



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



ekonomski
institut,
zagreb

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2023.

Pregled tržišta
nekretnina
Republike Hrvatske
2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



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 prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.



Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	11
2.	Karakteristike tržišta nekretnina	14
2.1.	Kupoprodaja	17
2.2.	Najam i zakup	25
2.2.1.	Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova	25
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	36
3.1.	Stanovi/apartmani	36
3.1.1.	Na razini Hrvatske	36
3.1.2.	Na razini županija	38
3.1.3.	Na razini velikih gradova	51
3.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	56
3.1.5.	Zagreb	60
3.2.	Obiteljske kuće	67
3.2.1.	Na razini Hrvatske	67
3.2.2.	Na razini županija	68
3.2.3.	Na razini velikih gradova	80
3.2.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	86
3.2.5.	Zagreb	90
4.	Pregled zemljišta	96
4.1.	Građevinska zemljišta	96
4.1.1.	Na razini Hrvatske	96
4.1.2.	Na razini županija	98
4.1.3.	Na razini velikih gradova	107
4.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	111
4.1.5.	Zagreb	115

4.2. Poljoprivredna zemljišta	119
4.2.1. Na razini Hrvatske	119
4.2.2. Na razini županija	120
4.2.3. Na razini velikih gradova	129
4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	134
4.3. Šumska zemljišta	139
4.3.1. Na razini Hrvatske	139
4.3.2. Na razini županija	140
4.3.3. Na razini velikih gradova	149
4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	153
5. Pregled poslovnih nekretnina	157
5.1.1. Na razini Hrvatske	157
5.1.2. Na razini županija	159
5.1.3. Na razini velikih gradova	168
5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	171
5.1.5. Zagreb	175
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	177
7. Plan približnih vrijednosti	183
Zaključak	191
Popis slika	201
Popis tablica	203
Bibliografija	206



1. Uvod

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: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno je u siječnju 2020., treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. godine. Zatim su u naredne tri godine (2021., 2022. i 2023.) objavljena još tri izdanja ove publikacije, a svako daje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: *eNekretnine*). U sklopu *eNekretnina* nalazi se Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku vodi nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, te temeljem evaluacije tih podataka. U Zbirci kupoprodajnih cijena nalaze se podaci o ostvarenim prometima sljedećih vrsta nekretnina:

stan/apartman, stambena zgrada – obiteljska kuća, poslovna zgrada, poslovni prostor, gospodarska zgrada, višestambena zgrada, stambena zgrada – kuća za povremeni boravak, garaža, parkirno-garažno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, skladište, spremište, različite nekretnine, ostalo, ruševine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište te prirodno neplodno zemljište. Podaci o ostvarenom naplatnom prometu nekretnina i pripadni ugovori u elektroničkom se obliku putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave. Pored podataka preuzetih automatskom razmjenom, Zbirka kupoprodajnih cijena sadrži i izvorno unesene podatke koje unose službenici upravnih tijela iz njima dostupnih ugovora, pri čemu se podrazumijeva da je prilikom unosa provedena cjelovita evaluacija. Evaluacija se provodi i nad podacima preuzetima od Porezne uprave, što znači da dok ti podaci nisu evaluirani od strane službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba i velikih gradova, ne mogu se smatrati vjerodostojnim. Plan približnih vrijednosti kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. U Planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na temelju približnih vrijednosti zemljišta. Pet prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine i stanje na dan 1. siječnja 2023. godine) implementirana su u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. U navedene sustave implementirana su i dva prostorna sloja Plana približnih vrijednosti stanovi/apartmani (stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. godine) za područja Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Sadrži alate za upravljanje prikazom (interaktivna karta), pretraživanje te ispis prikazanog sadržaja. Radi na web-sučelju, čime se za računala korisnika ne postavljaju posebni zahtjevi, osim stabilne i propusne internetske veze. Pristup geoportalu ISPU-a je u načelu javan, osim dijelovima modula koji služe za unos i/ili verifikaciju podataka i koji su dostupni ovlaštenim korisnicima iz državnih i javnih institucija u skladu s njihovim nadležnostima te ostalim ovlaštenim osobama na određeni način. Moduli ISPU-a zasebna su računalna rješenja koja su po potrebi funkcionalno povezana radi međusobne komunikacije te razmjene ili zajedničkog korištenja podataka. Osim razmjene podataka između modula ISPU-a, na geoportalu je, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka, omogućen prikaz i pregled prostornih slojeva i iz drugih izvora, npr. onih koji se stvaraju izvan modula

ISPU-a u MPGI-u i zavodima za prostorno uređenje ili u drugim institucijama koje su razvile mrežne usluge za podatke iz svoje nadležnosti.

Sustav *eNekretnine* ovlaštenim korisnicima (službenicima MPGI i upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, članovima Visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovima procjeniteljskih povjerenstava, ovlaštenim procjeniteljima, posrednicima u prometu nekretnina, te službenicima Porezne uprave i upravnih tijela, te javnim bilježnicima) omogućuje uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina. Uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. Nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MPGI (čl. 60. st. 1. Zakona). Valja istaknuti da se sustav *eNekretnine* kontinuirano unapređuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika, te se formiraju kvalitetni javno dostupni podaci. Javno dostupni podaci koji se formiraju na temelju podataka iz sustava *eNekretnine* su: izvješća o tržištu nekretnina (sukladno Zakonu, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za svoje područje nadležnosti objavljuju ih svake godine na svojim mrežnim stranicama, a od ove godine uključuju i objavu indeksnih nizova na lokalno područje), publikacija Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske koju MPGI svake godine za proteklu godinu objavljuje na svojim mrežnim stranicama, Plan približnih vrijednosti, te razne analize o tržištu nekretnina i pojedinim parametrima za potrebe procjena vrijednosti nekretnina. Svakako je važno spomenuti da je ove godine MPGI objavilo Publikaciju „Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.“ u kojoj su utvrđeni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnina na tržišnu vrijednost. Uz indeksne nizove i koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti, planirana je izvedba i lokalnih kamatnih stopa i ostalih koeficijenata za preračunavanje čime se kompletiraju nužni podaci za izradu procjena vrijednosti nekretnina. Navedena unaprjeđenja i objavljene podloge doprinose većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina.

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 2023.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 45 izvješća za svih 20 županija, 24 velika grada te Grad Zagreb. Elektronički prilog ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune prikazuje podatke o ispravicima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2023. godini iznosila 6,9 milijuna eura. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja na analize i pregled 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 Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019) kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. 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* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će svakako doprinijeti boljoj kvaliteti procjena i većoj transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade)¹, građevinskog, poljoprivrednog, i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, osnovni 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, velikih gradova i jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija i medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini općina, gradova i velikih gradova za razdoblje od 2012. do 2023.: stan/apartman, stambenu

¹ Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade te je na razini Republike Hrvatske provedena analiza za svaku od navedenih vrsta poslovnih nekretnina. Na razini županija i jedinica lokalne samouprave provedena je analiza samo za poslovne prostore jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje se analiziraju po županijama i po jedinicama lokalne samouprave.

zgradu – obiteljsku kuću, poslovne nekretnine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište (medijalne cijene kupoprodaja za svaku promatranu vrstu nekretnine prikazane su po m² u eurima). Medijalne cijene kupoprodaja spomenutih vrsta nekretnina prikazane su na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije, te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U šestom poglavlju dan je prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po JLS-ovima te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti. Sedmo poglavlje obrađuje Plan približnih vrijednosti.

U obradi velikog broja podataka koristi se deskriptivna statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci deskriptivne statističke analize 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, a što je slučaj kod odabranih pokazatelja tržišta nekretnina, aritmetička sredina nije reprezentativan pokazatelj, pogodnija je analiza uz pomoć medijana. Medijan se definira kao položajna srednja vrijednost, odnosno kao broj koji brojevni niz podataka dijeli na dva jednakobrojna dijela, 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* 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* se kontinuirano unapređuju, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona, 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, automatskom razmjenom podataka, nije realno očekivati da će svi podaci odmah biti evaluirani. Sukladno Zakonu (čl. 4. st. 1. točka 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“. Osnovnu platformu za korištenje dostupnih podataka iz sustava *eNekretnine* od strane ovlaštenih korisnika (koji pristupaju aplikaciji temeljem ispunjenih određenih uvjeta odnosno imenovanja) predstavlja Zbirka kupoprodajnih cijena. Međutim, s obzirom na to da u trenutku izrade Pregleda podaci za 2023. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi u statusu provedene evaluacije, te da od podataka sa statusom provedena evaluacija postoje podaci koji ne sadrže sva spomenuta obilježja koja se evidentiraju postupkom evaluacije korišteni su i neevaluirani podaci.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i JLS-ova. 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 određenu vrstu 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. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23 – u daljnjem tekstu: ZPU) propisane su odredbe o informacijskom sustavu prostornog uređenja. Odredbama članka 31. ZPU-a određuje se vođenje ISPU-a za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja te izrade izvješća o stanju u prostoru. Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), propisuje se struktura, sadržaj, način rada, oblik i elektronički standard ISPU, ovlasti i obveze u vođenju i upravljanju tim sustavom te javnopravna tijela koja su prostorne i druge podatke dužna učiniti dostupnima putem ISPU-a i način na koji su to dužna učiniti. Na temelju navedenih zakonodavnih podloga, kao i Zakona o Nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NN 56/13, 52/18 i 50/20), definirana je i ključna uloga MPGI-a u vođenju ISPU-a, kao i u osmišljavanju, razvoju, implementaciji i održavanju kompleksnih e-usluga za građane i gospodarstvo u području prostornog planiranja i graditeljstva.

1.1. Naputak o podacima

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz sustava *eNekretnine*. Sustav *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, poslovna nekretnina (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, postignutim cijenama, itd. Preciznije, riječ je o podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena (“uparene nekretnine” kojima je određena lokacija nekretnine na digitalnom katastarskom planu) te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog nedovoljnih 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 2023. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2022. godinu. U ovom su izdanju *Pregleda* medijalne cijene nekretnina izražene u isključivo eurima. Međugodišnje stope promjene medijalne cijene promatranih vrsta nekretnina izračunate su stavljanjem u odnos medijalnih cijena izraženih u eurima. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2022. godinu, s obzirom na to da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini JLS-ova dostupni za 2022. godinu. Podaci o neto plaćama na razini JLS-ova preuzeti su od Porezne uprave. Također, potrebno je napomenuti da postoje određene neusklađenosti podataka koji su bili evidentirani u *eNekretninama* u trenutku izrade prethodnog *Pregleda* za 2022. godinu 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 toga se izračun indeksa priuštivosti na razini JLS-ova za 2022. temelji na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2022. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

Kako bi *Pregled* bio razumljiv široj javnosti, prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su prikazani pokazatelji 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 vrstu nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MPGI-a. Valja napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj i Karlovačkoj) uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o

ekstremno velikim obiteljskim kućama u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana i obiteljskih kuća u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće, već i eventualne pripadajuće građevine, okućnicu i okolno zemljište, a ne treba ni isključiti mogućnost grešaka prilikom unosa podataka, primjerice pogreške prilikom unošenja podataka o vrsti nekretnine. Za očekivati je da će s provedbom i poboljšanjem procesa evaluacije ovakvih nepravilnosti u budućnosti biti sve manje.

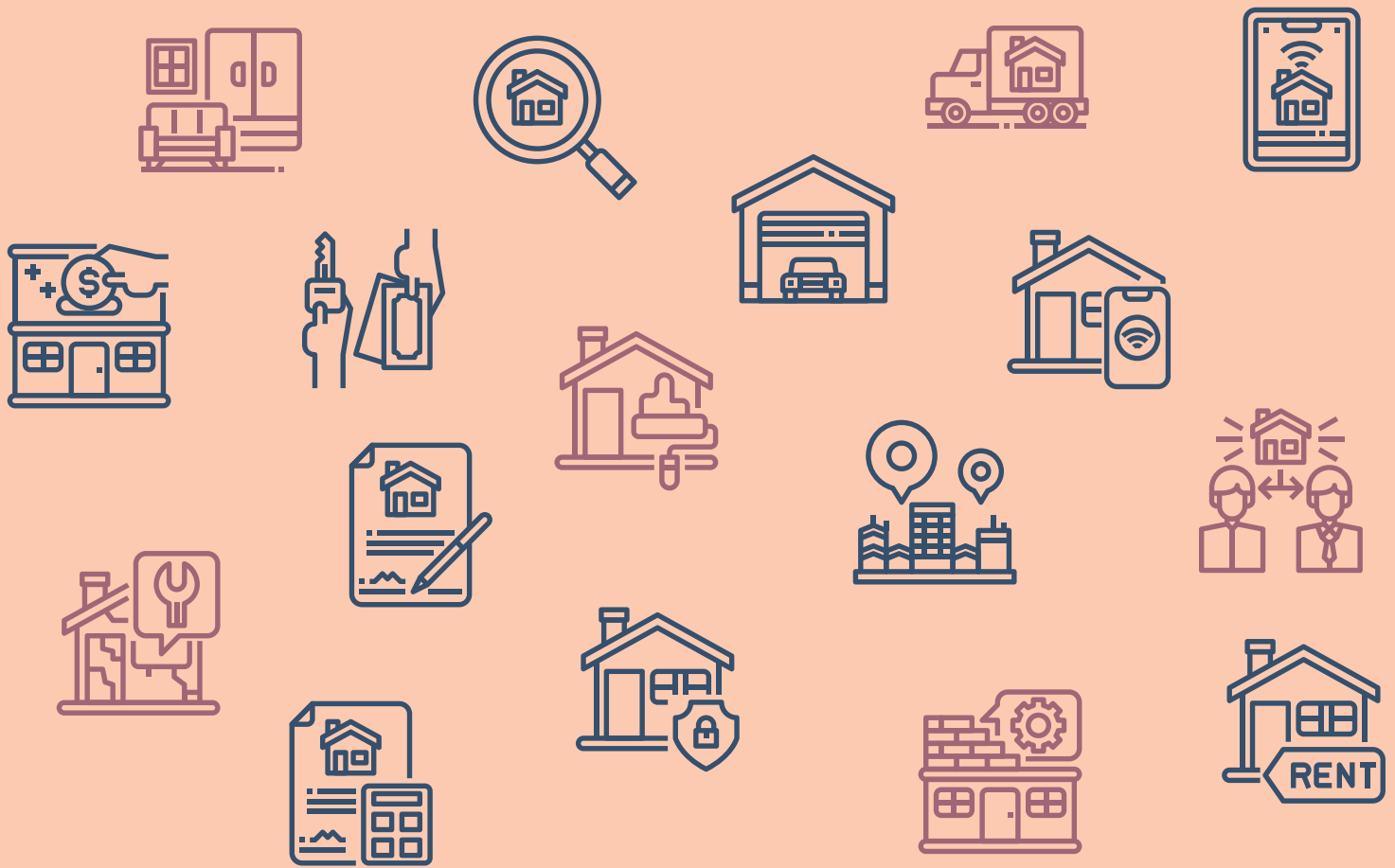
S obzirom na uočen problem pojave ekstremnih vrijednosti, kao pokazatelj srednje vrijednosti nije korištena aritmetička sredina, već medijan. Za razliku od aritmetičke sredine, koja se definira kao tipična vrijednost obilježja, medijan je vrijednost obilježja za tipičnu jedinicu. Na vrijednost medijana 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, prikazane su i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentil). 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 2023. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2017. do 2023. godine. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2022. godini na razini JLS-ova. 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, predmet 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, što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih vrsta zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, što je značajni ograničavajući čimbenik poljoprivredne djelatnosti.

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. Također, u slučaju nepotpunih podataka na razini JLS-ova isti se nisu mogli obrađivati te se tretiraju nedostupnima. Poglavlja 3.1.5., 3.2.5., 4.1.5. te 5.1.5. prikazuju osnovne pokazatelje tržišta nekretnina za katastarske općine Grada Zagreba..

Slika 1.1.: Karta granica županija Republike Hrvatske, 2023.



Izvor: MPGI.



2. Karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnina je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) definirana 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). Zemljišta pritom obuhvaćaju 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).

Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojim se pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/22, 155/23), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18), Zakon o gradnji (NN 153/13,

20/17, 39/19, 125/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Kada se govori o predmetu potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, onda je to ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 km², odnosno 64,3 posto ukupnog teritorija države (Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, NN 106/2017), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Prema istom izvoru šume i šumsko zemljište prostiru se na 26.887 km² odnosno prekrivaju 47,5 posto kopnenog teritorija Hrvatske, pri čemu prirodne šume čine 95 posto ukupne šumske površine, dok 5 posto površina otpada na potpomognutu obnovu (uključujući kulture i plantaže), poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH. Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema podacima za 2023. godinu korištene poljoprivredne površine iznosile su 15.190,0 km², odnosno 56,4 posto ukupne poljoprivredne te 26,6 posto ukupne kopnene površine RH (Državni zavod za statistiku, 2023.).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2022. godini ukupno je izgrađeno 6.809 zgrada, od čega je izgrađeno 5.660 stambenih i 1.149 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2023.). Usporede li se ti podaci s 2021., u 2022. godini uočava se rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 12,2 posto, izgrađenih stambenih zgrada za 13 posto, te izgrađenih nestambenih zgrada za 8 posto (Državni zavod za statistiku, 2023.). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2022. godini, najveći rast u odnosu na 2021. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (69,4 posto). Zatim slijede zgrade za promet i komunikacije² (38,8 posto), zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (8,1 posto) te hoteli i slične zgrade (5,6 posto). Međugodišnji pad izgradnje bilježe ostale nestambene zgrade³ (-33 posto), zgrade za trgovinu na veliko i malo (-10 posto) te industrijske zgrade i skladišta (-7,5 posto).

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2022. i 2023. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2023. godini bila je kupoprodaja kod koje je zabilježeno 116.961 transakcija. Istovremeno, zabilježeno je 47.406 transakcija koje se odnose na najam te 49.641 transakcija koja se odnosi na zakup. U usporedbi s 2022. godinom ukupan broj kupoprodaja u 2023.

2 Od ukupnog broja zgrada obuhvaćenih ovom skupinom, a izgrađenih u 2021. godini najveći dio čine garaže (118 zgrada s površinom od 42 866 m²), i to privatne garaže uz obiteljske kuće te javne garaže.

3 Ova skupina obuhvaća zgrade za poljoprivrednu djelatnost, zgrade za vjerske obrede itd.

godini bilježi međugodišnji rast od 0,2 posto, broj transakcija vezanih uz najam povećao se za 19,5 posto, dok se broj transakcija zakupa smanjio za 0,1 posto.

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2022. i 2023. godini

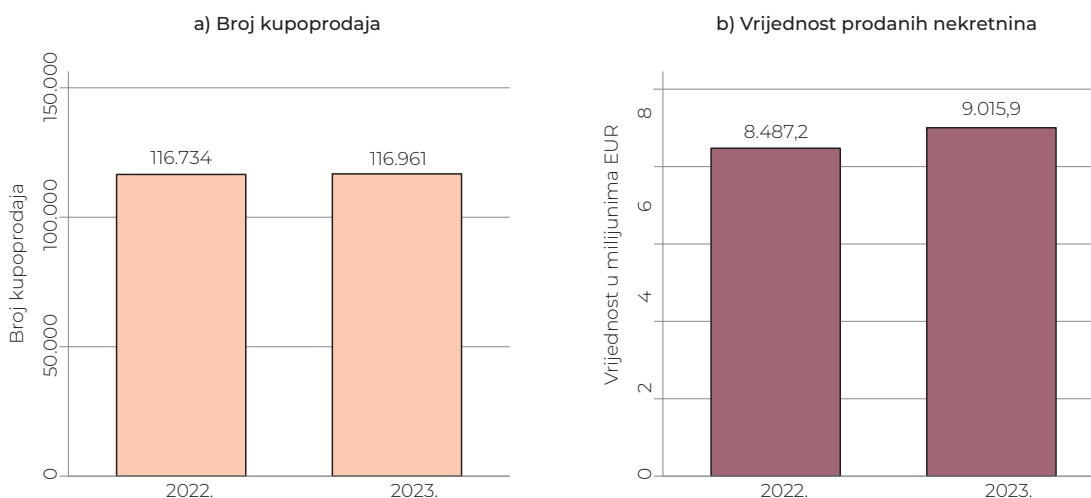
Vrsta ugovora/godina	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	116.734	116.961	0,2%
Najam	39.971	47.406	19,5%
Zakup	50.142	49.641	-0,1%
Ukupno	186.533	191.740	3,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2 posto. 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.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6 posto), građevinskih zemljišta (15,9 posto) i poljoprivrednog zemljišta (11,6 posto). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4 posto), posebnih nekretnina (-24,2), obiteljskih kuća (-19 posto), šumskog zemljišta (-16,5 posto), garaža (-14,4 posto), gospodarskih zgrada (-13,8 posto), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaje od 13,4 posto.

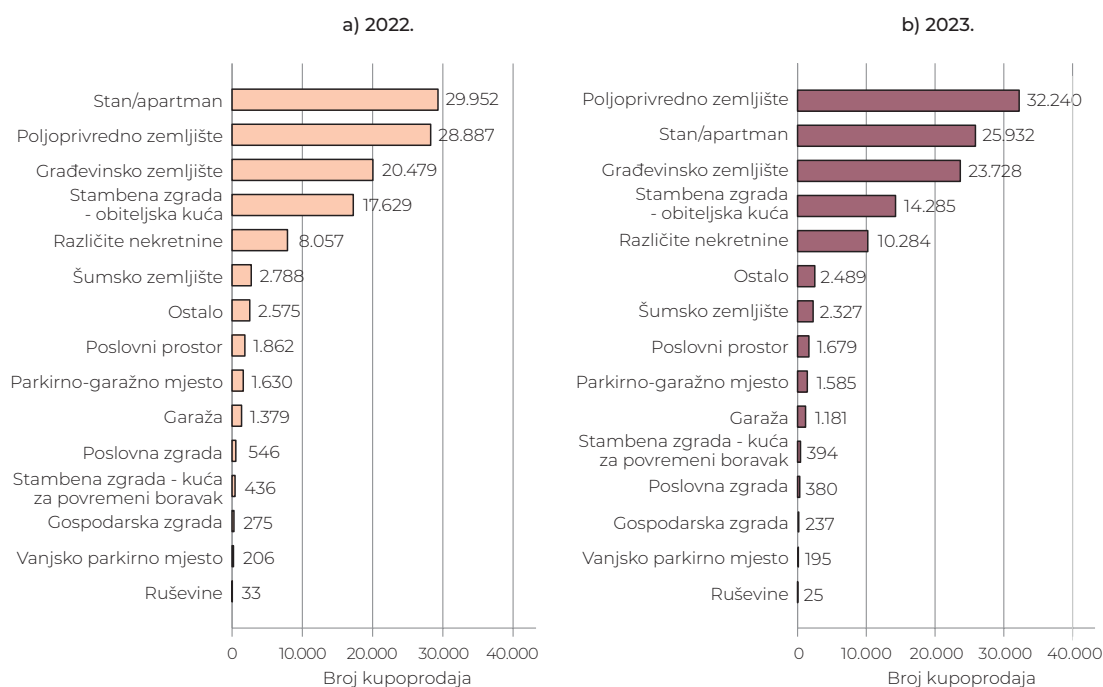
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura (slika 2.1.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12 posto BDP-a 2023. godine⁴. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13, a 2021. godine 14 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, 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. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2022. godinu najveće povećanje vrijednosti 2023. godine bilježe različite nekretnine, 117,5 posto, iza kojih slijede stambene zgrade - kuće za posebni boravak s povećanjem za 72,2 posto, poljoprivredna zemljišta s povećanjem vrijednosti za 72 posto te građevinska zemljišta za 36,9 posto. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2023. u odnosu na 2022. godinu zabilježeno je kod posebnih nekretnina, i to u visini od 86,8 posto, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 59,5 posto te obiteljske kuće (-17,4 posto). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2023. godini zabilježeno je i kod prodanih poslovnih prostora (-17,2 posto) te stanova/apartmana (-1,0 posto). Vrijednost prodanih garaža i vanjskih parkirnih mjesta u 2023. godini ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2023. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne jedino u Gradu Zagrebu (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u šest obalnih županija, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj. Na području tih šest županija ostvaruje se gotovo dvije trećine (65,1 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj 2023. godine. Obiteljskim kućama najčešće se trgovalo u Osječko-baranjskoj, dok se u preostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem je zabilježeno 8.788 kupoprodaja, što je činilo 33,9 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana hrvatskog tržišta nekretnina 2023. godine. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 2.750, Primorsko-goranska s 2.677 i Istarska s 2.384 ostvarene kupoprodaje stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Istarska županija s 3.384, Splitsko-dalmatinska županija s 3.380 i Zadarska s 3.325 te Primorsko-goranska županija s 2.196 kupoprodaja. Značajan broj kupoprodaja

⁴ Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2023. godinu preuzetima od Eurostata: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_gdp/default/table?lang=en

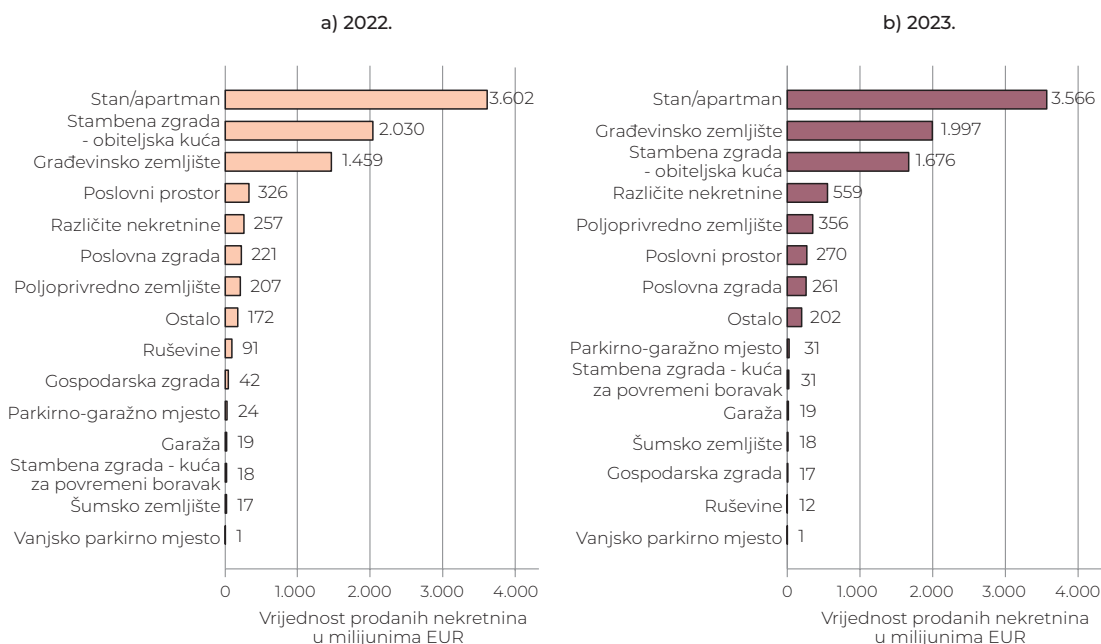
građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je i u Zagrebačkoj županiji, 1.993, Šibensko-kninskoj županiji, 1.353 te Gradu Zagrebu, 1.156 kupoprodaja. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj (4.982 kupoprodaja), Istarskoj (3.225 kupoprodaja) i Zagrebačkoj županiji, gdje je ostvareno i 2.554 kupoprodaje (33,4 posto svih kupoprodaja ove vrste nekretnine).

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPG.I.

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPG.I.

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2023. godini

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	8.788	Obiteljska kuća	1.573	Građevinsko zemljište	1.156
Primorsko-goranska	Građevinsko zemljište	3.015	Stan/apartman	2.677	Poljoprivredno zemljište	1.231
Splitsko-dalmatinska	Građevinsko zemljište	3.380	Stan/apartman	2.750	Poljoprivredno zemljište	1.566
Istarska	Građevinsko zemljište	3.384	Poljoprivredno zemljište	3.225	Stan/apartman	2.384
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	4.982	Različite nekretnine	744	Obiteljska kuća	432
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	1.782	Različite nekretnine	668	Obiteljska kuća	634
Osječko-baranjska	Obiteljska kuća	1.766	Stan/apartman	1.379	Poljoprivredno zemljište	1.282
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.554	Građevinsko zemljište	1.993	Obiteljska kuća	1.524
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.467	Obiteljska kuća	608	Građevinsko zemljište	494
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	1.083	Različite nekretnine	486	Građevinsko zemljište	439
Zadarska	Građevinsko zemljište	3.325	Stan/apartman	1.920	Obiteljska kuća	966
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	2.265	Građevinsko zemljište	507	Različite nekretnine	505
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.135	Različite nekretnine	778	Obiteljska kuća	500
Virovitičko-podravaska	Poljoprivredno zemljište	1.096	Različite nekretnine	681	Obiteljska kuća	268
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.700	Različite nekretnine	786	Stan/apartman	556
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	2.010	Različite nekretnine	656	Obiteljska kuća	651
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	1.353	Stan/apartman	823	Poljoprivredno zemljište	749
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	801	Građevinsko zemljište	570	Različite nekretnine	461
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	984	Stan/apartman	665	Poljoprivredno zemljište	539
Požžeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	734	Različite nekretnine	346	Obiteljska kuća	233
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	581	Građevinsko zemljište	507	Stan/apartman	365

Izvori: EIZ i MPG1.

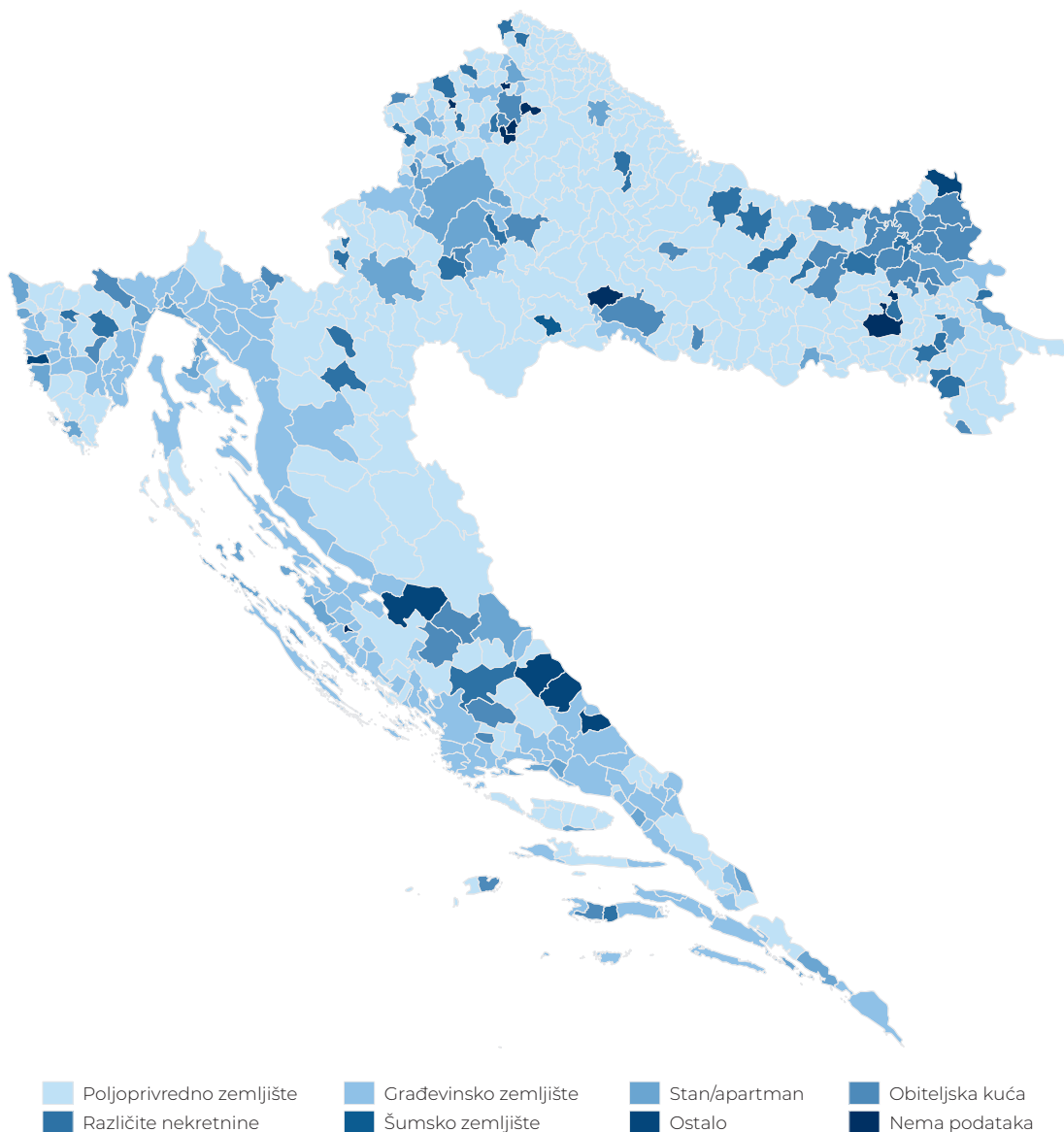
Tablica 2.3.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	8.788	Obiteljska kuća	1.513	Građevinsko zemljište	1.156
Rijeka	Stan/apartman	1.150	Građevinsko zemljište	165	Poslovni prostor	54
Kaštela	Građevinsko zemljište	297	Stan/apartman	151	Obiteljska kuća	66
Split	Stan/apartman	1.319	Građevinsko zemljište	375	Parkirno-garažno mjesto	224
Pazin	Poljoprivredno zemljište	63	Građevinsko zemljište	44	Stan/apartman	34
Pula - Pola	Stan/apartman	590	Građevinsko zemljište	195	Ostalo	158
Koprivnica	Stan/apartman	173	Obiteljska kuća	153	Poljoprivredno zemljište	128
Bjelovar	Poljoprivredno zemljište	344	Stan/apartman	155	Obiteljska kuća	144
Osijek	Stan/apartman	1.132	Obiteljska kuća	496	Građevinsko zemljište	201
Samobor	Građevinsko zemljište	358	Poljoprivredno zemljište	185	Stan/apartman	176
Velika Gorica	Stan/apartman	395	Građevinsko zemljište	296	Obiteljska kuća	230
Sisak	Poljoprivredno zemljište	288	Stan/apartman	243	Obiteljska kuća	190
Varaždin	Stan/apartman	132	Poljoprivredno zemljište	43	Građevinsko zemljište	41
Zadar	Stan/apartman	953	Građevinsko zemljište	805	Obiteljska kuća	188
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	290	Stan/apartman	193	Građevinsko zemljište	115
Vukovar	Stan/apartman	266	Obiteljska kuća	220	Građevinsko zemljište	83
Vinkovci	Stan/apartman	117	Različite nekretnine	69	Građevinsko zemljište	67
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	205	Stan/apartman	116	Obiteljska kuća	101
Karlovac	Stan/apartman	483	Poljoprivredno zemljište	173	Građevinsko zemljište	164
Slavonski Brod	Stan/apartman	231	Građevinsko zemljište	230	Različite nekretnine	205
Šibenik	Građevinsko zemljište	447	Stan/apartman	309	Poljoprivredno zemljište	182
Krapina	Građevinsko zemljište	93	Poljoprivredno zemljište	46	Obiteljska kuća	36
Dubrovnik	Stan/apartman	365	Građevinsko zemljište	201	Obiteljska kuća	81
Požega	Poljoprivredno zemljište	128	Stan/apartman	74	Različite nekretnine	69
Gospić	Poljoprivredno zemljište	197	Različite nekretnine	71	Obiteljska kuća	55

Izvori: EIZ i MPG1.

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima, dok su u tablici 2.3. prikazane tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po velikim gradovima u 2023. godini. Razlike između JLS-ova s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/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 (tablica 2.3.).

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2023. godini po JLS-ovima



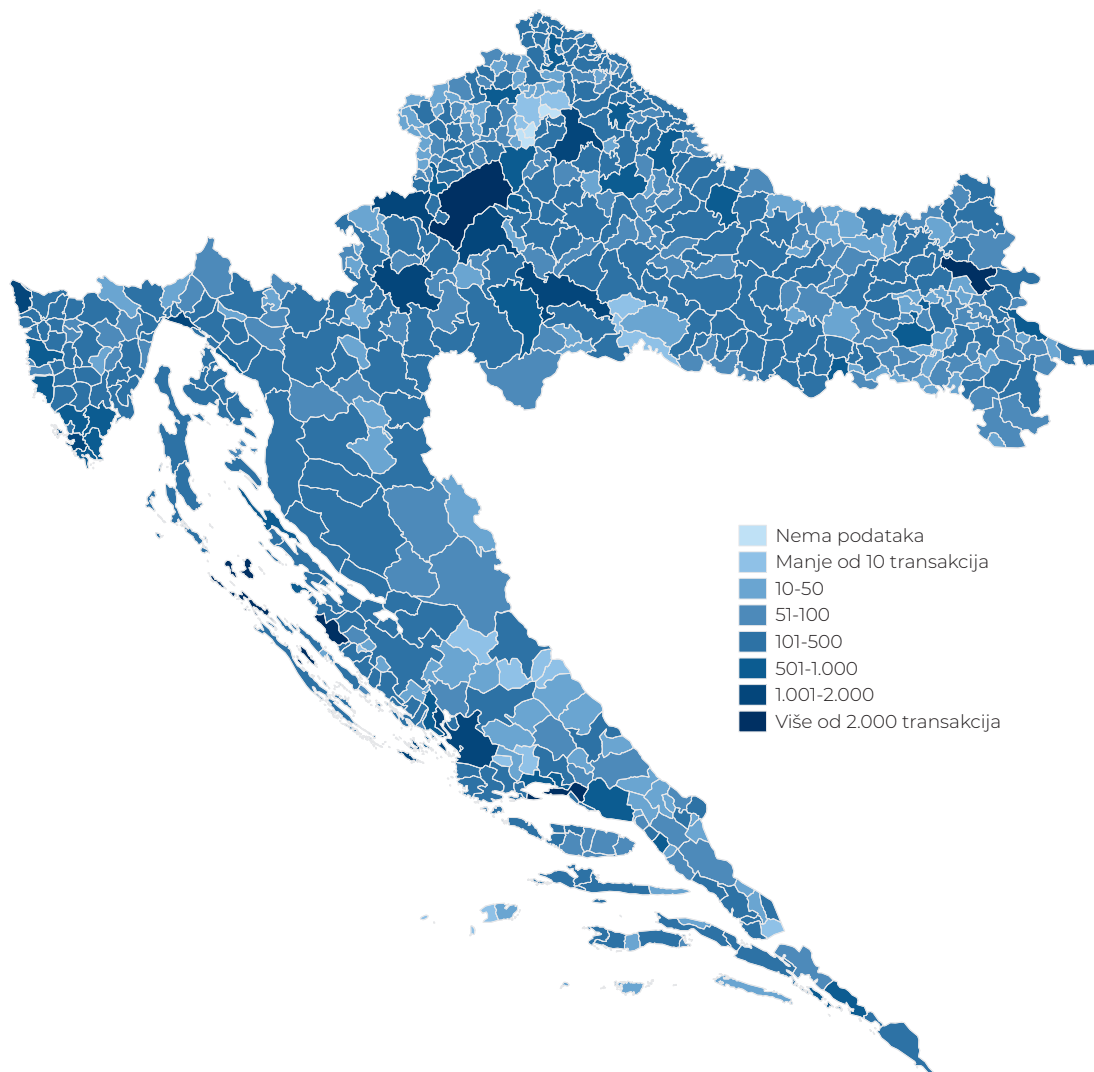
Izvori: EIZ i MPGI.

U ovu skupinu pored 14 velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Općine Viškovo u blizini Rijeke, Grada Solina u blizini Splita, te Grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Zanimljivo je da su Dugo Selo, Solin i Viškovo lokalne jedinice koje se nalaze na vrhu popisa 25 JLS-ova koji u 2022. godini bilježe pozitivan prirodni prirast stanovništva.

Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 151 JLS-u, među kojima se nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina (tablica 2.3). Od preostalih 147 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 125 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 26 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 48 JLS-ova. U tu skupinu pored 37 gradova i općina iz kontinentalnog dijela zemlje te 11 JLS-ova s područja obalnih županija. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega tri općine, Lipovljanima, Majuru i Novom Golubovcu. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2023. godini najčešće trgovalo i u sedam velikih gradova, i to u Čakovcu, Bjelovaru, Virovitici, Gospiću, Pazinu, Požegi i Sisku (tablica 2.3).

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2023. godini po JLS-ovima. Grad Zagreb se izdvaja s 14.901 kupoprodajnom transakcijom. Zatim slijede urbana središta poput Zadra s 2.326 kupoprodaja, Splita s 2.313, Osijeka s 2.027, Rijeke s 1.478 i Karlovca s 1.232 kupoprodaje. Na spomenutih šest velikih gradova odnosi nešto više od petine (20,8 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2023. godine. Više od 1.000 kupoprodaja ostvareno je u još sedam gradova, i to u Velikoj Gorici, Križevcima, Umagu, Puli, Šibeniku, Samoboru i Sisku. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 259 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 110 lokalnih jedinica zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 129 JLS-ova. Tek 28 JLS-ova bilježi od 501 do 1.000 kupoprodaja. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2023. godini 63,2 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20 posto gradova i općina.

Slika 2.4.: Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

2.2. Najam i zakup

2.2.1. Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2023. godine na razini 20 županija, 24 velika grada i Grada Zagreba. Podatak o ukupnom broju ugovora dobiven je zbrajanjem podataka o broju ugovora s liste ugovora (nepovezani + izdvojeni ugovori) i broja ugovora evidentiranih u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi. Kao što je već spomenuto u okviru prvog poglavlja *Pregleda* obvezu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina Zakon propisuje ne samo županijama, već i velikim gradovima. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi ju nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, temeljem evaluacije tih podataka, a sukladno važećim prostornim podacima. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma kao i podatak o prosječnoj cijeni najma odnosno zakupa na mjesečnoj razini. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

Tablice 2.4. i 2.5 prikazuju ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2023. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 15,8 posto (2.167) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19,9 posto (7.337 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 19.399 ugovora o najmu te je zabilježeno 14.115 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 15,4 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju sa 16 posto. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 6,7 posto (958) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 6,4 posto (2.537 ugovora).

