



Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. osmo je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, a preostalih šest izdanja, svako s pregledom tržišta nekretnina za prethodnu godinu, objavljena su u razdoblju od 2019. do 2024. godine. Obveza izrade publikacije proizlazi iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izda *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni je cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024.* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na hrvatskom tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos većoj kvaliteti procjena i transparentnosti tržišta. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija, gradova i općina. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svim zainteresiranim subjektima u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled* omogućuje uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Republika Hrvatska ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvori, ali se odlikuje se kvalitetnim prostorom i okolišem. Pristup razvitku poželjno je temeljiti na racionalnom i ekonomičnom gospodarenju prostorom.

Podaci prikazani u *Pregledu*

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2024. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2023. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, velikih gradova, jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarskih općina. *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i poslovne nekretnine (poslovne prostore, gospodarske zgrade i poslovne zgrade). Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane i obiteljske kuće prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U šestom poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po JLS-ovima za 2023. godinu te odnosi između cijena stanova/apartmana i turističke aktivnosti. Dodatno, kao novina u odnosu na prethodna izdanja publikacije, u šestom poglavlju prikazana je analiza o opterećenju troškovima stanovanja za pet tipova kućanstva (dvije prosječne neto plaće u kućanstvu, jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća u kućanstvu, dvije minimalne plaće u kućanstvu, jedna prosječna neto plaća u kućanstvu, jedna minimalna neto plaća u kućanstvu) po JLS-ovima u 2023. godini. U sedmom se poglavlju obrađuje Plan približnih vrijednosti. Osmo poglavlje također predstavlja

novinu u odnosu na prethodna izdanja ove publikacije. Ono prikazuje rezultate ekonometrijske analize kojom se ispituje povezanost između cijena stanova/apartmana i odabranih demografskih, ekonomskih i tržišnih pokazatelja. Poseban naglasak stavljen je na analizu odnosa između kretanja cijena stanova/apartmana i promjena u broju stanova/apartmana koji se procjenjuju kao prazni, pri čemu se prazni stanovi aproksimiraju brojem stambenih jedinica s vrlo niskom godišnjom potrošnjom električne energije.

Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m² u eurima te broj kupoprodaja nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2024. godine po vrsti nekretnine i prema tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad), kao i vrijednosti indeksa priuštivosti za 2023. godinu. Novina u odnosu na prethodna izdanja *Pregleda* je tablični prilog o prosječnim cijenama pojedinih vrsta nekretnina po JLS-ovima izračunatima kao jednostavna aritmetička sredina, i to za 2023. i 2024. godinu, zatim tablični prilog s podacima o opterećenju troškovima stanovanja za pet tipova kućanstva po JLS-ovima za 2023. godinu te tablični prilog koji sadrži podatke o broju kupoprodaja nekretnina i prosječnim prodajnim cijenama nekretnina po m² (medijan i jednostavna aritmetička sredina) po županijama, po gradovima administrativnim sjedištima županija i na razini ostatka županije (ne uključuje grad sjedište županije) za 2023. i 2024. godinu. U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

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

11 posto BDP-a u 2024. godini

Na tržištu nekretnina **u 2024. godini ostvareno je 112.947 kupoprodaja**, što u odnosu na 2023. godinu predstavlja pad od 9,7 posto (slika 1.). Usporedbe radi, u 2023. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto, dok je u 2022. ostvaren međugodišnji pad od 12,9 posto. Kao i 2023., i 2024. godine najveći se broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (29.548, odnosno 26,2 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 24.550 (21,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 22.785 (20,2 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12.269, što je činilo 10,9 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2024. godine. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2024. godini iznosila je 9.229,4 milijuna eura, što predstavlja 11 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a)** te godine. U odnosu na 2023. godinu, vrijednost prodanih nekretnina u 2024. godini smanjila se za 4,6 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi/apartmani, na koje se odnosi 41,4 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 18,8 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,2 posto.

