



Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. sedmo je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGI). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, a preostalih pet izdanja, svako s pregledom tržišta nekretnina za prethodnu godinu, objavljena su u 2019., 2020., 2021., 2022. i 2023. godini. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), koji člankom 20. obvezuje MPGI da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izda *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni je cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na hrvatskom tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, stoga je poželjno pristup razvitku temeljiti na racionalnom i ekonomičnom gospodarenju prostorom.

Podaci prikazani u *Pregledu*

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2023. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2022. 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. Kupoprodajne transakcije i medijalne cijene spomenutih vrsta nekretnina prikazane su osim na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U elektroničkom tabličnom prilogu *Pregleda* prikazani su i detaljni podaci o broju kupoprodaja i medijalnim cijenama po vrsti nekretnine i po tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore, gospodarske zgrade i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine 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 2022. godinu te odnosi između cijena stanova/apartmana i

turističke aktivnosti. Kao i prethodna izdanja, ovo izdanje *Pregleda* sadrži i poglavlje u kojem se obrađuje Plan približnih vrijednosti. Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m² u eurima te broj kupoprodaja nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2023. godine po vrsti nekretnine i prema tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

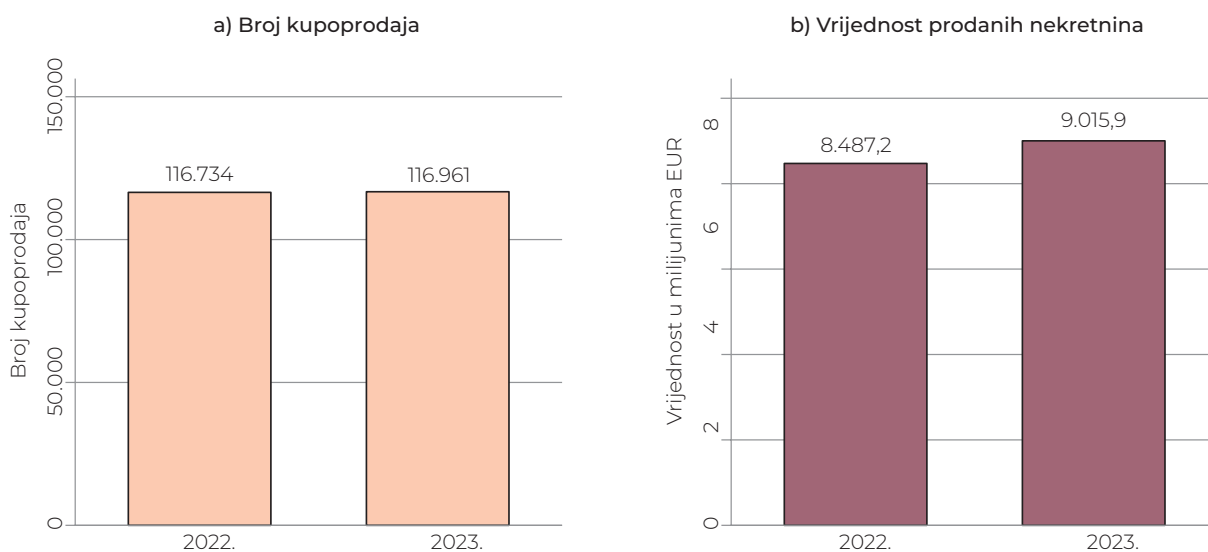
Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Prilikom izračuna prosječne cijene i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

12 posto BDP-a u 2023. godini

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2 posto (slika 1.). Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952, odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu eura, što predstavlja 12 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine.** U odnosu na 2022. godinu, vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini povećala se za 6,2 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9 posto te obiteljske kuće s udjelom od 18,4 posto.

