

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2018.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2018.

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 graditeljstva i prostornoga uređenja.

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo graditeljstva
i prostornoga uređenja

ekonomski
institut,
zagreb

Drugo izdanje, prosinac 2019.



Sadržaj

1.	**Uvod**	**5**
1.1.	Naputak o podacima	9
2.	**Osnovne karakteristike tržišta nekretnina**	**11**
3.	**Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina**	**19**
3.1.	**Stanovi/apartmani**	**19**
3.1.1.	Na razini Hrvatske	19
3.1.2.	Na razini županija	21
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	31
3.1.4.	Zagreb	35
3.2.	**Obiteljske kuće**	**39**
3.2.1.	Na razini Hrvatske	39
3.2.2.	Na razini županija	40
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	50
3.2.4.	Zagreb	54
4.	**Pregled zemljišta**	**58**
4.1.	**Poljoprivredna zemljišta**	**58**
4.1.1.	Na razini Hrvatske	58
4.1.2.	Na razini županija	60
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	67
4.2.	**Šumska zemljišta**	**71**
4.2.1.	Na razini Hrvatske	71
4.2.2.	Na razini županija	72
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	80
4.3.	**Građevinska zemljišta**	**85**
4.3.1.	Na razini Hrvatske	85
4.3.2.	Na razini županija	86
4.3.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	94
4.3.4.	Zagreb	98

5. Pregled poslovnih nekretnina 100
5.1. Poslovni prostori 100
5.1.1. Na razini Hrvatske 100
5.1.2. Na razini županija 102
5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave 108
5.1.4. Zagreb 111

6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina 113

Zaključak 119

Popis slika 122
Popis tablica 125
Bibliografija 127



1. Uvod[1]

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. drugo je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MGIPU). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) koji člankom 20. obvezuje MGIPU da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Zakon) stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina *eNekretnine* u sklopu kojeg se nalazi i Zbirka kupoprodajnih cijena. Uspostavom ovog sustava omogućen je uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina ovlaštenim procjeniteljima, procjeniteljskim povjerenstvima, Visokom procjeniteljskom povjerenstvu te posrednicima u prometu nekretninama. Sustav je uspostavljen i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. Nadzor nad

1 Dio teksta preuzet je iz prvog izdanja publikacije, Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I., 2018., *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj 2012. – 2017.*

provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MGIPU (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 2018*. sadrži trenutno dostupna izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 42 izvješća za 18 županija, 23 velika grada te Grad Zagreb. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom *Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravke ili dopune* prikazuje podatke o ispravcima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2017. i 2018. godini iznosila 6,5 milijuna kuna od čega se 4 milijuna kuna odnosilo na Grad Zagreb. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu 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* je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će ujedno i doprinijeti ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. *Pregled tržišta nekretnina* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, temeljni pokazatelji koji se prikazuju su prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne

(medijalne) vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučaju kada se radi o stanovima/apartmanima, obiteljskim kućama i poslovnim prostorima). Pokazatelji tržišta nekretnina prikazani su na razini cjelokupne zemlje, županija, jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Zadnje poglavlje daje prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave te je prikazan odnos između cijena nekretnina i demografskih pokazatelja, kao i između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. U odnosu na prethodno izdanje *Pregleda*, u ovom izdanju su podaci za katastarske općine Grada Zagreba prikazani radi bolje preglednosti u tablicama, a ne na slikama. Također, u dodatku *Pregledu* sada je dostupna i tablica s ostvarenim brojem transakcija za pojedinu vrstu nekretnine za svaku pojedinu jedinicu lokalne samouprave za razdoblje od 2012. do 2018.

U obradi velikog broja podataka koristi se statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci 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 aritmetička sredina nije reprezentativan pokazatelj, pogodnija je analiza uz pomoć medijana. Medijan je definiran kao položajna srednja vrijednost, odnosno kao broj koji brojevni niz podataka dijeli na dva jednakobrojna skupa, 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* imaju određene manjkavosti, na čijem uklanjanju se kontinuirano radi, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, 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, što posljedično dovodi do određenih nesavršenosti. Sukladno Zakonu (čl. 4. st. 1. podstavak 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". Zbirka kupoprodajnih cijena trebala bi predstavljati osnovnu platformu za korištenje dostupnih podataka iz sustava *eNekretnine* za zainteresirane korisnike. Kako Zbirka kupoprodajnih cijena u trenutku izrade ove publikacije nije u potpunosti popunjena, prilikom izrade publikacije korišteni su i podaci koji nisu evaluirani.

Usprkos navedenim ograničenjima, publikacija *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.* na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. Ovim se pregledom 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 određeni tip nekretnine kao proizvodni faktor. Prostor predstavlja temeljni resurs i okvir u kojem su prisutne sve druge pojave i odvijaju se sve ljudske djelatnosti. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom.

1.1. Naputak o podacima

Pregled tržišta nekretnina 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, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd. Preciznije, riječ je o podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog netočnih 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 2018. i godišnju promjenu u odnosu na 2017. godinu, te ne uključuju podatke o izvlaštenim nekretninama. Također, medijalne cijene nekretnina i broj transakcija nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2018. godine dani su u tabličnom formatu kao elektronički prilog publikaciji. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2017. godinu, budući da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini jedinica lokalne samouprave dostupni za 2017. godinu. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog pregleda za razdoblje od 2012. do 2017. godine 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 tog su razloga podaci za 2017. u ovom *Pregledu* u nekim slučajevima drugačiji od podataka za istu godinu objavljenih u prvom izdanju *Pregleda*.

Kako bi pregled tržišta nekretnina bio razumljiv široj javnosti prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su pokazatelji prikazani u pregledu 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 kategoriju nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MGIPU. Nadalje, prilikom analize učinjene su minimalne intervencije na podacima, isključivo kako bi se uklonili oni podaci koji sadrže grešku, odnosno nisu vjerodostojni. Budući da su na primjeru Koprivničko-križevačke županije uočene sustavne greške pri unosu podataka koje se očituju u obliku ekstremnih vrijednosti s velikim odstupanjima od većine ostalih vrijednosti, iz analize

je izostavljeno 2,5 posto podataka s ekstremnim vrijednostima (1,25 posto podataka s najnižim vrijednostima i 1,25 posto podataka s najvišim vrijednostima). Kako se niti tim postupkom u potpunosti nije mogao riješiti problem 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, prikazuju se i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentili). 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 2018. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po tipu nekretnine na razini jedinica lokalne samouprave za 2017. i 2018. godinu. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2017. 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, predmetom 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, a što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih tipova zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, a što je značajni ograničavajući čimbenik poljoprivredne djelatnosti. Međutim, već je spomenuto kako su u nekim županijama, poput Koprivničko-križevačke, uočene ekstremne vrijednosti osobito kada se radi o cijenama i površinama stanova/apartmana i obiteljskih kuća. U slučaju te županije uočene su i pogreške vezane uz kategorizaciju nekretnina prema vrstama.

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. 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

Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15) nekretnina se definira 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). Kategorija zemljišta obuhvaća 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). Pravni okvir kojim se regulira poslovanje nekretninama u Hrvatskoj sastoji se od niza propisa, a pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15) kao značajniji mogu se 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), Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

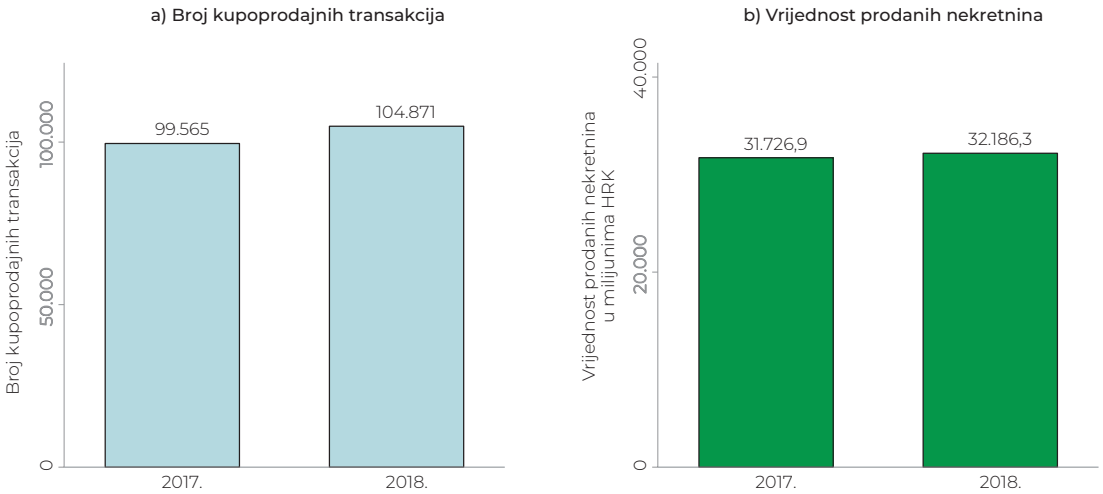
Predmet potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj predstavlja površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 km^2, odnosno 64,3 posto ukupnog teritorija države (DZS, 2018), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Šume i šumsko zemljište prostiru se na 27.552 km^2, što čini 47,5 posto kopnenog teritorija Hrvatske (DZS, 2018), dok poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH (HZPR, 2016). Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2017. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 14.996,63 km^2, odnosno 55,7 posto ukupne poljoprivredne te 26,5 posto ukupne kopnene površine RH (DZS, 2018). Prema podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine na kopnenom teritoriju Republike Hrvatske bilo je ukupno 2.246.910 stanova, ukupne površine 168.651.195 m^2, što znači da je prosječna površina svih stanova bila 75 m^2, dok je u višestambenim zgradama prosječni stan bio površine oko 60 m^2 (Državni zavod za statistiku, 2011). Za stanovanje je bilo pogodno 85,1 posto ukupnog broja izgrađenih stanova. Zanimljiv je i podatak da postotak izgrađenosti hrvatskog prostora iznosi 6,5 posto. Nažalost, podaci o broju ostalih tipova građevina u Hrvatskoj nisu dostupni.

Na tržištu nekretnina u 2018. godini ostvarena je 104.871 transakcija, što u odnosu na 2017. godinu predstavlja rast od 5,2 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.461, što čini 36,7 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.736, odnosno 22,6 posto od ukupnog broja te 15.750 transakcija građevinskog zemljišta (15,1 posto ukupno ostvarenih transakcija).

U usporedbi s 2017., porast broja transakcija 2018. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina, izuzev ostalih vrsta nekretnina (pad od 41,4 posto), nekretnina različitih namjena (pad od 35,7 posto) te parkirališta (pad od 34,1 posto). Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod kategorije posebnih nekretnina, za 122 posto, iza koje slijedi kategorija prirodnih neplodnih zemljišta, s porastom broja transakcija od 86,8 posto, te kategorija nekretnina za povremeni boravak, s povećanjem broja transakcija od 65,5 posto. Nadalje, značajno međugodišnje povećanje prodaje bilježi i kategorija obiteljskih kuća, u visini od 56,8 posto. Dok su 2017. ostvarene 7.142 transakcije obiteljskih kuća, u 2018. godini zabilježeno je 4.187 transakcija više, što ukupno iznosi 11.329 transakcija. Opisana kretanja mogu se objasniti kvalitetnijim unosom podataka o vrsti nekretnine od strane Porezne uprave. Naime, u 2018. godini uvedena je mogućnost odabira pretežite namjene nekretnine iz ugovora o kupoprodaji, tako da se transakcije koje su se 2017. godine vodile bilo pod kategorijom ostalih vrsta nekretnina ili kategorijom

nekretnina različitih namjena u 2018. godini vode pod točno određenom vrstom nekretnina (stan/apartman, obiteljska kuća, poslovni prostor i dr.).

Slika 2.1.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**

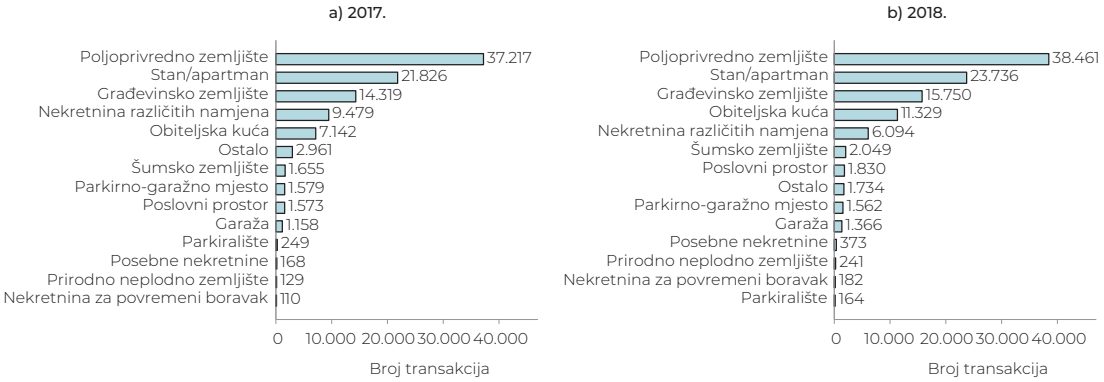


Izvori: EIZ i MGIPU.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2018. godini iznosila je 32,2 milijarde kuna, što u odnosu na 2017. godinu predstavlja povećanje od 1,4 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2018. godini tako je iznosila 306.900 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 318.700 kuna (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) transakcije nekretnina činile su 8,4 posto BDP-a 2018. godine. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2018. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 19 posto te obiteljske kuće s udjelom od 17,8 posto.

Najveće povećanje vrijednosti prodanih nekretnina u odnosu na 2017. bilježe obiteljske kuće, i to s 4,1 na 5,7 milijardi kuna, što u relativnim terminima iznosi 38,9 posto, zatim slijede stanovi/apartmani koji bilježe porast vrijednosti od 13,8 posto te građevinska zemljišta od 10,8 posto.

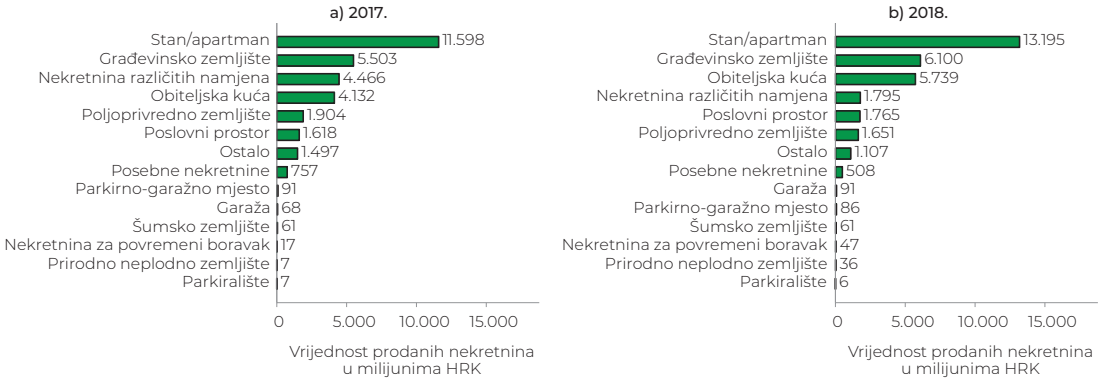
Slika 2.2.a.: **Broj kupoprodajnih transakcija u 2017. i 2018. godini prema vrsti nekretnine**



Napomena: Termini kojima su označene vrste nekretnina na slikama nisu u potpunosti usklađeni s terminologijom propisanom u Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 i 122/15). Tako kategorija „Posebne nekretnine" obuhvaća „PZG – poslovne zgrade", dok kategorija „Nekretnine različitih namjena" odgovara kategoriji „RN – različite nekretnine".

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 2.2.b.: **Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini prema vrsti nekretnine**



Napomena: Termini kojima su označene vrste nekretnina na slikama nisu u potpunosti usklađeni s terminologijom propisanom u Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 i 122/15). Tako kategorija „Posebne nekretnine" obuhvaća „PZG – poslovne zgrade", dok kategorija „Nekretnine različitih namjena" odgovara kategoriji „RN – različite nekretnine".

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 2.1. prikazuje strukturu transakcija prema vrsti ugovora. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2018. godini bila je kupoprodaja. Ukupan broj kupoprodajnih transakcija bilježi međugodišnji rast od 28,9 posto, dok transakcije koje se odnose na pravo građenja istovremeno ostvaruju pad od 16 posto. Podaci o broju transakcija koje se odnose na najam i zakup nažalost nisu potpuni, tako da se ne mogu izvesti zaključci o kretanju ovih kategorija.

Tablica 2.1.: **Broj transakcija po vrsti ugovora u 2017. i 2018. godini**

Vrsta ugovora/godina	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	81.354	104.842	28,9%
Najam*	14	Nije dostupno	Nije dostupno
Zakup*	108	Nije dostupno	Nije dostupno
Služnost	18	Nije dostupno	Nije dostupno
Pravo građenja	32	27	-16%
Ugovor o zamjeni	2	2	0%
Ugovor o ulaganju stvari u društvo	Nije dostupno	Nije dostupno	Nije dostupno
Ostalo	18.037	Nije dostupno	Nije dostupno
Ukupno	**99.565**	**104.781**	**5,24%**

Napomena: * U bazi za 2018. godinu evidentirano je 6.267 transakcija pod šiframa zakupa i najama. Međutim, od tog broja svega 75 transakcija ima evidentiranu vrijednost najma ili zakupa, dok je kod svih ostalih ta rubrika prazna. Stoga podaci o zakupu i najmu koji su bili raspoloživi u trenutku izrade ove publikacije nisu bili upotrebljivi za obradu te se kategoriziraju kao nedostupni.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotri li se županijska struktura kupoprodajnih transakcija prema vrsti nekretnine u 2018. godini, transakcije stanova/apartmana dominantne su u Gradu Zagrebu i dvije jadranske županije: Primorsko-goranskoj i Splitsko-dalmatinskoj. Zanimljiv je podatak da izuzev Ličko-senjske županije, u preostalim jadranskim županijama dominiraju transakcije građevinskog zemljišta (tablica 2.2.). U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodajnih transakcija odnosi se na poljoprivredno zemljište.

S druge strane, županijska distribucija transakcija po vrsti nekretnine pokazuje da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 8.362 transakcije, što je činilo 35,2 posto svih ostvarenih transakcija stanova/apartmana na hrvatskom tržištu te godine. Po broju transakcija građevinskog zemljišta prednjače Primorsko-goranska županija s 2.771, Istarska s 2.612, Splitsko-dalmatinska s 2.348 te Zadarska županija s 2.053 transakcije. Na ove tri županije odnosi se 62,1 posto svih transakcija građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2018. godine. Istovremeno se poljoprivrednim zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je ostvareno 5.649 i 4.577 transakcija (26,6 posto svih transakcija ove vrste nekretnine).

Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po jedinicama lokalne samouprave prikazana je na slici 2.3. 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.

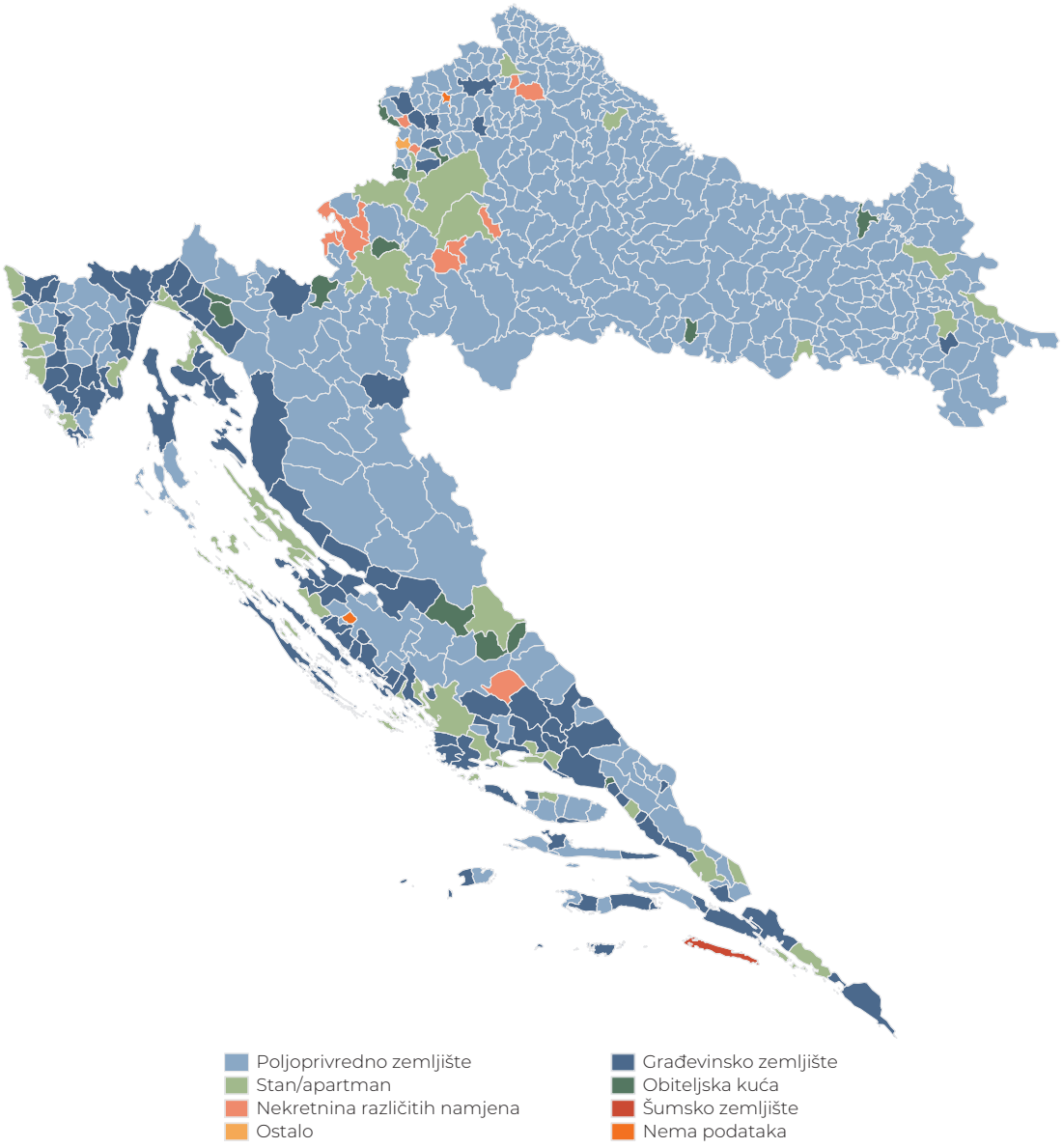
Tablica 2.2.: **Tri najvažnije vrste nekretnina po županijama u 2018. godini**

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	8.362	Obiteljska kuća	1.138	Parkirno-garažno mjesto	1.030
Primorsko-goranska	Stan/apartman	2.852	Građevinsko zemljište	2.771	Poljoprivredno zemljište	1.001
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	2.434	Građevinsko zemljište	2.348	Poljoprivredno zemljište	1.447
Istarska	Građevinsko zemljište	2.612	Stan/apartman	2.164	Poljoprivredno zemljište	2.017
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	5.649	Obiteljska kuća	365	Nekretnina različitih namjena	314
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	4.577	Obiteljska kuća	483	Nekretnina različitih namjena	367
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.936	Stan/apartman	1.160	Obiteljska kuća	1.052
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.148	Stan/apartman	898	Obiteljska kuća	871
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	3.744	Obiteljska kuća	434	Nekretnina različitih namjena	425
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	2.572	Nekretnina različitih namjena	537	Obiteljska kuća	373
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.053	Stan/apartman	1.596	Obiteljska kuća	761
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	1.939	Obiteljska kuća	338	Stan/apartman	234
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.475	Obiteljska kuća	469	Nekretnina različitih namjena	322
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.671	Nekretnina različitih namjena	364	Obiteljska kuća	317
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.244	Obiteljska kuća	368	Stan/apartman	348
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	1.492	Obiteljska kuća	490	Stan/apartman	466
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	1.098	Stan/apartman	772	Poljoprivredno zemljište	638
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	802	Građevinsko zemljište	582	Nekretnina različitih namjena	369
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	572	Stan/apartman	499	Poljoprivredno zemljište	469
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	1.162	Obiteljska kuća	201	Građevinsko zemljište	147
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	507	Građevinsko zemljište	193	Stan/apartman	151

Izvori: EIZ i MGIPU.

Transakcije stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Dubrovnika, Zadra i Šibenika. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. U svega četrnaest lokalnih jedinica najčešće se trgovalo obiteljskim kućama: u Belišću, Bosiljevu, Brdovcu, Draganiću, Fužinama, Kijevu, Kraljevcu na Sutli, Kumrovcu, Lokvama, Novoj Gradiški, Ravnoj Gori, Stubičkim Toplicama, Zadvarju te u Zagorskim Selima. Transakcije šumskog zemljišta dominiraju na Mljetu, u Puli i Vodnjanu. U ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

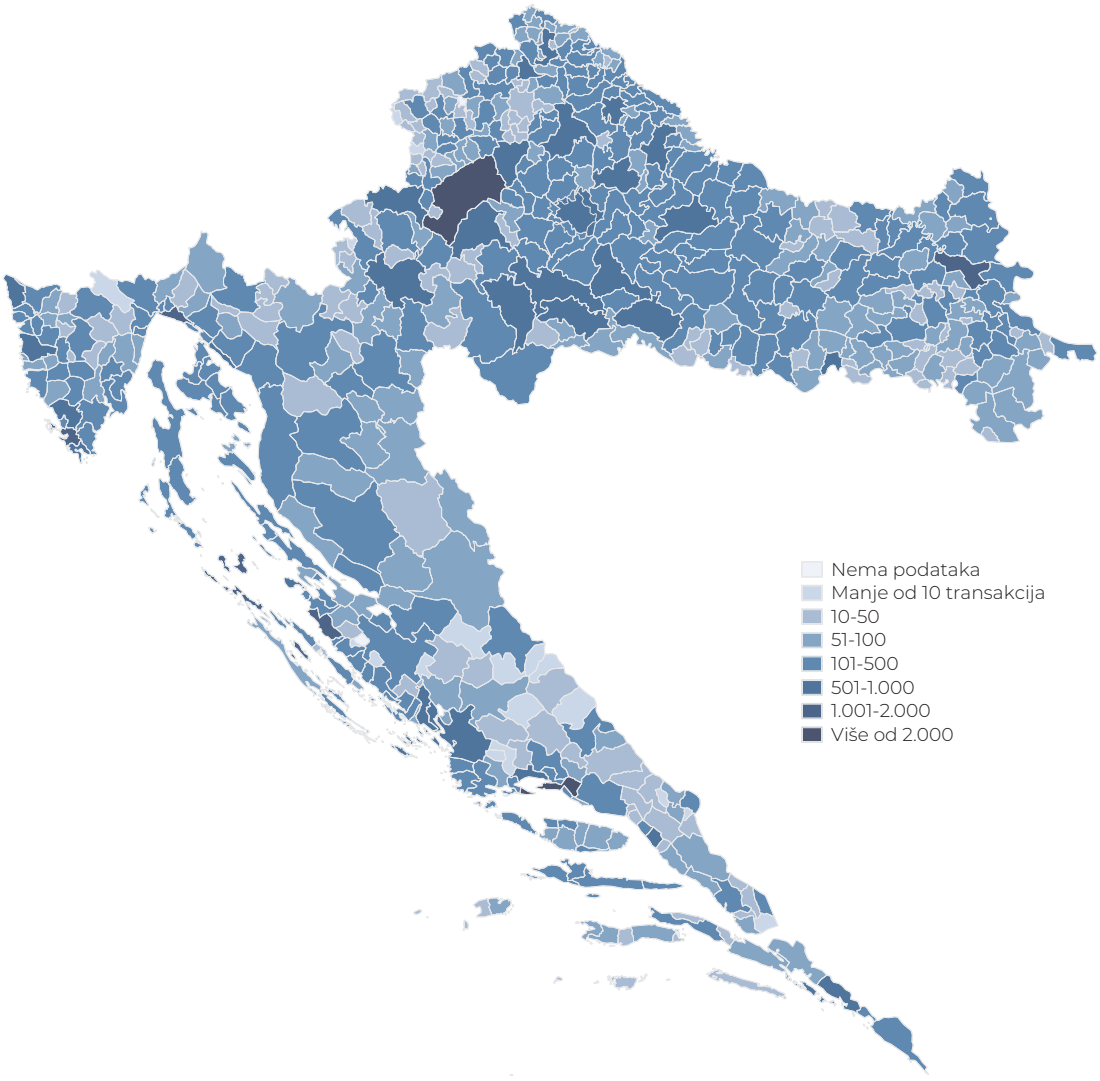
Slika 2.3.: **Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2018. godini po JLS-ovima**



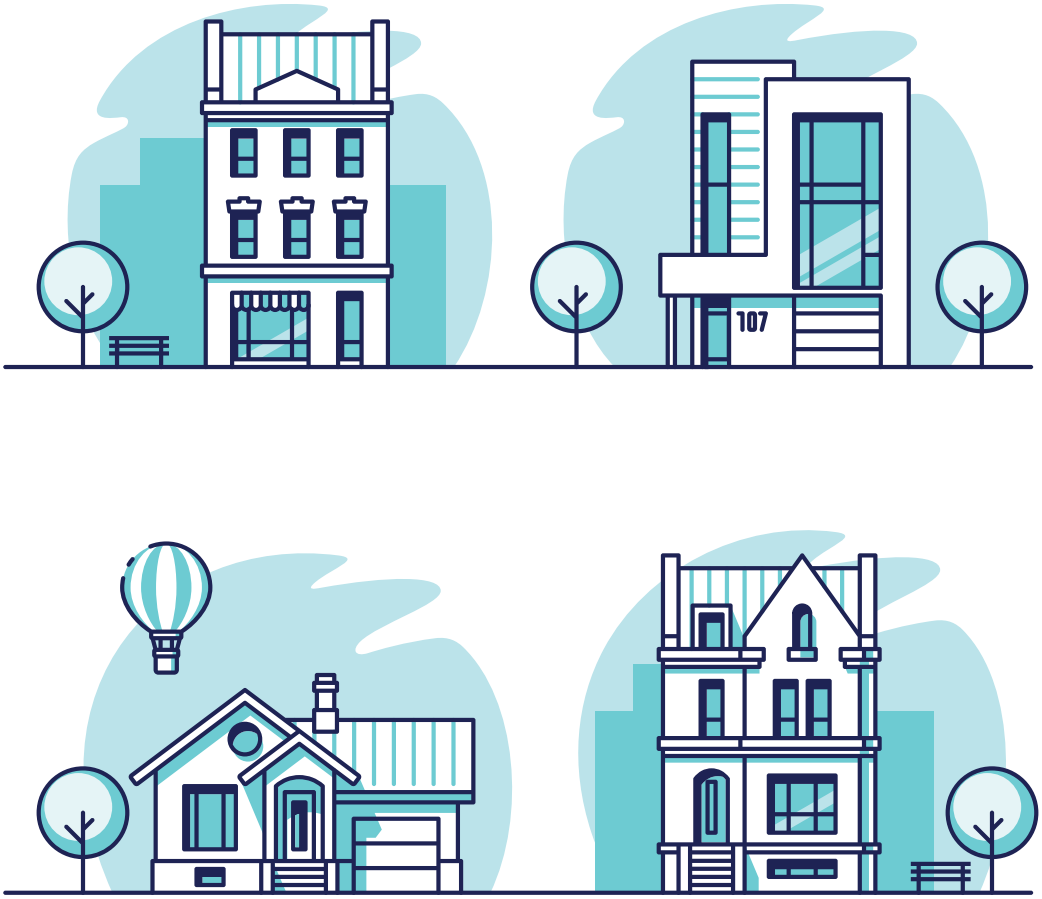
Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2018. godini po jedinicama lokalne samouprave. Grad Zagreb se izdvaja s 14.719 kupoprodajnih transakcija. Zatim slijede urbana središta u priobalju poput Splita s 2.351 transakcijom, Zadra s 1.870 te Rijeke s 1.786 kupoprodajnih transakcija. Više od 1.000 transakcija ostvareno je još i u Osijeku (1.638) i Puli (1.459). Pribroji li se navedenim gradovima i 1.000 transakcija koliko ih je zabilježeno na području Šibenika, vidljivo je da se na spomenutih sedam gradova odnosi 23,7 posto svih kupoprodajnih transakcija nekretnina ostvarenih 2018. godine. Nadalje, najveći broj jedinica lokalne samouprave, njih 384, nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 134 lokalne jedinice zabilježilo je od 51 do 100 transakcija, dok tek 33 jedinice bilježi od 501 do 1.000 transakcija. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2018. godini 50 posto svih transakcija (bez Grada Zagreba) odvijalo u nešto manje od 14 posto lokalnih jedinica.

Slika 2.4.: **Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.



3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

3.1. Stanovi/apartmani

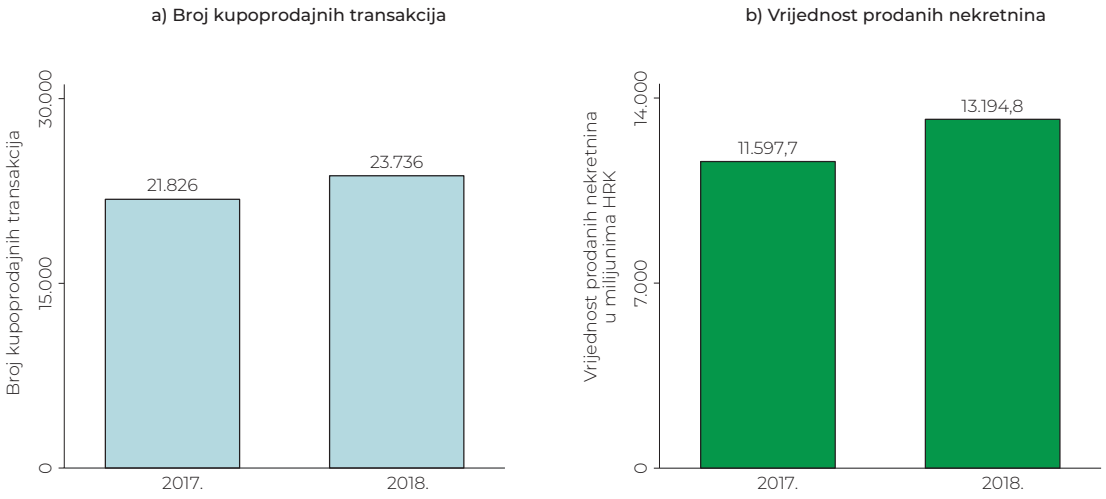
3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2018. godini ostvareno je 23.736 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 13,2 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije tako je iznosila 580.300 kuna. U odnosu na 2017. godinu ostvareno je 8,8 posto transakcija više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 13,8 posto. Veći doprinos međugodišnjem povećanju ukupne vrijednosti prodanih stanova/apartmana 2018. godine stoga dolazi od porasta cijena ove kategorije nekretnine.

Tablica 3.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2018. godini. Budući da distribucije promatranih pokazatelja tržišta nekretnina obično nisu simetrične, kao mjera srednje vrijednosti ne koristi se aritmetička sredina zbog osjetljivosti na ekstremne vrijednosti, već medijan. Medijan je položajna mjera srednje vrijednosti koja niz podataka uređenih po veličini dijeli na dva jednakobrojna dijela. Pola vrijednosti nalazi se iznad, a pola ispod medijana. Medijalna cijena stana/apartmana po m^2 u 2018. godini iznosila je

8.523 kune, što znači da je polovica stanova/apartmana prodano po cijeni od 8.523 kune i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 8.523 kune i višoj.

Slika 3.1.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U usporedbi s 2017. godinom medijalna cijena stanova/apartmana po m^2 porasla je za 2,9 posto. Pored medijana u tablici su prikazane i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 3.076 kuna po m^2, što znači da je pet posto stanova u 2018. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane, cijena u 95. percentilu bila je 5,1 puta veća i iznosila je 15.553 kune, što znači da je pet posto najskupljih stanova prodano po toj cijeni i višoj. Kada je riječ o veličini prodanih stanova/apartmana u 2018. godini, medijan je iznosio 58 m^2, te ukazuje da je polovica prodanih stanova/apartmana bilo površine od 58 m^2 i manje, dok je preostala polovica bila površine 58 m^2 i veće. U usporedbi s 2017. godinom medijalna veličina prodanih stanova/apartmana veća je za jedan kvadratni metar. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2018. godini bilo je površine od 28 m^2 i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 122 m^2 i veće. Medijan starosti prodanih stanova/apartmana u 2018. godini iznosio je 33 godine. Prvih pet posto stanova činila je novogradnja, dok je 5 posto najstarijih stanova bilo staro najmanje 101 godinu.

Tablica 3.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK, veličina u m² i starosti stanova/apartmana u godinama u 2018. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m²	3.076	6.258	8.523	10.981	15.553	2,9%
Veličina u m²	28	44	58	75	122	1,8%
Starost (godine)	0	10	33	50	101	0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

3.1.2. Na razini županija

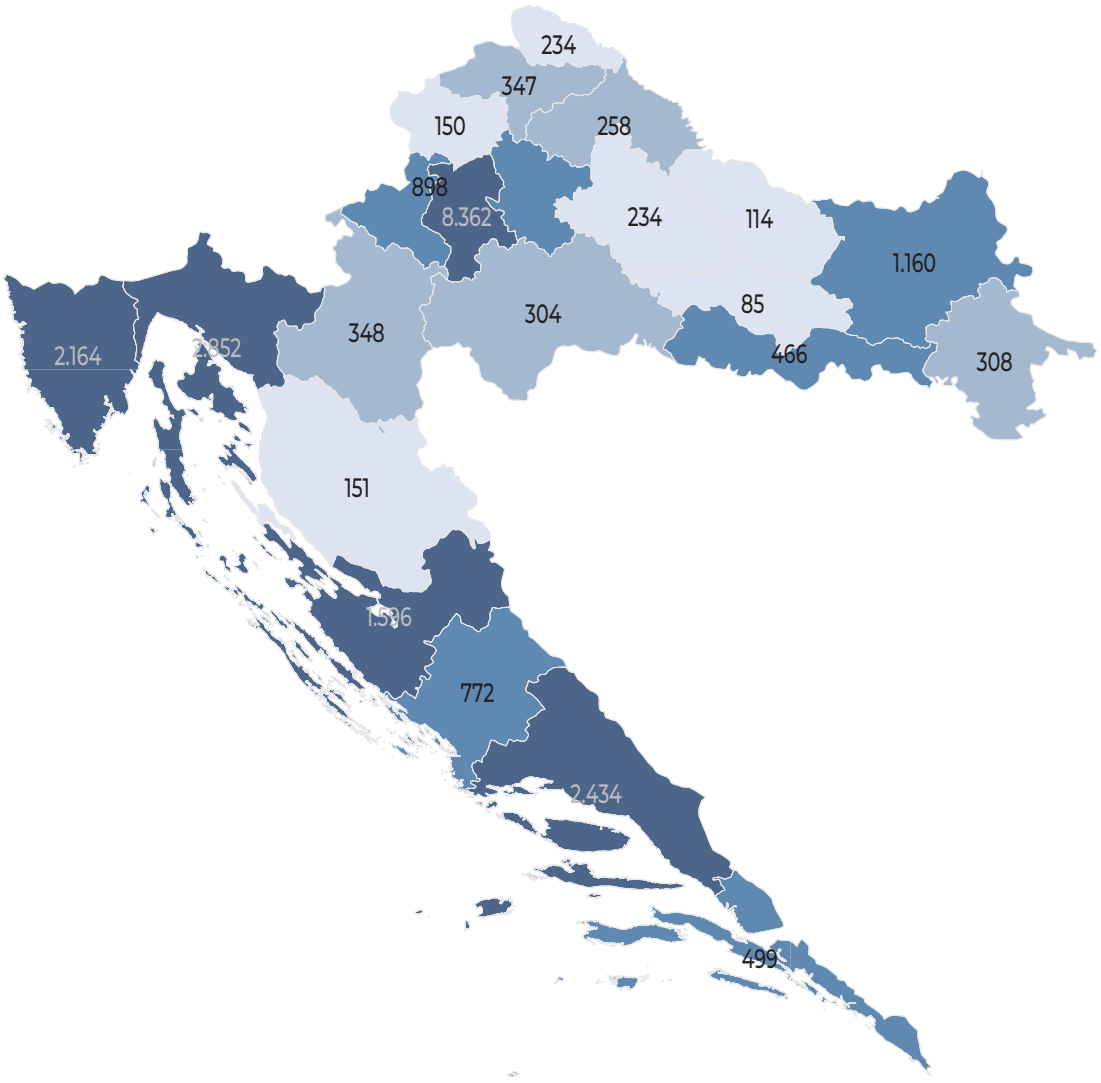
Promatrano po županijama, daleko najveći broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 8.362 ili 35,2 posto ukupnog broja transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.852, Splitsko-dalmatinska s 2.434 i Istarska županija s ostvarenih 2.164 transakcije. Više od tisuću transakcija zabilježeno je i u Zadarskoj (1.679) i Osječko-baranjskoj županiji (1.160). Spomenutih šest županija zajedno s Gradom Zagrebom ostvaruju više od tri četvrtine (76,6 posto) svih kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2018. godini. Gledano na razini NUTS2 regija[2], 44,1 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na Kontinentalnu Hrvatsku otpada 55,9 posto ukupnog broja transakcija. Pri tome od ukupnog broja transakcija ostvarenih na području Kontinentalne Hrvatske, čak 69,8 posto otpada na Grad Zagreb i Zagrebačku županiju te 8,7 posto na Osječko-baranjsku županiju. Transakcije ostvarene na području preostalih 11 županija Kontinentalne Hrvatske činile su tek petinu (21,5 posto) ukupnog broja transakcija stanova/apartmana na području ove regionalne cjeline 2018. godine.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama, uočava se rast broja transakcija u većini županija, njih 15, dok šest županija bilježi pad kupoprodaje (tablica 3.2.). Najveće povećanje broja kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana pritom je zabilježeno u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, i to sa 143 koliko je ih je ostvareno u 2017. na 234 transakcije u 2018. godini (rast od 63,6 posto). Zatim slijedi Koprivničko-križevačka županija s

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 Republika Hrvatska dijeli se na dvije NUTS2 regije, regiju Kontinentalna Hrvatska sastavljenu od 14 kontinentalnih županija uključujući i Grad Zagreb i regiju Jadranska Hrvatska u čijem se sastavu nalazi sedam jadranskih županija.

povećanjem broja transakcija od 51,8 posto te Krapinsko-zagorska i Šibensko-kninska županija s rastom od 47,1 i 41,4 posto. Prodaja stanova/apartmana na području Grada Zagreba u 2018. godini na međugodišnjoj razini povećala se za 11,3 posto. S druge strane, pad broja kupoprodajnih transakcija zabilježen je u tri slavonske (Požeško-slavonskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Brodsko posavskoj) i tri priobalne županije (Istarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj).

