



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine

eiz ekonomski
institut,
zagreb

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2020.

Pregled tržišta
nekretnina
Republike Hrvatske

2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



Autori:

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

Izdavač:

Ekonomski institut, Zagreb

Obrada podataka i slike izrađene u programskom paketu STATA15.

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

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.



Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	12
2.	Osnovne karakteristike tržišta nekretnina	14
2.1.	Kupoprodaja	16
2.2.	Zakup i najam nekretnina	24
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	32
3.1.	Stanovi/apartmani	32
3.1.1.	Na razini Hrvatske	32
3.1.2.	Na razini županija	34
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	47
3.1.4.	Zagreb	52
3.2.	Obiteljske kuće	58
3.2.1.	Na razini Hrvatske	58
3.2.2.	Na razini županija	59
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	72
3.2.4.	Zagreb	76
4.	Pregled zemljišta	80
4.1.	Poljoprivredna zemljišta	80
4.1.1.	Na razini Hrvatske	80
4.1.2.	Na razini županija	82
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	90
4.2.	Šumska zemljišta	95
4.2.1.	Na razini Hrvatske	95
4.2.2.	Na razini županija	96
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	105

4.3. Građevinska zemljišta	109
4.3.1. Na razini Hrvatske	109
4.3.2. Na razini županija	110
4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave	120
4.3.4. Zagreb	124
5. Pregled poslovnih nekretnina	127
5.1.1. Na razini Hrvatske	127
5.1.2. Na razini županija	129
5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave	137
5.1.4. Zagreb	140
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	142
7. Nekretnine na području obuhvata djelovanja potresa	148
7.1. Stanovi/apartmani	151
7.1.1. Na razini županija pogođenih potresom	151
7.1.2. Na razini jedinica lokalne samouprave pogođenih potresom	153
7.1.3. Zagreb	156
7.2. Obiteljske kuće	162
7.2.1. Na razini županija pogođenih potresom	162
7.2.2. Na razini jedinica lokalne samouprave pogođenih potresom	164
7.2.3. Zagreb	167
7.3. Poslovne nekretnine	173
7.3.1. Na razini županija pogođenih potresom	173
7.3.2. Na razini jedinica lokalne samouprave pogođenih potresom	175
7.3.3. Zagreb	178
8. Plan približnih vrijednosti	181
Zaključak	184
Popis slika	192
Popis tablica	194
Bibliografija	198



1. Uvod

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. četvrto 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., a treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. godine. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina *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 se nalaze podaci o realiziranim 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 osnovi približnih vrijednosti zemljišta. Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine) implementiran je u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (ISPU) 15. listopada 2020. godine, 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. Sadrži alate za upravljanje prikazom (interaktivna karta), pretraživanje te ispis prikazanog sadržaja. Radi na web-sučelju, čime se za računala korisnika ne postavljaju posebni zahtjevi, osim stabilne i propusne internetske veze. Pristup geoportalu ISPU-a je u načelu javan, osim dijelovima modula koji služe za unos i/ili verifikaciju podataka i koji su dostupni ovlaštenim korisnicima iz državnih i javnih institucija u skladu s njihovim nadležnostima. Moduli ISPU-a zasebna su računalna rješenja koja su po potrebi funkcionalno povezana radi međusobne komunikacije te razmjene ili zajedničkog korištenja podataka. Osim razmjene podataka između modula ISPU-a, na geoportalu je, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka, omogućen prikaz i pregled prostornih slojeva i iz drugih izvora, npr. onih koji se stvaraju izvan modula ISPU-a u Ministarstvu i zavodima za prostorno uređenje ili u drugim institucijama koje su razvile mrežne usluge za podatke iz svoje nadležnosti.

Uspostavom sustava *eNekretnine* omogućen je uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina ovlaštenim procjeniteljima, procjeniteljskim povjerenstvima, Visokom procjeniteljskom povjerenstvu te posrednicima u prometu nekretninama. Sustav *eNekretnine* uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012.

godine do danas. Nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MPGI (čl. 60. st. 1. Zakona).

Zadatak procjeniteljskih povjerenstava za područja županija, Grada Zagreba i velikih gradova je izrada stručnih analiza i evaluacija podataka te davanje stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina (čl. 10. st. 1. Zakona). Obveza tih povjerenstava je svake godine izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave koja je u njihovoj nadležnosti te dati mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U slučaju utvrđenih neusklađenosti procjeniteljsko povjerenstvo procjembene elaborate vraća na ispravke i dopune. Elektronički prilog *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupna su ukupno 44 izvješća za 20 županija, 23 velika grada te Grad Zagreb. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune prikazuje podatke o ispravcima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2020. godini iznosila 281,6 milijuna kuna. 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 i Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina (NN 28/2019). Uredba je stupila na snagu 30. ožujka 2019. godine, a njome se propisuje metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

Cilj publikacije *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će svakako doprinijeti boljoj kvaliteti procjena i većoj transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina¹, poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, osnovni pokazatelji koji se prikazuju su prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne

¹ Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore ili poslovne zgrade.

(medijalne) vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučaju kada se radi o stanovima/apartmanima, obiteljskim kućama i poslovnim prostorima). Pokazatelji tržišta nekretnina prikazani su na razini cjelokupne zemlje, županija, jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Novina u odnosu na prethodna tri izdanja *Pregleda* je da su kupoprodajne transakcije i medijalne cijene spomenutih vrsta nekretnina prikazane osim na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U šestom poglavlju dan je prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti. Četvrto izdanje *Pregleda* sadrži i dva nova poglavlja, sedmo poglavlje u kojem je prikazano stanje tržišta nekretnina na području obuhvata djelovanja potresa koji se dogodio 22. ožujka 2020. godine te osmo poglavlje u kojem se obrađuje Plan približnih vrijednosti. Poznato je da su 22. ožujka 2020. godine Grad Zagreb i njegovu okolicu pogodila dva snažna uzastopna potresa magnitude 5,5 i 5 stupnjeva po Richteru, s epicentrom u Markuševcu. Oba potresa prouzročila su znatna materijalna oštećenja na nekretninama i infrastrukturi na području Grada Zagreba i okolnih jedinica lokalne samouprave. Prema Izvješću Vlade Republike Hrvatske o procjeni štete i potreba iz srpnja 2020., oštećeno je oko 26.000 zgrada, a materijalna šteta nastala uslijed potresa u Gradu Zagrebu i okolnim jedinicama lokalne samouprave procijenjena je na 86 milijardi kuna, od čega se šteta nastala na stambenom fondu procjenjuje na 52,3 milijarde kuna (Vlada RH, 2020). Analiza učinaka potresa od 22. ožujka 2020. godine prikazana je u sedmom poglavlju, a odnosi se samo na one jedinice lokalne samouprave u kojima je prema službenim izvješćima potres izazvao značajniju materijalnu štetu. Pored Grada Zagreba i njegovih katastarskih općina, u analizu su uključene tri jedinice lokalne samouprave iz Zagrebačke županije (Sveta Nedjelja, Sveti Ivan Zelina i Jastrebarsko) i tri jedinice lokalne samouprave iz Krapinsko-zagorske županije (Gornja Stubica, Donja Stubica i Marija Bistrica). Analiza se odnosi na stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine, a promatraju se pokazatelji poput stope promjene u broju transakcija, ostvarenoj medijalnoj cijeni i medijalnoj starosti nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u razdoblju prije potresa u odnosu na razdoblje nakon potresa. Valja napomenuti kako je 2020. godina bila obilježena ne samo potresom, već i pandemijom bolesti COVID-19, koja je također imala određeni utjecaj na kretanja na tržištu stanova/apartmana; međutim, teško je izolirati i zasebno kvantificirati učinak svakog od ta dva događaja. S druge strane, i potres koji je značajno oštetio centar Grada Zagreba, brojne privatne i javne zgrade različitih namjena te infrastrukturu u određenoj mjeri pridonio je promjeni ponude i potražnje kao i kretanju cijena na tržištu nekretnina Grada Zagreba, Zagrebačke i Krapinsko-zagorske županije. Premda

je Republiku Hrvatsku 29. prosinca 2020. u 12:19 sati pogodio novi, još razorniji potres magnitude 6,2 stupnja po Richteru s epicentrom u Sisačko-moslavačkoj županiji, tri kilometra jugozapadno od grada Petrinje, učinke tog potresa na tržište nekretnina bit će moguće procijeniti nakon proteka vremena od najmanje godine dana. Kao što je spomenuto, četvrto izdanje *Pregleda* sadrži i kratko poglavlje s osvrtom na Plan približnih vrijednosti i njegovu namjenu (stanje na dan 1. siječnja 2019.) koji je implementiran u sustav *eNekretnine* 15. listopada 2020. godine.

U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija za pojedinu vrstu nekretnine na razini jedinica lokalne samouprave za razdoblje od 2012. do 2020.: stan/apartman, stambenu zgradu – obiteljsku kuću, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište i poslovne nekretnine. 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 tržišta nekretnina* 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, i to 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 2020. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi u statusu provedene evaluacije, korišteni su i podaci koji su nisu evaluirani.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. 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 jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i kvalitetna podloga za donošenje odluka vezanih uz gospodarenje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositelji javnih politika *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* mogu koristiti za formuliranje javnih politika, instrumenata i mjera koje su usmjerene na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Prostor predstavlja temeljni resurs i okvir u kojem su prisutne sve druge pojave i odvijaju se sve ljudske djelatnosti. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom.

Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 – nadalje u tekstu: ZPU) propisane su odredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja. Odredbama članka 31. ZPU-a određuje se vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja te izrade izvješća o stanju u prostoru. Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), propisuje se struktura, sadržaj, način rada, oblik i elektronički standard informacijskog sustava prostornog uređenja, ovlasti i obveze u vođenju i upravljanju tim sustavom te javnopravna tijela koja su prostorne i druge podatke dužna učiniti dostupnima putem ISPU-a i način na koji su to dužna učiniti. Na temelju navedenih

zakonodavnih podloga, kao i Zakona o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NN 56/13, 52/18 i 50/20), definirana je i ključna uloga 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 2020. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz informacijskog sustava tržišta nekretnina – *eNekretnine*. Aplikacija *eNekretnine*, između ostaloga, sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstama nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan/apartman, obiteljska kuća, poslovna nekretnina (poslovni prostori i poslovne zgrade), poljoprivredno, građevinsko, 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 2020. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2019. godinu. Također, medijalne cijene nekretnina i broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2020. godine dani su u tabličnom formatu kao elektronički prilog publikaciji. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2019. godinu, budući da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini jedinica lokalne samouprave dostupni za 2019. godinu. Podaci o neto plaćama na razini jedinica lokalne samouprave preuzeti su od Porezne uprave. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog *Pregleda* za 2019. godinu s podacima koji se trenutno nalaze u *eNekretninama* za isto razdoblje, a koji su korišteni i u izradi ovog izdanja *Pregleda*. Neusklađenosti su uvjetovane tehničkim razlozima vezanima uz automatsku razmjenu podataka, kao i povećanim aktivnostima na evaluaciji ugovora od strane službenika upravnih tijela. Zbog toga se izračun indeksa priuštivosti na razini jedinica lokalne samouprave za 2019. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2019. 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, Brodsko-posavskoj, Krapinsko-zagorskoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Sisačko-moslavačkoj i Varaždinskoj županiji)

uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o ekstremno velikim površinama stanova i obiteljskih kuća u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće, već i eventualne pripadajuće 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 se s provedbom i poboljšanjem procesa evaluacije ovakvih nepravilnosti u budućnosti biti sve manje.

S obzirom na uočen problem pojave ekstremnih vrijednosti, kao pokazatelj srednje vrijednosti nije korištena aritmetička sredina, već medijan. Za razliku od aritmetičke sredine, koja se definira kao tipična vrijednost obilježja, medijan je vrijednost obilježja za tipičnu jedinicu. Na vrijednost medijana ne utječu ekstremne vrijednosti, te je izabran kao primjereniji pokazatelj srednje vrijednosti u distribucijama s jako izraženim ekstremima. Medijan obilježava činjenica da je barem pola podataka veće ili jednako od medijana, a pola manje ili jednako medijanu. Pored medijana, prikazane su i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentil). Dodatno, kako bi se osigurala što veća transparentnost, sve slike prikazane u *Pregledu* dostupne su i kao elektronički dodatak publikaciji, zajedno s tablicama s brojem transakcija (od 2012. do 2020. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini jedinica lokalne samouprave za 2017., 2018., 2019. i 2020. godinu. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2019. godini na razini jedinica lokalne samouprave. Sljedeće načelo koje je poštivano prilikom pisanja ove publikacije je načelo objektivnosti, koje se najviše odražava u stilu pisanja teksta koji je informativan bez iznošenja snažnih sudova i zaključaka. Važno je napomenuti da je jedinica na kojoj se provodi statistička obrada transakcija, odnosno neizravno katastarska čestica, a ne ugovor. Drugim riječima, to znači da ako se, primjerice, jedan kupoprodajni ugovor odnosi na više čestica, 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 jedinica lokalne samouprave isti se nisu mogli obrađivati te se tretiraju nedostupnima. Poglavlja 3.1.4., 3.2.4., 4.3.4. te 5.1.4. prikazuju osnovne pokazatelje tržišta nekretnina za katastarske općine Grada Zagreba.



2. Osnovne karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnina je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) definirana kao čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Kao objekti privatnog i javnog prava nekretnine su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostorom. Mogu se razlikovati dvije osnovne vrste nekretnina, zemljišta i građevine (Ministarstvo financija, 2014). Zemljišta pritom obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevina ulaze stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog (Ministarstvo financija, 2014). Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojim se pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Kada se govori o predmetu potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, onda je to ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 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 podacima za 2018. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 14.856,45 km², odnosno 55,2 posto ukupne poljoprivredne te 26,3 posto ukupne kopnene površine RH (Državni zavod za statistiku, 2019).

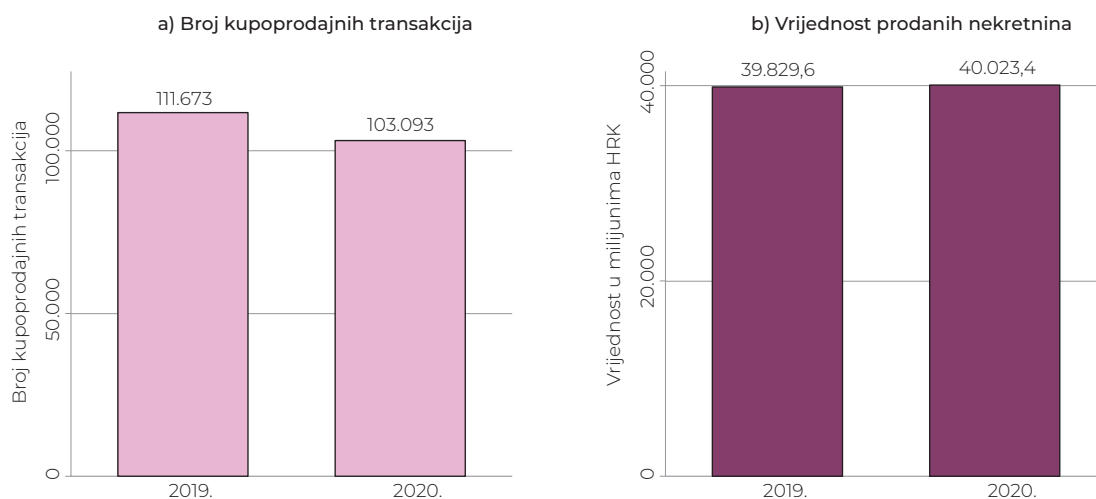
Prema podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine na kopnenom teritoriju Republike Hrvatske bilo je ukupno 2.246.910 stanova, ukupne površine 168.651.195 m², što znači da je prosječna površina svih stanova bila 75 m², dok je u više-stambenim zgradama prosječni stan bio površine oko 60 m² (Državni zavod za statistiku, 2011). Za stanovanje je bilo pogodno 85,1 posto ukupnog broja izgrađenih stanova. Prema istom izvoru broj stanova koji se povremeno koriste (stanovi za odmor i stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi) iznosio je 262.769 i bio ukupne površine od 15.116.934 m², a prosječne od 59 m². Nažalost, podaci o broju ostalih vrsta građevina u Hrvatskoj nisu dostupni. Postotak izgrađenosti hrvatskog prostora iznosi 6,5 posto (Hrvatski zavod za prostorni razvoj i Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, 2015.).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2019. godini ukupno je izgrađena 5.521 zgrada, od čega je izgrađeno 4.316 stambenih i 1.205 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2020). Usporede li se ti podaci s 2018. godinom, u 2019. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9 posto, rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8 posto te rast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7 posto (Državni zavod za statistiku, 2019). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2019. godini, najveći rast u odnosu na 2018. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (48,4 posto), zatim kod industrijskih zgrada i skladišta (22,1 posto), zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (20,8 posto) te kod zgrada za trgovinu na veliko i malo (17,1 posto). Međugodišnji rast izgradnje bilježe i zgrade za promet i komunikaciju, i to za 3,3 posto. S druge strane, u odnosu na godinu ranije u 2019. godini zabilježen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 11,3 posto te pad izgradnje ostalih nestambenih zgrada, za 3,4 posto.

2.1. Kupoprodaja

Prema podacima iz *eNekretnina* ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini

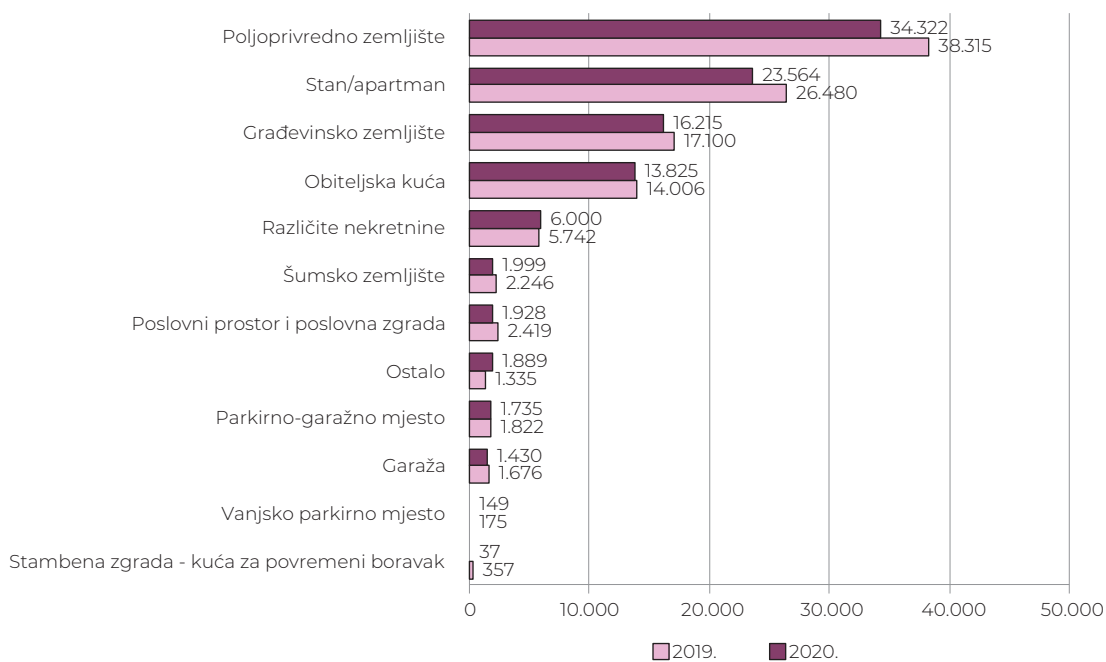


Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2019., pad broja kupoprodaja 2020. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev kategorija ostalo (rast od 39,5 posto) te različitih nekretnina (rast od 4,5 posto). Pritom je najveće relativno smanjenje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 89,6 posto, iza kojih slijede poslovni prostori i poslovne zgrade, s padom broja kupoprodaja od 20,3 posto. Nadalje, značajni međugodišnji pad prodaje zabilježen je i kod vanjskih parkirnih mjesta, od 14,9 posto, zatim kod garaža, u visini od 14,7 posto. Međugodišnji pad prodaje u 2020. godini bilježe i stanovi/apartmani i šumska zemljišta, i to obje kategorije u visini od 11 posto, iza kojih slijede poljoprivredna zemljišta, s padom prodaje od 10,4 posto.

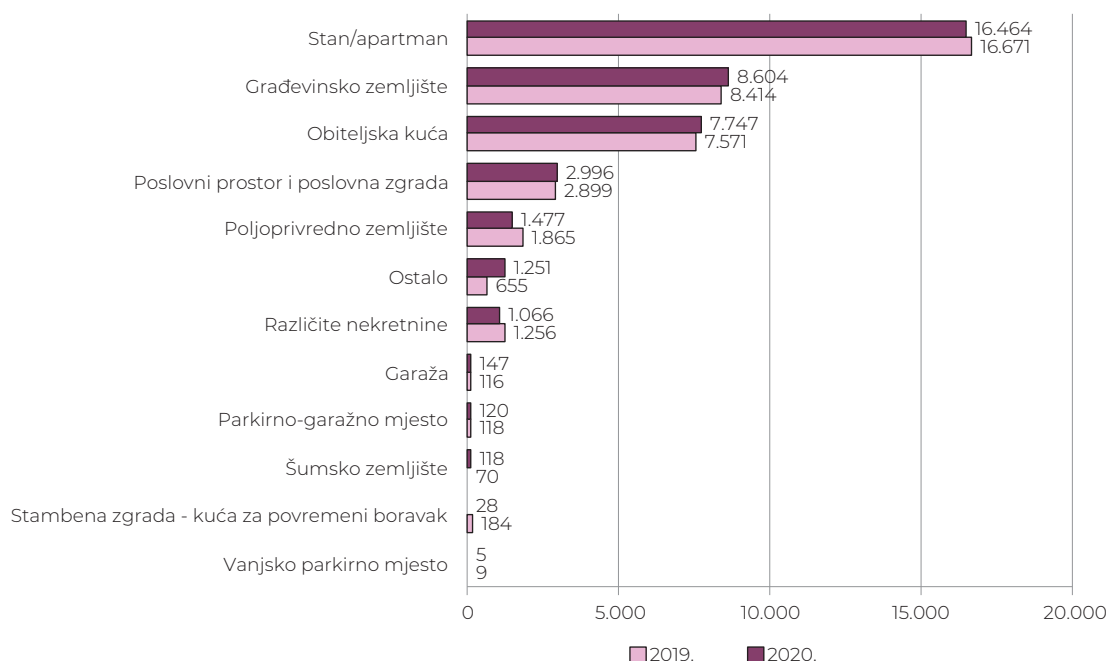
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 356.663 kune (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2020. godine. Za usporedbu, taj je udio 2019. godine iznosio 10 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2019. godinu najveće povećanje vrijednosti 2020. godine bilježi kategorija ostalo, čak 91 posto, iza koje slijede šumska zemljišta s povećanjem vrijednosti za 68,6 posto te garaže za 26,7 posto. Povećanje vrijednosti u odnosu na 2019. bilježe i poslovni prostori i druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je kod kuća za povremeni boravak, u visini od 84,8 posto te kod vanjskih parkirnih mjesta, u visini od 44 posto. U odnosu na godinu ranije ukupna vrijednost prodanih stanova/apartmana u 2020. godini smanjila se za 1,2 posto, a poljoprivrednih zemljišta za čak 20,8 posto.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodaja u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2019. i 2020. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2020. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 103.093 transakcije. Istovremeno, zabilježeno je 26.274 transakcija koje se odnose na najam te 46.473 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2019. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2020. godini bilježi međugodišnji pad od 7,7 posto, broj transakcija vezanih uz najam smanjio se za 6,2 posto, a broj transakcija zakupa za 0,4 posto. Detaljni podaci o broju transakcija koje se odnose na najam i zakup po županijama i 25 velikih gradova prikazani su u tablici u okviru Poglavlja 2.1.

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2019. i 2020. godini

Vrsta ugovora/godina	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	111.673	103.093	-7,7%
Najam	28.012	26.274	-6,2%
Zakup	46.648	46.473	-0,4%
Ukupno	186.333	175.840	-5,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2020. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u preostalim obalnim županijama, s izuzetkom Istarske i Ličko-senjske županije u kojima najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodajnih transakcija odnosi se na poljoprivredno zemljište.

Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 9.153 transakcije, što je činilo 38,8 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2020. godine. Kupoprodaje stanova/apartmana prevladavale su i u Primorsko-goranskoj županiji u kojoj je ostvareno njih 2.168. Po broju kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta prednjače Splitsko-dalmatinska županija s 2.299, Istarska županija s 2.252, Zadarska s 2.105, te Primorsko-goranska županija s 2.097 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se nešto više od polovice (54 posto) svih kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2020. godine. Značajan broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2020. godini zabilježen je i u Zagrebačkoj županiji, 1.213, Šibensko-kninskoj županiji, 950 te Gradu Zagrebu, 908 kupoprodaja. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je ostvareno 4.357 i 3.657 kupoprodaja (23,3 posto svih kupoprodaja ove vrste nekretnine).

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2020. godini

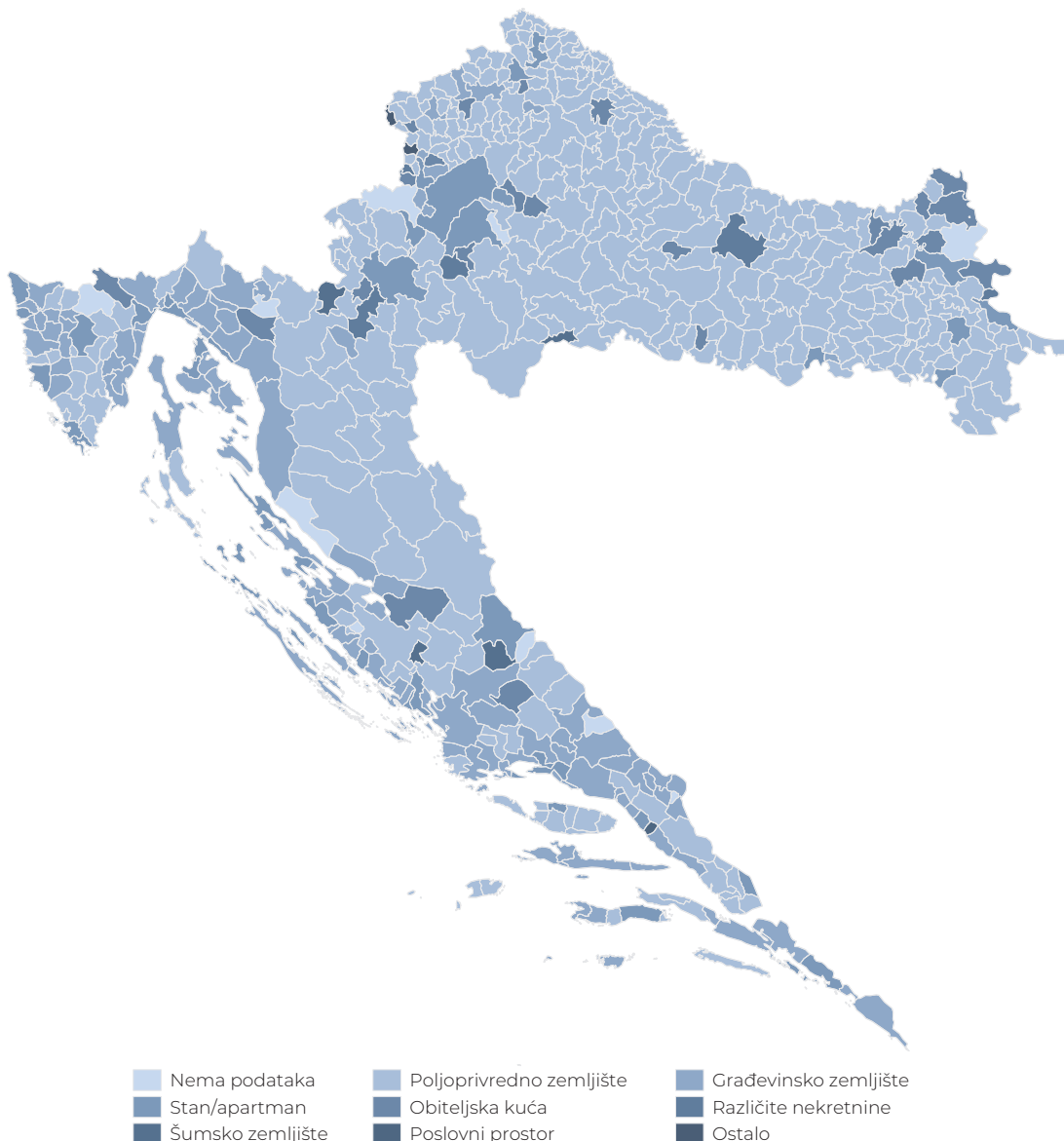
Županija	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	9.153	Ostalo	2.375	Obiteljska kuća	1.272
Primorsko-goranska	Stan/apartman	2.168	Građevinsko zemljište	2.097	Obiteljska kuća	774
Splitsko-dalmatinska	Građevinsko zemljište	2.299	Stan/apartman	2.046	Poljoprivredno zemljište	1.261
Istarska	Poljoprivredno zemljište	2.288	Građevinsko zemljište	2.252	Stan/apartman	1.786
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	4.357	Obiteljska kuća	662	Stan/apartman	388
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	3.657	Obiteljska kuća	769	Različite nekretnine*	398
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.195	Obiteljska kuća	1.722	Stan/apartman	1.174
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.391	Obiteljska kuća	1.464	Građevinsko zemljište	1.213
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.654	Obiteljska kuća	644	Različite nekretnine*	488
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	2.351	Građevinsko zemljište	558	Različite nekretnine*	448
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.105	Stan/apartman	1.520	Obiteljska kuća	822
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	1.956	Građevinsko zemljište	463	Obiteljska kuća	443
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.294	Različite nekretnine*	680	Obiteljska kuća	539
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.399	Različite nekretnine*	444	Obiteljska kuća	330
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.451	Različite nekretnine*	460	Stan/apartman	415
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	2.177	Obiteljska kuća	734	Stan/apartman	332
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	950	Poljoprivredno zemljište	655	Stan/apartman	572
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	1.115	Obiteljska kuća	418	Građevinsko zemljište	370
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	650	Poljoprivredno zemljište	650	Stan/apartman	419
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	1.125	Obiteljska kuća	344	Građevinsko zemljište	184
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	572	Stan/apartman	356	Građevinsko zemljište	318

Napomena: * različite nekretnine su nekretnine različitih namjena.

Izvori: EIZ i MPG.

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po jedinicama lokalne samouprave. Razlike između jedinica lokalne samouprave s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Rijeke, Zagreba, Splita i Pule. Zanimljivo je i da sada u ovu skupinu pored većih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke, te grada Solina u blizini Splita. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježava prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Zanimljivo je da su Solin i Viškovo lokalne jedinice koje se nalaze pri samom vrhu popisa jedinica lokalne samouprave prema visini prirodnog prirasta. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. Pri tome predvodi Sućuraj (Splitsko-dalmatinska županija), iza kojeg slijede Jasenice i Sali (Zadarska županija), Lopar i Kostrena (Primorsko-goranska županija), Seget (Splitsko-dalmatinska županija), Dubrovačko Primorje (Dubrovačko-neretvanska županija), Poličnik, Novigrad i Kali (Zadarska županija) te Podbablje (Splitsko-dalmatinska županija). Zanimljivo, građevinskim zemljištem najčešće se trgovalo i u pet kontinentalnih jedinica lokalne samouprave, od kojih se dvije nalaze u Varaždinskoj županiji, Ljubeščica i Lepoglava, dok se tri jedinice nalaze u Zagrebačkoj županiji, to su Stupnik, Luka i Bistra. U dvadeset i četiri lokalne jedinice najčešće se trgovalo obiteljskim kućama: u Orlima, Kravarskom, Pokupskom, Tuhlju, Zagorskim Selima, Kloštru Ivaniću, Kneževim Vinogradima, Dražu, Čepinu, Belišću, Kraljevcu na Sutli, Belom Manastiru, Brckovljanima, Loboru, Obrovcu, Mrkoplju, Gornjem Knegincu, Bilju, Erdutu, Karlobagu, Brdovcu, Jakovlju, Valpovu i Daruvaru. Transakcije šumskog zemljišta dominiraju u svega dvije općine, u Bosiljevu i Hrvatskoj Kostajnici. U ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2020. godini po JLS-ovima

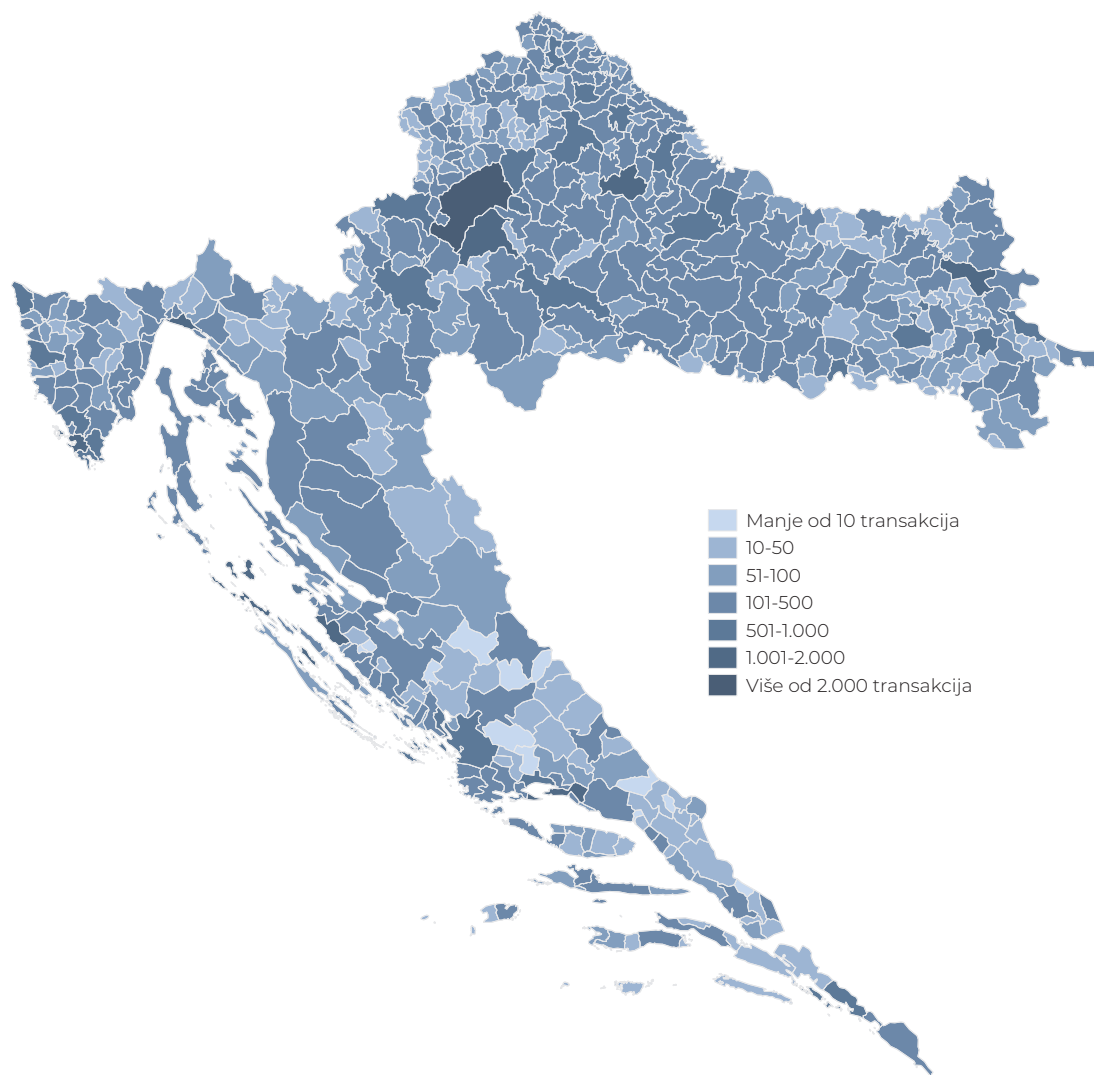


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2020. godini po jedinicama lokalne samouprave. Grad Zagreb se izdvaja s 14.863 kupoprodajne transakcije. Zatim slijede urbana središta poput Zadra s 1.835 kupoprodaja, Osijeka s 1.677 kupoprodaja, Splita s 1.551 te Rijeke s 1.321 kupoprodajnom transakcijom. Na spomenutih pet gradova odnosi se jedna petina (20,3 posto) svih kupoprodajnih transakcija nekretnina ostvarenih 2020. godine. Nadalje, najveći broj jedinica lokalne samouprave, njih 242 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 133 lokalne jedinice zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 130 jedinica lokalne samouprave. Tek 25 jedinica bilježi od

501 do 1.000 kupoprodaja. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2020. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto lokalnih jedinica.

Slika 2.4.: Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

2.2. Zakup i najam nekretnina

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2020. godine na razini županija i 25 velikih gradova. Pored podataka o ukupnom broju ugovora prikazani su i podaci o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi. Kao što je već spomenuto u okviru prvog poglavlja *Pregleda* obvezu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina Zakon propisuje ne samo županijama, već i velikim gradovima. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi je nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, temeljem evaluacije tih podataka, a sukladno važećim prostornim podacima. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

Tablica 2.3. prikazuje ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2020. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. U tablici je prikazan i podatak o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u Zbirkama kupoprodajnih cijena županija odnosno velikih gradova. Na razini 20 županija u 2020. godini evidentirano je ukupno 6.928 ugovora o najmu i 24.625 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 14,6 posto (1.010) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,4 posto (4.776 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 10.986 ugovora o najmu i 14.970 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 9,9 posto ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 9,2 posto. U Gradu Zagrebu u 2020. godini evidentirano je ukupno 8.360 ugovora o najmu i 7.078 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 48,9 posto (4.087) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 37,2 posto (2.630 ugovora).

Tablica 2.3.: Ukupan broj ugovora na najmu i broj ugovora o zakupu na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2020. godini

Ukupno	Najam		Zakup	
	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)
20 županija	6.928	14,6%	24.625	19,4%
Grad Zagreb	8.360	48,9%	7.078	37,2%
24 velika grada	10.986	9,9%	14.970	9,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska distribucija broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2020. godine prikazana je u tablici 2.4., zajedno s podatkom o postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Očekivano, najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu, 8.360, što čini više od polovice (54,7 posto) ukupnog broja takvih ugovora evidentiranih na razini svih županija 2020. godine. Nakon Grada Zagreba s više od tisuću ugovora slijede Istarska (1.388) i Primorsko-goranska županija (1.263). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Splitsko-dalmatinskoj županiji, njih 816. Manje od 100 ugovora o najmu bilježi pet županija, i to redom Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska, Međimurska, Požeško-slavonska i Šibensko-kninska županija. U ostalim se županijama broj evidentiranih ugovora o najmu kretao u rasponu od 113 ugovora u Varaždinskoj županiji do 682 ugovora u Zagrebačkoj županiji. Prema udjelu ugovora o najmu evidentiranih u ZKC-u u ukupnom broju ugovora prednjače Vukovarsko-srijemska županija s udjelom od 75,7 posto, Međimurska županija s udjelom od 75 posto i Zadarska županija s udjelom od 70,2 posto. Više od polovice ugovora o najmu evidentiranih u ZKC-u bilježi Požeško-slavonska (67,5 posto), a iza nje slijede Splitsko-dalmatinska županija s udjelom od 60 posto i Šibensko-kninska županija s udjelom od 56,7 posto.. Zabrinjava podatak da se u devet županija taj udio kreće od 0 do 5,2 posto.

Ugovore o najmu koji su evidentirani u ZKC-u moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine. Takvi podaci prikazani su u tablici 2.5. za 17 županija uključujući i Grad Zagreb. Najam stana prevladava u 14 županija, pri čemu u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj i Šibenskoj-županiji se svi ugovori o najmu odnose na najam stana/apartmana. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska s 96,9 posto, Dubrovačko-neretvanska županija s 93,6 posto i Istarska županija s 93,5 posto ugovora o najmu stana u ukupnom broju ugovora o najmu. U Zagrebačkoj i Karlovačkoj županiji svi ugovori o najmu odnose se na najam obiteljske kuće, dok u Osječko-baranjskoj

županiji ugovori o najmu obiteljske kuće čine 52,2 posto ukupnog broja ugovora o najmu.

Tablica 2.4.: Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2020. godini

Županija	Najam		Zakup	
	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)	Broj ugovora	Od toga ugovori u ZKC (%)
Grad Zagreb	8.360	48,89%	7.078	37,16%
Primorsko-goranska	1.263	0,48%	1.355	1,85%
Splitsko-dalmatinska	816	60,05%	1.422	59,99%
Istarska	1.388	2,23%	2.159	69,80%
Koprivničko-križevačka	136	0,00%	1.086	0,00%
Bjelovarsko-bilogorska	431	0,00%	1.235	0,00%
Osječko-baranjska	439	5,24%	4.098	2,81%
Zagrebačka	682	1,03%	1.777	0,45%
Sisačko-moslavačka	269	15,24%	1.072	5,97%
Varaždinska	113	40,71%	980	9,18%
Zadarska	141	70,21%	604	73,68%
Međimurska	44	75,00%	301	29,24%
Vukovarsko-srijemska	70	75,71%	2.364	40,52%
Virovitičko-podravska	60	48,33%	1.715	2,74%
Karlovačka	226	1,77%	766	0,00%
Brodsko-posavska	120	0,00%	1.616	0,00%
Šibensko-kninska	30	56,67%	452	69,69%
Krapinsko-zagorska	334	8,38%	622	0,64%
Dubrovačko-neretvanska	197	39,59%	320	33,75%
Požeško-slavonska	37	67,57%	340	43,82%
Ličko-senjska	132	0,00%	341	0,00%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.4. prikazuje je i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2020. godini. I ovdje se izdvaja Zagreb sa 7.078 ugovora. Zatim slijede Osječko-baranjska županija s 4.098 ugovora, Vukovarsko-srijemska s 2.364 i Istarska županija s 2.159 ugovora o zakupu. U spomenute četiri županije ostvareno je 49,5 posto ugovora o zakupu 2020. godine evidentiranih na razini svih županija. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora ulazi osam županija: Zagrebačka, Virovitičko-podravska, Brodsko-posavska, Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska, Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka i Sisačko-moslavačka županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Međimurskoj, njih 301, a najveći u Varaždinskoj županiji, njih 980. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Zadarskoj županiji (73,7 posto), iza koje slijede Istarska (69,8 posto), Šibensko-kninska (69,7 posto) i Splitsko-dalmatinska županija (60 posto). U čak 12 županija taj udio je ispod 10 posto, pri čemu u pet županija nema niti jednog ugovora koji

je evidentiran u ZKC. To su sljedeće županije: Brodsko – posavska, Bjelovarsko – bilogorska, Koprivničko – križevačka, Karlovačka i Ličko - senjska županija.

Tablica 2.5.: **Struktura ugovora o najmu evidentirani u ZKC-u po županijama prema vrsti nekretnine u 2020. godini**

Županija	Stan/apartman	Obiteljske kuće	Kuća za povremeni boravak	Ukupno
Grad Zagreb	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Primorsko-goranska	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Splitsko-dalmatinska	96,9%	2,9%	0,2%	100,0%
Istarska	93,5%	0,0%	0,0%	100,0%
Osječko-baranjska	47,8%	52,2%	0,0%	100,0%
Zagrebačka	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Sisačko-moslavačka	65,9%	31,7%	2,4%	100,0%
Varaždinska	84,8%	15,2%	0,0%	100,0%
Zadarska	80,8%	18,2%	1,0%	100,0%
Međimurska	51,5%	48,5%	0,0%	100,0%
Vukovarsko - srijemska	64,2%	35,8%	0,0%	100,0%
Virovitičko-podravska	75,9%	24,1%	0,0%	100,0%
Karlovačka	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Šibensko-kninska	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Krapinsko - zagorska	82,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Dubrovačko - neretvanska	93,6%	6,4%	0,0%	100,0%
Požeško-slavonska	76,0%	24,0%	0,0%	100,0%

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

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, u tablici 2.6 se prikazuje struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u 2020. godini po županijama (tablica 2.6.). Podaci su pritom prikazani za 15 županija u kojima je utvrđen dovoljan broj evidentiranih transakcija za pojedinu vrstu nekretnine. U većini promatranih županija, njih 12, prevladavale su transakcije zakupa poslovnog prostora. To su Grad Zagreb, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Zadarska, Međimurska, Virovitičko-podravska, Šibensko-kninska, Krapinsko-zagorska te Dubrovačko-neretvanska županija. Zakup poljoprivrednog zemljišta dominirao je u Osječko-baranjskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Požeško-slavonskoj županiji. Za drugu najučestaliju vrstu nekretnine koja je predmet zakupa dovoljan broj podataka evidentiran je u Gradu Zagrebu, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj, Zadarskoj, Međimurskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Šibensko-kninskoj županiji. Tako se kao druga najvažnija vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u Gradu Zagrebu pojavljuje garaža (133), u Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji građevinsko zemljište, u Istarskoj, Međimurskoj i Šibensko-kninskoj županiji poljoprivredno zemljište, a u Vukovarsko-srijemskoj županiji poslovni prostor.

Tablica 2.6.: Tri najvažnije vrste nekretnina** koje su predmet ugovora o zakupu po županijama u 2020. godini

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj	Ukupno
Grad Zagreb	PP	2.309	G	133	GZ	110	2.630
Primorsko - goranska	PP	*	*	*	*	*	25
Splitsko-dalmatinska	PP	743	GZ	58	PZG	*	853
Istarska	PP	769	PZ	519	GZ	82	1.507
Osječko-baranjska	PZ	90	*	*	*	*	115
Sisačko - moslavačka	PP	49	*	*	*	*	64
Varaždinska	PP	79	*	*	*	*	90
Zadarska	PP	267	GZ	71	ŠZ	50	37
Međimurska	PP	42	PZ	35	PZG	*	88
Vukovarsko - srijemska	PZ	856	PP	97	*	*	958
Virovitičko - podravska	PP	45	*	*	*	*	47
Šibensko-kninska	PP	177	PZ	75	ŠZ	42	315
Krapinsko - zagorska	PP	31	*	*	*	*	32
Dubrovačko - neretvanska	PP	88	*	*	*	*	108
Požeško - slavonska	PZ	117	*	*	*	*	149

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

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.7. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 25 velikih gradova u 2020. godini. Ovdje se izdvaja Zagreb s 8.360 ugovora o najmu, zatim slijedi Rijeka s 2.396 ugovora, te Dubrovnik s 1.410 i Pula s 1.253 ugovora. U kategoriju od 500 do 1.000 ugovora o najmu ulaze gradovi Split (917), Osijek (666) i Zadar (595). Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u Krapini (47), Pazinu (59), Virovitici (62) i Požegi (98). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 110 koliko je zabilježeno u Vinkovcima do 415 ugovora u Varaždinu. 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 Pazin (79,7 posto), Osijek, (65,3 posto), Velika Gorica (64,3 posto), Vinkovci (57,3 posto) i Slavonski Brod (50,1 posto). U osam gradova u ZKC-u nema evidentiranih ugovora o najmu, dok u četiri gradova (Split, Zadar i Samobor) ugovori iz ZKC-a čine od svega 0,5 do 1,2 posto ukupnog broja ugovora o najmu.

Tablica 2.7.: Ugovori o zakupu i ugovori o najmu iz ZKC-a velikih gradova u 2020. godini

	Najam		Zakup	
	Ukupno svi ugovori	Od toga ugovori u ZKC (%)	Ukupno svi ugovori	Od toga ugovori u ZKC (%)
Zagreb	8.360	48,9%	7.078	37,2%
Rijeka	2.396	2,7%	1.358	9,4%
Dubrovnik	1.410	0,0%	1.144	0,0%
Pula	1.253	0,0%	781	0,6%
Split	917	0,5%	2.288	3,1%
Osijek	666	65,3%	408	49,8%
Zadar	595	0,7%	636	15,4%
Varaždin	415	10,1%	442	23,8%
Karlovac	388	4,4%	532	0,0%
Samobor	332	1,2%	388	0,0%
Slavonski Brod	349	50,1%	273	54,2%
Šibenik	326	0,0%	413	45,3%
Velika Gorica	283	64,3%	352	45,7%
Bjelovar	237	0,0%	699	1,1%
Sisak	219	0,0%	734	0,4%
Čakovec	207	0,0%	636	0,0%
Koprivnica	195	2,1%	790	4,1%
Kaštela	160	8,8%	175	0,0%
Gospić	131	3,1%	174	0,6%
Vukovar	131	0,0%	889	0,0%
Vinkovci	110	57,3%	262	49,6%
Požega	98	0,0%	1.140	0,3%
Virovitica	62	37,1%	318	2,8%
Pazin	59	79,7%	72	63,9%
Krapina	47	17,0%	66	56,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet najma, u tablici 2.8. prikazuje se struktura najma prema vrsti nekretnine, ali samo za osam velikih gradova u 2020. godini za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija (tablica 2.8). U svih osam gradova ugovori o najmu odnosili su se isključivo na najama stana.

Tablica 2.8.: Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u prema vrsti nekretnine u osam velikih gradova u 2020. godini

	Stan/apartman	Obiteljske kuće	Ukupno
Zagreb	4.087	0	4.087
Osijek	435	0	435
Velika Gorica	182	0	182
Slavonski Brod	175	0	175
Rijeka	65	0	65
Vinkovci	63	0	63
Pazin	47	0	47
Varaždin	42	0	42

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.7. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 25 velikih gradova. Pored Zagreba s 7.078 ugovora o zakupu nekretnine, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.288) i Rijeke (1.358). Više od tisuću ugovora o zakupu evidentirano je u Požegi i Dubrovniku. U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi osam velikih gradova, dok 10 velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 66 bilježi Krapina, te zatim Pazin (72). 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 Pazin, 63,9 posto, zatim Krapina, 56,1 posto i Slavonski Brod, 54,2 posto. Šest gradova nema niti jedan ugovor o zakupu evidentiran u ZKC-u (Dubrovnik, Karlovac, Samobor, Čakovec, Kaštela i Vukovar), dok se u osam gradova udio tih ugovora u ukupnom broju ugovora kreće u rasponu od 0,3 posto koliko je iznosio u Požegi do 4,1 posto u Koprivnici.

I ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.9). Od ukupno 13 velikih gradova za koje je evidentiran dovoljan broj transakcija u 2020. godini, u njih 12 su prevladavale transakcije zakupa poslovnog prostora. Jedino u Vinkovcima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Kao druga vrsta nekretnine koja je predmet zakupa, u Zagrebu se pojavljuje garaža, u Osijeku poljoprivredno zemljište, a u Vinkovcima poslovni prostor. Treća najučestalija vrsta nekretnine koja je bila predmetom zakupa u Zagrebu i Vinkovcima je bilo građevinsko zemljište. Za ostale gradove za koje nisu prikazani podaci o drugoj i trećoj najvažnijoj vrsti nekretnine u zakupu, podaci nisu prikazani iz razloga jer je bilo evidentirano manje od 25 transakcija.

Tablica 2.9.: Tri najvažnije vrste nekretnina koje su predmet ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2020. godini

	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj	Ukupno***
Zagreb	PP	2.309	G	133	GZ	110	2.630
Split	PP	68	*	*	*	*	70
Rijeka	PP	126	*	*	*	*	127
Osijek	PP	147	PZ	54	*	*	203
Zadar	PP	93	*	*	*	*	98
Velika Gorica	PP	106	*	*	*	*	161
Slavonski Brod	PP	130	*	*	*	*	148
Varaždin	PP	100	*	*	*	*	105
Šibenik	PP	180	*	*	*	*	187
Vinkovci	PZ	50	PP	49	GZ	31	130
Koprivnica	PP	30	*	*	*	*	32
Pazin	PP	34	*	*	*	*	46
Krapina	PP	31	*	*	*	*	37

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

Izvori: EIZ i MPGI.



3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

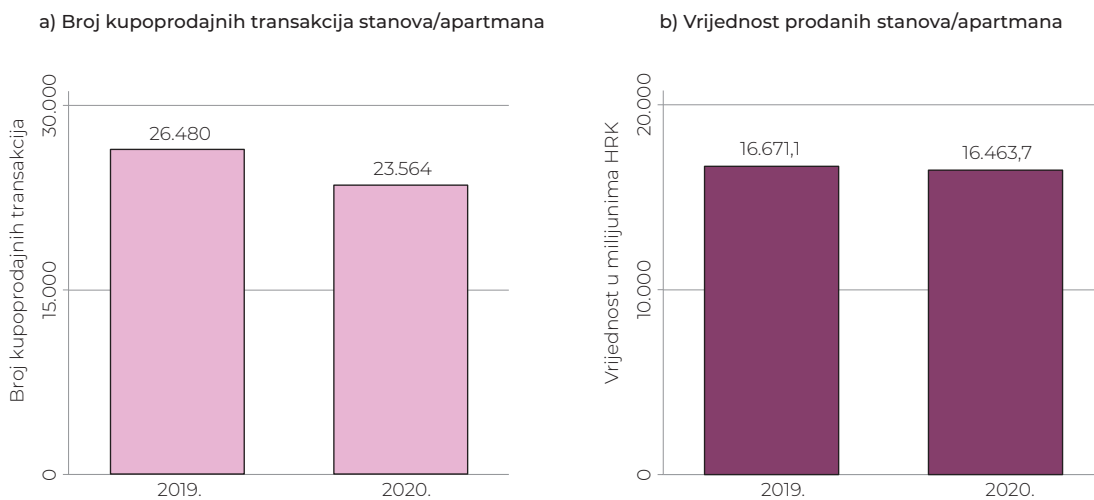
3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto.