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

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2023. i 2024. godini



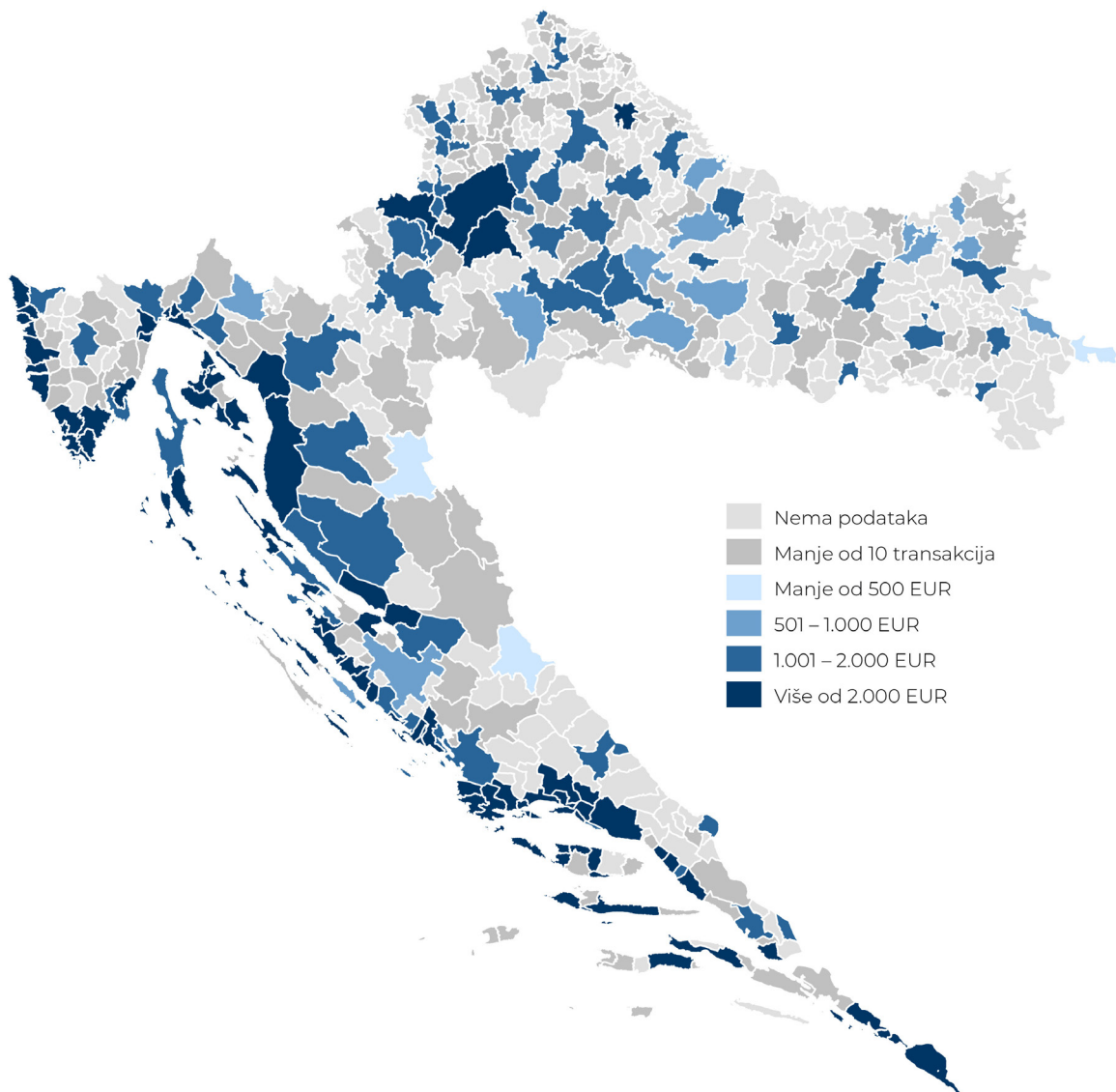
Izvori: EIZ i MPGI.

