ukupno 25 velikih gradova. Najveći rast medijalne veličine zabilježen je u Koprivnici (9,2 posto), zatim u Vinkovcima (7,9 posto) te u Pazinu i Dubrovniku

(po 5,1 posto). S druge strane, manjim stanovima i apartmanima nego godinu ranije trgovalo se u 13 velikih gradova, pri čemu je najveće smanjenje medijalne površine zabilježeno u Gospiću (-15,9 posto), zatim u Karlovcu (-12,2 posto) i Varaždinu (-7,5 posto).

Tablica 3.8.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	27	44	59	77	120	-1,9%
Rijeka	23	41	56	73	109	-3,8%
Kaštela	28	52	69	92	147	1,7%
Split	22	40	57	71	94	0,1%
Pazin	22	52	62	80	90	5,1%
Pula - Pola	30	50	60	78	116	4,5%
Koprivnica	37	48	64	74	93	9,2%
Bjelovar	38	56	71	95	173	3,8%
Osijek	26	44	58	84	174	-2,5%
Samobor	25	49	68	88	145	-2,3%
Velika Gorica	35	52	71	91	137	1,4%
Sisak	28	44	54	65	88	-6,1%
Varaždin	28	46	60	80	141	-7,5%
Zadar	30	51	66	85	148	0,1%
Čakovec	26	54	73	108	305	-2,5%
Vukovar	29	39	54	61	82	1,3%
Vinkovci	28	39	55	71	105	7,9%
Virovitica	31	54	64	80	122	-6,4%
Karlovac	22	37	52	64	103	-12,2%
Slavonski Brod	28	41	60	77	113	-1,0%
Šibenik	34	55	68	82	161	-4,3%
Krapina	42	61	66	83	308	-1,6%
Dubrovnik	23	45	60	79	151	5,1%
Požega	29	46	61	75	111	0,6%
Gospić	32	42	49	70	90	-15,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.9.) pokazuje da su stanovi i apartmani u 5. percentilu, odnosno starosti do jedne godine, bili najnoviji u 16 velikih gradova, među kojima su Grad Zagreb, Kaštela, Split, Pula - Pola, Koprivnica, Bjelovar, Osijek, Samobor, Velika Gorica, Sisak, Čakovec, Vinkovci, Virovitica, Slavonski Brod, Šibenik i Dubrovnik. Najstariji stanovi i apartmani u 5. percentilu zabilježeni su u Pazinu, starosti do 44 godine, te u Vukovaru i Karlovcu, starosti do 16 godina.

Sdruge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje starim stanovima i apartmanima trgovalo se u Velikoj Gorici, gdje su bili stari 47 godina i više, dok se najstarijim stanovima i apartmanima, starosti od najmanje 224 godine, trgovalo u Dubrovniku. Stanovi i apartmani starosti od najmanje 100 godina zabilježeni su i u Rijeci, Pazinu, Bjelovaru, Puli – Pola i Karlovcu.

Tablica 3.9.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	1	17	54	98	-15,0%
Rijeka	2	44	56	87	128	3,7%
Kaštela	0	1	3	19	56	0,0%
Split	0	8	44	56	94	-9,3%
Pazin	44	54	67	124	124	71,8%
Pula – Pola	0	1	4	49	122	-89,7%
Koprivnica	0	1	33	46	57	-23,3%
Bjelovar	0	0	1	24	124	-93,8%
Osijek	0	1	40	54	94	11,1%
Samobor	0	0	15	47	59	0,0%
Velika Gorica	0	1	1	35	47	0,0%
Sisak	0	37	52	60	71	6,1%
Varaždin	1	18	47	59	66	3,3%
Zadar	4	12	14	44	61	-36,4%
Čakovec	0	1	6	53	60	-40,0%
Vukovar	16	25	44	48	58	3,6%
Vinkovci	0	7	44	50	63	-8,3%
Virovitica	0	0	4	48	64	-71,4%
Karlovac	16	42	50	60	104	13,6%
Slavonski Brod	0	14	38	51	69	-11,6%
Šibenik	0	1	1	40	64	-93,8%
Krapina	10	10	43	49	74	2,4%
Dubrovnik	0	14	44	60	224	2,3%
Požega	4	19	44	54	64	2,3%
Gospić	1	30	54	64	64	25,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2024. godini u odnosu na 2023. godinu pokazuje kako se u 11 velikih gradova trgovalo nešto starijim stanovima i apartmanima, dok se u njih 11 trgovalo novijima. U Kaštelima, Samoboru i Velikoj Gorici u 2024. godini trgovalo se stanovima i apartmanima iste medijalne starosti kao i godinu dana ranije. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Pazinu, gdje je medijalna starost u 2023. godini iznosila 39 godina, a u 2024. godini povećala se na 124 godine (71,8 posto). Slijede Gospić i Karlovac sa stopom porasta medijalne starosti od 25,6 odnosno 13,6 posto

u odnosu na 2023. godinu. U Osijeku je medijalna starost porasla s 36 na 40 godina, dok je u Rijeci, Vukovaru i Varaždinu zabilježen umjereniji rast od 3,3 do 3,7 posto.

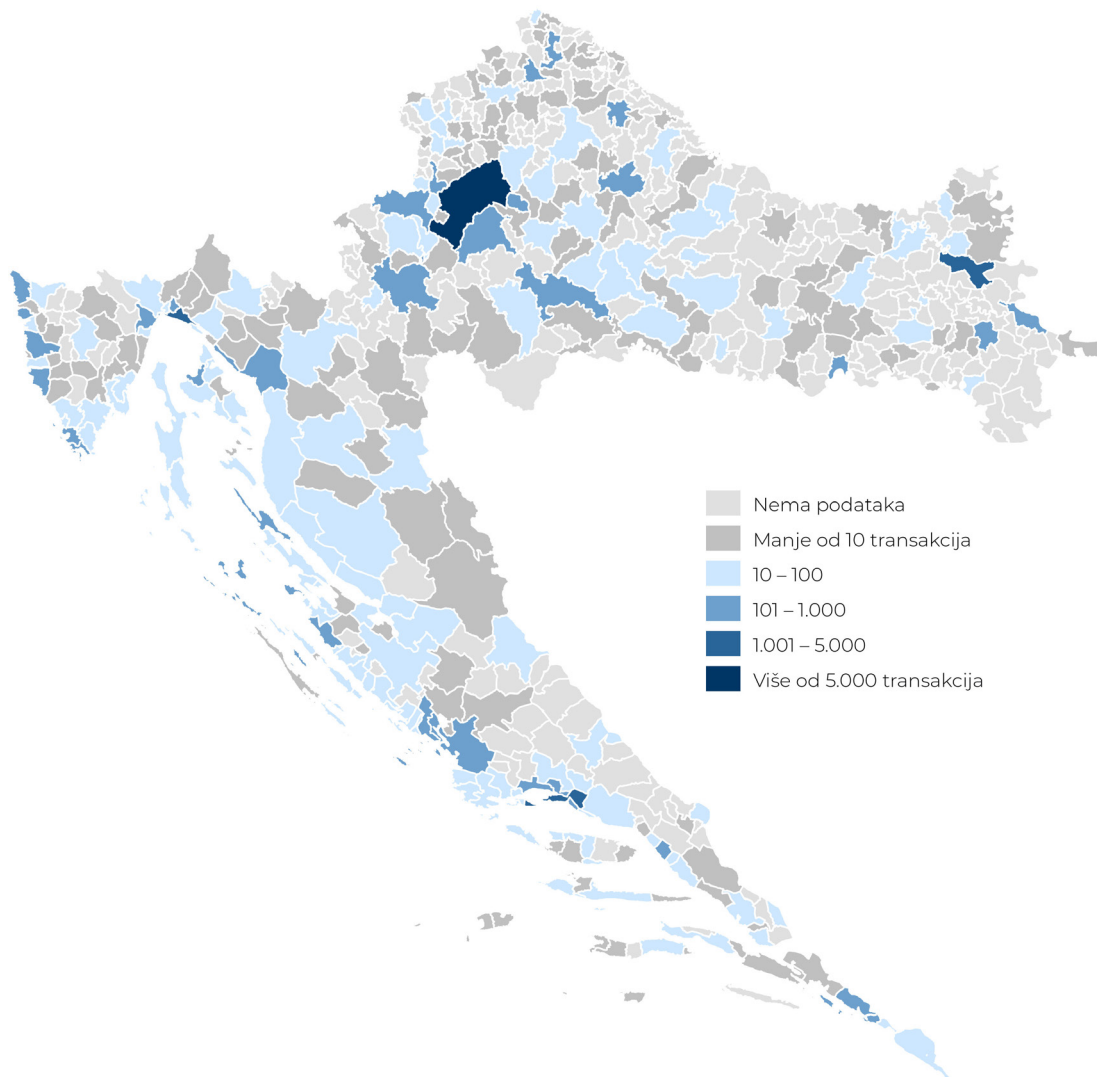
S druge strane, smanjenje medijalne starosti zabilježeno je u većem broju gradova, pri čemu se izdvajaju Bjelovar i Šibenik (po -93,8 posto), Pula – Pola (-89,7 posto), Virovitica (-71,4 posto) te Čakovec (-40 posto). Najmanji pad medijalne starosti zabilježen je u Vinkovcima (-8,3 posto).

3.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 8.513 kupoprodaja, a iza njega, s više od 1.000 kupoprodaja, slijede Split (1.065), Rijeka (1.043) i Osijek (1.001). Nešto manje od 1.000 kupoprodaja ostvaruju Pula – Pola (820) i Zadar (817). Ukupno 32 JLS-a (5,8 posto ukupnog broja) bilježe između 101 i 400 kupoprodaja stanova/apartmana u 2024. godini, od čega je 19 obalnih i 13 kontinentalnih jedinica. U ovoj kategoriji predvodi Zaprešić s 397 kupoprodaja, a slijede Šibenik (374), Velika Gorica (350) i Varaždin (338). Između 11 i 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 120 gradova i općina (21,6 posto ukupnog broja), pri čemu se s više od 80 kupoprodaja izdvajaju Knin (99), Sveta Nedjelja (98), Tar-Vabriga – Torre-Abrega (93), Privlaka (88), Kolan (87), Virovitica (86) i Kastav (82), dok Vodnjan – Dignano, Sveti Filip i Jakov, Mali Lošinj i Đakovo bilježe po 81 kupoprodaju. Najmanje prodaja u ovoj kategoriji ostvaruju Benkovac, Darda, Marina, Obrovac, Plitvička Jezera, Postira i Valpovo. Po 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u pet jedinica lokalne samouprave (Brtonigla – Verteneglio, Ilok, Jelenje, Milna i Pitomača). Istodobno, za 393 JLS-a (70,7 posto ukupnog broja) nema evidentiranih podataka o kupoprodaji stanova/apartmana u 2024. godini. Pritom 25,7 posto JLS-ova bilježi manje od 10 transakcija, dok za 45 posto JLS-ova podaci nisu dostupni.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana u eurima po m² po JLS-ovima u 2024. godini. Najviša medijalna cijena zabilježena je u Kukljici te je iznosila 4.395 eura po m². S medijalnom cijenom iznad 3.000 eura po m² slijede pretežito obalna i turistički atraktivna područja. Izdvajaju se Split (3.567 eura), Rovinj – Rovigno (3.500 eura), Opatija (3.446 eura), Krk (3.305 eura), Dobrinj (3.298 eura), Punat (3.267 eura), Brtonigla – Verteneglio (3.266 eura), Dubrovnik (3.227 eura), Malinska – Dubašnica (3.208 eura), Sutivan (3.156 eura) i Baška (3.090 eura po m²).

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

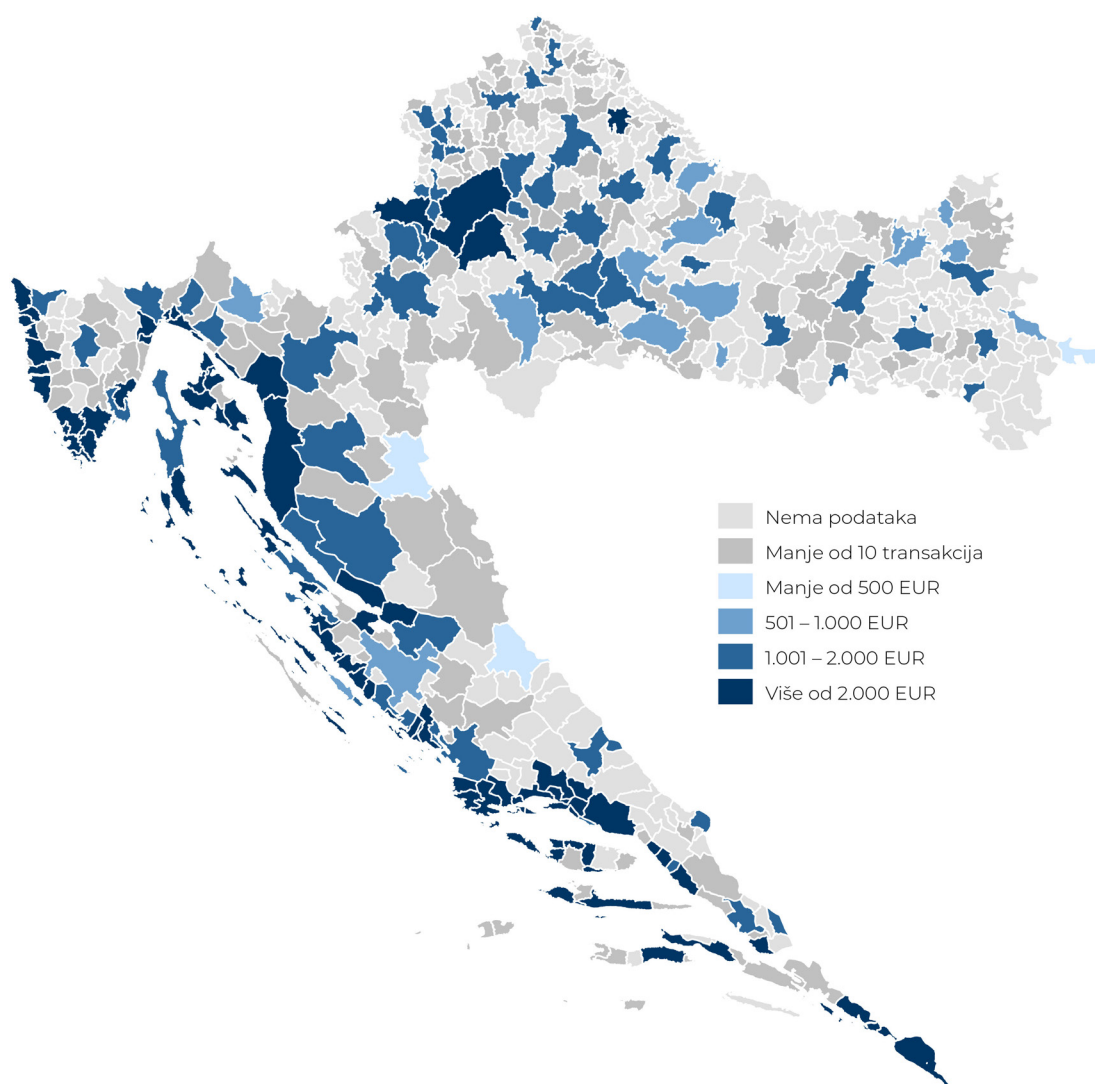
U kategoriji JLS-ova s medijalnom cijenom između 2.501 i 3.000 eura po m² nalaze se ukupno 23 jedinice (4,1 posto ukupnog broja). U tom se rasponu nalazi i Grad Zagreb, s medijalnom cijenom od 2.682 eura po m². Preostale jedinice smještene su u priobalnom i otočnom području. Najviše medijalne cijene u ovoj kategoriji zabilježene su u Lovranu (2.988 eura), Novigradu - Cittanova (2.970 eura), Fažani (2.899 eura) i Vrsaru - Orsera (2.886 eura), dok su najniže vrijednosti ostvarene u Jelsi (2.520 eura po m²) i Zadru (2.555 eura po m²).

U 110 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 2.500 eura po m² (19,8 posto ukupnog broja). U ovom cjenovnom razredu također prevladavaju jedinice smještene u obalnom dijelu zemlje (70 JLS-ova), dok se 40 jedinica nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene u rasponu od

501 do 1.000 eura po m² zabilježene su u 15 JLS-ova (2,7 posto ukupnog broja), pri čemu se većina (njih 12) nalazi u kontinentalnim županijama.

Medijalne cijene niže od 500 eura po m² evidentirane su u tri JLS-a: u gradu Kninu (470 eura), općini Plitvička Jezera (176 eura) te gradu Iloku (98 eura). U 143 JLS-a (25,7 posto ukupnog broja) zabilježeno je manje od 10 transakcija, te se podaci ne prikazuju zbog zaštite privatnosti, dok za 250 JLS-ova (45 posto ukupnog broja) podaci o kupoprodajama nisu dostupni.

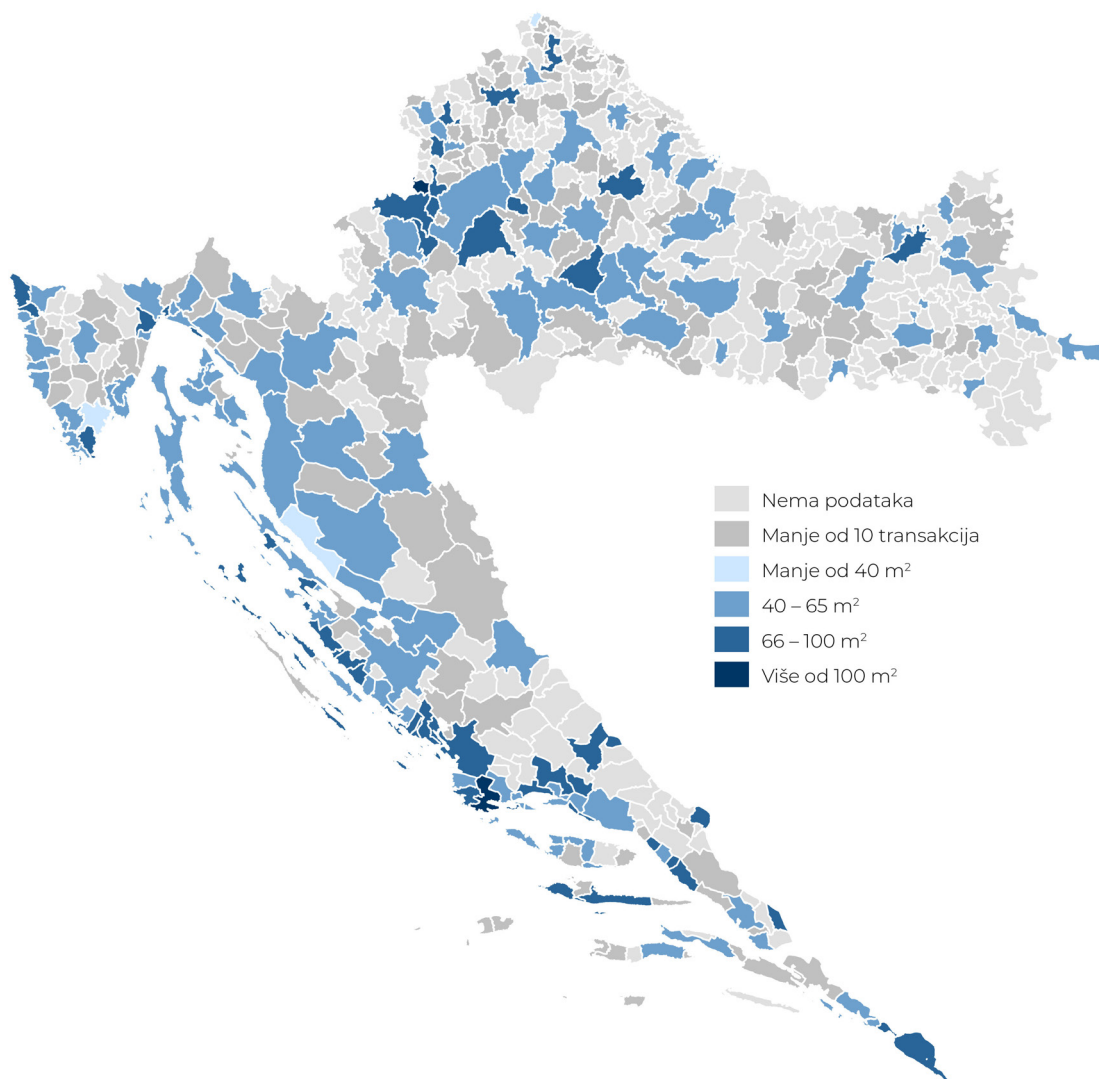
Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

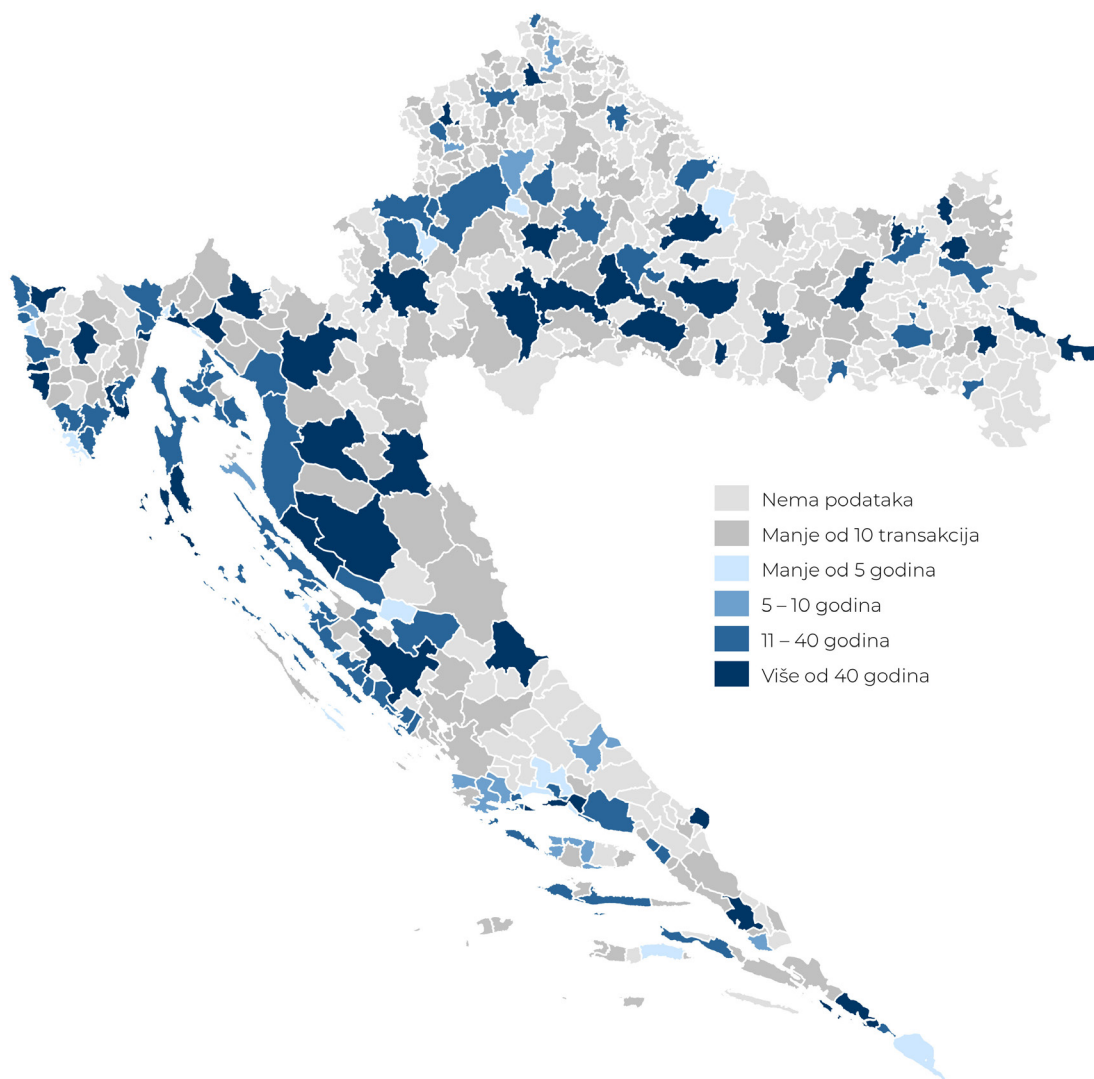
Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2024. godini prikazana je na slici 3.8. Najveća medijalna površina zabilježena je u općini Klana (Primorsko-goranska županija) te je iznosila 343 m², što je najviša vrijednost u promatranom razdoblju. Slijedi skupina od 13 općina u kojima se medijalna veličina kretala između 101 i 139 m²: Brdovec, Sračinec, Marina, Kneževi Vinogradi, Dubrovačko Primorje, Sućuraj, Trnovec Bartolovečki, Strahoninec, Bistra, Podbablje, Škabrnja, Kali i Kaštelir-Labinci – Castelliere-San Domenica. U 25 općina medijalna veličina kretala se između 61 i 80 m², dok je u 143 općine bila u rasponu od 41 do 60 m². U 21 općini trgovalo se stanovima i apartmanima medijalne površine manje od 40 m², pri čemu se njih 12 nalazi u kontinentalnoj Hrvatskoj, a preostalih 9 u obalnim županijama. Najmanja medijalna veličina, od 21 m², zabilježena je u općinama Gradac (Splitsko-dalmatinska županija) i Sveti Ivan Žabno (Koprivničko-križevačka županija). Slijede općine Klenovik, Barban i Brinje, u kojima se medijalna veličina kretala između 27 i 30 m².

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2024. godini



Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje, izraženu u godinama, na razini JLS-ova u 2024. godini. Najviša medijalna starost zabilježena je u Stonu (224 godine), zatim u Klani (124 godine) te u Raši (86 godina). U ukupno sedam JLS-ova medijalna starost iznosila je 71 godinu ili više, među kojima su i općine Velika, Marijanci, Sveti Lovreč, Donji Andrijevc i Skradin. U 108 JLS-ova trgovalo se stanovima medijalne starosti između 41 i 70 godina, dok je u 107 JLS-ova medijalna starost prodanih stanova/apartmana bila između 11 i 40 godina. S druge strane, u 66 JLS-ova trgovalo se stanovima i apartmanima starima do 10 godina, pri čemu je njih 35 smješteno u obalnim područjima, a 31 u kontinentalnoj Hrvatskoj. Kupoprodaje najnovijih stanova zabilježene su u devet JLS-ova u kojima je medijalna starost iznosila 0 godina, odnosno radilo se o novogradnji. To su Metković, Žminj, Pregrada, Zlatar, Popovača, Podgora, Tučepi, Brdovec i Stupnik.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini



3.1.5. Zagreb

U tablici 3.10. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana te godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini. Na neravnomjernu distribuciju prodanih stanova/apartmana po katastarskim općinama ukazuje podatak da je 63 posto svih kupoprodaja u 2024. godini ostvareno na području svega deset katastarskih općina. Unutar tih deset katastarskih općina najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Peščenica (920), nakon koje slijede Centar Novi (679), Blato (617), Trešnjevka Nova (540), Trnje (516), Donje Vrapče (496), Zaprudski Otok (441), Stenjevec Jug (410), Klara (403) i Črnomerec (372). U idućih deset katastarskih općina ostvareno je između 103 i 322 kupoprodaje stanova/apartmana. To su katastarske općine Dubrava (322), Rudeš (280), Sesvetski Kraljevec (266), Centar (254), Trešnjevka (251), Klara Nova (240), Stenjevec (215), Sesvete Novo (145), Maksimir (137) i Žitnjak (103). U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova/apartmana kretao u rasponu od 12 u katastarskoj općini Čučerje Novo do 90 u katastarskoj općini Resnik.

U 2024. godini u Gradu Zagrebu zabilježen je pad broja prodanih stanova/apartmana od 5,4 posto, s 8.997 u 2023. na 8.513 u 2024. godini. Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast kupoprodaja u 2024. godini bilježi 12 katastarskih općina, dok njih 26 bilježi pad. Najveći međugodišnji porast prodaje ostvaren je u katastarskoj općini Blato (135,5 posto), zatim u Lučkom (100,0 posto), Podsusedu (64,9 posto), Klari Novoj (52,9 posto), Donjoj Dubravi (52,2 posto) i Šašinovcu (50,0 posto). S druge strane, najveći međugodišnji pad prodaje zabilježen je u katastarskoj općini Jakuševac (-61,7 posto), zatim u Stenjevcu Sjever (-51,3 posto), Granešini Novoj (-43,8 posto) i Dubravi (-38,7 posto).

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini, vidljivo je da je najviša cijena, od 3.066 eura po m², zabilježena u katastarskoj općini Centar. To je ujedno i jedina katastarska općina s medijalnom cijenom iznad 3.000 eura po m², dok se u 35 katastarskih općina cijena kretala između 2.001 i 3.000 eura po m². U tom rasponu najviša je cijena postignuta u katastarskoj općini Maksimir (2.978 eura po m²), a najniža u Granešini Novoj (2.085 eura po m²). Medijalna cijena niža od 2.000 eura po m² zabilježena je u četiri katastarske općine: Đurđekovcu (1.805 eura po m²), Sesvetama (1.913 eura po m²), Donjoj Dubravi (1.929 eura po m²) i Čučerju Novom (1.984 eura po m²). U odnosu na medijalnu cijenu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu (2.682 eura po m²), viša medijalna cijena postignuta je u 13 katastarskih općina.

U odnosu na 2023. godinu, rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² u 2024. godini zabilježen je u ukupno 36 katastarskih općina za koje su dostupni podaci o kupoprodajnim cijenama. Najveći porast medijalne cijene ostvaren je u katastarskoj općini Lučko (133,5 posto), dok je najmanji porast zabilježen u katastarskoj općini Stenjevec Jug (3,9 posto). S druge strane, pad medijalne cijene evidentiran je u tri katastarske općine: Gornjem Stenjevcu (-9,1 posto), Gračanima (-4,4 posto) i Donjoj Dubravi (-3,8 posto).

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba, medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2024. godine kretala se od 108 m² u katastarskoj općini Gračani do 52 m² u katastarskim općinama Žitnjak i Peščenica. U 21 katastarskoj općini medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila je na razini ili iznad medijana Grada Zagreba od 59 m². Stanovima medijalne veličine od 80 m² ili više trgovalo se u katastarskim općinama Gračani (108 m²), Šestine (87 m²), Granešina Nova (86 m²), Remete (85 m²), Gornji Stenjevec (82 m²) i Markuševac (80 m²). S medijalnom površinom većom od 70 m² slijede Mikulići (79 m²), Maksimir (75 m²) i Odra (75 m²). S druge strane distribucije, uz najmanje stanove na Žitnjaku i Peščenici (52 m²), stanovima medijalne veličine do 55 m² trgovalo se u katastarskim općinama Đurđekovec (55 m²), Trešnjevka Nova (55 m²), Stenjevec Sjever (55 m²), Zaprudski Otok (54 m²), Donja Dubrava (54 m²), Dubrava (53 m²) i Donje Vrapče (53 m²).

U odnosu na 2023. godinu, povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u 2024. godini zabilježeno je u 14 katastarskih općina Grada Zagreba. Najveći porast medijalne veličine ostvaren je u katastarskoj općini Podsused, gdje je medijalna veličina porasla za 24,1 posto. Slijede Gračani (23,7 posto), Mikulići (12,5 posto), Odra (11,6 posto) i Centar (10,9 posto). Najmanji porast medijalne veličine zabilježen je u katastarskoj općini Maksimir (1,3 posto).

S druge strane, smanjenje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana evidentirano je u 25 katastarskih općina. Najveće smanjenje zabilježeno je u katastarskoj općini Lučko (-48,2 posto), a potom slijede Čučerje Novo (-28,1 posto), Šašincec (-20,0 posto), Jakuševac (-15,4 posto) i Granešina Nova (-14,6 posto).

U tablici 3.10. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini. Najstarijim stanovima/apartmanima, medijalne starosti 94 godine, trgovalo se u katastarskoj općini Centar Novi, a slijedi katastarska općina Centar s medijalnom starosti od 86 godina. Relativno starijim stanovima trgovalo se i u katastarskim općinama Črnomerec (66 godina), Žitnjak (56 godina), Zaprudski Otok i Trešnjevka

(po 49 godina), Sesevete (41 godinu), Dubrava (40 godina) i Rudeš (39 godina). Stanovima medijalne starosti između 20 i 30 godina trgovalo se u katastarskim općinama Trnje (27 godina), Maksimir i Donje Vrapče (po 24 godine), Trešnjevka Nova (22 godine) i Vrapče (20 godina). U rasponu od 14 do 19 godina nalaze se Gračani, Remete i Šestine (po 19 godina), Stenjevec (18 godina), Mikulići i Gornje Vrapče (po 17 godina), Gornji Stenjevec i Markuševac (po 16 godina), Jakuševac (15 godina) te Sesevete Novo (14 godina). Novogradnjom (medijalna starost 0 godina) se trgovalo u katastarskim općinama Đurđekovec, Podsused, Odra, Blato, Resnik, Šašincev i Lučko.

U usporedbi s 2023. godinom, u 20 katastarskih općina trgovalo se starijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije. Najveća pozitivna stopa promjene medijalne starosti zabilježena je u katastarskoj općini Čučerje Novo (850,0 posto), a slijede Stenjevec Sjever (175,0 posto) i Dubrava (150,0 posto). Značajan porast zabilježen je i u katastarskim općinama Peščenica (50 posto), Žitnjak (47,4 posto), Donje Vrapče (38,2 posto) i Trešnjevka (32,4 posto), dok je umjeren rast evidentiran u Remetama (18,8 posto), Črnomercu (15,8 posto), Gornjom Stenjevcu i Markuševcu (po 10,7 posto), Sesevetama (7,9 posto), Gornjem Vrapču (6,3 posto), Gračanima (5,6 posto), Rudešu (2,6 posto) i Centru Novom (2,2 posto). U pet katastarskih općina – Lučkom, Resniku, Sesevetama Novima, Sesevetskom Kraljevcu i Šestinama – medijalna starost ostala je nepromijenjena u odnosu na 2023. godinu. S druge strane, u 14 katastarskih općina trgovalo se novijim stanovima/apartmanima. Najveće smanjenje medijalne starosti, više od 90 posto, zabilježeno je u katastarskim općinama Blato, Odra, Šašincev, Granešina Nova i Podsused. Istovremeno, najmanje smanjenje evidentirano je u katastarskoj općini Šestine (-5,0 posto).

Rudeš	280	2.797	52	39	-15,7%	8,6%	-6,9%	2,6%
Sesvete	60	1.913	63	41	-27,7%	7,3%	-0,3%	7,9%
Sesvete Novo	145	2.225	68	14	-12,1%	25,3%	5,9%	0,0%
Sesvetski Kraljavec	266	2.425	56	1	-9,5%	29,4%	-8,1%	0,0%
Stenjevec	215	2.604	57	18	4,4%	24,0%	-1,2%	-14,3%
Stenjevec Jug	410	2.669	62	1	29,3%	3,9%	4,5%	1 g.*
Stenjevec Sjever	19	2.976	55	11	-51,3%	27,5%	-12,5%	175,0%
Sašinovec	15	2.180	62	0	50,0%	20,9%	-20,0%	-100%
Šestine	55	2.520	87	19	-17,9%	5,1%	-4,0%	-5,0%
Trešnjevka	251	2.915	58	49	-30,9%	22,6%	-1,8%	32,4%
Trešnjevka Nova	540	2.934	55	22	1,7%	12,2%	3,9%	-24,1%
Trnje	516	2.935	61	27	10,0%	11,2%	6,3%	-34,9%
Vrapče	84	2.443	58	20	-20,8%	6,8%	-1,3%	-9,1%
Zaprudski Otok	441	2.672	54	49	-7,2%	15,8%	4,1%	0,0%
Žitnjak	103	2.572	52	56	-25,9%	14,4%	-4,3%	47,4%

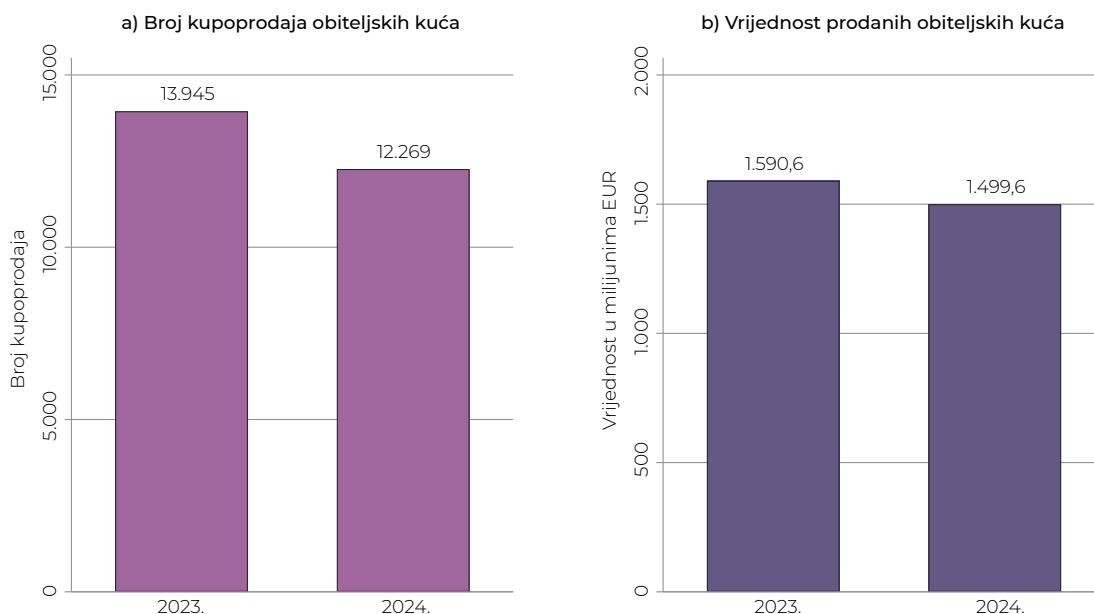
Napomena: *stopa promjene se ne može izračunati jer je vrijednost u prethodnom razdoblju jednaka 0, g. označuje promjenu u broju godina. ** nema podataka za 2023. godinu.
Izvori: EIZ i MPGI.

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2024. godine ostvareno 12.269 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.499,6 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 12,0 posto, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 5,7 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće u 2024. godini iznosila je 122.227 eura, dok je u 2023. godini iznosila 114.062 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2024. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2024. godini iznosio je 162 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 0,4 posto. Cijena u 5. percentilu u 2024. godini iznosila je 4 eura po m², 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, Karlovačka, Brodsko-posavska, Zagrebačka, Virovitičko-podravska 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 1.875 eura po m² i višoj (Grad Zagreb i obalne županije). Ovdje valja napomenuti kako se podatak o cijeni po m²

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 usklađeni⁴.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2024. godine iznosio je 468 m². Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2023. godini bio je 3,3 posto manji te je iznosio 453 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2024. godini bilo je površine od 42 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 4.289 m² i veće⁵. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2024. godini iznosio je 49 godina, što je iznad medijalne starosti prodanih kuća u 2023. godini. Od 2023. do 2024. godine zabilježen je porast medijalne starosti od 2,1 posto. 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 104 godine. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 28 godina (od 30 godina starosti do 58 godina starosti)⁶.

Tablica 3.11.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2024. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	4	36	162	543	1.875	0,4%
Veličina u m ²	42	158	468	1.010	4.289	3,3%
Starost (godine)	7	30	49	58	104	2,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

⁴ 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.

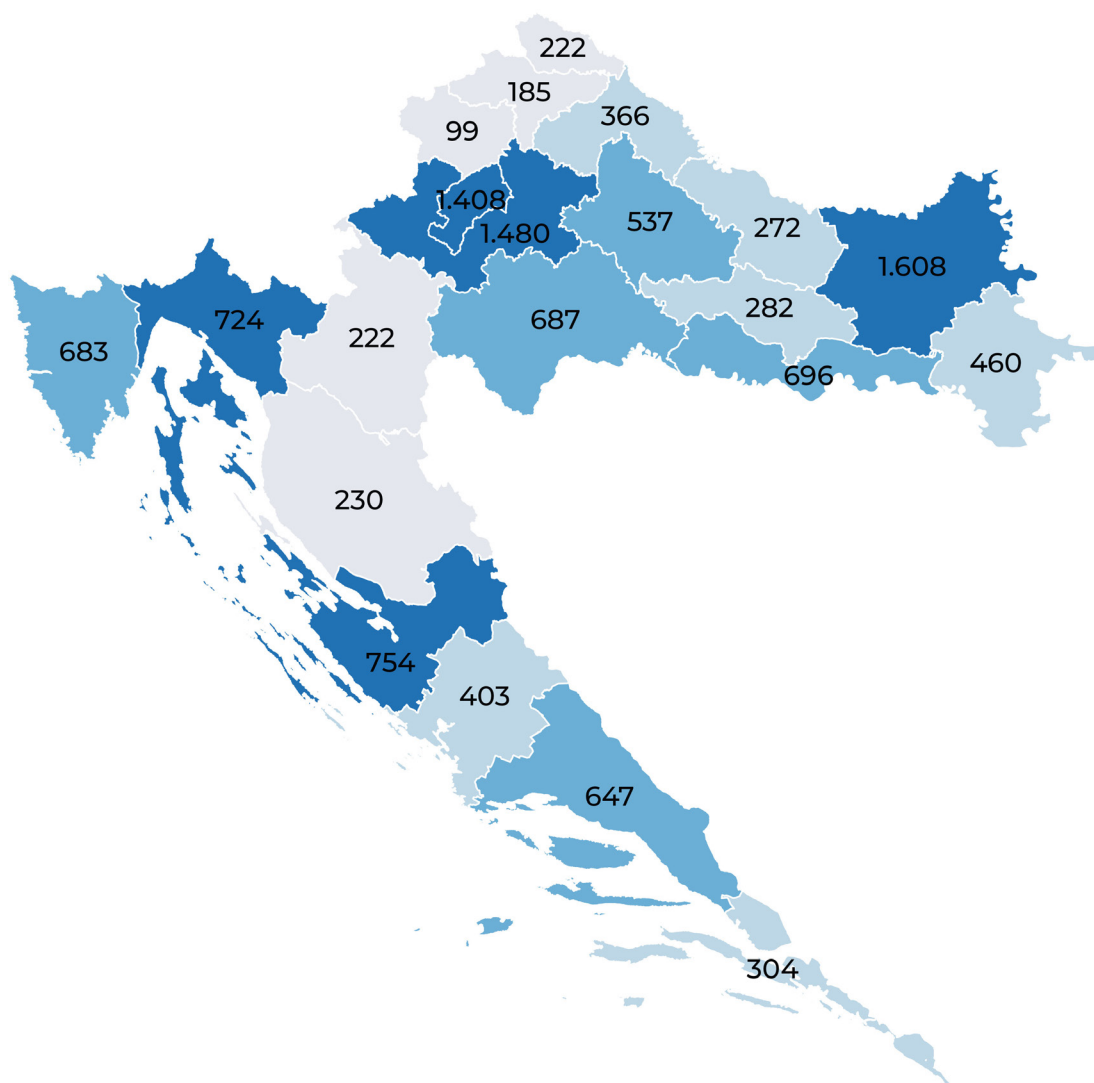
⁵ Za pretpostaviti je da je kod ovako velikih površina riječ je o površini koja se odnosi na površinu kuće zajedno s okućnicom. Rijetko se radi o ukupnoj površini kuće, a u katastru je to tlocrtna površina.

⁶ Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

3.2.2. Na razini županija

Slika 3.11. i tablica 3.12. prikazuju broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2024. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježen je kao i prethodne godine u Osječko-baranjskoj županiji, njih 1.608. Nakon nje s više od 1.000 kupoprodaja slijede Zagrebačka županija (1.480) i Grad Zagreb (1.408). Više od 700 kupoprodaja zabilježeno je u Zadarskoj županiji, njih 754, te Primorsko-goranskoj županiji s ukupno 724 kupoprodaje. Kupoprodaje obiteljskih kuća ostvarene u navedenih pet županija čine 48,7 posto svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2024. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Krapinsko-zagorskoj županiji, njih 99. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 185 u Varaždinskoj županiji do 696 u Brodsko-posavskoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2024. godini



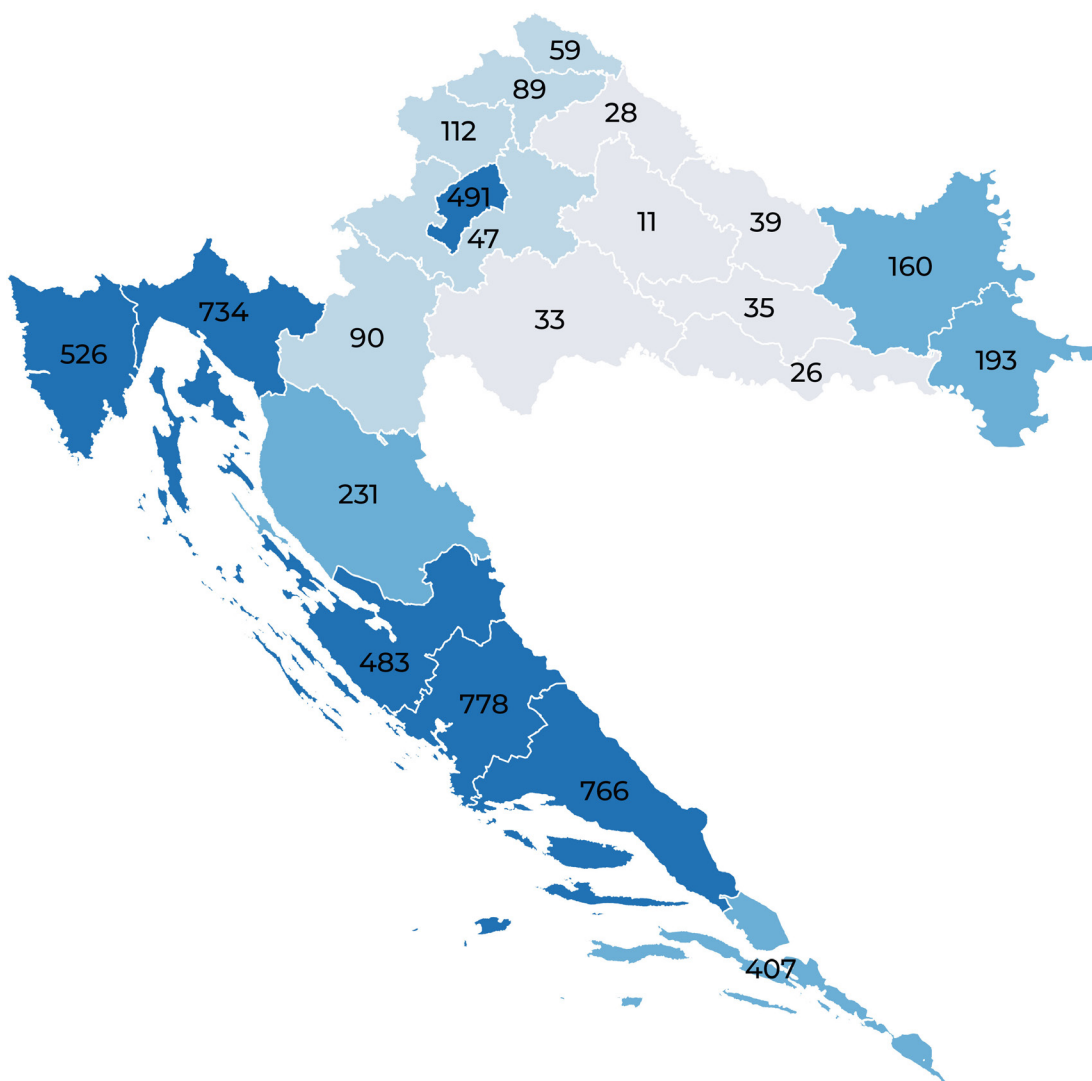
U usporedbi s prethodnom, 2023. godinom, pozitivna godišnja stopa promjene broja kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježena je u svega tri županije (tablica 3.12.). Pritom daleko najveću stopu bilježi Karlovačka županija, gdje je broj kupoprodaja porastao sa 140 na 222, odnosno za 58,6 posto. S nešto nižim, ali i dalje pozitivnim stopama rasta slijede Virovitičko-podravska županija s porastom od 16,7 posto (s 233 na 272 kupoprodaje) te Brodsko-posavska županija s rastom od 10,0 posto (s 633 na 696 kupoprodaja). Preostalih 18 županija u 2024. godini bilježi pad broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu, u rasponu od -48,5 posto u Varaždinskoj županiji (s 359 na 185 kupoprodaja) do -0,4 posto u Vukovarsko-srijemskoj županiji (s 462 na 460 kupoprodaja). Uz Varaždinsku županiju, pad veći od 20 posto bilježi još šest županija: Bjelovarsko-bilogorska županija (-20,1 posto; s 672 na 537 kupoprodaja), Ličko-senjska županija (-22,0 posto; s 295 na 230 kupoprodaja), Primorsko-goranska županija (-24,4 posto; s 958 na 724 kupoprodaje), Splitsko-dalmatinska županija (-25,1 posto; s 864 na 647 kupoprodaja), Koprivničko-križevačka županija (-34,6 posto; s 560 na 366 kupoprodaja) te Krapinsko-zagorska županija (-44,1 posto; s 177 na 99 kupoprodaja).

Slika 3.12. i tablica 3.12. prikazuju medijalne cijene obiteljskih kuća u eurima po m² po županijama u 2024. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u šest obalnih županija te u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu, s medijalnom cijenom od 778 eura po m², nalazi Šibensko-kninska županija, iza koje slijede Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 766 eura po m² te Primorsko-goranska županija s 734 eura po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu (491 euro po m²), Istarskoj (526 eura po m²), Zadarskoj (483 eura po m²) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (407 eura po m²) kretale su se u rasponu od 407 do 526 eura po m². Za razliku od obalnih područja, kontinentalne županije postižu znatno niže razine medijalnih cijena. Pritom se izdvajaju Ličko-senjska županija s 231 eurom po m², Vukovarsko-srijemska s 193 eura po m², Osječko-baranjska sa 160 eura po m² te Krapinsko-zagorska sa 112 eura po m². U preostalim županijama medijalne cijene kretale su se u rasponu od 11 eura po m² u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji do 90 eura po m² u Karlovačkoj županiji.

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2024. godini, rast cijena zabilježen je u 11 županija, dok je međugodišnji pad medijalne cijene evidentiran u njih 10 (tablica 3.12.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Krapinsko-zagorskoj županiji, i to od 53,7 posto (s 73 eura po m² na 112 eura po m²). Odmah iza nje slijedi Varaždinska županija s porastom od 53,6 posto (s 58 na 89 eura po m²). Među ostalim županijama koje bilježe pozitivnu godišnju stopu promjene, najmanje povećanje zabilježeno je u Zagrebačkoj županiji

(0,2 posto), dok je najveće ostvareno u Koprivničko-križevačkoj županiji (51,1 posto). S druge strane, najveći pad medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježen je u Karlovačkoj županiji, gdje je cijena pala sa 173 eura po m² u 2023. godini na 90 eura po m² u 2024. godini, što odgovara smanjenju od 47,9 posto. Među županijama s padom većim od 10 posto izdvajaju se i Sisačko-moslavačka (-12,2 posto), Bjelovarsko-bilogorska (-18,1 posto) te Zadarska županija (-20,0 posto).