Slika 3.2.: **Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2018. godini**

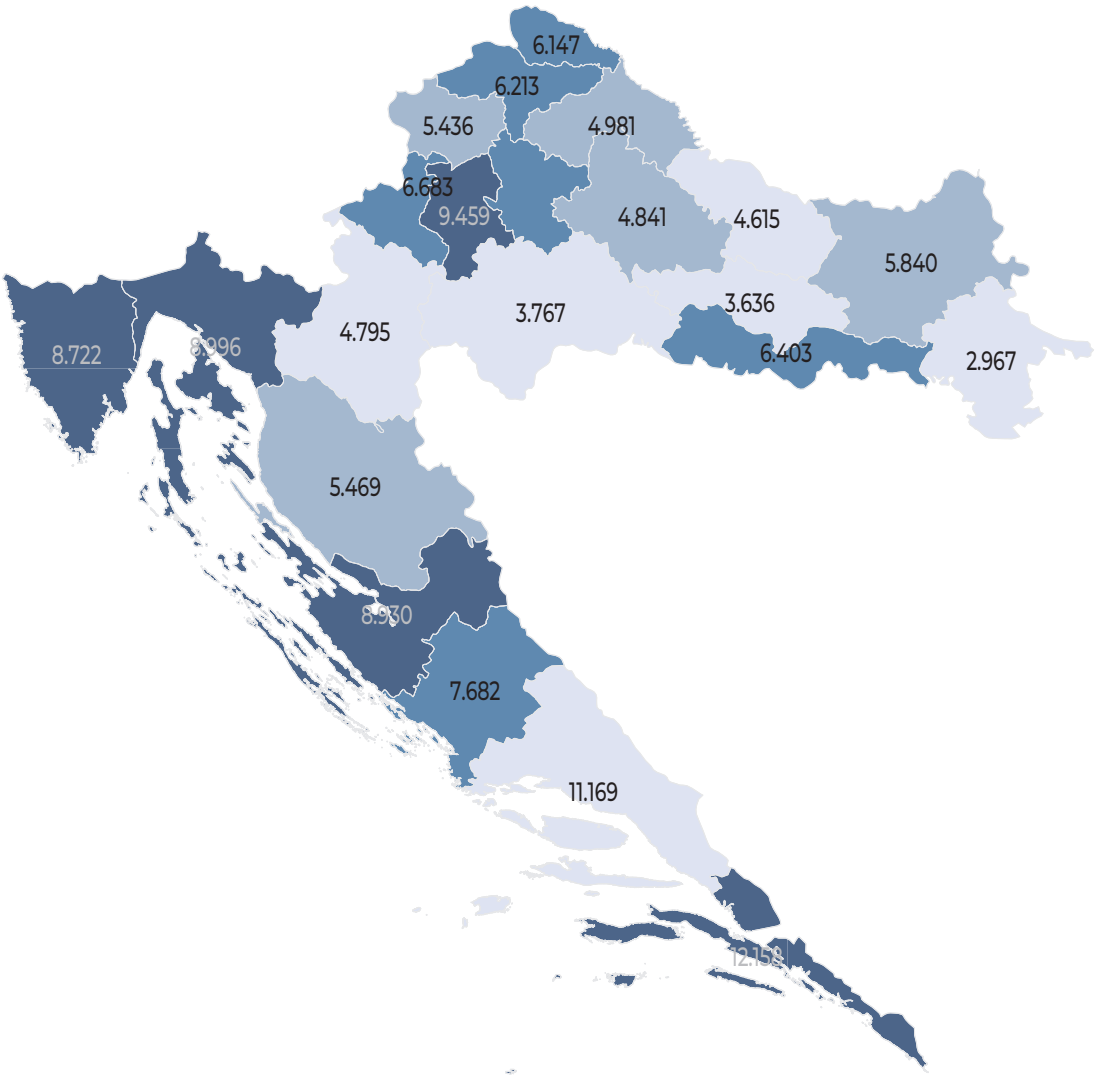


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana po m^2 po županijama u 2018. godini. Najviše medijalne cijene bilježi šest jadranskih županija i Grad Zagreb. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom stana/apartmana od 12.158 kuna po m^2 nalazi Dubrovačko-neretvanska županija, iza koje slijedi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 11.669 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 9.459 kuna po m^2. Medijalne cijene stanova/apartmana u Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Istarskoj županiji bile su nešto niže od 9.000 kuna po m^2, dok su stanovi u Šibensko-kninskoj županiji ostvarili medijalnu cijenu od 7.682 kune po m^2. Među kontinentalnim županijama prednjače Zagrebačka županija s medijalnom cijenom od 6.683 kune, Brodsko-posavska sa 6.403 kune, Varaždinska sa 6.213 kuna te Međimurska županija s medijalnom cijenom od 6.147 kuna po m^2. Medijalna cijena stana/apartmana u preostalim se županijama kretala u rasponu od 2.967 kuna po m^2 u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 5.840 kuna po m^2 u Osječko-baranjskoj županiji. Zanimljiv je podatak da je razlika u medijalnoj cijeni po m^2 između Dubrovačko-neretvanske i Vukovarsko-srijemske županije u 2018. godini iznosila čak 9.191 kunu, što znači da se za jedan m^2 u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 4,1 m^2.

U odnosu na 2017. rast medijalnih cijena stanova/apartmana u 2018. godini bilježi devet županija, pri čemu predvode Splitsko-dalmatinska županija s rastom od 8,1 posto, Istarska županija s rastom od 6,7 posto te Grad Zagreb s rastom cijene od 4,9 posto. U preostalih se šest županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kreću u rasponu od 0,1 posto u Zagrebačkoj do 3,1 posto u Šibensko-kninskoj. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je u čak 12 županija. Pri tome su najveći pad medijalne cijene stanova/apartmana zabilježile Koprivničko-križevačka županija, u visini od 17,4 posto, Ličko-senjska od 14,4 posto te Požeško-slavonska županija od 11,3 posto. Zanimljivo je da je pad medijalne cijene stana/apartmana zabilježen i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to u visini od 5,5 posto.

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m² u HRK po županijama u 2018. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.2.: **Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

Županija	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	7.516	8.362	11,3%	9.017	9.459	4,9%
Primorsko-goranska	2.696	2.852	5,8%	8.792	8.996	2,3%
Splitsko-dalmatinska	2.510	2.434	-3,0%	10.800	11.669	8,1%
Istarska	2.353	2.164	-8,0%	8.175	8.722	6,7%
Koprivničko-križevačka	170	258	51,8%	6.028	4.981	-17,4%
Bjelovarsko-bilogorska	143	234	63,6%	4.937	4.841	-1,9%
Osječko-baranjska	986	1.160	17,7%	5.798	5.840	0,7%
Zagrebačka	711	898	26,3%	6.677	6.683	0,1%
Sisačko-moslavačka	263	304	15,6%	3.705	3.767	1,7%
Varaždinska	314	347	10,5%	6.413	6.213	-3,1%
Zadarska	1.382	1.596	15,5%	8.715	8.930	2,5%
Međimurska	208	234	12,5%	6.714	6.147	-8,5%
Vukovarsko-srijemska	317	308	-2,8%	3.128	2.967	-5,2%
Virovitičko-podravska	99	114	15,2%	4.781	4.615	-3,5%
Karlovačka	298	348	16,8%	5.047	4.795	-5,0%
Brodsko-posavska	467	466	-0,2%	6.406	6.403	-0,1%
Šibensko-kninska	546	772	41,4%	7.448	7.682	3,1%
Krapinsko-zagorska	102	150	47,1%	5.652	5.436	-3,8%
Dubrovačko-neretvanska	520	499	-4,0%	12.861	12.158	-5,5%
Požeško-slavonska	97	85	-12,4%	4.101	3.636	-11,3%
Ličko-senjska	128	151	18,0%	6.391	5.469	-14,4%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u kunama po županijama za 2018. godinu. Stanovi i apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Krapinsko-zagorskoj (372 kune po m²) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (821 kuna po m²). Najskuplji stanovi u 5. percentilu bili su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (4.842 kune po m²), Gradu Zagrebu (4.762 kune po m²), zatim u Dubrovačko-neretvanskoj (4.436 kuna po m²) te u Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji, iznad 4.000 kuna po m². S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi bili su u Vukovarsko-srijemskoj (5.971 kuna po m²) i Požeško-slavonskoj županiji (6.115 kuna po m²), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 27.844 kune te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 19.313 kune po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji.

Tablica 3.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u HRK po županijama u 2018. godini**

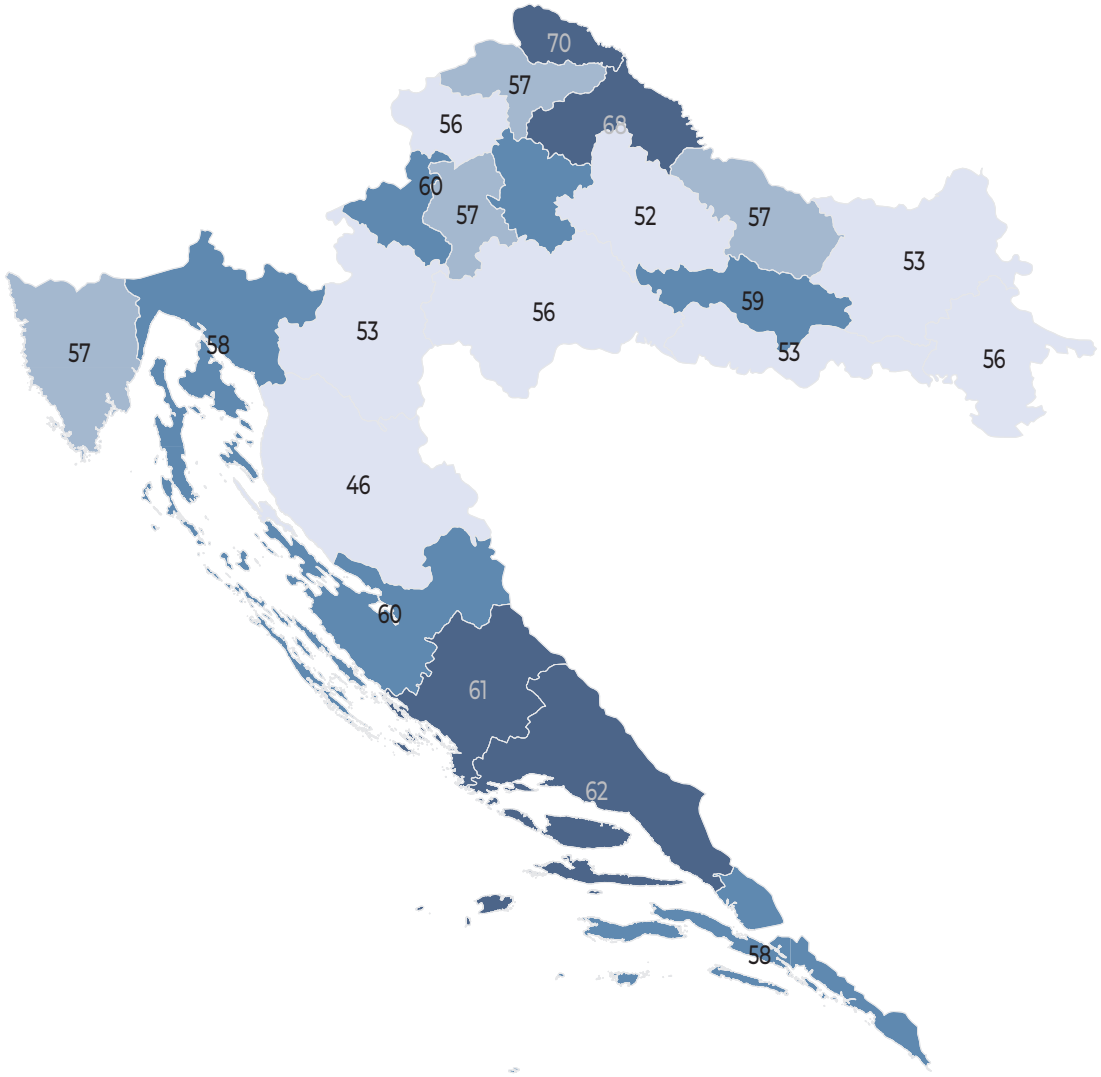
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil
Grad Zagreb	4.762	7.826	9.459	11.369	14.807
Primorsko-goranska	4.072	7.251	8.996	10.922	15.394
Splitsko-dalmatinska	4.842	8.783	11.669	14.263	19.533
Istarska	4.235	6.825	8.722	11.202	16.503
Koprivničko-križevačka	*	165	4.981	6.164	7.566
Bjelovarsko-bilogorska	821	3.209	4.841	5.916	7.425
Osječko-baranjska	2.515	4.754	5.840	6.726	7.748
Zagrebačka	2.606	5.317	6.683	7.796	9.219
Sisačko-moslavačka	1.553	2.863	3.767	4.899	6.119
Varaždinska	2.488	5.051	6.213	7.314	8.775
Zadarska	3.407	6.633	8.930	11.906	15.104
Međimurska	2.180	4.729	6.147	6.869	8.173
Vukovarsko-srijemska	1.180	2.635	2.967	4.305	5.971
Virovitičko-podravska	2.030	3.750	4.615	5.444	6.912
Karlovačka	1.306	3.441	4.795	5.899	6.986
Brodsko-posavska	2.677	4.646	6.403	9.245	12.327
Šibensko-kninska	2.366	5.587	7.682	9.128	12.740
Krapinsko-zagorska	372	3.927	5.436	6.679	7.682
Dubrovačko-neretvanska	4.436	7.344	12.158	18.475	27.844
Požeško-slavonska	1.381	2.777	3.636	4.841	6.115
Ličko-senjska	1.183	2.732	5.469	7.416	10.083

Napomena: * U slučaju Koprivničko-križevačke županije utvrđene su sustavne greške u bazi povezane s pogrešnom kategorizacijom vrste nekretnine, tako da rezultati obrade podataka nisu prikazani.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama prikazane su na slici 3.4. Najvećim stanovima trgovalo se u Međimurskoj županiji, od 70 m², iza koje slijedi Koprivničko-križevačka županija s medijalnom veličinom stana od 68 m² te Splitsko-dalmatinska od 62 m². Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana prilikom kupnje od 46 m². Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između županija Jadranske i Kontinentalne Hrvatske, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Slika 3.4.: **Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupnje po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2018. godini, vidljivo je da su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Karlovačkoj županiji, i to veličine 24 m², a najveći u Koprivničko-križevačkoj i Zagrebačkoj županiji, 32 m² (tablica 3.4.). Od stanova u 95. percentilu najmanji su bili stanovi u Ličko-senjskoj od 84 m² i Karlovačkoj županiji od 87 m², a najveći u Krapinsko-zagorskoj županiji od 475 m².

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova bila je najveća u Šibensko-kninskoj županiji, a najmanja u Ličko-senjskoj županiji. U usporedbi s 2017. godinom, 2018. godine su se u prosjeku prodavali veći stanovi u 12 županija. Pritom predvodi Međimurska županija u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupnje

u 2018. godini bila za 12 m^2 veća nego godinu dana ranije te je iznosila 70 m^2. Nadalje u Koprivničko-križevačkoj županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je 68 m^2, dok je 2017. iznosila 59 m^2. S druge strane, manjim stanovima nego 2017. u 2018. godini trgovalo se u sedam županija: Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Ličko-senjskoj, Krapinsko-zagorskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U dvije županije, Primorsko-goranskoj i Zadarskoj, medijan veličine prodanih stanova ostao je nepromijenjen.

Tablica 3.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m^2 po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	27	43	57	77	116	1,8%
Primorsko-goranska	26	44	58	75	120	0,0%
Splitsko-dalmatinska	27	46	62	79	117	1,6%
Istarska	28	43	57	74	119	1,8%
Koprivničko-križevačka	32	52	68	*	*	15,3%
Bjelovarsko-bilogorska	26	40	52	67	130	-3,7%
Osječko-baranjska	25	39	53	66	106	0,0%
Zagrebačka	32	47	60	81	146	5,3%
Sisačko-moslavačka	30	45	56	66	86	5,7%
Varaždinska	29	46	57	70	108	-1,7%
Zadarska	30	45	60	81	150	0,0%
Međimurska	31	53	70	88	144	20,7%
Vukovarsko-srijemska	29	44	56	66	126	7,7%
Virovitičko-podravska	27	41	56	69	89	-1,8%
Karlovačka	24	37	53	65	96	-3,6%
Brodsko-posavska	30	42	53	66	100	1,9%
Šibensko-kninska	31	48	61	81	165	8,9%
Krapinsko-zagorska	25	41	56	71	475	-5,1%
Dubrovačko-neretvanska	26	45	58	76	111	-7,9%
Požeško-slavonska	31	47	59	70	87	13,5%
Ličko-senjska	25	35	46	59	84	-4,2%

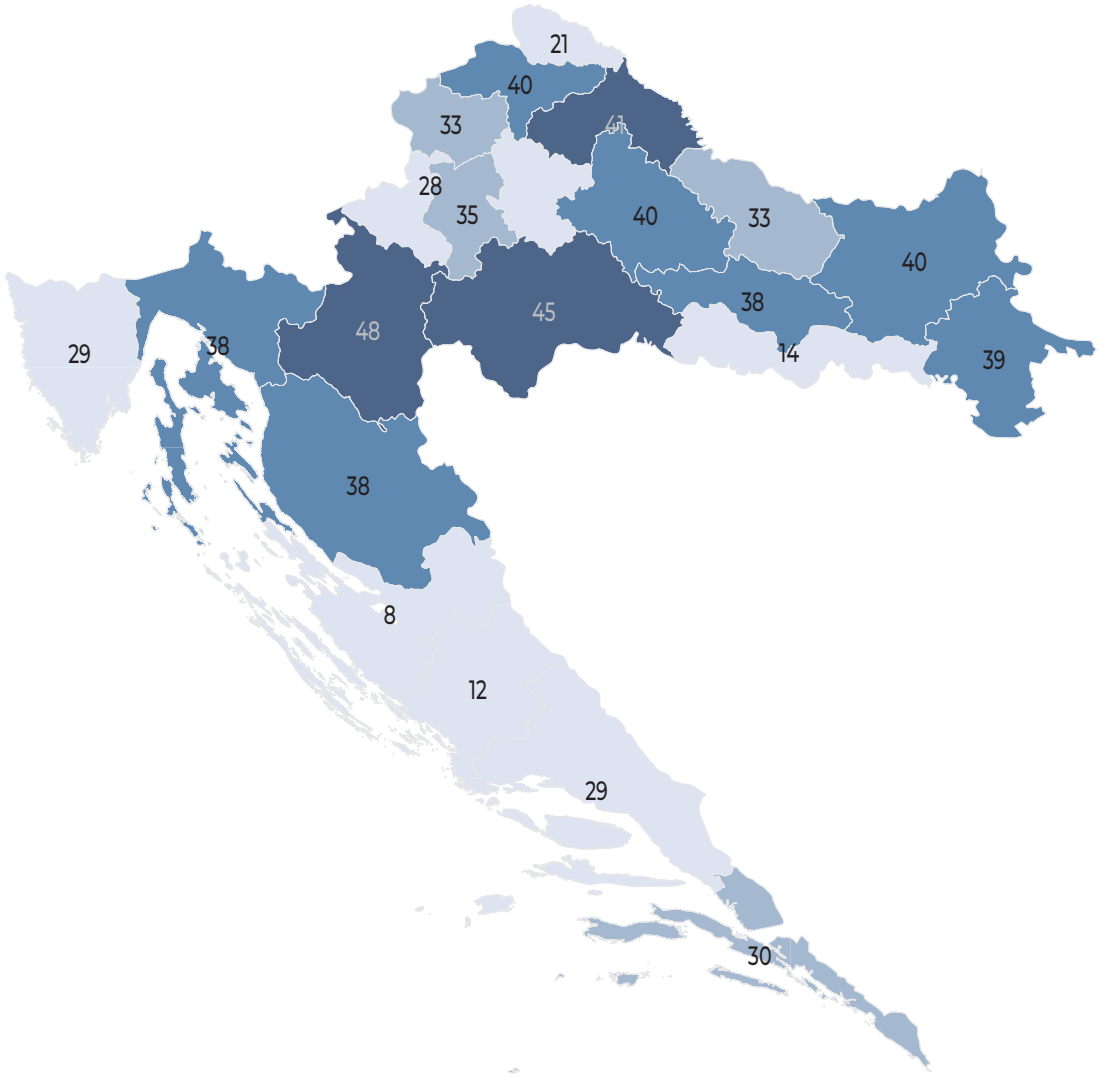
Napomena: * U slučaju Koprivničko-križevačke županije utvrđene su sustavne greške u bazi povezane s pogrešnom kategorizacijom vrste nekretnine, tako da rezultati obrade podataka nisu prikazani.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima trgovalo se u Karlovačkoj županiji gdje je polovica prodanih stanova bila stara 48 godina i više. Zatim slijedi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je polovica stanova prilikom kupnje bila stara najmanje 45 godina. Na trećem se mjestu nalaze Koprivničko-križevačka i Bjelovarsko-bilogorska županija

s medijalnom starosti od 40 godina. Najniža medijalna starost stanova/apartmana od svega 8 godina zabilježena je u Zadarskoj županiji. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 20-ak godina trgovalo se u Šibensko-kninskoj, Brodsko-posavskoj i Međimurskoj županiji.

Slika 3.5.: **Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje na razini županija prikazani su u tablici 3.5. Od stanova u 5. percentilu, najnoviji stanovi bili su u Gradu Zagrebu, Splitsko-dalmatinskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Radi se 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 17 godina

i manje, iza koje slijede Sisačko-moslavačka, Vukovarsko-srijemska i Virovitičko-podravska županija gdje 5 posto prodanih stanova nije bilo starije od 7 godina. Od stanova u 95. percentilu najmanje starim stanovima trgovalo se u Zadarskoj, starim 48 godina i više, a najstarijima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to starima barem 218 godina. Razlika u starosti između 5 posto najmlađih i 5 posto najstarijih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Zadarskoj županiji.

Usporedi li se medijalna starost stanova prodanih u 2018. godini sa starosti iz 2017., vidljivo je da se u većini županija, njih 13, u 2018. godini u prosjeku trgovalo nešto starijim stanovima. Najveća razlika u medijalnoj starosti prodanih stanova/apartmana zabilježena je u Krapinsko-zagorskoj županiji; 2017. godine ona je iznosila svega 7 godina, a 2018. čak 33 godine. Zatim slijede Koprivničko-križevačka, Karlovačka i Ličko-senjska županija. U Koprivničko-križevačkoj županiji se medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje povećala s 35 godina u 2017. na 41 godinu u 2018. godini. Stanovi prodani u Ličko-senjskoj županiji 2017. godine bilježili su medijan starosti od 33 godine, a 2018. od 38 godina, dok je medijalna starost stanova/apartmana u Karlovačkoj županiji povećana s 43 godine u 2017. na 49 godina starosti u 2018. godini. S druge strane, novijim stanovima nego godinu dana ranije u 2018. godini trgovalo se u osam županija, među kojima se nalazi i Grad Zagreb zajedno s četiri priobalne županije (Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska i Dubrovačko-neretvanska). Najveća razlika pri tome je zabilježena u Šibensko-kninskoj županiji, u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje 2017. godine iznosila 17 godina, a 2018. svega 12 godina.

Tablica 3.5.: **Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini**

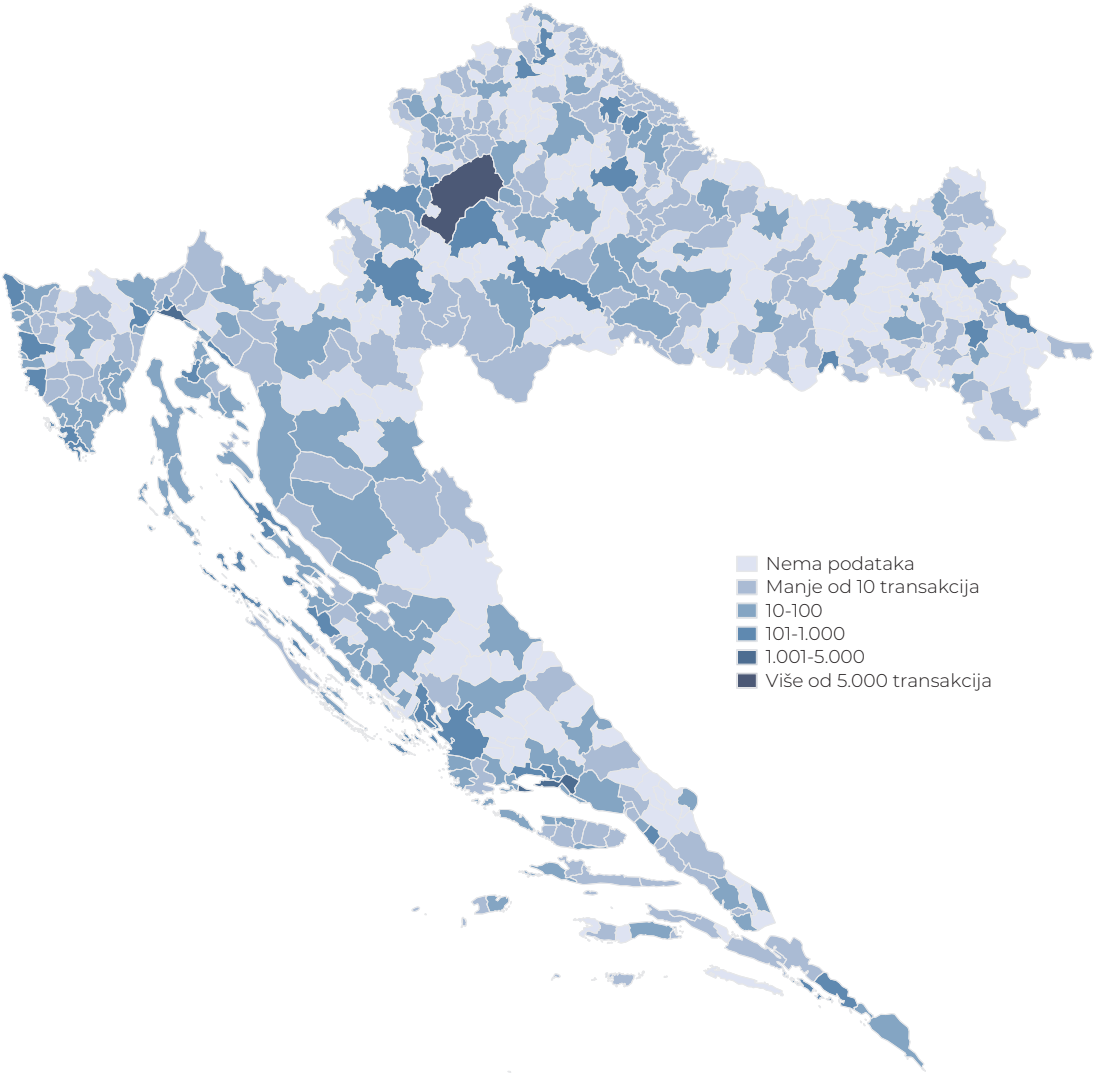
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	11	35	53	90	-5,4%
Primorsko-goranska	1	12	38	57	118	5,6%
Splitsko-dalmatinska	0	9	29	48	86	-9,4%
Istarska	1	12	29	50	118	7,4%
Koprivničko-križevačka	0	17	41	50	63	17,1%
Bjelovarsko-bilogorska	1	28	40	51	88	2,6%
Osječko-baranjska	1	12	40	51	83	8,1%
Zagrebačka	0	9	28	40	51	-6,7%
Sisačko-moslavačka	7	38	45	55	63	2,3%
Varaždinska	4	12	40	50	60	2,6%
Zadarska	1	8	8	18	48	-27,3%
Međimurska	1	1	21	48	57	-16,0%
Vukovarsko-srijemska	7	20	39	48	58	5,4%
Virovitičko-podravska	7	10	33	43	55	10,0%
Karlovačka	17	39	48	57	112	11,6%
Brodsko-posavska	1	9	14	39	57	-12,5%
Šibensko-kninska	0	0	12	42	78	-58,6%
Krapinsko-zagorska	1	8	33	50	64	371,4%
Dubrovačko-neretvanska	0	8	30	48	218	-6,3%
Požeško-slavonska	1	13	38	55	70	0,0%
Ličko-senjska	2	30	38	56	116	15,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

3.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.6. prikazuje broj prodanih stanova/apartmana po jedinicama lokalne samouprave. S više od 8.000 transakcija u 2018. godini izdvaja se Grad Zagreb, zatim slijede gradovi Rijeka s 1.277 i Split s 1.202 transakcije. Svega 33 lokalne jedinice (od čega 28 gradova i 5 općina) ulazi u kategoriju od 101 do 1.000 transakcija. Tu se radi o 15 lokalnih jedinica s područja Jadranske Hrvatske te 13 gradova iz Kontinentalne Hrvatske. U 122 jedinice lokalne samouprave (21,9 posto ukupnog broja) ostvareno je od 10 do 100 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2018. godini. U velikom broju jedinica lokalne samouprave, njih 175, koje su pretežito smještene u istočnom dijelu Hrvatske, zabilježeno je manje od 10 transakcija što ukazuje na nisku aktivnost tržišta nekretnina. Za čak 222 jedinice lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama stanova/apartmana nisu dostupni.

Slika 3.6.: **Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2018. godini**

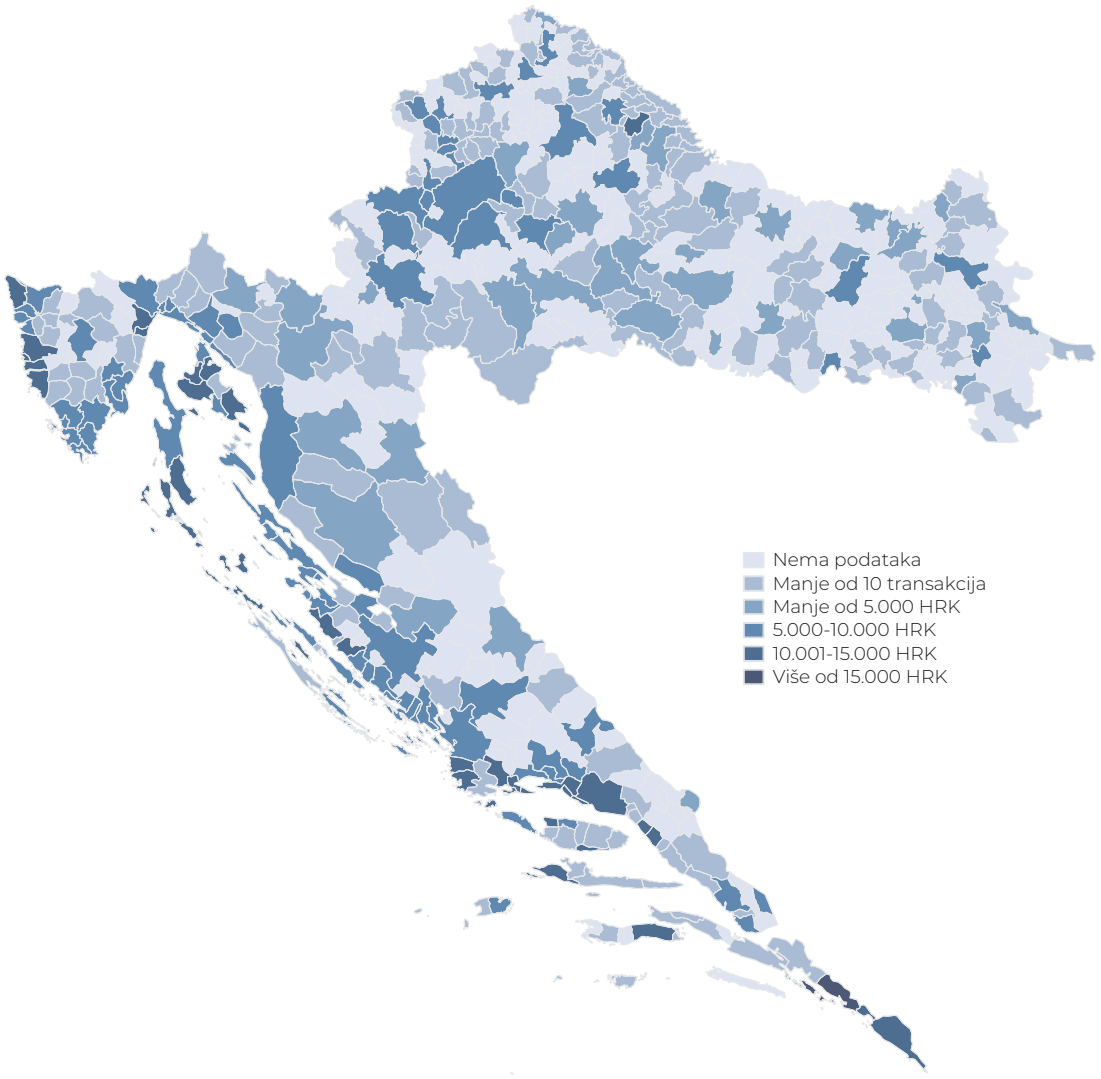


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih/stanova apartmana po m^2 po jedinicama lokalne samouprave. Medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po m^2 zabilježena je jedino u Dubrovniku. Medijalnu cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna bilježe 32 jedinice lokalne samouprave. Tu je riječ o 22 priobalne i 10 otočnih jedinica lokalne samouprave. U 88 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna. I u ovom cjenovnom razredu većina lokalnih jedinica, njih 63, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok preostale 23 jedinice najvećim dijelom čine gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovom se cjenovnom razredu nalazi i Grad Zagreb s medijalnom cijenom stana/apartmana od 9.459 kuna po m^2. Medijalne cijene stanova apartmana do 5.000 kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu lokalnih

jedinica središnjeg i istočnog dijela zemlje, ukupno 37 gradova i općina. Značajan je i broj jedinica lokalne samouprave za koje nisu raspoloživi podaci o cijenama prodanih stanova/apartmana, njih 222.

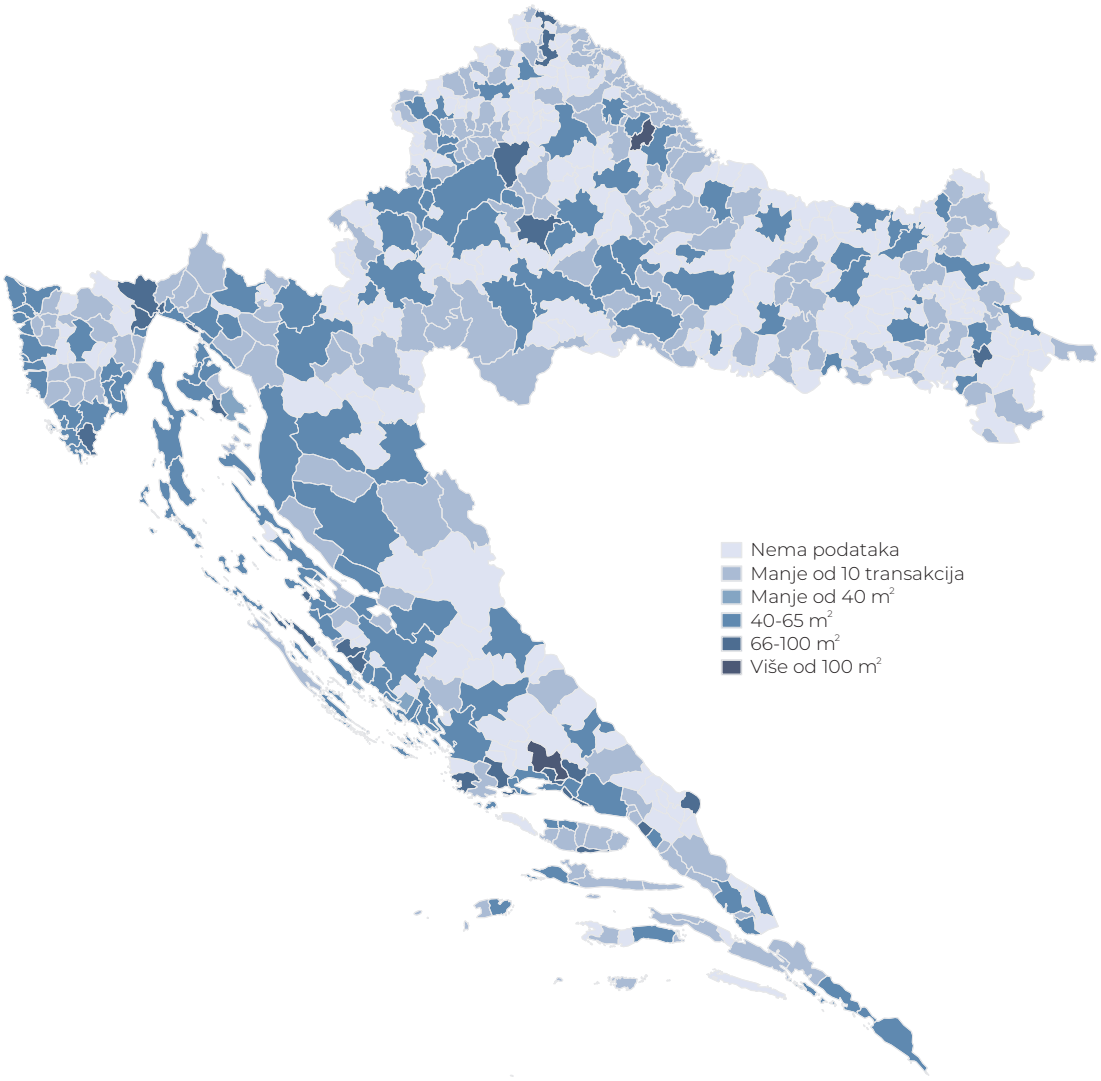
Slika 3.7.: **Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 127, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 40 do 65 m². Najmanjim stanovima do 40 m² trgovalo se u svega tri jedinice lokalne samouprave (Pirovac, Tkon i Baška).

Slika 3.8.: **Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2018. godini**

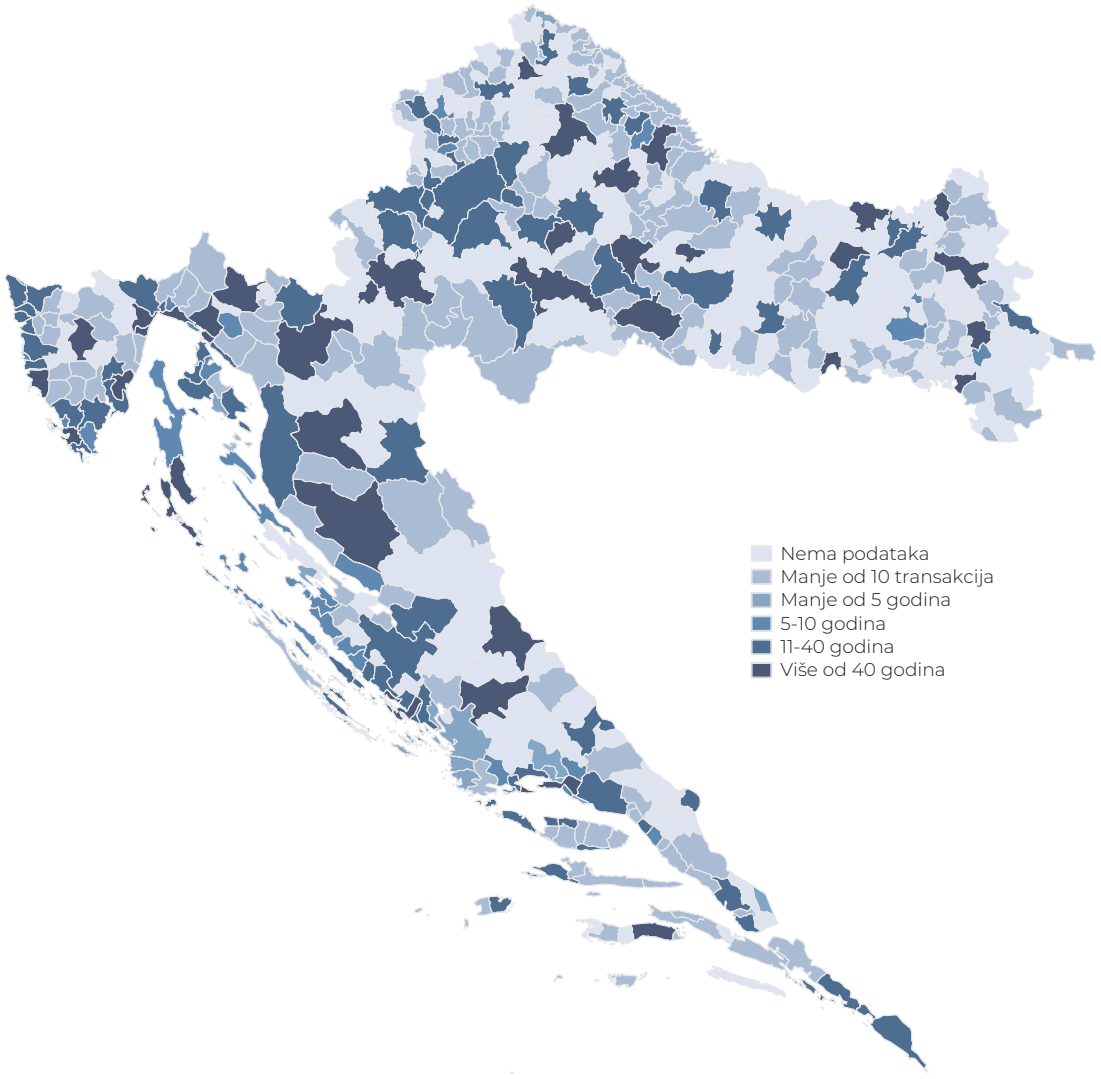


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama na razini jedinica lokalne samouprave. U najvećem broju gradova i općina, njih 84, prodavali su se stanovi medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga su 53 lokalne jedinice smještene na području Jadranske, a 31 jedinica na području Kontinentalne Hrvatske. S druge strane, u svega devet gradova i općina Jadranske Hrvatske te u međimurskoj općini Mursko Središće medijalna starost stana prilikom kupnje bila je najviše pet godina, dok su se u 29 jedinica lokalne samouprave prodavali stanovi medijalne starosti od pet do deset godina. U 33 jedinice lokalne samouprave zabilježena je medijalna starost prodanih stanova veća od 40 godina. Korčula se pritom nalazi na dnu razreda s medijalnom starosti prodanih stanova od 40 godina,

a na vrhu je Tisno s medijalnom starosti od 118 godina. Podatak o medijalnoj starosti prodanih stanova/apartmana nije poznat za 224 jedinice lokalne samouprave.

