



## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* šesto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, a preostalih pet izdanja, svako s pregledom tržišta nekretnina za prethodnu godinu, objavljena su u 2019., 2020., 2021. i 2022. godini. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni je cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na hrvatskom tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorišta, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, stoga je poželjno pristup razvitku temeljiti na racionalnom i ekonomičnom gospodarenju prostorom.

### Podaci prikazani u *Pregledu*

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.* prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2022. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2021. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, velikih gradova, jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Kupoprodajne transakcije i medijalne cijene spomenutih vrsta nekretnina prikazane su osim na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U elektroničnom tabličnom prilogu *Pregleda* prikazani su i detaljni podaci o broju kupoprodaja i medijalnim cijenama po vrsti nekretnine i po tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore, gospodarske zgrade i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine jesu prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane i obiteljske kuće prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U šestom poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave za 2021. godinu te odnosi između cijena

stanova/apartmana i turističke aktivnosti. Kao i prethodna izdanja, šesto izdanje *Pregleda* sadrži i poglavlje u kojem se obrađuje Plan približnih vrijednosti. Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m<sup>2</sup> u eurima i kunama te broj kupoprodaja nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2022. godine po vrsti nekretnine i prema tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

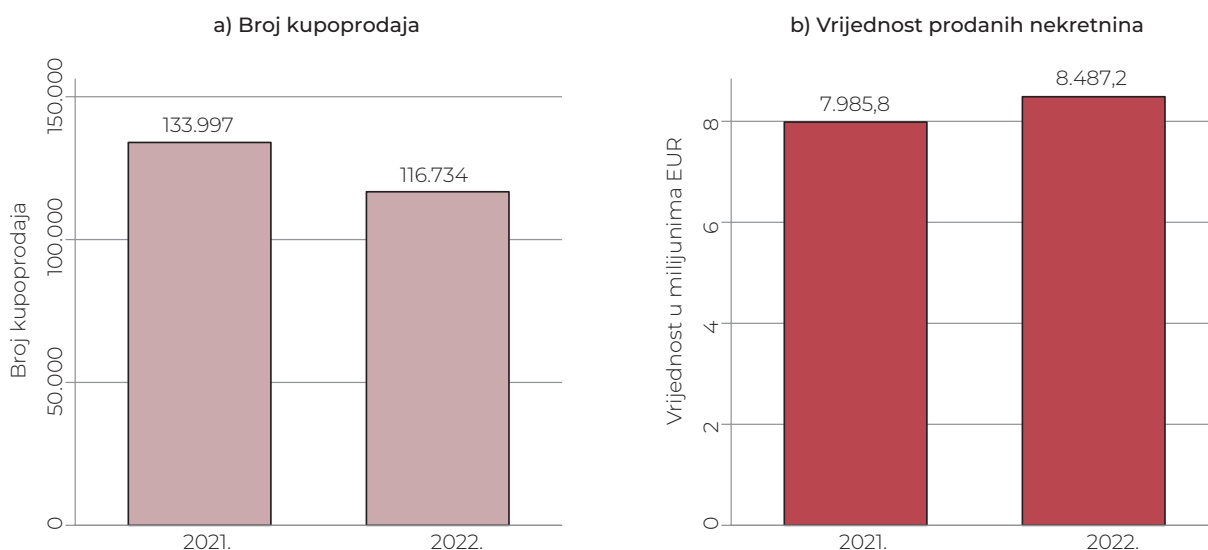
Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Prilikom izračuna prosječne cijene i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

### **13 posto BDP-a u 2022. godini**

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto (slika 1.). Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija od 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad za 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana, koje su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja na hrvatskom tržištu nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što predstavlja 13 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a)** te godine. U odnosu na 2021. godinu, vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini povećala se za 6,3 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 43 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede obiteljske kuće s udjelom od 24,3 posto te građevinska zemljišta s udjelom od 17,4 posto.