Tablica 2.4.: Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	11.538	84,2%	2.167	15,8%	13.705
Grad Zagreb	13.344	93,3%	958	6,7%	14.302
24 velika grada	16.421	84,6%	2.978	15,4%	19.399
Ukupno	41.303	87,1%	6.103	12,9%	47.406

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.5.: Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	22.081	80,1%	5.479	19,9%	27.560
Grad Zagreb	7.457	93,6%	509	6,4%	7.966
24 velika grada	11.856	84,0%	2.259	16,0%	14.115
Ukupno	41.394	83,4%	8.247	16,6%	49.641

Izvori: EIZ i MPGI.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u prikazuje se struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine u 2023. godini ukupno na razini 20 županija, za Grad Zagreb te na razini 24 velika grada (tablica 2.6.). Gledano prema vrsti nekretnine u 2023. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 91,1 posto ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 8,5 posto. Najam stanova/apartmana čini 96,8 posto ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,4 posto na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu kod županija se odnosi na obiteljske kuće, stambene zgrade – kuće za povremeni boravak, ostale nekretnine i različite nekretnine, a kod Grada Zagreba pored obiteljskih kuća, predmet ugovora o najmu bile su jedino nekretnine za povremeni boravak.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u za 2023. godinu, moguće je provesti analizu strukture ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine (tablice 2.7. i 2.8.). Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 47,2 odnosno 45,4 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 2,9 posto ugovora o zakupu odnosi na

građevinsko zemljište, 1,9 posto na zakup šumskog zemljišta, a 1,2 posto na zakup poslovne zgrade.

Tablica 2.6.: **Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini**

	20 županija	Grad Zagreb	24 velika grada
Stan/apartman	91,1%	96,8%	94,4%
Obiteljska kuća	8,5%	3,2%	5,5%
Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak	0,3%		0,2%
Ostalo	0,04%		
Različite nekretnine	0,02%		

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.7.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2023. godini**

Vrsta nekretnine	Broj ugovora
Poslovni prostor	47,2%
Poljoprivredno zemljište	45,4%
Građevinsko zemljište	2,9%
Šumsko zemljište	1,9%
Poslovna zgrada	1,2%
Ostalo	0,9%
Garaža	0,3%
Gospodarska zgrada	0,2%
Različite nekretnine	0,1%
Vanjsko parkirno mjesto	0,1%
Parkirno-garažno mjesto	0,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2023. godine, njih 91,6 posto, odnosi na zakup poslovnog prostora (tablica 2.8). Zakup ostalih nekretnina čini 4,5 posto, zakup garaža 1,2 posto, zakup parkirnog-garažnog mjesta i vanjskog parkirnog mjesta po 1 posto, zakup građevinskog zemljišta čini 0,6 posto, a zakup poslovnih zgrada svega 0,2 posto ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (79 posto svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 15,4 posto (tablica 2.8.). U slučaju velikih gradova, manji dio ugovora o zakupu odnosi se na ostale nekretnine (1,7 posto), građevinska zemljišta (1,5 posto) i poslovne zgrade (1,2 posto).

Tablica 2.8.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2023. godini**

Vrsta nekretnine	Grad Zagreb	24 velika grada
Poslovni prostor	91,6%	79,0%
Ostalo	4,5%	1,7%
Garaža	1,2%	0,7%
Parkirno-garažno mjesto	1,0%	0,2%
Vanjsko-parkirno mjesto	1,0%	0,3%
Građevinsko zemljište	0,6%	1,5%
Poslovna zgrada	0,2%	1,2%
Poljoprivredno zemljište		15,4%
Gospodarska zgrada		0,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska distribucija ukupnog broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2023. godine prikazana je u tablici 2.9. zajedno s podatkom o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te broju ugovora evidentiranih u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Podaci za Grad Zagreb prikazani su u tablicama 2.3. i 2.4. Najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu (14.302), zatim u Istarskoj (3.071), Primorsko-goranskoj (2.417), Splitsko-dalmatinskoj (2.012) i Zagrebačkoj županiji (1.301). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, njih 987 te u Osječko-baranjskoj županiji, njih 596. Manje od 100 ugovora o najmu bilježe tri županije, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska županija i Šibensko-kninska.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.10. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u ugovorima o najmu i broj evidentiranih ugovora po županijama u 2023. godini. Izuzev Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije u kojima prevladavaju ugovori o najmu obiteljske kuće, u ostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 927. Zatim slijede Istarska županija s 552 ugovora te Splitsko-dalmatinska s 493 evidentirana ugovora o najmu stana/apartmana. Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u eurima po m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1 euro po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3 eura po m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7 eura po m². Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2022. godinu prošle je godine zabilježen u 13 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Krapinsko-zagorskoj županiji (73,3 posto), te nakon nje u Varaždinskoj (58,3 posto), Splitsko-dalmatinskoj (55 posto) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (45,5 posto).

Tablica 2.9.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2023. godini

Županija	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Primorsko-goranska	42	2.375	2.417	*	**	1.460
Splitsko-dalmatinska	506	1.506	2.012	301	1.379	1.680
Istarska	564	2.507	3.071	901	1.108	2.009
Koprivničko-križevačka	0	246	246	0	1.904	1.904
Bjelovarsko-bilogorska	0	473	473	0	1.468	1.468
Osječko-baranjska	*	**	596	565	3.574	4.139
Zagrebačka	0	1.301	1.301	*	**	1.810
Sisačko-moslavačka	192	220	412	374	872	1.246
Varaždinska	37	308	345	40	1.339	1.379
Zadarska	170	72	242	342	94	436
Međimurska	133	26	159	275	808	1.083
Vukovarsko-srijemska	58	237	295	1.643	990	2.633
Virovitičko-podravsko	43	37	80	45	1.516	1.561
Karlovačka	*	364	364	*	**	824
Brodsko-posavska	*	**	165	0	1.365	1.365
Šibensko-kninska	37	11	48	364	172	536
Krapinsko-zagorska	202	38	240	175	52	227
Dubrovačko-neretvanska	134	853	987	93	531	624
Požeško-slavonska	30	21	51	311	564	875
Ličko-senjska	*	**	201	*	**	301
Ukupno	2.167	11.538	13.705	5.479	22.081	27.560

Napomena: *manje od 25 transakcija, **ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija.

Izvor: EIZ i MPGI.

Tablica 2.9. prikazuje i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2023. godini, dok su podaci za Grad Zagreb prikazani u tablici 2.5. Najveći broj ugovora o zakupu bilježi Grad Zagreb, 7.966 ugovora. Nakon Grada Zagreba, s najvećim brojem ugovora o zakupu ističe se Osječko-baranjska županija (4.139), a nakon nje slijede Vukovarsko-srijemska (2.633) te Istarska županija (2.009). U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o zakupu ulazi 10 županija: Koprivničko-križevačka, Zagrebačka, Splitsko-dalmatinska, Virovitičko-podravsko, Bjelovarsko-bilogorska, Primorsko-goranska, Varaždinska, Brodsko-posavska, Sisačko-moslavačka, i Međimurska županija. Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Krapinsko-zagorskoj županiji, njih 227, a najveći u Požeško-slavonskoj, 875 ugovora. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Zadarskoj (78,4 posto) i Krapinsko-zagorskoj (77,1 posto), iza koje slijede Šibensko-kninskoj (67,9 posto) i Vukovarsko-srijemska (62,4 posto) županija. U devet županija taj udio je ispod 10 posto.

Tablica 2.10.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m² najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2023. godini po županijama

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna mjesečna cijena najma te vrste nekretnine po m ² EUR	Godišnja stopa promjene medijalne cijene najma te vrste nekretnine
Grad Zagreb	Stan/apartman	927	10,1	16,1%
Primorsko-goranska	Stan/apartman	42	6,7	31,4%
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	493	9,3	55,0%
Istarska	Stan/apartman	552	6,1	10,9%
Osječko-baranjska	Obiteljska kuća	*	*	*
Sisačko-moslavačka	Stan/apartman	127	4,3	43,3%
Varaždinska	Stan/apartman	27	5,7	58,3%
Zadarska	Stan/apartman	147	6,3	43,2%
Međimurska	Stan/apartman	115	5,5	10,0%
Vukovarsko-srijemska	Stan/apartman	47	3,5	9,4%
Virovitičko-podravska	Stan/apartman	*	*	*
Brodsko-posavska	Obiteljska kuća	*	*	*
Šibensko-kninska	Stan/apartman	33	3,1	19,2%
Krapinsko-zagorska	Stan/apartman	182	5,2	73,3%
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	131	8	45,5%
Požeško-slavonska	Stan/apartman	*	*	*
Ličko-senjska	Stan/apartman	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija. Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska i Zagrebačka županija nemaju evidentirane ugovore o najmu u ZKC-u.

Izvor: EIZ i MPGI.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija je poslovni prostor (tablica 2.11.). Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u) (tablica 2.11). 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). Od 15 županija za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. godinu, osam županija bilježi rast cijene, dok je pad zabilježen u Primorsko-goranskoj, Krapinsko-zagorskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zakupa u 2023. godini postignut je u Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj i Zadarskoj županiji. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog

zemljišta zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (1.597) i Osječko-baranjskoj županiji (561). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,004 eura po m² u Međimurskoj do 0,02 eura po m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Tablica 2.11.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i medijalna mjesečna zakupnina u EUR po m² najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2023. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena zakupa	Godišnja stopa promjene medijalne cijene zakupa te vrste nekretnine
Grad Zagreb	Poslovni prostor	466	12,5	5,0%
Primorsko-goranska	Poslovni prostor	*	8,4	-18,4%
Splitsko-dalmatinska	Poslovni prostor	275	12,8	21,9%
Istarska	Poslovni prostor	617	9,3	13,4%
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	561	0	*
Zagrebačka	Poslovni prostor	*	*	*
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	211	4,6	-8,0%
Varaždinska	Poslovni prostor	30	5,7	21,3%
Zadarska	Poslovni prostor	165	9,5	20,3%
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	298	0,004	*
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.597	0,02	*
Virovitičko-podravska	Poslovni prostor	42	6,2	17,0%
Karlovačka	Poslovni prostor	*	*	*
Šibensko-kninska	Poslovni prostor	125	8,1	0,0%
Krapinsko-zagorska	Poslovni prostor	154	5,7	-13,6%
Dubrovačko-neretvanska	Poslovni prostor	66	10,5	-15,3%
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	284	0	*
Ličko-senjska	Poslovni prostor	*	8	15,9%

Napomena: *manje od 25 transakcija. Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Koprivničko-križevačka županija nemaju evidentirane ugovore o zakupu u ZKC-u.

Izvor: EIZ i MPGI.

Tablica 2.12. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 24 velika grada u 2023. godini. S najvećim brojem ugovora o najmu ističu se Rijeka s 4.093 ugovora o najmu, te zatim Pula - Pola s 3.304 i Split s 2.337 ugovora o najmu. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Zadar s 1.552 i Osijek s 1.252 ugovora. Najmanji broj ugovora o najmu, manje od 100, evidentiran je u Krapini (66) i Gospiću (95). U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 112 koliko je zabilježeno u Virovitici do 927 ugovora u Dubrovniku. Promotri li se udio koji u ukupnom broju ugovora o najmu čine ugovori evidentirani u ZKC-u, uočava se kako najveći postotak takvih ugovora bilježe Pazin (95,8 posto), Čakovec (80,7 posto), Krapina (77,3 posto), Koprivnica (69,4 posto), Velika Gorica (64,3 posto), i Varaždin (58,2 posto). Za šest gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće

prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija (manje od 25 transakcija) u ZKC-u.

Tablica 2.12.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Split	869	1.468	2.337	707	1.857	2.564
Rijeka	*	**	4.093	*	**	1.656
Osijek	655	597	1.252	298	269	567
Zadar	35	1.517	1.552	38	1.084	1.122
Velika Gorica	223	124	347	193	342	535
Slavonski Brod	183	156	339	103	108	211
Pula-Pola	0	3.304	3.304	0	940	940
Karlovac	*	**	619	0	402	402
Sisak	*	**	627	*	**	609
Varaždin	331	238	569	136	205	341
Šibenik	0	579	579	90	435	525
Dubrovnik	50	877	927	*	**	595
Bjelovar	0	316	316	*	**	412
Kaštela	31	330	361	*	**	176
Samobor	0	699	699	*	**	361
Vinkovci	79	147	226	76	130	206
Koprivnica	84	37	121	166	120	286
Vukovar	0	325	325	0	1.073	1.073
Požega	*	**	145	28	397	425
Virovitica	*	**	112	31	556	587
Gospić	*	**	95	*	**	77
Pazin	114	5	119	101	3	104
Čakovec	217	52	269	187	105	292
Krapina	51	15	66	*	**	49
Ukupno	2978	16.421	19.399	2.259	11.856	14.115

Napomena: *manje od 25 transakcija, **ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija.

Izvor: EIZ i MPGI.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet u tablici 2.13. prikazana je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu i broj ugovora na razini velikih gradova u 2023. godini. U šest velikih gradova nije evidentiran dovoljan broj transakcija u ZKC-u, pa podaci o broju ugovora nisu prikazani. Izuzev Siska, u kojem je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu bila obiteljska kuća, u ostalim se velikim gradovima kao najčešća vrsta nekretnine javlja stan/apartman. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Splitu, njih 865. Zatim slijede Osijek s 622 i Varaždin s 312 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u eurima po

m², zabilježena je u Splitu od 10 eura po m² i u Dubrovniku od 9,7 eura po m² na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana po m² bilježe Vinkovci, 4,5 eura. Od 13 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene najma stana/apartmana svi bilježe porast cijene. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene najma stana/apartmana u 2023. godini postižu Krapina, Zadar, Kaštela i Varaždin.

Tablica 2.13.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m² najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2023. godini po velikim gradovima**

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena u EUR	Godišnja stopa promjene medijalne cijene
Rijeka	Stan/apartman	*	*	*
Kaštela	Stan/apartman	31	6,0	62,2%
Split	Stan/apartman	865	10,0	19,0%
Pazin	Stan/apartman	112	5,8	31,8%
Koprivnica	Stan/apartman	81	5,7	9,6%
Osijek	Stan/apartman	622	6,0	13,2%
Velika Gorica	Stan/apartman	210	7,5	11,9%
Sisak	Obiteljska kuća	*	*	*
Varaždin	Stan/apartman	312	7,8	56,0%
Zadar	Stan/apartman	34	8,8	79,6%
Čakovec	Stan/apartman	165	6,0	13,2%
Vinkovci	Stan/apartman	68	4,5	2,3%
Virovitica	Stan/apartman	*	*	*
Karlovac	Stan/apartman	*	*	*
Slavonski Brod	Stan/apartman	147	5,7	32,6%
Krapina	Stan/apartman	42	6,8	151,9%
Dubrovnik	Stan/apartman	50	9,7	18,3%
Požega	Stan/apartman	*	*	*
Gospić	Stan/apartman	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija. Veliki gradovi Pula - Pola, Bjelovar, Samobor, Vukovar i Šibenik nemaju evidentirane ugovore o najmu stana/apartmana u ZKC-u.

Izvor: EIZ i MPGI.

Tablica 2.12. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 24 velika grada. Najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.564) i Rijeke (1.656). S više od 1.000 ugovora o zakupu ističu se Zadar (1.122) i Vukovar (1.073). U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi sedam velikih gradova, Pula - Pola (940), Sisak (609), Dubrovnik (595), Virovitica (587), Osijek (567), Velika Gorica (535) i Šibenik (525), dok 11 velikih gradova bilježi od 100 do 500 takvih ugovora. Najmanje ugovora o zakupu, svega 49 bilježi Krapina te zatim Gospić, njih 77. Promotri li se podatak o tome koji udio ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu čine ugovori iz ZKC-a, vidljivo je kako najveći udio takvih ugovora bilježi

Pazin, 97,1 posto, zatim Koprivnica, 58 posto, Osijek, 52,6 posto i Slavonski Brod, 48,8 posto.

Ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.14). U većini velikih gradova, njih 18, u 2023. godini prevladavao je zakup poslovnog prostora. Iznimke su Čakovec, Virovitica i Požega u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (685) i Osijeku (238).

Tablica 2.14.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i medijalna mjesečna zakupnina u EUR po m² najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2023. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Medijalna cijena u EUR	Godišnja stopa promjene medijalne cijene
Rijeka	Poslovni prostor	*	*	*
Kaštela	Poslovni prostor	21	8,3	13,7%
Split	Poslovni prostor	685	14,3	-1,4%
Pazin	Poslovni prostor	62	10,8	68,8%
Pula-Pola	-	0	-	-
Koprivnica	Poslovni prostor	84	6,0	5,3%
Bjelovar	Poslovni prostor	*	*	*
Osijek	Poslovni prostor	238	6,7	11,7%
Samobor	Poslovni prostor	*	*	*
Velika Gorica	Poslovni prostor	96	9,0	18,4%
Sisak	Poslovni prostor	*	*	*
Varaždin	Poslovni prostor	131	.	*
Zadar	Poslovni prostor	28	10,8	8,0%
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	119	0,01	*
Vukovar	-	0	-	-
Vinkovci	Poslovni prostor	45	7,0	25,0%
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	*	*	*
Karlovac	-	0	-	-
Slavonski Brod	Poslovni prostor	93	6,7	26,4%
Šibenik	Poslovni prostor	80	10,9	-18,0%
Krapina	Poslovni prostor	*	*	*
Dubrovnik	Poslovni prostor	*	*	*
Požega	Poljoprivredno zemljište	*	*	*
Gospić	Poslovni prostor	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija. Veliki gradovi Pula - Pola, Vukovar i Karlovac nemaju evidentirane ugovore o zakupu u ZKC-u.

Izvor: EIZ i MPGI.

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 6 eura po m² u Koprivnici do 9 eura po m² u Velikoj Gorici. Od 10 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. godinu njih osam bilježi porast cijene, i to su redom Pazin, Slavonski Brod, Vinkovci, Velika Gorica, Kaštela, Osijek, Zadar i Koprivnica. Istovremeno pad medijalne cijene zakupa poslovnog prostora bilježe Šibenik i Split.



3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

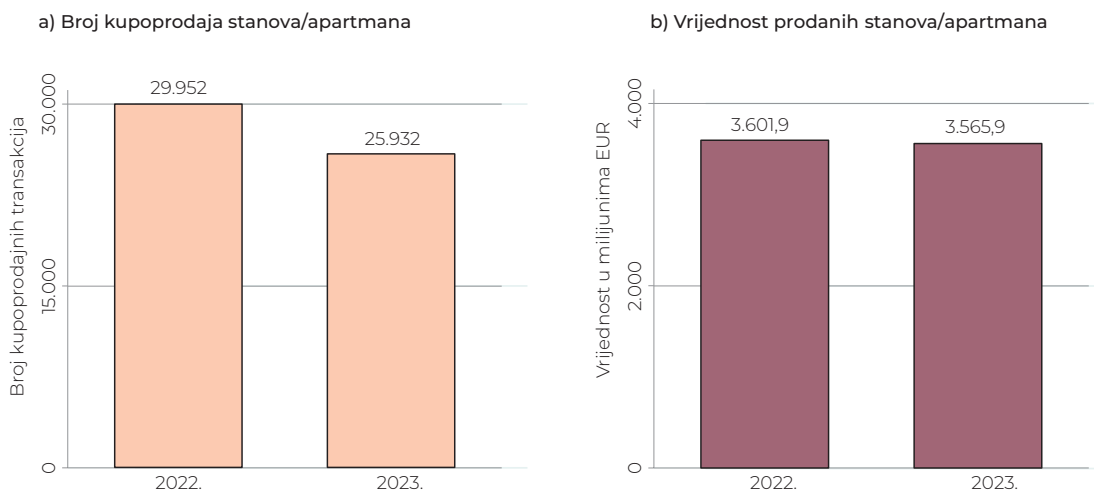
3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 eura. U usporedbi s 2022. godinom ostvareno je 13,4 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2023. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2023. godini iznosila je 2.004 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po toj cijeni i nižoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2.004 eura i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m² u eurima u 2023. godini ostvarila je rast od 18,7 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 659 eura po m², što znači da je pet posto stanova u 2023. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je 5,6 puta veća i iznosila je 3.676 eura po m², što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2023. godini, medijan je iznosio 61 m², što je jednaka vrijednost kao i u 2022. godini. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2023. godini bilo površine od 61 m² i manje, dok je preostala polovica bila površine 61 m² i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2023. godini bilo je površine od 27 m² i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 139 m² i više. Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2023. godini iznosio je 23 godine. Usporedbe radi, u 2022. godini se u prosjeku više trgovalo nešto starijim stanovima, medijalne starosti od 24 godina. Prvih pet posto prodanih stanova u 2023. godini činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 103 godine.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti stanova/apartmana u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	659	1.360	2.004	2.601	3.676	18,7%
Veličina u m ²	27	46	61	80	139	0,0%
Starost (godine)	0	3	23	53	103	-4,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 8.788 ili 33,9 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2023. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Splitsko-dalmatinska s 2.750, Primorsko-goranska s 2.677 i Istarska županija s 2.384 ostvarene kupoprodaje. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Zadarskoj (1.920), Osječko-baranjskoj (1.379) i Zagrebačkoj županiji (1.140). U spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 81,1 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2023. godine. S obzirom na to da se većina kupoprodaja stanova/apartmana odvija u gradovima administrativnim sjedištima županija koje obilježava veća koncentracija stanovništva i stambenih nekretnina, prikazana je i analiza odnosa broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u gradu sjedištu županije i broja kupoprodaja ostvarenih u ostatku županije. Izrazito visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana u odnosu na ostatak županije 2023. godine obilježje je gradova sjedišta kontinentalnih županija. Među njima predvodi Karlovac na području kojeg je ostvareno 86,9 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana u Karlovačkoj županiji 2023. godine. Zatim slijede Osijek sa 82,1 posto, Slavonski Brod sa 78,6 posto, Virovitica sa 76,3 posto, Varaždin sa 74,6 posto, te Bjelovar sa 71,1 posto ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije. Nasuprot tome, u Istarskoj, Ličko-senjskoj i Krapinsko-zagorskoj županiji veći dio ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana odvija se izvan područja grada administrativnog sjedišta županije. Tako da se 2023. godine u Pazinu ostvarilo svega 1,4 posto, Gospiću 10,4 posto, a u Krapini 12,3 posto ukupnog županijskog prometa stanova/apartmana. Obalne pak županije obilježava ravnomjernija raspodjela ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana između grada administrativnog sjedišta i ostatka županije. U 2023. godini u Šibeniku se ostvaruje 37,5 posto, u Rijeci 43 posto, a u Splitu 48 posto ukupnog

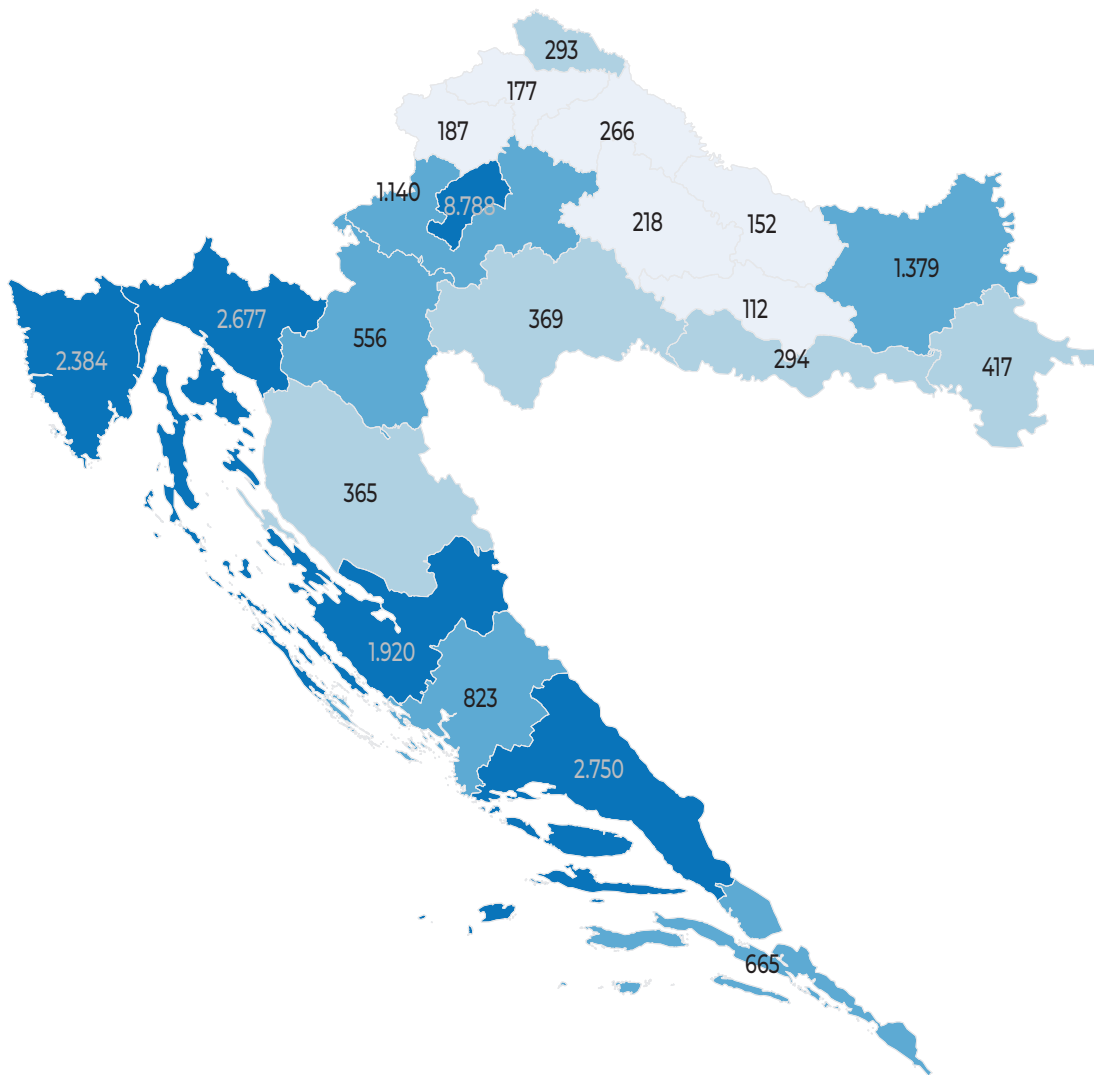
broja kupoprodaja županijskih stanova/apartmana. U ukupnom broju kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području svoje županije Zadar sudjeluje s 49,6, a Dubrovnik s 54,9 posto. Gledano na razini NUTS2 regija⁵, 44,7 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2023. godine ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, 33,9 posto u Gradu Zagrebu dok na preostale dvije kontinentalne NUTS2 regije (Sjevernu Hrvatsku i Panonsku Hrvatsku) otpada svega 21,4 posto ukupnog broja kupoprodaja. Pri tome je od ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području Panonske Hrvatske 39,4 posto ostvareno na području Osječko-baranjske županije, dok 67,4 posto kupoprodaja stanova/apartmana u Sjevernoj Hrvatskoj čine kupoprodaje ostvarene u Zagrebačkoj županiji. Istovremeno, 67,4 posto kupoprodaja stanova/apartmana na području Jadranske Hrvatske čine kupoprodaje u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Istarskoj županiji.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 17 bilježi pad broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2023. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Brodsko-posavska (-35 posto), Požeško-slavonska (-34,1 posto) i Ličko-senjska županija (-30,5 posto). Zanimljivo je podatak da značajan pad prometa stanova/apartmana bilježe i obalne županije, Primorsko-goranska (-20,5 posto) i Splitsko-dalmatinska (-18,9 posto). S druge strane, u svega je četiri županije u 2023. godini ostvaren veći broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. Najsnažniji rast, od 14,9 posto, pritom je zabilježen u Varaždinskoj županiji, iza koje slijede Karlovačka (10,5 posto), Sisačko-moslavačka (5,4 posto) i Osječko-baranjska županija (5,3 posto). Zanimljiv je podatak da Grad Zagreb drugu godinu zaredom bilježi međugodišnji pad kupoprodaje stanova/apartmana. U 2022. godini on je iznosio 4,2 posto, a u 2023. godini 13,5 posto. Usporede li se odvojeno pokazatelji za grad sjedište županije i ostatak županije, značajna odstupanja uočavaju se kod Pazina, Koprivnice, Bjelovara, Osijeka, Varaždina, Virovitice i Šibenika, koji bilježe snažan međugodišnji rast broja kupoprodaja stanova/apartmana, dok ostatak njihovih županija bilježi pad broja kupoprodaja. Tako Pazin bilježi rast broja prodanih stanova/apartmana od 88,9 posto, za razliku od ostatka Istarske županije koji ostvaruje pad od 10,3 posto, Koprivnica bilježi rast prodaje stanova/apartmana od 19,3 posto naspram ostatka županije u kojoj dolazi do pada od 55,7 posto, a Bjelovar ostvaruje rast prodaje stanova/apartmana od 11,5, dok ostatak Bjelovarsko-bilogorske županije bilježi rast od 49,6

5 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 (NN 125/2019) Republika Hrvatska dijeli se na četiri NUTS2 regije: regiju Panonsku Hrvatsku (Bjelovarsko-bilogorska, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka i Sisačko-moslavačka županija), regiju Sjevernu Hrvatsku (Međimurska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska i Zagrebačka županija), regiju Jadransku Hrvatsku u čijem se sastavu nalazi sedam obalnih županija te regiju koju čini Grad Zagreb.

posto. U Varaždinu je 2023. godine bilo prodano čak 94,1 posto stanova nego godinu dana ranije, dok ostatak Varaždinske županije bilježi međugodišnji pad kupoprodaje stanova/apartmana od 47,7 posto. Nasuprot tome, pad prodaje stanova/apartmana u gradu sjedištu županije uz istovremeni rast prodaje u ostatku županije zabilježen je u Čakovcu (-12,7 posto naspram 13,6 posto) i Sisku (-5,1 posto naspram 34 posto).

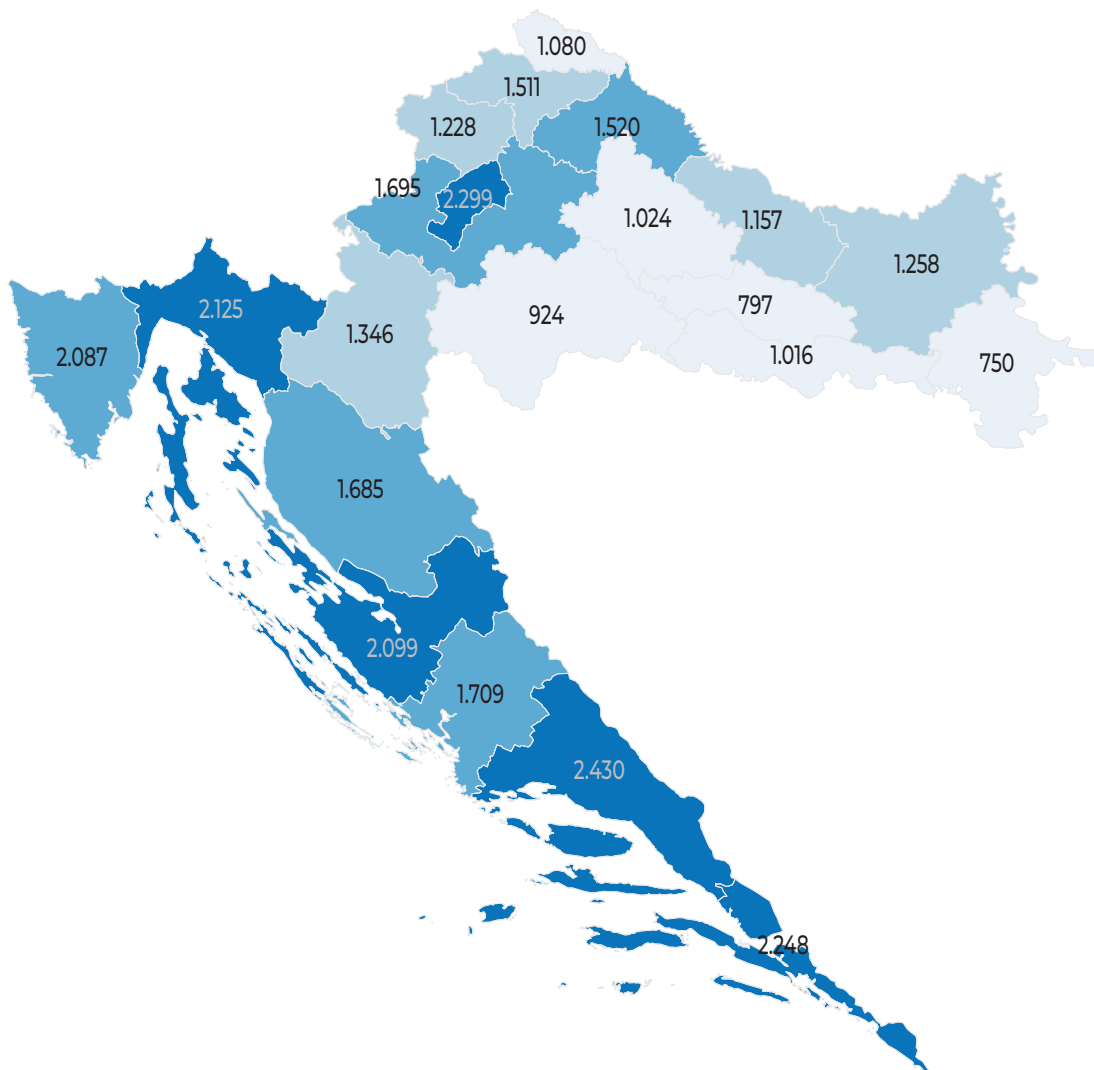
Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.3. prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana u eurima po m² po županijama u 2023. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 2.430 eura po m², zatim slijedi Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 2.299 eura te Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 2.248 eura po m². Medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m² zabilježene su i u Primorsko-goranskoj (2.125 eura po m²), Zadarskoj (2.099 eura po m²) i Istarskoj županiji (2.087 eura po m²). Medijalne cijene stanova/apartmana između

1.500 i 2.000 eura po m² zabilježene su u dvije obalne županije, Šibensko-kninskoj (1.709 eura po m²) i Ličko-senjskoj županiji (1.685 eura po m²) te u tri kontinentalne županije, Zagrebačkoj (1.695 eura po m²), Koprivničko-križevačkoj (1.520 eura po m²) i Varaždinskoj županiji (1.511 eura po m²). U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 750 eura po m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 1.346 eura po m² u Karlovačkoj županiji. Za razliku od 2022. godine kada je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m² između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Vukovarsko-srijemske) iznosila 1.504 eura, u 2023. godini ta se razlika povećala na 1.680 eura. Drugim riječima dok se u 2022. godini za jedan m² u Splitsko-dalmatinskoj županiji u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 3,7 m², u 2023. godini se za jedan m² stana/apartmana u županiji s najvišim postignutim cijenama (Splitsko-dalmatinska županija) moglo kupiti 3,2 m² stana/apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji. Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2023. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi znatnu višu medijalnu cijenu stanova/apartmana od ostatka svojih županija. Ipak, iznimka su gradovi Rijeka, Pazin, Vukovar, Šibenik i Gospić u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana bila niža od medijalne cijene zabilježene u ostatku županije. Najveći jaz pritom je zabilježen u Vukovaru gdje je medijalna cijena stana/apartmana po m² u 2023. godini iznosila svega 235 eura, za razliku od ostatka Vukovarsko-srijemske županije koji bilježi gotovo 4,3 puta veću medijalnu cijenu, od 1.020 eura po m². Najmanja razlika u korist ostatka županije zabilježena je u slučaju Šibenika gdje su se stanovi/apartmani prošle godine prodavali po medijalnoj cijeni od 1.704 eura po m² naspram ostatka Šibensko-kninske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena stanova/apartmana od 1.711 eura po m². Gradovi sjedišta županija u kojima su 2023. godine zabilježene znatno više medijalne cijene stanova/apartmana po m² u odnosu na ostatak županije su redom: Dubrovnik, Požega, Osijek, Varaždin, Slavonski Brod, Karlovac, Split, Bjelovar, Čakovec i Koprivnica. Dubrovnik tako bilježi medijalnu cijenu stanova/apartmana od 2.940 eura po m², dok su se u ostatku Dubrovačko-neretvanske županije stanovi/apartmani prodavali po medijalnoj cijeni, od 1.575 eura po m². Slično, u Požegi su stanovi/apartmani prodavani po medijalnoj cijeni od 914 eura po m², a u ostatku Požeško-slavonske županije po medijalnoj cijeni od 526 eura po m². Nadalje, medijalna cijena stanova/apartmana prodanih u Osijeku prošle je godine iznosila 1.309 eura po m², dok je u ostatku županije iznosila 778 eura po m².

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

Rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija s rastom od 115,6 posto, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 48,2 posto, Krapinsko-zagorska županija s rastom od 40,5 posto, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 36,7 posto, Karlovačka županija s rastom od 13,7 posto, Karlovačka s rastom od 36,6 posto i Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 33,5 posto. Ipak, usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Najveći jaz u odnosu na nacionalni medijan od 2.004 eura po m² zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za

62,6 posto, u Požeško-slavonskoj za 60,2 posto, Sisačko-moslavačkoj za 53,9 posto, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji za 48,9 posto. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (12,6 posto), Šibensko-kninskoj (16,3 posto) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6 posto). Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana od 19,2 posto.

Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini

Županija/ Administrativno sjedište	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	10.272	8.788	-14,4%	1.929	2.299	19,2%
Primorsko-goranska	3.369	2.677	-20,5%	1.724	2.125	23,3%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.686	1.527	-9,4%	1.745	2.228	27,7%
Rijeka	1.683	1.150	-31,7%	1.715	2.023	18,0%
Splitsko-dalmatinska	3.389	2.750	-18,9%	2.066	2.430	17,6%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.893	1.431	-24,4%	1.702	1.990	16,9%
Split	1.496	1.319	-11,8%	2.547	2.900	13,9%
Istarska	2.639	2.384	-9,7%	1.618	2.087	29,0%
Istarska (bez Pazina)	2.621	2.350	-10,3%	1.625	2.097	29,0%
Pazin	18	34	88,9%	986	1.428	44,8%
Koprivničko-križevačka	355	266	-25,1%	704	1.520	115,6%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	210	93	-55,7%	9	1.228	13.544,4%
Koprivnica	145	173	19,3%	1.110	1.602	44,3%
Bjelovarsko-bilogorska	264	218	-17,4%	749	1.024	36,7%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	125	63	-49,6%	589	793	34,6%
Bjelovar	139	155	11,5%	868	1.130	30,2%
Osječko-baranjska	1.309	1.379	5,3%	1.046	1.258	20,3%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	272	247	-9,2%	676	778	15,1%
Osijek	1.037	1.132	9,2%	1.119	1.309	17,0%
Zagrebačka	1.318	1.140	-13,5%	1.317	1.695	28,7%
Sisačko-moslavačka	350	369	5,4%	716	924	29,1%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	94	126	34,0%	658	865	31,5%
Sisak	256	243	-5,1%	763	960	25,8%
Varaždinska	154	177	14,9%	1.019	1.511	48,2%
Varaždinska (bez Varaždina)	86	45	-47,7%	659	961	45,8%
Varaždin	68	132	94,1%	1.275	1.610	26,3%
Zadarska	2.137	1.920	-10,2%	1.720	2.099	22,0%
Zadarska (bez Zadra)	1.022	967	-5,4%	1.496	1.889	26,3%
Zadar	1.115	953	-14,5%	1.858	2.273	22,3%
Međimurska	309	293	-5,2%	873	1.080	23,7%

Međimurska (bez Čakovca)	88	100	13,6%	495	835	68,7%
Čakovec	221	193	-12,7%	967	1.188	22,9%
Vukovarsko-srijemska	479	417	-12,9%	562	750	33,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	201	151	-24,9%	958	1.020	6,5%
Vukovar	278	266	-4,3%	153	235	53,6%
Virovitičko-podravska	160	152	-5,0%	915	1.157	26,4%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	48	36	-25,0%	641	1.004	56,6%
Virovitica	112	116	3,6%	985	1.171	18,9%
Karlovačka	503	556	10,5%	985	1.346	36,6%
Karlovačka (bez Karlovca)	75	73	-2,7%	649	935	44,1%
Karlovac	428	483	12,9%	1.047	1.435	37,1%
Brodsko-posavska	452	294	-35,0%	819	1.016	24,1%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	129	63	-51,2%	15	706	4.606,7%
Slavonski Brod	323	231	-28,5%	922	1.115	20,9%
Šibensko-kninska	834	823	-1,3%	1.469	1.709	16,3%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	551	514	-6,7%	1.518	1.711	12,7%
Šibenik	283	309	9,2%	1.405	1.704	21,3%
Krapinsko-zagorska	225	187	-16,9%	874	1.228	40,5%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	173	164	-5,2%	782	1.222	56,3%
Krapina	52	23	-55,8%	1.134	1.243	9,6%
Dubrovačko-neretvanska	739	665	-10,0%	1.996	2.248	12,6%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	317	300	-5,4%	1.268	1.575	24,2%
Dubrovnik	422	365	-13,5%	2.558	2.940	14,9%
Požeško-slavonska	170	112	-34,1%	651	797	22,4%
Požeško-slavonska (bez Požege)	49	38	-22,4%	470	526	11,9%
Požega	121	74	-38,8%	718	914	27,3%
Ličko-senjska	525	365	-30,5%	1.321	1.685	27,6%
Ličko-senjska (bez Gospića)	478	327	-31,6%	1.394	1.852	32,9%
Gospić	47	38	-19,1%	758	931	22,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba međugodišnje promjene medijalne cijene stana/apartmana u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije u 2023. godini, također ukazuje na određene razlike. Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana ostvaruju svi gradovi administrativna središta županija. Pri tome većina gradova, njih 14, bilježi niži rast u usporedbi s rastom u ostatku županije. To su sljedeća administrativna sjedišta: Rijeka, Split, Koprivnica, Bjelovar, Sisak, Varaždin, Zadar, Čakovec, Virovitica, Karlovac, Slavonski Brod, Krapina, Dubrovnik i Gospić. Preostalih pet gradova sjedišta županija (Požega, Vukovar, Osijek, Šibenik i Pazin) ostvaruje viši rast medijalnih cijena stanova/apartmana u odnosu na ostatak svoje županije.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po županijama za 2023. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovarsko-srijemskoj (139 eura po m²), Brodsko-posavskoj (250 eura po m²) i Ličko-senjskoj županiji (278 eura po m²). Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Gradu Zagrebu (1.150 eura po m²), Splitsko-dalmatinskoj (973 eura po m²), Zadarskoj (906 eura po m²), Primorsko-goranskoj (793 eura po m²) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (667 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Vukovarsko-srijemskoj (1.326 eura po m²), Sisačko-moslavačkoj (1.389 eura po m²) i Požeško-slavonskoj županiji (1.455 eura po m²), a najskuplji u Dubrovačko-neretvanskoj po cijeni od 4.803 eura te Istarskoj županiji po cijeni od 4.424 eura po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, čak 4.136 eura.

