



Predstavljena publikacija „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.“

Državni tajnik Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja mr.sc. Željko Uhlir i ravnateljica Ekonomskog instituta u Zagrebu dr.sc. Maruška Vizek u Novinarskom domu u Zagrebu predstavili su publikaciju „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.“

„Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.“ treće je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske. Prvo izdanje publikacije objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, dok je drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno u siječnju 2020. godine.

Osnovni cilj objavljivanja publikacije je upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta.

Podaci prikazani u publikaciji

U publikaciji su prikazani podaci o stanju na tržištu nekretnina u 2019. godini kao i godišnja promjena odabranih pokazatelja u odnosu na 2018. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Pregled razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U zadnjem poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2018. godinu te odnosi između cijena nekretnina i demografskih pokazatelja, kao i između cijena nekretnina i turističke aktivnosti.

10 posto BDP-a u 2019. godini

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2019. godini iznosila je 39,8 milijardi kuna, što predstavlja 10 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine.

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

Najskuplji stanovi u Dubrovniku

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

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

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

Poljoprivredno zemljište najskuplje na Jadranu, najjeftinije u Slavoniji

U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta bila je viša od 100 kuna po m², i to u Dugom Ratu, Okrug, Trogiru, Cresu, Župi Dubrovačkoj, Solinu, Baškoj Vodi, Podstrani, Dubrovniku, Makarskoj i Splitu. U 21 jadranskoj jedinici lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m². U 443 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodatih poljoprivrednih zemljišta po m² iznosile su 50 kuna i manje. Među županijama kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visini od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kune u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kune u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kuna po m².

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 500 kuna po m² zabilježila je 61 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U svega 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta bila je viša od 1.000 kuna po m² i to u Biogradu na Moru (1.506 kuna), Visu (1.481 kuna), Splitu (1.479 kuna), Gradcu (1.310 kuna), Makarskoj (1.220 kuna), Fažani (1.127 kuna), Sutivanu (1.122 kune), Kalima (1.113 kuna), Podstrani (1.060 kuna),

Brelima (1.038 kuna), te u Trogiru (1.017 kuna). U 104 jedinice lokalne samouprave, od kojih je većina, čak njih 81, smještena na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m². Cijene po m² od 100 i manje kuna uglavnom se postižu u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to u Slatini, Donjoj Motičini, Orahovici, Maču, Lepoglavi, Lekeniku, Loboru, Velikoj, Popovači, Klenovniku, Pakracu, Novskoj i Lipiku.

Najskuplji poslovni prostori u Dubrovniku, Makarskoj i Novigradu

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

Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2018. godinu dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2018. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom, te množenjem sa 100. Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti od 36 i više posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 36 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u tri jedinice lokalne samouprave, Hvaru, Dubrovniku i Slivnu. U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 28 do 36 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 17 gradova i općina. To su Sukošan, Krk, Korčula, Split, Funtana, Sutivan, Omiš, Murter, Bol, Novalja, Makarska, Primošten, Baška, Rogoznica, Vrsar, Baška Voda i Okrug. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivosti za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,7 i 3,5 m² stambenog prostora. Među prve 72 najnepriuštivije lokalne jedinice (od ukupno 163 jedinice lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 73. mjestu se nalazi Vrbovec s vrijednošću indeksa 19. Grad Zagreb se nalazi tek na 92. mjestu s vrijednošću indeksa 16,3. Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Plitvičkim jezerima gdje indeks priuštivosti iznosi 3,6, a zatim slijede Strahoninec, Durđenovac, Vrbovsko, Novi Marof, Vukovar, Petrinja i Beli Manastir.

Spomenimo ovdje i kako su podatci prikazani u publikaciji izvod iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine koji je u funkciji od kraja 2015. godine. Sustav se kontinuirano nadograđuje a daljnji njegov razvoj sufinancira se sredstvima Europskog fonda za regionalni razvoj u okviru Operativnog programa konkurentnost i kohezija.

U Zagrebu, 19. lipnja 2020. godine