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

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijardama EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

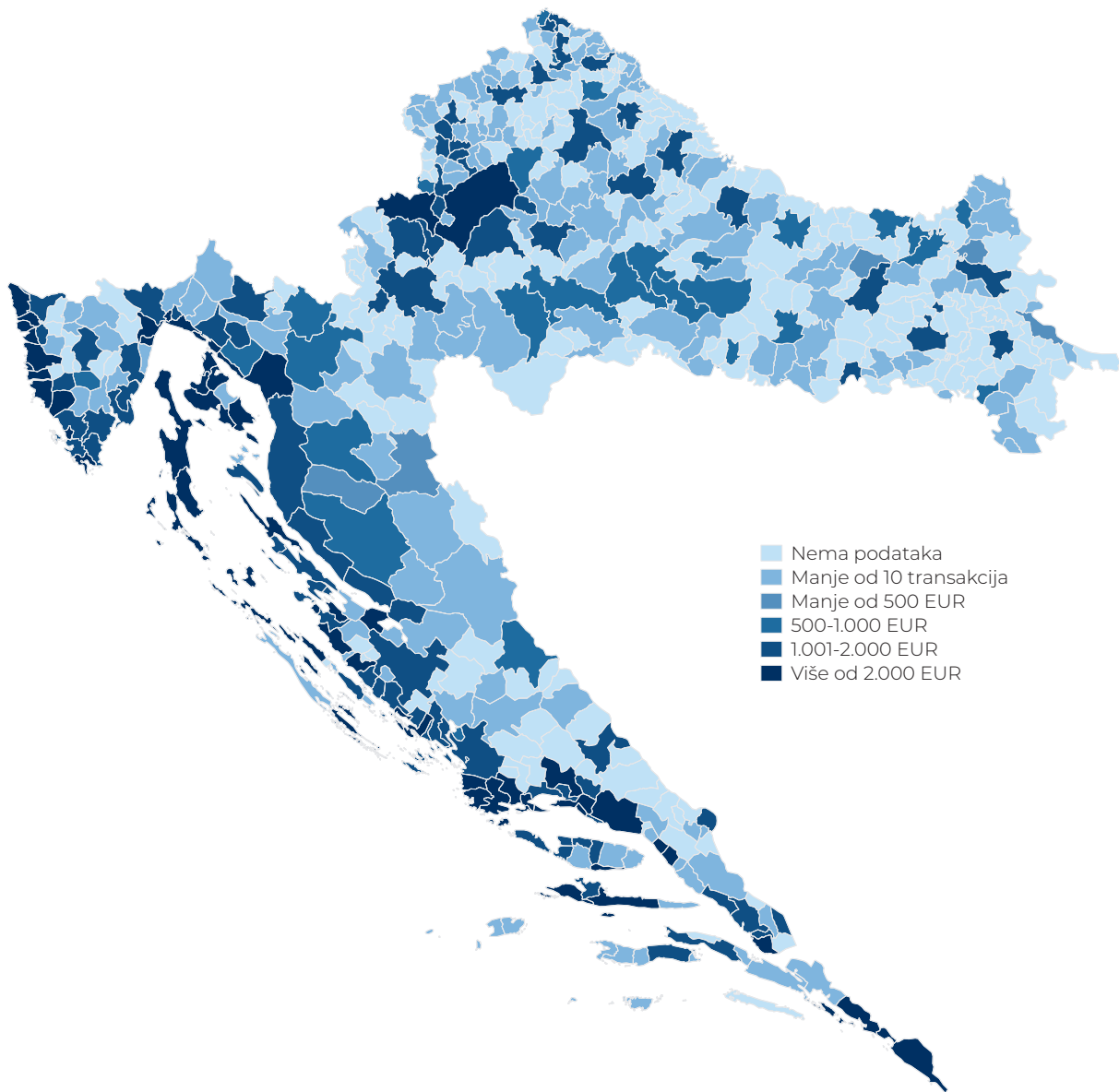
Prema broju kupoprodaja ostvarenih u 2023. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.901 kupoprodajom, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.326 kupoprodaja, Split s 2.313 te Rijeka s 1.478 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.027 kupoprodaja te nakon njega Karlovac s 1.232 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 2023. godini 63,2 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20 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, Rijeke, Splita, Pule, Koprivnice, Osijeka, Velike Gorice, Varaždina, Zadra, Vukovara, Vinkovaca, Karlovca, Slavonskog Broda i Dubrovnika.** Zanimljivo je da se u ovoj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke, grada Solina 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 Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