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.12.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.548	1.408	-9,0%	441	491	11,5%
Primorsko-goranska	958	724	-24,4%	534	734	37,3%
Splitsko-dalmatinska	864	647	-25,1%	714	766	7,3%
Istarska	762	683	-10,4%	481	526	9,5%
Koprivničko-križevačka	560	366	-34,6%	18	28	51,1%
Bjelovarsko-bilogorska	672	537	-20,1%	13	11	-18,1%
Osječko-baranjska	1.665	1.608	-3,4%	147	160	8,8%
Zagrebačka	1.635	1.480	-9,5%	47	47	0,2%
Sisačko-moslavačka	709	687	-3,1%	37	33	-12,2%
Varaždinska	359	185	-48,5%	58	89	53,6%
Zadarska	903	754	-16,5%	603	483	-20,0%
Međimurska	239	222	-7,1%	65	59	-8,5%
Vukovarsko-srijemska	462	460	-0,4%	202	193	-4,6%
Virovitičko-podravska	233	272	16,7%	41	39	-4,1%
Karlovačka	140	222	58,6%	173	90	-47,9%
Brodsko-posavska	633	696	10,0%	23	26	15,2%
Šibensko-kninska	478	403	-15,7%	822	778	-5,4%
Krapinsko-zagorska	177	99	-44,1%	73	112	53,7%
Dubrovačko-neretvanska	362	304	-16,0%	429	407	-5,2%
Požeško-slavonska	291	282	-3,1%	36	35	-2,4%
Ličko-senjska	295	230	-22,0%	165	231	40,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po županijama u 2024. godini prikazani su u tablici 3.13. Obiteljske kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj i Karlovačkoj županiji, gdje je cijena iznosila svega 1 euro po m². Slijede Virovitičko-podravska, Zagrebačka i Ličko-senjska županija, u kojima je cijena u 5. percentilu iznosila 3 eura po m². Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti primjenom propisa vezanih uz obvezne odnose i zemljišne knjige, prema kojima se u ugovore upisuje ukupna cijena za cjelokupnu površinu katastarske čestice koja uključuje površinu obiteljske kuće s okućnicom, pa izražena cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najviše cijene u 5. percentilu zabilježene su u Zadarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje je cijena iznosila 68, odnosno 69 eura po m². Drugim riječima, to znači da je u Zadarskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 68 eura po m² i nižoj, a u Splitsko-dalmatinskoj po cijeni od 69 eura po m² i nižoj. Na drugom kraju distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj, Koprivničko-križevačkoj i Požeško-slavonskoj

županiji, gdje se cijena kretala između 234 i 254 eura po m². Najviše cijene u 95. percentilu zabilježene su u Splitsko-dalmatinskoj (3.684 eura po m²), Primorsko-goranskoj (3.598 eura po m²) te Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji (3.077 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Splitsko-dalmatinskoj županiji (3.616 eura po m²), a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji (231 euro po m²).

Tablica 3.13.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR po županijama u 2024. godini

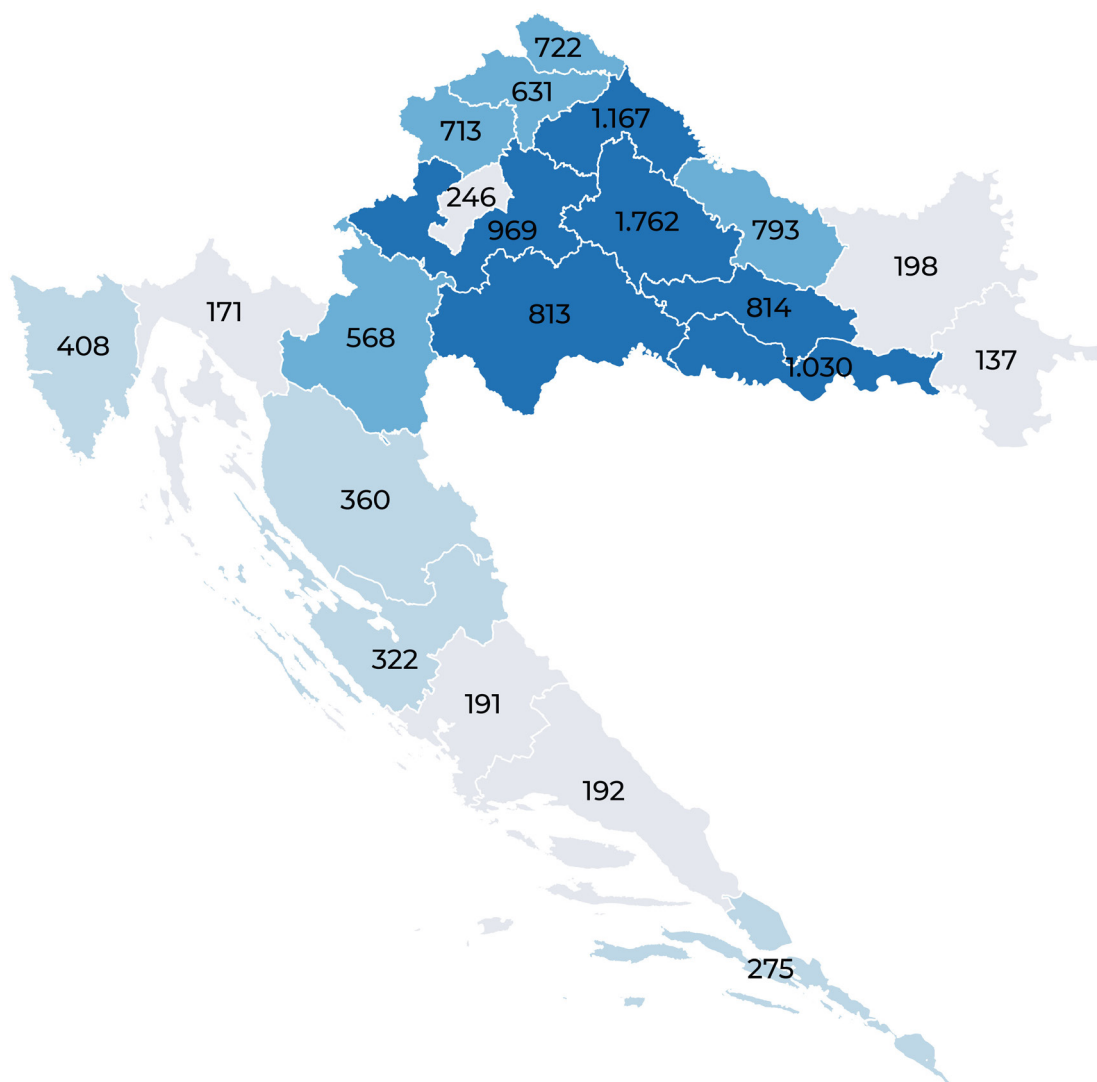
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	48	205	491	975	2.214	11,50%
Primorsko-goranska	45	232	734	1.565	3.598	37,30%
Splitsko-dalmatinska	68	291	766	1.463	3.684	7,30%
Istarska	41	245	526	1.012	3.077	9,50%
Koprivničko-križevačka	1	9	28	83	252	51,10%
Bjelovarsko-bilogorska	1	3	11	55	427	-18,10%
Osječko-baranjska	9	51	160	350	839	8,80%
Zagrebačka	3	14	47	139	505	0,20%
Sisačko-moslavačka	5	15	33	84	261	-12,20%
Varaždinska	6	30	89	237	625	53,60%
Zadarska	69	259	483	867	1.879	-20,00%
Međimurska	9	24	59	132	576	-8,50%
Vukovarsko-srijemska	13	80	193	435	870	-4,60%
Virovitičko-podravsko	3	16	39	100	234	-4,10%
Karlovačka	1	27	90	262	947	-47,90%
Brodsko-posavska	1	7	26	95	377	15,20%
Šibensko-kninska	21	313	778	1.486	3.077	-5,40%
Krapinsko-zagorska	20	60	112	231	1.042	53,70%
Dubrovačko-neretvanska	56	216	407	827	3.002	-5,20%
Požeško-slavonska	6	14	35	78	254	-2,40%
Ličko-senjska	3	41	231	1.087	2.928	40,20%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.13. i tablica 3.14. prikazuju županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih obiteljskih kuća u 2024. godini, izraženu u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupoprodaje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to 1.762 m². S medijalnom površinom većom od 900 m² slijede Koprivničko-križevačka (1.167 m²) i Brodsko-posavska županija (1.030 m²). Ovako velike medijalne površine obilježavaju pretežito ruralna područja. Pretpostavlja se da su one dijelom posljedica činjenice da površina obiteljske kuće u evidencijama često uključuje i pripadajuće gospodarske građevine te okućnicu sa zemljištem. To može biti i odraz neujednačene primjene sudske prakse na području Republike Hrvatske tijekom proteklih godina, osobito u vezi s promjenama izgrađenosti katastarske čestice u katastarskom operatu te

različitim načinima sastavljanja kupoprodajnih ugovora i drugih isprava. S druge strane, najmanja medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2024. godini zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji i iznosila je 137 m². Za razliku od većine kontinentalnih županija, u obalnim županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća nije prelazila 408 m², koliko je iznosila u Istarskoj županiji. Najmanja medijalna veličina među obalnim županijama zabilježena je u Primorsko-goranskoj županiji (171 m²). Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje na području Grada Zagreba u 2024. godini iznosila je 246 m².

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po županijama, izraženi u m², prikazani su u tablici 3.14. Među kućama u 5. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Splitsko-dalmatinskoj županiji (15 m²), Šibensko-kninskoj (22 m²) i Primorsko-goranskoj županiji (23 m²). Slijedi Grad Zagreb, u kojem je 5 posto najmanjih kuća bilo veličine 30 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Koprivničko-križevačkoj županiji (312 m²). Na drugom kraju distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (20.901 m²). S površinom većom od 5.000 m² u 95. percentilu izdvajaju se i Sisačko-moslavačka (5.193 m²), Ličko-senjska (5.514 m²), Karlovačka (5.593 m²), Zagrebačka (6.680 m²), Koprivničko-križevačka (7.985 m²) i Brodsko-posavska županija (9.524 m²).

Tablica 3.14.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	30	108	246	576	1.560	4,5%
Primorsko-goranska	23	66	171	498	1.399	-13,5%
Splitsko-dalmatinska	15	66	192	455	1.348	-11,3%
Istarska	33	122	408	846	2.455	-,4%
Koprivničko-križevačka	312	629	1.167	2.063	*	-12,3%
Bjelovarsko-bilogorska	100	652	1.762	*	*	5,%
Osječko-baranjska	54	119	198	420	1.410	2,6%
Zagrebačka	176	578	969	1.849	*	4,8%
Sisačko-moslavačka	219	503	813	1.565	*	4,6%
Varaždinska	90	399	631	1.067	3.208	-19,1%
Zadarska	33	150	323	561	1.341	28,%
Međimurska	99	438	723	1.287	3.414	1,6%
Vukovarsko-srijemska	54	93	137	391	1.208	-7,5%
Virovitičko-podravsko	212	542	793	1.450	3.561	-9,9%
Karlovačka	62	244	568	1.216	*	44,7%
Brodsko-posavska	192	503	1.030	2.439	*	-,6%
Šibensko-kninska	22	87	191	502	1.794	12,5%
Krapinsko-zagorska	60	487	713	1.223	2.733	-11,4%
Dubrovačko-neretvanska	30	108	275	639	1.763	22,5%
Požeško-slavonska	126	524	814	1.261	2.785	-1,7%
Ličko-senjska	32	104	361	1.081	*	-23,%

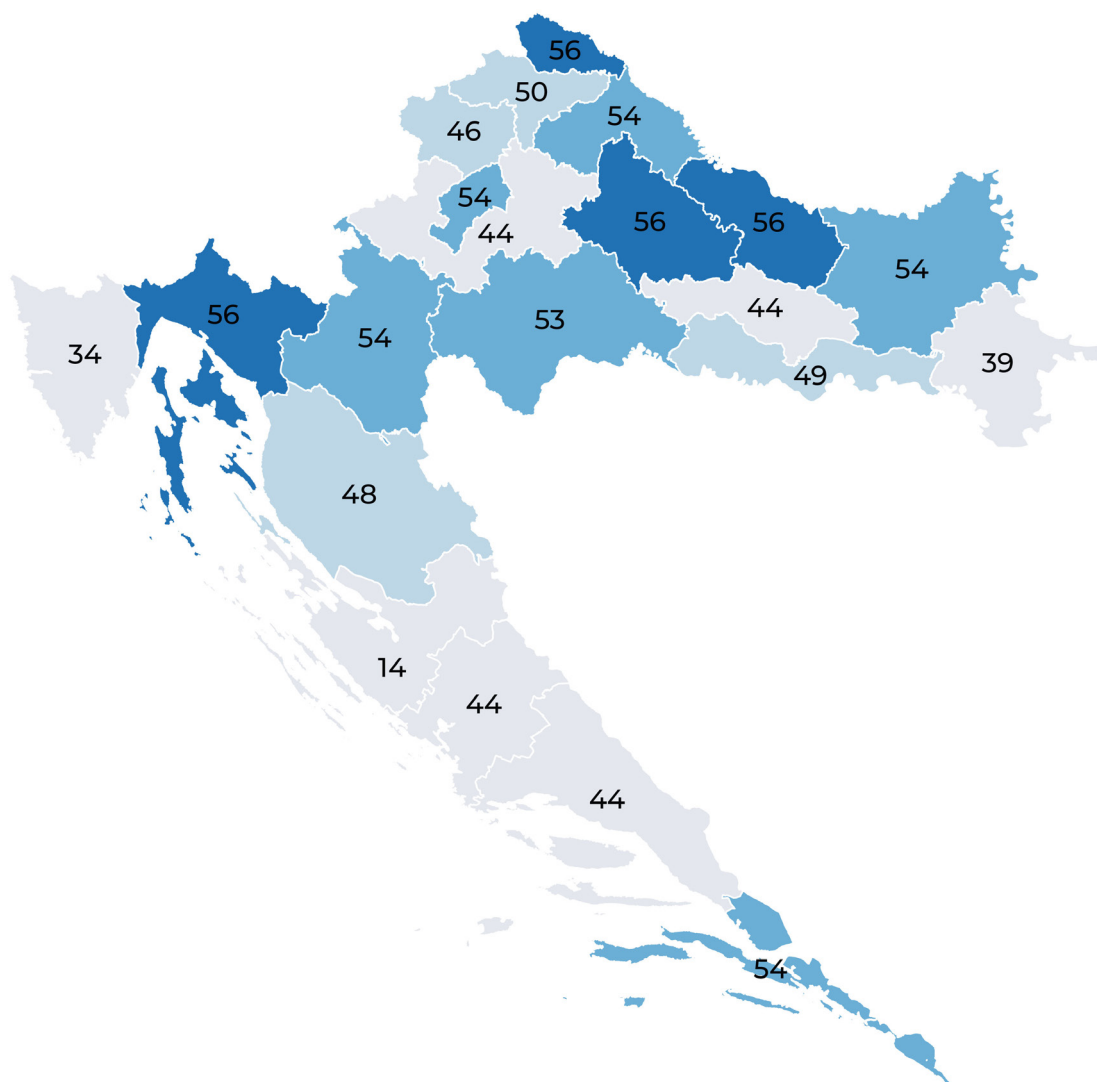
Napomena: *vrijednosti iznad 5.000 m².

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanih obiteljskih kuća u 2024. godini s veličinama iz 2023. pokazuje da se u većini županija, njih 11, trgovalo manjim kućama nego godinu dana ranije (tablica 3.14.). Najveće smanjenje medijalne površine zabilježeno je u Ličko-senjskoj županiji, gdje je medijan veličine prodanih kuća u 2024. godini iznosio 361 m², što je 108 m² manje nego u 2023. godini (-23,0 posto). Znatno

smanjenje zabilježeno je i u Varaždinskoj županiji, gdje je medijalna veličina kuća pala za 149 m², na 631 m² (-19,1 posto). S druge strane, najveće međugodišnje povećanje medijalne veličine prodanih kuća ostvareno je u Karlovačkoj županiji, gdje je medijan u 2024. godini iznosio 568 m², u odnosu na približno 392 m² godinu dana ranije, što predstavlja rast od 44,7 posto. Povećanje veće od 10 posto zabilježeno je i u Zadarskoj županiji (28,0 posto), Dubrovačko-neretvanskoj (22,5 posto) te Šibensko-kninskoj županiji (12,5 posto). U ostalim županijama promjene medijalne veličine bile su umjerenije, uz manja povećanja ili smanjenja u odnosu na prethodnu godinu.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupoprodaje u 2024. godini. Najstarije kuće, medijalne starosti 56 godina, prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Međimurskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. To znači da su građene krajem 60-ih godina prošlog stoljeća. Najniža medijalna starost kuća zabilježena je u Zadarskoj županiji, gdje je medijan iznosio 14 godina, što znači da je polovica kuća kojima se trgovalo bila izgrađena nakon 2010. godine. Medijalna starost u ostalim županijama kretala se od 34 godine u Istarskoj županiji do 54 godine u Karlovačkoj, Gradu Zagrebu, Koprivničko-križevačkoj, Osječko-baranjskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Tablica 3.15. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupoprodaje po županijama u 2024. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Zagrebačkoj županiji (0 godina), u Istarskoj do 1 godine te do 2 godine u Šibensko-kninskoj županiji. Istovremeno, najstarijim obiteljskim kućama u 5. percentilu trgovalo se u Virovitičko-podravskoj županiji (do 26 godina), zatim u Brodsko-posavskoj (do 24 godine), Bjelovarsko-bilogorskoj (do 22 godine) te u Sisačko-moslavačkoj i Međimurskoj županiji (do 19 godina). Od obiteljskih kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, i to starosti najmanje 67 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to starosti najmanje 224 godine, što znači da su izgrađene početkom 19. stoljeća. Slijede Istarska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Primorsko-goranska županija, u kojima su kuće u 95. percentilu bile starosti najmanje 124 godine. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (211 godina), a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji (41 godina).

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje u 2024. u odnosu na 2023. godinu. U svega pet županija trgovalo se novijim kućama nego godinu dana ranije. U Zadarskoj županiji zabilježeno je pritom najveće smanjenje medijalne starosti obiteljskih kuća od -39,1 posto, nakon čega slijede Istarska županija (-20,9 posto), Brodsko-posavska (-10,9 posto), Varaždinska (-8,3 posto) te Koprivničko-križevačka županija (-2,7 posto). U Sisačko-moslavačkoj županiji medijalna starost ostala je nepromijenjena, dok je u svim preostalim županijama zabilježeno povećanje medijalne starosti u odnosu na 2023. godinu. Najmanji porast bilježe Međimurska i Primorsko-goranska županija (1,8 posto), a najveći Virovitičko-podravsko županija, u kojoj je medijan starosti porastao s 48 na 56 godina (17,9 posto).

Tablica 3.15.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	14	44	54	64	84	1,9%
Primorsko-goranska	4	37	56	94	124	1,8%
Splitsko-dalmatinska	4	11	44	56	124	2,3%
Istarska	1	9	34	64	124	-20,9%
Koprivničko-križevačka	18	44	54	56	72	-2,7%
Bjelovarsko-bilogorska	22	44	56	63	94	5,7%
Osječko-baranjska	19	44	54	59	94	1,9%
Zagrebačka	0	35	44	54	74	2,3%
Sisačko-moslavačka	19	39	53	57	67	0,0%
Varaždinska	14	44	50	56	74	-8,3%
Zadarska	4	14	14	38	69	-39,1%
Međimurska	19	44	56	56	74	1,8%
Vukovarsko-srijemska	15	25	39	54	74	5,4%
Virovitičko-podravaska	26	44	56	56	67	17,9%
Karlovačka	15	27	54	57	84	1,9%
Brodsko-posavska	24	34	49	64	74	-10,9%
Šibensko-kninska	2	24	44	58	124	2,3%
Krapinsko-zagorska	5	38	47	56	70	8,1%
Dubrovačko-neretvanska	13	38	54	84	224	17,4%
Požeško-slavonska	9	24	44	62	74	2,3%
Ličko-senjska	8	24	49	59	123	12,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2024. godini ostvareno 4.273 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo približno 34,8 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine (12.269). U odnosu na prethodnu godinu, kupoprodaje obiteljskih kuća na razini 25 velikih gradova u 2024. godini bilježe pad od 6,2 posto. Gledano po velikim gradovima, najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća ostvaren je u Gradu Zagrebu (1.408). Slijede Osijek s 504 kupoprodaje, Vukovar s 212, Velika Gorica s 204, Sisak sa 188 te Slavonski Brod sa 186 kupoprodaja obiteljskih kuća. U ukupnom prometu obiteljskih kuća ostvarenome u 25 velikih gradova u 2024. godini ovih šest gradova sudjeluje s oko 63,2 posto.

Gledano u odnosu na 2023. godinu, pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježi 17 velikih gradova, dok je sedam gradova ostvarilo rast, a Rijeka je zabilježila isti broj kupoprodaja kao i prethodne godine. Najveći rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća ostvaren je u Virovitici (124,1 posto), zatim u Vinkovcima (43,1 posto) i Slavanskom

Brodu (43,1 posto), dok značajniji rast bilježe i Požega (25,0 posto), Karlovac (16,3 posto), Pula – Pola (8,3 posto) i Osijek (2,2 posto). S druge strane, najsnažniji pad broja kupoprodaja bilježi Pazin, u kojem je 2024. godine prodano 53,3 posto manje obiteljskih kuća nego godinu dana ranije. Slijede Varaždin (-34,3 posto), Gospić (-31,6 posto), Zadar (-26,3 posto), Bjelovar (-25,9 posto), Krapina (-22,2 posto), Split (-20,9 posto), Kaštela (-20,0 posto) i Čakovec (-19,8 posto). Dvoznamenkasti pad bilježe i Samobor (-16,5 posto), Velika Gorica (-12,1 posto), Šibenik (-11,8 posto) i Koprivnica (-11,7 posto), dok su manja smanjenja zabilježena u Zagrebu (-9 posto), Dubrovniku (-6,5 posto), Sisku (-2,1 posto) i Vukovaru (-0,9 posto).

Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća u 2024. godini postižu se u obalnim gradovima. Pritom s medijalnim cijenama iznad 1.000 eura po m² predvodi Split (1.224 eura po m²). Slijede Šibenik (839 eura po m²), Rijeka (752 eura po m²) i Dubrovnik (733 eura po m²). Medijalna cijena od 500 eura po m² i više zabilježena je i u Zadru (500 eura po m²) te Kaštelima (506 eura po m²). U preostalim velikim gradovima medijalne cijene obiteljskih kuća u 2024. godini kretale su se u rasponu od 33 eura po m² u Sisku do 491 eura po m² u Gradu Zagrebu.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježile su porast u odnosu na 2023. godinu u 10 velikih gradova, dok je u Vukovaru medijalna cijena ostala gotovo nepromijenjena (+0,4 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća ostvaren je u Pazinu, gdje je medijalna cijena u 2024. godini iznosila 252 eura po m², što je 295,4 posto više nego godinu dana ranije. Slijede Rijeka (66,4 posto; 752 eura po m²), Varaždin (33,2 posto; 181 euro po m²), Karlovac (21,5 posto; 255 eura po m²), Slavonski Brod (17,3 posto; 166 eura po m²), Osijek (15,5 posto; 236 eura po m²) te Grad Zagreb (11,5 posto; 491 euro po m²), s porastom većim od 10 posto. Umjereniji rast zabilježen je u Splitu (9,3 posto; 1.224 eura po m²) i Požegi (8,6 posto; 93 eura po m²). S druge strane, najveći međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježen je u Dubrovniku (-45,2 posto; 733 eura po m²), zatim u Čakovcu (-43,2 posto; 130 eura po m²), Virovitici (-34,6 posto; 46 eura po m²), Sisku (-30,0 posto; 33 eura po m²), Puli – Pola (-26,0 posto; 454 eura po m²) i Zadru (-22,8 posto; 500 eura po m²). Dvoznamenkasti pad bilježe i Bjelovar (-19,8 posto), Velika Gorica (-17,7 posto), Koprivnica (-17,6 posto), Gospić (-14,3 posto), Samobor (-12,4 posto), Krapina (-11,1 posto) te Šibenik (-10,0 posto).

Tablica 3.16.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.548	1.408	-9,0%	441	491	11,5%
Rijeka	37	37	0,0%	452	752	66,4%
Kaštela	95	76	-20,0%	548	506	-7,7%
Split	110	87	-20,9%	1.120	1.224	9,3%
Pazin	15	7	-53,3%	64	252	295,4%
Pula - Pola	24	26	8,3%	614	454	-26,0%
Koprivnica	171	151	-11,7%	59	49	-17,6%
Bjelovar	166	123	-25,9%	70	56	-19,8%
Osijek	493	504	2,2%	205	236	15,5%
Samobor	133	111	-16,5%	174	153	-12,4%
Velika Gorica	232	204	-12,1%	107	88	-17,7%
Sisak	192	188	-2,1%	48	33	-30,0%
Varaždin	169	111	-34,3%	136	181	33,2%
Zadar	175	129	-26,3%	648	500	-22,8%
Čakovec	106	85	-19,8%	230	130	-43,2%
Vukovar	214	212	-0,9%	84	84	0,4%
Vinkovci	58	83	43,1%	573	568	-0,9%
Virovitica	58	130	124,1%	70	46	-34,6%
Karlovac	80	93	16,3%	210	255	21,5%
Slavonski Brod	130	186	43,1%	141	166	17,3%
Šibenik	127	112	-11,8%	932	839	-10,0%
Krapina	36	28	-22,2%	84	75	-11,1%
Dubrovnik	62	58	-6,5%	1.337	733	-45,2%
Požega	68	85	25,0%	85	93	8,6%
Gospić	57	39	-31,6%	81	70	-14,3%

Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 3.17. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po velikim gradovima za 2024. godinu. Obiteljske kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Sisku (1 euro po m²), Bjelovaru i Virovitici (2 eura po m²) te Koprivnici (4 eura po m²). Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Rijeci (408 eura po m²), zatim u Splitu (173 eura po m²), Puli - Pola (149 eura po m²), Zadru (143 eura po m²) i Vinkovcima (128 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitici (283 eura po m²), Koprivnici (307 eura po m²), Požegi (342 eura po m²) i Krapini (379 eura po m²), dok su najskuplje bile u Dubrovniku (9.245 eura po m²) i Splitu (5.556 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih obiteljskih kuća bila je najveća u Dubrovniku (9.201 euro), a najmanja u Virovitici (281 euro).

Tablica 3.17.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	48	205	491	975	2.214	11,5%
Rijeka	408	603	752	1.574	3.793	66,4%
Kaštela	77	280	506	1.038	2.984	-7,7%
Split	173	613	1.224	2.842	*	9,3%
Pazin	8	214	252	375	480	295,4%
Pula - Pola	149	337	454	972	1.896	-26,6%
Koprivnica	4	16	49	126	307	-17,6%
Bjelovar	2	16	56	164	427	-19,8%
Osijek	18	103	236	429	922	15,5%
Samobor	22	58	153	347	652	-12,4%
Velika Gorica	10	32	88	223	447	-17,7%
Sisak	1	12	33	116	407	-3,0%
Varaždin	20	82	181	356	773	33,2%
Zadar	143	310	500	769	2.439	-22,8%
Čakovec	17	58	130	321	1.000	-43,2%
Vukovar	9	34	84	170	500	0,4%
Vinkovci	128	316	568	781	1.284	-0,9%
Virovitica	2	10	46	120	283	-34,6%
Karlovac	63	121	255	602	1.074	21,5%
Slavonski Brod	34	81	166	278	583	17,3%
Šibenik	38	520	839	1.397	2.570	-1,0%
Krapina	19	50	75	166	379	-11,1%
Dubrovnik	44	351	733	2.472	*	-45,2%
Požega	6	31	93	177	342	8,6%
Gospić	9	29	70	200	449	-14,3%

Napomena: *vrijednosti iznad 5.000 m².

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po velikim gradovima u 2024. godini (tablica 3.19.), može se uočiti kako su obiteljske kuće u 5. percentilu najmanje bile u Splitu i Dubrovniku, veličine 2 m², te u Šibeniku, 12 m². Najveće kuće u 5. percentilu zabilježene su u Velikoj Gorici (310 m²), zatim u Koprivnici (288 m²) i Krapini (287 m²). U 95. percentilu najmanje kuće prodavane su u Vinkovcima (292 m²), Rijeci (690 m²) i Splitu (773 m²), dok su najveće zabilježene u Bjelovaru (12.513 m²), Sisku (10.668 m²) i Pazinu (7.059 m²). Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih obiteljskih kuća bila je najveća u Bjelovaru (12.413 m²), a najmanja u Vinkovcima (251 m²).

U usporedbi s 2023. godinom, 2024. godine u prosjeku su se veće kuće prodavale u 17 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Dubrovnik s porastom od 119,3 posto, u kojem je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2024.

godini iznosila 428 m², a godinu dana ranije 195 m². Zatim slijedi Gospić u kojem je medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća 2024. godine iznosila 862 m², dok je 2023. iznosila 602 m². S druge strane, manjim obiteljskim kućama nego 2023. u 2024. godini trgovalo se u 8 velikih gradova. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanih obiteljskih kuća 2024. godine bilježi Rijeka (-28,1 posto) gdje je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2024. godini iznosila 144 m², a godinu dana ranije 200 m². Nakon Rijeke slijede Pazin (-25,9 posto), Pula – Pola (-25 posto) i Vinkovci (-10 posto) sa smanjenjem medijalne površine 10 ili više posto u odnosu na 2023. godinu.

Tablica 3.18.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	30	108	246	576	1.560	4,5%
Rijeka	20	59	144	252	690	-28,1%
Kaštela	17	86	222	621	1.683	9,7%
Split	2	33	123	345	773	13,0%
Pazin	25	234	400	1.266	7.059	-25,9%
Pula – Pola	40	142	391	889	1.404	-25,0%
Koprivnica	288	590	859	1.514	5.248	4,8%
Bjelovar	100	400	885	1.570	*	19,3%
Osijek	66	183	335	621	1.802	5,5%
Samobor	119	446	685	929	2.734	6,4%
Velika Gorica	310	543	844	1.496	4.600	11,9%
Sisak	78	401	843	2.745	*	4,1%
Varaždin	62	304	544	727	1.591	-1,8%
Zadar	38	120	320	552	1.470	32,2%
Čakovec	99	259	546	988	2.795	26,8%
Vukovar	75	220	399	675	1.724	-5,2%
Vinkovci	41	75	113	133	292	-10,0%
Virovitica	180	551	790	1.458	5.035	3,3%
Karlovac	36	109	252	550	1.849	-8,7%
Slavonski Brod	45	285	463	657	1.278	-4,1%
Šibenik	12	75	158	315	2.071	21,8%
Krapina	287	493	724	1.003	1.498	11,3%
Dubrovnik	2	106	428	821	2.148	119,3%
Požega	52	304	679	1.027	3.076	10,9%
Gospić	58	335	862	1.298	2.492	43,2%

Napomena: *ekstremno visoke vrijednosti iznad 10.000.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.19.) u 2024. godini pokazuje da su od obiteljskih kuća u 5. percentilu najnovije kuće prodane u Puli – Pola, Zadru i Vinkovcima,

starosti do 4 godine, te u Koprivnici i Šibeniku starosti do 6 godina. Najstarije kuće u 5. percentilu prodane su u Varaždinu (44 godine), Virovitici (38 godina), Bjelovaru (27 godina) i Sisku (26 godina). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje starim kućama trgovalo se u Varaždinu (44 godine), dok su najstarije kuće prodavane u Dubrovniku, gdje je 5 posto prodanih kuća bilo staro najmanje 224 godine. Kuće starije od 120 godina činile su 5 posto prodanih kuća i u Rijeci, Pazinu, Šibeniku, Bjelovaru (124 godine) te Splitu (204 godine).

Tablica 3.19.: **Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	14	44	54	64	84	1,9%
Rijeka	9	54	56	64	124	-1,8%
Kaštela	18	44	48	64	84	11,6%
Split	16	44	59	94	204	7,3%
Pazin	9	21	64	124	124	1,6%
Pula - Pola	4	9	22	44	64	0,0%
Koprivnica	6	31	44	54	62	-17,0%
Bjelovar	27	40	54	64	124	1,9%
Osijek	15	42	49	56	94	2,1%
Samobor	19	40	47	59	74	-11,3%
Velika Gorica	11	35	40	49	56	8,1%
Sisak	26	44	56	58	74	1,8%
Varaždin	44	44	44	44	44	-15,4%
Zadar	4	14	14	29	64	-44,0%
Čakovec	22	44	56	56	74	1,8%
Vukovar	15	25	25	44	61	4,2%
Vinkovci	4	36	49	62	74	2,1%
Virovitica	38	46	56	56	66	1,8%
Karlovac	17	44	54	57	104	1,9%
Slavonski Brod	11	34	44	56	74	-8,3%
Šibenik	6	39	56	76	124	5,7%
Krapina	11	47	55	59	89	20,9%
Dubrovnik	17	44	94	124	224	28,8%
Požega	14	29	47	64	74	-12,3%
Gospić	12	24	44	62	74	69,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalne starosti obiteljskih kuća prodanih u 2024. godini sa starošću iz 2023. pokazuje da se u 18 velikih gradova trgovalo starijim kućama nego godinu dana ranije, dok se u 7 gradova trgovalo novijim kućama. Najveće povećanje medijalne starosti zabilježeno je u Gospiću, gdje je medijalna starost porasla s 26 godina u 2023. na 44 godine u 2024. (69,2 posto). Slijede Dubrovnik (s 73 na 94 godine; 28,8 posto) i Krapina (s 46 na 55 godina; 20,9 posto). S druge strane, značajno novijim kućama

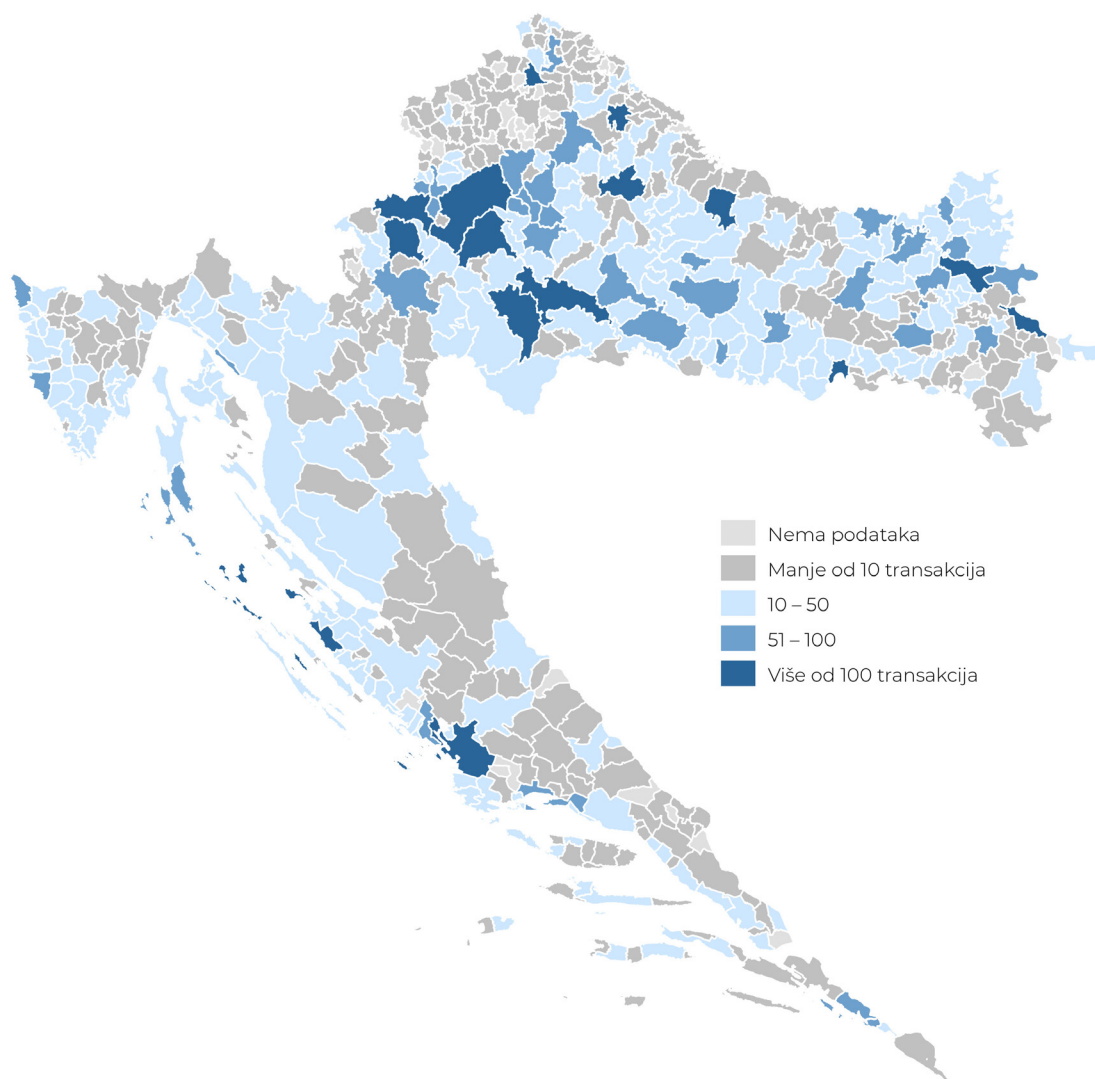
nego 2023. godine trgovalo se u Zadru (s 25 na 14 godina; -44,0 posto), Koprivnici (s 53 na 44 godine; -17,0 posto), Varaždinu (s 52 na 44 godine; -15,4 posto), Požegi (s 53 na 47 godina; -12,3 posto), Samoboru (s 53 na 47 godina; -11,3 posto) te Slavonskom Brodu (s 48 na 44 godine; -8,3 posto). U Puli – Pola medijalna starost ostala je nepromijenjena (22 godine).

3.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2024. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2024. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.408, iza kojeg slijede Osijek s 504 kupoprodaje, Vukovar s 212 te Velika Gorica s 204 transakcije. Uz navedene, više od 100 kupoprodaja zabilježeno je u ukupno 12 JLS-ova. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja obiteljskih kuća nalazi se 36 JLS-ova, dok ih je 226 u kategoriji od 10 do 50 transakcija. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 244 JLS-a, a za 34 jedinice podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2024. godini nije poznat. U ukupno 49 JLS-ova prodana je samo jedna obiteljska kuća tijekom 2024. godine.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po JLS-ovima u 2024. godini. Kao i prethodnih godina, osjetno više prodajne cijene ostvaruju gradovi i općine smješteni u obalnim županijama. Najviša medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježena je u Vrsaru – Orsera, u iznosu od 2.286 eura po m². Slijede JLS-ovi s medijalnom cijenom od 1.500 eura po m² i više: Tribunj (2.199 eura), Baška (2.117), Cres (1.964), Dobrinj (1.955), Malinska – Dubašnica (1.936), Karlobag (1.803), Punat (1.667), Makarska (1.632), Tisno (1.579) i Baška Voda (1.500 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 19 JLS-ova u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U razredu medijalne cijene od 501 do 1.000 eura po m² nalazi se ukupno 38 gradova i općina, pri čemu su dva smještena u kontinentalnom dijelu zemlje (Vinkovci i Županja), a preostalih 36 u obalnom i priobalnom području. Cijene u rasponu od 201 do 500 eura po m² postižu se u 53 JLS-a, od čega je 17 u kontinentalnom, a 36 u obalnom i priobalnom području. U kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura po m² ulazi 28 JLS-ova, dok se u razredu od 10 do 100 eura po m² nalazi 103 grada i općine, od čega je samo šest u obalnom dijelu zemlje (Donji Lapac, Vrbovsko, Ravna Gora, Otočac, Gospić i Zemunik Donji). Medijalna cijena obiteljskih kuća niža od 10 eura po m² u 2024. godini zabilježena je u 28 JLS-ova, i to isključivo u kontinentalnim županijama.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2024. godini

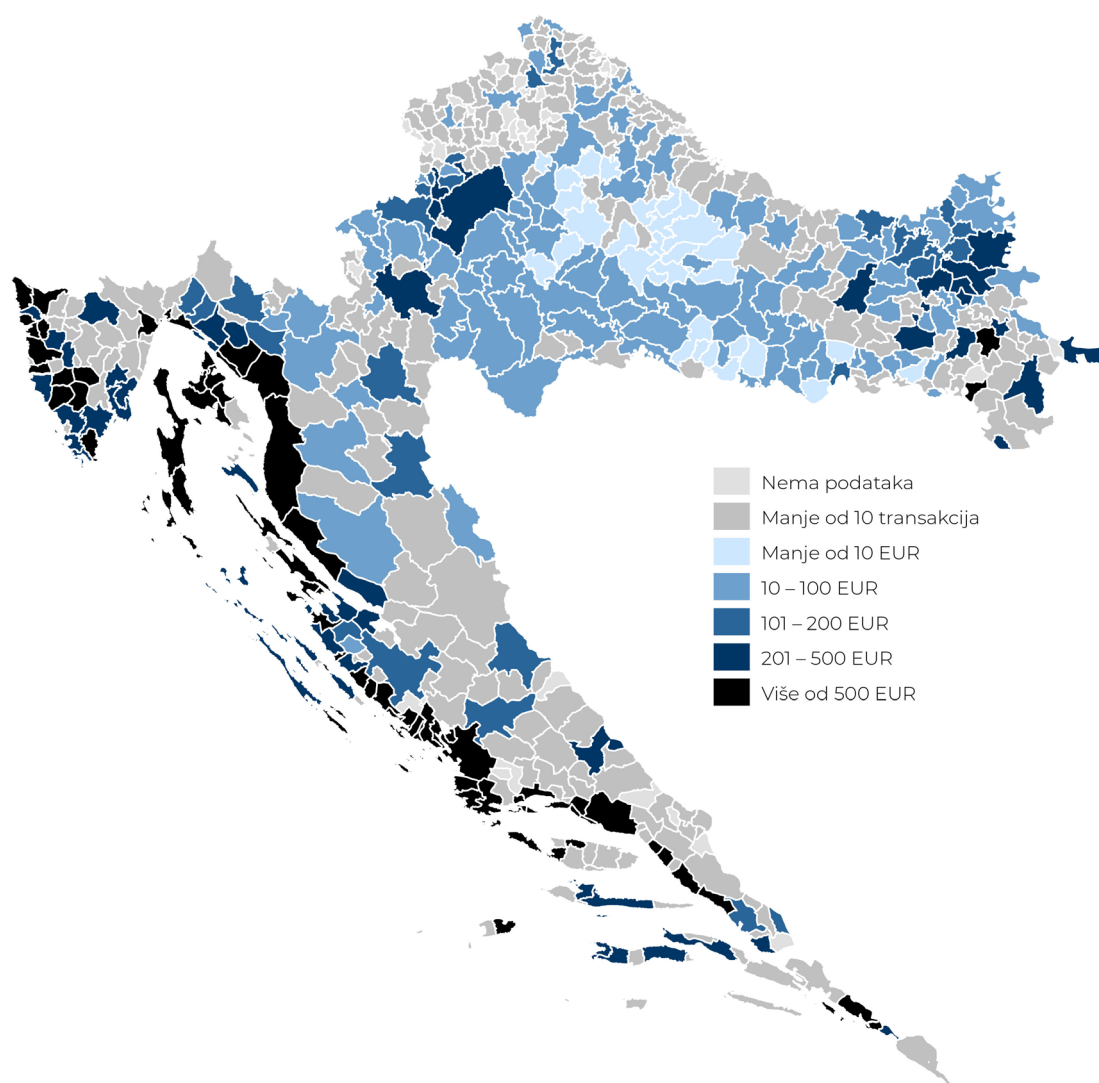


Izvori: EIZ i MPGI.

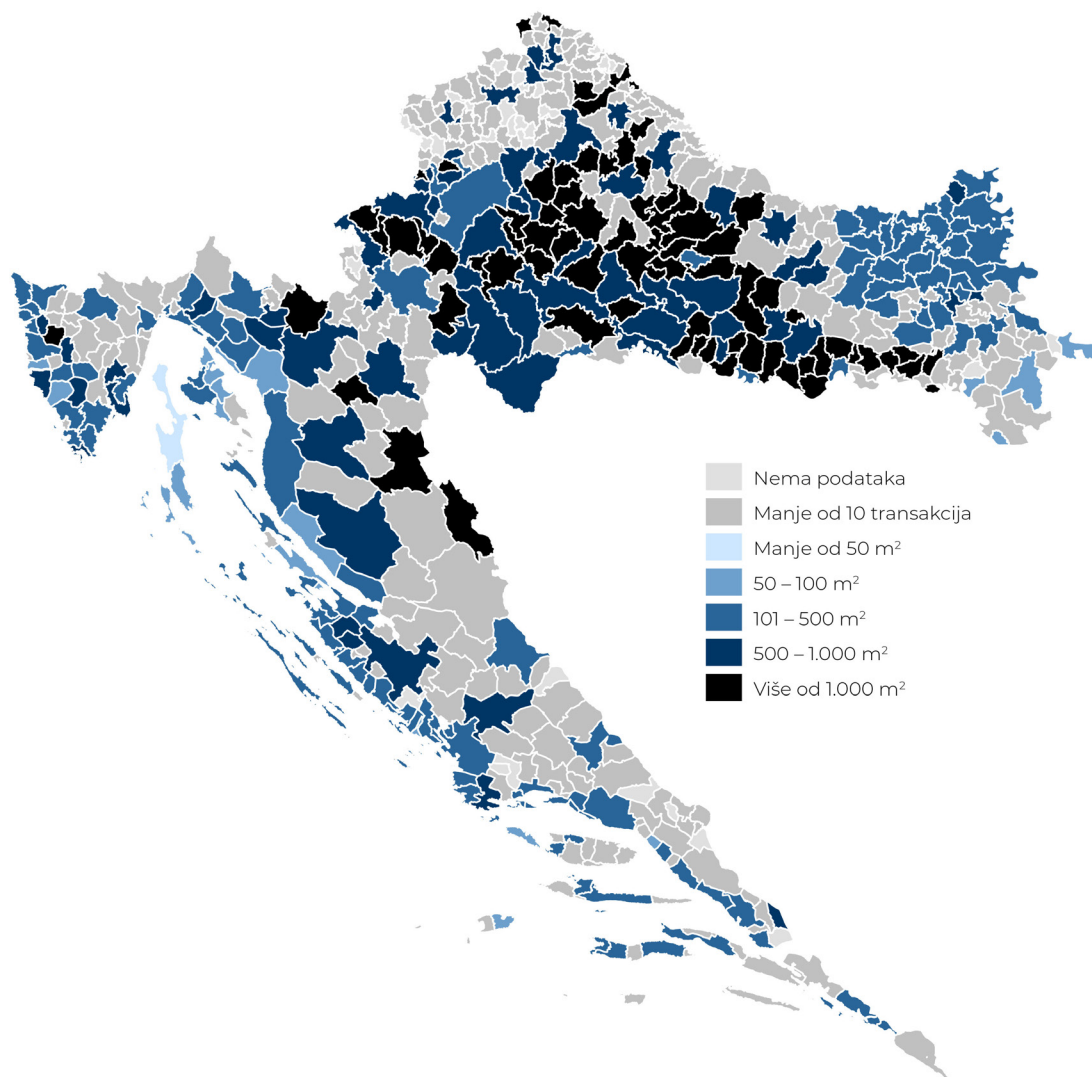
Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2024. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina u obalnim županijama, gdje se pretežito trguje kućama manje kvadrature, gradovi i općine u ruralnom i kontinentalnom dijelu Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. U 2024. godini obiteljskim kućama manjim od 50 m² nije se trgovalo ni u jednom JLS-u. U kategoriji kuća medijalne površine od 50 do 100 m² trgovalo se u ukupno 20 gradova i općina, od čega 16 na području Jadranske Hrvatske te svega četiri u kontinentalnom dijelu zemlje (Ilok, Ivankovo, Nijemci i Nuštar u Vukovarsko-srijemskoj županiji).

U kategoriji medijalne veličine od 101 do 500 m² evidentirane su transakcije u 121 gradu i općini, pri čemu se 42 nalaze u kontinentalnom dijelu zemlje, a 79 u obalnom i priobalnom području. Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća od 500 do 1.000 m² zabilježena je u 65 JLS-ova, dok je u 72 JLS-a medijalna veličina bila iznad 1.000 m² u 2024. godini, od čega su samo četiri u obalnom dijelu zemlje (Donji Lapac, Plitvička Jezera, Višnjan – Visignano, Vrbovsko).

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



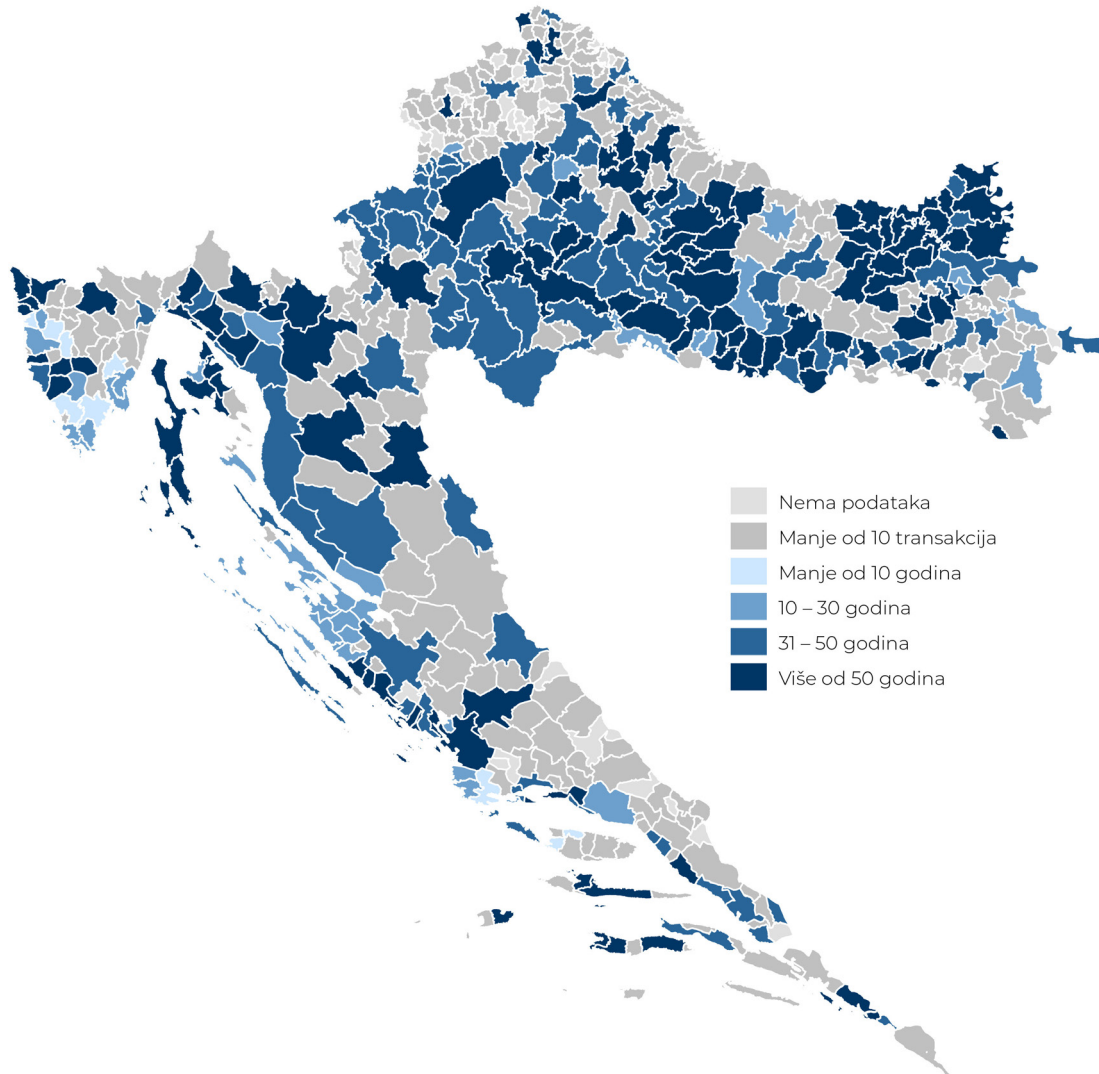
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2024. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Najstarijim kućama, medijalne starosti 124 godine, u 2024. godini trgovalo se u šest JLS-ova, od kojih se četiri nalaze u Istarskoj županiji (Bale – Valle, Buzet, Kanfanar i Žminj), jedna u Splitsko-dalmatinskoj županiji (Vis) te jedna u Primorsko-goranskoj županiji (Punat). Obiteljskim kućama starijim od 50 godina trgovalo se, uz navedene, u ukupno 115 gradova i općina, od čega se 77 nalazi u kontinentalnoj Hrvatskoj, a 38 u obalnom i priobalnom području. Kućama medijalne starosti od 31 do 50 godina trgovalo se u 100 JLS-ova, dok je u 45 JLS-ova medijalna starost kuće prilikom kupoprodaje bila između 10 i 30 godina. Najnovijim kućama, izgrađenima u istoj godini u kojoj su i prodane, trgovalo se u tri JLS-a u Zagrebačkoj županiji (Brckovljani, Dugo Selo i Rugvica) te u jednom JLS-u u Istarskoj županiji (Sveti Petar u Šumi), pri čemu je u tim jedinicama zabilježeno manje od 10 transakcija. U još osam JLS-ova smještenih u Istarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji trgovalo se obiteljskim kućama mlađim od 10 godina.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.5. Zagreb

Tablica 3.20. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2023. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća kao i prethodne godine, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava (106), iza koje sa 63 kupoprodaje slijedi katastarska općina Trešnjevka Nova. Zatim slijede Trnje sa 60, Peščenica s 51, te Rudeš s 47 kupoprodaja. U preostalim katastarskim općinama, njih 36, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u katastarskoj općini Glavnica i Goranec

do 45 u katastarskim općinama Sesvete Novo i Maksimir. Nijedna katastarska općina u gradu Zagrebu ne bilježi manje od 10 kupoprodaja obiteljskih kuća u 2024. godini.