Prema broju kupoprodaja ostvarenih u 2024. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.530 kupoprodaja, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.065 kupoprodaja, Split s 1.865, Rijeka s 1.549, Pula – Pola s 1.392 i Šibenik s 1.203 kupoprodaje. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 1.915 kupoprodaja te nakon njega Velika Gorica s 1.080 i Samobor s 1.002 kupoprodaje. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2024. godini 60 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 30 posto gradova i općina. Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. **Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima, odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka, Pule – Pola, Zadra, Šibenika, Velike Gorice, Varaždina, Dubrovnika, Bjelovara, Karlovca i Vinkovaca.** Zanimljivo je da se u toj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja poput grada Solina i općine Podstrana u blizini Splita te grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Naime, uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. **Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Republike Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

Najskuplji stanovi u Kukljici, Splitu, Rovinju – Rovigno i Opatiji

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2024. godine zabilježena je u Kukljici, u visini od 4.395 eura. Zatim, s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m², slijede Split (3.567 eura), Rovinj – Rovigno (3.500 eura), Opatija (3.446 eura), Krk (3.305 eura), Dobrinj (3.298 eura), Punat (3.267 eura), Brtonigla – Verteneglio (3.266 eura), Dubrovnik (3.227 eura), Malinska-Dubašnica (3.208 eura), Sutivan (3.156 eura) i Baška (3.090 eura). U kategoriji JLS-ova s medijalnom cijenom između 2.501 i 3.000 eura po m² nalaze se ukupno 23 jedinice, među kojima je i Grad Zagreb, s medijalnom cijenom od 2.683 eura po m². Većina JLS-ova te skupine smještena je u priobalnom području i na otocima, a najviše medijalne cijene postižu Lovran (2.988 eura po m²), Novigrad – Cittanova (2.970 eura po m²), Fažana – Fasana (2.899 eura po m²) i Vrsar – Orsera (2.886 eura po m²), dok su najniže vrijednosti ostvarene u Jelsi (2.520 eura po m²) i Zadru (2.555 eura po m²).

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U 110 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 2.500 eura po m². U tom cjenovnom razredu također prevladavaju jedinice smještene u obalnom dijelu zemlje, njih 70, dok se 40 JLS-ova nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene u rasponu od 501 do 1.000 eura po m² zabilježene su u 15 JLS-ova (2,7 posto ukupnog broja), pri čemu se većina, njih 12, nalazi na kontinentu. **Medijalne cijene niže od 500 eura po m² postignute su u svega tri JLS-a: u gradu Kninu (470 eura), općini Plitvička Jezera (176 eura) te gradu Iloku (98 eura).**

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

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišom medijalnom cijenom iznad 2.000 eura po m² izdvaja se Vrsar – Orsera (2.286 eura), iza kojeg slijede Tribunj (2.199 eura) i Baška (2.117 eura). S medijalnom cijenom od 1.500 eura po m² i više ističu se Cres (1.964 eura), Dobrinj (1.955 eura), Malinska-Dubašnica (1.936 eura), Karlobag (1.803 eura), Punat (1.667 eura), Makarska (1.632 eura), Tisno (1.579 eura) i Baška Voda (1.500 eura). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 19 JLS-ova u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U razredu medijalne cijene od 501 do 1.000 eura po m² nalazi se ukupno 38 gradova i općina, pri čemu su dva smještena u kontinentalnom dijelu zemlje (Vinkovci i Županja), a preostalih 36 u obalnom području i u priobalju. Cijene u rasponu od 201 do 500 eura po m² postižu se u 53 JLS-a, od čega ih je 17 u kontinentalnom, a 36 u obalnom i priobalnom području. U kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura po m² ulazi 28 JLS-ova, dok se u razredu od 10 do 100 eura po m² nalazi njih 103, od čega ih je samo šest u obalnim županijama (Donji Lapac, Vrbovsko, Ravna Gora, Otočac, Gospić i Zemunik Donji). Medijalna cijena obiteljskih kuća niža od 10 eura po m² u 2024. godini zabilježena je u 28 JLS-ova, i to isključivo u kontinentalnim županijama.