Najskuplji stanovi u Balama, Puntu, Omišlju i Rovinju

Najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 4.000 eura po m², bilježe Bale (4.264 eura). Zatim, s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m², slijede Punat (3.427 eura), Omišalj (3.149 eura), Rovinj (3.120 eura) i Malinska-Dubašnica (3.017 eura). Nakon njih slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Župa Dubrovačka, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk, koji postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m². Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 2.299 eura smjestio u grupu od 41 JLS-a u kojima se medijalna cijena

stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 eura po m². Pored Grada Zagreba i Samobora koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 39 JLS-ova ove grupe obuhvaća 31 priobalni i 8 otočnih JLS-ova. Pritom su najviše medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² zabilježene u Kostreni (2.443 eura), Preku (2.414 eura), Primoštenu (2.412 eura) i Podstrani (2.401 euro), dok su najniže medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² zabilježene u općini Vrsi (2.007 eura) i gradu Malom Lošinj (2.010 eura). U 85 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 2.000 eura po m². I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 54, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostala 31 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1.000 eura po m² zabilježene su u 28 JLS-ova, od kojih se većina, njih 21, nalazi u kontinentalnim županijama. **Medijalne cijene stanova/apartmana do 500 eura po m² zabilježene su u svega 5 JLS-ova: u općinama Darda i Đurđenovac u Osječko-baranjskoj županiji, Plitvička Jezera i Perušić u Ličko-senjskoj županiji te u gradu Vukovaru u Vukovarsko-srijemskoj županiji.**

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

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

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišom medijalnom cijenom iznad 2.000 eura po m² izdvaja se Cres (2.172 eura po m²). Medijalna cijena kuća iznad 1.500 eura po m² postignuta je i u Puntu (1.608 eura po m²), Makarskoj (1.554 eura po m²) i Motovunu (1.528 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 16 JLS-ova: Baška (1.491 euro po m²), Mali Lošinj (1.376 eura po m²), Bale (1.355 eura po m²), Šolta (1.237 eura po m²), Tribunj (1.225 eura po m²), Malinska-Dubašnica (1.217 eura po m²), Podgora (1.203 eura po m²), Omišalj (1.192 eura po m²), Novalja (1.188 eura po m²), Split (1.167 eura po m²), Rogoznica (1.152 eura po m²), Primošten (1.125 eura po m²), Baška Voda (1.123 eura po m²), Dubrovnik (1.075 eura po m²), Krk (1.039 eura po m²) i Dugi Rat (1.028 eura po m²). Nadalje, od ukupno 67 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1.000 eura po m², svega su tri grada smještena u kontinentalnom dijelu zemlje. Cijene od 201 do 500 eura po m² postižu se u 47 JLS-ova, od čega je čak njih 38 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje, dok u kategoriju medijalne cijene kuća po m² do 200 eura ulazi 165 JLS-ova, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu

S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističu se Split (286 eura po m²) i Fažana (247 eura po m²). Medijalna cijena građevinskih zemljišta od 200 eura i više po m² zabilježena je i u Dubrovniku (235 eura po m²), Lastovu (208 eura po m²), Makarskoj (202 eura po m²) i Segetu (200 eura po m²). Šest priobalnih i otočnih JLS-ova postižu medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u rasponu od 150 do 200 eura: Sutivan (177 eura po m²), Baška Voda (173 eura po m²), Bol (170 eura po m²), Tučepi (166 eura po m²), Omišalj (150 eura po m²) i Funtana (150 eura po m²). Od 39 gradova i općina u kojima se medijalna cijena građevinskih zemljišta kretala od 100 do 149 eura po m², njih 13 smješteno je u Splitsko-dalmatinskoj, sedam u Dubrovačko-neretvanskoj, šest u Zadarskoj, pet u Istarskoj, četiri u Šibensko-kninskoj, tri u Primorsko-goranskoj, a jedan u Ličko-senjskoj županiji. Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50 do 99 eura po m² zabilježena je u 64 JLS-a, od kojih se samo gradovi Zagreb (61 euro po m²), Osijek (61 euro po m²) i Zaprešić (57 eura po m²) nalaze u kontinentalnom dijelu zemlje. Cijene po m² od 20 i manje eura postignute su u 123 JLS-a, koji su većinom smješteni u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od 1 euro po m² i manje zabilježene su u 10 lokalnih jedinica, od kojih se najveći broj nalazi u Osječko-baranjskoj županiji, njih četiri (Čeminac, Draž, Donji Miholjac i Ernestinovo), zatim u Varaždinskoj (Bednja, Donji Martijanec i Maruševac), Bjelovarsko-bilogorskoj (Čazma), Međimurskoj (Selnica) i Sisačko-moslavačkoj županiji (Glina).