U odnosu na 2023. porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježen je u 12 katastarskih općina, dok je do pada prodaje došlo u njih 28. U jednoj katastarskoj općini, Glavnica, 2024. godine prodan je jednak broj kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u katastarskoj općini Podsused, za 180,0 posto, iza koje slijede katastarske općine Centar Novi (90,9 posto), Stenjevec Jug (88,9 posto), Sesvete (77,8 posto) i Trešnjevka Nova (57,5 posto), s povećanjem većim od 50 posto. U preostalim katastarskim općinama u kojima je zabilježen međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća, on se kretao u rasponu od 10,0 posto u Vugrovcu do 39,5 posto u Trnju. S druge strane, najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2024. u odnosu na 2023. godinu zabilježen je u Klari (-45,5 posto), Gračanima (-39,5 posto), Resniku (-39,4 posto), Donjem Vrapču (-35,9 posto), Dragonošcu (-35,3 posto), Šestinama (-35,1 posto) i Trešnjevki (-33,3 posto). U preostaloj 21 katastarskoj općini prodaja kuća na međugodišnjoj je razini pala u rasponu od -28,6 posto u Donjoj Dubravi do -2,8 posto u Gornjem Stenjevcu.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m² od 1.694 eura zabilježena je u katastarskoj općini Trešnjevka. Nakon nje slijede katastarske općine Centar (1.454 eura), Centar Novi (1.364 eura), Trešnjevka Nova (1.138 eura), Šestine (1.068 eura), Rudeš (1.037 eura) i Maksimir (1.022 eura), s cijenom većom od 1.000 eura po m². U cjenovnu kategoriju od 600 do 1.000 eura po m² ulazi osam katastarskih općina: Peščenica (980 eura), Črnomerec (871 euro), Vrapče (846 eura), Trnje (720 eura), Dubrava (702 eura), Stenjevec (658 eura), Donje Vrapče (625 eura) i Žitnjak (612 eura). Nadalje, u 22 katastarske općine kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 102 eura u Gornjem Stenjevcu do 596 eura u Donjoj Dubravi. Najjeftinije kuće, po cijeni nižoj od 100 eura po m², prodavane su u katastarskim općinama Glavnica (38 eura), Vurnovec (51 euro), Vugrovec (86 eura) i Đurđekovec (92 eura).

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2024. godini zabilježen je u 27 katastarskih općina, dok njih 14 bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2024. ili 2023. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Gornje Vrapče (89,1 posto), a zatim slijede općine Maksimir (71,8 posto), Mikulići (71,2 posto) te Lučko (71,1 posto). Nakon njih slijedi 19 katastarskih općina s povećanjem između 10,7 posto u katastarskoj općini Dragonožec i 68,2 posto u katastarskoj općini Vrapče. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Glavnica (-43,5 posto),

Sesvetski Kraljevec (-41,7 posto), Gornji Stenjevec (-29,3 posto) i Sesvete Novo (-26,1 posto), dok je najmanji pad zabilježen u katastarskim općinama Vurnovec (-1,7 posto) i Đurđekovec (-1,9 posto).

U 2024. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Glavnica (1.061 m²), Dragonožec (970 m²) i Vurnovec (882 m²). Zatim slijede katastarske općine Šašinovec (831 m²), Vugrovec (755 m²), Gornji Stenjevec (751 m²), Sesvete (675 m²), Odra (651 m²) i Sesvetski Kraljevec (626 m²), sve s medijalnom veličinom većom od 500 m². U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 500 m² nalazi se 18 katastarskih općina, u rasponu od 213 m² u katastarskoj općini Črnomerec do 459 m² u katastarskoj općini Đurđekovec. U kategoriji između 80 i 200 m² nalazi se ukupno 14 katastarskih općina, pri čemu su površinom najmanje obiteljske kuće u 2024. godini prodavane u katastarskim općinama Trešnjevka Nova (80 m²), Peščenica (89 m²), Žitnjak (107 m²) i Centar Novi (129 m²).

U usporedbi s 2023. godinom, u 2024. godini trgovalo se većim kućama u 20 katastarskih općina, dok se u 21 katastarskoj općini trgovalo manjim kućama. Najveće povećanje medijalne veličine prodane obiteljske kuće zabilježeno je u Sesvetskom Kraljevcu (188,2 posto), zatim u Dragonošcu (121,3 posto), Glavnici (86,2 posto), Klari Novoj (77,8 posto) i Resniku (75,6 posto). S druge strane, najveće smanjenje medijalne veličine obiteljske kuće zabilježeno je u Maksimiru (-47,9 posto), Šestinama (-47,1 posto), Đurđekovcu (-43,5 posto), Markuševcu (-39,7 posto) i Gornjem Vrapču (-37,6 posto).

Najstarije kuće, medijalne starosti 64 godine, prodavale su se u 2024. godini u sedam katastarskih općina: Centar, Črnomerec, Vrapče, Rudeš, Trešnjevka, Trnje i Trešnjevka Nova. Zatim slijedi skupina od idućih sedam katastarskih općina u kojima je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 56 godina: Podsused, Šestine, Mikulići, Donje Vrapče, Maksimir i Stenjevec Jug i Centar Novi. Kućama medijalne starosti od 40 do 55 godina trgovalo se u 23 katastarske općine. Najnovije kuće, medijalne starosti 38 i 39 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Gračani (38 godina) te Sesvete, Šašinovec i Glavnica (39 godina).

U usporedbi s 2023. godinom, u 2024. godini u 25 katastarskih općina trgovalo se starijim, a u 14 katastarskih općina novijim kućama. U dvije katastarske općine – Stenjevec i Stenjevec Jug – medijalna starost ostala je nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Znatno novijim kućama nego godinu dana ranije trgovalo se u katastarskim općinama Gračani, Glavnica i Donje Vrapče. Tako se u Gračanima medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje smanjila s 55 godina u 2023. na

38 godina u 2024. (-30,9 posto), u Glavnici s 55 na 39 godina (-29,1 posto), a u Donjem Vrapču sa 71 na 56 godina (-21,1 posto). S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je u katastarskoj općini Đurđekovec, gdje se 2023. godine trgovalo kućama medijalne starosti 38 godina, dok je u 2024. godini medijalna starost iznosila 54 godine (44,0 posto). Zatim slijede katastarske općine Čučerje Novo (25,6 posto), Vurnovec (19,8 posto), Sesevski Kraljevec (18,9 posto), Blato (18,7 posto) i Vrapče (16,4 posto), sa stopama rasta većim od 15 posto.

Tablica 3.20.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u EUR, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	41	568	232	54	36,7%	45,4%	-29,0%	18,7%
Centar	27	1.454	368	64	-18,2%	22,7%	9,9%	-5,9%
Centar Novi	21	1.364	129	56	90,9%	-4,5%	55,7%	-8,2%
Čnomerec	27	871	213	64	-18,2%	42,7%	-35,4%	-0,8%
Čučerje Novo	37	286	217	54	-5,1%	-11,8%	2,1%	25,6%
Donja Dubrava	30	596	189	47	-28,6%	-6,4%	8,0%	-12,3%
Donje Vrapče	41	625	215	56	-35,9%	59,8%	45,8%	-21,1%
Dragonožec	11	176	970	44	-35,3%	10,7%	121,3%	2,3%
Dubrava	106	702	137	54	17,8%	18,2%	-26,0%	1,9%
Đurđekovec	16	92	459	54	-23,8%	-1,9%	-43,5%	44,0%
Glavnica	10	38	1061	39	0,0%	-43,5%	86,2%	-29,1%
Gornje Vrapče	36	356	336	54	-25,0%	89,1%	-37,6%	1,9%
Gornji Stenjevec	35	102	751	44	-2,8%	-29,3%	-5,8%	2,3%
Gračani	26	375	374	38	-39,5%	-10,4%	-20,0%	-30,9%
Granešina Nova	41	516	257	49	-12,8%	3,2%	17,5%	14,0%
Klara	12	561	362	44	-45,5%	23,6%	36,3%	-20,0%
Klara Nova	17	574	367	44	-10,5%	11,0%	77,8%	2,3%
Lučko	13	219	373	54	-27,8%	71,1%	-5,3%	12,5%
Maksimir	45	1.022	171	56	-6,3%	71,8%	-47,9%	1,8%
Markuševac	23	188	429	44	35,3%	11,9%	-39,7%	-20,0%
Mikuliči	41	374	253	56	13,9%	71,2%	-35,6%	5,7%
Odra	19	293	651	44	-20,8%	37,7%	-17,9%	2,3%
Peščenica	51	980	89	54	-26,1%	45,5%	7,9%	8,0%
Podsused	28	480	312	56	180,0%	46,7%	-27,5%	12,0%

Remete	39	368	373	54	-17,0%	-7,1%	1,7%	-1,8%
Resnik	40	556	199	54	-39,4%	21,5%	75,6%	1,9%
Rudeš	47	1.037	148	64	-16,1%	6,4%	18,9%	1,6%
Sesvete	16	285	675	39	77,8%	4,6%	67,1%	-9,3%
Sesvete Novo	45	333	376	47	-15,1%	-26,1%	41,9%	1,1%
Sesvetski Kraljevec	44	213	626	44	-20,0%	-41,7%	188,2%	18,9%
Stenjevec	23	658	195	55	-28,1%	-4,6%	-27,2%	0,0%
Stenjevec Jug	17	450	167	56	88,9%	27,9%	-27,3%	0,0%
Šašincevec	17	122	831	39	-10,5%	-18,3%	-32,3%	-9,3%
Šestine	37	1.068	290	56	-35,1%	55,3%	-47,1%	5,7%
Trešnjevka	12	1.694	132	64	-33,3%	-14,8%	49,9%	1,6%
Trešnjevka Nova	63	1.138	80	64	57,5%	0,2%	-11,1%	-12,3%
Trnje	60	720	131	64	39,5%	21,0%	-10,2%	-12,3%
Vrapče	40	846	166	64	-23,1%	68,2%	-1,0%	16,4%
Vugrovec	22	86	755	44	10,0%	47,7%	20,4%	2,3%
Vurnovec	18	51	882	52	20,0%	-1,7%	8,4%	19,8%
Žitnjak	36	612	107	49	-18,2%	20,2%	-30,5%	2,1%

Izvori: EIZ i MPGI.



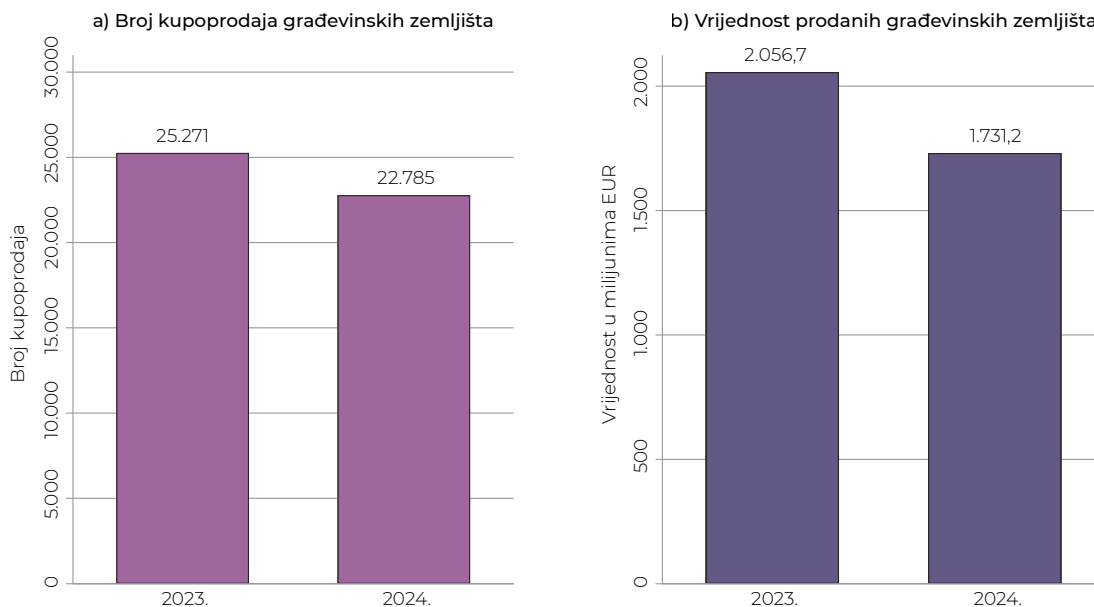
4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2024. godini ostvareno je 22.785 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 1,7 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2024. godini je ostvareno 9,8 posto manje transakcija. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta smanjila za 15,8 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 75.978,5 eura u 2024. godini. U 2023. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila skoro 2,1 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 48.056 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,8 milijardi eura.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta. Rezultati statističke analize podataka o trgovanju građevinskim zemljištem ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2024. godini iznosila 52,8 eura po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 52,8 eura po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 52,8 eura po m². Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2024. godini bila za 5,5 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta iznosila je 1,9 eura po m². Cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 300,0 eura po m² što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 300,0 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta je iznosila 298,1 eura po m² u 2024. godini.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2024. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	1,94	17,26	52,84	117,22	300,00	5,5%
Veličina u m ²	17	154	555	1.083	4.032	-6,0%

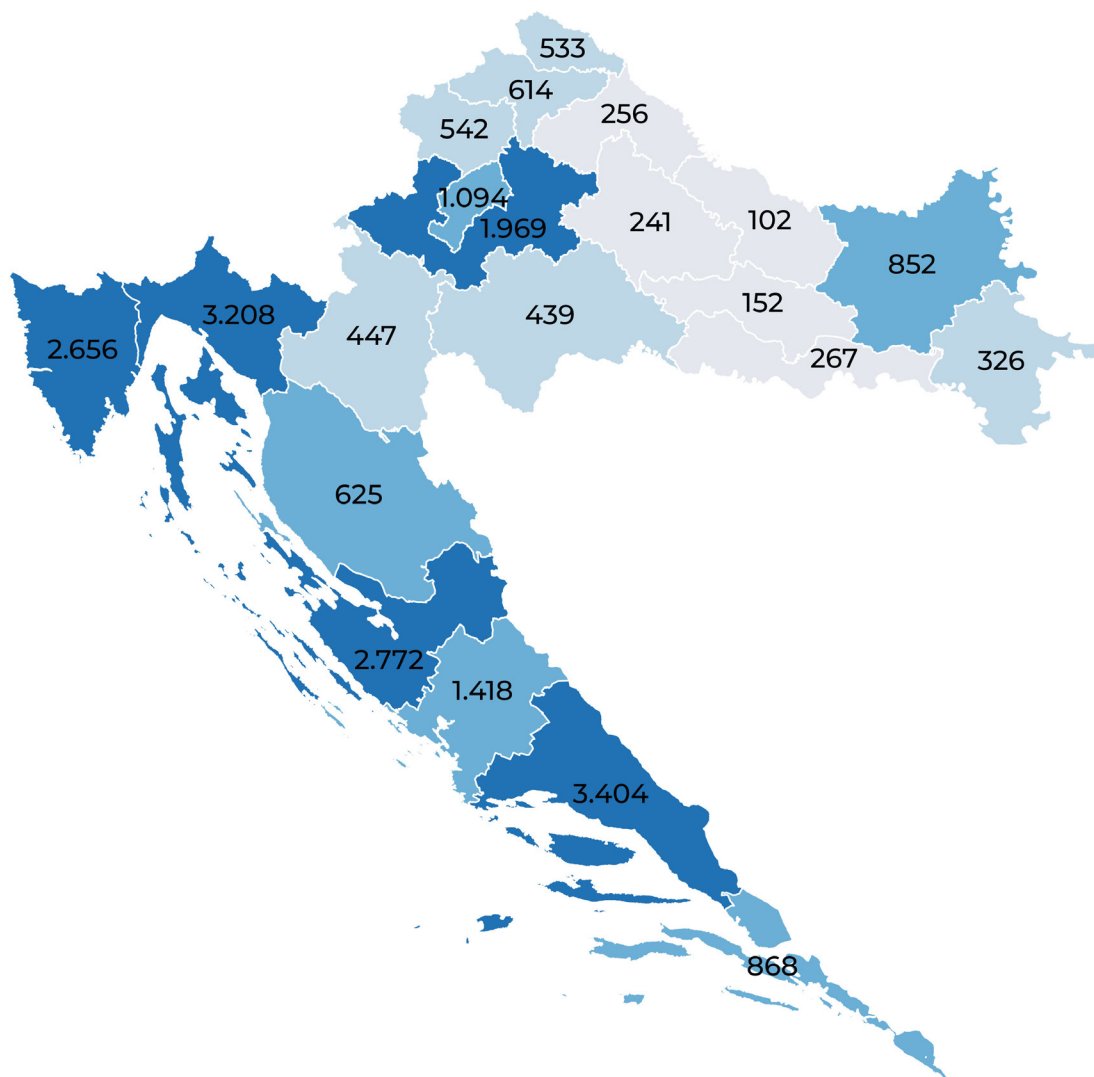
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2024. godine iznosio je 555 m², te je bio 6,0 posto manji nego u prethodnoj godini. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta prodanih u 2024. godini bilo je površine od 17 m² i manje, dok je pet posto najvećih građevinskih zemljišta bilo površine od 4.032 m² i veće.

4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2024. godini su Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska, Zadarska, Istarska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini. Tako su u Splitsko-dalmatinskoj županiji zabilježene 3.404 kupoprodaje, u Primorsko-goranskoj županiji 3.208, u Zadarskoj 2.772, u Istarskoj županiji 2.656, a u Zagrebačkoj županiji 1.969 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Udio broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u navedenim županijama u ukupnom broju kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj iznosio je 61,5 posto. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 200, zabilježile su u 2024. godini Virovitičko-podravska županija u kojoj su ostvarene 102 kupoprodajne transakcije građevinskog zemljišta, te Požeško-slavonska županija u kojoj je zabilježeno 152 kupoprodajnih transakcija. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 65,6 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 34,4 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta. U 2024. godini je sedam županija zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta. Godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, Ličko-senjska, Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska i Međimurska županija. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta pritom je ostvaren u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, u visini od 55,5 posto, odnosno broj se kupoprodaja u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji povećao s 155 kupoprodaja zabilježenih u 2023. godini na 241 kupoprodaju ostvarene u 2024. godini. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su sve ostale županije. Pritom je najveće međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija ostvareno u Brodsko-posavskoj županiji gdje je broj transakcija bio za 44,3 posto manji u 2024. nego u 2023. godini.

Slika 4.2.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2024. godini



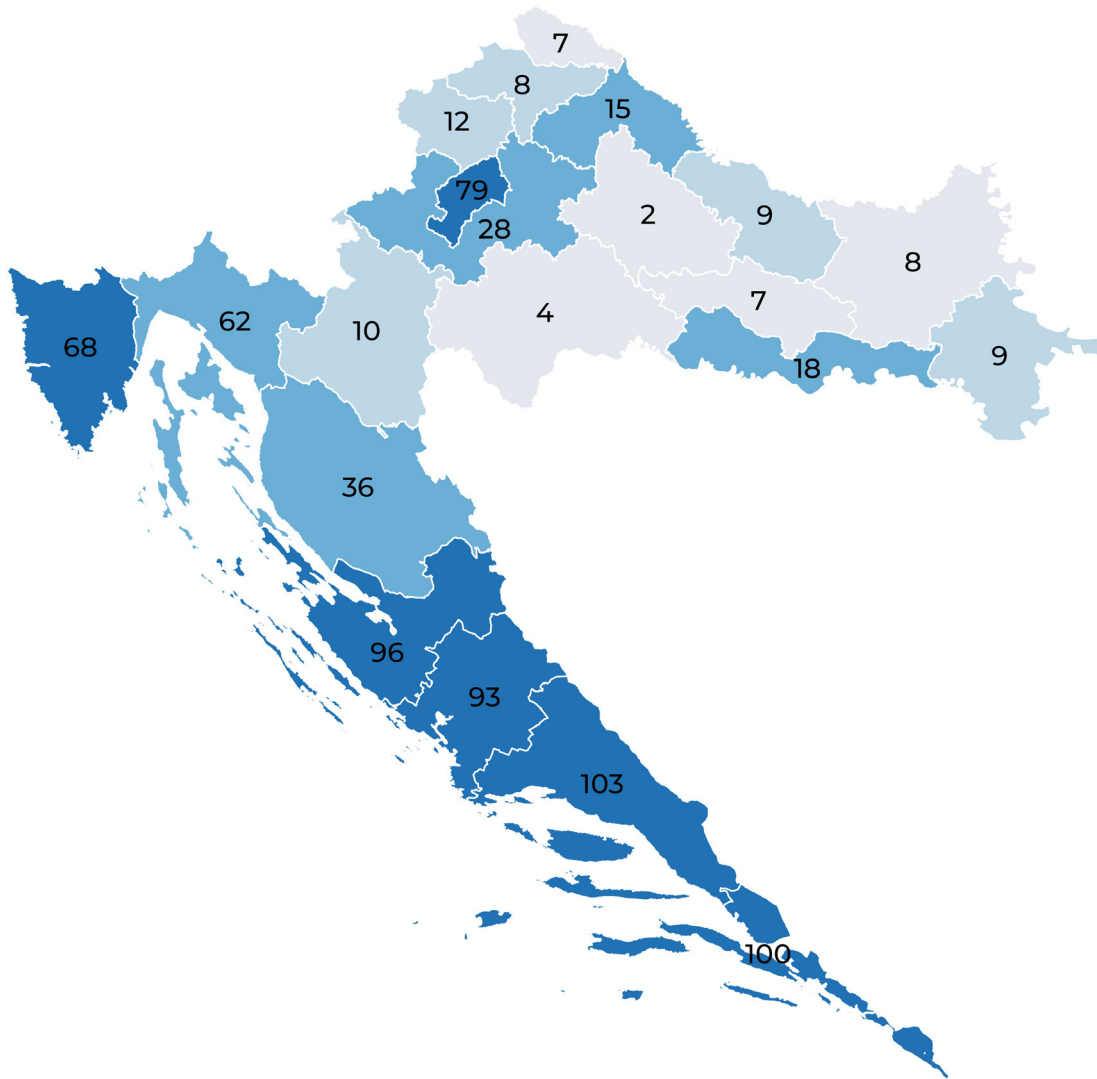
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u eurima po m² po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostalim dijelovima Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2024. godini je Splitsko-dalmatinska županija zabilježila najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta.

Medijalna cijena građevinskog zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 102,9 eura po m². Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (100,0 eura po m²), Zadarska županija (95,9 eura po m²), Šibensko-kninska županija (92,8 eura po m²), Grad Zagreb (79,0 eura po m²), Istarska (68,2 eura po m²), Primorsko-goranska (62,4 eura po m²), te Ličko-senjska županija (36,1 eura po m²). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji

gdje je iznosila 2,0 eura po m². Manju medijalnu cijenu od 10 eura po m² zabilježile su još i Karlovačka, Virovitičko-podravska, Vukovarsko-srijemska, Varaždinska, Osječko-baranjska, Požeško-slavonska, Međimurska i Sisačko-moslavačka županija.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.2.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.141	1.094	-4,1%	67,03	78,99	17,8%
Primorsko-goranska	3.219	3.208	-0,3%	60,60	62,38	2,9%
Splitsko-dalmatinska	3.906	3.404	-12,9%	105,00	102,92	-2,0%
Istarska	3.244	2.656	-18,1%	60,00	68,18	13,6%
Koprivničko-križevačka	200	256	28,0%	14,92	15,12	1,3%
Bjelovarsko-bilogorska	155	241	55,5%	1,37	1,95	42,3%
Osječko-baranjska	788	852	8,1%	6,45	7,85	21,7%
Zagrebačka	1.990	1.969	-1,1%	23,89	28,02	17,3%
Sisačko-moslavačka	564	439	-22,2%	4,27	4,00	-6,3%
Varaždinska	829	614	-25,9%	7,35	8,28	12,7%
Zadarska	3.529	2.772	-21,5%	85,53	95,85	12,1%
Međimurska	520	533	2,5%	5,71	7,00	22,7%
Vukovarsko-srijemska	301	326	8,3%	7,14	8,53	19,5%
Virovitičko-podravsko	86	102	18,6%	9,54	9,40	-1,5%
Karlovačka	488	447	-8,4%	9,53	9,55	0,3%
Brodsko-posavska	479	267	-44,3%	11,11	18,28	64,6%
Šibensko-kninska	1.596	1.418	-11,2%	90,67	92,84	2,4%
Krapinsko-zagorska	568	542	-4,6%	10,72	12,41	15,7%
Dubrovačko-neretvanska	943	868	-8,0%	100,00	100,00	0,0%
Požeško-slavonska	181	152	-16,0%	3,97	7,05	77,6%
Ličko-senjska	544	625	14,9%	38,76	36,10	-6,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Virovitičko-podravskoj županiji u kojoj je 5 posto najjeftinijeg građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² i manje. Cijenu manju od 0,5 eura po m² u 5. percentilu zabilježile su još i Bjelovarsko-bilogorska (0,2 eura po m²), Međimurska (0,4 eura po m²) i Sisačko-moslavačka županija (0,4 eura po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zadarskoj županiji (20,2 eura po m²), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (15,8 eura po m²), Gradu Zagrebu (10,5 eura po m²) i Istarskoj županiji (10,0 eura po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (30,8 eura po m²), te Virovitičko-podravskoj županiji (34,9 eura po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (500,0 eura po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (459,6 eura

po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su i Grad Zagreb (440,5 eura po m²), Zadarska (361,7 eura po m²), Šibensko-kninska (312,0 eura po m²), Istarska (299,4 eura po m²), Primorsko-goranska (245,6 eura po m²), te Ličko-Senjska županija (210,5 eura po m²). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je iznosila 484,2 eura po m². S druge strane, kao i u prethodnoj godini, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 30,4 eura po m².

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2024. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 16 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u četiri županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2024. godini Požeško-slavonska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta povećala za 77,6 posto. Osim u Požeško-slavonskoj županiji, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Međimurska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Istarska, Varaždinska, Zadarska, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Koprivničko-križevačka, Karlovačka županija, te Grad Zagreb. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. S druge strane, međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Virovitičko-podravskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Sisačko-moslavačkoj, te Ličko-senjskoj županiji.

Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini

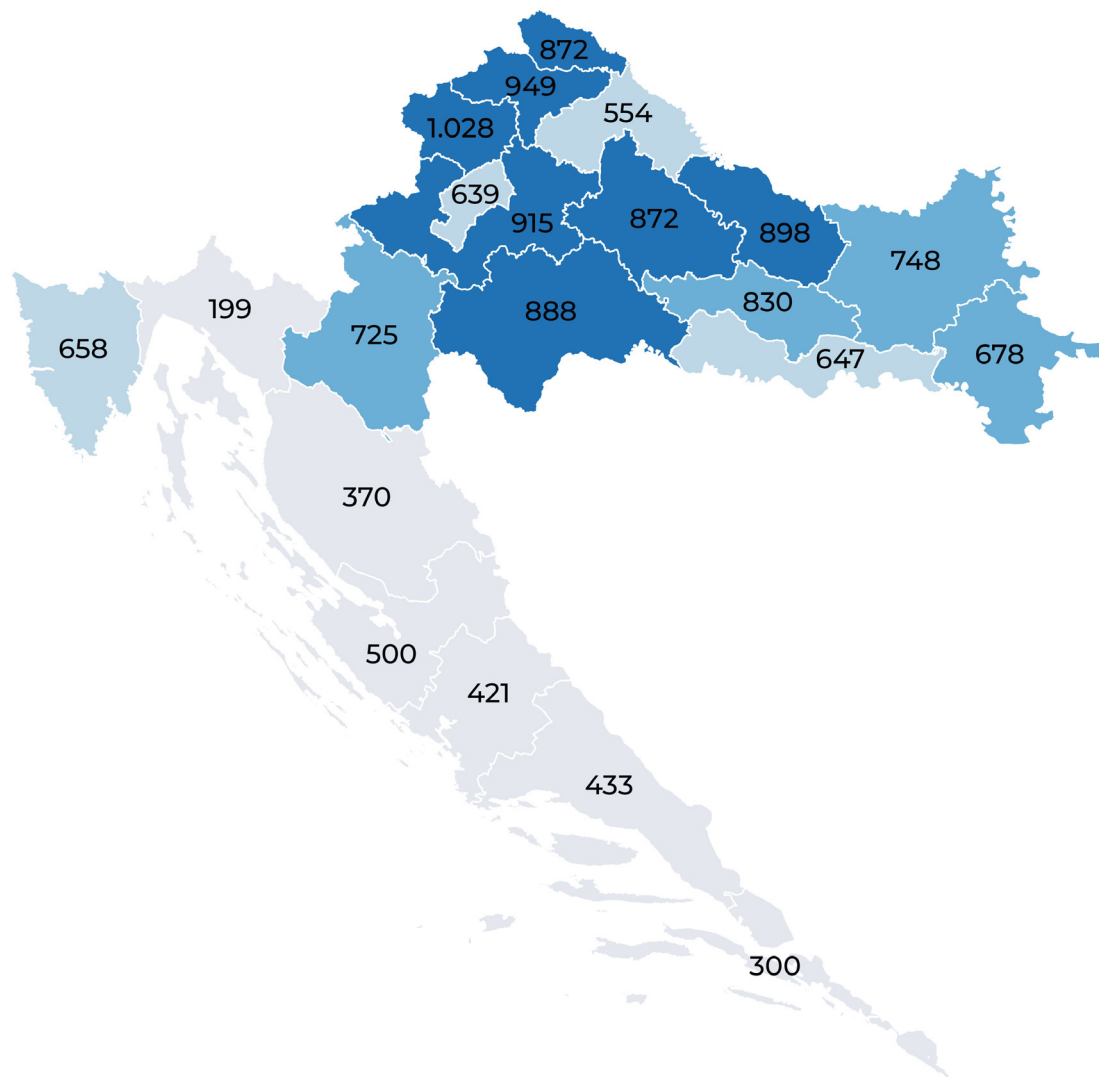
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10,52	38,32	78,99	166,67	440,53	17,8%
Primorsko-goranska	8,00	27,07	62,38	101,98	245,59	2,9%
Splitsko-dalmatinska	7,77	44,78	102,92	186,27	459,65	-2,0%
Istarska	10,00	35,34	68,18	124,75	299,35	13,6%
Koprivničko-križevačka	0,77	3,74	15,12	21,34	60,85	1,3%
Bjelovarsko-bilogorska	0,22	0,53	1,95	17,60	65,66	42,3%
Osječko-baranjska	0,51	1,86	7,85	23,12	149,91	21,7%
Zagrebačka	1,91	11,35	28,02	54,77	130,67	17,3%
Sisačko-moslavačka	0,42	1,43	4,00	10,40	30,80	-6,3%
Varaždinska	0,65	2,92	8,28	17,00	92,08	12,7%
Zadarska	20,24	51,22	95,85	154,47	361,67	12,1%
Međimurska	0,42	2,00	7,00	22,12	66,54	22,7%
Vukovarsko-srijemska	0,91	3,81	8,53	21,09	61,22	19,5%
Virovitičko-podravsko	0,13	4,11	9,40	18,26	34,86	-1,5%
Karlovačka	0,72	3,79	9,55	23,60	55,00	0,3%
Brodsko-posavska	1,69	8,54	18,28	32,06	85,99	64,6%
Šibensko-kninska	8,48	47,93	92,84	160,40	312,01	2,4%
Krapinsko-zagorska	3,26	7,72	12,41	20,31	46,00	15,7%
Dubrovačko-neretvanska	15,77	60,00	100,00	200,00	500,00	0,0%
Požeško-slavonska	0,89	2,03	7,05	22,37	58,50	77,6%
Ličko-senjska	3,21	13,47	36,10	100,00	210,53	-6,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2024. godini. Kao i u prethodnoj godini, građevinska zemljišta najveće medijalne veličine prodavala su se u Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 1.028 m². Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Varaždinska, Zagrebačka, Virovitičko-podravsko, Sisačko-moslavačka, Bjelovarsko-bilogorska, Međimurska, Požeško-slavonska, Osječko-baranjska, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Istarska, Brodsko-posavska, Koprivničko-križevačka, Zadarska županija i Grad Zagreb.

Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježile su Primorsko-goranska županija, Dubrovačko-neretvanska i Ličko-senjska županija.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2024. 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 5 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Krapinsko-zagorskoj županiji i to veličine 96 m².

Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine od 1.885 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 13.871 m² i u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je pet

posto zemljišta imalo površinu od najmanje 10.901 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je iznosila 13.816 m², a najmanja u Primorsko-goranskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 1.880 m².

Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	25	285	639	1.180	3.879	6,1%
Primorsko-goranska	5	48	199	716	1.885	-27,8%
Splitsko-dalmatinska	19	124	433	840	2.840	-5,5%
Istarska	19	198	658	1.184	4.372	-17,9%
Koprivničko-križevačka	31	155	554	1.659	9.715	-24,8%
Bjelovarsko-bilogorska	56	393	872	2.119	13.871	25,0%
Osječko-baranjska	27	362	749	1.556	5.355	6,6%
Zagrebačka	52	501	915	1.949	6.852	2,9%
Sisačko-moslavačka	90	516	888	2.149	9.435	-7,9%
Varaždinska	74	495	949	2.107	5.507	0,1%
Zadarska	22	175	500	826	2.065	0,0%
Međimurska	60	445	872	1.635	6.378	-9,7%
Vukovarsko-srijemska	95	409	678	1.245	5.982	-1,2%
Virovitičko-podravska	72	360	898	1.828	10.901	21,5%
Karlovačka	47	231	725	1.357	3.550	-3,1%
Brodsko-posavska	62	432	647	1.144	6.050	-10,0%
Šibensko-kninska	18	107	421	841	2.545	-8,4%
Krapinsko-zagorska	96	539	1.028	2.298	7.424	-10,5%
Dubrovačko-neretvanska	7	78	300	675	2.371	-30,6%
Požeško-slavonska	66	477	831	1.494	8.629	19,5%
Ličko-senjska	13	45	370	852	7.439	-12,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s prethodnom godinom, u sedam su se županija 2024. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Bjelovarsko-bilogorska županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2024. godini bila 25,0 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Bjelovarsko-bilogorske županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Varaždinska županija, te Grad Zagreb.

U Zadarskoj županiji medijalna površina prodanog građevinskog zemljišta je ostala na razini one u prethodnoj godini. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje

zabilježila je Dubrovačko-neretvanska županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2024. godini manja za 30,6 posto nego u prethodnoj godini, te Primorsko-goranska županija u kojoj je medijalna površina građevinskog zemljišta bila manja za 27,8 posto nego godinu ranije.

U 2024. godini je sedam županija zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta. Godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, Ličko-senjska, Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska i Međimurska županija. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta pritom je ostvaren u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, u visini od 55,5 posto, odnosno broj se kupoprodaja u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji povećao s 155 kupoprodaja zabilježenih u 2023. godini na 241 kupoprodaju ostvarenu u 2024. godini. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su sve ostale županije. Pritom je najveće međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija ostvareno u Brodsko-posavskoj županiji gdje je broj transakcija bio za 44,3 posto manji u 2024. nego u 2023. godini.

4.1.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.5. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m² na razini velikih gradova. Kao i prethodne godine, najveći broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2024. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje su ostvarene 1.094 kupoprodaje. Zatim slijedi Zadar sa 748 kupoprodaja građevinskog zemljišta, Šibenik s 422, Kaštela s 409 i Samobor s 327 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježili su Sisak, Gospić, Bjelovar, Krapina, Požega, Vukovar, Virovitica i Pazin.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2024. godini broj prodanih građevinskih zemljišta povećao u 11 velikih gradova. To su Gospić (80,5 posto), Bjelovar (57,8 posto), Vinkovci (56,7 posto), Požega (29,8 posto), Dubrovnik (25,8 posto), Pula - Pola (20,5 posto), Varaždin (17,6 posto), Rijeka (8,9 posto), Koprivnica (8,9 posto), Osijek (3,6 posto) i Virovitica (2,8 posto).

S druge strane, međugodišnje smanjenje broja prodanoga građevinskog zemljišta veće od 10 posto zabilježili su Samobor (-11,6 posto), Zadar (-12,7 posto), Vukovar (-14,5 posto), Šibenik (-18,1 posto), Velika Gorica (-25,6 posto), Karlovac (-27,8 posto), Sisak

(-32,2 posto), Krapina (-32,6 posto), Pazin (-34,1 posto), Split (-35,1 posto) i Slavonski Brod (-40,3 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene građevinskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2024. godinu najvišu medijalnu cijenu zabilježili Split (239,4 eura po m²), Dubrovnik (208,5 eura po m²), Zadar (133,4 eura po m²) i Kaštela (125,4 eura po m²). S druge strane, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od samo 6,9 eura po m² zabilježila je Koprivnica.

Tablica 4.5.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.141	1.094	-4,1%	67,03	78,99	17,8%
Rijeka	179	195	8,9%	80,00	47,90	-40,1%
Kaštela	439	409	-6,8%	109,60	125,40	14,4%
Split	422	274	-35,1%	279,79	239,42	-14,4%
Pazin	44	29	-34,1%	39,31	35,00	-11,0%
Pula – Pola	195	235	20,5%	101,30	105,31	4,0%
Koprivnica	112	122	8,9%	15,02	6,95	-53,7%
Bjelovar	45	71	57,8%	32,41	29,65	-8,5%
Osijek	196	203	3,6%	62,65	62,31	-0,5%
Samobor	370	327	-11,6%	46,69	42,12	-9,8%
Velika Gorica	305	227	-25,6%	17,41	32,97	89,4%
Sisak	118	80	-32,2%	6,98	12,30	76,0%
Varaždin	142	167	17,6%	29,29	28,14	-3,9%
Zadar	857	748	-12,7%	133,90	133,36	-0,4%
Čakovec	118	112	-5,1%	28,50	33,33	17,0%
Vukovar	55	47	-14,5%	23,48	22,62	-3,7%
Vinkovci	67	105	56,7%	28,85	16,56	-42,6%
Virovitica	36	37	2,8%	18,88	13,82	-26,8%
Karlovac	176	127	-27,8%	14,29	17,09	19,6%
Slavonski Brod	226	135	-40,3%	24,49	31,06	26,8%
Šibenik	515	422	-18,1%	76,34	69,92	-8,4%
Krapina	92	62	-32,6%	10,00	14,32	43,2%
Dubrovnik	190	239	25,8%	246,88	208,46	-15,6%
Požega	47	61	29,8%	14,95	24,06	60,9%
Gospić	41	74	80,5%	10,66	15,92	49,3%

Izvori: EIZ i MPCI.

U 2024. godini je 11 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene. To su Velika Gorica, Sisak, Požega, Gospić, Krapina, Slavonski Brod, Karlovac, Grad Zagreb, Čakovec, Kaštela i Pula – Pola. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene

zabilježila je Velika Gorica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 89,4 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Koprivnici gdje je medijalna cijena bila za 53,7 posto manja nego prethodne godine.

Tablica 4.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Osijeku, Vinkovcima, Krapini, Karlovcu, Velikoj Gorici, Pazinu, Gospiću, Požegi, Sisku, Varaždinu, Čakovcu, Koprivnici, Rijeci, Bjelovaru i Virovitici u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 5,0 eura po m². Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Dubrovniku, Splitu i Zadru.

Kao i u prethodnoj godini, najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitu (1.337,6 eura po m²) i Dubrovniku (966,9 eura po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su još i veliki gradovi: Zadar, Grad Zagreb, Pula – Pola, Kaštela, Šibenik, Osijek, Rijeka i Samobor. Najmanje skupa građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Vukovaru i Gospiću. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitu gdje je iznosila 1.302,1 euro po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Gospiću gdje je iznosila 44,6 eura po m².

Tablica 4.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10,52	38,32	78,99	166,67	440,53	17,8%
Rijeka	0,47	19,46	47,90	99,12	226,24	-40,1%
Kaštela	27,27	89,99	125,40	169,95	297,03	14,4%
Split	35,49	99,60	239,42	498,34	1.337,55	-14,4%
Pazin	3,41	22,96	35,00	40,56	65,00	-11,0%
Pula - Pola	25,45	72,37	105,31	179,62	363,45	4,0%
Koprivnica	0,60	2,15	6,95	19,89	70,00	-53,7%
Bjelovar	0,40	6,32	29,65	57,69	116,96	-8,5%
Osijek	4,89	21,19	62,31	117,73	252,61	-0,5%
Samobor	8,16	25,00	42,12	85,16	201,72	-9,8%
Velika Gorica	3,70	15,55	32,97	67,87	160,00	89,4%
Sisak	1,05	4,65	12,30	29,30	63,49	76,0%
Varaždin	0,81	7,97	28,14	59,32	173,75	-3,9%
Zadar	29,85	80,00	133,36	229,99	474,35	-0,4%
Čakovec	0,63	18,60	33,33	56,00	129,94	17,0%
Vukovar	14,04	17,66	22,62	35,00	48,78	-3,7%
Vinkovci	4,22	8,43	16,56	59,57	90,00	-42,6%
Virovitica	0,13	4,57	13,82	24,18	181,63	-26,8%
Karlovac	3,83	9,45	17,09	30,00	55,00	19,6%
Slavonski Brod	9,06	18,28	31,06	47,08	164,20	26,8%
Šibenik	16,67	52,83	69,92	140,00	253,48	-8,4%
Krapina	4,18	8,40	14,32	20,00	72,00	43,2%
Dubrovnik	50,18	96,81	208,46	353,54	966,87	-15,6%
Požega	1,82	15,83	24,06	47,39	68,61	60,9%
Gospić	2,38	6,06	15,92	26,08	46,94	49,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta u m² po velikim gradovima za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 1.000 m² zabilježili su Virovitica i Velika Gorica. Pri tome je medijalna veličina građevinskog zemljišta u Virovitici iznosila 1.302 m², u Velikoj Gorici 1.142 m². Nadalje, medijalnu veličinu prodanog građevinskog zemljišta između 501 i 1.000 m² zabilježili su i gradovi: Krapina, Varaždin, Koprivnica, Požega, Samobor, Pazin, Gospić, Čakovec, Grad Zagreb, Karlovac, Sisak, Vinkovci, Slavonski Brod i Zadar. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježio je Dubrovnik i iznosila je 137 m².

U usporedbi s prethodnom godinom, 2024. godine su u 12 velikih gradova prodana građevinska zemljišta veće medijalne površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Virovitica u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2024. godini bila 170,1 posto veća nego

godinu dana ranije. Osim Virovitice, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježili su i Bjelovar, Osijek, Sisak, Krapina, Čakovec, Velika Gorica, Zadar, Požega, Koprivnica, Grad Zagreb i Vinkovci. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Dubrovnik u kojem je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2024. godini manja za 62,7 posto nego u prethodnoj godini.

Tablica 4.7.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	25	285	639	1.180	3.879	6,1%
Rijeka	8	36	152	428	1.319	-23,6%
Kaštela	10	129	448	852	2.309	-24,1%
Split	11	70	225	589	2.698	-5,4%
Pazin	44	400	683	1.104	4.133	-31,8%
Pula – Pola	19	87	439	1.140	3.510	-26,8%
Koprivnica	31	282	795	2.039	6.600	9,7%
Bjelovar	35	83	438	1.180	3.420	82,5%
Osijek	26	124	414	938	5.374	44,3%
Samobor	40	306	700	1.247	3.715	-21,8%
Velika Gorica	117	670	1.142	2.581	6.116	28,0%
Sisak	20	386	598	1.205	3.952	44,1%
Varaždin	67	522	802	1.910	4.460	-10,7%
Zadar	19	129	503	933	2.573	20,0%
Čakovec	113	429	663	1.210	3.289	30,3%
Vukovar	62	226	332	498	1.178	-30,8%
Vinkovci	56	363	538	753	2.565	2,9%
Virovitica	242	464	1.302	3.938	18.324	170,1%
Karlovac	58	187	621	1.312	2.752	-8,0%
Slavonski Brod	56	367	534	846	1.863	-4,5%
Šibenik	20	101	378	834	2.374	-37,2%
Krapina	118	356	840	2.211	3.054	38,7%
Dubrovnik	2	30	137	584	4.264	-62,7%
Požega	207	496	748	1.205	11.065	12,1%
Gospić	42	178	679	1.786	7.439	-33,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

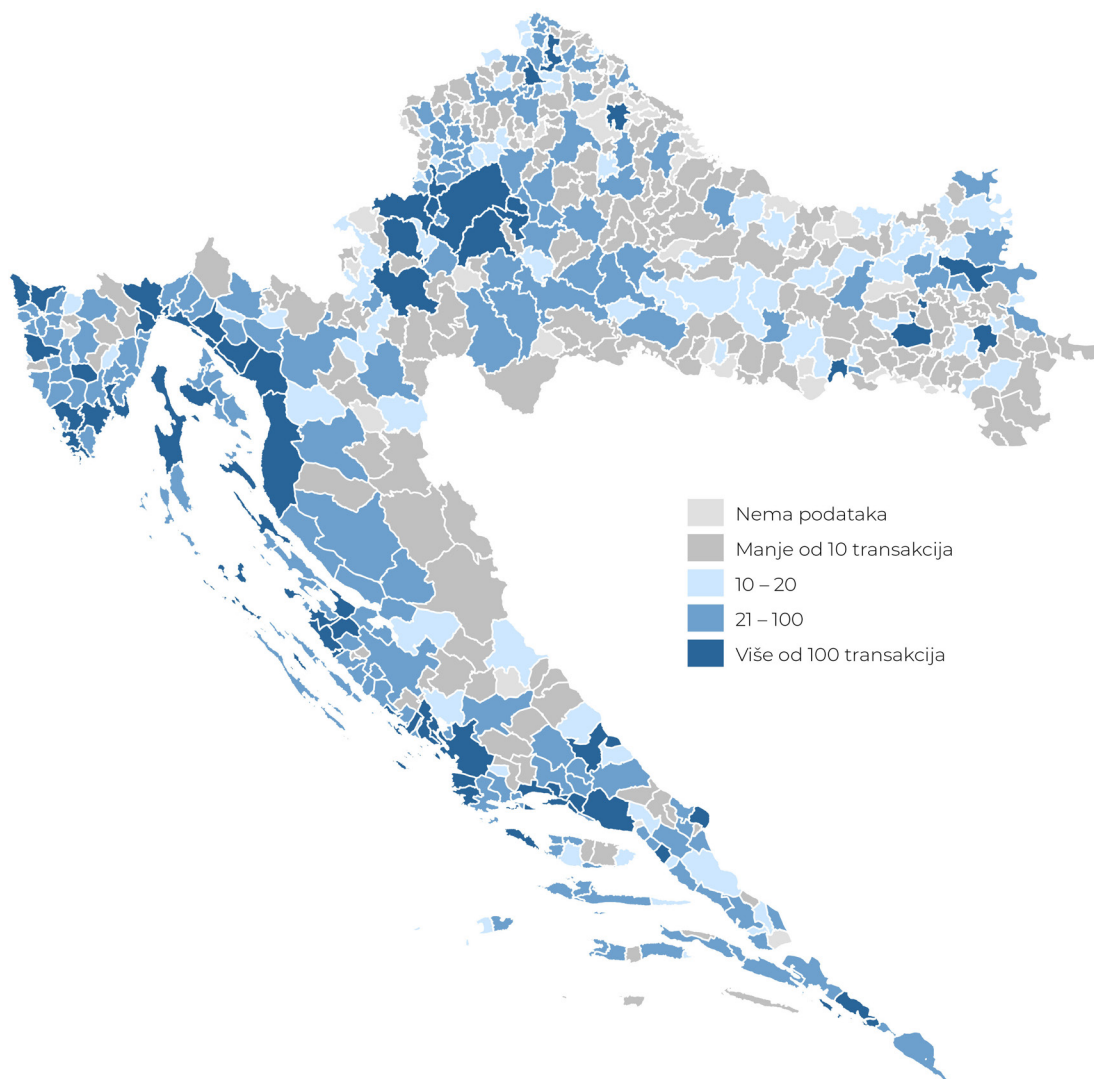
Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci i Dubrovniku. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Virovitici i Požegi. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Vukovaru i to veličine od 1.178 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Virovitici gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 18.324 m², te Požegi

gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 11.065 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Virovitici, a najmanja u Vukovaru.