Slika 3.9.: **Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

3.1.4. Zagreb

Tablica 3.6. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih stanova i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba. Distribucija prodanih stanova po katastarskim općinama Grada Zagreba prilično je neravnomjerna. Ukupno 91,6 posto kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana na području Grada Zagreba 2018. godine ostvareno je na području 15 od ukupno 51 katastarske općine. Unutar tih 15 općina, najveći broj transakcija bilježi Trešnjevka,

njih 914, nakon koje slijede katastarske općine Centar i Vrapče s više od 800 transakcija, a najmanje katastarska općina Sesvete, 202 transakcije. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova kretao u rasponu od 14 u Starjaku do 117 u katastarskoj općini Žitnjak. Manje od 10 transakcija 2018. godine zabilježeno je u sedam katastarskih općina, smještenima u rubnim dijelovima Grada Zagreba u kojima je prevladavajući tip rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

U odnosu na 2017. porast broja transakcija u 2018. godini bilježi 16 katastarskih općina, dok je do pada došlo u njih 11. Prodaja stanova najviše je porasla u rubnim dijelovima grada, u Sesvetskom Kraljevcu (za 270,3 posto) i Odri (za 140 posto) te zatim u katastarskim općinama Dubrava (92,4 posto), Gornji Stenjevec (86,5 posto) i Blato (84,3 posto). Ovakvo kretanje može se djelomično objasniti činjenicom da se, izuzev katastarske općine Blato, radi o katastarskim općinama u kojima su zabilježene najniže medijalne cijene prodanih stanova po m^2 u 2018. godini.

Distribucija medijalnih cijena prodanih stanova po m^2 po katastarskim općinama Grada Zagreba ukazuje da su najviše cijene, iznad 11.000 kuna, zabilježene u katastarskoj općini Centar i susjednim katastarskim općinama, Maksimiru i Trnju. U sljedećem cjenovnom razredu od 9.000 do 11.000 kuna po m^2 nalazi se pet katastarskih općina. Tu su općine Črnomerec i Trešnjevka koje se na općinu Centar naslanjaju sa zapadne i južne strane, zatim Rudeš i Blato koji se naslanjaju na Trešnjevku te općina Remete koja sa sjeverne strane graniči s katastarskom općinom Maksimirom. U razredu od 7.000 do 10.000 kuna po m^2 nalazi se 14 katastarskih općina. Tu je uglavnom riječ o katastarskim općinama smještenima na krajnjem istoku i zapadu grada te uz desnu obalu rijeke Save. Najniže medijalne cijene stanova po m^2 zabilježene su u općinama Odra (6.081 kuna), Šašinovec (5.869 kuna) i Sesvetski Kraljevec (5.011 kuna).

Međugodišnji rast medijalne cijene prodanih stanova po m^2 zabilježen je u 23 katastarske općine. Najveći porast cijena pritom bilježe općine Blato i Dubrava, i to od 19,4 i 18,2 posto. Dvoznamenkaste međugodišnje stope rasta cijena zabilježene su i u katastarskim općinama Granešina, Jakuševec, Maksimir, Odra i Rudeš. U preostalih se 14 katastarskih općina godišnji rast cijena kretao u rasponu od 0,1 posto koliko je iznosio u Gornjem Stenjevcu do 9,9 posto u Trnju. S druge strane, međugodišnji pad medijalne cijene prodanih stanova po m^2 bilježe svega četiri katastarske općine. Katastarska općina Sesvetski Kraljevec izdvaja se s padom medijalne cijene od 14,4 posto, zatim slijedi Podsused s padom medijalne cijene od 11 posto, Resnik s padom od 5,3 posto, dok je najblaži pad medijalne cijene zabilježen u Gračanima, u visini od 0,4 posto.

Medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2018. godine kretala se od 47,5 m^2 u katastarskoj općini Žitnjak do 103,5 m^2 u Šestinama. Stanovima medijalne veličine iznad 80 m^2 trgovalo se u svega četiri katastarske općine, u Remetama, Gračanima, Mikulićima i Granešini. U kategoriju medijalne veličine od 60 do 80 m^2 ulaze Odra, Gornji Stenjevec, Maksimir, Resnik, Centar i Črnomerec. Stanovima medijalne veličine od 40 od 60 m^2 trgovalo se u 18 katastarskih općina, pri čemu je najmanja medijalna veličina prodanih stanova zabilježena u općini Žitnjak, 47,5 m^2, a najveća u katastarskoj općini Starjak, 59,76 m^2.

U 2018. godini 18 katastarskih općina bilježi povećanje medijalne veličine prodanih stanova u usporedbi s prethodnom godinom. Najveća razlika pritom je zabilježena u katastarskim općinama Granešina i Mikulići. Tako je medijalna veličina stana prodanog u Granešini 2017. godine iznosila 62,6 m^2, a 2018. čak 80,7 m^2. Nadalje, u katastarskoj općini Mikulići je 2017. godine medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila 69,7 m^2, da bi u 2018. iznosila 80,8 m^2. S druge strane, manjim stanovima nego godinu dana ranije 2018. godine trgovalo se u devet katastarskih općina. Značajno manji stanovi u odnosu na 2017. prodavani su u katastarskim općinama Gornje Vrapče, Sesvetski Kraljevec i Gornji Stenjevec. Medijalna veličina stanova/apartmana prodanih u Gornjem Vrapču 2017. godine bila je 71,6 m^2, a 2018. 59 m^2. Nadalje, u Gornjem Stenjevcu je 2017. godine medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila 86,3 m^2, da bi 2018. bila smanjena na 74,1 m^2. Sesvetski Kraljevec 2017. godine bilježi medijalnu veličinu prodanih stanova od 60,1 m^2, a 2018. 10 kvadratnih metara manje, 50,2 m^2.

Tablica 3.6. sadrži i podatke o medijalnoj starosti stanova prilikom kupnje u Gradu Zagrebu po katastarskim općinama. Najstariji stanovi, medijalne starosti 50 i više godina, prodavali su se u općinama Centar i Črnomerec. Stanovima medijalne starosti od 30 do 50 godina trgovalo se u osam katastarskih općina: Zaprudskom Otoku, Peščenici, Trešnjevci, Maksimiru, Trnju, Žitnjaku, Dubravi i Rudešu. U kategoriji prodanih stanova medijalne starosti od 15 do 30 godina nalaze se Sesvete, Stenjevec, Šestine i Vrapče. U 13 katastarskih općina prodani stanovi imali su medijalnu starost manju od 15 godina. Najnovijim stanovima, stanovima medijalne starosti od pet godina, pritom se trgovalo u Gornjem Stenjevcu.

Tablica 3.6.: **Broj transakcija 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 2018. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	293	10.270,2	53,2	11	84,3%	19,4%	2,8%	-8,3%
Centar	887	11.681,6	63,1	82	-9,4%	5,8%	7,1%	2,5%
Dubrava	533	8.945,2	53,1	34	92,4%	18,2%	0,5%	-11,7%
Gornje Vrapče	18	8.855,4	59,0	11	-10,0%	7,1%	-17,5%	-8,3%
Gornji Stenjevec	69	8.571,4	74,1	5	86,5%	0,1%	-14,1%	-50,0%
Granešina	9	9.002,4	80,7	10	-35,7%	16,6%	28,9%	5,3%
Gračani	45	8.947,4	88,8	15	-8,2%	-0,4%	3,6%	7,1%
Jakuševec	45	8.672,0	55,2	13	-40,0%	16,2%	-4,4%	30,0%
Klara	449	8.730,2	57,3	12	16,0%	7,3%	5,7%	-41,5%
Maksimir	205	11.382,7	72,2	43	25,0%	15,2%	4,2%	-6,5%
Mikulići	49	7.907,3	80,8	12	2,1%	8,1%	15,9%	0,0%
Odra	108	6.081,5	75,1	10	140,0%	11,5%	-2,6%	11,1%
Peščenica	658	9.258,7	57,0	44	3,5%	6,6%	6,9%	12,8%
Podsused	27	8.022,5	54,4	10	-43,8%	-11,0%	5,1%	11,1%
Remete	62	10.013,3	89,6	14	55,0%	6,0%	-3,3%	27,3%
Resnik	22	7.910,1	65,9	11	15,8%	-5,3%	9,1%	10,0%
Rudeš	356	10.331,4	53,9	33	-5,8%	10,2%	-7,8%	3,1%
Sesvete	202	7.647,7	58,5	15	30,3%	3,0%	2,3%	66,7%
Sesvetski Kraljevec	274	5.010,6	50,2	10	270,3%	-14,4%	-17,0%	25,0%
Starjak	14	9.173,0	59,8	0	*	*	*	*
Stenjevec	583	9.067,5	57,4	18	-10,7%	0,3%	9,5%	20,0%
Trešnjevka	914	10.378,6	54,3	43	11,3%	6,6%	0,9%	-8,5%
Trnje	545	11.117,8	59,1	42	1,3%	9,9%	3,1%	7,7%
Vrapče	830	9.546,0	58,4	23	20,1%	6,9%	4,6%	-8,0%
Zaprudski Otok	564	8.903,9	55,1	45	-2,6%	9,8%	8,1%	2,3%
Črnomerec	363	10.803,0	62,4	58	-20,0%	3,7%	2,4%	-4,1%
Šašinovec	28	5.869,0	49,3	0	*	*	*	*
Šestine	59	9.982,9	103,5	18	25,5%	1,6%	-1,0%	12,5%
Žitnjak	117	9.214,6	47,5	34	12,5%	7,3%	-1,2%	-30,6%

Napomena: * 2017. 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.

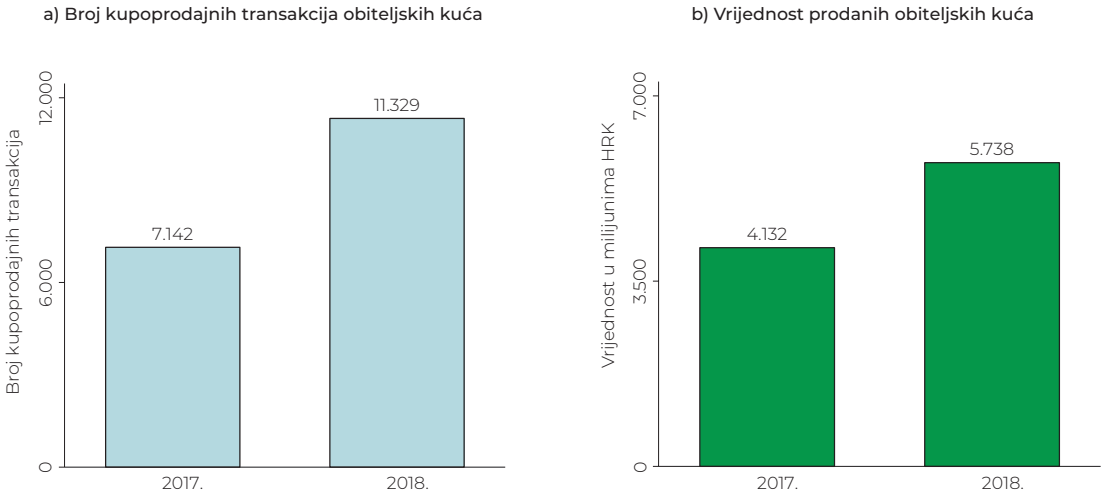
Izvori: EIZ i MGIPU.

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

Tijekom 2018. godine u Hrvatskoj je ostvareno 11.329 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 5,7 milijardi kuna (slika 3.10.). Prosječna vrijednost jedne transakcije tako je iznosila 506.500 kuna. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je značajan rast u obje kategorije, pri čemu je broj transakcija povećan za 58,6 posto, a njihova ukupna vrijednost za 38,9 posto. S obzirom na to da je porast broja transakcija u 2018. godini veći od povećanja cijena, može se zaključiti da je međugodišnji porast vrijednosti prodanih obiteljskih kuća u većoj mjeri uvjetovan povećanjem broja transakcija.

Slika 3.10.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih u 2018. godini. Medijan cijena obiteljske kuće po m^2 u 2018. godini iznosio je 731 kunu, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 46,3 posto. Moguće je da je za ovako izražen pad medijalne cijene obiteljskih kuća u Hrvatskoj zaslužna i činjenica da podaci u bazi *eNekretnine* nisu evaluirani, pa je u izračun medijalne cijene ušao čitav niz transakcija s iznimno niskim vrijednostima kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća. To je uostalom vidljivo i iz podataka o 5. percentilu. Cijena u 5. percentilu u 2018. iznosila je 8 kuna po m^2, što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. S druge strane, u 2017. vrijednost 5. percentila

je pak bila viša za 1.800 posto u odnosu na 2018. i iznosila je 152 kune po m^2. S druge strane distribucije, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 10.608 kuna po m^2 i višoj.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2018. godine iznosio je 496 m^2. Usporedbe radi, medijan veličine kuća prodanih u 2017. godini iznosio je 335 m^2. Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2018. godini bilo je površine od 40 m^2 i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 5.326 m^2 i veće[3]. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2018. godini iznosio je 48 godina. Prvih 5 posto kuća činili su objekti starosti 8 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih kuća ulaze kuće stare najmanje 118 godina. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 16 godina (od 32 godine starosti do starosti od 58 godina). U odnosu na 2017. godinu medijan starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2018. povećan je za 2,1 posto. Dok se u 2017. godini trgovalo obiteljskim kućama medijalne starosti 47 godina, u 2018. godini medijalna starost prodanih kuća iznosila je 48 godina.

Tablica 3.7.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK, veličina u m^2 i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2018. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m^2	8	114	731	3.076	10.169	-46,3%
Veličina u m^2	40	151	496	1.165	5.326	48,1%
Starost (godine)	8	32	48	58	118	2,1%

Izvori: EIZ i MGIPU.

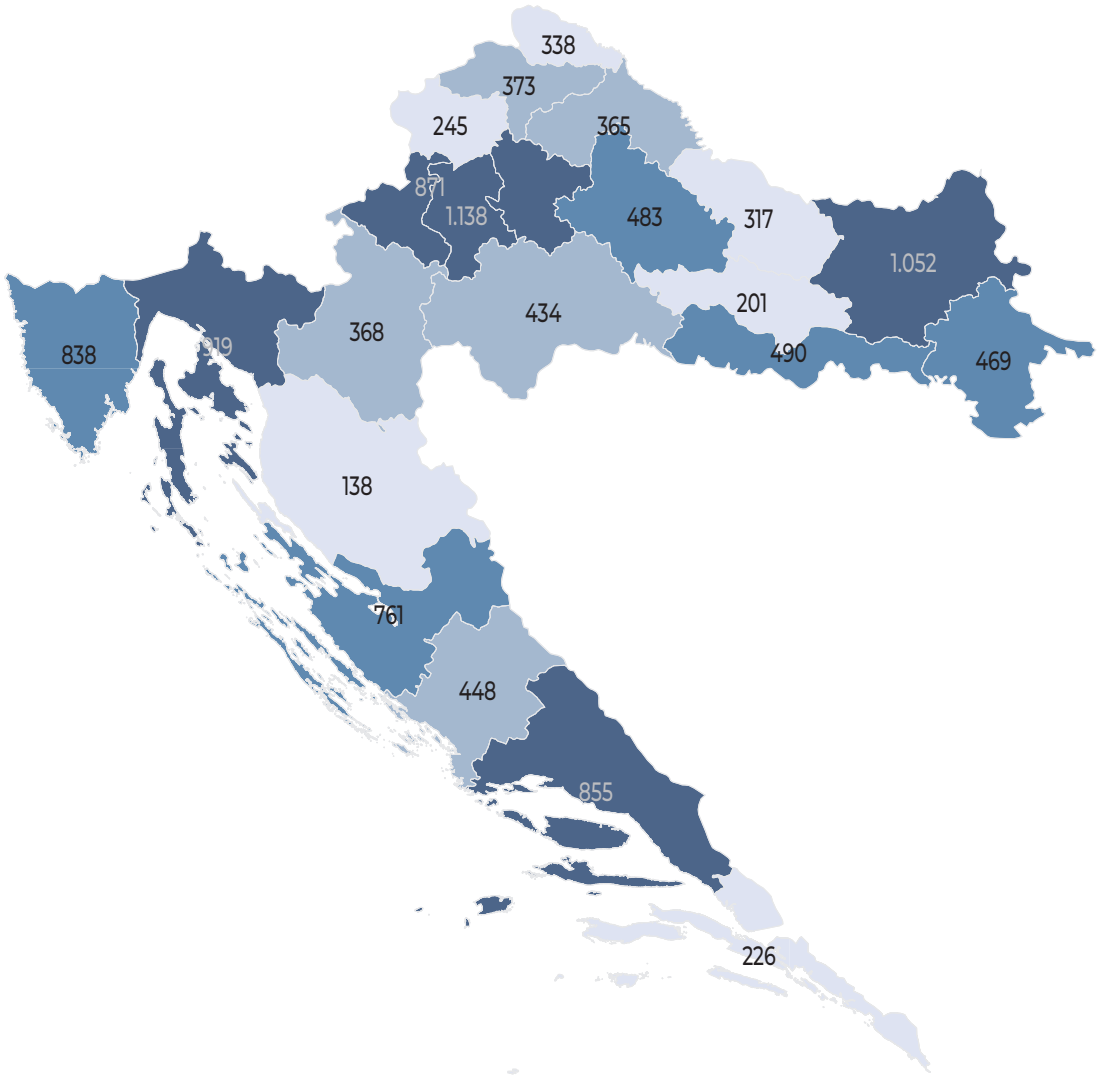
3.2.2. Na razini županija

Prema broju kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2018. godini prednjače Grad Zagreb s 1.138 i Osječko-baranjska županija s 1.052 transakcije (slika 3.11. i tablica 3.8.). Zatim slijede Primorsko-goranska, Zagrebačka, Splitsko-dalmatinska, Istarska i Zadarska županija. Na tih se sedam županija odnosi 56,7 posto svih kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2018. godini. S druge strane, najmanji broj transakcija zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 138. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 201 u Požeško-slavonskoj do 490 u Brodsko-posavskoj županiji.

3 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.

Usporedi li se broj prodanih obiteljskih kuća s 2017. godinom, vidljivo je da je pad prodaje zabilježen jedino u Požeško-slavonskoj županiji, i to u visini od 5,6 posto. Ostale županije bilježe povećanje broja transakcija obiteljskih kuća. Općenito, više stope rasta broja transakcija obiteljskih kuća zabilježene su u županijama Kontinentalne Hrvatske. Najveći porast zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, od visokih 269,3 posto, iza koje slijedi Varaždinska županija s rastom od 191,4 posto te Virovitičko-podravska županija s rastom od 151,6 posto. Međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća veći od 100 posto ostvaren je i u Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj i Ličko-senjskoj županiji. U preostalim se županijama međugodišnje povećanje broja transakcija obiteljskih kuća kretalo u rasponu od 15,5 posto koliko je zabilježeno u Šibensko-kninskoj do 99,2 posto u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Slika 3.11.: **Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2018. godini**

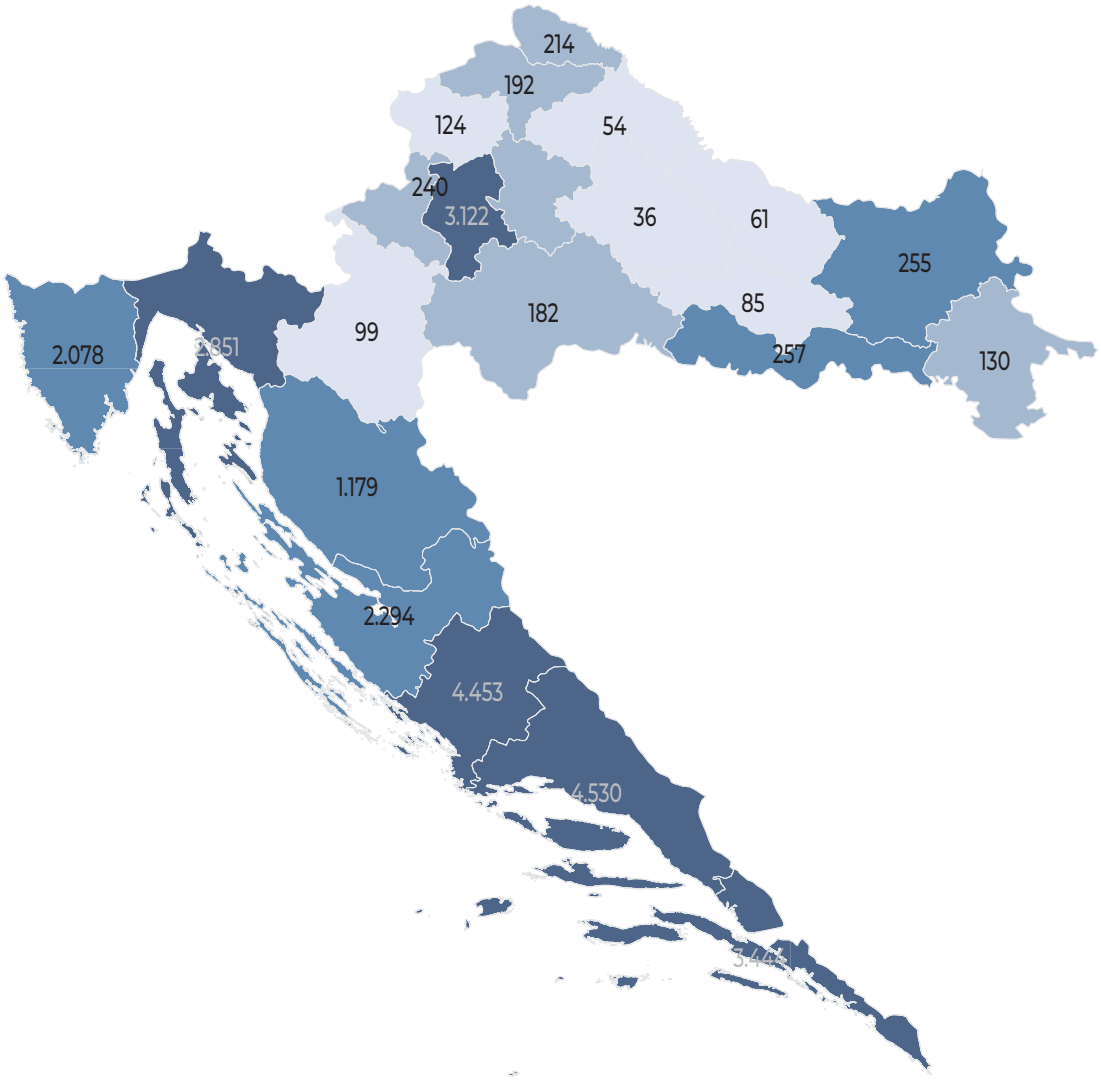


Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotri li se županijska distribucija medijalnih cijena obiteljskih kuća po m^2, vidljivo je da se najviše cijene ostvaruju u županijama Jadranske Hrvatske i Gradu Zagrebu (slika 3.12.). Najviše cijene iznad 4.000 kuna po m^2 tako su zabilježene u Splitsko-dalmatinskoj, od 4.547 kuna, i Šibensko-kninskoj županiji, od 4.497 kuna. Zatim slijede Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 3.473 kune po m^2, Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 3.202 kune po m^2, te Primorsko-goranska (2.891 kuna po m^2), Zadarska (2.294 kuna po m^2), Istarska (2.120 kuna po m^2) i Ličko-senjska županija (1.180 kuna po m^2). Medijalna cijena obiteljske kuće po m^2 u ostalim se županijama kretala u rasponu od 36 kuna koliko je iznosila u Bjelovarsko-bilogorskoj do 259 kuna u Brodsko-posavskoj županiji. Zanimljiv je podatak da je medijalna cijena kuće manja od 100 kuna po m^2 zabilježena u četiri županije i to redom Požeško-slavonskoj, Virovitičko-podravskoj, Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj. Bjelovarsko-bilogorska županija ujedno se nalazi na posljednjem mjestu s medijanom od svega 36 kuna po m^2.

Promotri li se kretanje cijena obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini, može se uočiti da je u većem broju županija, njih 12, zabilježen pad medijalne cijene prodane obiteljske kuće (tablica 3.8.). Nasuprot tome, osam županija bilježi rast cijena, dok je u Međimurskoj županiji medijan cijene ostao nepromijenjen. Najveći pad medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, od 72,7 posto, iza koje slijede Zagrebačka županija s padom cijene od 57,8 posto, Ličko-senjska s padom od 57,6 posto te Dubrovačko-neretvanska županija s padom medijalne cijene od 54,4 posto. Dvoznamenkaste stope pada medijalne cijene zabilježene su i u Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Koprivničko-križevačkoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj županiji. S druge strane, međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće po m^2 bilježi osam županija, pri čemu prednjači Sisačko-moslavačka županija s rastom od 133,3 posto, iza koje slijedi Grad Zagreb s rastom od 29,1 posto te Virovitičko-podravska županija s rastom od 19,2 posto. U preostalih se šest županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kreću u rasponu od 4,4 posto u Splitsko-dalmatinskoj do 16,1 posto u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Slika 3.12.: **Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.8.: **Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	881	1.138	29,2%	2.480	3.202	29,1%
Primorsko-goranska	582	919	57,9%	4.334	2.891	-33,3%
Splitsko-dalmatinska	690	855	23,9%	4.354	4.547	4,4%
Istarska	634	838	32,2%	3.246	2.120	-34,7%
Koprivničko-križevačka	245	365	49,0%	77	54	-29,9%
Bjelovarsko-bilogorska	204	483	136,8%	31	36	16,1%
Osječko-baranjska	682	1.052	54,3%	396	254	-35,9%
Zagrebačka	352	871	147,4%	564	238	-57,8%
Sisačko-moslavačka	360	434	20,6%	78	182	133,3%
Varaždinska	128	373	191,4%	166	192	15,7%
Zadarska	497	761	53,1%	2.544	2.294	-9,8%
Međimurska	201	338	68,2%	213	213	0,0%
Vukovarsko-srijemska	127	469	269,3%	476	130	-72,7%
Virovitičko-podravska	126	317	151,6%	52	62	19,2%
Karlovačka	177	368	107,9%	136	100	-26,5%
Brodsko-posavska	290	490	69,0%	344	259	-24,7%
Šibensko-kninska	388	448	15,5%	4.228	4.497	6,4%
Krapinsko-zagorska	123	245	99,2%	130	124	-4,6%
Dubrovačko-neretvanska	173	226	30,6%	7.615	3.473	-54,4%
Požeško-slavonska	213	201	-5,6%	77	86	11,7%
Ličko-senjska	69	138	100,0%	2.780	1.180	-57,6%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u kunama po županijama. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj i Karlovačkoj županiji, gdje je cijena iznosila 2 kune po m², zatim slijede Ličko-senjska, Požeško-slavonska i Virovitičko-podravska županija s cijenom od 4 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. Istovremeno su kuće u 5. percentilu najskuplje bile u Gradu Zagrebu i Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je cijena po m² iznosila 319 odnosno 278 kuna. Drugim riječima, to znači da je u Gradu Zagrebu 5 posto kuća prodano po cijeni od 319 kuna i nižoj, a u Dubrovačko-neretvanskoj županiji po cijeni koja nije viša od 278 kuna po m². Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Požeško-slavonskoj i Virovitičko-podravskoj županiji gdje je m² koštao 727 odnosno 745 kuna. Najskuplje kuće bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 19.536 kuna po m², zatim u Šibensko-kninskoj županiji od 16.209 kuna po m² i Splitsko-dalmatinskoj

županiji od 15.766 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 Požeško-slavonskoj županiji.

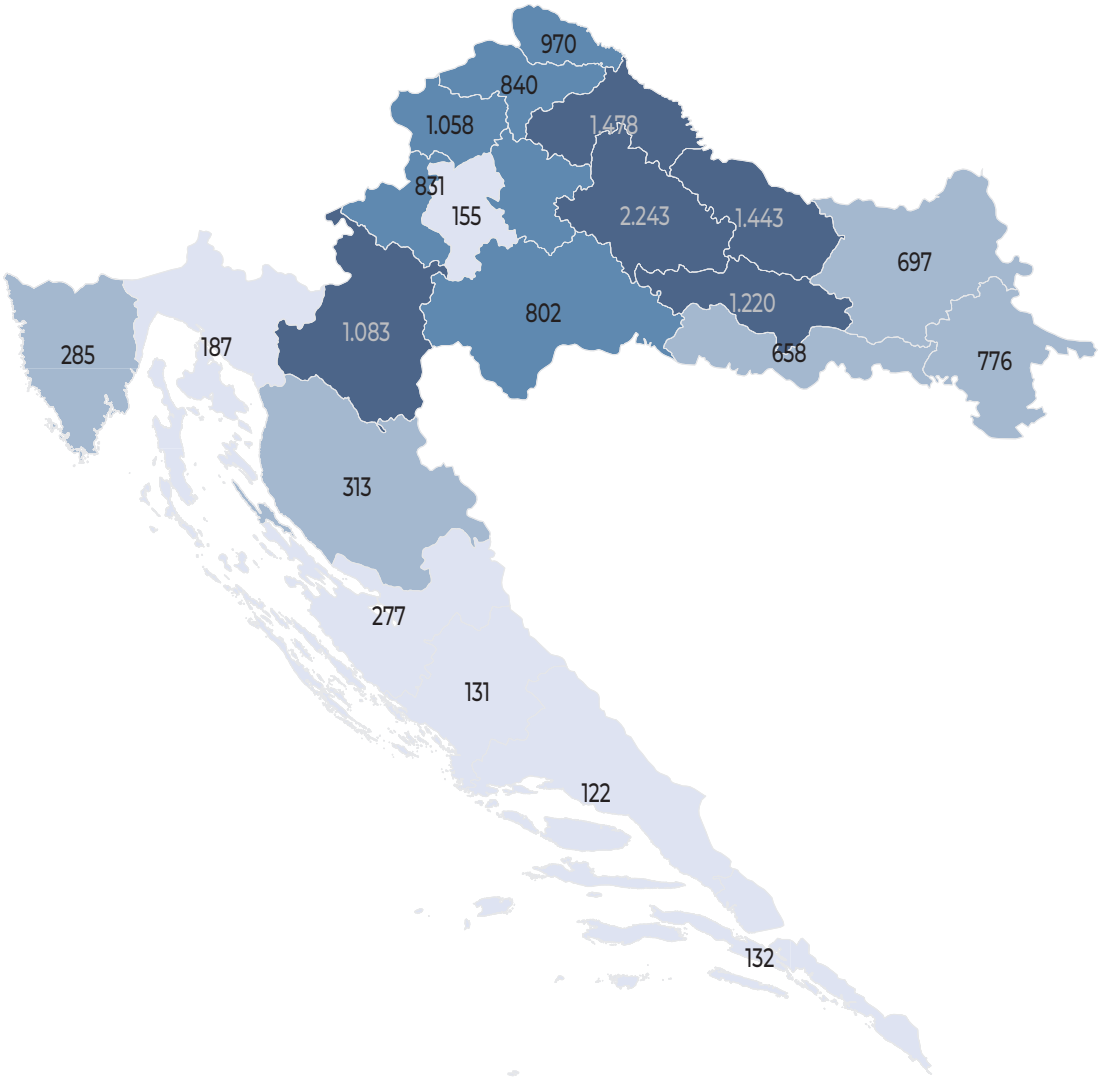
Tablica 3.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u HRK po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil
Grad Zagreb	319	1.508	3.202	5.637	10.667
Primorsko-goranska	176	994	2.891	6.717	12.248
Splitsko-dalmatinska	245	1.639	4.547	8.916	15.766
Istarska	149	853	2.120	4.755	12.934
Koprivničko-križevačka	*	11	54	251	1.167
Bjelovarsko-bilogorska	2	8	36	291	1.434
Osječko-baranjska	6	41	254	1.236	3.879
Zagrebačka	14	70	238	719	3.572
Sisačko-moslavačka	5	51	182	643	2.534
Varaždinska	9	51	192	711	2.972
Zadarska	266	1.116	2.294	3.850	7.896
Međimurska	24	92	213	474	2.193
Vukovarsko-srijemska	12	45	130	434	1.695
Virovitičko-podravska	4	16	62	258	745
Karlovačka	2	21	100	415	2.122
Brodsko-posavska	8	51	259	830	4.524
Šibensko-kninska	271	1.921	4.496	8.586	16.209
Krapinsko-zagorska	6	54	124	363	1.015
Dubrovačko-neretvanska	278	1.327	3.473	7.735	19.536
Požeško-slavonska	4	20	86	328	727
Ličko-senjska	4	75	1.179	3.281	9.312

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.13. prikazuje medijalne veličine kuća u m² po županijama. Najveći medijan veličine prodane obiteljske kuće bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 2.246 m². Zatim slijede Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Karlovačka i Krapinsko-zagorska županija s medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m². Razlog ovako velikim površinama je činjenica da ponegdje površina obiteljske kuće uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih objekata kao i okućnice sa zemljištem, što je zapravo posljedica greške pri unosu podataka. Naime, transakcija za svaku katastarsku česticu u bazi bi se trebala zasebno evidentirati. Za razliku od Kontinentalne Hrvatske u kojoj prevladavaju velike kuće, u županijama Jadranske Hrvatske medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća manja je od 320 m². Pritom najveći medijan veličine kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 313 m², a najmanji Dubrovačko-neretvanska županija, od 122 m².

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupnje po županijama u 2018. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.10. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile kuće u županijama Jadranske Hrvatske i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Dubrovačko-neretvanskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 13 m² i manje, a u Ličko-senjskoj 35 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Virovitičko-podravskoj (300 m²), Požeško-slavonskoj (286 m²) i Koprivničko-križevačkoj županiji (270 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Karlovačkoj, Ličko-senjskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 20.000 m², te je za pretpostaviti da se one odnose ne samo na kuće već i eventualne pripadajuće objekte, okućnicu i okolno zemljište, a ne treba ni isključiti mogućnost grešaka prilikom unosa podataka.

Zanimljivo je usporediti medijalne veličine prodanih kuća u 2018. s veličinama iz 2017. godine. U 16 županija u prosjeku se trgovalo većim kućama, a najveće razlike u površini zabilježene su u Ličko-senjskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. Tako se u odnosu na 2017. u 2018. godini u Ličko-senjskoj županiji trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 212 m^2, a u Vukovarsko-srijemskoj za 409 m^2. U odnosu na 2017. godinu manje kuće 2018. godine prodavale su se u Gradu Zagrebu, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj i Brodsko-posavskoj županiji. Pri tome najveće smanjenje površine prodanih kuća bilježi Grad Zagreb gdje je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2018. godini iznosio 156 m^2, dok je godinu dana ranije iznosio 181 m^2. Za pretpostaviti je da je u slučaju Grada Zagreba te Sisačko-moslavačke i Splitsko-dalmatinske županije ovakvo kretanje uvjetovano značajnijim međugodišnjim rastom cijena obiteljskih kuća.

Tablica 3.10.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m^2 po županijama u 2018. godini**

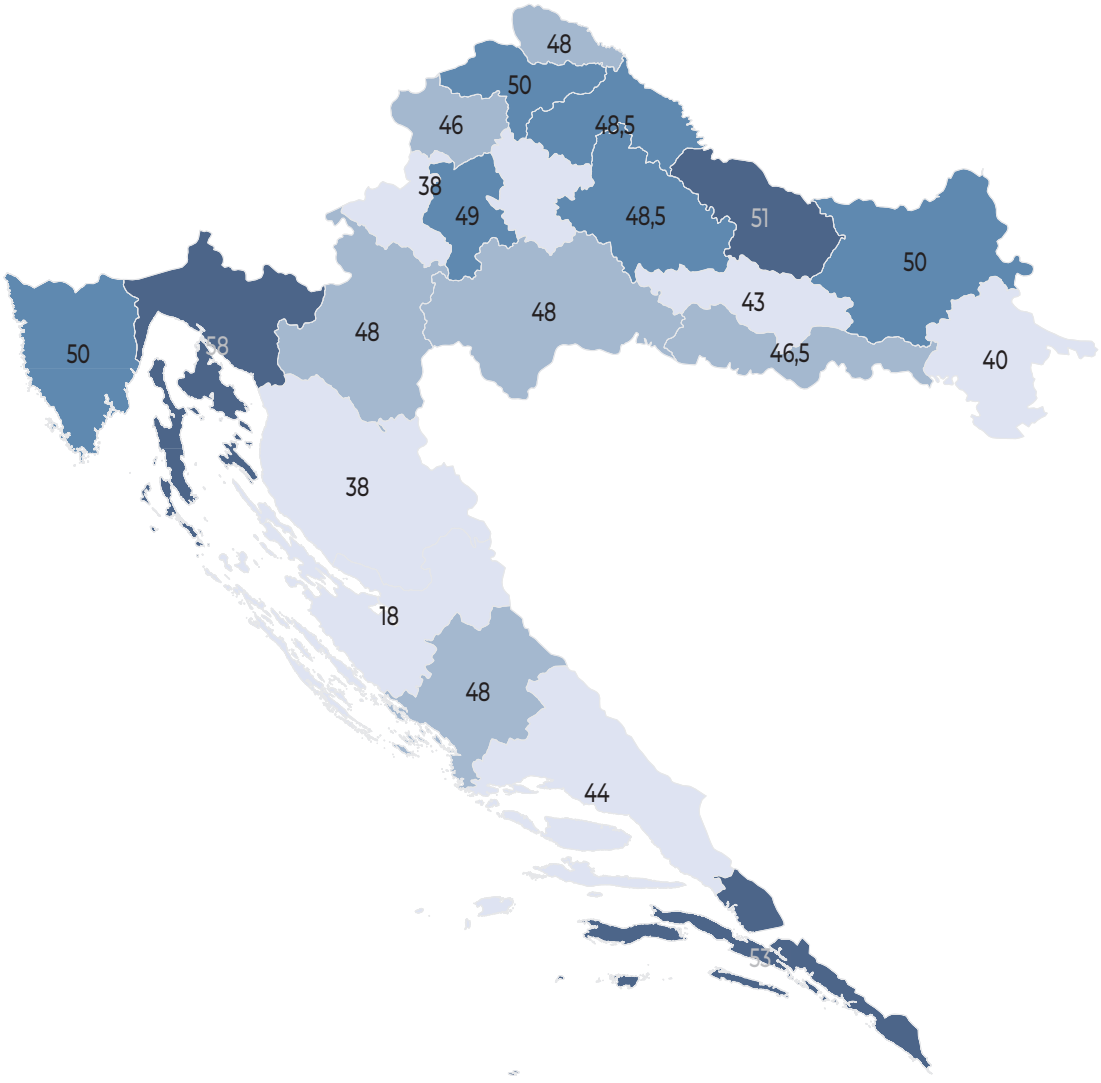
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	84	156	323	1.010	-13,8%
Primorsko-goranska	26	70	187	532	1.479	87,0%
Splitsko-dalmatinska	20	59	122	403	1.172	-1,0%
Istarska	30	99	285	714	2.144	75,4%
Koprivničko-križevačka	270	709	1.485	3.028	8.632	24,0%
Bjelovarsko-bilogorska	142	732	2.246	7.244	23.432	29,8%
Osječko-baranjska	94	343	699	1.830	5.204	26,1%
Zagrebačka	132	498	831	1.612	4.852	24,0%
Sisačko-moslavačka	88	402	806	1.650	10.716	-7,5%
Varaždinska	113	365	831	1.831	5.665	3,4%
Zadarska	33	134	277	478	1.071	14,9%
Međimurska	118	530	972	1.606	3.446	0,0%
Vukovarsko-srijemska	95	434	788	1.727	4.710	107,9%
Virovitičko-podravska	300	754	1.443	3.349	6.582	6,0%
Karlovačka	100	508	1.081	3.506	34.985	0,2%
Brodsko-posavska	100	390	658	1.508	6.532	-0,7%
Šibensko-kninska	27	67	130	278	941	8,8%
Krapinsko-zagorska	197	623	1.071	2.022	5.655	9,1%
Dubrovačko-neretvanska	13	75	131	321	964	13,9%
Požeško-slavonska	286	655	1.220	2.928	9.310	15,2%
Ličko-senjska	35	87	313	1.635	23.684	209,9%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 58 godina, prodavale su se u Primorsko-goranskoj županiji, što znači da su građene početkom 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama

medijalne starosti iznad 50 godina trgovalo se i u Dubrovačko-neretvanskoj (53 godine) i Virovitičko-podravskoj županiji (51 godina). Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 18 godina i manje, što znači da su većinom izgrađene nakon 2000. godine. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 38 godina u Ličko-senjskoj i Zagrebačkoj županiji do 50 godina u Osječko-baranjskoj i Varaždinskoj županiji.