Tablica 3.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2020. godini. S obzirom na to da distribucije promatranih pokazatelja tržišta nekretnina obilježava asimetričnost, kao mjera srednje vrijednosti ne koristi se aritmetička sredina, već se koristi medijan. Medijan je položajna mjera srednje vrijednosti koja niz podataka uređenih po veličini dijeli na dva jednakobrojna dijela. Medijalna cijena stana/apartmana u 2020. godini iznosila je 9.698 kuna, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 9.698 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 9.698 kuna i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m² u 2020. godini ostvarila je rast od 5,7 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 2.564 kune po m², što znači da je pet posto stanova u 2020. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je gotovo 3 puta veća i iznosila je 17.518 kuna po m², što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2020. godini, medijan je iznosio 61 m², što je neznatna razlika u odnosu na 2019. kada je medijalna površina prodanih stanova bila 60 m². To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2020. godini bilo površine od 61 m² i manje, dok je preostala polovica bila površine 61 m² i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2020. godini bilo je površine od 27 m² i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od barem 154 m². Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2020. godini iznosio je 27 godina. Prvih pet posto prodanih stanova činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 89 godina. Usporedbe radi, u 2019. godini se u prosjeku više trgovalo starijim stanovima medijalne starosti od 33 godine.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK, veličina u m² i starosti stanova/apartmana u godinama u 2020. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	2.564	6.861	9.698	12.510	17.518	5.7%
Veličina u m ²	27	46	61	81	154	1.7%
Starost (godine)	0	9	27	50	89	-18.2%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitsko-dalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini. Budući da se može pretpostaviti kako se većina kupoprodaja stanova/apartmana odvija u gradovima administrativnim sjedištima županija s većom koncentracijom stanovništva i stambenih nekretnina, zanimljivo je analizirati odnos broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u gradu sjedištu županije i broja kupoprodaja ostvarenih u ostatku županije. Izrazito visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana u odnosu na ostatak županije 2020. godine obilježje je gradova sjedišta kontinentalnih županija. Među njima predvodi Karlovac na području kojeg je ostvareno 83,1 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana u Karlovačkoj županiji 2020. godine. Zatim slijede Čakovec s 80,4 posto, Slavonski Brod sa 79,2 posto, Osijek sa 73,9 posto, Sisak sa 66,7 posto, Požege sa 65,4 posto te Varaždin sa 64,1 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije. Nasuprot tome, u Ličko-senjskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji veći dio ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana odvija se izvan područja grada administrativnog sjedišta županije. Tako da se 2020. godine u Gospiću ostvarilo svega 10,9 posto, a u Krapini 16,1 posto ukupnog županijskog prometa stanova/apartmana. Obalne pak županije obilježava ravnomjernija raspodjela ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana između grada sjedišta i ostatka županije. Tako se

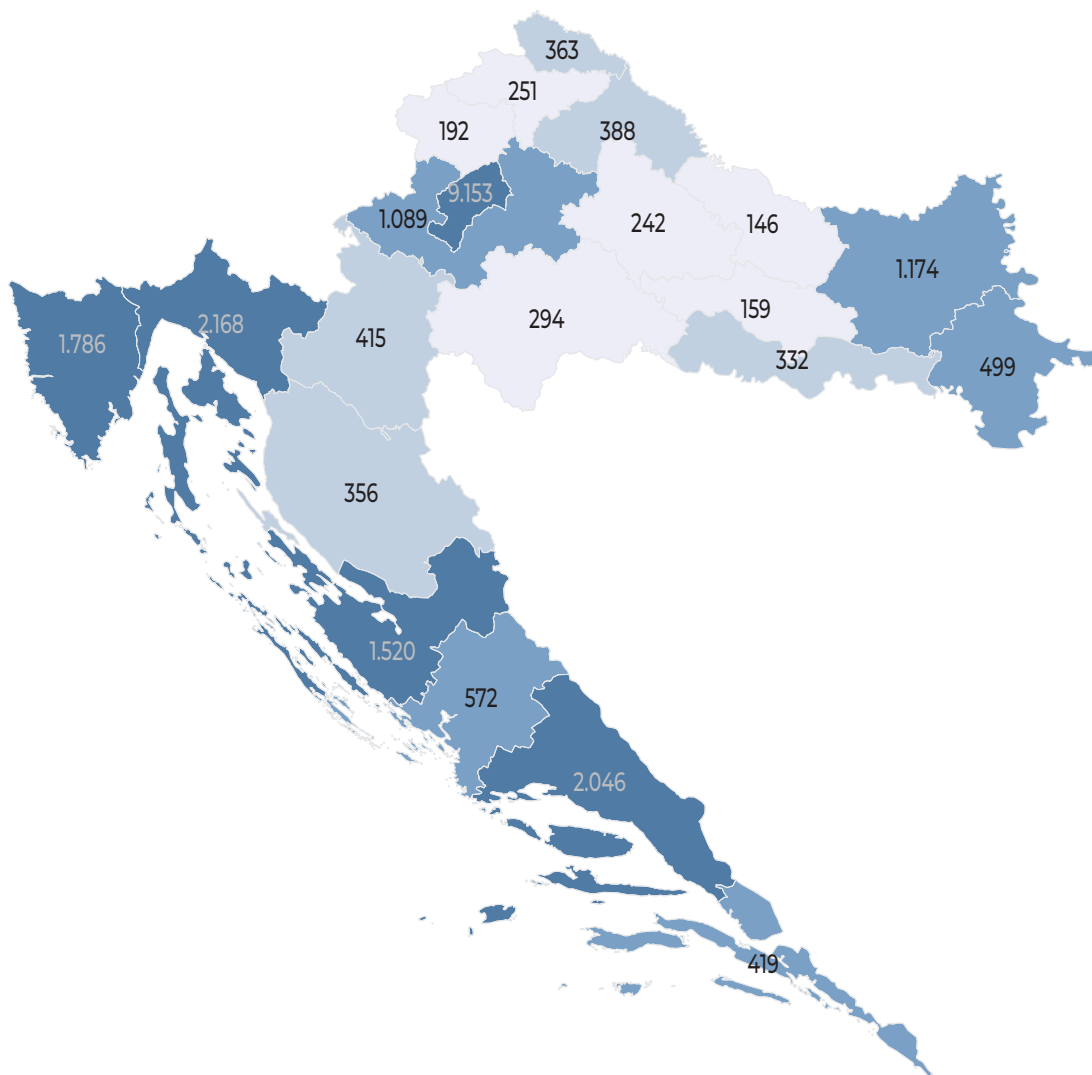
2020. godine u Rijeci ostvaruje 44,4 posto, u Šibeniku 36 posto, a u Splitu 45,2 posto ukupnog broja županijskih stanova/apartmana. U ukupnom broju kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije Zadar sudjeluje s 51,1, a Dubrovnik s 50,8 posto. Gledano na razini NUTS2 regija², 37,6 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2020. godine ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na preostale tri kontinentalne NUTS2 regije otpada 62,4 posto ukupnog broja kupoprodaja. Pri tome od ukupnog broja kupoprodaja ostvarenih na području županija kontinentalnog dijela zemlje, čak 62,3 posto otpada na Grad Zagreb, zatim 8 posto na Osječko-baranjsku i 7,4 posto na Zagrebačku županiju. S druge strane, 67,2 posto kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih 2020. godine na području Jadranske Hrvatske odnosi se na transakcije u Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 16 bilježi pad broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2020. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježi Varaždinska županija, od 51,9 posto, iza koje slijede Karlovačka županija s padom od 35,6 posto, Splitska županija s padom od 23,7 posto i Ličko-senjska županija s padom od 18,7 posto. Pad broja kupoprodaja stanova/apartmana u Varaždinskoj županiji najvećim se dijelom može pripisati snažnom padu broja kupoprodaja u Varaždinu, od 61,1 posto, dok ostatak županije bilježi pad od 16,7 posto. U svega pet županija u 2020. godini ostvaruje se veći broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije, i to u Požeško-slavonskoj (27,2 posto), Vukovarsko-srijemskoj (24,4 posto), Brodsko-posavskoj (9,6 posto), Koprivničko-križevačkoj (5,4 posto) i Međimurskoj županiji (3,4 posto). U Gradu Zagrebu se prodaja stanova/apartmana na međugodišnjoj razini smanjila za 5,1 posto. Usporede li se odvojeno pokazatelji za grad sjedište županije i ostatak županije, najveća odstupanja uočavaju se kod Rijeke, Pazina, Križevaca i Osijeka. Tako Rijeka bilježi značajno manji pad broja kupoprodaja u odnosu na ostatak Primorsko-goranske županije, 6,8 posto naspram 23,1 posto. Nasuprot tome u gradovima Pazin i Osijek ostvaren je snažniji međugodišnji pad prometa stanova i apartmana nego u ostatku županije kojoj su sjedište. U Pazinu je tako 2020. godine ostvareno 27,6 posto manje kupoprodaja stanova/apartmana nego 2019., a u ostatku Istarske županije 11,8 posto manje. Istovremeno, Osijek bilježi pad broja prodanih stanova/apartmana od 19,3 posto, za razliku od ostatka Osječko-baranjske županije

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

koji ostvaruje pad od 10,8 posto. Koprivnica ostvaruje međugodišnje povećanje broja kupoprodaja stanova/apartmana za 8,6 posto, dok ostatak Koprivničko-križevačke županije bilježi rast prometa stanova/apartmana od svega 2,6 posto.

Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana po m² po županijama u 2020. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 13.999 kuna po m², zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija s medijalnom cijenom od 12.624 kune te Grad Zagreb s cijenom od 11.052 kune po m². Medijalne cijene stanova/apartmana iznad 10.000 kuna po m² zabilježene su i u Primorsko-goranskoj (10.329 kuna po m²) i Zadarskoj županiji (10.311 kuna po m²). Preostale obalne županije bilježe medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 9.000 do 10.000 kuna po m², i to redom Istarska od 9.731 kunu po

m², Ličko-senjska od 8.777 kuna po m² i Šibensko-kninska od 8.178 kuna po m². Među kontinentalnim županijama prednjače Zagrebačka županija s medijalnom cijenom od 7.643 kune, Osječko-baranjska s medijalnom cijenom od 6.920 kuna te Varaždinska županija s medijalnom cijenom od 6.697 kuna po m². U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 3.355 kuna po m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 6.367 kuna po m² u Međimurskoj županiji. Zanimljiv je podatak da je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m² između Dubrovačko-neretvanske i Vukovarsko-srijemske županije u 2020. godini iznosila čak 10.644 kuna, što znači da se za jedan m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 4,2 m². Za usporedbu 2019. godine se za jedan m² stana/apartmana u Dubrovačko-neretvanskoj županiji moglo kupiti 3,8 m² stana apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2020. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi znatnu višu medijalnu cijenu stanova/apartmana od ostatka svojih županija. Ipak, iznimka su gradovi Rijeka, Pazin, Sisak, Čakovec i Vukovar u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana bila niža od medijalne cijene zabilježene u ostatku županije. Najveći jaz pritom je zabilježen u Vukovaru gdje je medijalna cijena stana/apartmana po m² u 2020. godini iznosila svega 1.463 kune, za razliku od ostatka Vukovarsko-srijemske županije koji bilježi gotovo tri puta višu medijalnu cijenu, od 4.522 kune po m². Najmanja razlika u korist ostatka županije zabilježena je u slučaju Rijeke gdje su se stanovi prošle godine prodavali po medijalnoj cijeni od 9.924 kuna po m² naspram ostatka Primorsko-goranske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena stanova od 10.102 kune po m². Gradovi sjedišta županija u kojima su 2020. godine zabilježene znatno više medijalne cijene stanova/apartmana po m² u odnosu na ostatak županije su redom: Koprivnica, Varaždin, Zadar i Dubrovnik. Koprivnica tako bilježi medijalnu cijenu stanova/apartmana od 6.405 kuna po m², dok je u ostalim dijelovima Koprivničko-križevačke županije medijalna cijena stanova/apartmana bila 4 puta niža, 1.155 kuna po m². Slično, u Varaždinu su stanovi prodavani po medijalnoj cijeni od 7.494 kune po m², a u ostatku Varaždinske županije po medijalnoj cijeni od 2.884 kune po m². Nadalje, medijalna cijena stanova/apartmana prodanih u Zadru (11.594 kune po m²) i Dubrovniku (19.671 kuna po m²) prošle godine bila je 2,6 puta veća od medijalne cijene po m² ostvarene u ostatku obje županije (4.431 kuna po m² u Zadarskoj i 8.219 kuna po m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji).

je za 57 posto, u Virovitičko-podravskoj županiji za 45 posto, Brodsko-posavskoj županiji za 43 posto, Bjelovarsko-bilogorskoj za 42 posto, a u Karlovačkoj županiji za 37 posto. U preostalim se dvanaest županija godišnje stope rasta medijalne cijene kreću u rasponu od 1,2 posto u Požeško-slavonskoj do 8,9 posto u Osječko-baranjskoj županiji. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je u svega četiri županije, Istarskoj (-0,2 posto), Varaždinskoj (-0,9 posto), Vukovarsko-srijemskoj (-6,2 posto) i Koprivničko-križevačkoj županiji (-7,9 posto).

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	9.641	9.153	-5,1%	10.616	11.052	4,1%
Primorsko-goranska	2.600	2.168	-16,6%	9.874	10.311	4,4%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.567	1.205	-23,1%	10.102	10.634	5,3%
Rijeka	1.033	963	-6,8%	9.295	9.924	6,8%
Splitsko-dalmatinska	2.682	2.046	-23,7%	11.923	12.624	5,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.480	1.121	-24,3%	10.042	10.694	6,5%
Split	1.202	925	-23,0%	14.022	15.293	9,1%
Istarska	2.030	1.786	-12,0%	9.746	9.731	-0,2%
Istarska (bez Pazina)	2.001	1.765	-11,8%	9.688	9.810	1,3%
Pazin	29	21	-27,6%	6.628	5.972	-9,9%
Koprivničko-križevačka	368	388	5,4%	3.675	3.383	-7,9%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	194	199	2,6%	5.489	1.155	-79,0%
Koprivnica	174	189	8,6%	5.863	6.405	9,2%
Bjelovarsko-bilogorska	283	242	-14,5%	4.888	5.620	15,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	103	86	-16,5%	3.648	3.288	-9,9%
Bjelovar	180	156	-13,3%	5.595	6.300	12,6%
Osječko-baranjska	1.405	1.174	-16,4%	6.354	6.920	8,9%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	344	307	-10,8%	4.657	4.951	6,3%
Osijek	1.061	867	-18,3%	6.654	7.534	13,2%
Zagrebačka	1.173	1.089	-7,2%	7.328	7.643	4,3%
Sisačko-moslavačka	349	294	-15,8%	3.776	4.190	11,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	115	98	-14,8%	3.583	7.643	113,3%
Sisak	234	196	-16,2%	4.055	4.543	12,0%
Varaždinska	522	251	-51,9%	6.756	6.697	-0,9%
Varaždinska (bez Varaždina)	108	90	-16,7%	3.870	2.884	-25,5%
Varaždin	414	161	-61,1%	7.269	7.494	3,1%
Zadarska	1.619	1.520	-6,1%	9.538	10.329	8,3%
Zadarska (bez Zadra)	846	744	-12,1%	7.950	4.431	-44,3%
Zadar	773	776	0,4%	11.404	11.594	1,7%
Međimurska	351	363	3,4%	5.903	6.367	7,9%

Međimurska (bez Čakovca)	92	71	-22,8%	4.526	8.142	79,9%
Čakovec	259	292	12,7%	6.100	6.513	6,8%
Vukovarsko-srijemska	401	499	24,4%	3.577	3.355	-6,2%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	244	251	2,9%	4.522	4.290	-5,1%
Vukovar	157	248	58,0%	2.635	1.463	-44,5%
Virovitičko-podravaska	152	146	-3,9%	4.719	5.332	13,0%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	66	61	-7,6%	4.040	4.874	20,6%
Virovitica	86	85	-1,2%	5.399	5.637	4,4%
Karlovačka	644	415	-35,6%	4.944	6.089	23,2%
Karlovačka (bez Karlovca)	113	70	-38,1%	3.768	4.554	20,9%
Karlovac	531	345	-35,0%	5.377	6.375	18,6%
Brodsko-posavska	303	332	9,6%	4.830	5.548	14,9%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	66	69	4,5%	2.609	3.646	39,7%
Slavonski Brod	237	263	11,0%	5.225	6.059	16,0%
Šibensko-kninska	692	572	-17,3%	7.925	8.178	3,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	390	366	-6,2%	7.548	7.750	2,7%
Šibenik	302	206	-31,8%	8.380	8.889	6,1%
Krapinsko-zagorska	198	192	-3,0%	5.523	5.724	3,6%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	172	161	-6,4%	5.688	5.639	-0,9%
Krapina	26	31	19,2%	5.869	6.400	9,0%
Dubrovačko-neretvanska	504	419	-16,9%	13.590	13.999	3,0%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	235	206	-12,3%	7.958	8.219	3,3%
Dubrovnik	269	213	-20,8%	18.038	19.671	9,1%
Požeško-slavonska	125	159	27,2%	4.307	4.358	1,2%
Požeško-slavonska (bez Požege)	39	55	41,0%	2.999	3.171	5,7%
Požega	86	104	20,9%	4.952	5.113	3,3%
Ličko-senjska	438	356	-18,7%	8.339	8.777	5,3%
Ličko-senjska (bez Gospića)	402	317	-21,1%	8.651	9.343	8,0%
Gospić	36	39	8,3%	3.145	5.598	78,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedi li se međugodišnja promjena medijalne cijene stana apartmana u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije, mogu se uočiti određene razlike. U pet županija grad sjedište županije ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana, dok u ostatku županije dolazi do pada cijena. To su redom: Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Zadarska, Krapinsko-zagorska i Koprivničko-križevačka županija. Primjerice, u Koprivnici medijalne cijene stana/apartmana bilježe međugodišnji rast od 9,2 posto, dok u ostatku Koprivničko-križevačke županije bilježe pad od 79 posto. Vukovarsko-srijemska županija je jedina županija u

kojoj dolazi do pada medijalne cijene stana/apartmana i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. Pritom medijalne cijene stana/apartmana u Vukovaru bilježe pad od 44,5 posto naspram pada od 5,1 posto u ostatku Vukovarsko-srijemske županije. U preostalim 12 županija međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana bilježi i grad sjedište županije i područje izvan grada sjedišta, pri čemu gradovi Rijeka, Split, Osijek, Šibenik, Dubrovnik i Gospić ostvaruju snažniji rast medijalne cijene stana/apartmana po m² od ostatka županije, za razliku od Siska, Čakovca, Virovitice, Karlovca, Slavonskog Broda i Požege u kojima je rast medijalne cijene stana/apartmana bio niži od rasta u ostatku županije.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u kunama po županijama za 2020. godinu. Stanovi i apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Ličko-senjskoj (368 kuna po m²), Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji (735 kuna po m²). Najskuplji stanovi u 5. percentilu bili su u Gradu Zagrebu (5.584 kune po m²), Splitsko-dalmatinskoj (4.746 kuna po m²), Istarskoj (4.143 kune po m²) i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (4.065 kuna po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi bili su u Vukovarsko-srijemskoj (7.085 kuna po m²), Požeško-slavonskoj (7.155 kuna po m²) i Sisačko-moslavačkoj županiji (7.349 kuna po m²), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 28.481 kunu te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 21.559 kuna po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2020. godini. Najvećim stanovima trgovalo se u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 85 m², iza koje slijedi Međimurska županija s medijalnom veličinom stana od 77 m² te Zagrebačka od 66 m². Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana prilikom kupnje od 48 m². Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Tablica 3.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u HRK po županijama u 2020. godini

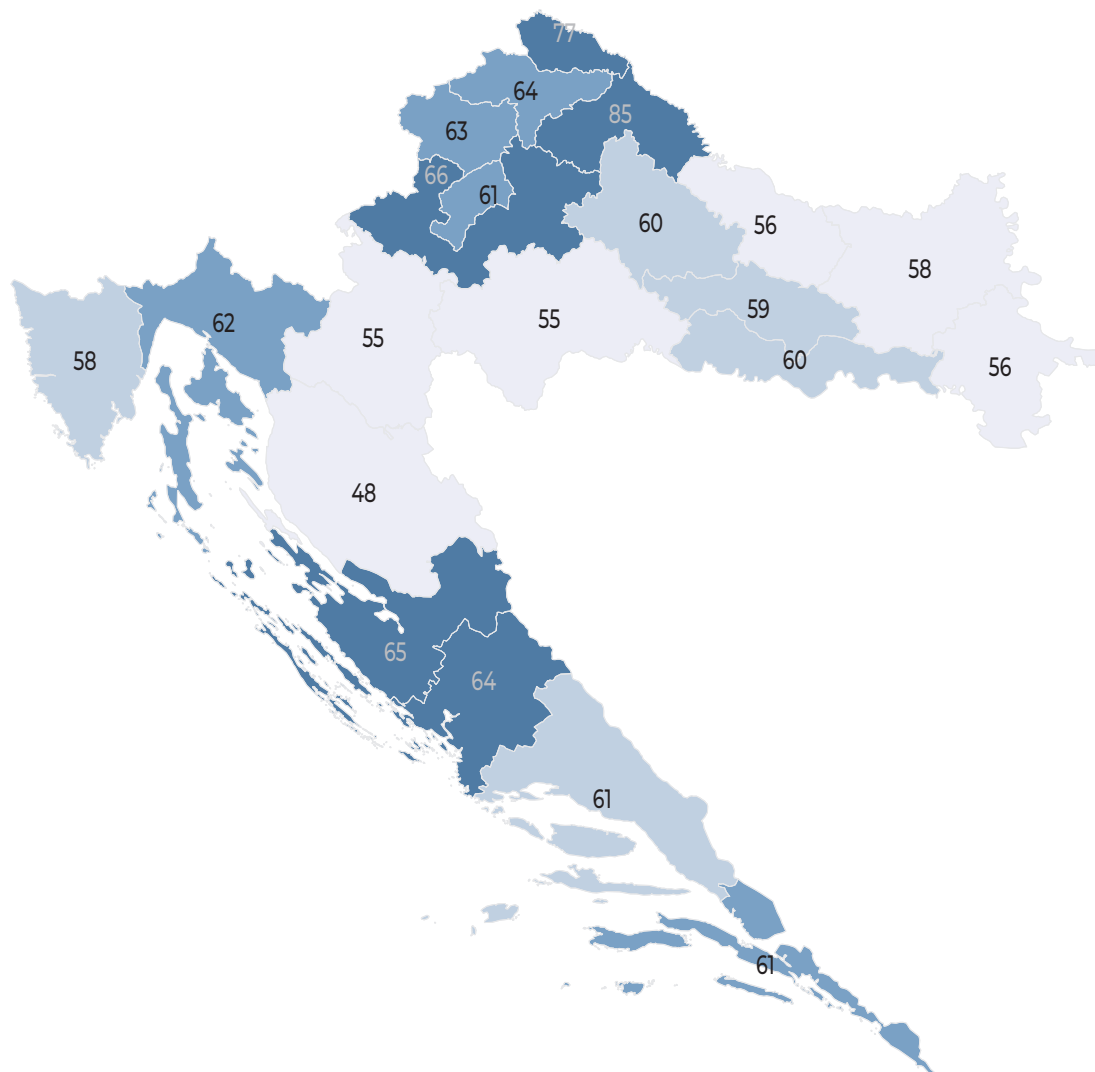
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	5.584	9.143	11.052	13.330	17.092	4,1%
Primorsko-goranska	3.983	8.043	10.311	12.858	18.725	4,4%
Splitsko-dalmatinska	4.746	9.552	12.624	15.821	21.559	5,9%
Istarska	4.143	7.627	9.731	12.614	19.018	-0,2%
Koprivničko-križevačka	*	*	3.383	6.768	8.601	-7,9%
Bjelovarsko-bilogorska	*	3.283	5.620	7.018	8.390	15,0%
Osječko-baranjska	2.632	5.484	6.920	8.244	9.917	8,9%
Zagrebačka	2.676	5.812	7.643	9.399	11.287	4,3%
Sisačko-moslavačka	735	2.843	4.190	5.395	7.349	11,0%
Varaždinska	*	4.764	6.697	8.037	10.240	-0,9%
Zadarska	3.327	7.457	10.329	12.600	16.655	8,3%
Međimurska	1.460	5.194	6.367	7.077	8.520	7,9%
Vukovarsko-srijemska	735	1.050	3.355	4.952	7.085	-6,2%
Virovitičko-podravaska	1.909	3.985	5.332	6.537	8.449	13,0%
Karlovačka	2.340	4.581	6.089	7.188	8.434	23,2%
Brodsko-posavska	2.610	4.452	5.548	7.041	8.576	14,9%
Šibensko-kninska	1.176	5.555	8.178	10.588	14.854	3,2%
Krapinsko-zagorska	*	3.277	5.724	7.322	10.078	3,6%
Dubrovačko-neretvanska	4.065	7.819	13.999	20.217	28.481	3,0%
Požeško-slavonska	1.201	3.185	4.358	5.525	7.155	1,2%
Ličko-senjska	368	5.507	8.777	11.209	14.492	5,3%

Napomena: * označuju ekstremno niske cijene stanova/apartmana koje su u 5. percentilu bile jednake ili niže od 10 kuna po m², a u 25. percentilu niže od 17 kuna po m².

Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2020. godini (tablica 3.4), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Primorsko-goranskoj županiji, veličine 24 m², te zatim u Karlovačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji, 25 m². Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su Međimurskoj županiji 41 m² te u Zagrebačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, veličine 33 m² (tablica 3.4.). Od stanova u 95. percentilu najmanji su bili stanovi u Karlovačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji od 91 odnosno 94 m², a najveći u Međimurskoj županiji od 257 m².

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova bila je najveća u Međimurskoj županiji, a najmanja u Vukovarsko-srijemskoj i Karlovačkoj županiji. U usporedbi s 2019. godinom, 2020. godine u prosjeku su se veći stanovi prodavali u 13 županija. Pritom predvodi Osječko-baranjska županija u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupnje u 2020. godini bila za 6 m² veća nego godinu dana ranije te je iznosila 58 m². Nadalje u Virovitičko-podravska županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2020. godine iznosila je 56 m², dok je 2019. iznosila 52 m². S druge strane, manjim stanovima nego 2019. u 2020. godini trgovalo se u sedam županija: Koprivničko-križevačkoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Požeško-slavonskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U

Istarskoj županiji u 2020. godini trgovalo se stanovima/apartmanima iste medijalne veličine kao i godinu ranije, 58 m².

Tablica 3.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2020. godini

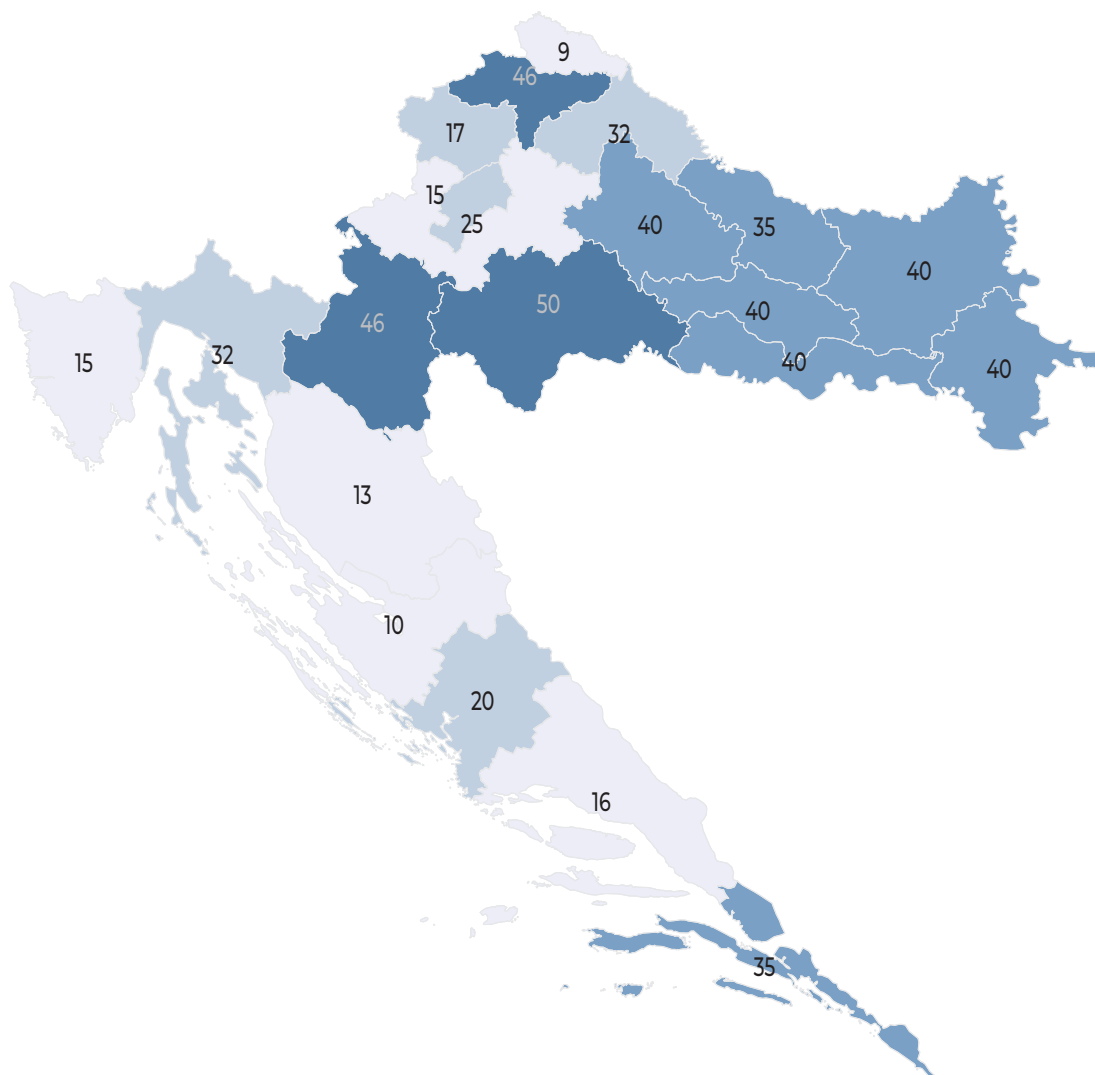
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	47	61	82	136	2,1%
Primorsko-goranska	24	46	62	82	157	1,6%
Splitsko-dalmatinska	25	45	61	78	133	-1,9%
Istarska	27	46	58	76	127	0,0%
Koprivničko-križevačka	32	51	85	*	*	-11,0%
Bjelovarsko-bilogorska	30	47	60	82	*	-0,1%
Osječko-baranjska	28	43	58	76	142	11,4%
Zagrebačka	33	50	66	91	207	2,2%
Sisačko-moslavačka	33	43	55	67	104	-4,3%
Varaždinska	30	52	64	89	*	6,3%
Zadarska	30	49	65	85	157	5,2%
Međimurska	41	60	77	95	257	4,3%
Vukovarsko-srijemska	28	43	56	65	94	0,9%
Virovitičko-podravska	32	46	56	71	134	7,8%
Karlovačka	25	39	55	66	91	-6,0%
Brodsko-posavska	29	48	60	70	110	3,3%
Šibensko-kninska	32	49	64	91	206	3,5%
Krapinsko-zagorska	28	47	63	86	*	4,7%
Dubrovačko-neretvanska	25	47	61	83	125	7,5%
Požeško-slavonska	29	48	59	72	106	-1,5%
Ličko-senjska	26	40	48	63	110	-5,3%

Napomena: * su označene ekstremno visoke površine stanova/apartmana u 95. percentilu, koje su poprimile vrijednosti u rasponu od 1.323 do 5.855 m².

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima 2020. godine trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je polovica prodanih stanova bila stara 50 godina i više. Zatim slijede Varaždinska i Karlovačka županija u kojima je polovica stanova prilikom kupnje bila stara barem 46 godina, te Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija s medijalnom starosti stana/apartmana od 40 godina. Stanovima najniže medijalne starosti od svega 9 i 10 godina trgovalo se u Međimurskoj i Zadarskoj županiji. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 16-ak godina trgovalo se u Ličko-senjskoj, Zagrebačkoj, Istarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su od stanova u 5. percentilu, najnoviji stanovi bili u čak 12 županija i to u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Koprivničko-križevačkoj, Šibensko-kninskoj, Krapinsko-zagorskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj, Zagrebačkoj, Zadarskoj i Međimurskoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji odnosno o stanovima koji su prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi u 5. percentilu bili su u Karlovačkoj županiji, stanovi starosti od najviše 14 godina. Zatim slijede Sisačko-moslavačka, Varaždinska i Vukovarsko-srijemska u kojima pet posto stanova nije bilo starije od 9 godina. Od stanova u 95. percentilu najmanje starim stanovima trgovalo

se u Zagrebačkoj županiji, starim 50 godina i više, a najstarijima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to starima barem 220 godina. Razlika u starosti između 5 posto najnovijih i 5 posto najstarijih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Zagrebačkoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2020. godini sa starosti iz 2019. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima trgovalo u jedanaest županija, dok se u deset županija trgovalo novijim stanovima. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Primorsko-goranskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2019. godini iznosila 15 godina, a 2020. se povećala na 32 godine. Zatim slijedi Varaždinska županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u 2019. godini bila 40 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 46 godina. S druge strane, značajno novijim stanovima nego godinu dana ranije u 2020. godine trgovalo se u Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Šibensko-kninskoj županiji i Gradu Zagrebu. U Krapinsko-zagorskoj županiji je polovica stanova prodanih 2019. godine bila stara 41 godinu i manje, a u 2020. godini do 17 godina. U Međimurskoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2019. godine bila 21 godinu, da bi 2020. godine ona iznosila 9 godina. U Šibensko-kninskoj županiji su u 2020. godini prodavani stanovi medijalne starosti od 20 godina, a godinu dana ranije od 34 godine. U Gradu Zagrebu je 2020. godine polovica prodanih stanova bila medijalne starosti od najviše 25 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje iznosila je 35 godina.

Tablica 3.5.: **Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	9	25	50	90	-28,6%
Primorsko-goranska	1	11	32	55	124	113,3%
Splitsko-dalmatinska	0	6	16	47	70	-15,8%
Istarska	0	5	15	36	70	-6,3%
Koprivničko-križevačka	0	12	33	44	59	-16,7%
Bjelovarsko-bilogorska	0	14	40	56	110	1,3%
Osječko-baranjska	0	11	40	52	80	-2,4%
Zagrebačka	0	3	15	40	50	-25,0%
Sisačko-moslavačka	9	37	50	56	69	13,6%
Varaždinska	9	25	46	53	62	15,0%
Zadarska	0	4	10	24	53	11,1%
Međimurska	0	0	9	47	58	-57,1%
Vukovarsko-srijemska	9	26	40	48	60	2,6%
Virovitičko-podravaska	1	11	35	45	60	-7,9%
Karlovačka	14	38	46	56	83	2,2%
Brodsko-posavska	1	14	40	48	62	2,6%
Šibensko-kninska	0	4	20	52	85	-42,6%
Krapinsko-zagorska	0	10	17	44	92	-58,5%
Dubrovačko-neretvanska	1	11	35	54	220	2,9%
Požeško-slavonska	0	14	40	45	60	2,6%
Ličko-senjska	1	6	13	33	58	8,3%

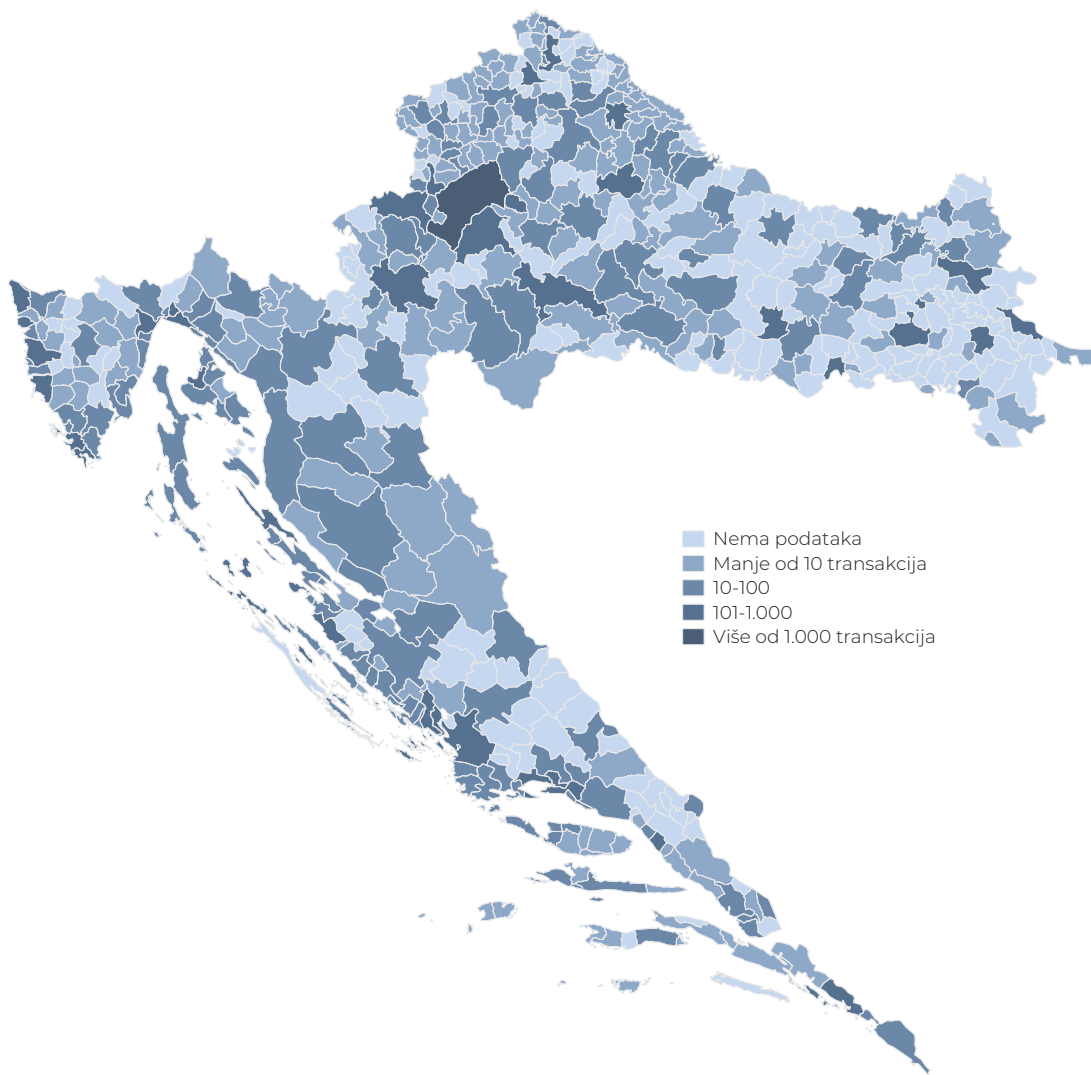
Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 9.153 kupoprodaje, a iza njega s više od 800 kupoprodaja slijede gradovi Rijeka, Split i Osijek. U Rijeci je tako 2020. godine zabilježeno 963 transakcija stanova/apartmana, u Splitu 925 transakcija, a u Osijeku 867 transakcija. Svega 31 grad i 2 općine bilježe od 101 do 800 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 19 obalnih jedinica i 14 jedinica smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji jedinica lokalne samouprave predvodi Zadar s 776 transakcija, a nakon njega slijede Pula s 582 kupoprodaje, Karlovac s 348 kupoprodaja, Velika Gorica s 300 kupoprodaja te Čakovec s 292 kupoprodaje stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 132 jedinice lokalne samouprave (25,4 posto ukupnog broja), pri čemu s više od 70 kupoprodaja prednjače Crikvenica (100), Podstrana (95), Virovitica (85), Okrug (78), Biograd na Moru (77), Nin (77) i Trogir (71). Svega 10 transakcija bilježe Brdovec, Krapinske Toplice, Pirovac, Pitomača, Pleternica, Pregrada, Slivno, Varaždinske Toplice

i Zlatar. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana ostvareno je u 193 lokalne jedinice, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (128 jedinice).

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2020. godini

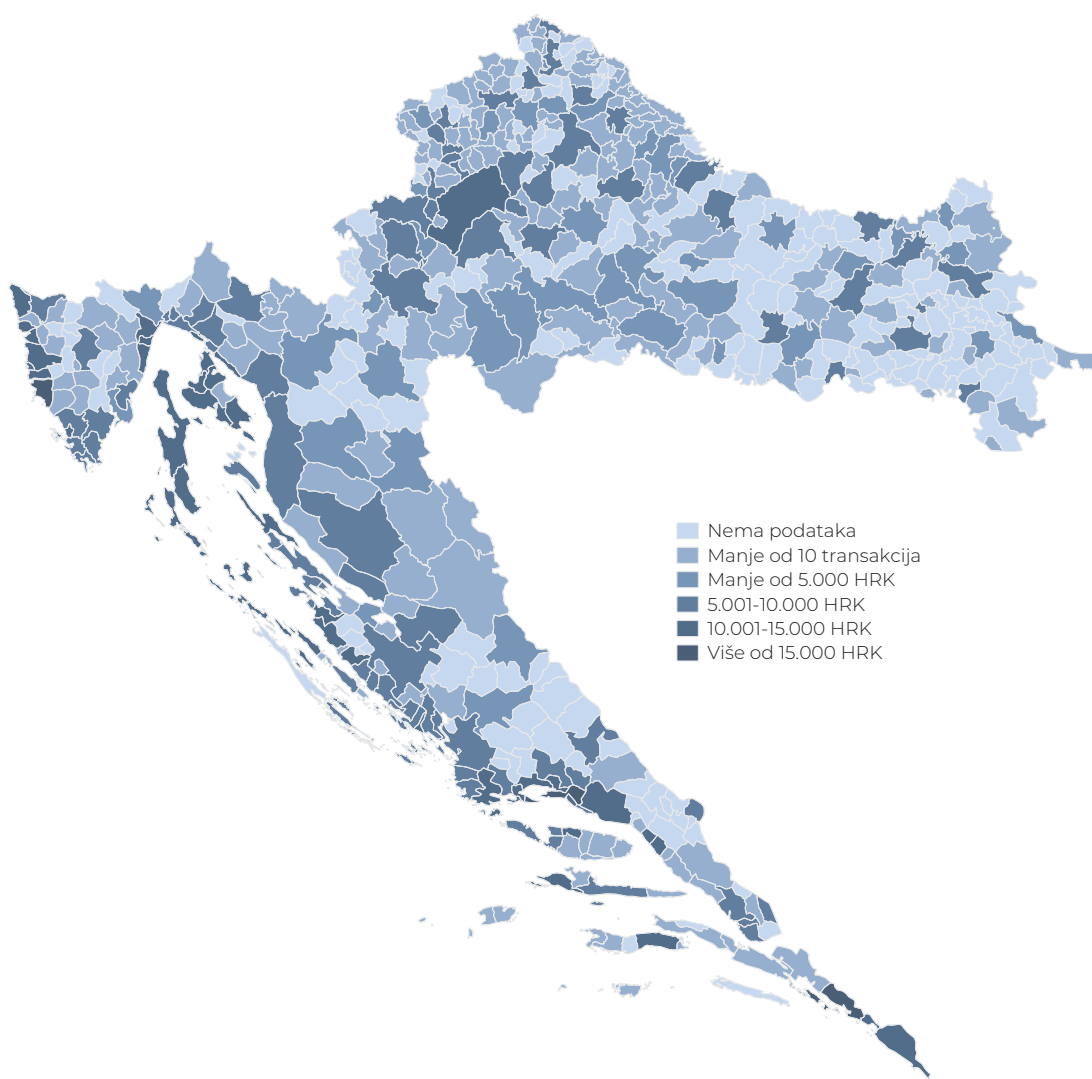


Izvori: EIZ i MPGI.

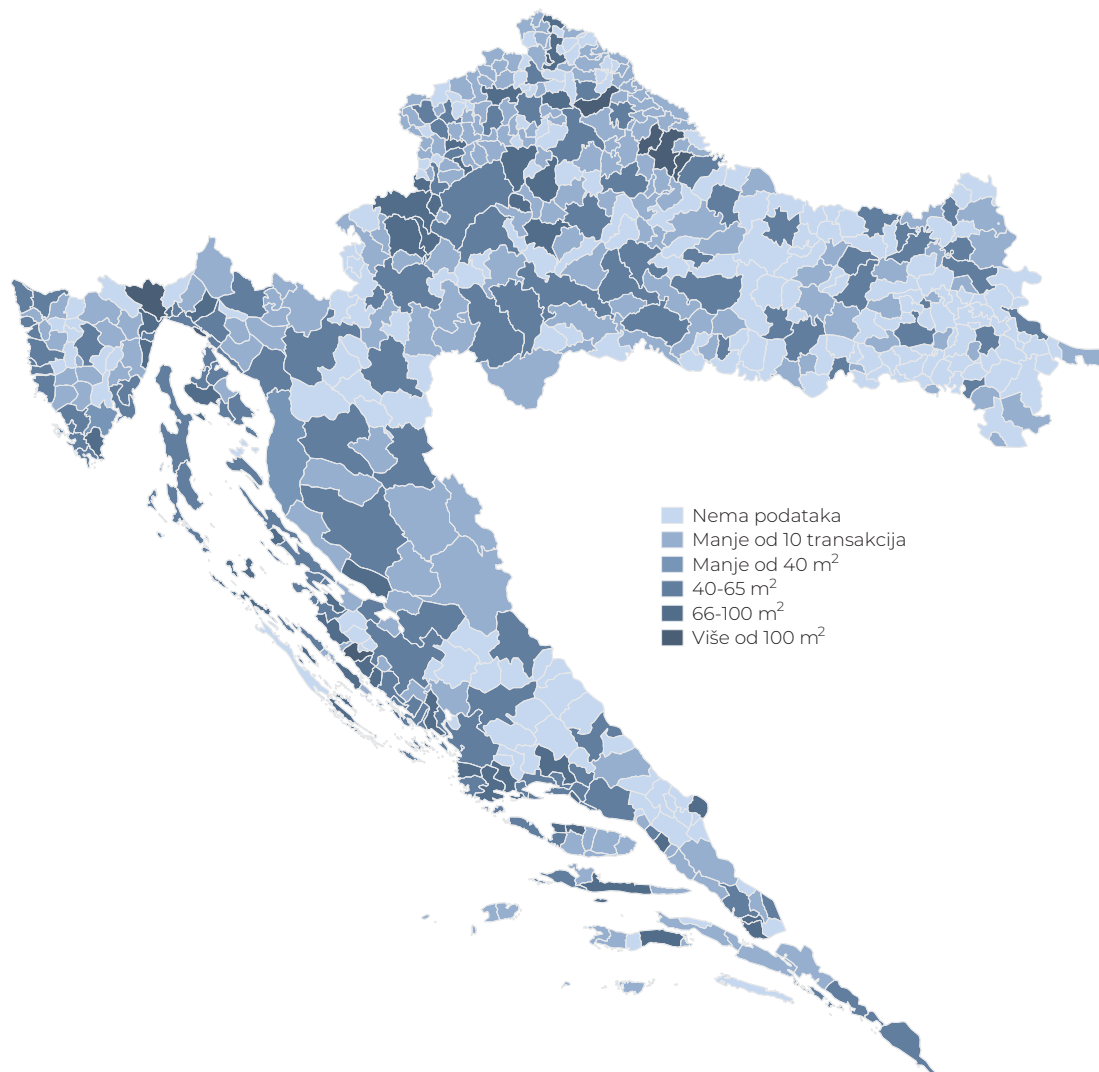
Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih/stanova apartmana po m² po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Za razliku od 2019. godine kada je medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m² zabilježena jedino u Dubrovniku, u 2020. godini pored Dubrovnika (19.671 kuna po m²), bilježe ju i gradovi Split (15.293 kune po m²) i Rovinj (15.157 kuna po m²). Medijalnu cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna bilježi 41 jedinica lokalne samouprave. Pored Grada Zagreba koji je jedini smješten u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 40 jedinica ove skupine obuhvaća 25 priobalnih i 15 otočnih jedinica lokalne samouprave. U ovoj

skupini lokalnih jedinica najviša medijalna cijena prodanih stanova po m² zabilježena je u Opatiji (14.794 kune), a najniža u Solinu, od 10.005 kuna. U 86 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna po m². I u ovom cjenovnom razredu većina lokalnih jedinica, njih 53, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok preostale 33 jedinice najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu lokalnih jedinica smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 39.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini



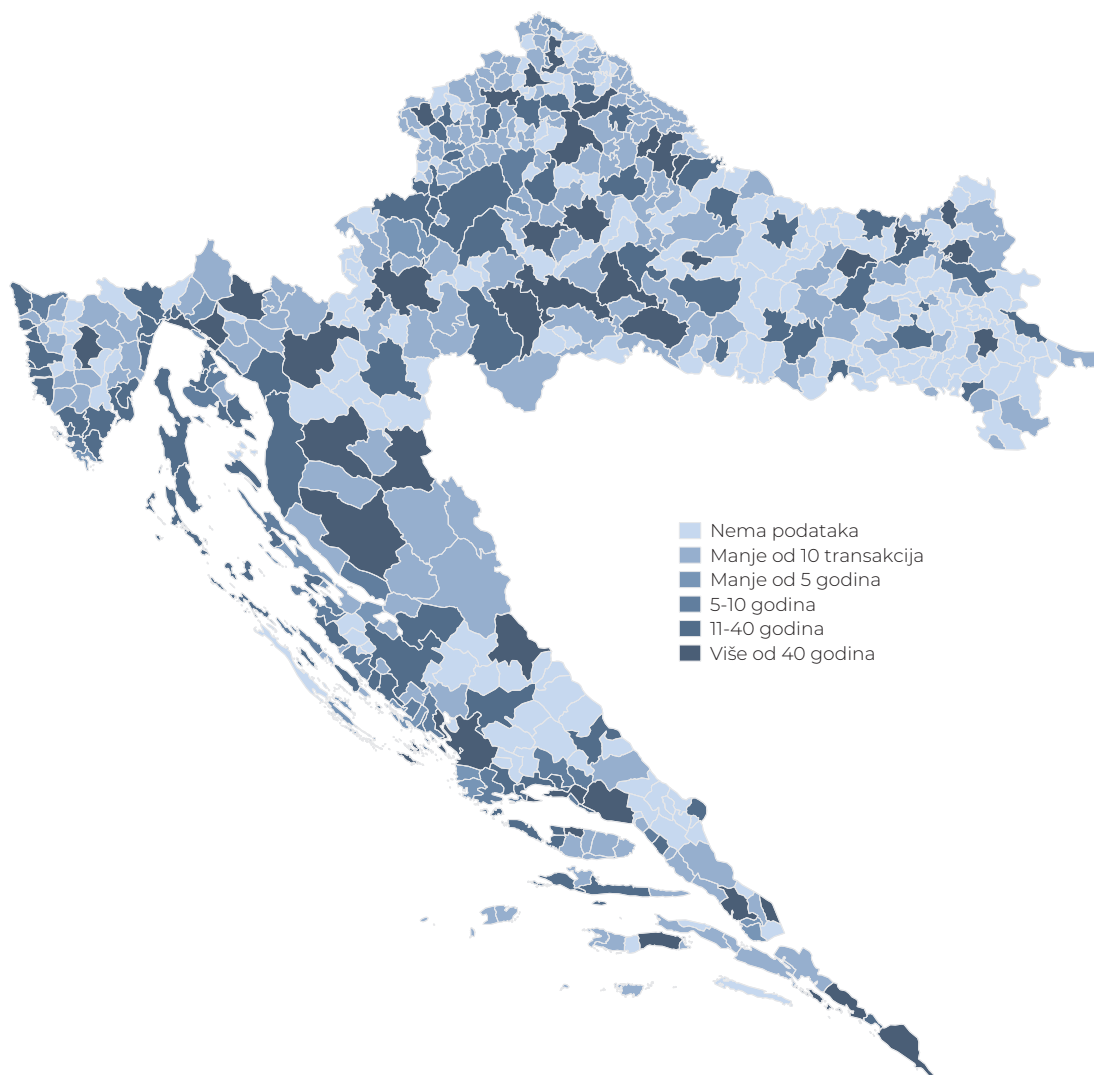
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2020. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 115, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 40 do 65 m². Najmanjim stanovima do 40 m² trgovalo se u svega dvije jedinice lokalne samouprave, u Marčani (37 m²) i Senju (39 m²). Stanovima/apartmanima većim od 100 m² trgovalo se u osam jedinica lokalne samouprave (Virje, Kloštar Podravski, Rasinja, Matulji, Đurđevac, Strahoninec, Kostrena i Sukošan).

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama na razini jedinica lokalne samouprave. U najvećem broju gradova i općina, njih 86, prodavali su se stanovi medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga je 51 lokalna jedinica smještena na području obalnih županija, a 35 jedinica u kontinentalnom dijelu Hrvatske. U 36 jedinica lokalne samouprave zabilježena je medijalna starost prodanih stanova veća od 40 godina. Najstariji stanovi prodani su u Pregradi od 163 godine, te zatim u Konavlima i Bakru, od 120 godina, a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova od 41 godina, nalaze se Ivanić Grad, Otočac, Križevci i Omiš.

S druge strane, u manjem broju lokalnih jedinica, njih 18, medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje bila je najviše pet godina, dok su se u 23 jedinice lokalne samouprave prodavali stanovi medijalne starosti od pet do deset godina. Zanimljivo je da je u četiri grada i općine, u Jastrebarskom, Zaboku, Klinča Selu i u Strahonincu polovicu prodanih stanova/apartmana u 2020. godini činila novogradnja.

3.1.4. Zagreb

U tablici 3.6. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini. Distribucija prodanih stanova po katastarskim općinama Grada Zagreba prilično je neravnomjerna. Gotovo dvije trećine kupoprodaja stanova/apartmana (58,7 posto) na području Grada Zagreba 2020. godine ostvareno je na području svega 7 od ukupno 51 katastarske općine. Unutar tih sedam općina, najveći broj transakcija ostvaren je u katastarskoj općini Vrapče, njih 1.159, nakon koje slijede katastarske općine Trešnjevka i Centar s 1.110 i 739 transakcija, a najmanje u katastarskoj općini Zaprudski otok, 510 transakcija. U deset katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 100 i 500 transakcija stanova/apartmana. To su katastarske općine Klara, Trnje, Dubrava, Rudeš, Žitnjak, Jakuševac, Sesvete, Maksimir, Blato i Sesvetski Kraljevec. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova kretao u rasponu od 11 u katastarskoj općini Čehi do 84 u katastarskoj općini Remete. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija 2020. godine bilježi 21 katastarska općina, smještena u rubnim dijelovima Grada Zagreba s prevladavajućim tipom rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

Tablica 3.6.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m² u HRK, veličina u m² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	156	12.068	53	12	-10,3%	9,5%	2,2%	0,0%
Centar	739	14.186	61	86	-31,3%	6,3%	5,3%	0,0%
Čehi	11	8.326	62	*	*	*	*	*
Črnomerec	586	12.240	68	22	34,4%	2,8%	23,1%	-62,7%
Dubrava	416	10.187	54	32	0,0%	8,6%	-2,0%	-17,9%
Čornji Vrapče	41	9.402	80	13	0,0%	12,8%	10,1%	0,0%
Čornji Stenjevec	40	9.761	75	12	17,6%	16,1%	-20,2%	9,1%
Gračani	54	11.417	104	17	-1,8%	14,1%	6,8%	21,4%
Granešina	34	10.731	52	*	-29,2%	19,8%	-11,8%	-100,0%
Granešina nova	26	8.573	82	12	160,0%	-3,4%	-2,4%	91%
Jakuševac	364	9.223	62	0	391,9%	5,1%	0,6%	-100,0%
Klara	492	9.728	64	12	-3,3%	1,0%	6,7%	-7,7%
Maksimir	180	12.047	86	47	-25,3%	-5,6%	-1,3%	67,9%
Markuševac	15	4.928	120	14	0,0%	-26,4%	27,4%	7,7%
Mikulići	76	9.364	85	14	-5,0%	16,5%	-8,3%	0,0%
Odra	65	8.829	71	8	-39,8%	35,5%	-9,4%	-11,1%
Peščenica	592	10.877	57	31	-19,0%	8,9%	-1,1%	-27,9%
Podsused	38	10.979	65	14	-2,6%	6,3%	2,0%	27,3%
Remete	84	10.933	105	15	25,4%	13,8%	8,3%	-25,0%
Resnik	44	8.630	73	15	-12,0%	-7,8%	29,5%	50,0%
Rudeš	410	11.623	60	35	-6,4%	3,2%	-1,3%	0,0%
Šestine	49	12.746	103	18	-46,2%	11,5%	11,5%	12,5%
Sesvete	218	9.182	60	20	-0,5%	11,5%	4,5%	11,1%
Sesvetski Kraljevec	133	8.799	55	11	-18,9%	33,9%	-4,5%	10,0%
Stenjevec	680	10.490	59	12	25,2%	2,4%	9,1%	-36,8%
Trešnjevka	1.110	11.966	60	22	-6,2%	1,1%	2,9%	-53,2%
Trnje	433	13.319	57	45	-17,0%	10,1%	-0,2%	0,0%
Vrapče	1.159	10.969	66	14	6,8%	1,9%	2,9%	0,0%
Zapruški otok	510	11.515	55	45	-51,4%	10,4%	-8,8%	15,4%
Žitnjak	370	10.967	60	12	200,8%	3,0%	26,0%	-75,0%

Napomena: * 2019. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se prodaja stanova/apartmana u 2020. godini smanjila za 5,1 posto u odnosu na godinu ranije. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine zabilježen je snažni međugodišnji rast prodaje stanova/apartmana Grada Zagreba, i to od 15,3 posto u 2019., te od 11,3 posto u 2018. godini. Ovdje valja napomenuti kako se pad aktivnosti na tržištu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu dogodio u godini obilježenoj pandemijom bolesti COVID-19 i dva uzastopna razorna potresa magnitude od 5,5 i 5,0 stupnjeva po Richteru koja su Zagreb i njegovu okolicu pogodila 22. ožujka. Zasigurno su oba događaja imala određeni utjecaj na kretanja na tržištu stanova/apartmana, ali je teško izolirati i zasebno kvantificirati učinak svakog od njih. Moguće je da je pandemija odnosno zatvaranje gospodarstva i uvođenje različitih mjera ograničenja kretanja imala određen utjecaj na postupak kupoprodaje nekretnina kao i na sklonost kupovini nekretnina i promjenu preferencija potrošača. S druge strane, i potres koji je značajno oštetio centar grada, brojne privatne i javne zgrade različitih namjena, te infrastrukturu u određenoj mjeri pridonio je promjeni ponude i potražnje kao i kretanju cijena na tržištu nekretnina Grada Zagreba. Detaljnija analiza učinaka koji je potres izazvao na tržištu stanova/apartmana Grada Zagreba prikazana je u okviru poglavlja 8.1. *Pregleda*.

Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2020. godini bilježi svega osam katastarskih općina, do pada je došlo u njih 19, a u tri katastarske općine broj prodanih stanova/apartmana ostao je nepromijenjen. Za usporedbu, u 2019. godini porast broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je u čak 18 katastarskih općina, a pad u njih šest. Prodaja stanova najviše je porasla u rubnim jugoistočnim dijelovima grada, Jakuševcu (391,9 posto), Žitnjaku (200,8 posto) i Granešini Novoj (160 posto). Značajni porast broja prodanih stanova/apartmana zabilježen je i u katastarskim općinama Črnomerec (34,4 posto), Remete (25,4 posto) te zapadnim katastarskim općinama, Stenjevcu (22,2 posto) i Gornjem Stenjevcu (17,6 posto). S druge strane, najsnažniji pad broja kupoprodaja u odnosu na 2019. godinu prošle godine zabilježen je u katastarskoj općini Zaprudski otok (-51,4 posto), iza koje slijede katastarske općine Šestine (-46,2 posto), Odra (-39,8 posto), Centar (-31,3 posto), Granešina (-29,2 posto) i Maksimir (-25,3 posto). Dvoznamenkasti pad broja kupoprodaja bilježe i katastarske općine Peščenica (-19 posto), Sesevski Kraljevec (-18,9 posto), Trnje (-17 posto), Resnik (-12 posto) i Blato (-10,3 posto). U ostalim se katastarskim općinama međugodišnja stopa pada broja kupoprodaja stanova/apartmana kretala u rasponu od 1,4 posto koliko je iznosila u Sesvetama do 9,3 posto u Rudešu. Katastarske općine Dubrava, Gornje Vrapče i Markuševac u 2020. godini zabilježile su jednak broj kupoprodaja stanova/apartmana kao i godinu dana ranije.

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova po m² po katastarskim općinama Grada Zagreba, vidljivo je da je najviša cijena, iznad 13.000 kuna, zabilježena u katastarskoj općini Centar (14.1860 kuna), iza koje slijedi susjedna katastarska općina Trnje s medijalnom cijenom od 13.319 kuna po m². Medijalnu cijenu stanova/apartmana iznad 12.000 kuna bilježe četiri katastarske općine. To su općine Šestine, Črnomerec, Blato i Maksimir. U čak 18 katastarskih općina medijalna cijena stanova/apartmana kretala su se u rasponu od 9.000 do 11.000 kuna po m², dok svega pet katastarskih općina bilježi cijenu stanova/apartmana od 8.000 do 9.000 kuna po m². Tu se uglavnom radi o katastarskim općinama smještenima na krajnjem istoku i zapadu grada te uz desnu obalu rijeke Save. Najniža medijalna cijena stanova po m² zabilježena je u općini Markuševac, od 4.928 kuna po m². U odnosu na 2019. rast medijalne cijene prodanih stanova po m² u 2020. godini zabilježen je u 25 katastarskih općina. Najveći porast cijena pritom bilježe katastarske općine Odra i Sesevski Kraljevec, i to za 35,5 i 33,9 posto. Dvoznamenkaste stope rasta medijalne cijene prodanih stanova zabilježene su i u katastarskim općinama: Granešina, Mikulići, Gornji Stenjevec, Gračani, Remete, Gornje Vrapče, Šestine, Sesvete, Zaprudski otok i Trnje. U preostalim se katastarskim općinama godišnji rast cijena kretao u rasponu od 1 posto koliko je iznosio u općini Klara do 9,5 posto u općini Blato. Istovremeno, međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova po m² bilježe svega četiri katastarske općine. Najveći pad medijalne cijene pritom bilježi općina Markuševac, za 26,4 posto, a zatim slijede katastarske općine Resnik (7,8 posto), Maksimir (-5,6 posto) i Granešina Nova (-0,3 posto).

Iz navedenog je vidljivo da do snažnijeg rasta broja kupoprodaja stanova/apartmana dolazi u katastarskim općinama u kojima je medijalna cijena prodanih stanova po m² u 2020. godine bila ispod medijana na razini Grada Zagreba od 11.052 kune po m². Iznimka je jedino katastarska općina Črnomerec s medijalnom cijenom stana/apartmana od 12.240 kuna po m². Promotri li se međugodišnja promjena starosti prodanih stanova/apartmana u toj općini, vidljivo je da se prošle godine trgovalo sa značajno novijim stanovima, što znači da se može pretpostaviti kako se radi o projektima novogradnje.

S druge strane, do međugodišnjeg pada broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2020. godine uglavnom dolazi u katastarskim općinama koje istovremeno bilježe međugodišnji rast medijalne cijene prodanih stanova/apartman. Tako od ukupno 18 katastarskih općina u kojima je prodaja stanova/apartmana pala na međugodišnjoj razini, svega dvije katastarske općine istovremeno bilježe i međugodišnji pad medijalne cijene stana/apartmana, općina Resnik i općina Maksimir. U preostalih 16 katastarskih općina medijalna cijena stanova/apartmana ostvaruje rast na

međugodišnjoj razini. Također, od 18 katastarskih općina u kojima je zabilježen međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana polovica njih (9 općina) zabilježila je medijalnu cijenu stana iznad medijana Grada Zagreba od 11.052 kune.

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2020. godine kretala se od 52 m² u katastarskoj općini Granešina do 120 m² u Markuševcu. Pored Markuševca, stanovima medijalne veličine iznad 100 m² trgovalo se u još u Remetama, Gračanima i Šestinama. U četiri katastarske općine, Maksimiru, Mikulićima, Granešini Novoj i Gornjem Vrapču medijalna veličina prodanih stanova bila je između 80 i 86 m². U kategoriju medijalne veličine od 60 do 75 m² ulazi 14 katastarskih općina. Pritom se najmanjim stanovima, medijalne veličine od 60 m² trgovalo u Rudešu, Sesvetama, Trešnjevci i Žitnjaku, a najvećim stanovima, medijalne veličine od 75 m², u Gornjem Stenjevcu. Stanovima medijalne veličine od 40 do 60 m² trgovalo se u osam katastarskih općina, pri čemu je pored Granešine, najmanja medijalna veličina prodanih stanova zabilježena u općini Blato, 53 m².

Površinski većim stanovima u 2020. u odnosu na 2019. godinu trgovalo se u 17 katastarskih općina. Najveće povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana pritom bilježi katastarska općina Resnik u kojoj je medijalna veličina stana prodanog u 2019. godine iznosila 56 m², a 2020. godine 73 m². Nadalje, značajno povećanje medijalne veličine prodanih stanova bilježe i katastarske općine Markuševac, Žitnjak i Črnomerec. Manjim stanovima nego godinu dana ranije 2020. godine trgovalo se u deset katastarskih općina, među kojima predvodi katastarska općina Gornji Stenjevec u kojoj je medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2019. godine iznosila je 94 m², a 2020. godine znatno manje, 75 m².

U tablici 3.6. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova prilikom kupnje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini. Najstarijim stanovima, medijalne starosti 86 godina, trgovalo se u općini Centar. Zatim slijedi Maksimir gdje je medijalna starost stanova prilikom kupnje iznosila 47 godina te Trnje i Zaprudski otok koji bilježe medijalnu starost prodanih stanova od 45 godina. Stanovima medijalne starosti od 20 do 35 godina trgovalo se u šest katastarskih općina, i to su redom: Rudeš, Dubrava, Peščenica, Črnomerec, Trešnjevka i Sesvete. U kategoriji prodanih stanova medijalne starosti između 10 i 20 godina nalazi se 16 katastarskih općina, dok se samo u katastarskoj općini Jakuševac trgovalo stanovima medijalne starosti do jedne godine odnosno novogradnjom. U usporedbi s 2019. u jednakom se broju katastarskih općina 2020. godine trgovalo novijim i starijim stanovima, njih 11, dok se jednako starim stanovima trgovalo u sedam katastarskih općina. Znatno

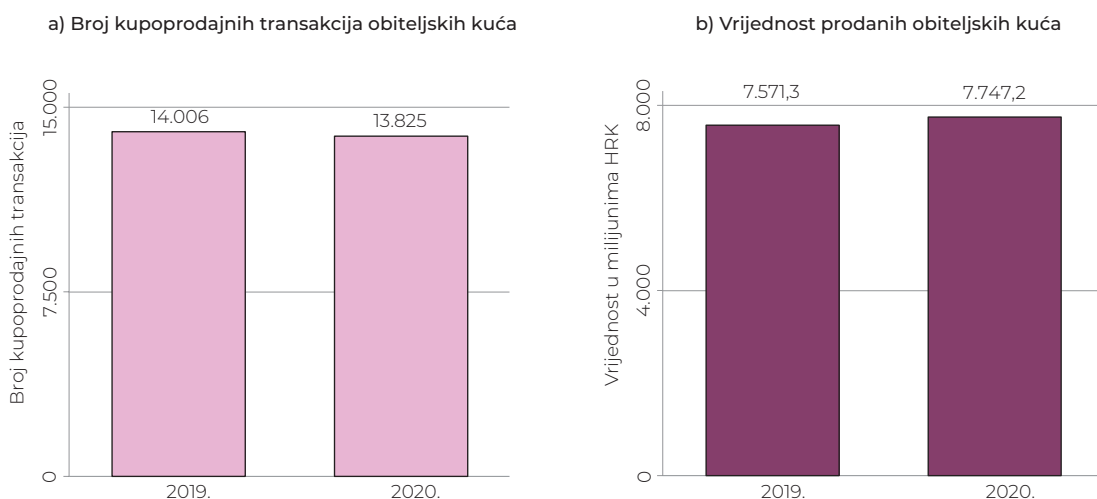
stariji stanovi prodavani su u katastarskoj općini Maksimir, gdje se medijalna starost stana prilikom kupnje povećala s 28 godina u 2019. na 47 godina u 2020. Zatim slijede Resnik, Podsused i Gračani. U Resniku se medijalna starost stana prilikom kupnje povećala s 10 godina u 2019. na 15 godina starosti u 2020., a u Gračanima s 14 godina na 17. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih stanova zabilježene su u katastarskim općinama Jakuševac i Žitnjak. Tako je u Jakuševcu medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2019. godine bila 13 godina, a 2020. je manja od godine dana. U općini Žitnjak se medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje smanjila s 18 godina u 2019. na 12 godina u 2020.

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2020. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u 2020. godini iznosio je 540 kuna, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 6,4 posto. Cijena u 5. percentilu u 2020. godini iznosila je 6 kuna po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska), a povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 9.305 kuna po m² i višoj. 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, dok se podaci preuzeti od Porezne uprave uglavnom

odnose na stambenu površinu. 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 su svi podaci u *eNekretninama* evaluirani, isti mogu biti djelomično usklađeni³.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2020. godine iznosio je 545 m². Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2019. godini bio je nešto veći te iznosio 577 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2020. godini bilo je površine od 47 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 5.893 m² i veće⁴. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2020. godini iznosio je 43 godine, što je ispod medijalne starosti prodanih kuća u 2019. godini od 45 godina. Prvih 5 posto obiteljskih kuća činile su građevine starosti 8 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih obiteljskih kuća ulaze kuće stare najmanje 90 godina. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 30 godina starosti do starosti do 55 godina)⁵.

Tablica 3.7.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2020. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	6	82	540	2.571	9.305	-6,4%
Veličina u m ²	47	191	545	1.223	5.893	-1,8%
Starost (godine)	8	30	43	55	90	-4,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.2. Na razini županija

S više od 1.000 kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini predvode Osječko-baranjska i Zagrebačka županija te Grad Zagreb. Osječko-baranjska županija bilježi 1.722 kupoprodaje obiteljskih kuća, Zagrebačka županija 1.462, a Grad Zagreb 1.272 kupoprodaje obiteljskih kuća (slika 3.11. i tablica 3.8.). Nakon njih slijede Zadarska županija s 815 kupoprodaja obiteljskih kuća te Primorsko-goranska, Bjelovarsko-

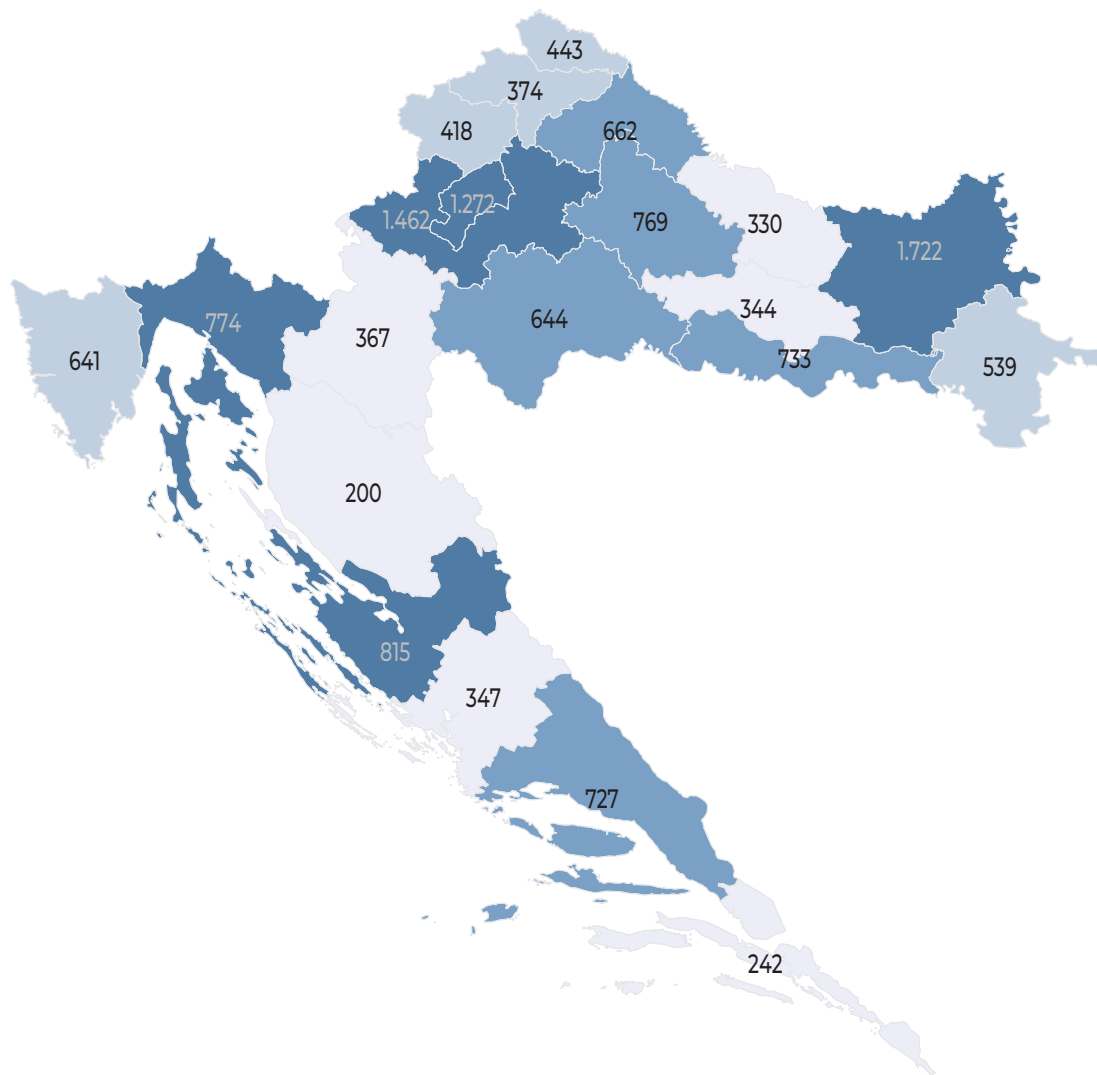
³ Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

⁴ 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.

⁵ Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

bilogorska, Brodsko-posavska i Splitsko-dalmatinska županija s više od 700 kupoprodaja. Kupoprodaje obiteljskih kuća ostvarene u navedenih osam županija čine gotovo dvije trećine (59,8 posto) svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 200. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 242 u Dubrovačko-neretvanskoj do 662 u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je analizirati koliko se od ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća unutar pojedine županije odvija na području grada administrativnog sjedišta županije, a koliko u ostatku županije. Sukladno očekivanjima, najveći se dio transakcija obiteljskih kuća tijekom 2020. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to od 62,1 posto u Karlovačkoj županiji do čak 97,8 posto ukupnog broja transakcija obiteljskih kuća u

Istarskoj županiji. S više od 80 posto ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća ostvarenih izvan grada sjedišta županije ističe se šest županija, i to su redom: Primorsko-goranska (95,3 posto), Krapinsko-zagorska (91,6 posto), Splitsko-dalmatinska (89 posto), Varaždinska (88,2 posto), Ličko-senjska (82 posto) te Sisačko-moslavačka (80 posto). U ostalim se županijama taj udio kreće od 67 posto u Vukovarsko-srijemskoj i Brodsko-posavskoj županiji do 77 posto u Međimurskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini, vidljivo je da većina županija bilježi pad, čak njih 12. Najveći pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća pritom je zabilježen u Virovitičko-podravskoj i Karlovačkoj županiji, od 32,5 posto i 25,7 posto, a najmanji u Zadarskoj, od 2,3 posto i Ličko-senjskoj županiji, od 3,4 posto. S druge strane, međugodišnji porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća ostvaren je u 9 kontinentalnih županija, u Požeško-slavonskoj, Brodsko-posavskoj, Osječko-baranjskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Međimurskoj.

Usporede li se odvojeno pokazatelji međugodišnje promjene broja kupoprodaja obiteljskih kuća za grad administrativno sjedište županije i ostatak županije za 2020. godinu, uočavaju se značajne razlike. Najveća odstupanja prisutna su u slučaju gradova Rijeke, Pazina i Zadra, koji bilježe međugodišnji rast prodaje obiteljskih kuća, dok ostatak županije koje su sjedište bilježi pad prodaje. Tako je u Rijeci prodaja obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini porasla za 29,4 posto, za razliku od ostatka Primorsko-goranske županije koji bilježi pad prodaje obiteljskih kuća od 6,3 posto. U Zadru je 2020. godine ostvareno 38,4 posto više kupoprodaja obiteljskih kuća nego 2019., dok je u ostatku Zadarske županije broj kupoprodaja smanjen za 11,3 posto. Pazin bilježi rast prodaje obiteljskih kuća od 27,3 posto, a ostatak Istarske županije pad od 25,3 posto.

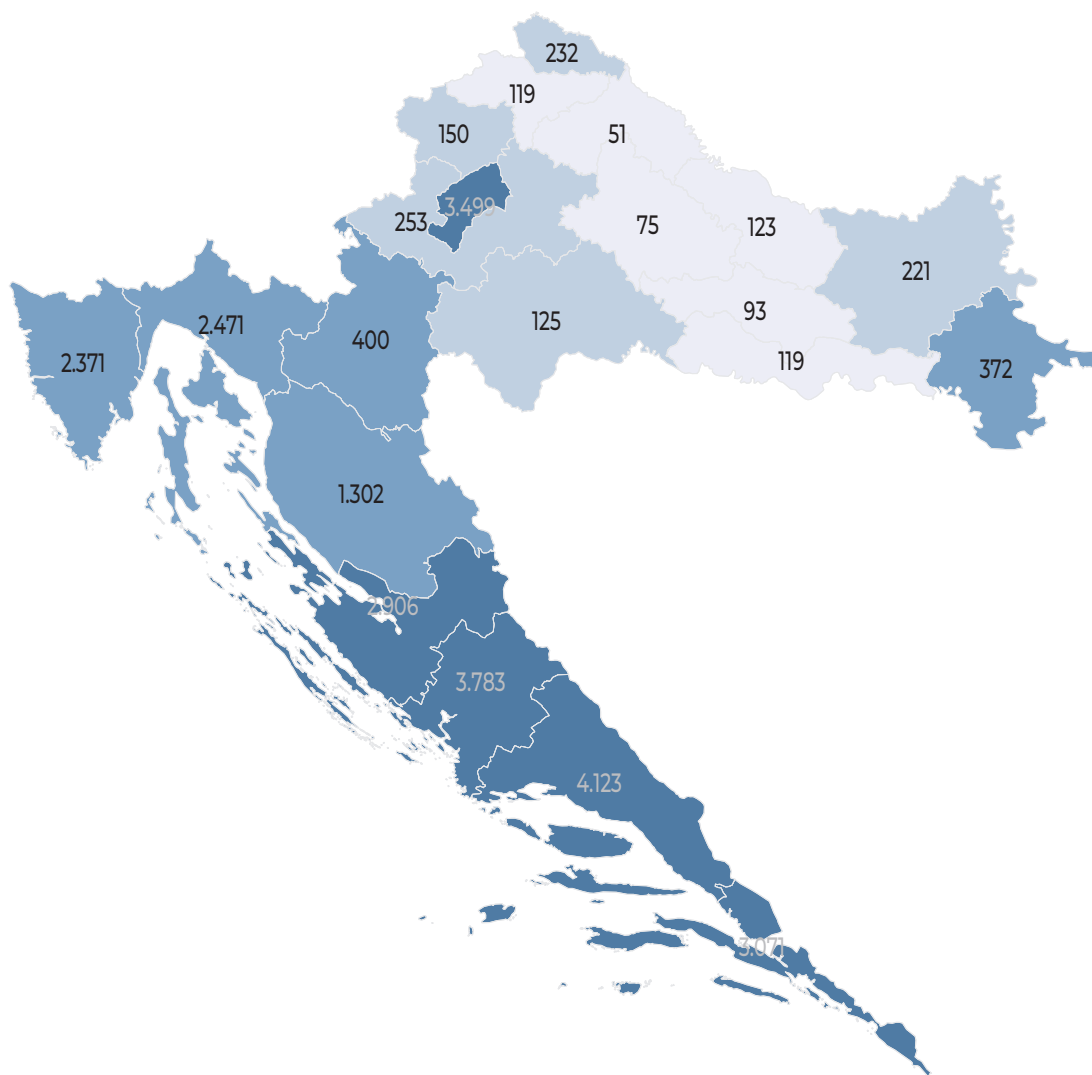
Nadalje, u slučaju Varaždinske, Karlovačke, Splitsko-dalmatinske, Virovitičko-podravske, Šibensko-kninske i Osječko-baranjske županije do međugodišnjeg pada broja kupoprodaja obiteljskih kuća dolazi i u gradovima sjedištima tih županija i u ostatku županija, pri čemu je pad snažniji u gradovima sjedištima. Varaždin tako bilježi pad broja kupoprodaja od 67,9 posto, a ostatak Varaždinske županije od 3,2 posto. U Karlovcu je 2020. godine prodano 41,7 posto manje obiteljskih kuća nego godinu dana ranije, dok ostatak županije bilježi pad od 16 posto. Split bilježi pad broja kupoprodaja od 38,5 posto naspram pada od 15,4 posto u ostatku županije. Međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća u 2020. i u gradovima sjedištima županije i u ostatku županije bilježi sedam županija: Požeško-slavonska, Bjelovarsko-

bilogorska, Krapinsko-zagorska, Vukovarsko-srijemska, Međimurska, Osječko-baranjska i Brodsko-slavonska. Pri tome gradovi Požega, Krapina, Bjelovar, Vukovar i Čakovec bilježe veći međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća od porasta u ostatku županije, dok je porast prodaje obiteljskih kuća na području gradova Osijek i Slavonski Brod bio manji od porasta zabilježenog u ostatku tih dviju županija.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća po m² po županijama u 2020. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u sedam obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 4.123 kune po m² nalazi Splitsko-dalmatinska županija, iza koje slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 3.783 kune te Grad Zagreb s cijenom od 3.499 kuna po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Zadarskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 2.000 i 3.000 kuna po m². Za razliku od obalnih, kontinentalne županije postižu značajno niže razine medijalnih cijena obiteljskih kuća. Pritom prednjače Karlovačka županija s medijalnom cijenom od 400 kuna, Vukovarsko-srijemska s 372 kune, te Zagrebačka s cijenom od 253 kune po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 51 kune po m² u Koprivničko-križevačkoj do 232 kune po m² u Međimurskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke, medijalna cijena obiteljskih kuća ispod 100 kuna po m² zabilježena je i u Bjelovarsko-bilogorskoj i Požeško-slavonskoj županiji. Usporede li se medijalne cijene obiteljskih kuća po m² zabilježene u gradovima administrativnim sjedištima županija s cijenama u ostatku županije, vidljivo je kako u većini županija gradovi sjedišta bilježe znatno više cijene. Iznimka su Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Istarska županija u kojima obiteljske kuće više medijalne cijene postižu na području izvan grada sjedišta županije. Medijalna cijena obiteljske kuće po m² na području Rijeke iznosi 2.433 kune što je ispod medijalne cijene obiteljske kuće zabilježene u ostatku županije, od 2.492 kune. Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u Pazinu iznosila je 1.168 kuna m² naspram 2.433 kune po m² u ostatku Istarske županije, a medijalna cijena obiteljske kuće po m² u Gospiću bila je 747 kuna, za razliku od ostatka Ličko-senjske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena od 1.476 kuna po m². Gradovi sjedišta županija u kojima su 2020. godine zabilježene znatno više medijalne cijene obiteljske kuće po m² u odnosu na ostatak županije su redom: Osijek, Bjelovar, Slavonski Brod i Varaždin. Osijek tako bilježi medijalnu cijenu obiteljske kuća od 2.313 kuna po m², dok je ostatku Osječko-baranjske županije medijalna cijena obiteljske kuće bila 28 puta niža, svega 83 kune po m². U Bjelovaru su obiteljske kuće prošle godine prodavane po medijalnoj cijeni od 500 kuna po m², a u ostatku Bjelovarsko-bilogorske županije po medijalnoj cijeni od 28 kuna po m². Nadalje, medijalna cijena obiteljskih kuća prodanih u Slavonskom Brodu (779 kuna po m²) bila je 15,9 puta viša od medijalne cijene obiteljskih kuća po m² u preostalom

dijelu Brodsko-posavske županije. Obiteljske kuće na području Varaždina postigle su prošle godine medijalnu cijenu od 1.266 kuna po m² što je 13,6 puta više od cijene obiteljskih kuća u ostatku Varaždinske županije (93 kune po m²).

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2020. godini, uočava se rast cijena u većem broju županija, njih 13, dok osam županija bilježi pad cijena (tablica 3.8.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Karlovačkoj županiji, od 263,6 posto, iza koje slijede Virovitičko-podravski županija s rastom cijene od 167,4 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 66,7 posto. U ostalim su se županijama međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 2,2 posto u Istarskoj do 48,8 posto u Sisačko-moslavačkoj županiji. Među županijama koje 2020. godine bilježe

međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Varaždinska županija sa stopom pada od 50 posto. Nakon nje slijedi Požeško-slavonska županija s padom medijalne cijene 29 posto te Krapinsko-zagorska s padom od 14,8 posto. U preostalim su se pet županija godišnje stope pada medijalne cijene kretale u rasponu od 8,7 posto u Splitsko-dalmatinskoj do 2,7 posto u Zagrebačkoj županiji. Usporedi li se međugodišnja promjena medijalne cijene obiteljske kuće u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije, mogu se uočiti određene razlike. U osam županija na području grada sjedišta županije zabilježen je međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće, dok u ostatku županija dolazi do pada cijena. To su redom: Ličko-senjska županija, Osječko-baranjska, Istarska, Krapinsko-zagorska, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Požeško-slavonska i Koprivničko-križevačka županija. U dvije županije, Splitsko-dalmatinskoj i Varaždinskoj, medijalne cijene obiteljske kuće ostvaruju međugodišnji pad i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije, pri čemu je pad snažniji u gradovima sjedištima. U preostalim županijama međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće bilježi i grad sjedište županije i njen ostatak, pri čemu gradovi Dubrovnik, Slavonski Brod, Karlovac, Čakovec, Zadar i Bjelovar ostvaruju snažniji rast od ostatka županije, za razliku od Vukovara i Virovitice u kojima je rast medijalne cijene bio niži od rasta u ostatku županije.

Tablica 3.8.: **Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini**

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.533	1.272	-17,0%	3.194	3.499	9,5%
Primorsko-goranska	839	774	-7,7%	2.611	2.471	-5,4%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	788	738	-6,3%	2.703	2.492	-7,8%
Rijeka	51	36	-29,4%	2.084	2.433	16,7%
Splitsko-dalmatinska	895	727	-18,8%	4.517	4.123	-8,7%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	765	647	-15,4%	3.721	3.605	-3,1%
Split	130	80	-38,5%	9.492	8.137	-14,3%
Istarska	850	641	-24,6%	2.319	2.371	2,2%
Istarska (bez Pazina)	839	627	-25,3%	2.546	2.433	-4,4%
Pazin	11	14	27,3%	517	1.168	125,9%
Koprivničko-križevačka	557	662	18,9%	35	51	45,7%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	437	448	2,5%	48	42	-12,5%
Koprivnica	120	214	78,3%	487	577	18,5%
Bjelovarsko-bilogorska	676	769	13,8%	45	75	66,7%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	487	511	4,9%	22	28	27,3%
Bjelovar	189	258	36,5%	288	500	73,6%
Osječko-baranjska	1.444	1.722	19,3%	238	221	-7,1%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.006	1.246	23,9%	92	83	-9,8%

Osijek	438	476	8,7%	806	2.313	187,0%
Zagrebačka	1.263	1.4622-	15,8%	260	253	-2,7%
Sisačko-moslavačka	758	644	-15,0%	84	125	48,8%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	602	515	-14,5%	65	98	50,8%
Sisak	156	129	-17,3%	442	424	-4,1%
Varaždinska	478	374	-21,8%	238	119	-50,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	341	330	-3,2%	102	93	-8,8%
Varaždin	137	44	-67,9%	1.664	1.266	-23,9%
Zadarska	834	815	-2,3%	2.181	2906	33,2%
Zadarska (bez Zadra)	683	606	-11,3%	2.249	2.636	17,2%
Zadar	151	209	38,4%	2.146	5.132	139,1%
Međimurska	430	443	3,0%	184	232	26,1%
Međimurska (bez Čakovca)	332	342	3,0%	157	175	11,5%
Čakovec	98	101	3,1%	567	1.041	83,6%
Vukovarsko-srijemska	510	539	5,7%	322	372	15,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	357	359	0,6%	224	276	23,2%
Vukovar	153	180	17,6%	639	721	12,8%
Virovitičko-podravaska	489	330	-32,5%	46	123	167,4%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	374	244	-34,8%	30	83	176,7%
Virovitica	115	86	-25,2%	268	375	39,9%
Karlovačka	494	367	-25,7%	110	400	263,6%
Karlovačka (bez Karlovca)	307	258	-16,0%	112	223	99,1%
Karlovac	187	109	-41,7%	143	1.219	752,4%
Brodsko-posavska	494	733	48,4%	108	119	10,2%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	317	489	54,3%	40	49	22,5%
Slavonski Brod	177	244	37,9%	532	779	46,4%
Šibensko-kninska	398	347	-12,8%	4.114	3.783	-8,0%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	285	265	-7,0%	5.264	3.626	-31,1%
Šibenik	113	82	-27,4%	3.855	4.594	19,2%
Krapinsko-zagorska	361	418	15,8%	176	150	-14,8%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	335	383	14,3%	146	129	-11,6%
Krapina	26	35	34,6%	260	514	97,7%
Dubrovačko-neretvanska	279	242	-13,3%	2.339	3.071	31,3%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	224	186	-17,0%	1.934	2.331	20,5%
Dubrovnik	55	56	1,8%	7.019	11.630	65,7%
Požeško-slavonska	217	344	58,5%	131	93	-29,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	165	259	57,0%	104	76	-26,9%
Požega	52	85	63,5%	414	429	3,6%
Ličko-senjska	207	200	-3,4%	1.229	1.302	5,9%
Ličko-senjska (bez Gospića)	168	164	-2,4%	2.207	1.476	-33,1%
Gospić	39	36	-7,7%	130	747	474,6%

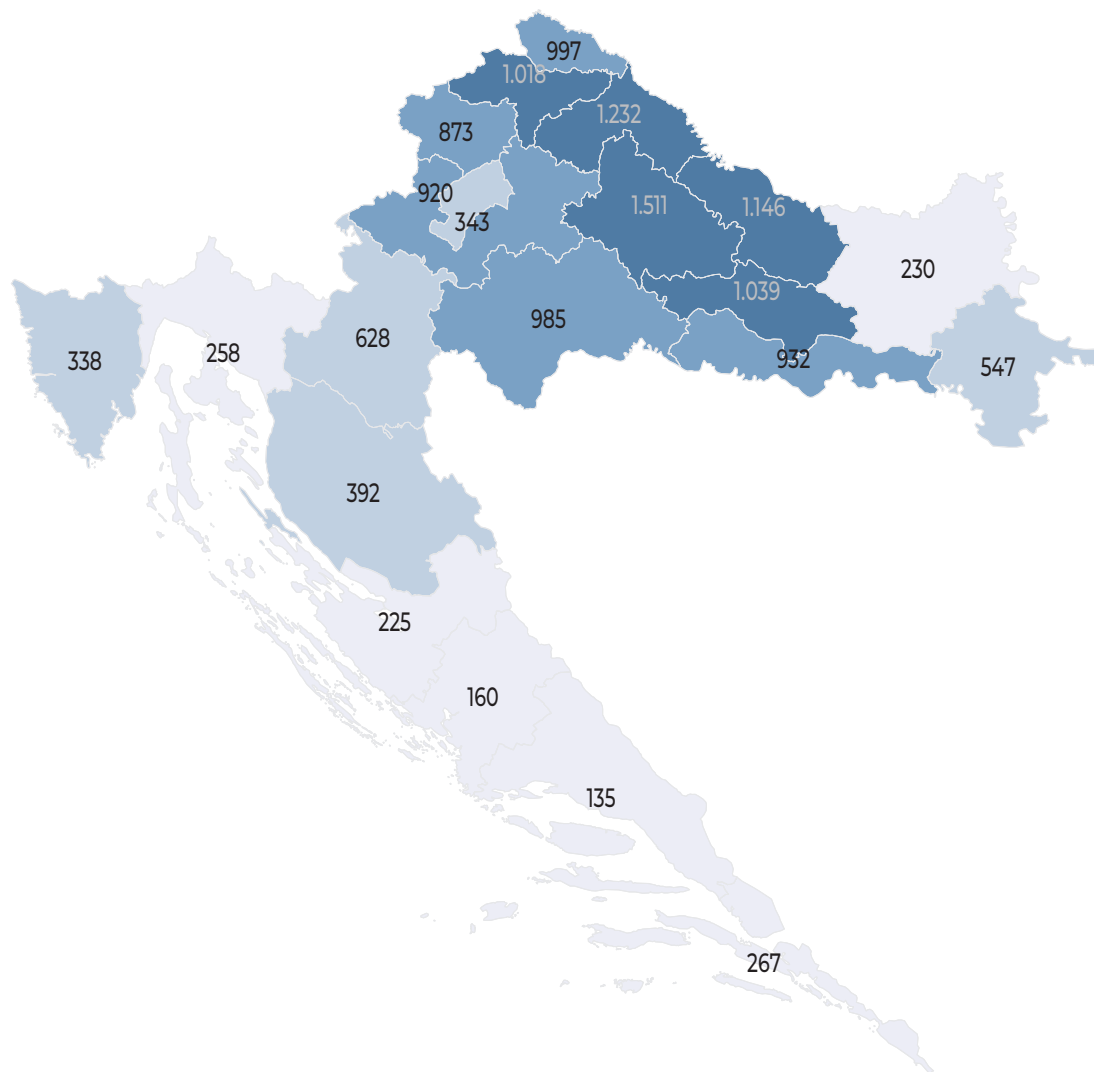
Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u kunama po županijama u 2020. godini prikazani su u tablici 3.9. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Koprivničko-križevačkoj, gdje je cijena iznosila 1 kunu po m², zatim slijedi Bjelovarsko-bilogorska županija s cijenom od 2 kune po m² te Sisačko-moslavačka i Brodsko-posavska županija s cijenom od 3 kune po m². Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti praksom da se u ugovore upisuje cijena po površini koja uključuje i površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Splitsko-dalmatinskoj županiji i Gradu Zagrebu i gdje je cijena po m² iznosila 284 odnosno 203 kune. Drugim riječima, to znači da je u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 284 kune i nižoj, a u Gradu Zagrebu po cijeni od 261 kunu po m² i nižoj. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj županiji gdje je m² koštao 1.049 kuna odnosno 1.421 kunu. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 23.413 kuna po m², zatim u Istarskoj županiji od 18.161 kune po m² i Splitsko-dalmatinskoj županiji od 18.016 kuna po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji.

Tablica 3.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u HRK po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	203	1.454	3.499	6.117	12.766	9,6%
Primorsko-goranska	42	690	2.471	6.604	16.652	-5,3%
Splitsko-dalmatinska	284	1.667	4.123	8.824	18.016	-8,7%
Istarska	151	969	2.371	5.113	18.161	2,2%
Koprivničko-križevačka	1	7	51	391	7.445	45,8%
Bjelovarsko-bilogorska	2	12	75	576	2.565	67,4%
Osječko-baranjska	5	29	221	1.314	4.139	-7,3%
Zagrebačka	11	71	253	744	2.672	-2,7%
Sisačko-moslavačka	3	20	125	613	2.471	48,7%
Varaždinska	4	28	119	391	1.814	-50,1%
Zadarska	188	1.422	2.906	5.814	10.489	33,2%
Međimurska	17	75	232	675	2.211	26,0%
Vukovarsko-srijemska	30	133	372	958	3.235	15,5%
Virovitičko-podravsko	11	37	123	364	1.049	167,4%
Karlovačka	13	99	400	1.079	3.479	263,2%
Brodsko-posavska	3	25	119	552	1.767	10,6%
Šibensko-kninska	121	1.507	3.783	7.023	15.189	-8,1%
Krapinsko-zagorska	4	37	150	421	1.655	-14,8%
Dubrovačko-neretvanska	161	1.480	3.071	6.627	23.413	31,3%
Požeško-slavonska	8	33	93	339	1.421	-29,3%
Ličko-senjska	5	167	1.302	4.959	13.322	5,9%

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2020. godine u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupnje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1.511 m². S medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m² zatim slijede Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska i Varaždinska županija. Ovako velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih građevina kao i okućnice sa zemljištem, a što je zapravo odraz nepravilnosti u evidencijama u zemljišnim knjigama, kupoprodajnim ugovorima i dr. Naime, transakcija za svaku katastarsku česticu u bazi trebala bi se zasebno evidentirati. Za razliku od županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u obalnim

županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća manja je od 400 m². Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 392 m², a najmanji Splitsko-dalmatinska županija, od 135 m². Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupnje na području Grada Zagreba iznosila je 2020. godine 343 m².

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama prikazani su u tablici 3.10. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile kuće u obalnim županijama i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 15 m² i manje, a u Primorsko-goranskoj od 22 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Virovitičko-podravskoj (344 m²), Požeško-slavonskoj (275 m²), Brodsko-posavskoj (233 m²) i Zagrebačkoj županiji (156 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Bjelovarsko-bilogorskoj, Sisačko-moslavačkoj županiji Brodsko-posavskoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 10.000 m².

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2020. s veličinama iz 2019. godine pokazuje kako se u većini županija, njih 13, u prosjeku trgovalo manjim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Osječko-baranjskoj i Karlovačkoj županiji. U Osječko-baranjskoj županiji se u 2020. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila manja za 45 m², a u i Karlovačkoj županiji kućama čija je medijalna površina bila manja za 433 m² nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2019. veće kuće su se 2020. godine prodavale u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj, Krapinsko-zagorskoj, Varaždinskoj, Istarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Zagrebačkoj i Ličko-senjskoj županiji. Najveće povećanje medijalne površine prodanih kuća pritom bilježi Grad Zagreb, u kojoj je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2020. godini iznosio 343 m², dok je godinu dana ranije iznosio 157 m². Općenito je primjetno da je u većini županija koje su zabilježile međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća došlo i do smanjenja medijalne veličine prodanih kuća (Karlovačka, Virovitičko-podravska, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Koprivničko-križevačka, Zadarska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Brodsko-posavska).

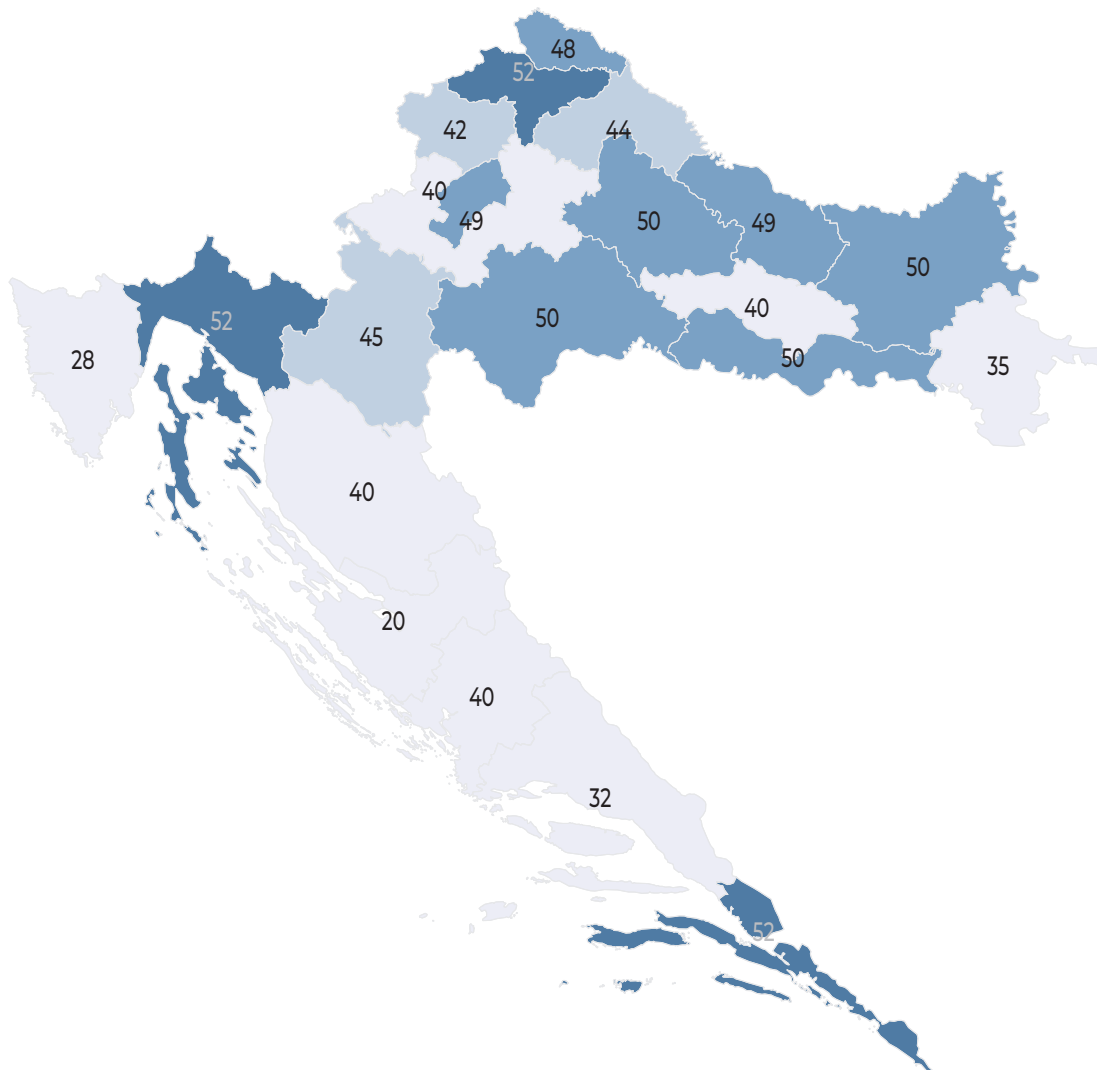
Tablica 3.10.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	79	186	343	664	1.802	118,5%
Primorsko-goranska	22	82	258	719	2.734	31,4%
Splitsko-dalmatinska	15	62	135	464	1.388	-0,8%
Istarska	29	119	338	742	2.093	20,7%
Koprivničko-križevačka	66	525	1.232	2.885	11.232	-16,5%
Bjelovarsko-bilogorska	68	535	1.511	5.258	25.601	-17,7%
Osječko-baranjska	38	119	230	538	1.523	-67,2%
Zagrebačka	156	557	920	1.726	6.424	7,0%
Sisačko-moslavačka	130	522	985	3.127	12.754	-9,8%
Varaždinska	135	601	1.018	2.196	10.754	29,7%
Zadarska	37	87	225	505	1.436	-28,6%
Međimurska	145	590	997	1.821	5.135	-2,3%
Vukovarsko-srijemska	67	263	547	903	2.848	-6,7%
Virovitičko-podravsko	344	674	1.146	2.680	5.751	-27,2%
Karlovačka	65	237	628	1.516	6.740	-40,8%
Brodsko-posavska	233	495	932	2.710	11.750	-4,2%
Šibensko-kninska	30	77	160	400	1.189	-1,2%
Krapinsko-zagorska	97	372	873	1.706	5.769	31,2%
Dubrovačko-neretvanska	25	96	267	500	1.732	20,3%
Požeško-slavonska	275	652	1.039	2.178	7.119	-0,7%
Ličko-senjska	41	128	392	982	6.967	4,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 52 godine, prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Varaždinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, što znači da su građene potkraj 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 50 godina trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj i Brodsko-posavskoj županiji. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 20 godina i manje, što znači da su izgrađene nakon 2000. godine. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 28 godina u Istarskoj županiji do 49 godina u Gradu Zagrebu i Virovitičko-podravskoj županiji.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2020. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Šibensko-kninskoj i Istarskoj do godinu dana, a najstarije u Varaždinskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, do 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Krapinsko zagorskoj županiji, i to starosti najmanje 60 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, i to od najmanje 220 godina, što znači da su izgrađene početkom 19. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj (215 godina), a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji (52 godine).

Tablica 3.11.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12	40	49	58	75	3,2%
Primorsko-goranska	5	28	52	120	158	0,0%
Splitsko-dalmatinska	5	14	32	52	100	-19,2%
Istarska	1	10	28	52	120	-29,5%
Koprivničko-križevačka	10	31	44	52	71	-11,2%
Bjelovarsko-bilogorska	20	37	50	60	90	-2,0%
Osječko-baranjska	19	40	50	58	90	-2,0%
Zagrebačka	10	31	40	52	70	2,6%
Sisačko-moslavačka	17	40	50	56	70	2,0%
Varaždinska	20	42	52	59	85	2,0%
Zadarska	4	10	20	40	80	66,7%
Međimurska	7	34	48	52	72	-2,0%
Vukovarsko-srijemska	12	21	35	48	70	0,0%
Virovitičko-podravsko	18	35	49	55	70	-3,9%
Karlovačka	8	30	45	53	70	-12,7%
Brodsko-posavska	11	40	50	55	66	-2,0%
Šibensko-kninska	1	9	40	60	120	-18,4%
Krapinsko-zagorska	7	30	42	52	60	-5,7%
Dubrovačko-neretvanska	5	33	52	100	220	18,2%
Požeško-slavonska	13	20	40	53	73	2,6%
Ličko-senjska	7	23	40	52	120	2,6%

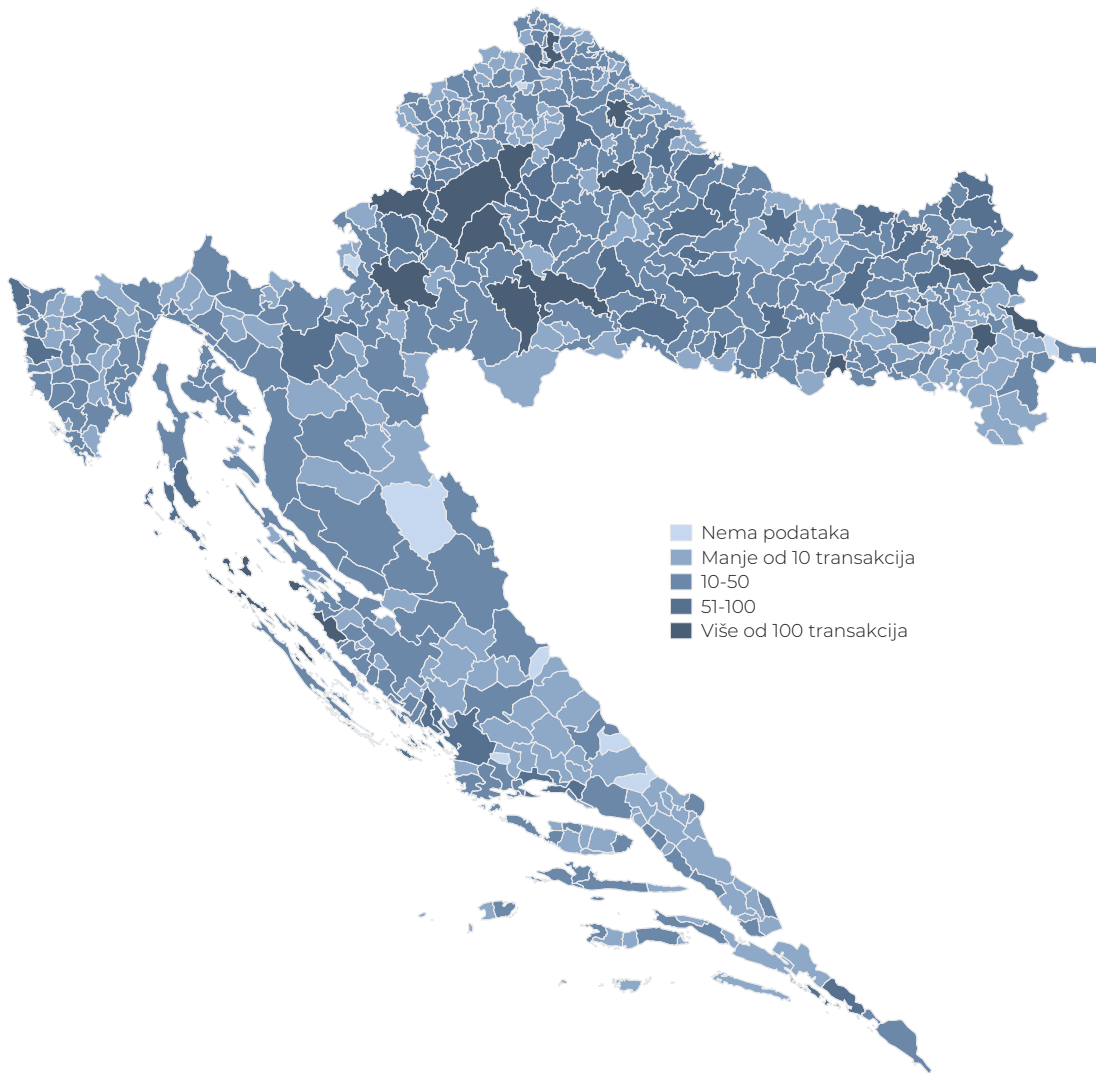
Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2020. u odnosu na 2019. godinu. U 11 županija trgovalo se novijim kućama, u dvije županije jednako starim, dok se u osam županija trgovalo starijim kućama. Značajno novijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Istarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Istarskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2019. iznosila 39 godina, da bi 2020. godine iznosila 9 godina manje odnosno 28 godina. Obiteljske kuće prodane na području Splitsko-dalmatinske županije 2019. godine su bile medijalne starosti od 39 godina, a 2020. godine od 14 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je na području Zadarske i Dubrovačko-neretvanske županije. Dok je medijan starosti obiteljske kuće prilikom kupnje u Zadarskoj županiji 2019. godine bio 12 godina, u 2020. godini on je iznosio 20 godina, što ujedno predstavlja županiju na kojem području se trgovalo s obiteljskim kućama najmanje starosti. Obiteljske kuće koje su bile predmetom kupoprodaje na području Dubrovačko-neretvanske županije 2019. godine su imale medijan starosti od 44 godine, da bi 2020. godine medijalna starost obiteljskih kuća prilikom kupnje bila povećana na 52 godine.

3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

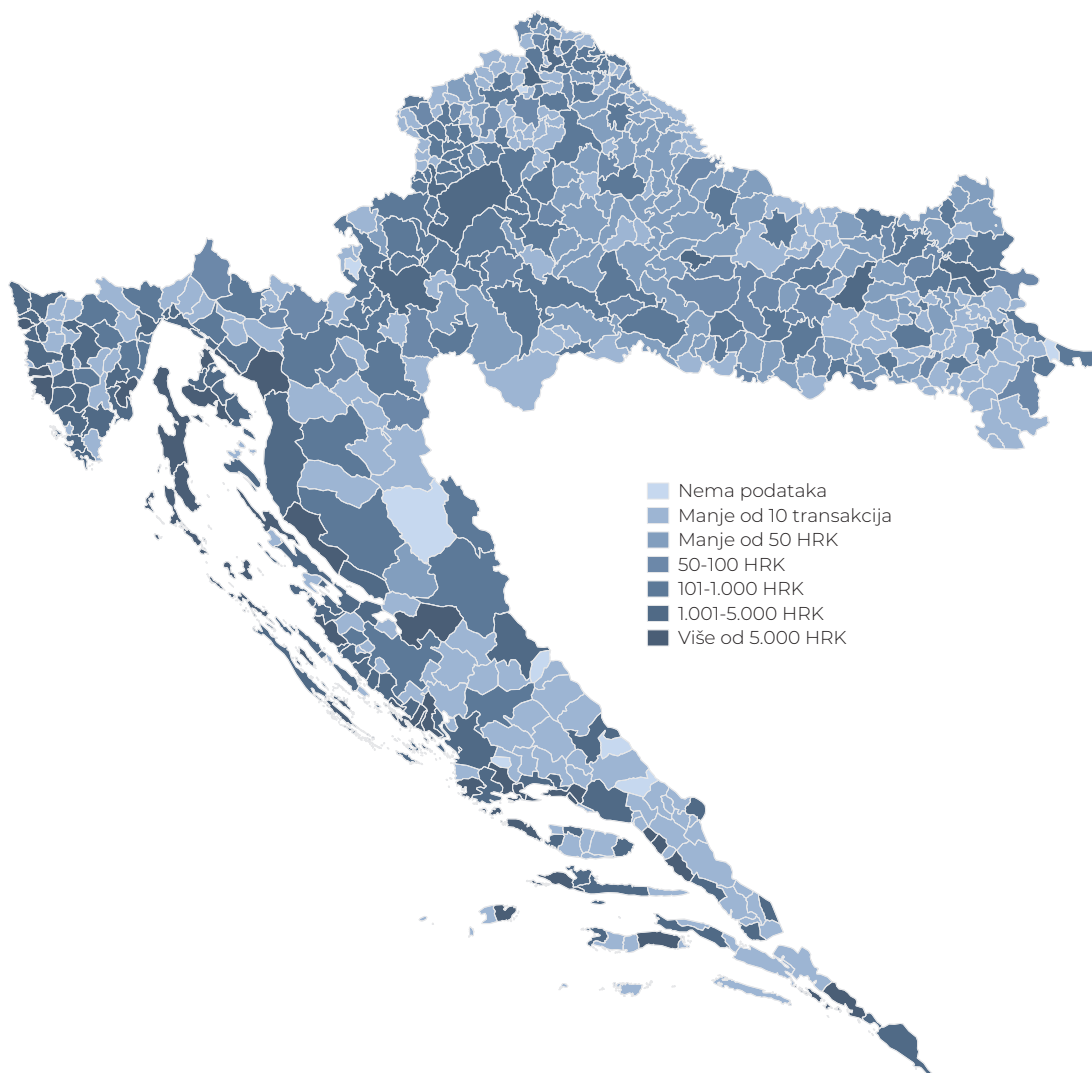
Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.272, iza kojeg slijede Osijek s 476 kupoprodaja i Bjelovar s 258 kupoprodaja. Više od 100 kupoprodaja bilježe još i Velika Gorica, Slavonski Brod, Koprivnica, Zadar, Vinkovci, Vukovar, Vir, Sisak, Petrinja, Samobor, Karlovac, Sveti Ivan Zelina i Čakovec. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja nalazi se 41 jedinica lokalne samouprave, a najviše se lokalnih jedinica, njih 277, nalazi u kategoriji od 10 do 50 transakcija. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 214 jedinica lokalne samouprave, a za 8 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2020. godini nije poznat.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2020. godini



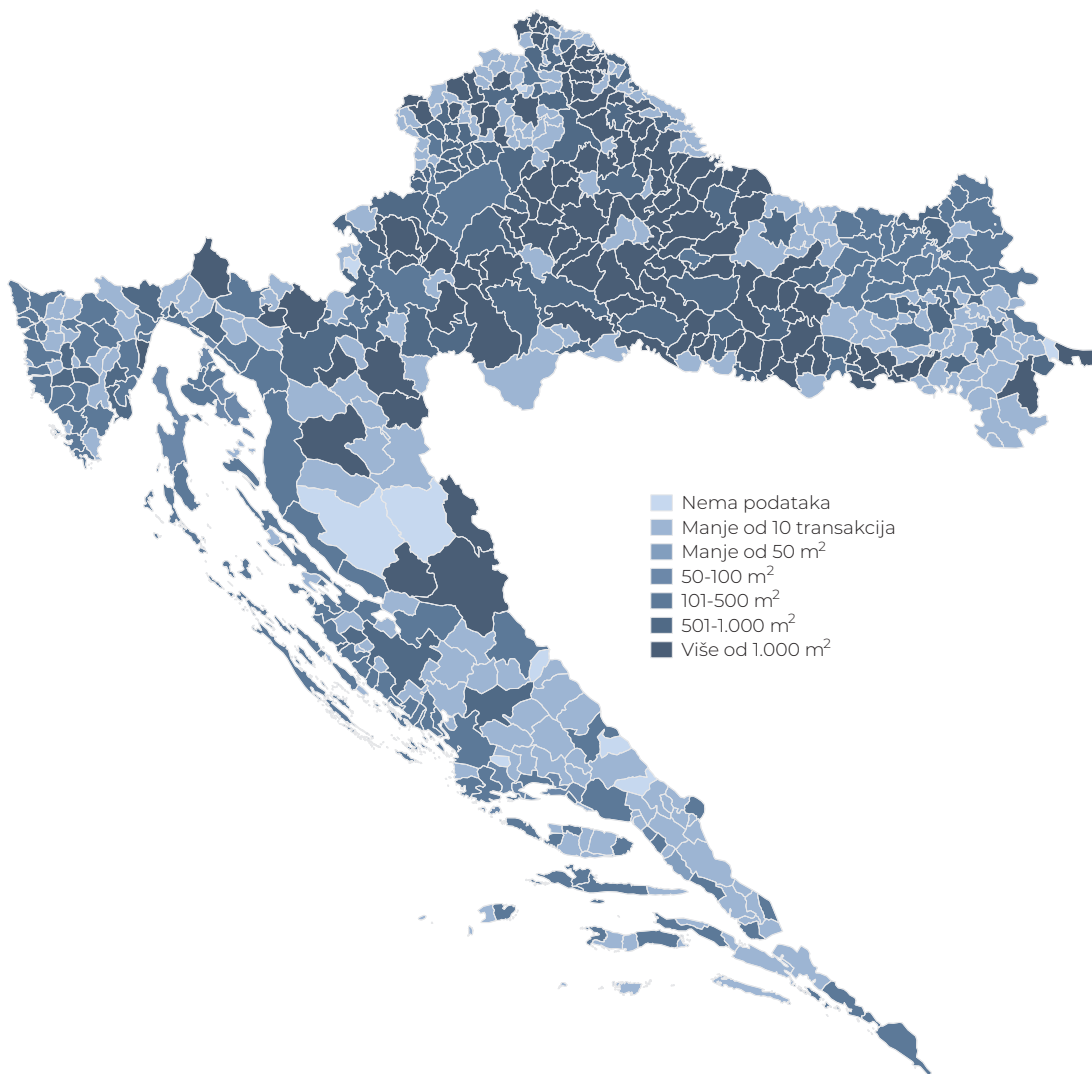
Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po jedinicama lokalne samouprave. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2020. godini postižu gradovi i općine na prostoru obalnih županija. S medijalnim cijenama iznad 11.000 kuna po m² pritom se izdvajaju Vrsar (16.009 kuna), Hvar (11.772 kune) i Dubrovnik (11.630 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² zabilježena je u 30 jedinica lokalne samouprave, 19 priobalnih i 11 otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 76 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m², svega se njih sedam nalazi u kontinentalnim županijama. To su redom: Grad Zagreb, Osijek, Našice, Varaždin, Karlovac, Daruvar i Čakovec. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m² postižu se u 109 jedinica lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 51 do 100 kuna ulazi 39 lokalnih jedinica, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 77 gradova i općina.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini



Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz obalnih županija u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, jedinice lokalne samouprave ruralnog i kontinentalnog dijela Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine ispod 50 m² trgovalo u samo jednoj lokalnoj jedinici, u Podgori (42 m²), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² u 11 lokalnih jedinica, koje su sve s područja Jadranske Hrvatske. U 104 jedinice lokalne samouprave medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća kretala se od 1.000 do 5.000 m², a 78 jedinica lokalne samouprave od 501 do 1000 m². Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća od 101 do 500 m² nailazimo u 125 jedinica lokalne samouprave.