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju poput Zadra, Splita i Rijeke, dok se u kontinentalnom dijelu zemlje ističe Osijek. U ovim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana. Kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije su u priobalnom pojasu izvan većih naselja, na otocima i zaobalju, dok kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

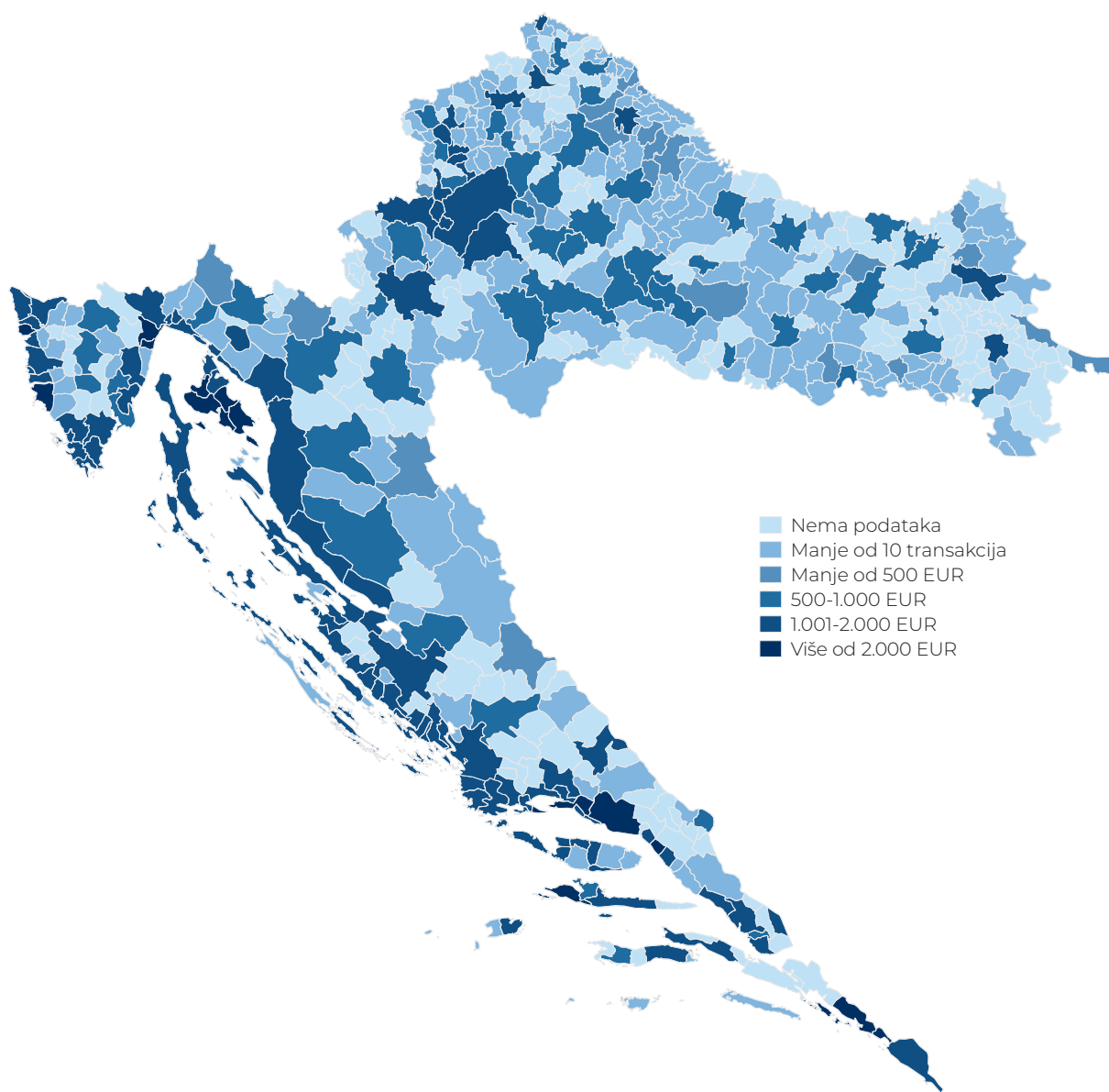
Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2022. godini izdvaja se Grad Zagreb s 16.511 kupoprodaja, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.460 kupoprodaja, Split s 2.419 te Rijeka s 2.168 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.011 kupoprodaja. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2022. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto gradova i općina. Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. **Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima, odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Pule, Osijeka, Velike Gorice, Siska, Varaždina, Zadra, Vukovara, Vinkovaca, Karlovca, Slavenskog Broda i Dubrovnika.** Zanimljivo je da se u ovoj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke, grada Solina i općina Klis i Podstrane u blizini Splita te grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Naime, uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. **Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