4.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

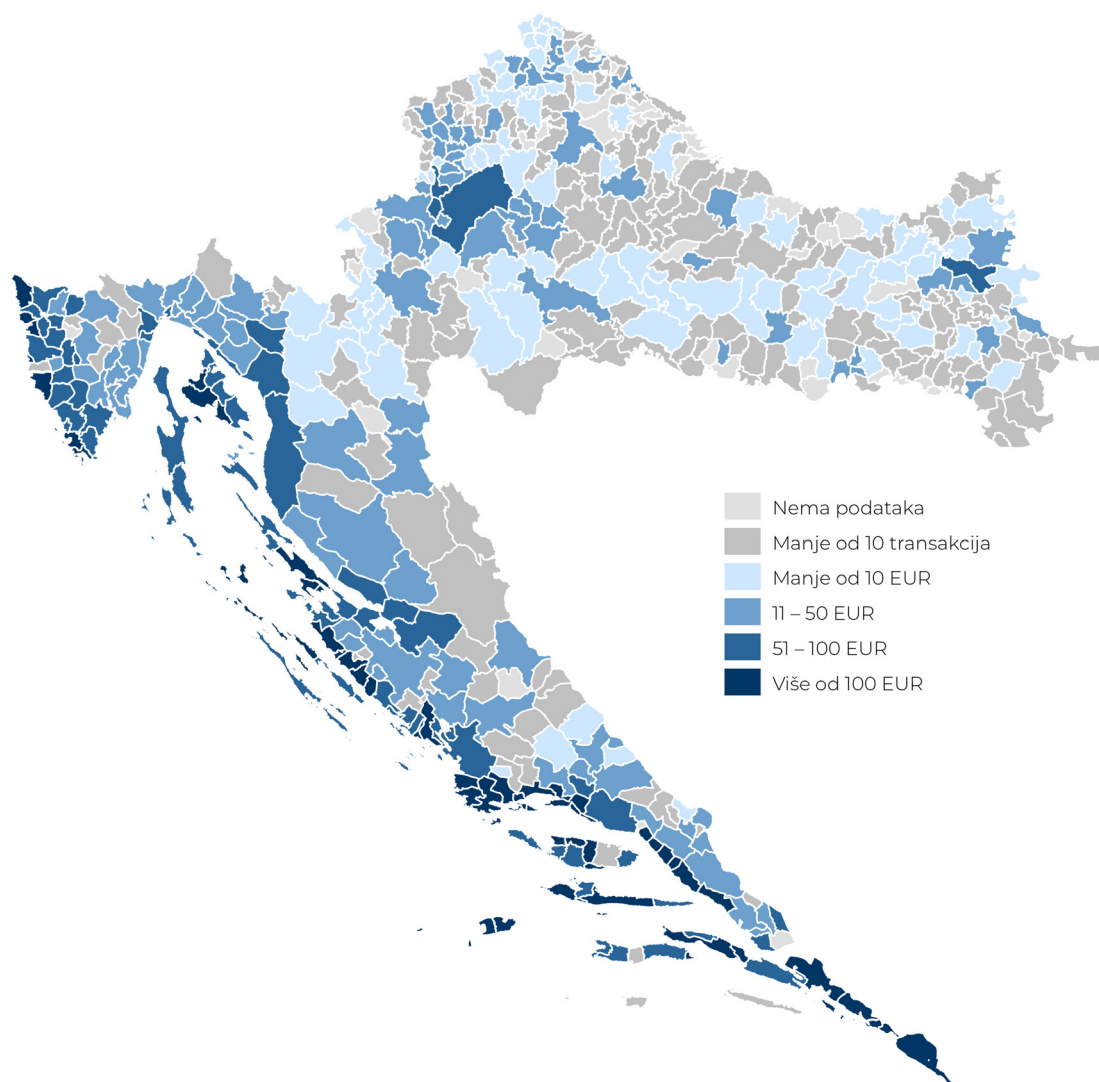
Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini prikazan je na slici 4.5. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarile su 62 jedinice lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.094 kupoprodaje građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba, slijedi Zadar s 748 kupoprodaje. To su ujedno i JLS-ovi koji su zabilježili najveći broj kupoprodaja građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 189 JLS-ova je ostvarilo manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 40 JLS-a podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini

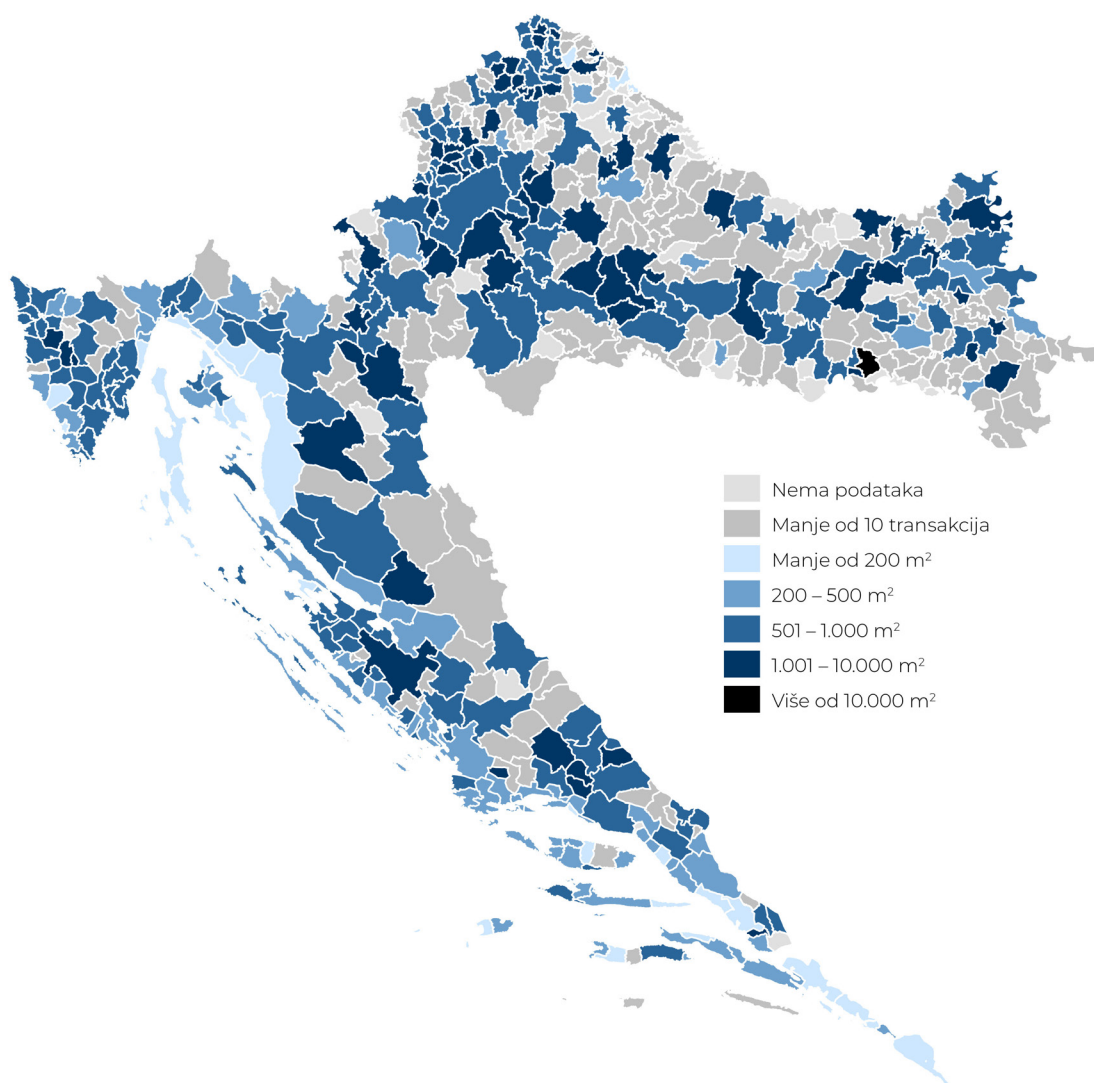


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali najmanje 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 100 eura po m² zabilježile su 52 lokalne jedinice, 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 51,0 do 100,0 eura po m² zabilježilo je pored Grada Zagreba još 72 JLS-ova, a koje se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od 10,0 eura po m² ili manje zabilježene su u 98 JLS-a, pri čemu su najniže medijalne cijene iznosile 0,8 eura po m².

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. 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. Analiza podataka ukazuje da je samo jedna JLS zabilježila medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. To je Garčin u Brodsko-posavskoj županiji. U 70 JLS-ova medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m². Ti se JLS-ovi nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježena je u Dubrovačkom Primorju u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 12 kvadratnih metara.

4.1.5. Zagreb

Tablica 4.8. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. 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 73 zabilježen je u katastarskoj općini Granešina Nova. Iza nje, slijede katastarske općine Brezovica sa 68 kupoprodaja, Sesvetski Kraljevec s 55 kupoprodaja i Blato s 53 transakcije. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Gornje Vrapče, Odra, Sesvete Novo, Čučerje Novo, Mikulići, Markuševec, Gornji Stenjevec, Remete, Žitnjak, Dubrava, Gračani, Stenjevec Jug, Šašincevec, Šestine, Resnik i Klara.

U 2024. godini je 16 katastarskih općina zabilježilo godišnji rast broja kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem u odnosu na prethodnu godinu. Tako su godišnje povećanje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile katastarske općine Stenjevec Jug, Brezovica, Jakuševec, Đurđekovec, Stenjevec, Gornje Vrapče, Vrapče, Čučerje Novo, Odra, Trešnjevka Nova, Markuševec, Remete, Blato, Odranski Obrež, Donje Vrapče i Žitnjak. Broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu ostao je nepromijenjen u katastarskim općinama Dubrava i Šašincevec. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u katastarskoj općini Demerje.

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2024. godini katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna cijena iznosila 465,0 eura po m². Iza nje slijede katastarska općina Stenjevec Jug s medijalnom cijenom od 300,0 eura po m², Donje Vrapče s medijalnom cijenom od 285,9 eura po m², Trešnjevka Nova s medijalnom cijenom od 285,5 eura po m² i Maksimir s medijalnom cijenom od 277,1 euro po m². Medijalnu cijenu iznad 100,0 eura po m² zabilježile su i katastarske općine: Podsused, Stenjevec, Šestine, Blato, Jakuševac, Remete, Dubrava, Klara, Klara Nova, Resnik i Sesvete Novo. S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u katastarskim općinama: Granešina Nova, Kupinečki Kraljevec i Đurđekovec gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 30,0 eura po m².

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježilo je 23 katastarskih općina i to Mikulići, Podsused, Stenjevec, Granešina Nova, Dubrava, Gornji Stenjevec, Čučerje Novo, Resnik, Odranski Obrež, Odra, Demerje, Trnje, Blato, Đurđekovec, Stenjevec Jug, Sesvete Novo, Brezovica, Klara Nova, Markuševac, Donje Vrapče, Kupinečki Kraljevec, Gornje Vrapče i Maksimir. S druge strane, godišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine Remete, Sesevski Kraljevec, Šestine, Lučko, Šašinovec, Klara, Jakuševac, Gračani, Žitnjak, Trešnjevka Nova i Vrapče.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja također se značajno razlikuje među katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveće medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Jakuševac (1.338 m²), Žitnjak (1.156 m²) i Klara (1.044 m²) u kojima je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila veća od 1.000 m². S druge strane najmanje medijalne površine zabilježile katastarske općine Trešnjevka Nova (25 m²) i Sesvete Jug (25 m²).

Ukupno je 19 katastarskih općina ostvarilo međugodišnje povećanje površine prodanog građevinskog zemljišta u 2024. godini. To su katastarske općine: Podsused, Donje Vrapče, Čučerje Novo, Jakuševac, Klara, Gornji Stenjevec, Trnje, Dubrava, Sesevski Kraljevec, Žitnjak, Klara Nova, Vrapče, Remete, Odra, Šašinovec, Đurđekovec, Kupinečki Kraljevec, Sesvete Novo i Blato. Međugodišnje smanjenje površina prodanog građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama: Brezovica, Maksimir, Markuševac, Šestine, Demerje, Odranski Obrež, Gračani, Granešina Nova, Mikulići, Resnik, Gornje Vrapče, Lučko, Stenjevec, Trešnjevka Nova i Stenjevec Jug.

Tablica 4.8.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	53	173,68	743	12,8%	24,1%	1,9%
Brezovica	68	61,41	805	325,0%	19,8%	-1,5%
Čučerje Novo	39	30,00	567	77,3%	48,0%	80,6%
Demerje	13	55,56	1000	-67,5%	33,7%	-12,7%
Donje Vrapče	11	285,94	268	10,0%	13,5%	81,3%
Dubrava	28	150,76	350	0,0%	62,2%	39,2%
Đurđekovec	14	21,00	921	250,0%	20,9%	4,3%
Gornje Vrapče	45	55,72	512	87,5%	9,1%	-39,3%
Gornji Stenjevec	36	63,95	931	-49,3%	59,9%	47,5%
Gračani	28	100,00	392	-6,7%	-25,4%	-29,7%
Granešina Nova	73	28,06	396	-15,1%	81,3%	-32,9%
Jakuševac	17	165,00	1338	325,0%	-24,2%	75,4%
Klara	21	150,00	1044	-16,0%	-20,7%	53,5%
Klara nova	19	144,61	996	-26,9%	17,3%	12,9%
Kupinečki Kraljevec	10	21,24	1000	-9,1%	11,8%	2,2%
Lučko	17	67,10	789	-26,1%	-13,7%	-5,1%
Maksimir	10	277,10	440	-56,5%	6,8%	-3,9%
Markuševac	38	30,38	480	18,8%	17,0%	-6,5%
Mikulići	39	100,00	329	-20,4%	95,0%	-34,2%
Odra	45	89,77	809	60,7%	34,0%	7,0%
Odranski Obrež	19	56,93	611	11,8%	37,7%	-17,3%
Podsused	17	185,19	860	-54,1%	84,6%	82,2%
Remete	32	155,05	698	14,3%	-8,4%	11,8%
Resnik	22	132,82	431	-35,3%	40,5%	-36,6%
Sesvete Novo	41	100,43	507	-25,5%	19,8%	2,0%

Sesvetski Kraljevec	55	52,87	779	-24,7%	-10,6%	19,3%
Stenjevec	10	181,81	221	100,0%	81,8%	-53,4%
Stenjevec Jug	27	300,00	25	575,0%	20,1%	-95,0%
Šašimovec	26	42,26	753	0,0%	-16,2%	4,8%
Šestine	26	177,84	738	-16,1%	-11,4%	-7,1%
Trešnjevka Nova	12	285,46	25	33,3%	-53,0%	-75,2%
Trnje	13	465,00	366	-18,8%	29,3%	46,7%
Vrapče	15	61,62	610	87,5%	-65,0%	12,4%
Žitnjak	32	50,97	1156	3,2%	-42,9%	14,3%

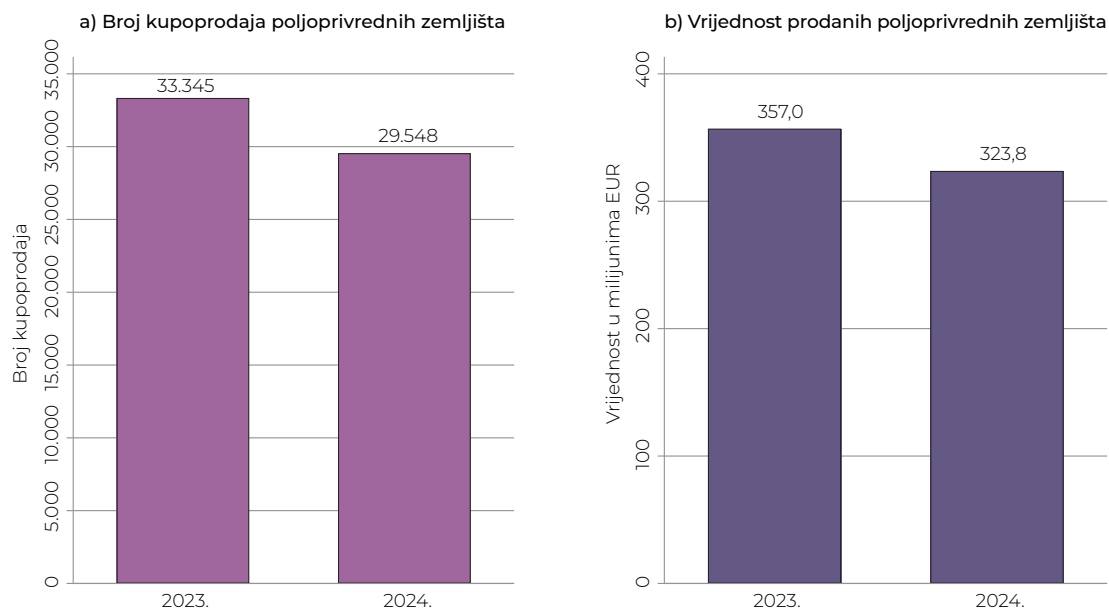
Izvori: EIZ i MPGI.

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2024. godini zabilježeno 29.548 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 323,8 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2023. godinu kada je zabilježeno 33.345 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2024. godini se smanjio i to za 11,4 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 9,3 posto manja u 2024. nego u prethodnoj godini. U 2023. godini je ukupna vrijednost 33.345 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 357,0 milijuna eura. Tijekom 2023. i 2024. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 62.893 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 680,8 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2024. godini iznosila 10.958,2 eura.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m² iznosila je 0,7 eura u 2024. godini, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 16,1 posto. Cijena u 5. percentilu je iznosila 0,1 euro po m² 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 19,8 eura po m². Drugim riječima, 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano je po cijeni od najmanje 19,8 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2024. godini iznosila 19,7 eura po m².

Tablica 4.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	0,13	0,34	0,72	2,54	19,81	16,1%
Veličina u m ²	228	1.086	2.936	7.402	25.341	2,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

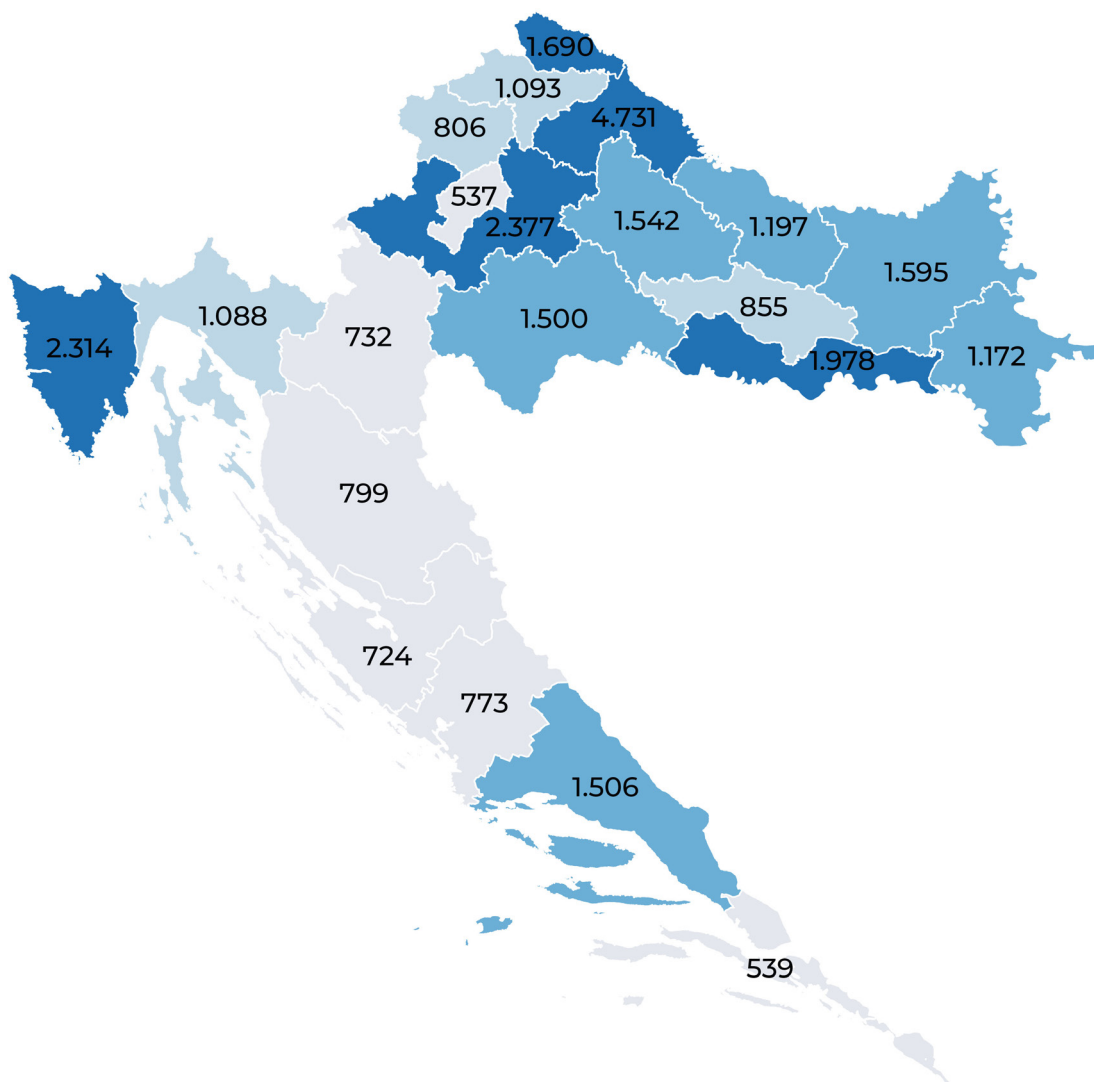
Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2024. godine iznosio je 2.936 m², te je bio za 2,0 posto veći nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2024. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 228 m² ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 25.341 m².

4.2.2. Na razini županija

Slika 4.9. i tablica 4.10. daju prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Tako je u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarena 4.731 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Nakon Koprivničko-križevačke županije, po broju kupoprodaja slijede Zagrebačka županija s 2.377 kupoprodaja i Istarska županija s 2.314 kupoprodaje. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, zabilježeno je u Požeško-slavonskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Šibensko-kninskoj, Karlovačkoj, Zadarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu.

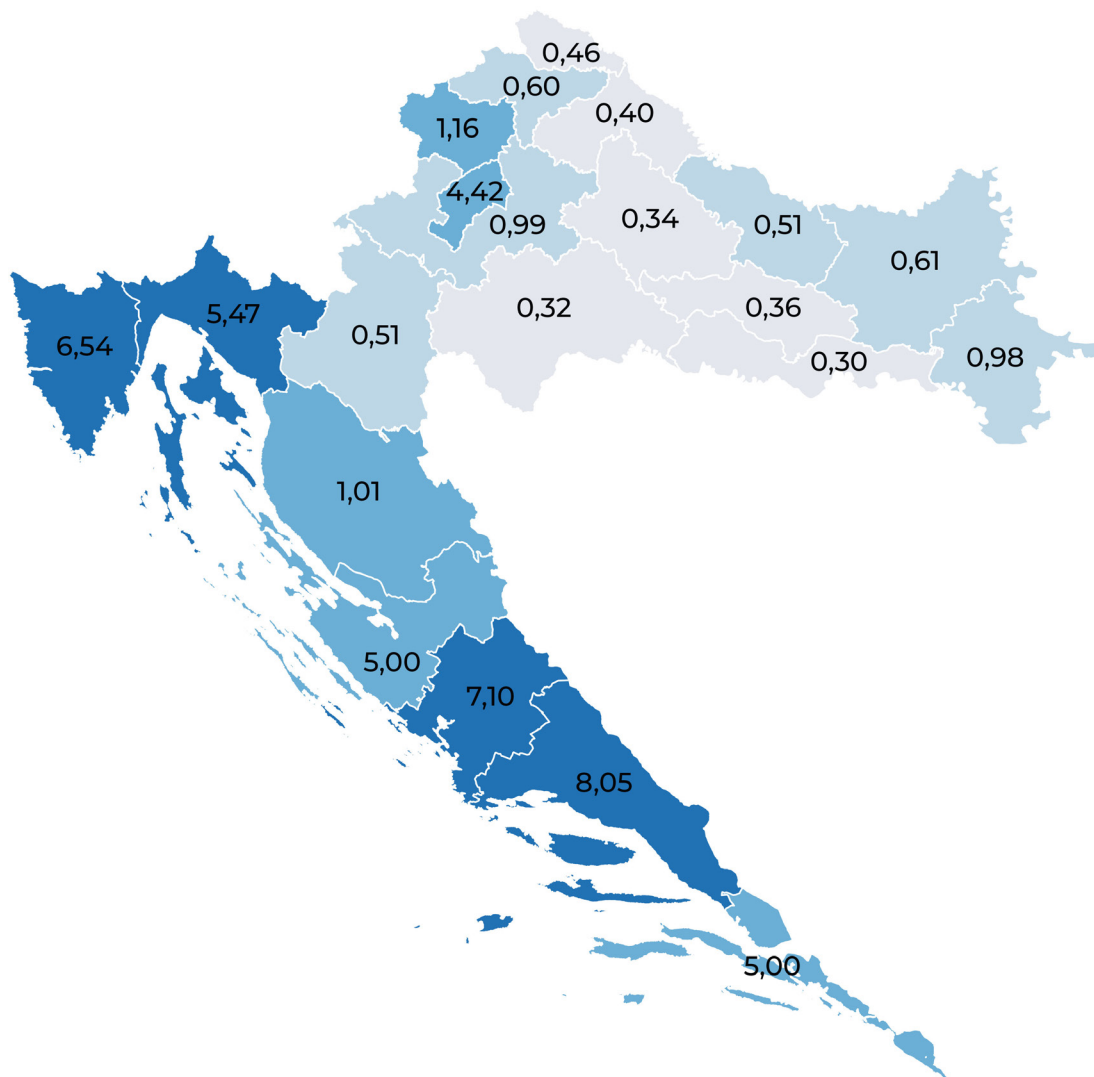
U 2024. godini šest je županija zabilježilo međugodišnji rast broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Ličko-senjska županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 35,0 posto u odnosu na prethodnu godinu. Osim Ličko-senjske županije, međugodišnji rast broja transakcija zabilježile su i Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska, Vukovarsko-srijemska županija, te Grad Zagreb. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija poljoprivrednog zemljišta u Karlovačkoj županiji gdje je ostvaren za 52,8 posto manji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nego u prethodnoj godini.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m² u županijama. U 2024. godini su iste županije ostale vodeće po visini medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i u prethodnoj godini. Tako je, kao i prethodne godine, najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji, i to u visini od 8,1 euro po m². Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 7,1 eura po m². Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 5,0 eura po kvadratnom metru ostvarile su Istarska županija (6,5 eura po m²), te Primorsko-goranska (5,5 eura po m²). 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 medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosila 1,0 euro po m².

Najniža medijalna cijena zabilježena je u Brodsko-posavskoj, Sisačko-moslavačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 0,3 eura po m². Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je 7,8 eura po kvadratnom metru.

Tablica 4.10.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	502	537	7,0%	3,49	4,42	26,6%
Primorsko-goranska	1.329	1.088	-18,1%	6,00	5,47	-8,8%
Splitsko-dalmatinska	1.909	1.506	-21,1%	7,00	8,05	15,0%
Istarska	2.950	2.314	-21,6%	5,05	6,54	29,6%
Koprivničko-križevačka	5.024	4.731	-5,8%	0,33	0,40	21,2%
Bjelovarsko-bilogorska	1.887	1.542	-18,3%	0,25	0,34	35,3%
Osječko-baranjska	1.303	1.595	22,4%	0,52	0,61	17,3%
Zagrebačka	2.818	2.377	-15,6%	0,76	0,99	30,3%
Sisačko-moslavačka	1.630	1.500	-8,0%	0,27	0,32	18,5%
Varaždinska	1.795	1.093	-39,1%	0,43	0,60	39,5%
Zadarska	832	724	-13,0%	5,43	5,00	-7,8%
Međimurska	2.282	1.690	-25,9%	0,42	0,46	9,5%
Vukovarsko-srijemska	1.131	1.172	3,6%	0,93	0,98	5,4%
Virovitičko-podravska	1.093	1.197	9,5%	0,39	0,51	31,7%
Karlovačka	1.551	732	-52,8%	0,42	0,51	22,6%
Brodsko-posavska	1.568	1.978	26,1%	0,26	0,30	15,4%
Šibensko-kninska	899	773	-14,0%	7,96	7,10	-10,8%
Krapinsko-zagorska	817	806	-1,3%	1,00	1,16	16,4%
Dubrovačko-neretvanska	541	539	-0,4%	4,86	5,00	2,9%
Požeško-slavonska	892	855	-4,1%	0,35	0,36	2,9%
Ličko-senjska	592	799	35,0%	0,97	1,01	4,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.11. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Osam je županija ostvarilo cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru u 5. percentilu. To su Požeško-Slavonska, Međimurska, Karlovačka, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka i Brodsko-posavska županija. To znači da je u tim županijama 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 1,2 eura po m² ili manje.

Među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Požeško-slavonskoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 1,2 eura po m² ili veću. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 64,3 eura po m². Iza Šibensko-kninske županije, slijede Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 53,1 eura po m², Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 49,0 eura po m², Istarska županija s cijenom od 43,0 eura po m², Primorsko-goranska županija s cijenom od 42,5 eura po m², te Zadarska županija s cijenom od 37,0 eura po m² u 95. percentilu.

Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini

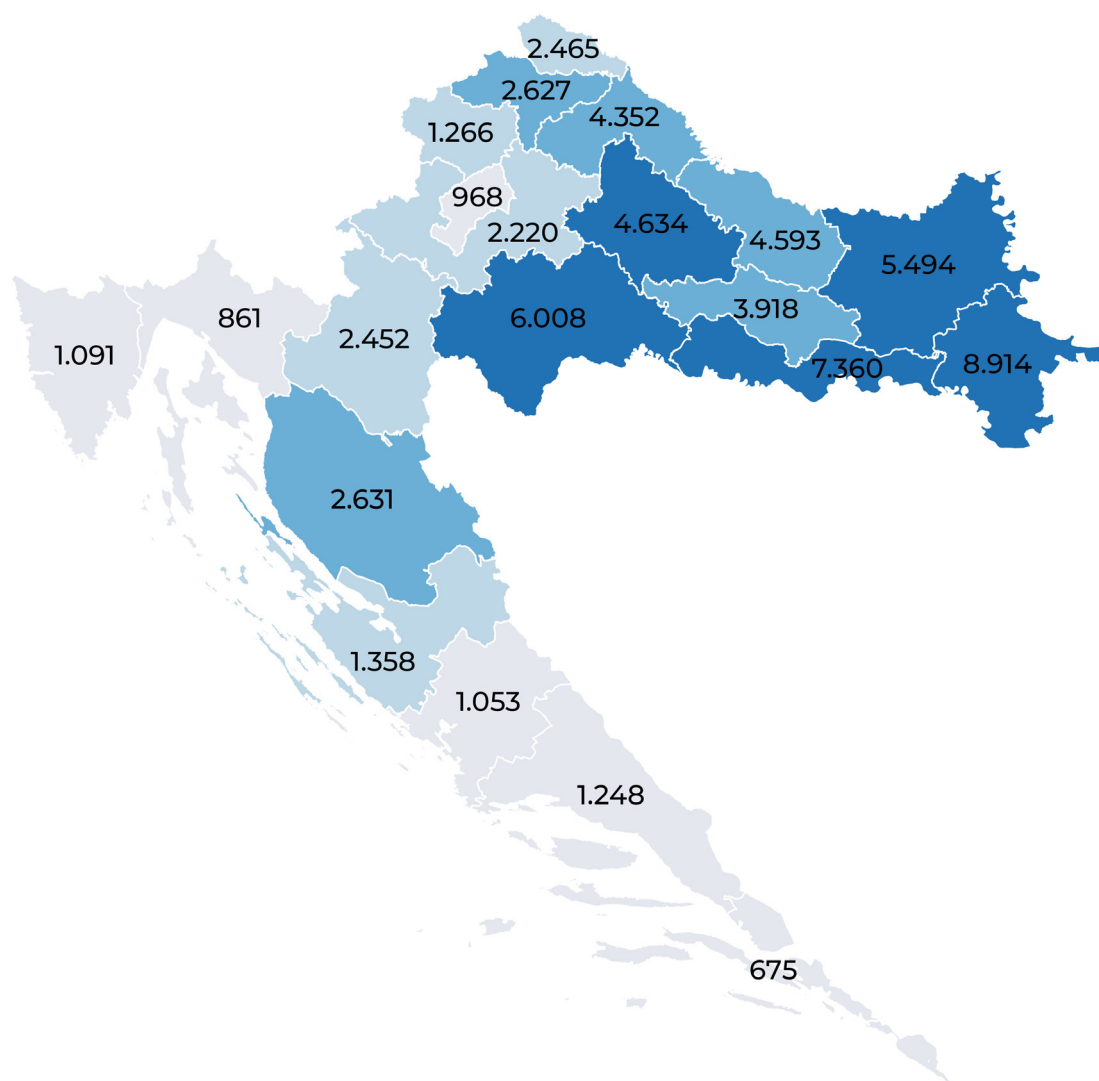
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,91	2,21	4,42	9,93	29,50	26,6%
Primorsko-goranska	0,68	2,83	5,47	14,36	42,47	-8,8%
Splitsko-dalmatinska	0,88	3,30	8,05	20,00	53,14	15,0%
Istarska	0,96	2,87	6,54	14,12	42,95	29,6%
Koprivničko-križevačka	0,09	0,24	0,40	0,70	2,04	21,2%
Bjelovarsko-bilogorska	0,09	0,20	0,34	0,53	1,42	35,3%
Osječko-baranjska	0,17	0,40	0,61	0,96	2,02	17,3%
Zagrebačka	0,11	0,38	0,99	2,75	10,00	30,3%
Sisačko-moslavačka	0,10	0,20	0,32	0,60	2,00	18,5%
Varaždinska	0,19	0,42	0,60	0,95	2,52	39,5%
Zadarska	0,53	2,13	5,00	11,87	37,00	-7,8%
Međimurska	0,12	0,28	0,46	0,69	1,40	9,5%
Vukovarsko-srijemska	0,37	0,67	0,98	1,33	2,09	5,4%
Virovitičko-podravsko	0,15	0,30	0,51	0,79	2,69	31,7%
Karlovačka	0,12	0,28	0,51	1,11	4,24	22,6%
Brodsko-posavska	0,06	0,16	0,30	0,58	1,55	15,4%
Šibensko-kninska	0,62	3,00	7,10	15,36	64,31	-10,8%
Krapinsko-zagorska	0,33	0,82	1,16	2,08	4,66	16,4%
Dubrovačko-neretvanska	1,16	2,64	5,00	12,50	48,99	2,9%
Požeško-slavonska	0,13	0,22	0,36	0,57	1,22	2,9%
Ličko-senjska	0,18	0,51	1,01	3,35	29,16	4,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2024. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 18. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Varaždinskoj županiji gdje se medijalna cijena povećala za 39,5 posto u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² 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 m² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2024. godini (tablica 4.11.) ukazuje kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (44 m²), Dubrovačko-neretvanskoj (55 m²), Splitsko-dalmatinskoj (76 m²), te Šibensko-kninskoj županiji (

90 m²). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila 1.176 m².

Najveća poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu prodana su u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 61.834 m² ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 6.168 m² ili veću.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	110	507	968	2.253	7.492	-21,6%
Primorsko-goranska	44	326	861	2.400	10.125	-9,0%
Splitsko-dalmatinska	76	437	1.248	4.234	25.322	-13,5%
Istarska	167	566	1.091	3.212	11.720	-16,6%
Koprivničko-križevačka	514	1.906	4.352	9.887	30.046	12,2%
Bjelovarsko-bilogorska	615	2.026	4.634	9.763	24.460	-5,5%
Osječko-baranjska	436	2.351	5.494	10.331	29.312	0,5%
Zagrebačka	248	960	2.220	5.755	16.034	-16,9%
Sisačko-moslavačka	515	2.676	6.008	11.802	33.883	4,2%
Varaždinska	286	1.266	2.627	4.231	12.877	1,2%
Zadarska	143	630	1.358	3.273	11.342	20,2%
Međimurska	642	1.513	2.465	4.496	11.066	10,1%
Vukovarsko-srijemska	1.176	4.753	8.914	17.318	61.834	-13,9%
Virovitičko-podravska	477	2.053	4.593	9.024	25.792	6,4%
Karlovačka	357	1.086	2.453	5.794	32.413	-45,6%
Brodsko-posavska	740	3.076	7.361	16.810	58.004	15,6%
Šibensko-kninska	90	402	1.053	2.539	6.355	-6,6%
Krapinsko-zagorska	183	547	1.266	2.608	6.537	-8,3%
Dubrovačko-neretvanska	55	263	675	1.634	6.168	-16,8%
Požeško-slavonska	565	1.710	3.918	8.632	22.170	12,2%
Ličko-senjska	147	953	2.631	6.808	25.284	19,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

4.2.3. Na razini velikih gradova

Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² za Grad Zagreb i velike gradove prikazani su u tablici 4.13. Kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvareno 537 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijedi Sisak

s 316 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, Čakovec s 244, Bjelovar s 219 i Virovitica s 218 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Zadar, Osijek, Split, Vukovar, Krapina, Dubrovnik, Slavonski Brod, Pazin i Vinkovci.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 12 velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini. To su Kaštela (82,5 posto), Vinkovci (66,7 posto), Pula – Pola (44,7 posto), Slavonski Brod (37,5 posto), Dubrovnik (28,6 posto), Požega (22,0 posto), Vukovar (18,8 posto), Velika Gorica (14,1 posto), Osijek (12,8 posto), Sisak (9,0 posto), Grad Zagreb (7,0 posto) i Virovitica (6,3 posto). Ostali su gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta. Pri tome su najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili gradovi Pazin (-58,7 posto) i Bjelovar (-42,1 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su najvišu medijalnu cijenu zabilježili Kaštela (22,9 eura po m²), Dubrovnik (21,9 eura po m²), Pula – Pola (19,2 eura po m²) i Split (15,3 eura po m²). 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 1,0 euro po m² ili manju zabilježili su Osijek, Slavonski Brod, Virovitica, Varaždin, Gospić, Čakovec, Koprivnica, Karlovac, Bjelovar, Požega i Sisak. Podaci za Rijeku su zaštićeni 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 20 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini u odnosu na prethodnu godinu. To su Dubrovnik, Samobor, Pula – Pola, Karlovac, Sisak, Bjelovar, Vinkovci, Koprivnica, Pazin, Grad Zagreb, Krapina, Varaždin, Gospić, Kaštela, Čakovec, Velika Gorica, Split, Vukovar, Zadar i Šibenik. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 70,0 posto, zabilježio Dubrovnik. Međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Osijek, Virovitica, Požega i Slavonski Brod.

Tablica 4.13.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	502	537	7,0%	3,49	4,42	26,6%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	63	115	82,5%	19,36	22,91	18,3%
Split	60	45	-25,0%	13,35	15,28	14,5%
Pazin	63	26	-58,7%	1,56	2,08	33,0%
Pula – Pola	76	110	44,7%	11,58	19,16	65,4%
Koprivnica	127	108	-15,0%	0,41	0,55	34,1%
Bjelovar	378	219	-42,1%	0,31	0,43	38,3%
Osijek	47	53	12,8%	0,99	0,98	-1,0%
Samobor	183	155	-15,3%	2,41	4,00	66,0%
Velika Gorica	128	146	14,1%	2,54	2,95	16,4%
Sisak	290	316	9,0%	0,15	0,21	40,0%
Varaždin	156	109	-30,1%	0,63	0,76	20,6%
Zadar	119	79	-33,6%	6,84	7,26	6,1%
Čakovec	293	244	-16,7%	0,52	0,61	17,3%
Vukovar	32	38	18,8%	1,04	1,16	11,5%
Vinkovci	9	15	66,7%	1,00	1,38	38,0%
Virovitica	205	218	6,3%	0,80	0,77	-3,5%
Karlovac	173	149	-13,9%	0,32	0,49	53,1%
Slavonski Brod	24	33	37,5%	1,54	0,91	-40,8%
Šibenik	213	148	-30,5%	7,00	7,27	3,8%
Krapina	47	36	-23,4%	1,43	1,74	21,3%
Dubrovnik	28	36	28,6%	12,87	21,87	70,0%
Požega	164	200	22,0%	0,49	0,39	-19,6%
Gospić	199	184	-7,5%	0,54	0,64	19,1%

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² za Grad Zagreb i velike gradove za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Čakovcu, Požegi, Vinkovcima, Koprivnici, Gospiću, Bjelovaru i Sisku u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima (7,7 eura po m²) i Puli – Pola (4,4 eura po m²).

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovniku (200,0 eura po m²). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su,

osim Dubrovnika, još Pula – Pola, Zadar i Kaštela. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,8 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu.

Tablica 4.14.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,91	2,21	4,42	9,93	29,50	26,6%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	7,74	12,98	22,91	36,31	59,18	18,3%
Split	2,74	10,00	15,28	26,32	44,98	14,5%
Pazin	0,94	1,43	2,08	3,87	13,24	33,0%
Pula – Pola	4,43	11,21	19,16	90,00	101,27	65,4%
Koprivnica	0,11	0,33	0,55	0,87	2,78	34,1%
Bjelovar	0,09	0,24	0,43	0,79	5,09	38,3%
Osijek	0,40	0,65	0,98	1,59	2,21	-1,0%
Samobor	0,88	2,00	4,00	5,96	11,11	66,0%
Velika Gorica	0,67	1,77	2,95	6,49	40,00	16,4%
Sisak	0,05	0,12	0,21	0,33	0,76	40,0%
Varaždin	0,34	0,57	0,76	1,00	4,29	20,6%
Zadar	0,53	5,00	7,26	17,36	65,72	6,1%
Čakovec	0,14	0,42	0,61	0,97	1,93	17,3%
Vukovar	0,67	0,96	1,16	1,76	7,23	11,5%
Vinkovci	0,12	1,01	1,38	1,74	23,89	38,0%
Virovitica	0,15	0,49	0,77	1,34	5,71	-3,5%
Karlovac	0,18	0,31	0,49	1,32	8,76	53,1%
Slavonski Brod	0,30	0,56	0,91	1,59	14,68	-40,8%
Šibenik	1,59	4,00	7,27	10,35	30,45	3,8%
Krapina	0,74	1,10	1,74	3,19	31,43	21,3%
Dubrovnik	1,08	11,69	21,87	44,31	200,00	70,0%
Požega	0,13	0,26	0,39	0,64	1,81	-19,6%
Gospić	0,10	0,51	0,64	1,13	2,02	19,1%

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m² zabilježili su Sisak, Vukovar i Osijek. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježili su gradovi: Bjelovar, Požega, Vinkovci, Koprivnica, Virovitica, Pazin, Čakovec, Velika Gorica, Varaždin, Gospić, Karlovac, Zadar, Šibenik, Kaštela, Samobor, Slavonski Brod i Dubrovnik. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Krapina.

U usporedbi s prethodnom godinom, u devet velikih gradova su se u 2024. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Osijek, Pazin, Zadar, Vinkovci, Čakovec, Sisak, Vukovar, Šibenik i Dubrovnik. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Osijek u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini bila 88,6 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Slavonski Brod u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini smanjila za 52,8 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Tablica 4.15.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	110	507	968	2.253	7.492	-21,6%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	50	570	1.248	2.627	7.960	-11,2%
Split	87	223	490	943	4.960	-39,9%
Pazin	155	1.165	2.878	5.344	6.394	71,0%
Pula – Pola	39	319	573	989	2.152	-34,8%
Koprivnica	548	1.327	2.947	8.422	13.175	-18,9%
Bjelovar	360	1.387	4.794	8.650	21.253	-19,8%
Osijek	982	2.425	5.544	12.983	31.768	88,6%
Samobor	215	796	1.243	2.366	8.484	-9,7%
Velika Gorica	130	1.235	2.313	3.525	11.599	-10,7%
Sisak	1.803	3.802	8.368	16.495	32.281	15,5%
Varaždin	736	1.462	2.266	3.648	6.400	-18,7%
Zadar	361	842	2.015	3.279	9.387	62,0%
Čakovec	547	1.869	2.867	5.030	12.454	26,0%
Vukovar	812	2.659	6.318	13.792	38.730	9,8%
Vinkovci	180	293	3.762	6.997	45.704	33,4%
Virovitica	196	842	2.895	7.165	17.800	-40,0%
Karlovac	230	985	2.068	5.017	17.986	-35,6%
Slavonski Brod	225	1.099	1.165	3.269	13.267	-52,8%
Šibenik	160	648	1.486	2.732	5.248	5,1%
Krapina	58	242	426	779	2.547	-49,2%
Dubrovnik	7	268	1.139	2.378	7.956	3,8%
Požega	644	2.059	4.618	14.771	42.965	-1,4%
Gospić	228	457	2.130	5.595	13.678	-29,9%

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

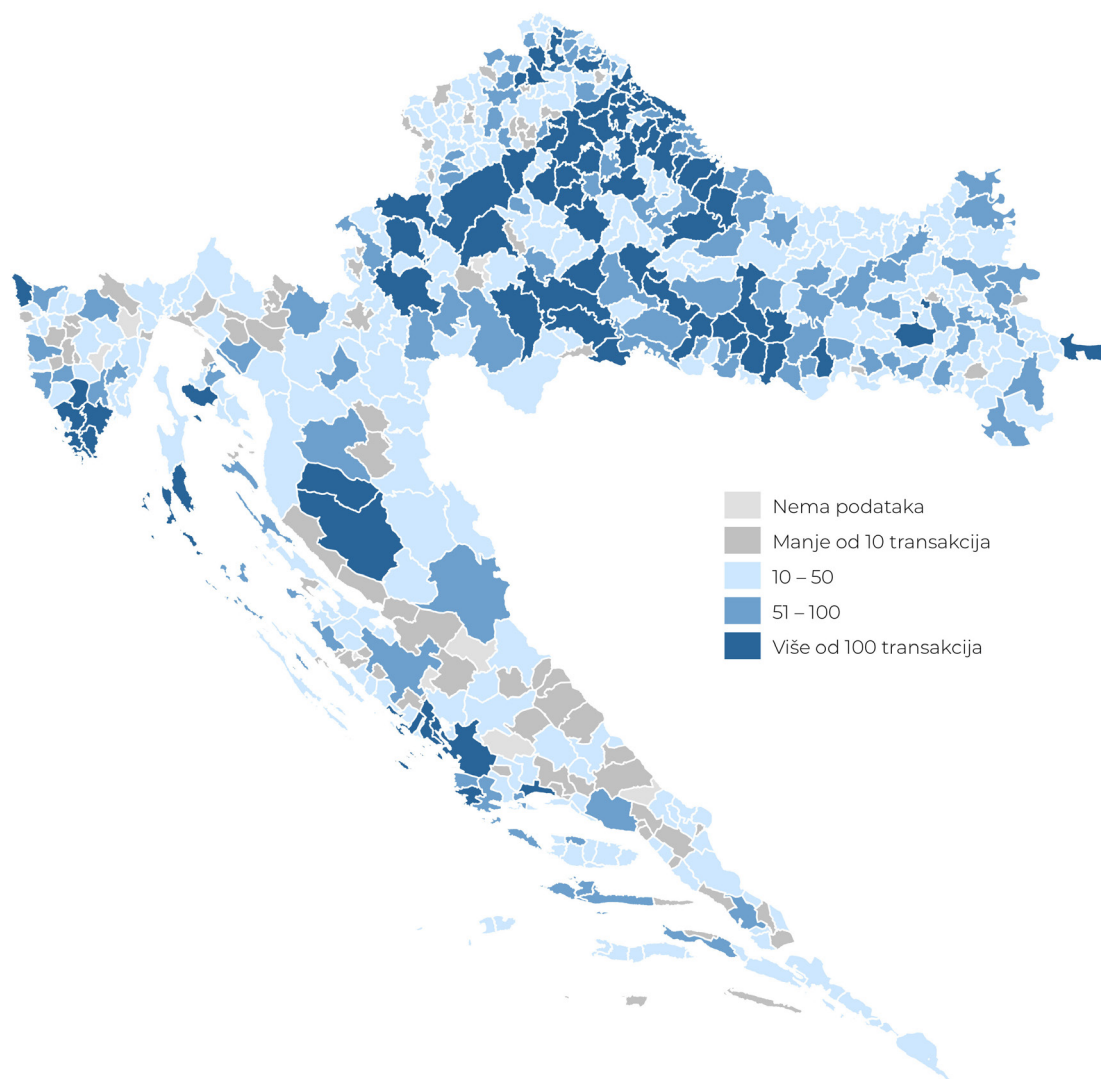
Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Dubrovniku. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila

su u Sisku. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Puli – Pola to veličine od najmanje 2.152 m². Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Vinkovcima gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 45.704 m².

4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

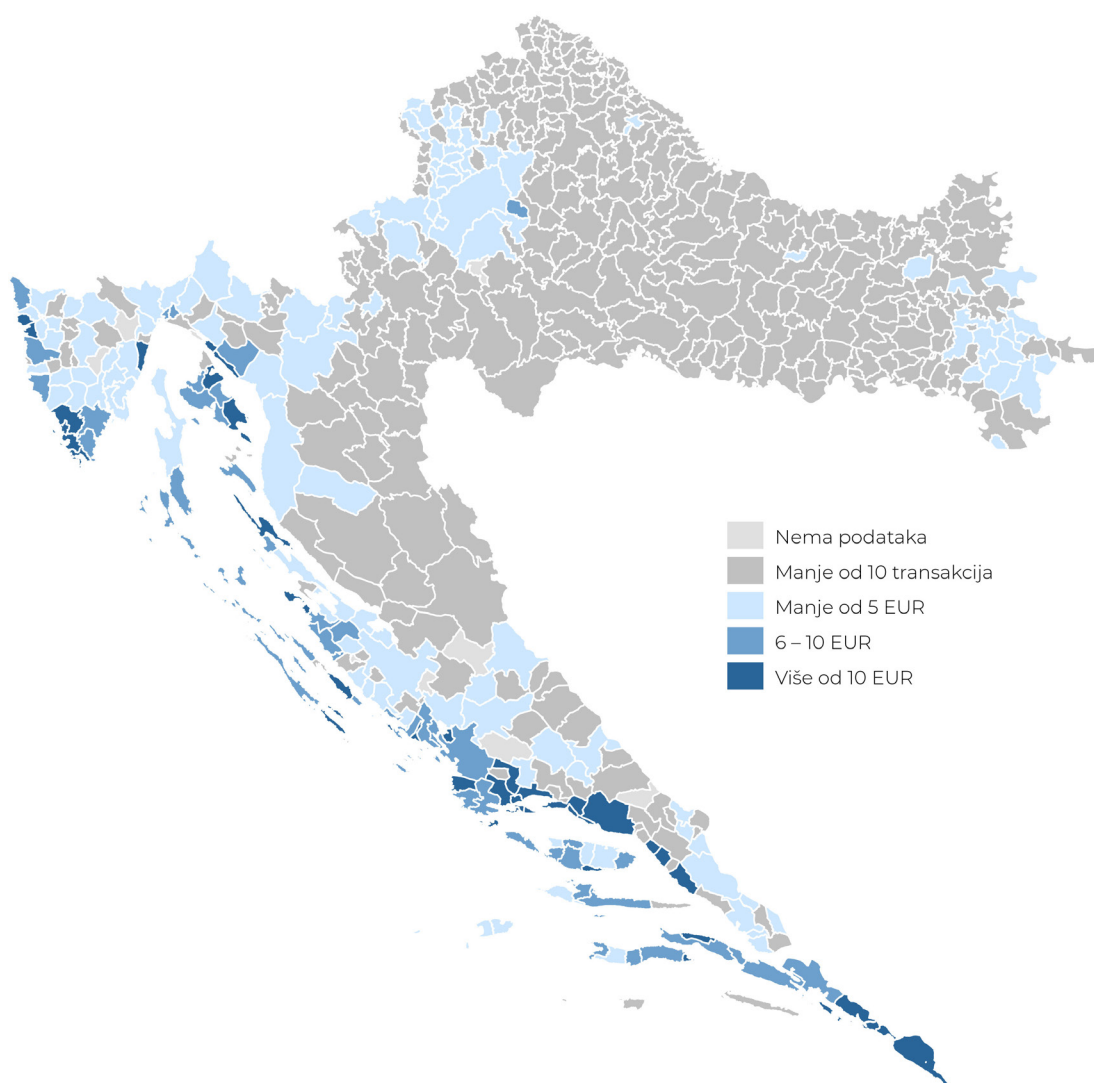
Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima. Podaci na razini JLS-ova dostupni su za 547 JLS-ova, od čega je u njih 80 ostvareno manje od 10 kupoprodaja, pa su podaci zaštićeni. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama poljoprivrednim zemljištem se najviše trgovalo u Križevcima, u kojima je ostvareno 925 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Grad Zagreb, Legrad i Sveti Ivan Žabno u Koprivničko-križevačkoj županiji, Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji i Sisak u Sisačko-moslavačkoj županiji. U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalaze se ukupno 74 JLS-a. 109 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. U 284 lokalne jedinice ostvareno je između 10 i 49 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

Slika 4.13.: **Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini**



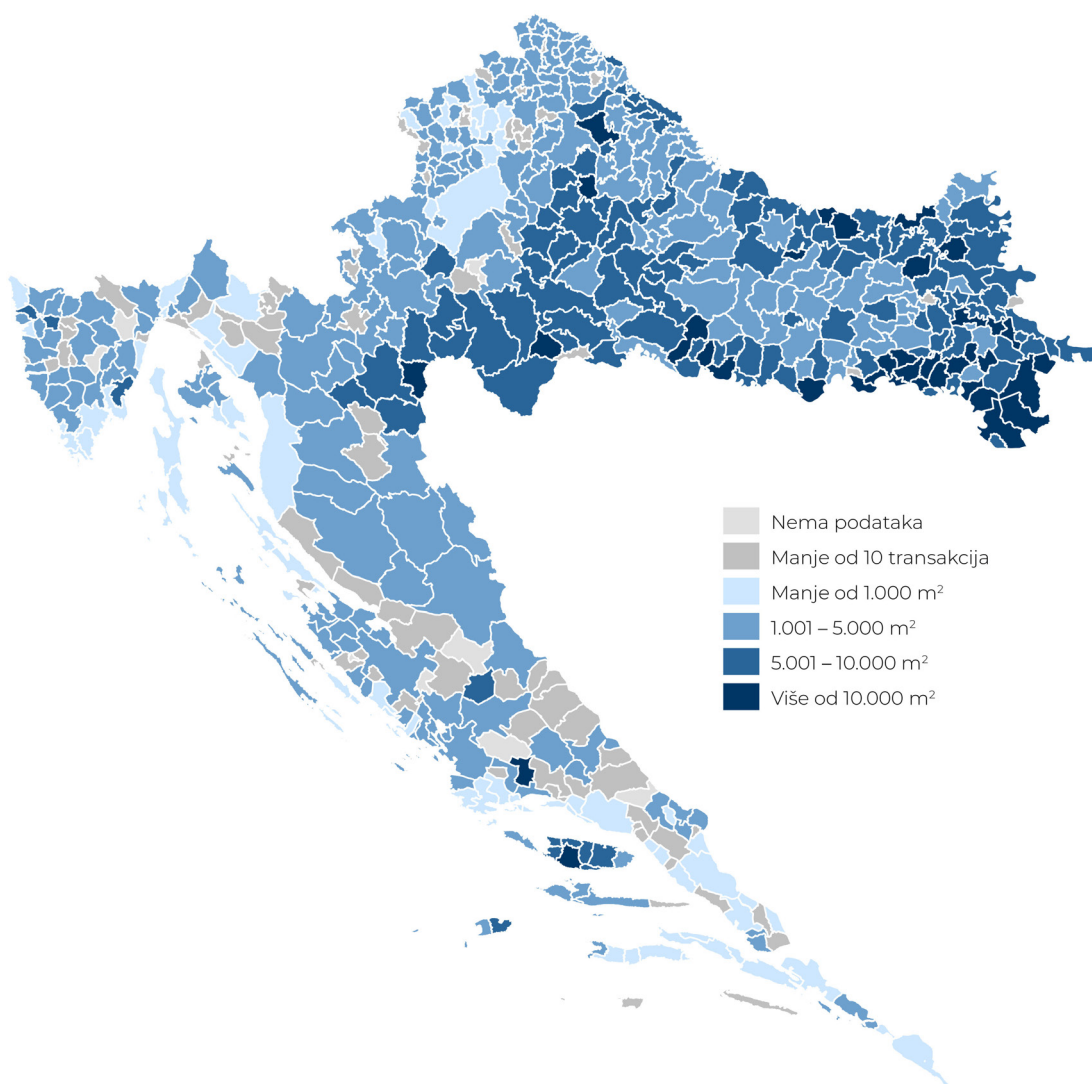
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta u eurima po m² po JLS-ovima 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 10,0 eura po m² zabilježilo je 37 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Podstrana u

Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 42,2 eura po kvadratnom metru. Zatim slijede Dugi Rat, Makarska, Okrug, Baška Voda, Podgora i Kaštela.