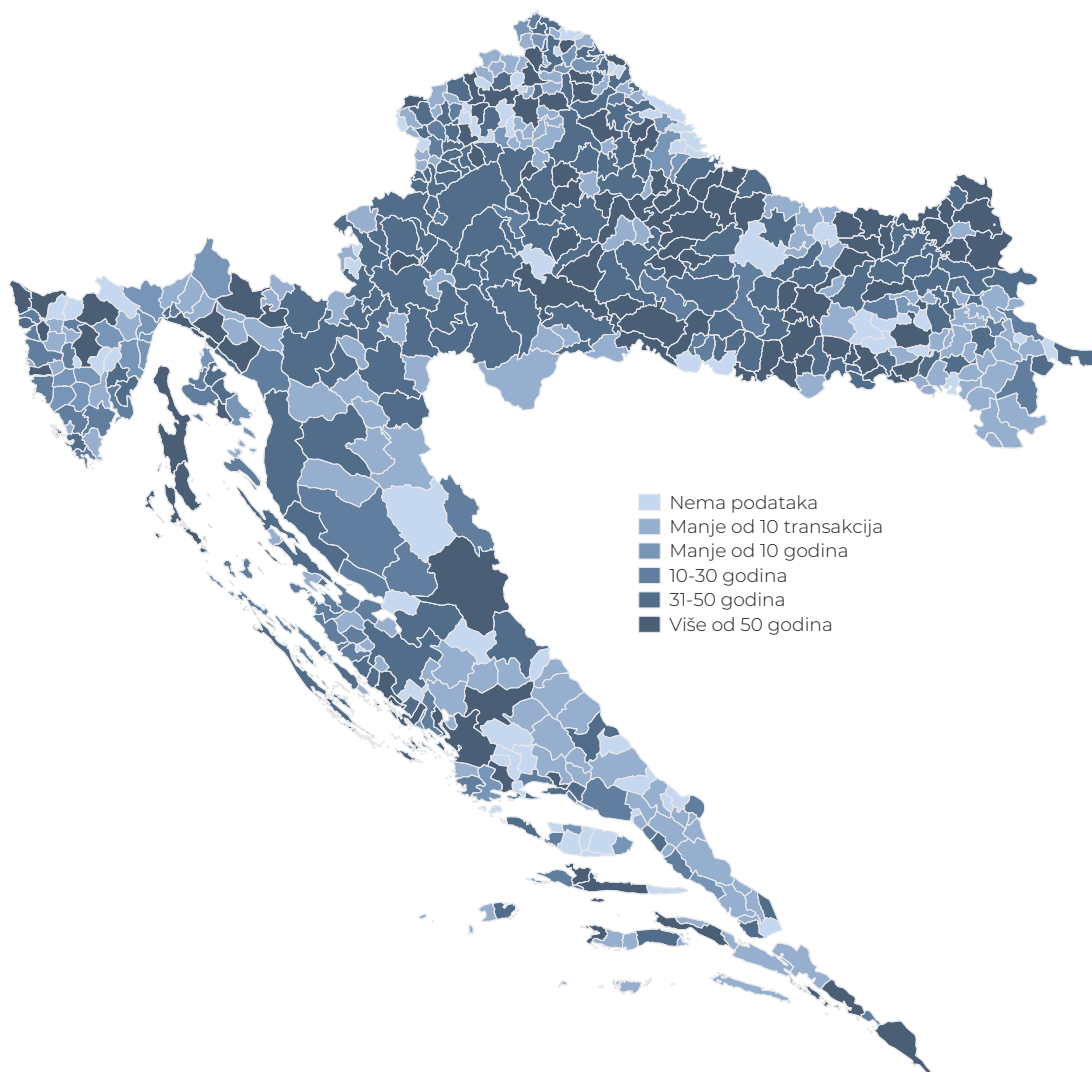
Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po jedinicama lokalne samouprave. Najstarijim kućama, medijalne starosti 120 godina, trgovalo se u osam jadranskih jedinica lokalne samouprave, od kojih se dvije nalaze u Istarskoj (Buzet i Pazin), pet u Primorsko-goranskoj županiji (Bakar, Mali Lošinj, Kraljevica, Punat i Cres) te Dubrovnik u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 100 jedinica lokalne samouprave. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 139 jedinica lokalne samouprave, dok je u 58 jedinica lokalne samouprave medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. Najnovijim kućama, starim 10 godina i manje, trgovalo se u svega šest lokalnih jedinica. Svih šest jedinica smješteno je u Jadranskoj Hrvatskoj, i to su redom: Svetvinčenat, Bale, Gradac, Kanfanar, Tribunj i Marina.

Slika 3.18.: **Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2020. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2019. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća, 110, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje s 96 kupoprodaja slijedi katastarska općine Vrapče. Zatim slijede Trešnjevka s 85, Trnje sa 57, Sesevski Kraljevec s 55, Sesvete s 53 i Rudeš s 52 kupoprodaje. U preostalim katastarskim općinama, njih 27, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Đurđekovcu do 49 u Maksimiru. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2019. porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2020. godini zabilježen je u manjem broju katastarskih općina⁶, njih svega 9, dok je do pada prodaje došlo u 23 katastarske općine. Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Remete i Granešina Nova, za 76 i 52,4 posto, što bi se možda moglo pripisati posljedicama potresa koji se dogodio 22. ožujka prošle godine s epicentrom kod Remeta. Zatim slijede katastarske općine na rubnim dijelovima Zagreba, Sesevski Kraljevec (37,5 posto), Kupinečki Kraljevec (33,3 posto), Čučerje (25 posto), Šašinovec (17,6 posto), Brezovica (13,3 posto), Dragonožec (10 posto) i Resnik (3,2 posto). U 2 katastarske općine bilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, a u 17 općina u 2020. godini, tako da za te općine godišnju promjenu nije moguće iskazati. Najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2020. u odnosu na 2019. godinu zabilježen je u Dubravi (-45,8 posto), Đurđekovcu (-41,2 posto) i Peščenici (-39,2 posto). U preostalim 20 katastarskih općina prodaja kuća je na međugodišnjoj razini pala u rasponu od 38,5 posto u Gornjem Stenjevcu do 2 posto u Maksimiru.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m², od 7.632 kune, zabilježena je u katastarskoj općini Rudeš. Nakon nje slijede općina Maksimir s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 7.297 kuna po m², općina Centar s medijalnom cijenom od 7.244 kune po te općina Vrapče s cijenom od 6.300 kuna po m². U cjenovnu kategoriju od 3.000 do 6.000 kuna po m² ulazi 15 katastarskih općina: Peščenica, Trešnjevka, Klara, Sesvete, Trnje, Remete, Dubrava, Stenjevec, Šestine, Resnik, Sesevski Kraljevec, Žitnjak, Blato, Črnomerec i Šašinovec. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na zapadu, jugu i krajnjem istoku grada. Nadalje, u 6 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 1.153 kune (Granešina Nova) do 2.942 kune (Gornje Vrapče). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim

⁶ Ovdje nisu uključene općine s manje od 10 kupoprodajnih transakcija.

općinama Dragonožec i Brezovica, i to po medijalnoj cijeni manjoj od 343 i 649 kuna po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća po m² niža od 1.000 kuna zabilježena je i u katastarskim općinama Kupinečki Kraljevec, Vurnovec, Markuševac, Vugrovec, Odra, Čučerje i Đurđekovec.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2020. godini zabilježen je u 21 katastarskoj općini, dok 11 katastarskih općina bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2020. ili 2019. 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, od 287,7 posto i općini Žitnjak, od 100,1 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Šašincev, Vrapče, Kupinečki Kraljevec i Rudeš s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 50 posto. U preostalih se 15 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 2,3 posto koliko je zabilježena u Maksimiru do 49,5 posto u Peščenici. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Vugrovec (57,6 posto), Đurđekovec (57,4 posto), Granešina (41,9 posto), Markuševac (31,9 posto) i Gračani (30,4 posto), a najmanji u katastarskim općinama Dragonožec (2 posto) i Ssvetski Kraljevec (2,7 posto).

U 2020. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Dragonožec i Vurnovec, i to medijalne veličine od 1.198 i 1.027 m². Zatim slijede katastarske općine Šestine, Brezovica, Šašincev, Đurđekovec, Kupinečki Kraljevec i Vugrovec u kojima se medijalna veličina prodane kuće kretala od 700 do 1.000 m². U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 400 do 700 m² nalazi se devet katastarskih općina. Izuzev katastarske općine Centar, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2020. godini prodavale su se u katastarskoj općini Trnje (147 m²), općini Trešnjevka (170 m²) i u općini Peščenica (175 m²). U 14 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 200 do 400 m². U usporedbi s 2019. godinom u 2020. godini se trgovalo većim kućama u gotovo svim katastarskim općinama s iznimkom općine Gornje Vrapče u kojoj su se prodavale manje kuće nego godinu dana ranije, medijalne veličine 354 m² u 2020. naspram 413 m² u 2019. godini.

Najstarije kuće, medijalne starosti 60 godina, prodavale su se u 2020. godini u katastarskim općinama Trnje, Centar i Mikulići. Kućama medijalne starosti od 50 do 58 godina trgovalo se u 14 katastarskih općina: Rudeš, Gornje Vrapče, Črnomerec, Granešina Nova, Dubrava, Maksimir, Trešnjevka, Remete, Vrapče, Peščenica, Čučerje, Dragonožec, Stenjevec i Gračani. U 15 katastarskih općina trgovalo se kućama medijalne starosti od 35 (Gornji Stenjevec) do 49 (Resnik) godina. Najnovije kuće,

medijalne starosti do 20 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Brezovica (11 godina) i Kupinečki Kraljevec (20 godina). U usporedbi s 2019. godinom u 2020. godini u 21 katastarskoj općini trgovalo se starijim, a u 12 katastarskih općina novijim kućama. Znatno novije kuće prodavane su u katastarskim općinama Brezovica i Kupinečki Kraljevec. Tako se u Brezovici medijalna starost kuća prilikom kupnje smanjila s 29 godina u 2019. na 11 godina starosti u 2020., a u Kupinečkom Kraljevcu s 49 na 20 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje starijih kuća zabilježene su u katastarskim općinama Gornje Vrapče i Granešina Nova. U Gornjem Vrapču se 2019. godine trgovalo kućama medijalne starosti 19 godina, da bi se 2020. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 57 godina. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u Granešini Novoj je 2019. godine iznosila 39 godina, a 2020. 53 godine.

Tablica 3.12.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u HRK, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	22	3.177	385	40	-12,0%	-14,5%	128,9%	2,6%
Brezovica	17	649	815	11	13,3%	-24,1%	150,0%	-63,8%
Centar	33	7.244	483	60	-19,5%	10,7%	91,7%	1,7%
Črnomerec	38	3.167	335	55	-36,7%	-18,9%	106,5%	-6,8%
Čučerje	25	816	442	50	25,0%	-10,1%	81,1%	13,6%
Dragonožec	11	343	1198	50	10,0%	-2,0%	74,1%	28,2%
Dubrava	110	3.820	242	52	-45,8%	6,5%	137,3%	2,0%
Đurđekovec	10	799	756	40	-41,2%	-57,4%	655,5%	2,6%
Gornji Vrapče	30	2.942	354	57	-28,6%	28,77%	-14,3%	200,0%
Gornji Stenjevec	24	1.507	496	35	-38,5%	44,8%	14,7%	-10,3%
Gračani	26	1.761	393	50	-3,7%	-30,4%	0,9%	-15,3%
Granešina Nova	32	1.153	640	53	52,4%	-41,9%	46,1%	35,9%
Klara	38	4.703	299	40	-25,5%	26,7%	87,7%	2,6%
Kupinečki Kraljevec	16	967	725	20	33,3%	66,9%	4,0%	-59,2%
Maksimir	49	7.297	282	52	-2,0%	2,3%	129,3%	2,0%
Markuševac	18	910	509	40	-18,2%	-31,9%	59,9%	-4,8%
Mikulići	30	1.479	523	60	-14,3%	12,9%	18,6%	*
Odra	12	835	508	45	*	*	*	*
Peščenica	45	5.610	175	50	-39,2%	49,5%	127,3%	-3,8%
Podsused	14	1.680	592	*	-22,2%	37,5%	39,9%	-100,0%
Remete	44	3.938	324	51	76,0%	32,3%	80,9%	30,8%
Resnik	32	3.327	358	49	3,2%	5,1%	183,7%	-3,9%
Rudeš	51	7.632	218	58	-16,4%	50,7%	61,5%	31,8%
Šašimovec	20	3.012	791	40	17,6%	74,7%	163,7%	2,6%
Šestine	13	3.480	955	43	-38,1%	3,1%	81,9%	9,0%
Sesvete	53	4.651	387	40	-8,6%	20,3%	93,5%	2,6%
Sesvetski Kraljevec	55	3.261	595	40	37,5%	-2,7%	221,6%	2,6%
Stenjevec	32	3.601	375	50	-17,9%	4,5%	44,6%	-2,0%
Trešnjevka	85	5.057	170	52	-7,6%	3,1%	38,2%	-11,9%
Trnje	57	3.955	147	60	-26,9%	13,2%	110,0%	-13,0%
Vrapče	96	6.300	201	51	-16,5%	69,4%	69,9%	4,1%
Vugrovec	15	893	719	42	-6,3%	-57,6%	301,7%	7,7%
Vurnovec	17	930	1027	40	*	*	*	*
Žitnjak	34	3.222	214	40	-32,0%	100,1%	57,4%	-32,2%

Napomena: * 2019. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MPG.



4. Pregled zemljišta

4.1. Poljoprivredna zemljišta

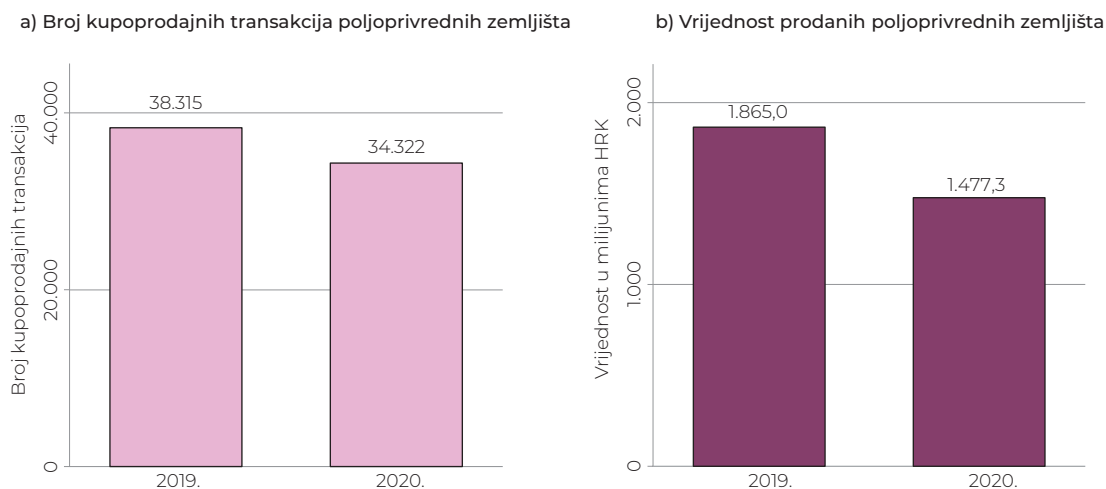
4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2020. godini nastavio se trend smanjenja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Ostvarene su ukupno 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta, što u usporedbi s 2019. godinom čini pad od 10,4 posto.

Osim smanjenja broja kupoprodaja, u 2020. godini zabilježeno je i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila skoro 1,5 milijardi kuna u 2020. godini (slika 4.1.) što predstavlja smanjenje od 20,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2019. godini ukupna je vrijednost 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,9 milijardi kuna.

Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.637 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu 3,3 milijarde kuna.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m² i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2020. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2020. godini bila veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 2,5 kuna po m². To ukazuje da se polovica poljoprivrednih zemljišta prodala po cijeni od 2,5 kune po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od najmanje 2,5 kune po m². Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta je u 2020. godini bila za 13,6 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila je 0,5 kuna po m², što znači da je 5 posto poljoprivrednog zemljišta u 2020. godini prodano po cijeni od 0,5 kuna po m² i manjoj. S druge strane, kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 66,6 kuna po m², što ukazuje da je 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 67 kuna po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta povećala se u odnosu na godinu ranije, te je u 2020. godini iznosila 66,1 kunu po m².

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2020. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	0,5	1,3	2,5	6,8	66,6	13,6%
Veličina u m ²	334	1.529	4.212	10.071	30.641	-14,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta iznosio je 4.212 m² u 2020. godini, te ukazuje da je polovica prodanog poljoprivrednog zemljišta bila površine 4.212 m² i manje, dok je preostala polovica bila površine 4.212 m² i većoj. U odnosu na 2019. godinu, medijan površine se smanjio za 14,4 posto. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2020. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 334 m² ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 30.641 m².

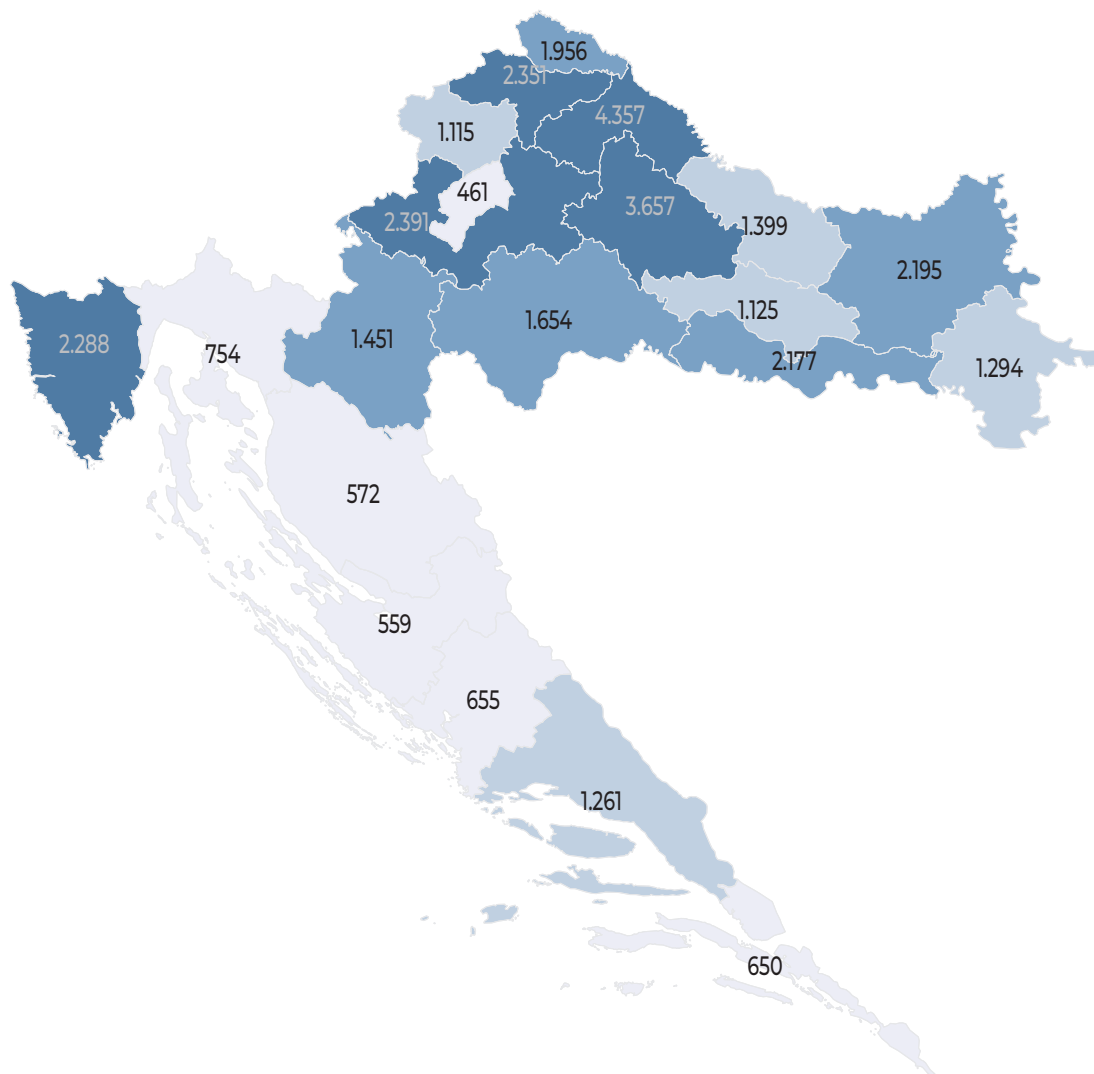
4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta bilježe Koprivničko-križevačka i Bjelovarsko-bilogorska županija. U Koprivničko-križevačkoj županiji ostvareno je u 2020. godini 4.357 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji 3.657 kupoprodaja. U te je dvije županije obavljena skoro četvrtina svih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta napravljenih tijekom 2020. godine u Republici Hrvatskoj. Zatim slijede Zagrebačka županija s ostvarenih 2.391 transakcijom, Varaždinska županija s 2.351 transakcijom, te Istarska županija s 2.288 kupoprodaja. Najmanji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu, Zadarskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Šibensko-kninskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje su redom imale manje od 1.000 kupoprodaja u 2020. godini.

Analiza podataka o broju prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama ukazuje da je međugodišnji porast broja kupoprodajnih transakcija u 2020. godini ostvaren u Istarskoj, Brodsko-posavskoj županiji, Gradu Zagrebu, Krapinsko-zagorskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zagrebačkoj županiji. Najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2020. godini zabilježila je Istarska županija u kojoj se broj kupoprodaja povećao s 1.766 na 2.288, odnosno za 29,6 posto.

U ostalim županijama zabilježeno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Bjelovarsko-bilogorska županija gdje se broj kupoprodaja smanjio s 5.403 u 2019. godini na 3.657 u 2020. godini, odnosno za 32,3 posto.

Slika 4.2.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je ispitati postoje li, i ako postoje kolike su, razlike u intenzitetu trgovanja poljoprivrednim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz podataka prikazanih u tablici 4.2. vidljivo je kako se manji dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ostvaruje u gradovima županijskim sjedištima nego u ostatku županija. Najveće razlike u korist ostatka županije zabilježene su u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U Koprivničko-križevačkoj županiji (bez Koprivnice) tako je ostvareno 95,9 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta obavljenog u toj županiji tijekom 2020. godine. Istovremeno, Bjelovarsko-bilogorska županija (bez Bjelovara) bilježi čak 85,2 posto kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta obavljenih na području te županije u 2020. godini.

Manje od 100 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištima u 2020. godine obavljeno je u Splitu (22), Zadru (41), Pazinu (44), Vukovaru (53), Krapini (55), Slavanskom Brodu (62), Varaždinu (74) i Osijeku (78). U svim tim gradovima županijskim sjedištima, osim u Zadru, Pazinu i Slavanskom Brodu, ostvareno je i smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu. Zanimljivo je da su u najveće godišnje stope promjene broja kupoprodajnih transakcija ostvarene upravo u gradovima koja su županijska sjedišta. Među gradovima koja su županijska sjedišta najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Dubrovnik (100 posto), Slavonski Brod (72,2 posto), Gospić (65,1 posto) i Pazin (33,3 posto).

Tablica 4.2.: **Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini**

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	368	461	25,3%	21,7	26,0	19,8%
Primorsko-goranska	997	754	-24,4%	36,4	31,3	-14,0%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	**	**	**	**	**	**
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	1.183	1.261	6,6%	38,9	37,8	-2,8%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.154	1.239	7,4%	37,7	37,5	-0,5%
Split	29	22	-24,1%	103,8	116,3	12,0%
Istarska	1.766	2.288	29,6%	22,3	24,3	9,0%
Istarska (bez Pazina)	1.733	2.244	29,5%	24,8	24,8	0,0%
Pazin	33	44	33,3%	8,3	7,3	-12,0%
Koprivničko-križevačka	5.125	4.357	-15,0%	1,6	1,9	18,8%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	4.951	4.179	-15,6%	1,5	1,7	13,3%
Koprivnica	174	178	2,3%	2,8	3,1	10,7%
Bjelovarsko-bilogorska	5.403	3.657	-32,3%	1,1	1,3	18,2%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	4.906	3.114	-36,5%	1,1	1,2	9,1%
Bjelovar	497	543	9,3%	1,7	1,8	5,9%
Osječko-baranjska	3.167	2.195	-30,7%	2,7	2,6	-3,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	3.079	2.117	-31,2%	2,6	2,5	-3,8%
Osijek	88	78	-11,4%	4,0	4,4	10,0%
Zagrebačka	2.292	2.391	4,3%	3,1	3,5	12,9%
Sisačko-moslavačka	1.760	1.654	-6,0%	1,0	1,0	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.367	1.247	-8,8%	1,0	1,1	10,0%
Sisak	393	407	3,6%	0,8	0,9	12,5%
Varaždinska	2.848	2.351	-17,5%	2,1	2,1	0,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	2.723	2.277	-16,4%	2,1	2,0	-4,8%
Varaždin	125	74	-40,8%	3,6	4,0	11,1%

Zadarska	591	559	-5,4%	19,9	23,6	18,6%
Zadarska (bez Zadra)	551	518	-6,0%	18,1	22,8	26,0%
Zadar	40	41	2,5%	37,1	28,1	-24,3%
Međimurska	2.195	1.956	-10,9%	2,2	2,4	9,1%
Međimurska (bez Čakovca)	1.863	1.697	-8,9%	2,2	2,4	9,1%
Čakovec	332	259	-22,0%	2,5	2,9	16,0%
Vukovarsko-srijemska	1.635	1.294	-20,9%	4,2	4,6	9,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	1.538	1.241	-19,3%	4,1	4,5	9,8%
Vukovar	97	53	-45,4%	5,0	5,8	16,0%
Virovitičko-podravsko	1.800	1.399	-22,3%	1,7	1,9	11,8%
Virovitičko-podravsko (bez Virovitice)	1.526	1.129	-26,0%	1,6	1,8	12,5%
Virovitica	274	270	-1,5%	2,3	2,8	21,7%
Karlovačka	1.474	1.451	-1,6%	1,5	1,6	6,7%
Karlovačka (bez Karlovca)	1.301	1.280	-1,6%	1,4	1,5	7,1%
Karlovac	173	171	-1,2%	3,7	4,4	18,9%
Brodsko-posavska	1.693	2.177	28,6%	1,2	1,3	8,3%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	1.657	2.115	27,6%	1,2	1,2	0,0%
Slavonski Brod	36	62	72,2%	5,7	5,7	0,0%
Šibensko-kninska	709	655	-7,6%	24,1	25,5	5,8%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	601	517	-14,0%	24,1	27,9	15,8%
Šibenik	108	138	27,8%	25,4	12,9	-49,2%
Krapinsko-zagorska	991	1.115	12,5%	3,3	4,7	42,4%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	915	1.060	15,8%	3,2	4,4	37,5%
Krapina	76	55	-27,6%	8,0	14,3	78,8%
Dubrovačko-neretvanska	588	650	10,5%	22,2	49,1	121,2%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	528	530	0,4%	21,9	35,9	63,9%
Dubrovnik	60	120	100,0%	110,9	64,2	-42,1%
Požeško-slavonska	1.152	1.125	-2,3%	1,5	1,5	0,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	1.025	972	-5,2%	1,5	1,4	-6,7%
Požega	127	153	20,5%	1,9	2,1	10,5%
Ličko-senjska	578	572	-1,0%	3,0	2,3	-23,3%
Ličko-senjska (bez Gospića)	472	397	-15,9%	3,2	2,5	-21,9%
Gospić	106	175	65,1%	2,5	1,5	-40,0%

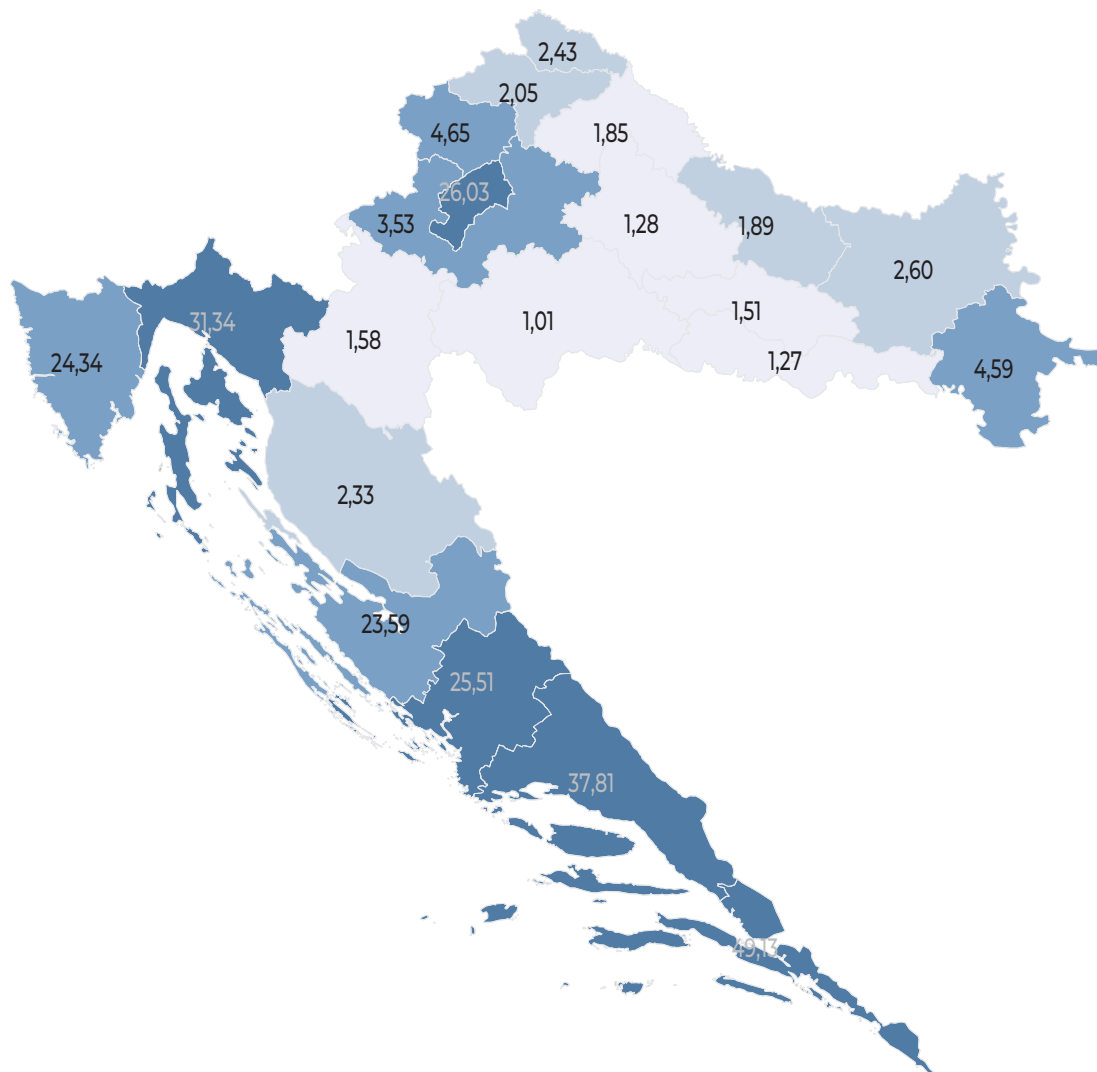
Napomena: * manje od 10 kupoprodaja, ** podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko sjedište koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPG I.

Tablica 4.2. i slika 4.3 prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama. U 2020. godini najviša medijalna cijena ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u visini od 49,1 kune po m², te je bila veća za 121,2 posto nego u prethodnoj godini. Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene u 2020.

godini, slijedi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 37,8 kuna po kvadratnom metru. Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvaruju veću medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje. Izuzetak su Grad Zagreb i Ličko-senjska županija. U Gradu Zagrebu medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarila je godišnji porast, te dosegla 26 kuna po m². U Ličko-senjskoj županiji se pak medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2020. godini smanjila za 23,3 posto u odnosu na prethodnu godinu i tako pala na samo 2,3 kune po m². Najniža medijalna cijena zabilježena je, kao i prethodnih godina, u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 1 kunu po m². Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Dubrovačko-neretvanske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Sisačko-moslavačke županije) iznosila je u 2020. godini čak 48,1 kunu po kvadratnom metru.

Slika 4.3.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini



U odnosu na 2019. godinu medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta najviše je porasla u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (121,2 posto). Osim Dubrovačko-neretvanske županije cijena se povećala za više od 10 posto u Krapinsko-zagorskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zadarskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Zagrebačkoj, Virovitičko-podravskoj županiji, te u Gradu Zagrebu.

Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2020. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije bez županijskog sjedišta. Tako je u Splitu, Bjelovaru, Osijeku, Varaždinu, Zadru, Čakovcu, Vukovaru, Virovitici, Karlovcu, Slavanskom Brodu, Krapini, Dubrovniku i Požegi ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2020. godine nego u ostatku pripadajuće županije (bez županijskog sjedišta). Najveći jaz između medijalne cijene u gradu županijskom sjedištu i ostatku županije zabilježen je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² iznosila 116,3 kune u Splitu, a 37,5 kuna u ostatku Splitsko-dalmatinske županije.

Tablica 4.3 prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Sisačko-moslavačkoj, Ličko-senjskoj i Brodsko-posavskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,3 kune po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 6,4 kune po m² ili manje.

Među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 4 kune po m² ili veću. Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijede Sisačko-moslavačka županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 4,2 kune po m², te Požeško-slavonska županija s cijenom od najmanje 6,1 kuna po m².

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 310 kuna po m². I u 2019. godini je Splitsko-dalmatinska županija imala najveću cijenu poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu. Iza Splitsko-dalmatinske županije slijede Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 301 kune po m², te Šibensko-kninska županija s medijalnom cijenom od 296 kune po m² u 95. percentilu.

Razliku u cijeni između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta veću od 200 kuna po m² zabilježile su Splitsko-dalmatinska, Dubrovačko-neretvanska i Šibensko-kninska županija.

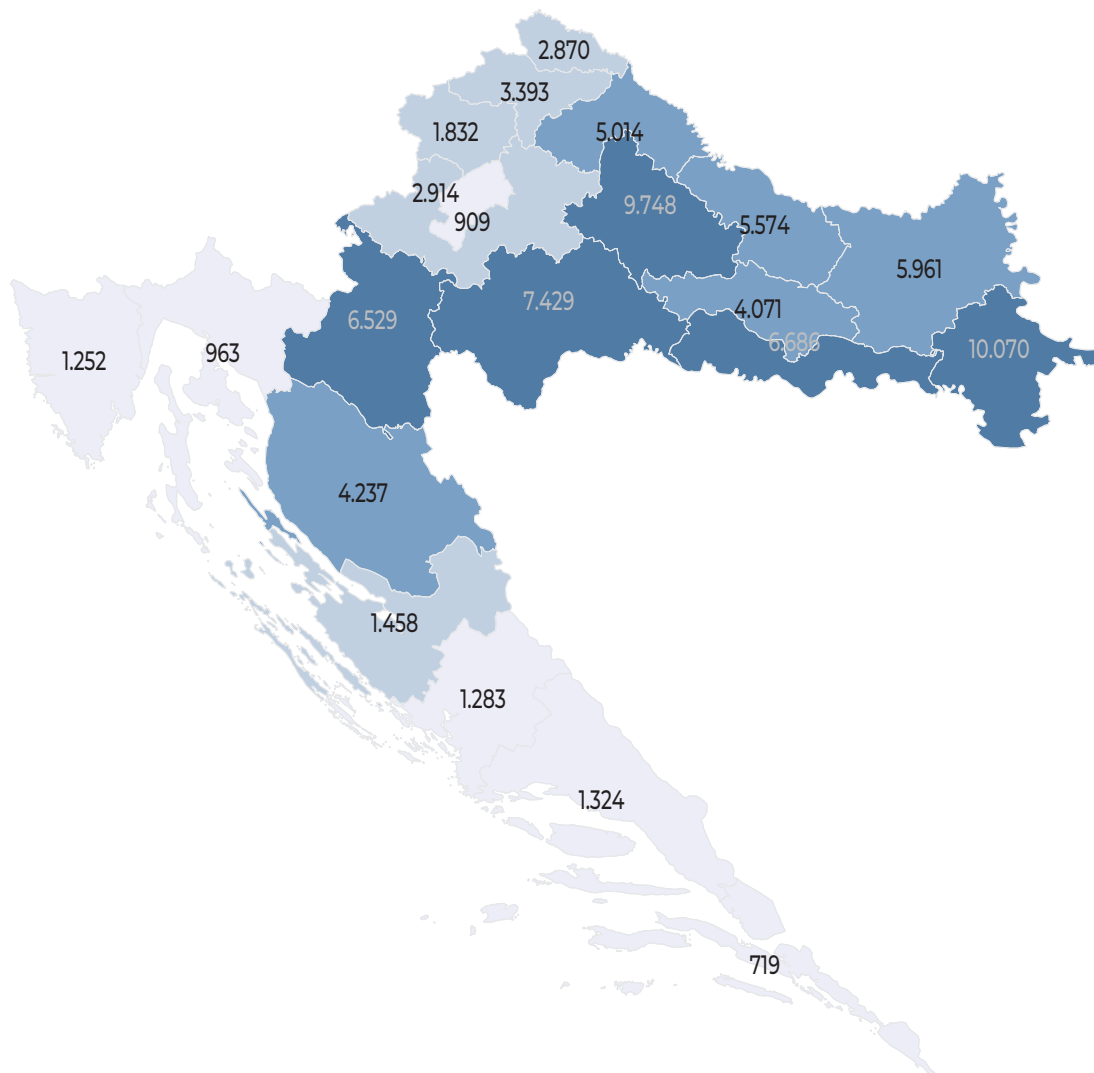
Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	2,1	9,4	26,0	54,7	150,7	19,9%
Primorsko-goranska	1,9	9,4	31,3	71,4	179,2	-13,9%
Splitsko-dalmatinska	2,0	16,5	37,8	107,0	310,0	-2,8%
Istarska	3,3	10,8	24,3	50,0	147,6	9,2%
Koprivničko-križevačka	0,4	1,1	1,9	3,1	7,7	15,6%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,8	1,3	2,0	4,0	16,4%
Osječko-baranjska	0,8	1,7	2,6	3,9	7,1	-3,7%
Zagrebačka	0,6	1,7	3,5	11,0	40,1	13,9%
Sisačko-moslavačka	0,3	0,7	1,0	1,5	4,2	1,0%
Varaždinska	0,7	1,3	2,1	3,1	6,9	-2,4%
Zadarska	2,1	7,7	23,6	56,0	170,5	18,5%
Međimurska	0,7	1,7	2,4	4,1	6,6	10,7%
Vukovarsko-srijemska	1,8	3,5	4,6	6,1	9,3	9,3%
Virovitičko-podravska	0,5	1,1	1,9	3,1	9,4	11,2%
Karlovačka	0,5	1,0	1,6	3,5	26,8	5,3%
Brodsko-posavska	0,3	0,7	1,3	2,6	10,3	5,8%
Šibensko-kninska	2,3	8,4	25,5	53,7	296,0	5,9%
Krapinsko-zagorska	0,7	2,2	4,7	10,0	29,8	40,9%
Dubrovačko-neretvanska	6,4	17,1	49,1	75,0	301,0	121,3%
Požeško-slavonska	0,4	0,9	1,5	2,6	6,1	0,7%
Ličko-senjska	0,3	1,2	2,3	6,4	33,8	-22,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.4. Za razliku od medijalne cijene koja je u 2020. godini 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 4.4.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2020. godini (tablica 4.4.), može se uočiti kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (41 m²), Dubrovačko-neretvanskoj (59 m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (85 m²). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Vukovarsko-srijemskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. Tako je u Vukovarsko-srijemskoj županiji veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu bila 1.317 m² ili manje, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji 1.251 m² ili manje. U 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 71.480 m² ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto zemljišta imalo površinu od 5.451 m² ili veću.

Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	150	498	909	1.989	7.811	-2,5%
Primorsko-goranska	41	342	963	2.511	15.659	26,5%
Splitsko-dalmatinska	85	500	1.324	4.588	25.625	4,4%
Istarska	264	568	1.252	3.730	16.844	-2,9%
Koprivničko-križevačka	525	2.370	5.014	10.211	23.634	2,4%
Bjelovarsko-bilogorska	1.251	5.032	9.748	17.941	43.380	-10,8%
Osječko-baranjska	960	3.019	5.961	11.682	35.781	-37,6%
Zagrebačka	299	1.093	2.914	7.830	28.897	-11,5%
Sisačko-moslavačka	870	3.357	7.429	15.125	39.974	6,0%
Varaždinska	702	1.998	3.393	7.469	34.818	5,2%
Zadarska	205	627	1.458	3.273	11.692	-19,3%
Međimurska	580	1.741	2.870	5.222	17.171	-7,1%
Vukovarsko-srijemska	1.317	5.430	10.070	19.432	71.480	0,7%
Virovitičko-podravaska	595	2.665	5.574	10.671	25.680	-11,6%
Karlovačka	324	2.079	6.529	16.606	65.792	2,9%
Brodsko-posavska	507	2.906	6.686	14.144	45.549	-22,4%
Šibensko-kninska	124	594	1.283	3.187	11.875	-6,7%
Krapinsko-zagorska	223	821	1.832	3.536	9.437	8,7%
Dubrovačko-neretvanska	59	223	719	1.686	5.451	-29,6%
Požeško-slavonska	554	1.899	4.071	7.388	17.264	-18,4%
Ličko-senjska	364	1.445	4.237	12.275	29.639	28,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

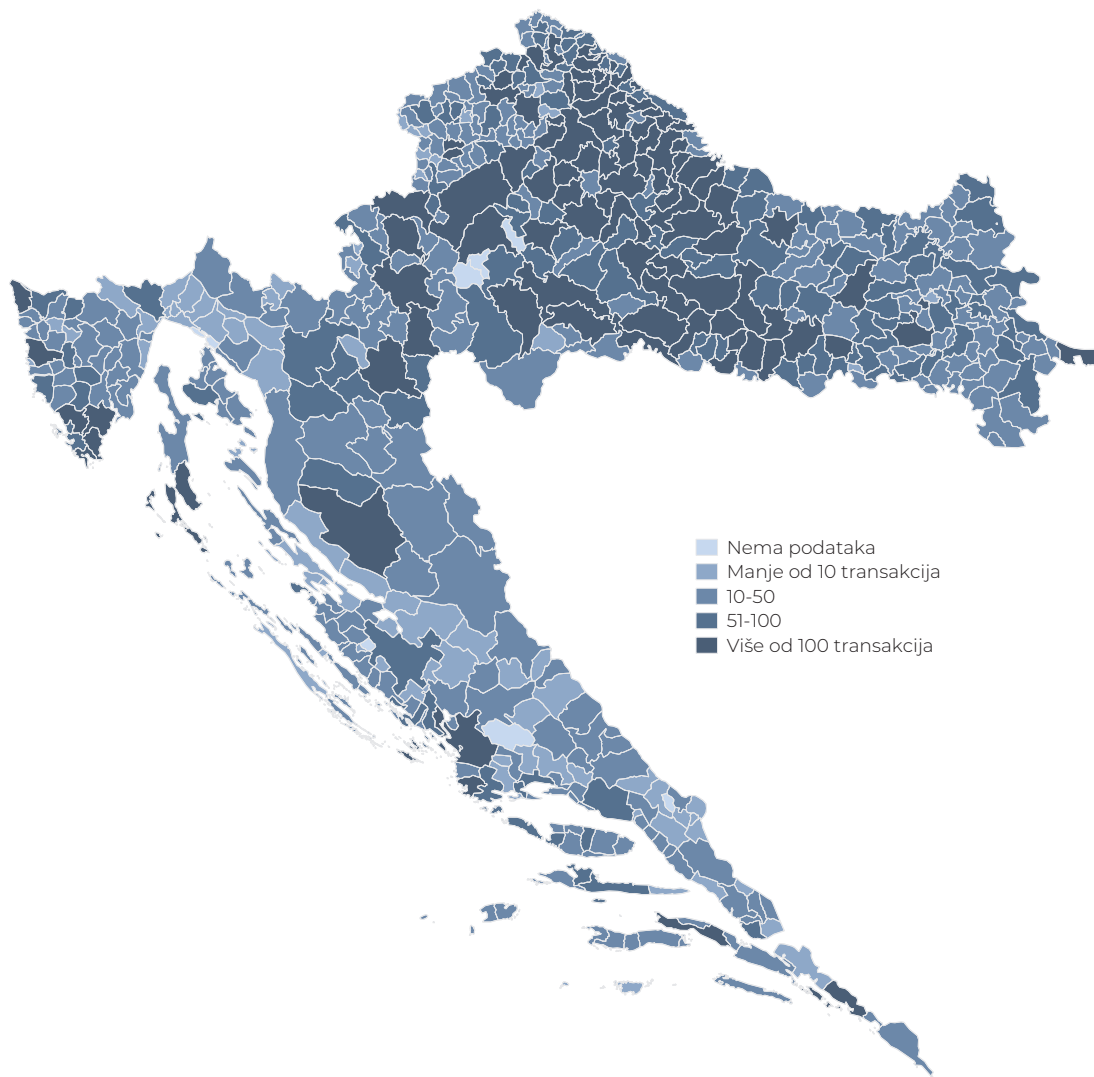
4.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.5. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Kao i u prethodnoj godini, poljoprivrednim se zemljištem tijekom 2020. godine najviše trgovalo u Križevcima. U Križevcima je ostvareno 666 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta u 2020. godini. Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Bjelovar i Grubišno polje u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Grad Zagreb, Sisak u Sisačko-moslavačkoj županiji, Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji, Đurđevac, Rasinja i Sveti Ivan Žabno u Koprivničko-križevačkoj županiji, Slunj u Karlovačkoj županiji, te Ližnjan-Lisignano u Istarskoj županiji.

U kategoriji više od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalazi se 97 jedinica lokalne samouprave (17,4 posto ukupnog broja) koje su uglavnom smještene u središnjoj Hrvatskoj. U 75 jedinica lokalne samouprave (13,5 posto ukupnog broja) ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta.

Za 8 jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama poljoprivrednim zemljištem za 2020. godinu nisu bili potpuni, tako da su te jedinice lokalne samouprave isključene iz ove analize.

Slika 4.5.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini prikazana je slikom 4.6. Analiza obuhvaća samo jedinice lokalne samouprave koje su ostvarile više od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem i za koje su dostupni podaci. Najvišu medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 200 kuna po m² zabilježio je Dugi Rat u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 101 i 200 kuna po m² u 2020. godini ostvarilo je svega 14 jedinica lokalne samouprave, odnosno 2,5 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Tu je

riječ o jedinicama lokalne samouprave koje su smještene u Jadranskoj Hrvatskoj i to najvećim dijelom u Splitsko-dalmatinskoj županiji, ali i u općinama i gradovima u Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Slika 4.6.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini

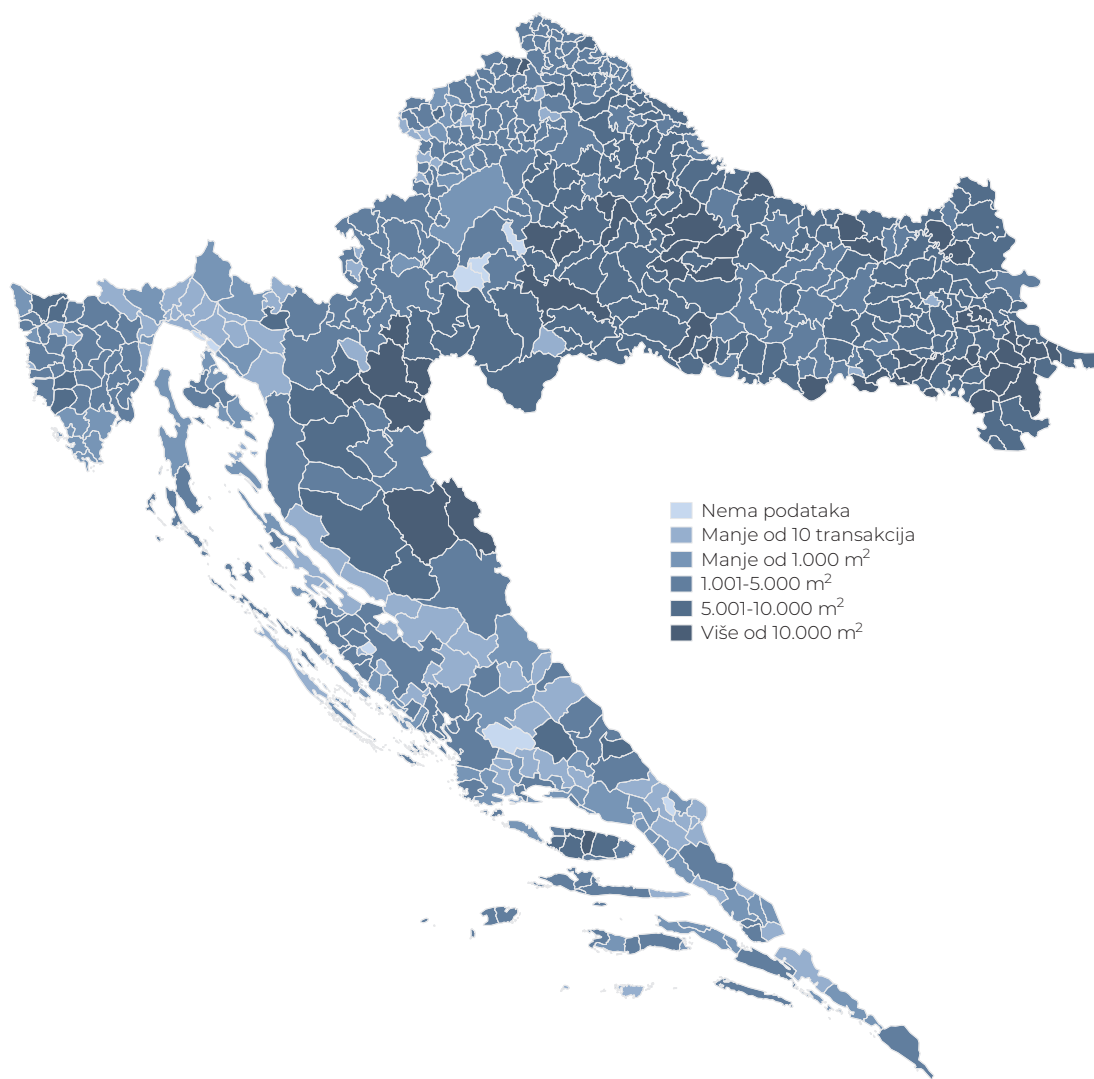


Izvori: EIZ i MPGI.

U 24 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po kvadratnom metru u 2020. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo jedinice lokalne samouprave koje se nalaze u županijama Jadranske Hrvatske, i to u Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji. U 435 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta

iznosile su manje od 50 kuna po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od 1 kune po kvadratnom metrom zabilježilo je 80 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji.

Slika 4.7.: **Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini prikazana je slikom 4.7. Analiza obuhvaća samo jedinice lokalne samouprave koje su ostvarile više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za koje su dostupni podaci. Poljoprivredna zemljišta medijalne veličine

veće od 50.000 m² prodana su u Općini Sračinec u Varaždinskoj županiji. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta veća od 10.000 m² zabilježena je u 48 jedinica lokalne samouprave, odnosno 8,6 posto ukupnog broja lokalnih jedinica, a koje se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj županiji.

U više od trećine ukupnog broja jedinica lokalne samouprave, odnosno njih 196, medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je veća od 5.000 m². Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 211 jedinica lokalne samouprave tijekom 2020. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta manju od 1.000 m² zabilježila je 66 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u: Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, Zagrebačkoj županiji, te u Gradu Zagrebu.