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističu se Bol (291,7 eura po m²) i Dubrovačko Primorje (282,4 eura po m²). Osim njih, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od 200,0 eura po m² i veću zabilježili su Tučepi (260,3 eura po m²), Makarska (242,0 eura po m²), Split (239,4 eura po m²), Funtana – Fontane (222,8 eura po m²), Dubrovnik (208,5 eura po m²), Brač (203,3 eura po m²) i Hvar (200,0 eura po m²). Ukupno 11 JLS-ova postiže medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u rasponu od 150 do 200 eura po m²: Baška Voda (195,6 eura po m²), Lumbarda (195,0 eura po m²), Postira (182,8 eura po m²), Podstrana (174,5 eura po m²), Podgora (172,4 eura po m²), Primošten (166,7 eura po m²), Tar-Vabriga – Torre-Abrega (166,0 eura po m²), Supetar (164,2 eura po m²), Medulin (154,4 eura po m²), Marina (154,2 eura po m²) i Malinska-Dubašnica (151,6 eura po m²). Od 39 gradova i općina u kojima se medijalna cijena građevinskih zemljišta kretala od 100,0 do 149,9 eura po m², njih 11 smješteno je u Splitsko-dalmatinskoj, deset u Zadarskoj, šest u Dubrovačko-neretvanskoj, pet u Istarskoj, četiri u Šibensko-kninskoj, dva u Primorsko-goranskoj, a jedan u Ličko-senjskoj županiji. Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50,0 do 99,9 eura po m² zabilježena je u 68 JLS-ova koji se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji te Gradu Zagrebu. Cijene po m² manje od 50,0 eura postignute su u 200 JLS-ova koji se nalaze u svim županijama, osim Grada Zagreba. Medijalne cijene građevinskog

zemljišta od 1 eura po m² i manje zabilježene su u šest lokalnih jedinica, koje se nalaze u: Osječko-baranjskoj županiji (Draž, Semeljci), Zagrebačkoj županiji (Rakovec), Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (Čazma, Kapela) i Sisačko-moslavačkoj županiji (Lipovljani).

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

U 2024. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. S najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 42,2 eura po m² predvodi Podstrana u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Zatim slijede Dugi Rat, Makarska, Okrug, Baška Voda, Podgora, Kaštela, Dubrovnik, Baška i Prgomet koji su ostvarili medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta od najmanje 20,0 eura po m². Medijalnu cijenu između 10,0 i 19,9 eura po m² bilježe Kraljevica, Mošćenička Draga, Crikvenica, Dobrinj, Pula – Pola, Medulin, Fažana – Fasana, Novigrad – Cittanova, Tar-Vabriga – Torre-Abrega, Vodnjan – Dignano, Vir, Privlaka, Pašman, Trogir, Split, Bol, Seget, Omiš, Župa Dubrovačka, Trpanj, Lumbarda, Konavle, Murter-Kornati, Tribunj, Bilice, Tisno i Novalja. Ukupno 41 JLS bilježi medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta između 5,0 i 9,9 eura po kvadratnom metru, a nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Ukupno 115 JLS-ova zabilježilo je medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta između 1,0 i 5,0 eura po m², a 271 JLS od 1,0 euro po m² i manju.