Tablica 3.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR po županijama u 2023. godini

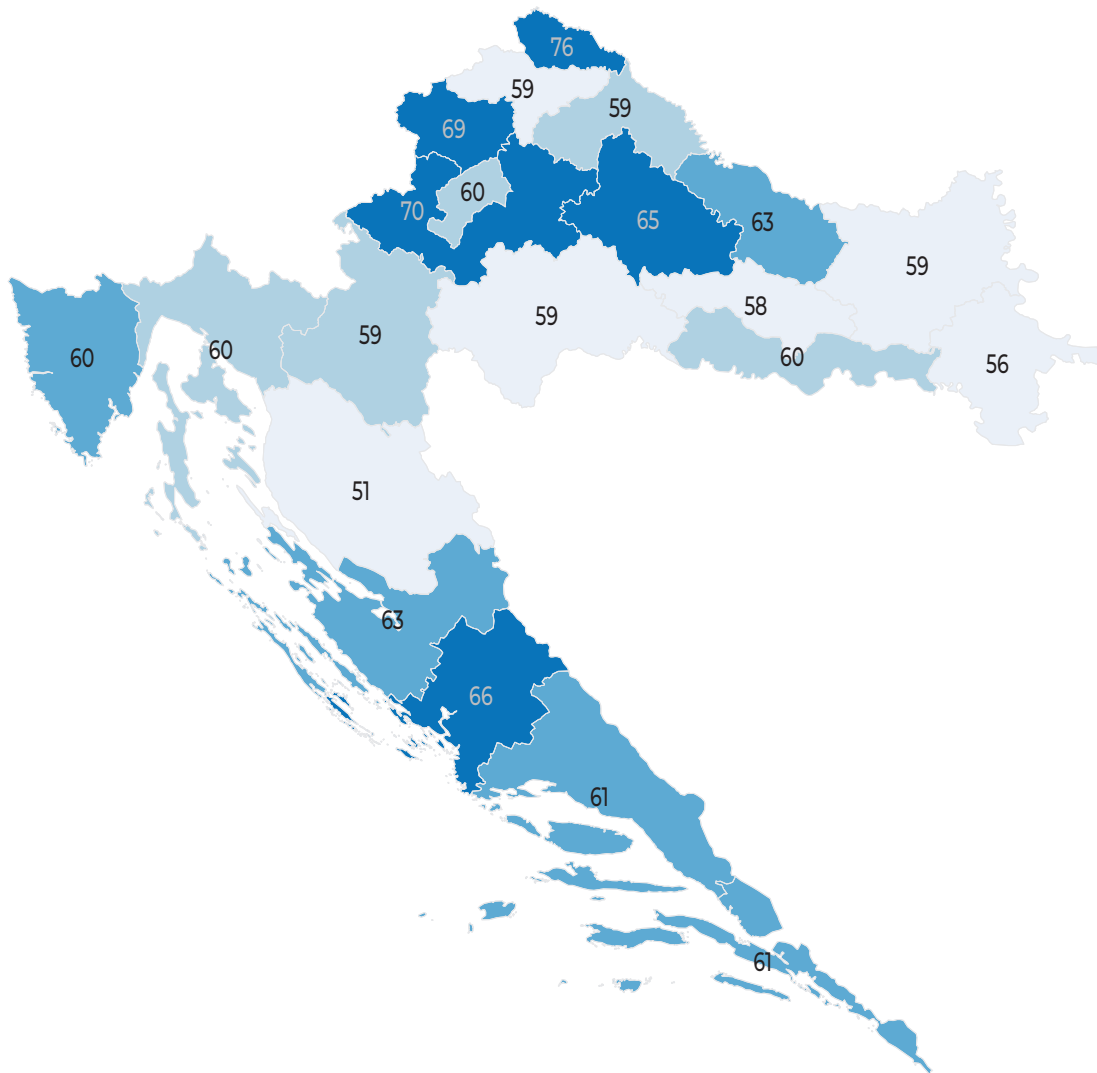
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.150	1.874	2.299	2.746	3.570	19,2%
Primorsko-goranska	793	1.517	2.125	2.756	4.013	23,3%
Splitsko-dalmatinska	973	1.782	2.430	3.063	4.310	17,6%
Istarska	871	1.448	2.087	2.819	4.424	29,0%
Koprivničko-križevačka	491	1.192	1.520	1.733	2.031	115,6%
Bjelovarsko-bilogorska	391	757	1.024	1.270	1.589	36,7%
Osječko-baranjska	355	937	1.258	1.505	1.876	20,3%
Zagrebačka	587	1.262	1.695	2.038	2.467	28,7%
Sisačko-moslavačka	402	724	924	1.161	1.389	29,1%
Varaždinska	541	1.226	1.511	1.842	2.280	48,2%
Zadarska	906	1.495	2.099	2.548	3.279	22,0%
Međimurska	328	748	1.080	1.316	1.905	23,7%
Vukovarsko-srijemska	139	139	750	1.021	1.326	33,5%
Virovitičko-podravska	616	957	1.157	1.370	1.604	26,4%
Karlovačka	402	980	1.346	1.723	2.115	36,6%
Brodsko-posavska	250	728	1.016	1.326	1.716	24,1%
Šibensko-kninska	461	1.135	1.709	2.201	3.085	16,3%
Krapinsko-zagorska	281	962	1.228	1.482	1.800	40,5%
Dubrovačko-neretvanska	667	1.471	2.248	3.138	4.803	12,6%
Požeško-slavonska	286	516	797	993	1.455	22,4%
Ličko-senjska	278	1.110	1.685	2.430	3.359	27,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2023. godini. Najvećim stanovima/apartmanima trgovalo se u Međimurskoj županiji, od 76 m², iza koje slijedi Zagrebačka županija s medijalnom

veličinom stana/apartmana od 70 m² te Krapinsko-zagorska županija od 69 m². Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana/apartmana prilikom kupoprodaje od 51 m². Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2023. godini (tablica 3.4.), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Ličko-senjskoj županiji, veličine 22 m², te zatim u Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj, 24 m². Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Zagrebačkoj (34 m²), te zatim u Međimurskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, Virovitičko-podravskoj, Koprivničko-križevačkoj i Sisačko-moslavačkoj

županiji, veličine 32 m² (tablica 3.4.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji od 88 odnosno 101 m², a najveći u Međimurskoj županiji od 297 m².

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Međimurskoj županiji, a najmanja u Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. U usporedbi s 2022. godinom, 2023. godine su se veći stanovi/apartmani prodavali u 10 županija. Pritom predvodi Šibensko-kninska županija u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2023. godini bila za 4 m² veća nego godinu dana ranije te je iznosila 66 m². Nadalje, u Krapinsko-zagorskoj županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2023. godine iznosila je 69 m², dok je 2022. iznosila 66 m². S druge strane, manjim stanovima/apartmanima nego 2021. u 2022. godini trgovalo se u 11 županija. Najveće smanjenje prodane medijalne površine stana/apartmana bilježi Koprivničko-križevačka županija, i to s 84 m² u 2022. godini na 59 m² u 2023. godini.

Tablica 3.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2023. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	45	60	81	138	0,7%
Primorsko-goranska	24	43	60	79	135	-5,2%
Splitsko-dalmatinska	26	46	61	77	121	0,2%
Istarska	28	46	60	80	134	0,7%
Koprivničko-križevačka	32	50	59	75	104	-29,9%
Bjelovarsko-bilogorska	29	49	65	87	137	3,1%
Osječko-baranjska	26	45	59	77	150	3,1%
Zagrebačka	34	54	70	95	210	3,2%
Sisačko-moslavačka	32	49	59	73	101	1,2%
Varaždinska	28	46	59	74	123	-6,8%
Zadarska	32	48	63	81	137	-5,6%
Međimurska	32	56	76	122	297	-11,1%
Vukovarsko-srijemska	29	42	56	63	88	-0,4%
Virovitičko-podravsko	32	51	63	74	107	-0,9%
Karlovačka	28	43	59	72	109	-0,3%
Brodsko-posavska	28	46	60	78	175	-9,7%
Šibensko-kninska	32	49	66	94	163	6,5%
Krapinsko-zagorska	30	52	69	89	162	4,9%
Dubrovačko-neretvanska	24	45	61	79	123	2,8%
Požeško-slavonska	26	44	58	71	131	-5,7%
Ličko-senjska	22	39	51	67	124	-1,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

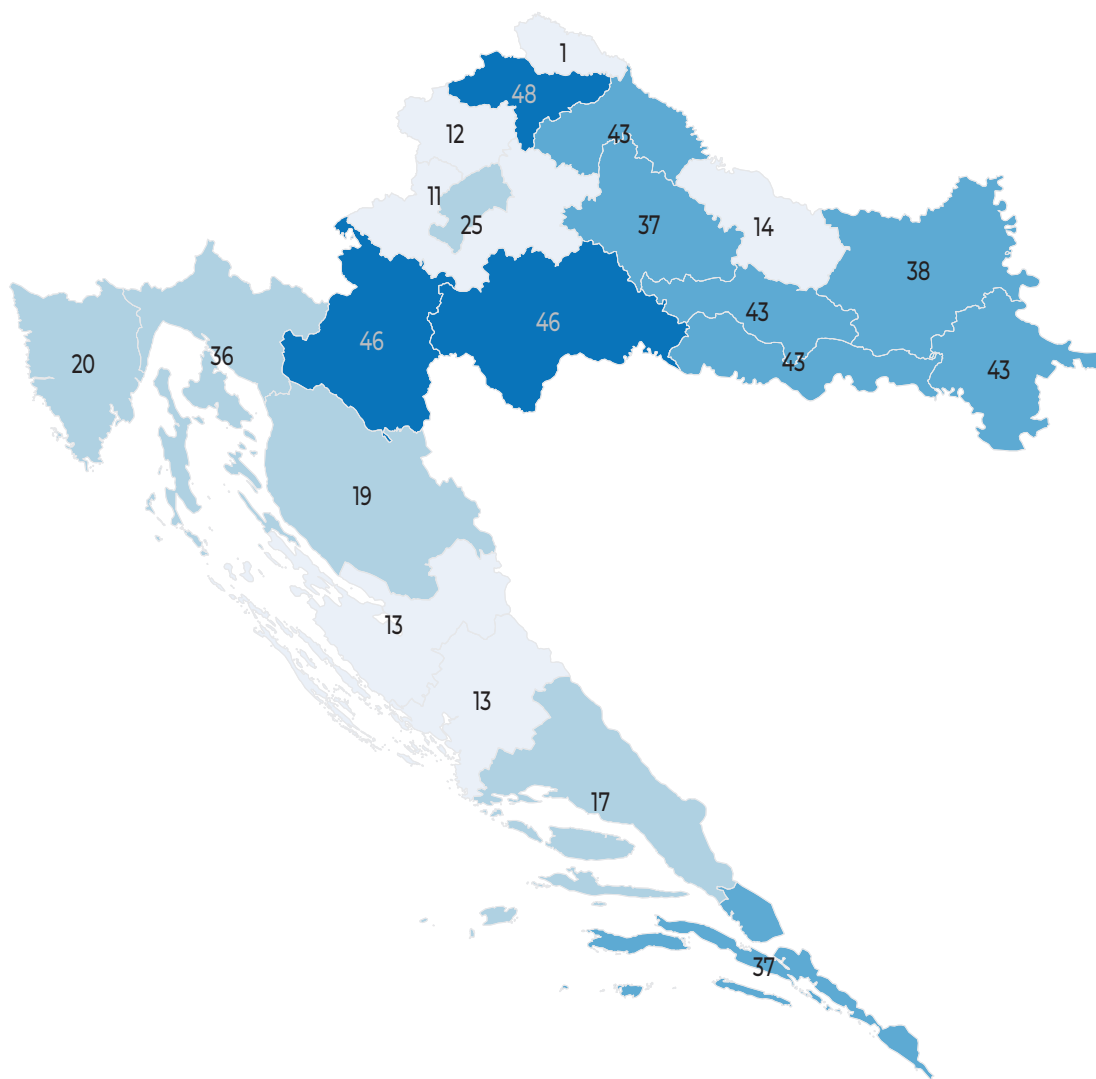
Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima 2023. godine, medijalne starosti od 48 godina, trgovalo se u Varaždinskoj županiji. Zatim slijede Karlovačka i Sisačko-moslavačka županija u kojima je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila 46 godina, te Koprivničko-križevačka, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska u kojima se trgovalo stanovima/apartmanima medijalne starosti od 43 godina. Stanovima/apartmanima najniže medijalne starosti do 1 godine u 2023. godini trgovalo se u Međimurskoj županiji, a nakon nje slijede Zagrebačka županija s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 11 godina, Krapinsko-zagorska s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 12, te Zadarska i Šibensko-kninska županija u kojima je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila 13 godina. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 17 do 19 godina trgovalo se u Splitsko-dalmatinskoj i Ličko-senjskoj županiji.

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u čak 14 županija i to u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji odnosno o stanovima koji su prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Vukovarsko-srijemskoj županiji, starosti od najviše 15 godina. Zatim slijede Varaždinska županija u kojoj pet posto stanova/apartmana nije bilo starije od 12 godine te Ličko-senjska u kojoj su stanovi/apartmani u 5. percentilu bili starosti od najviše tri godine. Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, starim 55 godina i više, a najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 173 godina starosti trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj, a stanovima starim najmanje 123 godine Bjelovarsko-bilogorskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2023. godini sa starosti iz 2022. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u 11 županija, dok se u njih deset trgovalo novijim stanovima/apartmanima. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2022. godini iznosila 22 godine, a 2023. se povećala na 37 godina. Zatim slijedi Splitsko-dalmatinska županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana

prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila 14 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 17 godina. U Krapinsko-zagorskoj županiji je 2023. godine polovica prodanih stanova bila medijalne starosti od najviše 43 godina. Za usporedbu, godinu dana ranije medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila je 39 godina.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2023. godine trgovalo se u Međimurskoj, Krapinsko-zagorskoj i Zagrebačkoj županiji. U Međimurskoj županiji je polovica stanova/apartmana prodanih 2022. godine bila stara 8 godina i manje, a u 2023. godini do 1 godine. U Krapinsko-zagorskoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2022. godine bila 19 godina, da bi 2023. godine ona iznosila 12 godina. U Zagrebačkoj županiji su u 2023.

godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 17 godina, a godinu dana ranije od 11 godina.

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	2	25	56	100	-7,4%
Primorsko-goranska	1	13	36	58	123	5,9%
Splitsko-dalmatinska	0	3	17	47	83	21,4%
Istarska	0	6	20	55	123	-4,8%
Koprivničko-križevačka	0	10	43	53	63	10,3%
Bjelovarsko-bilogorska	0	1	37	55	123	-15,9%
Osječko-baranjska	0	0	38	55	93	-9,5%
Zagrebačka	0	0	11	38	55	-35,3%
Sisačko-moslavačka	0	37	46	55	63	-6,1%
Varaždinska	12	20	48	57	67	2,1%
Zadarska	0	5	13	27	58	-7,1%
Međimurska	0	0	1	48	64	-87,5%
Vukovarsko-srijemska	15	25	43	51	63	2,4%
Virovitičko-podravska	1	1	14	47	61	7,7%
Karlovačka	0	13	46	58	103	-8,0%
Brodsko-posavska	0	19	43	52	96	2,4%
Šibensko-kninska	0	1	13	40	63	-18,8%
Krapinsko-zagorska	0	0	12	45	66	-36,8%
Dubrovačko-neretvanska	1	10	37	55	173	68,2%
Požeško-slavonska	1	23	43	53	73	2,4%
Ličko-senjska	3	13	19	42	103	5,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 17.606 kupoprodaja stanova/apartmana odnosno 67,9 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj te godine. U usporedbi s 2022. godinom kada je na razini 25 velikih gradova ostvareno 20.122 kupoprodaje stanova/apartmana ostvaren je pad od 12,5 posto. Prema broju kupoprodaja se 2023. godine, pored Grada Zagreba s 8.788 kupoprodaje, izdvajaju veća urbana središta, Split s 1.319, Rijeka s 1.150 kupoprodaje i Osijek s 1.132 kupoprodaje stanova/apartmana, Gledano u odnosu na 2022. godinu porast kupoprodaje stanova/apartmana zabilježen je u devet velikih gradova, i to u Varaždinu (94,1 posto), Pazinu (88,9 posto), Koprivnici (19,3 posto), Karlovcu (12,9 posto), Bjelovaru (11,5 posto), Velikoj Gorici (10,6 posto), Osijeku i Šibeniku (9,2 posto), te Virovitici (3,6 posto). S druge strane, manje stanova/apartmana nego godinu dana

ranije u 2023. prodano je u čak 16 velikih gradova, pri čemu je najveći međugodišnji pad zabilježen u Krapini (-55,8 posto), iza koje slijede Požega (-38,8 posto), Rijeka (-31,7 posto), Kaštela (-29,1 posto) i Slavonski Brod (-28,5 posto).

Dvoznamenkasti pad broja kupoprodaja stanova/apartmana bilježe još i Samobor, Gospić, Vinkovci, Zadar, Grad Zagreb, Dubrovnik, Čakovec, Split i Pula - Pola.

Tablica 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ²		
	2022.	2023.	godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	10.272	8.788	-14,4%	1.929	2.299	19,2%
Rijeka	1.683	1.150	-31,7%	1.715	2.023	18,0%
Kaštela	213	151	-29,1%	1.696	1.704	0,5%
Split	1.496	1.319	-11,8%	2.547	2.900	13,9%
Pazin	18	34	88,9%	986	1.428	44,8%
Pula - Pola	667	590	-11,5%	1.408	1.905	35,3%
Koprivnica	145	173	19,3%	1.110	1.602	44,3%
Bjelovar	139	155	11,5%	868	1.130	30,2%
Osijek	1.037	1.132	9,2%	1.119	1.309	17,0%
Samobor	226	176	-22,1%	1.340	2.040	52,2%
Velika Gorica	357	395	10,6%	1.577	1.841	16,7%
Sisak	256	243	-5,1%	763	960	25,8%
Varaždin	68	132	94,1%	1.275	1.610	26,3%
Zadar	1.115	953	-14,5%	1.858	2.273	22,3%
Čakovec	221	193	-12,7%	967	1.188	22,9%
Vukovar	278	266	-4,3%	153	235	53,6%
Vinkovci	143	117	-18,2%	1.052	1.044	-0,8%
Virovitica	112	116	3,6%	985	1.171	18,9%
Karlovac	428	483	12,9%	1.047	1.435	37,1%
Slavonski Brod	323	231	-28,5%	922	1.115	20,9%
Šibenik	283	309	9,2%	1.405	1.704	21,3%
Krapina	52	23	-55,8%	1.134	1.243	9,6%
Dubrovnik	422	365	-13,5%	2.558	2.940	14,9%
Požega	121	74	-38,8%	718	914	27,3%
Gospić	47	38	-19,1%	758	931	22,8%

Izvori: EIZ i MPG1.

Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2023. godini zabilježena je u Dubrovniku od 2.940 eura po m², zatim Splitu, od 2.900 eura po m² te Gradu Zagrebu od 2.299 eura po m². S medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m² ističu se još Zadar (2.273 eura po m²), Samobor (2.040 eura po m²) i Rijeka (2.023 eura po m²). U šest velikih gradova, Puli - Poli, Velikoj Gorici, Kaštelima, Šibeniku, Varaždinu i

Koprivnici, medijalna se cijena stanova/apartmana kretala između 1.500 i 2.000 eura po m². Medijalnu cijenu stanova/apartmana u 2023. u rasponu od 1.000 do 1.500 eura po m² zabilježilo je čak devet velikih gradova, i to Karlovac, Pazin, Osijek, Krapina, Čakovec, Virovitica, Bjelovar, Slavonski Brod i Vinkovci. Najniža medijalna cijena stana/apartmana prošle je godine ostvarena u Vukovaru, 235 eura po m².

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada. Pad cijena zabilježen je jedino u Vinkovcima (-0,8 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Vukovaru, od 53,6 posto, iza kojeg slijede Samobor (52,2 posto), Pazin (44,8 posto), Koprivnica (44,3 posto), Karlovac (37,1 posto), Pula - Pola (35,3 posto), Bjelovar (30,2 posto) i Požega (27,3 posto). U ostalim se velikim gradovima međugodišnji rast medijalne cijene stanova/apartmana kretao u rasponu od 0,5 posto u Kaštelima do 26,3 posto u Varaždinu.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po velikim gradovima za 2023. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovaru, 139 eura po m² i Dubrovniku, od 166 eura po m². Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Splitu (1.497 eura po m²), Zadru (1.256 eura po m²), Velikoj Gorici (1.215 eura po m²) i Gradu Zagrebu (1.150 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Vukovaru (1.158 eura po m²), Vinkovcima (1.415 eura po m²), Sisku (1.420 eura po m²) i Gospiću (1.490 eura po m²), a najskuplji u Dubrovniku po cijeni od 5.238 eura po m², Splitu od 4.754 eura po m² i Zagrebu (3.570 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovniku, čak 5.072 eura.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po velikim gradovima u 2023. godini (tablica 3.8), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Dubrovniku, veličine 10 m², te zatim u Pazinu (18 m²), Splitu (20 m²) te Krapini, od 23 m². Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Koprivnici (37 m²), iza koje slijede Velika Gorica (36 m²), te Virovitica i Zadar (32 m²) (tablica 3.8.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovaru, Vinkovcima i Krapini od 79 do 86 m², a najveći u Čakovcu od 241 m².

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.150	1.874	2.299	2.746	3.570	19,2%
Rijeka	923	1.488	2.023	2.520	3.327	18,0%
Kaštela	794	1.165	1.704	2.238	3.000	0,5%
Split	1.497	2.412	2.900	3.542	4.754	13,9%
Pazin	569	968	1.428	1.700	2.252	44,8%
Pula - Pola	824	1.438	1.905	2.412	3.232	27,2%
Koprivnica	959	1.372	1.602	1.784	2.036	44,3%
Bjelovar	506	825	1.130	1.327	1.644	30,2%
Osijek	579	1.057	1.309	1.548	1.907	17,0%
Samobor	627	1.579	2.040	2.319	2.596	52,2%
Velika Gorica	1.215	1.598	1.841	2.073	2.495	16,8%
Sisak	450	762	960	1.167	1.420	25,8%
Varaždin	988	1.397	1.610	1.924	2.471	26,3%
Zadar	1.256	1.800	2.273	2.663	3.376	22,3%
Čakovec	434	959	1.188	1.427	2.128	22,9%
Vukovar	139	139	235	827	1.158	53,6%
Vinkovci	733	920	1.044	1.238	1.415	-0,7%
Virovitica	729	1.000	1.171	1.387	1.604	18,9%
Karlovac	429	1.030	1.435	1.773	2.209	37,1%
Slavonski Brod	494	836	1.115	1.391	1.758	20,9%
Šibenik	513	1.174	1.704	2.063	2.683	21,3%
Krapina	468	916	1.243	1.608	1.817	9,6%
Dubrovnik	166	2.187	2.940	3.676	5.238	14,9%
Požega	358	714	914	1.114	1.550	27,3%
Gospić	500	659	931	1.251	1.490	22,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Čakovcu, a najmanja u Vukovaru. U usporedbi s 2022. godinom, 2023. godine u prosjeku su se veći stanovi/apartmani prodavali u 13 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Pazin u kojem je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2023. godini bila za 9 m² veća nego godinu dana ranije te je iznosila 59 m². Zatim slijedi Virovitica u kojoj je medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2023. godine iznosila 69 m², dok je 2022. iznosila 60 m². S druge strane, manjim stanovima/apartmanima nego 2022. u 2023. godini trgovalo se u sljedećih 12 velikih gradova: Karlovcu, Bjelovaru, Slavonskom Brodu, Samoboru, Krapini, Požegi, Rijeci, Zadru, Puli-Poli, Koprivnici, Čakovcu i Vinkovcima.

Tablica 3.8.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	45	60	81	138	0,7%
Rijeka	24	42	59	74	120	-4,5%
Kaštela	26	52	69	95	145	16,7%
Split	20	41	57	72	97	0,2%
Pazin	18	46	59	84	131	18,9%
Pula - Pola	28	44	56	72	106	-6,1%
Koprivnica	37	49	60	76	97	-6,8%
Bjelovar	30	54	70	97	140	-0,6%
Osijek	26	45	60	78	153	4,7%
Samobor	26	51	72	95	145	-1,5%
Velika Gorica	36	55	70	86	127	7,8%
Sisak	31	50	57	70	97	0,2%
Varaždin	28	43	57	73	122	5,3%
Zadar	32	49	65	82	120	-5,3%
Čakovec	26	56	75	113	241	-9,4%
Vukovar	31	45	56	63	79	0,2%
Vinkovci	29	39	51	65	86	-11,6%
Virovitica	32	55	68	76	111	3,5%
Karlovac	29	43	60	76	109	-0,5%
Slavonski Brod	28	47	60	80	164	-0,9%
Šibenik	28	54	73	95	199	5,4%
Krapina	23	31	67	83	89	-3,0%
Dubrovnik	10	41	57	76	122	0,0%
Požega	30	44	61	84	131	-3,0%
Gospić	28	46	59	68	93	4,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.9.), pokazuje da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u 14 velikih gradova, i to u Bjelovaru, Čakovcu, Gospiću, Zagrebu, Karlovcu, Kaštelima, Osijeku, Pazinu, Puli-Poli, Samoboru, Slavonskom Brodu, Šibeniku, Velikoj Gorici i Zadru. Pritom se radi o novogradnji što znači da su ti stanovi/apartmani prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bili su u Vukovaru, starosti od najviše 17 i u Varaždinu, od najviše 14 godina. S druge strane distribucije, od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 45 godina i više, dok se najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 223 godine starosti trgovalo u Dubrovniku. Stanovi/apartmani stariji od 100 godina činili su 5 posto prodanih stanova i Zagrebu, Karlovcu, Splitu, Puli-Poli, Pazinu, Bjelovaru, Rijeci i Krapini.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2023. godini sa starosti iz 2022. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u 10 velikih gradova, dok se u 14 njih trgovalo novijim stanovima/apartmanima. U Sisku se u 2023. godini trgovalo stanovima/apartmanima iste medijalne starosti kao i godinu dana ranije. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Krapini, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2022. godini iznosila godinu dana, a 2023. se povećala na 42 godine. Zatim slijedi Virovitica u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila 2 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 14 godina. S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2023. godine trgovalo se u Velikoj Gorici, Čakovcu i Šibeniku. U Velikoj Gorici je polovica stanova/apartmana prodanih 2022. godine bila stara 14 godina i manje, a u 2023. godini manje od jedne godine. U Čakovcu je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2022. godine bila 8 godina, da bi 2022. godine ona iznosila 3 godine. U Šibeniku su u 2023. godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 16 godina, a godinu dana ranije od 39 godina.

Tablica 3.9.: **Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini**

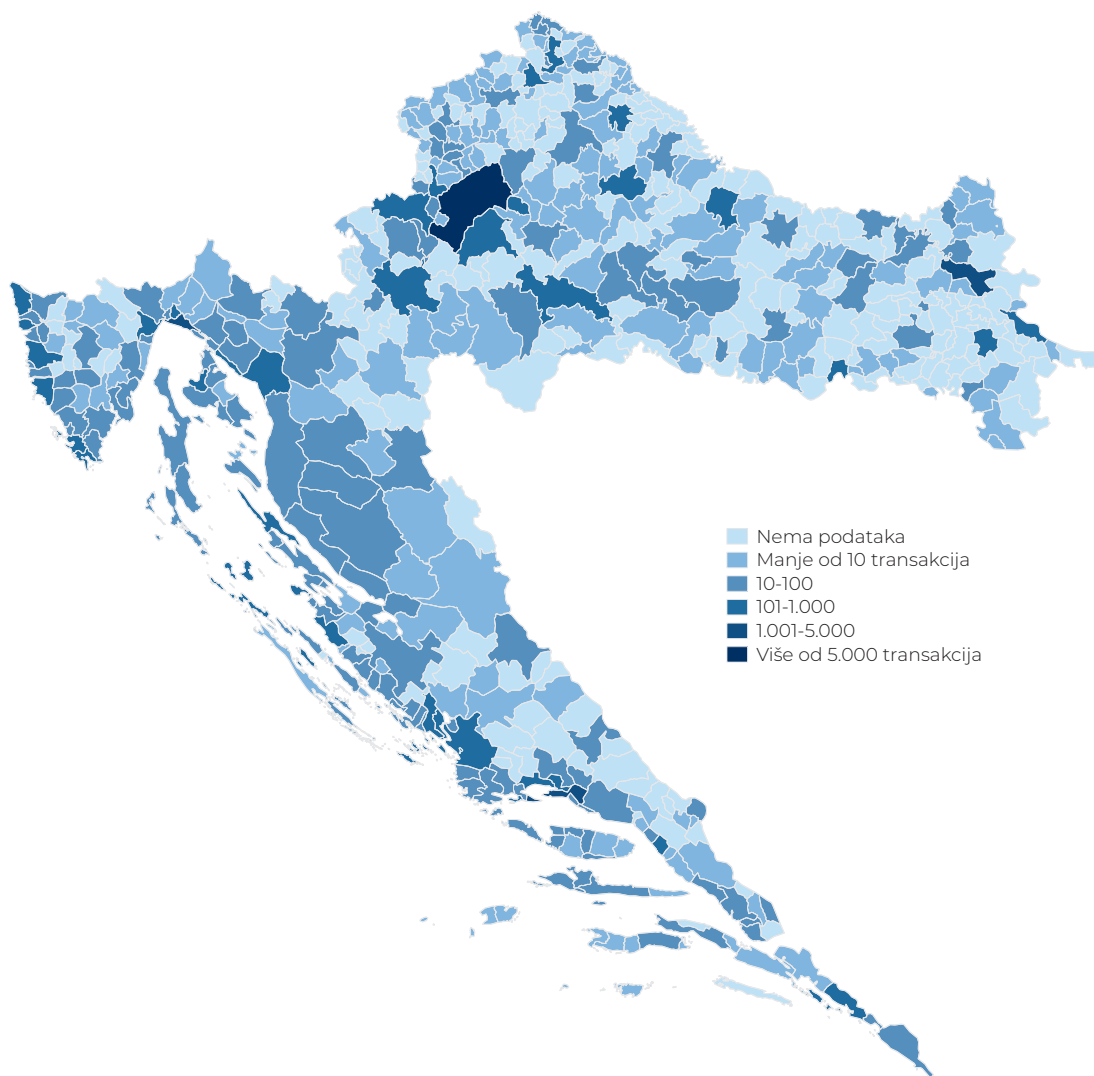
Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	2	25	56	100	-7,4%
Rijeka	1	37	53	83	128	3,9%
Kaštela	0	1	13	23	55	-18,8%
Split	5	38	48	58	103	2,1%
Pazin	0	0	39	48	123	-26,4%
Pula - Pola	0	15	48	63	123	-15,8%
Koprivnica	3	16	43	54	58	10,3%
Bjelovar	0	1	16	51	123	-59,2%
Osijek	0	0	38	53	93	-11,6%
Samobor	0	5	16	48	69	-20,0%
Velika Gorica	0	0	1	33	45	-92,9%
Sisak	1	41	50	59	64	0,0%
Varaždin	14	40	49	58	89	-2,0%
Zadar	0	10	21	45	65	10,5%
Čakovec	0	0	3	53	69	-62,5%
Vukovar	17	24	42	47	59	2,4%
Vinkovci	6	39	48	53	63	6,7%
Virovitica	1	1	14	47	59	600,0%
Karlovac	0	2	44	57	103	-10,2%
Slavonski Brod	0	16	43	53	96	2,4%
Šibenik	0	0	16	48	73	-59,2%
Krapina	1	11	42	57	133	100%
Dubrovnik	2	19	43	58	223	26,5%
Požega	1	13	43	53	63	-8,5%
Gospić	0	10	43	63	64	-27,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 8.788 kupoprodaja, a iza njega s više od 1.000 kupoprodaja slijede gradovi Split, Rijeka i Osijek. Nešto manje od 1.000 kupoprodaja stanova/apartmana, 953, ostvaruje Zadar. Svega 34 JLS-a bilježi od 101 do 600 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 19 obalnih JLS-ova i 15 JLS-ova smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji JLS-ova predvodi Pula - Pola sa 590 kupoprodaja, a nakon nje slijede Karlovac s 483 kupoprodaja, Umag - Umago s 449 kupoprodaje te Velika Gorica s 395 kupoprodaja stanova/apartmana.

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

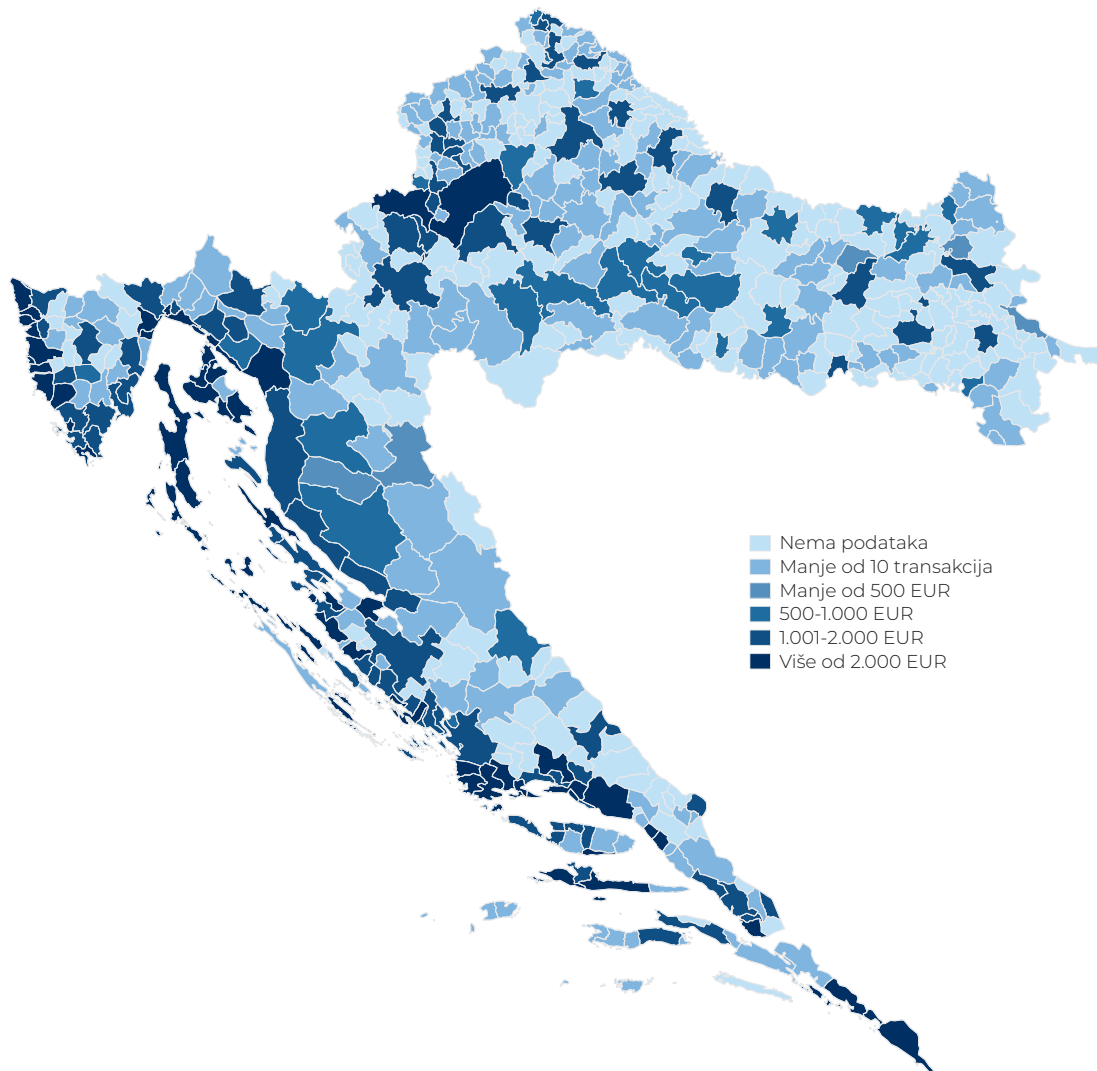
Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 135 gradova i općina (24,3 posto ukupnog broja), pri čemu se s više od 80 kupoprodaja izdvajaju Labin

(99 kupoprodaja), Knin (98 kupoprodaja), Dobrinj (91 kupoprodaja), Privlaka (89 kupoprodaja), Đakovo, Rab i Sveti Filip i Jakov (87 kupoprodaja), Vodnjan – Dignano (86 kupoprodaja), Kolan (84 kupoprodaje) i Podstrana (81 kupoprodaja). Manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u 163 (29,3 posto ukupnog broja), lokalne jedinice, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (107 JLS-ova). Za 219 JLS-a nema podataka o kupoprodaji stanova/apartmana u 2023. godini.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana u eurima po m² po JLS-ovima u 2023. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2023. godine zabilježena je u Balama – Valle, u visini od 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 - Rovigno (3.120 eura) i Malinska – Dubašnica (3.017 eura). Nakon njih slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Župa Dubrovačka, Lovran, Baška, Umag – Umago, 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 od 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 je najniža medijalna cijena prodanih stanova/apartmana zabilježena u općini Vrsi, 2.007 eura po m² i gradu Malom Lošinj, 2.010 eura po m². 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 zabilježene su u 28 JLS-ova, od kojih se većina, njih 21, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura zabilježene su u svega 5 općina, u Dardi i Đurđenovcu u Osječko-baranjskoj županiji, Plitvičkim Jezerima i Perušiću u Ličko-senjskoj županiji te u gradu Vukovaru u Vukovarsko-srijemskoj županiji. U 163 JLS-a zabilježeno je manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana te se podaci vezani uz te transakcije ne prikazuju zbog zaštite privatnosti, dok za 219 JLS-ova podaci o kupoprodajama stanova/apartmana nisu dostupni.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



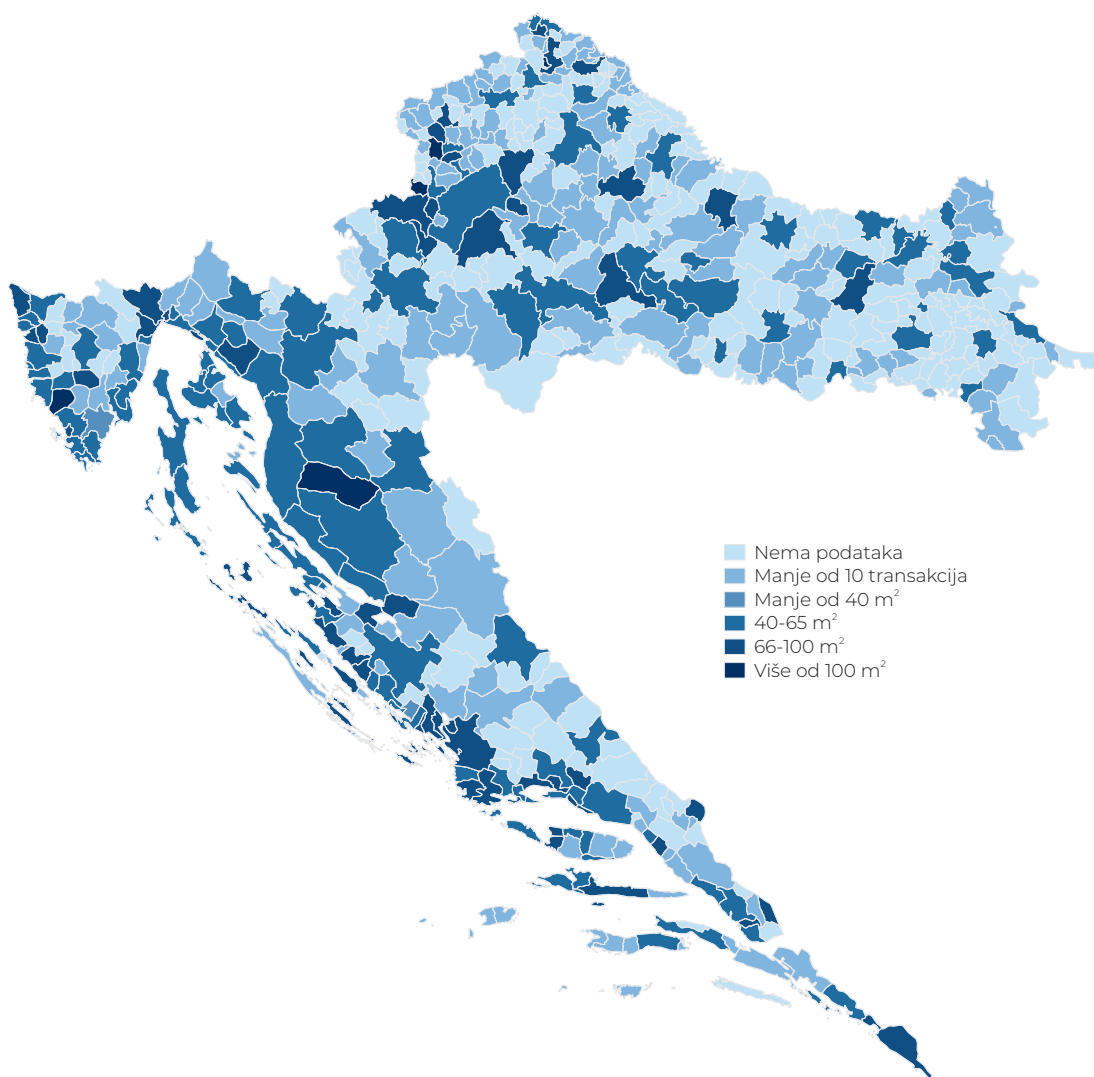
Izvor: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju JLS-ova, njih 109, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 40 do 65 m². Najmanjim stanovima/apartmanima do 40 m² trgovalo se u svega dvije općine, u Pirovcu (35 m²) i Marčani (37 m²). Stanovima/apartmanima medijalne veličine veće od 100 m² trgovalo se u 5 JLS-ova (Bale - Valle, Strahoninec, Perušić, Brdovec i Veliko Trgovišće).