U 386 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta su bile manje od 5,0 eura po kvadratnom metru u 2024. godini. U ovoj kategoriji nalazi se samo 323 JLS-a iz kontinentalnih županija i 63 JLS-a iz obalnih županija.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima 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. Poljoprivrednim zemljištima najveće medijalne veličine trgovalo se u Dragalićima u Brodsko-posavskoj županiji.

Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 50.000 m² zabilježena je u 35 JLS-a, koji se nalaze u Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj županiji.

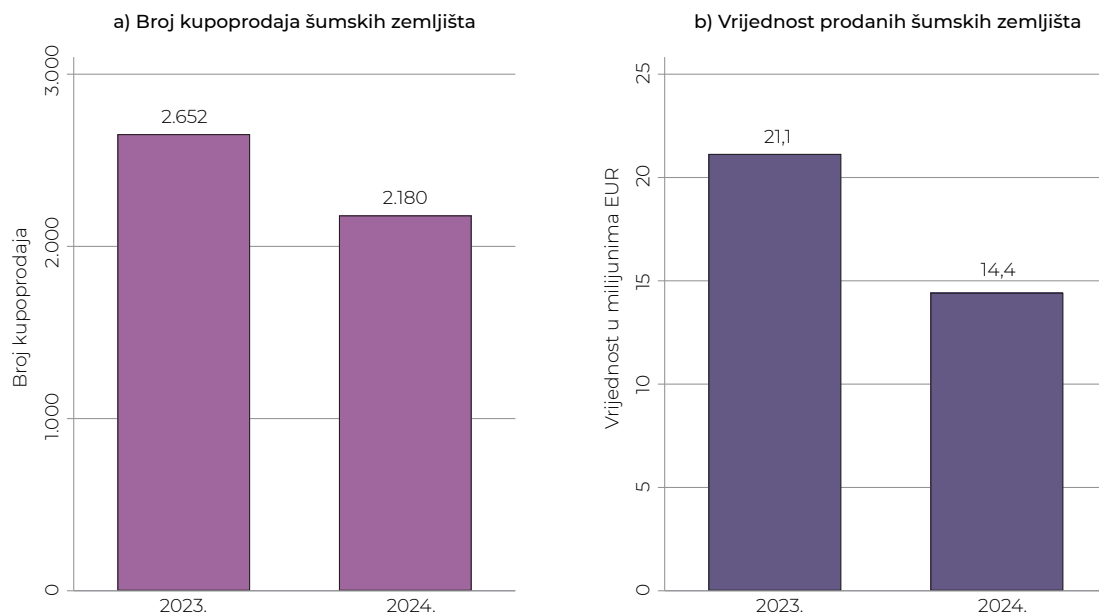
U 113 JLS-ova medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m². Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 245 JLS-ova tijekom 2024. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta od 1.000 m² i manju zabilježilo je 73 JLS-ova koji se nalaze u: Dubrovačko-neretvanskoj, Gradu Zagrebu, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji.

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2024. godini ostvareno je 2.180 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 14,4 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 17,8 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta se smanjila za 31,8 posto. U 2024. godini se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem smanjila u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 6.615,7 eura po transakciji. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 4.832 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 35,6 milijuna eura.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2024. godini prikazani su tablicom 4.16., te ukazuju na ostvareni godišnji porast medijalne cijene i smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2024. godine. Medijalna cijena šumskih zemljišta u po m² u eurima u 2024. godini bila je za 20,0 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 0,7 eura. Cijena u 5. percentilu iznosila je 0,1 euro po m², 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 23,4 eura po m² i većoj.

Tablica 4.16.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² šumskih zemljišta u 2024. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	0,13	0,29	0,66	3,02	23,39	20,0%
Veličina u m ²	223	845	2.673	5.787	17.725	-7,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

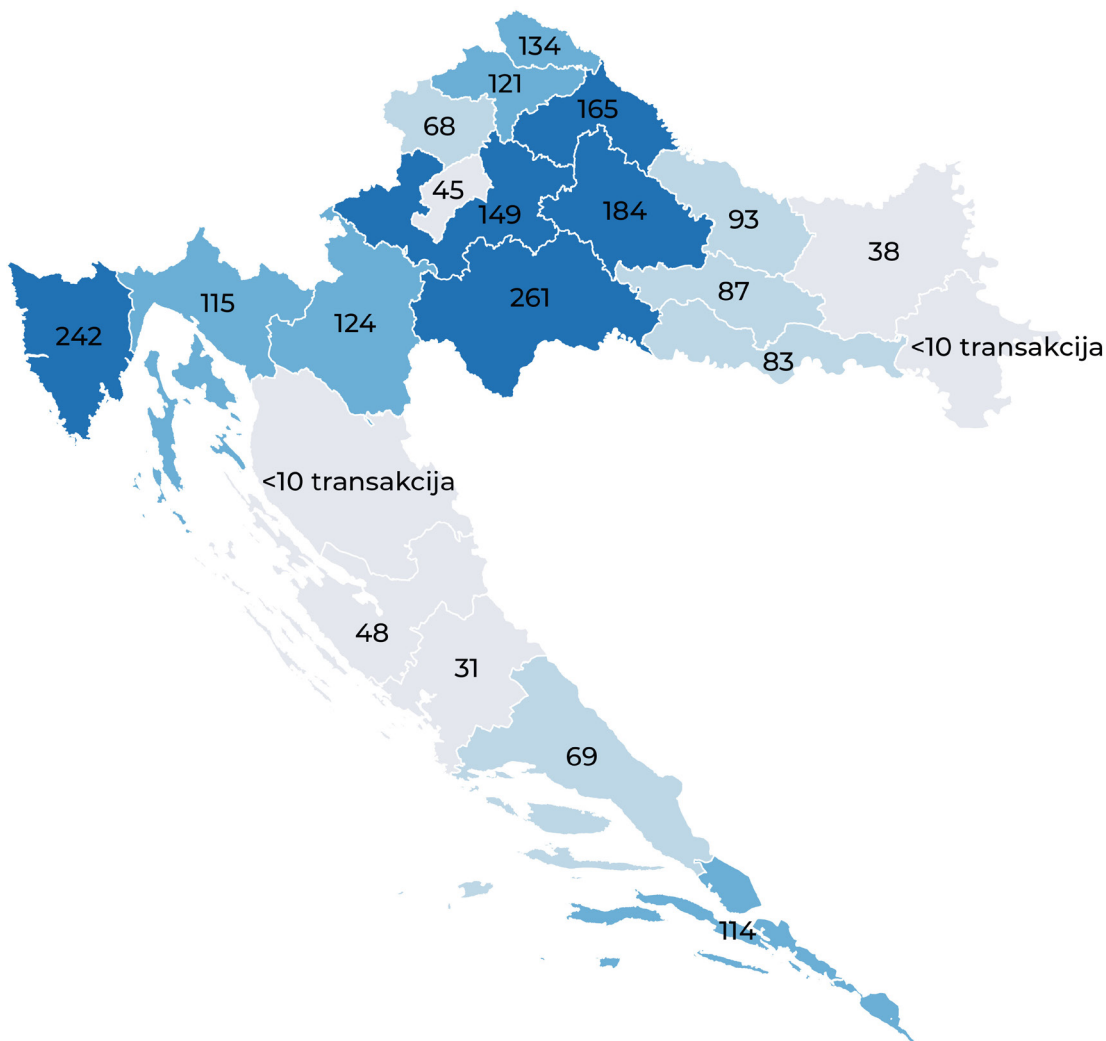
Medijan veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2024. godine iznosio je 2.673 m² što znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.673 m² i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.673 m² i veće. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta se u 2024. godini smanjila za 7,0 posto. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta bilo je veličine do 223 m². S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 17.725 m² i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2024. godine iznosila je 17.502 m².

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2024. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Sisačko-moslavačkoj i Istarskoj županiji. Tako je u Sisačko-moslavačkoj županiji ostvarena 261 kupoprodaja šumskog zemljišta, a u Istarskoj županiji 242 (slika 4.16. i tablica 4.17.). U te je dvije županije ostvareno 23,1 posto svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj zabilježenih tijekom 2024. godine. Osim Istarske i Sisačko-moslavačke županije, više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvarile su Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Zagrebačka, Međimurska, Karlovačka, Varaždinska, Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija. U navedenim županijama koje su ostvarile više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvareno je 73,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem na području Republike Hrvatske. Ličko-senjska i Vukovarsko-srijemska županija zabilježile su manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta. U 2024. godini osam je županija zabilježilo međugodišnji rast broja kupoprodaja. Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Šibensko-kninska županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja šumskog zemljišta za 93,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. Osim Šibensko-kninske županije, međugodišnji rast broja transakcija zabilježile su i Brodsko-posavska, Zadarska, Koprivničko-križevačka, Dubrovačko-neretvanska, Osječko-baranjska, Karlovačka županija, te Grad Zagreb. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje

broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija šumskog zemljišta u Varaždinskoj županiji gdje je ostvaren za 44,5 posto manji broj kupoprodaja šumskog zemljišta nego u prethodnoj godini.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.17.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² po županijama prikazana je slikom 4.17. Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2024. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2024. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je iznosila 14,5 eura po m². Medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta iznad 5,0 eura po kvadratnom metru zabilježena je još u Istarskoj, Zadarskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Sdruge strane, najnižu medijalnu cijenu šumskog zemljišta po kvadratnom metru, od 0,3 eura po m², zabilježile su Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Bjelovarsko-bilogorska, Požeško-slavonska i Virovitičko-podravska županija. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija

s najnižom medijalnom cijenom se povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je u 2024. godini 14,2 eura po kvadratnom metru. Promotri li se kretanje medijalne cijene šumskog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2024. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 11 (tablica 4.17.). Najveći međugodišnji rast medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim nje, godišnji porast medijalnih cijena zabilježile su i Krapinsko-zagorska, Šibensko-kninska, Osječko-baranjska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Istarska, Varaždinska, Virovitičko-podravska i Zadarska županija. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijalna cijena je ostala ista kao i u prethodnoj godini. Najveće godišnje smanjenje medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježeno je u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Tablica 4.17.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskih zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	34	45	32,4%	2,69	1,91	-28,9%
Primorsko-goranska	135	115	-14,8%	8,37	6,60	-21,1%
Splitsko-dalmatinska	118	69	-41,5%	8,91	4,98	-44,1%
Istarska	343	242	-29,4%	8,27	10,00	20,9%
Koprivničko-križevačka	137	165	20,4%	0,24	0,31	29,2%
Bjelovarsko-bilogorska	213	184	-13,6%	0,30	0,30	0,0%
Osječko-baranjska	37	38	2,7%	0,34	0,51	50,0%
Zagrebačka	251	149	-40,6%	0,74	0,67	-9,5%
Sisačko-moslavačka	326	261	-19,9%	0,25	0,31	24,0%
Varaždinska	218	121	-44,5%	0,43	0,50	16,3%
Zadarska	35	48	37,1%	8,51	8,93	4,9%
Međimurska	158	134	-15,2%	0,47	0,57	22,6%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	142	93	-34,5%	0,25	0,28	12,0%
Karlovačka	122	124	1,6%	0,47	0,44	-7,4%
Brodsko-posavska	44	83	88,6%	0,28	0,56	100,0%
Šibensko-kninska	16	31	93,8%	8,71	14,45	65,9%
Krapinsko-zagorska	85	68	-20,0%	0,72	1,35	87,5%
Dubrovačko-neretvanska	110	114	3,6%	6,56	5,00	-23,7%
Požeško-slavonska	115	87	-24,3%	0,32	0,29	-9,4%
Ličko-senjska	12	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m² po županijama za 2024. 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 euro po m² ili manje u čak 9 županija. To su: Sisačko-moslavačka, Požeško-slavonska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Zagrebačka i Osječko-baranjska županija. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji (1,3 eura po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (1,1 euro po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta bila su u Bjelovarsko-bilogorskoj (1,0 euro po m²), Koprivničko-križevačkoj (1,1 euro po m²), Požeško-slavonskoj (1,1 euro po m²) i Varaždinskoj županiji (1,2 eura po m²).

Tablica 4.18.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. godini

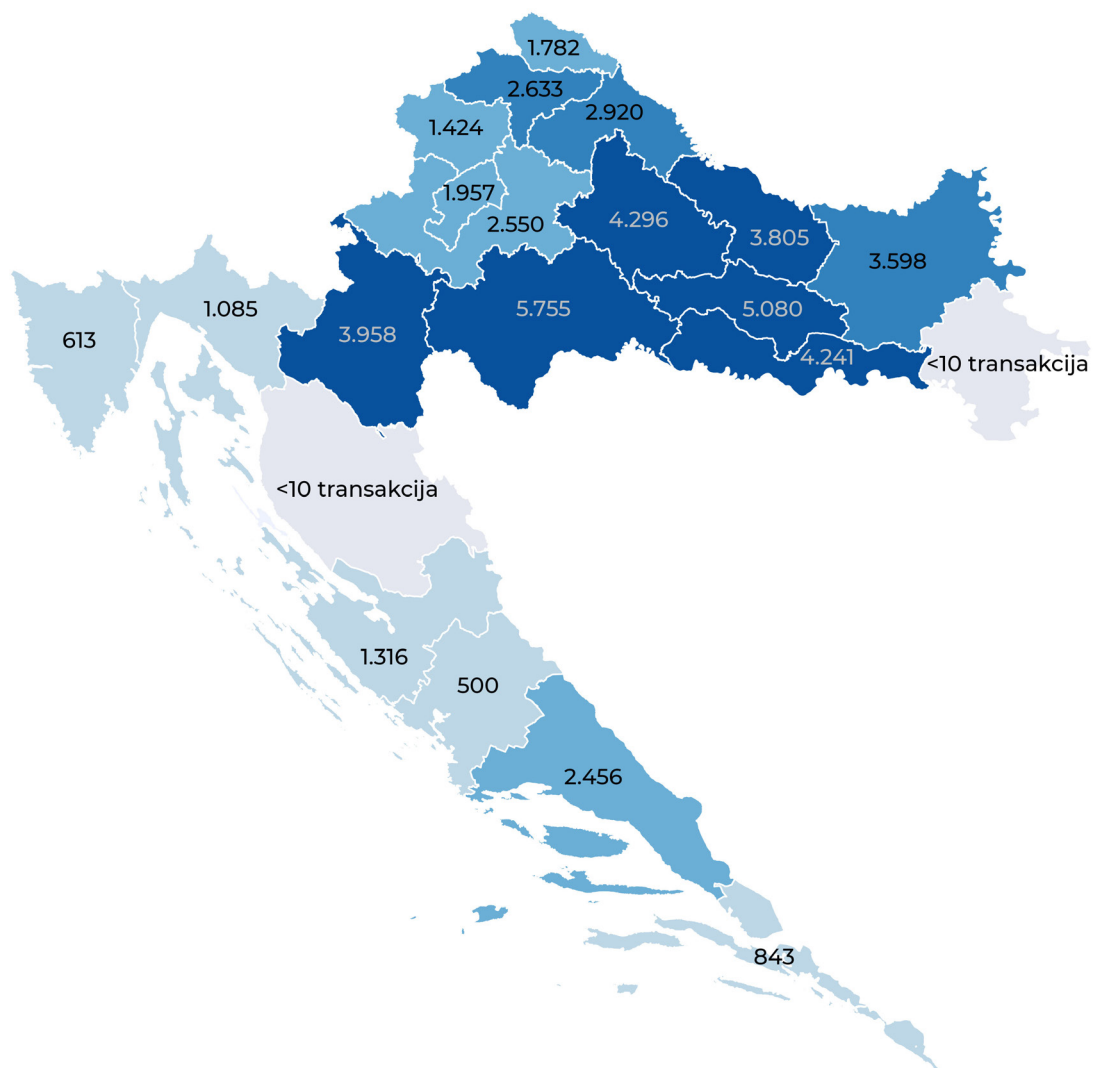
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,26	0,86	1,91	3,36	24,37	-28,9%
Primorsko-goranska	0,50	2,02	6,60	10,00	49,02	-21,1%
Splitsko-dalmatinska	1,12	2,57	4,98	10,00	40,00	-44,1%
Istarska	0,85	3,00	10,00	21,68	47,39	20,9%
Koprivničko-križevačka	0,07	0,17	0,31	0,54	1,05	29,2%
Bjelovarsko-bilogorska	0,09	0,19	0,30	0,52	1,03	0,0%
Osječko-baranjska	0,04	0,34	0,51	0,90	1,57	50,0%
Zagrebačka	0,07	0,32	0,67	1,82	5,36	-9,5%
Sisačko-moslavačka	0,13	0,20	0,31	0,49	4,08	24,0%
Varaždinska	0,17	0,35	0,50	0,71	1,23	16,3%
Zadarska	1,00	3,75	8,93	11,30	33,00	4,9%
Međimurska	0,15	0,34	0,57	0,85	2,30	22,6%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	0,12	0,17	0,28	0,57	1,84	12,0%
Karlovačka	0,11	0,22	0,44	1,32	6,00	-7,4%
Brodsko-posavska	0,11	0,29	0,56	1,25	3,70	100,0%
Šibensko-kninska	1,34	6,33	14,45	50,00	85,11	65,9%
Krapinsko-zagorska	0,18	0,66	1,35	2,16	4,93	87,5%
Dubrovačko-neretvanska	1,00	2,36	5,00	14,99	38,00	-23,7%
Požeško-slavonska	0,13	0,17	0,29	0,50	1,11	-9,4%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu prodana su u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 85,1 euro po m². U Šibensko-kninskoj županiji je ostvarena i najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta, te je u 2024. godini iznosila 83,8 eura po m². Iza Šibensko-kninske županije, po najskupljim zemljištima u 95. percentilu, slijede Primorsko-goranska županija s cijenom od 49,0 eura po m² u 95. percentilu, te Istarska županija s cijenom od 47,4 eura po m².

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.18. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m² trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (5.755 m²) i Požeško-slavonskoj županiji (5.080 m²). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 14 županija i to: Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Karlovačka, Virovitičko-podravska,

Osječko-baranjska, Koprivničko-križevačka, Varaždinska, Zagrebačka, Splitsko-dalmatinska, Grad Zagreb, Međimurska, Krapinsko-zagorska, Zadarska i Primorsko-goranska županija. Istovremeno Istarska, 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.

Tablica 4.19.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m² po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	123	361	1.957	4.514	7.679	20,1%
Primorsko-goranska	102	407	1.085	3.544	18.889	15,1%
Splitsko-dalmatinska	100	670	2.456	5.600	11.111	142,2%
Istarska	200	371	613	1.871	14.480	-4,1%
Koprivničko-križevačka	329	1.496	2.920	5.301	9.715	-23,3%
Bjelovarsko-bilogorska	597	2.241	4.296	7.559	16.145	-17,3%
Osječko-baranjska	697	2.007	3.599	10.648	150.058	84,8%
Zagrebačka	344	1.162	2.550	5.755	17.422	-12,4%
Sisačko-moslavačka	959	3.018	5.755	12.009	48.916	-21,6%
Varaždinska	428	1.224	2.633	4.089	8.748	-8,5%
Zadarska	400	646	1.316	2.561	7.626	86,6%
Međimurska	216	734	1.782	3.067	5.890	25,4%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	298	2.057	3.805	6.066	15.681	-17,4%
Karlovačka	225	1.340	3.958	8.307	30.970	-16,2%
Brodsko-posavska	484	1.323	4.241	6.521	13.210	-5,7%
Šibensko-kninska	60	278	500	1.047	20.942	-42,9%
Krapinsko-zagorska	245	510	1.424	3.290	10.174	-29,2%
Dubrovačko-neretvanska	83	335	843	3.862	16.419	-10,7%
Požeško-slavonska	961	2.254	5.080	8.632	15.262	-3,1%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPG I.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m² po županijama u 2024. 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 u Šibensko-kninskoj županiji i to veličine 60 m² što znači da je 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 60 kvadratnih metara i manju. Zatim slijedi Dubrovačko-neretvanska županija (83 m² u 5. percentilu). Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Požeško-slavonskoj (961 m²), te Sisačko-moslavačkoj županiji

(959 m²). U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Osječko-baranjskoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 150.058 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu, zemljišta veća od 10.000 m² bila su još u Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Virovitičko-podravskoj, Požeško-slavonskoj, Istarskoj, Brodsko-posavskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Usporedba medijalnih veličina prodanog šumskog zemljišta u 2024. godini s veličinama iz prethodne godine pokazuje kako se u šest županija trgovalo šumskim zemljištima veće medijalne veličine, a u ostalim županijama manjim. Najveće godišnje povećanje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta zabilježeno je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta bila za 142,2 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 2.456 kvadratnih metara u 2024. godini. Osim Splitsko-dalmatinske županije, povećanje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježile su i Zadarska, Osječko-baranjska, Međimurska, Primorsko-goranska županija, te Grad Zagreb.

Najveće godišnje smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježeno je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje u 2024. godini bila 42,9 posto manja nego u prethodnoj godini, te je iznosila 500 m². Analiza podataka o medijalnoj veličini šumskog zemljišta ne obuhvaća podatke za 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 m² 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 2024. godini zaštićeni za Rijeku, Kaštela, Split, Pazin, Pula – Pola, Osijek, Veliku Goricu, Sisak, Varaždin, Zadar, Čakovec, Vukovar, Vinkovce, Slavonski Brod, Šibenik, Dubrovnik, Požegu i Gospić.

Od preostalih velikih gradova, najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta u 2024. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje su ostvarene 45 kupoprodajne transakcije. Zatim slijedi Virovitica s 31, Samobor s 22, Karlovac s 18, Bjelovar s 17, Koprivnica s 11, te Krapina s 11 kupoprodaja.

Zbog malog broja transakcija, analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih šumskih zemljišta obuhvaća samo gradove Bjelovar, Samobor, Karlovac, Viroviticu i Grad Zagreb. Analiza pokazuje da su međugodišnje povećanje broja prodanog šumskog zemljišta u 2024. godini zabilježili Grad Zagreb (32,4 posto), Karlovac (20,0 posto), Bjelovar (13,3 posto). Istovremeno su međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježili Virovitica (-16,2 posto) i Samobor (-42,6 posto).

Tablica 4.20.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	34	45	32,4%	2,69	1,91	-28,9%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	13	*	*	23,68	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	11	*	*	0,47	*
Bjelovar	15	17	13,3%	0,38	0,26	-31,6%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	42	22	-47,6%	1,72	1,67	-2,6%
Velika Gorica	24	*	*	1,26	*	*
Sisak	11	*	*	0,17	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	37	31	-16,2%	0,25	0,36	44,0%
Karlovac	15	18	20,0%	0,42	0,44	3,6%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	*	11	*	*	2,11	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Zbog malog broja transakcija, također za većinu velikih gradova nije moguće prikazati podatke ni o medijalnoj cijeni šumskih zemljišta. Tako analiza obuhvaća samo Krapinu, Grad Zagreb, Samobor, Koprivnicu, Karlovac, Viroviticu i Bjelovar. Najvišu medijalnu cijenu šumskog zemljišta zabilježila je Krapina (2,1 euro po m²).

Zatim slijede Grad Zagreb (1,9 eura po m²), Samobor (1,7 eura po m²), Koprivnica (0,5 eura po m²), Karlovac (0,4 eura po m²), Virovitica (0,4 eura po m²) i Bjelovar (0,3 eura po m²).

Podaci o međugodišnjoj promjeni medijalne cijene su dostupni samo za Viroviticu, Karlovac, Samobor, Grad Zagreb i Bjelovar. Medijalne cijene su zabilježile godišnje povećanje u Virovitici (44,0 posto) i Samoboru (3,6 posto). Medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježile su godišnje smanjenje u Samoboru (-2,6 posto), Gradu Zagrebu (-28,9 posto) i Bjelovaru (-31,6 posto).

Tablica 4.21.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,26	0,86	1,91	3,36	24,37	-28,9%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	0,07	0,18	0,47	0,89	1,25	*
Bjelovar	0,05	0,12	0,26	0,53	1,02	-31,6%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	0,25	0,75	1,67	3,60	10,03	-2,6%
Velika Gorica	*	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,13	0,20	0,36	0,75	4,91	44,0%
Karlovac	0,05	0,21	0,44	1,58	6,55	3,6%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	0,14	1,43	2,11	4,93	4,93	*
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 m² po velikim gradovima za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Pri tome su analizom

obuhvaćeni samo Grad Zagreb, Samobor, Krapina, Virovitica, Koprivnica, Bjelovar i Karlovac obzirom da su za ostale gradove podaci o cijeni prilikom kupoprodaje šumskih zemljišta u 2024. godini zaštićeni.

U Krapini, Virovitici, Koprivnici, Bjelovaru i Karlovcu cijena u 5. percentilu je iznosila 0,1 euro po m², a u Gradu Zagrebu i Samoboru 0,3 eura po m². U 95. percentilu je cijena šumskog zemljišta bila najviša u Gradu Zagrebu (24,4 eura po m²), a najmanja u Bjelovaru (1,0 euro po m²).

Tablica 4.22.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	123	361	1.957	4.514	7.679	20,1%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	428	799	2.345	3.492	8.057	*
Bjelovar	2.165	2.525	3.151	4.730	18.609	3,3%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	550	811	1.333	3.546	7.616	-44,8%
Velika Gorica	*	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	298	1.337	2.872	4.119	18.839	-8,4%
Karlovac	633	1.527	3.946	6.276	14.397	-8,7%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	237	245	604	1.064	2.856	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.22. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine šumskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2024. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Kao i kod medijalne cijene i ovdje analiza distribucije obuhvaća samo manji broj velikih gradova koji su zabilježili najmanje 10

kupoprodajnih transakcija tijekom 2024. godine. Tako su analizom obuhvaćeni Grad Zagreb, Samobor, Krapina, Virovitica, Koprivnica, Bjelovar i Karlovac.

Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 1.000 m² zabilježili su Karlovac, Bjelovar, Virovitica, Koprivnica, Grad Zagreb i Samobor. Pri tome je najveća medijalna veličina šumskog zemljišta zabilježena u Karlovcu gdje je iznosila 3.946 kvadratnih metara. Najmanja medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta i to od 604 m² zabilježena je u Krapini.

U usporedbi s prethodnom godinom, u Gradu Zagrebu i Bjelovaru su se u 2024. godine prodavala šumska zemljišta veće površine. S druge strane, Virovitica, Karlovac i Samobor su zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta.

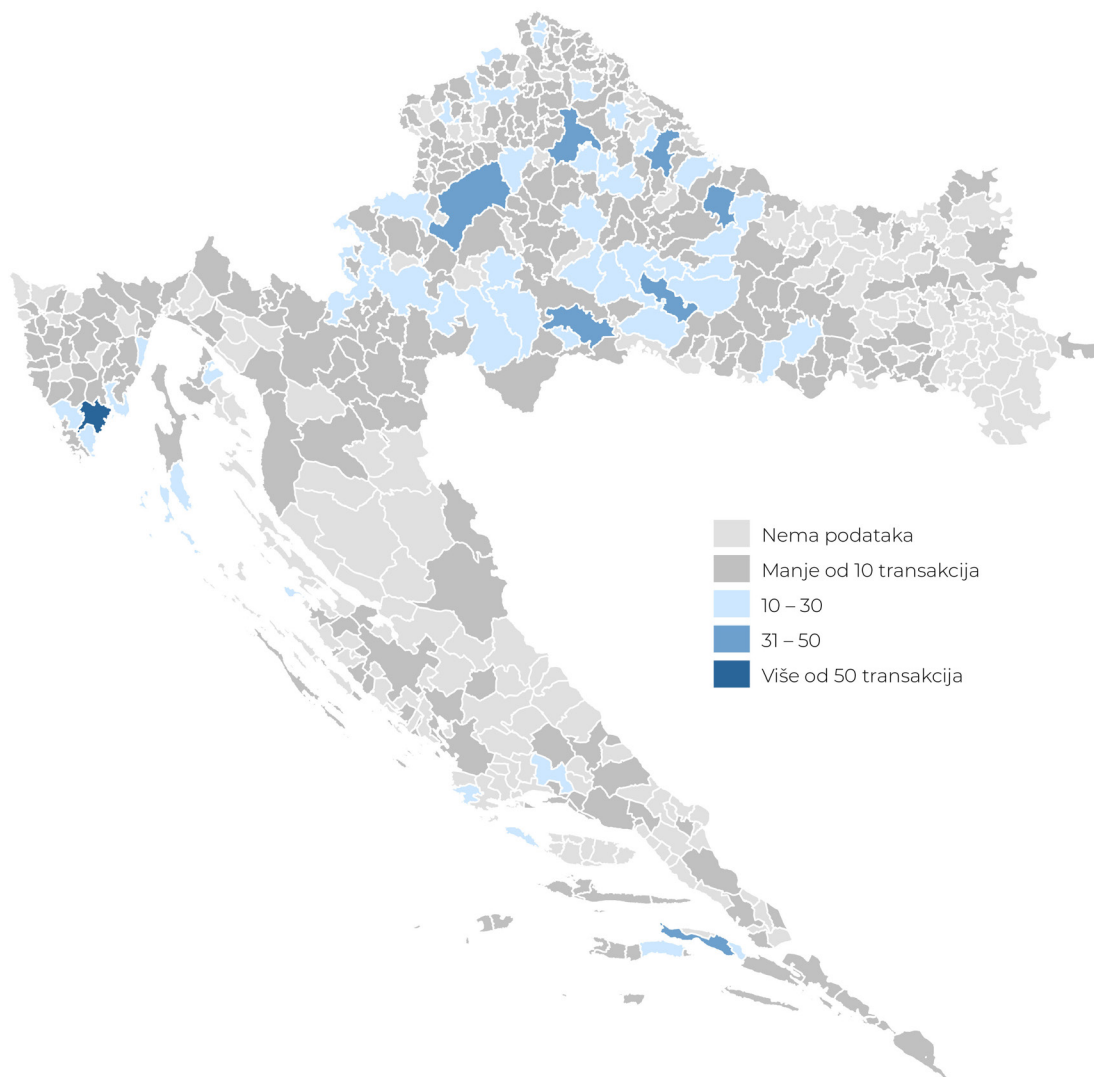
Najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu su bila u Gradu Zagrebu (123 m²), a najveća u Bjelovaru (2.165 m²). Od šumskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Krapini i to veličine od 2.856 m². Šumska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Virovitici gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 18.839 m².

4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini. Podaci su dostupni za 347 JLS-a. Od toga je u čak 279 JLS-a ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice nisu analizirane.

Najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježila je Marčana u Istarskoj županiji, njih 106. U ostalim općinama i gradovima za koje su dostupni podaci zabilježeno je manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta. Od toga, manje od 50 transakcija zabilježilo je 10 JLS-ova iz Sisačko-moslavačke županije, osam iz Bjelovarsko-bilogorske, šest iz Koprivničko-križevačke, po pet iz Karlovačke i Zagrebačke, po četiri iz Virovitičko-podravske i Varaždinske županije, po tri iz Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Međimurske i Primorsko-goranske županije, po dva iz Požeško-slavonske, Splitsko-dalmatinske, Brodsko-posavske i Krapinsko-zagorske županije te po jedan iz Zadarske i Šibensko-kninske županije, te Grad Zagreb.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini



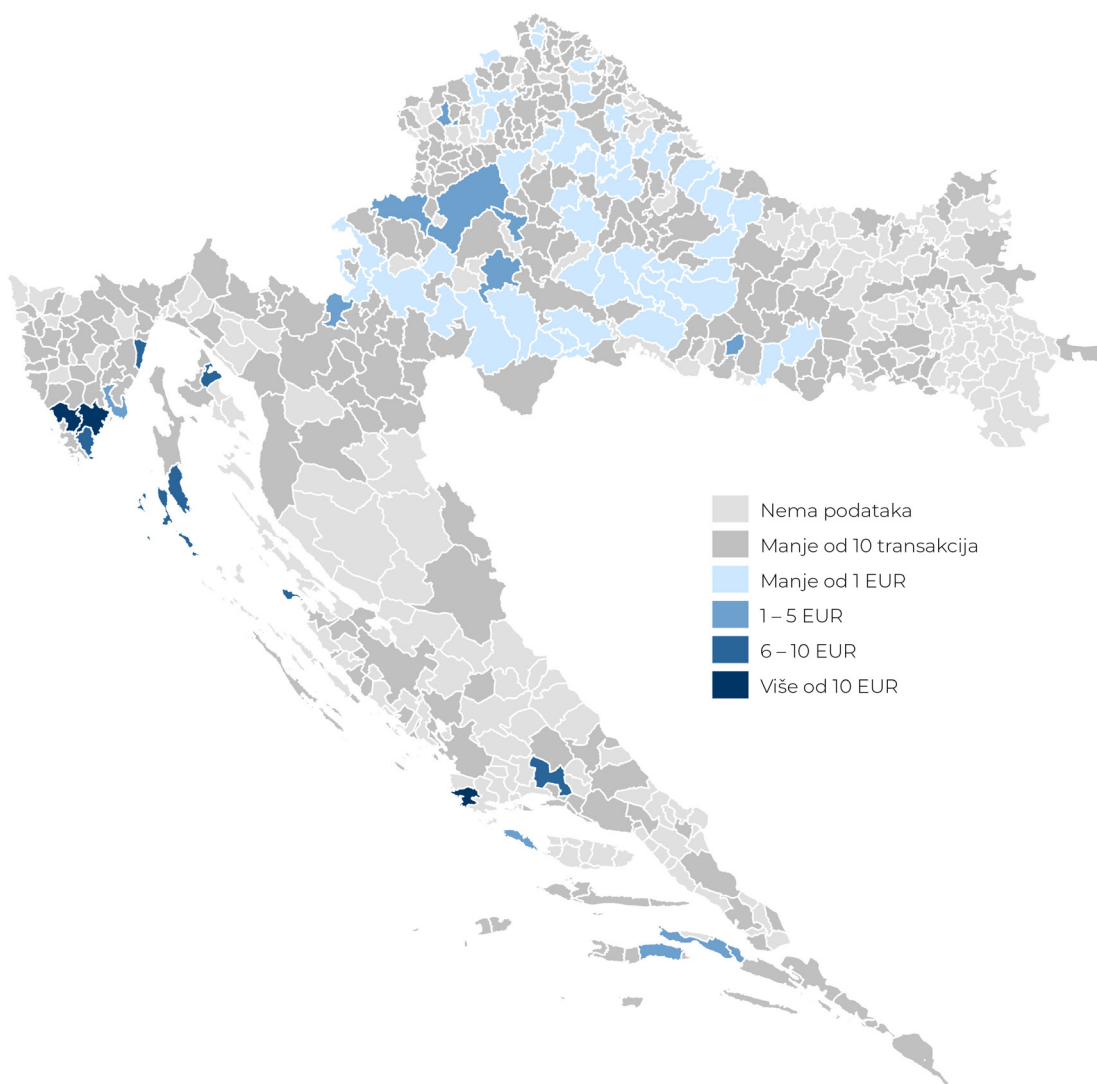
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini. Analiza obuhvaća podatke za samo 68 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 2024. godine.

Od JLS-ova koji imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježene su u JLS-ovima u Jadranskoj Hrvatskoj. Najviša medijalna cijena šumskog zemljišta zabilježena je u Marčani u Istarskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2024. godini iznosila 16,9 eura po m². Iza Marčane slijede Vodnjan – Dignano u Istarskoj županiji s medijalnom cijenom od 14,5 eura po kvadratnom metru, te Rogoznica u Šibensko-kninskoj županiji s medijalnom cijenom od 14,4 eura po kvadratnom metru.

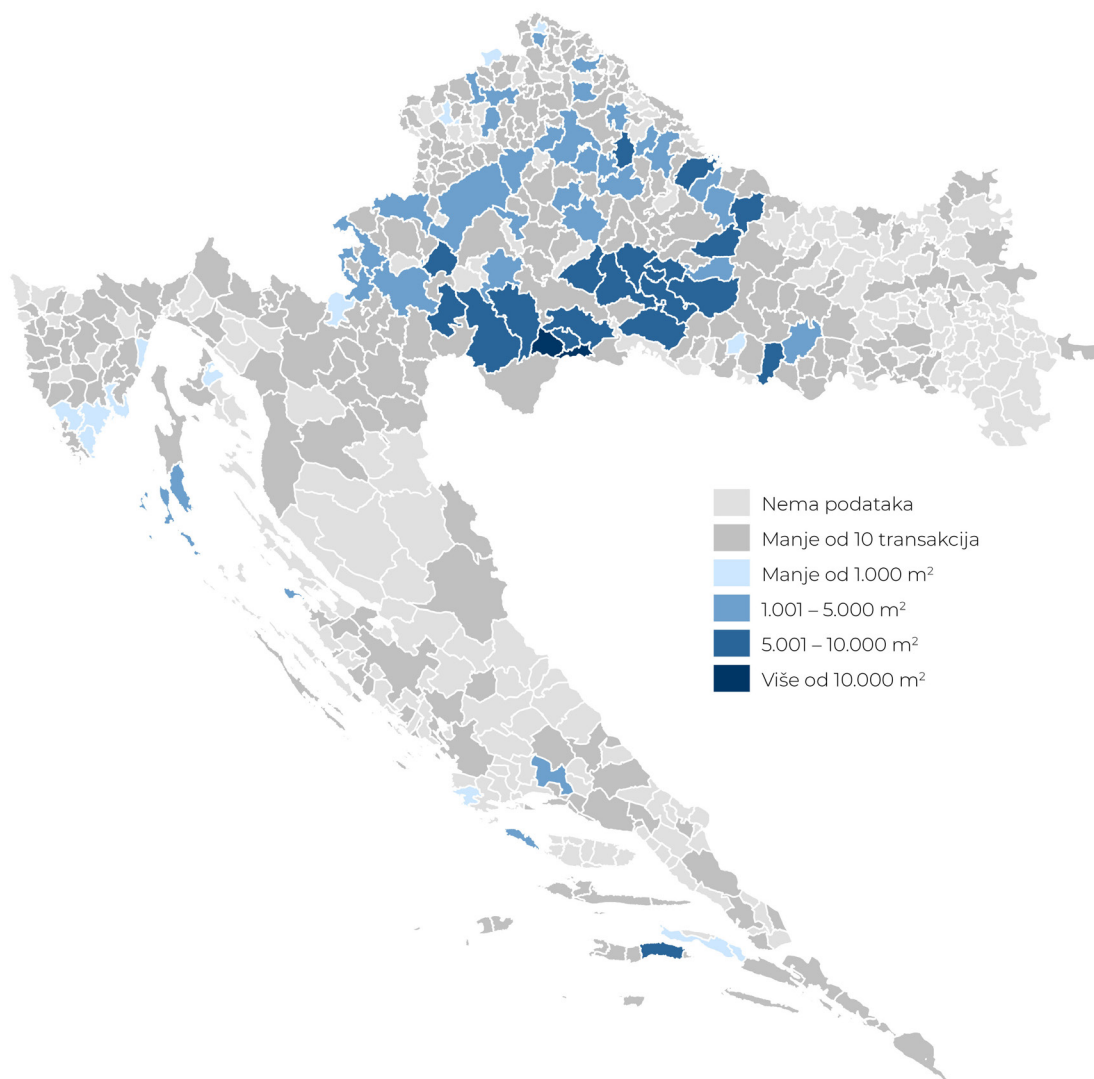
Medijalnu cijenu od 10,0 eura po m² zabilježila je Mošćenička Draga u Primorsko-goranskoj županiji. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta u rasponu od 5,0 do 10,0 eura po m² zabilježili su Vir u Zadarskoj županiji, Dobrinj u Primorsko-goranskoj županiji, Klis u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Mali Lošinj u Primorsko-goranskoj županiji, Ližnjan – Lisignano u Istarskoj županiji, Orebić u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Šolta u Splitsko-dalmatinskoj županiji i Bosiljevo u Karlovačkoj županiji.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 10.000 m² zabilježili su Donji Kukuruzari i Hrvatska Kostajnica u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji od 5.001 do 10.000 m² zabilježilo 19 JLS-ova, od čega osam iz Sisačko-moslavačke županije, četiri iz Bjelovarsko-bilogorske, po dva iz Požeško-slavonske i Virovitičko-podravske te po jedan iz Brodsko-posavske, Dubrovačko-neretvanske i Zagrebačke županije. U 33 JLS-a, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m². U toj je kategoriji šest općina i gradova iz Koprivničko-križevačke županije, četiri iz Zagrebačke, po četiri iz Bjelovarsko-bilogorske i Karlovačke, tri iz Varaždinske,

po dva iz Virovitičko-podravske, Međimurske i Splitsko-dalmatinske te po jedan iz Požeško-slavonske, Krapinsko-zagorske, Sisačko-moslavačke, Primorsko-goranske i Zadarske županije, te Grad Zagreb. U 14 JLS-ova, medijska veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 kvadratnih metara.



5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1. Na razini Hrvatske

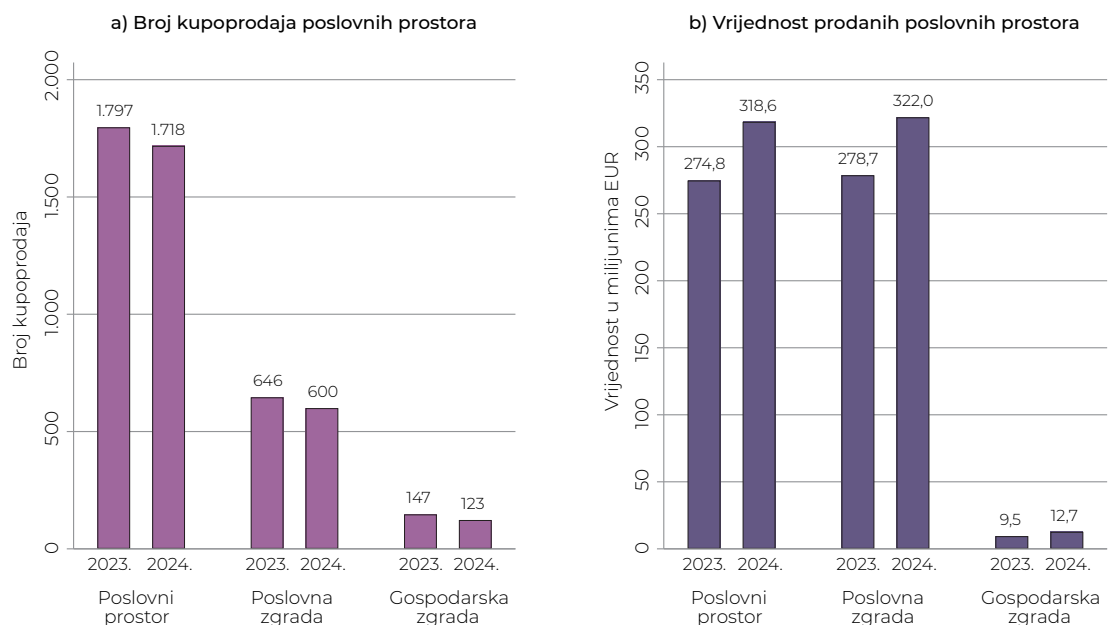
U Republici Hrvatskoj je u 2024. godini zabilježeno 1.718 kupoprodaja poslovnih prostora, 600 kupoprodaja poslovnih zgrada i 123 kupoprodaje gospodarskih zgrada (slika 5.1.). U odnosu na 2023. godinu, sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su blago smanjenje broja kupoprodaja. Broj kupoprodaja poslovnih prostora smanjio se s 1.797 u 2023. na 1.718 u 2024., što predstavlja pad od 4,4 posto. Istodobno, broj kupoprodaja poslovnih zgrada smanjio se s 646 na 600, odnosno za 7,1 posto. Najizraženiji relativni pad zabilježen je kod gospodarskih zgrada, kod kojih se broj kupoprodaja smanjio sa 147 u 2023. na 123 u 2024. godinu, odnosno za 16,3 posto.

Ukupno gledajući, u 2024. godini zabilježena je 2.441 kupoprodajna transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što predstavlja smanjenje od 5,5 posto u odnosu na 2023. godinu, kada je ostvareno 2.590 transakcija. Nastavak pada broja transakcija upućuje na i dalje prisutnu suzdržanost tržišnih sudionika, u uvjetima povišenih troškova financiranja i opreznijeg investicijskog okruženja.

Ukupna vrijednost kupoprodaja u 2024. godini istovremeno se povećala kod sve tri kategorije poslovnih nekretnina. Kod poslovnih prostora dosegla je 318,6 milijuna

eura, kod poslovnih zgrada 322 milijuna eura, a kod gospodarskih zgrada 12,7 milijuna eura. Ukupno je stoga zabilježeno 653,3 milijuna eura vrijednost transakcija poslovnim nekretninama, što je povećanje od 16 posto u odnosu na 2023.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m² i veličina u m² za tri vrste poslovnih nekretnina u Republici Hrvatskoj. Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po m² u 2024. godini iznosila je 1.457 eura, što predstavlja godišnji rast od 22,7 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 347 eura i manje po m², dok su u 95. percentilu, u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora, dosežale 4.116 eura i više po m². Time su cijene u gornjih 5 posto distribucije bile više od 11 puta veće od cijena u donjih 5 posto. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje u 2024. iznosila je 53 m², uz blago smanjenje od 2,4 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Medijalna kupoprodajna cijena poslovnih zgrada po m² u 2024. godini iznosila je 61 euro, uz izrazito visok godišnji rast od 90,6 posto, što upućuje na snažne cjenovne pomake unutar ovog segmenta tržišta. Cijene u 5. percentilu iznosile su 1 euro i manje po m², dok su u 95. percentilu dosežale 968 eura i više po m², što potvrđuje iznimno izraženu heterogenost cijena poslovnih zgrada. Medijalna površina poslovnih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje u 2024. iznosila je 1.050 m², što predstavlja smanjenje od 24,3 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Kod gospodarskih zgrada, medijalna kupoprodajna cijena po m² u 2024. godini iznosila je 8 eura, uz blagi pad od 2,4 posto u odnosu na prethodnu godinu. Cijene u 5. percentilu iznosile su 1 euro i manje po m², dok su u 95. percentilu dosežale 244 eura i više po m², što također ukazuje na vrlo širok raspon cijena unutar ovog segmenta tržišta. Medijalna površina gospodarskih zgrada iznosila je 1.011 m², uz povećanje od 5,2 posto u odnosu na godinu ranije.

Tablica 5.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2024. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR	347	897	1.457	2.155	4.116	22,7%
Veličina poslovnog prostora u m ²	13	29	53	114	520	-2,4%
Kupoprodajna cijena poslovne zgrade po m ² u EUR	1	8	61	210	968	90,6%
Veličina poslovne zgrade prostora u m ²	57	376	1.050	2.970	16.134	-24,3%
Kupoprodajna cijena gospodarske zgrade po m ² u EUR	1	2	8	35	244	-2,4%
Veličina gospodarske zgrade u m ²	28	493	1.011	2.037	9.631	5,2%

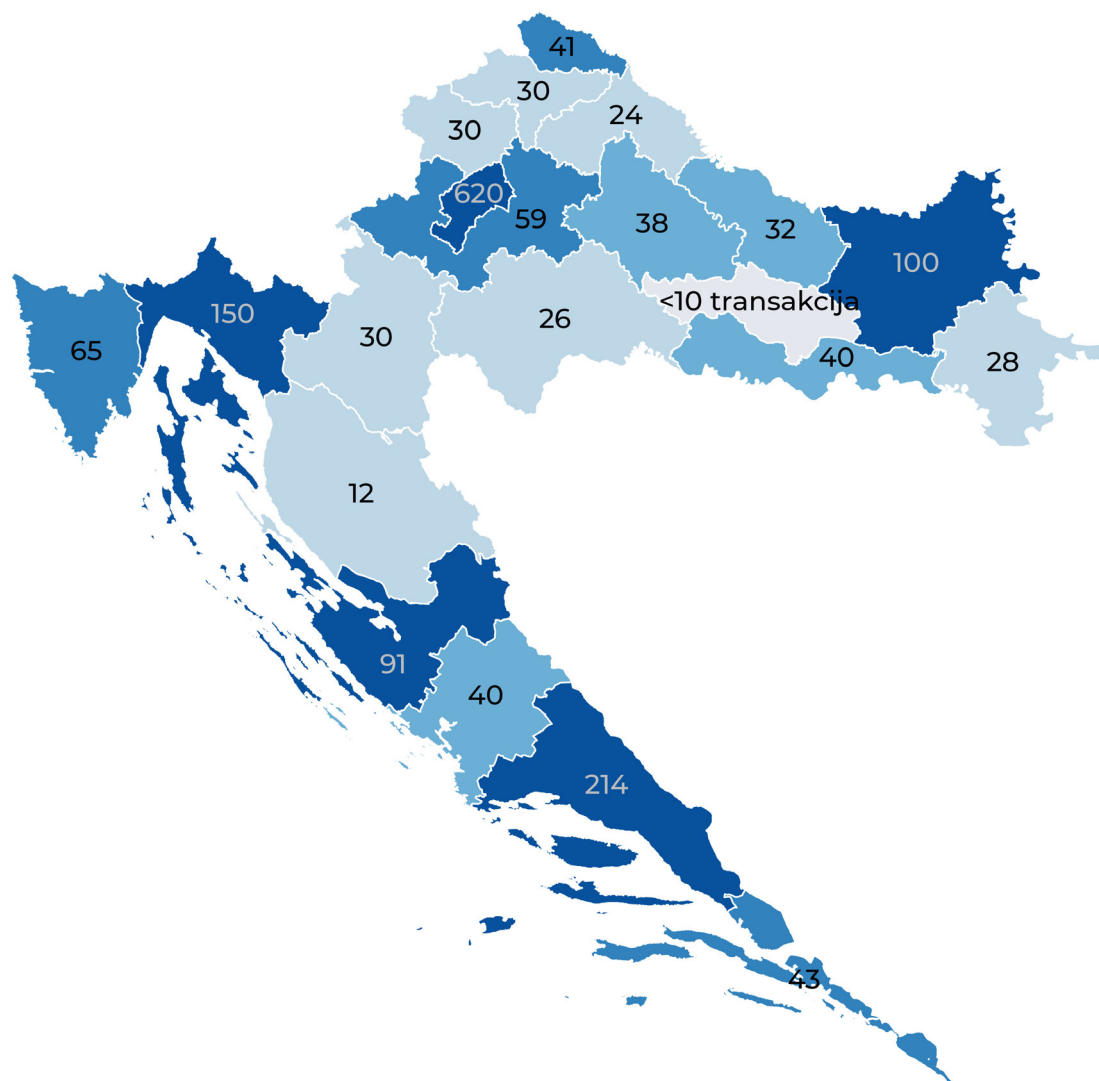
Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba kretanja broja kupoprodajnih transakcija i distribucijskih pokazatelja cijena upućuje na razilaženje volumenskih i cjenovnih trendova na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. godini. Iako je u svim promatranim segmentima zabilježen pad broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu, medijalne cijene, osobito kod poslovnih prostora i poslovnih zgrada, nastavile su snažno rasti. Takva dinamika sugerira da se tržišna aktivnost koncentrirala na manji broj, ali vrijednosno zahtjevnijih transakcija, dok je dio potencijalnih kupaca odgodio ulazak na tržište u uvjetima povišenih troškova financiranja i povećane neizvjesnosti. Istodobno, smanjenje medijalnih veličina nekretnina kod poslovnih prostora i poslovnih zgrada dodatno upućuje na prilagodbu potražnje prema manjim, selektivnije odabranim investicijama.