Slika 3.14.: **Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2018. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Istarskoj, Primorsko-goranskoj i Šibensko-kninskoj županiji, starosti od 4 godine, a

najstarije u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 28 godina. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj i Brodsko-posavskoj županiji, i to starosti najmanje 68 godina. Najstarije kuće u 95. percentilu nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 218 godina, što znači da su izgrađene potkraj 18. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.11.: **Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	38	49	58	81	0%
Primorsko-goranska	4	40	58	118	128	-6,5%
Splitsko-dalmatinska	6	28	44	68	118	19%
Istarska	4	18	50	118	118	61,5%
Koprivničko-križevačka	28	38	49	54	69	0%
Bjelovarsko-bilogorska	20	38	49	58	73	-9,5%
Osječko-baranjska	17	39	50	60	94	2%
Zagrebačka	9	29	38	49	70	2,5%
Sisačko-moslavačka	17	35	48	54	88	-2%
Varaždinska	19	38	50	57	80	2%
Zadarska	8	8	18	33	88	20%
Međimurska	16	38	48	53	68	17%
Vukovarsko-srijemska	15	22	40	56	88	-7%
Virovitičko-podravska	23	38	51	58	78	2%
Karlovačka	18	38	48	58	88	-2%
Brodsko-posavska	7	38	47	55	68	0%
Šibensko-kninska	4	30	48	69	118	14,5%
Krapinsko-zagorska	6	34	46	56	98	9,5%
Dubrovačko-neretvanska	11	33	53	93	218	0%
Požeško-slavonska	12	18	43	58	70	10,5%
Ličko-senjska	8	22	38	51	88	-11,5%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje na međugodišnjoj razini. U usporedbi s 2017. godinom u devet se županija trgovalo novijim kućama, u tri županije jednako starim, dok se u devet županija trgovalo starijim kućama. Znatno starijim kućama nego godinu dana ranije trgovalo se u Istarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2017. iznosila 42 godine, da bi 2018. godine porasla na 50 godina. Nadalje, obiteljske kuće prodane na području Splitsko-dalmatinske županije 2017. godine bile su medijalne starosti od 37 godina, a 2018. od 44 godine. S

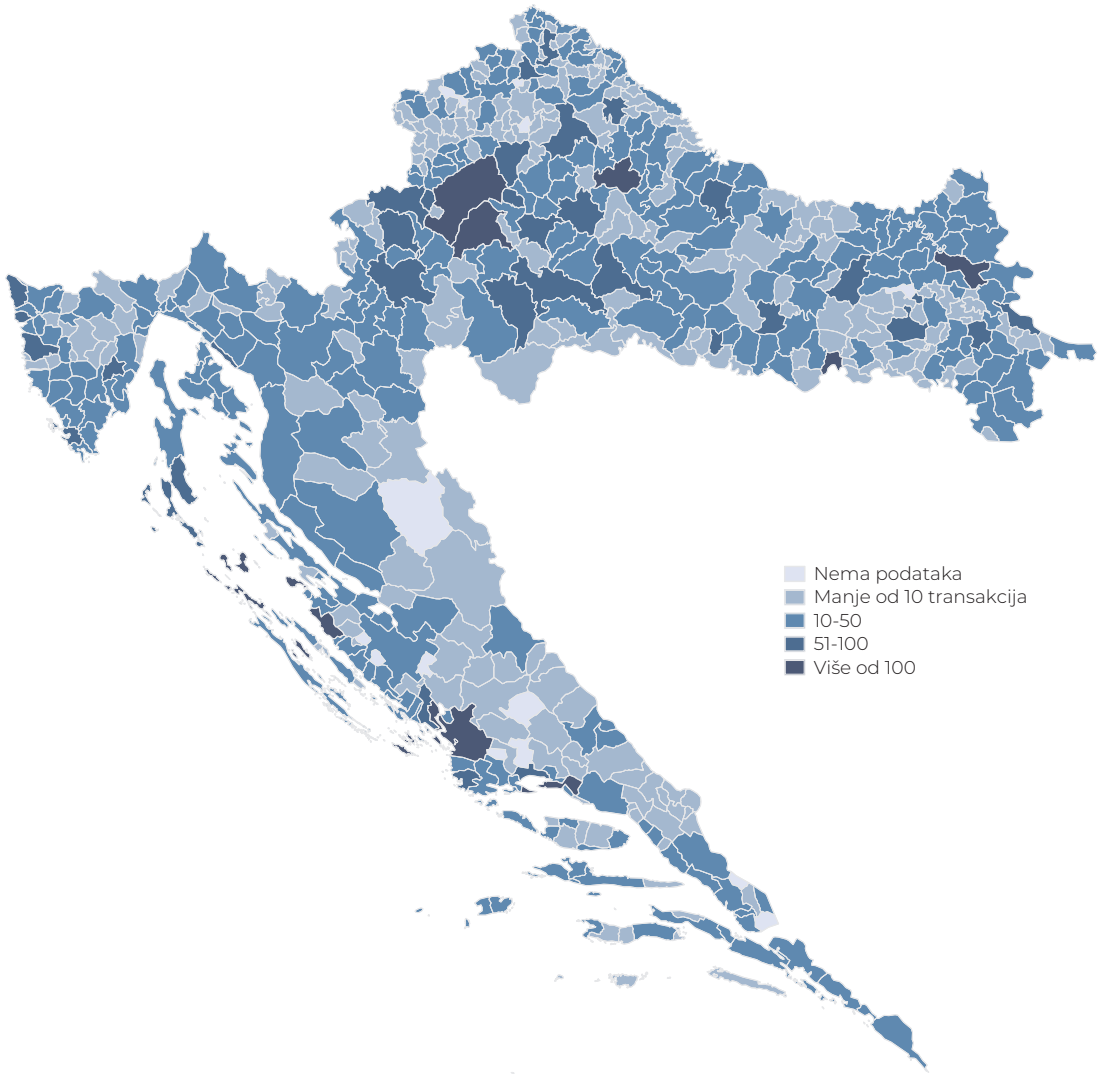
druge strane, u usporedbi s 2017. godinom značajno novije kuće prodavale su se na području Primorsko-goranske i Dubrovačko-neretvanske županije. Dok je medijan starosti obiteljske kuće prilikom kupnje u Primorsko-goranskoj županiji 2017. godine bio 79 godina, u 2018. godini on je iznosio 58 godina. Obiteljske kuće koje su bile predmetom kupoprodaje na području Dubrovačko-neretvanske županije 2017. godine imale su medijan starosti od 61 godinu, da bi 2018. godine medijalna starost obiteljskih kuća prilikom kupnje bila smanjena na 53 godine.

3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća u 2018. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.138. Zatim slijedi Osijek s 306 transakcija, a više od 100 transakcija bilježe još Zadar, Slavonski Brod, Velika Gorica, Vir, Split i Bjelovar. Najviše se lokalnih jedinica, njih 267, nalazi u kategoriji od 10 do 50 transakcija, dok se 32 jedinice lokalne samouprave nalazi u kategoriji od 51 do 100 transakcija. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 234 jedinice lokalne samouprave, dok je za 13 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2018. godini nepoznat.

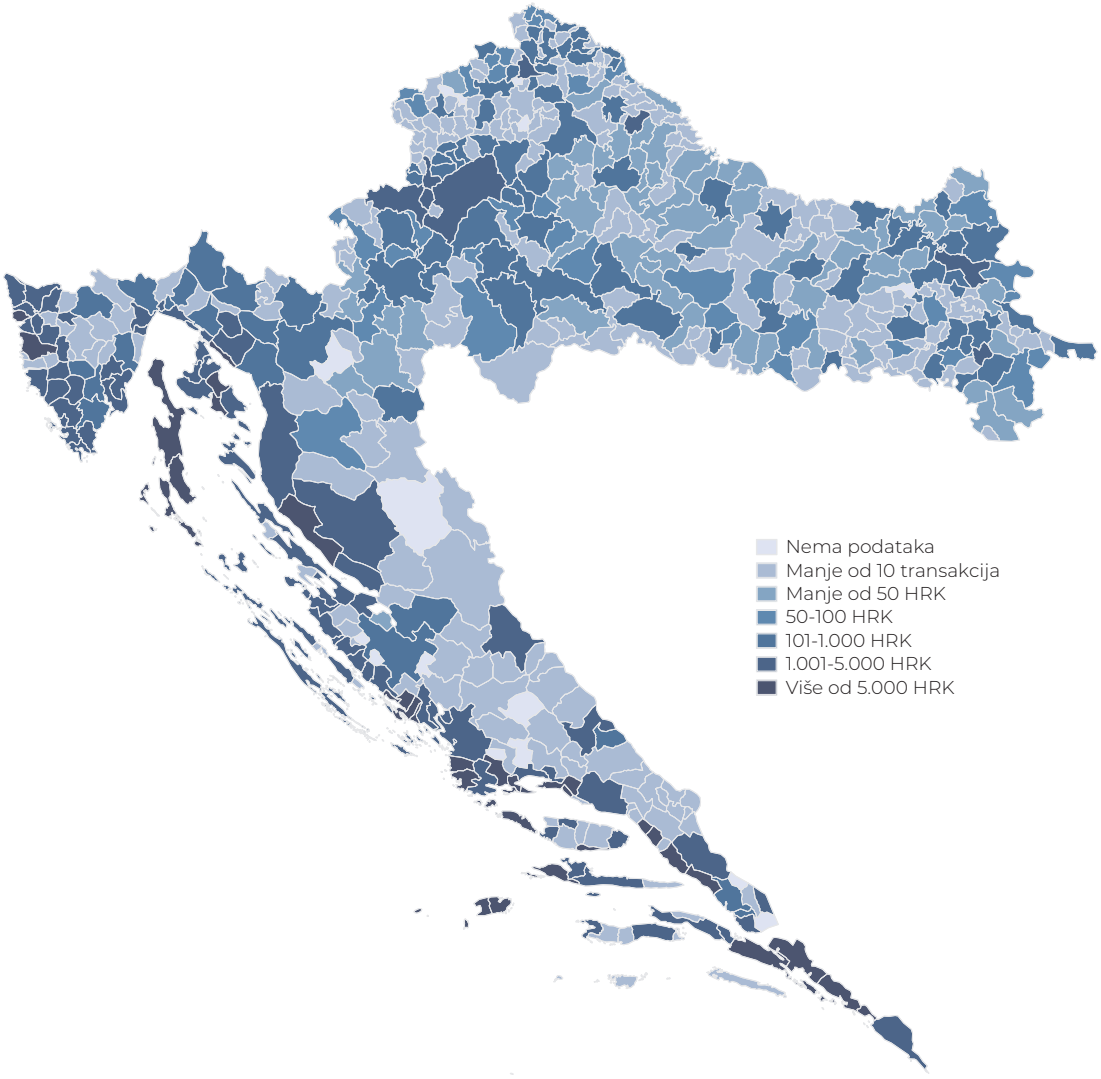
Medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m^2 po jedinicama lokalne samouprave prikazane su na slici 3.16. Općenito se može primijetiti kako se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske postižu znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje. Tako su najviše medijalne cijene, iznad 10.000 kuna po m^2, zabilježene u Dubrovniku (12.139 kuna) i Župi Dubrovačkoj (10.339 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m^2 zabilježena je u 29 gradova i općina, redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 87 gradova i općina koliko ih se nalazi u kategoriji medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m^2, čak je njih 81 smješteno na prostoru Jadranske Hrvatske, dok se svega šest jedinica nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m^2 nalazimo u 94 jedinice lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m^2 od 51 do 100 kuna ulazi 36 lokalnih jedinica, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 60 gradova i općina.

Slika 3.15.: **Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.16.: **Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**

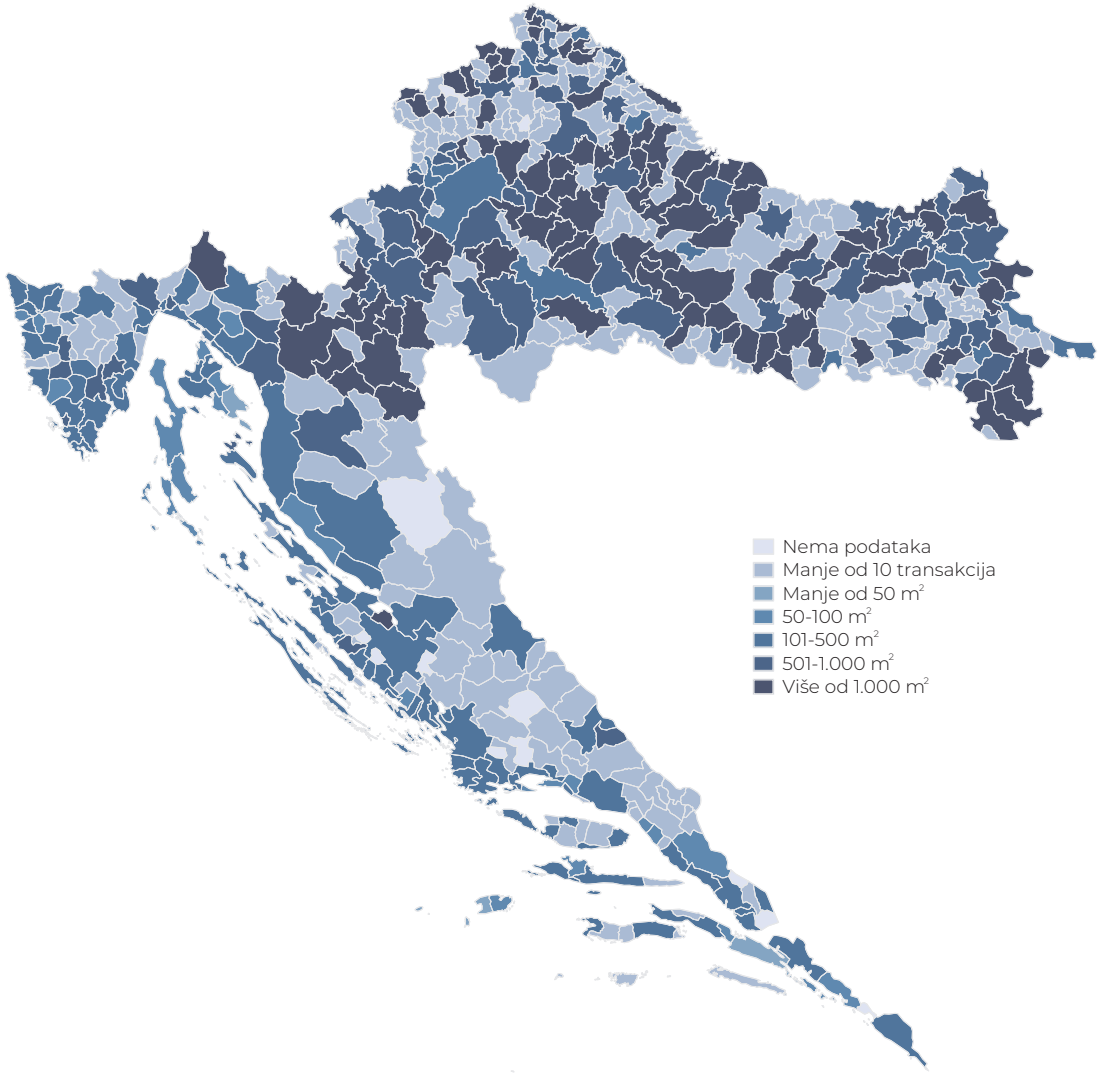


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.17. prikazuje medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Za razliku od gradova i općina iz Jadranske Hrvatske u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, jedinice lokalne samouprave ruralne i Kontinentalne Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama manjima od 50 m² trgovalo u svega 3 lokalne jedinice, u Baškoj, Stonu i Komiži, a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² u 19 jedinica. U oba slučaja radi se o gradovima i općinama s područja Jadranske Hrvatske. U 107 jedinica lokalne samouprave, medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je veća od 1.000 m², dok se u 72 jedinice lokalne samouprave trgovalo obiteljskim kućama medijalne veličine od 501

do 1.000 m². U kategoriji medijalne veličine od 101 do 500 m² nalazimo 107 gradova i općina.

Slika 3.17.: **Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2018. godini**

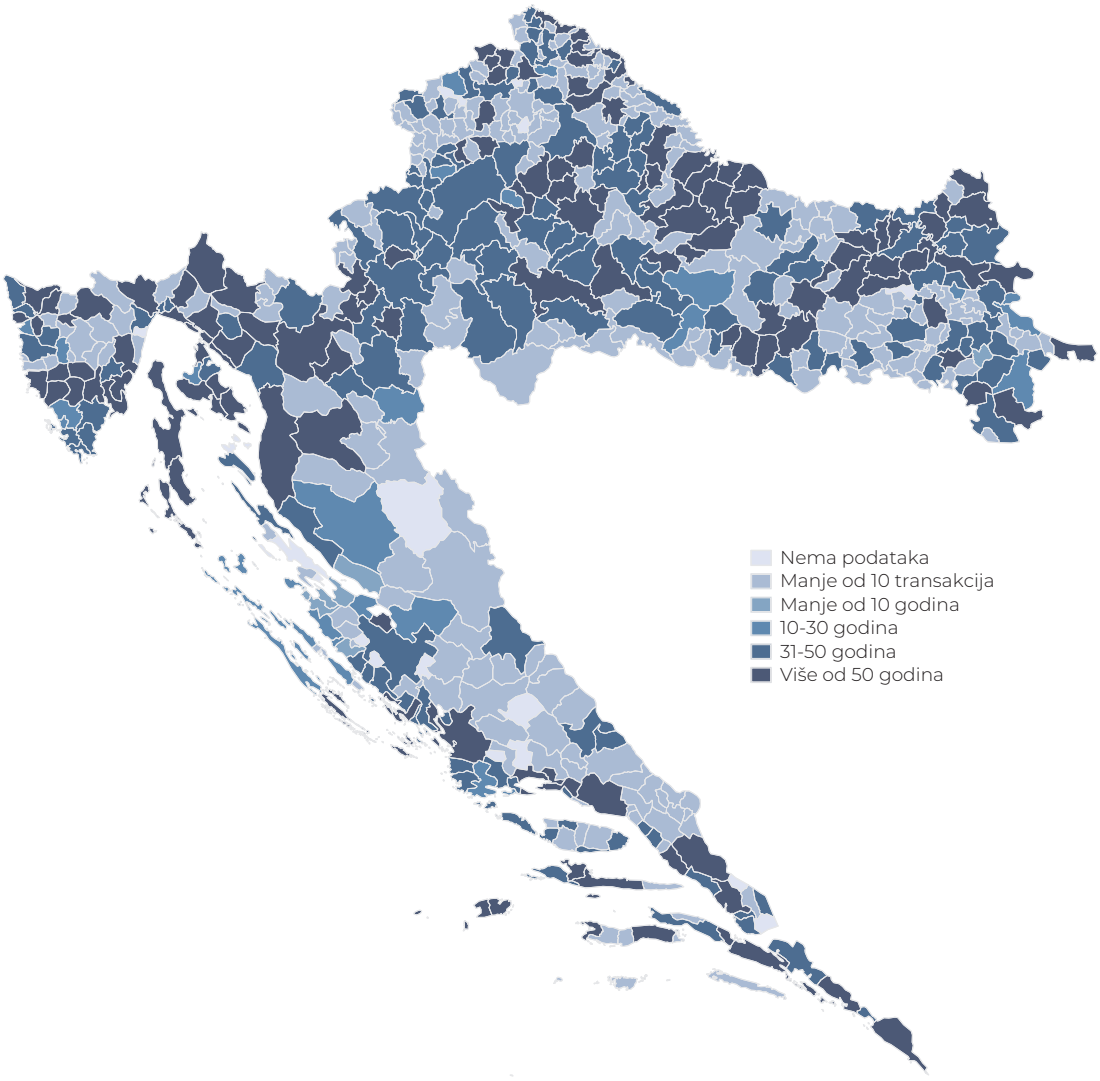


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljskih kuća prilikom kupnje u godinama po jedinicama lokalne samouprave. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 110 jedinica lokalne samouprave. Najstarijim kućama, medijalne starosti 118 godina, trgovalo se u 12 jadranskih jedinica lokalne samouprave, od kojih se sedam jedinica nalazi u Istarskoj, a pet u Primorsko-goranskoj županiji. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 160 jedinica lokalne samouprave, dok je u 27 jedinica lokalne samouprave medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. U svega sedam jedinica lokalne samouprave prodavale su se kuće stare 10 godina i manje: Loparu, Ninu, Privlaci, Starigradu, Vrsima, Sukošanu i Ražancu.

Podaci o starosti kuća prilikom kupnje u godinama nisu dostupni za 15 jedinica lokalne samouprave.

Slika 3.18.: **Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2018. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2017. godinu.

Najveći broj transakcija obiteljskih kuća, više od 100, zabilježen je u katastarskim općinama Trešnjevka (128), Vrapče (119) i Dubrava (115). Zatim slijede Peščenica sa 70, Rudeš sa 61 i Sesvete s 56 transakcija. U preostalim katastarskim općinama, njih 24, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 14 koliko je iznosio u Markuševcu do 40 u Klari i Trnju. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća nalazimo u 22 katastarske općine, dok u katastarskoj općini Čehi nije zabilježena niti jedna transakcija.

U odnosu na 2017. porast broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2018. godini zabilježen je u 16 katastarskih općina[4], dok je do pada prodaje došlo u njih sedam (Centar, Klara, Šestine, Blato, Črnomerec, Markuševec i Trnje). Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Trešnjevka i Vrapče, za 166,7 i 142,9 posto, nakon kojih slijede Gornji Stenjevec (130 posto), Mikulići (100 posto), Rudeš (90,6 posto) i Sesvete (51,4 posto). U 26 katastarskih općina bilo je manje od 10 transakcija u promatranim razdobljima, tako da godišnju promjenu nije moguće iskazati.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m^2, od 7.205 kuna, zabilježena je u katastarskoj općini Trešnjevka. Nakon nje slijede općine Centar, Trnje i Šestine s medijalnom cijenom obiteljske kuće iznad 5.000 kuna. U cjenovnu kategoriju od 3.000 do 5.000 kuna ulazi devet katastarskih općina: Vrapče, Sesvete, Klara, Maksimir, Sesvetski Kraljevec, Gračani, Peščenica, Črnomerec i Rudeš. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na zapadu, jugu i krajnjem istoku grada. Nadalje, u 12 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 1.000 kuna (Gornje Vrapče) do 2.792 kune (Dubrava). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim općinama Čučerje i Granešina, i to po medijalnoj cijeni manjoj od 800 kuna po m^2.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2018. godini zabilježen je u 16 katastarskih općina, dok 7 katastarskih općina bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija u 2017. ili 2018. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općinama Žitnjak i Trešnjevka, iznad 100 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Šestine i Gračani s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 90 posto. U preostalih se 12 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 8,3 posto koliko je zabilježena u Sesvetskom Kraljevcu do 69,3 posto u Vrapču. Najveći pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Podsused (56,9 posto) i Rudeš (28,3 posto), a najmanji u katastarskoj općini Blato, od 0,4 posto.

4 Ovdje nisu uključene katastarske općine s manje od 10 transakcija.

U 2018. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Granešina, Gornji Stenjevec, Čučerje i Podsused, i to medijalne veličine od 471 do 668 m^2. Zatim slijede katastarske općine Šestine, Markuševec, Centar, Črnomerec, Mikulići i Maksimir u kojima se medijalna veličina prodane kuće kretala od 208 do 296 m^2. U kategoriji medijalne veličine manje od 200 m^2 nalazi se 17 katastarskih općina, pri čemu je samo u općini Trnje medijalna veličina prodane kuće bila manja od 100 m^2. U usporedbi s 2017. godinom u 2018. godini se trgovalo većim kućama u 11 katastarskih općina, dok su u 12 općina prodane kuće u prosjeku bile površinom manje. Znatno veće kuće nego 2017. godine prodavale su se u općinama Gornji Stenjevec i Črnomerec. Tako su se u katastarskoj općini Gornji Stenjevec u 2018. godini prodavale površinom dvaput veće kuće nego 2017. godine, 551 m^2 naspram 193 m^2. Nadalje, na području katastarske općine Črnomerec medijalna veličina obiteljske kuće prodane u 2017. godini iznosila je 140 m^2, a 2018. godine 75 posto više, 245,3 m^2. S druge strane, u odnosu na 2017. najveće smanjenje medijana veličine prodane obiteljske kuće zabilježeno je u katastarskim općinama Blato, Gračani i Stenjevec.

Najstarije kuće, medijalne starosti 68 godina, prodavale su se u 2018. godini u katastarskim općinama Trnje, Centar i Šestine (tablica 3.12.). Kućama medijalne starosti od 40 do 61 godine trgovalo se u 18 katastarskih općina, pri čemu se u općini Črnomerec trgovalo kućama medijalne starosti od 61 godine, dok se u Sesvetskom Kraljevcu trgovalo kućama medijalne starosti od 40 godina. Najmlađe kuće, medijalne starosti od 30 godina, prodavale su se u katastarskoj općini Gračani. U usporedbi s 2017. godinom u 2018. godini u 11 katastarskih općina trgovalo se novijim, a 11 katastarskih općina starijim kućama. U katastarskoj općini Resnik u obje se godine trgovalo kućama jednake starosti. Znatno starije kuće prodavane su u katastarskim općinama Šestine, Sesvete i Centar. Tako se u Šestinama medijalna starost kuća prilikom kupnje povećala s 52 godine u 2017. na 68 godina starosti u 2018., u Sesvetama s 39 na 47 godina starosti, a u Centru s 57 na 68 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih kuća zabilježene su u katastarskim općinama Gračani, Peščenica i Trešnjevka.

Tablica 3.12.: **Broj transakcija 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 2018. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	17	2.445,9	126,0	48	-22,7%	-0,4%	-62,2%	2,1%
Brezovica	15	1.621,8	161,9	38	*	*	*	*
Centar	17	6.316,8	246,0	68	-45,2%	22,0%	-35,3%	20,4%
Dubrava	115	2.792,1	175,0	53	30,7%	-4,6%	7,7%	1,9%
Gornje Vrapče	19	1.000,0	174,0	53	0,0%	-23,9%	-43,3%	-7,0%
Gornji Stenjevec	23	1.163,6	551,0	43	130,0%	-17,7%	180,5%	-12,2%
Granešina	18	618,8	668,4	38	*	*	*	*
Gračani	19	3.423,0	171,5	30	35,7%	91,0%	-54,2%	-18,9%
Klara	40	3.727,4	175,2	43	-28,6%	23,3%	-11,7%	-10,4%
Maksimir	36	3.550,3	207,8	46	28,6%	34,1%	-22,0%	-2,1%
Markuševec	14	1.046,8	277,5	38	-12,5%	29,0%	21,2%	-15,6%
Mikulići	20	2.685,4	234,0	n.p.	100,0%	39,8%	8,8%	*
Peščenica	70	3.407,3	112,5	41	7,7%	49,4%	-14,1%	-18,0%
Podsused	16	1.328,7	470,5	44	23,1%	-56,9%	30,7%	-10,2%
Resnik	29	2.193,8	161,0	48	3,6%	38,5%	-34,4%	0,0%
Rudeš	61	3.278,7	197,8	48	90,6%	-28,3%	40,7%	-14,3%
Sesvete	56	3.806,8	152,0	47	51,4%	33,9%	-34,5%	20,5%
Sesvetski Kraljevec	33	3.505,5	189,0	40	22,2%	8,3%	26,0%	5,3%
Stenjevec	27	2.496,6	128,0	58	12,5%	14,9%	-49,8%	1,8%
Trešnjevka	128	7.204,9	114,8	43	166,7%	106,4%	9,9%	-16,5%
Trnje	40	5.327,5	89,5	68	-9,1%	28,4%	24,2%	17,2%
Vrapče	119	4.378,5	123,6	52	142,9%	69,3%	-39,4%	4,0%
Vugrovec	18	1.395,6	180,7	37	*	*	*	*
Črnomerec	26	3.400,2	245,3	61	-21,2%	-26,7%	75,2%	7,0%
Čučerje	15	754,8	476,0	41	*	*	*	*
Šestine	17	5.009,7	296,0	68	-22,7%	92,1%	-43,1%	30,8%
Žitnjak	39	1.859,4	110,0	46	0,0%	135,0%	27,9%	-5,2%

Napomena: * 2017. 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 MGIPU.



4. Pregled zemljišta

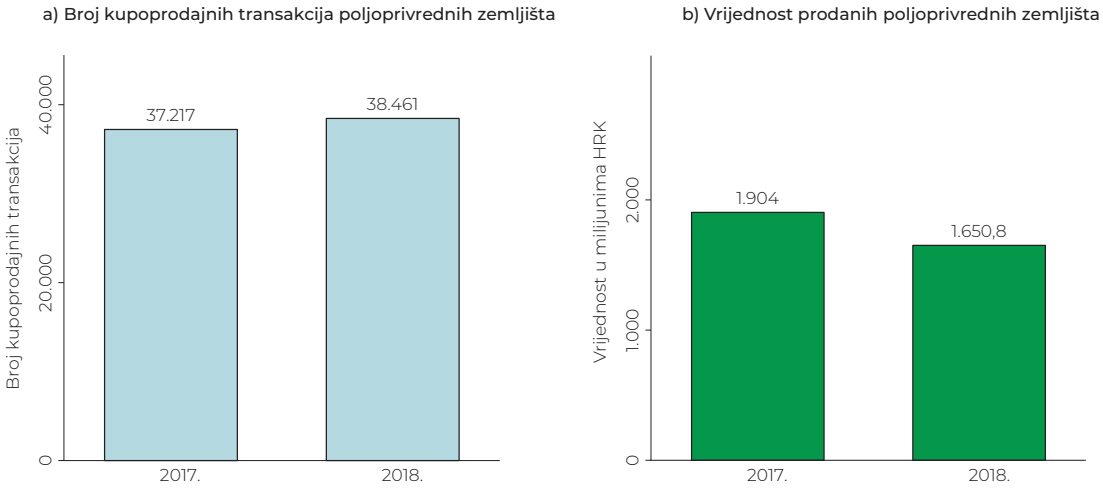
4.1. Poljoprivredna zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

Na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 75.678 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta u 2017. i 2018. godini ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta u iznosu od 3.554,8 milijuna kuna. U 2018. godini ostvareno je ukupno 38.461 kupoprodajna transakcija poljoprivrednih zemljišta, što predstavlja porast od 3,3 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila je 1.650,8 milijuna kuna u 2018. godini (slika 4.1.), što predstavlja smanjenje od 13,3 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2017. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1.904 milijuna kuna.

Slika 4.1.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U tablici 4.1. prikazani su distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena u kunama po m^2 i veličina u m^2 poljoprivrednih zemljišta u 2018. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2018. godini iznosila 2 kune po m^2. To znači da se polovica poljoprivrednih zemljišta prodala po cijeni od 2 kune po m^2 ili manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2 kune po m^2 ili višoj. U odnosu na 2017. godinu, medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta ostvarila je godišnji porast od 8,7 posto. U 2018. godini je kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 75 posto slučajeva ostvarena po cijeni od 5 kuna po m^2 ili manjoj. S druge strane, u 5 posto slučajeva cijena poljoprivrednog zemljišta bila je 52 kune po m^2 ili viša. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta iznosila je u 2018. godini 51,9 kuna po m^2.

Tablica 4.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 poljoprivrednih zemljišta u 2018. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m^2	0.5	1	2	5	52.3	8,7%
Veličina u m^2	420	1.942	5.270	11.962	34.708	-0,3%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta je u 2018. godini iznosio 5.270 m^2, te ukazuje da je polovica prodanog poljoprivrednog zemljišta bila površine 5.270 m^2

i manje, dok je preostala polovica bila površine 5.270 m^2 ili veća. U odnosu na 2017. godinu, medijan površine se smanjio za 0,3 posto. U kategoriju 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koje je tijekom 2018. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 420 m^2 ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 34.708 m^2.

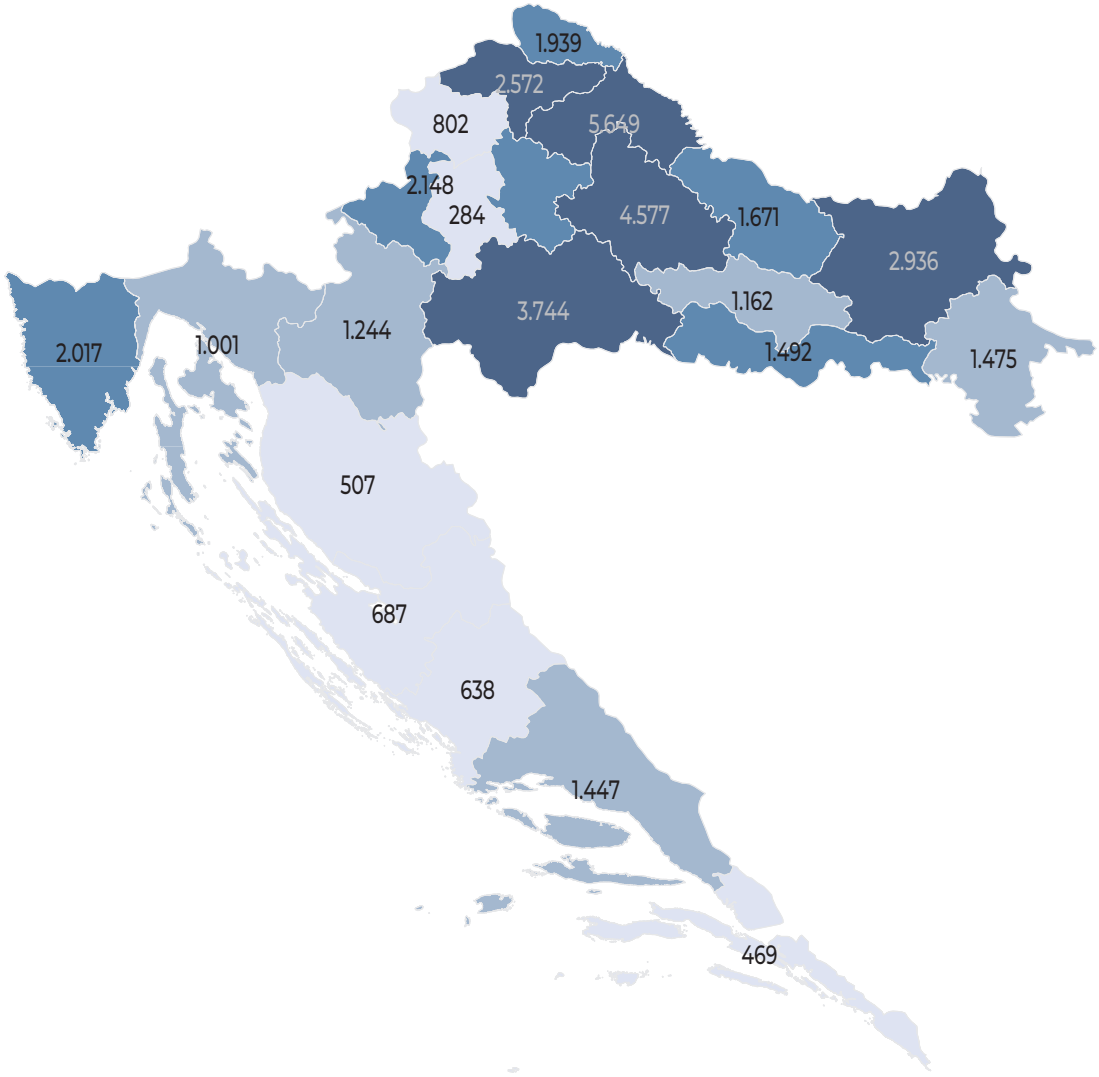
4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta ostvaren je u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je u 2018. godini prodano 5.649 poljoprivrednih zemljišta, odnosno 14,7 posto svih kupoprodajnih transakcija obavljenih tijekom 2018. godine u Republici Hrvatskoj. Po broju prodanih poljoprivrednih zemljišta slijede Bjelovarsko-bilogorska županija sa 4.577 transakcija te Sisačko-moslavačka županija s 3.744 transakcije. U te je tri županije obavljeno više od trećine, odnosno 36,3 posto ukupnog broja transakcija poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj.

Najmanji broj transakcija poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Ličko-senjskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji koje su redom imale manje od 1.000 transakcija u 2018. godini. No, važno je naglasiti da su sve te županije, osim Krapinsko-zagorske, ipak ostvarile veći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta nego u 2017. godini.

Analiza podataka o broju prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama ukazuje da se broj kupoprodajnih transakcija povećao u 2018. u odnosu na prethodnu godinu u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Ličko-senjskoj, Zadarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Varaždinskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj i Koprivničko-križevačkoj županiji. Najveći porast broja kupoprodajnih transakcija u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu ostvarila je Ličko-senjska županija u kojoj se broj transakcija povećao s 335 na 507, odnosno za 51,3 posto.

Slika 4.2.: **Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U Šibensko-kninskoj županiji je broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta ostao u 2018. godini na razini prethodne godine. U ostalim županijama zabilježeno je međugodišnje smanjenje broja transakcija poljoprivrednog zemljišta. Najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Vukovarsko-srijemska županija gdje je broj transakcija pao s 1.704 u 2017. godini na 1.475 u 2018. godini, odnosno za 13,4 posto.

Tablica 4.2.: **Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

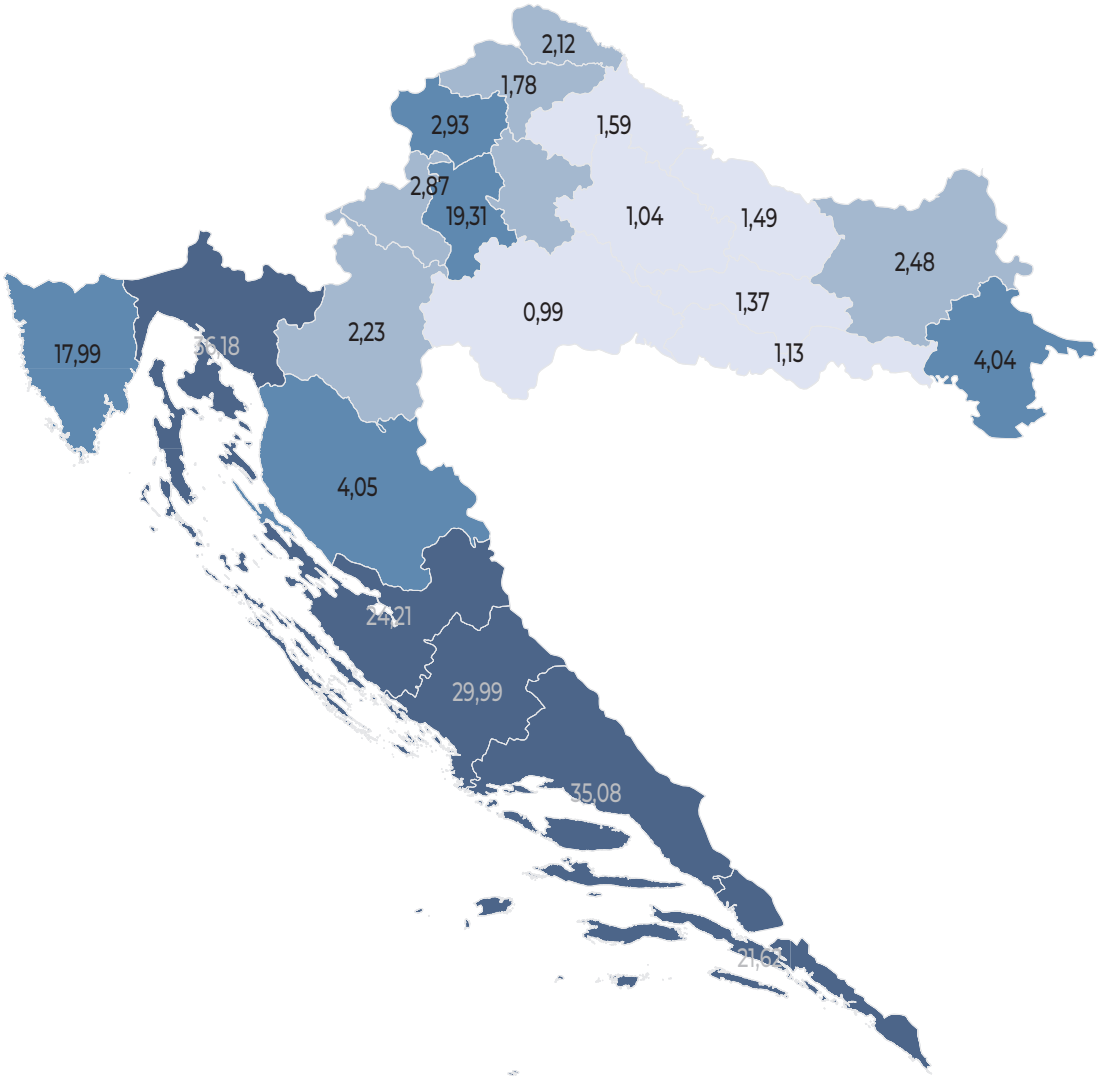
Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	201	284	41,3%	14,5	19,3	33,4%
Primorsko-goranska	1.101	1.001	-9,1%	35,5	36,2	2,0%
Splitsko-dalmatinska	999	1.447	44,8%	32,4	35,1	8,4%
Istarska	1.508	2.017	33,8%	15,1	18,0	19,5%
Koprivničko-križevačka	5.419	5.649	4,2%	1,4	1,6	11,2%
Bjelovarsko-bilogorska	4.699	4.577	-2,6%	1,0	1,0	3,0%
Osječko-baranjska	2.878	2.936	2,0%	2,4	2,5	4,2%
Zagrebačka	2.260	2.148	-5,0%	2,5	2,9	13,9%
Sisačko-moslavačka	3.329	3.744	12,5%	0,9	1,0	8,8%
Varaždinska	2.376	2.572	8,3%	1,8	1,8	-0,6%
Zadarska	660	687	4,1%	16,8	24,2	44,1%
Međimurska	2.062	1.939	-6,0%	2,2	2,1	-3,2%
Vukovarsko-srijemska	1.704	1.475	-13,4%	3,8	4,0	5,2%
Virovitičko-podravska	1.718	1.671	-2,7%	1,4	1,5	10,4%
Karlovačka	1.279	1.244	-2,7%	3,0	2,2	-25,7%
Brodsko-posavska	1.453	1.492	2,7%	1,1	1,1	4,6%
Šibensko-kninska	638	638	0,0%	23,6	30,0	27,3%
Krapinsko-zagorska	834	802	-3,8%	3,2	2,9	-7,3%
Dubrovačko-neretvanska	452	469	3,8%	26,3	21,6	-17,7%
Požeško-slavonska	1.312	1.162	-11,4%	1,2	1,4	18,1%
Ličko-senjska	335	507	51,3%	3,4	4,1	17,7%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.3. prikazuje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta po m² i po županijama. U 2018. godini najviša medijalna cijena ostvarena je u Primorsko-goranskoj županiji u visini od 36,2 kune po m². Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija (35,1 kuna po m²), Šibensko-kninska (30 kuna po m²), Zadarska (24,2 kune po m²) te Dubrovačko-neretvanska županija (21,6 kuna po m²). To ukazuje da su županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je u 2018. godini ostvarena najveća medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta (slika 4.3.). Izuzetak je Ličko-senjska županija u kojoj je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2018. godini iznosila 4,1 kunu po m². S druge strane, najniža medijalna cijena zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 1 kunu po m². Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Primorsko-goranske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Sisačko-moslavačke županije) iznosila je u 2018. godini čak 35,2 kune po m².

U odnosu na 2017. godinu, medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta najviše je porasla u Zadarskoj županiji (44,1 posto). Osim u Zadarskoj županiji, godišnji porast medijalne cijene veći od 10 posto zabilježen je u Virovitičko-podravskoj, Koprivničko-križevačkoj, Zagrebačkoj, Ličko-senjskoj, Požeško-slavonskoj, Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji te u Gradu Zagrebu.

Slika 4.3.: **Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.3. prikazuje distribuciju cijena poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,25 kuna 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 3,82 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 3,2 kune po m^2 ili veću. Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijedi Virovitičko-podravska županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 3,8 kuna po m^2.

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je 5 posto transakcija obavljeno po cijeni od najmanje 398 kuna po m^2. Iza Splitsko-dalmatinske županije slijedi Šibensko-kninska županija s medijalnom cijenom od 274 kune po m^2 u 95. percentilu.