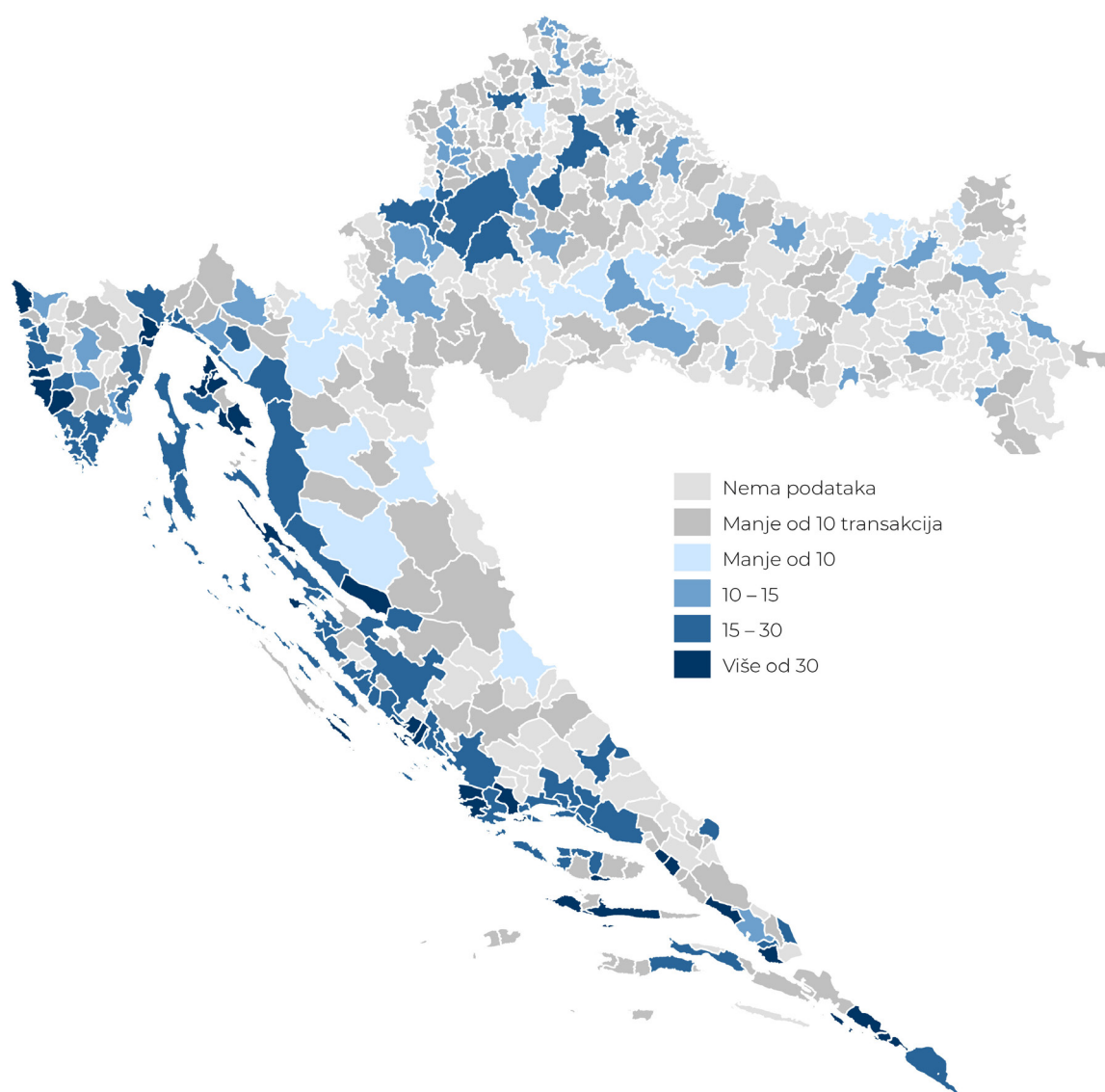
Najskuplji poslovni prostori u Dubrovniku

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m² zabilježene su u priobalnim jedinicama lokalne samouprave i oko Zagreba. U Dubrovniku je u 2024. godini ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 2.612 eura po m², dok su u Splitu i Zadru zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.276 i 1.950 eura po m². Slijede Pula – Pola i Kaštela s ostvarenom medijalnom cijenom od 2.028 i 1.993 eura po m². Od gradova s većim brojem kupoprodaja ističu se još Rijeka (1.792 eura po m²), Solin (1.704 eura po m²) i Grad Zagreb (1.619 eura po m²). S druge strane, niže medijalne cijene (ispod 1.000 eura po m²) u 2024. bilježe Vinkovci (518 eura po m²), Đakovo (610 eura po m²), Bjelovar (724 eura po m²) i Sisak (744 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora. **U svega 26 JLS-ova zabilježeno je deset ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama.**

Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2023. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2023. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom te množenjem sa 100.