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

U 2023. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima. Najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta od 38 eura po m² zabilježena je u Fažani, iza koje s medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 29 eura po m² slijedi Baška Voda, a zatim Solin i Seget, s medijalnom cijenom od 28 eura po m². Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u rasponu od 20 do 27 eura po m² u 2023. godini bilježi 9 JLS-ova: Makarska, Trogir, Dugopolje, Baška, Murter-Kornati, Kaštela, Podstrana, Kraljevica i Dugi Rat. U 23 priobalna i otočna grada i općine medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kretale su se od 10 do 18 eura po m². Ukupno 221 JLS bilježi medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta od 1 do 5 eura po kvadratnom metru. U 174 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 euro po kvadratnom metru. Najnižu medijalnu cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru zabilježilo je 6 JLS-ova smještenih u kontinentalnim županijama: Đulovac, Davor, Stara Gradiška, Okučani, Preseka i Nova Kapela.

Najskuplji poslovni prostori u Dubrovniku

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m² zabilježene su u priobalnim JLS-ovima i oko Zagreba. U Dubrovniku je tako u 2023. godini ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 3.067 eura po m², dok su u Splitu i Zadru zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.003 i 1.957 eura po m². Slijede Poreč i Kaštela s ostvarenom medijalnom cijenom od 1.750 i 1.731 eura po m². Od gradova s brojem stanovnika manjim od 30 tisuća, višu medijalnu vrijednost poslovnih prostora bilježe još i Crikvenica (1.231 euro po m²) i Solin (1.223 eura po m²). Ukupno 12 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu poslovnih prostora između 1.000 i 2.000 eura po m², 11 JLS-ova bilježi medijalnu cijenu između 500 i 1.000 eura po m², a jedna lokalna jedinica (Đakovo) bilježi medijalnu cijenu manju od 500 eura po m². **U svega 26 JLS-ova zabilježeno je 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama.**

