



## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

*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), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.* (*Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. Ovim se *Pregledom* svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka vezanih uz raspolaganje i upravljanje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvori, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom.

### Podaci prikazani u *Pregledu*

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.* prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2020. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2019. godinu, i to 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). *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaku vrstu nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane, obiteljske kuće i poslovne nekretnine prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U šestom poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2019. godinu te odnosi između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. 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. Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m<sup>2</sup> te broj transakcija nekretninama za cijelo razdoblje od 2012. do 2020. godine, na razini JLS-a. U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

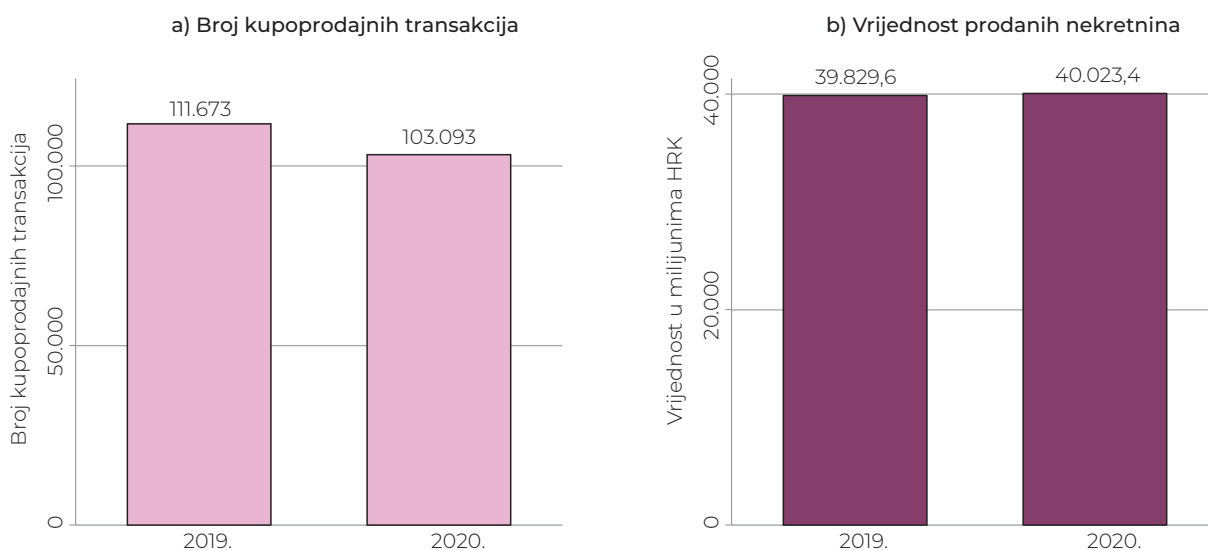
Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene, 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.

## 11 posto BDP-a u 2020. godini

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodaje, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto (slika 1.). 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. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što predstavlja 11 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine (slika 1).** U odnosu na 2019. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2020. 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.

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

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2020. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.863 kupoprodaje, 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. 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 2020. godini 50 posto svih kupoprodajnih transakcija tržišta nekretnina (bez Grada Zagreba) odvijalo u svega 21 posto lokalnih jedinica. Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, ujedno 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 dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