5.2. Na razini županija

U ostatku poglavlja daje se pregled županijskih trendova na tržištu poslovnih prostora, budući da za ostale dvije vrste poslovnih nekretnina (poslovne zgrade i gospodarske zgrade) ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koji bi omogućio pouzdanu analizu na razini županija i jedinica lokalne samouprave.

Slika 5.2.: Broj kupoprodaja poslovnih prostora po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.2. prikazuje broj ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora u 2024. godini po županijama. Najveći broj kupoprodajnih transakcija i dalje je zabilježen u Gradu Zagrebu (620), čime Zagreb zadržava dominantnu poziciju na nacionalnom tržištu poslovnih prostora. Slijede Splitsko-dalmatinska županija (214) i Primorsko-goranska županija (150), što potvrđuje snažnu tržišnu aktivnost u najvećim urbanim i obalnim

županijama. Relativno visok broj kupoprodaja ostvaren je i u Osječko-baranjskoj županiji (100) te Zadarskoj županiji (91), što upućuje na izraženiju tržišnu dinamiku i izvan glavnog grada.

S druge strane, najmanji broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2024. godini zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji (12), dok u Požeško-slavonskoj županiji nije zabilježena nijedna kupoprodaja poslovnih prostora. Relativno nizak broj transakcija ostvaren je i u Koprivničko-križevačkoj (24), Sisačko-moslavačkoj (26) te Vukovarsko-srijemskoj županiji (28), što upućuje na ograničenu tržišnu likvidnost u tim područjima.

Ukupno gledajući, županijska distribucija kupoprodaja poslovnih prostora u 2024. godini potvrđuje visoku koncentraciju tržišne aktivnosti u Gradu Zagrebu i većim urbanim središtima, uz znatno slabiju aktivnost u demografski i gospodarski slabijim županijama, što dodatno naglašava izražene prostorne razlike na tržištu poslovnih nekretnina.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m² u 2024. godini za svaku pojedinu županiju. Najviša medijalna cijena zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, gdje je iznosila 2.202 eura po m², čime se ova županija ponovno ističe kao cjenovno najskuplje tržište poslovnih prostora. Slijede Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 2.048 eura po m² te Istarska županija, u kojoj je medijalna cijena dosegla 1.984 eura po m². Visoke medijalne cijene zabilježene su i u Zadarskoj županiji (1.957 eura po m²), Primorsko-goranskoj županiji (1.702 eura po m²) te u Gradu Zagrebu, gdje je medijalna cijena iznosila 1.619 eura po m².

S druge strane, najniže medijalne cijene poslovnih prostora u 2024. godini zabilježene su u Vukovarsko-srijemskoj županiji (485 eura po m²), Sisačko-moslavačkoj županiji (583 eura po m²) te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (649 eura po m²). Relativno niske medijalne cijene zabilježene su i u Virovitičko-podravskoj županiji (688 eura po m²) te Međimurskoj županiji (771 euro po m²), što upućuje na znatne regionalne razlike u cjenovnoj razini poslovnih prostora.

Ukupno gledajući, županijska distribucija medijalnih cijena poslovnih prostora u 2024. godini potvrđuje izraženu polarizaciju tržišta, s najvišim cijenama koncentriranim u turistički najrazvijenijim obalnim županijama i u Gradu Zagrebu, dok su znatno niže cjenovne razine prisutne u kontinentalnim županijama slabije gospodarske aktivnosti.

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2024. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

U tablici 5.2. prikazani su distribucijski pokazatelji i medijalne kupoprodajne cijene poslovnih prostora po županijama u 2024. godini, zajedno s pripadajućim godišnjim stopama promjene medijana. S obzirom na relativno nizak broj transakcija na županijskoj razini, što upućuje na plitkost tržišta poslovnih prostora, i u 2024. godini prisutne su izražene oscilacije u godišnjim stopama promjene medijalnih cijena, osobito u županijama s manjim brojem ostvarenih transakcija.

Podaci iz tablice upućuju na izraženu heterogenost cjenovnih kretanja među županijama. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, Gradu Zagrebu, medijalna cijena poslovnih prostora u 2024. godini iznosila je 1.619 eura po m², uz umjeren godišnji rast od 8,0 posto, što ukazuje na relativnu stabilnost cijena na tržištu s najvećom likvidnošću. Sličan obrazac bilježi se i u Zagrebačkoj županiji, gdje je medijalna cijena iznosila 1.019 eura po m², uz godišnji rast od 7,9 posto.

Na obalnim županijskim tržištima zabilježeni su izraženiji cjenovni pomaci. U Splitsko-dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2024. dosegla je 2.048 eura po m², uz godišnji rast od 24,5 posto, dok je u Primorsko-goranskoj županiji medijalna cijena iznosila 1.702 eura po m², uz rast od 20,2 posto. Posebno se ističe Istarska županija, u kojoj je medijalna cijena poslovnih prostora u 2024. iznosila 1.984 eura po m², uz izrazito visok godišnji rast od 52,0 posto, što upućuje na snažne cjenovne pritiske u tom segmentu tržišta.

Visoke godišnje stope rasta medijalnih cijena zabilježene su i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (29,4 posto), Međimurskoj županiji (40,6 posto), Brodsko-posavskoj županiji (36,5 posto) te Koprivničko-križevačkoj županiji (30,1 posto), pri čemu je kod dijela ovih županija potrebno naglasiti da se radi o tržištima s manjim brojem transakcija, što povećava osjetljivost medijalnih cijena na strukturu pojedinačnih prodaja.

S druge strane, pad medijalnih cijena poslovnih prostora u 2024. godini zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji (-41,2 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (-18,4 posto), Sisačko-moslavačkoj županiji (-16,5 posto) te Varaždinskoj županiji (-9,9 posto), dok su u Virovitičko-podravskoj i Osječko-baranjskoj županiji medijalne cijene uglavnom stagnirale.

Ukupno gledajući, županijski podaci za 2024. godinu potvrđuju da se, uz pad broja transakcija, tržište poslovnih prostora karakterizira izraženim cjenovnim razlikama i volatilnošću medijalnih cijena, pri čemu su najveći cjenovni pomaci zabilježeni u županijama s manjom tržišnom likvidnošću, dok su tržišta s većim brojem transakcija pokazala znatno stabilnija kretanja.

Tablica 5.2.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	498,4	1.144,5	1.618,6	2.281,9	4.472,8	8,0%
Primorsko-goranska	465,9	1.133,4	1.702,2	2.370,1	4.115,9	20,2%
Splitsko-dalmatinska	492,8	1.250,7	2.047,6	2.878,3	4.510,4	24,5%
Istarska	624,7	1.417,2	1.984,1	2.536,0	4.738,4	52,0%
Koprivničko-križevačka	377,8	581,1	939,6	1.233,3	2.017,0	30,1%
Bjelovarsko-bilogorska	92,7	480,2	649,2	963,4	1.680,5	-18,4 %
Osječko-baranjska	245,3	566,5	851,3	1.294,6	2.164,8	0,4%
Zagrebačka	321,4	602,3	1.019,4	1.685,4	2.898,6	7,9%
Sisačko-moslavačka	135,7	359,0	582,5	781,3	1.602,6	-16,5 %
Varaždinska	211,4	615,5	947,8	1.300,0	2.500,0	-9,9 %
Zadarska	580,0	1.449,3	1.956,6	3.385,2	6.000,0	15,9%
Međimurska	50,2	540,8	770,6	1.137,7	1.807,8	40,6%
Vukovarsko-srijemska	93,8	273,9	485,3	934,7	1.941,4	-41,2 %
Virovitičko-podravaska	370,4	482,6	687,5	993,8	1.425,0	-0,3 %
Karlovačka	119,9	427,4	827,3	1.282,1	1.645,5	6,0%
Brodsko-posavska	304,0	617,1	902,3	1.291,5	1.687,7	36,5%
Šibensko-kninska	232,9	977,1	1.280,3	1.824,2	3.211,7	2,3%
Krapinsko-zagorska	470,0	986,1	1.151,2	1.350,6	1.650,0	25,6%
Dubrovačko-neretvanska	812,3	1.543,2	2.202,5	2.759,7	4.575,9	29,4%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	57,0	555,9	1.010,8	1.897,5	2.139,9	40,6%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

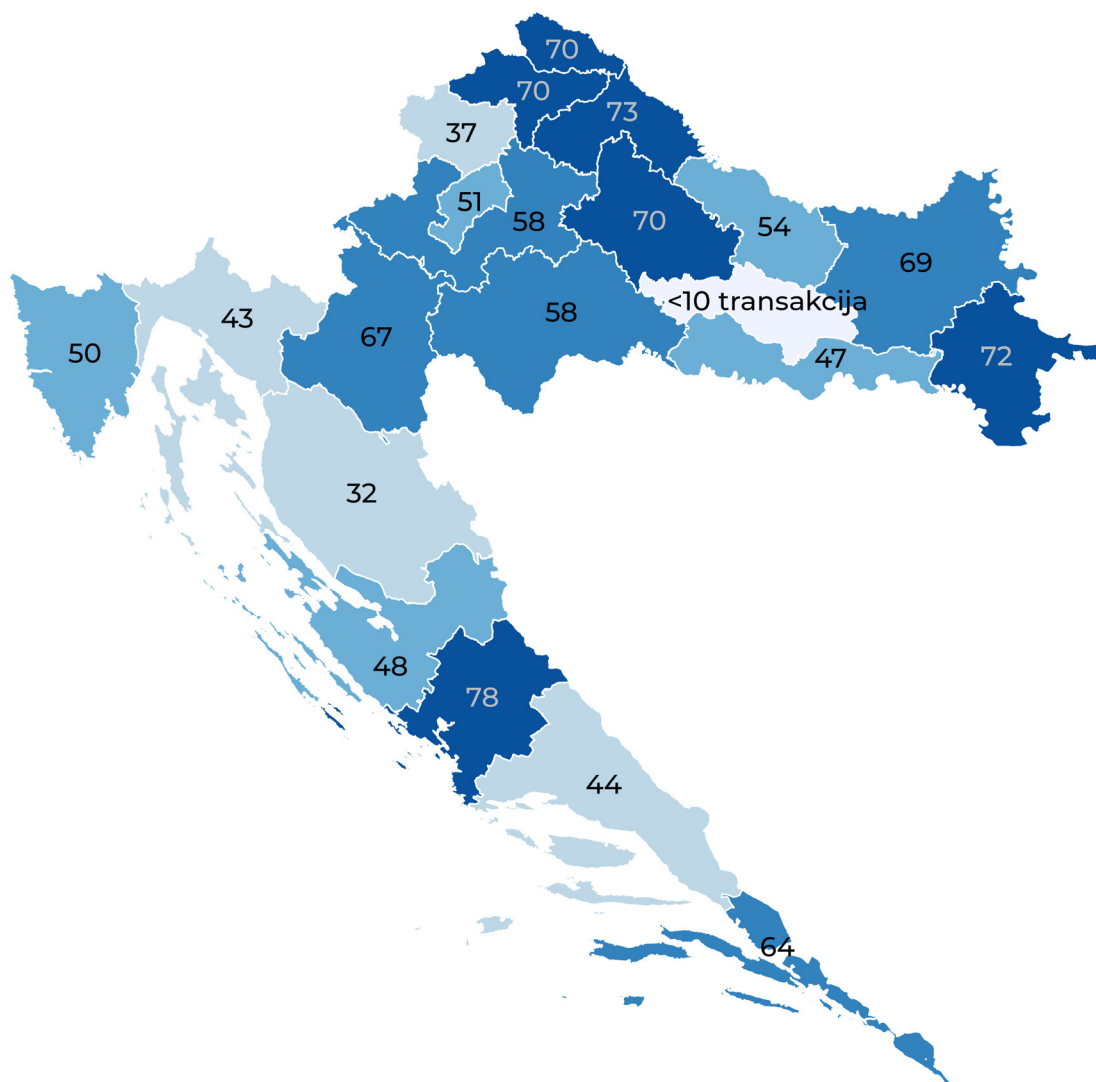
Slika 4. i tablica 5.3. prikazuju distribucijske pokazatelje veličine prodanih poslovnih prostora (u m²) po županijama u 2024. godini. Na razini medijana, najveće tipične površine zabilježene su u Šibensko-kninskoj županiji (77,8 m²), Koprivničko-križevačkoj (73,1 m²), Vukovarsko-srijemskoj (72,4 m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (70,1 m²) i Međimurskoj županiji (69,7 m²), što upućuje na to da se u tim županijama relativno češće prodaju prostori većih "standardnih" veličina. Nasuprot tome, najmanji medijalni poslovni prostori zabilježeni su u Ličko-senjskoj županiji (32,4 m²) te u Krapinsko-zagorskoj županiji (37,4 m²), dok Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija bilježe medijane od 42,9 m² i 43,9 m², što upućuje na veću zastupljenost manjih poslovnih prostora u transakcijama.

U pogledu repova distribucije, vrijednosti 95. percentila ukazuju na prisutnost vrlo velikih transakcija u pojedinim županijama. Najviše vrijednosti 95. percentila zabilježene su u Međimurskoj (5.862 m²) i Ličko-senjskoj županiji (5.820 m²), kao i u Vukovarsko-srijemskoj (2.401 m²) te Šibensko-kninskoj (1.257 m²). Ovakve ekstremne vrijednosti najčešće su rezultat malog broja transakcija i pojave pojedinačnih prodaja

izrazito velikih prostora, zbog čega u interpretaciji treba imati na umu plitkost tržišta na županijskoj razini i osjetljivost distribucijskih pokazatelja na outliere.

Godišnje stope promjene medijana dodatno potvrđuju heterogenost tržišta. Najizraženiji rast tipične veličine prodanih prostora zabilježen je u Virovitičko-podravskoj županiji (60,6 posto), Šibensko-kninskoj (42,2 posto) i Osječko-baranjskoj (41,4 posto), dok se najveći pad medijana bilježi u Ličko-senjskoj županiji (-73,6 posto) te u Primorsko-goranskoj (-27,7 posto) i Međimurskoj županiji (-22,5 posto). Takve oscilacije dodatno odražavaju činjenicu da se u dijelu županija promjene medijana mogu značajno mijenjati ovisno o strukturi transakcija u pojedinoj godini.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² po županijama u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.3.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² po županijama u 2024. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10,4	25,4	50,6	128,5	522,6	-1,8%
Primorsko-goranska	12,7	30,0	42,9	86,8	421,9	-27,7%
Splitsko-dalmatinska	8,2	28,1	43,9	100,2	532,0	-0,4%
Istarska	18,3	28,1	49,8	87,1	203,2	-17,7%
Koprivničko-križevačka	21,2	43,0	73,1	221,7	799,7	3,1%
Bjelovarsko-bilogorska	18,0	53,3	70,1	144,0	755,3	7,3%
Osječko-baranjska	14,6	22,1	68,7	178,8	671,6	41,4%
Zagrebačka	8,5	36,7	58,3	116,7	712,0	1,5%
Sisačko-moslavačka	14,5	32,1	58,2	121,7	453,0	-11,9%
Varaždinska	20,9	42,1	70,0	114,0	989,4	-3,5%
Zadarska	12,8	25,0	48,0	76,9	298,0	-3,7%
Međimurska	20,6	47,0	69,7	138,0	5.862,0	-22,5%
Vukovarsko-srijemska	14,6	44,7	72,4	191,1	2.401,0	-0,2%
Virovitičko-podravaska	14,1	25,6	54,4	120,8	429,9	60,6%
Karlovačka	7,3	36,2	67,4	112,5	342,0	7,8%
Brodsko-posavska	12,6	24,3	47,0	72,5	317,8	-7,3%
Šibensko-kninska	23,8	46,2	77,8	126,5	1.257,0	42,2%
Krapinsko-zagorska	8,5	26,1	37,4	99,3	416,2	-18,0%
Dubrovačko-neretvanska	5,7	38,3	64,1	192,0	422,8	12,3%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	14,9	22,8	32,4	112,0	5.820,0	-73,6%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.4. prikazuje promjene u broju prodanih poslovnih prostora i medijalnim kupoprodajnim cijenama poslovnih prostora po m² po županijama između 2023. i 2024. godine, zajedno s pripadajućim godišnjim stopama promjene. Podaci potvrđuju da su kretanja volumena transakcija i cijena u 2024. godini bila izrazito neujednačena među županijama, pri čemu u većini slučajeva nije zabilježeno istodobno kretanje oba pokazatelja u istom smjeru.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, Gradu Zagrebu, broj prodanih poslovnih prostora povećao se za 7,5 posto, dok je medijalna cijena porasla za 8,0 posto, što upućuje na relativno uravnotežen rast tržišne aktivnosti i cijena. Sličan, ali izraženiji cjenovni rast uz umjeren porast broja transakcija zabilježen je u Primorsko-goranskoj županiji, gdje je broj prodaja povećan za 4,2 posto, dok je medijalna cijena porasla za 20,2 posto.

U dijelu županija zabilježen je pad broja transakcija uz snažan rast cijena, što upućuje na koncentraciju tržišta na manji broj, ali vrijednosno skupljih transakcija.

Takav obrazac osobito je izražen u Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje se broj prodaja smanjio za 13,0 posto, dok je medijalna cijena porasla za 24,5 posto, te u Istarskoj županiji, koja bilježi pad broja transakcija od čak 33,0 posto, uz istodobni rast medijalne cijene od 52,0 posto. Slična dinamika prisutna je i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, gdje je broj prodaja smanjen za 27,1 posto, dok je medijalna cijena porasla za 29,4 posto.

Suprotno tome, u pojedinim županijama zabilježen je rast broja transakcija uz pad ili stagnaciju cijena. Tako je u Sisačko-moslavačkoj županiji broj prodanih poslovnih prostora porastao za 18,2 posto, dok je medijalna cijena pala za 16,5 posto, a u Vukovarsko-srijemskoj županiji broj transakcija porastao je za 21,7 posto, uz snažan pad medijalne cijene od 41,2 posto. Ovakvi obrasci upućuju na promjene u strukturi prodanih nekretnina, odnosno veću zastupljenost cjenovno nižih poslovnih prostora u transakcijama tijekom 2024. godine.

Kod većeg broja županija zabilježene su istodobne negativne promjene broja transakcija, uz međusobno različite cjenovne ishode. Primjerice, u Brodsko-posavskoj županiji broj prodaja smanjen je za 24,5 posto, dok je medijalna cijena porasla za 36,5 posto, dok je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji zabilježen pad i broja transakcija (-7,3 posto) i medijalne cijene (-18,4 posto).

Ukupno gledajući, podaci iz tablice 5.4. potvrđuju da je tržište poslovnih prostora u 2024. godini obilježeno razilaženjem volumenskih i cjenovnih trendova, uz izraženu heterogenost među županijama. Takva dinamika dodatno naglašava plitkost županijskih tržišta i visoku osjetljivost agregatnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija, osobito u županijama s manjim apsolutnim brojem prodaja.

Tablica 5.4.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnih prostora po m² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	577	620	7,5%	1.499	1.619	8,0%
Primorsko-goranska	144	150	4,2%	1.416	1.702	20,2%
Splitsko-dalmatinska	246	214	-13,0%	1.645	2.048	24,5%
Istarska	97	65	-33,0%	1.305	1.984	52,0%
Koprivničko-križevačka	27	24	-11,1%	722	940	30,1%
Bjelovarsko-bilogorska	41	38	-7,3%	796	649	-18,4%
Osječko-baranjska	109	100	-8,3%	848	851	0,4%
Zagrebačka	73	59	-19,2%	944	1.019	7,9%
Sisačko-moslavačka	22	26	18,2%	697	583	-16,5%
Varaždinska	28	30	7,1%	1.052	948	-9,9%
Zadarska	73	91	24,7%	1.688	1.957	15,9%
Međimurska	51	41	-19,6%	548	771	40,6%
Vukovarsko-srijemska	23	28	21,7%	825	485	-41,2%
Virovitičko-podravska	25	32	28,0%	690	688	-0,3%
Karlovačka	50	30	-40,0%	781	827	6,0%
Brodsko-posavska	53	40	-24,5%	661	902	36,5%
Šibensko-kninska	47	40	-14,9%	1.252	1.280	2,3%
Krapinsko-zagorska	28	30	7,1%	916	1.151	25,6%
Dubrovačko-neretvanska	59	43	-27,1%	1.702	2.202	29,4%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	11	12	9,1%	719	1.011	40,6%

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

5.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i na županijskoj razini, tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2024. godini obilježena su izraženim razilaženjem volumenskih i cjenovnih kretanja u odnosu na 2023. godinu. Za 17 velikih gradova u kojima je u obje promatrane godine ostvareno najmanje 10 kupoprodajnih transakcija, moguće je analizirati promjene u broju prodanih poslovnih prostora i medijalnim cijenama, kao i njihove međugodišnje stope promjene.

Podaci pokazuju da je u većini velikih gradova u 2024. godini došlo do smanjenja broja kupoprodaja poslovnih prostora. Najizraženiji pad volumena transakcija zabilježen je u Puli – Pola (-45,0 posto), Velikoj Gorici (-42,1 posto), Karlovcu (-29,4 posto), Slavonskom Brodu (-22,2 posto) i Splitu (-21,3 posto). Pad broja transakcija zabilježen je i u Dubrovniku (-12,1 posto), Osijeku (-10,8 posto), Čakovcu (-19,4 posto) te Varaždinu (-13,6 posto), što upućuje na široko rasprostranjenu suzdržanost kupaca na razini velikih urbanih tržišta.

S druge strane, povećanje broja kupoprodaja u 2024. godini zabilježeno je u manjem broju gradova. Najveći rast volumena transakcija ostvaren je u Koprivnici (38,5 posto), Kaštelima (33,3 posto), Zadru (26,3 posto), Sisku (20,0 posto), Rijeci (13,3 posto), Varaždinu (13,6 posto) i Bjelovaru (14,3 posto). Na najvećem gradskom tržištu, Gradu Zagrebu, broj prodanih poslovnih prostora povećao se za 7,5 posto, čime Zagreb ostaje jedini veliki grad s istodobnim rastom volumena i stabilnom tržišnom likvidnošću.

Za razliku od volumena transakcija, medijalne cijene poslovnih prostora u 2024. godini u većini velikih gradova nastavile su rasti. Najizraženiji cjenovni rast zabilježen je u Čakovcu (53,5 posto), Puli – Pola (52,7 posto), Kaštelima (48,3 posto), Koprivnici (44,3 posto), Sisku (40,5 posto) i Velikoj Gorici (40,2 posto). Značajan rast medijalnih cijena zabilježen je i u Rijeci (18,1 posto), Osijeku (18,0 posto), Splitu (14,4 posto) i Zagrebu (8,0 posto), pri čemu Zagreb bilježi umjeren, ali stabilan rast cijena na najvećem i najlikvidnijem tržištu.

Pad medijalnih cijena poslovnih prostora u 2024. godini zabilježen je u manjem broju gradova, ponajprije u Dubrovniku (-14,7 posto), Bjelovaru (-13,7 posto), Karlovcu (-9,0 posto) i Varaždinu (-8,7 posto), što upućuje na korekciju cijena u uvjetima smanjene tržišne aktivnosti ili promijenjene strukture prodanih nekretnina.

Unatoč tim korekcijama, najviše medijalne cijene poslovnih prostora u 2024. godini i dalje su zabilježene u Dubrovniku (2.612 eura po m²), Splitu (2.276 eura po m²), Puli – Pola (2.028 eura po m²), Kaštelima (1.993 eura po m²) i Zadru (1.950 eura po m²), dok je Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 1.619 eura po m² zadržao poziciju najvećeg, ali cjenovno umjerenijeg urbanog tržišta.

Ukupno gledajući, podaci iz tablice 5.5. potvrđuju da je tržište poslovnih prostora u velikim gradovima u 2024. godini obilježeno padom ili stagnacijom volumena transakcija uz istodoban rast cijena, što dodatno naglašava selektivnost potražnje, koncentraciju tržišta na atraktivnije lokacije te visoku osjetljivost medijalnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija.

Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR		
	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)	2023.	2024.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	577	620	7,5%	1.498,9	1.618,6	8,0%
Rijeka	75	85	13,3%	1.517,6	1.792,1	18,1%
Kaštela	12	16	33,3%	1.344,4	1.993,2	48,3%
Split	164	129	-21,3%	1.989,5	2.276,4	14,4%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	40	22	-45,0%	1.328,1	2.028,3	52,7%
Koprivnica	13	18	38,5%	688,3	993,0	44,3%
Bjelovar	21	24	14,3%	838,9	724,0	-13,7%
Osijek	74	66	-10,8%	903,5	1.066,1	18,0%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	19	11	-42,1%	1.121,9	1.572,8	40,2%
Sisak	10	12	20,0%	529,8	744,1	40,5%
Varaždin	22	25	13,6%	1.182,8	1.080,3	-8,7%
Zadar	57	72	26,3%	1.942,9	1.950,0	0,4%
Čakovec	31	25	-19,4%	646,4	992,3	53,5%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	13	*	*	517,9	*
Virovitica	13	14	7,7%	781,0	993,8	27,2%
Karlovac	34	24	-29,4%	1.014,8	923,0	-9,0%
Slavonski Brod	45	35	-22,2%	728,2	909,1	24,8%
Šibenik	26	25	-3,8%	1.197,4	1.571,4	31,2%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	33	29	-12,1%	3.062,2	2.611,7	-14,7%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2024. godini, uključujući vrijednosti percentila i godišnje stope promjene medijalnih cijena. Podaci potvrđuju izraženu heterogenost cjenovnih razina među velikim gradovima, ali i značajne razlike unutar pojedinih gradskih tržišta.

Vrijednosti 95. percentila pokazuju da su najviše cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora u 2024. godini ostvarene u Zadru (6.259 eura po m²) i Splitu (5.266 eura po m²), dok Dubrovnik, iako i dalje među cjenovno najskupljim tržištima, bilježi nešto nižu vrijednost 95. percentila od 4.965 eura po m². Visoke vrijednosti 95. percentila zabilježene su i u Puli – Pola (4.802 eura po m²), Gradu Zagrebu (4.473 eura po m²) te Rijeci (4.116 eura po m²). S druge strane, najniže vrijednosti 95. percentila zabilježene su u Bjelovaru (1.681 euro po m²), Slavanskom Brodu (1.663 eura po m²) i Karlovcu (1.645 eura po m²), što upućuje na znatno niže gornje cjenovne granice na tim tržištima.

Rasponi između 5. i 95. percentila, odnosno između cijena 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora, i u 2024. godini su izrazito veliki. Najizraženiji relativni rasponi zabilježeni su u Čakovcu, Dubrovniku, Šibeniku, Zadru i Puli – Pola, što ukazuje na snažnu unutarnju segmentaciju tržišta. U tim gradovima istodobno se realiziraju transakcije vrlo niske i vrlo visoke vrijednosti, često ovisno o lokaciji, namjeni i kvaliteti poslovnog prostora. Uočljivo je i da su rasponi cijena veći u gradovima s manjim brojem kupoprodaja, što dodatno potvrđuje da niska tržišna likvidnost povećava osjetljivost distribucijskih pokazatelja na pojedinačne transakcije.

Promjene medijalnih cijena dodatno naglašavaju divergentna kretanja među gradovima. Najveći godišnji rast medijalne cijene u 2024. godini zabilježen je u Čakovcu (53,5 posto), Puli – Pola (52,7 posto), Kaštelima (48,3 posto), Koprivnici (44,3 posto) i Velikoj Gorici (40,2 posto), dok je pad medijalne cijene zabilježen u Dubrovniku (-14,7 posto), Bjelovaru (-13,7 posto), Karlovcu (-9,0 posto) i Varaždinu (-8,7 posto). Na najvećem gradskom tržištu, Gradu Zagrebu, medijalna cijena porasla je za 8,0 posto i iznosila 1.619 eura po m², što upućuje na stabilan, ali umjeren cjenovni rast u uvjetima relativno visoke tržišne likvidnosti.

Tablica 5.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	498	1.144	1.619	2.282	4.473	8,0%
Rijeka	869	1.282	1.792	2.370	4.116	18,1%
Kaštela	450	1.434	1.993	2.250	3.762	48,3%
Split	761	1.762	2.276	3.118	5.266	14,4%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	581	1.113	2.028	2.403	4.802	52,7%
Koprivnica	378	713	993	1.240	2.085	44,3%
Bjelovar	247	511	724	1.265	1.681	-13,7%
Osijek	388	676	1.066	1.462	2.146	18,0%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	951	1.195	1.573	2.016	2.899	40,2%
Sisak	196	566	744	1.158	1.805	*
Varaždin	211	674	1.080	1.394	2.500	-8,7%
Zadar	730	1.449	1.950	3.385	6.259	0,4%
Čakovec	71	613	992	1.216	1.808	53,5%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	172	323	518	1.382	2.222	*
Virovitica	379	834	994	1.140	1.754	27,2%
Karlovac	375	805	923	1.318	1.645	-9,0%
Slavonski Brod	400	648	909	1.313	1.663	24,8%
Šibenik	529	1.200	1.571	1.828	3.075	31,2%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	1.507	1.790	2.612	3.073	4.965	-14,7%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.7. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poslovnog prostora (u m²) u Gradu Zagrebu i velikim gradovima Republike Hrvatske u 2024. godini, uključujući vrijednosti percentila i godišnje stope promjene medijalne površine. Podaci potvrđuju izražene razlike u tipičnim veličinama prodanih poslovnih prostora među gradovima, ali i znatnu heterogenost unutar pojedinih lokalnih tržišta. Vrijednosti 95. percentila upućuju na to da su se u 2024. godini pojedinačno najveći poslovni prostori prodavali u Čakovcu, gdje je 95. percentil dosegnuo čak 5.862 m², zatim u Vinkovcima (2.401 m²), Velikoj Gorici (2.291 m²) i Splitu (1.249 m²). Za pretpostaviti je da su visoke vrijednosti posljedica činjenice da se u *eNekretninama*, u statusu “preuzeto od PU” nalaze ugovori u kojima su predmet kupoprodaje bili suvlasnički dijelovi ili su bila i pripadajuća zemljišta, zbog čega ih treba tumačiti uz oprez. S druge strane, najniže vrijednosti 95. percentila zabilježene su u Puli – Pola (183 m²), Šibeniku (213 m²), Karlovcu (263 m²) i Rijeci (268 m²), što upućuje na tržišta u kojima se u pravilu trguje manjim poslovnim prostorima.

Promatrajući medijalne veličine, najveće tipične površine prodanih poslovnih prostora u 2024. godini zabilježene su u Šibeniku (98 m²), Virovitici (91 m²), Velikoj Gorici (89 m²), Čakovcu (84 m²) i Varaždinu (82 m²). Nasuprot tome, najmanje medijalne površine zabilježene su u Puli – Pola (37 m²), Kaštelima (39 m²), Splitu (42 m²) i Slavonskom Brodu (45 m²), što upućuje na veću zastupljenost manjih poslovnih prostora u tim gradovima.

Godišnje stope promjene medijana dodatno naglašavaju volatilnost tržišta. Najizraženiji rast medijalne veličine prodanog poslovnog prostora u 2024. godini zabilježen je u Virovitici (263,1 posto), Velikoj Gorici (106,6 posto), Šibeniku (64,6 posto) i Dubrovniku (52,4 posto), dok su najveći padovi medijana zabilježeni u Puli – Pola (-38,7 posto), Rijeci (-16,0 posto), Koprivnici (-17,1 posto) i Čakovcu (-5,6 posto). Ovakve snažne oscilacije ponajprije odražavaju plitkost lokalnih tržišta i osjetljivost medijalnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija.

Tablica 5.7.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10	25	51	129	523	-1,8%
Rijeka	15	29	49	87	268	-16,0%
Kaštela	15	23	39	41	222	4,8%
Split	6	25	42	134	1.249	-0,2%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	21	28	37	82	183	-38,7%
Koprivnica	17	44	68	218	800	-17,1%
Bjelovar	38	55	73	135	518	11,8%
Osijek	13	22	64	159	468	39,4%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	20	51	89	160	2.291	106,6%
Sisak	12	21	69	102	453	*
Varaždin	21	50	82	123	989	13,0%
Zadar	12	25	47	79	298	-1,6%
Čakovec	21	47	84	168	5.862	-5,6%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	15	54	80	200	2.401	*
Virovitica	24	39	91	180	794	263,1%
Karlovac	19	41	67	102	263	22,0%
Slavonski Brod	11	23	45	75	376	8,4%
Šibenik	34	55	98	133	213	64,6%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	27	50	69	216	423	52,4%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

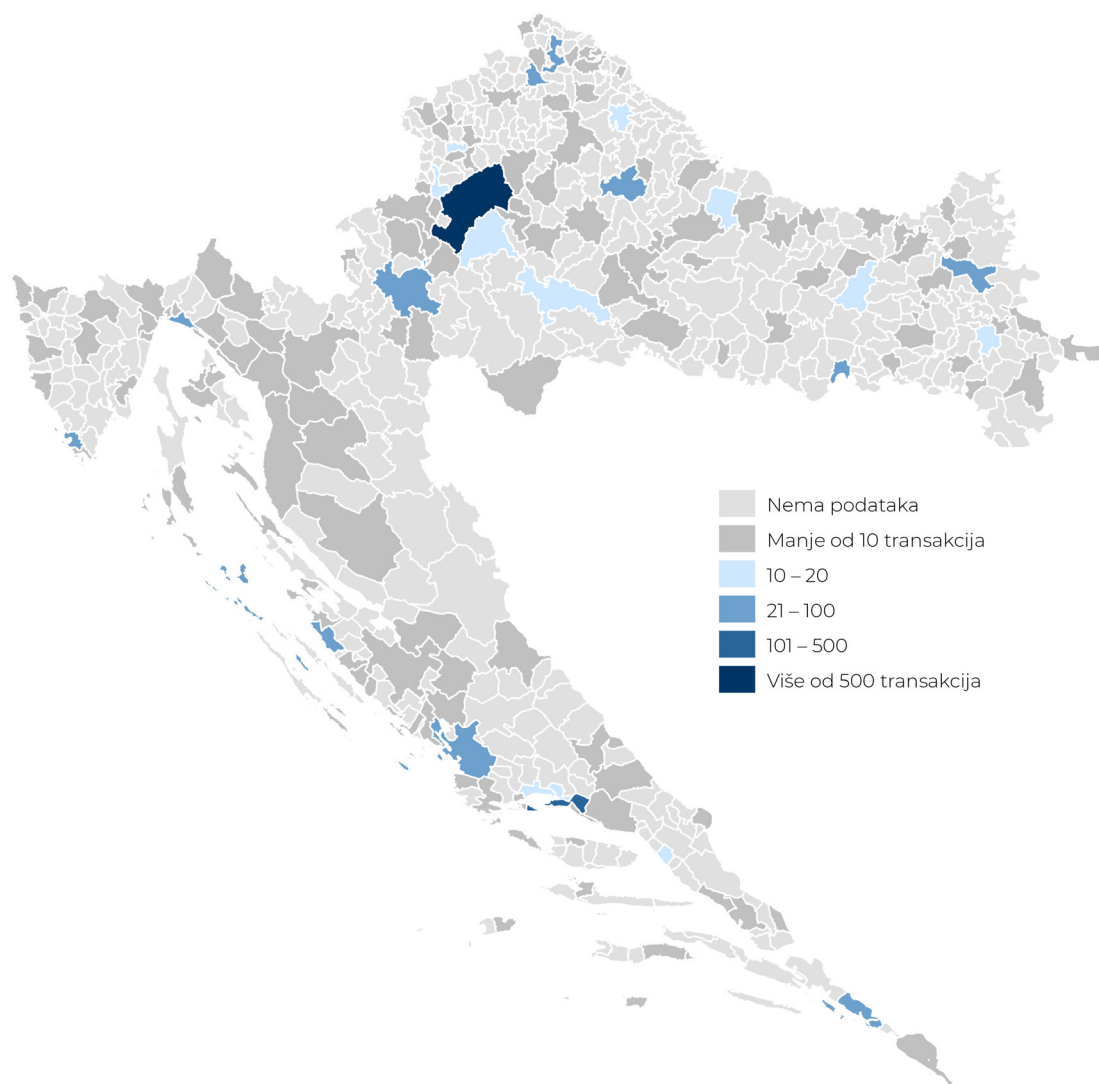
Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

5.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2024. godini po JLS-ovima Republike Hrvatske. Najveći broj kupoprodaja i dalje se ostvaruje u većim gradskim središtima, u priobalju te u okolici Zagreba. Primjetno je da je tek u 26 JLS-ova zabilježeno 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, pri čemu je riječ uglavnom o administrativnim županijskim centrima i većim urbanim sredinama. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (620), Splitu (129), Rijeci (85), Zadru (72) i Osijeku (66), a zatim slijede Slavonski Brod (35), Dubrovnik (29), Varaždin (25), Čakovec (25) te Karlovac i Bjelovar (po 24). Ostale jedinice lokalne samouprave koje u 2024. ostvaruju 10 ili više transakcija bilježe manji broj kupoprodaja u odnosu na navedene najveće centre.

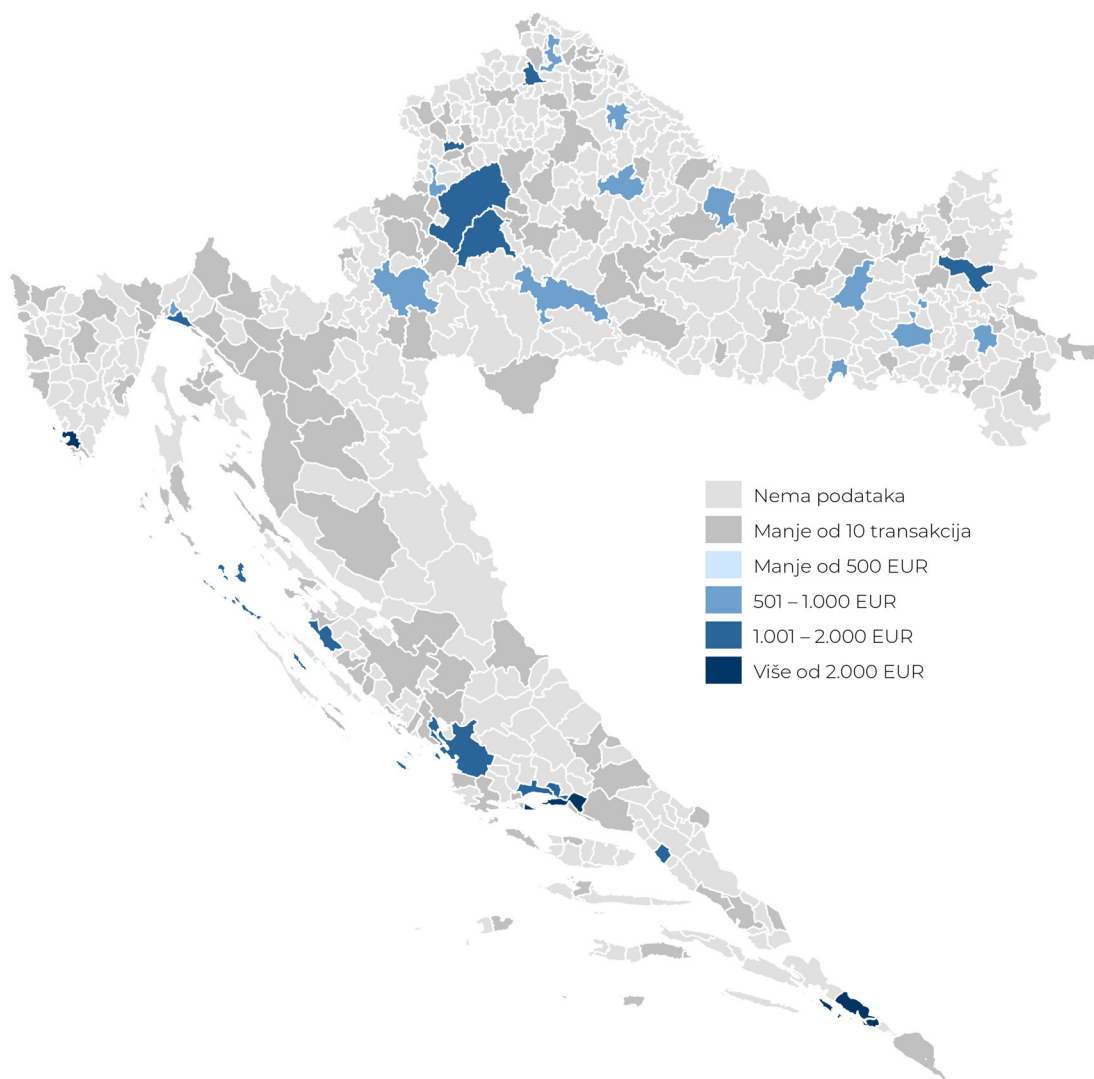
Slika 5.5.: Broj kupoprodaja poslovnih prostora po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

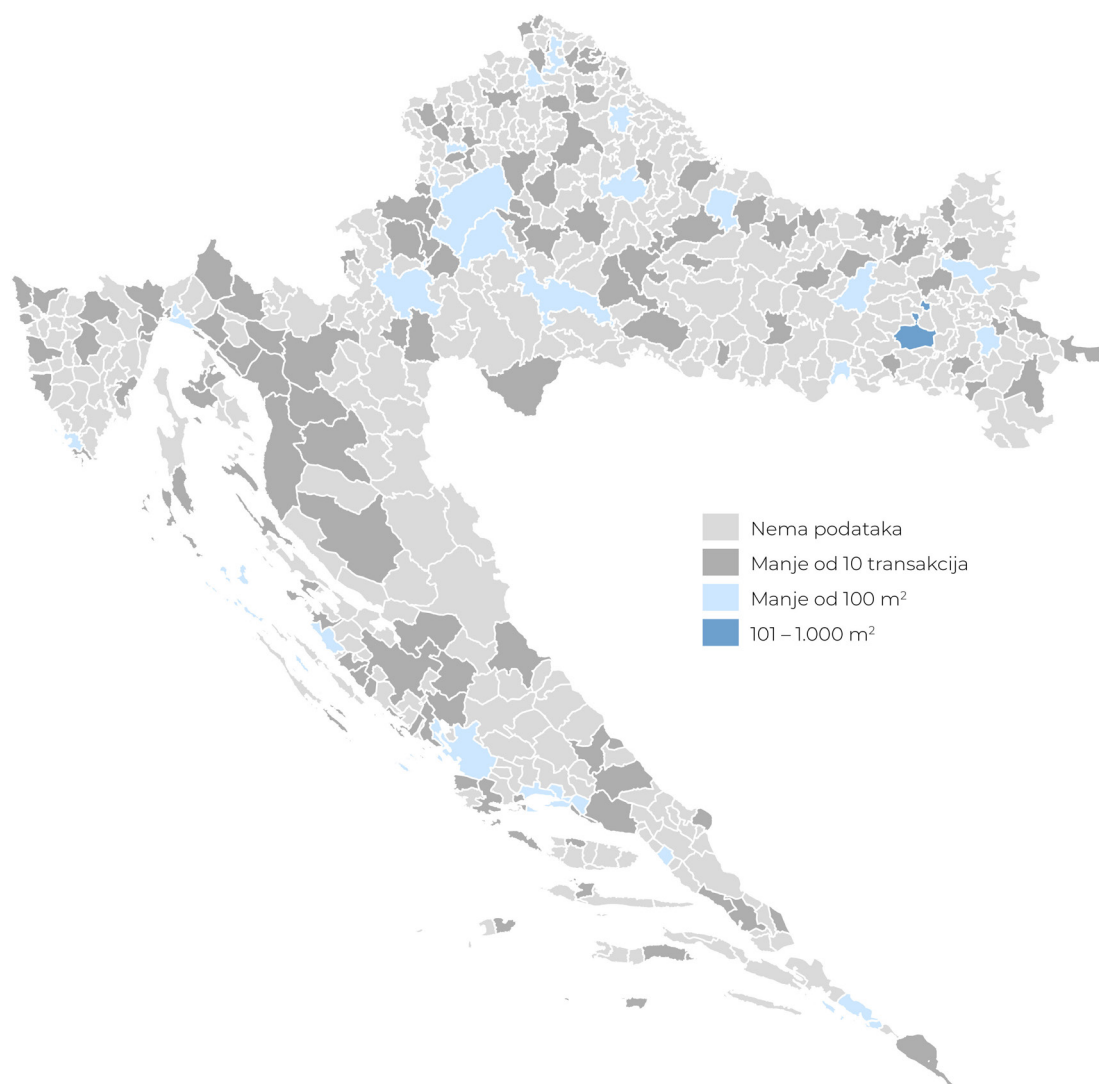
Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u eurima po m² u JLS-ovima tijekom 2024. godine, pri čemu su u analizu uključene samo one jedinice lokalne samouprave koje bilježe 10 ili više kupoprodaja. Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena i dalje nalazi u priobalnim JLS-ovima te u i oko Zagreba, a po visini medijalnih cijena pritom odskoču priobalni gradovi. U Dubrovniku je u 2024. ostvarena najviša medijalna cijena poslovnog prostora od 2.612 eura po m², dok su u Splitu i Zadru zabilježene medijalne cijene od 2.276 i 1.950 eura po m². Visoke medijalne cijene bilježe i Pula – Pola (2.028 eura po m²) te Kaštela (1.993 eura po m²), a među gradovima s većim brojem transakcija ističu se još Rijeka (1.792 eura po m²), Solin (1.704 eura po m²) i Grad Zagreb (1.619 eura po m²). S druge strane, niže medijalne cijene (ispod 1.000 eura po m²) u 2024. bilježe npr. Vinkovci (518 eura po m²), Đakovo (610 eura po m²), Bjelovar (724 eura po m²) i Sisak (744 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2024. 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 2024. zabilježena je u Metkoviću (263 m²), zatim u Čakovcu (138 m²), Vinkovcima (97 m²), Bjelovaru (87 m²), Varaždinu (66 m²), Karlovcu (64 m²) i Zadru (63 m²). Najmanja medijalna površina poslovnog prostora zabilježena je u Makarskoj (30 m²), Koprivnici (35 m²), i Zaprešiću (36 m²).

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

5.5. Zagreb

Tablica 5.8. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2023. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja u 2024. ostvaren je u katastarskoj općini Centar Novi (112), uz medijalnu cijenu od 2.055 eura po m². Slijede Trnje (60), Trešnjevka Nova (50) i Donje Vrapče (48). Među općinama s najmanje 10 transakcija, najveće međugodišnje povećanje broja kupoprodaja zabilježeno je u Šestinama (900 posto), Žitnjaku (228,6 posto) i Stenjevcu (180 posto), dok su najveći pad broja transakcija zabilježili Stenjevec Jug (-52,2 posto) i Odra (-38,9 posto). Blagi pad broja kupoprodaja zabilježen je i u Trnju (-1,6 posto), Rudešu (-10 posto), Peščenici (-13,5 posto) i Trešnjevci (-19,5 posto), dok je u Centru zabilježen rast od 14,3 posto.

Po visini medijalnih cijena poslovnih prostora u 2024. godini izdvaja se Centar s 2.651 eura po m² te Črnomerec s 2.317 eura po m². Relativno visoke cijene zabilježene su i u Klari (2.050 eura po m²), Centru Novom (2.055 eura po m²) te Trešnjevci (1.900 eura po m²). Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene zabilježeno je u Šestinama (252,6 posto), Žitnjaku (107,4 posto), Odri (76,5 posto) i Klari (65,1 posto). S druge strane, najveći pad medijalne cijene zabilježen je u Stenjevcu Jugu (-25,6 posto), dok su pad cijena zabilježile i Peščenica (-13,8 posto), Centar (-9,1 posto) te Sesvete (-6,8 posto).

Medijalna površina poslovnih prostora prodanih u 2024. godini također se razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Stenjevcu Jugu (17 m²), Centru Novom i Sesvetama Novo (33 m²) te Sesvetama (39 m²). Najveće medijalne površine zabilježene su u Šestinama (147 m²), Trnju (73 m²) i Klari (73 m²). U pojedinim općinama zabilježene su i izrazite promjene veličine u odnosu na 2023. godinu, primjerice snažan rast u Trnju (56,9 posto) i Dubravi (34,2 posto), dok je najveći pad medijalne veličine zabilježen u Odri (-72 posto), Žitnjaku (-59,8 posto) i Stenjevcu Jugu (-59,7 posto).

Tablica 5.8.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2024. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	24	2,651	45	14,3%	-9,1%	7,8%
Centar Novi	112	2,055	33	21,7%	3,2%	-8,4%
Donje Vrapče	48	1,535	52	-5,9%	9,9%	10,9%
Dubrava	29	1,392	58	7,4%	39,7%	34,2%
Klara	15	2,050	73	87,5%	65,1%	-32,8%
Odra	11	1,235	70	-38,9%	76,5%	-72,0%
Peščenica	32	1,552	66	-13,5%	-13,8%	-37,7%
Rudeš	18	1,244	57	-10,0%	7,5%	30,4%
Sesvete	14	946	39	-6,7%	-6,8%	34,9%
Sesvete Novo	30	512	33	3,4%	1,5%	-14,3%
Stenjevec	14	1,402	60	180,0%	50,6%	-5,6%
Stenjevec Jug	11	1,175	17	-52,2%	-25,6%	-59,7%
Trešnjevka	33	1,900	47	-19,5%	22,9%	-8,5%
Trešnjevka Nova	50	1,534	45	56,3%	7,0%	-26,5%
Trnje	60	1,848	73	-1,6%	12,0%	56,9%
Zaprudski Otok	16	1,663	43	6,7%	20,1%	-42,0%
Čnomerec	24	2,317	54	-7,7%	21,3%	13,5%
Šestine	10	1,042	147	900,0%	252,6%	-37,8%
Žitnjak	23	1,471	48	228,6%	107,4%	-59,8%

Izvori: EIZ i MPGI.