### Najskuplji stanovi u Rovinju, Opatiji, Dubrovniku i Splitu

Najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 2.500 eura po m<sup>2</sup>, pored Rovinja (2.690 eura po m<sup>2</sup>), bilježe i gradovi Opatija (2.634 eura po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (2.558 eura po m<sup>2</sup>) i Split (2.547 eura po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena u rasponu od 2.000 do 2.500 eura po m<sup>2</sup> kuna zabilježena je u Krku, Malinskoj-Dubašnici, Vrbniku, Hvaru, Župi Dubrovačkoj, Baškoj Vodi, Baškoj, Lovranu, Punatu, Omišu i istarskom Novigradu. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana od 1.929 eura po m<sup>2</sup> smjestio u grupu od 54 JLS-a u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće

u rasponu od 1.501 od 2.000 eura po m<sup>2</sup>. Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 51 JLS-ova ove grupe obuhvaća 38 priobalnih i 13 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena u Poreču (1.979 eura po m<sup>2</sup>), a najniža u Općini Starigrad, od 1.504 eura po m<sup>2</sup>. U 48 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 1.500 eura po m<sup>2</sup>. I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 33, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 15 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. **Medijalne cijene stanova/apartmana do 500 eura po m<sup>2</sup> obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 22.**

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



Izvori: EIZ i MPGI.

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

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama iznad 2.000 eura po m<sup>2</sup> izdvajaju se Cres (2.897 eura po m<sup>2</sup>) i Vis (2.450 eura po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena kuća iznad 1.500 eura po m<sup>2</sup> postignuta je i u Dubrovniku (1.746 eura po m<sup>2</sup>) i Komizi (1.527 eura po m<sup>2</sup>). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m<sup>2</sup> zabilježene su u 10 JLS-a: Punat (1.424 eura po m<sup>2</sup>), Mali Lošinj (1.356 eura po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.252 eura po m<sup>2</sup>), Split (1.234 eura po m<sup>2</sup>), Motovun (1.212 eura po m<sup>2</sup>), Rogoznica (1.188 eura po m<sup>2</sup>), Primošten (1.172 eura po m<sup>2</sup>), Vrsar (1.130 eura po m<sup>2</sup>), Murter – Kornati (1.046 eura po m<sup>2</sup>), Krk (1.020 eura po m<sup>2</sup>) i Omišalj (1.001 euro po m<sup>2</sup>). Nadalje, od ukupno 54 grada i općine koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1.000 eura po m<sup>2</sup>, svega su tri grada smještena u kontinentalnom dijelu zemlje: Zagreb, Varaždin i Županja. Cijene od 201 do 500 eura po m<sup>2</sup> postignute su u 61 JLS-u, od čega je čak njih 57 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje, dok u kategoriju medijalne cijene kuća po m<sup>2</sup> do 200 eura ulazi 239 JLS-ova, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

## **Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu**

S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističu se Bol (239 eura po m<sup>2</sup>) i Cres (228 eura po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznad 150 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u 11 priobalnih i otočnih JLS-ova i to su redom: Brela (194 eura po m<sup>2</sup>), Split (191 euro po m<sup>2</sup>), Hvar (184 eura po m<sup>2</sup>), Makarska (180 eura po m<sup>2</sup>), Milna (179 eura po m<sup>2</sup>), Tučepi (173 eura po m<sup>2</sup>), Komiza (169 eura po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (167 eura po m<sup>2</sup>), Postira (153 eura po m<sup>2</sup>), Seget (152 eura po m<sup>2</sup>) i Podstrana (151 euro po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50 do 150 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u 97 JLS-ova, od kojih se samo gradovi Zagreb (65 eura po m<sup>2</sup>) i Osijek (56 eura po m<sup>2</sup>) nalaze u kontinentalnom dijelu zemlje. Cijene po m<sup>2</sup> od 20 i manje eura postignute su u 129 JLS-ova, koji su većinom smješteni u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od 1 eura po m<sup>2</sup> i manje zabilježene su u 14 lokalnih jedinica, od kojih se najveći broj nalazi u Osječko-baranjskoj županiji, njih osam (Čeminac, Drenje, Draž, Donji Miholjac, Koška, Đurđenovac, Feričanci i Donja Motičina), zatim u Sisačko-moslavačkoj (Martinska Ves i Velika Ludina), Varaždinskoj (Bednja i Maruševec), Međimurskoj (Mursko Središće) i Krapinsko-zagorskoj županiji (Budinščina).