Slika 3: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

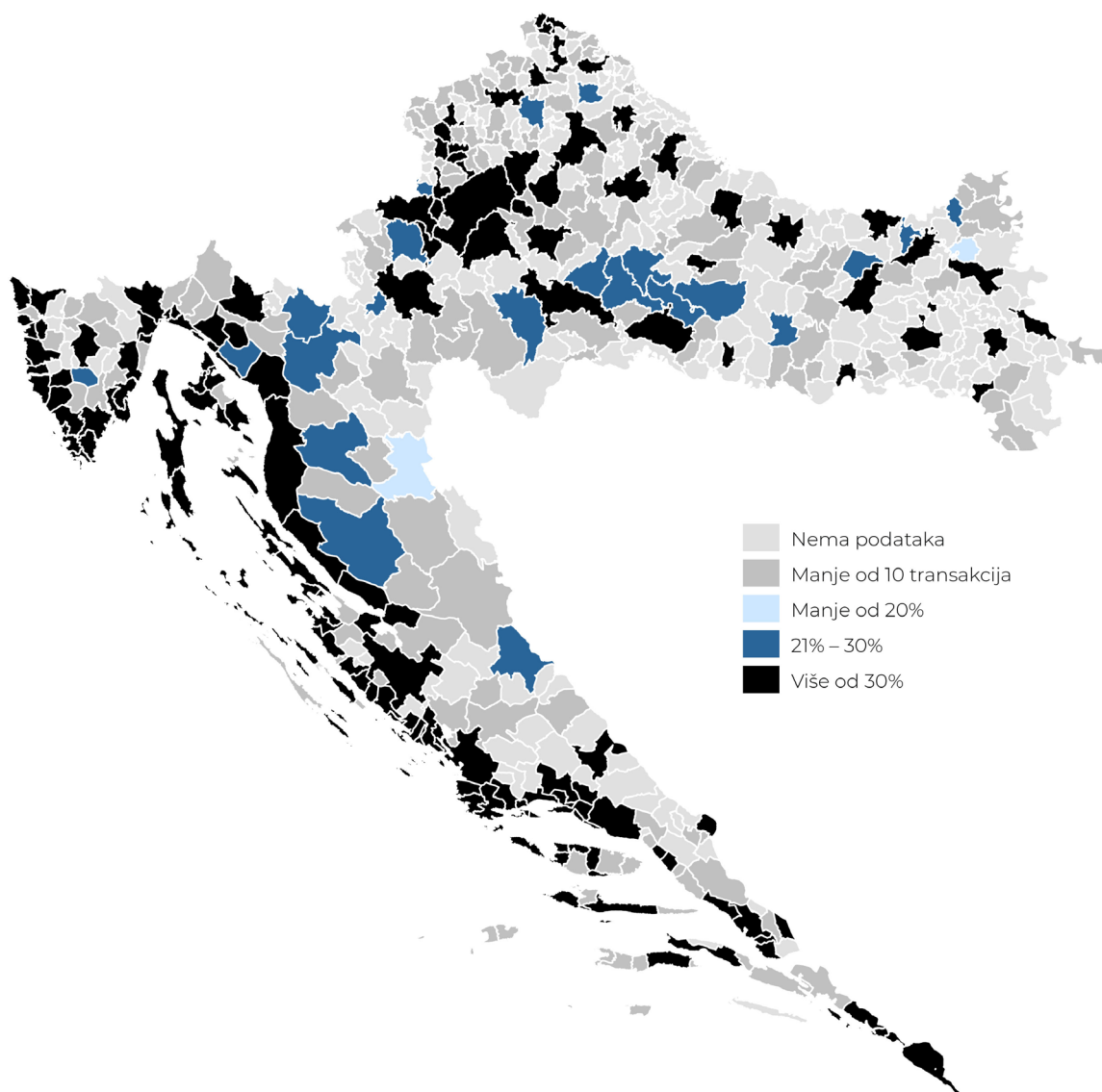
Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti, koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana, zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. **Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju na to da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježe Bale – Valle, Hvar, Punat, Baška, Novalja, Malinska-Dubašnica, Funtana – Fontane, Jelsa, Omišalj, Rovinj – Rovigno, Split, Baška Voda, Tisno, Dubrovnik, Murter-Kornati, Lovran, Bol, Primošten, Umag – Umago i Vrsar – Orsera.** Među prvih 70 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 174 JLS-a za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u obalnoj županiji. Tek na 73. mjestu nalazi se Zaprešić s vrijednošću indeksa 22,4, u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 4,5 m². Grad Zagreb nalazi se na 90. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 18,9, a njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 5,3 m² stambenog prostora. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 3,0 i 1,9 m² stambenog prostora. S druge strane, najpriuštiviji stanovi su u Plitvičkim Jezerima, u kojima je