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama na razini JLS-ova za 2023. godinu. U najvećem broju gradova i općina, njih 73, prodavali su se stanovi/apartmani medijalne starosti između 11 i 40 godina. Od toga je 68 JLS-ova smješteno na području obalnih županija, a 22 jedinica u kontinentalnom dijelu Hrvatske. U 53 JLS-a zabilježena je medijalna starost prodanih

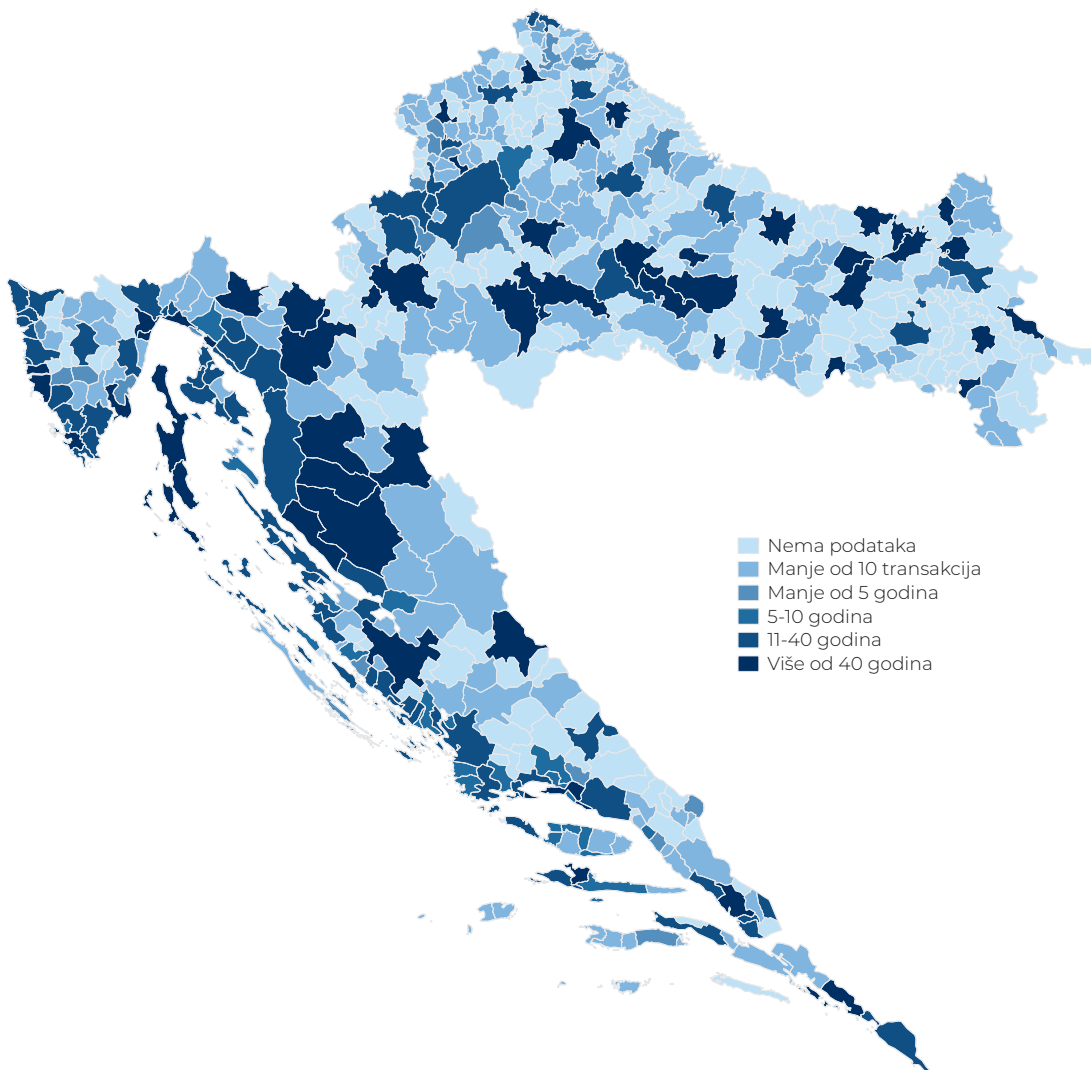
stanova/apartmana veća od 40 godina. Najstariji stanovi/apartmani prodani su u od 123 godine starosti, te zatim u Raši od 83 godine te Perušići i Ogulinu od 63 godine, a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 41 godinu, nalazi se Garešnica i Cres. S druge strane, u manjem broju JLS-ova, njih 26, medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila je najviše pet godina, dok su se u 22 JLS-a prodavali stanovi/apartmani medijalne starosti od pet do deset godina. Zanimljivo je da je u svega 10 JLS-ova, Strahonincu, Brdovcu, Velikom Trgovišću, Žminju, Oroslavlju, Krapinskim Toplicama, Prelogu, Selnici, Kanfanaru i Đurđevcu, polovicu prodanih stanova/apartmana u 2023. godini činila novogradnja.

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

3.1.5. Zagreb

U tablici 3.10. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini. Na neravnomjernu distribuciju prodanih stanova/apartmana po katastarskim općinama Grada Zagreba ukazuje podatak da je nešto više od dvije trećine kupoprodaja stanova/apartmana (68,8 posto) na području Grada Zagreba 2023. godine ostvareno na području svega deset od ukupno 57 katastarskih općina. Unutar tih deset katastarskih općina, najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar, njih 823, nakon koje slijede katastarske općine Peščenica sa 760, Klara sa 677, Trešnjevka sa 676 kupoprodaje, Vrapče sa 666, Stenjevec s 557,

Dubrava s 548 kupoprodaja, Zaprudski Otok s 478, Trnje s 472 i Črnomerec s 381 kupoprodajom. U 11 katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 100 i 327 kupoprodaja stanova/apartmana. To su katastarske općine Rudeš, Sesvetski Kraljevec, Blato, Jakuševac Novi, Centar Novi, Trešnjevka Nova, Maksimir, Sesvete Novo, Žitnjak, Donje Vrapče i Resnik. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova/apartmana kretao u rasponu od 10 u katastarskim općinama Demerje i Šašincev do 89 u katastarskoj općini Odra. Manje od 10 kupoprodaja 2023. godine bilježe 23 katastarske općine, smještene u rubnim dijelovima Grada Zagreba s prevladavajućim tipom rezidencijalne nekretnine obiteljska kuća.

U 2023. godini zabilježen je međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana na području Grada Zagreba za 14,4 posto. Usporedbe radi, i u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana, i to od 4,2 posto, dok je godinu dana ranije ostvaren međugodišnji rast od 17,1 posto.

Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2023. godini bilježi osam katastarskih općina, a do pada je došlo u njih 22. Za usporedbu, u 2022. godini porast broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je u 16 katastarskih općina, dok je pad zabilježen u 15 katastarskih općina. Prodaja stanova/apartmana je 2023. godine najviše porasla u Resniku (161,5 posto), Jakuševcu (145,6 posto), Odri (134,2 posto) i Sesvetama Novima (96,2 posto). Zatim slijede Klara (45 posto), Granešina Nova (28 posto), Sesvetski Kraljevec (26,9 posto) i Gračani (6,6 posto). Niti jedna od osam katastarskih općina s međugodišnjim rastom broja prodanih stanova/apartmana u 2023. godini ne postiže medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana iznad medijana na razini cijelog Grada Zagreba (2.299 eura po m²). Najveći međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana zabilježen je u katastarskim općinama Žitnjak (-61,3 posto), Markuševac (-50 posto), Sesvete (-46,6 posto), Blato (-38,6 posto), Centar (-32 posto) i Trešnjevka (-31,3 posto).

Tablica 3.10.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m² u EUR, veličina u m² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	263	2.092,2	63,2	13	-38,6%	4,5%	-9,5%	*
Centar	832	2.619,7	56,8	86	-32,0%	13,4%	-11,3%	0,0%
Centar Novi	183	2.520,4	75,6	115	*	*	*	*
Čnomerac	381	2.452,6	65,4	61	-21,4%	22,5%	-2,0%	-2,4%
Demerje	10	1.101,8	97,3	1	*	*	*	*
Donje Vrapče	110	2.430,2	48,1	46	*	*	*	*
Dubrava	548	2.028,4	57,9	15	-8,4%	6,7%	2,1%	-6,3%
Gornje Vrapče	27	1.967,9	66,6	16	-20,6%	23,2%	6,4%	0,0%
Gornji Stenjevec	29	2.329,8	90,3	14	-23,7%	33,3%	9,3%	7,7%
Gračani	65	2.013,8	99,2	19	6,6%	12,9%	14,8%	-2,6%
Granešina Nova	32	1.741,7	100,5	15	28,0%	5,2%	15,3%	7,1%
Jakuševac Novi	221	2.089,9	66,8	1	145,6%	29,8%	9,2%	-92,3%
Klara	677	2.105,9	65,6	1	45,0%	12,9%	15,1%	-92,9%
Maksimir	175	2.439,8	79,9	43	-7,4%	22,4%	9,7%	-17,3%
Markuševac	12	1.684,2	91,9	14	-50,0%	36,9%	-0,9%	7,7%
Mikulčići	60	1.925,1	75,2	18	-16,7%	22,6%	-20,9%	28,6%
Odra	89	1.950,0	67,5	1	134,2%	24,2%	-8,6%	-92,9%
Peščenica	760	2.501,5	60,8	2	-26,4%	9,3%	1,3%	100,0%
Podsused	37	2.207,8	55,6	1	-22,9%	34,0%	-14,5%	-92,9%
Remete	72	2.221,3	92,1	15	-7,7%	18,4%	3,4%	0,0%
Resnik	102	1.814,8	58,1	0	161,5%	4,5%	-4,7%	-100,0%
Rudeš	327	2.489,8	56,8	38	-20,4%	21,1%	-3,2%	8,6%
Saštinovac	10	1.373,4	105,9	16	-23,1%	8,5%	74,2%	-27,3%
Šestine	67	2.242,1	101,1	20	-13,0%	0,7%	9,9%	17,6%
Sesvete	87	1.790,3	65,0	43	-46,6%	11,6%	7,5%	16,2%

Sesvete Novo	155	1.765,7	64,5	14	96,2%	24,9%	5,7%	7,7%
Sesvetski Kraljjevec	288	1.873,1	61,3	1	26,9%	17,8%	6,9%	0,0%
Stenjevec	557	2.490,0	59,7	0	-11,6%	13,1%	3,6%	-100,0%
Trešnjevka	676	2.433,9	54,9	43	-31,3%	18,6%	-2,3%	-10,4%
Trešnjevka Nova	178	2.420,0	54,8	59	*	*	*	*
Trnje	472	2.612,9	57,6	44	-8,7%	19,8%	0,9%	-7,4%
Vrapče	666	2.444,0	58,4	17	-22,6%	18,8%	-3,1%	0,0%
Zapruški Otok	478	2.293,4	51,8	49	-18,0%	14,7%	-5,1%	2,1%
Žitnjak	120	2.241,1	56,2	55	-61,3%	38,3%	-10,4%	*

Napomena: * označuje nema podataka za 2022. godinu i nije moguće izračunati međugodišnju stopu promjene.

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini, vidljivo je da je najviša cijena, od 2.619,7 eura po m² zabilježena u katastarskoj općini Centar, iza koje slijedi susjedna katastarska općina Trnje s medijalnom cijenom od 2.612,9 eura po m². Medijalnu cijenu stanova/apartmana iznad medijana na razini Grada Zagreba od 2.299 eura po m² bilježi još jedanaest katastarskih općina. To su općine Centar Novi, Peščenica, Stenjevec, Rudeš, Črnomerec, Vrapče, Maksimir, Trešnjevka, Donje Vrapče, Trešnjevka Nova i Gornji Stenjevec. U čak 19 katastarskih općina medijalna cijena stanova/apartmana kretala se u rasponu od 1.500 do 2.299 eura po m². Tu se uglavnom radi o katastarskim općinama smještenima u rubnim dijelovima grada te uz desnu obalu rijeke Save. Najniža medijalna cijena stanova/apartmana po m² zabilježena je u katastarskoj općini Demerje, od 1.101,8 eura po m² iza koje slijedi katastarska općina Šašincevec s medijalnom cijenom od 1.373,4 eura po m².

U odnosu na 2022. rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² u 2023. godini zabilježen je u svakoj od ukupno 31 katastarske općine za koje se mogu prikazati podaci o kupoprodajnim cijenama. Najveći porast cijena pritom bilježi katastarska općina Žitnjak, i to za 38,3 posto, iza koje slijede katastarske općine Markuševac (36,9 posto), Podsused (34 posto) i Gornji Stenjevec (33,3 posto). Stope rasta medijalne cijene prodanih stanova/apartmana u rasponu od 20 do 30 posto zabilježene su u katastarskim općinama: Jakuševac Novi, Sesvete Novo, Odra, Gornje Vrapče, Mikulići, Črnomerec, Maksimir i Rudeš. U preostalim se katastarskim općinama godišnji rast cijena kretao u rasponu od 0,7 posto koliko je iznosio u katastarskoj općini Šestine do 19,8 posto u Trnju. Jednoznačenaste stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene prodanih stanova/apartmana zabilježene su u svega sedam katastarskih općina, Peščenici, Šašincevcu, Dubravi, Granešini Novoj, Blatu, Resniku i Šestinama.

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2023. godine kretala se od 48,1 m² u katastarskoj općini Donje Vrapče do 105,9 m² u Šašincevcu. Pritom je u čak 20 katastarskih općina medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila iznad medijana Grada Zagreba od 60 m². Pored Šašincevca, stanovima/apartmanima medijalne veličine iznad 100 m² trgovalo se u još samo u Šestinama (101,1 m²) i Granešini Novoj (100,5 m²). Nadalje, s medijalnom površinom prodanih stanova/apartmana većom od 75 m² ističu se katastarske općine Gračani, Demerje, Remete, Markuševac, Gornji Stenjevec, Maksimir, Centar Novi i Mikulići. S druge strane, uz Donje Vrapče, najmanjim stanovima/apartmanima, medijalne veličine do 60 m² trgovalo se u Stenjevcu, Vrapču, Resniku, Dubravi, Trnju, Rudešu, Centru, Žitnjaku, Podsusedu, Trešnjevki, Trešnjevki Novoj i Zaprudskom Otoku.

U odnosu na 2022. povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u 2023. godini zabilježeno je u 17 katastarskih općina. Najveće povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana pritom bilježi katastarska općina Šašincev u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prodanog u 2022. godine iznosila 61 m², a 2023. godine 105,9 m². Nadalje, značajno povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana bilježe i katastarske općine Granešina Nova (s 87 m² na 100,5 m²), Klara (s 57 m² na 65,6 m²) i Gračani (86 na 99,2 m²). Manjim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2023. godine trgovalo se u 13 katastarskih općina: Markuševcu, Črnomercu, Trešnjevci, Vrapču, Rudešu, Resniku, Zaprudskom Otoku, Odri, Blatu, Žitnjaku, Centru, Podsusedu i Mikulićima. Među njima najveće smanjenje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana bilježi katastarska općina Mikulići u kojoj je medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2022. godine iznosila je 95 m², a 2023. godine znatno manje, 75 m².

U tablici 3.10. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini. Najstarijim stanovima/apartmanima, medijalne starosti 115 godina, trgovalo se u katastarskoj općini Centar Novi. Zatim slijede katastarske općine Centar u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila 86 godina, Črnomerec s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 61 godinu, Trešnjevka Nova s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 59 godina i Žitnjak s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 55 godina. Stanovima/apartmanima medijalne starosti od 20 do 49 godina trgovalo se u osam katastarskih općina, i to su redom: Zaprudski Otok, Donje Vrapče, Trnje, Maksimir, Sesvete, Trešnjevka, Rudeš i Šestine. U kategoriji prodanih stanova/apartmana medijalne starosti između 10 i 20 godina nalazi se 13 katastarskih općina, u katastarskoj općini Peščenica prošle se godine trgovalo stanovima medijalne starosti dvije godine, a stanovima medijalne starosti od godine dana trgovalo se u Demerju, Klari, Jakuševcu Novom, Sesevskom Kraljevcu, Odri i Podsusedu. Stanovima/apartmanima medijalne starosti do jedne godine odnosno u Stenjevcu i Resniku.

U usporedbi s 2022. u 13 katastarskih općina 2023. godine trgovalo se novijim stanovima/apartmanima, dok se u 15 njih trgovalo starijim ili jednako starijim stanovima/apartmanima. Stariji stanovi/apartmani tako su prodavani u katastarskoj općini Mikulići gdje se medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje povećala s 14 godina u 2022. na 18 godina u 2023. Zatim slijede Šestine, Sesvete i Rudeš. U katastarskoj općini Šestine se medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje povećala sa 17 godina u 2022. na 20 godina starosti u 2023., a u Sesvetama s 37 godine na 43, a u Rudešu s 35 na 38 godina starosti. S druge

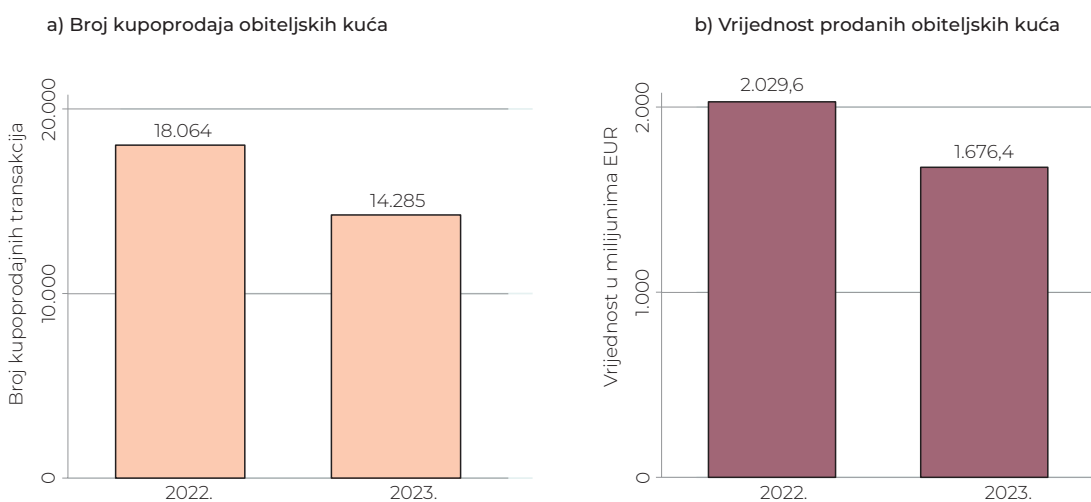
strane, najveće razlike u korist prodaje novijih stanova/apartmana zabilježene su u katastarskim općinama Resnik i Stenjevec u kojima je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2022. godine bila 14 godina, da bi 2023. godine bila manja od godine dana.

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 20,9 posto, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 17,4 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće u 2023. godini iznosila je 117.354 eura, a godinu dana ranije 112.356 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2023. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2023. godini iznosio je 162 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 28,6 posto. Cijena u 5. percentilu u 2023. godini iznosila je 3 eura po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko kontinentalnih županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska i Zagrebačka), povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 1.725 eura po m² i višoj (Grad Zagreb i obalne županije). Ovdje valja napomenuti kako se podatak o cijeni po m² ne odnosi isključivo na površinu stambenog niti zemljišnog dijela. Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu

zemljišnih čestica. Podaci u sustavu *eNekretnina* preuzimaju se od Porezne Uprave, ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina dopunjuju, ispravljaju i evaluiraju. S obzirom na to da nisu svi podaci u ZKC-u sustava *eNekretnine* evaluirani, isti mogu biti djelomično usklađeni⁶.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2023. godine iznosio je 459 m². Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2022. godini bio je nešto veći te iznosio 493 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2023. godini bilo je površine od 40 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 4.614 m² i veće⁷. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2023. godini iznosio je 46 godina, što je ispod medijalne starosti prodanih kuća u 2022. godini od 47 godina. Prvih 5 posto obiteljskih kuća činile su građevine starosti 6 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih obiteljskih kuća ulaze kuće stare najmanje 121 godinu. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 35 godina (od 31 godinu starosti do 56 godina starosti)⁸.

Tablica 3.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	3	38	162	531	1.725	28,6%
Veličina u m ²	40	156	459	1.008	4.614	-6,9%
Starost (godine)	6	31	46	56	121	-2,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.2. Na razini županija

Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u Osječko-baranjskoj županiji, njih 1.766. Nakon nje slijede Zagrebačka županija s 1.524 kupoprodaje, Grad Zagreb s 1.513 i Istarska županija s 1.005 kupoprodaja obiteljskih kuća. Više od 900 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u Primorsko-goranskoj (981), Zadarskoj (966) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (946). Kupoprodaje obiteljskih

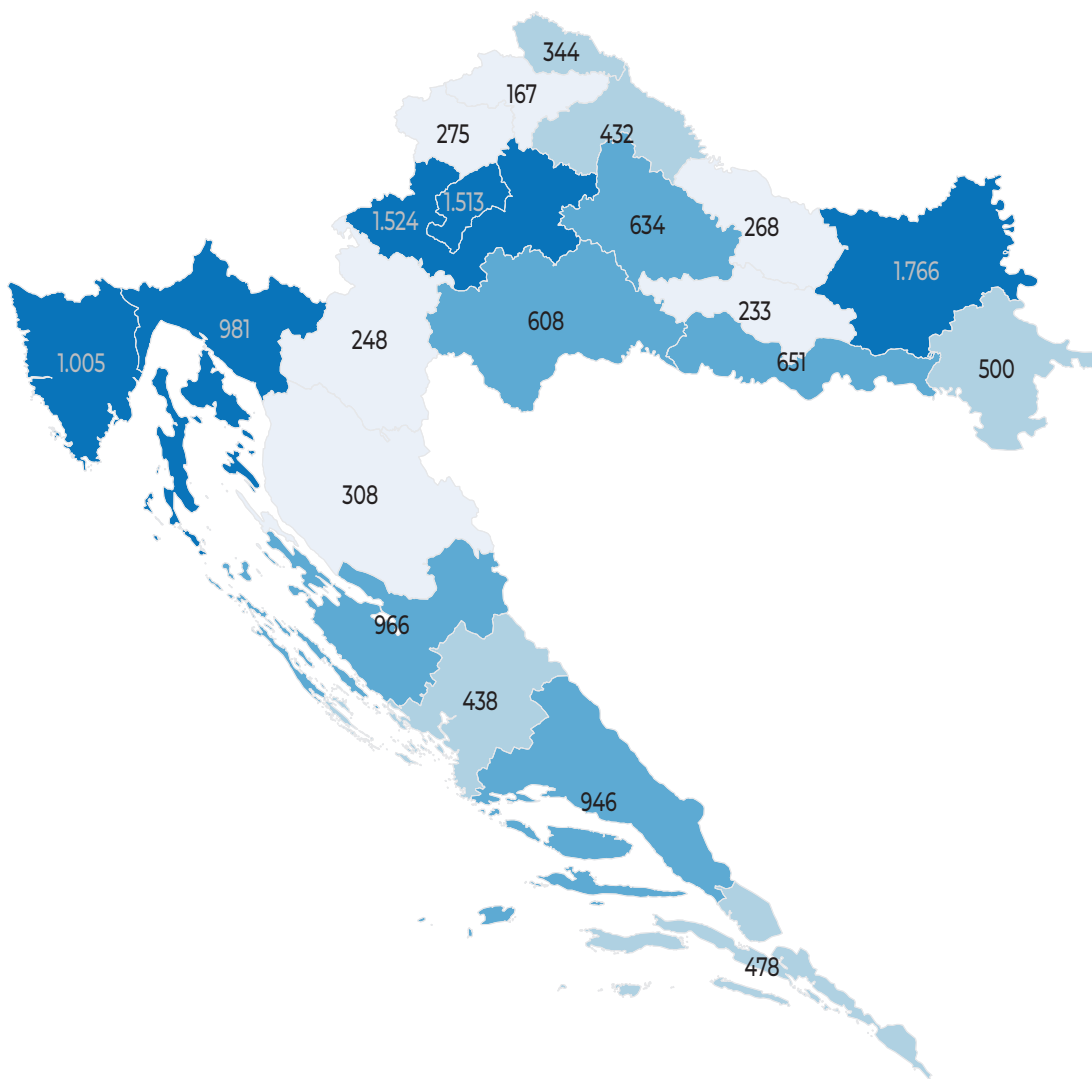
⁶ Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

⁷ Za pretpostaviti je da je 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.

⁸ Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

kuća ostvarene u navedenih sedam županija čine 60,9 posto svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Varaždinskoj županiji, njih 167. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 233 u Požeško-slavonskoj do 651 u Brodsko-posavskoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je analizirati koliko se od ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća unutar pojedine županije odvija na području grada administrativnog sjedišta županije, a koliko u ostatku županije (tablica 3.12.). Sukladno očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja obiteljskih kuća tijekom 2023. godine odvijao izvan grada sjedišta županije, i to od 56 posto u Požeško-slavonskoj županiji do čak 98,7 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Istarskoj županiji. Pored Istarske, s više od 80 posto ukupnih kupoprodaja obiteljskih kuća ostvarenih izvan grada sjedišta

županije ističe se još šest županija, i to su redom: Varaždinska (94,6 posto), Splitsko-dalmatinska (90,1 posto), Krapinsko-zagorska (86,9 posto), Dubrovačko-neretvanska (83,1 posto), Ličko-senjska (82,1 posto) i Zadarska (80,5 posto). U ostalim se županijama taj udio kreće od 58,1 posto u Karlovačkoj do 78,5 posto u Brodsko-posavskoj županiji. Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini, vidljivo je da većina županija, njih 19, bilježi pad. Najveći pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća pritom je zabilježen u Krapinsko-zagorskoj županiji, od 43,4 posto, iza koje slijede Požeško-slavonska županija s padom broja kupoprodaja obiteljskih kuća od 42,2 posto i Koprivničko-križevačka županija s padom od 41 posto. Najslabiji međugodišnji pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini zabilježen je u Šibensko-kninskoj županiji, u visini od 2 posto, te nakon nje u Zagrebačkoj županiji, od 9,4 posto. Među županijama s padom prodaje obiteljskih kuća nalazi i Grad Zagreb u kojem je 2022. godine prodano 11,1 posto kuća manje nego godinu dana ranije. S druge strane, u odnosu na 2022. rast prodaje obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je jedino u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to u visini od 18 posto, dok je u Virovitičko-podravskoj županiji prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije.

Usporede li se odvojeno pokazatelji međugodišnje promjene broja kupoprodaja obiteljskih kuća za grad administrativno sjedište županije i ostatak županije za 2023. godinu, vidljivo je da u većini i županija i njihovim administrativnih sjedišta dolazi do međugodišnjeg pada prodaje obiteljskih kuća. Za Koprivničko-križevačku, Međimursku, Osječko-baranjsku, Karlovačku i Krapinsko-zagorsku županiju karakteristično da u njihovim gradovima sjedištima u 2023. godini dolazi do slabijeg pada prodaje obiteljskih kuća od pada prodaje obiteljskih kuća u ostatku tih županija. S druge strane, u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj, Brodsko-posavskoj, Šibensko-kninskoj, Požeško-slavonskoj i Ličko-senjskoj županiji međugodišnji pad prodaje obiteljskih kuća na području grada administrativnog sjedišta bio je snažniji od međugodišnjeg od pada prodaje obiteljskih kuća zabilježenog u ostatku županije. Iznimku od opisanih kretanja čine Dubrovačko-neretvanska, Sisačko-moslavačka, Virovitičko-podravska i Vukovarsko-srijemska županija. Dok Dubrovnik 2023. godine na međugodišnjoj razini bilježi pad kupoprodaja obiteljskih kuća od 2,4 posto, ostatak Dubrovačko-neretvanske županije ostvaruje međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća od 23,3 posto. S druge strane, za razliku od ostatka Sisačko-moslavačke koji bilježi međugodišnji pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća od 40,5 posto, Sisak bilježi međugodišnji rast od 3,3 posto. Slično, prodaja obiteljskih kuća na području Virovitice se povećala za 27,8 posto, dok je u ostatku županije smanjena za 11,6 posto. Za razliku od dijela Vukovarsko-srijemske županije izvan Vukovara koji

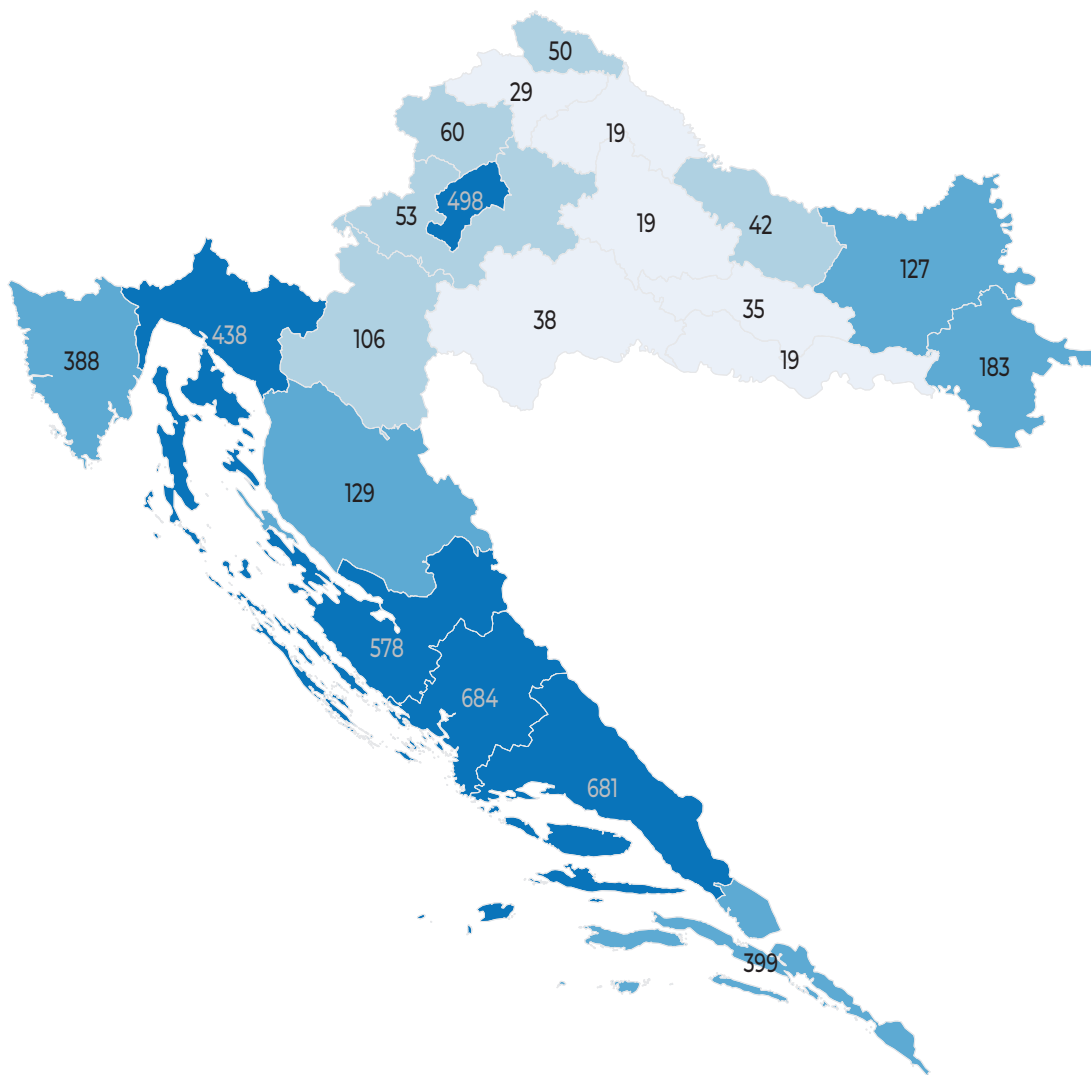
je prošle godine zabilježio međugodišnji pad kupoprodaja obiteljskih kuća od 27,3 posto, u Vukovaru je prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća u eurima po m² po županijama u 2023. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u sedam obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 684 eura po m² nalazi Šibensko-kninska županija iza koje slijedi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 681 euro te Zadarska županija s cijenom od 578 eura po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 388 i 499 eura po m². Za razliku od obalnih, kontinentalne županije postižu značajno niže razine medijalnih cijena obiteljskih kuća. Pritom prednjače Vukovarsko-srijemska županija s medijalnom cijenom od 183 eura po m², Ličko-senjska s medijalnom cijenom od 129 eura po m², Osječko-baranjska s medijalnom cijenom od 127 eura po m², te Karlovačka s cijenom od 106 eura po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 19 eura po m² u Koprivničko-križevačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Brodsko-posavskoj županiji do 60 eura po m² u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Usporede li se medijalne cijene obiteljskih kuća po m² zabilježene u gradovima administrativnim sjedištima županija s cijenama u ostatku županije, vidljivo je kako se u većini županija znatno više cijene postižu u gradu sjedištu. Iznimka su Primorsko-goranska, Ličko-senjska, Istarska i Vukovarsko-srijemska županija u kojima obiteljske kuće više medijalne cijene postižu na području izvan grada sjedišta županije. Medijalna cijena obiteljske kuće po m² na području Rijeke iznosi 345 euro što je ispod medijalne cijene obiteljske kuće zabilježene u ostatku županije, od 448 eura. Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u Pazinu iznosila je 64 eura po m² naspram 394 eura po m² u ostatku Istarske županije, a medijalna cijena obiteljske kuće po m² u Gospiću bila je 86 eura, za razliku od ostatka Ličko-senjske županije u kojem je zabilježena medijalna cijena od 226 eura po m². Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u Vukovaru prošle je godine iznosila 83 eura, a u ostatku županije godinu 321 euro. Gradovi sjedišta županija u kojima su 2023. godine zabilježene znatno više medijalne cijene obiteljske kuće po m² u odnosu na ostatak županije su redom: Slavonski Brod, Varaždin, Čakovec, Bjelovar, Požega, Karlovac, Osijek, Dubrovnik, Split, Virovitica, Šibenik, Sisak i Zadar. Slavonski Brod tako bilježi medijalnu cijenu obiteljske kuća od 129 eura po m², dok je ostatku Brodsko-posavske županije medijalna cijena obiteljske kuće bila 14 puta niža, svega 9 eura po m². U Varaždinu su obiteljske kuće prošle godine prodavane po medijalnoj cijeni od 209 eura po m², a u ostatku Varaždinske županije po medijalnoj cijeni od 26 eura po m². Nadalje, medijalna cijena obiteljskih

kuća prodanih u Čakovcu (212 eura po m²) bila je 6,5 puta viša od medijalne cijene obiteljskih kuća po m² u preostalom dijelu Međimurske županije (31 euro po m²). Obiteljske kuće na području Bjelovara postigle su prošle godine medijalnu cijenu od 106 eura po m² što je 5,6 puta više od cijene obiteljskih kuća u ostatku Bjelovarsko-bilogorske županije (9 eura po m²).

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2023. godini, rast cijena zabilježen je u većini županija, njih 19. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. bilježe samo Grad Zagreb (-4,8 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (-12,1 posto) (tablice 3.12. i 3.13.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj županiji, od 171,4 posto, iza koje slijede Koprivničko-križevačka županija s rastom cijene od 137,5 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 90 posto. S druge

strane, najniže stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene obiteljske kuće u 2023. godini zabilježile su Istarska (0,3 posto), Splitsko-dalmatinska (2,1 posto) i Primorsko-goranska županija (7,6 posto). U preostalih 14 županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale su se od 13,2 posto u Šibensko-kninskoj do 79,2 posto u Ličko-senjskoj županiji.

Promotre li se odvojeno međugodišnje promjene medijalne cijene obiteljske kuće u gradu administrativnom sjedištu županije s ostatkom županije, mogu se uočiti određene razlike. U 11 županija medijalne cijene obiteljske kuće ostvaruju međugodišnji rast i u gradu sjedištu županije i u ostatku županije. Pri tome je u Bjelovarsko-bilogorskoj, Međimurskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj i Ličko-senjskoj županiji snažniji rast zabilježen u gradovima sjedištima, dok je u Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj, Šibensko-kninskoj, Koprivničko-križevačkoj, Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji snažniji rast medijalne cijene obiteljske kuće postignut u preostalom dijelu županije. U Primorsko-goranskoj, Istarskoj, Varaždinskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Osječko-baranjskoj i Zadarskoj županiji grad sjedište županije bilježi međugodišnji pad medijalne cijene obiteljske kuće, dok područje izvan grada ostvaruje međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće po m².