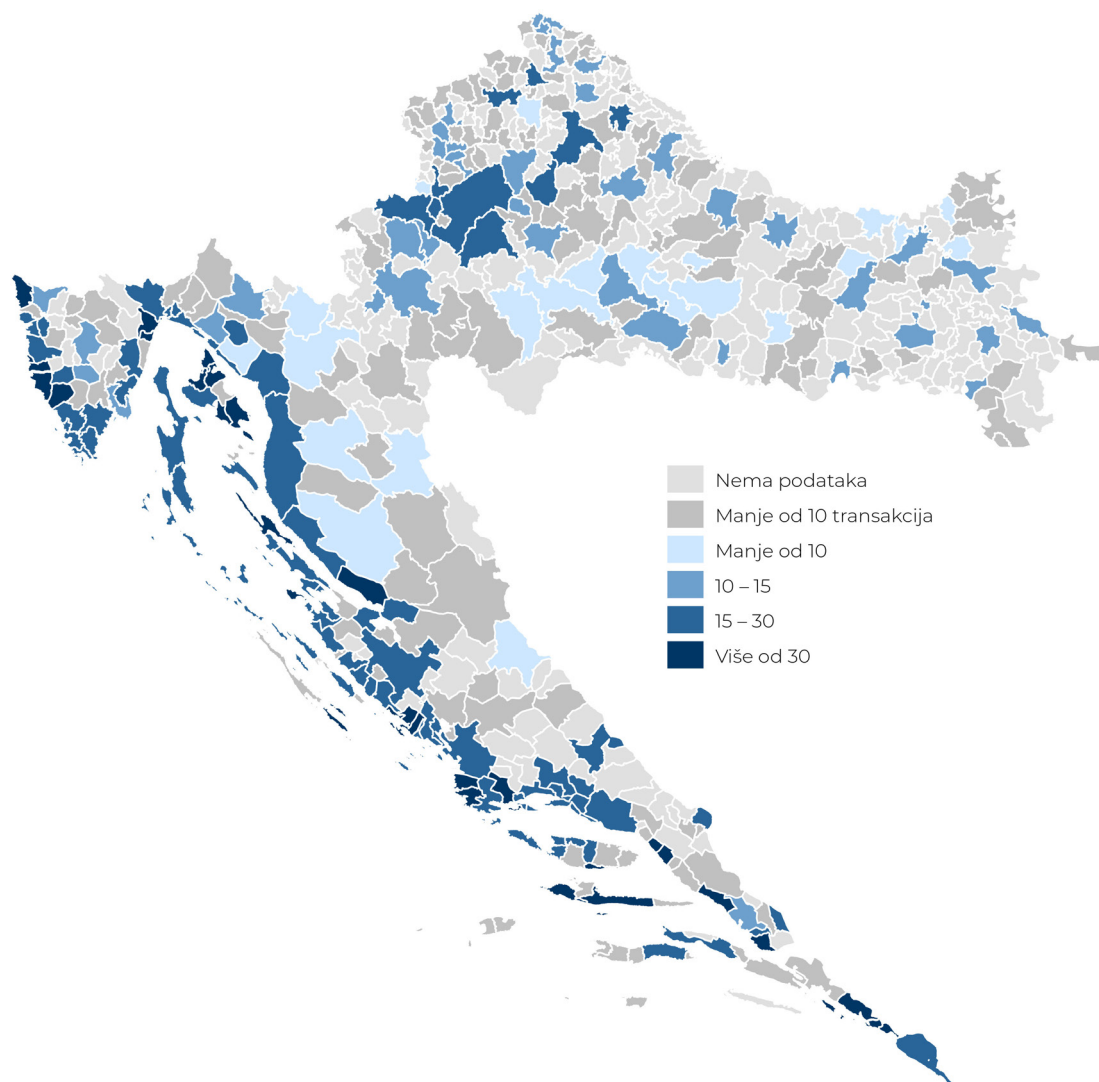
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

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 2023. 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 godišnja neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene metra kvadratnog stambene nekretnine i prosječne godišnje neto plaće, te je pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost. Indeks je izračunat za 2023. godinu zato što podaci o prosječnoj neto plaći zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u za 2024., čiji je izvor Porezna uprava, nisu bili dostupni u trenutku izrade ove publikacije. Indeks priuštivosti izračunat je za ukupno 173 grada i općine 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 u pravilu je znatno viši od 10, a vrlo često prelazi i 20, dok u nizu turistički najatraktivnijih općina i gradova doseže i iznad 30 pa čak i 40. Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti bilježe Bale – Valle (52,9), Hvar (42,3), Punat (42,2), Baška (42,0), Novalja (41,4) i Malinska – Dubašnica (40,4). Visoke vrijednosti imaju i Funtana – Fontane (39,9), Jelsa (39,1), Omišalj (38,7), Rovinj – Rovigno (37,7), Split (36,9), Baška Voda (36,6), Tisno (36,5) i Dubrovnik (36,1), što potvrđuje izrazitu cjenovnu napetost na obalnim tržištima.

Slika 6.1.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

S druge strane, najniže vrijednosti indeksa priuštivosti, a time i najveća priuštivost stanovanja, prisutne su u nerazvijenim i ruralnim dijelovima zemlje. Najniže vrijednosti bilježe Plitvička Jezera (2,0), Darda (4,1), Đurđenovac (4,6), Pakrac (6,1) i Vrbovsko (6,1), zatim Lipik (7,0), Beli Manastir (7,5), Knin (7,9) i Brdovec (7,9). Niske

vrijednosti indeksa karakteristične su ponajprije za unutrašnjost Slavonije, Banovine i dijelove Like, gdje su razine cijena znatno niže u odnosu na dohotke.

Ukupno gledajući, prostorna distribucija indeksa priuštivosti jasno potvrđuje snažnu polarizaciju hrvatskog tržišta stambenih nekretnina: priobalni i turistički razvijeni JLS-ovi bilježe izrazito nisku priuštivost stanovanja, dok je u kontinentalnim, slabije razvijenim područjima priuštivost osjetno viša.

Podaci u tablicama 6.1. i 6.2., koje prikazuju 20 JLS-ova s najvišim i 20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti, potvrđuju prethodni zaključak o izrazitoj prostornoj polarizaciji priuštivosti stanovanja. Uz vrijednost indeksa priuštivosti, prikazana je i komplementarna mjera – broj m² stambenog prostora koji si je prosječni zaposleni stanovnik pojedinog JLS-a 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 Hrvatske. Najmanje priuštive stambene nekretnine bilježe Bale – Valle s indeksom 52,9, pri čemu je za prosječni godišnji dohodak bilo moguće kupiti svega 1,9 m² stambenog prostora. Slijede Hvar (42,3; 2,4 m²), Punat (42,2; 2,4 m²), Baška (42,0; 2,4 m²) i Novalja (41,4; 2,4 m²). Visoke vrijednosti indeksa bilježe i Malinska – Dubašnica (40,4; 2,5 m²), Funtana – Fontane (39,9; 2,5 m²), Jelsa (39,1; 2,6 m²), Omišalj (38,7; 2,6 m²), Rovinj – Rovigno (37,7; 2,7 m²) te Split (36,9; 2,7 m²). U preostalih deset JLS-ova iz skupine najmanje priuštivih (Baška Voda, Tisno, Dubrovnik, Murter – Kornati, Lovran, Bol, Primošten, Umag – Umago i Vrsar – Orsera) prosječni zaposleni stanovnik mogao je kupiti između 2,7 i 3,0 m² stambenog prostora za svoj godišnji dohodak.

S druge strane, među 20 najpriuštivijih JLS-ova nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najniži indeks priuštivosti bilježe Plitvička Jezera (2,0), gdje je za prosječni godišnji dohodak bilo moguće kupiti čak 49,1 m² stambenog prostora, zatim Darda (4,1; 24,4 m²) i Đurđenovac (4,6; 21,7 m²). Slijede Vrbovsko i Pakrac (po 6,1; oko 16,3–16,4 m²), Lipik (7,0; 14,2 m²), Beli Manastir (7,5; 13,4 m²), Knin i Brdovec (7,9; 12,7 m²) te Popovača (8,0; 12,6 m²). U preostalih deset JLS-ova iz skupine najpriuštivijih (Vinodolska općina, Ogulin, Novi Marof, Petrinja, Belišće, Gospić, Garešnica, Otočac, Žminj i Duga Resa) za prosječni godišnji dohodak bilo je moguće kupiti između približno 10 i 12 m² stambenog prostora.

Ovi podaci jasno pokazuju da se u najnepriuštivijim priobalnim JLS-ovima za godišnji dohodak može kupiti manje od 3 m² stambenog prostora, dok u najpriuštivijim

kontinentalnim jedinicama ta vrijednost prelazi 10 m², a u ekstremnom slučaju i 40 m². Razlike su, dakle, višestruke.

Valja naglasiti da indeks priuštivosti mjeri priuštivost stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinom JLS-u. To znači da je stan/apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u, primjerice, Plitvičkim Jezerima (ako ga kupuje u Plitvičkim Jezerima), dok je najmanje priuštiv zaposlenome u Balama – Valle ili Hvaru (ako ga kupuje u tim JLS-ovima). Indeks ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti niti druge socijalne i demografske karakteristike pojedinog područja, iako one mogu utjecati i na visinu dohotka i na razinu cijena. U izračun je uključen samo dohodak od nesamostalnog rada, dok drugi oblici dohotka – poput dohotka od samostalne djelatnosti, imovine ili nekretnina – nisu obuhvaćeni, iako u turistički razvijenim priobalnim i otočnim jedinicama mogu činiti značajan dio ukupnih prihoda lokalnog stanovništva.

Tablica 6.1.: Prvih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2023. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Bale – Valle	52,9	1,9
Hvar	42,3	2,4
Punat	42,2	2,4
Baška	42,0	2,4
Novalja	41,4	2,4
Malinska – Dubašnica	40,4	2,5
Funtana – Fontane	39,9	2,5
Jelsa	39,1	2,6
Omišalj	38,7	2,6
Rovinj – Rovigno	37,7	2,7
Split	36,9	2,7
Baška voda	36,6	2,7
Tisno	36,5	2,7
Dubrovnik	36,1	2,8
Murter – Kornati	35,5	2,8
Lovran	35,4	2,8
Bol	34,8	2,9
Primošten	34,6	2,9
Umag – Umago	34,3	2,9
Vrsar – Orsera	33,9	3,0

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 6.2.: Zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2023. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Plitvička Jezera	2,0	49,1
Darda	4,1	24,4
Đurđenovac	4,6	21,7
Vrbovsko	6,1	16,4
Pakrac	6,1	16,3
Lipik	7,0	14,2
Beli Manastir	7,5	13,4
Knin	7,9	12,7
Brdovec	7,9	12,7
Popovača	8,0	12,6
Vinodolska Općina	8,6	11,7
Ogulin	9,1	11,0
Novi Marof	9,2	10,9
Petrinja	9,2	10,9
Belišće	9,3	10,7
Gospić	9,4	10,7
Garešnica	9,4	10,6
Otočac	9,5	10,5
Žminj	9,8	10,2
Duga Resa	9,8	10,2

Izvori: EIZ i MPGI.

U analizi priuštivosti stanovanja često se primjenjuje kriterij udjela troškova stanovanja u dohotku kućanstva, prema kojem se stanovanje smatra priuštivim ako ukupni troškovi stanovanja – uključujući najamninu ili otplatu stambenog kredita, režijske troškove i troškove održavanja – ne prelaze 30 posto neto dohotka kućanstva, što je kriterij koji je prihvaćen i u Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030 (MPGI, 2025.).

Slika 6.2. prikazuje udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva koje je, pod trenutačnim tržišnim uvjetima, podiglo stambeni kredit na 20 godina za kupnju stana veličine 60 m², uz polog od 10 posto ukupne vrijednosti nekretnine. Za izračun vrijednosti stana korištena je medijalna cijena stana/apartmana u pojedinoj jedinici lokalne samouprave u 2023. godini, koja je pomnožena s 60 m² kako bi se dobila ukupna kupoprodajna vrijednost nekretnine financirane kreditom.

Ukupni troškovi stanovanja, osim anuiteta kredita, uključuju i procijenjene režijske troškove u iznosu od 2,5 EUR/m² te trošak pričuve od 0,36 EUR/m².⁷ Pretpostavilo se da kućanstvo čine dvije zaposlene osobe koje ostvaruju prosječnu neto plaću

⁷ Ukupni troškovi stanovanja, osim anuiteta kredita, uključuju i procijenjene režijske troškove u iznosu od 2,5 EUR po m² te trošak pričuve od 0,36 EUR po m²

evidentiranu u toj jedinici lokalne samouprave u 2023. godini. Izračun je proveden za sve jedinice lokalne samouprave u kojima je u 2023. zabilježena medijalna cijena stana/apartmana.

U prilogu publikacije prikazani su i analogni izračuni za dodatne tipove kućanstava: kućanstvo s jednim zaposlenim koji ostvaruje prosječnu neto plaću, kućanstvo s jednim zaposlenim koji prima minimalnu plaću, kućanstvo s dva zaposlena koji primaju minimalnu plaću te kućanstvo s dva zaposlena od kojih jedan prima minimalnu, a drugi prosječnu neto plaću.

Slični izračuni provedeni su i za istih pet tipova kućanstava u slučaju stanovanja u unajmljenom stanu. U tom su slučaju prikazani rezultati za one jedinice lokalne samouprave u kojima je zabilježena medijalna cijena najma. I ti izračuni se mogu naći u prilogu ove publikacije.

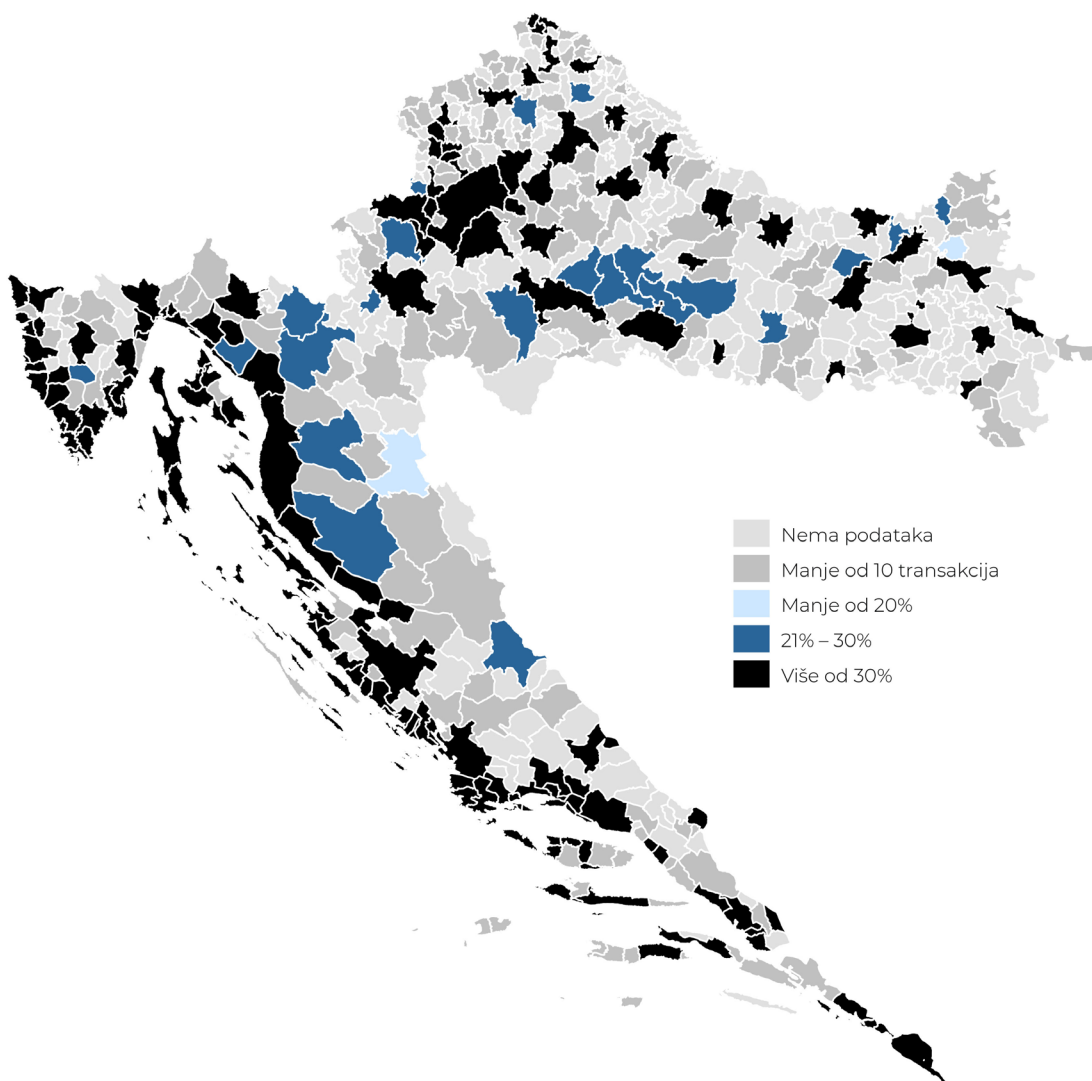
Podaci prikazani na slici 6.2. za 2023. godinu, koji se odnose na udio troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju po jednu prosječnu neto plaću, pokazuju izrazito velike teritorijalne razlike. Najviše vrijednosti snažno su koncentrirane u priobalnim i turistički najrazvijenijim područjima.

Najvišu vrijednost bilježe Bale – Valle (109,6), što znači da trošak stanovanja premašuje cjelokupan godišnji dohodak takvog kućanstva. Slijede Novalja (94,7), Hvar (94,2), Baška (92,9) i Funtana – Fontane (91,5). Vrlo visoke udjele imaju i Punat (89,8), Malinska – Dubašnica (87,7), Jelsa (86,8), Baška Voda (84,0), Omišalj (83,4), Murter – Kornati (82,3), Rovinj – Rovigno (81,8), Bol (81,3) i Tisno (81,2). U velikom broju obalnih općina i gradova trošak stanovanja iznosi između 60 posto i 80 posto dohotka, što znači da stanovanje apsorbira većinu raspoloživih prihoda kućanstva s dvije prosječne neto plaće. U većim obalnim gradovima opterećenje je također vrlo visoko: Split bilježi 80 posto, Dubrovnik 78,6 posto, Zadar 56,1 posto, Šibenik 53,2 posto, a Rijeka 46 posto. Iako su te vrijednosti niže nego u manjim, izrazito turističkim općinama, i dalje su znatno iznad razine od 30 posto dohotka koja se uobičajeno smatra granicom prekomjernog opterećenja.

S druge strane, najniže vrijednosti bilježe se pretežito u kontinentalnim dijelovima zemlje. Najniži udio troška stanovanja imaju Plitvička Jezera (15,7) i Darda (18,8), zatim Vrbovsko (22,6), Pakrac (23,3), Đurđenovac (23,9) i Brdovec (24,1). U nizu slavonskih i središnjih gradova, poput Požege (28,9), Vukovara (31,1), Osijeka (32,9), Karlovca (34,3) i Bjelovara (31,5), udio troška stanovanja kreće se uglavnom između 29 posto i 35 posto. Iako su te razine znatno niže nego na obali, i dalje predstavljaju osjetan teret za kućni budžet.

Ukupno gledajući, raspodjela udjela troška stanovanja u dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće potvrđuje snažnu prostornu polarizaciju hrvatskog tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica trošak stanovanja doseže 80 posto, 90 posto, pa čak i prelazi 100 posto dohotka, što jasno upućuje na izrazitu neravnotežu između razine cijena i razine dohotka lokalnog stanovništva. Istodobno, iako je u kontinentalnim područjima opterećenje znatno niže, razlika između najviše vrijednosti (109,6 u Balama – Valle) i najniže (15,7 u Plitvičkim Jezerima) zorno ilustrira razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Hrvatskoj u 2024. godini.

Slika 6.2.: Udio troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju prosječne neto plaće po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGJ.

Tablice 6.3. i 6.4. za 2023. godinu prikazuju raspodjelu opterećenja stambenim troškovima za pet tipova kućanstava, pri čemu je prvi pokazatelj, kućanstvo s dvoje zaposlenih koji zarađuju po jednu prosječnu neto plaću, isti onaj koji je prikazan na slici 6.2. Fokus na kućanstvima s jednom i dvije prosječne neto plaće dodatno naglašava iznimno snažnu teritorijalnu polarizaciju i razmjere nepovoljne situacije na obali.

U skupini JLS-ova s najvećim opterećenjem udio troška stanovanja (tablica 6.3.) u dohotku kućanstva s dvije prosječne neto plaće doseže ekstremne razine. Najvišu vrijednost bilježe Bale – Valle (109,6 posto), što znači da trošak stanovanja premašuje cjelokupan godišnji dohodak takvog kućanstva. Slijede Novalja (94,7 posto), Hvar (94,2 posto), Baška (92,9 posto) i Funtana – Fontane (91,5 posto), dok su i u Puntu (89,8 posto), Malinskoj – Dubašnici (87,7 posto), Jelsi (86,8 posto), Baškoj Vodi (84,0 posto), Omišlju (83,4 posto) i Murteru – Kornatima (82,3 posto) vrijednosti iznad 80 posto. U većini navedenih turističkih općina stanovanje apsorbira gotovo sav ili čak više od ukupnog dohotka kućanstva s dvije prosječne plaće.

Kod kućanstva s jednom prosječnom neto plaćom situacija je još dramatičnija. U Balama – Valle udio troška doseže 219,2 posto, u Baški 185,8 posto, u Puntu 179,7 posto, u Splitu 161,6 posto, a u Dubrovniku 157,2 posto. To znači da je kupnja stana uz zadane pretpostavke za jednočlano kućanstvo s prosječnom plaćom u tim sredinama financijski potpuno neodrživa. Kod kućanstava s jednom minimalnom plaćom vrijednosti prelaze 200 posto u nizu jedinica (npr. Bale – Valle 262,7 posto), što jasno pokazuje da takav tip kućanstva realno nema mogućnost financiranja kupnje stana u tim područjima.

S druge strane, u skupini JLS-ova s najmanjim opterećenjem (tablica 6.4.) situacija je znatno povoljnija, ali i dalje daleko od bezazlene. Kod kućanstva s dvije prosječne neto plaće udio troška stanovanja kreće se od 15,7 posto u Plitvičkim Jezerima do 29,1 posto u Belišću. U Dardi iznosi 18,8 posto, u Vrbovskom 22,6 posto, u Pakracu 23,3 posto, a u Brdovcu 24,1 posto. U tim, pretežito kontinentalnim jedinicama, stanovanje je za dvočlano kućanstvo s dvije prosječne plaće relativno priuštivo.

Međutim, već kod kućanstva s jednom prosječnom neto plaćom opterećenje raste na 47–58 posto dohotka (npr. Knin 54,3 posto, Požega 57,8 posto, Belišće 58,1 posto), dok kod kućanstva s jednom minimalnom plaćom doseže 60–84 posto (npr. Žminj 83,9 posto, Duga Resa 84,2 posto, Gospić 79,6 posto). Dakle, čak i u „najpovoljnijim“ jedinicama kupnja stana za kućanstvo s minimalnom plaćom znači da trošak stanovanja apsorbira više od polovice dohotka.

Važno je naglasiti da je minimalna plaća jednaka u svim JLS-ovima. Stoga će kod kućanstava koja ostvaruju jednu ili dvije minimalne plaće najveće opterećenje biti u jedinicama s najvišim medijalnim cijenama stanova, što je jasno vidljivo u ekstremnim vrijednostima priobalnih općina. Kod kućanstava s jednom ili dvije prosječne neto plaće situacija je nešto složenija jer su u jedinicama s višim medijalnim cijenama stanova u pravilu i prosječne neto plaće više, što djelomično ublažava teret. Unatoč tome, podaci za 2024. godinu pokazuju da u nizu turističkih JLS-ova ni dvije prosječne neto plaće nisu dovoljne da trošak stanovanja ostane unutar razumno održivih granica, što ukazuje na duboku strukturnu neravnotežu između cijena nekretnina i razine dohotka lokalnog stanovništva.

Tablica 6.3.: Prvih 20 JLS-ova s najvećim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2023. godini (u postotku ostvarenog dohotka)

Naziv JLS-a	Dvije prosječne neto plaće	Jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća	Dvije minimalne neto plaće	Jedna prosječna neto plaća	Jedna minimalna neto plaća
Bale – Valle	109,6	119,5	131,4	219,2	262,7
Novalja	94,7	84,6	76,6	189,3	153,1
Hvar	94,2	89,8	85,8	188,5	171,5
Baška	92,9	90,7	88,7	185,8	177,3
Funtana – Fontane	91,5	83,0	76,0	182,9	151,9
Punat	89,8	98,3	108,6	179,7	217,2
Malinska – Dubašnica	87,7	92,2	97,1	175,5	194,2
Jelsa	86,8	87,0	87,2	173,6	174,4
Baška Voda	84,0	79,5	75,5	168,0	151,0
Omišalj	83,4	91,3	101,0	166,7	202,0
Murter – Kornati	82,3	77,2	72,8	164,5	145,6
Rovinj – Rovigno	81,8	88,8	97,0	163,7	194,0
Bol	81,3	75,7	70,8	162,6	141,6
Tisno	81,2	83,4	85,8	162,4	171,6
Split	80,8	86,8	93,7	161,6	187,5
Dubrovnik	78,6	86,3	95,7	157,2	191,4
Gradac	78,3	67,2	58,9	156,5	117,7
Vrsar – Orsera	78,2	76,3	74,5	156,4	149,0
Primošten	78,1	79,5	81,0	156,2	161,9

Napomena: Statistika neto plaća uključuje sve zaposlenike u radnom odnosu kod pravnih osoba, bez obzira na dužinu trajanja zaposlenja i na dužinu radnog vremena, dok je minimalna neto plaća najniži iznos neto plaće koja se radniku isplaćuje za rad u puno radnom vremenu. Stoga je moguće da u nekim JLS-ovima prosječna neto plaća bude niža od minimalne neto plaće.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 6.4.: Prvih 20 JLS-ova s najmanjim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2023. godini (u postotku ostvarenog dohotka)

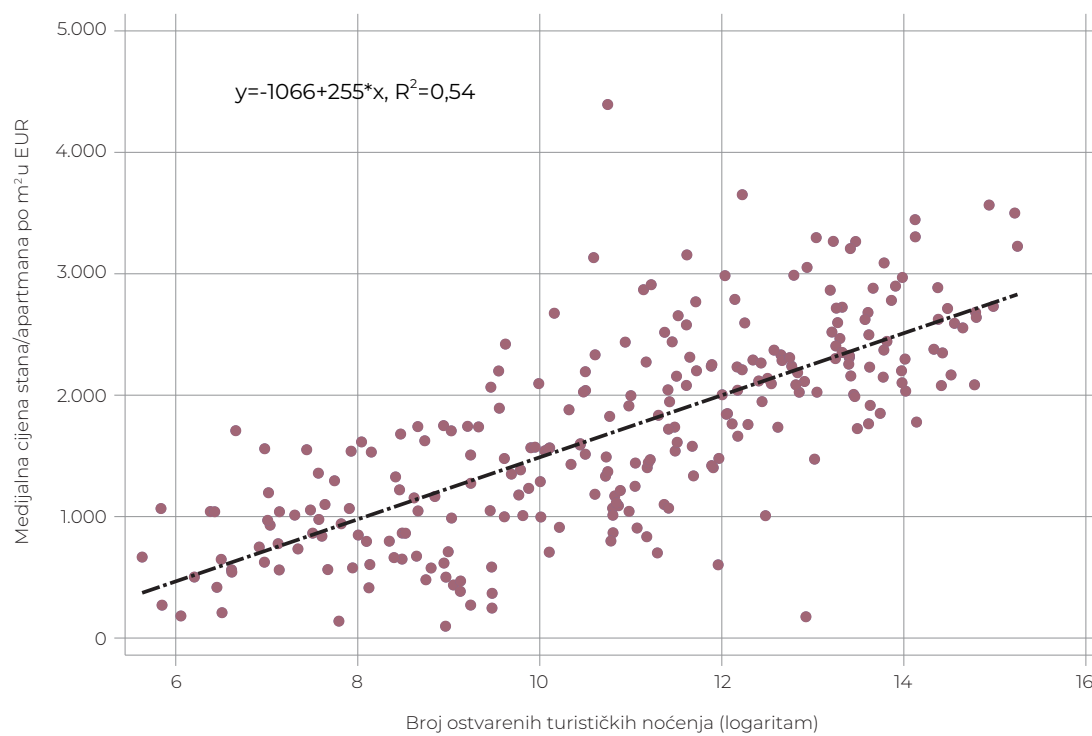
Naziv JLS-a	Dvije prosječne neto plaće	Jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća	Dvije minimalne neto plaće	Jedna prosječna neto plaća	Jedna minimalna neto plaća
Plitvička Jezera	15,7	17,6	20,1	31,4	40,2
Darda	18,8	21,6	25,5	37,6	50,9
Vrbovsko	22,6	25,9	30,3	45,2	60,6
Pakrac	23,3	26,1	29,6	46,6	59,3
Đurđenovac	23,9	23,8	23,7	47,9	47,3
Brdovec	24,1	29,6	38,1	48,3	76,2
Lipik	25,1	27,9	31,5	50,1	62,9
Popovača	25,5	29,8	35,7	51,0	71,5
Beli Manastir	26,0	28,8	32,3	51,9	64,6
Knin	27,2	29,6	32,6	54,3	65,2
Ogulin	27,4	32,2	39,2	54,8	78,4
Novi Marof	27,7	32,3	38,9	55,3	77,9
Vinodolska Općina	27,7	31,1	35,3	55,5	70,6
Gospić	27,8	32,8	39,8	55,7	79,6
Žminj	28,1	33,7	42,0	56,3	83,9
Duga Resa	28,1	33,7	42,1	56,3	84,2
Otočac	28,7	33,0	38,9	57,3	77,7
Petrinja	28,7	32,4	37,0	57,5	74,1
Požega	28,9	33,8	40,7	57,8	81,4
Belišće	29,1	32,6	37,0	58,1	74,0

Napomena: Statistika neto plaća uključuje sve zaposlenike u radnom odnosu kod pravnih osoba, bez obzira na dužinu trajanja zaposlenja i na dužinu radnog vremena, dok je minimalna neto plaća najniži iznos neto plaće koja se radniku isplaćuje za rad u puno radnom vremenu. Stoga je moguće da u nekim JLS-ovima prosječna neto plaća bude niža od minimalne neto plaće.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2024. 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 25,5 eura po m².

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: 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. godine, stanje na dan 01.01.2023. godine, stanje na dan 01.01.2024. godine i stanje na dan 01.01.2025. 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 povjerenstva 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 (slika 7.1.) u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, 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 izrađen 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. Upravna

tijela i procjeniteljska povjerenstva pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu su svake sljedeće godine ažurirala podatke za nove prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti zemljišta (sa stanjem na dan 01.01.2022. godine, sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, sa stanjem na dan 01.01.2024. godine i sa stanjem na dan 01.01.2025. godine), koje je MPGI implementiralo je u sustav *eNekretnine* i ISPU. Slika 7.1. prikazuje plan približnih vrijednosti zemljišta, u Osijeku i to stanje na dan 01.01.2025. godine.

Potkraj ožujka 2023. 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, a kasnije je proširen na sve županije. Ove godine su upravna tijela utvrdila Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2025. godine, a koji su sada dostupni i usporedivi s podacima sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Približne vrijednosti za stanove se prikazuju ovisno o lokaciji tj. cjenovnom bloku i šest kategorija ploštine. Na slici 7.2. dan je primjer prikaza plana približnih vrijednosti stanova u Dubrovniku, stanje na dan 01.01.2025. godine.

U sustav *eNekretnine* je 2025. godine po prvi puta implementiran i Plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana, sa stanjem na dan 01.01.2025. godine. Radi se o prvom prostornom sloju koji prikazuje približne vrijednosti najma stanova/apartmana u sustavu *eNekretnine*. Ovaj sloj prikazuje prosječnu godišnju vrijednost mjesečnog najma stanova/apartmana izraženu u EUR po m² na temelju tržišnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora o najmu. Plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana na području cjenovnog bloka definira jednu približnu vrijednost mjesečnog najma, koja odražava prevladavajuća obilježja kakvoće stanova/apartmana. Utvrđivanje prevladavajućih obilježja kakvoće provodi se pomoću atributa, kao što su: datum ugovora, vrsta ugovora, ugovoreni iznos, lokacija – cjenovni blok, ploština, i dr. Podaci iz prostornog sloja Plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana 01.01.2025. pridonose ne samo većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina, već i transparentnosti tržišta nekretnina, te predstavljaju značajan izvor javno dostupnih informacija za institucije, posebice u kontekstu oblikovanja stambene politike i donošenju odluka na području stanovanja. Slika 7.3. daje primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana za Grad Zagreb, sa stanjem na dan 01.01.2025.

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 utvrđuju se jednom godišnje kao općenite, prosječne godišnje vrijednosti određene vrste nekretnine (zemljišta, stanovi/apartmani i najam stanovi/apartmani) na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. U slučaju zemljišta približne vrijednosti se utvrđuju za uzor česticu, prvenstveno ovisno o namjeni površina, koeficijentu iskoristivosti, kategoriji zemljišta, te o drugim obilježjima nekretnina⁸. Primjerice približne vrijednosti iz Plana približnih vrijednosti 01.01.2025. predstavljaju približne (prosječne godišnje) vrijednosti za 2024. godinu. 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: MPG, 2021.

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 m² te naziv

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

cjenovnog bloka na određenom području (slika 7.2.). Sedam 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, stanje na dan 1. siječnja 2023. godine, stanje na dan 1. siječnja 2024. godine i stanje na dan 1. siječnja 2025. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik „Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MPGI)“.

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

Stanje na dan	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
1.1.2019.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	18,8%	18,8%
1.1.2020.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2021.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2022.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	64,5%	63,3%
1.1.2023.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,6%	66,8%
1.1.2024.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	71,3%	71,1%
1.1.2025.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	66,0%	65,7%

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 kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 01.01.2025. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za čak 66,0 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u eurima po m² za 65,7 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi potpunosti 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 2025. godinu za

20 županija, Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablicama 7.3. i 7.4. Potpuna pokrivenost postignuta je u Gradu Zagrebu, Karlovačkoj, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, te u dva velika grada Bjelovaru i Požegi. Najslabija pokrivenost podacima o vrsti nekretnine i približnoj cijeni u eurima po m², manja od 50 posto), zabilježena je u Slavonskom Brodu (47,4 posto) i Pazinu (49,5 posto) te Ličko-senjskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Tablica 7.3.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2025.

Županija	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
Grad Zagreb	690	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Primorsko-goranska	1.095	100%	100%	100%	100%	72,8%	72,8%
Splitsko-dalmatinska	1.498	100%	100%	100%	100%	42,6%	42,6%
Istarska	1.035	100%	100%	100%	100%	54,7%	54,7%
Koprivničko-križevačka*	573	100%	100%	100%	100%	63,0%	63,0%
Bjelovarsko-bilogorska	566	100%	100%	100%	100%	65,7%	65,7%
Osječko-baranjska	829	100%	100%	100%	100%	57,2%	57,2%
Zagrebačka	1.072	100%	100%	100%	100%	59,8%	59,8%
Sisačko-moslavačka	534	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Varaždinska	561	100%	100%	100%	100%	60,1%	60,1%
Zadarska	908	100%	100%	100%	100%	59,3%	59,3%
Međimurska	322	100%	100%	100%	100%	90,7%	90,7%
Vukovarsko-srijemska	445	100%	100%	100%	100%	45,4%	45,4%
Virovitičko-podravsko	411	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Karlovačka	530	100%	100%	100%	100%	88,9%	88,9%
Brodsko-posavska	659	100%	100%	100%	100%	57,1%	57,1%
Šibensko-kninska	547	100%	100%	100%	100%	66,0%	66,0%
Krapinsko-zagorska	871	100%	100%	100%	100%	50,9%	50,9%
Dubrovačko-neretvanska	551	100%	100%	100%	100%	63,2%	63,2%
Požeško-slavonska	317	100%	100%	100%	100%	91,5%	91,5%
Ličko-senjska	401	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	36,2%	36,2%
Ukupno	14.415	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	63,8%	63,6%

Napomena: *podaci iz Plana približnih vrijednosti na dan 1.1.2024., radi se o područjima koja nemaju izrađeni Plana približnih vrijednosti 1.1.2025.. Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.4.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2025.

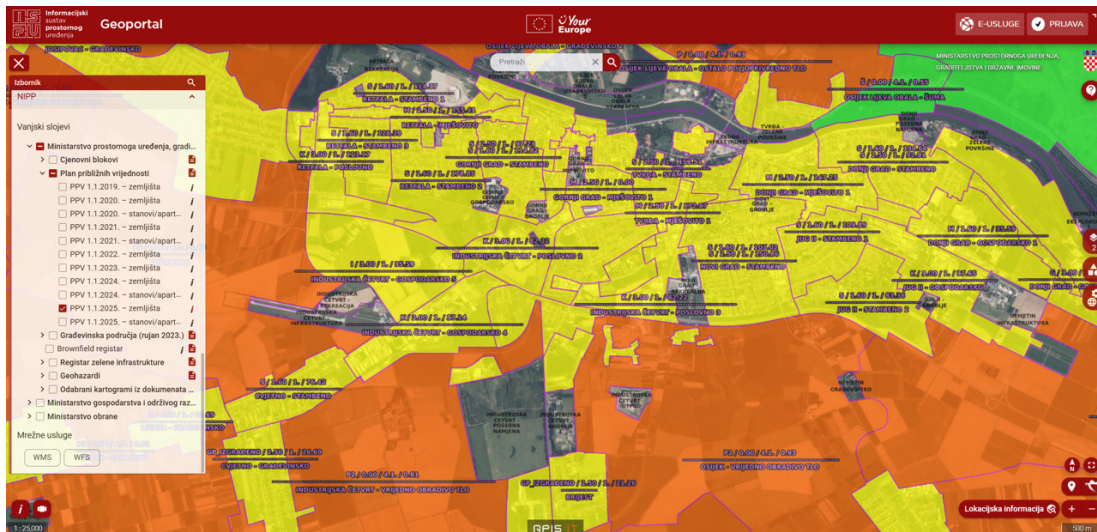
Veliki gradovi	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
Rijeka	98	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	60,0%
Kaštela	81	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	61,7%	61,7%
Split	120	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,2%	74,2%
Pazin	93	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	49,5%	49,5%
Pula – Pola	149	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,0%	55,0%
Koprivnica	85	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	82,4%	82,4%
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%	81,4%	81,4%
Velika Gorica	87	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,2%	55,2%
Sisak	70	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	98,6%	98,6%
Varaždin	119	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	63,9%	63,0%
Zadar	139	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,1%	73,4%
Čakovec	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,7%	74,7%
Vukovar	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	67,1%
Vinkovci	76	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	67,1%
Virovitica	90	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	84,4%	84,4%
Karlovac	118	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	94,9%	94,1%
Slavonski Brod	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	47,4%	47,4%
Šibenik	151	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	72,8%	72,8%
Krapina	60	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	78,3%	78,3%
Dubrovnik	257	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	59,9%	59,5%
Požega	108	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gospić	50	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	96,0%	96,0%
Ukupno	2.519	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,6%	72,8%

Napomena: Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

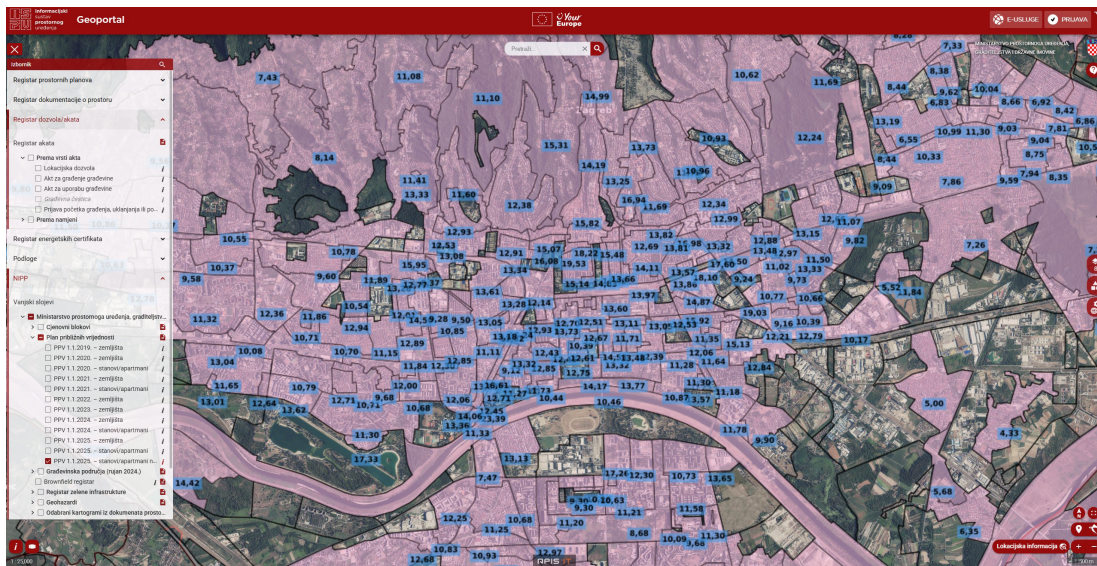
Analizirani podatci iz sustava *eNekretnine* javno su dostupni putem Informacijskog sustava prostornog uređenja ISPU (<https://ispu.mgipu.hr>) – slike 7.1. do 7.4. i web stranice Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) – slika 7.5.

Slika 7.1.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti zemljišta putem Geoportala ISPU, Osijek, stanje na dan 01.01.2025.



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.2.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana putem Geoportala ISPU, Grad Zagreb, stanje na dan 01.01.2025.



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.5.: Primjer prikaza podataka iz web stranice MPGI-a

e-Građani
RSS Prilagodba pristupačnosti A A English

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Pretražite Ministarstvo 🔍

Vijesti Pristup informacijama Propisi Državna imovina ISPU Portal Obnavljamo.hr EU sufinanciranja Zaštićeni najmpoprinci Kontakti

Naslovnica ▾
O Ministarstvu ▾
Djelokrug ▾
Programi stambenog zbrinjavanja ▾
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.

Putev 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. Približne vrijednosti zemljišta (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta) utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ministarstvo je Izradom **Počnog stanja plana približnih vrijednosti zemljišta** formiralo posebne prostorne slojeve: Plan približnih vrijednosti 01.01.2019., Plan približnih vrijednosti 01.01.2020. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2021. Prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti 01.01.2022., Plan približnih vrijednosti 01.01.2023., Plan približnih vrijednosti 01.01.2024. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2025. Izradila su upravna tijela u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, za područje Republike Hrvatske izrađeni su prostorni slojevi Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine i 01.01.2025. godine. Svi prostorni slojevi Planova približnih vrijednosti za zemljišta te stanove i apartmane su implementirani u sustav eNekretnine i javno su dostupni putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelom sljedeće strukture podataka: **oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.** Korištenjem 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.

- Obavijesti
- INFO telefoni
- Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.–2024.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađeni i implementirani plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađeni i implementirani cjenovni blokovi
- Početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH
- Utjecaj energetske obnove na vrijednost stana i Utjecaj dizala na vrijednost stana
- Indeksi nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2023.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.–2025.)
- 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

Izvor: MPGI.



8. Ekonometrijska analiza tržišta stambenih nekretnina

8.1. Ekonometrijska analiza utjecaja praznih stambenih jedinica na ishode na tržištu stambenih nekretnina

U prethodnim poglavljima *Pregleda* prikazani su osnovni pokazatelji kretanja cijena stanova/apartmana, obujma kupoprodaja te prostorne razlike na tržištu nekretnina na razini Republike Hrvatske, županija, velikih gradova i jedinica lokalne samouprave. Deskriptivna analiza omogućuje uvid u temeljne trendove i strukturalna obilježja tržišta, no ne pruža informacije o međusobnim dinamičkim odnosima između pojedinih čimbenika koji istodobno djeluju na formiranje cijena stanova/apartmana.

Stoga se u ovom poglavlju primjenjuje ekonometrijski pristup s ciljem dodatnog rasvjetljavanja povezanosti između cijena stanova/apartmana i odabranih demografskih, ekonomskih i tržišnih pokazatelja. Poseban naglasak stavljen je na analizu odnosa između kretanja cijena stanova i promjena u broju stanova koji se procjenjuju kao prazni, pri čemu se prazni stanovi aproksimiraju brojem stambenih jedinica s vrlo niskom godišnjom potrošnjom električne energije.

Analiza se provodi primjenom panel vektorske autoregresije (panel VAR) na podacima za JLS-ove kroz vremensko razdoblje od 2012. do 2022., što omogućuje simultano modeliranje dinamičkih međuzavisnosti između cijena stanova, dohodaka, novogradnje, turističke aktivnosti, migracijskih kretanja i broja praznih stanova. Takav pristup omogućuje ispitivanje smjera i trajanja međusobnih odnosa među promatranim varijablama, bez nametanja unaprijed zadanih pretpostavki o njihovoj uzročnosti.

Rezultati ekonometrijske analize interpretiraju se u kontekstu nalaza iz prethodnih poglavlja *Pregleda* te služe kao nadopuna deskriptivnim pokazateljima, s ciljem pružanja dubljeg uvida u čimbenike povezane s kretanjem cijena stanova na hrvatskom tržištu stambenih nekretnina.

8.1.1. Podaci i metodologija

Kao što je već navedeno, ekonometrijska analiza provodi se na panel podacima za JLS-ove u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2012. do 2022. godine. Odabrano vremensko razdoblje uvjetovano je raspoloživošću podataka o broju praznih stanova, koji nakon 2022. godine nisu dostupni, zbog čega produljenje analize na kasnije godine nije bilo moguće.

Zavisna varijabla u analizi je medijalna cijena stanova/apartmana izražena u eurima po metru kvadratnom, pri čemu su u uzorak uključeni samo oni JLS-ovi u kojima je u pojedinoj godini ostvareno više od deset kupoprodajnih transakcija, kako bi se osigurala reprezentativnost izračunatih medijalnih vrijednosti. Izvor za te podatke su prethodna izdanja *Pregleda*.

Uz cijene stanova, u model su uključene sljedeće objašnjavajuće varijable koje zahvaćaju ključna strukturna obilježja lokalnih tržišta nekretnina: broj praznih stanova, prosječni ukupni dohodak po stanovniku, broj završenih stanova, broj noćenja turista, ukupan broj odseljenih stanovnika. Broj praznih stanova aproksimiran je brojem stambenih jedinica u kojima godišnja potrošnja električne energije iznosi manje od 500 kWh, što upućuje na vrlo nisku ili nikakvu razinu korištenja stana. Ova varijabla koristi se kao indikator nekorištenog dijela stambenog fonda. Izvor za ove podatke je Hrvatska elektroprivreda (HEP). Dohodovna komponenta tržišta obuhvaćena je prosječnim ukupnim dohotkom po glavi stanovnika, koji odražava kupovnu moć lokalnog stanovništva. Izvor za ove podatke je Porezna uprava, odnosno njezino godišnje izvješće Neto dohodak stanovništva prema

općinama/gradovima prebivališta/uobičajenog boravišta. Ponuda novih stanova mjeri se brojem završenih stanova, dok se turistička aktivnost aproksimira ukupnim brojem ostvarenih turističkih noćenja. Izvor za oba pokazatelja je Državni zavod za statistiku (DZS). Kao dodatni demografski pokazatelj uključen je i ukupan broj odseljenih stanovnika, koji zahvaća migracijska kretanja i dugoročne demografske promjene na lokalnoj razini. Izvor za ove podatke je također DZS.

Sve varijable u analizi izražene su u logaritmiranom obliku, čime se ublažava utjecaj ekstremnih vrijednosti i omogućuje interpretacija rezultata u relativnim promjenama. Analiza se provodi na uravnoteženom panelu JLS-ova za promatrano razdoblje, uz uvažavanje dostupnosti pojedinih varijabli.

Prije same procjene panel VAR modela nužno je provjeriti stacionarnost vremenskih nizova uključenih u analizu. Stacionarnost varijabli predstavlja važan preduvjet za primjenu panel VAR pristupa jer nestacionarni nizovi mogu dovesti do lažnih regresija i nepouzdanih procjena dinamičkih odnosa. U kontekstu panel VAR modela, stacionarnost osigurava da su impulsi i njihovi učinci vremenski ograničeni te da su procijenjene impulsno-odzivne funkcije i dekompozicije varijance statistički interpretabilne.

S obzirom na panel strukturu podataka, stacionarnost varijabli testirana je primjenom panel testova jediničnog korijena. U analizi su korištena dva komplementarna pristupa. Prvi je Im–Pesaran–Shin (IPS) test (Im et al., 2003), koji dopušta heterogenost autoregresijskih parametara među jedinicama presjeka i ispituje nultu hipotezu o postojanju jediničnog korijena u svim panel jedinicama. Drugi pristup temelji se na Fisherovim panel testovima jediničnog korijena, koji kombiniraju rezultate pojedinačnih Augmented Dickey–Fuller (ADF) testova po jedinicama presjeka u jedinstvenu testnu statistiku (Maddala i Wu, 1999). Primjena oba testa omogućuje robusniju procjenu stacionarnosti varijabli u panel okruženju.

Nakon što je potvrđena stacionarnost analiziranih varijabli, procijenjen je panel VAR, u kojem se sve varijable tretiraju kao endogene. Panel VAR pristup omogućuje simultano modeliranje međusobnih dinamičkih odnosa između cijena stanova, dohotka, novogradnje, turističke aktivnosti, migracijskih kretanja i broja praznih stanova, bez nametanja unaprijed zadanih pretpostavki o smjeru uzročnosti (Love i Zicchino, 2006; Abrigo et al, 2016). Model je procijenjen primjenom generalizirane metode momenata (GMM), uz uklanjanje neopaženih individualnih (fiksni) učinaka Helmertovom transformacijom. Optimalan broj vremenskih pomaka odabran je na temelju informacijskih kriterija, a stabilnost procijenjenog sustava dodatno je

provjerena. Dinamički odnosi među varijablama analiziraju se pomoću Grangerovih testova prediktivne povezanosti, impulsno-odzivnih funkcija te dekompozicije varijance pogreške prognoze, čime se omogućuje uvid u smjer, trajanje i relativnu važnost pojedinih čimbenika u objašnjenju kretanja cijena stanova.

8.1.2. Rezultati ekonometrijske analize

Rezultati panel testova jediničnog korijena prikazani u tablici 8.1., temeljeni na Im–Pesaran–Shin testu i Fisherovom ADF testu, pokazuju da su sve varijable uključene u analizu stacionarne u razinama. Nulta hipoteza o postojanju jediničnog korijena odbačena je za sve promatrane varijable na uobičajenim razinama statističke značajnosti. Time su zadovoljeni preduvjeti za primjenu panel VAR modela u razinama, pri čemu se izbjegava rizik lažnih regresija, a procijenjeni dinamički odnosi, impulsno-odzivne funkcije i dekompozicije varijance mogu se pouzdano interpretirati.

Tablica 8.1.: Rezultati panel testova jediničnog korijena (IPS i Fisher ADF)

Varijabla	IPS W-t-bar	p-vrijednost	Fisher ADF (χ^2 , P)	p-vrijednost	Zaključak
Cijena stanova	-9,74	0,00	206,50	0,00	Stacionarna
Prazni stanovi	-72,24	0,00	1369,66	0,00	Stacionarna
Dohodak	-58,30	0,00	792,96	0,00	Stacionarna
Novogradnja	-75,76	0,00	1369,66	0,00	Stacionarna
Turistička noćenja	-58,28	0,00	792,96	0,00	Stacionarna
Iseljavanje	-55,15	0,00	792,96	0,00	Stacionarna

Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Nakon provedbe testova jediničnog korijena i potvrde stacionarnosti analiziranih varijabli, pristupilo se određivanju optimalnog broja vremenskih pomaka u panel VAR modelu. U tu je svrhu primijenjen postupak odabira temeljen na informacijskim kriterijima. Rezultati tog postupka upućuju na to da je optimalan broj vremenskih pomaka jedan, što znači da su međuzavisnosti između promatranih varijabli najučinkovitije opisane njihovim vrijednostima iz neposredno prethodnog razdoblja. Takav odabir omogućuje zahvaćanje osnovne dinamičke strukture podataka uz očuvanje parsimonije modela, što je osobito važno s obzirom na ograničeno vremensko razdoblje i heterogenost JLS-ova.