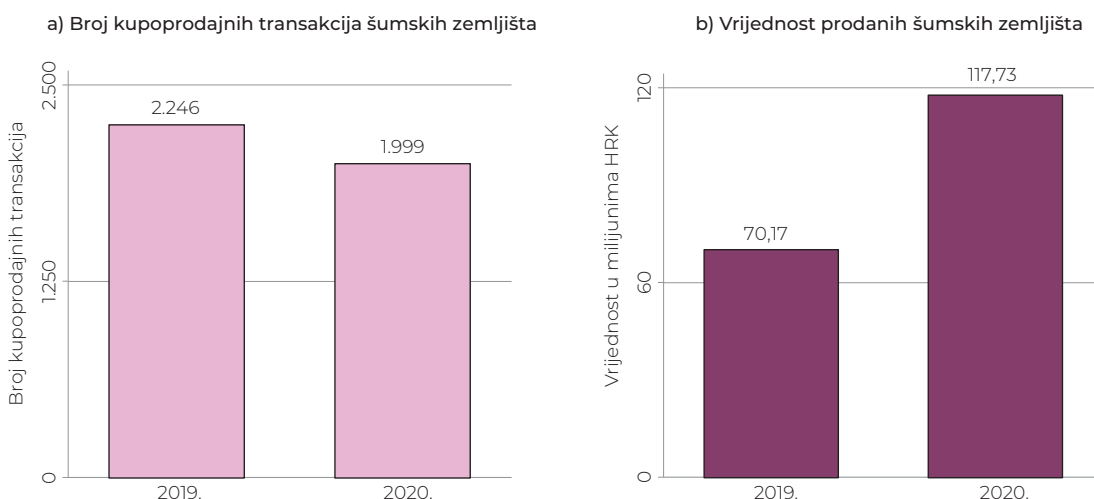
4.2. Šumska zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune.

U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 4.245 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 187,9 milijuna kuna.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.5. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2020. godini. Medijalna cijena šumskih zemljišta po m² u 2020. godini iznosila je 2,5 kune, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 25 posto. Cijena u 5. percentilu u 2020. godini iznosila je 0,5 kuna 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 111,9 kuna po m² i većoj.

Za razliku od medijalne cijene koja je zabilježila godišnji porast, medijalna veličina šumskog zemljišta prodanog u 2020. godini bila je manja nego u prethodnoj godini.

U 2020. godini medijalna veličina šumskog zemljišta iznosila je 2.838 m², te je bila za 23,3 posto manja nego u prethodnoj godini. To znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.838 m² i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.838 m² i veće.

Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2020. godine bilo je veličine do 231 m². S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 18.242 m² i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2020. godine iznosila je 18.011 m².

Tablica 4.5.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² šumskih zemljišta u 2020. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	0,5	1,2	2,5	14,4	111,9	25,0%
Veličina u m ²	231	935	2.838	6.320	18.242	-23,3%

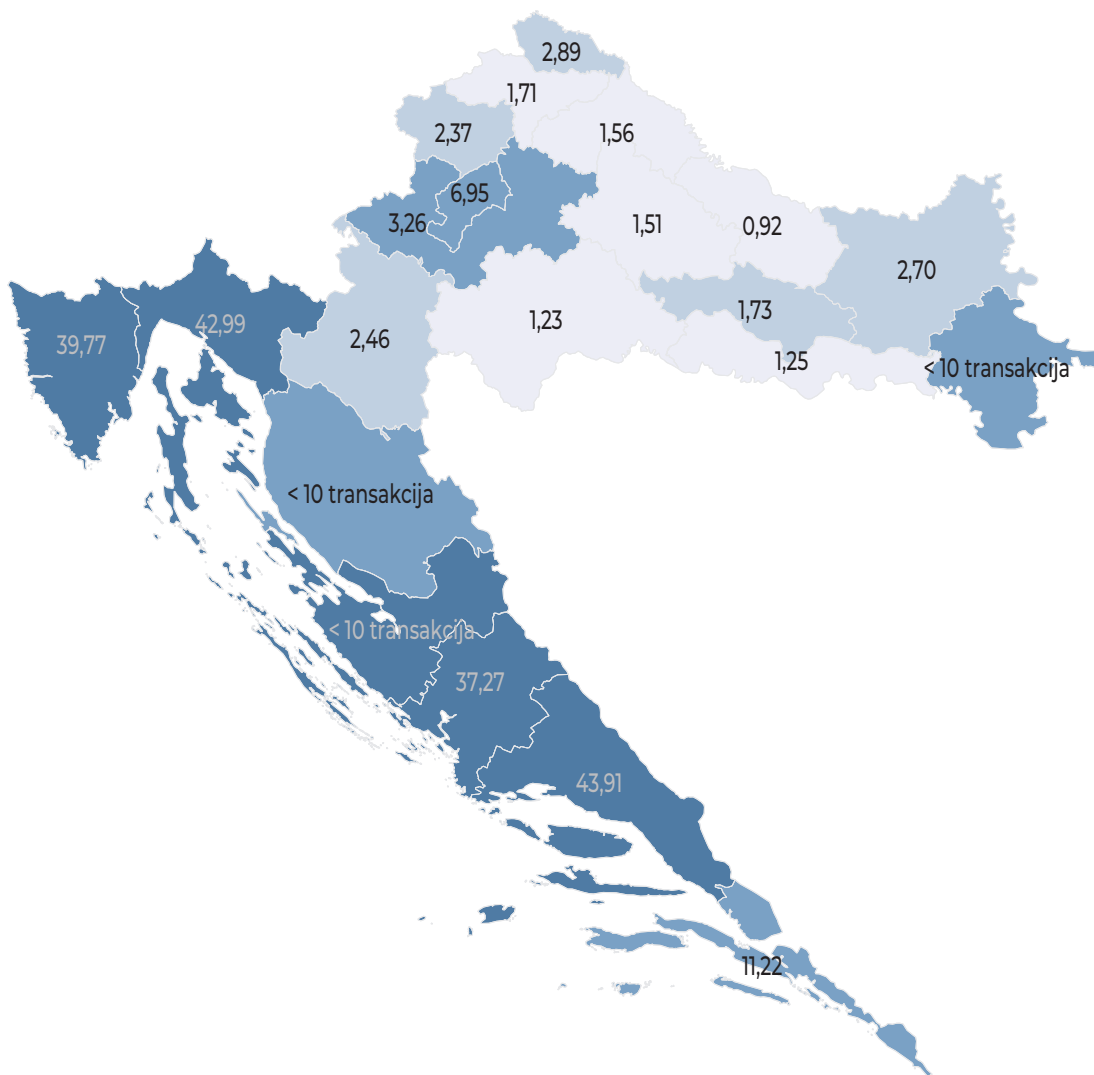
Izvori: EIZ i MPGI.

4.2.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2020. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježeno u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 357, a u Sisačko-moslavačkoj županiji 263 kupoprodajne transakcije šumskog zemljišta u 2020. godini (slika 4.9.). U te je dvije županije ostvarena skoro trećina svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj. Osim Istarske i Sisačko-moslavačke županije, više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvarile su Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Varaždinska, Karlovačka i Međimurska županija. U navedenih sedam županija koje su ostvarile više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvareno je ukupno 1.416 kupoprodajnih transakcija, odnosno 70,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem koje su obavljene tijekom 2020. godine na području Republike Hrvatske.

Podaci o broju prodanog zemljišta nisu dostupni za velik broj lokalnih jedinica ili se radi o zaštićenim podacima, pa se može provesti samo djelomična usporedba intenziteta kupoprodaje šumskog zemljišta između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Podaci o broju prodanog šumskog zemljišta dostupni su za svega tri županijska sjedišta i pet županija bez županijskog sjedišta. Dostupni podaci ukazuju da se u 2020. godini glavnina šumskog zemljišta prodala u dijelovima županije izvan grada županijskog sjedišta. U najvećem broju županijskih sjedišta ostvareno je manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.10.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² po županijama prikazana je slikom 4.10. U 2020. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 43,9 kuna po m². Splitsko-dalmatinska županija

bila je vodeća po medijalnoj cijeni i u 2019. godini, iako treba napomenuti da je u 2020. godini medijalna cijena šumskog zemljišta u toj županiji bila upola manja nego u prethodnoj godini. Cijenu iznad 40 kuna po kvadratnom metru zabilježila je u 2020. godini još samo Primorsko-goranska županija u kojoj je medijalna cijena iznosila 43 kune po m², te je ostvarila godišnji porast od 42,9 posto. Zatim slijede Istarska županija s cijenom od 39,8 kuna po m², Šibensko-kninska županija s cijenom od 37,2 kune po m², te Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 11,2 kune po m². To ukazuje da su županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je u 2020. godini ostvarena najveća medijalna cijena šumskog zemljišta (slika 4.10.).

S druge strane, najniža medijalna cijena šumskog zemljišta po kvadratnom metru je zabilježena u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je iznosila 0,9 kuna po m². Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Virovitičko-podravske županije) iznosila je u 2020. godini 43 kune po kvadratnom metru.

Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je većina županija ostvarila međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta. Najveći međugodišnji porast cijene ostvaren je u Osječko-baranjskoj županiji gdje se medijalna cijena šumskog zemljišta povećala s 1,7 na 2,7 kuna po kvadratnom metru, odnosno za 58,8 posto. Osim Osječko-baranjske županije, godišnje povećanje cijena u 2020. godini ostvareno je u Požeško-slavonskoj (54,5 posto), Primorsko-goranskoj (42,9 posto), Zagrebačkoj županiji (37,5 posto), Gradu Zagrebu (27,8 posto), Međimurskoj (26,1 posto), Istarskoj (24,8 posto), Koprivničko-križevačkoj (23,1 posto), Sisačko-moslavačkoj županiji (20,0 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj (15,4 posto), Krapinsko-zagorskoj (9,1 posto), Karlovačkoj (4,2 posto), te Šibensko-kninskoj županiji (1,4 posto). Pet je županija zabilježilo godišnje smanjenje medijalne cijene šumskog zemljišta. Najviše se smanjila medijalna cijena šumskog zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji i to za 51,6 posto, te Dubrovačko-neretvanskoj županiji za 39,8 posto. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, te Ličko-senjsku županiju u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodaja tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni, te stoga analiza ne obuhvaća promjene cijena u tim županijama.

Usporedbu medijane cijene šumskog zemljišta koja je ostvarena u gradu sjedištu županije s cijenom ostvarenom u ostatku županije, moguće je provesti za svega tri županije. Naime dio podataka zaštićen je zbog malog broja kupoprodaja, a za dio jedinica lokalne samouprave podatci nisu dostupni. Od gradova koji su županijska

sjedišta dostupni su samo podaci za Viroviticu i Sisak, a koji ukazuju da je u Virovitici medijalna cijena šumskog zemljišta u 2020. godini iznosila 0,6 kuna po m², te je bila niža od medijalne cijene u ostatku županije. U Sisku je ostvarena medijalna cijena od 1,6 kuna po m² i bila je viša od one ostvarene u ostatku županije.

Tablica 4.6.: **Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini**

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	17	23	35,3%	5,4	6,9	27,8%
Primorsko-goranska	75	74	-1,3%	30,1	43,0	42,9%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	75	74	-1,3%	30,1	43,0	42,9%
Rijeka	.	.	.	.	.	.
Splitsko-dalmatinska	54	48	-11,1%	90,7	43,9	-51,6%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	**	**	**	**	**	**
Split	*	*	*	*	*	*
Istarska	347	357	2,9%	31,9	39,8	24,8%
Istarska (bez Pazina)	**	**	**	**	**	**
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	114	88	-22,8%	1,3	1,6	23,1%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	**	**	**	**	**	**
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovarsko-bilogorska	237	194	-18,1%	1,3	1,5	15,4%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	**	**	**	**	**	**
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Osječko-baranjska	25	20	-20,0%	1,7	2,7	58,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	25	20	-20,0%	1,7	2,7	58,8%
Osijek	.	.	.	.	.	.
Zagrebačka	218	192	-11,9%	2,4	3,3	37,5%
Sisačko-moslavačka	339	263	-22,4%	1,0	1,2	20,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	328	251	-23,5%	1,0	1,2	20,0%
Sisak	11	12	9,1%	1,0	1,6	60,0%
Varaždinska	178	182	2,2%	2,0	1,7	-15,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	**	**	**	**	**	**
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Zadarska (bez Zadra)	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Međimurska	135	111	-17,8%	2,3	2,9	26,1%
Međimurska (bez Čakovca)	**	**	**	**	**	**
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*

Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	83	55	-33,7%	1,0	0,9	-10,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	**	45	**	**	0,9	**
Virovitica	*	10	*	*	0,6	*
Karlovačka	83	117	41,0%	2,4	2,5	4,2%
Karlovačka (bez Karlovca)	**	**	**	**	**	**
Karlovac	*	*	*	*	*	*
Brodsko-posavska	75	56	-25,3%	1,6	1,3	-18,8%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	**	**	**	**	**	**
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibensko-kninska	10	10	0,0%	36,7	37,2	1,4%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	**	**	**	**	**	**
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapinsko-zagorska	100	84	-16,0%	2,2	2,4	9,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	**	**	**	**	**	**
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	30	25	-16,7%	18,6	11,2	-39,8%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	**	**	**	**	**	**
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	113	84	-25,7%	1,1	1,7	54,5%
Požeško-slavonska (bez Požege)	**	**	**	**	**	**
Požega	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska (bez Gospića)	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja, ** podatak nije moguće prikazati zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko sjedište koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² po županijama za 2020. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazani su podacima u tablici 4.7. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu bile su manje od 1 kune po m² u čak 14 županija. To su: Dubrovačko-neretvanska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Karlovačka, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Bjelovarsko-bilogorska, Šibensko-kninska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska i Virovitičko-podravska županija. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2020. godini u Istarskoj županiji (5,7 kuna po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (4,7 kuna po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta bila su u Virovitičko-podravskoj (3,1 kuna po m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (3,6 kuna po m²), Brodsko-posavskoj (4,1 kuna po m²), Požeško-slavonskoj (4,6 kune po m²), te Koprivničko-križevačkoj županiji (5,9 kuna po m²). Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Primorsko-goranskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 924 kune po m². Iza Primorsko-goranske županije, slijedi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 645,6 kuna po m² u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta ostvarena je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je iznosila 922 kune po m².

Tablica 4.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1,0	3,1	7,0	15,3	150,0	28,7%
Primorsko-goranska	1,4	13,2	43,0	176,3	924,0	42,8%
Splitsko-dalmatinska	4,7	16,1	43,9	112,6	645,6	-51,6%
Istarska	5,7	16,8	39,8	75,4	178,9	24,7%
Koprivničko-križevačka	0,3	1,0	1,6	2,3	5,9	20,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,5	0,9	1,5	2,1	3,6	16,2%
Osječko-baranjska	0,6	1,6	2,7	4,0	7,1	58,8%
Zagrebačka	0,7	1,7	3,3	10,2	35,1	35,6%
Sisačko-moslavačka	0,5	0,9	1,2	3,3	14,6	23,0%
Varaždinska	0,3	1,0	1,7	2,5	7,1	-14,5%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,5	1,8	2,9	4,4	9,7	25,7%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	0,3	0,6	0,9	1,3	3,1	-8,0%
Karlovačka	0,6	1,4	2,5	11,7	43,4	2,5%
Brodsko-posavska	0,3	0,9	1,3	1,7	4,1	-21,6%
Šibensko-kninska	0,4	4,6	37,3	127,2	146,0	1,6%
Krapinsko-zagorska	0,7	1,4	2,4	4,7	16,7	7,5%
Dubrovačko-neretvanska	0,7	5,6	11,2	26,6	135,3	-39,7%
Požeško-slavonska	0,3	0,8	1,7	2,5	4,6	56,8%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

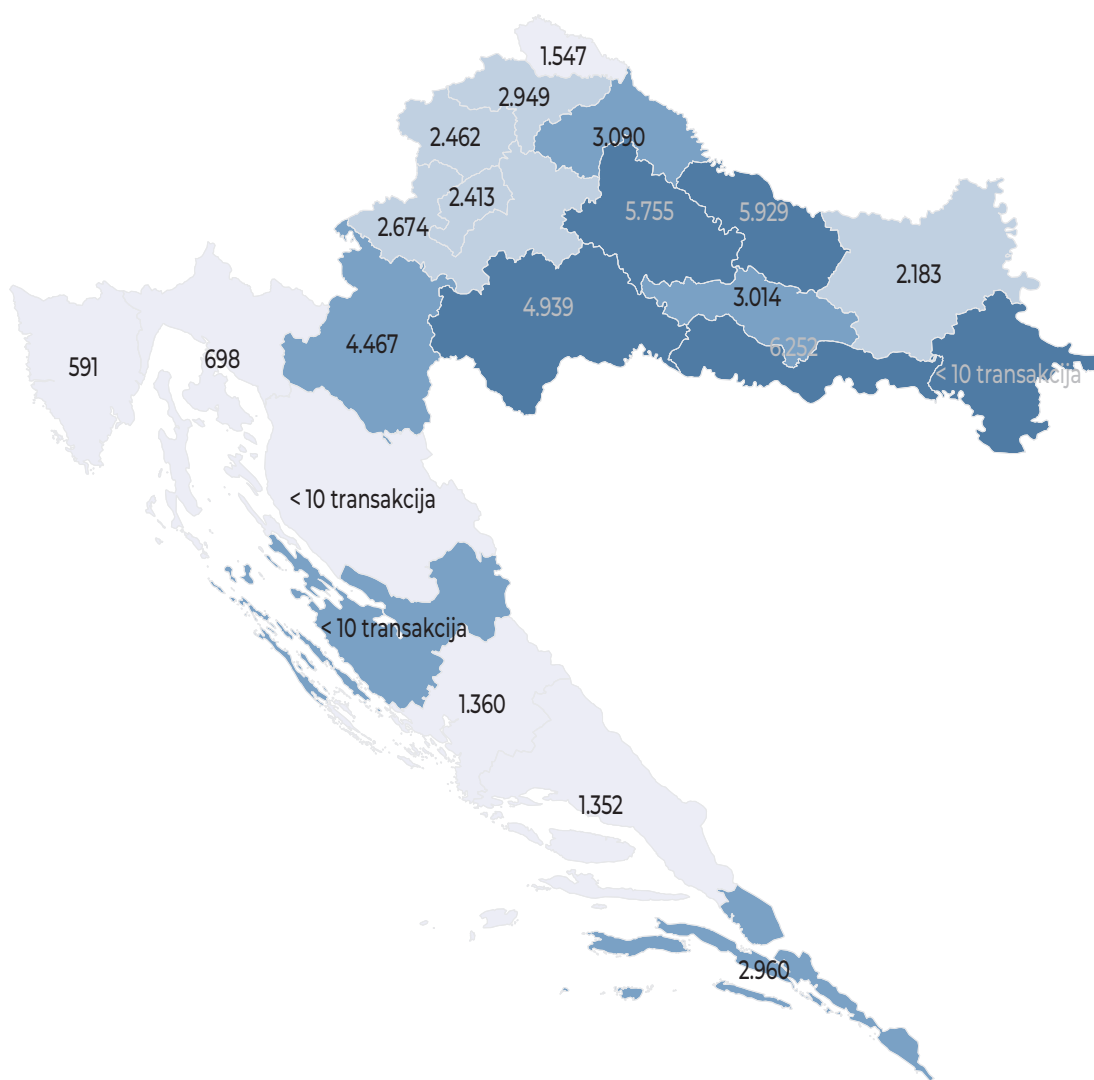
Napomena: * označuju manje od 10 ostvarenih kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m² po županijama u 2020. godini prikazana je na slici 4.11. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m² trgovalo se u Brodsko-posavskoj (6.252 m²), Virovitičko-podravskoj (5.929 m²), te Bjelovarsko bilogorskoj županiji (5.755 m²). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 13 županija i to: Sisačko-moslavačka, Karlovačka,

Koprivničko-križevačka, Požeško-slavonska, Dubrovačko-neretvanska, Varaždinska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Međimurska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska županija, te Grad Zagreb. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta manju od 1.000 kvadratnih metara zabilježile su Primorsko-goranska i Istarska županija. Medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupnje iznosila je u Istarskoj županiji 591 m², a u Primorsko-goranskoj županiji 698 m² u 2020. godini.

Slika 4.11.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m² po županijama u 2020. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazana je tablicom 4.8. Najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 33 m² što znači da je 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 33

kvadratnih metara i manju. Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Brodsko-posavskoj (1.677 m²), Virovitičko-podravskoj (1.237 m²), te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (1.136 m²).

U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 35.258 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu zemljišta manja od 10.000 m² bila su u Splitsko-dalmatinskoj, Krapinsko-zagorskoj i Međimurskoj županiji. Tako je u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto prodanih najvećih šumskih zemljišta bilo veličine 9.288 m² i veće, u Krapinsko-zagorskoj županiji 8.420 m², a u Međimurskoj županiji veličina zemljišta u 95. percentilu iznosila je 6.983 m².

Tablica 4.8.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m² po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	213	705	2.413	5.755	16.311	108,4%
Primorsko-goranska	33	264	698	2.633	32.521	-42,5%
Splitsko-dalmatinska	52	347	1.352	3.548	9.288	87,7%
Istarska	150	462	591	2.345	12.545	-26,9%
Koprivničko-križevačka	356	1.360	3.090	5.651	14.710	-15,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1.136	3.543	5.755	9.639	19.233	-3,0%
Osječko-baranjska	220	1.009	2.183	4.265	**	-62,2%
Zagrebačka	270	1.058	2.674	5.755	13.297	-27,5%
Sisačko-moslavačka	378	1.570	4.939	9.833	24.713	-24,7%
Varaždinska	723	2.194	2.949	5.754	10.768	2,5%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	207	834	1.547	3.077	6.983	-10,9%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	1.237	2.877	5.929	8.614	23.020	3,0%
Karlovačka	559	1.294	4.467	9.916	35.005	-20,6%
Brodsko-posavska	1.677	4.207	6.252	10.814	22.445	27,6%
Šibensko-kninska	142	210	1.360	6.540	35.027	-37,7%
Krapinsko-zagorska	210	1.403	2.462	4.710	8.420	-28,4%
Dubrovačko-neretvanska	111	263	2.960	7.841	35.258	85,3%
Požeško-slavonska	569	2.048	3.014	7.255	17.256	-31,0%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuju manje od 10 ostvarenih kupoprodaja, ** ekstremno visoke vrijednosti površina.

Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2019. godinom u šest su se županija 2020. godine u prosjeku prodavala veća šumska zemljišta. Najveći godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupnje u 2020. godini bila 108,4 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 2.413 m². Osim Gradu Zagrebu, godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta

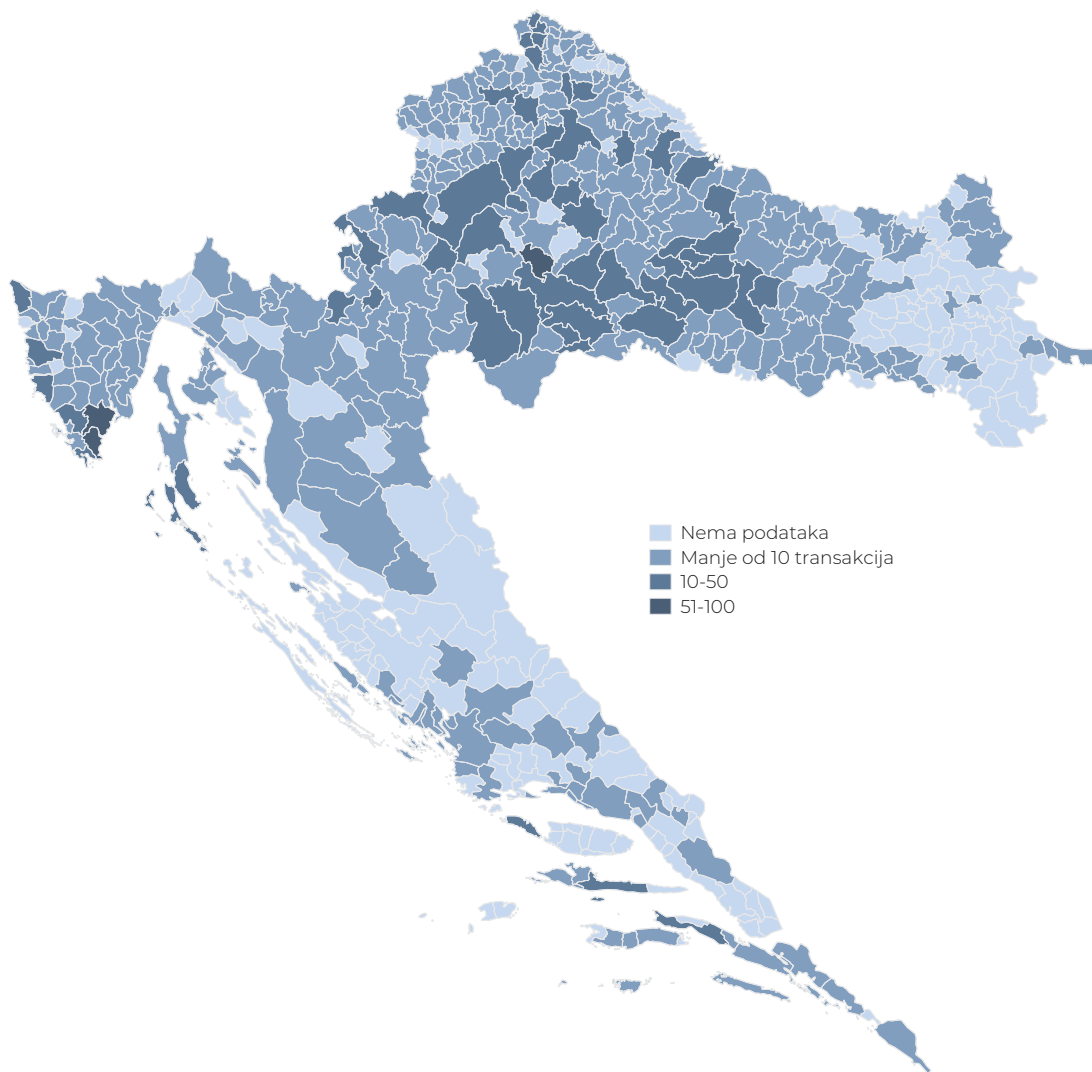
zabilježen je i u Splitsko-dalmatinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Brodsko-posavskoj, Virovitičko-podravskoj, te Varaždinskoj županiji. S druge strane, u 2020. godini trgovalo se manjim šumskim zemljištima nego u prethodnoj godini u 12 županija i to u Bjelovarsko-bilogorskoj, Međimurskoj, Koprivničko-križevačkoj, Karlovačkoj, Sisačko-moslavačkoj, Istarskoj, Zagrebačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, Šibensko-kninskoj, Primorsko-goranskoj, te Osječko-baranjskoj županiji. Podaci o godišnjoj promjeni medijske veličine šumskog zemljišta nisu dostupni za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju.

4.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Podaci su dostupni za 363 jedinice lokalne samouprave. Pri tome je u čak 305 jedinica lokalne samouprave ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice lokalne samouprave nisu analizirane.

U 2020. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježila Marčana u Istarskoj županiji, njih 87. Iza nje slijede Ližnjan-Lisignano u Istarskoj županiji s ukupno 56 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2020. godini, Martinska Ves u Sisačko-moslavačkoj županiji s 52 kupoprodaje, Ivanec u Varaždinskoj županiji s 46 kupoprodaja, te Vodnjan-Dignano u Istarskoj županiji s 40 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.12.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini

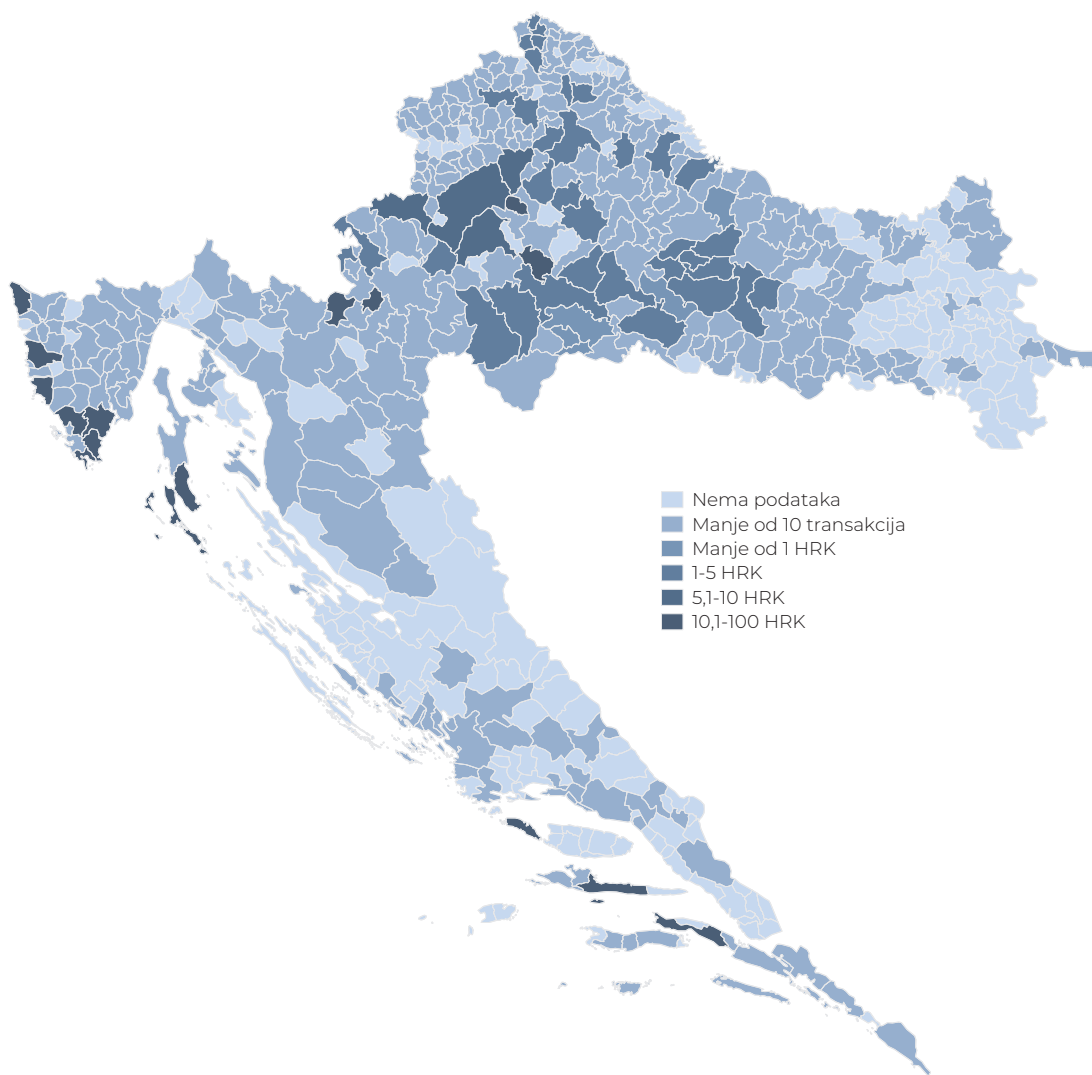


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.13. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Za više od polovice jedinica lokalne samouprave podaci su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem tijekom 2020. godine, te nisu obuhvaćeni analizom. Od preostalih jedinica lokalne samouprave, za njih 193 podaci nisu bili potpuni u trenutku izrade analize. Od preostalih 58 jedinica lokalne samouprave koje imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta ostvarene su u jedinicama lokalne samouprave u Jadranskoj Hrvatskoj. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta u rasponu od 51 do 100 kuna po m² ostvarile su tri jedinice lokalne samouprave iz Istarske županije. Najvišu medijalnu cijenu

šumskog zemljišta zabilježila je Marčana u Istarskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2020. godini po m² iznosila 78 kuna.

Slika 4.13.: **Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini**



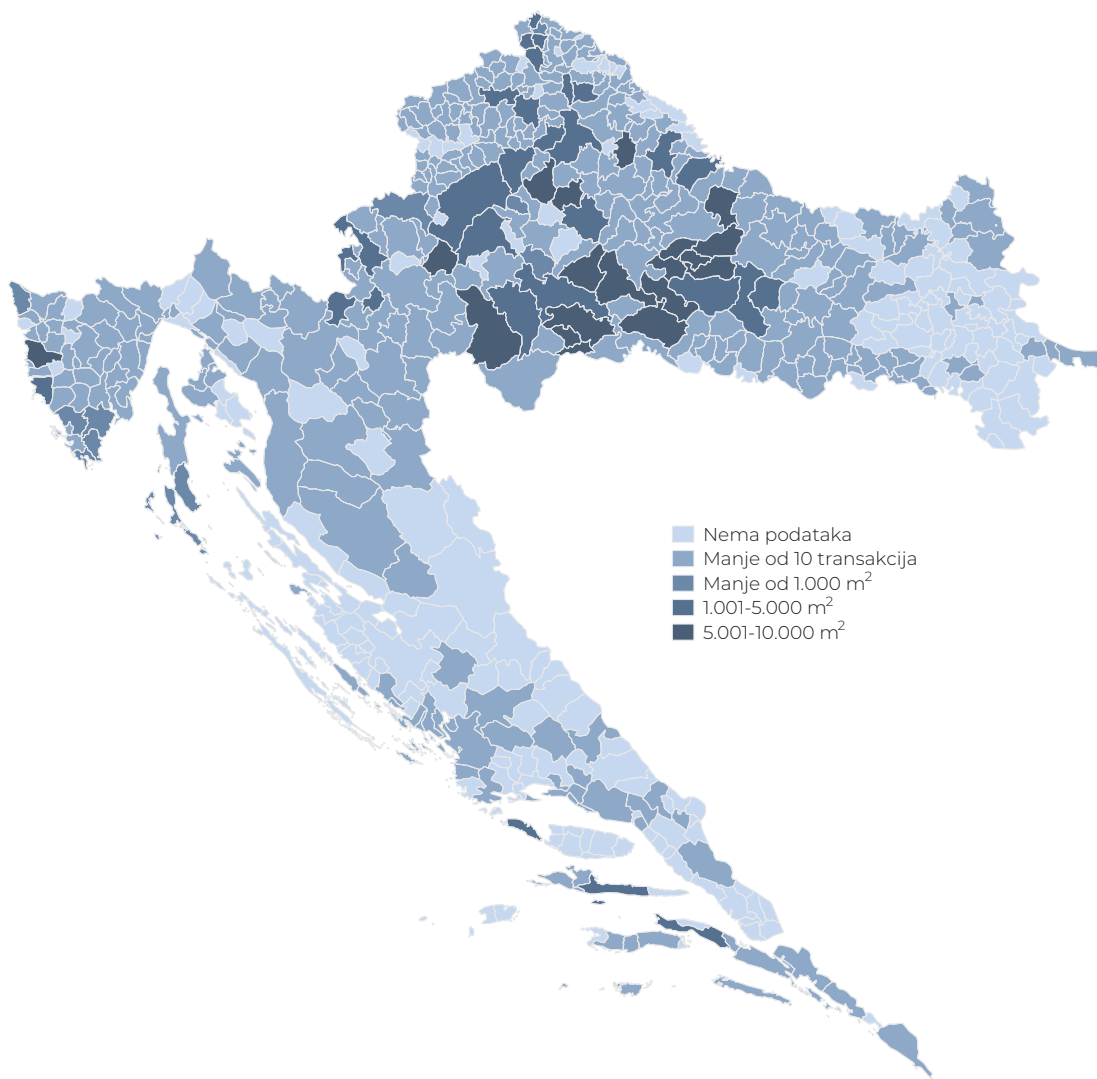
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.14. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji između 5.001 i 10.000 m² zabilježilo je 19 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Istarskoj, Požeškoj-slavonskoj Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji.

U 29 jedinice lokalne samouprave, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m². U toj su kategoriji lokalne jedinice koje

se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. Također, u toj kategoriji nalazi se i Grad Zagreb.

Slika 4.14.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

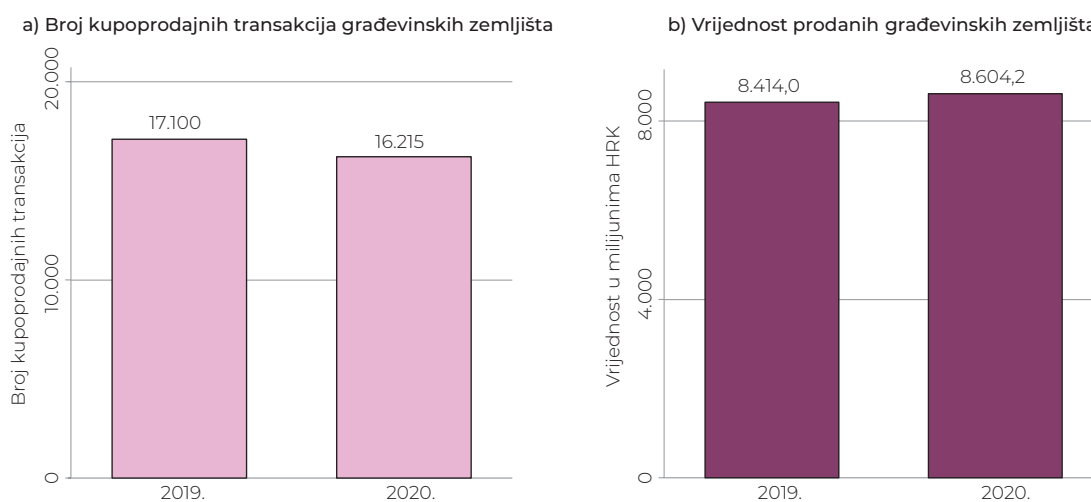
4.3. Građevinska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna.

Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2020. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2020. godini iznosila 287 kuna po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 287 kuna po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 287 kuna po m². Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2020. godini bila za 6,8 posto manja nego u prethodnoj godini. Cijena u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta iznosila je 7 kuna po m². S druge

strane, cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 1.782 kune po m² što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 1.782 kune po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta iznosila je 1.775 kuna po m².

Tablica 4.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2020. godini**

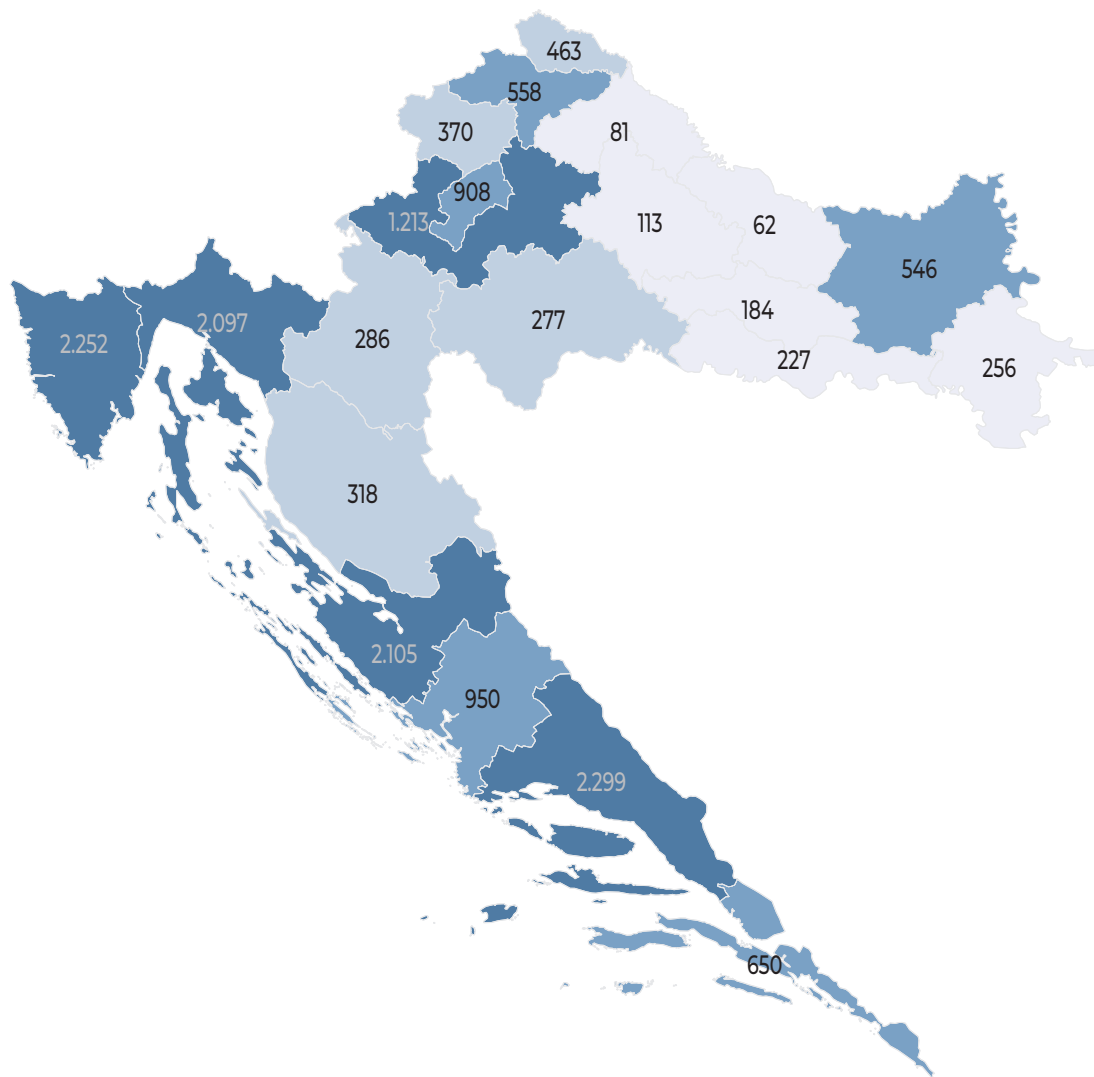
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	7	78	287	671	1.782	-6,8%
Veličina u m ²	20	166	547	1.121	4.310	-0,4%

Izvori: EIZ i MGIPU.

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2020. godini najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvaren je u Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj, Zadarskoj i Primorsko-goranskoj županiji. Tako je u Splitsko-dalmatinskoj županiji ostvareno 2.299 kupoprodajnih transakcija, u Istarskoj 2.252 transakcije, u Zadarskoj 2.105 kupoprodaja, a u Primorsko-goranskoj županiji 2.097 kupoprodaja građevinskog zemljišta. U tim je županijama ostvaren najveći broj kupoprodaja građevinskog zemljišta i u 2019. godini. No, valja napomenuti da je u njima zabilježeno i smanjenje prodaje građevinskog zemljišta u 2020. godini u odnosu na prethodnu godinu. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 100, zabilježile su u 2020. godini Koprivničko-križevačka županija, u kojoj je ostvarena samo 81 kupoprodaja građevinskog zemljišta, te Virovitičko-podravska županija s 62 kupoprodaje. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta odvija se na prostoru sedam obalnih županija, čak 65,8 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 34,2 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježilo je ukupno deset županija u 2020. godini (tablica 4.10.). Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježila je Osječko-baranjska županija u kojoj se broj kupoprodaja povećao za 73,9 posto, te Brodsko-posavska županija s povećanjem od 73,3 posto. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježilo je 11 županija u 2020. godini. Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja zabilježila je Virovitičko-podravska županija u kojoj se smanjio broj kupoprodaja za 49,6 posto.

I ovdje je zanimljivo ispitati postoje li razlike u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije.

Podaci prikazani u tablici 4.10. ukazuju kako se u gradovima sjedištima županija ostvaruje manji dio kupoprodaja građevinskog zemljišta nego u ostatku županija. Najveća razlika u korist ostatka županije zabilježena je u Istarskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Pazinu, 2020. godine ostvareno svega 50 kupoprodaja građevinskog zemljišta, dok ostatak Istarske županije bilježi 44 puta više kupoprodaja, njih 2.202. Najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2020. godini. zabilježen je u županijskim sjedištima Krapini, od 310,5 posto i Požegi, od 193,8 posto

Slika 4.17. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta po m² po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostatku Hrvatske. Splitsko-dalmatinska županija je i u 2020. i u 2019. godini bila županija s najvišom medijalnom cijenom građevinskih zemljišta. U 2020. godini medijalna cijena građevinskih zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 1.359,6 kuna po m². Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (611,8 kuna po m²), Šibensko-kninska županija (513,2 kune po m²) te Zadarska županija (499,8 kuna po m²). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 5,9 kuna po m². Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po m² zabilježile su još Požeško-slavonska, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Karlovačka, Međimurska, te Virovitičko-podravska županija.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2020. godini, vidljivo je da do povećanja cijene dolazi u devet županija, dok u 12 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, iznad 200 posto, zabilježile su tri županije, Krapinsko-zagorska (281,1 posto), Požeško-slavonska (227,1 posto) i Virovitičko-podravska (202,6 posto). U preostalim šest županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene građevinskog zemljišta kretale su se u rasponu od 0,4 posto koliko su iznosile u Istarskoj i Zadarskoj županiji do 40,9 posto u Gradu Zagrebu. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Sisačko-moslavačkoj i Osječko-baranjskoj županiji. U Sisačko-moslavačkoj županiji medijalna cijena je u 2020. godini bila za 63,6 posto manja nego u prethodnoj godini, dok je Osječko-baranjskoj županiji medijalna cijena bila manja za 54,5 posto.

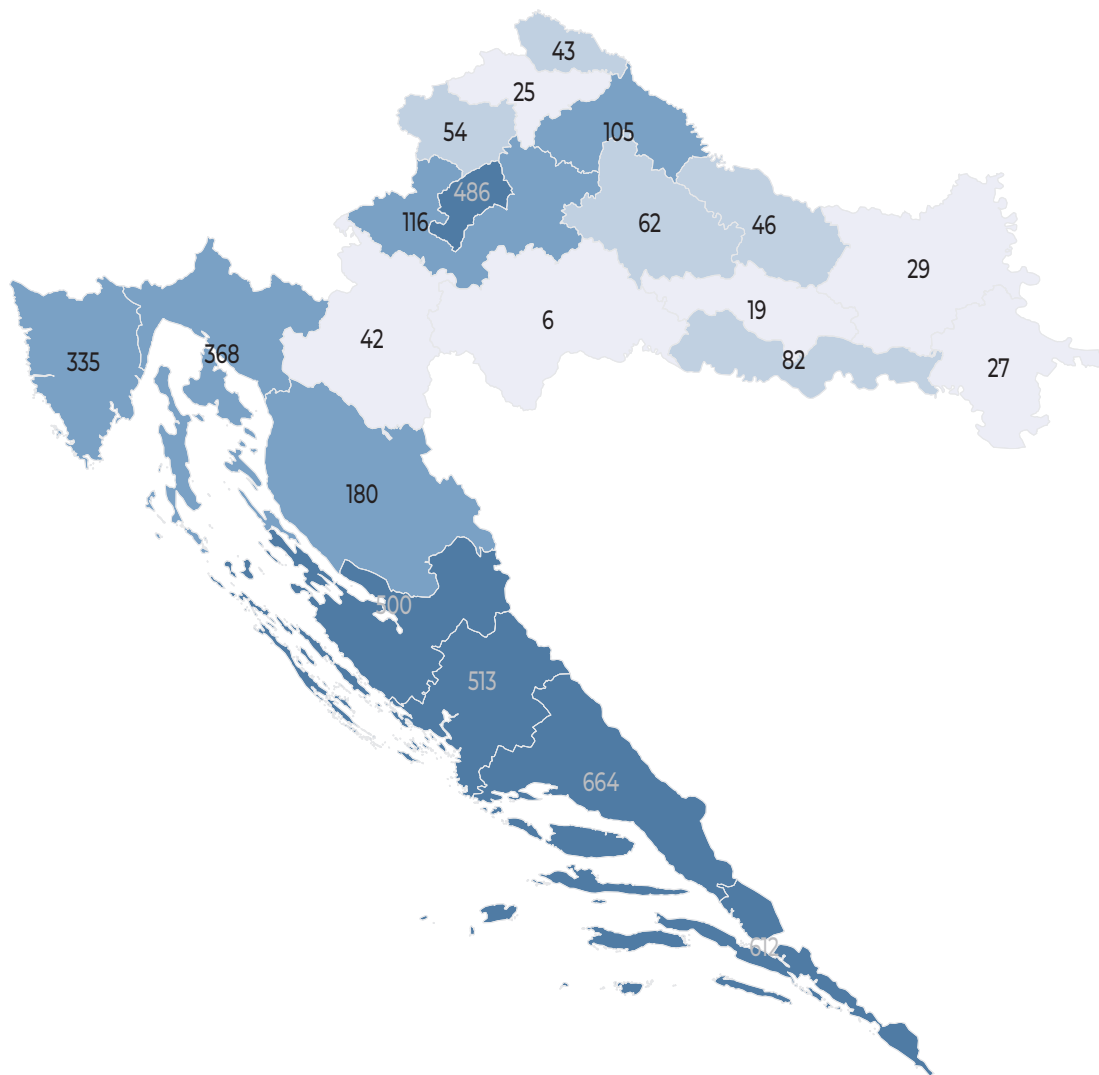
I ovdje je zanimljivo ispitati razlike u ostvarenoj medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta po m² između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz tablice 4.10. može se uočiti kako je u većini županija, njih 15, slučaj da se na

području grada sjedišta županije postiže znatno viša medijalna cijena po m² nego u ostatku županije. S druge strane, u svega četiri županije se na području županije izvan grada administrativnog sjedišta postižu veće medijalne cijene građevinskog zemljišta nego u sjedištu županije, i to u Istarskoj, Virovitičko-podravskoj, Šibensko-kninskoj, te Ličko-senjskoj županiji. Najveća razlika u medijalnoj cijeni u korist grada administrativnog sjedišta županije zabilježena je u Osječko-baranjskoj županiji. Tako je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² na području Osijeka bila 21 puta veća (360,3 kune po m²) nego u ostatku Osječko-baranjske županije (17,5 kuna po m²). Nadalje, znatno višu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m² u odnosu na ostatak županije koje su sjedište ostvaruju i gradovi Varaždin, Čakovec i Dubrovnik. S druge strane, znatno nižu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m² u odnosu na ostatak županije 2020. godine bilježi Gospić s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 91,7 kuna naspram ostatka Ličko-senjske županije u kojem je ona bila 2,3 puta veća te iznosila 215,2 kune po m². Zatim slijedi Pazin u kojem je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² iznosila 159,9 kuna, dok je u ostatku Istarske županije ona bila dvostruko veća te iznosila 341 kunu po m².

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2020. godini po gradovima sjedištima županija, vidljivo je kako pored Grada Zagreba, devet gradova županijskih sjedišta bilježi međugodišnji rast medijalne cijene. To su redom Sisak, Varaždin, Dubrovnik, Krapina, Karlovac, Pazin, Zadar, Osijek i Gospić. Pritom gradovi Zadar, Dubrovnik i Osijek bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta u odnosu na rast zabilježen u ostatku svojih županija. Nasuprot tome gradovi Krapina i Karlovac bilježe manji međugodišnji rast medijalne cijene nego ostatak županija kojih su sjedište. U Istarskoj, Sisačko-moslavačkoj, Varaždinskoj i Ličko-senjskoj županiji medijalne cijene građevinskog zemljišta ostvaruju međugodišnji rast u gradovima sjedištima tih županija, ali istovremeno bilježe pad u području izvan grada sjedišta.

Najveći međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2020. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Virovitica (-62 posto), Bjelovar (-57,1 posto), Čakovec (-34,5 posto), Vukovar (-32 posto), Rijeka (-26,4 posto), Split (-26,3 posto) i Šibenik (-14,2 posto). Pritom u slučaju Virovitičko-podravске i Splitsko-dalmatinske županije ostatak županije (bez županijskog sjedišta) ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta, od 583,8 posto i 12,7 posto. Nasuprot tome u slučaju Bjelovarsko-bilogorske, Međimurske, Vukovarsko-srijemske i Primorsko-goranske županije do pada medijalne cijene građevinskog zemljišta dolazi i u ostatku tih županija, no on je znatno manji od pada zabilježenog u njihovim gradovima sjedištima.

Slika 4.17.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.10.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.195	908	-24,0%	345,4	486,5	40,9%
Primorsko-goranska	2.384	2.097	-12,0%	384,2	367,6	-4,3%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	2.202	1.915	-13,0%	368,7	364,3	-1,2%
Rijeka	182	182	0,0%	583,4	429,6	-26,4%
Splitsko-dalmatinska	2.481	2.299	-7,3%	621,1	663,7	6,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.227	2.081	-6,6%	564,1	636,0	12,7%
Split	254	218	-14,2%	1.478,5	1.089,3	-26,3%
Istarska	2.285	2.252	-1,4%	333,6	334,8	0,4%
Istarska (bez Pazina)	2.245	2.202	-1,9%	342,8	341,0	-0,5%
Pazin	40	50	25,0%	117,46	159,9	36,1%
Koprivničko-križevačka	121	81	-33,1%	157,2	104,6	-33,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	72	54	-25,0%	132,7	84,8	-36,0%
Koprivnica	49	27	-44,9%	184,3	168,4	-8,6%
Bjelovarsko-bilogorska	67	113	68,7%	92,0	61,7	-32,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	22	46	109,1%	43,1	31,8	-26,2%
Bjelovar	45	67	48,9%	276,14	118,4	-57,1%
Osječko-baranjska	314	546	73,9%	62,6	28,5	-54,5%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	181	441	143,6%	16,4	17,5	6,7%
Osijek	133	105	-21,1%	310,4	360,3	16,1%
Zagrebačka	958	1.213	26,6%	111,8	116,4	4,1%
Sisačko-moslavačka	388	277	-28,6%	16,2	5,9	-63,6%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	217	224	3,2%	6,6	3,1	-53,0%
Sisak	171	53	-69,0%	19,1	40,5	112,0%
Varaždinska	527	558	5,9%	31,1	25,2	-19,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	463	533	15,1%	24,7	21,2	-14,2%
Varaždin	64	25	-60,9%	178,8	268,4	50,1%
Zadarska	2.321	2.105	-9,3%	498,0	499,8	0,4%
Zadarska (bez Zadra)	1.857	1.526	-17,8%	447,1	447,8	0,2%
Zadar	464	579	24,8%	587,5	764,8	30,2%
Međimurska	378	463	22,5%	45,5	43,0	-5,5%
Međimurska (bez Čakovca)	280	339	21,1%	33,6	29,9	-11,0%
Čakovec	98	124	26,5%	322,5	211,1	-34,5%
Vukovarsko-srijemska	227	256	12,8%	33,5	26,8	-20,0%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	199	227	14,1%	21,7	19,8	-8,8%
Vukovar	28	29	3,6%	94,1	64,0	-32,0%
Virovitičko-podravski	123	62	-49,6%	15,3	46,3	202,6%
Virovitičko-podravski (bez Virovitice)	86	25	-70,9%	6,8	46,5	583,8%
Virovitica	37	37	0,0%	121,1	46,0	-62,0%

Karlovačka	259	286	10,4%	36,2	41,7	15,2%
Karlovačka (bez Karlovca)	205	235	14,6%	25,3	35,0	38,3%
Karlovac	54	51	-5,6%	74,5	102,7	37,9%
Brodsko-posavska	131	227	73,3%	85,9	82,0	-4,5%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	52	84	61,5%	46,2	39,0	-15,6%
Slavonski Brod	79	143	81,0%	132,4	150,5	13,7%
Šibensko-kninska	1.293	950	-26,5%	590,4	513,2	-13,1%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	854	653	-23,5%	590,5	514,9	-12,8%
Šibenik	439	297	-32,3%	592,9	509,0	-14,2%
Krapinsko-zagorska	585	370	-36,8%	14,3	54,5	281,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	566	292	-48,4%	13,8	37,8	173,9%
Krapina	19	78	310,5%	52,2	75,0	43,7%
Dubrovačko-neretvanska	601	650	8,2%	500,0	611,8	22,4%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	485	527	8,7%	472,0	478,5	1,4%
Dubrovnik	116	123	6,0%	912,9	1.359,6	48,9%
Požeško-slavonska	135	184	36,3%	5,9	19,3	227,1%
Požeško-slavonska (bez Požege)	119	137	15,1%	4,8	8,6	79,2%
Požega	16	47	193,8%	149,3	161,4	8,1%
Ličko-senjska	327	318	-2,8%	204,4	179,8	-12,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	295	290	-1,7%	243,0	215,2	-11,4%
Gospić	32	28	-12,5%	82,9	91,7	10,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2020. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Sisačko-moslavačkoj i Požeško-slavonskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,6, odnosno 1 kuna po m² i manje. Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (59,3 kune po m²), Zadarskoj županiji (56,2 kuna po m²), te Splitsko-dalmatinskoj županiji (56 kuna po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (141,6 kuna po m²), Varaždinskoj (161,4 kune po m²), te Karlovačkoj županiji (220 kuna po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Gradu Zagrebu (3.009,9 kuna po m²). Cijenu veću od 2.000 kuna po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježile su u 2020. godini i Splitsko-dalmatinska (2.893,6 kuna po m²), Dubrovačko-neretvanska (2.584,6 kuna po m²) i Zadarska županija (2.235,5 kuna po m²). Najveća razlika u cijeni između pet posto

najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Gradu Zagrebu gdje je iznosila 2.962,2 kune po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.837,6 kuna po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 141 kunu po m².