Tablica 3.12.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini

Županija/ Administrativno sjedište	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.702	1.513	-11,1%	524	499	-4,8%
Primorsko-goranska	1.256	981	-21,9%	407	438	7,6%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.198	939	-21,6%	410	448	9,3%
Rijeka	58	42	-27,6%	361	345	-4,4%
Splitsko-dalmatinska	1.262	946	-25,0%	667	681	2,1%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.130	852	-24,6%	608	647	6,4%
Split	132	94	-28,8%	1.234	1.167	-5,4%
Istarska	1.296	1.005	-22,5%	387	388	0,3%
Istarska (bez Pazina)	1.278	992	-22,4%	389	394	1,3%
Pazin	18	13	-27,8%	203	64	-68,5%
Koprivničko-križevačka	732	432	-41,0%	8	19	137,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	551	279	-49,4%	5	12	140,0%
Koprivnica	181	153	-15,5%	33	64	93,9%
Bjelovarsko-bilogorska	795	634	-20,3%	10	19	90,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	595	490	-17,6%	5	9	80,0%
Bjelovar	200	144	-28,0%	65	106	63,1%

Osječko-baranjska	2.001	1.766	-11,7%	80	127	58,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.458	1.270	-12,9%	56	97	73,2%
Osijek	543	496	-8,7%	222	205	-7,7%
Zagrebačka	1.683	1.524	-9,4%	40	53	32,5%
Sisačko-moslavačka	886	608	-31,4%	14	38	171,4%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	702	418	-40,5%	10	37	270,0%
Sisak	184	190	3,3%	35	46	31,4%
Varaždinska	234	167	-28,6%	21	29	38,1%
Varaždinska (bez Varaždina)	220	158	-28,2%	21	26	23,8%
Varaždin	14	9	-35,7%	528	209	-60,4%
Zadarska	1.464	966	-34,0%	483	578	19,7%
Zadarska (bez Zadra)	1.106	778	-29,7%	443	557	25,7%
Zadar	358	188	-47,5%	709	656	-7,5%
Međimurska	523	344	-34,2%	39	50	28,2%
Međimurska (bez Čakovca)	391	235	-39,9%	29	31	6,9%
Čakovec	132	109	-17,4%	135	202	49,6%
Vukovarsko-srijemska	605	500	-17,4%	120	183	52,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	385	280	-27,3%	145	321	121,4%
Vukovar	220	220	0,0%	97	83	-14,4%
Virovitičko-podravaska	268	268	0,0%	30	42	40,0%
Virovitičko-podravaska (bez Virovitice)	189	167	-11,6%	24	33	37,5%
Virovitica	79	101	27,8%	63	63	0,0%
Karlovačka	381	248	-34,9%	73	106	45,2%
Karlovačka (bez Karlovca)	259	144	-44,4%	45	58	28,9%
Karlovac	122	104	-14,8%	132	173	31,1%
Brodsko-posavska	854	651	-23,8%	12	19	58,3%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	579	511	-11,7%	5	9	80,0%
Slavonski Brod	275	140	-49,1%	97	129	33,0%
Šibensko-kninska	447	438	-2,0%	604	684	13,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	335	329	-1,8%	512	606	18,4%
Šibenik	112	109	-2,7%	731	853	16,7%
Krapinsko-zagorska	486	275	-43,4%	35	60	71,4%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	449	239	-46,8%	34	51	50,0%
Krapina	37	36	-2,7%	50	84	68,0%
Dubrovačko-neretvanska	405	478	18,0%	454	399	-12,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	322	397	23,3%	342	366	7,0%
Dubrovnik	83	81	-2,4%	1.746	1.075	-38,4%
Požeško-slavonska	403	233	-42,2%	27	35	29,6%
Požeško-slavonska (bez Požege)	255	176	-31,0%	19	28	47,4%
Požega	148	57	-61,5%	58	84	44,8%
Ličko-senjska	381	308	-19,2%	72	129	79,2%
Ličko-senjska (bez Gospića)	295	253	-14,2%	131	226	72,5%
Gospić	86	55	-36,0%	46	86	87,0%

Tablica 3.13.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	46	228	499	916	1.837	-4,8%
Primorsko-goranska	21	140	438	1.088	2.915	7,6%
Splitsko-dalmatinska	51	259	681	1.226	2.822	2,1%
Istarska	28	147	388	808	2.262	0,3%
Koprivničko-križevačka	1	5	19	73	243	137,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1	3	19	95	392	90%
Osječko-baranjska	4	37	127	288	684	58,8%
Zagrebačka	3	17	53	156	524	32,5%
Sisačko-moslavačka	5	19	38	89	232	171,4%
Varaždinska	3	8	29	68	208	38,1%
Zadarska	92	318	578	1.031	2.381	19,7%
Međimurska	4	19	50	135	506	28,2%
Vukovarsko-srijemska	8	74	183	421	795	52,5%
Virovitičko-podravsko	3	19	42	88	216	40%
Karlovačka	1	26	106	243	674	45,2%
Brodsko-posavska	1	4	19	81	282	58,3%
Šibensko-kninska	17	215	684	1.211	2.454	13,2%
Krapinsko-zagorska	4	25	60	122	327	71,4%
Dubrovačko-neretvanska	40	177	399	957	3.148	-12,1%
Požeško-slavonska	4	15	35	72	212	29,6%
Ličko-senjska	5	35	129	714	2.550	79,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

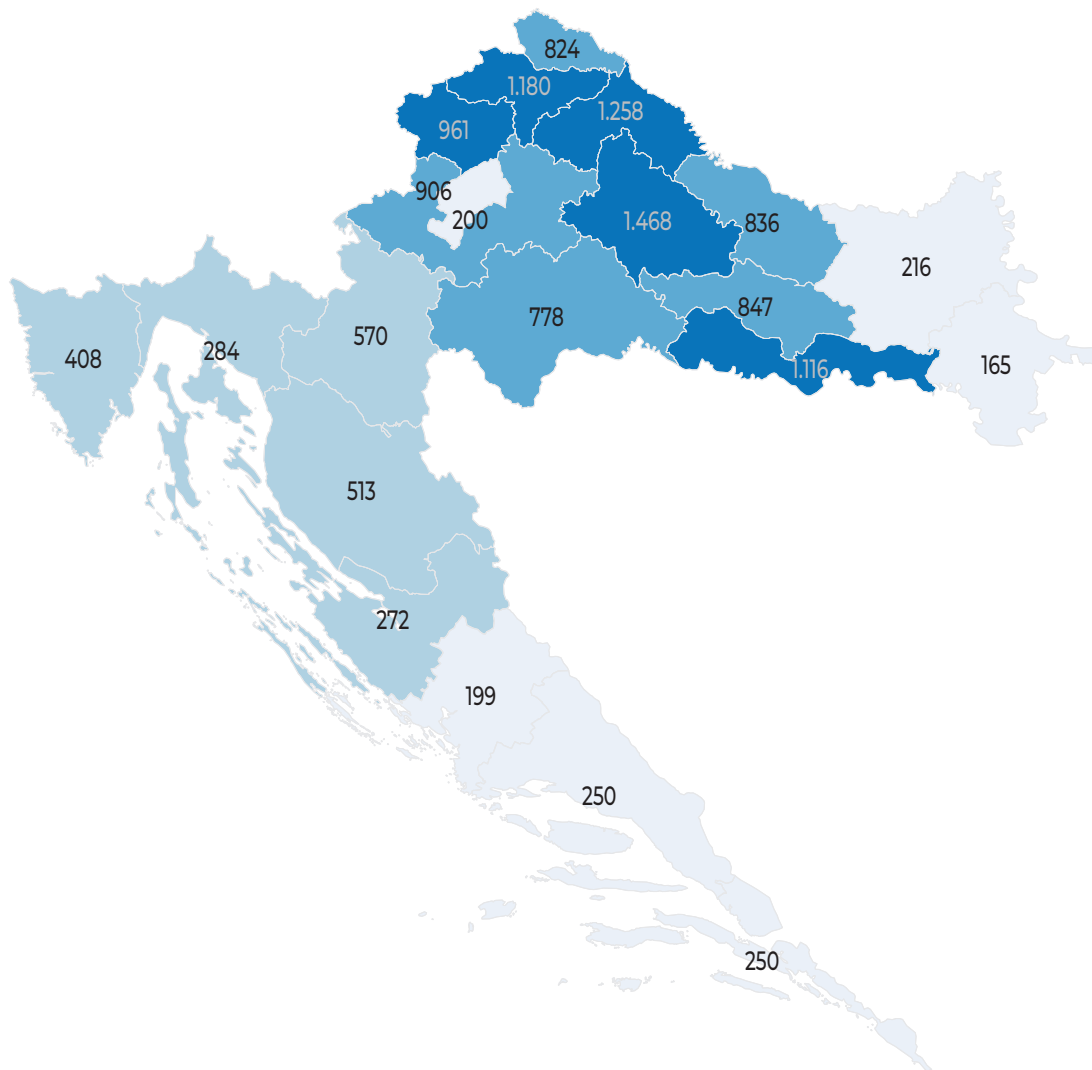
Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po županijama u 2023. godini prikazani su u tablici 3.13. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj i Koprivničko-križevačkoj županiji, od svega 1 euro po m², zatim u Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj u kojima je cijena u 5. percentilu iznosila 3 eura po m². Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti primjenom zakona vezanih uz obvezne odnose i zemljišne knjige, da se u ugovore upisuje ukupna cijena po cjelokupnoj površini katastarske čestice koja uključuje površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da izražena cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje obiteljske kuće u 5. percentilu bile su u Zadarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je cijena po m² iznosila 92 odnosno 51 euro. Drugim riječima, to znači da je u Zadarskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 92 eura po m² i nižoj, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 44 eura po m² i nižoj. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Varaždinskoj i Požeško-slavonskoj gdje je m² koštao 208 odnosno 212 eura. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 3.148 eura po m², zatim u Primorsko-goranskoj županiji od 2.915 eura po m² i Splitsko-dalmatinskoj županiji od 2.822 eura

po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj (3.108 eura), najmanja u Varaždinskoj županiji (205 eura).

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2023. godine u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupoprodaje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1.468 m². S medijalnom površinom kuća iznad 900 m² zatim slijede Koprivničko-križevačka, Varaždinska i Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska, Zagrebačka i Požeško-slavonska županija. Ovako velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih građevina kao i okućnice sa zemljištem, a što je odraz nepravilnosti u neujednačenoj primjeni sudske prakse na teritoriju Republike Hrvatske kroz protekle godine vezane uz promjene izgrađenosti katastarske čestice u katastarskom operatu te različite oblike i načine ispunjavanja npr. kupoprodajnih ugovora kao i ostalih isprava. S druge strane, najmanja medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2023. godini zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, od 165 m². Za razliku od većine županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u obalnim županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća nije veća od 513 m². Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 513 m², a najmanji Šibensko-kninska županija, od 199 m². Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje na području Grada Zagreba iznosila je 2023. godine 200 m².

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama prikazani su u tablici 3.14. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (18 m²) te u Splitsko-dalmatinskoj županiji (19 m²). Zatim slijedi Grad Zagreb u kojem je 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 22 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Požeško-slavonskoj županiji (264 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavska županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 13.000 m². Istovremeno, najmanjim se obiteljskim kućama u 95. percentilu trgovalo u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

Slika 3.13.: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2023. s veličinama iz 2022. godine pokazuje kako se u većini županija, njih 14, u prosjeku trgovalo manjim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. U Vukovarsko-srijemskoj županiji se u 2023. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila manja za 85 m² (-34,1 posto), a u Sisačko-moslavačkoj županiji kućama čija je medijalna površina bila manja za 254 m² (-24,6 posto) nego godinu dana ranije. Najveće međugodišnje povećanje medijalne površine prodanih kuća zabilježeno je u Varaždinskoj županiji, gdje je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2023. godini iznosio 1.180 m², dok je godinu dana ranije iznosio 841 m². Na području Splitsko-dalmatinske županije u 2023. godini trgovalo se obiteljskim kućama medijalne veličine 251 m², a godinu dana ranije obiteljskim kućama medijalne površine 208 m².

Tablica 3.14.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2023. godini

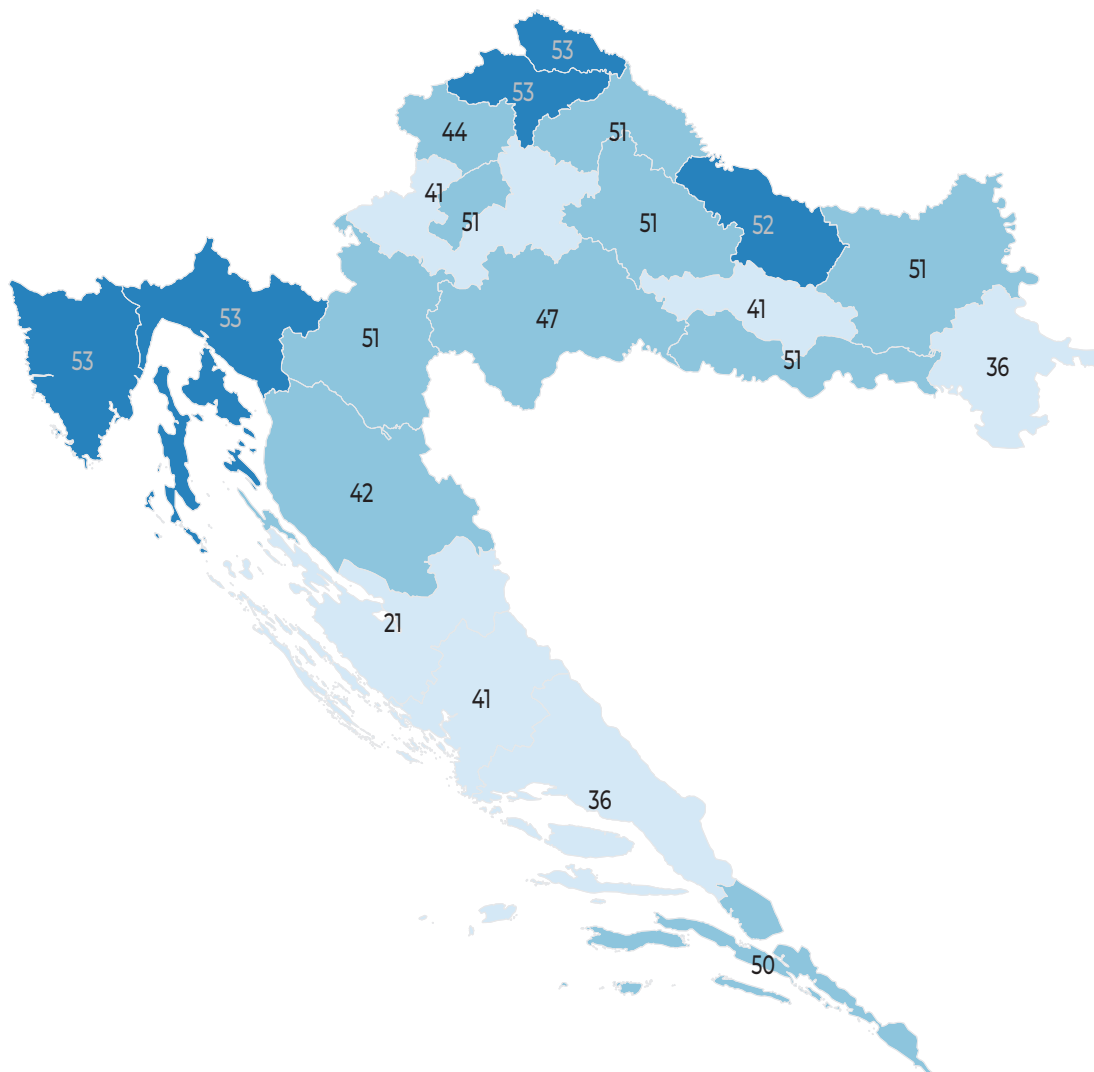
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	88	200	522	1.562	-2,4%
Primorsko-goranska	27	89	284	658	2.448	-16,9%
Splitsko-dalmatinska	19	95	251	527	1.620	20,4%
Istarska	37	144	408	874	2.947	-14,1%
Koprivničko-križevačka	250	674	1.259	2.500	*	-18,9%
Bjelovarsko-bilogorska	121	561	1.468	*	*	-15,4%
Osječko-baranjska	48	130	216	524	2.583	20,0%
Zagrebačka	148	526	907	1.698	*	-1,8%
Sisačko-moslavačka	153	481	778	1.402	4.567	-24,6%
Varaždinska	58	634	1.180	2.292	*	40,3%
Zadarska	27	97	273	515	1.152	-8,2%
Međimurska	75	427	824	1.416	3.086	-5,0%
Vukovarsko-srijemska	64	101	165	526	1.913	-34,1%
Virovitičko-podravaska	232	549	836	1.505	3.176	1,1%
Karlovačka	75	263	570	1.326	*	11,8%
Brodsko-posavska	215	532	1.116	3.256	*	7,0%
Šibensko-kninska	24	82	199	474	1.421	2,1%
Krapinsko-zagorska	148	520	961	1.654	*	-13,9%
Dubrovačko-neretvanska	18	86	250	520	1.950	-0,5%
Požeško-slavonska	264	575	847	1.410	2.898	-5,8%
Ličko-senjska	33	120	513	1.063	*	-13,0%

Napomena: * ekstremno visoke površine obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu koje su poprimile vrijednost veću od 5.000 m².

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupoprodaje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 53 godine, u 2023. godini prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Istarskoj, Varaždinskoj i Međimurskoj županiji, što znači da su građene početkom 70-ih godina prošlog stoljeća. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 21 godinu i manje, što znači da su izgrađene početkom ovog stoljeća. Medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje u ostalim se županijama kretala od 52 godine u Virovitičko-podravskoj do 36 godina u Splitsko-dalmatinskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.15. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji do godinu dana, u Zadarskoj do 1 godine, te do 2 godine u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Istovremeno najstarijim obiteljskim kućama trgovalo se u Koprivničko-križevačkoj županiji (do 25 godina), te zatim u Bjelovarsko-bilogorskoj, Varaždinskoj i Virovitičko-podravskoj županiji, do 21 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Varaždinskoj županiji, i to starosti najmanje 61 godinu. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 201 godinu, što znači da su izgrađene početkom 19. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj (195 godina), a najmanja u Varaždinskoj županiji (40 godina).

Tablica 3.15.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	41	51	61	81	-1,9%
Primorsko-goranska	3	38	53	98	121	-1,9%
Splitsko-dalmatinska	2	6	36	53	91	-15,5%
Istarska	0	14	53	121	121	17,8%
Koprivničko-križevačka	25	41	51	53	86	-5,6%
Bjelovarsko-bilogorska	21	41	51	61	76	-5,6%
Osječko-baranjska	17	41	51	55	91	-1,9%
Zagrebačka	12	32	41	51	71	-2,4%
Sisačko-moslavačka	14	38	47	53	71	-9,6%
Varaždinska	21	42	53	56	61	-1,9%
Zadarska	1	11	21	49	101	-4,5%
Međimurska	14	41	53	53	71	-1,9%
Vukovarsko-srijemska	11	22	36	49	71	-10,0%
Virovitičko-podravaska	21	35	52	53	66	-1,0%
Karlovačka	14	41	51	54	71	-1,9%
Brodsko-posavska	16	41	51	61	65	-5,6%
Šibensko-kninska	0	10	41	53	121	-8,9%
Krapinsko-zagorska	3	33	44	53	66	-6,4%
Dubrovačko-neretvanska	6	33	50	71	201	-3,8%
Požeško-slavonska	6	16	41	51	71	-2,4%
Ličko-senjska	8	24	42	53	101	0,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje u 2023. u odnosu na 2022. godinu. U svega se jednoj županiji trgovalo starijim kućama, Istarskoj, dok se u Ličko-senjskoj županiji trgovalo jednako starim kućama. U preostalim se 19 županija trgovalo novijim kućama. Značajno novijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Splitsko-dalmatinskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje 2022. iznosila 42 godine, da bi 2023. godine iznosila 6 godina manje odnosno 36 godina. Zatim slijedi Vukovarsko-srijemska županija u kojoj se 2022. godine trgovalo obiteljskim kućama starosti od 40 godina, a 2023. godine od 36 godina.

3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2023. godini ostvareno 4.397 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo 30,8 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine. U odnosu na prethodnu godinu kupoprodaje obiteljskih

kuća na razini 25 velika grada u 2023. godini ostvaruju pad od 18,9 posto. Gledano po velikim gradovima, najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća prošle je godine ostvaren u Gradu Zagrebu, 1.513. Zatim slijede Osijek s 496 kupoprodaja, Velika Gorica s 230 Vukovar s 220, Sisak sa 190 i Zadar sa 188 kupoprodaja obiteljskih kuća. U ukupnom prometu obiteljskih kuća ostvarenom u 25 velikih gradova 2023. godine ovih šest gradova sudjeluje s čak 64,5 posto. Gledano u odnosu na 2022. godinu pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježe čak 23 velika grada. Svega dva velika grada ostvaruju rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća, Sisak (3,3 posto) i Virovitica (27,8 posto). Vukovar u prošloj godini bilježi isti broj kupoprodaja obiteljskih kuća kao i 2022. godine. Najsnažniji pad broja kupoprodaja bilježi Požega u kojoj je 2023. godine prodano 61,5 posto manje obiteljskih kuća nego godinu dana ranije. Zatim slijede Vinkovci u kojima je smanjenje broja kupoprodaja obiteljskih kuća iznosilo 53,6 posto i Slavonski Brod s padom kupoprodaje obiteljskih kuća od 49,1 posto. Dvoznamenkasti pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježe još i Zadar (-47,5 posto), Kaštela (-43,6 posto), Gospić (-36 posto), Varaždin (-35,7 posto), Split (-28,8 posto), Bjelovar (-28 posto), Pazin (-27,8 posto), Rijeka (-27,6 posto), Čakovec (-17,4 posto) Velika Gorica (-16,1 posto), Samobor (-15,9 posto), Koprivnica (-15,5 posto), Karlovac (-14,8 posto) i Zagreb (-11,1 posto).

Najviše medijalne cijena obiteljskih kuća u 2023. godini postižu se u obalnim gradovima. Pritom s medijalnim cijenama iznad 1.000 eura predvode Split (1.167 eura po m²) i Dubrovnik (1.075 eura po m²). Zatim slijede Šibenik i Zadar s medijalnom cijenom obiteljskih kuća od 853 odnosno 656 eura po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća iznad 500 eura po m² zabilježene su i u Vinkovcima (528 eura po m²), Puli - Poli (517 eura po m²). U preostalim velikim gradovima medijalne cijene obiteljskih kuća 2023. godine kretale su se u rasponu od 46 eura po m² u Sisku do 499 eura po m² u Zagrebu.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 12 velikih gradova. Izuzev Šibenika, riječ je o gradovima smještenima u unutrašnjosti zemlje. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća pritom bilježe Vinkovci u kojima je medijalna cijena obiteljske kuće u 2023. godini iznosila 528 eura po m², što je bilo za 473,9 posto više u odnosu na prethodnu godinu. Značajan rast medijalne obiteljskih kuća, u visini od 93,9 posto ostvaren je i u Koprivnici gdje je medijalna cijena obiteljskih kuća u 2023. iznosila 64 eura po m². Zatim slijede Gospić s rastom medijalne cijene obiteljskih kuća od 87 posto (na 86 eura po m²), Krapina s rastom od 68 posto (na 64 eura po m²), Bjelovar s rastom od 63,1 posto (na 106 eura po m²) te Čakovec u kojem je medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća na godišnjoj razini porasla za 49,6 posto (na 202 eura po m²).

Istovremeno, do međugodišnjeg pada medijalne cijene obiteljskih kuća došlo je u 12 velikih gradova. U ovoj skupini nalaze se priobalni gradovi Pazin, Pula, Rijeka, Zadar, Kaštela, Split i Dubrovnik te kontinentalni gradovi Zagreb, Samobor, Varaždin, Osijek i Vukovar. Najveći pad medijalne cijene obiteljskih kuća, zabilježen je u Pazinu (-68,5 posto) i Varaždinu (-60,4 posto). Zatim slijede Dubrovnik (-38,4 posto), Vukovar (-14,4 posto), Osijek (-7,7 posto) i Zadar (-7,5 posto). Virovitica je jedini veliki grad koji u 2023. godini bilježi istu razinu medijalne cijene obiteljske kuće kao i godinu dana ranije.

Tablica 3.16.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR		
	2022.	2023.	godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.702	1.513	-11,1%	524	499	-4,8%
Rijeka	58	42	-27,6%	361	345	-4,4%
Kaštela	117	66	-43,6%	554	544	-1,8%
Split	132	94	-28,8%	1.234	1.167	-5,4%
Pazin	18	13	-27,8%	203	64	-68,5%
Pula - Pola	40	39	-2,5%	550	517	-6,0%
Koprivnica	181	153	-15,5%	33	64	93,9%
Bjelovar	200	144	-28,0%	65	106	63,1%
Osijek	543	496	-8,7%	222	205	-7,7%
Samobor	170	143	-15,9%	165	155	-6,1%
Velika Gorica	274	230	-16,1%	66	107	62,1%
Sisak	184	190	3,3%	35	46	31,4%
Varaždin	14	9	-35,7%	528	209	-60,4%
Zadar	358	188	-47,5%	709	656	-7,5%
Čakovec	132	109	-17,4%	135	202	49,6%
Vukovar	220	220	0,0%	97	83	-14,4%
Vinkovci	140	65	-53,6%	92	528	473,9%
Virovitica	79	101	27,8%	63	63	0,0%
Karlovac	122	104	-14,8%	132	173	31,1%
Slavonski Brod	275	140	-49,1%	97	129	33,0%
Šibenik	112	109	-2,7%	731	853	16,7%
Krapina	37	36	-2,7%	50	84	68,0%
Dubrovnik	83	81	-2,4%	1.746	1.075	-38,4%
Požega	148	57	-61,5%	58	84	44,8%
Gospić	86	55	-36,0%	46	86	87,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.17. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po velikim gradovima za 2023. godinu. Obiteljske kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Pazinu i Koprivnici, po 1 euro po m². Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Zadru (176 eura po m²) i Rijeci (144 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Varaždinu (226 eura po

m²), Virovitici (268 eura po m²), Gospiću (285 eura po m²) i Sisku (298 eura po m²), a najskuplje u Dubrovniku po cijeni od 7.511 eura po m² i Splitu po cijeni od 4.344 eura po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih obiteljskih kuća bila je najveća u Dubrovniku, čak 7.451 euro, a najmanja u Varaždinu, 186 eura.

Tablica 3.17.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	46	228	499	916	1.837	-4,8%
Rijeka	144	265	345	618	1.217	-4,4%
Kaštela	118	312	544	1.230	2.222	-1,8%
Split	116	414	1.167	1.886	4.344	-5,4%
Pazin	1	50	64	181	552	-68,5%
Pula-Pola	59	173	517	992	2.020	-6,0%
Koprivnica	1	16	64	147	334	93,9%
Bjelovar	4	43	106	194	459	63,1%
Osijek	29	96	205	371	799	-7,7%
Samobor	20	59	155	336	567	-6,1%
Velika Gorica	13	37	107	231	552	62,1%
Sisak	2	14	46	116	298	31,4%
Varaždin	40	99	209	214	226	-60,4%
Zadar	176	403	656	1.127	2.479	-7,5%
Čakovec	13	53	202	414	954	49,6%
Vukovar	7	32	83	173	471	-14,4%
Vinkovci	81	258	528	697	1.029	473,9%
Virovitica	3	19	63	110	268	0,0%
Karlovac	21	88	173	420	776	31,1%
Slavonski Brod	22	76	129	240	495	33,0%
Šibenik	45	333	853	1.270	2.520	16,7%
Krapina	8	56	84	126	361	68,0%
Dubrovnik	60	409	1.075	2.629	7.511	-38,4%
Požega	4	39	84	168	336	45,0%
Gospić	12	47	86	165	285	87,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po velikim gradovima u 2023. godini (tablica 3.18), može se uočiti kako su obiteljske kuće u 5. percentilu najmanje bile u Splitu, veličine 4 m² te u Dubrovniku, 10 m². Najveće kuće u 5. percentilu bile su u Varaždinu (350 m²), zatim u Krapini (249 m²) i Virovitici (180 m²). Od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Splitu, 800 m², a najveće u Sisku, 8.520 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih obiteljskih kuća bila je najveća u Sisku, a najmanja u Varaždinu.

U usporedbi s 2022. godinom, 2023. godine u prosjeku su se veće kuće prodavale u 12 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Varaždin u kojem je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2023. godini iznosila 573 m², a godinu dana ranije 132 m². Zatim slijedi Split u kojem je medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća 2023. godine iznosila 116 m², dok je 2022. iznosila 65 m². S druge strane, manjim obiteljskim kućama nego 2022. u 2023. godini trgovalo se u 13 velikih gradova. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanih obiteljskih kuća 2023. godine bilježe Vinkovci (-75,6 posto) u kojima je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2023. godini iznosila 131 m², a godinu dana ranije 537 m². Nakon Vinkovaca slijedi Gospić s medijalnom veličinom prodanih obiteljskih kuća 2023. godine od 607 m², dok je 2022. iznosila 822 m².

Tablica 3.18.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	88	200	522	1.562	-2,4%
Rijeka	30	87	265	592	1.040	-0,9%
Kaštela	46	96	280	615	1.097	-22,4%
Split	4	29	116	347	800	78,5%
Pazin	172	241	540	1.224	*	31,1%
Pula-Pola	51	209	487	699	2.314	25,8%
Koprivnica	146	512	814	1.465	5.297	-21,4%
Bjelovar	120	374	576	967	6.722	-22,0%
Osijek	44	193	316	554	1.559	-11,0%
Samobor	127	473	664	1.108	2.335	5,9%
Velika Gorica	112	475	754	1.367	4.629	-5,9%
Sisak	104	439	822	2.150	8.520	7,1%
Varaždin	350	370	573	666	1.165	334,1%
Zadar	24	97	249	495	815	33,6%
Čakovec	62	173	453	1.008	2.348	-20,0%
Vukovar	65	246	441	703	2.194	41,8%
Vinkovci	74	102	131	188	922	-75,6%
Virovitica	180	492	795	1.280	5.621	17,9%
Karlovac	61	163	333	691	2.399	12,0%
Slavonski Brod	107	348	490	777	1.556	-0,6%
Šibenik	16	77	154	353	1.266	38,7%
Krapina	249	475	650	1.002	2.756	-16,0%
Dubrovnik	10	65	199	530	1.945	43,4%
Požega	158	409	612	831	2.038	-6,8%
Gospić	77	449	607	823	2.456	-26,2%

Napomena: * označuje ekstremno visoke vrijednosti iznad 10.000.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.19.) u 2023. godini, pokazuje da su od obiteljskih kuća u 5. percentilu, najnovije obiteljske kuće prodane u Puli - Pola pri čemu se radi o novogradnji što znači da su te kuće prodane u istoj godini u kojoj su izgrađene. Najstarije kuće prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bile su u Virovitici, starosti od najviše 35 te u Požegi, od najviše 31 godinu. S druge strane distribucije, od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje starim kućama trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 52 godine i više, dok se najstarijim kućama trgovalo u obalnim gradovima. Pri tome predvodi Dubrovniku u kojem je 5 posto prodanih kuća bilo staro barem 221 godinu, a obiteljske kuće starije od 120 godina činile su 5 posto prodanih obiteljskih kuća i u Rijeci, Pazinu, Splitu, Šibeniku i Zadru.

Tablica 3.19.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	41	51	61	81	-1,9%
Rijeka	14	43	55	91	194	-8,3%
Kaštela	11	41	53	53	71	112,0%
Split	6	41	57	96	121	-18,1%
Pazin	12	31	56	121	121	600,0%
Pula-Pola	0	10	26	51	91	-52,8%
Koprivnica	17	41	51	53	61	-5,6%
Bjelovar	23	41	51	58	91	-1,9%
Osijek	14	41	46	53	91	-6,1%
Samobor	12	41	51	58	91	15,9%
Velika Gorica	12	32	35	43	52	6,1%
Sisak	17	41	53	54	71	-1,9%
Varaždin	13	36	50	56	57	-15,3%
Zadar	1	11	23	51	121	-14,8%
Čakovec	13	40	53	53	61	12,8%
Vukovar	21	22	22	41	61	-4,3%
Vinkovci	11	37	46	54	85	-4,2%
Virovitica	35	41	53	53	71	-1,9%
Karlovac	23	49	51	54	67	-1,9%
Slavonski Brod	6	31	46	53	65	-2,1%
Šibenik	2	12	46	54	121	-14,8%
Krapina	6	32	44	55	61	-9,4%
Dubrovnik	4	36	71	121	221	69,0%
Požega	31	41	48	56	71	-3,1%
Gospić	11	20	41	51	71	28,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

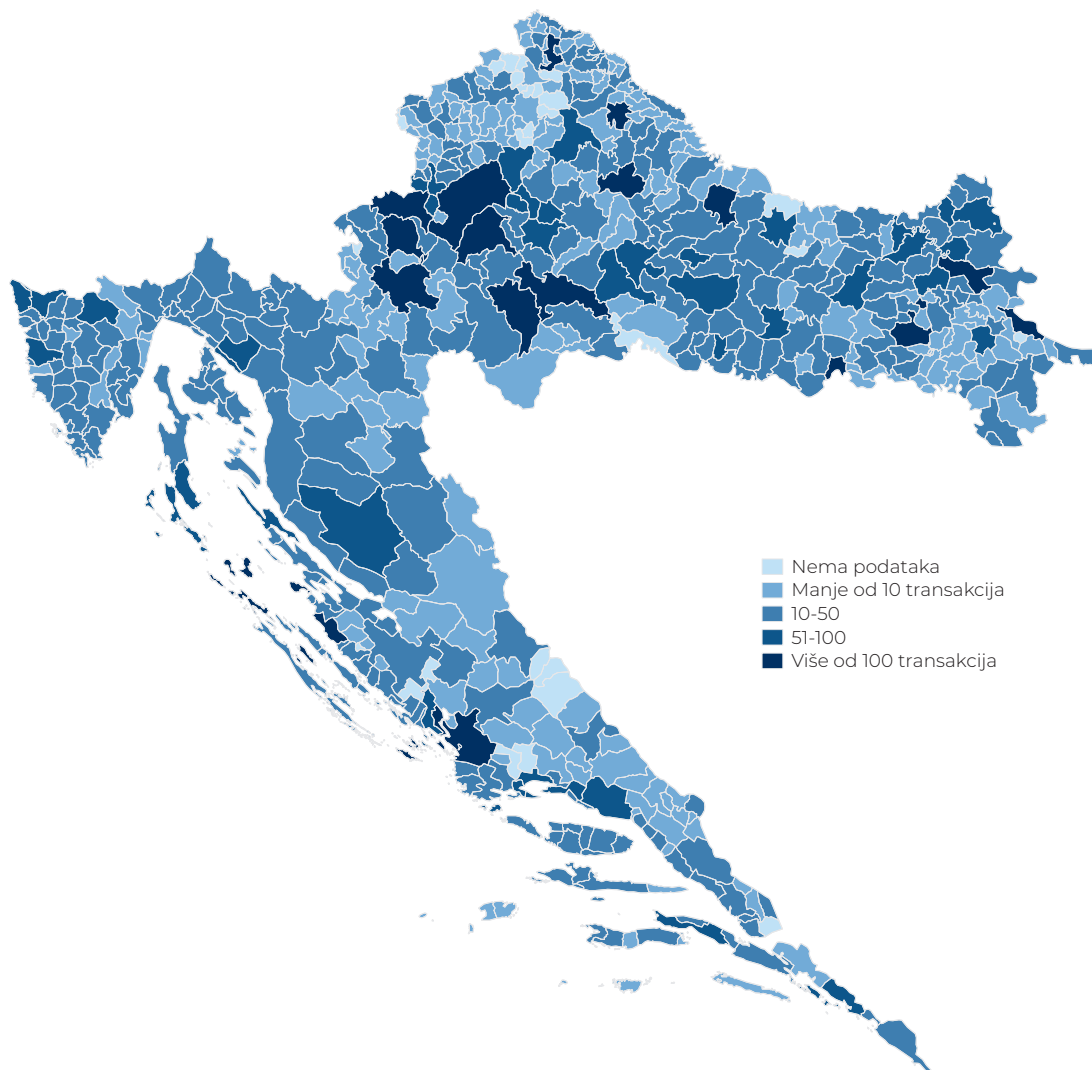
Usporedba medijalne starosti obiteljskih kuća prodanih u 2023. godini sa starosti iz 2022. pokazuje kako se u prosjeku novijim obiteljskim kućama trgovalo u 18 velikih

gradova, dok se u 7 njih trgovalo starijim kućama. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća zabilježeno je u Pazinu, gdje je medijalna starost obiteljske kuće u 2022. godini iznosila 8 godina, a 2023. se povećala na 56 godina. Zatim slijede Kaštela u kojima je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila 25 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 53 godine. S druge strane, značajno novijim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije u 2023. godine trgovalo se u Puli – Pola, Splitu, Varaždinu, Zadru i Šibeniku. Tako je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća na području Pule – Pola u 2023. godini iznosila 26 godina, a godinu dana ranije čak 55 godina. U Splitu je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2022. godini bila 70 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 57 godina.

3.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2023. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2022. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.513, iza kojeg slijede Osijek s 496 kupoprodaja, Velika Gorica s 230, Vukovar s 220, Sisak sa 190, Zadar sa 188, Koprivnica i Vir sa 153 te Petrinja sa 151 kupoprodajom. Više od 100, a manje od 150 kupoprodaja bilježe Bjelovar, Samobor, Slavonski Brod, Jastrebarsko, Đakovo, Čakovec, Šibenik, Karlovac i Virovitica. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja obiteljskih kuća nalazi se 40 JLS-ova, a najviše se JLS-ova, njih 271, nalazi u kategoriji od 10 do 50 kupoprodaja. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 200 JLS-ova, a za 27 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2023. godini nije poznat.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2023. godini

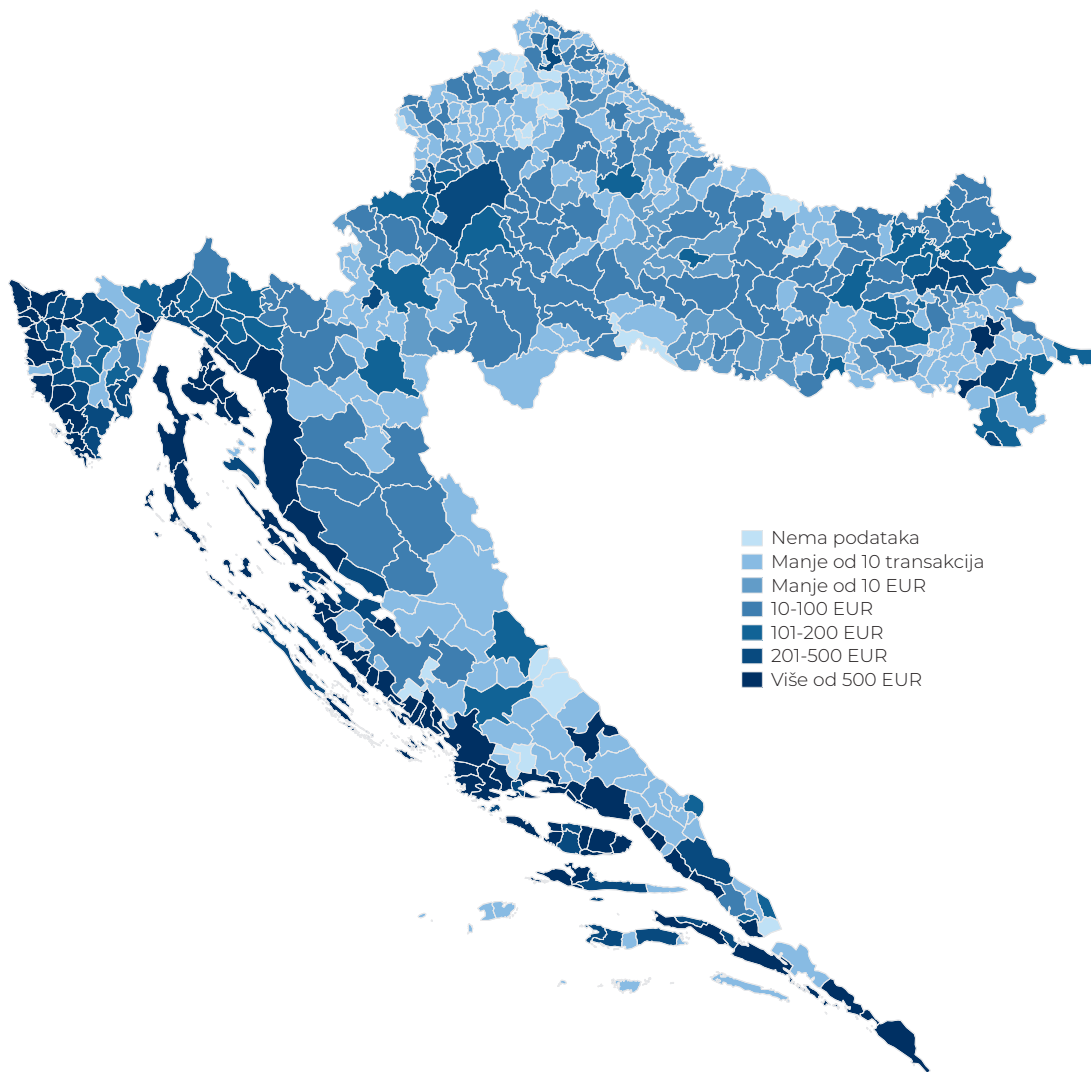


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po JLS-ovima u 2023. godini. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2023. godini postižu gradovi i općine na prostoru obalnih županija. Najviša medijalnom prodanih obiteljskih kuća 2023. godine postignuta je u Cresu, u visini od 2.172 eura po m². Zatim s medijalnom cijenom prodanih obiteljskih kuća iznad 1.500 eura po m² slijede Punat (1.608 eura po m²), Makarska (1.554 eura po m²) i Motovun (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 - Valle (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. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 101 do 200 eura ulazi 41, dok u kategoriju medijalne cijene od 10 do 100 eura ulaze 124 grada. Medijalna cijena obiteljskih kuća manja od 10 eura po m² u 2023. godini zabilježena je u 30 JLS-ova smještenima u kontinentalnim županijama.

Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini

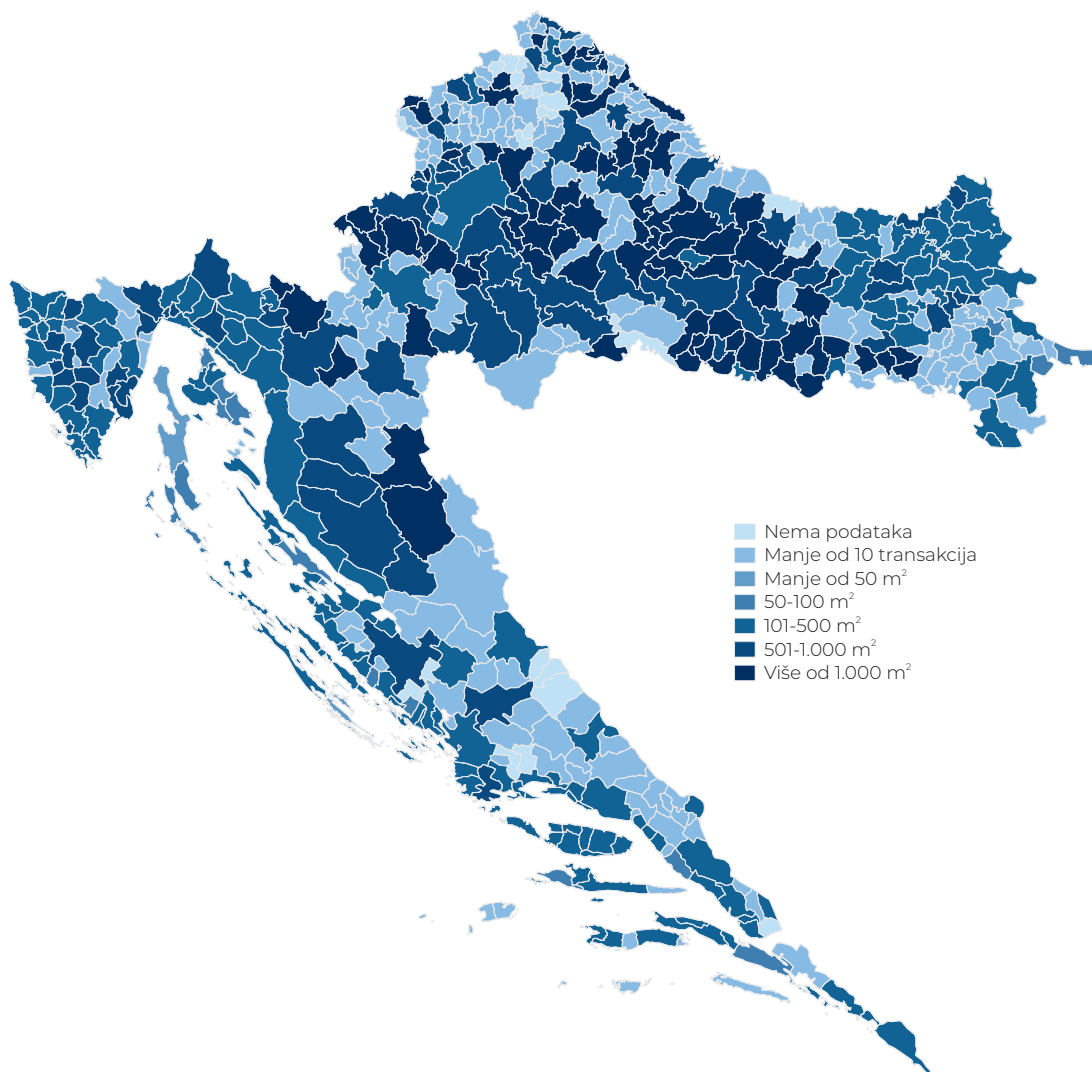


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz obalnih županija u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, gradovi i općine ruralnog i kontinentalnog dijela Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine do 50 m²

trgovalo u otočnim jedinicama, Murter – Kornatima (39 m²) i Cresu (46 m²), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² u 13 gradova i općina s područja Jadranske Hrvatske te svega tri JLS-a s područja Vukovarsko-srijemske županije (Ilok, Nuštar i Tovarnik). U 75 JLS-ova medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je od 501 do 1.000 m², dok je u 84 njih bila iznad 1.000 m². Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća u rasponu od 101 do 500 m² nailazimo u 152 JLS-a.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2023. godini

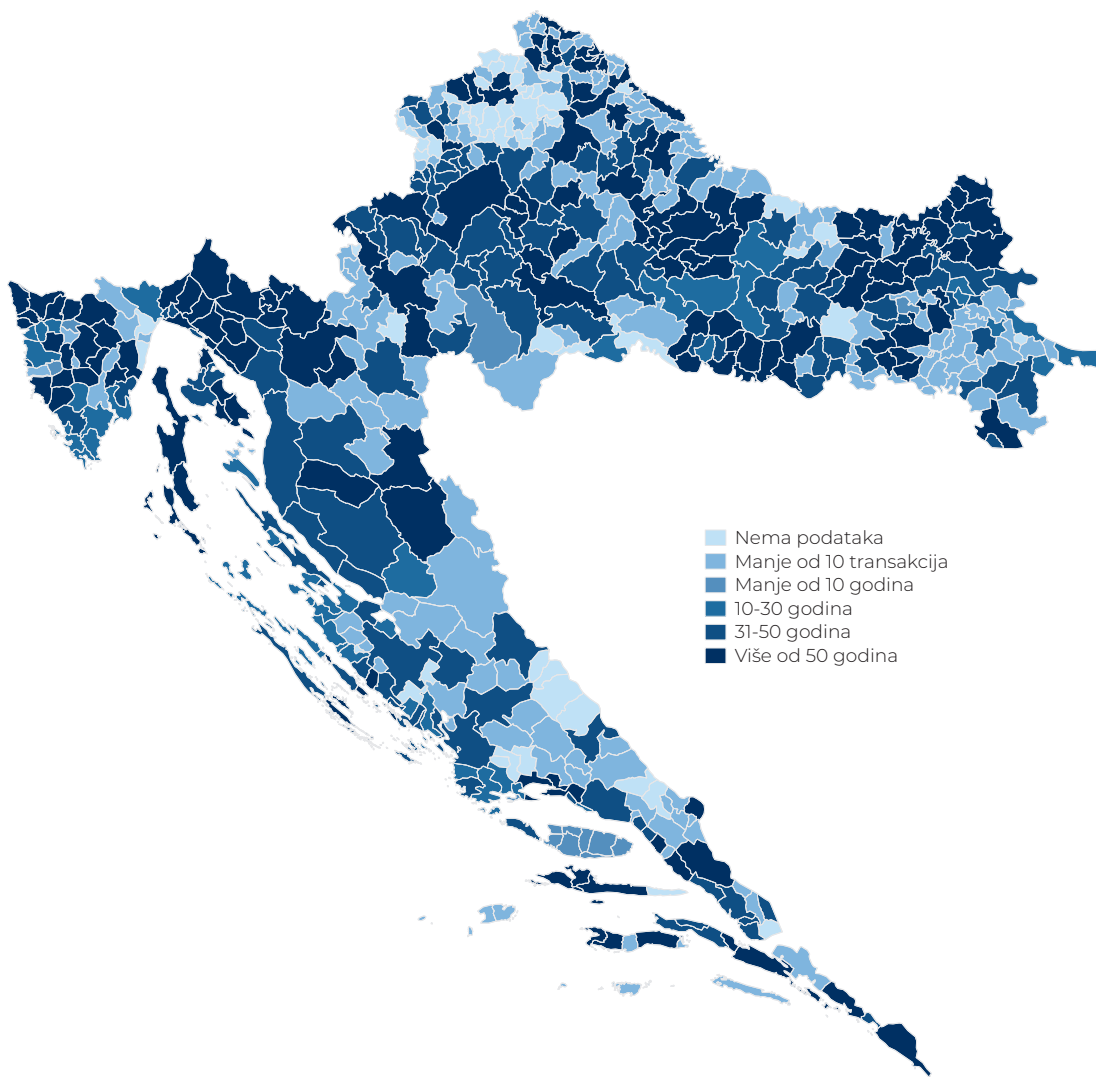


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini. Najstarijim kućama, medijalne starosti 121 godinu, 2023. godine trgovalo se u 12 jadranskih JLS-ova, od kojih se devet nalazi u Istarskoj (Bale - Valle, Buje, Cerovlje, Grožnjan, Gračišće, Kanfanar, Oportalj, Žminj i Buzet), a četiri u Primorsko-goranskoj županiji (Cres, Kraljevica, Mali Lošinj i Vrbnik). Kuće stare od 50 do 105 godina prodavale su se u 140 JLS-ova. Kućama medijalne

starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 118 JLS-ova, dok je u 44 JLS-a medijalna starost kuće prilikom kupoprodaje bila između 11 i 30 godina. Najnovijim kućama, starim 10 godina i manje, trgovalo se u svega 13 JLS-ova i to su redom: Bol, Marina, Milna, Nerežišća, Postira, Pučišća, Okrug, Selca, Supetar i Sutivan u Splitsko-dalmatinskoj županiji, potom u općinama Motovun i Sveti Lovreč u Istarskoj županiji te općini Pirovac u Šibensko-kninskoj županiji.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

3.2.5. Zagreb

Tablica 3.20. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini. U tablici su prikazane

i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2022. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća, 142, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 114 kupoprodaja slijedi katastarska općina Vrapče. Zatim slijede Resnik s 62, Centar s 61, te Rudeš s 58 kupoprodaja. U preostalim katastarskim općinama, njih 28, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u katastarskoj općini Glavnica i Goranec do 56 u katastarskim općinama Sesevski Kraljevec i Trešnjevka. Manje od 10 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2022. porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u 15 katastarskih općina, dok je do pada prodaje došlo u njih 15. U dvije katastarske općine, Vugrovcu i Vurnovcu, 2023. godine prodan je jednak broj kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u katastarskoj općini Remete, za 100 posto, iza koje slijede katastarske općine Centar (64,9 posto), Šašincevec (63,6 posto), Resnik (55 posto), Dragonožec (54,5 posto), Peščenica (51,4 posto) i Odra (37,5 posto). U preostalim katastarskim općinama u kojima je zabilježen međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća, on se kretao u rasponu od 4,2 posto u katastarskoj općini Maksimir do 36,1 posto u katastarskoj općini Šestine. S druge strane, najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2023. u odnosu na 2022. godinu zabilježen je u Črnomercu i Trešnjevki (-47,2 posto), Žitnjaku (-36,7 posto), Mikulićima (-36,1 posto), Gornjem Stenjevcu (-32,7 posto) i Sesevetama (-30,8 posto). U preostalim 9 katastarskih općina prodaja kuća je na međugodišnjoj razini pala u rasponu od 28,4 posto u Rudešu do 2,9 posto u Blatu.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m² od 1.326 eura, zabilježena je u katastarskoj općini Trešnjevka. Nakon nje slijede katastarska općina Centar s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 1.174 eura po m², općina Rudeš s medijalnom cijenom od 1.008 eura po m² te općina Maksimir s cijenom od 824 eura po m². U cjenovnu kategoriju od 600 do 800 eura po m² ulaze četiri katastarske općine: Šestine, Klara, Dubrava i Črnomerec. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na istoku i jugu grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 419 (Gračani) do 584 eura (Stenjevec). Najjeftinije kuće, po cijeni nižoj od 100 eura po m², prodavane su u katastarskim općinama Đurđekovec (89,3 eura po m²), Glavnica (67,7 eura po m²), Vugrovec (57,1 euro po m²) i Vurnovec (52 eura po m²).

Tablica 3.20.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u EUR, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	33	397,1	338,0	48	-2,9%	-23,0%	11,9%	2,1%
Centar	61	1.174,9	179,0	73	64,9%	0,7%	-49,0%	-5,2%
Čnomerec	28	624,2	238,9	73	-47,2%	12,9%	79,6%	17,7%
Čučerje Novo	33	372,3	127,1	43	*	*	*	*
Dragonožec	17	158,7	438,4	43	54,5%	188,5%	-18,8%	2,4%
Dubrava	142	639,0	132,6	53	-12,9%	22,2%	-26,3%	-1,9%
Đurđekovec	21	89,3	791,0	35	16,7%	-46,1%	587,8%	-6,8%
Glavnica	10	67,7	569,8	55	*	*	*	*
Goranec	10	104,6	433,0	55	*	*	*	*
Gornje Vrapče	48	219,7	459,5	53	26,3%	-16,8%	39,8%	-3,6%
Gornji Stenjevec	33	159,8	866,0	38	-32,7%	-5,1%	-4,7%	-30,9%
Gračani	31	418,8	509,0	49	14,8%	58,2%	7,2%	-5,8%
Granešina Nova	47	507,5	198,0	43	-4,1%	-13,7%	47,8%	7,5%
Klara	41	735,3	206,4	51	17,1%	4,7%	26,0%	-2,9%
Lučko	16	146,2	395,2	43	-11,1%	-34,0%	-7,1%	2,4%
Maksimir	50	824,0	321,0	55	4,2%	-10,7%	40,5%	1,9%
Markuševac	15	168,3	760,0	50	-25,0%	-43,0%	198,6%	-3,8%
Mikulići	23	433,7	225,5	51	-36,1%	39,7%	-38,9%	21,4%
Odra	22	248,9	793,0	43	37,5%	-2,9%	85,7%	2,4%
Peščenica	53	535,9	81,8	43	51,4%	-29,5%	-23,6%	-20,4%
Remete	48	462,8	223,7	43	100,0%	18,7%	-8,5%	-20,4%
Resnik	62	499,3	113,3	53	55,0%	-9,4%	-11,1%	6,0%
Rudeš	58	1.008,6	92,3	63	-28,4%	3,9%	-8,7%	1,6%
Šašincev	18	149,3	1.099,9	43	63,6%	-22,0%	25,0%	2,4%
Šestine	49	791,4	598,0	59	36,1%	59,1%	-13,0%	9,3%

Sesvete	18	215,2	380,0	53	-30,8%	-21,5%	-8,1%	65,6%
Sesvete Novo	53	475,0	151,0	53	-8,6%	-6,2%	-41,0%	26,2%
Sesvetski Kraljevec	56	372,9	216,0	34	9,8%	4,4%	-28,0%	-8,1%
Stenjevec	46	583,2	224,5	55	-27,0%	19,6%	37,5%	5,8%
Trešnjevka	56	1.326,2	94,0	63	-47,2%	-5,8%	-8,6%	-3,1%
Trnje	42	557,4	153,2	73	-17,6%	-27,5%	44,8%	17,7%
Vrapče	114	519,0	125,5	63	32,6%	-25,3%	-0,4%	1,6%
Vugrovec	19	57,1	657,0	47	0,0%	-74,0%	10,8%	27,0%
Vurnovec	15	52,0	813,0	43	0,0%	-17,9%	11,4%	7,5%
Žitnjak	19	510,2	184,0	50	-36,7%	64,0%	11,0%	22,0%

Napomena: * nema podataka za 2022. godinu i nije moguće izračunati međugodišnju stopu promjene.

Izvori: EIZ i MPGI.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2023. godini zabilježen je u 13 katastarskih općina, dok njih 19 bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2023. ili 2022. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Dragonožec, od 188,5 posto te zatim općini Žitnjak, od 64 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Šestine i Gračani s međugodišnjim porastom medijalne cijene od 59,1 posto odnosno 58,2 posto. U preostalim se 9 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 0,7 posto koliko je zabilježena u Centru do 39,7 posto u Mikulićima. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Vugrovec (-74 posto), Đurđekovec (-46,1 posto), Markuševac (-43 posto) i Lučko (-34 posto), a najmanji u katastarskim općinama Odra (-2,9 posto) i Gornji Stenjevec (-5,1 posto).

U 2023. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Šašincev i Gornji Stenjevec, i to medijalne veličine od 1.100 m² i 866 m². Zatim slijede katastarske općine Vurnovec (813 m²), Odra (793 m²), Đurđekovec (791 m²), Markuševac (760 m²), Vugrovec (657 m²), Šestine (598 m²), Glavnica (570 m²) i Gračani (509 m²). U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 500 m² nalazi se 13 katastarskih općina. Izuzev katastarskih općina Črnomerec, Remete, Mikulići i Maksimir, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje obiteljske kuće u 2023. godini prodavale su se u katastarskim općinama Peščenica (82 m²) i Rudeš (92 m²). U 9 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 113 do 200 m². U usporedbi s 2022. godinom u 2023. godini se trgovalo većim kućama u 16 katastarskih općina. Pritom najveće povećanje medijalne veličine prodane obiteljske kuće zabilježeno je u Đurđekovcu, i to sa 115 m² u 2022. na 791 m² u 2022. godini te zatim u Markuševcu, sa 199 m² u 2022. na 760 m² u 2022. godini. Manjim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije u 2023. godini trgovalo također u 16 katastarskih općina. Pritom je najveće smanjenje medijalne veličine obiteljske kuće zabilježeno u katastarskim općinama Centar (s 351 m² u 2022. na 179 m² u 2023.), Sesvete Novo (s 256 m² u 2022. na 151 m² u 2023.) i Mikulići (s 369 m² u 2022. na 226 m² u 2023.).

Najstarije kuće, medijalne starosti 73 godine, prodavale su se u 2023. godini u katastarskim općinama Črnomerec, Trnje i Centar. Zatim slijede katastarske općine Vrapče, Trešnjevka i Rudeš u kojima je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 63 godine. Kućama medijalne starosti od 50 do 55 godina trgovalo se u 13 katastarskih općina: Glavnica, Goranec, Maksimir, Stenjevec, Gornje Vrapče, Sesvete, Resnik, Dubrava, Sesvete Novo, Klara, Mikulići, Markuševac i Žitnjak. Najnovije kuće,

medijalne starosti do 34 godine, prodavale su se u katastarskoj općini Sesvetski Kraljevec. U usporedbi s 2022. godinom u 2023. godini u 20 katastarskih općina trgovalo se starijim, a u 12 katastarskih općina novijim kućama. Znatno novije kuće prodavane su se u katastarskim općinama Gornji Stenjevec, Peščenica i Remete. Tako se u Gornjem Stenjevcu medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje smanjila s 55 godina u 2022. na 38 godina starosti u 2023., a u katastarskim općinama Peščenica i Remete s 54 na 43 godine starosti. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je u katastarskoj općinama Sesvete, gdje se 2022. godine trgovalo kućama medijalne starosti 32 godine, da bi se 2023. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 53 godine. Zatim slijede općine Vugrovec i Sesvete Novo. U katastarskoj općini Vugrovec se medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje povećala se s 37 godina u 2022. na 47 godina starosti u 2023. godini, a u katastarskoj općini Sesvete Novo s 42 godine na 53 godine starosti.



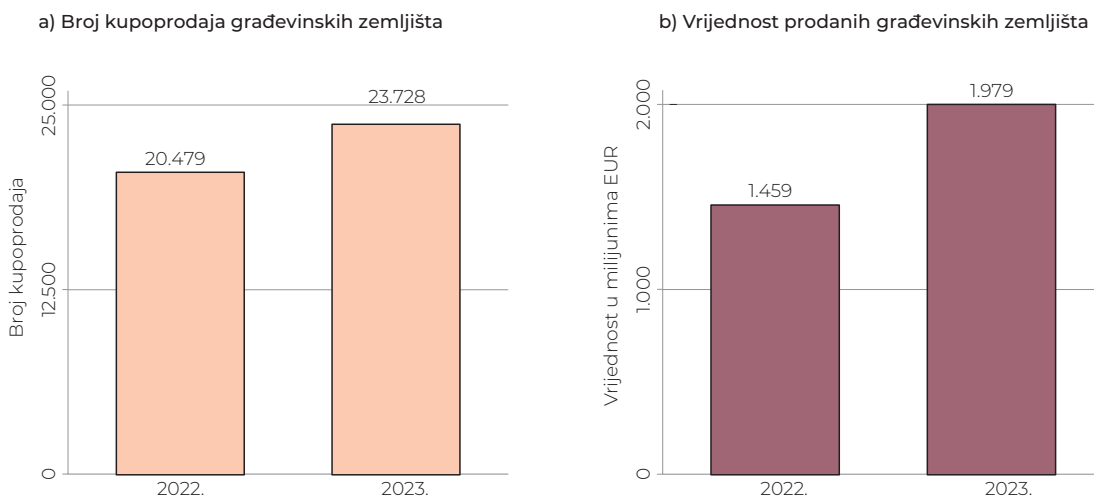
4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 posto više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije povećala se sa 71.244 eura po transakciji u 2022. godini na 84.162 eura u 2023. godini. U 2022. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,46 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.207 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,46 milijardi eura.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2023. godini. Rezultati statističke analize podataka o trgovanju građevinskim zemljištem ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. godini iznosila 50 eura po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 50 eura po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 50 eura po m². Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2023. godini bila je za 11,1 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bila je veća nego prethodne godine, a iznosila je 2 eura po m². Cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu se također povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 300 eura po m² što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 300 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta se povećala u odnosu na prethodnu godinu i u 2023. godini je iznosila 298 eura po m².

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	2	17	50	111	300	11,1%
Veličina u m ²	25	210	614	1.224	4.568	-0,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2023. godine iznosio je 614 m², te je bio 0,8 posto manji nego u prethodnoj godini. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta prodanih u 2023. godini bilo je površine od 25 m² i manje, dok je pet posto najvećih građevinskih zemljišta bilo površine od 4.568 m² i veće.

4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini su Istarska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini. Tako je u Istarskoj županiji zabilježeno 3.384 kupoprodaja, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 3.380, u Zadarskoj 3.325, u Primorsko-goranskoj županiji 3.015, a u Zagrebačkoj županiji 1.993 kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini. Udio broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u navedenim županijama u ukupnom broju kupoprodaja se povećao u odnosu na prethodnu godinu. Tako je u navedenih pet županija u 2023. godini ostvareno 63,6 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj, dok je u 2022. godini taj postotak iznosio 62,9 posto. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 100, zabilježila je u 2023. godini Virovitičko-podravska županija u kojoj su ostvarene 82 kupoprodajne transakcije građevinskog zemljišta. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 67,2 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 32,8 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

U 2023. godini većina je županija zabilježila međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta (tablica 4.2.). Godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Virovitičko-podravska, Krapinsko-zagorska, Sisačko-moslavačka, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska, Grad Zagreb, Karlovačka, Osječko-baranjska, Zadarska, Varaždinska, Ličko-senjska i Zagrebačka županija. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta pritom je ostvaren u Primorsko-goranskoj županiji, u visini od 37,3 posto, odnosno broj se kupoprodaja u Primorsko-goranskoj županiji povećao s 2.196 kupoprodaja zabilježenih u 2022. godini na 3.015 kupoprodaje ostvarene u 2023. godini. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Međimurska, Koprivničko-križevačka, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija.

županije zabilježena je u 2023. godini i u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Splitu, 2023. godine ostvareno 375 kupoprodaja građevinskog zemljišta, dok ostatak Splitsko-dalmatinske županije bilježi 3.005 kupoprodaja.

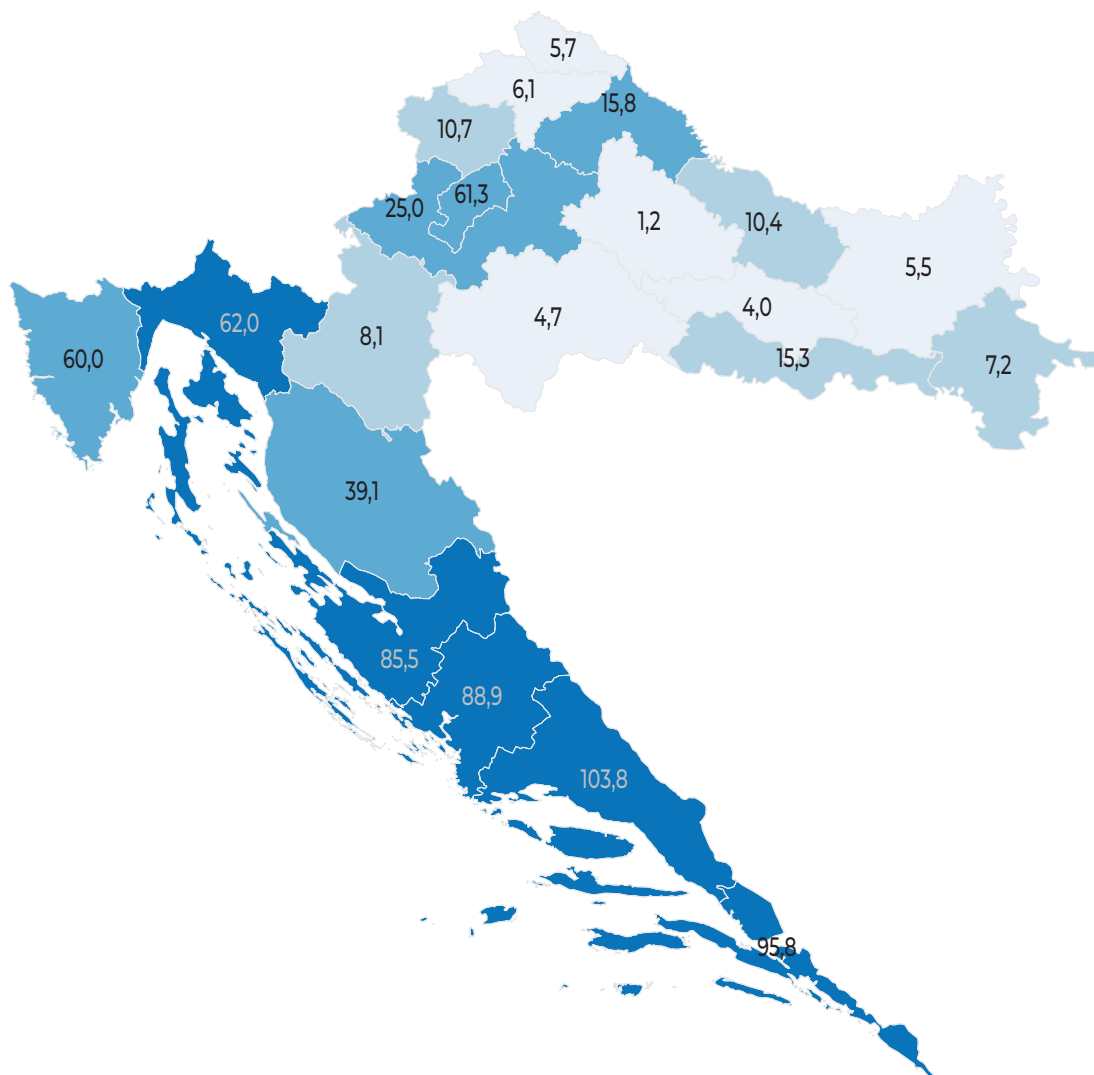
Međugodišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Splitu (27,1 posto), Osijeku (24,8 posto), Sisku (56,3 posto), Varaždinu (156,3 posto), Zadru (31,3 posto), Vukovaru (97,6 posto), Virovitici (16,7 posto), Karlovcu (36,7 posto), Slavanskom Brodu (29,9 posto), Šibeniku (30,7 posto), Dubrovniku (31,4 posto). S druge strane, usporedba podataka po županijskim središtima ukazuje da je najveće smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno u Požezi (-37,9 posto), Bjelovaru (-27,9 posto) i Rijeci (-22,5 posto).

Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u eurima po m² po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostalim dijelovima Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2023. godini je Splitsko-dalmatinska županija bila županija s najvišom medijalnom cijenom građevinskih zemljišta. Medijalna cijena građevinskog zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 104,0 eura po m². Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (96,0 eura po m²), Šibensko-kninska županija (89,0 eura po m²), Zadarska županija (86,0 eura po m²), Primorsko-goranska (62,0 eura po m²), Grad Zagreb (61,0 eura po m²), Istarska (60,0 eura po m²) te Ličko-senjska županija (39,0 eura po m²). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 1,0 euro po m². Manju medijalnu cijenu od 10 eura po m² zabilježile su još Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Varaždinska, Međimurska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka i Požeško-slavonska županija.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u 3 županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2023. godini Varaždinska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta utrostručila. Osim u Varaždinskoj županiji, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Ličko-senjska, Zadarska, Istarska, Karlovačka, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji. S druge strane, međugodišnje

smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

I ovdje je zanimljivo ispitati razlike u ostvarenoj medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta po m² između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz podataka prikazanih u tablici 4.2. može se uočiti kako se u većini županija na području grada sjedišta županije postiže znatno viša medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² nego u drugim dijelovima županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni u korist grada administrativnog sjedišta županije zabilježena je u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u Dubrovniku iznosila 235,0 eura po m² dok je u ostatku Dubrovačko-neretvanske županije iznosila 86,0 eura po m². Medijalna cijena građevinskog

zemljišta po m² u Splitu iznosila je 286,0 eura po m², a u ostatku Splitsko-dalmatinske županije 100,0 eura po m². Manja medijalna cijena građevinskog zemljišta u središtu županije nego u ostatku županije ostvarena je u Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Šibensko-kninskoj, Krapinsko-zagorskoj i Ličko-senjskoj županiji.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini po gradovima sjedištima županija, vidljivo je da 16 gradova županijskih sjedišta bilježi međugodišnji rast medijalne cijene. To su Rijeka, Split, Pazin, Koprivnica, Bjelovar, Osijek, Sisak, Zadar, Vukovar, Virovitica, Karlovac, Slavonski Brod, Krapina, Dubrovnik, Požega i Gospić. Pritom gradovi Rijeka, Split, Pazin, Koprivnica, Zadar, Karlovac, Krapina i Dubrovnik bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku njihovih županija. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijalne cijene građevinskog zemljišta ostvaruju međugodišnji rast u Bjelovaru, ali istovremeno bilježe pad u području izvan grada sjedišta županije. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Čakovec (-3,4 posto) i Šibenik (-22,7 posto). Medijalna cijena građevinskog zemljišta je ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu u Varaždinu.

Tablica 4.2.: **Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini**

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.046	1.156	10,5%	65	61	-6,2%
Primorsko-goranska	2.196	3.015	37,3%	58	62	6,9%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.983	2.850	43,7%	57	61	7,0%
Rijeka	213	165	-22,5%	62	79	27,4%
Splitsko-dalmatinska	3.012	3.380	12,2%	100	104	4,0%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.717	3.005	10,6%	100	100	0,0%
Split	295	375	27,1%	191	286	49,7%
Istarska	2.593	3.384	30,5%	52	60	15,4%
Istarska (bez Pazina)	2.546	3.340	31,2%	54	60	11,1%
Pazin	47	44	-6,4%	25	39	56,0%
Koprivničko-križevačka	190	181	-4,7%	11	16	45,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	85	78	-8,2%	14	17	21,4%
Koprivnica	105	103	-1,9%	5	13	160,0%
Bjelovarsko-bilogorska	93	127	36,6%	11	1	-90,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	50	96	92,0%	6	1	-83,3%
Bjelovar	43	31	-27,9%	30	39	30,0%
Osječko-baranjska	792	850	7,3%	3	5	66,7%

Osječko-baranjska (bez Osijeka)	631	649	2,9%	2	3	50,0%
Osijek	161	201	24,8%	56	61	8,9%
Zagrebačka	1.973	1.993	1,0%	20	25	25,0%
Sisačko-moslavačka	395	494	25,1%	3	5	66,7%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	315	369	17,1%	2	3	50,0%
Sisak	80	125	56,3%	6	7	16,7%
Varaždinska	414	439	6,0%	2	6	200,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	398	398	0,0%	2	5	150,0%
Varaždin	16	41	156,3%	30	30	0,0%
Zadarska	3.114	3.325	6,8%	74	86	16,2%
Zadarska (bez Zadra)	2.501	2.520	0,8%	69	75	8,7%
Zadar	613	805	31,3%	100	135	35,0%
Međimurska	530	507	-4,3%	7	6	-14,3%
Međimurska (bez Čakovca)	405	392	-3,2%	4	4	0,0%
Čakovec	125	115	-8,0%	29	28	-3,4%
Vukovarsko-srijemska	361	329	-8,9%	4	7	75,0%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	319	246	-22,9%	3	5	66,7%
Vukovar	42	83	97,6%	12	18	50,0%
Virovitičko-podravska	63	82	30,2%	10	10	0,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	33	47	42,4%	6	6	0,0%
Virovitica	30	35	16,7%	14	18	28,6%
Karlovačka	466	503	7,9%	7	8	14,3%
Karlovačka (bez Karlovca)	346	339	-2,0%	6	7	16,7%
Karlovac	120	164	36,7%	9	14	55,6%
Brodsko-posavska	294	397	35,0%	11	15	36,4%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	117	167	42,7%	6	9	50,0%
Slavonski Brod	177	230	29,9%	17	24	41,2%
Šibensko-kninska	1.097	1.353	23,3%	84	89	6,0%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	755	906	20,0%	80	95	18,8%
Šibenik	342	447	30,7%	88	68	-22,7%
Krapinsko-zagorska	441	570	29,3%	9	11	22,2%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	342	477	39,5%	9	11	22,2%
Krapina	99	93	-6,1%	7	10	42,9%
Dubrovačko-neretvanska	736	984	33,7%	94	96	2,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	583	783	34,3%	75	86	14,7%
Dubrovnik	153	201	31,4%	167	235	40,7%
Požeško-slavonska	193	152	-21,2%	3	4	33,3%
Požeško-slavonska (bez Požege)	127	111	-12,6%	2	3	50,0%
Požega	66	41	-37,9%	14	15	7,1%
Ličko-senjska	480	507	5,6%	33	39	18,2%
Ličko-senjska (bez Gospića)	434	466	7,4%	34	49	44,1%
Gospić	46	41	-10,9%	10	11	10,0%

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji u kojoj je 5 posto najjeftinijeg građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,2 eura po m² i manje. Cijenu manju od 0,5 eura po m² u 5. percentilu zabilježile su još i Međimurska (0,4 eura po m²) i Varaždinska županija (0,4 eura po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zadarskoj županiji (13,0 eura po m²), Primorsko-goranskoj županiji (10,0 eura po m²), Splitsko-dalmatinskoj županiji (10,0 eura po m²), Istarskoj županiji (9,8 eura po m²), te Šibensko-kninskoj županiji (8,7 eura po m²).

Tablica 4.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	6,9	24,9	61,3	130,0	380,6	-6,2%
Primorsko-goranska	10,0	33,3	62,0	111,1	257,9	6,9%
Splitsko-dalmatinska	10,0	50,0	103,8	190,0	500,0	4,0%
Istarska	9,8	30,0	60,0	110,8	272,9	15,4%
Koprivničko-križevačka	0,7	4,4	15,8	41,4	80,0	45,5%
Bjelovarsko-bilogorska	0,2	0,5	1,2	12,1	74,9	-90,9%
Osječko-baranjska	0,5	2,6	5,5	25,9	135,7	66,7%
Zagrebačka	2,5	11,5	25,0	50,1	125,0	25,0%
Sisačko-moslavačka	0,5	1,5	4,7	9,7	26,6	66,7%
Varaždinska	0,4	1,1	6,1	10,0	40,4	200%
Zadarska	13,0	47,8	85,5	140,0	321,1	16,2%
Međimurska	0,4	1,7	5,7	19,9	64,3	-14,3%
Vukovarsko-srijemska	1,1	2,7	7,2	19,6	64,7	75%
Virovitičko-podravska	2,3	5,0	10,4	23,9	49,6	0%
Karlovačka	1,0	3,8	8,2	17,2	41,7	14,9%
Brodsko-posavska	2,0	7,6	15,3	31,5	67,3	36,4%
Šibensko-kninska	8,7	43,2	88,9	153,2	303,4	6%
Krapinsko-zagorska	1,8	6,4	10,7	21,1	50,4	22,2%
Dubrovačko-neretvanska	6,9	50,0	95,8	174,9	450,0	2,1%
Požeško-slavonska	0,6	1,9	4,0	11,3	35,5	33,3%
Ličko-senjska	2,9	13,1	39,1	100,0	219,2	18,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (26,6 eura po m²), te Požeško-slavonskoj županiji (35,5 eura po m²). Kao i prethodne godine, najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (500,0 eura po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2023. godini i Dubrovačko-neretvanska županija (450,0 eura po m²), Grad Zagreb (380,6 eura po

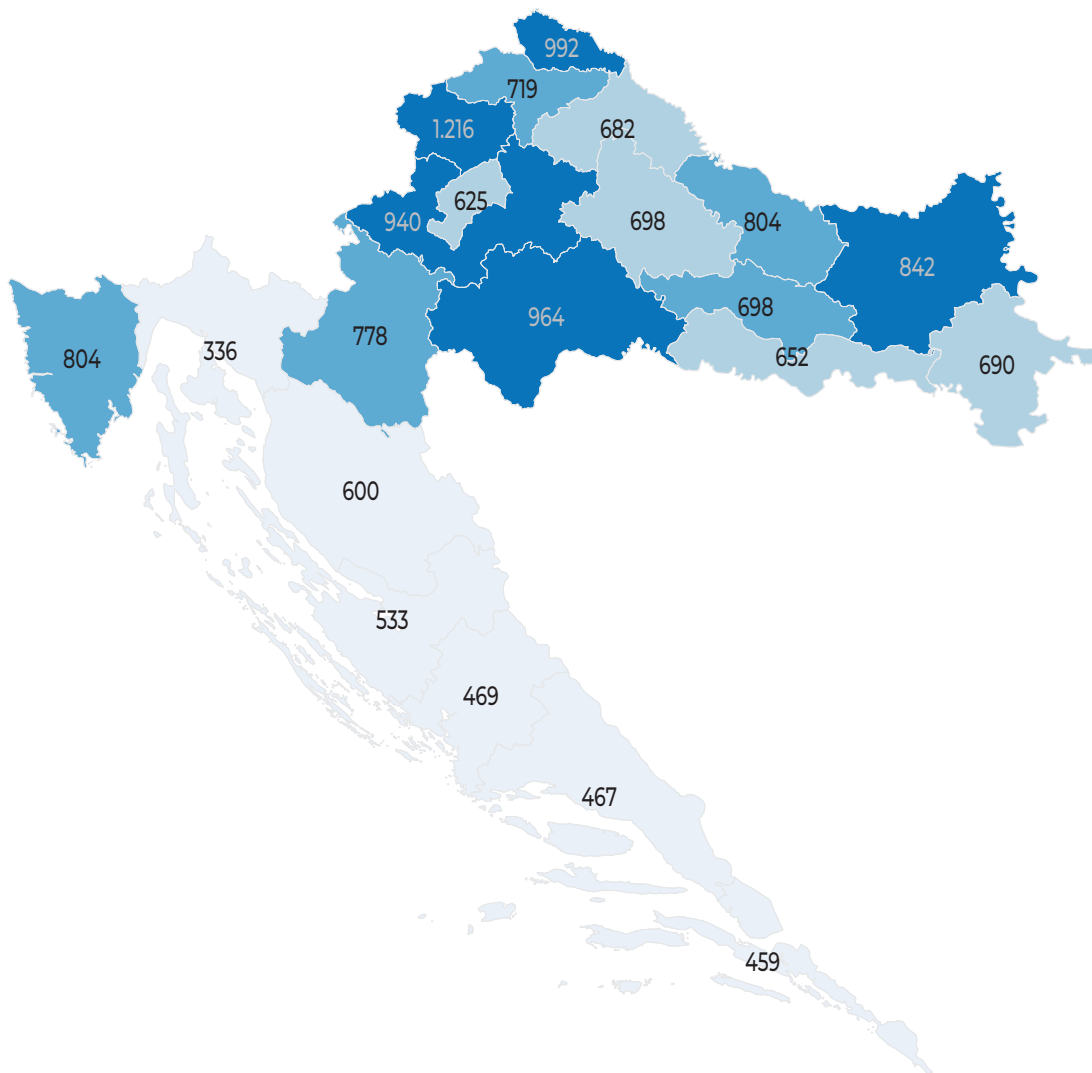
m²), Zadarska županija (321,1 eura po m²), Šibensko-kninska županija (303,4 eura po m²), Istarska županija (272,9 eura po m²), Primorsko-goranska županija (257,9 eura po m²) i Ličko-senjska županija (219,2 eura po m²). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 490,0 eura po m². S druge strane, kao i u prethodnoj godini, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 26,1 eura po m².

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini. Građevinska zemljišta najveće medijalne veličine prodavala su se u 2023. godini u Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 1.216 m². Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Međimurska, Sisačko-moslavačka, Zagrebačka, Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska, Istarska, Karlovačka, Varaždinska, Bjelovarsko-bilogorska, Požeško-slavonska, Vukovarsko-srijemska, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Zadarska županija i Grad Zagreb.

Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje 2023. godine zabilježile su Šibensko-kninska (469 m²), Splitsko-dalmatinska (467 m²), Dubrovačko-neretvanska (459 m²), te Primorsko-goranska županija (336 m²).

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila, kao i u prethodnoj godini, u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 9 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zagrebačkoj županiji i to veličine do 84 m². Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Zadarskoj županiji i to veličine od 2.443 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Osječko-baranjskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 11.663 m² i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 10.801 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Osječko-baranjskoj županiji, gdje je iznosila 11.630 kvadratnih metara, a najmanja u Zadarskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 2.414 kvadratnih metara.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s prethodnom godinom, u 12 su se županija 2023. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Krapinsko-zagorska županija u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2023. godini bila 46,0 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Krapinsko-zagorske županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i županije Bjelovarsko-bilogorska, Dubrovačko-neretvanska, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Šibensko-kninska, Brodsko-posavska, Istarska, Zadarska i Grad Zagreb. U Ličko-senjskoj županija medijalna površina prodanog građevinskog zemljišta je ostala na razini one u prethodnoj godini. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Vukovarsko-

srijemska županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2023. godini manja za 16,9 posto nego u prethodnoj godini, te Primorsko-goranska županija u kojoj je medijalna površina građevinskog zemljišta bila manja za 16,8 posto nego godinu ranije.

Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	35	246	625	1.108	3.597	3,0%
Primorsko-goranska	9	75	336	894	2.690	-16,8%
Splitsko-dalmatinska	20	133	467	958	2.752	-6,6%
Istarska	33	353	804	1.519	5.035	0,9%
Koprivničko-križevačka	34	345	682	1.407	5.521	6,9%
Bjelovarsko-bilogorska	61	398	698	2.158	10.801	25,9%
Osječko-baranjska	33	339	843	2.078	11.663	-9,9%
Zagrebačka	84	530	940	1.953	8.782	8,7%
Sisačko-moslavačka	80	423	965	2.465	8.766	16,2%
Varaždinska	56	246	719	1.424	5.144	-14,3%
Zadarska	29	213	533	900	2.443	0,6%
Međimurska	70	471	993	1.748	8.232	16,1%
Vukovarsko-srijemska	60	414	690	1.480	5.180	-16,9%
Virovitičko-podravska	71	406	805	1.335	4.301	-6,3%
Karlovačka	25	300	778	1.687	5.589	-7,9%
Brodsko-posavska	73	448	652	1.193	4.610	3,0%
Šibensko-kninska	23	144	469	866	3.014	4,9%
Krapinsko-zagorska	73	513	1.216	2.313	5.803	46,0%
Dubrovačko-neretvanska	14	139	459	985	2.738	25,0%
Požeško-slavonska	81	319	698	1.399	4.835	-13,8%
Ličko-senjska	15	113	600	1.205	4.492	0,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

4.1.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.5. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m² na razini velikih gradova. Kao i prethodne godine, najveći broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvareno 1.156 kupoprodaja. Zatim slijedi Zadar s 805 kupoprodaja građevinskog zemljišta, Šibenik s 447, Split s 375 i Samobor s 358 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježili su Krapina, Vukovar, Vinkovci, Pazin, Varaždin, Požega, Gospić, Virovitica i Bjelovar.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2023. godini broj prodanih građevinskih

zemljišta povećao u 15 velikih gradova. To su Varaždin (156,3 posto), Vukovar (97,6 posto), Pula - Pola (59,8 posto), Sisak (56,3 posto), Karlovac (36,7 posto), Dubrovnik (31,4 posto), Zadar (31,3 posto), Šibenik (30,7 posto), Slavonski Brod (29,9 posto), Split (27,1 posto), Osijek (24,8 posto), Virovitica (16,7 posto), Grad Zagreb (10,5 posto), Samobor (9,1 posto) i Velika Gorica (1,4 posto). S druge strane, međugodišnje smanjenje broja prodanoga građevinskog zemljišta veće od 10 posto zabilježili su Kaštela (-10,5 posto), Gospić (-10,9 posto), Rijeka (-22,5 posto), Bjelovar (-27,9 posto) i Požega (-37,9 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene građevinskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2023. godinu najvišu medijalnu cijenu zabilježili Split (286 eura po m²), Dubrovnik (235 eura po m²), Zadar (135 eura po m²) i Kaštela (105 eura po m²). S druge strane, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od samo 7 eura po m² zabilježio je Sisak.

Tablica 4.5.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.046	1.156	10,5%	65	61	-6,2%
Rijeka	213	165	-22,5%	62	79	27,4%
Kaštela	332	297	-10,5%	98	105	7,1%
Split	295	375	27,1%	191	286	49,7%
Pazin	47	44	-6,4%	25	39	56,0%
Pula - Pola	122	195	59,8%	87	99	13,8%
Koprivnica	105	103	-1,9%	5	13	160,0%
Bjelovar	43	31	-27,9%	30	39	30,0%
Osijek	161	201	24,8%	56	61	8,9%
Samobor	328	358	9,1%	30	49	63,3%
Velika Gorica	292	296	1,4%	20	18	-10,0%
Sisak	80	125	56,3%	6	7	16,7%
Varaždin	16	41	156,3%	30	30	0,0%
Zadar	613	805	31,3%	100	135	35,0%
Čakovec	125	115	-8,0%	29	28	-3,4%
Vukovar	42	83	97,6%	12	18	50,0%
Vinkovci	67	67	0,0%	13	29	123,1%
Virovitica	30	35	16,7%	14	18	28,6%
Karlovac	120	164	36,7%	9	14	55,6%
Slavonski Brod	177	230	29,9%	17	24	41,2%
Šibenik	342	447	30,7%	88	68	-22,7%
Krapina	99	93	-6,1%	7	10	42,9%
Dubrovnik	153	201	31,4%	167	235	40,7%
Požega	66	41	-37,9%	14	15	7,1%
Gospić	46	41	-10,9%	10	11	10,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

U 2023. godini je 20 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene. To su Koprivnica, Vinkovci, Samobor, Pazin, Karlovac, Vukovar, Split, Krapina, Slavonski Brod, Dubrovnik, Zadar, Bjelovar, Virovitica, Rijeka, Sisak, Pula - Pola, Gospić, Osijek, Kaštela i Požega. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Koprivnica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 160,0 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Šibeniku gdje je medijalna cijena bila za 22,7 posto manja nego prethodne godine.