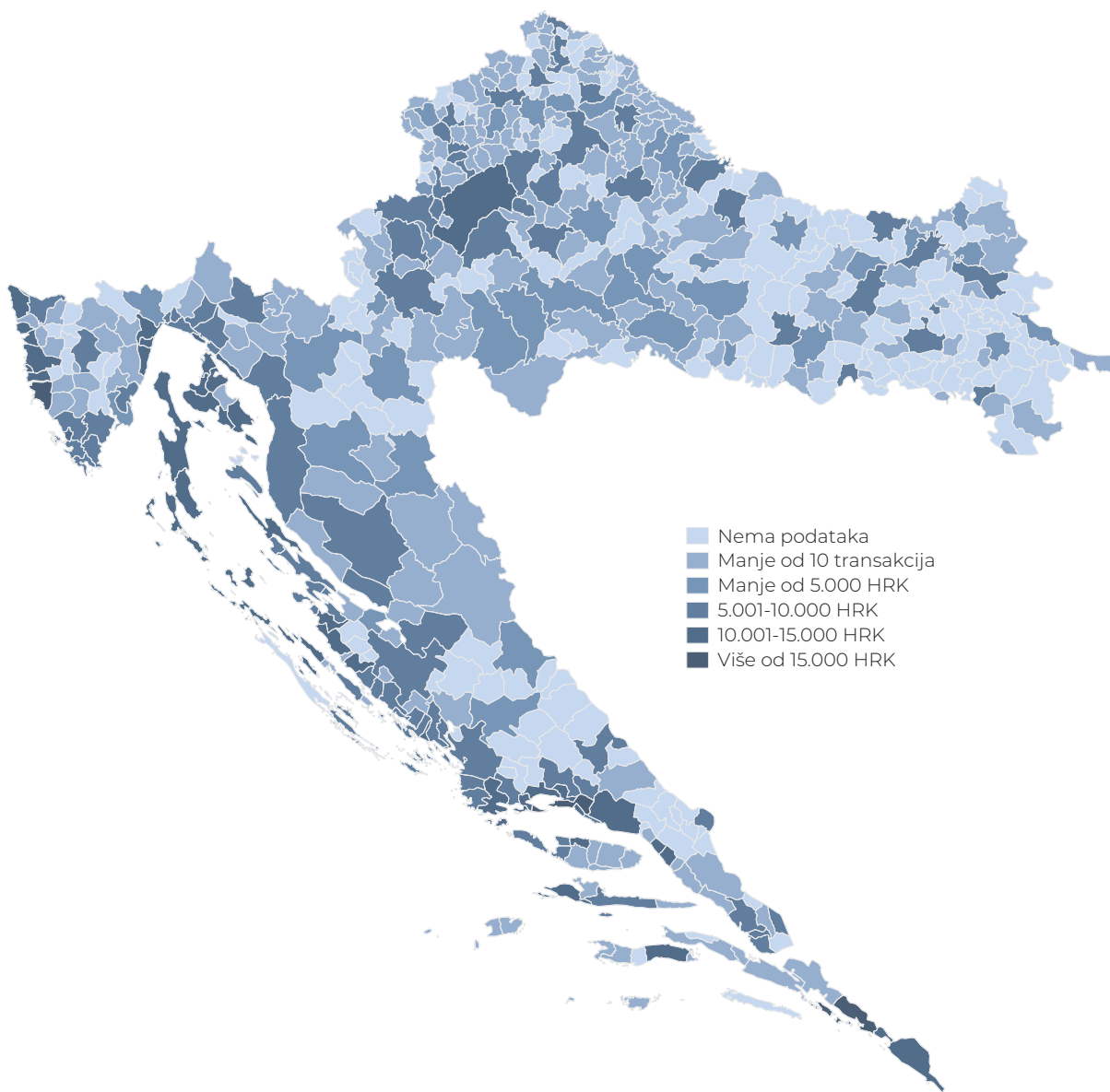
### Najskuplji stanovi u Dubrovniku, Splitu i Rovinju

Za razliku od prethodne dvije godine kada je medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena jedino u Dubrovniku, u 2020. godini pored Dubrovnika (19.671 kuna po m<sup>2</sup>), bilježe ju i gradovi Split (15.293 kune po m<sup>2</sup>) i Rovinj (15.157 kuna po m<sup>2</sup>). 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. Od 86 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.001 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske.**

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

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 11.000 kuna po m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> obiteljske kuće u Splitsko-dalmatinskoj županiji moglo kupiti čak 16 m<sup>2</sup> u Zagrebačkoj županiji.

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

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

U 2020. godini 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. U 435 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> iznosile su 50 kuna i manje.

## Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 11 jedinica lokalne samouprave i to su redom: Gradac (1.523 kune po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (1.360 kuna po m<sup>2</sup>), Tučepi (1.200 kuna po m<sup>2</sup>), Baška Voda (1.122 kune po m<sup>2</sup>), Biograd na Moru (1.121 kunu po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.111 kuna po m<sup>2</sup>), Split (1.089 kuna po m<sup>2</sup>), Brela (1.070 kuna po m<sup>2</sup>), Okrug (1.070 kuna po m<sup>2</sup>), Hvar (1.045 kuna po m<sup>2</sup>) i Rovinj (1.020 kuna po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 501 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 483 kune po m<sup>2</sup>. Cijene po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