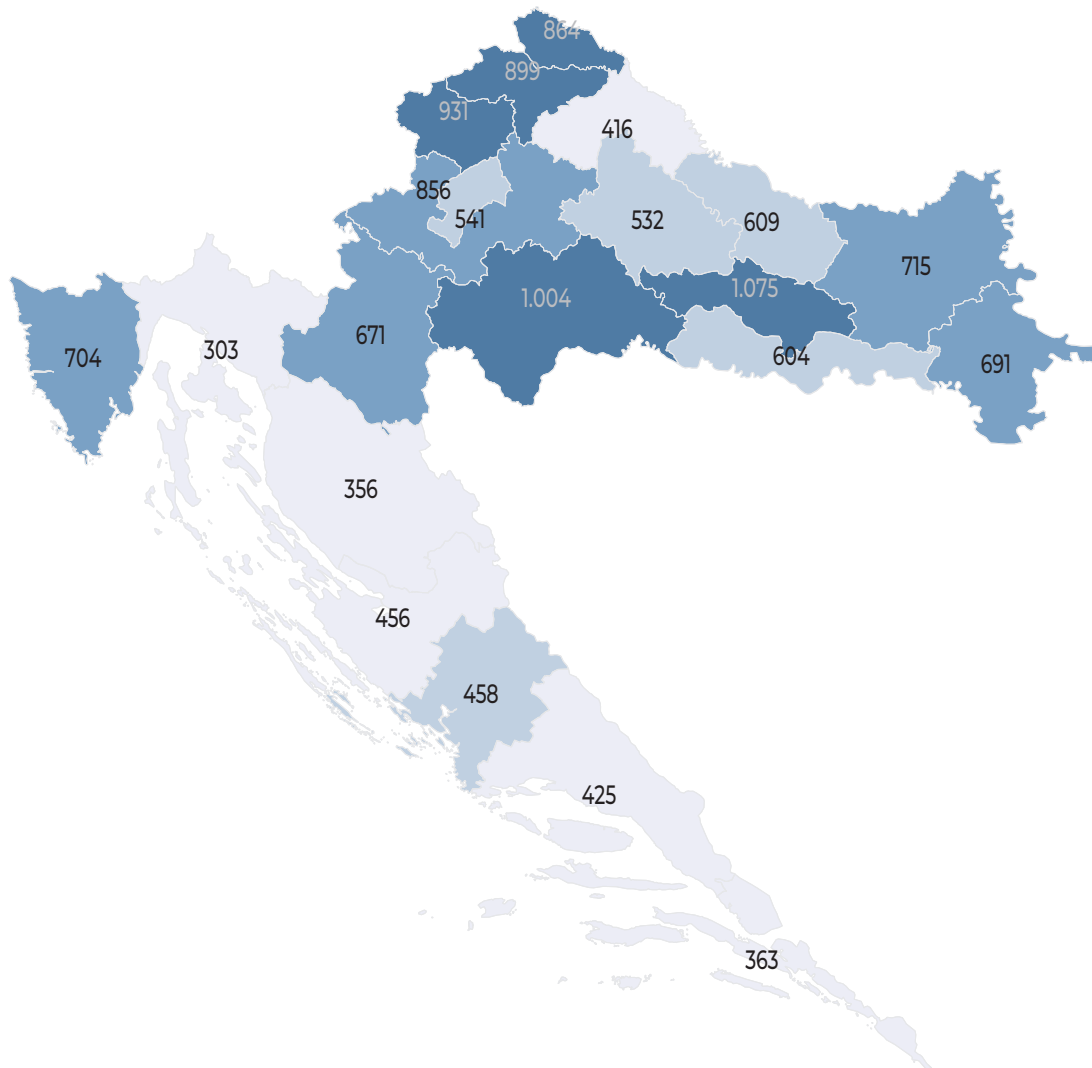
Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	47,7	196,2	486,5	1.013,4	3.009,9	40,8%
Primorsko-goranska	38,6	157,4	367,6	638,2	1.488,4	-4,3%
Splitsko-dalmatinska	56,0	300,0	663,7	1.154,1	2.893,6	6,9%
Istarska	31,3	149,8	334,8	630,8	1.325,9	0,3%
Koprivničko-križevačka	5,0	45,6	104,6	202,1	403,2	-33,4%
Bjelovarsko-bilogorska	2,1	24,2	61,7	244,6	522,1	-32,9%
Osječko-baranjska	1,8	7,0	28,5	140,4	611,0	-54,5%
Zagrebačka	6,8	40,0	116,4	281,5	684,6	4,2%
Sisačko-moslavačka	0,6	1,7	5,9	37,7	141,6	-63,8%
Varaždinska	1,8	6,9	25,2	74,5	161,4	-18,8%
Zadarska	56,2	260,7	499,8	892,5	2.235,5	0,4%
Međimurska	3,3	14,9	43,0	125,0	391,3	-5,6%
Vukovarsko-srijemska	3,7	9,3	26,8	78,2	315,7	-19,9%
Virovitičko-podravska	11,6	28,4	46,3	100,3	278,2	202,5%
Karlovačka	4,4	16,6	41,7	80,0	220,0	15,1%
Brodsko-posavska	8,5	36,8	82,0	189,4	275,9	-4,6%
Šibensko-kninska	36,4	227,2	513,2	757,9	1.640,6	-13,1%
Krapinsko-zagorska	3,7	19,9	54,5	90,3	1.209,6	281,0%
Dubrovačko-neretvanska	59,3	249,4	611,8	1.176,5	2.584,6	22,4%
Požeško-slavonska	1,0	2,6	19,3	89,1	320,0	226,4%
Ličko-senjska	12,9	75,2	179,8	485,1	1.116,8	-12,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.18. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijalne veličine iznad 1.000 m² trgovalo se samo u Požeško-slavonskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Krapinsko-zagorska, Varaždinska, Međimurska, Zagrebačka, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Istarska, Osječko-baranjska, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska, Bjelovarsko-bilogorska županija i Grad Zagreb. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska i Ličko-senjska županija. Medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila je 303 m² u Primorsko-goranskoj županiji, a 356 m² u Ličko-senjskoj županiji.

Slika 4.18.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.12. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2020. 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 u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 8 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Krapinsko-zagorskoj županiji i to veličine do 98 m². Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i to veličine od 2.122 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 16.711 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća

u Krapinsko-zagorskoj županiji, gdje je iznosila 16.613 kvadratnih metara, a najmanja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je ta razlika iznosila čak 8 puta manje, odnosno 2.108 kvadratnih metara.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	24	191	541	1.015	3.505	-8,3%
Primorsko-goranska	8	66	303	811	2.470	21,2%
Splitsko-dalmatinska	17	107	425	866	3.371	-7,6%
Istarska	25	206	704	1.319	5.012	8,3%
Koprivničko-križevačka	47	234	416	1.000	3.187	-13,0%
Bjelovarsko-bilogorska	18	273	532	1.562	9.276	9,1%
Osječko-baranjska	65	384	715	1.615	5.000	10,7%
Zagrebačka	61	459	856	1.872	6.734	0,4%
Sisačko-moslavačka	69	421	1.004	3.000	11.367	93,1%
Varaždinska	51	346	899	1.798	4.177	-7,4%
Zadarska	16	138	456	800	2.123	-8,2%
Međimurska	68	575	864	1.683	6.143	4,0%
Vukovarsko-srijemska	51	405	691	2.054	13.391	-2,8%
Virovitičko-podravka	11	136	609	1.856	5.867	-43,6%
Karlovačka	48	280	671	1.321	5.348	-16,2%
Brodsko-posavska	64	474	604	978	4.512	4,9%
Šibensko-kninska	21	134	458	910	4.158	-4,8%
Krapinsko-zagorska	98	417	931	2.008	16.711	-19,4%
Dubrovačko-neretvanska	14	81	363	701	2.122	-3,1%
Požeško-slavonska	73	421	1.075	2.849	10.705	-48,6%
Ličko-senjska	11	90	356	901	3.054	-31,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

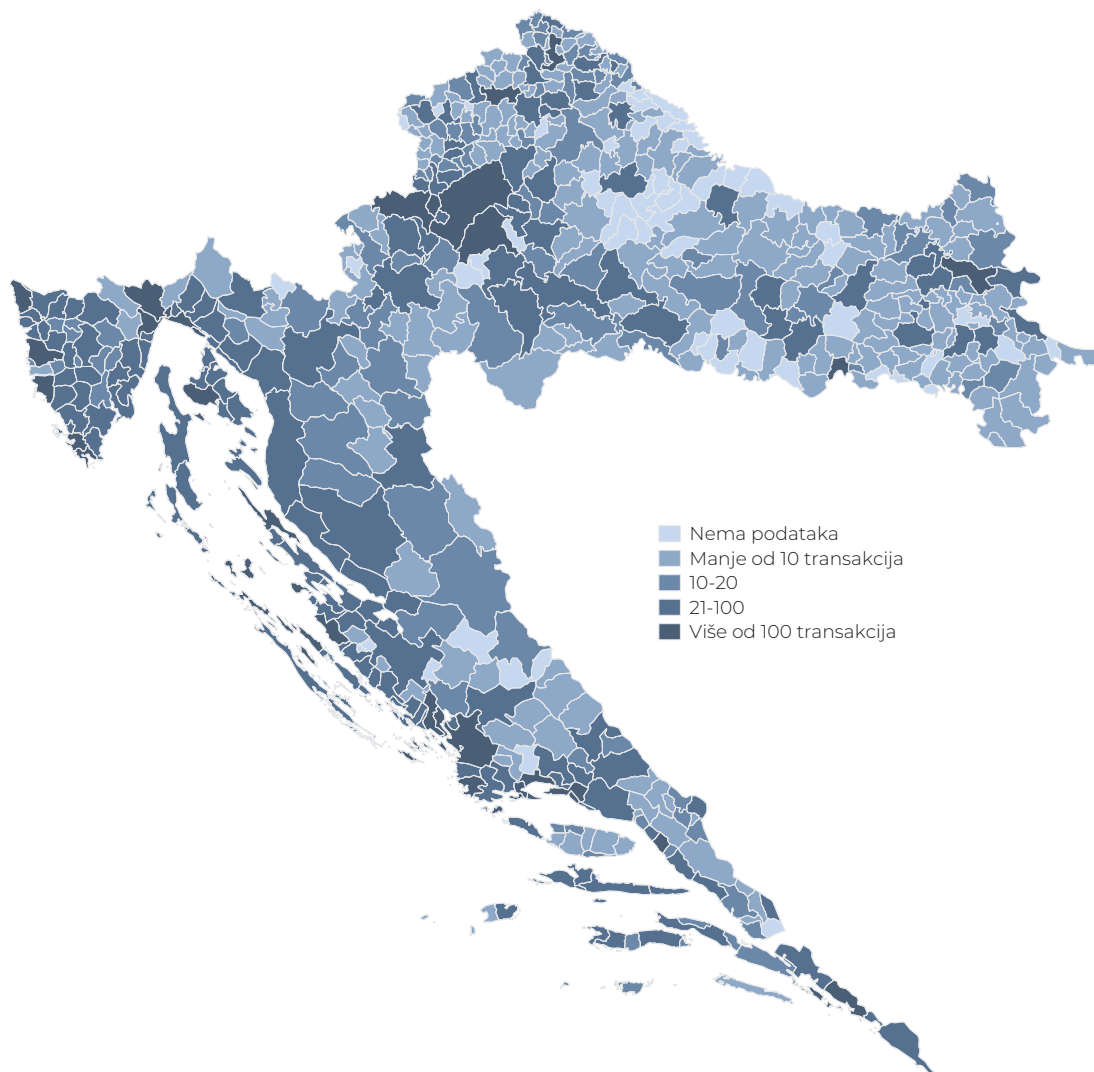
U usporedbi s prethodnom godinom, u osam su se županija 2020. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Sisačko-moslavačka županija u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2020. godini gotovo udvostručila u odnosu na prethodnu godinu, odnosno bila je za 93,1 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Sisačko-moslavačke županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Primorsko-goranska, Osječko-baranjska, Bjelovarsko-bilogorska, Istarska, Brodsko-posavska, Međimurska i Zagrebačka županija. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Požeško-slavonska županija u kojoj je medijalna veličina prodanog

građevinskog zemljišta bila u 2020. godini manja za 48,5 posto nego u prethodnoj godini.

4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini prikazan je na slici 4.19. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2020. godini ostvarilo je 33 jedinica lokalne samouprave, odnosno 5,9 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 910 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba slijedi Zadar s 579 kupoprodaja. To su ujedno i jedinice lokalne samouprave koje su zabilježile najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta i u 2019. godini. Jedinice lokalne samouprave u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 213 jedinica lokalne samouprave (38,3 posto ukupnog broja) ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 10,3 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta za 2020. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.19.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini

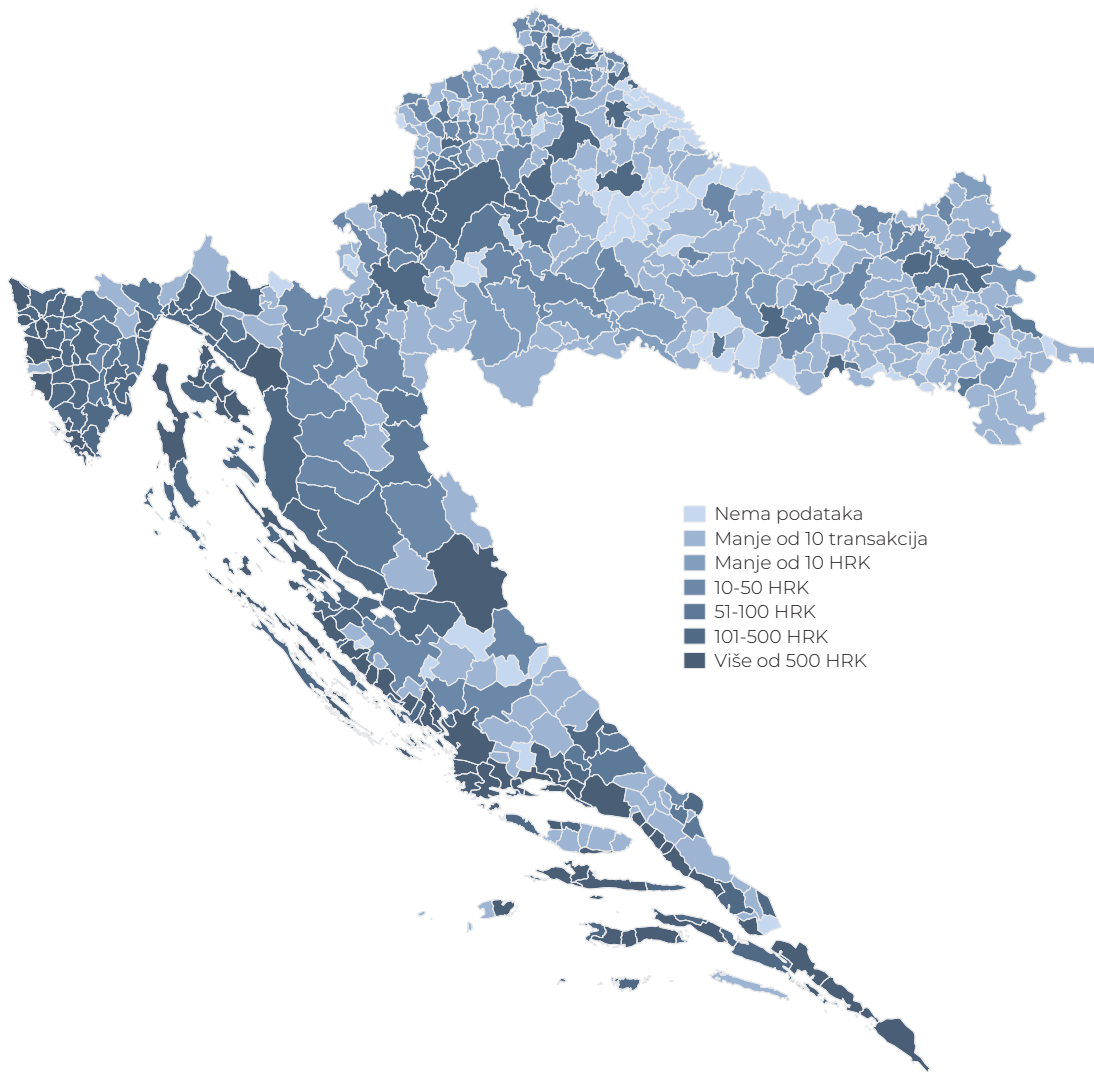


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo jedinice lokalne samouprave koje su imale u 2020. godini više od 10 kupoprodaja, te za koje su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m² zabilježilo je 64 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Podatak za jedinicu lokalne samouprave u kojoj je zabilježena najveća medijalna cijena je zaštićen obzirom da se radi o jedinici lokalne samouprave koja je ostvarila manje od 10 kupoprodaja građevinskim zemljištem u 2020. godini. Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 101 do 500 kuna po m² zabilježilo je 98 jedinica lokalne samouprave, odnosno

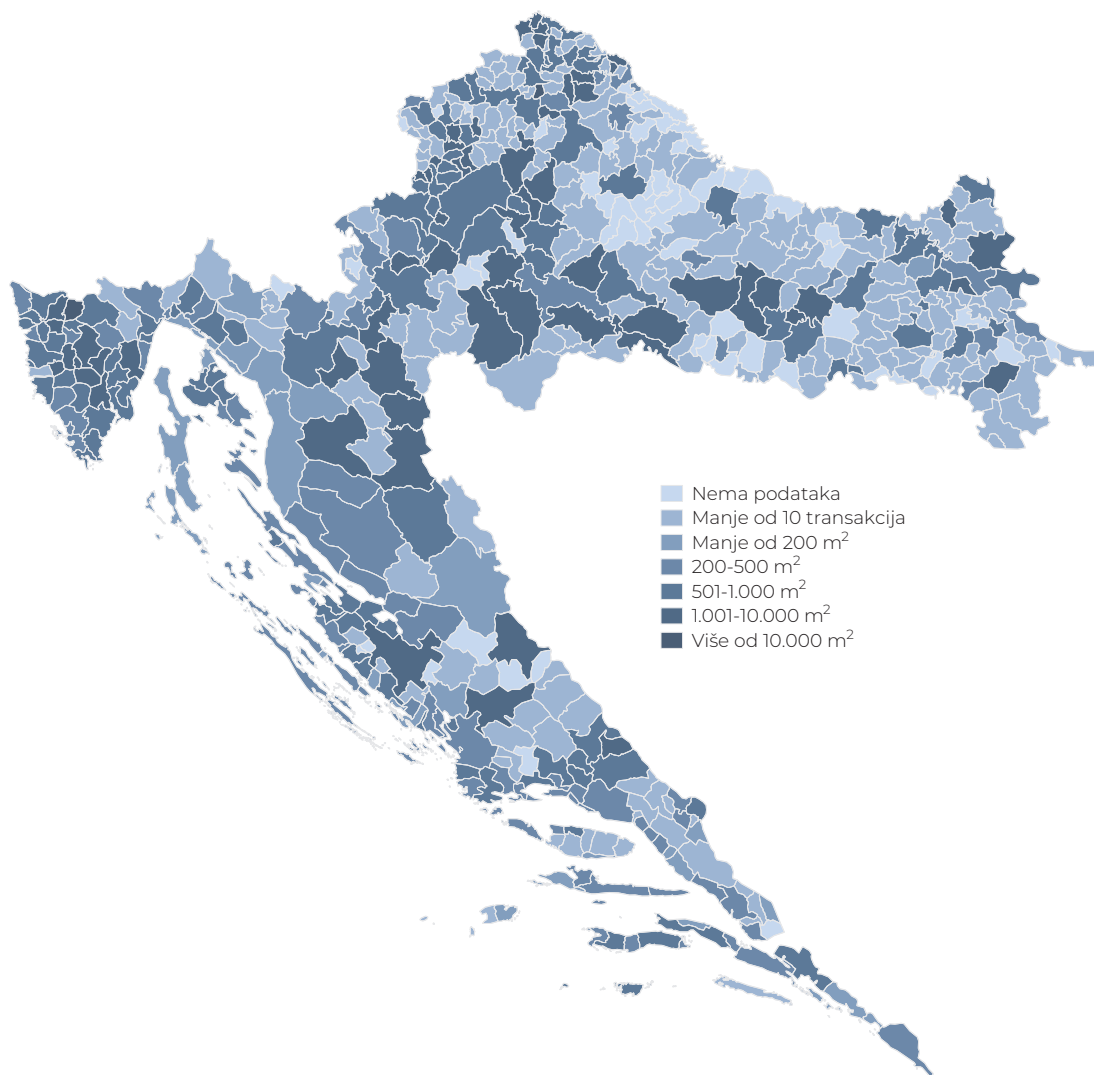
17,6 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. I u ovoj su kategoriji medijalne cijene uglavnom najviše medijalne cijene ostvarile lokalne jedinice koje se nalaze na području Jadranske Hrvatske. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u 18 jedinica lokalne samouprave.

Slika 4.20.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2020. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one jedinice lokalne samouprave koje su zabilježile 10 i više kupoprodajnih transakcija. Oprtalj-Portole u Istarskoj županiji i Gornji Kneginec u Varaždinskoj županiji zabilježili su medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 62 jedinica lokalne samouprave, odnosno 11,2 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m². Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge

strane, najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupnje zabilježena je u 2020. godini u općini Kali u Zadarskoj županije, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 14 kvadratnih metara.

4.3.4. Zagreb

Tablica 4.13. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. 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 65 zabilježen je u katastarskoj općini Blato. Iza Blata, slijede katastarske općine Resnik i Stenjevec sa po 50 kupoprodaja, Vrapče sa 49 kupoprodaja, Dubrava sa 48, Granešina Nova s 46, Klara s 42 i Gornji Stenjevec s 41 transakcijom. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Odra, Sesvete, Remete, Brezovica i Maksimir. S druge strane, katastarske općine Lučko i Adamovec imale su po 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Deset je katastarska općina zabilježilo godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2020. godini. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježen je u katastarskoj općini Granešina Nova (142,1 posto), iza koje slijede katastarske općine Odra (81,0 posto), Peščenica (40 posto) i Trnje (33,3 posto). Smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta veće od 50 posto zabilježeno je u katastarskim općinama Podsused, Sesvete, Rudeš, Markuševac, Mikulići, te Brezovica.

Najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2020. godini katastarska općina Trešnjevka u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.039 kuna po m². Osim nje, medijalnu cijenu iznad 1.000 kuna po m² zabilježile su i katastarske općine: Peščenica (3.028 kuna po m²), Trnje (2.012 kuna po m²), Podsused (2.007 kuna po m²), Jakuševac (1.901 kuna po m²), Centar (1.693 kuna po m²), Rudeš (1.328 kuna po m²) i Maksimir (1.323 kuna po m²). S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2020. godini, isto kao i u prethodnim godinama, u katastarskim općinama rubnih dijelova grada. U katastarskim općinama Vugrovec i Adamovec je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 70 kuna po m². Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su u 2020. godini 22 katastarske općine i to Blato, Centar, Čučerje, Dubrava, Gornje Vrapče, Gornji Stenjevec, Granešina Nova, Kupinečki Kraljevec, Lučko, Markuševac, Mikulići, Odra, Peščenica, Podsused, Remete, Rudeš, Sesvete, Sesevski Kraljevec, Stenjevec, Šestine, Trešnjevka i Žitnjak.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2020. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Rudeš (101 m²), Trešnjevka (108 m²), te Maksimir (194 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Lučkom (3.331 m²).

Najveće godišnje povećanje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Lučko gdje je zabilježen godišnji porast od 367,1 posto u 2020. godini. 13 katastarskih općina ostvarilo je međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta, dok je međugodišnje smanjenje površina građevinskog zemljišta zabilježeno u 17 katastarskih općina. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Rudeš u kojoj je u 2020. godini zabilježeno godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 64,1 posto. Osim katastarske općine Rudeš, godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta veće od 50 posto zabilježile su još i katastarske općine Maksimir, Žitnjak i Vrapče.

Tablica 4.13.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Adamovec	10	68	777	*	*	*
Blato	65	517	920	3,2%	75,2%	-9,7%
Brezovica	20	212	883	-50,0%	-2,9%	8,8%
Centar	13	1.693	543	18,2%	37,0%	-1,5%
Čučerje	16	87	416	-5,9%	55,0%	-34,6%
Demerje	12	282	618	*	*	*
Dubrava	48	803	308	-34,2%	60,7%	-21,4%
Gornje Vrapče	16	324	548	-23,8%	117,2%	-19,5%
Gornji Stenjevec	41	238	617	-4,7%	25,9%	6,2%
Gračani	19	667	213	-17,4%	-10,3%	-12,0%
Granešina Nova	46	216	614	142,1%	27,3%	-16,6%
Jakuševac	11	1.901	566	*	*	*
Klara	42	804	341	-44,7%	-27,2%	-21,6%
Kupinečki Kraljevec	12	119	817	-14,3%	100,9%	-0,2%
Lučko	10	382	3.331	-44,4%	40,9%	367,2%
Maksimir	20	1.323	194	-9,1%	-0,4%	-57,6%
Markuševac	12	275	324	-58,6%	103,8%	20,8%
Mikulići	18	558	488	-57,1%	173,6%	3,5%
Odra	38	492	1.065	81,0%	91,3%	-0,9%
Peščenica	14	3.028	1.501	40,0%	2094,1%	73,3%
Podsused	18	2.007	947	-66,7%	111,4%	8,1%
Remete	25	706	510	4,2%	22,9%	-15,6%
Resnik	50	330	530	19,0%	-22,1%	0,2%
Rudeš	12	1.328	101	-60,0%	13,3%	-64,1%
Šašincevec	19	174	899	-9,5%	-10,1%	25,0%
Šestine	18	659	960	-47,1%	28,8%	117,2%
Sesvete	26	487	661	-63,9%	28,8%	28,8%
Sesvetski Kraljevec	40	298	756	8,1%	39,2%	18,6%
Stenjevec	50	681	230	-43,2%	83,9%	-35,7%
Trešnjevka	16	3.039	108	-48,4%	77,8%	-1,6%
Trnje	16	2.012	300	33,3%	-48,9%	284,0%
Vrapče	49	933	249	28,9%	-5,5%	-50,2%
Vurnovec	15	63	568	*	*	*
Žitnjak	19	388	360	-45,7%	64,5%	-50,8%

Napomena: * označuju manje od 10 kupoprodaja u 2019. godini.

Izvori: EIZ i MPGI.



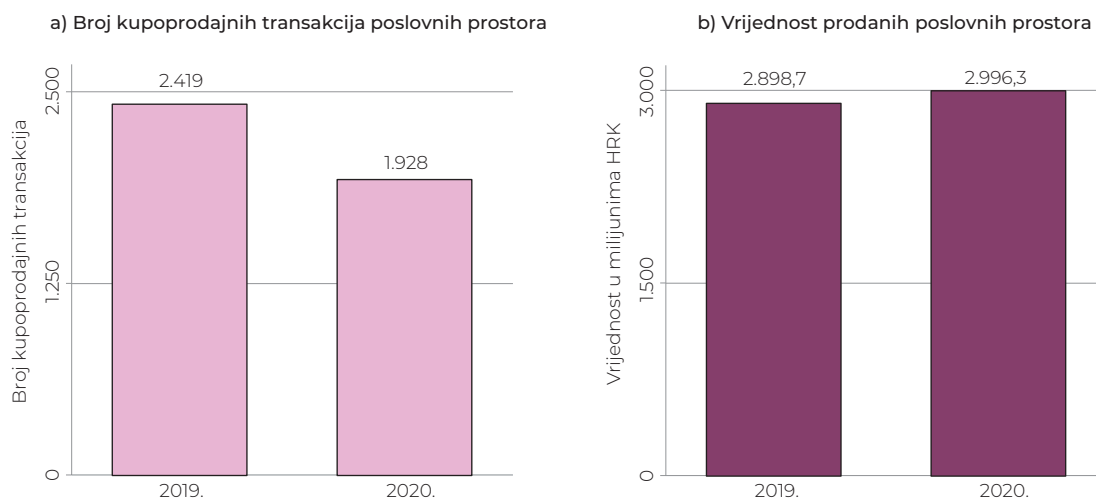
5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina⁷ (slika 5.1.). U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

⁷ Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore ili poslovne zgrade.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina poslovnih nekretnina po m². Medijalna cijena po m² poslovne nekretnine u Hrvatskoj u 2020. iznosila je 5.562 kune. U odnosu na 2019. godinu medijalna cijena poslovnih nekretnina smanjila se za 14 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucije svih cijena) iznosile su 27 kuna po m². U 95. percentilu u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina cijene su iznosile 18.838 kuna po m². U 2020. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina bile za čak 697 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih nekretnina. Medijalna površina poslovnih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje je u 2020. godini iznosila 82 m², što je 8,9 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije. Površina 5 posto najmanjih poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u 2020. iznosila je 16 m² ili manje, dok je površina 5 posto najvećih poslovnih nekretnina iznosila 3.430 m² ili više. Smanjenje broja kupoprodaja poslovnih nekretnina, uz povećanje ukupne vrijednosti kupoprodaja i medijalne cijene m² poslovne nekretnine sugerira da se u 2020. ovo tržište pregrijavalo.

Tablica 5.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² poslovnih nekretnina u 2020. godini

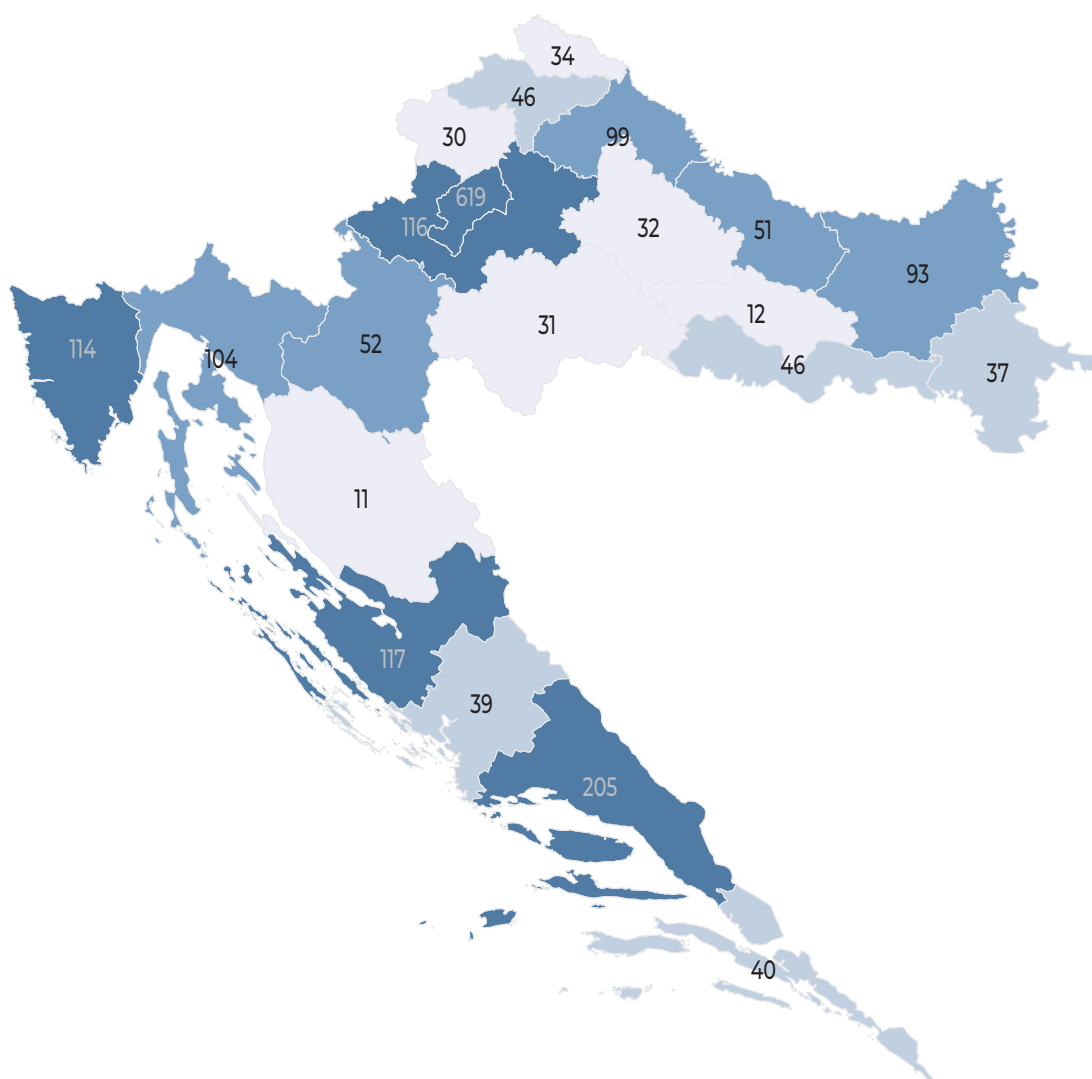
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	27	1.895	5.562	9.907	18.838	14,3%
Veličina u m ²	16	36	82	316	3.430	-8,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.2. Na razini županija

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poslovnih nekretnina u 2020. godini po županijama. Najveći ostvareni broj kupoprodaja zabilježen je u Gradu Zagrebu (619 kupoprodaja), Splitsko - dalmatinskoj županiji (205 kupoprodaja), Zadarskoj (117 kupoprodaja), Zagrebačkoj (116 kupoprodaja) i Istarskoj županiji (114 kupoprodaja). S druge strane, najmanji broj kupoprodaja ostvaren je u Ličko – senjskoj (11 kupoprodaja), Požeško - slavonskoj (12 kupoprodaja), Krapinsko – zagorskoj (30 kupoprodaja) i Sisačko – moslavačkoj županiji (31 kupoprodaja).

Slika 5.2.: Broj kupoprodaja poslovnih nekretnina po županijama u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

županijskim sjedištima te županijama iz kojih su isključene transakcije za administrativna sjedišta za 2019. i 2020. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

U skladu sa smanjenjem broja kupoprodaja na nacionalnoj razini, u 2020. sve županije osim Zadarske, Karlovačke i Koprivničko – križevačke bilježe smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na 2019. godinu, pri čemu neke županije bilježe značajan pad broja kupoprodaja. Najveća smanjenja (veća od 30 posto) bilježe se u Varaždinskoj, Istarskoj, Krapinsko - zagorskoj i Međimurskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj kupoprodaja u zemlji, broj kupoprodaja smanjio se za 20,8 posto, dok je smanjenje broja kupoprodaja Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najveće županijsko tržište poslovnih nekretnina iznosilo 21,5 posto. Primjetno je i da je za pad broja kupoprodaja u toj županiji odgovoran pad broja kupoprodaja u županijskom središtu, dok ostatak Splitsko – dalmatinske županije bilježi rast broja kupoprodaja od 2,3 posto. U pojedinim županijama poput Brodsko - posavske, Primorsko - goranske i Osječko - baranjske vidljivo je da pad broja kupoprodaja dolazi iz ostatka županije, dok sama županijska sjedišta bilježe ili rast vrijednosti kupoprodaja ili broj kupoprodaja stagnira.

Sukladno povećanju medijalne cijene poslovne nekretnine na nacionalnoj razini, povećanje medijalne cijene poslovne nekretnine bilježi se u značajnom broju županija. Iznimke su Koprivničko – križevačka županija u kojoj je cijena smanjena za 78,4 posto, Virovitičko – podravska županija, Šibensko – kninska, Varaždinska i Zagrebačka županija. Najveće povećanje medijalne cijene poslovnih nekretnina zabilježeno je u Karlovačkoj (230 posto), Krapinsko – zagorskoj (129,7 posto) i Istarskoj županiji (125,5 posto). U Zagrebu je godišnji rast medijalnih cijena iznosio 12,7 posto, a u Splitsko – dalmatinskoj županiji 0,4 posto. Kada se iz te županije izuzme njezin administrativni centar, rast medijalnih cijena poslovnih nekretnina iznosio je 17,6 posto. S obzirom da je broj kupoprodaja poslovnih nekretnina u županijama, županijskim sjedištima i županijama bez njihovog sjedišta relativno nizak, odnosno s obzirom da su ta tržišta poslovnih nekretnina vrlo plitka, izražene su oscilacije u godišnjim stopama promjene, ali i diskrepancije između ostvarenih stopa promjene u županiji, županijskom središtu i županiji iz koje su izuzeti podaci za županijsko središte. Možda najekstremniji primjer u tom smislu je Brodsko – posavska županija koja ostvaruje godišnji rast ostvarene medijalne cijene u 2020. od 121,4 posto, dok istovremeno županija bez administrativnog sjedišta ostvaruje rast medijalne cijene od 1.190 posto, a samo županijsko sjedište pad od 39,6 posto.

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih nekretnina i medijalna cijena poslovnih nekretnina po m² u HRK po županijama u 2019. i 2020. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih nekretnina			Medijalna cijena poslovnih nekretnina po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	782	619	-20,8%	7.313	8.241	12,7%
Primorsko-goranska	116	104	-10,3%	4.620	6.936	50,1%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	78	66	-15,4%	4.585	6.862	49,7%
Rijeka	38	38	0,0%	7.759	7.089	-8,6%
Splitsko-dalmatinska	261	205	-21,5%	8.325	8.361	0,4%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	87	89	2,3%	5.739	6.749	17,6%
Split	174	116	-33,3%	9.272	9.296	0,3%
Istarska	202	114	-43,6%	3.357	7.571	125,5%
Istarska (bez Pazina)	**	**	**	**	**	**
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	83	99	19,3%	97	21	-78,4%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	55	62	12,7%	12	20	66,7%
Koprivnica	28	37	32,1%	3.761	40	-98,9%
Bjelovarsko-bilogorska	48	32	-33,3%	2.543	3.888	52,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	22	21	-4,5%	272	1.405	416,5%
Bjelovar	26	11	-57,7%	4.874	6.115	25,5%
Osječko-baranjska	116	93	-19,8%	2.730	3.817	39,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	61	29	-52,5%	804	2.632	227,4%
Osijek	55	64	16,4%	3.323	4.289	29,1%
Zagrebačka	126	116	-7,9%	1.927	1.912	-0,8%
Sisačko-moslavačka	42	31	-26,2%	2.079	2.150	3,4%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	24	14	-41,7%	1.910	1.766	-7,5%
Sisak	18	17	-5,6%	3.559	2.405	-32,4%
Varaždinska	96	46	-52,1%	1.936	1.607	-17,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	64	34	-46,9%	236	264	11,9%
Varaždin	32	12	-62,5%	5.588	4.304	-23,0%
Zadarska	89	117	31,5%	5.377	6.268	16,6%
Zadarska (bez Zadra)	37	40	8,1%	2.217	1.478	-33,3%
Zadar	52	77	48,1%	7.528	8.771	16,5%
Međimurska	52	34	-34,6%	1.669	4.804	187,8%
Međimurska (bez Čakovca)	27	*	*	656	*	*
Čakovec	25	**	**	5.182	**	**
Vukovarsko-srijemska	54	37	-31,5%	1.319	2.393	81,4%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	40	**	**	1.595	**	**
Vukovar	14	*	*	1.122	*	*
Virovitičko-podravsk	67	51	-23,9%	372	245	-34,1%
Virovitičko-podravsk (bez Virovitice)	41	35	-14,6%	78	43	-44,9%
Virovitica	26	16	-38,5%	2.364	5.983	153,1%
Karlovačka	42	52	23,8%	763	2.525	230,9%

Karlovačka (bez Karlovca)	19	22	15,8%	334	986	195,2%
Karlovac	23	30	30,4%	3.922	4.330	10,4%
Brodsko-posavska	55	46	-16,4%	991	2.194	121,4%
Brodsko-posavska (bez Slavanskog Broda)	29	20	-31,0%	179	2.310	1190,5%
Slavonski Brod	26	26	0,0%	3.422	2.066	-39,6%
Šibensko-kninska	56	39	-30,4%	6.231	4.536	-27,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	29	20	-31,0%	3.448	4.215	22,2%
Šibenik	27	19	-29,6%	8.074	6.777	-16,1%
Krapinsko-zagorska	59	30	-49,2%	1.097	2.520	129,7%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	**	**	**	**	**	**
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	52	40	-23,1%	7.217	11.624	61,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	23	22	-4,3%	3.731	9.142	145,0%
Dubrovnik	29	18	-37,9%	12.599	15.264	21,2%
Požeško-slavonska	*	12	**	*	2.822	**
Požeško-slavonska (bez Požege)	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	14	11	-21,4%	1.755	3.910	122,8%
Ličko-senjska (bez Gospića)	**	**	**	**	**	**
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuju manje od 10 kupoprodaja, ** označuju da nije moguće prikazati podatak zbog mogućnosti da se uz pomoć prikazanog podatka izračuna podatak za županijsko središte koje bilježi manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnih nekretnina po m² za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko – neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i drugu najveću medijalnu cijenu poslovnih nekretnina i iznosi nešto više od 28 tisuća kuna po m². Slijede Primorsko – goranska i Ličko – senjska županija u kojima 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina košta 27,7 i 27 tisuća kuna i više po m². U Istarskoj 5 posto poslovnih nekretnina bilježi cijenu od 24,4 tisuće kuna po m² i više, u Splitsko – dalmatinskoj županiji 23,8 tisuća kuna i više, dok 5 posto poslovnih nekretnina u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 23,4 tisuće kuna po m² i više.

Najveće odstupanje vrijednosti 95. percentila u odnosu na medijalnu vrijednost zabilježeno je u Koprivničko – križevačkoj županiji u kojoj je 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina bilo 32.500 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost stambenog prostora. Zatim slijede Virovitičko – podravska, Ličko – senjska i Zagrebačka županija u kojima ta odstupanja iznose 3.591, 591 i 533 posto. Valja napomenuti da se u svim

navedenim županijama bilježi relativno malen broj kupoprodaja na godišnjoj razini, zbog čega su moguće velike diskrepancije između 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina i medijalne cijene tih nekretnina. Slična ograda vrijedi i za razlike u rasponu vrijednosti 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poslovnih nekretnina. Najveći raspon između zabilježene cijene najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina je tako zabilježen u Koprivničko – križevačkoj, Varaždinskoj i Virovitičko – podravskoj i to zato što je u tim županijama zabilježena iznimno niska vrijednost 5. percentila (7 kuna po m² i niže). Ovako niska vrijednost 5. percentila posljedica je neprovođenja evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane službenika upravnih tijela, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu *Pregleda*, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima prikazanim u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodajnih transakcija.

Tablica 5.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnih nekretnina po m² u HRK po županijama u 2020. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.404	5.011	8.241	12.260	23.431	12,7%
Primorsko-goranska	481	2.962	6.936	10.950	27.728	50,1%
Splitsko-dalmatinska	917	4.684	8.361	12.011	23.797	0,4%
Istarska	144	3.414	7.571	12.244	24.386	125,5%
Koprivničko-križevačka	1	9	21	293	6.846	-77,8%
Bjelovarsko-bilogorska	24	942	3.888	6.443	9.259	52,9%
Osječko-baranjska	296	1.511	3.817	5.425	12.722	39,8%
Zagrebačka	11	196	1.912	5.676	12.105	-0,8%
Sisačko-moslavačka	83	441	2.150	4.337	7.585	3,4%
Varaždinska	5	77	1.607	4.272	7.658	-17,0%
Zadarska	98	1.627	6.268	11.136	19.518	16,6%
Međimurska	348	2.903	4.804	6.596	11.470	187,8%
Vukovarsko-srijemska	47	813	2.393	4.166	5.868	81,4%
Virovitičko-podravsko	7	29	245	3.847	9.042	-34,2%
Karlovačka	59	551	2.525	4.505	6.217	231,0%
Brodsko-posavska	63	457	2.194	4.588	8.696	121,4%
Šibensko-kninska	109	1.755	4.536	9.804	14.887	-27,2%
Krapinsko-zagorska	22	932	2.520	5.166	9.815	129,7%
Dubrovačko-neretvanska	2.430	5.602	11.624	18.057	28.370	61,1%
Požeško-slavonska	13	74	2.822	6.095	10.972	*
Ličko-senjska	62	159	3.910	10.465	27.000	122,8%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2020. godine. Najveća medijalna

vrlo velika zahvaljujući činjenici da je broj kupoprodaja po županijama često vrlo malen, a tržište poslovnim nekretninama plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko kupoprodaja koje značajno odstupaju od medijalne vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95. percentila. Navedena odstupanja su značajna i zato što se pod poslovnim nekretninama podrazumijevaju različite vrste poslovnih prostora (poput lokala, uredskih prostora, ali i skladišta) koje karakteriziraju divergentni zahtjevi vezani za potrebne površine. Najveće poslovne nekretnine su tijekom 2020. prodavane u Ličko – senjskoj županiji gdje je 95. percentil iznosio preko 64.184 m², nakon čega slijedi Karlovačka, Zagrebačka, Virovitičko – podravska i Šibensko – kninska županija u kojima je 95. percentil iznosio od 11.038 do 28.327 m². Za pretpostaviti je da su ovako velike površine poslovnih nekretnina posljedica pogrešnog upisa odnosno određivanja vrste nekretnine.

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih poslovnih nekretnina u m² po županijama u 2020. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	13	30	62	153	1.031	-1,4%
Primorsko-goranska	17	39	84	179	1.410	6,0%
Splitsko-dalmatinska	14	28	50	130	928	-23,8%
Istarska	18	38	73	175	6.402	-37,8%
Koprivničko-križevačka	29	415	1.151	2.212	8.115	16,7%
Bjelovarsko-bilogorska	19	41	63	480	2.187	-29,3%
Osječko-baranjska	14	26	68	423	3.923	-38,0%
Zagrebačka	19	61	288	1.667	15.741	21,2%
Sisačko-moslavačka	13	44	195	815	2.767	68,1%
Varaždinska	26	84	398	1.618	8.870	89,5%
Zadarska	18	53	90	239	1.851	-7,3%
Međimurska	28	54	101	196	1.088	-68,5%
Vukovarsko-srijemska	27	71	181	676	5.141	9,3%
Virovitičko-podravska	19	74	868	1.996	11.690	-12,2%
Karlovačka	16	36	104	882	28.327	-80,1%
Brodsko-posavska	11	27	92	654	5.412	-80,1%
Šibensko-kninska	18	39	85	220	11.038	-1,2%
Krapinsko-zagorska	30	73	203	1.695	6.150	-5,0%
Dubrovačko-neretvanska	18	34	69	125	503	-1,8%
Požeško-slavonska	32	103	199	944	10.537	*
Ličko-senjska	14	43	73	1.285	64.184	-50,5%

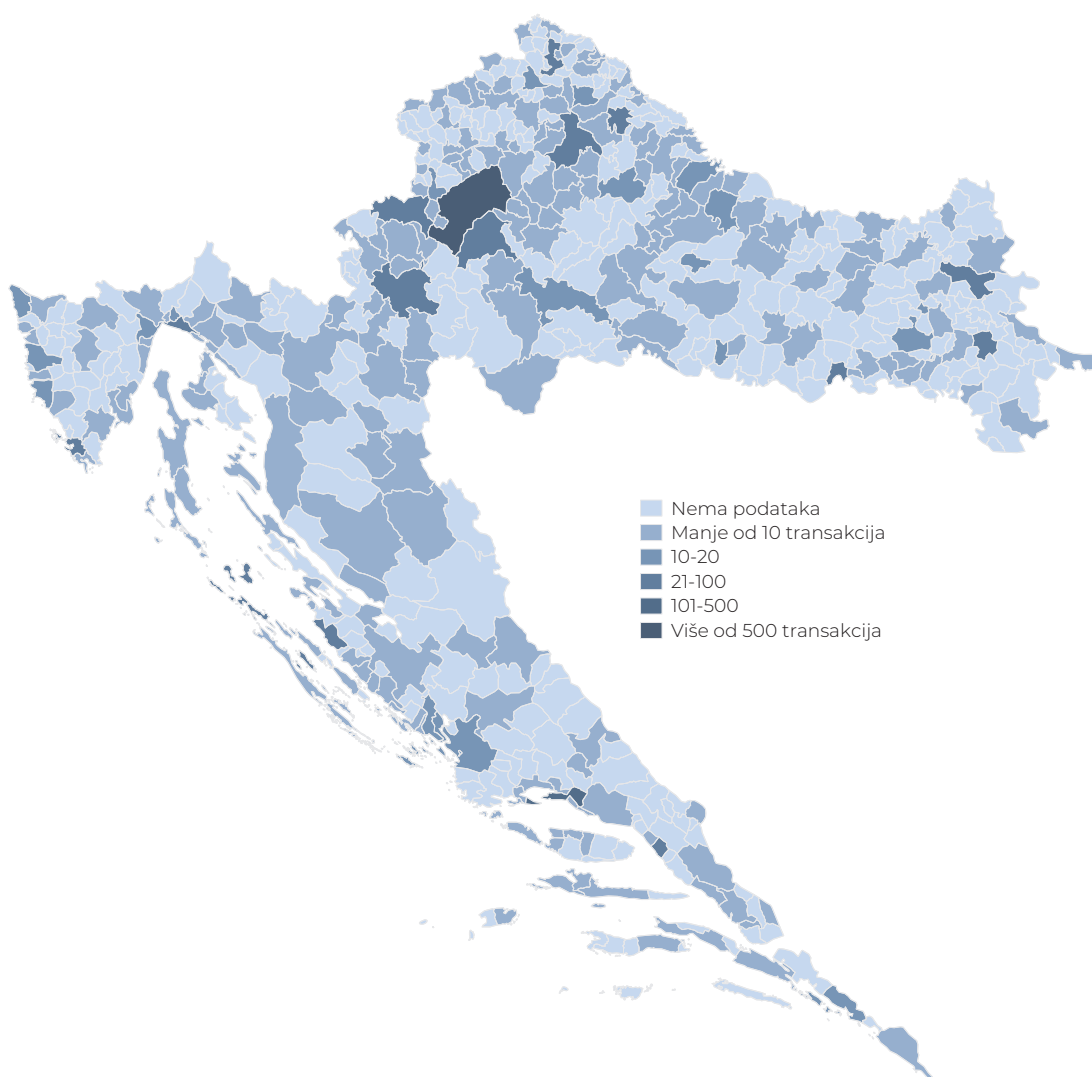
Napomena: * ostvareno je manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

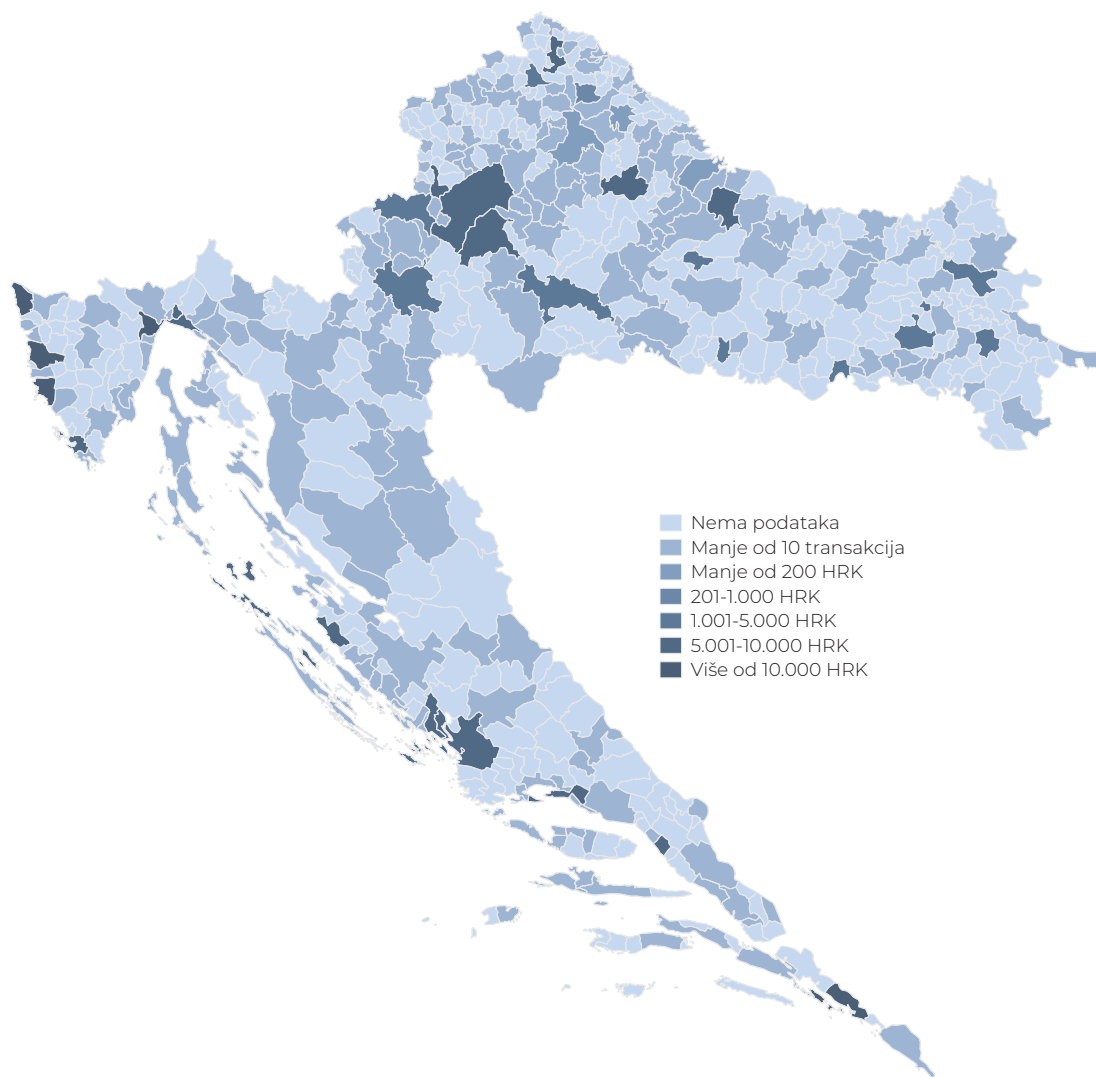
Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih nekretnina u 2020. godini po jedinicama lokalne samouprave. Slika jasno prikazuje da se najveći broj kupoprodaja ostvaruje u većim gradskim sjedištima, u jedinicama lokalne samouprave koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba. Primjetno je i da u značajnom broju jedinica lokalne samouprave (točnije u njih 323) koje se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija poslovnim nekretninama. Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u Gradu Zagrebu (619), Splitu (116), Zadru (77), Osijeku (64), Rijeci (38), Koprivnici (37), Puli (34), Karlovcu (30) i Slavonskom Brodu (26). O plitkosti lokalnih tržišta poslovnih nekretnina možda najbolje svjedoči podatak da je u svega 43 jedinica lokalne samouprave zabilježeno 10 ili više kupoprodajnih transakcija.

Slika 5.5.: Broj kupoprodaja poslovnih nekretnina po JLS-ovima u 2020. godini



Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih nekretnina u jedinicama lokalne samouprave. Sa slike je uočljivo da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih nekretnina nalazi u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaku priobalni gradovi. U Dubrovniku i Poreču su tako zabilježene medijalne cijene poslovnih nekretnina od 15.264 i 11.335 tisuća kuna po m², slijedi Opatija s 11.229, Umag s 10.582, Rovinj s 10.342 te Split s 9.296 kuna po m². Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.241 kune po m² bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih nekretnina u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina koju bilježi Grad Zagreb bilježe još i Zadar i Makarska u kojima je medijalna cijena u 2020. iznosila 8.771 i 8.243 kune po m².