Na temelju odabranog broja vremenskih pomaka procijenjen je panel VAR model u kojem su cijene stanova, broj praznih stanova, dohodak, novogradnja, turistička

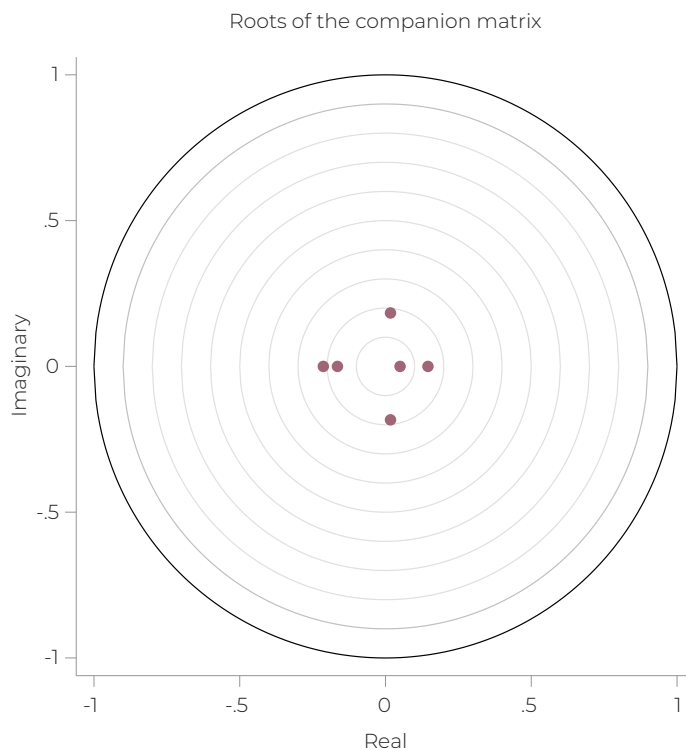
aktivnost i iseljavanje tretirani kao endogene varijable. Procjena je provedena primjenom generalizirane metode momenata, uz uklanjanje neopaženih individualnih učinaka Helmertovom transformacijom, čime se kontrolira za vremenski nepromjenjive specifičnosti JLS-ova. Identifikacija modela osigurana je korištenjem vremenski pomaknutih vrijednosti varijabli kao instrumenata.

U analizi impulsno-odzivnih funkcija i dekompozicije varijance pogreške prognoze primijenjena je Choleskyjeva dekompozicija, pri čemu redoslijed varijabli u modelu odražava pretpostavke o njihovoj kratkoročnoj strukturi prilagodbe. Varijable su u modelu poredane na način da se broj praznih stanova, dohodak, novogradnja, turistička aktivnost i iseljavanje smatraju relativno sporije prilagodljivima u odnosu na cijene stanova, koje su postavljene na posljednje mjesto u redoslijedu. Takva specifikacija podrazumijeva da cijene stanova u kratkom roku mogu reagirati na iznenadne promjene u svim ostalim varijablama, dok promjene cijena ne utječu istodobno na ostale varijable unutar istog razdoblja, već s vremenskim pomakom.

Ova identifikacijska pretpostavka u skladu je s ekonomskom intuicijom i institucionalnim obilježjima tržišta nekretnina, gdje se promjene u demografskim kretanjima, dohotku, turističkoj aktivnosti, građevinskoj ponudi i korištenju stambenog fonda manifestiraju postupno, dok se prilagodbe cijena na tržištu stanova mogu odvijati brže. Koeficijenti procijenjenog panel VAR modela sami po sebi nemaju središnje značenje za interpretaciju rezultata te se stoga ne prikazuju u *Pregledu tržišta nekretnina*. Umjesto toga, naglasak je stavljen na analizu dinamičkih učinaka putem impulsno-odzivnih funkcija i dekompozicije varijance.

Nakon procjene panel VAR modela provedena je provjera stabilnosti sustava, koja je nužan preduvjet za interpretaciju dinamičkih rezultata. Stabilnost procijenjenog modela ocjenjuje se na temelju položaja njegovih karakterističnih korijena u kompleksnoj ravnini. U ovom slučaju (slika 8.1.), svi karakteristični korijeni nalaze se unutar jediničnog kruga, što znači da je model stabilan. Takav rezultat upućuje na to da se učinci privremenih poremećaja u sustavu s vremenom smanjuju, odnosno da šokovi u pojedinim varijablama nemaju trajne ili eksplozivne posljedice na dinamiku ostalih varijabli u modelu.

Slika 8.1.: Karakteristični korijeni panel VAR modela



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Drugim riječima, sustav se nakon izloženosti neočekivanim promjenama postupno vraća u ravnotežu, pri čemu se prilagodbe odvijaju kroz više vremenskih razdoblja. Stabilnost modela stoga predstavlja ključan preduvjet za interpretaciju dinamičkih rezultata, budući da osigurava da su procijenjene impulsno-odzivne funkcije i dekompozicije varijance pogreške prognoze ekonomski smislene i statistički pouzdane.

Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti prikazani u tablici 8.2. ukazuju na postojanje statistički značajnih odnosa između cijena stanova i pojedinih ekonomskih, demografskih i tržišnih varijabli. Radi uštede prostora, prikazani su samo rezultate jednadžbe u kojoj su cijene stanova/apartmana promatrane kao zavisna varijabla. U tom se slučaju pokazuje da broj praznih stanova, prosječni dohodak i iseljavanje imaju statistički značajnu prediktivnu snagu u objašnjenju kretanja cijena stanova, dok je i novogradnja značajna na uobičajenoj razini statističke značajnosti. Suprotno tome, turistička noćenja ne pokazuju statistički značajnu prediktivnu povezanost s cijenama stanova u okviru promatranog modela.

Kada se promatraju svi regresori zajednički, rezultati testa odbacuju nultu hipotezu da promatrane varijable nemaju prediktivnu snagu za cijene stanova/apartmana, što upućuje na to da je dinamika cijena stanova/apartmana uvjetovana istodobnim djelovanjem više čimbenika. Ovi nalazi sugeriraju da se promjene u broju praznih stanova, dohotku, migracijskim kretanjima i obujmu novogradnje pojavljuju kao važni elementi u objašnjenju kratkoročne dinamike cijena stanova/apartmana na razini JLS-ova.

Tablica 8.2.: **Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti**

Zavisna varijabla	Isključena varijabla	χ^2	df	p-vrijednost
Cijena stanova	Prazni stanovi	9,814	1	0,002*
Cijena stanova	Dohodak	14,787	1	0,000*
Cijena stanova	Novogradnja	4,949	1	0,026*+
Cijena stanova	Turistička noćenja	0,174	1	0,677
Cijena stanova	Iseljavanje	13,547	1	0,000*
Cijena stanova	Sve varijable	37,096	5	0,000*

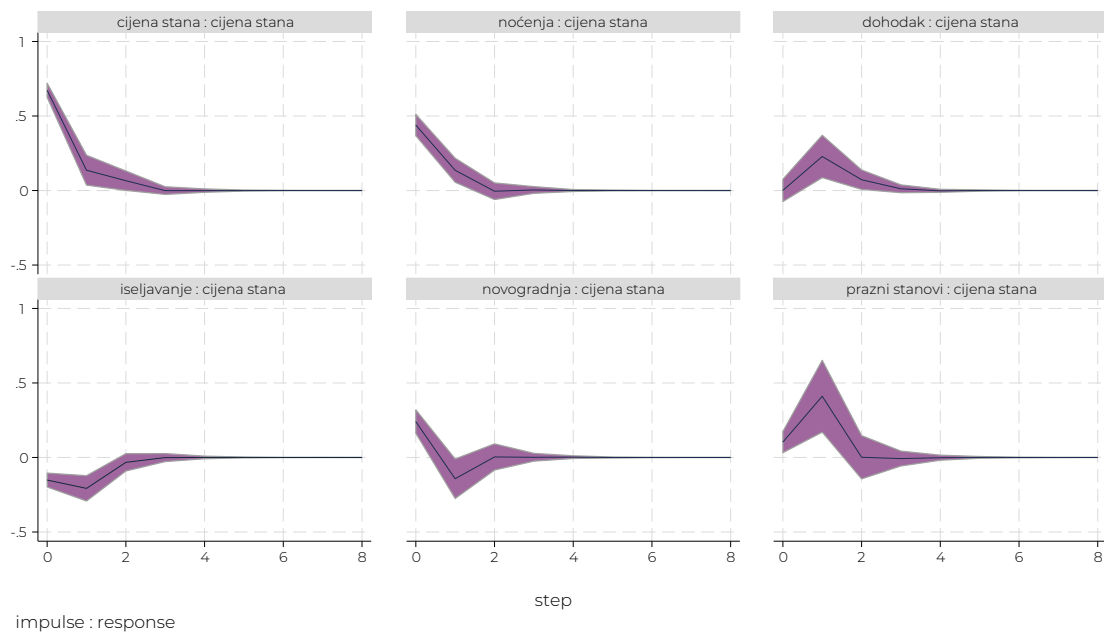
Napomena: *statistički signifikantno uz teorijsku razinu signifikantnosti 1%, ** statistički signifikantno uz teorijsku razinu signifikantnosti 5%.

Izvori: DZS, EIZ i MPGL.

Impulsno-odzivne funkcije prikazane na slici 8.2. procijenjene su na temelju panel VAR modela korištenjem ortogonaliziranih impulsnih odziva, pri čemu je identifikacija šokova provedena uz pretpostavke Choleskyjeve dekompozicije. Kako bi se u obzir uzela nesigurnost procjene, impulsno-odzivne funkcije izračunate su primjenom Monte Carlo simulacije s 50 ponavljanja, a dinamika odgovora promatrana je kroz osam uzastopnih vremenskih razdoblja (godina). Takav pristup omogućuje analizu kratkoročnih i srednjoročnih učinaka neočekivanih promjena pojedinih varijabli na cijene stanova/apartmana.

Impulsno-odzivne funkcije prikazuju reakciju cijena stanova/apartmana na jednokratni, neočekivani šok u pojedinoj varijabli, pri čemu su sve varijable izražene u logaritmiranom obliku. Stoga se vrijednosti impulsnog odziva mogu interpretirati kao aproksimativne postotne promjene cijena stanova/apartmana nakon šoka veličine jedne standardne devijacije u odgovarajućoj varijabli. Odzivi su procijenjeni za razdoblje od osam godina, a rezultati pokazuju da su odzivi cijena stanova/apartmana statistički značajni u početnoj (0) i prvoj godini, nakon čega se učinci brzo smanjuju i konvergiraju prema nuli, što je u skladu sa već dokazanom stabilnošću modela. Radi uštede prostora prikazane su samo procjene impulsno-odzivne funkcije cijena stanova.

Slika 8.2.: Funkcije odaziva na impulse cijena stanova/apartmana



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Reakcija cijena stanova/apartmana na vlastiti šok (tzv. inercijski učinak) najizraženija je u početnom razdoblju. Vrijednost impulsnog odziva u nultoj godini iznosi 0,673, što znači da jednokratni, neočekivani šok u cijenama stanova/apartmana veličine jedne standardne devijacije rezultira povećanjem cijena stanova/apartmana od približno 0,67 posto u istoj godini. Već u prvoj godini nakon šoka učinak se značajno smanjuje na 0,136, odnosno na oko 0,14 posto, dok u narednim razdobljima postupno nestaje. Ovakav obrazac upućuje na snažnu kratkoročnu postojanost kretanja cijena, ali i na relativno brzo apsorpiranje šokova na tržištu stanova/apartmana.

Posebno je važno istaknuti reakciju cijena stanova/apartmana na šok u broju praznih stanova/apartmana. U nultoj godini impulсни odziv iznosi 0,103, što znači da neočekivani porast broja praznih stanova/apartmana za jednu standardnu devijaciju prati povećanje cijena stanova od približno 0,10 posto u istoj godini. U prvoj godini učinak dodatno jača te doseže vrijednost od 0,411, odnosno oko 0,41 posto, što upućuje na to da povećanje broja praznih stanova prethodi rastu cijena stanova u kratkom roku. Oba povećanja cijena stanova su statistički značajna. Ovakav obrazac sugerira da rast broja praznih stanova/apartmana ne djeluje kao signal povećanja efektivne ponude, već je povezan s investicijskom i nestambenom potražnjom te zadržavanjem stambenog fonda izvan funkcije stanovanja, što se reflektira kroz rast cijena. Nakon prve godine učinak se brzo smanjuje i postaje zanemariv.

Reakcija cijena stanova na šok u dohotku također je pozitivna i statistički značajna u kratkom roku. Dok je u nultoj godini odziv zanemariv, u prvoj godini iznosi 0,228, što znači da neočekivani rast dohotka za jednu standardnu devijaciju povezano s povećanjem cijena stanova/apartmana od približno 0,23 posto godinu dana nakon šoka. Takva dinamika u skladu je s pretpostavkom da se učinci rasta kupovne moći na tržište nekretnina ne manifestiraju trenutačno, već kroz odgođene odluke o kupnji stanova/apartmana.

Suprotno tome, šok u iseljavanju ima negativan učinak na cijene stanova/apartmana u kratkom roku. U nultoj godini impulsni odziv iznosi $-0,151$, odnosno oko $-0,15$ posto, dok se u prvoj godini negativan učinak dodatno produbljuje na $-0,207$, odnosno približno $-0,21$ posto. Oba rezultata su statistički značajna i upućuju na to da pojačana emigracija, kao neočekivani demografski šok, smanjuje potražnju za stanovima i kratkoročno djeluje na snižavanje cijena. Učinak se, međutim, relativno brzo gubi, što sugerira da se migracijski šokovi na tržištu cijena stanova/apartmana ne zadržavaju dugoročno.

Odziv cijena stanova/apartmana na šok u turističkim noćenjima izražen je, pozitivan i statistički značajan u nultoj i u prvoj godini, pri čemu impulsni odziv u nultoj godini iznosi 0,439, odnosno oko 0,44 posto. Već u prvoj godini učinak slabi na 0,136, dok u kasnijim razdobljima postaje zanemariv. Takav obrazac upućuje na to da turistička aktivnost djeluje kao kratkoročni poticaj rastu cijena stanova/apartmana, što je u skladu s pretpostavkom da turizam na tržište stanova/apartmana ponajprije djeluje kroz kratkoročne pritiske na potražnju.

Reakcija cijena stanova/apartmana na šok u novogradnji u početnom je razdoblju pozitivna, s impulsnim odzivom od 0,241 (oko 0,24 posto), no već u prvoj godini poprima negativan predznak ($-0,143$, odnosno oko $-0,14$ posto). Ovakav rezultat može se interpretirati kao kratkoročna istodobna dinamika rasta građevinske aktivnosti i cijena, nakon čega povećana ponuda novih stanova/apartmana počinje djelovati ublažavajuće na cjenovne pritiske.

Ukupno gledano, impulsno-odzivne funkcije potvrđuju da su cijene stanova/apartmana prvenstveno osjetljive na kratkoročne neočekivane šokove, pri čemu se posebno ističe utjecaj praznih stanova/apartmana. Nalaz da jednokratni porast broja praznih stanova/apartmana prethodi rastu cijena stanova/apartmana predstavlja jedan od ključnih rezultata analize i upućuje na strukturne neravnoteže u korištenju stambenog fonda, koje se reflektiraju kroz dinamiku cijena na lokalnim tržištima nekretnina.

Rezultati dekompozicije varijance pogreške prognoze za cijene stanova/apartmana prikazani u tablici 8.3. pokazuju da je značajan dio njihove dinamike objašnjen vlastitim šokovima, ali i šokovima u drugim varijablama uključenima u model. Već u prvoj godini nakon šoka oko 61 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana objašnjeno je vlastitim šokovima cijena, dok preostali dio otpada ponajprije na turistička noćenja (oko 26 posto) te, u manjoj mjeri, na novogradnju, iseljavanje i prazne stanove. Ovakav rezultat upućuje na izraženu kratkoročnu inerciju cijena, ali i na važnu ulogu turističke aktivnosti u objašnjenju vrlo kratkoročnih kretanja cijena stanova/apartmana.

Kako se vremenski horizont produljuje, relativni značaj vlastitih šokova cijena stanova/apartmana postupno se smanjuje. Već u drugoj godini njihov udio pada na oko 45 posto, nakon čega se stabilizira. Istodobno se povećava doprinos ostalih varijabli, među kojima se posebno ističe broj praznih stanova/apartmana, koji u srednjem roku objašnjava oko 17 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana. Time se prazni stanovi pozicioniraju kao jedan od najvažnijih strukturnih čimbenika u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana, odmah nakon vlastite inercije cijena i turističke aktivnosti.

U srednjem roku značajan doprinos objašnjenju varijance cijena imaju i turistička noćenja (oko 20 posto), iseljavanje (oko 6 posto), novogradnja (oko 7 posto) te dohodak (oko 5 posto). Ovi rezultati upućuju na to da se kretanja cijena stanova/apartmana ne mogu objasniti jednim dominantnim čimbenikom, već proizlaze iz međudjelovanja više ekonomskih, demografskih i tržišnih procesa koji djeluju istodobno, ali s različitom vremenskom dinamikom.

Tablica 8.3.: Dekompozicija varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana

Horizont (godina)	Prazni stanovi	Dohodak	Novogradnja	Turistička noćenja	Iseljavanje	Cijena stanova/apartmana
1	0,0144	0,0000	0,0789	0,2617	0,0311	0,6139
2	0,1695	0,0493	0,0742	0,1997	0,0622	0,4451
3	0,1678	0,0537	0,0734	0,1977	0,0626	0,4447
4	0,1678	0,0538	0,0734	0,1977	0,0626	0,4446
5	0,1678	0,0538	0,0734	0,1977	0,0626	0,4446
6	0,1678	0,0538	0,0734	0,1977	0,0626	0,4446
7	0,1678	0,0538	0,0734	0,1977	0,0626	0,4446
8	0,1678	0,0538	0,0734	0,1977	0,0626	0,4446

Napomena: vrijednosti prikazuju udio pojedinih šokova u objašnjenju varijance pogreške prognoze cijena. Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Rezultati impulsno-odzivne analize i dekompozicije varijance pogreške prognoze pružaju dosljednu i međusobno komplementarnu sliku utjecaja praznih stanova/apartmana na kretanje cijena stanova/apartmana. Impulsno-odzivne funkcije jasno pokazuju da povećanje broja praznih stanova/apartmana prethodi rastu cijena stanova/apartmana, pri čemu je odziv cijena pozitivan i statistički značajan u početnoj i prvoj godini nakon šoka. Ovakav nalaz upućuje na to da rast broja stanova/apartmana koji se ne koriste za stanovanje ne djeluje kao mehanizam povećanja raspoložive ponude, već je povezan s procesima koji potiču rast cijena na tržištu stanova/apartmana.

Dekompozicija varijance pogreške prognoze dodatno potvrđuje važnost ovog odnosa u srednjem i duljem roku. Naime, šokovi u broju praznih stanova/apartmana objašnjavaju stabilan i kvantitativno značajan dio varijance cijena stanova/apartmana, koji se nakon početnih razdoblja zadržava na razini od oko 17 posto. Ovakav rezultat pokazuje da utjecaj praznih stanova/apartmana nije prolazan, već predstavlja trajnu komponentu u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana.

Zajednička interpretacija IRF i FEVD rezultata upućuje na to da je rast broja praznih stanova/apartmana povezan s investicijskom i nestambenom potražnjom za stanovima, pri čemu se stambeni fond koristi kao oblik pohrane vrijednosti ili ulaganja, a ne za zadovoljavanje stambenih potreba. Takav način korištenja stanova/apartmana smanjuje efektivnu ponudu dostupnu za stanovanje, stvara dodatne pritiske na tržištu i povezan je s rastom cijena stanova/apartmana na lokalnoj razini. Time se potvrđuje da struktura korištenja stambenog fonda predstavlja jedan od ključnih strukturnih čimbenika koji utječu na kretanje cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj.

8.1.3. Zaključak

Rezultati ekonometrijske analize upućuju na to da su kretanja cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj rezultat međudjelovanja više ekonomskih, demografskih i tržišnih čimbenika, pri čemu se posebno ističe uloga strukture korištenja stambenog fonda. Analiza pokazuje da povećanje broja praznih stanova/apartmana prethodi rastu cijena stanova/apartmana te da je taj odnos prisutan u kratkom roku, ali i u srednjem razdoblju, što upućuje na postojanje strukturne povezanosti između ova dva fenomena.

Impulsno-odzivne funkcije ukazuju na pozitivan i statistički značajan odgovor cijena stanova/apartmana na šokove u broju praznih stanova/apartmana u početnoj i prvoj godini nakon šoka, dok dekompozicija varijance pogreške prognoze pokazuje da promjene u broju praznih stanova/apartmana objašnjavaju stabilan i kvantitativno značajan dio varijance cijena stanova/apartmana u srednjem roku. Ovi rezultati potvrđuju da prazni stanovi ne djeluju kao faktor koji povećava raspoloživu ponudu na tržištu, već su povezani s obrascima investicijske i nestambene potražnje, koji stvaraju dodatne pritiske na cijene.

Uz prazne stanove, analiza potvrđuje i važnost dohotka, migracijskih kretanja, turističke aktivnosti i novogradnje u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana, pri čemu se njihovi učinci razlikuju prema smjeru, intenzitetu i vremenskom profilu. Ovakvi nalazi upućuju na to da se promjene cijena stanova/apartmana ne mogu objasniti jednim dominantnim čimbenikom, već proizlaze iz složenog skupa međusobno povezanih procesa koji djeluju na lokalnim tržištima nekretnina.

Ukupno gledano, rezultati ove analize nadopunjuju deskriptivne nalaze iz prethodnih poglavlja *Pregleda* te pružaju dodatni uvid u strukturalna obilježja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Posebno se ističe važnost načina korištenja postojećeg stambenog fonda u razumijevanju kretanja cijena stanova/apartmana, što upućuje na potrebu da se dinamika tržišta nekretnina promatra ne samo kroz prizmu nove izgradnje i dohodovnih kretanja, već i kroz obrasce korištenja već postojećih stambenih jedinica.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2024. godini ostvareno je 112.947 kupoprodaja, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja pad od 9,7 posto. Usporedbe radi, u 2023. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto, dok je u 2022. ostvaren međugodišnji pad od 12,9 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2024. godini iznosila je 9.229,4 milijuna eura, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja smanjenje od 4,6 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2024. godini iznosila je 81.714 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 77.362 eura. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2024. godine. Za usporedbu, taj je udio 2023. iznosio 12 posto, a 2022. godine 13 posto. Kao i 2023. i 2024. godine se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (29.548 odnosno 26,2 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 24.550 (21,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 22.785 (20,2 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12.269, što je činilo 10,9 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2024. godine. S druge strane, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2024. godini bilježe stanovi/apartmani na koje se odnosi 41,4 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 18,8 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,2 posto.

Na razini 20 županija u 2024. godini evidentirano je ukupno 22.618 ugovora o najmu i 27.864 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 25.503 ugovora o najmu te je zabilježeno 13.419 ugovora o zakupu. U Gradu Zagrebu u 2024. godini evidentirano je ukupno 21.526 ugovora o najmu i 8.458 ugovora o zakupu. Gledano po 20 županija, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren je u Istarskoj (5.066), Splitsko-dalmatinskoj (4.238), Primorsko-goranskoj (3.373), Zagrebačkoj (2.277), Osječko-baranjskoj (1.290), Varaždinskoj (730) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, njih 703. U slučaju velikih gradova najveći broj ugovora o najmu 2024. godine bilježe Rijeka (5.062), a nakon nje Pula – Pola s 3.785 i Split s 3.156 ugovora o najmu. Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 3.216 ugovora odnosno 11,5 posto, te u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojoj je zabilježeno 2.828 odnosno 10,1 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u Splitu (2.548), Rijeci (1.263) i Virovitici (1.153).

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma u svim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 2.317. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.345 ugovora te Istarska s 1.048 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2024. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 11,5 eura po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 10,5 eura po m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 9,4 eura po m². Najam stana/apartmana prevladava i u svim velikim gradovima. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana pritom je zabilježen u Splitu, njih 1.204. Zatim slijede Osijek sa 799 i Rijeka s 379 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m², zabilježena je u Zadru od 11,8 eura po m². S medijalnom mjesečnom cijenom najma stana/apartmana iznad 10 eura po m² ističu se i Dubrovnik (10,9 eura po m²) i Split (10,8 eura po m²). Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana u eurima po m² bilježi Sisak, svega 1,2 eura po m².

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija, njih 16, 2024. godine bio je poslovni prostor. Iznimka su Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Gledano po županijama, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2023. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, 976 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija sa 692 ugovora, Primorsko-goranska županija sa 634 te Istarska županija s 500 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m² u 2024. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 15 eura po m². Nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 13,4 eura po m² slijedi Grad Zagreb, pa Dubrovačko-neretvanska (11,3 eura po m²) i Istarska županija (10,5 eura po m²). Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (664), pa zatim u Rijeci (483) i Osijeku (194). S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 23,6 eura po m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 15,3 eura po m² i Zadar s 15 eura po m². Medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora s 10 eura po m² i više u 2024. godini postižu se i u Puli – Pola (13 eura po m²), Šibeniku (11,6 eura po m²) i Samoboru (10 eura po m²). Među pet županija u kojima dominira zakup poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini, najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (1.689) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (1.492).

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb s 14.530 kupoprodaja, nakon kojeg slijedi Zadar s 2.065 kupoprodaja. S više od 1.000 kupoprodaja zatim slijede urbana središta poput Osijeka (1.915), Splita (1.865), Rijeke (1.549), Pule – Pole (1.392), Križevaca (1.229), Šibenika (1.203), Velike Gorice (1.080) i Samobora s 1.002 kupoprodaje. Na spomenutih 10 velikih gradova odnosi gotovo četvrtina (24,6 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2024. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 27 grada i dvije općine. U toj grupi nalaze se sljedeći veliki gradovi: Kaštela, Bjelovar, Karlovac, Varaždin, Dubrovnik, Slavonski Brod, Zaprešić, Čakovec, Koprivnica, Virovitica, Vukovar i Požega.

Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Pule – Pola, Zadra, Šibenika, Velike Gorice, Varaždina, Dubrovnika, Bjelovara, Karlovca i Vinkovaca. U ovu skupinu pored većih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput grada Solina i općine Podstrana u blizini Splita te grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Naime, uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 156 JLS-ova u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalazi i pet velikih gradova: Pazin, Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana po m² u Hrvatskoj u 2024. godini iznosila je 2.325 eura, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 14,7 posto. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2024. godine zabilježena je u Balama – Valle, u visini od 4.264 eura. Zatim s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m² slijede Puntar (3.427 eura), Omišalj (3.149 eura), Rovinj – Rovigno (3.120 eura) i Malinska – Dubašnica (3.017 eura). Nakon njih slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Župa Dubrovačka, Lovran, Baška, Umag – Umago, Dobrinj, Hvar i Krk koji postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m². Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 2.229 eura smjestio u grupu od 41 JLS-a u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 od 2.500 eura po m².

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2024. godine zabilježena je u Kukljici, u visini od 4.395 eura. Zatim s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m² slijede Split (3.567 eura), Rovinj – Rovigno (3.500 eura), Opatija (3.446 eura), Krk (3.305 eura), Dobrinj (3.298 eura), Punat (3.267 eura), Brtonigla – Verteneglio (3.266 eura), Dubrovnik (3.227 eura), Malinska – Dubašnica (3.208 eura), Sutivan (3.156 eura) i Baška (3.090 eura po m²). U kategoriji JLS-ova s medijalnom cijenom između 2.501 i 3.000 eura po m² nalaze se ukupno 23 jedinice, među kojima i Grad Zagreb, s medijalnom cijenom od 2.683 eura po m². Većina JLS-ova ove skupine smještena je u priobalnom području i na otocima, a najviše medijalne cijene postižu Lovran (2.988 eura po m²), Novigrad – Cittanova (2.970 eura po m²), Fažana – Fasana (2.899 eura po m²) i Vrsar – Orsera (2.886 eura po m²), dok su najniže vrijednosti ostvarene u Jelsi (2.520 eura po m²) i Zadru (2.555 eura po m²). U 110 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 2.500 eura po m²). U ovom cjenovnom razredu također prevladavaju jedinice smještene u obalnom dijelu zemlje, njih 70, dok se 40 JLS-ova nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene u rasponu od 501 do 1.000 eura po m² zabilježene su u 15 JLS-ova (2,7 posto ukupnog broja), pri čemu se većina, njih 12, nalazi u kontinentu. Medijalne cijene niže od 500 eura po m² postignute su u svega tri JLS-a: u gradu Kninu (470 eura), općini Plitvička Jezera (176 eura) te gradu Iloku (98 eura).

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2024. godini, zabilježen je u gotovo svim županijama, izuzev Karlovačke, koja je jedina ostvarila pad od 2,9 posto. Najveći rast ostvaren je u Međimurskoj županiji (19,8 posto), zatim u Sisačko-moslavačkoj (19,3 posto), Varaždinskoj (18,9 posto), Brodsko-posavskoj (18,6 posto), Splitsko-dalmatinskoj (18,0 posto), Koprivničko-križevačkoj (17,3 posto) i Primorsko-goranskoj županiji (16,0 posto).

Unatoč snažnom rastu cijena u većem broju kontinentalnih županija, razine medijalnih cijena i dalje su znatno niže u odnosu na obalne županije i Grad Zagreb. Najniže medijalne cijene u 2024. godini zabilježene su u Požeško-slavonskoj (947 eura po m²) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (982 eura po m²), dok se među nižim razinama nalaze i Sisačko-moslavačka (1.093 eura po m²) te Bjelovarsko-bilogorska županija (1.178 eura po m²). Najskromniji rast medijalne cijene, uz Karlovačku županiju koja bilježi pad, ostvaren je u Vukovarsko-srijemskoj (1,4 posto), Zagrebačkoj (3,4 posto) i Zadarskoj županiji (7,5 posto). Grad Zagreb u 2024. godini bilježi rast medijalne cijene od 15,0 posto, s 2.332 eura po m² na 2.683 eura po m². Medijalne cijene stanova/apartmana u 2024. godini zabilježile su porast u odnosu na 2023. godinu u 23 velika grada. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Koprivnici (28,7 posto), iza koje slijede Krapina (26,1 posto), Split (23,8 posto), Slavonski

Brod (22,9 posto), Sisak (22,7 posto) i Rijeka (21,4 posto). U ostalim velikim gradovima međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana kretao se u rasponu od 1,2 posto u Pazinu do 19,7 posto u Kaštelima. Pad medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je samo u dva velika grada, Vukovaru (-19,1 posto) i Karlovcu (-2,0 posto). Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2024. godini iznosio je 162 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 0,4 posto. Kod obiteljskih kuća, osjetno više prodajne cijene ostvaruju gradovi i općine smješteni u obalnim županijama. Najviša medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježena je u Vrsaru – Orsera, u iznosu od 2.286 eura po m². Slijede JLS-ovi s medijalnom cijenom od 1.500 eura po m² i više: Tribunj (2.199 eura), Baška (2.117 eura), Cres (1.964 eura), Dobrinj (1.955 eura), Malinska – Dubašnica (1.936 eura), Karlobag (1.803 eura), Punat (1.667 eura), Makarska (1.632 eura), Tisno (1.579 eura) i Baška Voda (1.500 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 20 JLS-ova: Bale – Valle (1.498 eura), Split (1.453 eura), Dobrinj (1.429 eura), Makarska (1.377 eura), Stari Grad (1.375 eura), Tisno (1.326 eura), Mali Lošinj (1.323 eura), Murter – Kornati (1.310 eura), Rovinj – Rovigno (1.278 eura), Pag (1.256 eura), Tribunj (1.242 eura), Vodice (1.221 euro), Biograd na Moru (1.200 eura), Primošten (1.178 eura), Malinska – Dubašnica (1.168 eura), Pirovac (1.138 eura), Gradac (1.095 eura), Kaštela (1.079 eura), Karlobag i Šibenik (po 1.074 eura). U razredu medijalne cijene od 501 do 1.000 eura po m² nalazi se ukupno 38 gradova i općina, pri čemu su dva smještena u kontinentalnom dijelu zemlje (Vinkovci i Županja), a preostalih 36 u obalnom i priobalnom području. Cijene u rasponu od 201 do 500 eura po m² postižu se u 53 JLS-a, od čega je 17 u kontinentalnom, a 36 u obalnom i priobalnom području. U kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura po m² ulazi 28 JLS-ova, dok se u razredu od 10 do 100 eura po m² nalazi 103 grada i općine, od čega je samo šest u obalnim županijama (Donji Lapac, Vrbovsko, Ravna Gora, Otočac, Gospić i Zemunik Donji). Medijalna cijena obiteljskih kuća niža od 10 eura po m² u 2024. godini zabilježena je u 28 JLS-ova, i to isključivo u kontinentalnim županijama.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2024. godini zabilježen je u 11 županija, dok je međugodišnji pad medijalne cijene evidentiran u njih 10. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Krapinsko-zagorskoj županiji, i to od 53,7 posto (s 73 eura po m² na 112 eura po m²). Odmah iza nje slijedi Varaždinska županija s porastom od 53,6 posto (s 58 na 89 eura po m²). Među ostalim županijama koje bilježe pozitivnu godišnju stopu promjene, najmanje povećanje zabilježeno je u Zagrebačkoj županiji (0,2 posto), dok je najveće ostvareno u Koprivničko-križevačkoj županiji (51,1 posto). S druge strane, najveći pad medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježen je u Karlovačkoj županiji, gdje je cijena pala sa 173 eura po m² u 2023. godini na 90 eura po m² u 2024. godini, što odgovara

smanjenju od 47,9 posto. Među županijama s padom većim od 10 posto izdvajaju se i Sisačko-moslavačka (-12,2 posto), Bjelovarsko-bilogorska (-18,1 posto) te Zadarska županija (-20,0 posto).

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2024. godini iznosila 52,8 eura po m², te je u odnosu na 2023. godinu bila veća za 5,5 posto. S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističu se Bol (291,7 eura po m²) i Dubrovačko Primorje (282,4 eura po m²). Osim njih, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od 200,0 eura po m² ili veću zabilježili su Tučepi (260,3 eura po m²), Makarska (242,0 eura po m²), Split (239,4 eura po m²), Funtana – Fontane (222,8 eura po m²), Dubrovnik (208,5 eura po m²), Brela (203,3 eura po m²) i Hvar (200,0 eura po m²). 11 JLS-ova postižu medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u rasponu od 150,0 do 200,0 eura po m²: Baška Voda (195,6 eura po m²), Lumbarda (195,0 eura po m²), Postira (182,8 eura po m²), Podstrana (174,5 eura po m²), Podgora (172,4 eura po m²), Primošten (166,7 eura po m²), Tar-Vabriga – Torre-Abrega (166,0 eura po m²), Supetar (164,2 eura po m²), Medulin (154,4 eura po m²), Marina (154,2 eura po m²) i Malinska – Dubašnica (151,6 eura po m²). Od 39 gradova i općina u kojima se medijalna cijena građevinskih zemljišta kretala od 100,0 do 149,9 eura po m², njih 11 smješteno je u Splitsko-dalmatinskoj, 10 u Zadarskoj, šest u Dubrovačko-neretvanskoj, pet u Istarskoj, četiri u Šibensko-kninskoj, dvije u Primorsko-goranskoj, a jedan u Ličko-senjskoj županiji. Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50,0 do 99,9 eura po m² zabilježena je u 68 JLS-ova koje se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji, te Gradu Zagrebu. Cijene po m² manje od 50,0 eura postignute su u 200 JLS-ova koji se nalaze u svim županijama, osim Grada Zagreba. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od 1,0 eura po m² i manje zabilježene su u šest lokalnih jedinica, koje se nalaze u: Osječko-baranjskoj županiji (Draž, Semeljci), Zagrebačkoj županiji (Rakovec), Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (Čazma, Kapela), Sisačko-moslavačkoj županiji (Lipovljani).

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2024. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 16 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u četiri županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2024. godini Požeško-slavonska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta povećala za 77,6 posto. Osim u Požeško-slavonskoj županiji, međugodišnji rast medijalnih cijena građevinskog zemljišta zabilježile su još Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Međimurska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Zagrebačka,

Krapinsko-zagorska, Istarska, Varaždinska, Zadarska, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Koprivničko-križevačka, Karlovačka županija, te Grad Zagreb. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. S druge strane, međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Virovitičko-podravskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Sisačko-moslavačkoj, te Ličko-senjskoj županiji.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2024. godini zabilježen je u 11 velikih gradova. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Velika Gorica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 89,4 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Koprivnici gdje je medijalna cijena bila za 53,7 posto manja nego prethodne godine.

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini bila je za 16,1 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 0,7 eura po m². Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10,0 eura po m² zabilježilo je 37 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Podstrana u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 42,2 eura po kvadratnom metru. Zatim slijede Dugi Rat, Makarska, Okrug, Baška Voda, Podgora, Kaštela, Dubrovnik, Baška i Prgomet koji su ostvarili medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta od najmanje 20,0 po m². Medijalnu cijenu između 10,0 i 19,9 eura po m² zabilježili su: Primorsko-goranska županija (Kraljevica, Mošćenička Draga, Crikvenica, Dobrinj), Istarska županija (Pula – Pola, Medulin, Fažana – Fasana, Novigrad – Cittanova, Tar-Vabriga – Torre-Abrega, Vodnjan – Dignano), Zadarska županija (Vir, Privlaka, Pašman), Splitsko-dalmatinska županija (Trogir, Split, Bol, Seget, Omiš), Dubrovačko-neretvanska županija (Župa Dubrovačka, Trpanj, Lumbarda, Konavle), Šibensko-kninska županija (Murter – Kornati, Tribunj, Bilice, Tisno) i Ličko-senjska županija (Novalja). 41 JLS bilježi medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta između 5,0 i 9,9 eura po kvadratnom metru, a nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 115 JLS-a je zabilježilo medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta između 1,0 i 5,0 eura po kvadratnom metru, a 271 JLS od 1,0 euro po m² i manju.

Promatrano po županijama, u 2024. godini 18 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Varaždinskoj županiji

gdje se medijalna cijena povećala za 39,5 posto u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2024. iznosila je 1.457 eura, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja rast od 22,7 posto. Medijalna cijena po m² poslovne zgrade iste je godine iznosila 61 euro, uz izrazito visok godišnji rast od 90,6 posto, što upućuje na snažne cjenovne pomake unutar ovog segmenta tržišta. Medijalna cijena po m² gospodarske zgrade u 2024. je iznosila 8 eura, uz blagi pad od 2,4 posto u odnosu na prethodnu 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 Dubrovniku je u 2024. ostvarena najviša medijalna cijena poslovnog prostora od 2.612 eura po m², dok su u Splitu i Zadru zabilježene medijalne cijene od 2.276 i 1.950 eura po m². Visoke medijalne cijene bilježe i Pula – Pola (2.028 eura po m²) te Kaštela (1.993 eura po m²), a među gradovima s većim brojem transakcija ističu se još Rijeka (1.792 eura po m²), Solin (1.704 eura po m²) i Grad Zagreb (1.619 eura po m²). S druge strane, niže medijalne cijene (ispod 1.000 eura po m²) u 2024. bilježe npr. Vinkovci (518 eura po m²), Đakovo (610 eura po m²), Bjelovar (724 eura po m²) i Sisak (744 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora.

Gledano na razini županija, najviše godišnje stope rasta medijalnih cijena poslovnih prostora zabilježene su u Istarskoj županiji, od 52,0 posto. Visoke godišnje stope rasta medijalnih cijena zabilježene su i Međimurskoj županiji (40,6 posto), Brodsko-posavskoj županiji (36,5 posto) te Koprivničko-križevačkoj županiji (30,1 posto), pri čemu je kod dijela ovih županija potrebno naglasiti da se radi o tržištima s manjim brojem transakcija, što povećava osjetljivost medijalnih cijena na strukturu pojedinačnih prodaja. Zatim slijede Dubrovačko-neretvanska županija s rastom od 29,4 posto Splitsko – dalmatinska županija s rastom od 24,5 posto i Primorsko-goranska županija u kojoj se medijalna cijena poslovnih prostora u 2024. se u prosjeku povećala za 20,2 posto. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, Gradu Zagrebu, medijalna cijena poslovnih prostora u 2024. godini iznosila je 1.619 eura po m², uz umjeren godišnji rast od 8,0 posto, što ukazuje na relativnu stabilnost cijena na tržištu s najvećom likvidnošću.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježi 20 JLS-ova, Bale – Valle, Hvar, Punat, Baška, Novalja, Malinska – Dubašnica,

Funtana – Fontane, Jelsa, Omišalj, Rovinj – Rovigno, Split, Baška Voda, Tisno, Dubrovnik i Murter – Kornati, Lovran, Bol, Primošten, Umag – Umago i Vrsar – Orsera. Među prvih 70 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 174 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 73. mjestu se nalazi Zaprešić s vrijednošću indeksa 22,4, u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 4,5 m². Grad Zagreb se nalazi na 90. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 18,9, a njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 5,3 m² stambenog prostora. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 2,9 i 1,9 m² stambenog prostora. Najpriuštiviji stanovi su u Plitvičkim Jezerima, u kojima je indeks priuštivosti iznosio 2,0, zatim u Dardi, Đurđenovcu, Vrbovskom, Pakracu, Lipiku, Belom Manastiru, Kninu, Brdovcu, Popovači, Vinodolskoj Općini, Ogulinu, Novom Marofu, Petrinji, Belišću, Gospiću, Garešnici, Otočcu, Žminju i Dugoj Resi. U 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni su građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 10,2 i 49,1 m² stambenog prostora.

U analizi priuštivosti stanovanja često se primjenjuje kriterij udjela troškova stanovanja u dohotku kućanstva, prema kojem se stanovanje smatra priuštivim ako ukupni troškovi stanovanja – uključujući najamninu ili otplatu stambenog kredita, režijske troškove i troškove održavanja – ne prelaze 30 posto neto dohotka kućanstva, što je kriterij koji je prihvaćen i u Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030 (MPGI, 2025.). Analiza udjela troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju po jednu prosječnu neto plaću po JLS-ovima, pokazuju izrazito velike teritorijalne razlike. Najviše vrijednosti snažno su koncentrirane u priobalnim i turistički najrazvijenijim područjima. Najvišu vrijednost bilježe Bale – Valle (109,6), što znači da trošak stanovanja premašuje cjelokupan godišnji dohodak takvog kućanstva. Slijede Novalja, Hvar, Baška i Funtana – Fontane s udjelima iznad 90 posto. Vrlo visoke udjele, iznad 80 posto, imaju i Punat, Malinska – Dubašnica, Jelsa, Baška Voda, Omišalj, Murter – Kornati, Rovinj – Rovigno, Bol i Tisno. Ukupno gledajući, raspodjela udjela troška stanovanja u dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće potvrđuje snažnu prostornu polarizaciju hrvatskog tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica trošak stanovanja doseže 80 posto, 90 posto, pa čak i prelazi 100 posto dohotka, što jasno upućuje na izrazitu neravnotežu između razine cijena i razine dohotka lokalnog stanovništva. Istodobno, iako je u kontinentalnim područjima opterećenje znatno niže, razlika između najviše vrijednosti (109,6 u Balama – Valle) i najniže (15,7 u Plitvičkim Jezerima) zorno ilustrira razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Hrvatskoj u 2023. godini.

Rezultati ekonometrijske analize upućuju na to da su kretanja cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj rezultat međudjelovanja više ekonomskih, demografskih i tržišnih čimbenika, pri čemu se posebno ističe uloga strukture korištenja stambenog fonda. Analiza pokazuje da povećanje broja praznih stanova/apartmana prethodi rastu cijena stanova/apartmana te da je taj odnos prisutan u kratkom roku, ali i u srednjem razdoblju, što upućuje na postojanje strukturne povezanosti između ta dva fenomena. Ovi rezultati potvrđuju da prazni stanovi ne djeluju kao faktor koji povećava raspoloživu ponudu na tržištu, već su povezani s obrascima investicijske i nestambene potražnje, koji stvaraju dodatne pritiske na cijene. Uz prazne stanove, analiza potvrđuje i važnost dohotka, migracijskih kretanja, turističke aktivnosti i novogradnje u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana, pri čemu se njihovi učinci razlikuju po smjeru, intenzitetu i vremenskom profilu. Takvi nalazi upućuju na to da se promjene cijena stanova/apartmana ne mogu objasniti jednim dominantnim čimbenikom, već proizlaze iz složenog skupa međusobno povezanih procesa koji djeluju na lokalnim tržištima nekretnina. Ukupno gledano, rezultati ove analize nadopunjuju deskriptivne nalaze iz prethodnih poglavlja *Pregleda* te pružaju dodatni uvid u strukturna obilježja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Posebno se ističe važnost načina korištenja postojećeg stambenog fonda u razumijevanju kretanja cijena stanova/apartmana, što upućuje na potrebu da se dinamika tržišta nekretnina promatra ne samo kroz prizmu nove izgradnje i dohodovnih kretanja, već i kroz obrasce korištenja već postojećih stambenih jedinica.

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. Dok je na dan 01.01.2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 01.01.2025. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za čak 66 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o približnoj vrijednosti u eurima po m² za 65,7 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj transparentnosti odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Sedam 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, stanje na dan 1. siječnja 2023. godine, stanje na dan 1. siječnja 2024. godine i stanje na dan 1. siječnja 2025. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o

približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik „Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MPGI)“. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima procjene 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 donošenje odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise o procjeni vrijednosti nekretnina.

Popis slika

Slika 1.1.:	Karta granica županija Republike Hrvatske, 2024.	13
Slika 2.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	17
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodaja transakcija u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2024. godini	23
Slika 2.4.:	Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2024. godini	25
Slika 3.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	45
Slika 3.2.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2024. godini	47
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	48
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m ² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini	51
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini	54
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini	62
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	63
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m ² po JLS-ovima u 2024. godini	64
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini	65
Slika 3.10.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	71
Slika 3.11.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2024. godini	73
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	75
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m ² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini	78
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2024. godini	80
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2024. godini	89
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	90
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m ² po JLS-ovima u 2024. godini	91
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2024. godini	92
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	99
Slika 4.2.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2024. godini	101
Slika 4.3.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	102
Slika 4.4.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini	106
Slika 4.5.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini	113
Slika 4.6.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	114
Slika 4.7.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini	115
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	120
Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2024. godini	122

Slika 4.10.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	123
Slika 4.11.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2024. godini	126
Slika 4.12.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini	132
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	133
Slika 4.14.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini	134
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	136
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2024. godini	138
Slika 4.17.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	139
Slika 4.18.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2024. godini	142
Slika 4.19.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2024. godini	149
Slika 4.20.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	150
Slika 4.21.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini	151
Slika 5.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini	154
Slika 5.2.:	Broj kupoprodaja poslovnih prostora po županijama u 2024. godini	156
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	158
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m ² po županijama u 2024. godini	161
Slika 5.5.:	Broj kupoprodaja poslovnih prostora po JLS-ovima u 2024. godini	170
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini	171
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2024. godini	172
Slika 6.1.:	Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini	176
Slika 6.2.:	Udio troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju prosječne neto plaće po JLS-ovima u 2023. godini	181
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini	185
Slika 7.1.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti zemljišta putem Geoportala ISPU, Osijek, stanje na dan 01.01.2025.	192
Slika 7.2.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana putem Geoportala ISPU, Grad Zagreb, stanje na dan 01.01.2025.	192
Slika 7.3.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti stanova iz sustava <i>eNekretnine</i> , Dubrovnik, stanje na dan 01.01.2025.	193
Slika 7.4.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti putem Geoportala ISPU	193
Slika 7.5.:	Primjer prikaza podataka iz web stranice MPGI-a	194
Slika 8.1.:	Karakteristični korijeni panel VAR modela	200
Slika 8.2.:	Funkcije odaziva na impulse cijena stanova/apartmana	202

Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2023. i 2024. godini	15
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2024. godini	21
Tablica 2.3.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	22
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 2024. godini	27
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 2024. godini	27
Tablica 2.6.:	Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2024. godini	28
Tablica 2.7.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2024. godini	28
Tablica 2.8.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2024. godini	29
Tablica 2.9.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2024. godini	30
Tablica 2.10.:	Najčešća vrsta nekretnine (stanovi/apartmani) u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2024. godini po županijama	31
Tablica 2.11.:	Broj ugovora o najmu i prosječna mjesečna cijena (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća po m ² u EUR u 2024. godini po županijama	33
Tablica 2.12.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina (medijan i aritmetička sredina) po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2024. godini po županijama	35
Tablica 2.13.:	Broj ugovora o najmu i broj ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2024. godini	36
Tablica 2.14.:	Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine (stan/apartman) u 2024. godini po velikim gradovima	38
Tablica 2.15.:	Broj ugovora o najmu, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m ² u EUR obiteljskih kuća u 2024. godini po velikim gradovima	39
Tablica 2.16.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2024. godini po velikim gradovima	41
Tablica 2.17.:	Broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa u 2024. godini po velikim gradovima	42
Tablica 2.18.:	Broj ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina građevinskog zemljišta po m ² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa građevinskog zemljišta, u 2024. godini po velikim gradovima	43
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti stanova/apartmana u 2024. godini	45
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	49
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	50
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² po županijama u 2024. godini	52
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2024. godini	55
Tablica 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	57

Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	58
Tablica 3.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	59
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	60
Tablica 3.10.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini	69
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2024. godini	72
Tablica 3.12.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	76
Tablica 3.13.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	77
Tablica 3.14.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² po županijama u 2024. godini	79
Tablica 3.15.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2024. godini	82
Tablica 3.16.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	84
Tablica 3.17.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	85
Tablica 3.18.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	86
Tablica 3.19.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	87
Tablica 3.20.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini	96
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² građevinskih zemljišta u 2024. godini	99
Tablica 4.2.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	103
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	105
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m ² po županijama u 2024. godini	107
Tablica 4.5.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	109
Tablica 4.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	111
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	112
Tablica 4.8.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m ² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m ² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2024. godini	118
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poljoprivrednih zemljišta u 2024. godini	121
Tablica 4.10.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	124
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	125
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² po županijama u 2023. godini	127
Tablica 4.13.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	129

Tablica 4.14.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	130
Tablica 4.15.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	131
Tablica 4.16.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² šumskih zemljišta u 2024. godini	137
Tablica 4.17.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskih zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	140
Tablica 4.18.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	141
Tablica 4.19.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2024. godini	143
Tablica 4.20.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	145
Tablica 4.21.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	146
Tablica 4.22.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m ² u G	
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2024. godini	155
Tablica 5.2.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2024. godini	160
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² po županijama u 2024. godini	162
Tablica 5.4.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR po županijama u 2023. i 2024. godini	164
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. i 2024. godini	166
Tablica 5.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	168
Tablica 5.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. godini	169
Tablica 5.8.:	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m ² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2024. godini	174
Tablica 6.1.:	Prvih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2023. godini	178
Tablica 6.2.:	Zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2023. godini	179
Tablica 6.3.:	Prvih 20 JLS-ova s najvećim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2023. godini (u postotku ostvarenog dohotka)	183
Tablica 6.4.:	Prvih 20 JLS-ova s najmanjim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2023. godini (u % ostvarenog dohotka)	184
Tablica 7.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	188
Tablica 7.2.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a	189
Tablica 7.3.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2025.	190
Tablica 7.4.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2025.	191
Tablica 8.1.:	Rezultati panel testova jediničnog korijena (IPS i Fisher ADF)	198
Tablica 8.2.:	Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti	201
Tablica 8.3.:	Dekompozicija varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana	204

Bibliografija

Abrigo, M. R. M., & Love, I. (2016). Estimation of panel vector autoregression in Stata. *The Stata Journal*, 16(3), 778–804.

Državni zavod za statistiku. (2024). Završene zgrade i stanovi u 2023. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Državni zavod za statistiku. (2023). Završene zgrade i stanovi u 2022. 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.

Im, K. S., Pesaran, M. H., & Shin, Y. (2003). Testing for unit roots in heterogeneous panels. *Journal of Econometrics*, 115(1), 53–74.

Love, I., & Zicchino, L. (2006). Financial development and dynamic investment behavior: Evidence from panel VAR. *Journal of Financial Economics*, 81(1), 1–24.

Maddala, G. S., & Wu, S. (1999). A comparative study of unit root tests with panel data and a new simple test. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 61(S1), 631–652.

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>

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (2025). *Programa priuštivog najma*. Narodne novine (140/25).

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (2025a). *Podatak o etalonskoj cijeni građenja*. Narodne novine (106/25).

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. (2024). *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023*. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2023). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

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.

Vlada Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. (2025). Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Zagreb: Vlada Republike Hrvatske, dostupno na: https://www.mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/NPSP/2025_03_26_NPSP.pdf

Zakon o gradnji. Narodne novine, 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019, 145/2024 i 155/2025.

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, 155/2025.

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Narodne novine, 155/2023.