Tablica 4.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7	25	61	130	381	-6,2%
Rijeka	14	40	79	118	227	27,4%
Kaštela	36	71	105	148	278	7,1%
Split	22	99	286	500	1.095	49,7%
Pazin	15	24	39	65	92	56,0%
Pula-Pola	17	63	99	157	669	76,3%
Koprivnica	1	3	13	54	82	160%
Bjelovar	4	17	39	75	258	30,0%
Osijek	7	24	61	118	222	8,9%
Samobor	5	25	49	85	196	61,8%
Velika Gorica	2	9	18	49	180	-9,9%
Sisak	1	6	7	18	35	16,7%
Varaždin	2	19	30	46	214	0,0%
Zadar	17	70	135	300	462	35,0%
Čakovec	4	15	28	56	124	-3,4%
Vukovar	5	9	18	28	53	50,0%
Vinkovci	7	15	29	55	115	121,9%
Virovitica	5	13	18	28	67	27,4%
Karlovac	2	6	14	24	44	55,6%
Slavonski Brod	4	13	24	42	74	41,2%
Šibenik	7	43	68	140	274	-22,7%
Krapina	2	5	10	18	80	42,9%
Dubrovnik	25	120	235	438	1.002	40,7%
Požega	1	7	15	27	65	7,1%
Gospić	3	8	11	17	64	10,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Bjelovaru, Čakovcu, Slavonskom Brodu, Gospiću, Velikoj Gorici, Varaždinu, Karlovcu, Krapini, Koprivnici, Sisku i Požegi u kojima je 5 posto

građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 5 eura po m². Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima, Dubrovniku i Splitu.

Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitu (1.095 eura po m²) i Dubrovniku (1.002 eura po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su i veliki gradovi: Pula - Pola, Zadar, Grad Zagreb, Kaštela, Šibenik, Bjelovar, Rijeka, Osijek i Varaždin. Najmanje skupa građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Karlovcu i Sisku. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitu gdje je iznosila 1.073 eura po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisku gdje je iznosila 34 eura po m².

Tablica 4.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 1.000 m² zabilježili su Varaždin, Gospić i Pazin. Pri tome je medijalna veličina građevinskog zemljišta u Varaždinu iznosila 1.143 m², u Gospiću 1.034 m², a u Pazinu 1.002 m². Nadalje, medijalnu veličinu prodanog građevinskog zemljišta između 501 i 1.000 m² zabilježili su i gradovi: Samobor, Velika Gorica, Koprivnica, Karlovac, Požega, Kaštela, Krapina, Šibenik, Grad Zagreb, Pula - Pola, Čakovec, Vukovar, Slavonski Brod, Vinkovci i Virovitica. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježio je Split i iznosila je 237 m².

U usporedbi s prethodnom godinom, u 11 su se velikih gradova 2023. godine prodavala građevinska zemljišta veće medijalne površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Šibenik u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2023. godini bila 173,4 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Šibenika, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježili su i Rijeka, Gospić, Varaždin, Dubrovnik, Pula - Pola, Zadar, Kaštela, Velika Gorica, Slavonski Brod i Grad Zagreb. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Virovitica u kojem je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2023. godini manja za 41,3 posto nego u prethodnoj godini.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila u Osijeku i Dubrovniku. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Varaždinu,

Gospiću, Samoboru i Velikoj Gorici. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Rijeci i to veličine od 1.272 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Gospiću gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 7.848 m², te Bjelovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 7.833 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Bjelovaru, gdje je iznosila 7.802 kvadratnih metara, a najmanja u Rijeci gdje je ta razlika iznosila 1.261 kvadratnih metara.

Tablica 4.7.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	35	246	625	1.108	3.597	3,0%
Rijeka	11	87	245	719	1.272	104,2%
Kaštela	18	175	639	1.180	2.999	8,3%
Split	19	79	237	577	2.146	-29,2%
Pazin	43	362	1.002	1.275	2.036	-26,5%
Pula-Pola	25	224	616	1.066	5.597	22,5%
Koprivnica	37	510	703	2.317	7.113	-19,7%
Bjelovar	31	92	426	668	7.833	-20,2%
Osijek	9	81	293	977	6.877	-25,4%
Samobor	97	486	904	2.338	5.051	-14,5%
Velika Gorica	94	461	891	1.822	5.755	7,4%
Sisak	47	155	471	972	5.889	-20,2%
Varaždin	145	592	1.143	1.741	2.960	65,7%
Zadar	16	136	474	941	4.706	10,5%
Čakovec	27	229	574	1.081	2.021	-20,9%
Vukovar	33	207	567	1.006	2.957	-3,2%
Vinkovci	33	318	523	714	1.426	-1,3%
Virovitica	50	263	501	1.231	2.389	-41,3%
Karlovac	19	221	686	1.398	4.082	-3,8%
Slavonski Brod	73	409	561	1.000	4.610	6,5%
Šibenik	23	219	626	1.554	5.852	173,4%
Krapina	11	115	639	1.443	2.833	-5,6%
Dubrovnik	4	116	368	917	2.738	37,3%
Požega	57	252	641	1.068	2.985	-13,4%
Gospić	98	728	1.034	1.827	7.848	93,3%

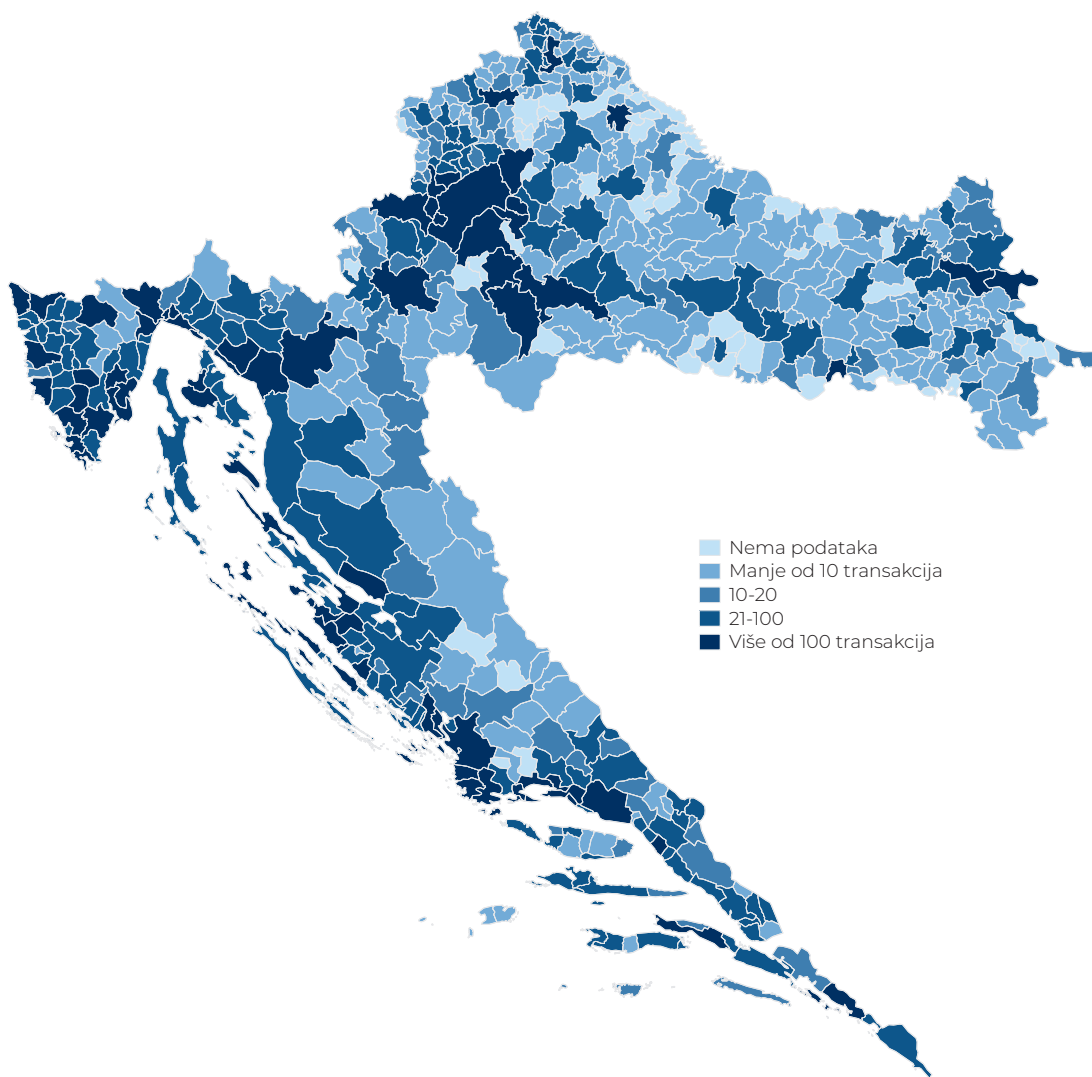
Izvor: EIZ i MPGI.

4.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini prikazan je na slici 4.5. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarila su 74 JLS-a. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.156 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba, slijedi Zadar s 805 kupoprodaja. To su ujedno i JLS-ovi koji su

zabilježili najveći broj kupoprodaja građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama. Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. JLS-ovi, njih 199 ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 53 JLS-a podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini

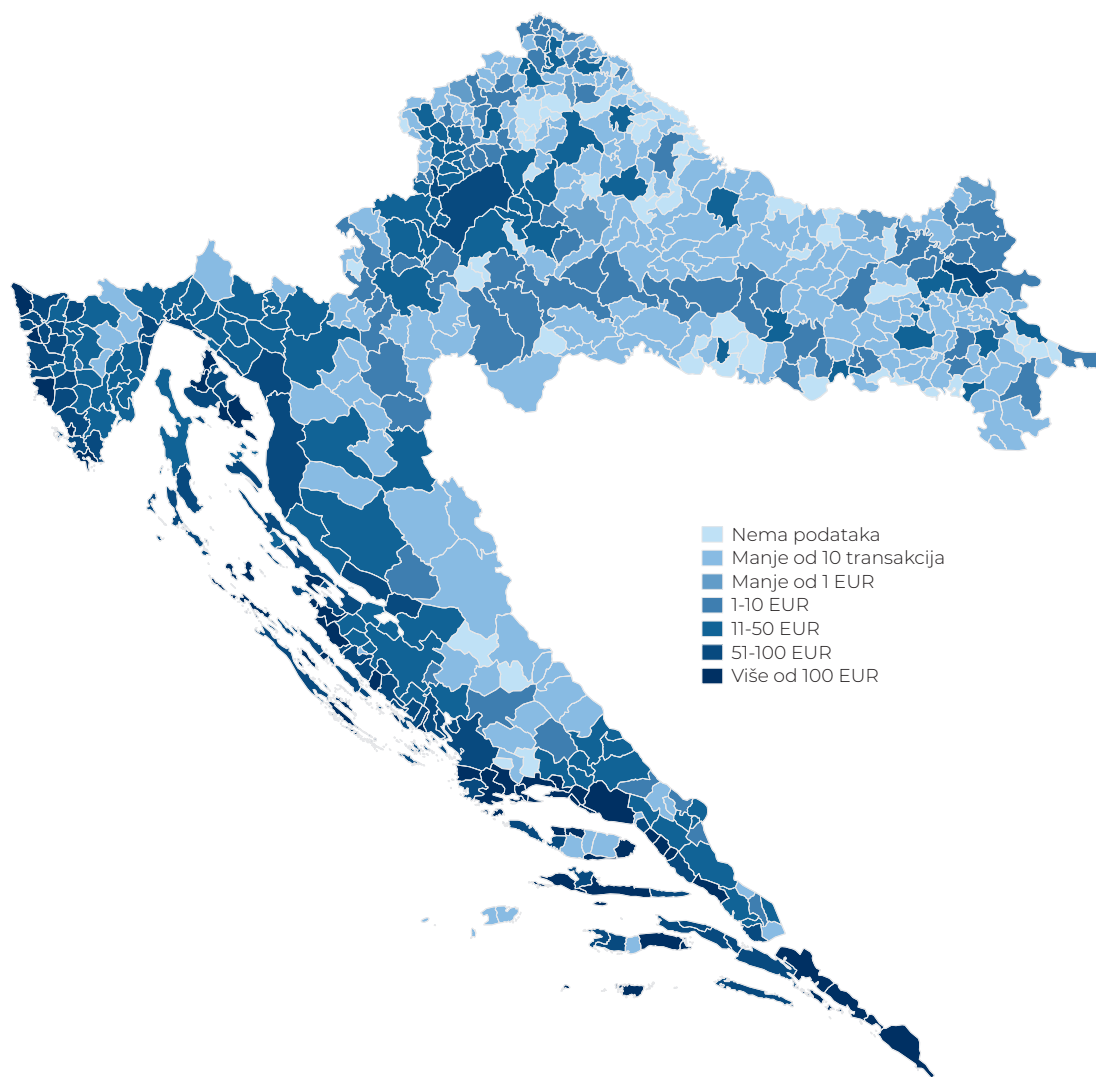


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali najmanje 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih

zemljišta veću od 100 eura po m² zabilježilo je 46 JLS-ova, a nalaze se obalnim županijama i to u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 51 do 100 eura po m² zabilježilo je pored Grada Zagreba još 67 JLS-ova, a koje se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od najmanje 10 eura po m² zabilježene su u 89 JLS-ova, pri čemu su najniže medijalne cijene zabilježili Maruševac, Bednja i Donji Martijanec u Varaždinskoj županiji, Glina u Sisačko-moslavačkoj županiji, Selnica u Međimurskoj županiji, Draž, Donji Miholjac, Čeminac i Ernestinovo u Osječko-baranjskoj županiji, Čazma u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila 1 euro po kvadratnom metru.

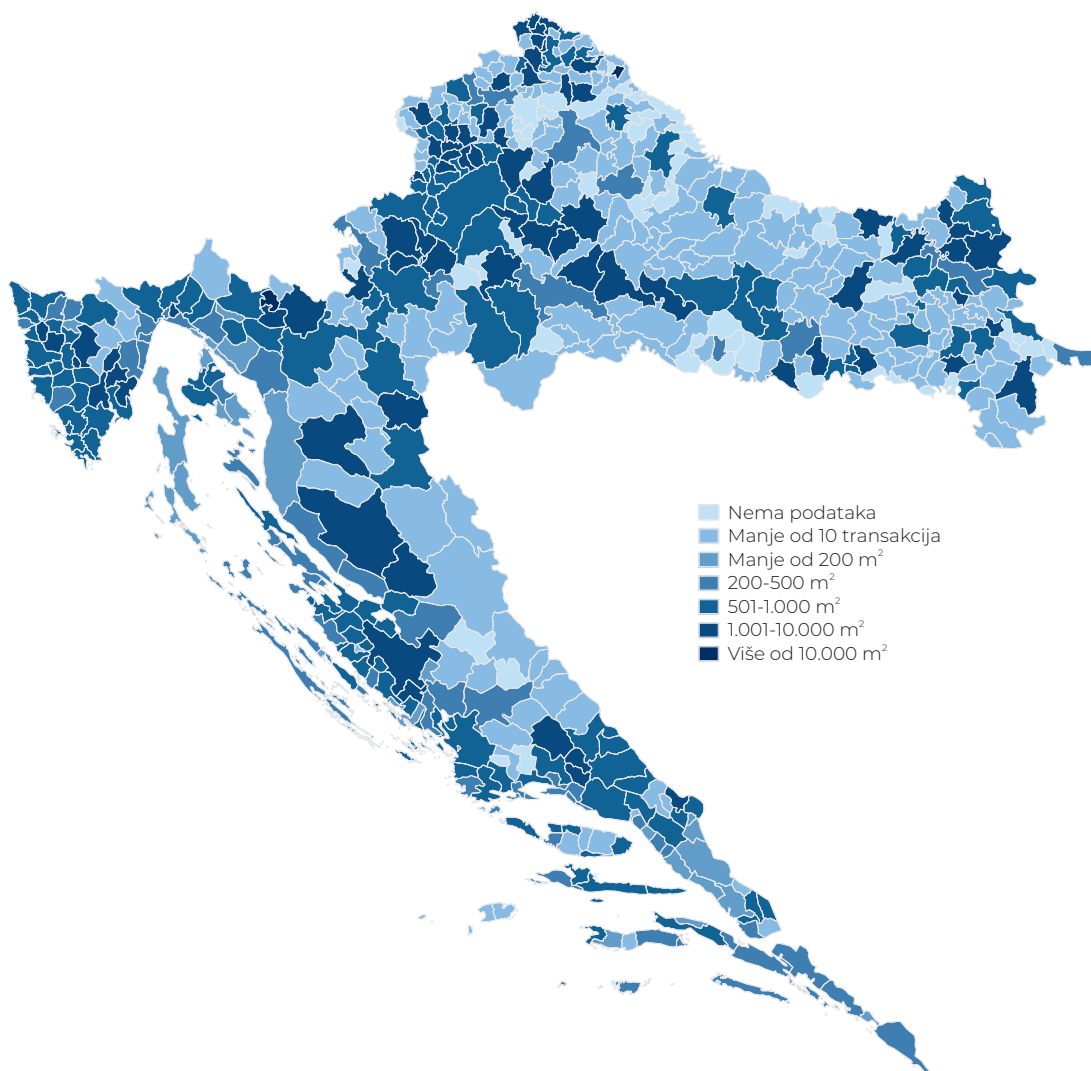
Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one JLS-ove koji su zabilježili 10 i više kupoprodajnih transakcija, te za koje su dostupni potrebni podaci. Analiza podataka ukazuje da su dva JLS-a zabilježila medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. To su Donja Dubrava u Međimurskoj županiji i Skrad u Primorsko-goranskoj županiji. U 74 JLS-a medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m². Ti se JLS-ovi nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježile su Lokve u Primorsko-goranskoj županiji, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 8 kvadratnih metara.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



4.1.5. Zagreb

Tablica 4.8. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja, njih 76 zabilježen je u katastarskoj općini Granešina Nova. Iza nje, slijede katastarske općine Gornji Stenjevec s 75 kupoprodaja, Sesevski Kraljevec s 70 kupoprodaja, Sesvete Novo s 51 kupoprodajom i Podsused s 50 transakcija. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Klara, Blato, Demerje, Šašincevec, Remete, Dubrava, Šestine, Resnik, Gornje Vrapče, Markuševac, Mikulići, Odra, Rudeš, Žitnjak, Stenjevec, Gračani, Lučko, Trnje i Vugrovec.

U 2023. godini je 16 katastarskih općina zabilježilo godišnji rast broja kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem u odnosu na prethodnu godinu. Tako su godišnji rast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile Gornji Stenjevec, Podsused, Vugrovec, Žitnjak, Gračani, Šašincevec, Remete, Granešina Nova, Sesvete Novo, Trnje, Dragonožec, Stenjevec, Sesvete, Šestine, Sesevski Kraljevec i Mikulići.

Broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu ostao je nepromijenjen u katastarskim općinama Odra, Markuševac i Vurnovec. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u katastarskoj općini Brezovica (-60,0 posto). Osim Brezovice, godišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježile su i katastarske općine Gornje Vrapče, Dubrava, Klara, Lučko, Resnik, Vrapče, Blato, Čučerje Novo, Rudeš i Kupinečki Kraljevec.

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2023. godini katastarska općina Rudeš u kojoj je medijalna cijena iznosila 380,6 eura po m². Iza nje slijede katastarska općina Trnje s cijenom od 309,7 eura po m², Maksimir 215,1 eura po m², te Šestine 208,1 eura po m². Medijalnu cijenu iznad 100 eura po m² zabilježile su i katastarske općine: Vrapče, Remete, Stenjevec, Klara, Blato i Dubrava. S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2023. godini u katastarskim općinama: Kupinečki Kraljevec, Vugrovec, Vurnovec i Lužan gdje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 20 eura po m².

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježilo je u 2023. godini 15 katastarskih općina i to Rudeš, Markuševac, Šestine, Šašinovec, Kupinečki Kraljevec, Blato, Dragonožec, Sesevski Kraljevec, Klara, Gračani, Lučko, Remete, Brezovica, Granešina Nova i Resnik. S druge strane, godišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine Gornji Stenjevec, Vurnovec, Dubrava, Trnje, Odra, Vrapče, Čučerje Novo, Vugrovec, Mikulići, Sesevete, Sesevete Novo, Gornje Vrapče, Žitnjak, Stenjevec i Podsused.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2023. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveće medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Lučko (1.624,5 m²), Lužan (1.165,3 m²) i Demerje (1.145,5 m²) u kojima je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila veća od 1.000 m². S druge strane najmanje medijalne površine zabilježile katastarske općine Sesevete (186,1 m²) i Podsused (130,1 m²). Ukupno je 13 katastarskih općina ostvarilo je međugodišnji rast površine prodanog građevinskog zemljišta u 2023. godini. To su katastarske općine: Rudeš, Vrapče, Sesevete Novo, Gračani, Klara, Markuševac, Žitnjak, Trnje, Šestine, Gornje Vrapče, Resnik, Lučko i Šašinovec. Međugodišnje smanjenje površina prodanog građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama: Brezovica, Dubrava, Čučerje Novo, Sesevski Kraljevec, Mikulići, Odra, Granešina Nova, Gornji Stenjevec, Blato, Dragonožec, Remete, Kupinečki Kraljevec, Vugrovec, Stenjevec, Vurnovec, Sesevete i Podsused.

Tablica 4.8.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena u EUR po m ²	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	48	122,0	691,5	-18,6%	32,6%	-26,6%
Brezovica	18	45,7	753,0	-60,0%	11,4%	-0,8%
Čučerje Novo	13	27,3	726,0	-18,8%	-11,2%	-9,1%
Demerje	40	41,5	1.145,5	*	*	*
Dragonožec	17	20,5	753,0	21,4%	29,5%	-27,4%
Dubrava	35	103,8	332,0	-10,3%	-1,1%	-7,8%
Gornje Vrapče	32	42,0	554,1	-3,0%	-39,6%	57,9%
Gornji Stenjevec	75	40,0	611,0	97,4%	-0,7%	-25,9%
Gračani	22	88,9	955,7	69,2%	12,3%	152,2%
Granešina Nova	76	22,5	615,5	52,0%	5,3%	-20,1%
Klara	49	125,0	738,0	-12,5%	22,7%	138,9%
Kupinečki Kraljevec	11	19,0	978,3	-26,7%	38,7%	-29,9%
Lučko	22	75,9	1.624,5	-15,4%	11,7%	10,4%
Lužan	11	8,6	1.165,3	*	*	*
Maksimir	16	215,1	483,5	*	*	*
Markuševec	28	37,9	607,5	0,0%	133,8%	131,9%
Mikulići	28	62,1	571,8	7,7%	-13,4%	-11,1%
Odra	28	67,0	756,0	0,0%	-7,2%	-11,4%
Podsused	50	29,7	130,1	92,3%	-68,8%	-88,9%
Remete	37	152,3	602,0	54,2%	11,4%	-28,7%
Resnik	33	74,8	665,0	-17,5%	5,1%	54,9%
Rudeš	24	380,6	234,3	-20,0%	248,2%	2418,8%
Šašinovec	38	47,5	862,0	58,3%	73,5%	6,0%
Šestine	34	208,1	870,2	13,3%	93,9%	68,7%
Sesvete	14	69,6	186,1	16,7%	-25,4%	-72,2%
Sesvete Novo	51	73,2	526,0	34,2%	-30,7%	154,1%

Sesvetski Kraljevec	70	63,3	606,5	9,4%	24,1%	-10,9%
Stenjevec	23	130,0	360,0	21,1%	-57,4%	-47,2%
Trnje	20	309,7	225,3	33,3%	-2,8%	74,6%
Vrapče	18	153,6	357,0	-18,2%	-10,6%	155,9%
Vugrovec	20	11,6	593,6	81,8%	-13,1%	-33,6%
Vurnovec	13	10,5	413,0	0,0%	-0,8%	-55,1%
Žitnjak	24	62,2	926,0	71,4%	-42,8%	127,6%

Napomena: * nema podataka za 2022. godinu i nije moguće izračunati međugodišnju stopu promjene.

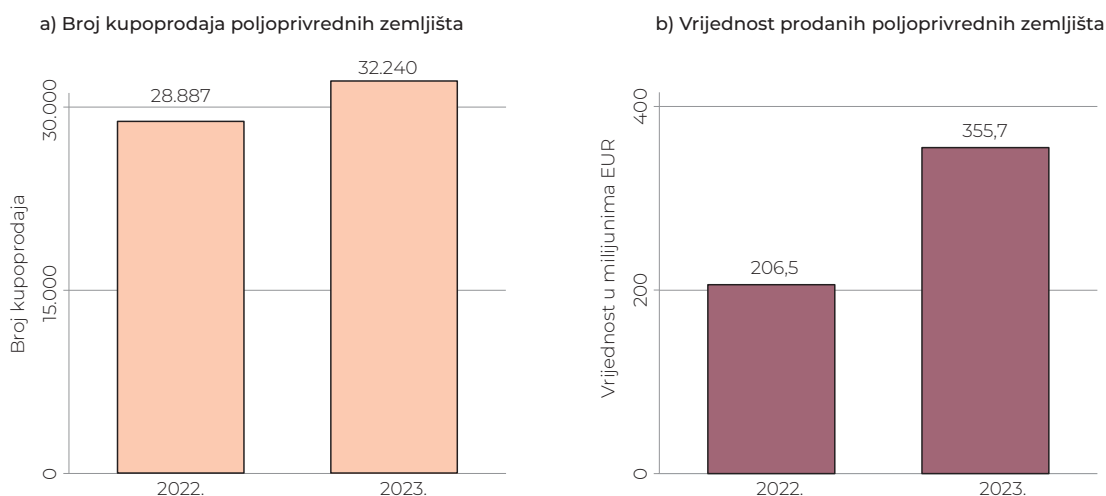
Izvori: EIZ i MPGI.

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 posto veća u 2023. nego u prethodnoj godini. U 2022. godini je ukupna vrijednost 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 206,5 milijuna eura. Tijekom 2022. i 2023. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 61.127 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 562,2 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2023. godini iznosila 11.033 eura, dok je u 2022. godini iznosila 7.149 eura.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m² u 2023. godini iznosila je 0,6 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 57,5 posto. Cijena u 5. percentilu je u 2023. godini iznosila 0,1 euro po m² što znači da se 5 posto poljoprivrednih zemljišta prodavalo po toj cijeni i manjoj. S druge strane,

kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 18,0 eura po m². Drugim riječima u 2023. godini 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano je po cijeni od najmanje 18,0 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2023. godini iznosila 17,9 eura po m².

Tablica 4.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena u EUR po m ²	0,11	0,28	0,63	2,46	18,02	57,5%
Veličina u m ²	270	1.191	3.122	7.762	28.294	1,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2023. godine iznosio je 3.122 m², te je bio za 1 posto veći nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2023. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 270 m² ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 28.294 m².

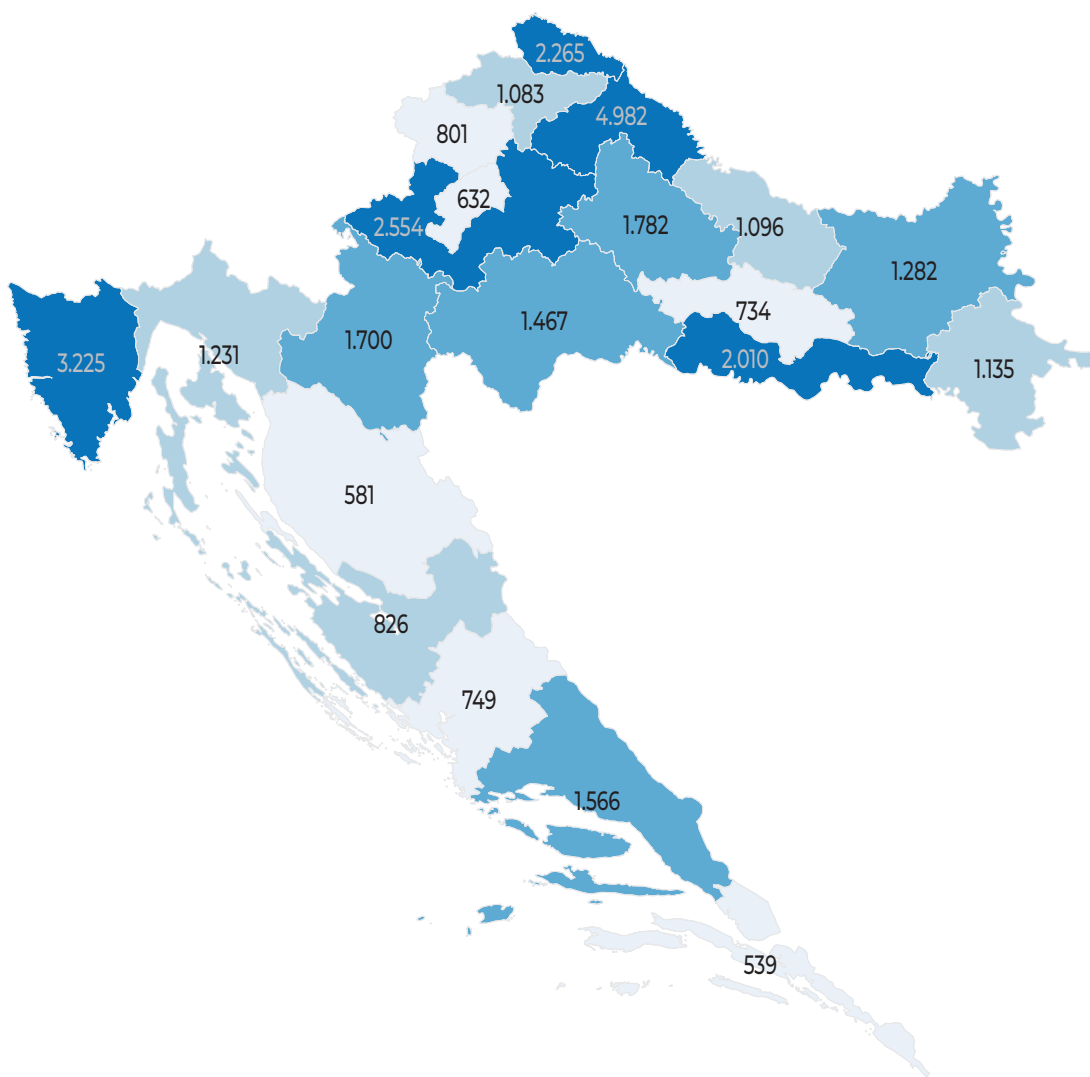
4.2.2. Na razini županija

Slika 4.9. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama u 2023. godini. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Tako su u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarene 4.982 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini, što je za 48,4 posto više nego u prethodnoj godini. Nakon Koprivničko-križevačke županije, po broju kupoprodaja slijede Istarska županija s 3.225 kupoprodaje, Zagrebačka županija s 2.554 kupoprodaje, Međimurska županija s 2.265 transakcija, te Brodsko-posavska županija s 2.010 transakcija. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, zabilježeno je u Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Šibensko-kninskoj, Požeško-slavonskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu.

Za razliku od prethodne godine kad je većina županija bilježila smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, u 2023. godini 12 županija bilježi međugodišnji rast kupoprodaja. Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Istarska

županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 108,3 posto u odnosu na prethodnu godinu. Osim Istarske županije, međugodišnji rast broja transakcija zabilježile su i Primorsko-goranska, Brodsko-posavska, Koprivničko-križevačka, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska, Karlovačka, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Vukovarsko-srijemska i Zadarska županija, te Grad Zagreb. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija poljoprivrednim zemljištem u Osječko-baranjskoj županiji gdje je ostvaren za 37,7 posto manji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nego u prethodnoj godini.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je ispitati postoje li, i ako postoje kolike su, razlike u intenzitetu trgovanja poljoprivrednim zemljištem između grada koji je administrativno sjedište županije i ostatka županije. U skladu s kretanjima prethodnih godina i očekivanjima, najveći se

dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta tijekom 2023. godine odvijao izvan grada sjedišta županije (tablica 4.10.). U svim gradovima sjedištima županija ostvaren je manji broj kupoprodaja nego u ostatku županije. Nadalje, u deset se županija više od 90 posto kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta odvijalo izvan grada središta županije. To su Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska, Krapinsko-zagorska i Dubrovačko-neretvanska županija.

Promatrano po administrativnim sjedištima županija, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2023. godine zabilježeno je u Rijeci (15 kupoprodaja), Splitu (48 kupoprodaja), Pazinu (63 kupoprodaje), Osijeku (47 kupoprodaja), Varaždinu (43 kupoprodaje), Vukovaru (37 kupoprodaja), Slavonskom Brodu (24 kupoprodaja), Krapini (46 kupoprodaja), Dubrovniku (23 kupoprodaje). Pritom su, od navedenih, gradovi Dubrovnik, Krapina, Slavonski Brod, Vukovar, Osijek i Split zabilježili međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja u 2023. godini.

Tablica 4.10.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	544	632	16,2%	4,7	4,0	-14,9%
Primorsko-goranska	747	1.231	64,8%	4,7	6,0	27,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	743	1.216	63,7%	4,7	6,0	27,7%
Rijeka	*	15	*	*	10,3	*
Splitsko-dalmatinska	1.194	1.566	31,2%	7,2	7,6	5,6%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.139	1.518	33,3%	6,8	7,5	10,3%
Split	55	48	-12,7%	18,8	14,2	-24,5%
Istarska	1.548	3.225	108,3%	4,0	4,9	22,5%
Istarska (bez Pazina)	1.486	3.162	112,8%	4,0	5,0	25,0%
Pazin	62	63	1,6%	1,0	1,6	60,0%
Koprivničko-križevačka	3.358	4.982	48,4%	0,3	0,3	0,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	3.230	4.854	50,3%	0,3	0,3	0,0%
Koprivnica	128	128	0,0%	0,5	0,4	-20,0%
Bjelovarsko-bilogorska	2.719	1.782	-34,5%	0,2	0,2	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	2.461	1.438	-41,6%	0,2	0,2	0,0%
Bjelovar	258	344	33,3%	0,2	0,3	50,0%
Osječko-baranjska	2.059	1.282	-37,7%	0,4	0,5	25,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.971	1.235	-37,3%	0,4	0,5	25,0%
Osijek	88	47	-46,6%	0,7	1,0	42,9%
Zagrebačka	2.058	2.554	24,1%	0,7	1,0	42,9%

Sisačko-moslavačka	1.495	1.467	-1,9%	0,2	0,3	50,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.251	1.179	-5,8%	0,2	0,3	50,0%
Sisak	244	288	18,0%	0,1	0,2	100,0%
Varaždinska	1.228	1.083	-11,8%	0,3	0,4	33,3%
Varaždinska (bez Varaždina)	1.204	1.040	-13,6%	0,3	0,4	33,3%
Varaždin	24	43	79,2%	0,7	0,6	-14,3%
Zadarska	783	826	5,5%	4,9	5,6	14,3%
Zadarska (bez Zadra)	726	712	-1,9%	4,5	5,3	17,8%
Zadar	57	114	100,0%	10,7	6,9	-35,5%
Međimurska	2.935	2.265	-22,8%	0,3	0,4	33,3%
Međimurska (bez Čakovca)	2.566	1.975	-23,0%	0,3	0,4	33,3%
Čakovec	369	290	-21,4%	0,4	0,5	25,0%
Vukovarsko-srijemska	1.028	1.135	10,4%	0,7	0,9	28,6%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	979	1.098	12,2%	0,7	0,9	28,6%
Vukovar	49	37	-24,5%	0,8	1,0	25,0%
Virovitičko-podravsk	1.350	1.096	-18,8%	0,3	0,4	33,3%
Virovitičko-podravsk (bez Virovitice)	1.186	891	-24,9%	0,3	0,3	0,0%
Virovitica	164	205	25,0%	0,5	0,8	60,0%
Karlovačka	1.308	1.700	30,0%	0,3	0,4	33,3%
Karlovačka (bez Karlovca)	1.152	1.527	32,6%	0,3	0,4	33,3%
Karlovac	156	173	10,9%	0,3	0,3	0,0%
Brodsko-posavska	1.286	2.010	56,3%	0,2	0,2	0,0%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	1.250	1.986	58,9%	0,2	0,2	0,0%
Slavonski Brod	36	24	-33,3%	0,9	1,5	66,7%
Šibensko-kninska	525	749	42,7%	5,7	7,5	31,6%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	435	567	30,3%	6,0	8,0	33,3%
Šibenik	90	182	102,2%	4,5	7,3	62,2%
Krapinsko-zagorska	671	801	19,4%	0,9	1,0	11,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	600	755	25,8%	0,9	1,0	11,1%
Krapina	71	46	-35,2%	1,4	1,3	-7,1%
Dubrovačko-neretvanska	552	539	-2,4%	3,5	4,8	37,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	519	516	-0,6%	3,4	4,7	38,2%
Dubrovnik	33	23	-30,3%	10,0	11,8	18,0%
Požeško-slavonska	912	734	-19,5%	0,3	0,3	0,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	787	606	-23,0%	0,3	0,3	0,0%
Požega	125	128	2,4%	0,4	0,5	25,0%
Ličko-senjska	587	581	-1,0%	0,5	1,0	100,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	437	384	-12,1%	0,5	1,5	200,0%
Gospić	150	197	31,3%	0,4	0,5	25,0%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja

Izvori: EIZ i MPGI.

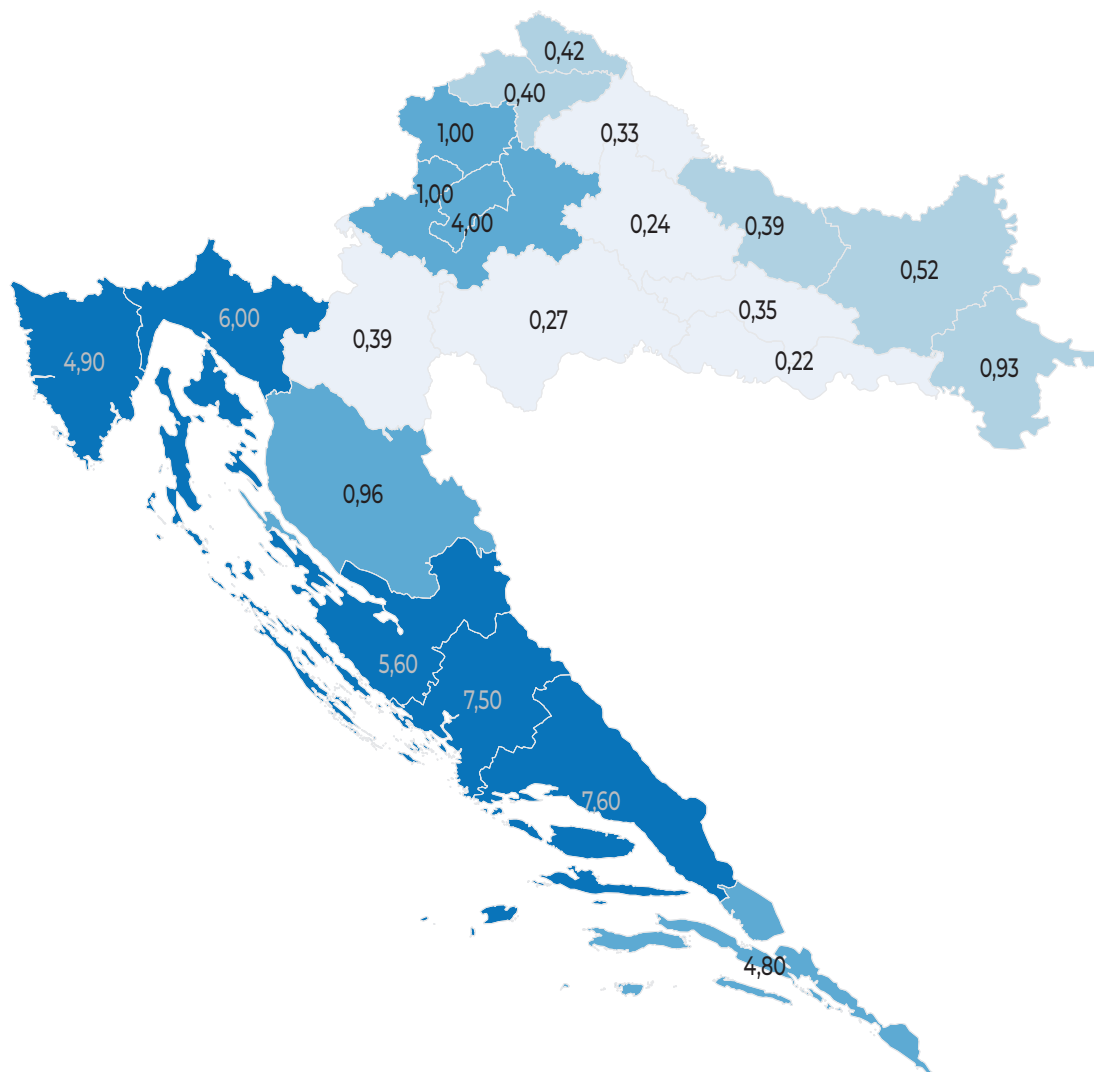
Tablica 4.10. i slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m² u županijama. U 2023. godini su iste županije ostale vodeće po visini medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i u prethodnoj godini. Tako je, kao i prethodne godine, najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji, i to u visini od 7,6 eura po m², te je bila veća za 5,6 posto nego u prethodnoj godini. Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene u 2023. godini, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 7,5 eura po kvadratnom metru. Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 5 eura po kvadratnom metru ostvarile su Primorsko-goranska (6,0 eura po m²), te Zadarska županija (5,6 eura po m²). Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvarile su veću medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje. Izuzetak je Ličko-senjska županija. U Ličko-senjskoj županiji je, unatoč godišnjem porastu od 100 posto, medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini iznosila 1,0 euro po m². Najniža medijalna cijena zabilježena je u Brodsko-posavskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 0,2 eura po m². Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je u 2023. godini 7,4 eura po kvadratnom metru.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2023. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 16. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim Ličko-senjske županije, porast medijalne cijene zabilježen je i u Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Primorsko-goranskoj, Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, te Splitsko-dalmatinskoj županiji. Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija zabilježile su istu razinu medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodne godine. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9 posto u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2023. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije bez županijskog sjedišta. Tako je u Rijeci, Splitu, Koprivnici, Bjelovaru, Osijeku, Varaždinu, Zadru, Čakovcu, Vukovaru, Virovitici, Slavonskom Brodu, Krapini, Dubrovniku i Požegi

ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta nego u ostatku županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni između sjedišta županije i ostatka županije ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.11. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Devet je županija ostvarilo cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru u 5. percentilu. To su Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija. To znači da je u tim županijama 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-

neretvanskoj i Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,9 eura po m² ili manje.