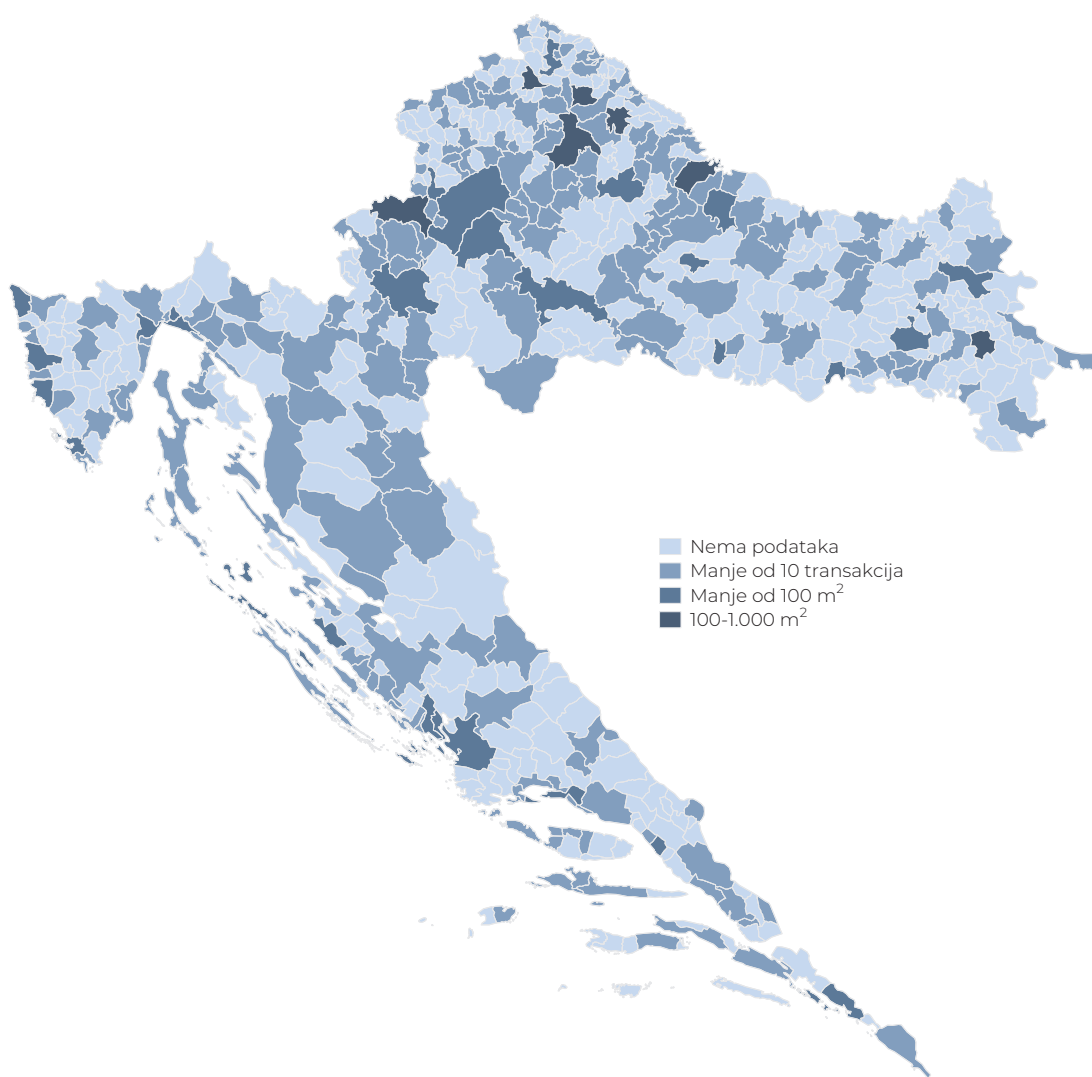
Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina po m² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2020. godine u jedinicama lokalne samouprave. Veće medijalne površine poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje se u pravilu bilježe u kontinentalnom dijelu Hrvatske, dok je u priobalnoj Hrvatskoj prosječna površina poslovnih nekretnina koje su predmet kupoprodaje u pravilu manja. Tako je u Pitomači zabilježena najveća medijalna veličina od 1.000 m², dok je najmanja zabilježena u Makarskoj i iznosila je svega 28 m².

Slika 5.7.: **Medijalna veličina poslovnih nekretnina u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.4. Zagreb

Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih nekretnina u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2019. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podatci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja uočen je u katastarskoj općini Centar (121), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovne nekretnine od 13.355 kuna po m². Drugi najveći broj kupoprodaja zabilježen je u Trnju (79), Vrapču (78) i Trešnjevci (49). Sve katastarske općine osim Žitnjaka bilježe pad broja kupoprodaja u odnosu na 2019. Najveći pad broja kupoprodaja zabilježen je u Klari (44,8 posto) i Centru (37,9 posto).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalne cijene poslovnih nekretnina izdvajaju se katastarske općine koje se nalaze bliže samom središtu grada, odnosno koje graniče katastarskoj općini Centar. Medijalna vrijednost poslovnih nekretnina u Maksimiru tako iznosi 10.496 kuna po m², dok u Črnomercu ona iznosi 10.228 kuna po m², a u Trnju 9.598 kuna po m². U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih nekretnina se u 2020. u odnosu na 2019. godinu povećala za 25 posto. U svega četiri katastarske općine zabilježen je pad medijalne cijene, i to u Klari (-21,1 posto), Maksimiru (-18,4 posto), Peščenici (-10,3 posto) i Trešnjevci (-2,1 posto).

Medijalna površina poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaja u 2020. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Sesvetama (31 m²), Centru (36 m²) te Rudešu (40 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Trnju (139 m²) i Blatu (100 m²).

Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih nekretnina, medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina po m² u HRK i medijalna veličina poslovnih nekretnina u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2020. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene kupoprodaja	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	17	6.438	100	*	*	*
Centar	121	13.355	36	-37,9%	25,0%	-6,6%
Črnomerec	33	10.228	67	-17,5%	35,1%	-15,8%
Dubrava	23	5.732	62	-8,0%	4,9%	-16,1%
Klara	16	4.707	76	-44,8%	-21,1%	13,6%
Maksimir	13	10.496	115	-13,3%	-18,4%	-39,5%
Odra	23	3.722	88	27,8%	43,2%	-24,2%
Peščenica	31	6.801	73	-20,5%	-10,3%	7,6%
Rudeš	22	8.904	40	-33,3%	4,9%	-7,5%
Sesvete	33	4.988	31	22,2%	25,7%	-32,7%
Stenjevec	21	6.101	44	-36,4%	16,6%	-10,5%
Trešnjevka	49	7.807	45	-36,4%	-2,1%	-32,9%
Trnje	79	9.598	139	-3,7%	36,4%	88,6%
Vrapče	78	7.909	54	-6,0%	12,2%	-28,0%
Zaprudski Otok	15	8.775	48	-37,5%	6,6%	-25,7%
Žitnjak	18	4.994	65	5,9%	16,4%	-4,8%

Napomena: * ostvareno je manje od 10 kupoprodaja u 2019. godini.

Izvori: EIZ i MPGI.



6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

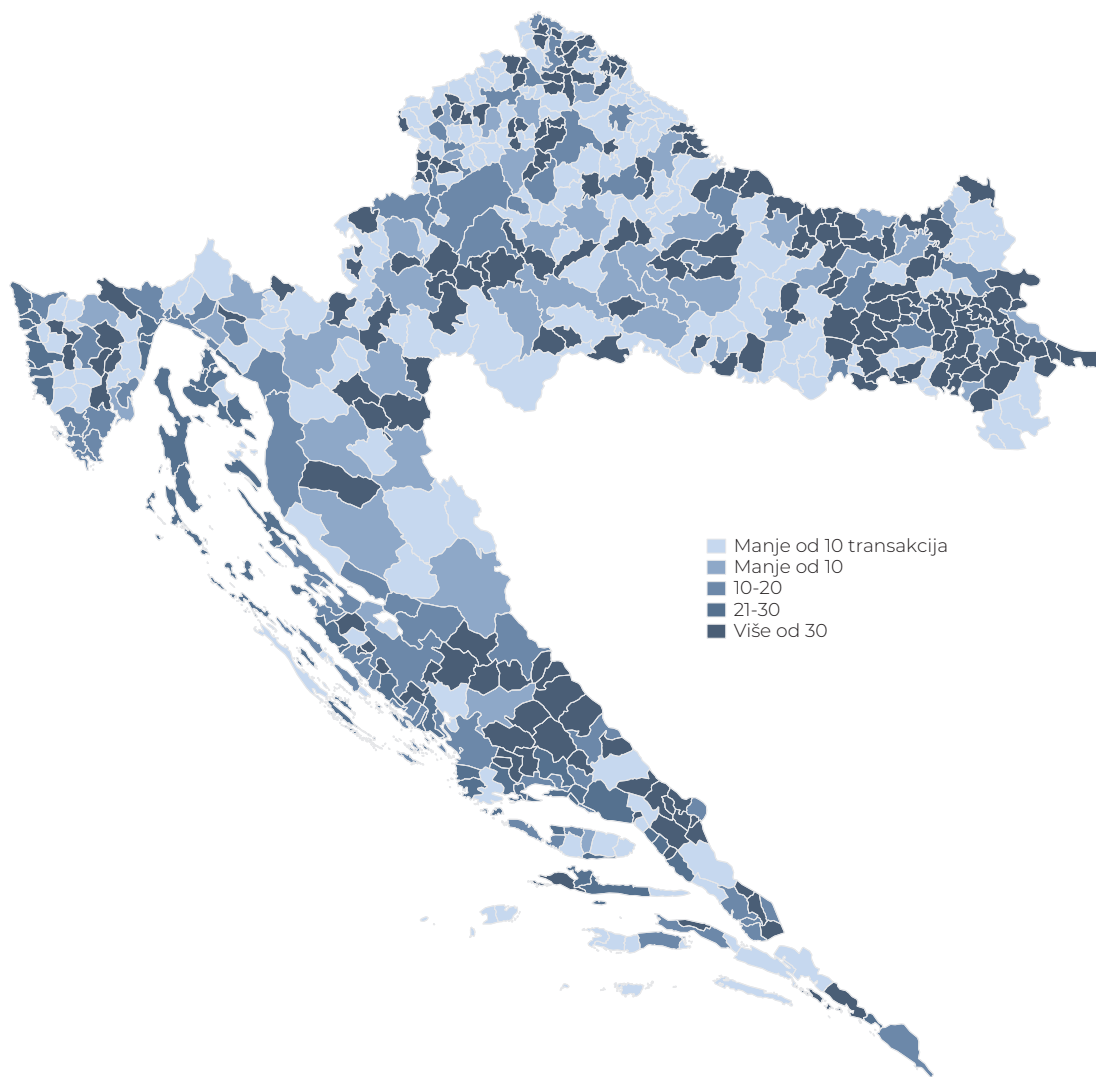
U ovom poglavlju prikazani su rezultati izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave. Također, dan je prikaz odnosa cijena stana/apartmana i pokazatelja turističke aktivnosti.

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina za one jedinice lokalne samouprave za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2019. godinu⁸. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one jedinice lokalne samouprave u kojima nije bilo transakcija u predmetnoj godini, kao i u onim jedinicama lokalne samouprave u kojima je bilo deset ili manje transakcija, zbog čega za te jedinice nije izračunata medijalna cijena. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u jedinici lokalne samouprave u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stambene nekretnine i prosječne neto plaće, nakon čega je pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost.

⁸ Premda su dostupni podaci o medijalnim cijenama stanova/apartmana na razini jedinica lokalne samouprave za 2020. godinu, prilikom izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana korišteni su podaci iz 2019. godine. Razlog tomu je to što se posljednji raspoloživi podaci o prosječnim godišnjim neto plaćama na razini jedinica lokalne samouprave odnose na 2019. godinu. Izvor podataka je Porezna uprava.

Sa slike 6.1. uočljivo je da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim jedinicama lokalne samouprave. U tim naseljima indeks priuštivosti je u pravilu uvijek veći od 10, a jako često bilježi i vrijednosti preko 21, a u nekim slučajevima poput Dubrovnika, Hvara i Tučepa i preko 30. Vrijednost indeksa priuštivosti je najniža, a samim time je priuštivost najveća u nerazvijenim i ruralnim dijelovima zemlje.

Slika 6.1.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ, PU i MPGI.

Podaci u tablici 6.1 koji prikazuju vrijednosti indeksa priuštivosti za 20 jedinica lokalne samouprave s najvišim i najnižim vrijednostima indeksa potvrđuju prethodni zaključak. Uz opisanu definiciju samog indeksa priuštivosti, dodana je i druga mjera indeksa: broj m² stambenog prostora kojeg si je prosječni građanin jedinice lokalne samouprave mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Prvih dvadeset jedinica lokalne samouprave s najvišom vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću nalazi se u priobalnom dijelu zemlje. U 2019. najmanje priuštive stambene nekretnine su se nalazile u Dubrovniku koji je bilježio indeks priuštivosti 32,4, na drugom mjestu je Hvar s vrijednošću indeksa od 32,1. Zatim slijede Tučepi, Podgora, Baška, Baška Voda, Novalja, Rovinj, Župa Dubrovačka, Funtana i Bol. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su si mogli kupiti između 3,1 i 4,2 m² stambenog prostora. Ujedno, od 20 najnepriuštivijih jedinica lokalne samouprave u 2019., njih 11 je bilo na listi 20 najmanje priuštivih i u 2018. godini. To su: Dubrovnik, Hvar, Baška, Baška Voda, Novalja, Funtana, Bol, Okrug, Makarska, Omiš i Vrsar. Među prvih 90 najnepriuštivijih lokalnih jedinica (od ukupno 175 jedinica lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 91. mjestu se nalazi Zagreb s vrijednošću indeksa 14,6 u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,8 m².

S druge strane, među 20 najpriuštivijih jedinica lokalne samouprave nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštivije su nekretnine u Novom Marofu, Gračacu, Plitvičkim Jezerima, Strahonincu, Delnicama, Belom Manastiru, Đurđenovcu i Vukovaru. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 13,4 i gotovo 58 m² stambenog prostora. Valja napomenuti da indeks priuštivosti pruža podatak o priuštivosti stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinoj jedinici lokalne samouprave. To znači da je stan ili apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u Novom Marofu (ako ga kupuje u Novom Marofu, odnosno da je stan ili apartman najmanje priuštiv zaposlenome u Dubrovniku (ako ga kupuje u Dubrovniku). Indeks priuštivosti ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti ili druga ekonomska i socijalna obilježja pojedinih jedinica lokalne samouprave, iako ta obilježja mogu utjecati i na vrijednost brojnika i na vrijednost nazivnika u indeksu.

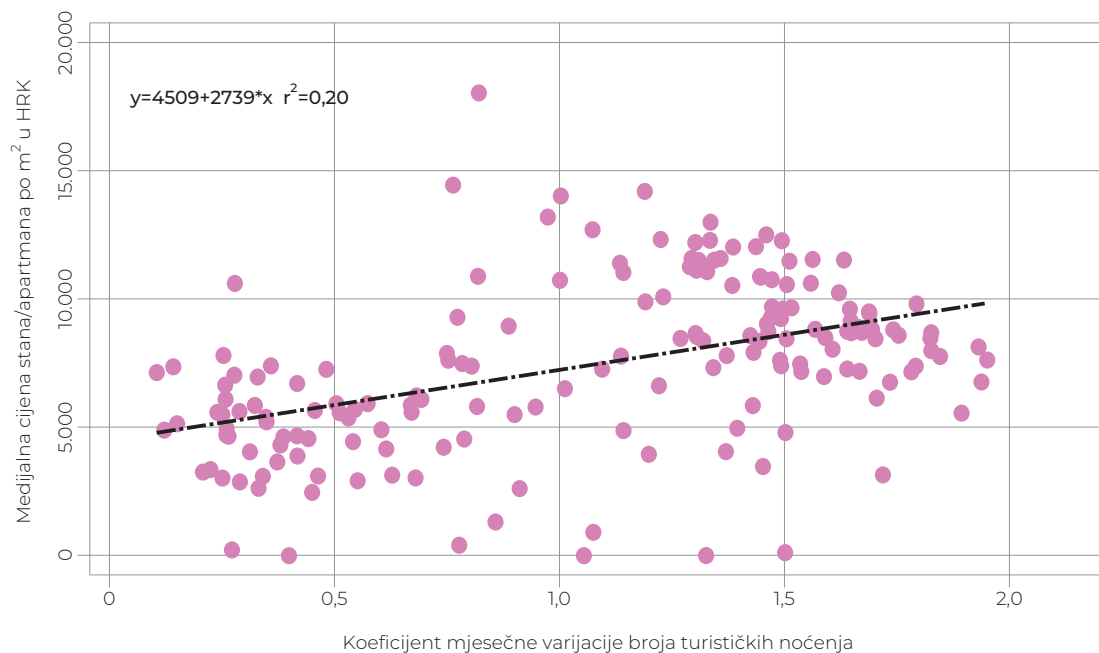
Tablica 6.1.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2019. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Novi Marof	1,7	57,7
Gračac	2,4	41,2
Plitvička Jezera	2,6	38,5
Strahoninec	3,2	30,9
Delnice	4,0	25,0
Beli Manastir	4,8	20,8
Đurđenovac	5,2	19,3
Vukovar	5,5	18,3
Pakrac	5,5	18,1
Gospić	5,6	18,0
Novska	6,1	16,4
Bakar	6,4	15,7
Slunj	6,4	15,7
Raša	6,5	15,4
Lipik	6,6	15,1
Petrinja	6,6	15,1
Grubišno Polje	6,7	14,9
Duga Resa	7,0	14,2
Sisak	7,2	13,8
Garešnica	7,5	13,4
.		
.		
.		
Opatija	24,1	4,2
Vrsar	24,3	4,1
Primošten	24,4	4,1
Seget	24,5	4,1
Stari Grad	24,5	4,1
Omiš	24,8	4,0
Malinska	26,0	3,8
Makarska	26,2	3,8
Okrug	26,5	3,8
Bol	27,6	3,6
Funtana	27,8	3,6
Župa Dubrovačka	28,0	3,6
Rovinj	28,4	3,5
Novalja	28,4	3,5
Baška Voda	29,2	3,4
Baška	29,2	3,4
Podgora	29,4	3,4
Tučepi	30,5	3,3
Hvar	32,1	3,1
Dubrovnik	32,4	3,1

Izvori: EIZ, MPGI i PU.

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

Slika 6.2.: Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini

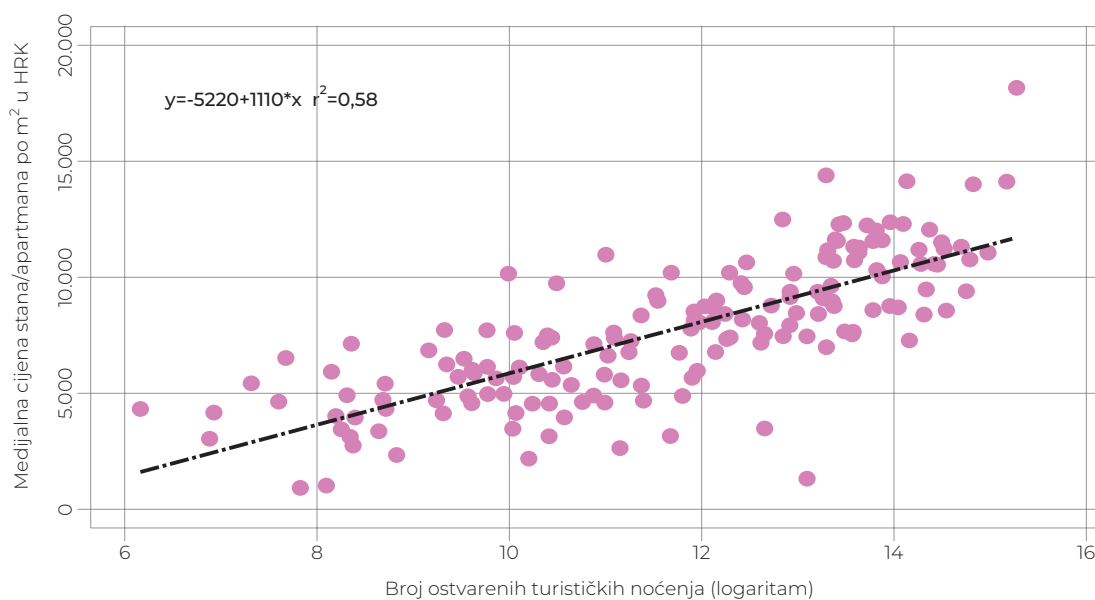


Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Takvo što se, međutim, ne može konstatirati za odnos turističke aktivnosti i cijena stanova/apartmana. Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2019. i cijena stanova/apartmana u jedinicama lokalne samouprave za koje imamo dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina. Oblik dijagrama rasipanja i

nagib regresijskog pravca jasno naznačuju da postoji pozitivna korelacija između intenziteta turističke aktivnosti u zemlji i medijalne cijene stana/apartmana. Procjena regresijskog pravca sugerira da je 10-postotno povećanje turističkih noćenja u prosjeku povezano s rastom cijene stana/apartmana od 111 kuna po m². Za usporedbu, procjena regresijskog pravca na temelju podataka za 2018. godinu ukazala je da 10-postotno povećanje turističkih noćenja u prosjeku povezano s rastom cijene stana/apartmana od 101 kune po m². S obzirom da je vrijednost regresijskog koeficijenta koji povezuje turistička noćenja i medijalne cijene stana/apartmana u 2019. nešto veća u odnosu na 2018., možemo konstatirati da veza između turističke aktivnosti i cijena stambenih nekretnina jača s vremenom.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.



7. Nekretnine na području obuhvata djelovanja potresa

22. ožujka 2020. godine u 6:24 sati grad Zagreb je pogodio potres jačine 5,5 stupnjeva po Richteru. Epicentar potresa se nalazio 7 kilometra sjeverno od središta Zagreba (Markuševac), na dubini od 10 km. U 7:01 sati uslijedio je još jedan potres jačine 5,0 stupnjeva po Richteru. Treće jače podrhtavanje tla zabilježeno je u 7:41 sati, jačine 3,7 po Richteru. U nešto više od 24 sata nakon prvog potresa, na području grada Zagreba zabilježeno je 57 dodatnih potresa. Seizmološka služba objavila je da je do 14. travnja zabilježeno oko 145 potresa koje su osjetili građani, magnitude iznad 1,3 stupnja po Richterovoj ljestvici. Seizmografi su zabilježili još oko 850 potresa magnituda manjih od 1,3 stupnja. U potresu je ozlijeđeno 27 osoba, a jedna osoba je preminula od posljedica ozljeda. Prema Izvješću Vlade Republike Hrvatske o procjeni štete i potreba iz srpnja 2020., materijalna šteta nastala uslijed potresa u Gradu Zagrebu i okolnim jedinicama lokalne samouprave se procjenjuje na 81 milijardu kuna, od čega se šteta nastala na stambenom fondu procjenjuje na 52,3 milijarde kuna. Svrha ovog poglavlja Pregleda je analizirati učinak koji je taj potres izazvao na tržištu nekretnina. Pri tome je fokus na onim jedinicama lokalne samouprave u kojima je prema službenim izvješćima potres izazvao značajniju materijalnu štetu. U analizu su stoga uključeni Grad Zagreb i njegove katastarske općine, te 6 jedinica lokalne samouprave iz Zagrebačke i Krapinsko – zagorske županije (Sveta Nedjelja,

Sveti Ivan Zelina, Jastrebarsko, Gornja Stubica, Donja Stubica i Marija Bistrica). Analiza se odnosi samo na nekretnine, odnosno stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine. Naglasak u analizi je stavljen na izračun stopa promjene u broju transakcija, ostvarenoj medijalnoj cijeni i medijalnoj starosti nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u razdoblju prije potresa u odnosu na razdoblje nakon poslije potresa.

Valja napomenuti da je Republiku Hrvatsku 29. prosinca 2020. u 12:19 sati pogodio novi, još razorniji potres magnitude 6,2 stupnja po Richteru. Epicentar potresa je bio u Sisačko-moslavačkoj županiji, 3 kilometra jugozapadno od grada Petrinje. S obzirom na to da se taj potres dogodio na samom kraju 2020. godine, za procjenu njegovog učinka potrebni su podatci iz zbirke *eNekretnina* za 2021. To znači da će se učinak tog potresa moći procijeniti tek u Pregledu tržišta nekretnina za 2021., čija objava se očekuje u 2022. godini.

Prije nego se pristupi analizi tržišta stanova/apartmana, obiteljskih kuća i poslovnih nekretnina prije i poslije potresa iz ožujka, važno je za napomenuti da je u 2020. godini osim uobičajenih ciklusa, na ta tržišta mogao utjecati ne samo potres, nego i epidemiološka situacija, odnosno zatvaranje zemlje koje se po prvi puta dogodilo svega desetak dana prije potresa. To zatvaranje je moglo značajno utjecati na promjene preferencija u potražnji za stambenim nekretninama, odnosno moglo je uzrokovati povećanje potražnje za obiteljskim kućama i smanjenje potražnje za stanovima/apartmanima, što bi moglo onda u konačnici utjecati i na brojeve transakcija i na medijalne cijene spomenutih nekretnina. Također, zatvaranje ekonomije i učestalo uvođenje rada od kuće, moglo je dovesti do smanjenja potražnje za poslovnim nekretninama, što bi također moglo imati reperkusije na analizirane pokazatelje na tržištu poslovnih nekretnina. Stanje na promatranim tržištima nekretnina zasigurno je bilo i pod utjecajem drugih čimbenika poput propisa i odluka, porasta cijena građevinskih radova i građevinskog materijala i dr. Deskriptivna analiza koja se prikazuje u Pregledu tržišta nekretnina nije u stanju razlučiti utjecaje potresa od pandemije, kao što nije ni u stanju egzaktno utvrditi uzročnu povezanost između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i njegovu bližu okolicu s promjenama na tržištima nekretnina koje su nastupile nakon potresa. Prikazana deskriptivna analiza može samo uputiti na eventualno postojanje određenih promjena na promatranim tržištima nekretnina koje mogu, ali i ne moraju biti uzrokovane potresom. Valjalo bi promatrati nekretnine prema načinu odnosno vremenu gradnje i lokaciji (prostori na kojima prevladavaju zgrade iz vremena kada nisu postojali propisi o protupotresnoj gradnji). Da bi se mogla uspostaviti egzaktna uzročna - posljedična veza između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i promjena na tržištima nekretnina, trebalo bi

provesti opsežnu ekonometrijsku analizu u kojoj bi se koristili podaci o individualnim kupoprodajnim transakcijama prije i poslije potresa, što je van dosega analize u Pregledu tržišta nekretnina.

7.1. Stanovi/apartmani

7.1.1. Na razini županija pogođenih potresom

Analizu započinjemo utvrđivanjem temeljnih odrednica tržišta stanova/apartmana za Grad Zagreb i dvije županije pogođene potresom iz ožujka 2020. Tablica 7.1. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih transakcija prije i poslije potresa može se konstatirati da se u sva tri slučaja broj dnevnih transakcija povećao. Povećanje je u Gradu Zagrebu iznosilo 0,6 posto, u Zagrebačkoj županiji 3 posto, a u Krapinsko – zagorskoj županiji 6 posto. Istovremeno, godišnje stope promjene dnevnog broja transakcija u Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji su negativne, pri čemu je u razdoblju nakon potresa godišnji pad broja transakcija manje izražen u odnosu na razdoblje prije potresa. Situacija je drugačija jedino u Krapinsko - zagorskoj županiji gdje je godišnja stopa promjene dnevnog broja transakcija prije potresa bila pozitivna, da bi se nakon potresa ona smanjila.

Tablica 7.1.: Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	302,5	304,3	0,6%	-6,9%	-6,4%
Zagrebačka	36,7	37,8	3,0%	-3,9%	-3,3%
Krapinsko-zagorska	6,7	7,1	6,0%	13,6%	-2,7%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	6,1	6,2	1,6%	15,1%	-7,5%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.2. prikazuje medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu prije i poslije potresa može se konstatirati da je u slučaju Grada Zagreba i Zagrebačke županije zabilježeno povećanje medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Gradu Zagrebu je to povećanje iznosilo 2,9 posto, a u Zagrebačkoj županiji 5,3 posto. Povećanje je zabilježeno i u Krapinsko –

zagorskoj županiji iz koje je izuzeto njezino administrativno središte koje nije bilo značajnije pogođeno potresom. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju da se medijalna cijena povećavala u oba razdoblja u Gradu Zagrebu i u Zagrebačkoj županiji, s tim da je u Gradu Zagrebu stopa rasta u razdoblju nakon potresa umanjena s 5 na 1,6 posto.

Tablica 7.2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	10.796,3	11.112,4	2,9%	5,0%	1,6%
Zagrebačka	7.321,8	7.712,6	5,3%	1,2%	4,9%
Krapinsko-zagorska	5.856,8	5.711,9	-2,5%	6,6%	-1,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	4.939,6	5.659,9	14,6%	-15,3%	-0,5%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.3. prikazuje medijalnu starost prodanih stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. U Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost prodanog stana se s 27 godina prije potresa smanjila na 24 godine nakon potresa. U Zagrebačkoj županiji medijalna starost je smanjena sa 20 na 15 godina, dok je u Krapinsko-zagorskoj županiji bez administrativnog središta prosječna medijalna starost smanjena sa 14 na 13 godina. Primjetno je međutim da su i u razdoblju prije potresa, ako je suditi po godišnjim stopama promjene bili zabilježeni trendovi smanjenja medijalne starosti prodanih stanova koji su u slučaju Grada Zagreba i Krapinsko - zagorske županije ubrzani nakon ožujskog potresa.

Tablica 7.3.: **Medijalna starost prodanih stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	27	24	-11,1%	-12,9%	-14,3%
Zagrebačka	20	15	-25,0%	-20,0%	-11,8%
Krapinsko-zagorska	36	14	-61,1%	28,6%	-65,0%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	14	13	-7,1%	-65,9%	-68,3%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Može se stoga zaključiti da je na razini Grada Zagreba, Zagrebačke i Krapinsko-zagorske županije, nakon potresa iz ožujka 2020. došlo do povećanja broja prosječnog dnevnog broja kupoprodaja i medijalne cijene, te do značajnog smanjenja medijalne starosti stanova. Valja, međutim, naglasiti da je trend pada medijalne starosti i prirodan jer na tržište kontinuirano pristižu i prodaju se novoizgrađeni stanovi, pa je teško razlučiti jesu li spomenuta smanjenja medijalne starosti prodanih stanova posljedica promjene preferencije kupaca uslijed potresa ili je riječ samo o nastavku prirodnih trendova vezanih uz kontinuiranu ponudu stanova u novogradnji.

7.1.2. Na razini jedinica lokalne samouprave pogođenih potresom

Tablica 7.4. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene za Grad Zagreb, Svetu Nedjelju, Sveti Ivan Zelinu, Jastrebarsko, Gornju i Donju Stubicu i Mariju Bisticu. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih transakcija prije i poslije potresa može se konstatirati da se u Gradu Zagrebu, Svetoj Nedjelji, Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom prosječan broj dnevnih transakcija povećao, dok je jedino u Mariji Bistrici zabilježeno smanjenje broja transakcija poslije potresa. Istovremeno, godišnje stope promjene dnevnog broja kupoprodaja u Gradu Zagrebu i Svetoj Nedjelji su negativne, pri čemu je u razdoblju nakon potresa godišnji pad broja kupoprodaja manje izražen u odnosu na razdoblje prije potresa. Situacija je drugačija u Svetom Ivanu Zelini i Mariji Bistrici gdje je godišnja stopa promjene dnevnog broja kupoprodaja smanjena u razdoblju poslije potresa u odnosu prije potresa.

U Jastrebarskom su pak obje godišnje stope promjene pozitivne, te je prisutno značajno povećanje broja dnevnih kupoprodaja nakon potresa.

Tablica 7.4.: **Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	302,5	304,3	0,6%	-6,9%	-6,4%
Sveta Nedjelja	2,9	3,1	6,9%	-19,4%	-8,8%
Sveti Ivan Zelina	1,7	1,8	5,9%	30,8%	-5,3%
Jastrebarsko	2,3	3,9	69,6%	27,8%	116,7%
Gornja Stubica	**	1,0	***	***	0,0%
Donja Stubica	**	1,3	***	***	0,0%
Marija Bistrica	3,0	1,8	-40,0%	200,0%	20,0%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu prije i poslije potresa prikazanu na tablici 7.5. može se konstatirati da je u svim jedinicama lokalne samouprave obuhvaćenim analizom došlo do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Gradu Zagrebu je to povećanje iznosilo 2,9 posto, u Svetoj Nedjelji 3,8 posto, Svetom Ivanu Zelini 2,7 posto i Jastrebarskom 1,9 posto. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju da se medijalna cijena povećavala u oba razdoblja u svim lokalnim jedinicama, pri čemu je u Svetoj Nedjelji godišnja stopa rasta medijalne cijene nakon potresa nadmašila onu zabilježenu od početka 2020. pa do dana uoči potresa.

Tablica 7.5.: Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	10.796,3	11.112,4	2,9%	5,0%	1,6%
Sveta Nedjelja	8.384,0	8.703,7	3,8%	8,6%	16,3%
Sveti Ivan Zelina	6.178,2	6.344,6	2,7%	172,8%	16,9%
Jastrebarsko	6.124,9	6.240,2	1,9%	27,4%	9,8%
Gornja Stubica	**	5.679,4	***	***	5590,8%
Donja Stubica	**	5.639,3	***	***	321,8%
Marija Bistrica	2,4	18,9	687,5%	-99,9%	-48,4%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.6. prikazuje medijalnu starost prodanih stanova/apartmana za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u jedinicama lokalne samouprave značajnije pogođene potresom. Kao što je već spomenuto, u Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost prodanog stana se sa 27 godina prije potresa smanjila na 24 godine nakon potresa. U Svetoj Nedjelji medijalna starost se nakon potresa nije mijenjala u odnosu na razdoblje prije potresa, dok se u Jastrebarskom smanjila sa 17 godina na 0 zahvaljujući činjenici da su nakon potresa u tom gradu ostvarene prodaje novoizgrađenih stanova. U Svetom Ivanu Zelini medijalna starost prodanih stanova nakon potresa značajno se povećala, vjerojatno zahvaljujući činjenici da je u razdoblju prije potresa u tom lokalnoj jedinici prodano više stanova u novogradnji.

Tablica 7.6.: Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	27	24	-11,1%	-12,9%	-14,3%
Sveta Nedjelja	15	15	0,0%	7,1%	7,1%
Sveti Ivan Zelina	6	11	83,3%	-66,7%	10,0%
Jastrebarsko	17	0	-100,0%	-54,1%	-100,0%
Gornja Stubica	**	52	***	***	36,8%
Donja Stubica	**	**	***	***	***
Marija Bistrica	***	120	***	***	***

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Prikazana analiza po jedinicama lokalne samouprave sugerira da se aktivnost mjerena brojem kupoprodaja nakon potresa na njihovim tržištima stanova/apartmana intenzivirala uz daljnje jačanje medijalne prodajne cijene. Može se stoga zaključiti da potres iz ožujka 2020. nije uspio bitnije utjecati na pozitivne trendove na tim tržištima. Kod Grada Zagreba bilježi se jedino primjetno smanjenje medijalne starosti prodanih stanova koje se možda može pripisati potresu, dok kod ostalih jedinica lokalne samouprave takav trend (osim u slučaju Jastrebarskog) nije primjetan. Potres je zasigurno povećao potražnju za novijim stanovima (odnosno sigurnijim), ali nije utvrđeno na kojem području je pad transakcija na koje je potres imao negativan utjecaj.

7.1.3. Zagreb

Budući da je epicentar potresa bio u Gradu Zagrebu i budući da je on u tom gradu izazvao najveće materijalne štete, za očekivati je da će potres najveći učinak na tržište stambenih nekretnina imati upravo u Gradu Zagrebu. Međutim, analiza iz prethodnog podpoglavlja sugerira da se prosječni dnevni broj kupoprodaja stanovima/apartmanima u Gradu Zagrebu u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa povećao za 0,6 posto, dok su medijalne cijene rastle za 2,9 posto, dok je medijalna starosti stana/apartmana smanjena za 3 godine. Kako bi

se ispitalo jesu li ovi generalni trendovi reflektirani i u pojedinim dijelovima Grada Zagreba, u tablici 7.7. prikazuju se podatci vezani za prosječni dnevni broj kupoprodaja stanova/apartmana po katastarskim općinama Grada Zagreba. Oni doista sugeriraju određenu preraspodjelu intenziteta aktivnost između pojedinih katastarskih općina.

Tablica 7.7.: **Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba**

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	7,0	6,4	-8,1%	6,4%	-9,1%
Čehi	**	1,7	***	***	***
Centar	26,1	25,7	-1,8%	-33,4%	-32,1%
Črnomerec	20,6	20,9	1,9%	31,1%	32,6%
Dubrava	15,5	14,5	-6,5%	-4,1%	-12,9%
Gornje Vrapče	2,2	2,4	10,8%	8,3%	5,0%
Gornji Stenjevec	1,3	2,7	102,7%	-40,7%	50,2%
Gračani	2,5	2,8	8,6%	-15,4%	-8,1%
Granešina	4,0	2,1	-47,0%	***	***
Granešina Nova	2,0	2,2	9,5%	-33,3%	21,7%
Jakuševac	11,2	13,3	18,5%	158,0%	199,5%
Klara	16,5	17,8	7,4%	-10,1%	-1,3%
Maksimir	6,6	7,0	6,1%	-29,1%	-21,0%
Markuševac	1,0	1,6	57,1%	-33,3%	15,2%
Mikulići	4,0	3,4	-14,1%	15,3%	-10,7%
Odra	2,3	2,6	15,7%	-46,3%	-41,9%
Peščenica	20,4	21,2	3,6%	-20,1%	-16,9%
Podsused	1,8	2,1	22,7%	-27,1%	-19,1%
Remete	3,6	4,4	20,4%	19,5%	39,4%
Resnik	2,1	2,4	16,5%	38,5%	-2,8%
Rudeš	13,7	15,0	9,5%	-15,2%	-4,9%
Šestine	2,8	3,0	8,1%	-45,9%	-32,4%
Sesvete	7,9	8,5	6,9%	0,0%	1,9%
Sesvetski Kraljevec	5,0	5,7	14,4%	-34,2%	-10,6%
Stenjevec	23,5	24,2	3,1%	20,0%	28,6%
Trešnjevka	36,5	37,3	2,2%	-10,0%	-7,9%
Trnje	15,9	15,8	-0,8%	-8,3%	-14,9%
Vrapče	41,4	40,0	-3,2%	12,5%	7,2%
Zaprudski Otok	17,8	18,4	3,4%	-52,0%	-52,8%
Žitnjak	12,8	13,7	6,7%	108,1%	180,0%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Primjetan je tako pad prosječnog dnevnog broja kupoprodajnih transakcija u nekim od katastarskih općina koje su bile izloženije devastirajućem učinku potresa (središnji dio grada, podsljemenski dio grada i istočni dio grada). Tako se dnevni broj kupoprodaja nakon potresa u Centru smanjio za 1,8 posto, u Trnju za 0,8 posto, u Dubravi za 6,5 posto, u Granešini za 47 posto, u Mikulićima za 14,1 posto, a u Vrapču za 3,2 posto. U ostalim katastarskim općinama je zabilježeno povećanje prosječnog broja kupoprodaja, iako su neke od tih katastarskih općina poput Markuševca, bile izloženije učincima potresa. U velikoj većini katastarskih općina je i godišnja stopa promjene prosječnog broja dnevnih kupoprodaja poslije potresa u odnosu na onu prije potresa veća, ili je manja u apsolutnom iznosu ukoliko su obje negativne. To također sugerira da se tržište stanova/apartmana nakon potresa nije zaustavilo, nego je nastavilo jačati. U tom smislu jedine iznimke su Blato, Dubrava, Mikulići, Resnik i Trnje.

U prethodnom dijelu ove analize ustanovljeno je kako je medijalna cijena stana/apartmana za čitav Grad Zagreb nakon potresa porasla za 2,9 posto. Međutim, taj podatak prikriva značajne razlike među katastarskim općinama koje sugeriraju da je potres doveo do već spomenute redistribucije aktivnosti među katastarskim općinama Grada Zagreba. Tablica 7.8. prikazuje ostvarene medijalne cijene stanova/apartmana prije i poslije potresa i pripadne stope promjene po katastarskim općinama. Kao i kod prosječnog broja dnevnih transakcija, i kod ovih podataka vidljivo je da je nakon potresa u mnogim katastarskim općinama izloženijima potresu došlo do smanjenja medijalnih cijena stanova apartmana. Medijalne cijene stanova u Centru su se tako smanjile za 6,7 posto, u Črnomercu 4,0 posto, u Gornjem Stenjevcu za 32,3 posto, u Granešini za 2,5 posto, u Granešini Novoj za 21,2 posto, te u Podsusedu za 4,4 posto. U svim navedenim katastarskim općinama osim u Granešini Novoj vrijednosti godišnjih stopa promjene medijalnih cijena prije i poslije potresa također sugeriraju na blagu do umjerenu korekciju medijalnih cijena u razdoblju nakon potresa. Istovremeno, najveće povećanje medijalnih cijena nakon potresa se bilježi u Markuševcu (70,6 posto) iako je ta katastarska općina bila teško pogođena potresom, te u Odri (41,1 posto), Resniku i Šestinama (16,8 posto) i Maksimiru (15,2 posto). Nemoguće je stoga iz prikazanih podataka izvući jednoznačni zaključak o trendovima za zagrebačkom tržištu stanova/apartmana nakon potresa. Neke najpogođenije katastarske općine poput Centra se doista ponašaju u skladu s očekivanjima te iskazuju i smanjenje broja dnevnih kupoprodaja i medijalne prodajne cijene, dok neke poput Markuševca iskazuju suprotno, iako su također bile izložene djelovanju potresa.

Tablica 7.8.: Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	13.478,7	11.554,3	-14,3%	41,0%	3,4%
Čehi	**	8.325,6	***	***	***
Centar	14.858,4	13.858,9	-6,7%	17,0%	1,7%
Črnomerec	12.650,5	12.148,4	-4,0%	0,6%	2,4%
Dubrava	10.163,7	10.207,2	0,4%	12,6%	5,2%
Gornje Vrapče	9.124,9	9.402,4	3,0%	11,9%	0,4%
Gornji Stenjevec	14.403,3	9.750,8	-32,3%	44,8%	17,7%
Gračani	12.130,5	11.389,7	-6,1%	27,2%	12,6%
Granešina	11.006,5	10.726,1	-2,5%	***	***
Granešina Nova	10.027,7	7.906,8	-21,2%	-1,3%	8,6%
Jakuševac	9.310,1	9.217,5	-1,0%	8,1%	10,4%
Klara	10.158,4	9.715,7	-4,4%	20,0%	-2,4%
Maksimir	10.713,8	12.339,5	15,2%	-15,8%	-3,3%
Markuševac	3.100,2	5.290,1	70,6%	-57,2%	-9,9%
Mikulići	9.015,7	9.422,7	4,5%	25,3%	7,7%
Odra	6.706,9	9.466,3	41,1%	-1,7%	33,3%
Peščenica	10.567,6	11.396,4	7,8%	10,5%	12,8%
Podsused	11.306,0	10.805,8	-4,4%	11,4%	4,6%
Remete	10.110,6	10.962,2	8,4%	8,1%	7,4%
Resnik	7.578,0	8.853,6	16,8%	15,1%	-3,6%
Rudeš	10.558,3	12.033,7	14,0%	-0,9%	4,9%
Šestine	11.243,6	13.135,5	16,8%	7,7%	13,7%
Sesvete	8.253,2	9.290,9	12,6%	3,7%	11,7%
Sesvetski Kraljevec	7.996,0	8.964,0	12,1%	54,3%	26,5%
Stenjevec	10.195,8	10.555,0	3,5%	0,0%	3,1%
Trešnjevka	11.148,8	12.217,3	9,6%	0,7%	0,5%
Trnje	12.711,8	13.415,4	5,5%	8,3%	10,2%
Vrapče	10.277,8	11.126,8	8,3%	-4,1%	3,4%
Zaprudski Otok	10.651,9	11.655,3	9,4%	9,5%	-3,5%
Žitnjak	11.036,8	10.943,2	-0,8%	16,3%	0,4%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.9. prikazuje medijalnu starost prodanih stanova/apartmana u katastarskim općinama Grada Zagreba u razdoblju prije i nakon potresa, kao i pripadne stope promjene.

Tablica 7.9.: Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	12	12	0,0%	-36,8%	0,0%
Čehi	**	**	***	***	***
Centar	85	88	3,5%	-2,3%	-1,1%
Črnomerec	55	15	-72,7%	-18,5%	-78,3%
Dubrava	14	40	185,7%	-41,7%	95,1%
Gornje Vrapče	12	13	8,3%	-7,7%	8,3%
Gornji Stenjevec	15	12	-20,0%	25,0%	9,1%
Gračani	17	17	0,0%	21,4%	30,8%
Granešina	**	**	***	***	***
Granešina Nova	11	12	14,3%	-4,5%	9,1%
Jakuševac	19	0	-100,0%	90,0%	-100,0%
Klara	14	11	-18,5%	3,8%	-15,4%
Maksimir	48	46	-5,2%	380,0%	59,6%
Markuševac	**	14	***	***	-15,2%
Mikulići	14	14	0,0%	16,7%	7,7%
Odra	11	8	-27,3%	-8,3%	-15,8%
Peščenica	10	39	285,0%	-28,6%	28,3%
Podsused	14	13	-7,1%	21,7%	18,2%
Remete	15	15	0,0%	-21,1%	0,0%
Resnik	40	4	-89,9%	203,8%	-60,0%
Rudeš	35	35	0,0%	6,1%	2,9%
Šestine	21	18	-14,3%	-32,3%	28,6%
Sesvete	24	20	-16,7%	14,3%	-28,6%
Sesvetski Kraljevec	11	10	-9,1%	22,2%	0,0%
Stenjevec	14	12	-14,3%	27,3%	0,0%
Trešnjevka	18	24	33,3%	-40,0%	-22,6%
Trnje	41	45	9,8%	10,8%	2,3%
Vrapče	14	14	0,0%	7,7%	16,7%
Zaprudski Otok	46	45	-1,1%	3,4%	542,9%
Žitnjak	12	12	0,0%	-79,7%	-75,5%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Za čitavo područje Grada Zagreba znamo da je došlo do smanjenja medijalne starosti prodanih stanova za 3 godine (s 27 na 24 godine). No, po katastarskim općinama rezultati su doista raznoliki i na osnovu njih je teško donijeti jednoznačan zaključak. Primjerice u Centru se medijalna starost prodanih stanova povećala s 85 godina prije potresa na 88 godina poslije potresa, što bi moglo sugerirati da su se nakon potresa

intenzivnije prodavale nekretnine koje su oštećene u potresu zbog čega je ujedno došlo i do pada medijalne cijene za 6,7 posto. Valja ujedno primijetiti da je jedino u toj katastarskoj općini medijalna starost prodanih stanova veća od 57 godina, dok su u svim ostalim katastarskim općinama stanovi koji su bili predmet kupoprodajnih transakcija u prosjeku građeni poslije 1963. godina kada su postrožena pravila izgradnje kako bi se stambene zgrade učinile otpornijima na potrese. Kod ostalih katastarskih općina ne nailazimo na uzorke ponašanja koji bi sugerirali da je potres značajno doprinio promjeni u kretanju medijalne starosti uslijed novostvorenoj preferenciji kupaca prema novijim stanovima ili prodaji u potresu oštećenih stanova. To bi drugim riječima u konačnici moglo značiti da je smanjenje u medijalnoj starosti prodanih stanova nakon potresa koje se bilježi u mnogim katastarskim općinama prirodna pojava nastala uslijed kontinuirane ponude i prodaje novoizgrađenih stanova.

7.2. Obiteljske kuće

7.2.1. Na razini županija pogođenih potresom

Analiza počinje utvrđivanjem temeljnih odrednica tržišta obiteljskih kuća za Grad Zagreb i dvije županije pogođene potresom. Tablica 8.10. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se konstatirati da se u sva tri slučaja broj dnevnih kupoprodaja neznatno smanjio. Smanjenje je u Gradu Zagrebu iznosilo 1,6 posto, u Zagrebačkoj županiji 1 posto, a u Krapinsko - zagorskoj županiji 5,8 posto. Istovremeno, godišnje stope promjene broja kupoprodaja u Gradu Zagrebu su negativne, pri čemu je u razdoblju nakon potresa godišnji pad broja kupoprodaja nešto malo više izražen u odnosu na razdoblje prije potresa. Situacija je drugačija jedino u Zagrebačkoj i Krapinsko - zagorskoj županiji gdje je godišnja stopa promjene dnevnog broja kupoprodaja i prije i poslije potresa bila pozitivna, s tim da se nakon potresa ona u Zagrebačkoj županiji blago povećala, a u Krapinsko-zagorskoj županiji smanjila.

Tablica 7.10.: **Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020. - 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	44,8	44,1	-1,6%	-14,5%	-15,5%
Zagrebačka	50,2	49,7	-1,0%	14,9%	15,3%
Krapinsko-zagorska	15,6	14,7	-5,8%	20,0%	15,7%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	14,6	13,5	-7,5%	17,7%	11,6%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.11. prikazuje medijalnu cijenu prodanih obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu prije i poslije potresa može se konstatirati da je i u Gradu Zagrebu i u Zagrebačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji zabilježeno povećanje medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Gradu Zagrebu je to povećanje iznosilo 22,7 posto, a u Zagrebačkoj županiji 16 posto, a u Krapinsko - zagorskoj županiji iz kojeg

je izuzeto njezino administrativno središte povećanje medijalne cijene obiteljskih kuća je iznosilo čak 36,2 posto. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju pak divergentne trendove u tri županije. Medijalna cijena se tako u Gradu Zagrebu do trenutka potresa na godišnjoj razini smanjila za 5,7 posto, da bi nakon potresa zabilježila godišnji rast od 20,1 posto. U Zagrebačkoj i Krapinsko – zagorskoj županiji su medijalne cijene obiteljskih kuća prije potresa bile u porastu u odnosu na isto razdoblje godinu dana ranije, dok su se nakon potresa medijalne cijene smanjile u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Tablica 7.11.: **Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	3.034,4	3.721,7	22,7%	-5,7%	20,1%
Zagrebačka	225,7	261,7	16,0%	21,7%	-1,3%
Krapinsko-zagorska	145,2	149,9	3,2%	14,6%	-11,4%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	96,8	131,8	36,2%	-21,1%	-12,8%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.12. prikazuje medijalnu starost prodanih obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. U Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost prodane obiteljske kuće se s 50 godina prije potresa smanjila na 48 godine nakon potresa. U Zagrebačkoj županiji medijalna starost je smanjena s 43 na 40 godina, dok je u Krapinsko-zagorskoj županiji bez administrativnog središta prosječna medijalna starost smanjena s 52 na 39,5 godina. Primjetno je također da je u razdoblju nakon potresa zabilježena tendencija smanjenja medijalne starosti obiteljskih kuća u odnosu na isto razdoblje godinu dana ranije, dok je u razdoblju prije potresa zabilježeno godišnje povećanje medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća.

Tablica 7.12.: Medijalna starost prodanih obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	50	48	-4,0%	2,0%	-2,0%
Zagrebačka	43	40	-7,0%	4,9%	2,6%
Krapinsko-zagorska	50,5	40,5	-19,8%	29,5%	-10,0%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	52,0	39,5	-24,0%	33,3%	-10,2%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Prikazana analiza po županijama sugerira da se aktivnost mjerena brojem transakcija nakon potresa na njihovim tržištima obiteljskih kuća nešto usporila, ali da je istovremeno zabilježeno daljnje jačanje medijalne prodajne cijene kuća. Nije moguće zaključiti da je smanjenje intenziteta trgovanja obiteljskim kućama posljedica potresa, no ono što se mora naglasiti jeste da je smanjenje broja kupoprodaja uz povećanje cijena kuća u praksi najčešće pokazatelj pregrijavanja nekretninskog tržišta koje se u ovom slučaju dogodilo u razdoblju nakon potresa.

7.2.2. Na razini županija

Tablica 7.13. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene za Grad Zagreb, Svetu Nedjelju, Sveti Ivan Zelinu, Jastrebarsko, Gornju i Donju Stubicu i Mariju Bisticu. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se konstatirati da se u Gradu Zagrebu, Svetom Ivanu Zelini i Mariji Bistrici prosječan broj dnevnih kupoprodaja smanjio, dok je u Svetoj Nedjelji, Jastrebarskom, Gornjoj i Donjoj Stubici zabilježeno povećanje broja kupoprodaja poslije potresa. Istovremeno, godišnje stope promjene dnevnog broja kupoprodaja u Gradu Zagrebu, Svetoj Nedjelji i Donjoj Stubici su negativne, pri čemu je u razdoblju nakon potresa godišnji pad broja kupoprodaja u Zagrebu i Svetoj Nedjelji nešto više izražen u odnosu na razdoblje prije potresa. U Jastrebarskom se pak prosječni dnevni broj kupoprodaja u razdoblju prije potresa smanjivao u odnosu na isto razdoblje godinu dana ranije, dok se u razdoblju nakon potresa prosječni dnevni broj kupoprodaja povećavao. Iz

prikazanih podataka razvidno je da analiziranih sedam jedinica lokalne samouprave ima prilično divergentne trendove vezane za broj kupoprodaja obiteljskim kućama prije i poslije potresa, što znači da nije moguće donijeti unisoni opis kretanja na tržištu obiteljskih kuća u tim lokalnim jedinicama u ta dva vremenska razdoblja.

Tablica 7.13.: **Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	44,8	44,1	-1,6%	-14,5%	-15,5%
Sveta Nedjelja	2,2	2,5	13,6%	-4,3%	-16,7%
Sveti Ivan Zelina	4,9	4,2	-14,3%	63,3%	23,5%
Jastrebarsko	4,1	4,2	2,4%	-12,8%	13,5%
Gornja Stubica	1,0	1,3	30,0%	***	-13,3%
Donja Stubica	1,0	1,5	50,0%	-33,3%	-11,8%
Marija Bistrica	2,0	1,4	-30,0%	17,6%	-17,6%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu obiteljskih kuća prije i poslije potresa prikazanu na tablici 7.14. može se ustvrditi kako je u Gradu Zagrebu, Svetom Ivanu Zelini, Gornjoj i Donjoj Stubici došlo do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Gradu Zagrebu je to povećanje iznosilo 22,7 posto, u Gornjoj i Donjoj Stubici čak 111,7 i 99,4 posto. U Svetoj Nedjelji, Mariji Bistrici i Jastrebarskom došlo je do smanjenja medijalne cijene obiteljskih kuća za 40,2, 14,6 i 70,8 posto. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju prilično divergentne trendove iz kojih je teško donijeti jedan unisoni zaključak. U Zagrebu i Svetom Ivanu Zelini se tako nakon potresa povećala medijalna cijena obiteljskih kuća u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, dok se u Svetoj Nedjelji, Jastrebarskom i Mariji Bistrici medijalna cijena obiteljskih kuća smanjila u odnosu na isto razdoblje godinu dana ranije.

Tablica 7.14.: Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	3.034,4	3.721,7	22,7%	-5,7%	20,1%
Sveta Nedjelja	1.154,2	690,0	-40,2%	11,4%	-48,5%
Sveti Ivan Zelina	124,2	191,8	54,4%	-41,8%	32,1%
Jastrebarsko	149,0	127,2	-14,6%	36,8%	-1,2%
Gornja Stubica	19,7	41,7	111,7%	**	-34,9%
Donja Stubica	116,2	231,7	99,4%	49,9%	9,1%
Marija Bistrica	308,9	90,3	-70,8%	208,9%	-30,9%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.15. prikazuje medijalnu starost prodanih obiteljskih kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u jedinicama lokalne samouprave značajnije pogođenima potresom. Kao što je već spomenuto, u Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost obiteljske kuće koja je bila predmet kupoprodajne transakcije se s 50 godina prije potresa smanjila na 48 godine nakon potresa. U Svetoj Nedjelji se medijalna starost nije mijenjala, dok se u Svetom Ivanu Zelini, Jastrebarskom, Donjoj Stubici i Mariji Bistrici starost prodane obiteljske kuće smanjila. U slučaju Svetog Ivana Zeline medijalna starost se smanjila za čak 12 godina, u Jastrebarskom za 6 godina, a u Donjoj Stubici za 8 godina.