Tablica 4.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini**

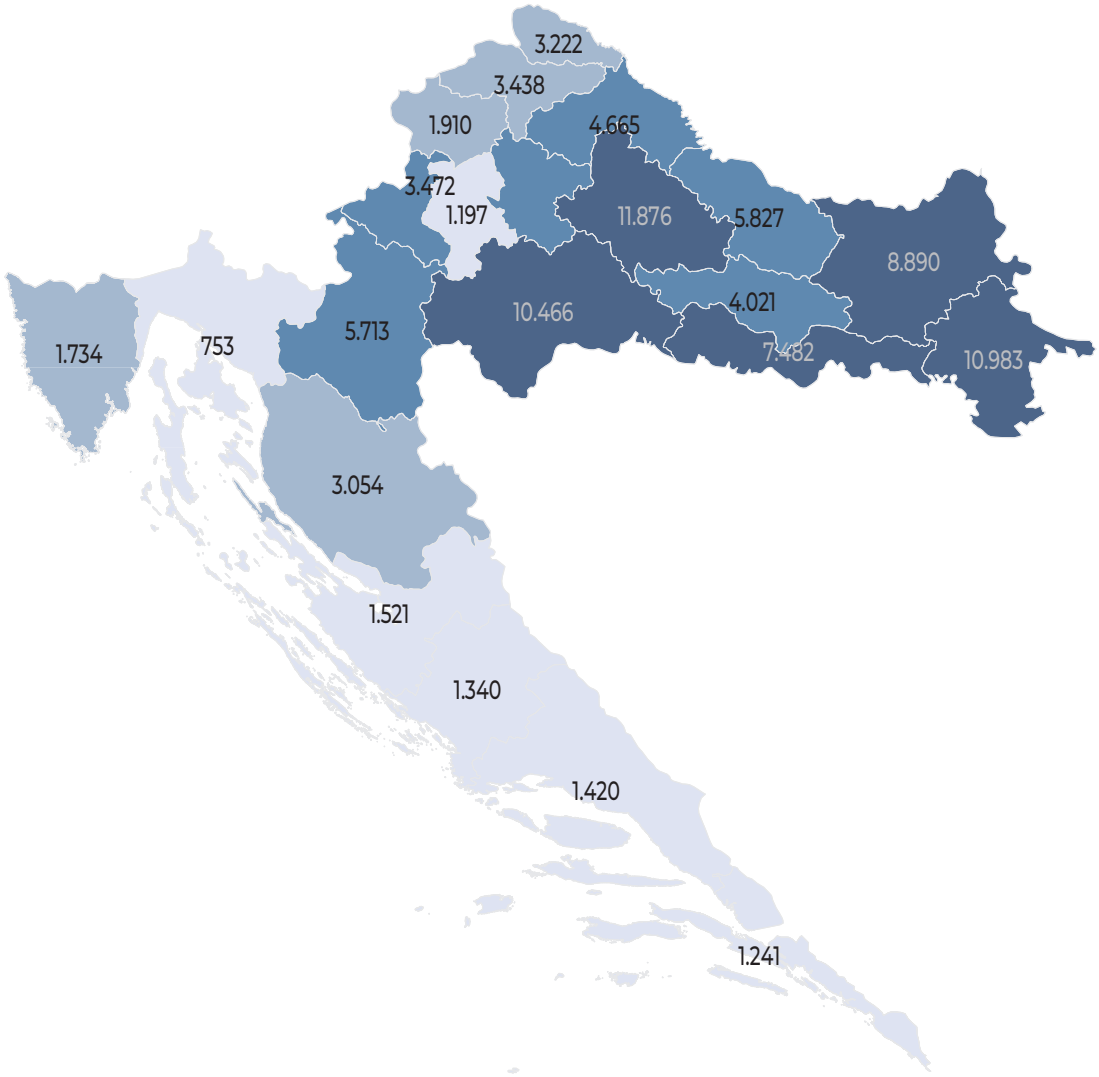
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1,8	8,5	19,3	37,0	112,2	33,4%
Primorsko-goranska	1,9	14,1	36,2	57,7	173,3	2,0%
Splitsko-dalmatinska	3,6	11,8	35,1	93,6	398,0	8,4%
Istarska	2,3	7,4	18,0	40,6	152,0	19,5%
Koprivničko-križevačka	0,5	1,0	1,6	2,7	28,8	11,2%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,7	1,0	1,6	3,2	3,0%
Osječko-baranjska	0,9	1,6	2,5	3,5	5,6	4,2%
Zagrebačka	0,6	1,4	2,9	8,0	47,3	13,9%
Sisačko-moslavačka	0,3	0,6	1,0	1,5	4,1	8,8%
Varaždinska	0,6	1,1	1,8	2,9	6,1	-0,6%
Zadarska	1,0	5,4	24,2	67,6	169,1	44,1%
Međimurska	0,7	1,5	2,1	3,1	6,4	-3,2%
Vukovarsko-srijemska	1,8	3,1	4,0	5,5	7,6	5,2%
Virovitičko-podravska	0,6	1,1	1,5	2,2	3,8	10,4%
Karlovačka	0,4	1,0	2,2	9,0	16,9	-25,7%
Brodsko-posavska	0,4	0,7	1,1	2,0	8,6	4,6%
Šibensko-kninska	3,2	12,1	30,0	70,3	274,3	-99,9%
Krapinsko-zagorska	0,6	1,6	2,9	6,9	18,0	-7,3%
Dubrovačko-neretvanska	3,8	10,7	21,6	82,9	238,3	-17,7%
Požeško-slavonska	0,49	0,86	1,37	2,49	8,02	18,1%
Ličko-senjska	0,5	1,4	4,1	22,4	30	17,7%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Najveća razlika u cijeni između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 394,5 kuna po m^2 te u Šibensko-kninskoj županiji gdje je iznosila 271,1 kunu po m^2.

Medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazane su na slici 4.4. Za razliku od medijalne cijene koja je u 2018. godini bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazuje suprotno. U županijama u Kontinentalnoj Hrvatskoj je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila veća nego u županijama u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu.

Slika 4.4.: **Medijalna velicina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama. Poljoprivredna zemljišta najmanje veličine u 5. percentilu bila su u Ličko-senjskoj županiji gdje je veličina iznosila 70,5 m².

Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji od 2.075,3 m^2 te Sisačko-moslavačkoj županiji od 1.740,1 m^2.

U 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Gradu Zagrebu gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 305.098 m^2 ili veću. Razlika u veličini između 5 posto najmanjih i 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta u Gradu Zagrebu iznosila je 304.907 m^2.

Razlika u veličini između 5 posto najmanjih i 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Gradu Zagrebu, a najmanja u Primorsko-goranskoj županiji.

Tablica 4.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini**

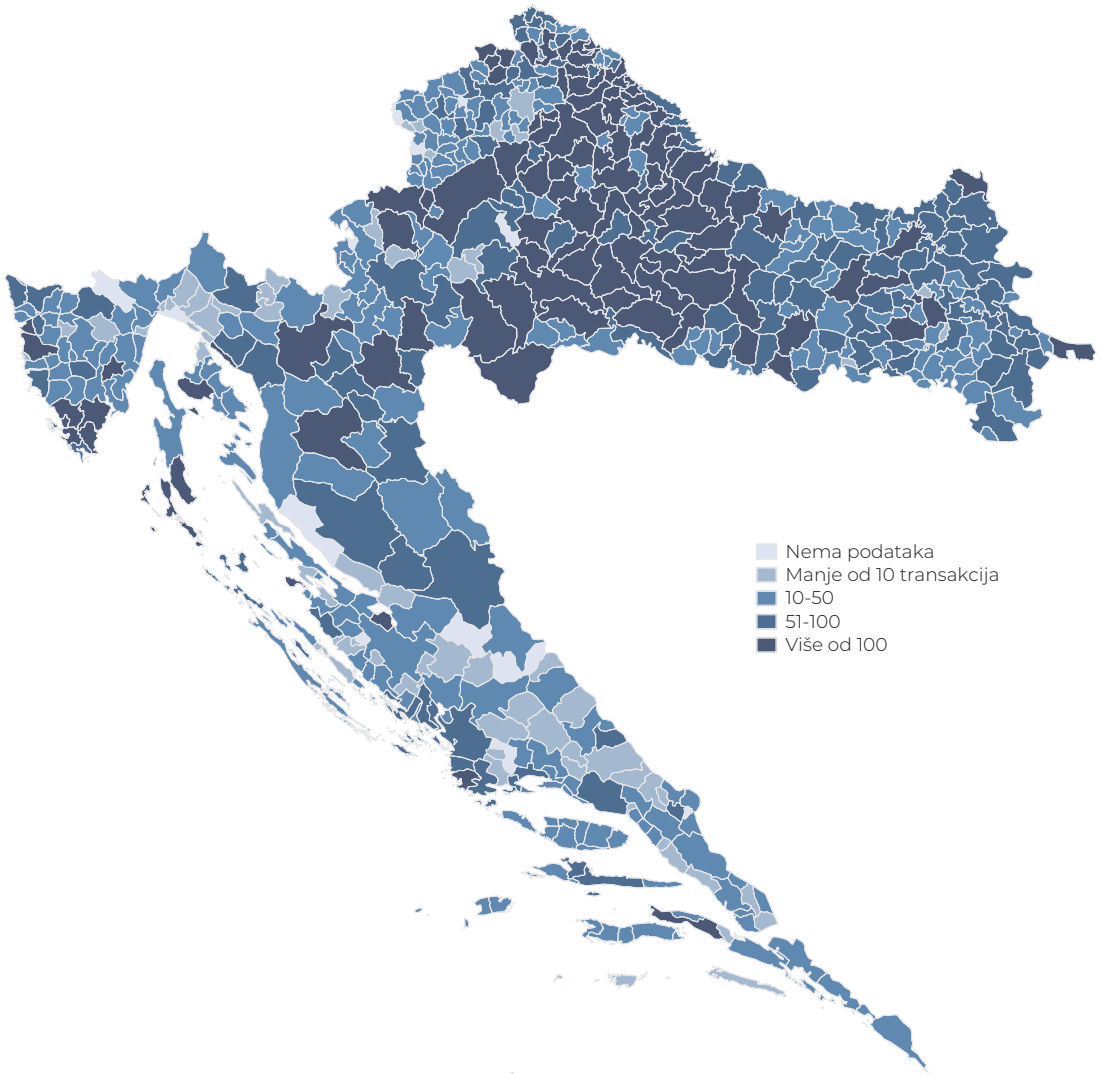
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	191	600	1.197	3.134	305.098	14,7%
Primorsko-goranska	86	286	753	2.152	9.455	6,7%
Splitsko-dalmatinska	113	533	1.420	4.794	36.101	25,8%
Istarska	259	676	1.734	5.089	16.539	-24,1%
Koprivničko-križevačka	540	2.147	4.665	9.128	22.310	2,5%
Bjelovarsko-bilogorska	2.075	6.276	11.876	21.364	47.908	6,6%
Osječko-baranjska	1.347	4.511	8.890	18.487	53.278	-11,2%
Zagrebačka	406	1.234	3.472	8.042	32.129	0,4%
Sisačko-moslavačka	1.740	5.208	10.466	20.146	43.856	3,2%
Varaždinska	717	1.913	3.438	6.355	14.406	13,7%
Zadarska	225	600	1.521	5.470	29.848	-18,9%
Međimurska	801	1.932	3.222	5.747	17.963	4,7%
Vukovarsko-srijemska	1.268	5.504	10.983	20.449	44.357	0,8%
Virovitičko-podravska	1.223	3.349	5.827	11.509	29.149	-10,5%
Karlovačka	287	1.553	5.713	16.685	41.352	58,4%
Brodsko-posavska	993	3.611	7.482	14.684	35.408	-2,5%
Šibensko-kninska	164	586	1.340	3.425	24.932	0,2%
Krapinsko-zagorska	336	852	1.910	3.852	10.179	-99,9%
Dubrovačko-neretvanska	79	336	1.241	3.092	11.293	22,9%
Požeško-slavonska	575	1.831	4.021	7.643	15.883	-34,7%
Ličko-senjska	70	605	3.054	14.551	44.767	-31,0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

4.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.5. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. S više od 500 transakcija u 2018. godini izdvajaju se Sunja i Petrinja u Sisačko-moslavačkoj županiji, Grubišno polje u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji te Križevci u Koprivničko-križevačkoj županiji. U kategoriji više od 100 transakcija poljoprivrednog zemljišta nalazi se 109 jedinica lokalne samouprave (19,6 posto ukupnog broja), koje se uglavnom nalaze u središnjoj Hrvatskoj. Svega su 43 lokalne jedinice imale više od 200 transakcija poljoprivrednog zemljišta. U 71 jedinici lokalne samouprave (12,8 posto ukupnog broja) ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta. Za 14 jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama poljoprivrednog zemljišta za 2018. godinu nisu bili potpuni, te kao takvi nisu mogli biti predmetom analize.

Slika 4.5.: **Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 101 i 1.000 kuna po m^2 u 2018. godini ostvarilo je samo 11 jedinica lokalne samouprave, odnosno 2 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Tu je riječ o jedinicama lokalne samouprave koje su smještene u Jadranskoj Hrvatskoj i to u Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

U 23 jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m^2 u 2018. godini. I u ovom se cjenovnom razredu sve lokalne jedinice nalaze u županijama Jadranske Hrvatske.

Slika 4.6.: **Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U 437 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m^2 iznosile su manje od 50 kuna. U 71 jedinici lokalne samouprave (12,8 posto ukupnog broja) ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, dok za njih 14 podaci o cijenama prodanih poljoprivrednih zemljišta za 2018. godinu nisu raspoloživi.

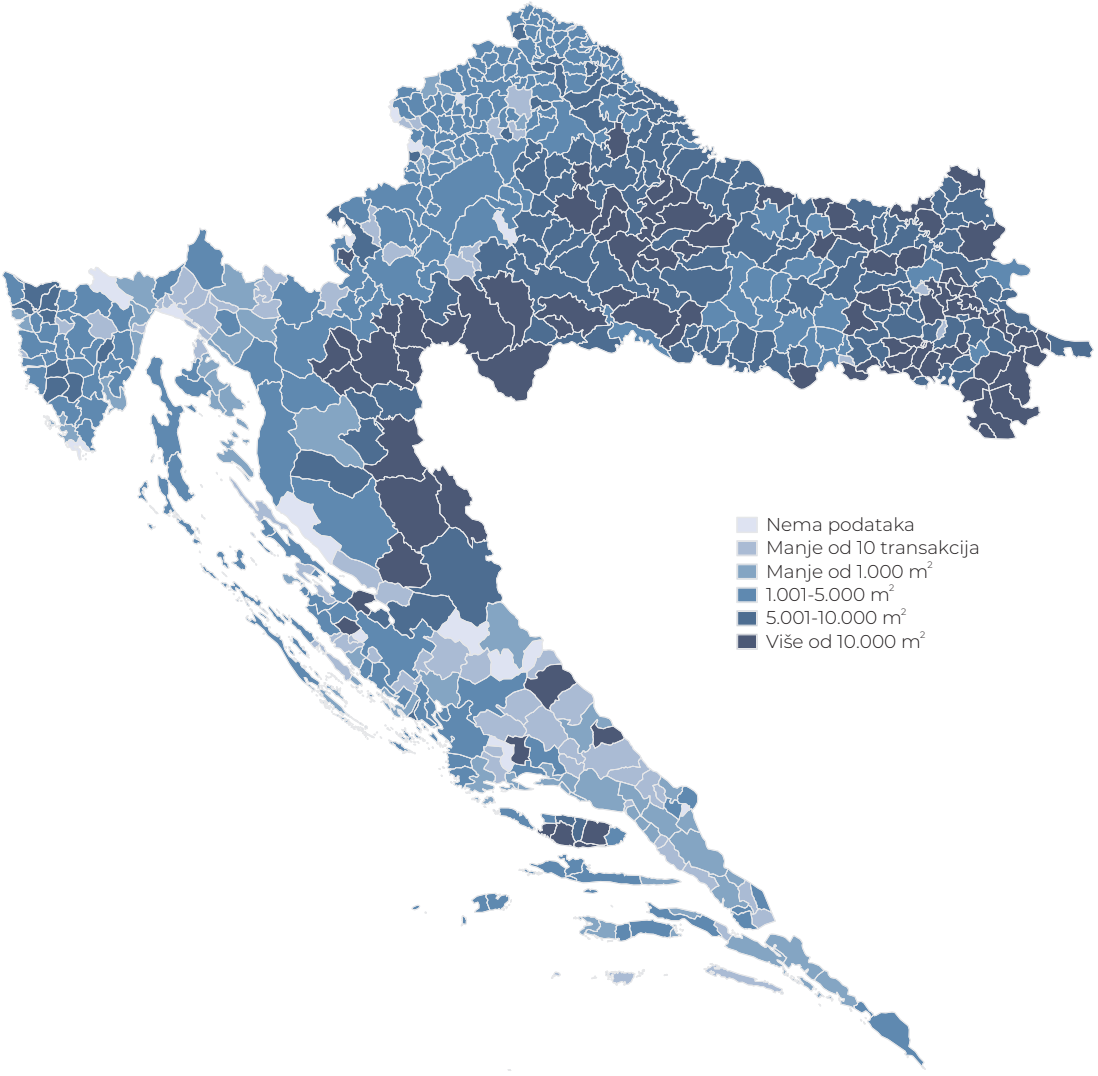
Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave, u njih 193, odnosno 34,7 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta iznosila je između 1.001 i 5.000 m^2. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta od više od 10.000 m^2 zabilježena je u 86 jedinica lokalne samouprave, odnosno 15,5 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. Najveća medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta od više od 20.000 m^2 zabilježena je u jedinicama lokalne samouprave koje su smještene u Osječko-baranjskoj, Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji.

Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta manju od 1.000 m^2 zabilježilo je tijekom 2018. godine 59 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u 10 županija i to u Istarskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj te Zagrebačkoj županiji. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta za koju su dostupni podaci zabilježila je, tijekom 2018. godine, Općina Dubrovačko Primorje u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U njoj je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta iznosila 43 m^2.

Manje od 10 transakcija poljoprivrednog zemljišta ostvareno je u 71 jedinici lokalne samouprave, te su za te jedinice lokalne samouprave podaci zaštićeni.

Ni u ovom drugom izdanju *Pregleda tržišta nekretnina* nismo prikazali i analizirali podatke o transakcijama poljoprivrednog zemljišta za katastarske općine Grada Zagreba, jer su takve transakcije u Gradu Zagrebu nedovoljno učestale da bi ih se moglo analizirati.

Slika 4.7.: **Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

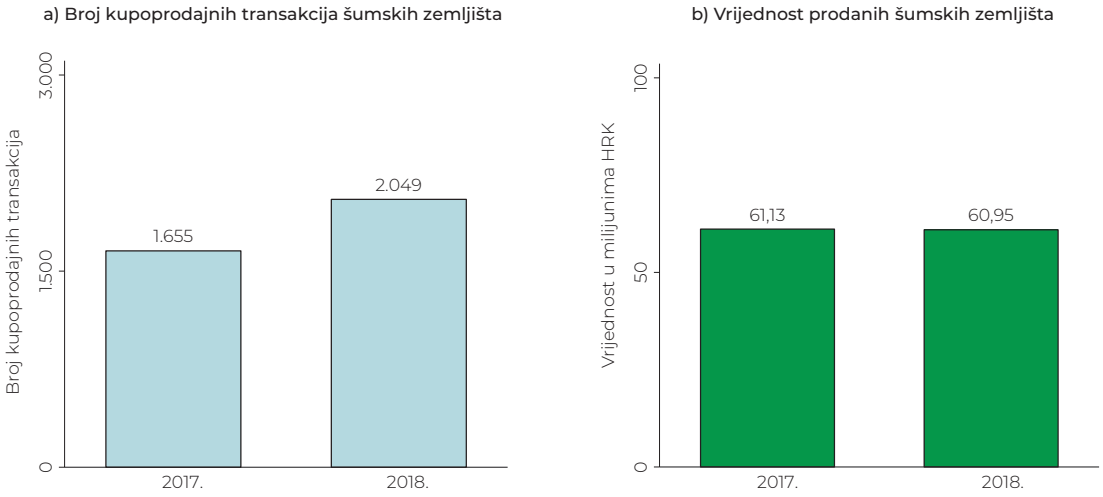
4.2. Šumska zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

Na području Republike Hrvatske ostvarene su ukupno 3.704 kupoprodajne transakcije šumskog zemljišta u 2017. i 2018. godini ukupne vrijednosti 122,1 milijun kuna. U 2018. godini je ostvareno ukupno 2.049 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta, što predstavlja porast od 23,8 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta iznosila je 60,95 milijuna kuna u 2018. godini (slika 4.8.) što predstavlja smanjenje od 0,3 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2017. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta iznosila 61,1 milijun kuna.

Slika 4.8.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U tablici 4.5. prikazani su distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličina po m^2 šumskog zemljišta u 2018. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna kupoprodajna cijena šumskih zemljišta iznosila 2,1 kunu po m^2 u 2018. godini, što znači da je polovica šumskog zemljišta prodana po cijeni od 2,1 kune po m^2 i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2,1 kune po m^2 i višoj. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna je cijena šumskog zemljišta porasla na 8,9 posto.

Pored medijana u tablici 4.5. prikazane su i vrijednosti cijena u 5., 25., 75. i 95. percentilu. U 2018. godini je pet posto šumskog zemljišta imalo cijenu od 0,4 kune po m^2 ili nižu. Kupoprodaja šumskog zemljišta u 75 posto slučajeva je napravljena po cijeni od 8,3 kune po m^2 ili manjoj. Cijena šumskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 111 kuna po m^2. To znači da je u 2018. godini u pet posto slučajeva cijena šumskog zemljišta iznosila 111 kuna po m^2 ili više.

Medijalna veličina šumskog zemljišta prodanog u 2018. godini iznosila je 3.201 m^2 i bila je za 2,7 posto manja nego u 2017. godini. To znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 3.201 m^2 ili manju, dok je preostala polovica bila površine 3.201 m^2 ili veće. Pet posto šumskog zemljišta prodanog tijekom 2018. godine bilo je veličine do 259 m^2, dok je s druge strane pet posto šumskog zemljišta bilo veličine od 18.104 m^2 ili veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2018. godine iznosila je 17.845 m^2.

Tablica 4.5.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 šumskih zemljišta u 2018. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m^2	0,4	1	2,1	8,3	111	8,9%
Veličina u m^2	259	1.095	3.201	6.643	18.104	-2,7%

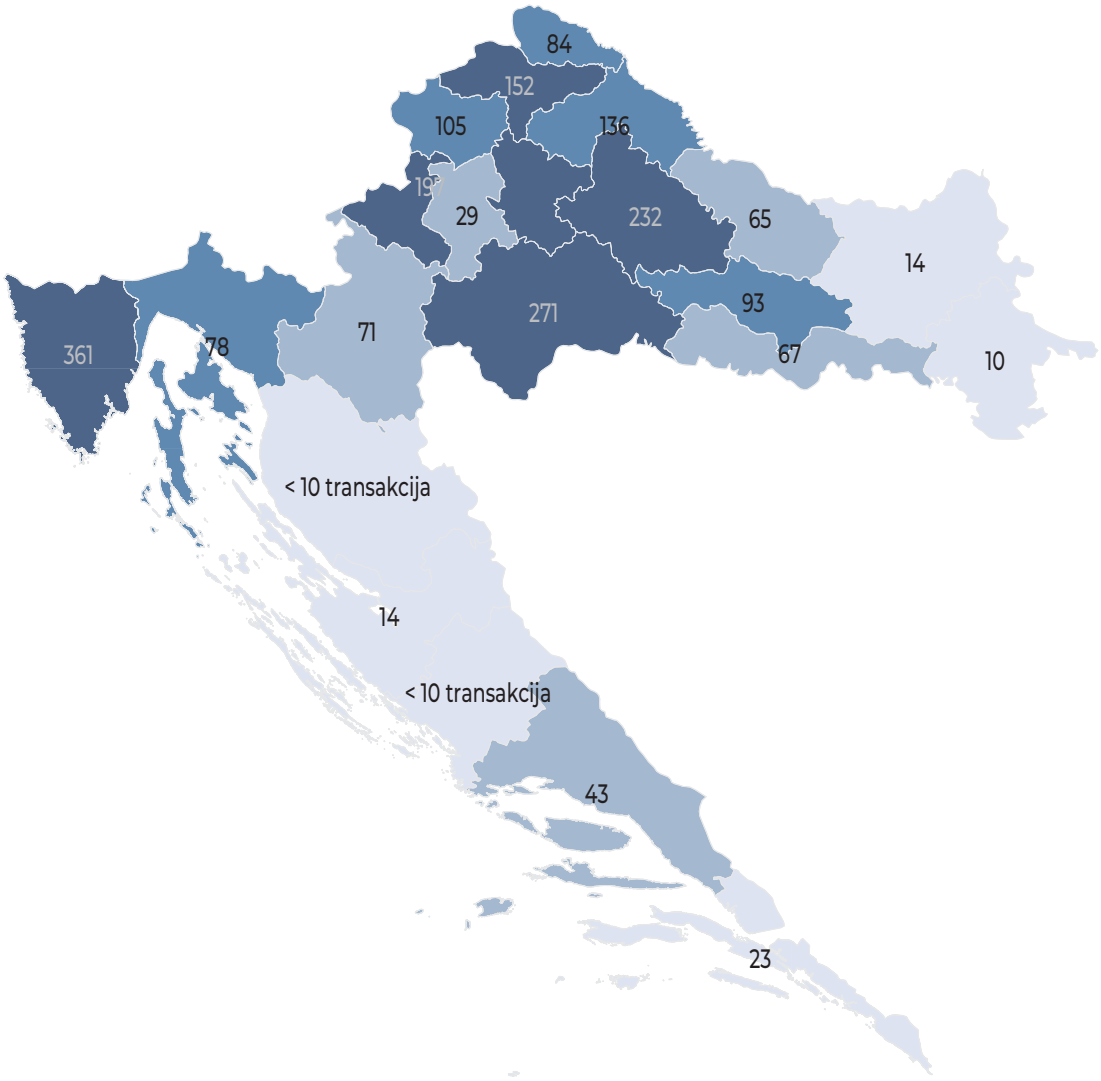
Izvori: EIZ i MGIPU.

4.2.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta zabilježen je u Istarskoj županiji i to njih 361, odnosno 17,6 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta (Slika 4.9.). Osim Istarske županije, više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvarile su Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Varaždinska te Krapinsko-zagorska županija. U tih je sedam županija ostvareno ukupno 1.454 kupoprodajnih transakcija, odnosno 71 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta koje su obavljene tijekom 2018. godine na području Republike Hrvatske.

S druge strane, manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta imale su u 2018. godini Šibensko-kninska i Ličko-senjska županija. One su također imale tako mali broj transakcija šumskog zemljišta i u prethodnoj godini.

Slika 4.9.: **Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U 2018. godini su najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta zabilježile Karlovačka županija u kojoj se broj transakcija povećao za 294,4 posto te Splitsko-dalmatinska županija u kojoj se broj transakcija povećao za 186,7 posto (tablica 4.6.). Osim te dvije županije, godišnju stopu porasta broja prodanih šumskih zemljišta veću od 50 posto zabilježile su i Virovitičko-podravska županija (71,1 posto), Istarska županija (70,3 posto), Grad Zagreb (52,6 posto), Krapinsko-zagorska županija (52,2 posto) te Požeško-slavonska županija (50,0 posto). Najveće smanjenje broja kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta na godišnjoj razini zabilježila je Osječko-baranjska županija u kojoj je ostvareno 26,3 posto manje transakcija nego u 2017. godini. Osim Osječko-baranjske županije, godišnji pad broja

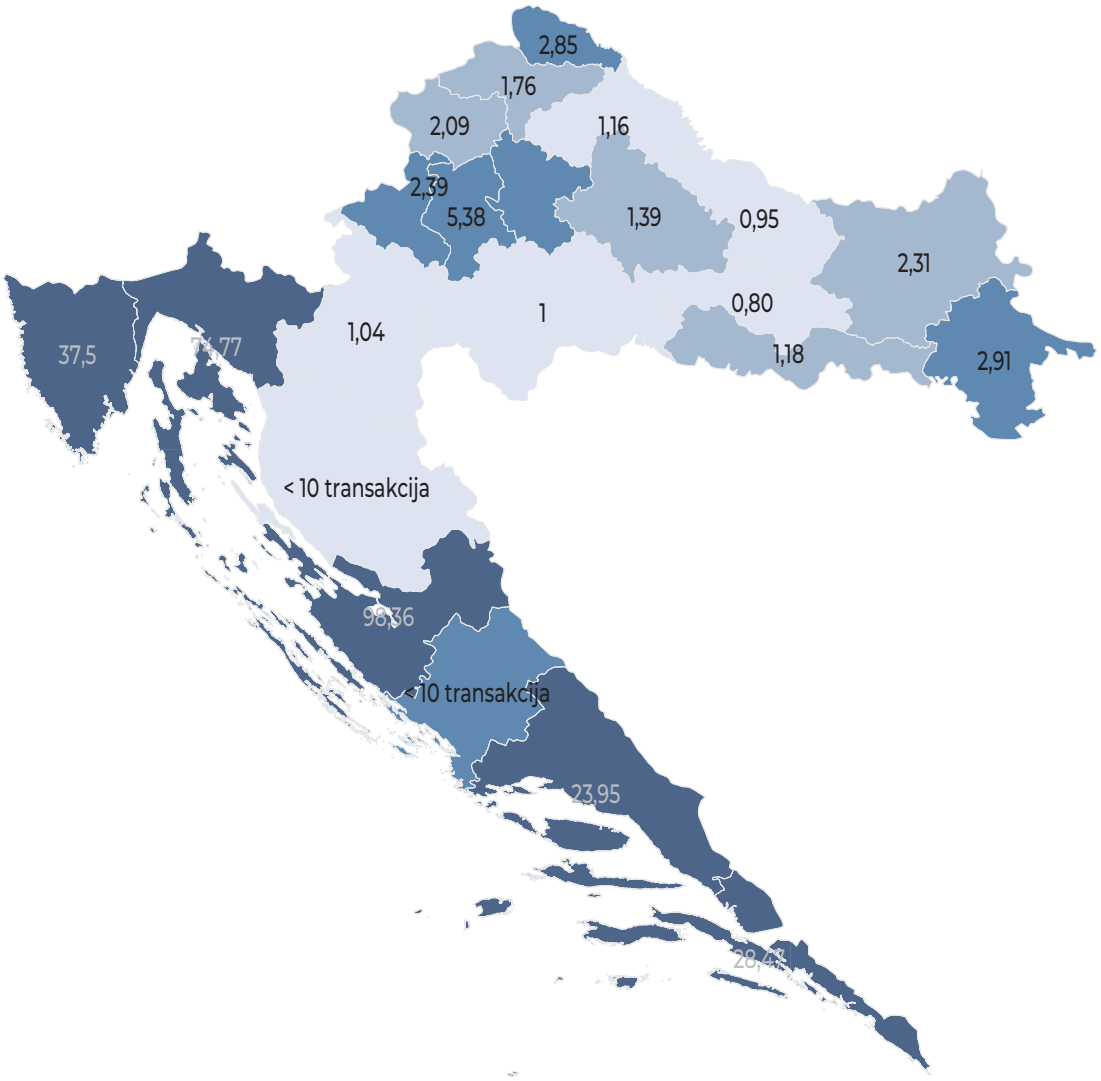
transakcija šumskog zemljišta u 2018. godini zabilježile su i Međimurska (-18,5 posto), Zagrebačka (-9,3 posto) te Sisačko-moslavačka županija (-1,5 posto).

Slika 4.10. prikazuje medijalne cijene šumskih zemljišta po m^2 i po županijama. U 2018. godini najviša je medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena u Zadarskoj županiji gdje je iznosila 98,4 kune po m^2. Zatim slijede Primorsko-goranska županija (74,8 kuna po m^2), Istarska županija (37,5 kuna po m^2), Splitsko-dalmatinska županija (24,0 kune po m^2) te Dubrovačko-neretvanska županija (28,5 kuna po m^2). To ukazuje da su županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je u 2018. godini ostvarena najveća medijalna cijena šumskog zemljišta (slika 4.10.).

S druge strane, najniža medijalna cijena šumskog zemljišta po m^2 je zabilježena u Požeško-slavonskoj županiji te Virovitičko-podravskoj županiji gdje je iznosila manje od 1 kunu po m^2. Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Zadarske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila je u 2018. godini čak 97,6 kuna po kvadratnom metru.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama, uočava se smanjenje medijalne cijene u većini županija. U 11 županija zabilježeno je godišnje smanjenje medijalne cijene. Najviše se smanjila medijalna cijena šumskog zemljišta u Gradu Zagrebu (za 73,6 posto) te Dubrovačko-neretvanskoj županiji (za 44,7 posto). Međugodišnji porast medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježen je u pet županija i to u Primorsko-goranskoj županiji (123,7 posto), Osječko-baranjskoj (38,3 posto), Koprivničko-križevačkoj (11,5 posto), Međimurskoj (9,6 posto) te Sisačko-moslavačkoj (1,0 posto). U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijalna cijena šumskog zemljišta ostala je nepromijenjena u odnosu na 2017. godinu. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, Šibensko-kninsku te Ličko-senjsku županiju, u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni.

Slika 4.10.: **Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.6.: **Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	19	29	52,6%	20,4	5,4	-73,6%
Primorsko-goranska	59	78	32,2%	33,4	74,8	123,7%
Splitsko-dalmatinska	15	43	186,7%	24,3	24,0	-1,4%
Istarska	212	361	70,3%	38,3	37,5	-2,0%
Koprivničko-križevačka	119	136	14,3%	1,0	1,2	11,5%
Bjelovarsko-bilogorska	215	232	7,9%	1,4	1,4	0,0%
Osječko-baranjska	19	14	-26,3%	1,7	2,3	38,3%
Zagrebačka	218	197	-9,6%	2,4	2,4	-1,9%
Sisačko-moslavačka	275	271	-1,5%	1,0	1,0	1,0%
Varaždinska	136	152	11,8%	2,2	1,8	-20,4%
Zadarska	*	14	*	*	98,4	*
Međimurska	103	84	-18,5%	2,6	2,9	9,6%
Vukovarsko-srijemska	*	10	*	*	2,9	*
Virovitičko-podravska	38	65	71,1%	1,2	1,0	-21,2%
Karlovačka	18	71	294,4%	1,3	1,0	-22,7%
Brodsko-posavska	48	67	39,6%	1,4	1,2	-16,9%
Šibensko-kninska	*	*	*	*	*	*
Krapinsko-zagorska	69	105	52,2%	2,2	2,1	-6,3%
Dubrovačko-neretvanska	22	23	4,6%	51,5	28,5	-44,7%
Požeško-slavonska	62	93	50,0%	1,0	0,8	-16,7%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * Označava manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² po županijama za 2018. godinu. Šumska zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Zagrebačkoj, Međimurskoj, Virovitičko-podravskoj, Brodsko-posavskoj, Krapinsko-zagorskoj te Požeško-slavonskoj županiji u kojima je pet posto šumskog zemljišta imalo cijenu od 1 kune po m² ili manje. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2018. godini u Zadarskoj županiji (19,9 kuna po m²) te Dubrovačko-neretvanskoj županiji (7 kuna po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta su bila u Virovitičko-podravskoj (2,8 kuna po m²), Požeško-slavonskoj (3 kune po m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (3,7 kuna po m²) te Vukovarsko-srijemskoj županiji (4,1 kunu po m²). Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu bila su u Primorsko-goranskoj

(591,0 kuna po m^2), Zadarskoj (449,5 kuna po m^2), Splitsko-dalmatinskoj (376,0 kuna po m^2) te Dubrovačko-neretvanskoj županiji (297,5 kuna po m^2).

Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta ostvarena je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je iznosila 585,2 kune po m^2 te u Zadarskoj županiji gdje je iznosila 429,6 kuna po m^2.

Tablica 4.7.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini**

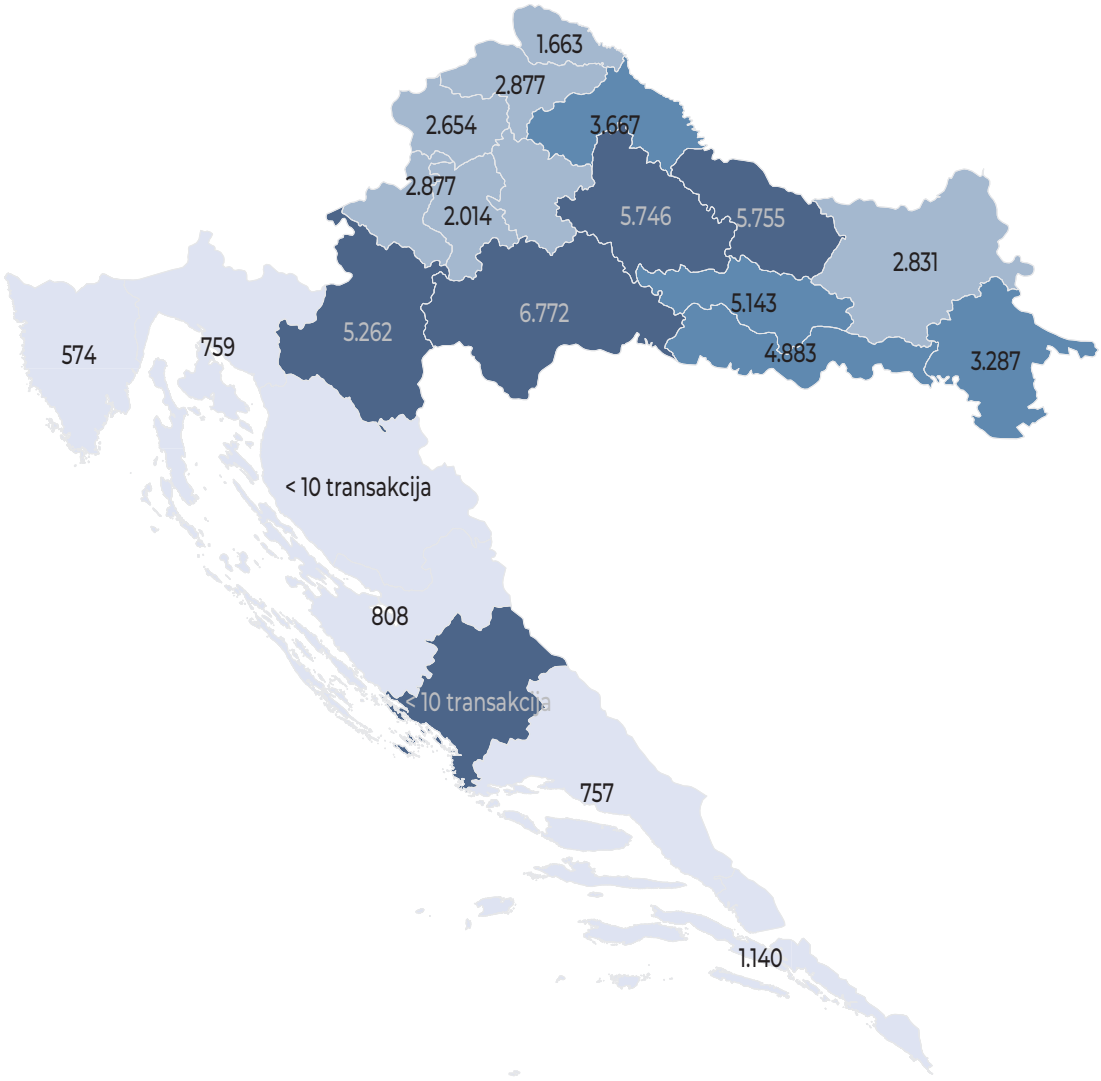
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1,6	2,1	5,4	9,8	126,4	-73,6%
Primorsko-goranska	5,8	15,3	74,8	235,1	591,0	123,7%
Splitsko-dalmatinska	1,4	10,0	24,0	111,4	376,0	-1,4%
Istarska	3,0	14,9	37,5	73,8	175,0	-2,0%
Koprivničko-križevačka	0,2	0,7	1,2	2,4	22,0	11,5%
Bjelovarsko-bilogorska	0,6	1,0	1,4	1,9	3,7	0,0%
Osječko-baranjska	1,3	1,7	2,3	10,1	15,7	38,3%
Zagrebačka	0,7	1,5	2,4	4,1	15,4	-1,9%
Sisačko-moslavačka	0,3	0,6	1,0	1,7	7,0	1,0%
Varaždinska	0,5	1,0	1,8	3,9	7,5	-20,4%
Zadarska	19,9	57,1	98,4	188,3	449,5	*
Međimurska	0,8	1,4	2,9	4,8	10,5	9,6%
Vukovarsko-srijemska	1,3	1,8	2,9	3,5	4,1	*
Virovitičko-podravska	0,4	0,6	1,0	1,7	2,8	-21,2%
Karlovačka	0,2	0,7	1,0	2,3	8,4	-22,7%
Brodsko-posavska	0,5	0,9	1,2	1,8	14,2	-16,9%
Šibensko-kninska	*	*	*	*	*	*
Krapinsko-zagorska	0,5	1,1	2,1	3,5	8,3	-6,3%
Dubrovačko-neretvanska	7,0	7,5	28,5	112,8	297,5	-44,7%
Požeško-slavonska	0,3	0,7	0,8	1,3	3,0	-16,7%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * Označava manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalne veličine prodanih šumskih zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini prikazane su na slici 4.11. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m^2 trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (6.772 m^2), Virovitičko-podravskoj (5.755 m^2), Bjelovarsko bilogorskoj (5.746 m^2), Karlovačkoj (5.262 m^2) te Požeško-slavonskoj županiji (5.143 m^2). Najmanju medijalnu veličinu šumskog zemljišta zabilježili su Istarska (574,1 m^2), Splitsko-dalmatinska (756,8 m^2) te Primorsko-goranska županija (759,1 m^2).

Slika 4.11.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² po županijama u 2018. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m² po županijama u 2018. godini prikazana je tablicom 4.8. Analiza ukazuje da su šumska zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 25 m². Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Virovitičko-podravskoj (1.655 m²), Brodsko-posavskoj (1.446 m²) te Sisačko-moslavačkoj županiji (1.353 m²). U 95. percentilu najveća šumska zemljišta su prodana u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 29.215 m² ili veću. Od šumskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila zemljišta u Međimurskoj županiji od 5.595 m². Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta bila je najveća u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 27.862 m², a najmanja u Međimurskoj županiji gdje je iznosila 5.332 m².

U usporedbi s 2017. godinom, u 2018. godini u šest županija su se prodavala u prosjeku veća šumska zemljišta i to u Istarskoj, Međimurskoj, Varaždinskoj, Koprivničko-križevačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj županiji te Gradu Zagrebu. Pritom predvodi Grad Zagreb u kojem je medijalna veličina šumskog zemljišta u 2018. godini bila za 72,3 posto veća nego u 2017. godini te je iznosila 21.445 m^2. S druge strane, u 2018. godini se trgovalo manjim šumskim zemljištima nego u 2017. godini u 11 županija: Primorsko-goranskoj, Brodsko-posavskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Karlovačkoj, Virovitičko-podravskoj te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. Podaci o godišnjoj promjeni medijalne veličine šumskog zemljišta nisu dostupni za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, Šibensko-kninsku i Ličko-senjsku županiju.