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

U 2022. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. Najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta od 30 eura po m<sup>2</sup> zabilježena je u Okrugu u Splitsko-dalmatinskoj županiji, iza kojeg s medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 28 eura po m<sup>2</sup> slijede Murter-Kornati i Podgora te Makarska s medijalnom cijenom od 27 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 15 do 25 eura po m<sup>2</sup> u 2022. godini bilježi svega 12 JLS-ova: Primošten, Baška Voda, Baška, Dugi Rat, Podstrana, Split, Trogir, Fažana, Novigrad u Istarskoj županiji, Kaštela, Kraljevica i Pašman. U 96 JLS-ova medijalne

cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2022. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Koprivničko-križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Primorsko-goranske, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, Vukovarsko-srijemske, Zadarske županije, Zagrebačke županije te Grad Zagreb. U 299 JLS-ova medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 euro po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru zabilježilo je 17 JLS-ova koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj te Virovitičko-podravskoj županiji.

## **Najskuplji poslovni prostori u Biogradu na Moru**

**Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> zabilježene su u priobalnim jedinicama lokalne samouprave, u Biogradu na Moru (3.867 eura po m<sup>2</sup>),** dok su u Dubrovniku i Poreču zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.392 i 2.178 eura po m<sup>2</sup>. Slijede Rovinj i Split s ostvarenom medijalnom cijenom od 1.914 i 1.843 eura po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 1.294 eura po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu medijalnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na velik broj priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih prostora koju bilježi Grad Zagreb bilježi još i Zadar, s 1.251 euro po m<sup>2</sup>. Od gradova s brojem stanovnika manjim od 30 tisuća, višu medijalnu vrijednost poslovnih prostora bilježe još i Makarska (1.468 eura po m<sup>2</sup>), Omiš (1.399 eura po m<sup>2</sup>) i Umag (1.126 eura po m<sup>2</sup>). Ukupno 10 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu poslovnih prostora između 1.000 i 2.000 eura po m<sup>2</sup>, 16 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu između 500 i 1.000 eura po m<sup>2</sup>, a dvije lokalne jedinice (Sisak i Križevci) bilježe medijalnu cijenu manju od 500 eura po m<sup>2</sup>. **U svega 31 JLS-u zabilježeno je 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama.**