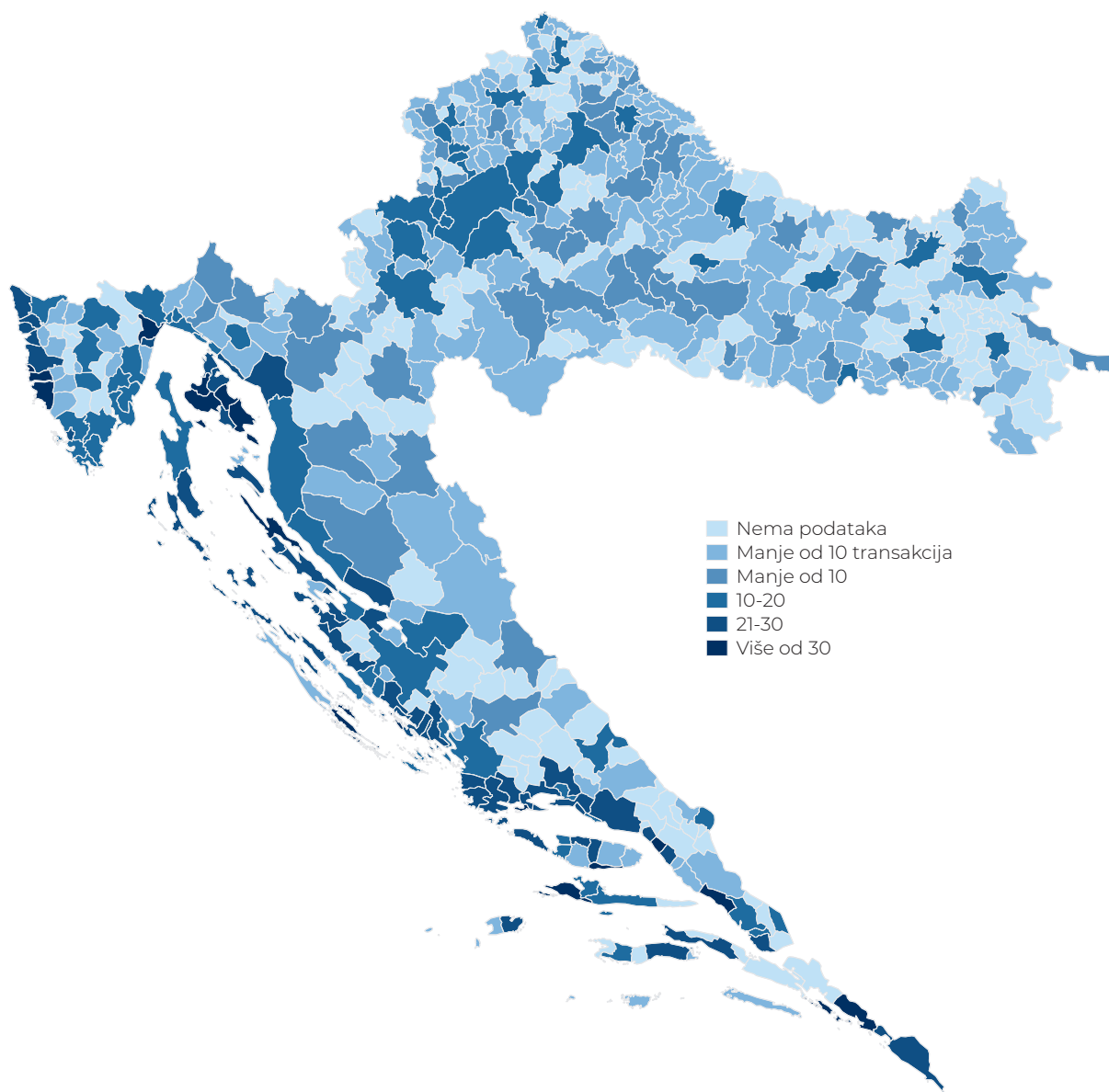
Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po JLS-ovima za 2022. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2022. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom te množenjem sa 100.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. **Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježi 15 JLS-ova: Baška Voda, Rovinj, Hvar, Gradac, Baška, Murter-Kornati, Malinska-Dubašnica, Krk, Novalja, Dubrovnik, Vrbnik, Bol, Funtana, Okrug i Vrsar.** U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 28 do 30 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi pet gradova i općina. To su, padajućim redoslijedom, Opatija, Kolan, Seget, Primošten i Split. Među prvih 82 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 182 JLS-a za koje

je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 86. mjestu se nalazi Zagreb s vrijednošću indeksa 17,1, u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 5,9 m². Sljedeći najmanje priuštivi kontinentalni grad je Velika Gorica i nalazi se na 90. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 16,3, a njegovi stanovnici za prosječan godišnji neto dohodak mogu kupiti 6,1 m² stambenog prostora. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani u 2022. godini mogli kupiti između 2,6 i 3,5 m² stambenog prostora. **Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, u kojem je indeks priuštivosti iznosio 2,0, te zatim u Strahonincu, Đurđevcu, Brdovcu, Vrbovskom, Čabru, Pakracu, Belom Manastiru, Bistri, Kninu, Đurđenovcu i Dardi.** U 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni su građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 12,1 i 49,2 m² stambenog prostora.