Tablica 4.8.: **Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	260	791	2.014	5.100	21.445	72,3%
Primorsko-goranska	25	243	759	2.077	7.449	-43,5%
Splitsko-dalmatinska	95	259	757	3.852	12.500	-16,6%
Istarska	169	347	574	1.785	10.591	5,5%
Koprivničko-križevačka	639	1.747	3.667	5.681	10.812	17,6%
Bjelovarsko-bilogorska	1.133	3.681	5.746	9.348	17.850	-0,2%
Osječko-baranjska	469	843	2.831	4.566	14.566	-8,3%
Zagrebačka	657	1.585	2.877	5.255	14.110	-2,7%
Sisačko-moslavačka	1.353	4.057	6.772	13.322	29.215	-2,8%
Varaždinska	486	1.471	2.877	5.221	9.172	15,8%
Zadarska	150	503	808	2.001	6.707	*
Međimurska	263	890	1.663	2.996	5.595	11,3%
Vukovarsko-srijemska	253	1.906	3.287	4.183	18.371	*
Virovitičko-podravska	1.654	3.353	5.755	8.366	17.265	-1,7%
Karlovačka	813	2.862	5.262	9.884	25.666	-2,6%
Brodsko-posavska	1.446	3.078	4.883	7.649	19.975	-16,6%
Šibensko-kninska	*	*	*	*	*	*
Krapinsko-zagorska	209	1.307	2.654	5.479	13.131	-14,3%
Dubrovačko-neretvanska	100	307	1.140	2.973	14.855	24,7%
Požeško-slavonska	870	2.936	5.143	8.211	19.318	-14,2%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

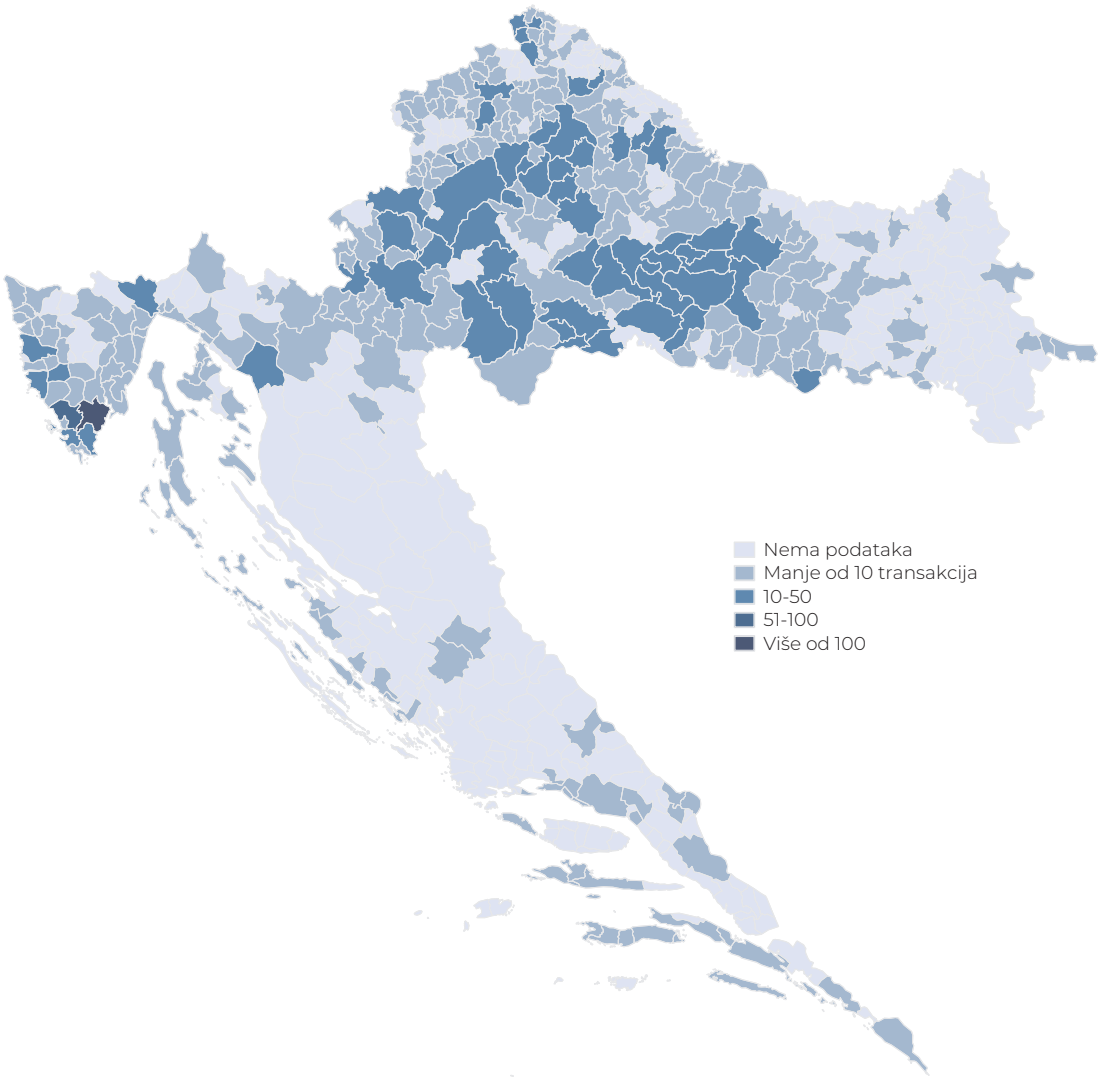
Napomena: * Označava manje od 10 ostvarenih transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

4.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Podaci su dostupni za 311 jedinica lokalne samouprave, odnosno za 55,9 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. Pri tome je u čak 243 jedinice lokalne samouprave (43,7 posto ukupnog broja) ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta.

Slika 4.12.: **Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

S više od 100 transakcija šumskog zemljišta u 2018. godini izdvaja se Općina Marčana u Istarskoj županiji. To je jedina jedinica lokalne samouprave koja ima više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta, a da su za nju dostupni podaci. Iza nje slijede Općina Vodnjan u Istarskoj županiji s ukupno 51 kupoprodajnom transakcijom

u 2018. godini, Općina Ližnjan u Istarskoj županiji s 45 transakcija te Općina Sirač u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji s 43 transakcije šumskog zemljišta.

Za 45,5 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama šumskog zemljišta za 2018. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

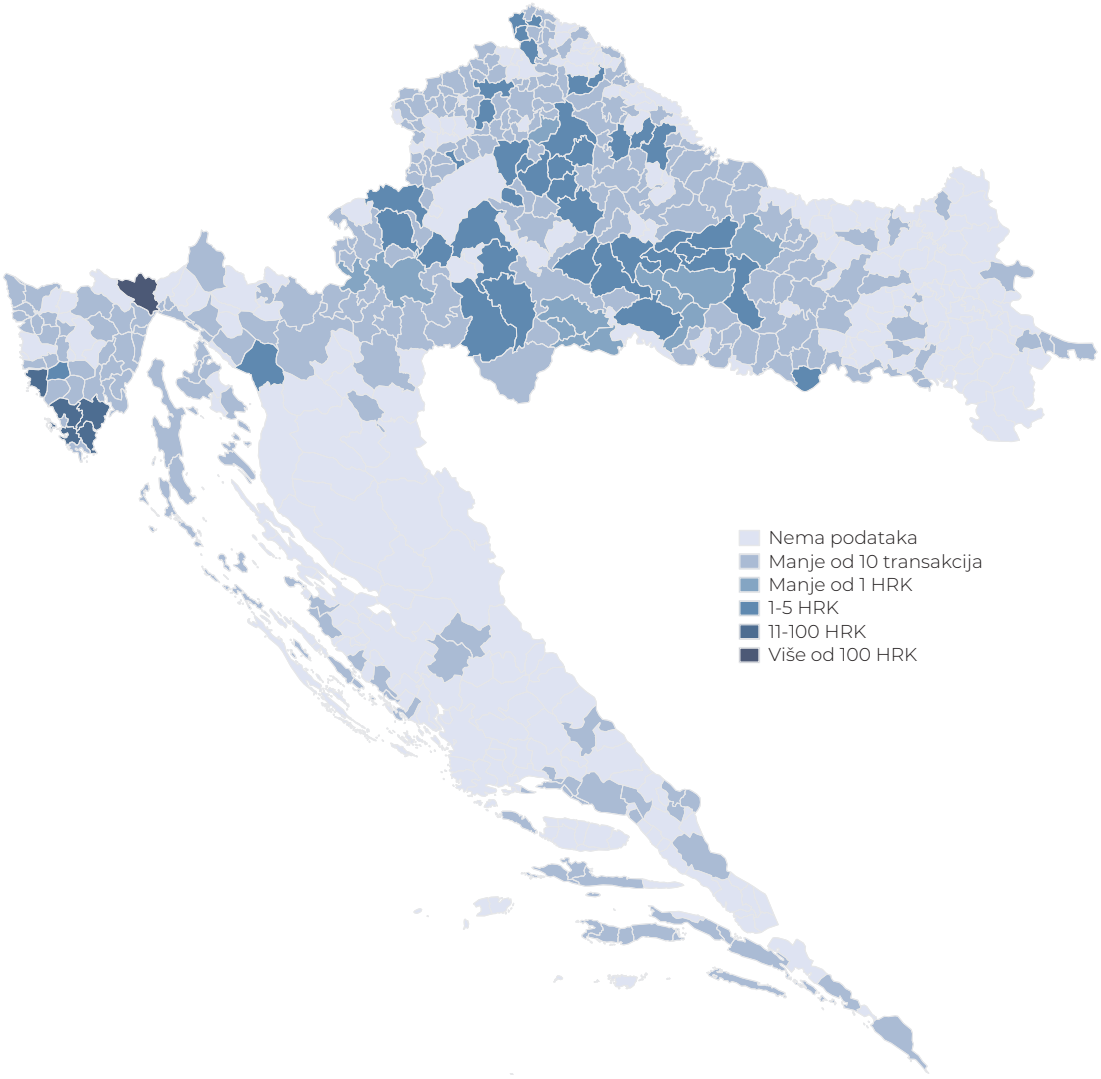
Slika 4.13. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Za 243 jedinice lokalne samouprave podaci su zaštićeni s obzirom na to da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta tijekom 2018. godine. Od preostalih jedinica lokalne samouprave, za njih 253 podaci nisu dostupni. Od preostalih 60 jedinica lokalne samouprave koje imaju više od 10 transakcija a za koje su dostupni podaci, samo je jedna jedinica lokalne samouprave imala medijalnu cijenu veću od 100 kuna. To je Općina Matulji u Primorsko-goranskoj županiji u kojoj je medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta iznosila 211 kuna po m^2.

U kategoriji medijalne cijene šumskog zemljišta od 11 do 100 kuna po m^2 prikazanoj na slici 4.13. nalazilo se u 2018. godini 5 lokalnih jedinica i sve su smještene u Istarskoj županiji. To su Općina Marčana, Općina Vodnjan, Grad Pula, Općina Ližnjan i Grad Rovinj.

Medijalnu cijenu šumskog zemljišta od 1 do 10 kuna po m^2 ostvarilo je 40 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Varaždinskoj, Zagrebačkoj županiji te u Gradu Zagrebu.

U 10 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena šumskog zemljišta iznosila je manje od 1 kune po m^2. Promatrano po jedinicama lokalne samouprave, najniža cijena šumskog zemljišta od 0,5 kuna po m^2 zabilježena je u Općini Hrvatska Dubica u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 4.13.: **Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

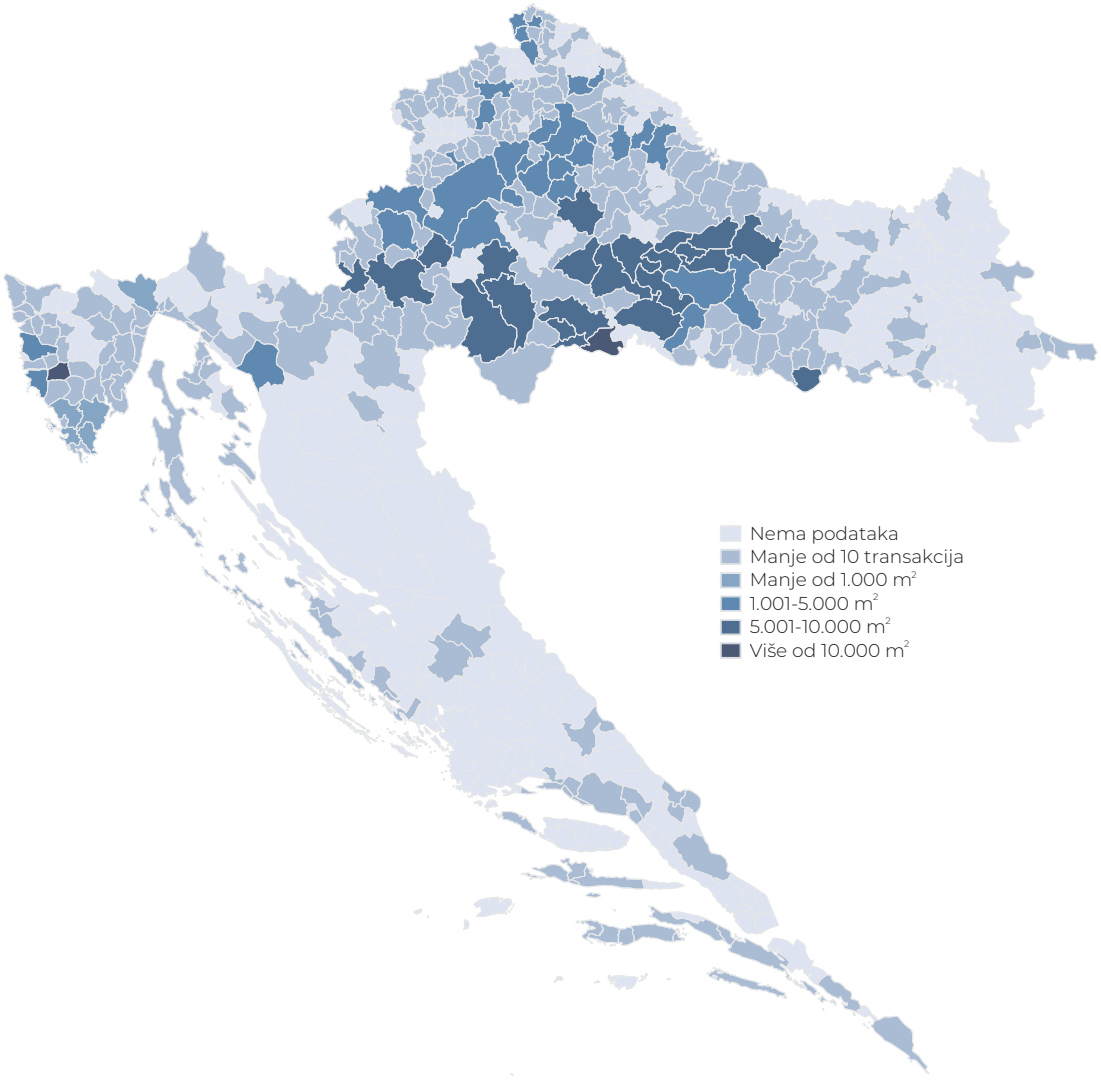
Slika 4.14. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. Medijalna veličina šumskog zemljišta veća od 10.000 m² zabilježena je u samo dvije jedinice lokalne samouprave i to u Općini Hrvatska Dubica u Sisačko-moslavačkoj županiji i Općini Kanfanar u Istarskoj županiji.

U 22 jedinice lokalne samouprave, odnosno 4 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 5.001 i 10.000 m². Lokalne jedinice iz te kategorije smještene su u sedam županija i to u Sisačko-moslavačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Požeško-slavonskoj, Virovitičko-podravskoj te Zagrebačkoj županiji.

U 31 jedinici lokalne samouprave, odnosno 5,6 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m^2. U toj su kategoriji lokalne jedinice smještene u deset županija i to u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Zagrebačkoj županiji te u Gradu Zagrebu.

U pet jedinica lokalne samouprave medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 m^2. Radi se o Općinama Marčana, Vodnjan i Ližnjan u Istarskoj županiji, Općini Matulji u Primorsko-goranskoj županiji te Gradu Puli u Istarskoj županiji.

Slika 4.14.: **Medijalna veličina šumskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Ni u ovom drugom izdanju *Pregleda tržišta nekretnina* nismo prikazali i analizirali podatke o transakcijama šumskog zemljišta za katastarske općine Grada Zagreba, jer su takve transakcije u Gradu Zagrebu nedovoljno učestale da bi ih se moglo analizirati.

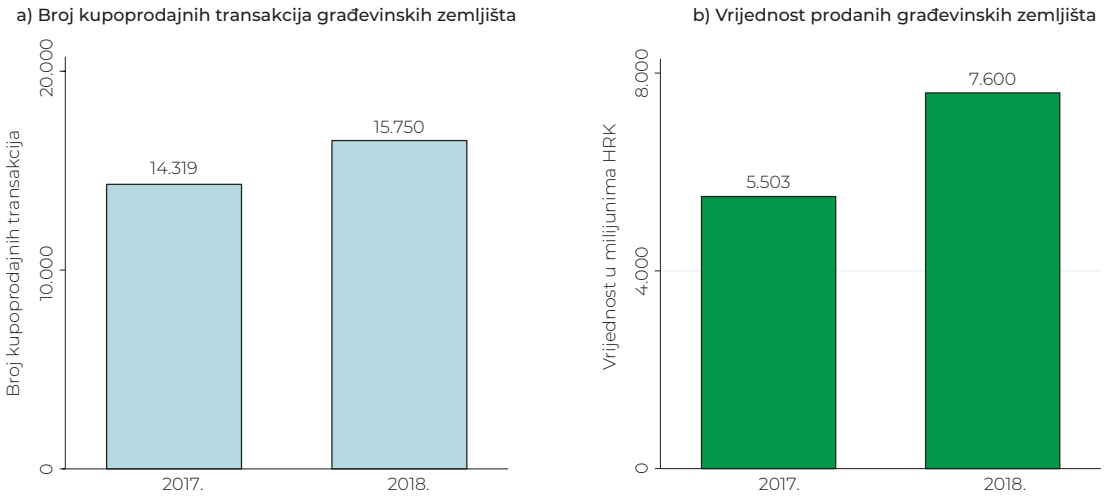
4.3. Građevinska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

Na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 30.069 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2017. i 2018. godini ukupne vrijednosti 13.102,8 milijuna kuna. U 2018. godini je ostvareno ukupno 14.319 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta što predstavlja porast od 10,0 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta iznosila je 7.599,8 milijuna kuna u 2018. godini (slika 4.15.), što predstavlja porast od 38,1 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2017. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta iznosila 5.503 milijuna kuna. Međugodišnjem porastu ukupne vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta doprinijeli su i veći broj transakcija i veće cijene građevinskih zemljišta.

Slika 4.15.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina građevinskih zemljišta u 2018. godini. Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznosila je, u 2018. godini, 303 kune po m^2, što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 303 kune i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 303 kune i višoj.

Medijalna kupoprodajna cijena građevinskih zemljišta porasla je u 2018. godini za 2,4 posto u odnosu na prethodnu godinu. Distribucijski pokazatelji prikazani u tablici 4.9. ukazuju da su cijene građevinskih zemljišta u 2018. godini u 95. percentilu bile 115 puta veće nego u 5. percentilu. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu iznosila je 13 kuna po m^2 što znači da je pet posto građevinskih zemljišta bilo prodano po cijeni od 13 kuna po m^2 ili nižoj. S druge strane, cijena u 95. percentilu iznosila je 1.500 kuna po m^2, što znači da je pet posto najskupljih građevinskih zemljišta bilo prodano po toj cijeni i višoj.

Tablica 4.9. također prikazuje i distribucijske pokazatelje veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2018. godini. Rezultati statističke analize ukazuju da je medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta iznosila 518 m^2. Medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta porasla je za 2,2 posto u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta imalo je površinu od 22 m^2 ili manju. S druge strane, pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2018. godine imalo je površinu od 3.985 m^2 ili veću. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih u 2018. godini iznosila je 3.963 m^2.

Tablica 4.9.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 građevinskih zemljišta u 2018. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m^2	13	100	303	644	1.500	2,4%
Veličina u m^2	22	156	518	1.068	3.985	2,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

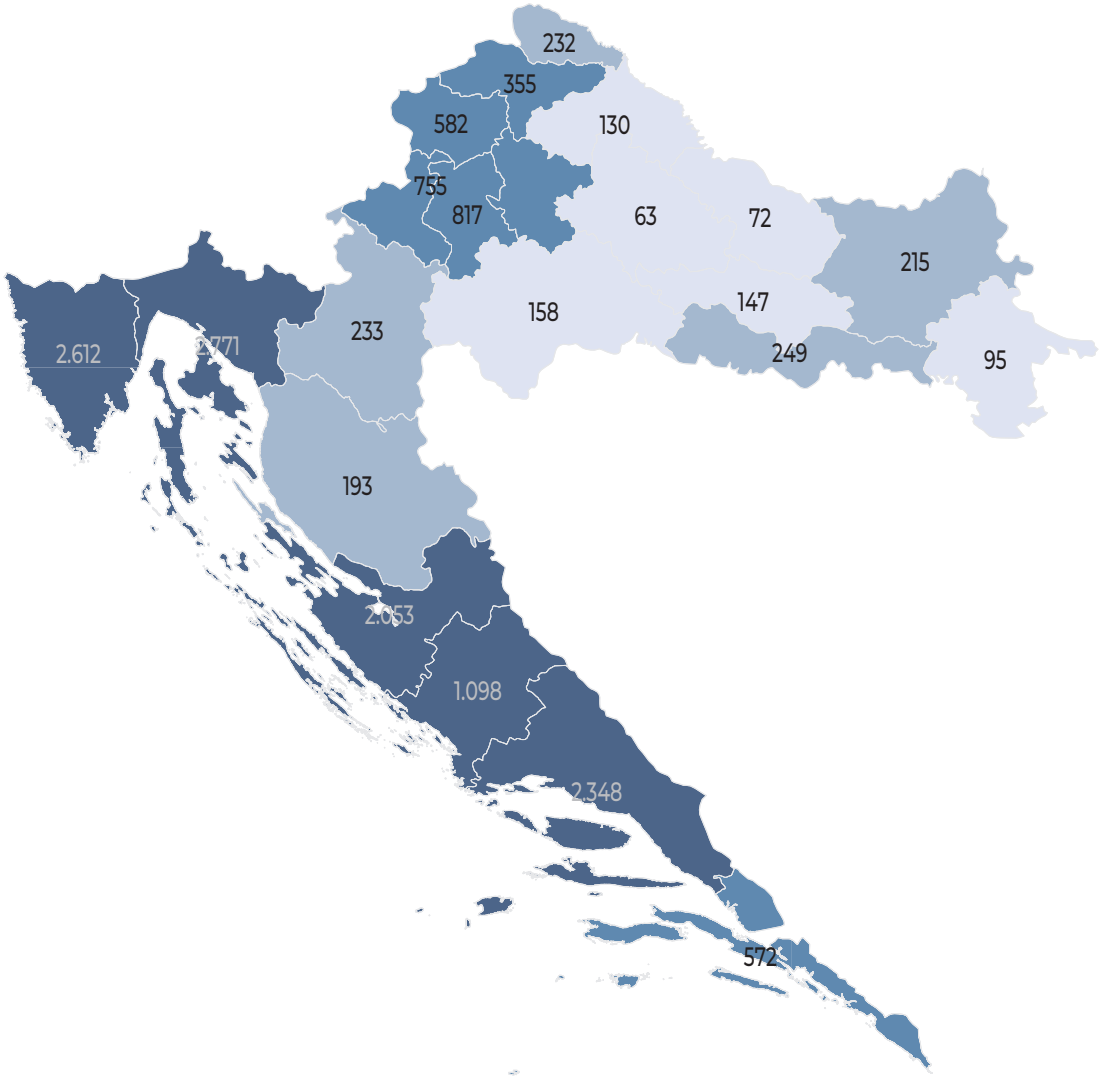
4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježen je tijekom 2018. godine u Primorsko-goranskoj županiji i to njih 2.771 (slika 4.16.). Osim Primorsko-goranske županije, više od 1.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarile su Istarska (2.612), Splitsko-dalmatinska (2.348), Zadarska (2.053) te Šibensko-kninska županija (1.098). U tih je pet županija ostvareno ukupno 10.882 kupoprodajne transakcije, odnosno 69,1 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta 2018. godine na području Republike Hrvatske.

S druge strane, manje od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta imale su u 2018. godini Bjelovarsko-bilogorska (63), Virovitičko-podravska (72) te Vukovarsko-srijemska županija (95).

Gledano na razini NUTS2 regija, 73,9 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na Kontinentalnu Hrvatsku otpada 26,1 posto ukupnog broja transakcija. Najveći broj transakcija građevinskog zemljišta u Kontinentalnoj Hrvatskoj su tijekom 2018. godine zabilježili Grad Zagreb, njih 817, te Zagrebačka županija, 755 transakcija.

Slika 4.16.: **Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2018. godini**



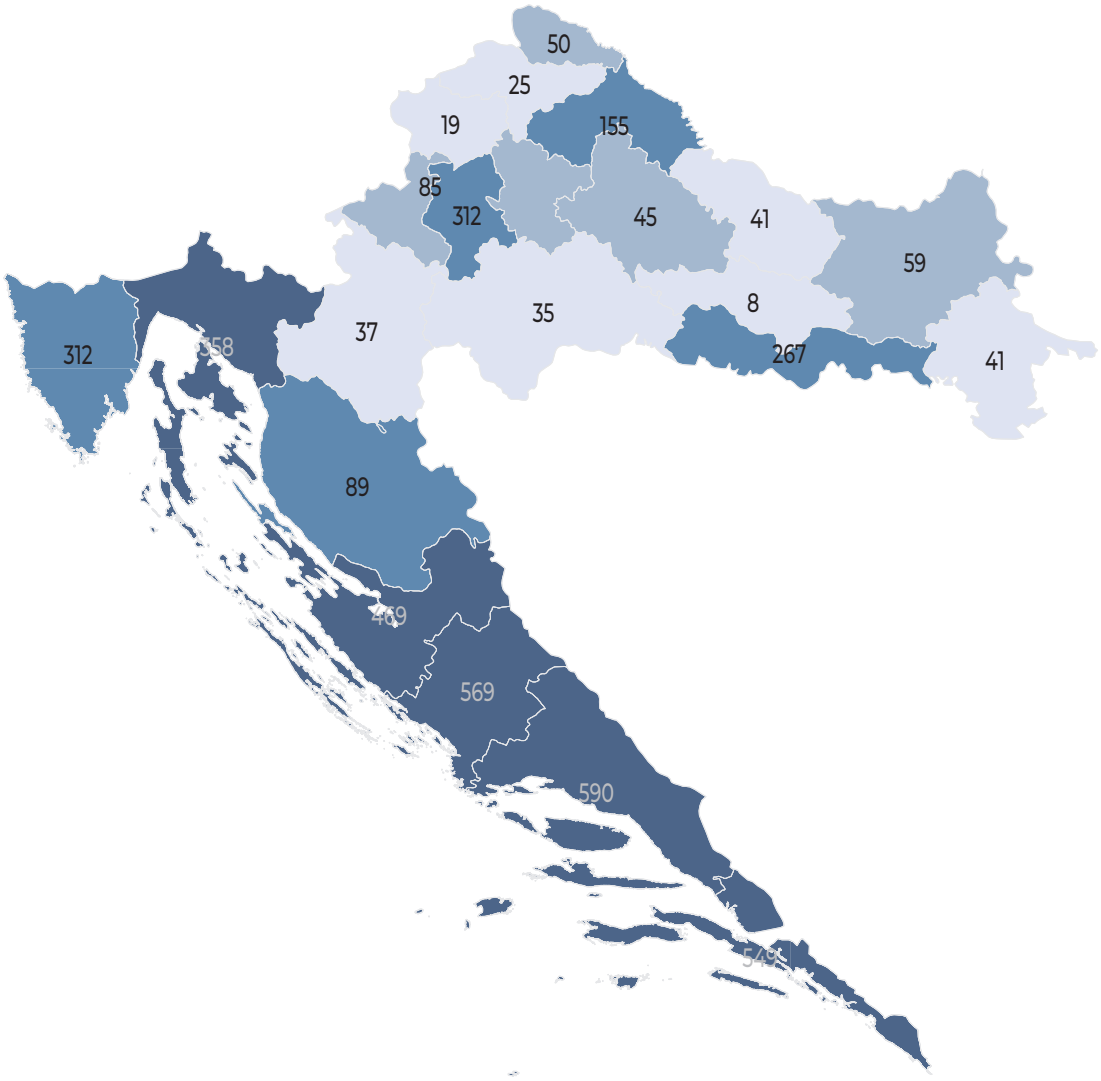
Izvori: EIZ i MGIPU.

Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježilo je ukupno 14 županija (tablica 4.10.). U 2018. godini je daleko najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježila Krapinsko-zagorska županija u kojoj se broj transakcija povećao za 74,8 posto. Sedam je županija zabilježilo međugodišnji pad broja transakcija građevinskog zemljišta u 2018. godini. To su Vukovarsko-srijemska (od 45,1 posto), Karlovačka (od 20,5 posto), Sisačko-moslavačka (od 16,8 posto), Zagrebačka (od 11,4 posto), Virovitičko-podravska (od 10,0 posto), Požeško-slavonska (od 1,3 posto) te Koprivničko-križevačka županija (od 0,8 posto).

Slika 4.17. prikazuje medijalne cijene građevinskih zemljišta po m^2 i po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u županijama Kontinentalne Hrvatske. U 2018. godini najviša je medijalna cijena građevinskih zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 589,5 kuna po m^2. Slijede Šibensko-kninska županija (568,7 kuna po m^2), Dubrovačko-neretvanska županija (549,3 kune po m^2), Zadarska županija (468,6 kuna po m^2), Primorsko-goranska županija (358,5 kuna po m^2) te Istarska županija (311,92 kune po m^2).

S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m^2 zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 8 kuna po m^2. Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po m^2 imale su još Krapinsko-zagorska, Varaždinska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska te Bjelovarsko-bilogorska županija. Razlika u medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila je, u 2018. godini, čak 581,5 kuna po m^2.

Slika 4.17.: **Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena građevinskog zemljišta po županijama, uočava se smanjenje cijena u devet županija. Najviše se smanjila medijalna cijena građevinskog zemljišta u Ličko-senjskoj županiji (za 31,0 posto) te Osječko-baranjskoj županiji (za 27,8 posto). Međugodišnji porast medijalnih cijena građevinskim zemljištem zabilježen je u 12 županija. Međugodišnji porast medijalne cijene veći od 100 posto u 2018. godini zabilježile su dvije županije, Koprivničko-križevačka (267,2 posto) te Virovitičko-podravska županija (147,2 posto).

Tablica 4.10.: **Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	687	817	18,9%	270	312	15,7%
Primorsko-goranska	2.542	2.771	9,0%	370	358	-3,2%
Splitsko-dalmatinska	2.194	2.348	7,0%	593	590	-0,5%
Istarska	2.272	2.612	15,0%	293	312	6,4%
Koprivničko-križevačka	131	130	-0,8%	42	155	267,2%
Bjelovarsko-bilogorska	56	63	12,5%	40	45	12,7%
Osječko-baranjska	180	215	19,4%	46	59	-27,8%
Zagrebačka	852	755	-11,4%	100	85	-15,2%
Sisačko-moslavačka	190	158	-16,8%	26	35	33,4%
Varaždinska	286	355	24,1%	27	25	-8,1%
Zadarska	1.821	2.053	12,7%	454	469	3,3%
Međimurska	187	232	24,1%	61	50	-18,4%
Vukovarsko-srijemska	173	95	-45,1%	47	41	-13,1%
Virovitičko-podravska	80	72	-10,0%	17	41	147,2%
Karlovačka	293	233	-20,5%	30	37	23,1%
Brodsko-posavska	233	249	6,9%	209	267	27,9%
Šibensko-kninska	1.032	1.098	6,4%	560	569	1,6%
Krapinsko-zagorska	333	582	74,8%	21	19	-6,8%
Dubrovačko-neretvanska	465	572	23,0%	513	549	7,0%
Požeško-slavonska	149	147	-1,3%	5	8	67,0%
Ličko-senjska	163	193	18,4%	130	89	-31,0%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2018. godinu. Građevinska zemljišta u 5. percentilu najjeftinija su bila u Požeško-slavonskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 1 kune po m² ili manje. Zatim slijede Osječko-baranjska, Virovitičko podravska, Međimurska te Krapinsko-zagorska županija u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 3 kune po m² ili manje. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2018. godini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (75,2 kune po m²) te Zadarskoj županiji (66,9 kuna po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Krapinsko-zagorskoj (150 kuna po m²), Sisačko-moslavačkoj (177,3 kune po m²) te Karlovačkoj županiji (190 kuna po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Gradu Zagrebu (2.402,2 kune po m²), Splitsko-dalmatinskoj (2.344,2 kune po m²), Dubrovačko-neretvanskoj (2.032,68 kuna po m²), Šibensko-kninskoj (1.723,6 kuna po m²), Zadarskoj (1.633,9 kuna po m²), Istarskoj (1.114,2 kune po m²) te Primorsko-goranskoj županiji (1.111,1 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 2.380 kuna po m^2 te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.290 kuna po m^2. S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je iznosila 147 kuna po m^2.

Tablica 4.11.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22,3	100,0	311,8	865,4	2.402,2	15,7%
Primorsko-goranska	41,1	172,0	358,5	616,9	1.111,1	-3,2%
Splitsko-dalmatinska	54,3	267,6	589,5	1.095,4	2.344,2	-0,5%
Istarska	46,0	158,1	311,9	534,2	1.114,2	6,4%
Koprivničko-križevačka	8,1	71,2	155,5	213,0	335,6	267,2%
Bjelovarsko-bilogorska	5,1	19,4	45,1	180,5	305,4	12,7%
Osječko-baranjska	1,7	13,9	59,1	186,7	740,8	-99,9%
Zagrebačka	7,1	30,0	84,8	200,0	556,7	-15,2%
Sisačko-moslavačka	4,3	15,4	34,7	60,0	177,3	33,4%
Varaždinska	3,3	11,5	25,2	76,3	394,5	-8,1%
Zadarska	66,9	244,1	468,6	785,5	1.633,9	3,3%
Međimurska	2,3	19,0	50,0	125,0	231,0	-18,4%
Vukovarsko-srijemska	*	20,7	41,0	89,5	328,3	-13,1%
Virovitičko-podravska	2,1	18,0	41,2	106,9	287,0	147,2%
Karlovačka	4,0	15,0	37,0	80,0	190,0	23,1%
Brodsko-posavska	30,4	89,6	266,9	584,6	964,6	27,9%
Šibensko-kninska	54,1	296,7	568,7	799,9	1.723,6	1,6%
Krapinsko-zagorska	2,9	11,1	19,3	56,9	150,0	-6,8%
Dubrovačko-neretvanska	75,2	255,2	549,3	849,5	2.032,7	7,0%
Požeško-slavonska	1,0	2,6	8,0	29,6	250,7	67,0%
Ličko-senjska	7,4	39,2	89,4	220,0	386,1	-31,0%

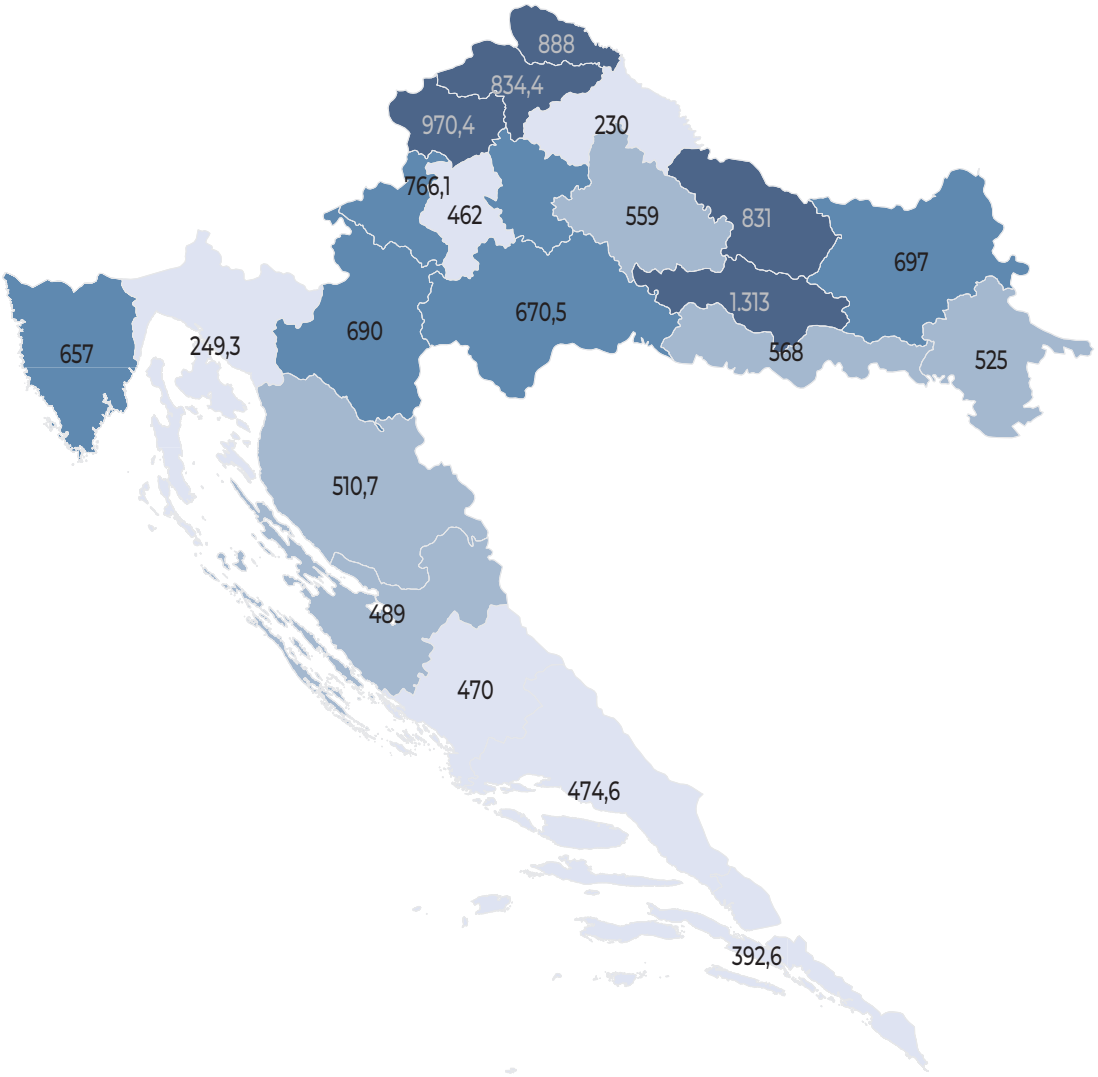
Napomena: * U slučaju Vukovarske županije u 5. percentilu pojavljuje se cijena nula, pa se pretpostavlja da se radi o grešci u bazi podataka.

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.18. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijalne veličine iznad 1.000 m^2 trgovalo se samo u Požeško-slavonskoj županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m^2 zabilježile su Krapinsko-zagorska (970,4 m^2), Međimurska (888 m^2), Varaždinska (834,4 m^2), Virovitičko-podravska (831 m^2), Zagrebačka (766,1 m^2), Osječko-baranjska (697 m^2), Karlovačka (690 m^2), Sisačko-moslavačka (670,5 m^2), Istarska (657 m^2), Brodsko-posavska (568 m^2), Bjelovarsko-bilogorska (559 m^2), Vukovarsko-srijemska (525 m^2) te Ličko-senjska županija (510,7 m^2). Najmanju

medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Koprivničko-križevačka (230 m²) te Primorsko-goranska županija (249,3 m²).

Slika 4.18.: **Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.12. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2018. 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 10 m². S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Međimurskoj županiji i to veličine 144 m². Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Koprivničko-križevačkoj županiji od 1.498 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Ličko-senjskoj županiji gdje je pet posto

zemljišta imalo površinu od najmanje 19.791 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Ličko-senjskoj županiji, a najmanja u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 4.12.: **Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	18	128	462	1.049	3.279	1,1%
Primorsko-goranska	10	58	249	803	2.125	-17,5%
Splitsko-dalmatinska	24	137	475	1.000	3.053	-4,0%
Istarska	29	237	657	1.296	4.269	-6,5%
Koprivničko-križevačka	15	56	230	669	1.498	87,0%
Bjelovarsko-bilogorska	83	356	559	892	2.553	-0,5%
Osječko-baranjska	60	405	697	2.366	8.450	19,6%
Zagrebačka	68	391	766	1.581	8.174	-2,8%
Sisačko-moslavačka	106	375	671	2.215	10.372	36,6%
Varaždinska	63	327	834	1.953	11.456	-1,9%
Zadarska	31	211	489	840	2.220	5,6%
Međimurska	144	492	888	1.653	9.721	2,0%
Vukovarsko-srijemska	35	277	525	1.218	13.477	186,9%
Virovitičko-podravska	55	222	831	1.641	8.366	-7,6%
Karlovačka	46	259	690	1.366	3.346	-17,1%
Brodsko-posavska	23	225	568	997	4.178	0,4%
Šibensko-kninska	16	140	470	852	3.537	33,5%
Krapinsko-zagorska	102	459	970	1.975	4.208	-4,3%
Dubrovačko-neretvanska	20	115	393	825	4.402	14,1%
Požeško-slavonska	30	357	1.313	3.233	8.721	-11,8%
Ličko-senjska	14	100	511	1.048	19.791	19,9%

Izvori: EIZ i MGIPU.

U usporedbi s 2017. godinom, 2018. godine su se građevinska zemljišta u prosjeku veće površine prodavala u 11 županija. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Međimurska županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta bila za 186,9 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Međimurske županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Šibensko-kninska, Ličko-senjska, Osječko-baranjska, Dubrovačko-neretvanska, Zadarska, Međimurska, Brodsko-posavska županija te Grad Zagreb. Preostalih je 10 županija zabilježilo smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu.