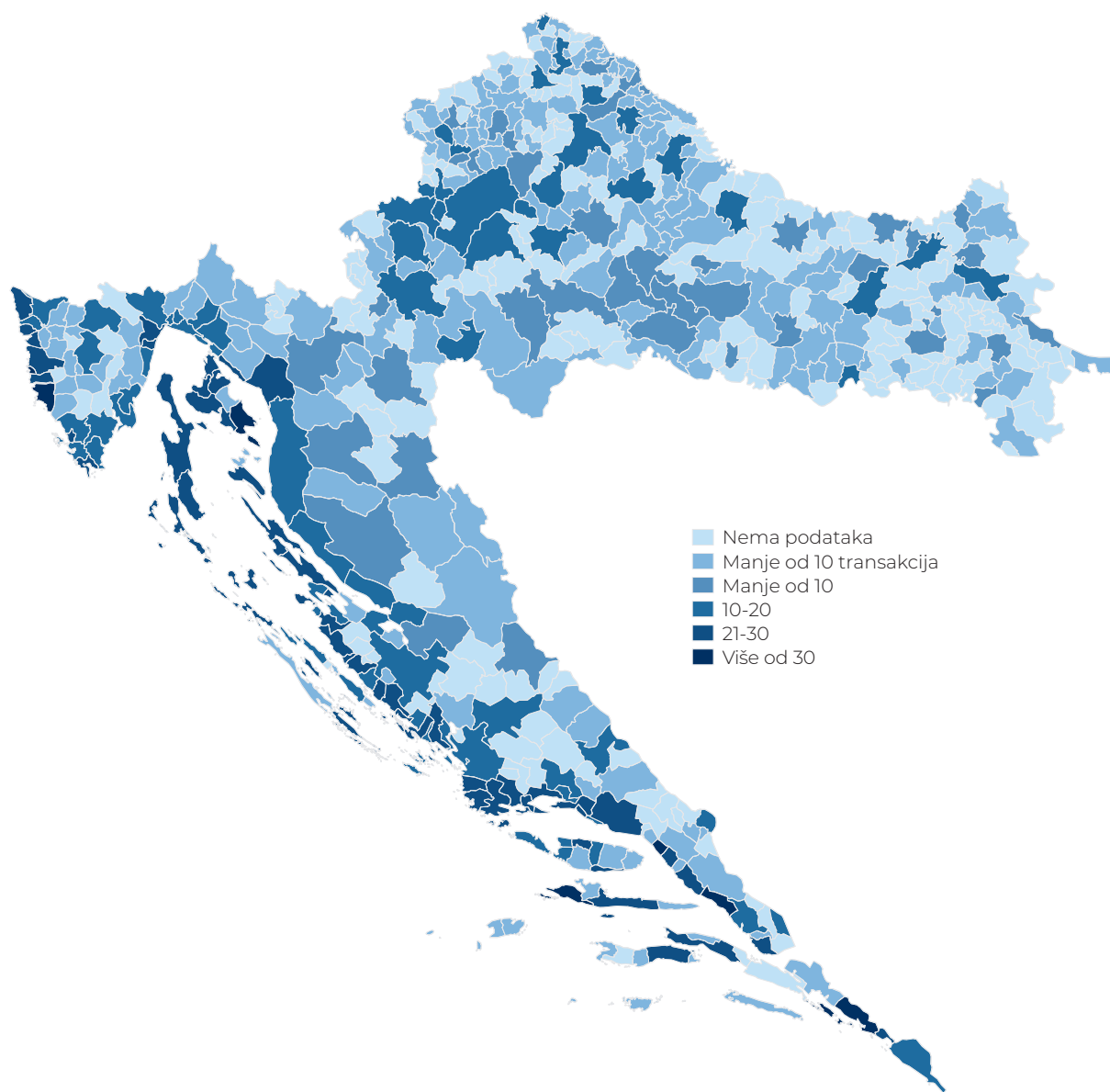
## **Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju**

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2021. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> u 2021. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom te množenjem sa 100.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. **Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježi sedam JLS-ova, Gradac, Funtana, Baška, Hvar, Baška Voda, Rovinj i Dubrovnik.** U kategoriju u kojoj je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 26 do 30 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 13 gradova i općina. To su, padajućim redoslijedom, Novalja, Bol, Bibinje, Sukošan, Umag, Punat, Okrug, Tar – Vabriga, Krk, Malinska-Dubašnica, Split, Vrsar i Poreč. Među prvih 82 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 170 JLS-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 83. mjestu se nalazi Velika Gorica s vrijednošću indeksa 16,2, u kojoj su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,2 m<sup>2</sup>. Grad Zagreb se nalazi na 96. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 14,8, a njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 6,7 m<sup>2</sup> stambenog prostora. S druge strane, u

dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 2,4 i 3,9 m<sup>2</sup> stambenog prostora. **Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, u kojem je indeks priuštivosti iznosio 4,6, te zatim u Obrovcu, Konjščini, Đurđenovcu, Pakracu, Dardi, Slunju, Belom Manastiru, Gospiću i Lipiku.** U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni su građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 11,7 i 21,8 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Slika 3: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

## Zakup i najam na razini županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 17.693 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.639. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o

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

### **Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> postiže se u Gradu Zagrebu te u Zagrebačkoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji**

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma u svim županijama i svim velikim gradovima prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Izuzev Grada Zagreba, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Osijeku, 433, i Splitu, 404 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> u 2022. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 8,7 eura po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 6,7 eura po m<sup>2</sup>, u Splitsko-dalmatinskoj od 6 eura te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 5,5 eura po m<sup>2</sup>. Gledano po velikim gradovima, najviša mjesečna medijalna cijena najma stana/apartmana u eurima po m<sup>2</sup> zabilježena je u Splitu, u visini od 8,4 eura, i u Dubrovniku od 8,2 po m<sup>2</sup>. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m<sup>2</sup> bilježi Krapina, 2,7 eura po m<sup>2</sup>.

### **U većini županija i velikih gradova prevladava zakup poslovnog prostora**

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



## Plan približnih vrijednosti

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