Slika 3.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini



Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

Zakup i najam na razini županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 19.399 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 14.115. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu. Gledano po 20 županija, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren u Istarskoj županiji (22,4 posto), iza koje slijede Primorsko-goranska (17,6 posto), Splitsko-dalmatinska (14,7 posto), Zagrebačka (9,5 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (7,2 posto). Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 4.139 ugovora, odnosno 15 posto, te u Vukovarsko-srijemskoj županiji u kojoj je zabilježeno 2.633, odnosno 9,6 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.564), Rijeke (1.656) i Zadra (1.122). Kada je riječ o ugovorima o najmu, ističu se Rijeka s 4.093 ugovora o najmu, Pula s 3.304 ugovora te Split s 2.337 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Osijek s 1.252 i Zadar s 1.552 ugovora.

Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2023. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, Splitu i Dubrovniku

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije u kojima prevladavaju ugovori o najmu obiteljske kuće, u ostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Nakon Grada Zagreba, koji bilježi 927 ugovora o najmu stana/apartmana, slijede Istarska županija s 552 ugovora te Splitsko-dalmatinska s 493 evidentirana ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2023. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 10,1 euro po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3 eura po m², te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 8 eura po m². Najam stana/apartmana prevladava i u gotovo svim velikim gradovima, izuzev Siska u kojem je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu bila obiteljska kuća. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Splitu (865) i Osijeku (622). Najviša mjesečna medijalna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² zabilježena je u Splitu, u visini od 10 eura po m² i u Dubrovniku od 9,7 eura po m². Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m² bilježe Vinkovci, 4,5 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 i velikih gradova u 2023. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Gledano po županijama, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2023. godini zabilježen je u Istarskoj županiji, 617 ugovora. Zatim slijede Grad Zagreb s 466 te Splitsko-dalmatinska županija s 275 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m² u 2023. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 12,8 eura po m², a nakon nje slijedi Grad Zagreb s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 12,5 eura po m², pa Dubrovačko-neretvanska

(10,5 eura po m²) i Zadarska županija (9,5 eura po m²). Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (685) i Osijeku (238). S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 14,3 eura po m² predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 10,9 eura po m² te Pazin i Zadar s 10,8 eura po m². U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se od 6 eura po m² u Koprivnici do 9 eura po m² u Velikoj Gorici.

Plan približnih vrijednosti

Uspostava kvalitetne baze podataka i kontinuirani rad na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* predstavlja značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar sustava *eNekretnine* cjenovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba i velikoga grada. Implementacijom šest 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 i stanje na dan 1. siječnja 2024. godine) u sustav *eNekretnine* i ISPU osigurana je javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Uspostavom novih i ažuriranjem postojećih prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti vidljiv je i značajan napredak potpunosti Plana približnih vrijednosti podacima o cjenovnim blokovima, čime se osigurava dostupnost tržišnih podataka, transparentnost i ujednačavanje procjene vrijednosti nekretnina. Dok je na dan 1. siječnja 2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 1. siječnja 2023. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za čak 67,6 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o približnoj vrijednosti u eurima po m² za 66,8 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Na dan 1. siječnja 2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili su dostupni za 68,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o približnoj vrijednosti u eurima po m² za 67,5 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima procjene vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenje odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ove godine je prvi put za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanova/apartmana sa stanjem na dan 1. siječnja 2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plana približnih vrijednosti stanova/apartmana sa stanjem na dan 1. siječnja 2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav *eNekretnine* i javno objavljeni na Geoportalu ISPU-a, što predstavlja značajan doprinos transparentnosti tržišta nekretnina. Postotak broja cjenovnih blokova s barem jednom izračunatom približnom vrijednosti za kvadraturni razred unutar pojedinog administrativnog područja iznosi prosječno gotovo 7,5 posto, dok se najveće potpunosti cjenovnih blokova bilježe u slučaju većih urbanih središta poput Splita (43,3 posto), Rijeke (39,8 posto), Zagreba (39,7 posto) i Osijeka (30,9 posto).