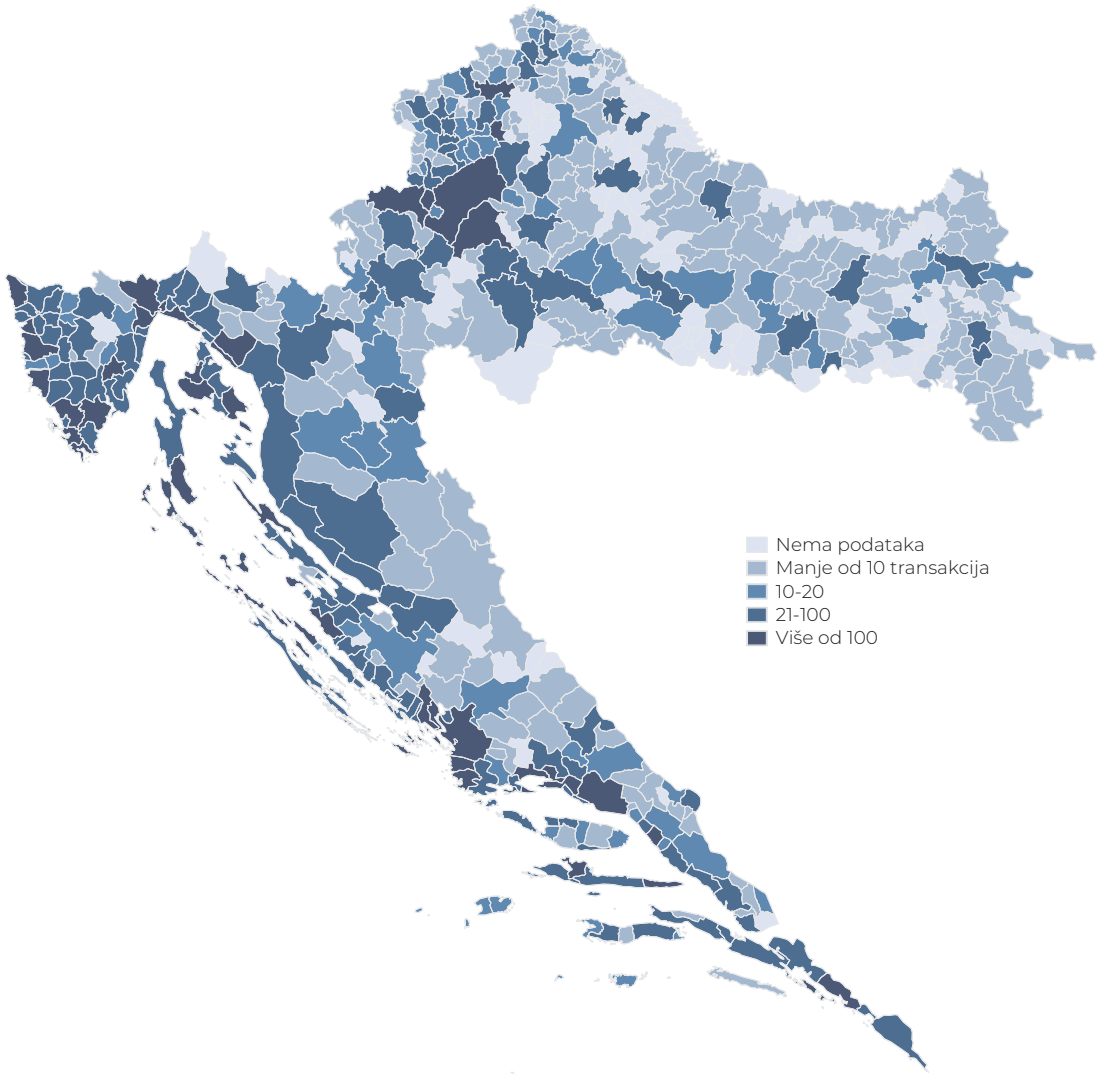
4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. 41 jedinica lokalne samouprave (7,4 posto ukupnog broja) imala je više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2018. godini. Pri tome se izdvajaju Grad Zagreb s 817 te Zadar s 487 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Oba ova grada u 2018. godini zabilježila su povećanje broja transakcija u odnosu na prethodnu godinu, pri čemu je Grad Zagreb ostvario međugodišnji porast broja transakcija za 18,9 posto, a Zadar za 5,2 posto. Osim u Gradu Zagrebu i Zadarskoj županiji, preostale jedinice lokalne samouprave u kojima je ostvareno više od 100 transakcija građevinskog zemljišta nalaze se u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj te Zagrebačkoj županiji.

Između 21 i 100 transakcija građevinskog zemljišta ostvarilo je 27 jedinica lokalne samouprave, odnosno 4,9 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj te Zagrebačkoj županiji.

213 jedinica lokalne samouprave (38,3 posto ukupnog broja) ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 17,4 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama građevinskog zemljišta za 2018. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.19.: **Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini**

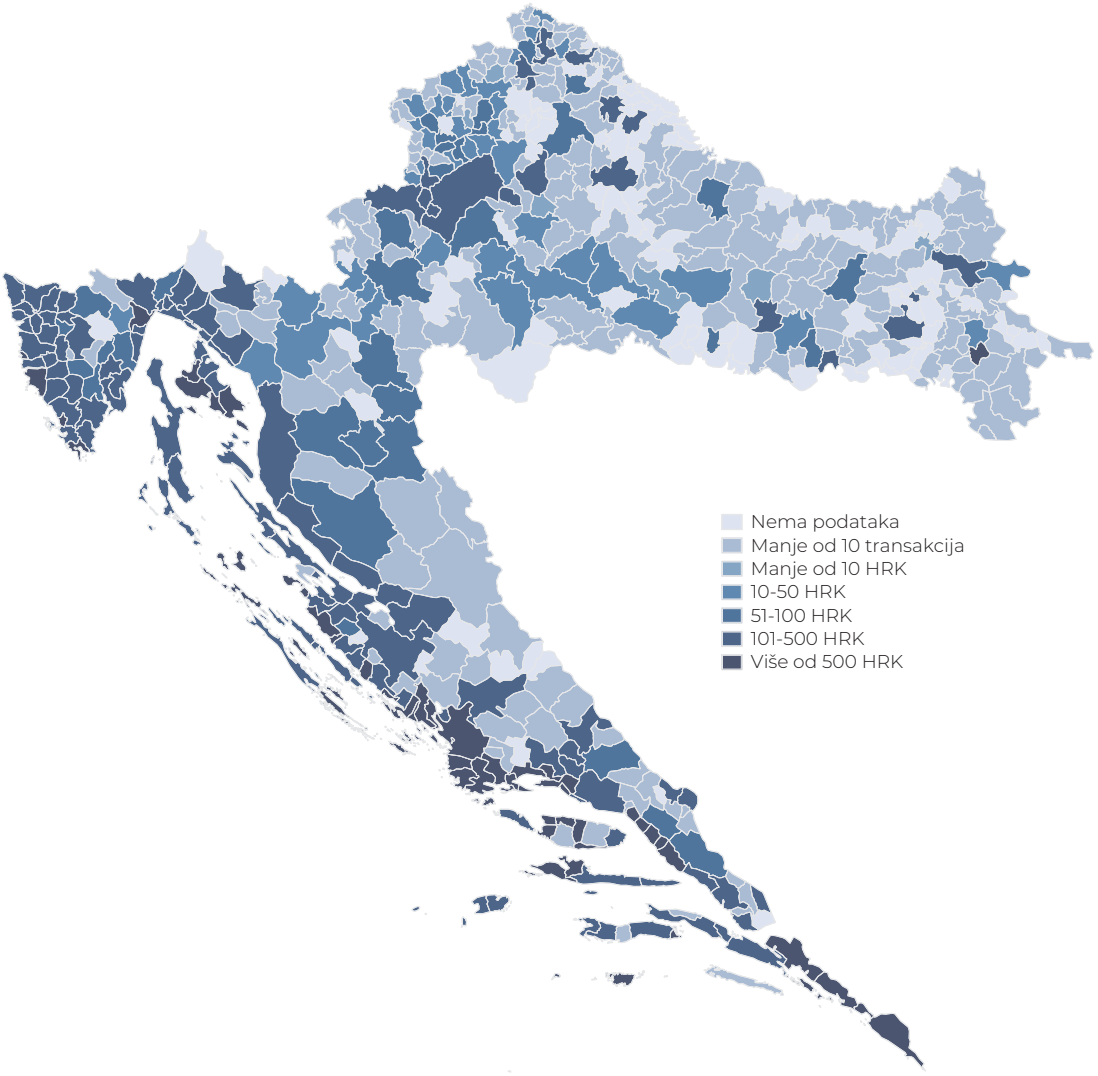


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. S obzirom na to da je u njima napravljeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta tijekom 2018. godine, za 213 jedinica lokalne samouprave podaci su zaštićeni. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m^2 zabilježilo je 47 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenima u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Najvišu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 1.635 kuna po m^2 zabilježila je Općina Milna u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Za njom slijede Grad Biograd na Moru u Zadarskoj županiji, s cijenom od 1.497 kuna po m^2, i Općina Brela u Splitsko-dalmatinskoj županiji, s cijenom od 1.333 kune po m^2. Medijalnu cijenu građevinskog

zemljišta od 101 do 500 kuna po m² zabilježilo je 117 jedinica lokalne samouprave, odnosno 21,4 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. I u ovoj su kategoriji medijalne cijene uglavnom lokalne jedinice koje se nalaze na području Jadranske Hrvatske. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u pet jedinica lokalne samouprave, u Općini Petrijevci u Osječko-baranjskoj županiji, Općinama Lipik i Velika u Požeško-slavonskoj županiji, Općini Mače u Krapinsko-zagorskoj županiji te Općini Markuševec u Varaždinskoj županiji. Za 97 jedinica lokalne samouprave, odnosno 17,4 posto ukupnog broja, podaci nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

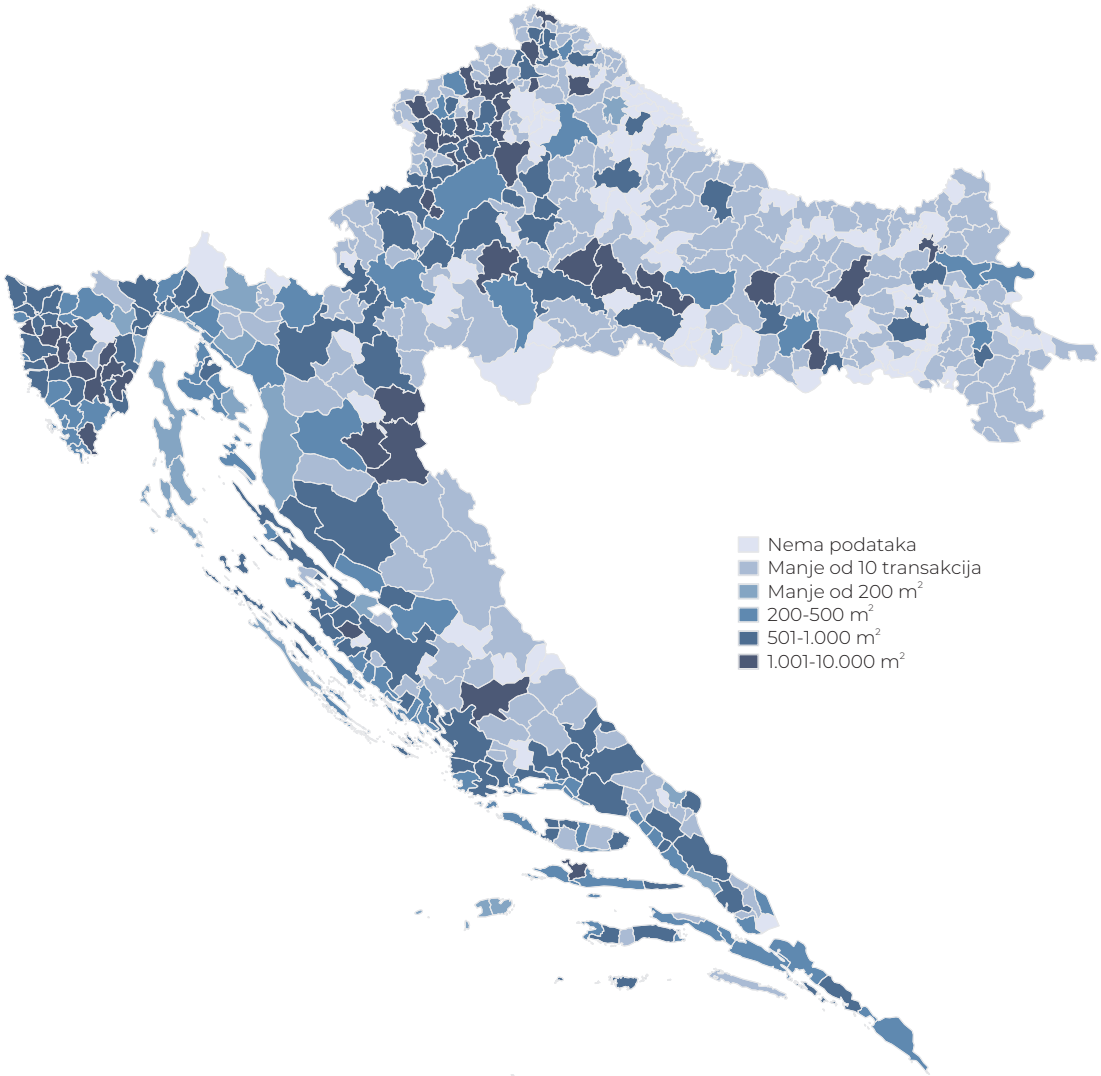
Slika 4.20.: **Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2018. godini. U 45 jedinica lokalne samouprave, odnosno 8,1 posto ukupnog broja, medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m^2. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Splitsko-dalmatinskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj te Zagrebačkoj županiji. Najveća medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta u 2018. godini, od 8.450 m^2, zabilježena je u Općini Petrijevci u Osječko-baranjskoj županiji.

Slika 4.21.: **Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

S druge strane, građevinska zemljišta medijalne veličine manje od 200 m^2 zabilježilo je 20 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u sljedećim županijama: Brodsko-posavska, Istarska, Koprivničko-križevačka, Ličko-senjska, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska te Zagrebačka županija. Za 213 jedinica lokalne samouprave, odnosno 38,3 posto ukupnog broja, podaci o medijalnoj veličini građevinskog zemljišta su zaštićeni s obzirom na to da je u tim jedinicama lokalne samouprave ostvareno manje od 10 transakcija građevinskog zemljišta.

4.3.4. Zagreb

Tablica 4.13. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2017. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija. Najveći broj transakcija, njih 48, uočen je u katastarskim općinama Blato, Resnik i Sesvete. Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u katastarskim općinama Stenjevec (47) i Klara (46). Više od 30 transakcija građevinskog zemljišta zabilježeno je u Dubravi, Remetama i Gornjem Stenjevcu. S druge strane, najmanje transakcija ostvareno je katastarskoj općini Kupinečki Kraljevec (11) te po 13 u katastarskim općinama Lučko, Granešina i Demerje. U odnosu na 2017., najveći porast broja transakcija je zabilježen u katastarskoj općini Remete (128,6 posto), iza koje slijede katastarske općine Odra (83,3 posto), Resnik i Sesvete sa stopom rasta od 65,5 posto. Pad broja transakcija zabilježen je u pet katastarskih općina: Granešina, Mikulići, Žitnjak, Maksimir i Sesvetski Kraljevec.

Uz katastarsku općinu Trešnjevka (2.227 kuna po m^2), po visini medijalnih cijena građevinskog zemljišta izdvajaju se katastarske općine u zapadnom dijelu grada Stenjevec (1.389 kuna po m^2) i Vrapče (1.222,4 kuna po m^2) te zatim Maksimir (1.099 kuna po m^2) koji se nalazi bliže samom središtu grada. S druge strane, najniže medijalne vrijednosti građevinskog zemljišta zabilježene su u katastarskim općinama rubnih dijelova grada. U katastarskoj općini Kupinečki Kraljevec je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila svega 42,9 kuna po m^2, a u Demerju 107 kuna po m^2. Najveće povećanje medijalne cijene u odnosu na 2017. zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec, čak 2.465 posto, zatim Markuševcu (331,4 posto), Resniku (265,9 posto) te Blatu (134,2 posto). Međugodišnji pad cijene građevinskog zemljišta zabilježen je u čak devet katastarskih općina, pri čemu je najveći pad ostvaren u katastarskoj općini Žitnjak (68,1 posto), nakon koje slijede katastarske općine Odra (pad od 44,3 posto) i Brezovica (41,2 posto).

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet transakcija u 2018. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trešnjevka (55 m^2) i Stenjevec (57 m^2) te Trnju (180,8 m^2), dok su, s druge strane, najveće medijalne površine zabilježene u Brezovici (964 m^2), Šašinovcu (924 m^2) i Gornjem Stenjevcu (874 m^2).

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 2018. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	48	482,6	667,0	29,7%	134,2%	8,5%
Brezovica	23	132,0	964,0	64,3%	-41,2%	24,3%
Demerje	13	107,1	672,6	*	*	*
Dubrava	33	714,3	473,0	22,2%	30,6%	55,1%
Gornje Vrapče	23	285,1	544,0	64,3%	15,1%	13,0%
Gornji Stenjevec	31	137,3	874,0	14,8%	72,0%	5,7%
Granešina	13	173,2	191,0	-38,1%	15,5%	-45,4%
Gračani	16	251,7	368,0	23,1%	8,7%	-0,7%
Klara	46	711,3	337,0	39,4%	-18,4%	-15,5%
Kupinečki Kraljevec	11	42,9	800,0	*	*	*
Lučko	13	181,3	509,0	0,0%	20,9%	-64,6%
Maksimir	18	1.098,8	217,6	-5,3%	-1,1%	17,6%
Markuševec	22	225,9	325,0	46,7%	331,4%	-26,0%
Mikulići	21	354,3	415,0	-32,3%	69,9%	53,8%
Odra	22	226,8	577,0	83,3%	-44,3%	14,5%
Podsused	25	598,3	340,0	38,9%	-29,8%	-55,9%
Remete	32	290,3	518,2	128,6%	-29,3%	-38,2%
Resnik	48	390,4	393,0	65,5%	265,9%	-14,2%
Sesvete	48	232,4	475,0	65,5%	20,7%	30,1%
Sesvetski Kraljevec	21	242,0	594,0	-4,6%	1,6%	8,8%
Stenjevec	47	1.389,4	57,0	6,8%	2.464,5%	-88,1%
Trešnjevka	21	2.226,8	55,0	50,0%	-25,1%	-70,0%
Trnje	18	606,3	180,8	5,9%	-19,4%	-18,2%
Vrapče	30	1.222,4	367,5	11,1%	23,0%	-6,0%
Šašinovec	20	158,2	924,4	25,0%	5,0%	32,1%
Šestine	26	626,7	350,3	44,4%	66,6%	156,6%
Žitnjak	17	200,5	860,0	-22,7%	-68,1%	-13,0%

Napomena: * 2017. 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 MGIPU.



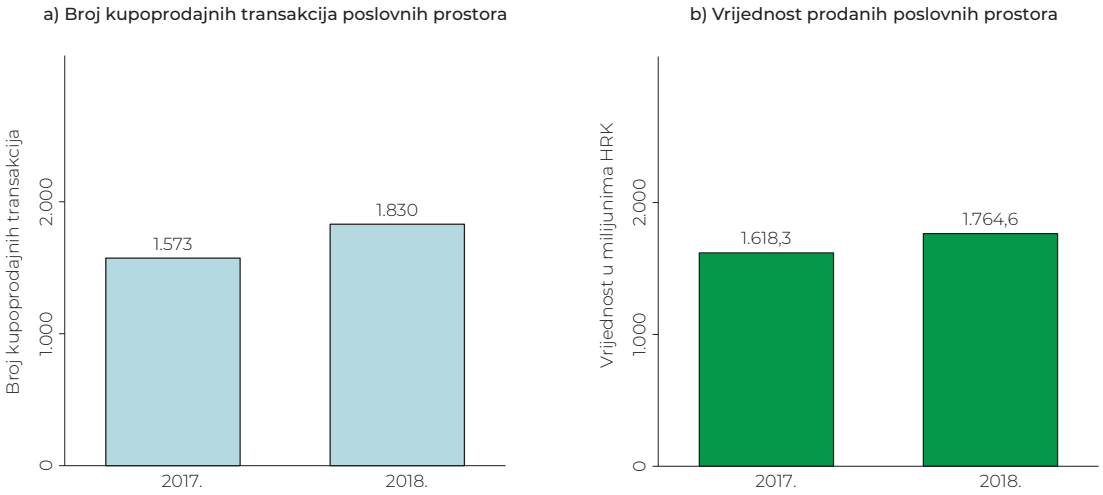
5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1. Poslovni prostori

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2018. godini zabilježeno 1.830 kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora (slika 5.1.). U odnosu na 2017., kada je zabilježeno 1.573 transakcija poslovnih prostora, broj transakcija u 2018. se povećao za 16,3 posto. Broj transakcija ostvaren u 2018. godini ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2018., što znači da tržište poslovnim nekretninama u promatranom razdoblju bilježi tendenciju rasta. Istovremeno se vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora povećala za 9 posto te je u 2018. dosegla 1,76 milijardi kuna. U 2017. godini ukupna vrijednost transakcija je iznosila 1,62 milijarde kuna.

Slika 5.1.: **Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena i veličina poslovnih prostora po m^2. Medijalna cijena po m^2 poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2018. iznosila je 6.322 kune. U odnosu na 2017. godinu medijalna cijena poslovnih prostora se smanjila za 9,6 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 414 kuna po m^2. U 95. percentilu, u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora, cijene su iznosile 18.481 kunu po m^2. U 2018. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile čak 45 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora.

Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je, u 2018. godini, iznosila 58 m^2, što je 1,75 posto više u odnosu na medijalnu površinu zabilježenu godinu dana ranije. Površina 5 posto najmanjih poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje u 2018. je iznosila 13 m^2 ili manje, dok je površina 5 posto najvećih poslovnih prostora iznosila 1.629 m^2 ili više.

Tablica 5.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 poslovnih prostora u 2018. godini**

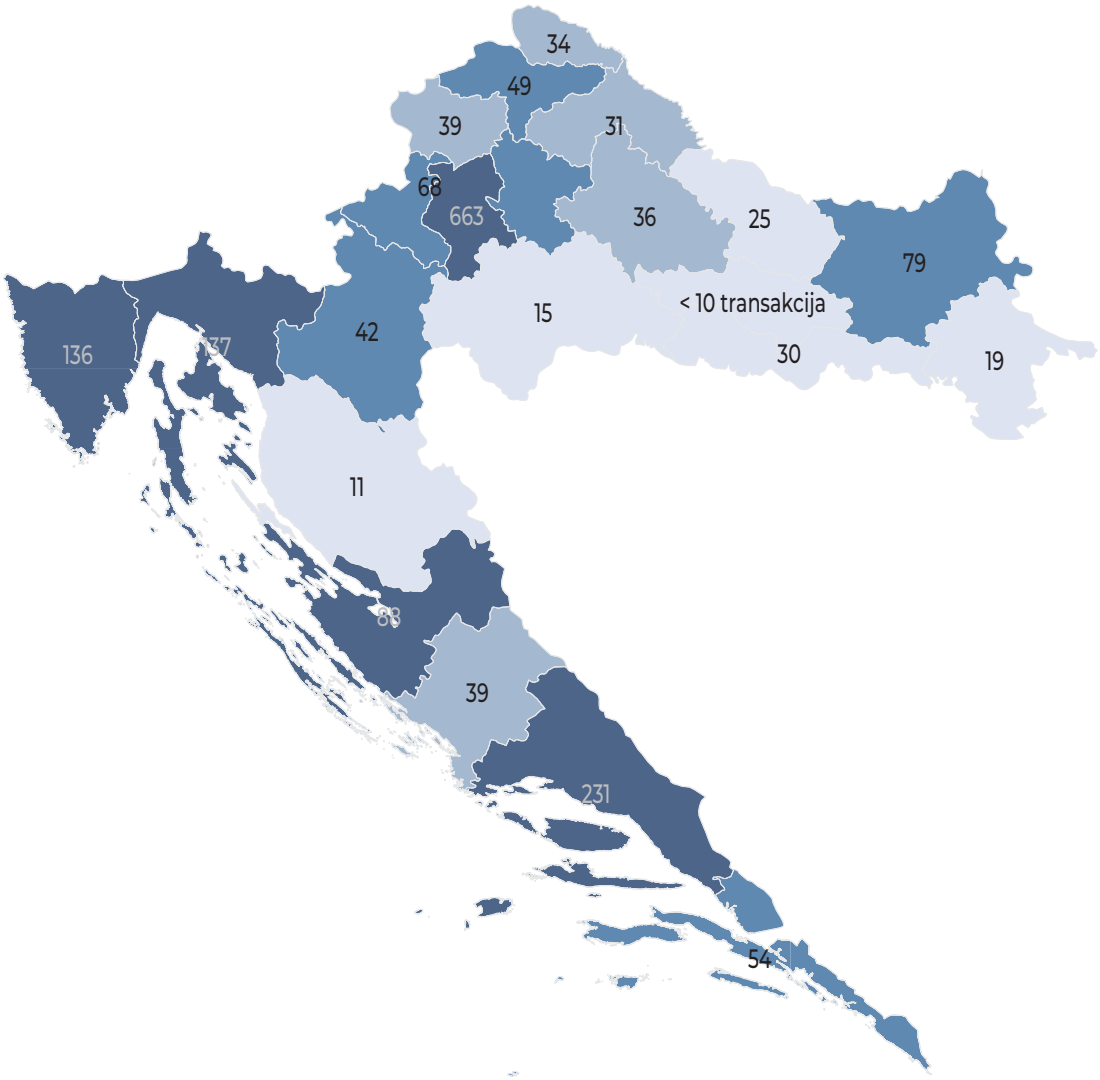
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m^2	414	3.714	6.322	9.926	18.481	-9,60%
Veličina u m^2	13	32	58	142	1.629	1,75%

Izvori: EIZ i MGIPU.

5.1.2. Na razini županija

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora u 2018. godini po županijama. Najveći ostvareni broj transakcija zabilježen je u Gradu Zagrebu (663 transakcije), Splitsko-dalmatinskoj županiji (231 transakcija), Primorsko-goranskoj (137 transakcija) i Istarskoj županiji (136 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija ostvaren je u Požeško-slavonskoj (manje od 10 transakcija), Ličko-senjskoj (11 transakcija), Sisačko-moslavačkoj (15 transakcija) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (19 transakcija).

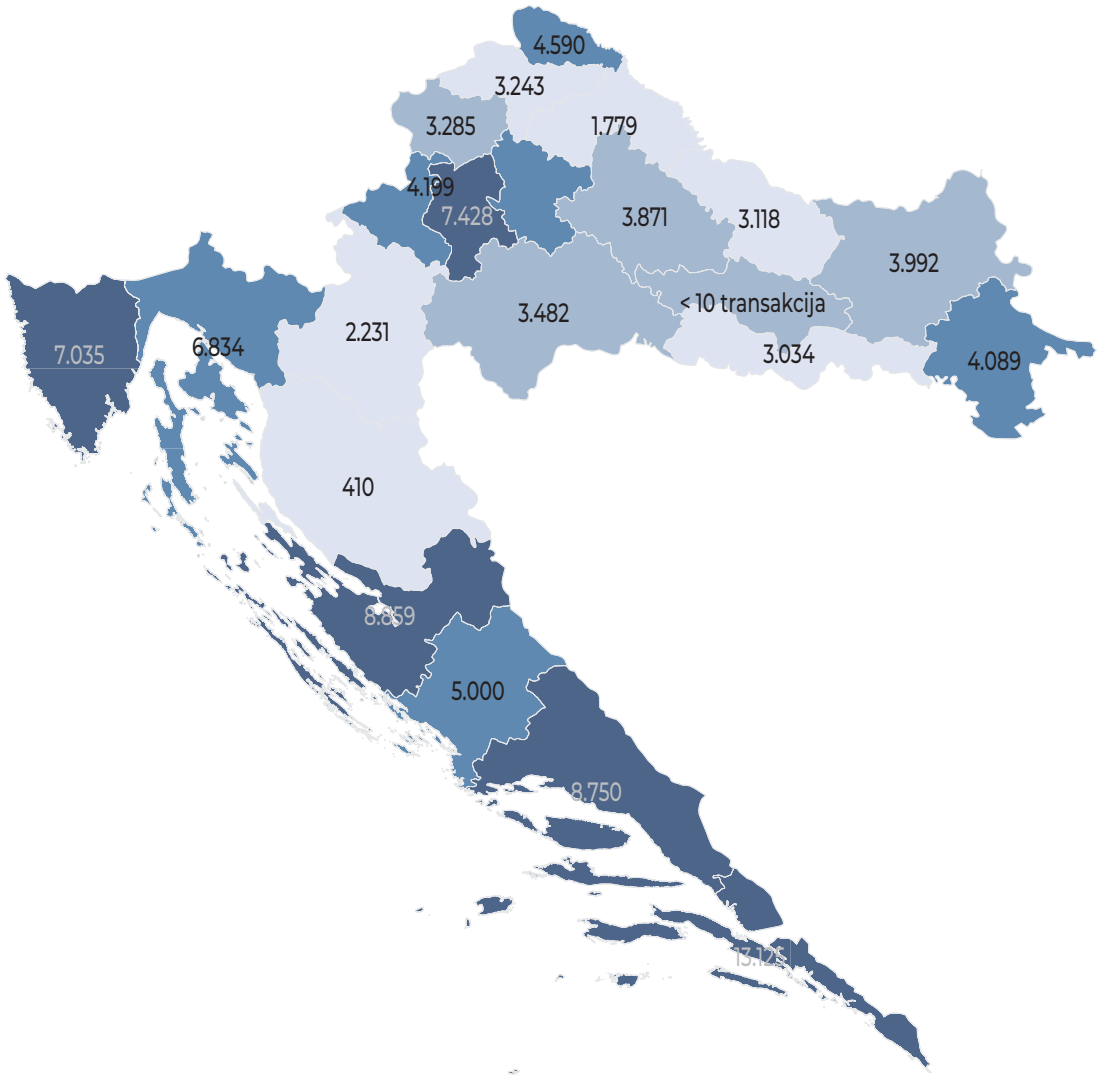
Slika 5.2.: **Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m^2 za svaku pojedinu županiju u 2018. godini. Najveća medijalna cijena po m^2 ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, gdje, iako transakcije nisu toliko brojne kao u drugim jadranskim županijama, medijalna vrijednost transakcije po m^2 je uvjerljivo najviša, pa se m^2 poslovnog prostora prodavao po 13.125 kuna. Slijede Zadarska županija s medijalnom cijenom od 8.859 kuna po m^2, Splitsko-dalmatinska županija sa cijenom od 8.750 kuna po m^2, Grad Zagreb sa cijenom od 7.428 kuna po m^2 i Istarska županija sa cijenom od 7.035 kuna po m^2. Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora zabilježene su u Ličko-senjskoj županiji (410 kuna po m^2), gdje je ujedno bilo zabilježeno i najmanje kupoprodajnih transakcija te vrste nekretnine. Niske medijalne cijene poslovnih prostora su ostvarene i u Koprivničko-križevačkoj (1.779 kuna po m^2) i Karlovačkoj županiji (2.231 kuna po m^2).

Slika 5.3.: **Medijalna cijena poslovnog prostora po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

U tablici 5.2. prikazan je broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama za 2017. i 2018. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom na to da je broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora relativno nizak, što znači da je to tržište relativno plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

Tablica 5.2.: **Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m² u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini**

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m²		
	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)	2017.	2018.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	547	663	21,2%	7.403	7.428	0,3%
Primorsko-goranska	98	137	39,8%	7.999	6.834	-14,6%
Splitsko-dalmatinska	268	231	-13,8%	9.512	8.750	-8,0%
Istarska	106	136	28,3%	7.751	7.035	-9,2%
Koprivničko-križevačka	14	31	121,4%	6.393	1.779	-72,2%
Bjelovarsko-bilogorska	16	36	125,0%	4.428	3.871	-12,6%
Osječko-baranjska	71	79	11,3%	3.295	3.992	21,2%
Zagrebačka	49	68	38,8%	3.332	4.199	26,0%
Sisačko-moslavačka	52	15	-71,2%	2.653	3.482	31,2%
Varaždinska	28	49	75,0%	4.581	3.243	-29,2%
Zadarska	66	88	33,3%	8.465	8.859	4,7%
Međimurska	24	34	41,7%	4.093	4.590	12,2%
Vukovarsko-srijemska	14	19	35,7%	3.967	4.089	3,1%
Virovitičko-podravska	26	25	-3,9%	4.088	3.118	-23,7%
Karlovačka	27	42	55,6%	3.483	2.231	-36,0%
Brodsko-posavska	26	30	15,4%	2.744	3.034	10,6%
Šibensko-kninska	36	39	8,3%	5.759	5.000	-13,2%
Krapinsko-zagorska	24	39	62,5%	4.287	3.285	-23,4%
Dubrovačko-neretvanska	53	54	1,9%	11.146	13.125	17,8%
Požeško-slavonska	25	*	*	n.d.	*	*
Ličko-senjska	*	11	*	*	410	*

Napomena: * Ostvareno manje od 10 transakcija; n.d. – podatak nije dostupan.

Izvori: EIZ i MGIPU.

U 2018. sve županije osim Sisačko-moslavačke, Splitsko-dalmatinske i Virovitičko-podravske bilježe značajno povećanje broja transakcija u odnosu na 2017. godinu. Najveća povećanja se bilježe upravo u županijama poput Bjelovarsko-bilogorske, Koprivničko-križevačke, Varaždinske i Krapinsko-zagorske, koje su u 2017. zabilježile manji broj transakcija. U slučaju Bjelovarsko-bilogorske i Koprivničko-križevačke županije, povećanje broja transakcija iznosilo je preko 100 posto. S druge strane, Grad Zagreb, koji bilježi najveći broj transakcija poslovnim prostorima u zemlji, je u

2018. ostvario porast broja transakcija za 21,2 posto. Splitsko-dalmatinska županija, koja bilježi drugi najveći broj transakcija u zemlji, je istovremeno ostvarila smanjenje broja transakcija za 13,8 posto.

Svega pet županija bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora: Sisačko-moslavačka, Dubrovačko-neretvanska, Međimurska, Zadarska i Grad Zagreb. Najveće povećanje zabilježeno je u Sisačko-moslavačkoj županiji (31,2 posto), a najmanje u Gradu Zagrebu (0,33 posto). Najveće smanjenje (od gotovo 100 posto) zabilježeno je u Istarskoj, Zagrebačkoj, Brodsko-posavskoj i Šibensko-kninskoj županiji. U Splitsko-dalmatinskoj županiji, koja bilježi drugi najveći broj transakcija poslovnih prostora, medijalna cijena tih nekretnina se u 2018. u odnosu na 2017. smanjila za 8 posto.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnih prostora po m^2 za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora i iznosi gotovo 40.000 kuna po m^2. Slijede Splitsko-dalmatinska i Primorsko-goranska županija u kojima 5 posto najskupljih poslovnih prostora košta 28.100 i 20.400 kuna ili više po m^2, dok 5 posto poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 17.300 kuna po m^2 i više.

Najveće odstupanje vrijednosti 95. percentila u odnosu na medijalnu vrijednost je zabilježeno u Koprivničko-križevačkoj županiji u kojoj je 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo 254 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost. Zatim slijede Splitsko- dalmatinska, Dubrovačko-neretvanska i Primorsko-goranska županija u kojima ta odstupanja iznose 221, 205 i 199 posto. Najveći raspon u vrijednosti 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih poslovnih prostora zabilježen je Ličko-senjskoj, Varaždinskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji, zato što je u tim županijama zabilježena iznimno niska vrijednost 5. percentila (ispod 6 kuna po m^2). Ovako niska vrijednost 5. percentila može biti povezana i s neprovođenjem evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane nadležnih tijela (upravna tijela u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave), a kako se podaci iz te baze koriste za izradu *Pregleda tržišta nekretnina*, vrijednosti koje nisu evaluirane očituju se i u pokazateljima prikazanima u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodajnih transakcija.

Tablica 5.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u HRK po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	2.092,7	4.796,7	7.428,2	10.916,2	17.332,1	0,7%
Primorsko-goranska	817,4	3.427,2	6.834,2	10.063,1	20.403,0	-14,6%
Splitsko-dalmatinska	2.240,9	4.694,5	8.750,0	13.191,7	28.125,2	-9,2%
Istarska	1.862,8	4.628,2	7.035,2	9.905,6	16.492,9	-5,7%
Koprivničko-križevačka	4,1	55,3	1.779,4	5.139,9	6.316,5	-72,6%
Bjelovarsko-bilogorska	401,4	1.469,4	3.871,1	5.087,2	7.936,5	-15,7%
Osječko-baranjska	156,5	1.685,4	3.992,4	6.246,1	8.907,8	33,1%
Zagrebačka	132,8	2.307,7	4.198,5	5.982,9	10.967,1	16,0%
Sisačko-moslavačka	0,0	1.461,7	3.481,9	4.627,2	5.948,9	30,6%
Varaždinska	5,1	495,0	3.243,2	6.487,5	9.291,6	-27,8%
Zadarska	2.870,6	6.176,3	8.859,0	11.295,0	19.618,0	12,0%
Međimurska	182,7	2.508,1	4.590,3	6.526,2	7.427,8	213,6%
Vukovarsko-srijemska	71,0	2.157,7	4.088,7	5.198,0	11.278,2	25,7%
Virovitičko-podravska	119,5	2.221,2	3.118,1	5.106,4	8.880,0	-22,6%
Karlovačka	94,2	324,1	2.231,5	5.000,0	6.988,2	-36,0%
Brodsko-posavska	33,4	1.000,0	3.034,4	4.402,5	6.688,2	10,6%
Šibensko-kninska	120,4	2.383,3	5.000,0	7.934,5	12.961,9	-13,2%
Krapinsko-zagorska	75,6	223,6	3.284,7	6.061,9	9.140,2	150,4%
Dubrovačko-neretvanska	1.045,3	7.690,1	13.124,7	20.785,2	39.963,7	97,2%
Požeško-slavonska	2.500,0	2.657,1	3.606,4	4.773,9	5.149,3	9,3%
Ličko-senjska	2,8	78,2	410,0	4.028,4	6.140,4	-92,9%

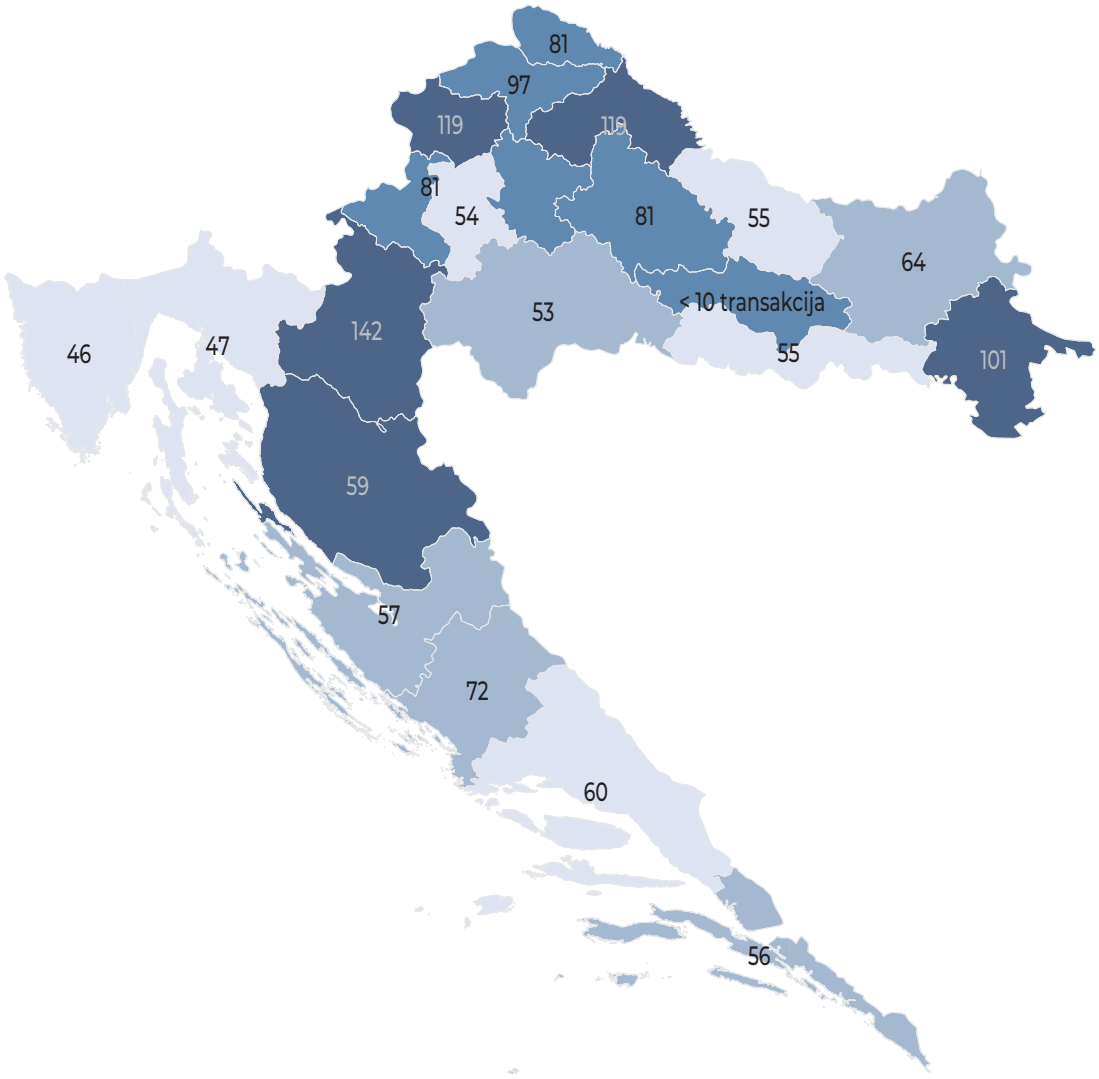
Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2018. godine. Najveća medijalna površina se bilježi u Karlovačkoj županiji (142 m²), Koprivničko-križevačkoj županiji i Krapinsko-zagorskoj županiji (119 m²). S druge strane, najmanje medijalne površine se bilježe u Istarskoj županiji (46 m²), Primorsko-goranskoj županiji (47 m²), Gradu Zagrebu (54 m²), Brodsko-posavskoj i Virovitičko-podravskoj (55 m²) te Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (56 m²). Primjetno je da je medijalna površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijalna vrijednost tog prostora manja.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora prikazana je u tablici 5.4. Kao i kod pokazatelja broja transakcija poslovnih prostora, i ovdje su odstupanja vrijednosti 95. percentila od medijalne vrijednosti i vrijednosti 5. percentila često vrlo velika zahvaljujući činjenici da je broj transakcija po županijama često vrlo malen, a tržište poslovnim prostorima plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko transakcija koje značajno odstupaju od medijalne vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95.

percentila ili (kao što je to slučaj u Ličko-senjskoj županiji koja bilježi svega četiri transakcije u 2018. godini) vrijednost dva percentila može biti identična. Navedena odstupanja su značajna i zato što se pod poslovnim prostorima podrazumijevaju različiti tipovi poslovnih prostora (poput lokala, uredskih prostora, ali i skladišta) koje karakteriziraju divergentni zahtjevi vezani za potrebne površine. Tako su najveći poslovni prostori tijekom 2018. prodavani u Sisačko-moslavačkoj županiji, gdje je 95. percentil iznosio preko 37.000 m^2, nakon čega slijede Ličko-senjska, Osječko-baranjska, Krapinsko-zagorska i Varaždinska županija, u kojima je 95. percentil iznosio od 12.000 do 25.000 m^2.