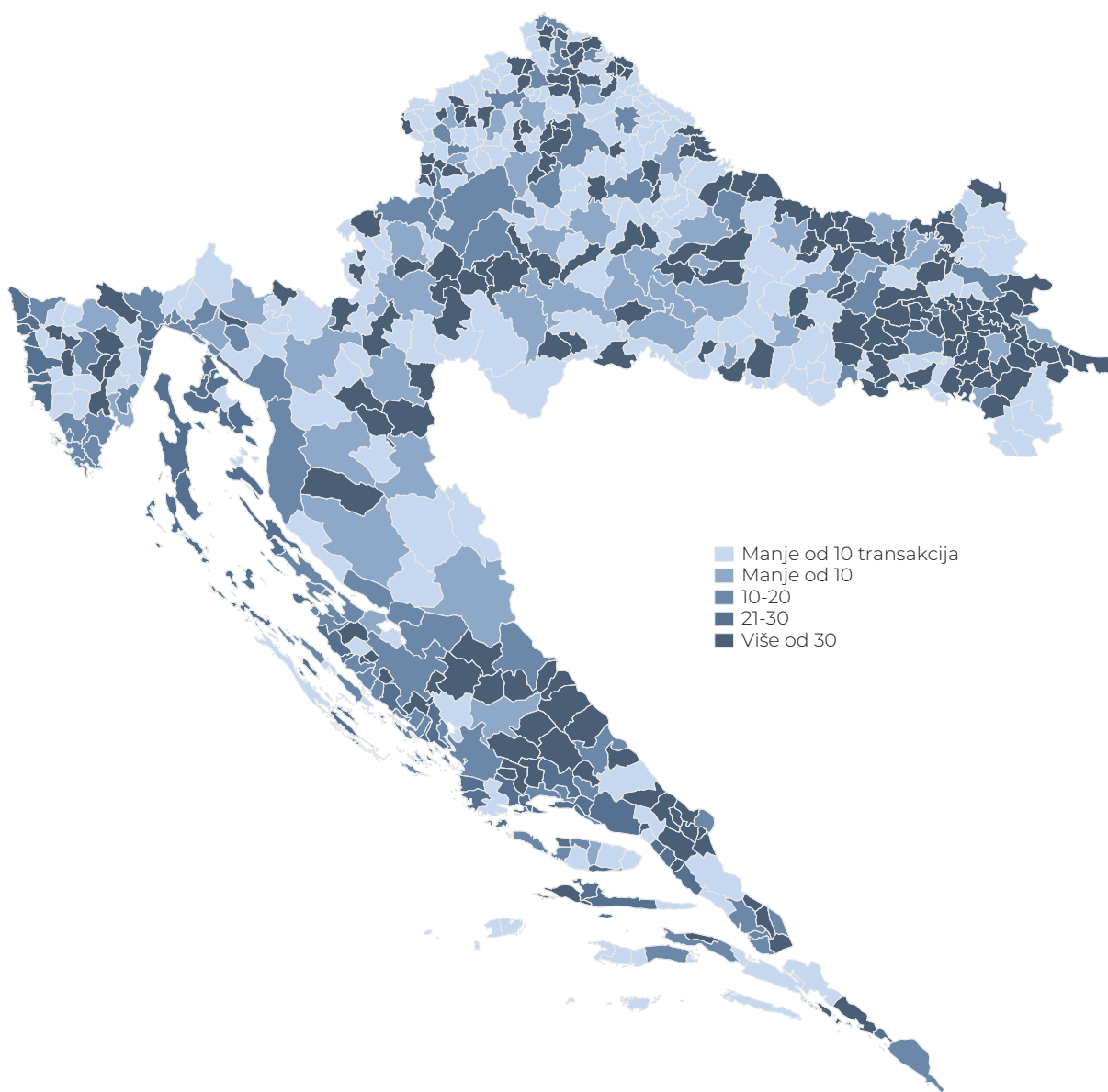
## Najskuplje poslovne nekretnine u Dubrovniku i Poreču

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih nekretnina po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.241 kune po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, što je bilo za 6,4, odnosno 0,2 posto, iznad medijana cijene poslovne nekretnine u Gradu Zagrebu. **Većina gradova i općina iz slavonskih županija nalazi se u kategoriji od 4.000 kuna po m<sup>2</sup> i manje.**

## Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2019. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> u 2019. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom, te množenjem sa 100. Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, **vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u tri jedinice lokalne samouprave, Dubrovniku, Hvaru i Tučepima.**

Slika 3. Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

U kategoriju u kojoj je za jedan m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. **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 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

### **Potres od 22. ožujka 2020. godine utjecao je na potražnju na način da se smanjio obujam trgovanja lošijim nekretninama**

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 potresa<sup>1</sup>. 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 vjerojatno izostao. Tako se **kod Grada Zagreba bilježi 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 stanova/apartmana 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 gotovo prepolovio, 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).**

<sup>1</sup> 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.