indeks priuštivosti iznosio 2,0, te zatim u zatim u Dardi, Đurđenovcu, Vrbovskom, Pakracu, Lipiku, Belom Manastiru, Kninu, Brdovcu, Popovači, Vinodolskoj Općini, Ogulinu, Novom Marofu, Petrinji, Belišću, Gospiću, Garešnici, Otočcu, Žminju i Dugoj Resi. U 20 JLS-ova koji bilježe najpriuštivije stambene nekretnine zaposleni su građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 10,2 i 49,1 m² stambenog prostora.

Priuštivost stanovanja

Analiza udjela troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju po jednu prosječnu neto plaću po JLS-ovima ukazuje na izrazito velike prostorne razlike. Najviše vrijednosti snažno su koncentrirane u priobalnim i turistički najrazvijenijim područjima.

Slika 4. Udio troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju prosječne neto plaće po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Najvišu vrijednost bilježe Bale – Valle (109,6), što znači da trošak stanovanja premašuje cjelokupan godišnji dohodak takvog kućanstva. Slijede Novalja, Hvar, Baška i Funtana – Fontane s udjelima iznad 90 posto. Vrlo visoke udjele, iznad 80 posto, imaju i Punat, Malinska-Dubašnica, Jelsa, Baška Voda, Omišalj, Murter-Kornati, Rovinj – Rovigno, Bol i Tisno. Ukupno gledajući, raspodjela udjela troška stanovanja u dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće potvrđuje snažnu prostornu polarizaciju hrvatskog tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica trošak stanovanja doseže 80 posto, 90 posto, pa čak i prelazi 100 posto dohotka, što jasno upućuje na izrazitu neravnotežu između razine cijena i razine dohotka lokalnog stanovništva. Istodobno, iako je u kontinentalnim područjima opterećenje znatno niže, razlika između najviše vrijednosti (109,6 u Balama – Valle) i najniže (15,7 u Plitvičkim Jezerima) zorno prikazuje razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Republici Hrvatskoj u 2023. godini.

Zakup i najam na razini županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2024. godini evidentirano je ukupno 22.618 ugovora o najmu i 27.864 ugovora o zakupu. U istoj su godini u 24 velika grada zabilježena 25.503 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 13.419. U Gradu Zagrebu u 2024. godini evidentirano je ukupno 21.526 ugovora o najmu i 8.458 ugovora o zakupu. Gledano po 20 županija, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren u Istarskoj županiji (5.066), iza koje slijede Splitsko-dalmatinska (4.238), Primorsko-goranska (3.373), Zagrebačka (2.277) i Osječko-baranjska županija (1.290). Kada je riječ o velikim gradovima, ističu se Rijeka s 5.062 ugovora o najmu, Pula – Pola s 3.785 ugovora te Split s 3.156 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Osijek s 1.252 i Zadar s 1.552 ugovora. Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 3.216 ugovora, odnosno 11,5 posto, te u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u kojoj je zabilježeno 2.828, odnosno 10,1 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.548), Rijeke (1.263) i Virovitice (1.153).

Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2024. godini postignuta je u Zadru – 11,8 eura po m²

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, u svim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Nakon Grada Zagreba, koji bilježi 2.317 ugovora o najmu stana/apartmana, slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.345 ugovora te Istarska s 1.048 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Gledano po županijama, najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2024. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 11,5 eura po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 10,5 eura po m², te u Primorsko-goranskoj županiji, u visini od 9,4 eura po m². Najam stana/apartmana prevladava i u svim velikim gradovima. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana pritom je zabilježen u Splitu, njih 1.204. Zatim slijede Osijek sa 799 i Rijeka s 379 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana zabilježena je u Zadru, u visini od 11,8 eura po m². S medijalnom mjesečnom cijenom najma stana/apartmana iznad 10 eura po m² ističu se i Dubrovnik (10,9 eura po m²) i Split (10,8 eura po m²). Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana u eurima po m² bilježi Sisak, svega 1,2 eura po m².

U većini županija i velikih gradova prevladava zakup poslovnog prostora

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija, njih 16, 2024. godine bio je poslovni prostor. Iznimke su Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Gledano po županijama, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2024. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu, 976 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija sa 692 ugovora, Primorsko-goranska županija sa 634 te Istarska županija s 500 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m², u 2024. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 15 eura po m². Nakon nje, s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 13,4 eura po m², slijedi Grad Zagreb, pa Dubrovačko-neretvanska (11,3 eura po m²) i Istarska županija (10,5 eura po m²). Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (664), pa zatim u Rijeci (483) i Osijeku (194). S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 23,6 eura po m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 15,3 eura po m² i Zadar s 15 eura po m². Medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora od 10 eura po m² i više u 2024. godini postižu se i u Puli – Pola (13 eura po m²), Šibeniku (11,6 eura po m²) i Samoboru (10 eura po m²). Među pet županija u kojima dominira zakup poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini, najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (1.689) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (1.492).

Plan približnih vrijednosti

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* ostvaren je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. To potvrđuje i analiza pokrivenosti podataka u Planu približnih vrijednosti za razdoblje od 2019. do 2025. godine. Dok su na dan 1. siječnja 2019. godine, od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova, za 18,8 posto njih bili dostupni podaci o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 1. siječnja 2025. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za čak 66,0 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o približnoj vrijednosti u eurima po m² za 65,7 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj transparentnosti, odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Sedam prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine, stanje na dan 1. siječnja 2023. godine, stanje na dan 1. siječnja 2024. godine i stanje na dan 1. siječnja 2025. godine) implementirano je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Republiku Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik „Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MPGI)”. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima procjene vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima, kao i u postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenje odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ovisnost kretanja cijena stanova/apartmana o ekonomskim, demografskim i tržišnim čimbenicima

Rezultati ekonometrijske analize upućuju na to da su kretanja cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj rezultat međudjelovanja više ekonomskih, demografskih i tržišnih čimbenika, pri čemu se posebno ističe uloga strukture korištenja stambenog fonda. Analiza pokazuje da povećanje broja praznih stanova/apartmana prethodi rastu cijena stanova/apartmana te da je taj odnos prisutan u kratkom i srednjem roku, što upućuje na postojanje strukturne povezanosti između ta dva fenomena. Rezultati potvrđuju pretpostavku da prazni stanovi ne djeluju kao faktor koji povećava raspoloživu ponudu na tržištu, već su povezani s obrascima investicijske i nestambene potražnje, koji stvaraju dodatne pritiske na cijene. Uz prazne stanove, analiza potvrđuje i važnost dohotka, migracijskih kretanja, turističke aktivnosti i novogradnje u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana, pri čemu se njihovi učinci razlikuju po smjeru, intenzitetu i vremenskom profilu. Takvi nalazi upućuju na to da se promjene cijena stanova/apartmana ne mogu objasniti jednim dominantnim faktorom, već proizlaze iz složenog skupa međusobno povezanih procesa koji djeluju na lokalnim tržištima nekretnina. Ukupno gledano, rezultati ove ekonometrijske analize pružaju dodatni uvid u strukturalna obilježja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Posebno se ističe važnost načina korištenja postojećeg stambenog fonda u razumijevanju kretanja cijena stanova/apartmana, što upućuje na potrebu da se dinamika tržišta nekretnina promatra ne samo kroz prizmu nove izgradnje i dohodovnih kretanja, već i kroz obrasce korištenja već postojećih stambenih jedinica.