Slika 5.4.: **Medijalna veličina poslovnog prostora u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² po županijama u 2018. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	9	27	54	105	487	-0,2%
Primorsko-goranska	13	25	45	110	822	-11,4%
Splitsko-dalmatinska	11	29	56	133	762	10,3%
Istarska	12	27	46	97	398	-15,9%
Koprivničko-križevačka	19	49	119	1.993	6.564	271,6%
Bjelovarsko-bilogorska	13	37	80	133	1.345	100,4%
Osječko-baranjska	16	33	58	194	17.891	-37,5%
Zagrebačka	19	37	81	453	3.711	58,1%
Sisačko-moslavačka	0	35	57	203	37.056	2,8%
Varaždinska	22	51	98	431	12.736	18,1%
Zadarska	23	39	57	112	631	-10,0%
Međimurska	26	53	80	213	4.568	-42,9%
Vukovarsko-srijemska	19	35	111	187	4.224	24,5%
Virovitičko-podravska	24	42	55	244	12.550	-33,9%
Karlovačka	26	64	143	1.766	5.258	143,2%
Brodsko-posavska	20	30	55	152	329	-1,4%
Šibensko-kninska	14	35	72	375	4.397	15,6%
Krapinsko-zagorska	21	50	105	1.913	13.405	75,1%
Dubrovačko-neretvanska	20	36	56	243	1.420	21,1%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	36	39	99	2.500	25.220	-11,4%

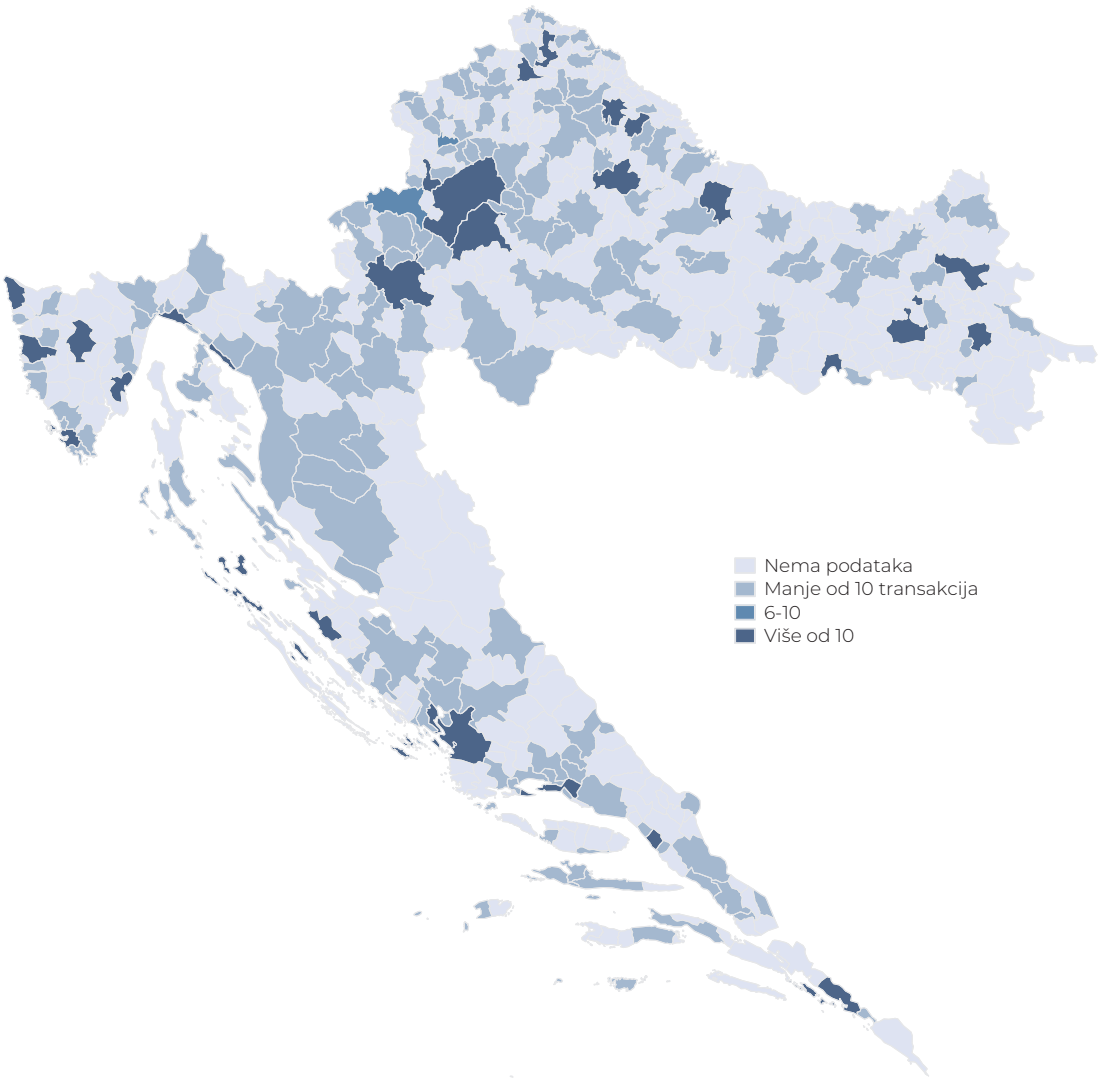
Napomena: * Ostvareno je manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2018. godini po jedinicama lokalne samouprave. Slika jasno prikazuje da se najveći broj transakcija ostvaruje u većim gradskim središtima, 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 361), koje se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje, nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija poslovnih prostora. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (668), Splitu (168), Rijeci (80), Zadru (78), Puli (47), Osijeku (45) i Dubrovniku (35). O plitkosti lokalnih tržišta poslovnih nekretnina možda najbolje svjedoči podatak da je u svega 28 jedinica lokalne samouprave zabilježeno 10 ili više kupoprodajnih transakcija.

Slika 5.5.: **Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2018. godini**

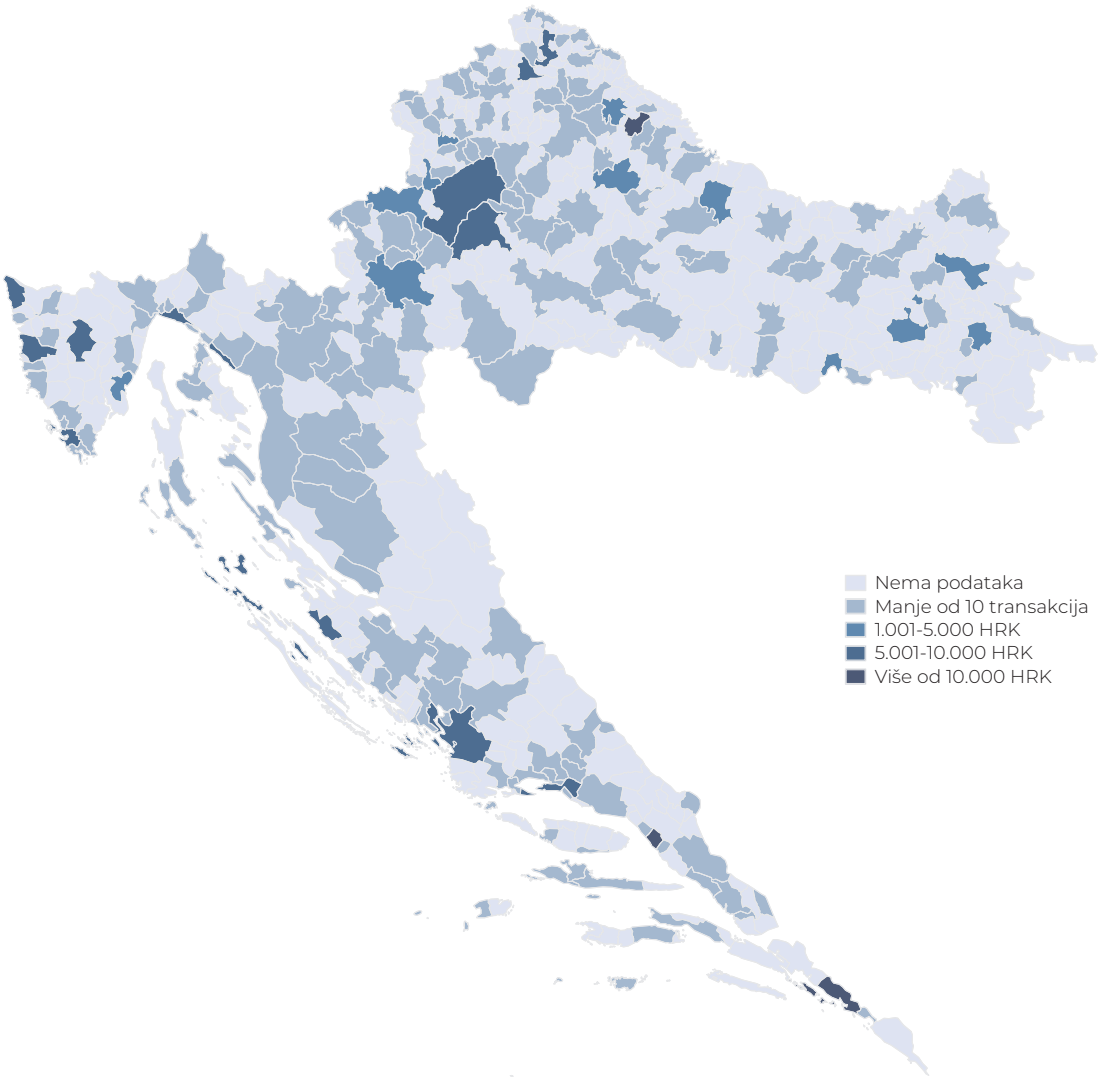


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u jedinicama lokalne samouprave. Sa slike je uočljivo da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim jedinicama u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi. U Dubrovniku je tako zabilježena medijalna cijena poslovnog prostora od gotovo 15.000 kuna po m^2, slijede Makarska s 13.383 kune po m^2, Novigrad s 12.477 kuna po m^2, Umag, Zadar i Split s medijalnim vrijednostima koje se kreću oko 9.000 kuna po m^2. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 7.428 kuna po m^2 bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu medijalnu cijenu bilježe i naselja koja graniče s Gradom Zagrebom, poput

Velike Gorice koja je u 2018. zabilježila medijalnu cijenu poslovnih prostora u iznosu od 7.260 kuna po m².

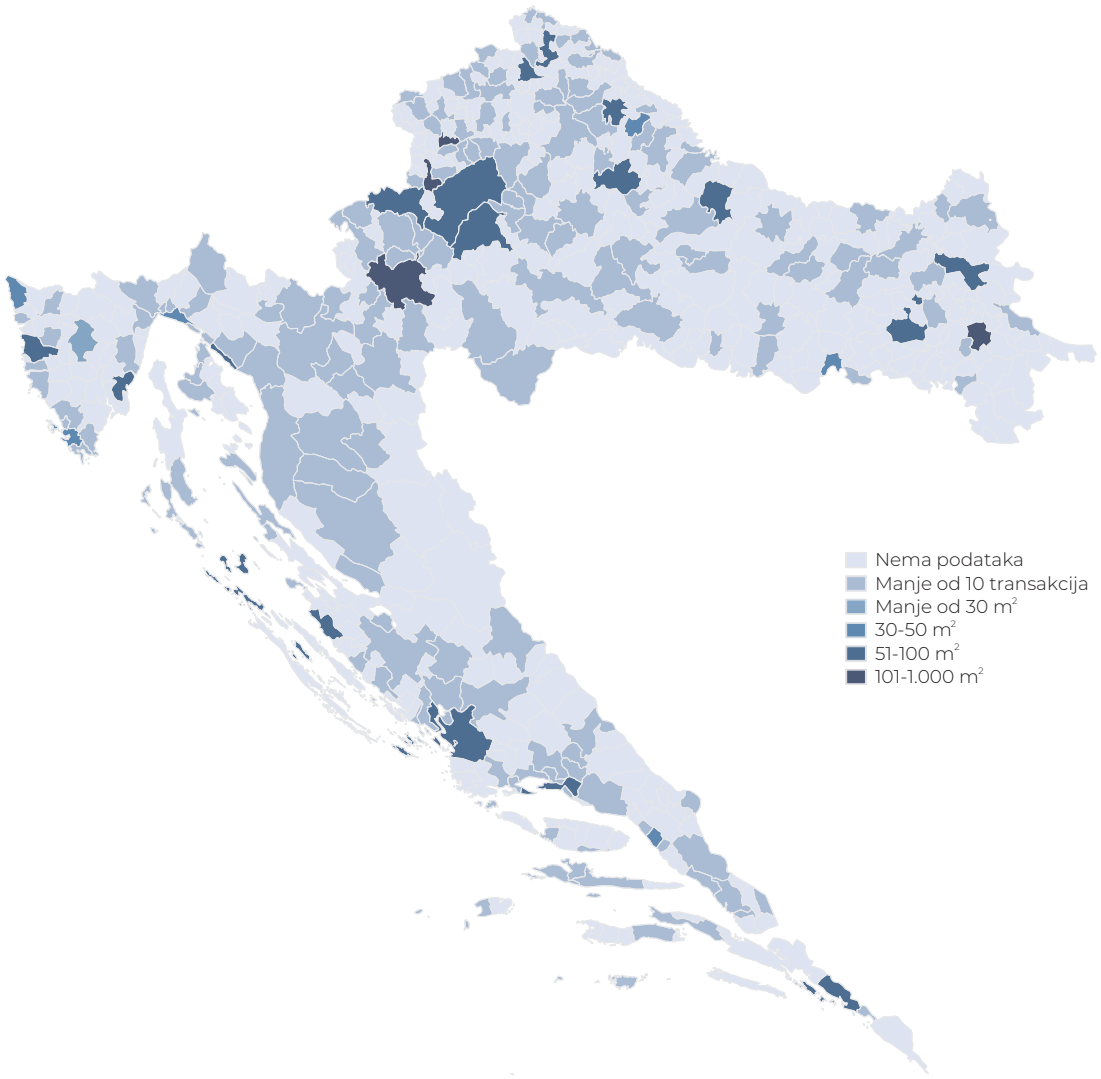
Slika 5.6.: **Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u HRK po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2018. godine u jedinicama lokalne samouprave. Najveća medijalna površina je zabilježena u Zaprešiću (140 m²), Karlovcu (113 m²), Zaboku (105 m²), Vinkovcima (101 m²) i Varaždinu (97 m²). U većim gradovima medijalne površine poslovnih prostora su značajno manje, vjerojatno zato jer je tržišna vrijednost takvih prostora značajno veća, zbog čega se češće prodaju manji poslovni prostori. U Zadru ona iznosi 55 m², u Zagrebu 54 m², u Dubrovniku i Splitu 51 m², u Puli 40 m², u Rijeci 39 m², a u Pazinu 28 m².

Slika 5.7.: **Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini**



Izvori: EIZ i MGIPU.

5.1.4. Zagreb

Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora u katastarskim općinama Grada Zagreba, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2017. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija. Najveći broj transakcija je uočen u katastarskoj općini Centar (163), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 12.537 kuna po m². Drugi najveći broj transakcija je zabilježen u katastarskim općinama Trnje (99), Trešnjevka (87), Vrapče (69), Peščenica (35) i Črnomerec (33). U odnosu na 2017., najveći porast broja transakcija je zabilježen na Trešnjevci (85 posto), dok je jedino na Črnomercu zabilježen pad broja transakcija.

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine koje se nalaze bliže samom središtu grada, odnosno koje graniče katastarskoj općini Centar. Medijalna vrijednost poslovnog prostora u Maksimiru tako iznosi 7.722 kune po m^2, na Trešnjevci 7.428 kuna po m^2, a u Trnju 7.364 kune po m^2. Primjetno je dakle da medijalne vrijednosti poslovnog prostora u Centru značajno odstupaju od susjednih katastarskih općina, a to odstupanje je još veće kako se povećava udaljenost od samog središta grada, pa je u Sesvetama medijalna cijena poslovnog prostora u 2018. godini iznosila 3.632 kune po m^2. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj transakcija, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2018. u odnosu na 2017. godinu povećala za 11,5 posto. Rast od 10,6 posto je zabilježila i katastarska općina Trešnjevka, dok je rast od 30 posto zabilježen u katastarskoj općini Vrapče. U svim ostalim katastarskim općinama za koje se podaci smiju prikazati u 2018. je zabilježen pad medijalne cijene poslovnih prostora.

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet transakcija u 2018. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Stenjevcu (28,6 m^2) i Centru (42,5 m^2), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Rudešu (145,2 m^2), Zaprudskom Otoku (75,2 m^2) i Maksimiru (73,7 m^2).

Tablica 5.5.: **Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m^2 u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m^2 prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2018. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	163	163	12.537,4	42,5	23,5%	11,5%
Dubrava	20	20	5.165,5	68,5	53,9%	-14,8%
Klara	17	17	4.492,4	57,7	0,0%	-7,1%
Maksimir	11	11	7.722,0	73,7	0,0%	-6,0%
Peščenica	35	35	6.774,2	59,2	45,8%	-8,7%
Rudeš	17	17	5.507,1	145,2	30,8%	-15,4%
Sesvete	19	19	3.631,6	31,0	72,7%	-34,7%
Stenjevec	26	26	5.176,0	29,6	4,0%	-13,2%
Trešnjevka	87	87	7.428,2	65,0	85,1%	10,6%
Trnje	99	99	7.363,9	69,9	28,6%	-15,5%
Vrapče	69	69	7.245,8	46,3	43,8%	30,0%
Zaprudski Otok	21	21	7.014,6	75,2	-12,5%	0,2%
Črnomerec	33	33	7.159,1	34,7	-13,2%	-5,4%

Napomena: U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.



6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

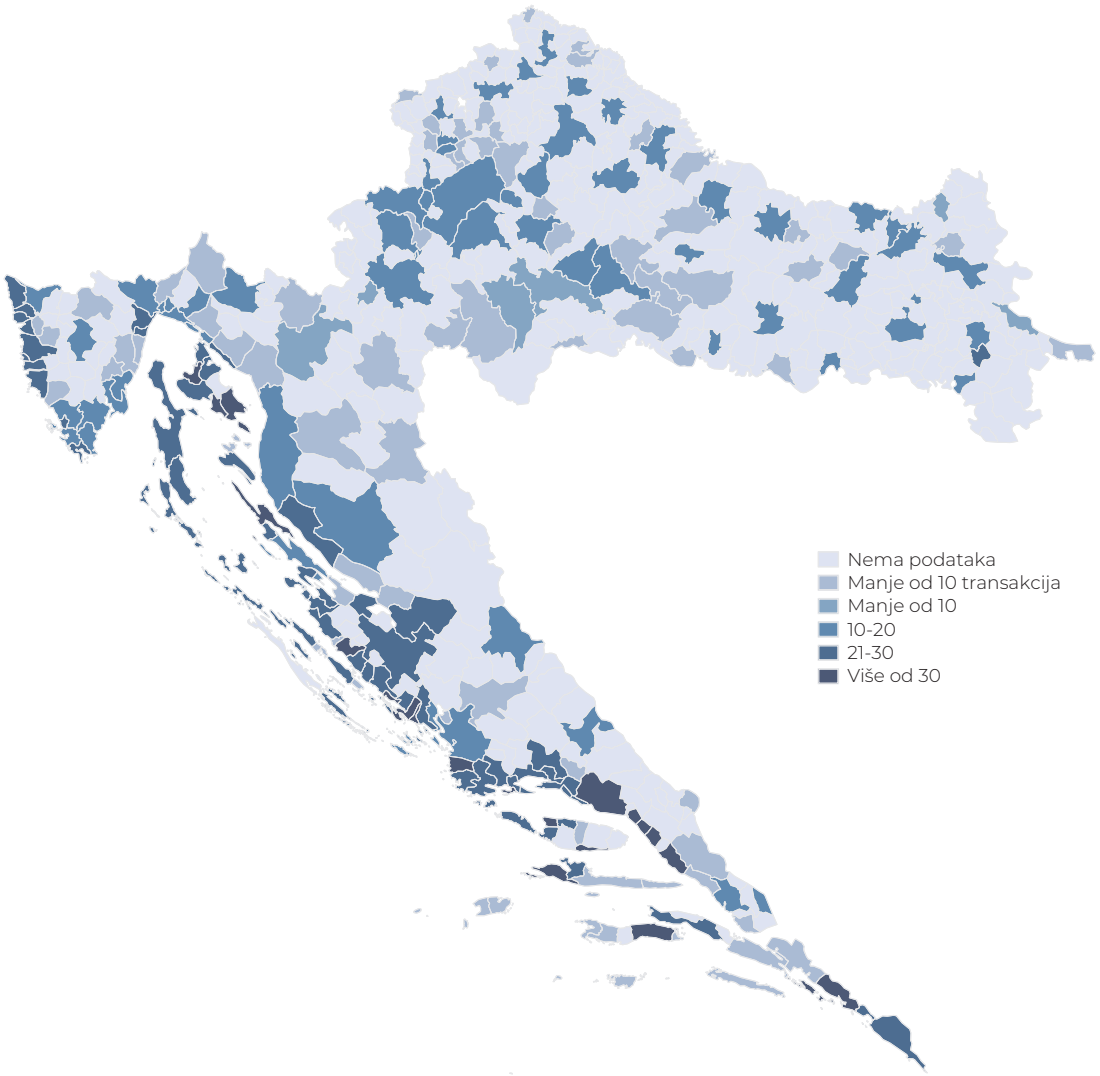
U ovom poglavlju prikazujemo rezultate izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave. Također dajemo prikaz odnosa cijena stana/apartmana i demografskih pokazatelja te odnosa cijena nekretnina (stana/apartmana) i pokazatelja turističke aktivnosti.

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana za one jedinice lokalne samouprave za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2017. godinu[5]. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one jedinice lokalne samouprave u kojima nije bilo transakcija u predmetnoj godini, kao i za jedinice 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 u jedinici lokalne samouprave u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stana/apartmana po m^2 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.

5 Premda su dostupni podaci o medijalnim cijenama stanova/apartmana na razini jedinica lokalne samouprave za 2018. godinu, prilikom izračuna indeksa priuštivosti stana/apartmana korišteni su podaci iz 2017. godine. Razlog tomu je to što se posljednji raspoloživi podaci o prosječnim godišnjim neto plaćama na razini jedinica lokalne samouprave odnose na 2017. godinu.

Sa slike 6.1. je uočljivo 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. U nekim slučajevima, poput Podgore, Baške Vode, Tisnog, Hvara, Bola i još 14 lokalnih jedinica, bilježi i vrijednosti 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 2017. godini**



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Tablica 6.1.: **Prvih i zadnjih 20 jedinica lokalne samouprave (JLS) po priuštivosti stana/ apartmana u 2017. godini**

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m²
Petrinja	6,7	14,9
Beli Manastir	6,8	14,7
Vukovar	7,4	13,5
Ogulin	8,3	12,0
Duga Resa	9,2	10,8
Sisak	9,3	10,7
Nova Gradiška	10,2	9,8
Vinkovci	10,8	9,3
Požega	11,2	8,9
Popovača	11,4	8,8
Daruvar	11,5	8,7
Đurđevac	11,6	8,6
Kutina	11,6	8,6
Slatina	11,7	8,6
Raša	11,8	8,5
Županja	11,8	8,5
Karlovac	12,1	8,2
Belišće	12,2	8,2
Sveta Nedjelja	12,2	8,2
Pazin	12,3	8,1
. . .		
Vodice	29,6	3,4
Tribunj	30,5	3,3
Omiš	30,5	3,3
Brela	31,2	3,2
Baška	31,4	3,2
Sutivan	32,0	3,1
Novalja	32,3	3,1
Punat	33,1	3,0
Primošten	33,2	3,0
Malinska-Dubašnica	33,3	3,0
Dubrovnik	34,1	2,9
Makarska	34,3	2,9
Okrug	34,4	2,9
Sukošan	34,9	2,9
Korčula	35,1	2,9
Bol	35,3	2,8
Hvar	35,6	2,8
Tisno	36,1	2,8
Podgora	40,7	2,5
Baška Voda	44,8	2,2

Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

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, dodali smo i drugu mjeru indeksa: broj kvadratnih metara stambenog prostora koji 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. Na prvom mjestu je Baška Voda u kojoj je indeks priuštivosti 44,8, na drugom mjestu je Podgora s vrijednošću indeksa od 40,7. Slijede Tisno, Hvar, Bol, Korčula, Sukošan, Okrug, Makarska i Dubrovnik. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,2 i 3,4 m^2 stambenog prostora. Od 20 jedinica lokalne samouprave koje su bile najmanje priuštive u 2017., njih 13 je bilo na listi 20 najmanje priuštivih i u 2016. godini. Među prvih 80 najmanje priuštivih lokalnih jedinica (od ukupno 142 jedinice lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno. Tek se na 81. mjestu nalazi Jastrebarsko s vrijednošću indeksa 19,3. Grad Zagreb se nalazi tek na 96. mjestu s vrijednošću indeksa 16.

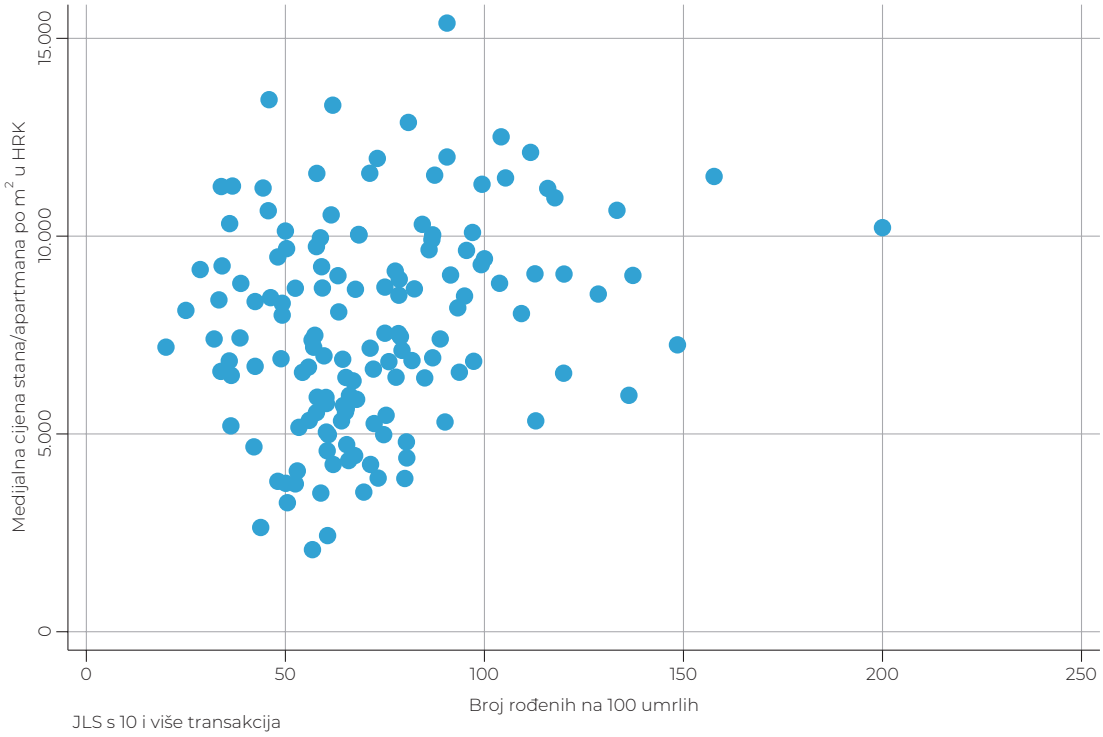
S druge strane, među 20 najpriuštivijih jedinica lokalne samouprave nalaze se, pored istarskog Pazina i Raše, isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštivije su nekretnine u Petrinji gdje indeks priuštivosti iznosi 6,7, a slijede Beli Manastir, Vukovar, Ogulin, Duga Resa, Sisak, Nova Gradiška i Vinkovci. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 8 i gotovo 15 m^2 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 Vukovaru (ako ga kupuje u Vukovaru), odnosno da je stan ili apartman najmanje priuštiv zaposlenome u Baškoj Vodi (ako ga kupuje u Baškoj Vodi). 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.

Slika 6.2. prikazuje odnos vitalnog indeksa (koji je definiran kao broj rođenih na 100 umrlih) i medijalne cijene stana/apartmana za jedinice lokalne samouprave u kojima je bilo transakcija u predmetnoj godini, kao i u one u kojima je bilo deset i više transakcija. Jedinice koje imaju vitalni indeks manji od 100 imaju više umrlih nego rođenih tijekom promatrane godine, što sugerira da su one obilježene negativnim demografskim kretanjima koja su često dugotrajnija pojava. I premda bi

u jedinicama koje karakteriziraju negativna demografska kretanja cijene nekretnina u pravilu trebale biti manje, dijagram rasipanja sugerira da ne postoji jednoznačan odnos između demografskih kretanja i cijena stambenih nekretnina.

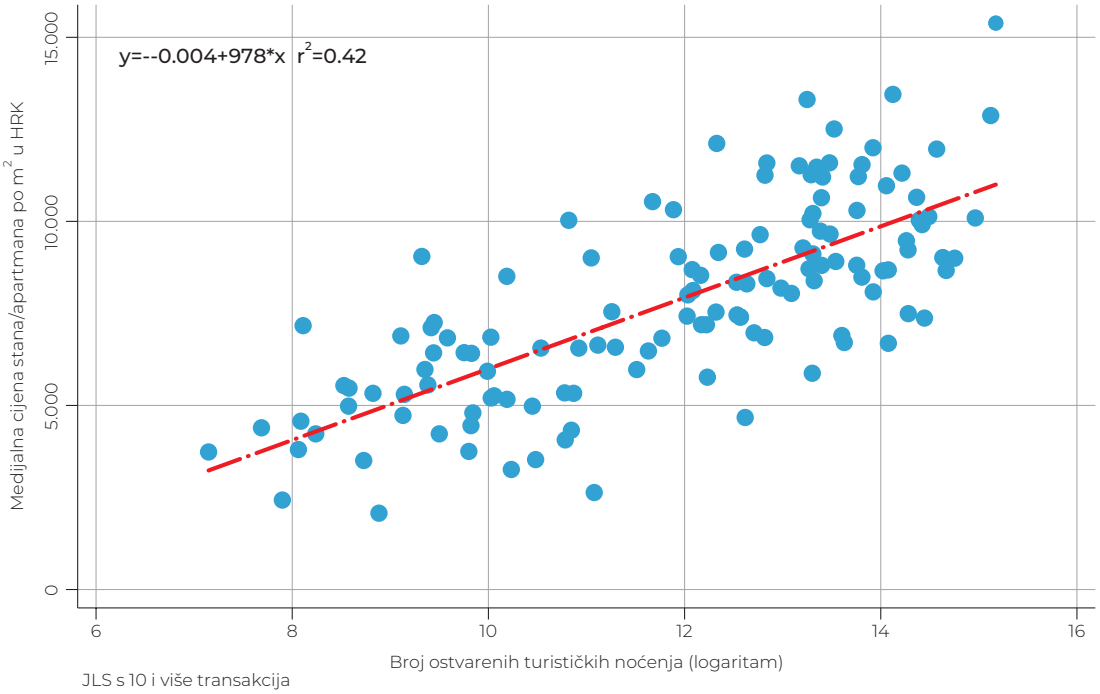
Takvo što se, međutim, ne može konstatirati za odnos turističke aktivnosti i cijena stanova/apartmana. Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2017. i cijena stanova/apartmana u jedinicama lokalne samouprave za koje imamo dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina. Oblik 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 98,1 kunu po m^2. S obzirom na to da je vrijednost regresijskog koeficijenta koji povezuje turistička noćenja i medijalne cijene stana/apartmana nešto veća u odnosu na 2017., kada je 10-postotno povećanje turističkih dolazaka bilo povezano s rastom medijalne cijene stana/apartmana za 97,8 kuna po m^2, možemo konstatirati da veza između turističke aktivnosti i cijena stambenih nekretnina jača s vremenom.

Slika 6.2.: **Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2017. godini**



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2017. godini



Izvori: DZS, EIZ i MGIPU.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2018. godini ostvarena je 104.871 transakcija, što u odnosu na 2017. godinu predstavlja rast od 5,2 posto. Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2018. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.719 kupoprodajnih transakcija, zatim slijede urbana središta u priobalju poput Splita s 2.351 transakcijom, Zadar s 1.870 te Rijeka s 1.786 kupoprodajnih transakcija.

Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.461, što čini 36,7 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.736, odnosno 22,6 posto od ukupnog broja te 15.750 transakcija građevinskog zemljišta, 15,1 posto ukupno ostvarenih transakcija.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2018. godini iznosila je 32,2 milijarde kuna, što predstavlja 8,4 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP) te godine. U odnosu na 2017. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2018. godini povećala za 1,4 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2018. godini imaju stanovi na koje se odnosi 41 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 19 posto te obiteljske kuće s udjelom od 17,8 posto.

Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Transakcije stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Dubrovnika, Zadra i Šibenika. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. U ostatku Hrvatske dominiraju kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta.

Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2018. godini 50 posto svih transakcija stanova/apartmana (bez grada Zagreba) odvijalo u nešto manje od 14 posto lokalnih jedinica. Dubrovnik je jedina jedinica lokalne samouprave u kojoj je medijalna cijena stana/apartmana u 2018. godini bila viša od 15.000 kuna po m^2. Medijalnu cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna bilježe 32 jedinice lokalne samouprave te se tu isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m^2 od 9.459 kuna svrstao u razred s medijalnom cijenom stana između 5.001 i 10.000 kuna po m^2, a u tom se razredu nalazi još 87 jedinica lokalne

samouprave. Medijalne cijene po m^2 od 5.000 i manje kuna obilježavaju ruralne predjele te većinu lokalnih jedinica središnjeg i istočnog dijela zemlje, ukupno 37 gradova i općina.

Što se tiče obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru Jadranske Hrvatske. Tako su najviše medijalne cijene, iznad 10.000 kuna po m^2, zabilježene u Dubrovniku (12.139 kuna) i Župi Dubrovačkoj (10.339 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m^2 zabilježena je u 29 gradova i općina, redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 87 gradova i općina, koliko ih se nalazi u kategoriji od medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m^2, njih čak 81 smješteno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok se svega šest jedinica nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj. Cijene od 1.000 kuna po m^2 i manje zabilježene su u čak 190 jedinica lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Za 1 m^2 u Dubrovačko-neretvanskoj županiji moglo se kupiti čak 26,7 m^2 kuće u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta bila je viša od 100 kuna po m^2 i to u Okrugu, Dubrovačkom Primorju, Trogiru, Dugom Ratu, Župi Dubrovačkoj, Podstrani, Tar-Vabrigi, Baškoj, Marini, Sućuraju i Solinu. U 23 jadranske jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m^2. U 437 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m^2 iznosile su manje od 50 kuna. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4 kune po m^2. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m^2 poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kune u Bjelovarsko-bilogorskoj do 2,9 kuna u Krapinsko-zagorskoj i Zagrebačkoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 19,3 kune po m^2.

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m^2 zabilježilo je 47 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. U samo sedam jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta bila je viša od 1.000 kuna po m^2 i to u Milni (1.635 kuna), Biogradu na Moru (1.497 kuna), Brelima (1.333 kune), Starom Gradu (1.129 kuna), Bolu (1.126 kuna), Hvaru (1.116 kuna) i Podstrani (1.035 kuna). U 117 pretežito

jadranskih jedinica lokalne samouprave medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m^2. Cijene po m^2 od 100 i manje kuna uglavnom uočavamo u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m^2 zabilježene su u pet jedinica lokalne samouprave i to u Petrijevcima, Lipiku, Velikoj, Maču i Markuševcu (Varaždinska županija).

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m^2 zabilježene su u tri jadranska grada, Dubrovniku (14.862 kune), Makarskoj (13.383 kune) i Novigradu (12.477 kuna). Zatim slijede gradovi Umag, Zadar i Split s medijalnim vrijednostima koje se kreću oko 9.000 kuna po m^2. Medijalna cijena od 4.000 do 8.000 kuna po m^2 je zabilježena u 16 gradova, uključujući i Grad Zagreb (7.428 kuna po m^2) i Osijek (4.511 kuna po m^2). Medijalnu cijenu sličnu kao i Grad Zagreb bilježe i gradovi koji s njim graniče, poput Velike Gorice koja je u 2018. zabilježila medijalnu cijenu poslovnih prostora u iznosu od 7.260 kuna po m^2. Slavonske jedinice lokalne samouprave našle su se uglavnom u kategoriji od 4.000 kuna po m^2 i manje.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti, koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, vrijednosti indeksa priuštivosti od 40 i više posto, koje ukazuju da je za jedan m^2 stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 40 posto godišnjeg dohotka, nalaze se u dvije jedinice lokalne samouprave, Baškoj Vodi i Podgori. U kategoriju u kojoj je za jedan m^2 stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 30 do 40 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 19 gradova i općina. To su Tisno, Hvar, Bol, Korčula, Sukošan, Okrug, Makarska, Dubrovnik, Malinska-Dubašnica, Primošten, Punat, Novalja, Sutivan, Baška, Brela, Omiš, Tribunj, Vodice i Konavle. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,2 i 3,4 m^2 stambenog prostora. Među prvih 80 najmanje priuštivih lokalnih jedinica nema naselja koje nije priobalno. Tek na 81. mjestu se nalazi Jastrebarsko s vrijednošću indeksa 19,3. Grad Zagreb se nalazi tek na 96. mjestu s vrijednošću indeksa 16. S druge strane, među 20 najpriuštivijih jedinica lokalne samouprave nalaze se, pored istarskog Pazina i Raše, isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Petrinji gdje indeks priuštivosti iznosi 6,7, a zatim slijede Beli Manastir, Vukovar, Ogulin, Duga Resa, Sisak, Nova Gradiška i Vinkovci. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 8 i gotovo 15 m^2 stambenog prostora.

Popis slika

Slika 2.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	13
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodajnih transakcija u 2017. i 2018. godini prema vrsti nekretnine	14
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini prema vrsti nekretnine	14
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2018. godini po JLS-ovima	17
Slika 2.4.:	Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2018. godini	18
Slika 3.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	20
Slika 3.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2018. godini	22
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	24
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	27
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini	29
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2018. godini	32
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	33
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m^2 po JLS-ovima u 2018. godini	34
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2018. godini	35
Slika 3.10.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	39
Slika 3.11.:	Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2018. godini	41
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	43
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	46
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini	48
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2018. godini	51
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	52
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m^2 po JLS-ovima u 2018. godini	53
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2018. godini	54
Slika 4.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	59
Slika 4.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2018. godini	61
Slika 4.3.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	63
Slika 4.4.:	Medijalna velicina poljoprivrednog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	65
Slika 4.5.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini	67
Slika 4.6.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	68
Slika 4.7.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini	70
Slika 4.8.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	71
Slika 4.9.:	Broj kupoprodajnih transakcija šumskih zemljišta po županijama u 2018. godini	73
Slika 4.10.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	75

Slika 4.11.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini	78
Slika 4.12.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini	80
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	82
Slika 4.14.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini	83
Slika 4.15.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	85
Slika 4.16.:	Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2018. godini	87
Slika 4.17.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	89
Slika 4.18.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	92
Slika 4.19.:	Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2018. godini	95
Slika 4.20.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	96
Slika 4.21.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini	97
Slika 5.1.:	Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2017. i 2018. godini	101
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2018. godini	102
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	103
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m^2 prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	107
Slika 5.5.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2018. godini	109
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m^2 u HRK po JLS-ovima u 2018. godini	110
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m^2 prilikom kupnje po JLS-ovima u 2018. godini	111
Slika 6.1.:	Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2017. godini	114
Slika 6.2.:	Odnos broja rođenih na 100 umrlih i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2017. godini	117
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2017. godini	118

Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2017. i 2018. godini	15
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina po županijama u 2018. godini	16
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK, veličina u m^2 i starosti stanova/apartmana u godinama u 2018. godini	21
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	25
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	26
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m^2 po županijama u 2018. godini	28
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupnje u godinama po županijama u 2018. godini	31
Tablica 3.6.:	Broj transakcija 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 2018. godini	38
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK, veličina u m^2 i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2018. godini	40
Tablica 3.8.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	44
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	45
Tablica 3.10.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m^2 po županijama u 2018. godini	47
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2018. godini	49
Tablica 3.12.:	Broj transakcija 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 2018. godini	57
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 poljoprivrednih zemljišta u 2018. godini	59
Tablica 4.2.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	62
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	64
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini	66
Tablica 4.5.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 šumskih zemljišta u 2018. godini	72
Tablica 4.6.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	76
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	77
Tablica 4.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini	79
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 građevinskih zemljišta u 2018. godini	86
Tablica 4.10.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	90
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	91
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m^2 po županijama u 2018. godini	93
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 2018. godini	99

Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u HRK i veličina u m^2 poslovnih prostora u 2018. godini	101
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m^2 u HRK po županijama u 2017. i 2018. godini	104
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m^2 u HRK po županijama u 2018. godini	106
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m^2 po županijama u 2018. godini	108
Tablica 5.5.	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m^2 u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m^2 prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2018. godini	112
Tablica 6.1.:	Prvih i zadnjih 20 jedinica lokalne samouprave (JLS) po priuštivosti stana/ apartmana u 2017. godini	115

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. (2018). *Statistički ljetopis Republike Hrvatske 2018*. Dostupno na: https://www.dzs.hr/

Hrvatski zavod za prostorni razvoj. (2016). *Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske*. Dostupno na: http://www.hzpr.hr/UserDocsImages/strategija/SPRRH_e-knjiga.pdf

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

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. *Narodne novine*, 114/2015 i 122/20115.

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.

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

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 vlasništvu i drugim stvarnim pravima. *Narodne novine*, 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015.

Zakon o zemljišnim knjigama. *Narodne novine*, 63/2019.