Tablica 7.15.: Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	50	48	-4,0%	2,0%	-2,0%
Sveta Nedjelja	40	40	0,0%	37,9%	2,6%
Sveti Ivan Zelina	45	33	-26,7%	15,4%	-10,8%
Jastrebarsko	40	34	-15,0%	8,1%	-8,1%
Gornja Stubica	**	55	***	***	5,8%
Donja Stubica	52	44	-15,4%	6,1%	46,7%
Marija Bistrica	43	42	-2,3%	13,2%	-27,6%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

7.2.3. Zagreb

Budući je epicentar potresa bio u Gradu Zagrebu i budući je u tom gradu izazvao najveće materijalne štete, za očekivati je da će on najveći učinak na tržište stambenih nekretnina imati upravo u Gradu Zagrebu. Međutim analiza iz prethodnog podpoglavlja sugerira da se prosječni dnevni broj kupoprodaja obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa smanjio za 1,6 posto, dok su medijalne cijene kuća rasle za 22,7 posto, a medijalna se starost prodanih kuća smanjila za dvije godine. Kako bi se ispitalo jesu li ovi opći trendovi reflektirani i u pojedinim dijelovima Grada Zagreba, u tablici 7.16 prikazani su podatci vezani za prosječni dnevni broj kupoprodaja obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba. Kao i kod stanova i apartmana, i kod obiteljskih kuća uočljiva je određena preraspodjela intenziteta aktivnost između pojedinih katastarskih općina. Primjetan je tako pad prosječnog dnevnog broja kupoprodajnih transakcija u nekim od katastarskih općina koje su bile izloženije devastirajućem učinku potresa (Centar, Čnomerec, Čučerje, Maksimir, Mikulić, Podsused, Remete, Vurnovec), no ujedno je došlo i do pada broja dnevnih kupoprodaja nakon potresa i u dijelovima grada koji su bili manje izloženi potresu poput Brezovice, Odre i Žitnjaka.

Tablica 7.16.: Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	1,5	1,8	25,0%	-7,4%	13,6%
Brezovica	2,5	1,6	-36,0%	25,0%	22,4%
Centar	2,4	1,9	-22,1%	-22,6%	-27,9%
Črnomerec	2,7	1,9	-27,6%	-11,1%	-42,5%
Čučerje	2,0	1,9	-2,9%	0,0%	19,5%
Dragonožec	1,0	1,4	44,4%	-50,0%	30,0%
Dubrava	4,8	4,9	2,3%	-27,0%	-32,9%
Đurđekovec	**	1,8	**	**	42,1%
Gornje Vrapče	1,5	1,6	9,1%	-35,7%	-39,0%
Gornji Stenjevec	1,8	1,8	0,0%	-34,4%	-27,5%
Gračani	1,5	2,2	42,4%	3,0%	22,2%
Granešina Nova	1,8	1,8	0,8%	-50,0%	-33,4%
Klara	1,6	1,9	17,4%	-44,0%	-21,3%
Kupinečki Kraljevec	1,4	1,9	36,4%	-30,0%	22,7%
Maksimir	3,3	2,7	-16,8%	62,5%	35,1%
Markuševac	1,3	1,5	12,5%	-55,6%	-45,5%
Mikulići	2,5	2,2	-14,3%	45,1%	24,4%
Odra	1,3	1,1	-16,7%	-33,3%	-44,4%
Peščenica	2,2	2,6	18,2%	-42,6%	-17,9%
Podsused	1,5	1,3	-16,7%	28,6%	15,4%
Remete	3,6	2,6	-26,6%	33,9%	19,2%
Resnik	2,0	2,3	14,8%	0,0%	26,9%
Rudeš	3,1	2,3	-25,6%	-4,3%	-17,5%
Šašinovac	1,0	1,4	44,4%	-25,0%	-7,6%
Šestine	1,3	1,1	-11,1%	-20,5%	-20,6%
Sesvete	2,3	2,8	20,8%	-29,3%	-12,9%
Sesvetski Kraljevec	2,8	3,0	5,6%	-10,4%	22,3%
Stenjevec	2,2	2,0	-9,5%	-7,1%	-27,9%
Trešnjevka	3,9	4,1	3,7%	-18,1%	-15,5%
Trnje	2,9	2,8	-2,0%	-17,2%	-36,4%
Vrapče	4,4	4,2	-5,1%	-21,2%	-14,3%
Vugrovec	1,4	1,4	0,0%	0,0%	-2,0%
Vurnovec	2,0	1,4	-32,1%	100,0%	-6,0%
Žitnjak	2,0	1,8	-8,0%	-21,1%	-39,2%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tako se dnevni broj kupoprodaja nakon potresa u Centru smanjio za 22,1 posto, u Brezovici za 36 posto, a u Remetama za 26,6 posto. Istovremeno u Dubravi koja bilježi najveći dnevni broj kupoprodaja među katastarskim općinama Grada Zagreba, nakon potresa se broj dnevnih kupoprodaja povećao za 2,3 posto. U polovici katastarskih općina je i godišnja stopa promjene prosječnog broja dnevnih kupoprodaja poslije potresa u odnosu na onu prije potresa veća ili je ista manja u apsolutnom iznosu ukoliko su obje negativne ili je nakon potresa pozitivna dok je prije potresa bila negativna, što sugerira da se intenzitet kupoprodajnih transakcija u tim općinama ubrzao nakon potresa. U drugoj polovici katastarskih općina trend je obrnut, što sugerira da je na godišnjoj razini nakon potresa u tim općinama došlo do usporavanja broja kupoprodajnih transakcija kućama. Ne uočava se očita veza između potresom više ili manje pogođenih katastarskih općina i trendova u promjenama godišnjih stopa promjena dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa.

Iz prethodnog dijela ove analize vidljivo je da je medijalna cijena obiteljske kuće za čitav Grad Zagreb nakon potresa porasla za čak 22,7 posto u odnosu na razdoblje prije potresa. Međutim, taj podatak prikriva značajne razlike među katastarskim općinama koje sugeriraju da je nakon potresa došlo do divergentnih trendova među katastarskim općinama Grada Zagreba. Tablica 7.17. prikazuje ostvarene medijalne cijene obiteljskih kuća prije i poslije potresa i pripadne stope promjene po katastarskim općinama. Kao i kod prosječnog broja dnevnih transakcija, i kod ovih podataka je vidljivo da je nakon potresa u nekim katastarskim općinama izloženijima potresu došlo do smanjenja medijalnih cijena obiteljskih kuća. Medijalne cijene kuća su se u Centru tako smanjile za 40,4 posto, u Stenjevcu je smanjenje iznosilo 64,7 posto, u Gračanima 30 posto, a u Markuševcu svega 2,5 posto. Međutim, u nekim katastarskim općinama izloženijima ožujskom potresu poput Čučerja, Mikulića, Remeta, medijalna cijena obiteljskih kuća nakon potresa je porasla u odnosu na razdoblje prije potresa pa nije moguće izvoditi nikakve općenite zaključke o utjecaju potresa na tržište obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu. Kao i u slučaju stanova i apartmana na zagrebačkom tržištu, i kod obiteljskih kuća se uočava trend da je u polovici katastarskih općina godišnja stopa promjene medijalne cijene obiteljskih kuća poslije potresa u odnosu na onu prije potresa ili veća ili je manja u apsolutnom iznosu ukoliko su obje negativne ili je nakon potresa pozitivna dok je prije potresa bila negativna. U drugoj polovici katastarskih općina trend je obrnut, što sugerira da je na godišnjoj razini nakon potresa u tim općinama došlo do usporavanja rasta medijalnih cijena obiteljskih kuća. Ne uočava se očita veza između potresom više ili manje pogođenih katastarskih općina i trendova u promjenama godišnjih stopa promjena medijalnih cijena kuća prije i poslije potresa.

Tablica 7.17.: Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	3.057,1	3.757,6	22,9%	-45,3%	3,1%
Brezovica	2.762,9	649,1	-76,5%	-4,9%	-24,0%
Centar	11.737,9	6.998,5	-40,4%	57,1%	-3,1%
Črnomerec	2.401,6	4.762,7	98,3%	-50,5%	33,4%
Čučerje	669,6	1.088,6	62,6%	-59,4%	39,0%
Dragonožec	2.877,3	326,5	-88,7%	95,2%	-14,0%
Dubrava	3.663,9	3.888,7	6,1%	11,5%	0,0%
Đurđekovec	**	798,6	**	**	-57,4%
Gornje Vrapče	1.289,6	3.767,7	192,2%	146,3%	305,5%
Gornji Stenjevec	450,5	1.796,7	298,8%	14,3%	16,6%
Gračani	2.032,2	1.422,3	-30,0%	99,9%	-45,8%
Granešina Nova	1.137,9	1.168,7	2,7%	108,2%	-23,0%
Klara	2.340,6	4.778,4	104,1%	-53,0%	10,0%
Kupinečki Kraljevec	1.466,0	652,8	-55,5%	136,9%	47,5%
Maksimir	6.005,7	7.422,7	23,6%	720,0%	417,5%
Markuševac	933,5	910,2	-2,5%	-87,5%	-85,7%
Mikulići	1.120,7	3.977,5	254,9%	-62,0%	228,6%
Odra	978,9	690,2	-29,5%	-39,2%	-46,0%
Peščenica	7.777,7	5.191,2	-33,3%	115,2%	35,2%
Podsused	918,2	1.747,4	90,3%	-50,4%	23,1%
Remete	1.045,2	4.458,8	326,6%	-75,4%	50,8%
Resnik	2.844,5	3.476,4	22,2%	-8,2%	9,9%
Rudeš	5.371,0	7.775,6	44,8%	-25,4%	48,1%
Šaštinovec	2.129,5	3.011,8	41,4%	-29,0%	42,2%
Šestine	3.457,7	3.480,1	0,6%	75,4%	94,9%
Sesvete	4.669,4	4.625,3	-0,9%	-0,1%	28,5%
Sesvetski Kraljevec	3.376,7	3.260,9	-3,4%	7,7%	-3,6%
Stenjevec	7.749,3	2.733,6	-64,7%	10,7%	-28,4%
Trešnjevka	3.946,7	5.770,8	46,2%	-36,8%	7,3%
Trnje	3.801,5	3.987,6	4,9%	-55,3%	74,7%
Vrapče	4.625,1	6.495,2	40,4%	27,2%	118,7%
Vugrovec	1.136,4	267,5	-76,5%	-37,9%	-87,3%
Vurnovec	794,4	1.051,1	32,3%	-62,7%	-69,7%
Žitnjak	3.295,3	3.148,9	-4,4%	312,1%	59,4%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.18. prikazuje medijalnu starost prodanih obiteljskih kuća u katastarskim općinama Grada Zagreba u razdoblju prije i nakon potresa, kao i pripadne stope promjene.

Tablica 7.18.: Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	45	40	-11,1%	192,9%	2,6%
Brezovica	50	10	-80,0%	67,9%	-65,5%
Centar	60	60	0,0%	66,2%	-13,0%
Črnomerec	55	56	1,8%	94,8%	-5,1%
Čučerje	70	34	-52,1%	-2,9%	-21,2%
Dragonožec	50	45	-10,0%	2,3%	15,4%
Dubrava	55	52	-5,5%	120,4%	2,0%
Đurđekovec	**	40	***	**	2,6%
Gornje Vrapče	60	35	-41,7%	-41,6%	12,9%
Gornji Stenjevec	30	40	33,3%	41,7%	2,6%
Gračani	58	40	-30,4%	28,1%	-32,2%
Granešina Nova	37	53	45,2%	-11,9%	27,7%
Klara	36	40	11,1%	122,6%	2,6%
Kupinečki Kraljevec	21	18	-16,7%	-27,7%	-39,7%
Maksimir	50	58	15,0%	-85,0%	47,4%
Markuševac	40	52	30,0%	332,4%	-4,6%
Mikulići	60	33	-45,0%	5,6%	-26,7%
Odra	55	40	-27,3%	201,2%	-18,4%
Peščenica	50	52	4,0%	-13,9%	6,1%
Podsused	**	**	**	87,7%	**
Remete	48	51	7,4%	202,9%	30,8%
Resnik	55	48	-12,7%	322,2%	-5,9%
Rudeš	70	55	-21,4%	34,6%	7,8%
Šašincevec	42	39	-7,1%	2,7%	0,0%
Šestine	25	60	140,0%	66,3%	106,9%
Sesvete	40	40	0,0%	60,8%	5,3%
Sesvetski Kraljevec	38	40	6,7%	195,9%	2,6%
Stenjevec	50	55	10,0%	33,8%	7,8%
Trešnjevka	33	54	63,6%	26,1%	-8,5%
Trnje	60	60	0,0%	144,0%	1,7%
Vrapče	40	51	27,5%	69,8%	0,0%
Vugrovec	45	40	-10,1%	315,9%	2,6%
Vurnovec	40	40	0,0%	-86,7%	-7,0%
Žitnjak	40	40	0,0%	64,0%	-9,1%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema transakcija, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Za čitavo područje Grada Zagreba poznato je da je došlo do smanjenja medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća za dvije godine (s 50 na 48 godine). No, po katastarskim općinama rezultati su doista raznoliki i na osnovu njih je teško donijeti jednoznačan zaključak. Primjerice u Centru se medijalna starost prodanih obiteljskih kuća nije mijenjala i iznosila je 60 godina. U Markuševcu se istovremeno povećala za 12 godina, u Šestinama za 35 godina, dok se primjerice u Čučerju smanjila za čak 36 godina. Zabilježene promjene u pojedinim katastarskim općinama najprirodnije je pripisati specifičnostima tržišta obiteljskih kuća na pojedinim mikrolokacijama, odnosno dinamici dolaska kuća određene starosti na tržište. Drugim riječima, iz navedenih podataka nije moguće uspostaviti direktnu vezu između potresa i promjene zabilježene medijalne starosti obiteljskih kuća koje su u katastarskim općinama Grada Zagreba bile predmet kupoprodaja prije i poslije potresa.

7.3. Poslovne nekretnine

7.3.1. Na razini županija pogođenih potresom

Tablica 7.19. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se konstatirati da se u Gradu Zagrebu broj dnevnih kupoprodaja u prosjeku povećao, dok se u dvije analizirane županije broj dnevnih kupoprodaja smanjio. Povećanje je u Gradu Zagrebu iznosilo 1,4 posto, dok je u Zagrebačkoj županiji smanjenje dnevnog broja kupoprodaja iznosilo 10 posto, a u Krapinsko – zagorskoj županiji 46,2 posto. Istovremeno, godišnje stope promjene broja kupoprodaja u Gradu Zagrebu i Krapinsko-zagorskoj županiji su negativne i vrlo slične vrijednosti, dok je u Zagrebačkoj županiji u razdoblju nakon potresa godišnji pad broja kupoprodaja nešto malo više izražen u odnosu na razdoblje prije potresa.

Tablica 7.19.: **Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju**

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	21,6	21,9	1,4%	-23,7%	-23,4%
Zagrebačka	5,0	4,5	-10,0%	-2,0%	-8,2%
Krapinsko-zagorska	2,6	1,4	-46,2%	-52,7%	-51,7%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	1,9	1,2	-36,8%	-63,5%	-52,0%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu prije i poslije potresa može se konstatirati da je u Gradu Zagrebu zabilježeno povećanje medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa od 1,5 posto. Istovremeno, u Zagrebačkoj županiji i Krapinsko-zagorskoj županiji medijalna cijena poslovnih nekretnina nakon potresa smanjila se za 14,8 i 38,6 posto u odnosu na razdoblje prije potresa. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju pak divergentne trendove u Gradu Zagrebu i dvije županije. Medijalna cijena se tako u

Gradu Zagrebu do trenutka potresa na godišnjoj razini povećala za 19,6 posto, da bi nakon potresa zabilježila nešto sporiji godišnji rast od 10,4 posto. U Zagrebačkoj županiji medijalne cijene poslovnih nekretnina zabilježile su godišnji pad u oba razdoblja, s tim da se taj pad ublažio u razdoblju nakon potresa. U Krapinsko-zagorskoj županiji su medijalne cijene poslovnih nekretnina prije potresa bilježile snažan godišnji rast, da bi nakon potresa bilježile godišnji pad vrijednosti.

Tablica 7.20.: Medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	8.152,0	8.271,6	1,5%	19,6%	10,4%
Zagrebačka	2.244,6	1.912,4	-14,8%	-16,9%	-11,5%
Krapinsko-zagorska	3.778,3	2.320,0	-38,6%	319,6%	-1,5%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	3.778,3	1.776,4	-53,0%	523,0%	-24,7%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.21. prikazuje medijalnu starost prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene. U Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost prodane poslovne nekretnine smanjila se za 1 godinu, s 27 godina prije potresa na 26 godina nakon potresa. U Zagrebačkoj županiji medijalna starost je povećana s 22 na 30 godina, dok je u Krapinsko-zagorskoj županiji bez administrativnog središta prosječna medijalna starost povećana s 11 na 43 godine. U Gradu Zagrebu u razdoblju prije i poslije potresa nije došlo do promjene u medijalnoj starosti poslovnih nekretnina na godišnjoj razini, dok je u dvije analizirane županije nakon potresa došlo do značajnog povećanja medijalne starosti prodanih poslovnih nekretnina nakon potresa.

Provedena analiza sugerira da je tržište poslovnih nekretnina u Gradu Zagrebu nastavilo rasti nakon potresa, te je zabilježilo i rast prosječnog broja dnevnih kupoprodaja i medijalne cijene. U dvije analizirane županije trendovi su obrnuti, pa tako one bilježe i pad prosječnog broja kupoprodaja i pad medijalne cijene poslovnih nekretnina. Iz prikazanih podataka nije moguće povući izravnu poveznicu između potresa i trendova na analiziranim tržištima poslovnih nekretnina.

Tablica 7.21.: Medijalna starost prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	27	26	-3,7%	0,0%	0,0%
Zagrebačka	22	30	36,4%	-24,1%	20,0%
Krapinsko-zagorska	10	52	420,0%	-37,5%	40,5%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	11	43	290,9%	-52,2%	-15,7%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvori: EIZ i MPGI.

7.3.2. Na razini jedinica lokalne samouprave pogođenih potresom

Tablica 7.22. prikazuje prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina kuća za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene za Grad Zagreb, Svetu Nedjelju, Sveti Ivan Zelinu, Jastrebarsko, Gornju i Donju Stubicu i Mariju Bisticu. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se zaključiti da se u Gradu Zagrebu prosječan broj dnevnih kupoprodaja povećao za 1,4 posto, dok se u Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom nije mijenjao. U ostalim jedinicama lokalne samouprave podaci nisu dostupni zbog premalog broja ostvarenih kupoprodajnih transakcija. Kao što je već navedeno u prethodnoj analizi na županijskoj razini, u Gradu Zagrebu nije došlo do značajnije promjene u godišnjoj promjeni dnevnog broja kupoprodaja poslovnih nekretnina prije i poslije potresa. Istovremeno, u Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom je došlo do značajnog pada prosječnog dnevnog broja kupoprodaja nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. Iz prikazanih podataka nije moguće donijeti općeniti zaključak o kretanjima na tržištu poslovnih nekretnina u tim lokalnim jedinicama pogođenim potresom prije i nakon potresa.

Tablica 7.22.: Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. / 31.12.2020. / 01.01.2020. - 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	21,6	21,9	1,4%	-23,7%	-23,4%
Sveta Nedjelja	**	1,3	***	***	-13,3%
Sveti Ivan Zelina	1,0	1,0	0,0%	0,0%	-52,4%
Jastrebarsko	1,0	1,0	0,0%	0,0%	-16,7%
Gornja Stubica	**	**	***	***	***
Donja Stubica	**	1,0	***	***	-83,9%
Marija Bistrica	1,0	**	***	***	***

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema kupoprodaja, *** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspoređujući ostvarenu medijalnu cijenu poslovnih nekretnina prije i poslije potresa prikazanu u tablici 7.23. može se konstatirati da je u Gradu Zagrebu došlo do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. U Gradu Zagrebu je to povećanje iznosilo 1,5 posto. Istovremeno, u Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom zabilježeno je smanjenje medijalne cijene poslovnih nekretnina nakon potresa u iznosu od 99,6 i 19,3 posto. Vrijednosti godišnjih stopa promjene sugeriraju prilično divergentne trendove iz kojih je teško donijeti jedan jedinstveni zaključak. U Gradu Zagrebu su tako cijene poslovnih nekretnina nastavile rasti i nakon potresa, doduše po nešto umanjenoj stopi rasta, dok se rast cijena u Svetom Ivanu Zelini ubrzao.

Tablica 7.24. prikazuje medijalnu starost prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje prije i nakon potresa, te pripadne stope promjene u jedinicama lokalne samouprave značajnije pogođene potresom. Kao što je već spomenuto, u Gradu Zagrebu prosječna medijalna starost poslovne nekretnine koja je bila predmet kupoprodajne transakcije se s 27 godina prije potresa smanjila na 26 godina nakon potresa. U Svetom Ivanu Zelini medijalna starost se povećala s 23 na 53 godine, dok se u Jastrebarskom smanjila sa 70 na 35 godina.

Tablica 7.23.: Medijalna cijena poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	8.152,0	8.271,6	1,5%	19,6%	10,4%
Sveta Nedjelja	**	155,1	***	-	-95,2%
Sveti Ivan Zelina	7.001,2	26,5	-99,6%	13,0%	86,9%
Jastrebarsko	4.585,1	3.701,6	-19,3%	***	***
Gornja Stubica	**	**	***	***	21,2%
Donja Stubica	**	3.409,4	***	***	***
Marija Bistrica	2,3	**	***	***	-84,2%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema kupoprodaja, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.24.: Medijalna starost poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb

	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Grad Zagreb	27	26	-3,7%	0,0%	0,0%
Sveta Nedjelja	**	20	***	***	***
Sveti Ivan Zelina	23	53	130,4%	***	15,2%
Jastrebarsko	70	35	-50,0%	268,4%	16,7%
Gornja Stubica	**	**	***	***	***
Donja Stubica	**	*	***	***	***
Marija Bistrica	*	**	***	***	***

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** nema kupoprodaja, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

7.3.3. Zagreb

U tablici 7.25. prikazani su podatci vezani za prosječni dnevni broj kupoprodaja poslovnih nekretnina po katastarskim općinama Grada Zagreba. Prosječan dnevni broj kupoprodaja tako varira od 1 koliko se bilježi u Klari do 7,3 koliko je zabilježeno u razdoblju nakon potresa u Odri. Prosječan broj dnevnih kupoprodaja se u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa smanjio u Blatu, Čnomercu, Centru, Rudešu, Stenjevcu, Trešnjevci, Trnju i Zaprudskom Otoku. U ostalim katastarskim općinama za koje raspolažemo s dostatnim brojem kupoprodaja prosječni dnevni broj kupoprodaja poslovnih nekretnina se povećao nakon potresa. U Centru je smanjenje bilo minimalno i iznosilo je 1,3 posto, pri čemu je u oba razdoblja zabilježen godišnji pad broja dnevnih kupoprodaja koji je u razdoblju nakon potresa bio čak nešto i usporeniji u odnosu na razdoblje prije potresa.

Tablica 7.25.: Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	2,5	1,3	-47,7%	**	**
Centar	5,5	5,4	-1,3%	-35,0%	-31,9%
Čnomerec	2,2	1,7	-21,4%	0,6%	-29,3%
Dubrava	1,8	1,9	4,1%	16,7%	1,1%
Klara	1,0	3,5	246,2%	-42,9%	107,7%
Maksimir	1,0	1,3	28,6%	-50,0%	-20,9%
Odra	2,2	7,3	232,3%	19,0%	128,2%
Peščenica	1,7	1,8	6,4%	-34,1%	-36,8%
Rudeš	2,3	2,0	-12,5%	82,9%	-14,7%
Sesvete	1,7	2,1	21,1%	-32,8%	32,4%
Stenjevec	1,7	1,5	-12,5%	-17,7%	-28,1%
Trešnjevka	2,7	2,5	-9,6%	-10,0%	-22,3%
Trnje	3,8	3,7	-2,8%	-17,8%	-1,6%
Vrapče	3,3	3,6	10,5%	-11,3%	-14,2%
Zaprudski Otok	1,7	1,2	-26,7%	-9,1%	-27,4%
Žitnjak	1,3	2,1	60,0%	-11,1%	2,4%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.26. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih nekretnina prije i poslije potresa i pripadne stope promjene po katastarskim općinama. Medijalne cijene poslovnih nekretnina su se u Centru povećale za 29,4 posto u odnosu na razdoblje prije potresa, uz istovremeni izraženi godišnji porast cijena. Porast medijalnih cijena nakon potresa je zabilježen još i u Črnomercu (26,1 posto), Rudešu (21,3 posto), Vrapču (21,2 posto) i Žitnjaku (105 posto). U svim katastarskim općinama koje bilježe rast medijalnih cijena poslovnih nekretnina nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa, zabilježen je i godišnji rast cijena poslovnih nekretnina u razdoblju nakon potresa. U preostalim katastarskim općinama za koje raspolažemo s dovoljnim brojem kupoprodaja došlo je do smanjenja medijalne cijene poslovnih nekretnina nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa, često uz ostvarenu negativnu stopu godišnje promjene medijalnih cijena u razdoblju nakon potresa.

Tablica 7.26.: **Medijalna cijena poslovnih nekretnina za razdoblje 01.01.2020.-21.03.2020. te za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba**

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	6.437,5	5.632,6	-12,5%	**	**
Centar	10.887,7	14.088,6	29,4%	-6,8%	20,0%
Črnomerec	8.303,6	10.471,0	26,1%	-19,3%	25,3%
Dubrava	6.104,2	5.555,5	-9,0%	15,8%	-8,3%
Klara	9.779,6	4.261,8	-56,4%	397,9%	-28,6%
Maksimir	13.464,8	10.286,0	-23,6%	70,6%	-20,8%
Odra	4.112,7	2.625,0	-36,2%	34,3%	1,0%
Peščenica	8.090,7	5.709,6	-29,4%	32,3%	-29,8%
Rudeš	7.506,7	9.108,6	21,3%	13,3%	10,9%
Sesvete	5.342,0	4.192,2	-21,5%	106,4%	-2,0%
Stenjevec	6.742,0	5.792,0	-14,1%	71,0%	-1,9%
Trešnjevka	9.243,4	7.290,3	-21,1%	-7,6%	-3,3%
Trnje	10.321,8	9.564,5	-7,3%	48,8%	26,0%
Vrapče	6.825,4	8.271,6	21,2%	7,2%	6,9%
Zaprudski Otok	14.439,9	7.316,6	-49,3%	119,7%	-10,1%
Žitnjak	2.689,3	5.512,8	105,0%	-3,6%	23,7%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.27. prikazuje medijalnu starost prodanih poslovnih nekretnina u katastarskim općinama Grada Zagreba u razdoblju prije i nakon potresa, kao i pripadne stope promjene. U Centru se medijalna starost prodanih poslovnih nekretnina smanjila za 2 godine, s 90 na 88 godina. Do smanjenja medijalne starosti u razdoblju nakon potresa je došlo i u većini preostalih katastarskih općina za koje raspolažemo s podacima, osim u Klari, Peščenici i Zaprudskom Otoku, gdje se medijalna starost prodanih poslovnih nekretnina nakon potresa povećala. U Trešnjevci i Žitnjaku nije zabilježena promjena medijalne starosti prodanih poslovnih nekretnina nakon potresa.

Tablica 7.27.: Medijalna starost poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba

Katastarska općina	1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.	Stopa promjene 22.3.2020. 31.12.2020./ 01.01.2020.- 21.03.2020.	Godišnja stopa promjene*	
				1. siječnja do 21. ožujka 2020.	22. ožujka do 31. prosinca 2020.
Blato	13	12	-4,0%	**	**
Centar	90	88	-2,2%	11,1%	0,0%
Črnomerec	25	24	-2,0%	-18,3%	-4,0%
Dubrava	28	27	-1,8%	19,6%	-10,0%
Klara	19	35	84,2%	-34,5%	2,9%
Maksimir	14	10	-28,6%	-57,6%	0,0%
Odra	12	8	-33,3%	-22,6%	-38,5%
Peščenica	27	28	3,7%	28,6%	55,6%
Rudeš	28	24	-14,3%	69,7%	-4,0%
Sesvete	28	24	-14,3%	21,7%	4,3%
Stenjevec	32	28	-14,1%	18,5%	-11,3%
Trešnjevka	22	22	0,0%	15,8%	0,0%
Trnje	30	23	-23,3%	57,9%	-4,2%
Vrapče	26	23	-11,5%	-3,7%	91,7%
Zaprudski Otok	22	40	86,0%	-45,6%	11,1%
Žitnjak	24	24	0,0%	-2,0%	4,3%

Napomena: * mjeri postotnu promjenu u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ** izračun nije moguć.

Izvori: EIZ i MPGI.



8. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), implementiran je 15. listopada 2020. godine u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine) izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

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 približnih vrijednosti zemljišta. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno

o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina⁹ NN 78/2015).

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 njihovih obilježja. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja. U tablici 8.1. prikazan je primjer naziva i opisa namjene cjenovnog bloka.

Tablica 8.1.: **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

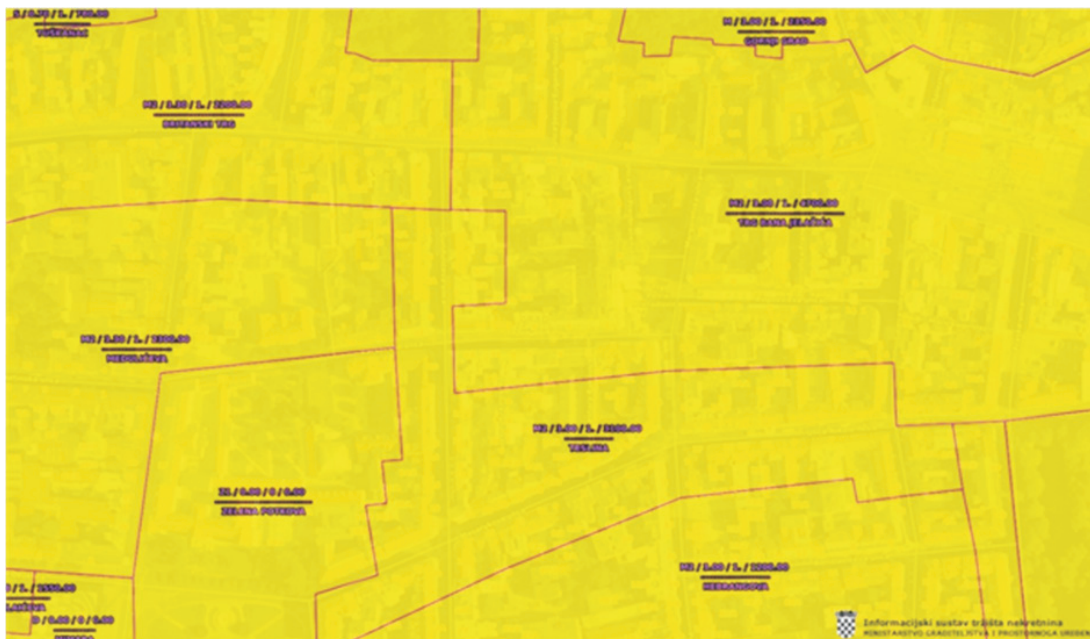
Izvor: MPG, 2021.

Podatci 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 labelom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u eurima po m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području (slika 8.1.).

Početno stanje Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine) javno je dostupno putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

⁹ Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi (NN 75/15 čl. 8. st.3 Zakona).

Slika 8.1.: Primjer prikaza podataka u planu približnih vrijednosti u Informacijskom sustavu prostornog uređenja ISPU



Izvor: MPGI.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* zasigurno se daje značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. 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.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodaje, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Najveći broj kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2020. godine. U 2020. godini je na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) evidentirano ukupno 6.928 ugovora o najmu i 24.625 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 14,6 posto ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,4 posto. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 10.986 ugovora o najmu i 7.078 ugovora o zakupu. Pri tome je od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 9,9 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 9,2 posto. U Gradu Zagrebu u 2020. godini evidentirano je ukupno 8.360 ugovora o najmu i 7.078 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 48,9 posto (4.087) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 37,2 posto (2.630 ugovora).

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2020. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.863 kupoprodajne transakcije, zatim slijede urbana središta u priobalju, Zadar s 1.835 kupoprodaja, Split s 1.551 i Rijeka s 1.321 kupoprodajnom transakcijom te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje s 1.677 kupoprodaja.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što predstavlja 11 posto bruto domaćeg proizvoda te godine. U odnosu na 2019. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2019. godini povećala za svega 0,5 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke i Pule. Zanimljivo je da su prema podacima

za 2020. godinu u ovu skupinu, pored većih gradova, ušla i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke te grada Solina u blizini Splita. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta. Da se intenzivna aktivnost tržišta nekretnina zapaža u manjem broju lokalnih jedinica potvrđuje podatak prema kojem se u 2020. godini 50 posto svih kupoprodajnih transakcija tržišta nekretnina (bez Grada Zagreba) odvijalo u svega 21 posto lokalnih jedinica.

Medijalna cijena stana/apartmana po m² u Hrvatskoj je u 2020. godini iznosila 9.698 kuna, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 5,7 posto. Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana zabilježen je i u većini županija, njih 17. Pritom predvodi Karlovačka županija s rastom od 23,2 posto, a nakon nje slijede Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 15 posto te Brodsko-posavska županija s rastom od 14,9 posto. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je u svega četiri županije, Istarskoj (-0,2 posto), Varaždinskoj (-0,9 posto), Vukovarsko-srijemskoj (-6,2 posto) i Koprivničko-križevačkoj županiji (-7,9 posto). Gledano na razini gradova sjedišta županija, najveći međugodišnji porast medijalne cijene stana/apartmana u 2020. godini zabilježen je u Gospiću (78 posto), iza kojeg slijede Karlovac (18,6 posto), Slavonski Brod (16 posto), Osijek (13,2 posto), Bjelovar (12,6 posto) i Sisak (12 posto). Svega dva grada sjedišta županija u 2020. godini bilježe međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova/apartmana, Vukovar od 44,5 posto i Pazin od 9,9 posto. U Gradu Zagrebu medijalna cijena stana/apartmana je u 2020. bila veća za 4,1 posto, u Splitu i Dubrovniku za 9,1 posto, a u Rijeci za 6,8 posto u odnosu na 2019. godinu.

Za razliku od prethodne dvije godine kada je medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m² zabilježena jedino u Dubrovniku, u 2020. godini pored Dubrovnika (19.671 kuna po m²), bilježe ju i gradovi Split (15.293 kune po m²) i Rovinj (15.157 kuna po m²). Medijalna cijena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 41 jedinici lokalne samouprave te se tu, s iznimkom Grada Zagreba, isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave. U ovoj skupini lokalnih jedinica najviša medijalna cijena prodanih stanova po m² zabilježena je u Opatiji (14.794 kune), a najniža u Solinu, od 10.005 kuna. Od 86 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.001 i 10.000 kuna po m², njih 53 smješteno je u priobalju i na otocima, dok preostale 33 jedinice 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.

Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u Hrvatskoj je 2020. godine iznosio 540 kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 6,4 posto. Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 11.000 kuna po m², izdvajaju se Vrsar (16.009 kuna), Hvar (11.772 kuna) i Dubrovnik (11.630 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² ostvarena je u 19 priobalnih i 11 otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 76 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 kontinentalnom dijelu Hrvatske (Grad Zagreb, Osijek, Našice, Varaždin, Karlovac, Daruvar i Čakovec), a 69 ih je smješteno na prostoru obalnih županija. Medijalne cijene obiteljskih kuća od 1.000 kuna po m² i manje zabilježene su u najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 225, od kojih je većina smještena u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Zanimljiv je podatak da se za jedan m² spomenute nekretnine u Splitsko-dalmatinskoj županiji moglo kupiti čak 16 m² u Zagrebačkoj županiji.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2020. godini zabilježen je u 13 županija, dok osam županija bilježi pad cijena. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Karlovačkoj županiji, od 263,6 posto, iza koje slijede Virovitičko-podravska županija s rastom cijene od 167,4 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 66,7 posto. U ostalim su se županijama međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale od 2,2 posto u Istarskoj do 48,8 posto u Sisačko-moslavačkoj županiji. Među županijama koje 2020. godine bilježe međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće predvodi Varaždinska županija sa stopom pada od 50 posto, a nakon nje slijede Požeško-slavonska (-29 posto) te Krapinsko-zagorska županija (-14,8 posto). U preostalim su se pet županija godišnje stope pada medijalne cijene kretale u rasponu od 8,7 posto u Splitsko-dalmatinskoj do 2,7 posto u Zagrebačkoj županiji. Među gradovima sjedištima županija čak njih 16 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2020. u odnosu na 2019. godinu. Najveća međugodišnja povećanja medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježena su u Karlovcu (752,4 posto), Gospiću (474,6 posto), Osijeku (187 posto), Zadru (139,1 posto) i Pazinu (125,9 posto). S druge strane, u odnosu na 2019. najsnažniji pad medijalne cijene u 2020. godini zabilježen je u Varaždinu (-23,9 posto), Splitu (-14,3 posto) i Sisku (-4,1 posto). Međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće u 2020. godini zabilježen je i u Zagrebu (9,5 posto), Splitu i Dubrovniku od visokih 65,1 posto te u Rijeci (16,7 posto).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2020. godini bila za 13,6 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 2,5 kuna po m². Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. U 14 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta bila je viša od 100 kuna po m² i to u Dugom Ratu, Tar-Vabrigi, Solinu, Omišlju, Makarskoj, Trogiru, Podstrani, Podgori, Baškoj, Splitu, Župi Dubrovačkoj, Bilicama, Murteru i u Kaštelima. U 24 jadranske jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m². U 435 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² iznosile su 50 kuna i manje. U odnosu na 2019. godinu medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta najviše je porasla u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (121,2 posto). Osim u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, cijena se povećala za više od 10 posto u Krapinsko-zagorskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zadarskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Zagrebačkoj, Virovitičko-podravskoj županiji te u Gradu Zagrebu.

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2020. godini iznosila 287 kuna po m², te je u odnosu na 2019. godinu bila manja za 6,8 posto. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 1.000 kuna po m² zabilježilo je 11 jedinica lokalne samouprave i to su redom: Gradac (1.523 kune po m²), Dubrovnik (1.360 kuna po m²), Tučepi (1.200 kuna po m²), Baška Voda (1.122 kune po m²), Biograd na Moru (1.121 kunu po m²), Podstrana (1.111 kuna po m²), Split (1.089 kuna po m²), Brela (1.070 kuna po m²), Okrug (1.070 kuna po m²), Hvar (1.045 kuna po m²) i Rovinj (1.020 kuna po m²). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 501 do 1.000 kuna po m² zabilježena je u 55 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U 98 jedinica lokalne samouprave, od kojih je većina, čak njih 73, smješteno na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m². U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 483 kune 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 18 jedinica lokalne samouprave i to u Erdutu, Feričancima, Lepoglavi, Ljubešćici, Petrinji, Pakracu, Svetom Đurđu, Dražu, Velikom Bukovcu, Velikoj, Sunji, Brestovcu, Glini, Jakšiću, Novskoj, Martinskoj Vesi, Popovači i Jasenovcu.

Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2020. godini zabilježen je u 12 županija, dok devet županija bilježi rast cijene. Najveći međugodišnji pad

medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj (-63,6 posto) i Osječko-baranjskoj županiji (-54,5 posto). S druge strane, najveće povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, iznad 200 posto, zabilježile su tri županije: Krapinsko-zagorska (281,1 posto), Požeško-slavonska (227,1 posto) i Virovitičko-podravska (202,6 posto). U preostalih šest županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene građevinskog zemljišta kretale su se u rasponu od 0,4 posto, koliko su iznosile u Istarskoj i Zadarskoj županiji, do 40,9 posto u Gradu Zagrebu. Gledano na razini gradova sjedišta županija, najveći međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2020. godini zabilježen je u Sisku (112 posto), iza kojeg slijede Varaždin (50,1 posto), Dubrovnik (48,9 posto), Krapina (43,7 posto), Karlovac (37,9 posto), Pazin (36,1 posto) i Zadar (30,2 posto). Međugodišnji pad medijalne cijene prodanih građevinskih zemljišta u 2020. godini zabilježen je u osam gradova sjedišta županija, pri čemu predvode Virovitica (-62 posto) i Bjelovar (-57 posto). Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskih zemljišta u 2020. godini bilježe i gradovi Split i Rijeka, i to za 14,2 i 26,3 posto.

Medijalna cijena po m² poslovne nekretnine u Hrvatskoj u 2020. godini iznosila je 5.562 kune, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 14 posto. Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih nekretnina po m² zabilježene su u priobalnim jedinicama lokalne samouprave, u Dubrovniku (15.264 kune) i Poreču (11.335 kuna). Zatim slijede Opatija s 11.229, Umag s 10.582, Rovinj s 10.342 te Split s 9.296 kuna po m². Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.241 kune po m² bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih nekretnina u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina koju bilježi Grad Zagreb bilježe još i Zadar i Makarska, u kojima je medijalna cijena u 2020. iznosila 8.771 i 8.243 kune po m², što je bilo za 6,4, odnosno 0,2 posto, iznad medijana cijene poslovne nekretnine u Gradu Zagrebu.

Povećanje medijalne cijene poslovne nekretnine postignuto je u 16 županija. Iznimke su Koprivničko-križevačka županija u kojoj je cijena smanjena za 78,4 posto, Virovitičko-podravska županija (-34,1 posto), Šibensko-kninska (-27,2 posto), Varaždinska (-17 posto) i Zagrebačka županija (-0,8 posto). Najveće povećanje medijalne cijene poslovnih nekretnina zabilježeno je u Karlovačkoj (230 posto), Krapinsko-zagorskoj (129,7 posto) i Istarskoj županiji (125,5 posto). U Zagrebu je godišnji rast medijalnih cijena iznosio 12,7 posto, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji 0,4 posto. Gledano po gradovima administrativnim sjedištima županija, Virovitica predvodi s najvećim međugodišnjim rastom medijalne cijene poslovnih nekretnina, od 153,1 posto. Zatim slijede Osijek s rastom od 29,1 posto, Bjelovar s rastom cijene od 25,5 posto i Dubrovnik od 21,2 posto. Međugodišnji rast medijalne cijene poslovnih

nekretnina zabilježen je i u Zadru (16,5 posto), dok je u Splitu medijalna cijena poslovnih nekretnina ostala na gotovo istoj razini kao i prethodne godine (rast od 0,3 posto). Istovremeno, Rijeka ostvaruje pad medijalne cijene poslovne nekretnine od 18,6 posto.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti, koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u tri jedinice lokalne samouprave, Dubrovniku, Hvaru i Tučepima. U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 24 do 30 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 17 gradova i općina. To su Opatija, Vrsar, Primošten, Seget, Stari Grad, Omiš, Malinska, Makarska, Okrug, Bol, Funtana, Župa Dubrovačka, Rovinj, Novalja, Baška Voda, Baška i Podgora. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivosti za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 3,1 i 4,2 m² stambenog prostora. Među prvih 90 najmanje priuštivih lokalnih jedinica (od ukupno 175 jedinica lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 91. mjestu nalazi se Zagreb s vrijednošću indeksa 14,6, u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,8 m². Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Novom Marofu gdje indeks priuštivosti iznosi 1,7, a zatim slijede Gračac, Plitvička Jezera i Strahoninec. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 13,4 i gotovo 58 m² stambenog prostora.

Analiza učinaka potresa od 22. ožujka 2020. godine na tržište nekretnina Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave koje su pretrpjele najveću materijalnu štetu (Sveta Nedjelja, Sveti Ivan Zelina, Jastrebarsko, Gornja Stubica, Donja Stubica i Marija Bistrica) sugerira kako nije moguće donijeti općeniti zaključak o kretanjima na tržištu nekretnina prije i nakon potresa¹⁰. Ipak, može se zaključiti kako je potres utjecao na potražnju na način da se smanjio obujam trgovanja lošijim nekretninama, što je imalo utjecaja na vrijednosne podatke. Potres je utjecao na stanje starih stanova, koji se nalaze uglavnom u središtu Zagreba, a čiji je promet (trgovanje) vjerojatno izostao.

Kada je riječ o tržištu stanova apartmana, analiza ukazuje kako potres iz ožujka 2020. nije uspio bitnije utjecati na pozitivne trendove na tržištima tih jedinica lokalne

¹⁰ Razdoblje prije potresa je razdoblje od 1. siječnja do 21. ožujka 2020. godine, a razdoblje nakon potresa je razdoblje od 22. ožujka do 31. prosinca 2020. godine.

samouprave. U Gradu Zagrebu, Svetoj Nedjelji, Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom prosječan broj dnevnih kupoprodaja se u razdoblju nakon potresa povećao, dok se jedino u Mariji Bistrici smanjio. Što se tiče medijalne cijene, može se ustvrditi da je u svim jedinicama lokalne samouprave obuhvaćenim analizom došlo do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa. Kod Grada Zagreba bilježi se jedino primjetno smanjenje medijalne starosti prodanih stanova koje se možda može pripisati potresu, dok kod ostalih jedinica lokalne samouprave takav trend (osim u slučaju Jastrebarskog) nije primjetan. U slučaju katastarskih općina Grada Zagreba primjetan je pad prosječnog dnevnog broja kupoprodajnih transakcija u nekim od katastarskih općina koje su bile izloženije devastirajućem učinku potresa (središnji dio grada, podsljemenski dio grada i istočni dio grada). Tako se u cjenovnim blokovima u centru Zagreba promet stanova prepolovio (zgrade koje nisu protupotresno otporne) dok se na drugim lokacijama grada nije promijenio. Nadalje, nakon potresa u katastarskim općinama Grada Zagreba koje su bile izloženije potresu došlo je do smanjenja medijalnih cijena stanova apartmana (npr. u katastarskoj općini Centar za 6,7 posto, u Granešini za 2,5 posto, u Granešini Novoj za 21,2 posto).

Kada je riječ o tržištu obiteljskih kuća, analizirane jedinice lokalne samouprave bilježe prilično divergentne trendove vezane za broj kupoprodaja i promjene medijalne cijene obiteljskih kuća prije i poslije potresa, što znači da nije moguće donijeti unisoni opis kretanja na tržištu obiteljskih kuća u tim lokalnim jedinicama u ta dva vremenska razdoblja. Tako se u odnosu na razdoblje prije potresa u Gradu Zagrebu, Svetom Ivanu Zelini i Mariji Bistrici prosječan broj dnevnih kupoprodaja smanjio, dok je u Svetoj Nedjelji, Jastrebarskom, Gornjoj i Donjoj Stubici zabilježeno povećanje broja kupoprodaja poslije potresa. Nadalje, do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa došlo je u Gradu Zagrebu (22,7 posto), Svetom Ivanu Zelini (54,4 posto), Gornjoj i Donjoj Stubici (111,7 i 99,4 posto), dok je u Svetoj Nedjelji, Mariji Bistrici i Jastrebarskom medijalna cijena obiteljskih kuća zabilježila pad od 40,2, 14,6 i 70,8 posto. Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba ne uočava se očita veza između potresom više ili manje pogođenih katastarskih općina i trendova u promjenama stopa promjena dnevnih kupoprodaja i medijalne cijene obiteljskih kuća prije i poslije potresa. Tako da nije moguće izvoditi nikakve općenite zaključke o utjecaju potresa na tržište obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu.

Analiza učinka ožujskog potresa na tržište poslovnih nekretnina ukazuje kako nije moguće donijeti općeniti zaključak o kretanjima na tržištu poslovnih nekretnina u sedam lokalnih jedinica pogođenih potresom prije i nakon potresa. Uspoređujući ostvareni broj dnevnih kupoprodaja prije i poslije potresa može se zaključiti da se

u Gradu Zagrebu prosječan broj dnevnih kupoprodaja povećao za 1,4 posto, dok se u Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom nije mijenjao. Što se tiče medijalne cijene, u Gradu Zagrebu je došlo do povećanja medijalne cijene nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa (1,5 posto), dok je u Svetom Ivanu Zelini i Jastrebarskom zabilježeno smanjenje medijalne cijene poslovnih nekretnina nakon potresa u iznosu od 99,6 i 19,3 posto. Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba, prosječan broj dnevnih kupoprodaja se u razdoblju nakon potresa u odnosu na razdoblje prije potresa smanjio u svega osam katastarskih općina i to u Blatu, Črnomercu, Centru, Rudešu, Stenjevcu, Trešnjevci, Trnju i Zaprudskom Otoku. U ostalim katastarskim općinama za koje su dostupni podatci s dostatnim brojem kupoprodaja, prosječni dnevni broj kupoprodaja poslovnim nekretninama povećao se nakon potresa. Medijalne cijene poslovnih nekretnina u Centru povećale su se za 29,4 posto u odnosu na razdoblje prije potresa, uz istovremeni izraženi godišnji porast cijena. Porast medijalnih cijena nakon potresa je zabilježen još i u Črnomercu (26,1 posto), Rudešu (21,3 posto), Vrapču (21,2 posto) i Žitnjaku (105 posto).

Prilikom tumačenja rezultata analize tržišta stanova/apartmana, obiteljskih kuća i poslovnih nekretnina prije i poslije ožujskog potresa, valja imati na umu da je u 2020. godini osim uobičajenih ciklusa na ta tržišta mogao utjecati ne samo potres, nego i epidemiološka situacija, odnosno zatvaranje zemlje koje se po prvi puta dogodilo svega desetak dana prije potresa. To zatvaranje je moglo značajno utjecati na promjene preferencija u potražnji za stambenim nekretninama i smanjenje potražnje za poslovnim nekretninama, što također može imati reperkusije na analizirane pokazatelje na tržištu poslovnih nekretnina. Provedena deskriptivna analiza nije u stanju razlučiti utjecaje potresa od potresa pandemije, kao što nije ni u stanju egzaktno utvrditi uzročnu povezanost između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i njegovu bližu okolicu s promjenama na tržištima nekretnina koje su nastupile nakon potresa. Prikazana deskriptivna analiza samo ukazuje na eventualno postojanje određenih promjena na promatranim tržištima nekretnina koje mogu, ali i ne moraju biti uzrokovane potresom. Da bi se mogla uspostaviti egzaktna uzročno-posljedična veza između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i promjena na tržištima nekretnina, trebalo bi provesti opsežnu ekonometrijsku analizu u kojoj bi se koristili podaci o individualnim kupoprodajnim transakcijama prije i poslije potresa.

Popis slika

Slika 2.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	16
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodaja u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine	17
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini prema vrsti nekretnine	18
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2020. godini po JLS-ovima	22
Slika 2.4.:	Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2020. godini	23
Slika 3.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	33
Slika 3.2.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2020. godini	36
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	38
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	43
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini	45
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2020. godini	48
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	49
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m ² po JLS-ovima u 2020. godini	50
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2020. godini	51
Slika 3.10.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	58
Slika 3.11.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2020. godini	60
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	63
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	67
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini	70
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2020. godini	72
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	73
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m ² po JLS-ovima u 2020. godini	74
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2020. godini	75
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	81
Slika 4.2.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2020. godini	83
Slika 4.3.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	86
Slika 4.4.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	89
Slika 4.5.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini	91
Slika 4.6.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	92
Slika 4.7.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini	93
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	95
Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2020. godini	97
Slika 4.10.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	98

Slika 4.11.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	103
Slika 4.12.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini	106
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	107
Slika 4.14.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini	108
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	109
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2020. godini	111
Slika 4.17.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	114
Slika 4.18.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	118
Slika 4.19.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2020. godini	121
Slika 4.20.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	122
Slika 4.21.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini	123
Slika 5.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini	128
Slika 5.2.:	Broj kupoprodaja poslovnih nekretnina po županijama u 2020. godini	129
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnih nekretnina po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	130
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnih nekretnina u m ² prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	135
Slika 5.5.:	Broj kupoprodaja poslovnih nekretnina po JLS-ovima u 2020. godini	137
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina po m ² u HRK po JLS-ovima u 2020. godini	138
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnih nekretnina u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2020. godini	139
Slika 6.1.:	Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini	143
Slika 6.2.:	Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini	146
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2019. godini	147
Slika 8.1.:	Primjer prikaza podataka u planu približnih vrijednosti u Informacijskom sustavu prostornog uređenja ISPU	183

Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2019. i 2020. godini	18
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2020. godini	20
Tablica 2.3.:	Ukupan broj ugovora na najmu i broj ugovora o zakupu na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2020. godini	25
Tablica 2.4.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu po županijama u 2020. godini	26
Tablica 2.5.:	Struktura ugovora o najmu evidentirani u ZKC-u po županijama prema vrsti nekretnine u 2020. godini	27
Tablica 2.6.:	Tri najvažnije vrste nekretnina** koje su predmet ugovora o zakupu po županijama u 2020. godini	28
Tablica 2.7.:	Ugovori o zakupu i ugovori o najmu iz ZKC-a velikih gradova u 2020. godini	29
Tablica 2.8.:	Ugovori o najmu evidentirani u ZKC-u prema vrsti nekretnine u osam velikih gradova u 2020. godini	30
Tablica 2.9.:	Tri najvažnije vrste nekretnina koje su predmet ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2020. godini	31
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK, veličina u m ² i starosti stanova/apartmana u godinama u 2020. godini	34
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini	39
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	42
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2020. godini	47
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² po županijama u 2020. godini	44
Tablica 3.6.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m ² u HRK, veličina u m ² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini	53
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK, veličina u m ² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2020. godini	59
Tablica 3.8.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini	64
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	66
Tablica 3.10.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² po županijama u 2020. godini	69
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2020. godini	71
Tablica 3.12.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m ² u HRK, veličina u m ² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini	79
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK i veličina u m ² poljoprivrednih zemljišta u 2020. godini	81
Tablica 4.2.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini	84
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	88
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² po županijama u 2020. godini	90
Tablica 4.5.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK i veličina u m ² šumskih zemljišta u 2020. godini	96
Tablica 4.6.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini	100

Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	102
Tablica 4.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2020. godini	104
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK i veličina u m ² građevinskih zemljišta u 2020. godini	110
Tablica 4.10.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini	115
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	117
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m ² po županijama u 2020. godini	119
Tablica 4.13.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m ² u HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m ² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2020. godini	126
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u HRK i veličina u m ² poslovnih nekretnina u 2020. godini	128
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih nekretnina i medijalna cijena poslovnih nekretnina po m ² u HRK po županijama u 2019. i 2020. godini	132
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnih nekretnina po m ² u HRK po županijama u 2020. godini	134
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih poslovnih nekretnina u m ² po županijama u 2020. godini	136
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih nekretnina, medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina po m ² u HRK i medijalna veličina poslovnih nekretnina u m ² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2020. godini	141
Tablica 6.1.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2019. godini	145
Tablica 7.1.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	151
Tablica 7.2.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	152
Tablica 7.3.:	Medijalna starost prodanih stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	153
Tablica 7.4.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	154
Tablica 7.5.:	Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	155
Tablica 7.6.:	Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	156
Tablica 7.7.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana za razdoblje za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	157

Tablica 7.8.:	Medijalna cijena stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	159
Tablica 7.9.:	Medijalna starost stana/apartmana za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	160
Tablica 7.10.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	162
Tablica 7.11.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	163
Tablica 7.12.:	Medijalna starost prodanih obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	164
Tablica 7.13.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	165
Tablica 7.14.:	Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	166
Tablica 7.15.:	Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	167
Tablica 7.16.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	168
Tablica 7.17.:	Medijalna cijena obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	170
Tablica 7.18.:	Medijalna starost obiteljskih kuća za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	171
Tablica 7.19.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	173
Tablica 7.20.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	174
Tablica 7.21.:	Medijalna starost prodanih poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za Grad Zagreb, Zagrebačku županiju i Krapinsko-zagorsku županiju	175
Tablica 7.22.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	176

Tablica 7.23.:	Medijalna cijena poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	177
Tablica 7.24.:	Medijalna starost poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za jedinice lokalne samouprave značajno pogođene potresom u Zagrebačkoj županiji, Krapinsko-zagorskoj županiji i Grad Zagreb	177
Tablica 7.25.:	Prosječni dnevni broj kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	178
Tablica 7.26.:	Medijalna cijena poslovnih nekretnina za razdoblje 01.01.2020.-21.03.2020. te za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	179
Tablica 7.27.:	Medijalna starost poslovnih nekretnina za razdoblje 1. siječnja 2020. do 21. ožujka 2020. te za razdoblje od 22. ožujka 2020. - 31. prosinca 2020., stopa promjene između ta dva razdoblja (u %) i godišnja stopa promjene (u %) za katastarske općine Grada Zagreba	180
Tablica 8.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	182

Bibliografija

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

Državni zavod za statistiku. (2019). Završene zgrade i stanovi u 2018. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Državni zavod za statistiku. (2020). Završene zgrade i stanovi u 2019. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

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

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

Ministarstvo poljoprivrede (2019). Godišnje izvješće o stanju poljoprivrede u 2018. Dostupno na: https://poljoprivreda.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/Poljoprivredna_politika/zeleno_izvjesce/2019_11_13_Zeleno%20izvjesce2018.pdf

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. (2019). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

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

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

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 28/2019.

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

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

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

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

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

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

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

Zakon o zemljišnim knjigama. Narodne novine, 63/2019

ISSN 2706-4697



9 772706 469009