Kao i u prethodnoj godini, i u 2023., 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 0,9 eura po m² ili veću. Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijede Požeško-slavonska županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 1,1 eura po m², Međimurska županija s cijenom od najmanje 1,1 eura po m², Međimurska i Varaždinska županija s cijenom od najmanje 1,3 eura po m², te Virovitičko-podravsko i Brodsko-posavska županija s cijenom od 1,4 eura po m². Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 70,0 eura po m². Iza Šibensko-kninske županije, slijede Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 49,0 eura po m², Zadarska županija s cijenom od 39,2 eura po m², Istarska županija s cijenom od 38,2 eura po m², Primorsko-goranska županija s cijenom od 35,7 eura po m², te Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 30,0 eura po m² u 95. percentilu.

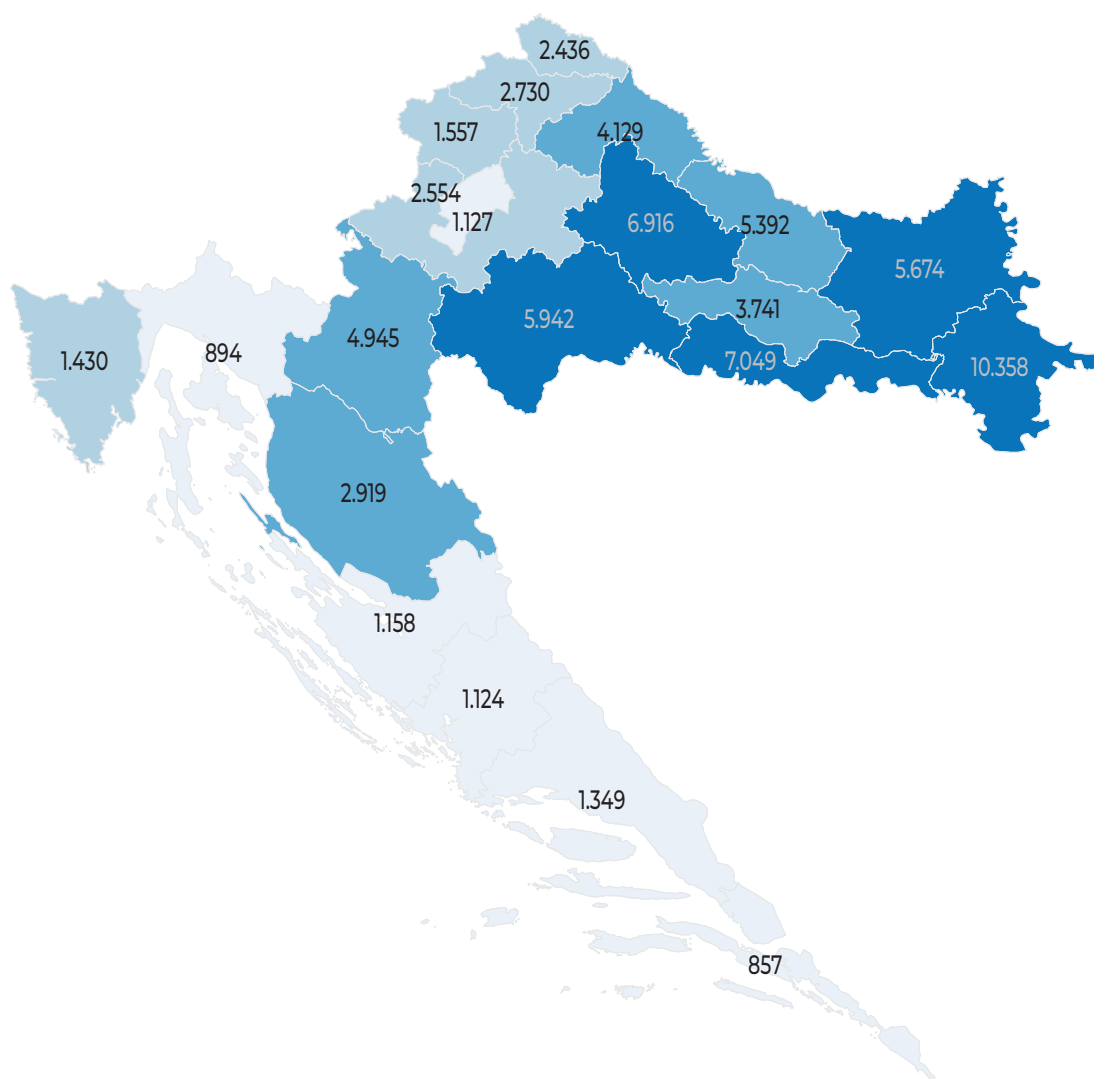
Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,6	1,8	4,0	8,0	27,0	-14,9%
Primorsko-goranska	0,5	2,5	6,0	11,4	35,7	27,7%
Splitsko-dalmatinska	0,7	3,0	7,6	18,3	49,0	5,6%
Istarska	0,5	2,0	4,9	11,0	38,2	22,5%
Koprivničko-križevačka	0,1	0,2	0,3	0,7	2,0	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,1	0,2	0,2	0,4	0,9	0,0%
Osječko-baranjska	0,2	0,3	0,5	0,9	1,7	25%
Zagrebačka	0,1	0,4	1,0	2,9	9,6	42,9%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,2	0,3	0,5	2,2	50%
Varaždinska	0,2	0,3	0,4	0,6	1,3	33,3%
Zadarska	0,5	2,6	5,6	12,6	39,2	14,3%
Međimurska	0,1	0,3	0,4	0,7	1,3	33,3%
Vukovarsko-srijemska	0,3	0,7	0,9	1,3	2,1	28,6%
Virovitičko-podravsko	0,1	0,2	0,4	0,7	1,4	33,3%
Karlovačka	0,1	0,2	0,4	0,8	2,2	33,3%
Brodsko-posavska	0,1	0,1	0,2	0,4	1,4	0,0%
Šibensko-kninska	0,9	3,7	7,5	15,0	70,0	31,6%
Krapinsko-zagorska	0,3	0,6	1,0	2,0	4,2	11,1%
Dubrovačko-neretvanska	0,9	2,4	4,8	8,0	30,0	37,1%
Požeško-slavonska	0,1	0,2	0,4	0,5	1,1	0,0%
Ličko-senjska	0,2	0,4	1,0	2,6	25,1	100%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama ukazuje na suprotno. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, u županijama kontinentalnog dijela zemlje medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila je znatno veća nego u obalnim županijama i Gradu Zagrebu.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini (tablica 4.12.) ukazuje kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (40 m²), Šibensko-kninskoj (49 m²), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (72 m²), te Splitsko-dalmatinskoj županiji (85

m²). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila 1.516 m².

Kao i u prethodnoj godini, u 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Karlovačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 90.478 m² ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 6.710 m² ili veću.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	142	548	1.127	2.526	11.095	15,0%
Primorsko-goranska	40	327	894	2.276	13.677	4,4%
Splitsko-dalmatinska	85	471	1.349	3.500	19.380	16,9%
Istarska	246	577	1.430	4.668	25.043	9,5%
Koprivničko-križevačka	526	2.108	4.129	8.467	24.770	21,7%
Bjelovarsko-bilogorska	874	3.302	6.916	13.239	32.334	1,5%
Osječko-baranjska	762	2.820	5.674	11.207	27.785	2,8%
Zagrebačka	258	984	2.554	6.052	16.918	20,6%
Sisačko-moslavačka	534	2.798	5.942	12.994	39.755	-12,6%
Varaždinska	439	1.439	2.730	4.579	13.549	2,4%
Zadarska	132	624	1.158	2.682	10.512	-14,9%
Međimurska	554	1.475	2.436	4.284	9.703	-13,7%
Vukovarsko-srijemska	1.516	5.526	10.358	20.959	58.467	44,9%
Virovitičko-podravska	665	2.226	5.392	11.281	29.314	1,9%
Karlovačka	462	1.834	4.945	13.872	90.478	43,5%
Brodsko-posavska	906	2.972	7.049	14.466	41.671	32,5%
Šibensko-kninska	49	434	1.124	2.484	8.472	-2,3%
Krapinsko-zagorska	241	727	1.557	3.302	8.664	19,6%
Dubrovačko-neretvanska	72	335	857	1.982	6.710	32,3%
Požeško-slavonska	493	1.647	3.741	6.837	14.736	15,0%
Ličko-senjska	197	1.090	2.919	7.349	27.629	-16,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

4.2.3. Na razini velikih gradova

Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² za Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablici 4.13. Kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje su ostvarene 632 kupoprodajne transakcije. Zatim slijedi Bjelovar s 344 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, Čakovec s 290, Sisak s 288 i Virovitica s 205 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednim zemljištem zabilježili su Pula - Pola, Pazin, Split, Kaštela, Osijek, Krapina, Varaždin, Vukovar, Slavonski Brod, Dubrovnik i Rijeka.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 13 velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. To su Šibenik (102,2 posto), Zadar (100,0 posto), Pula - Pola (91,9 posto), Varaždin (79,2 posto), Samobor (46,8 posto), Bjelovar (33,3 posto), Gospić (31,3 posto), Virovitica (25,0 posto), Sisak (18,0 posto), Grad Zagreb (16,2 posto), Karlovac (10,9 posto), Požega (2,4 posto) i Pazin (1,6 posto). U Koprivnici je broj prodanog poljoprivrednog zemljišta ostao na razini prethodne godine. Ostali su gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta. Pri tome su najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili gradovi Osijek (-46,6 posto) i Kaštela (-41,3 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2023. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježili Kaštela (20,9 eura po m²), Split (14,2 eura po m²), Dubrovnik (11,8 eura po m²), Pula - Pola (11,6 eura po m²) i Rijeka (10,3 eura po m²). To su ujedno i jedini veliki gradovi u kojima je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosila barem deset eura po kvadratnom metru. S druge strane, medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta od 1 euro po m² ili manju zabilježili su Osijek, Vukovar, Virovitica, Varaždin, Čakovec, Požega, Gospić, Koprivnica, Bjelovar, Karlovac i Sisak. Podaci za Vinkovce su zaštićeni obzirom da je ostvareno manje od 10 transakcija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 15 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. To su Sisak, Slavonski Brod, Šibenik, Pula - Pola, Pazin, Virovitica, Bjelovar, Osijek, Kaštela, Čakovec, Vukovar, Požega, Gospić, Velika Gorica i Dubrovnik. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 100,0 posto, zabilježio Sisak.

U Karlovcu je medijalna cijena u 2023. godini ostala na razini prethodne godine i iznosila je 0,3 eura po kvadratnom metru. Međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Krapina (-7,1 posto), Varaždin (-14,3 posto), Grad Zagreb (-14,9 posto), Koprivnica (-20,0 posto), Samobor (-20,0 posto), Split (-24,5 posto), te Zadar (-35,5 posto).

Tablica 4.13.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanog poljoprivrednog zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	544	632	16,2%	4,7	4,0	-14,9%
Rijeka	*	15	*	*	10,3	*
Kaštela	80	47	-41,3%	16,1	20,9	29,8%
Split	55	48	-12,7%	18,8	14,2	-24,5%
Pazin	62	63	1,6%	1,0	1,6	60,0%
Pula - Pola	37	71	91,9%	7,2	11,6	61,1%
Koprivnica	128	128	0,0%	0,5	0,4	-20,0%
Bjelovar	258	344	33,3%	0,2	0,3	50,0%
Osijek	88	47	-46,6%	0,7	1,0	42,9%
Samobor	126	185	46,8%	3,0	2,4	-20,0%
Velika Gorica	165	125	-24,2%	2,1	2,5	19,0%
Sisak	244	288	18,0%	0,1	0,2	100,0%
Varaždin	24	43	79,2%	0,7	0,6	-14,3%
Zadar	57	114	100,0%	10,7	6,9	-35,5%
Čakovec	369	290	-21,4%	0,4	0,5	25,0%
Vukovar	49	37	-24,5%	0,8	1,0	25,0%
Vinkovci	25	*	*	1,1	*	*
Virovitica	164	205	25,0%	0,5	0,8	60,0%
Karlovac	156	173	10,9%	0,3	0,3	0,0%
Slavonski Brod	36	24	-33,3%	0,9	1,5	66,7%
Šibenik	90	182	102,2%	4,5	7,3	62,2%
Krapina	71	46	-35,2%	1,4	1,3	-7,1%
Dubrovnik	33	23	-30,3%	10,0	11,8	18,0%
Požega	125	128	2,4%	0,4	0,5	25,0%
Gospić	150	197	31,3%	0,4	0,5	25,0%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² za Grad Zagreb i velike gradove za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Koprivnici, Bjelovaru, Čakovcu, Karlovcu, Gospiću, Sisku i Požegi u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura

po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima (5,0 eura po m²) i Puli (4,4 eura po m²).

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu u 2023. godini bila su u Puli - Poli (78,0 eura po m²). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su, osim Pule, još Rijeka, Šibenik i Zadar. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,9 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Puli, u iznosu od 73,6 eura po m².

Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m² zabilježili su Bjelovar, Sisak i Vukovar. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježili su gradovi: Požega, Virovitica, Gospić, Koprivnica, Karlovac, Osijek, Velika Gorica, Varaždin, Slavonski Brod, Čakovec, Pazin, Samobor, Šibenik, Zadar, Dubrovnik, Grad Zagreb, Kaštela i Split. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Rijeka (153 m²).

U usporedbi s prethodnom godinom, u 15 velikih gradova su se u 2023. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Split, Virovitica, Dubrovnik, Požega, Bjelovar, Sisak, Šibenik, Zadar, Krapina, Pula - Pola, Grad Zagreb, Velika Gorica, Samobor, Pazin i Gospić. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Split u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini bila 163,6 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Osijek u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini smanjila za 30,7 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci, Kaštelima i Zadru. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Požegi i Vukovaru. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Rijeci i to veličine od 487 m². Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Bjelovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 44.397 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih

poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Bjelovaru, te je iznosila 43.523 kvadratnih metara.

Tablica 4.14.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,6	1,8	4,0	8,0	27,0	-14,9%
Rijeka	0,3	0,3	10,3	22,1	55,2	*
Kaštela	5,0	12,6	20,9	30,0	44,3	29,8%
Split	2,0	5,7	14,2	25,1	44,2	-24,5%
Pazin	0,7	0,9	1,6	3,0	9,6	60,0%
Pula-Pola	4,4	10,9	11,6	26,9	78,0	61,1%
Koprivnica	0,1	0,2	0,4	0,9	2,0	-20,0%
Bjelovar	0,1	0,2	0,3	0,5	2,9	50,0%
Osijek	0,4	0,8	1,0	1,3	6,9	42,9%
Samobor	0,4	1,3	2,4	4,9	9,8	-20,0%
Velika Gorica	0,6	1,3	2,5	4,5	16,5	19,0%
Sisak	0,03	0,1	0,2	0,3	0,9	100,0%
Varaždin	0,3	0,5	0,6	0,8	2,4	-14,3%
Zadar	0,4	4,0	6,9	17,2	50,0	-35,5%
Čakovec	0,1	0,3	0,5	0,8	1,2	25,0%
Vukovar	0,4	0,8	1,0	1,4	3,2	25,0%
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,2	0,5	0,8	1,2	3,3	60,0%
Karlovac	0,1	0,2	0,3	0,7	4,0	0,0%
Slavonski Brod	0,2	0,7	1,5	2,0	4,6	66,7%
Šibenik	1,5	5,0	7,3	12,6	52,8	62,2%
Krapina	0,2	0,7	1,3	2,4	5,6	-7,1%
Dubrovnik	2,4	4,6	11,8	18,3	35,1	18,0%
Požega	0,03	0,3	0,5	0,8	2,2	25,0%
Gospić	0,1	0,4	0,5	1,3	3,1	25,0%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² za Grad Zagreb i velike gradove za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Koprivnici, Bjelovaru, Čakovcu, Karlovcu, Gospiću, Sisku i Požegi u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima (5,0 eura po m²) i Puli - Poli (4,4 eura po m²).

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu u 2023. godini bila su u Puli - Poli (78,0 eura po m²). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu

zabilježili su, osim Pule, još Rijeka, Šibenik i Zadar. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,9 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Puli, u iznosu od 73,6 eura po m².

Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m² zabilježili su Bjelovar, Sisak i Vukovar. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježili su gradovi: Požega, Virovitica, Gospić, Koprivnica, Karlovac, Osijek, Velika Gorica, Varaždin, Slavonski Brod, Čakovec, Pazin, Samobor, Šibenik, Zadar, Dubrovnik, Grad Zagreb, Kaštela i Split. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Rijeka (153 m²).

U usporedbi s prethodnom godinom, u 15 velikih gradova su se u 2023. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Split, Virovitica, Dubrovnik, Požega, Bjelovar, Sisak, Šibenik, Zadar, Krapina, Pula - Pola, Grad Zagreb, Velika Gorica, Samobor, Pazin i Gospić. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Split u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini bila 163,6 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Osijek u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini smanjila za 30,7 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci, Kaštelima i Zadru. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Požegi i Vukovaru. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Rijeci i to veličine od 487 m². Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Bjelovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 44.397 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Bjelovaru, te je iznosila 43.523 kvadratnih metara.

Tablica 4.15.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	142	548	1.127	2.526	11.095	15,0%
Rijeka	37	97	153	153	487	*
Kaštela	34	410	1.112	1.964	6.683	-9,2%
Split	74	359	1.055	2.352	9.974	163,6%
Pazin	268	1.097	1.683	5.600	7.675	9,8%
Pula-Pola	175	609	751	1.466	2.807	22,0%
Koprivnica	605	1.868	3.597	6.739	13.218	-2,3%
Bjelovar	874	3.140	7.844	14.214	44.397	42,2%
Osijek	589	2.117	2.988	5.755	9.497	-30,7%
Samobor	188	738	1.449	2.584	7.124	10,2%
Velika Gorica	217	1.379	2.750	4.068	9.364	12,9%
Sisak	859	3.638	7.322	14.248	39.755	38,3%
Varaždin	771	1.619	2.684	4.347	5.909	-9,7%
Zadar	25	605	1.170	2.819	36.978	30,0%
Čakovec	514	1.608	2.318	4.193	11.563	-8,4%
Vukovar	937	3.937	5.755	10.180	11.388	-3,9%
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	695	1.521	4.821	13.376	31.726	67,6%
Karlovac	324	1.690	3.212	6.504	24.515	-8,7%
Slavonski Brod	662	948	2.498	5.383	9.542	-7,9%
Šibenik	64	759	1.346	2.575	6.840	32,7%
Krapina	129	374	844	1.413	2.446	25,3%
Dubrovnik	88	344	1.152	1.936	3.410	66,5%
Požega	900	2.240	4.838	7.600	10.717	52,8%
Gospić	269	1.601	4.250	14.290	24.500	8,1%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

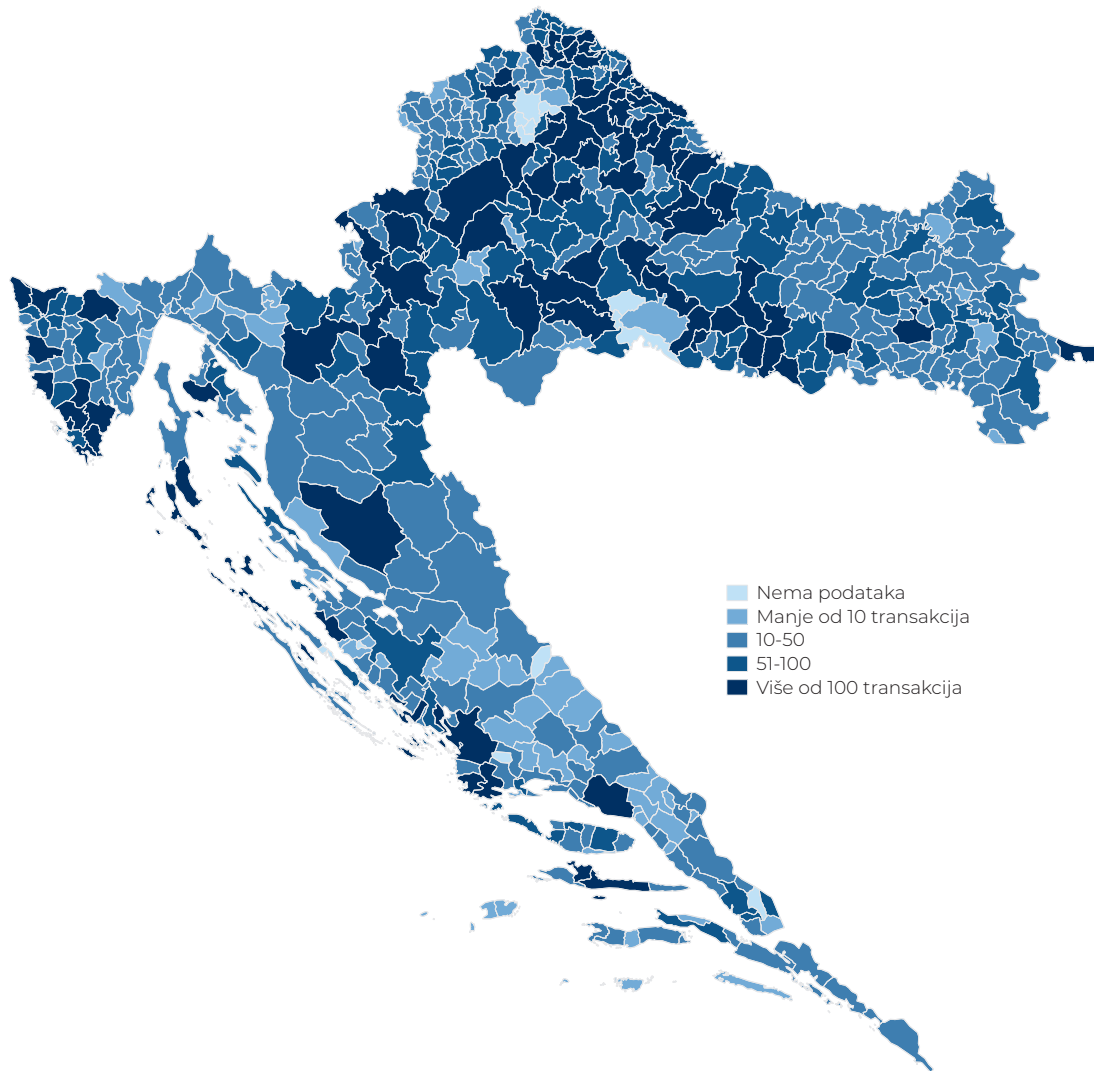
Izvori: EIZ i MPGI.

4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Podaci na razini JLS-ova dostupni su za 543 JLS-a, od čega je u njih 73 ostvareno manje od 10 kupoprodaja, pa su podaci zaštićeni. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama i tijekom 2023. godine se poljoprivrednim zemljištem najviše trgovalo u Križevcima, u kojima su ostvarene 892 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Grad Zagreb, Legrad i Đurđevac u Koprivničko-križevačkoj županiji, Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji i Bjelovar u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalaze se ukupno 88 JLS-ova koji su uglavnom smještene u središnjoj Hrvatskoj. 117 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99

kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. U 265 lokalnih jedinica ostvareno je između 10 i 49 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini

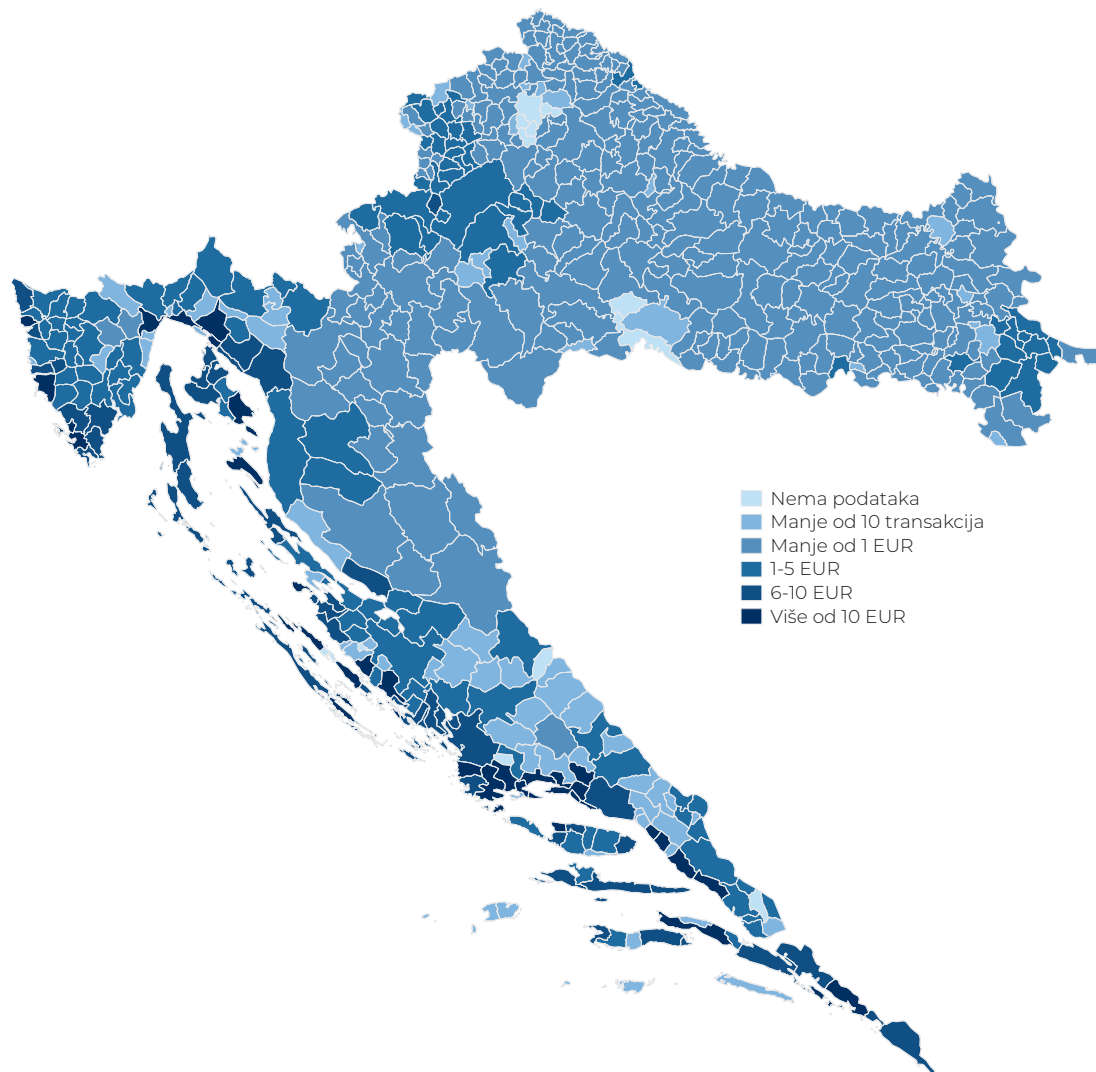


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta u eurima po m² po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je slikom 4.13. Analiza obuhvaća JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta i za koje su dostupni podaci. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10 eura po m² zabilježilo je 31 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Fažana u Istarskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 38,0 eura po kvadratnom metru u 2023. godini. Iza Fažane, slijede JLS-ovi u Splitsko-dalmatinskoj županiji i to Baška Voda (29,0 eura po m²), Solin (28,0 eura po m²), Seget (28 eura po m²), Makarska (27 eura po m²), te Trogir (27 eura po m²). Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta

u kategoriji između 6 i 10 eura po m² u 2023. godini ostvarilo je svega 43 JLS-a. Tu je riječ o gradovima i općinama smještenim u Jadranskoj Hrvatskoj.

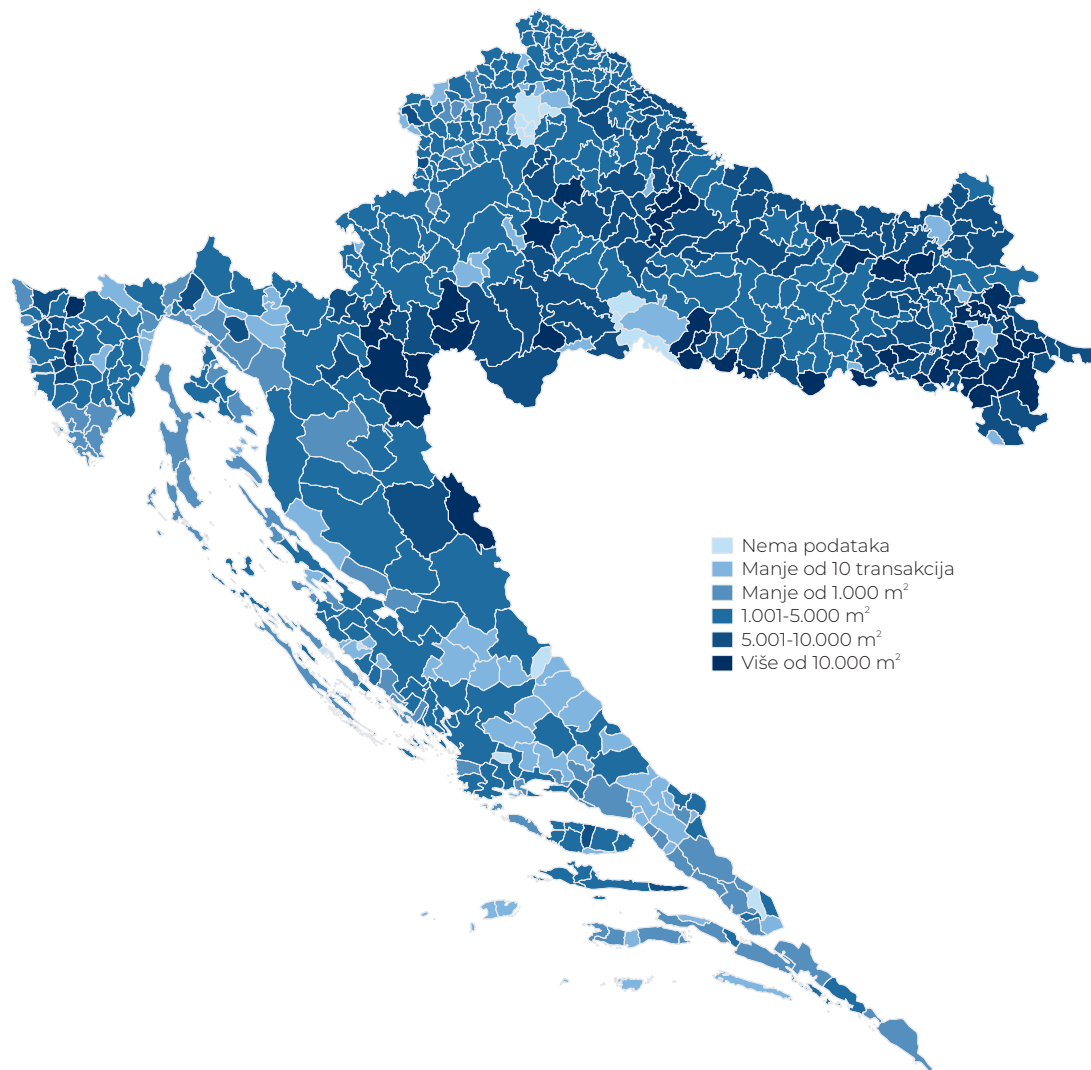
Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U 222 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2023. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Brodsko-posavske, Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Karlovačke, Koprivničko-križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Međimurske, Osječko-baranjske, Požeško-slavonske, Primorsko-goranske, Sisačko-moslavačke, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, Varaždinske, Virovitičko-podravske, Vukovarsko-srijemske, Zadarske i Zagrebačke županije, te Grad Zagreb. U 174 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je slikom 4.14. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, te za koje su dostupni podaci. Najvećim poljoprivrednim zemljištima, a to su ona medijalne veličine veće od 20.000 m², trgovalo se u Markušici i Bogdanovcima u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Rakovici i Slunju u Karlovačkoj županiji, te Crncu u Virovitičko-podravskoj županiji. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 20.000 m² zabilježena je u 41 JLS-u, koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj županiji.

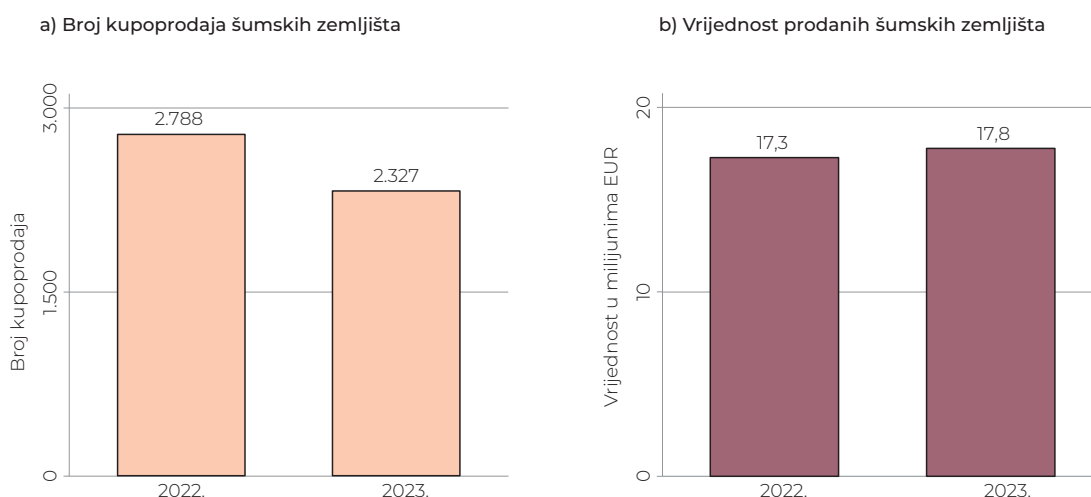
U 109 JLS-ova medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m². Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 244 JLS-a tijekom 2023. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta od 1.000 m² ili manju zabilježio je 71 JLS. Oni se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji.

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvareno je 2.327 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,8 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 16,5 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta povećala se za 2,9 posto. U 2023. godini se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 7.649 eura po transakciji. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 5.115 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 35,1 milijuna eura.

Slika 4.15.: Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2023. godini prikazani su tablicom 4.16., te ukazuju na ostvareni godišnji porast medijalne cijene i smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2023. godine. Medijalna cijena šumskih zemljišta u po m² u eurima u 2023. godini bila je za 25,0 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 0,5 eura. Cijena u 5. percentilu u 2023. godini iznosila je 0,1 euro po m², što znači da se 5 posto šumskog zemljišta prodalo po toj ili nižoj cijeni. S druge strane, 5 posto najskupljeg šumskog zemljišta prodavalo se po cijeni od 23,1 eura po m² i većoj.

Tablica 4.16.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² šumskih zemljišta u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	0,1	0,2	0,5	2,5	23,1	25,0%
Veličina u m ²	216	942	2.885	6.366	20.484	-2,8%

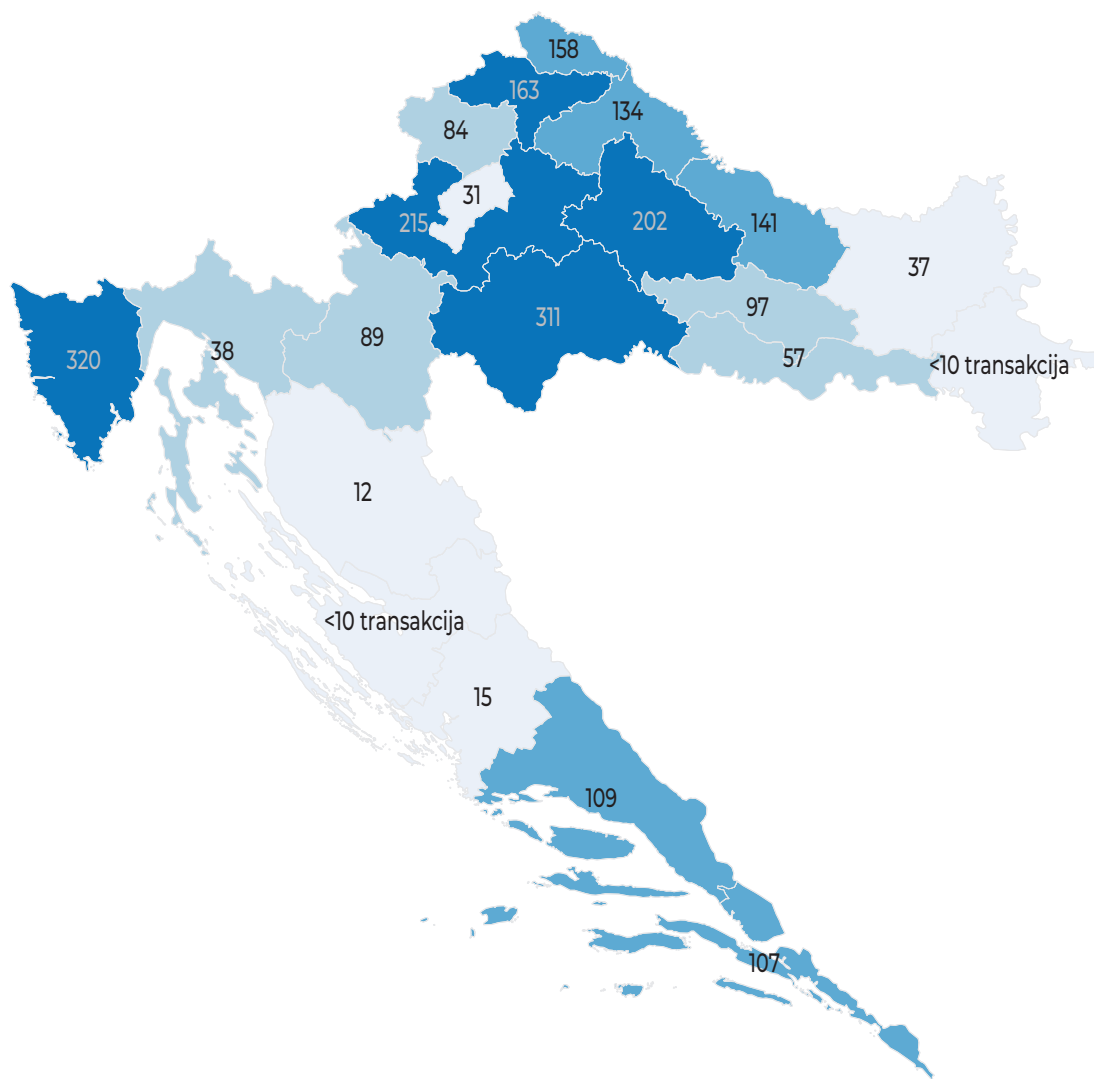
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2023. godine iznosio je 2.885 m² što znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.885 m² i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.885 m² i veće. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta je u 2023. godini smanjila se za 2,8 posto. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2023. godine bilo je veličine do 216 m². S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 20.484 m² i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2023. godine bila je veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 20.268 m².

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2023. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 320, a u Sisačko-moslavačkoj županiji 311 kupoprodaja šumskog zemljišta (slika 4.16.). U te je dvije županije ostvareno 27,1 posto svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj ostvarenih tijekom 2023. godine. Osim Istarske i Sisačko-moslavačke županije, više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvarile su Zagrebačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Međimurska, Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija. U navedenim županijama koje su ostvarile više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvareno je 79,9 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem na području Republike Hrvatske. Pri tome je potrebno napomenuti da ovom analizom nisu obuhvaćene Zadarska i Vukovarsko-srijemska županija obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Godišnji porast broja kupoprodaja šumskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. Pritom predvodi Sisačko-moslavačka županija u kojoj je broj kupoprodaja šumskog zemljišta porastao za 12,7 posto u odnosu na prethodnu godinu. Zatim slijede Požeško-slavonska županija s porastom broja kupoprodaja za 7,8 posto, Varaždinska županija s porastom za 7,2 posto i Virovitičko-podravska s porastom od 3,7 posto. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji broj kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostao je nepromijenjen u odnosu na prethodnu godinu. Smanjenje broja kupoprodaja šumskog zemljišta na godišnjoj razini zabilježile su Istarska, Međimurska, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Grad Zagreb, Zagrebačka, Bjelovarsko-bilogorska, Splitsko-dalmatinska, Brodsko-posavska, Karlovačka, Primorsko-goranska i Šibensko-kninska županija. Pri

tome je najveće smanjenje zabilježila Šibensko-kninska županija u kojoj je u 2023. zabilježeno za 68,1 posto manje transakcija nego u prethodnoj godini.

Podaci o broju prodanog zemljišta nisu dostupni za velik broj JLS-ova ili se radi o zaštićenim podacima, pa se može provesti samo djelomična usporedba intenziteta kupoprodaje šumskog zemljišta između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Podaci o broju kupoprodajnih transakcija i u županijskom središtu i za ostatak županije su dostupni samo za Splitsko-dalmatinsku, Bjelovarsko-bilogorsku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravskoj i Karlovačkoj županiji, te je u svim tim županija ostvareno manje transakcija u županijskom središtu nego u ostalim dijelovima županije izvan grada županijskog središta. Podatke o broju prodanog šumskog zemljišta nije moguće analizirati za 12 županijskih sjedišta i dvije županije bez županijskog sjedišta obzirom da je na tim područjima zabilježeno manje od 10 transakcija.

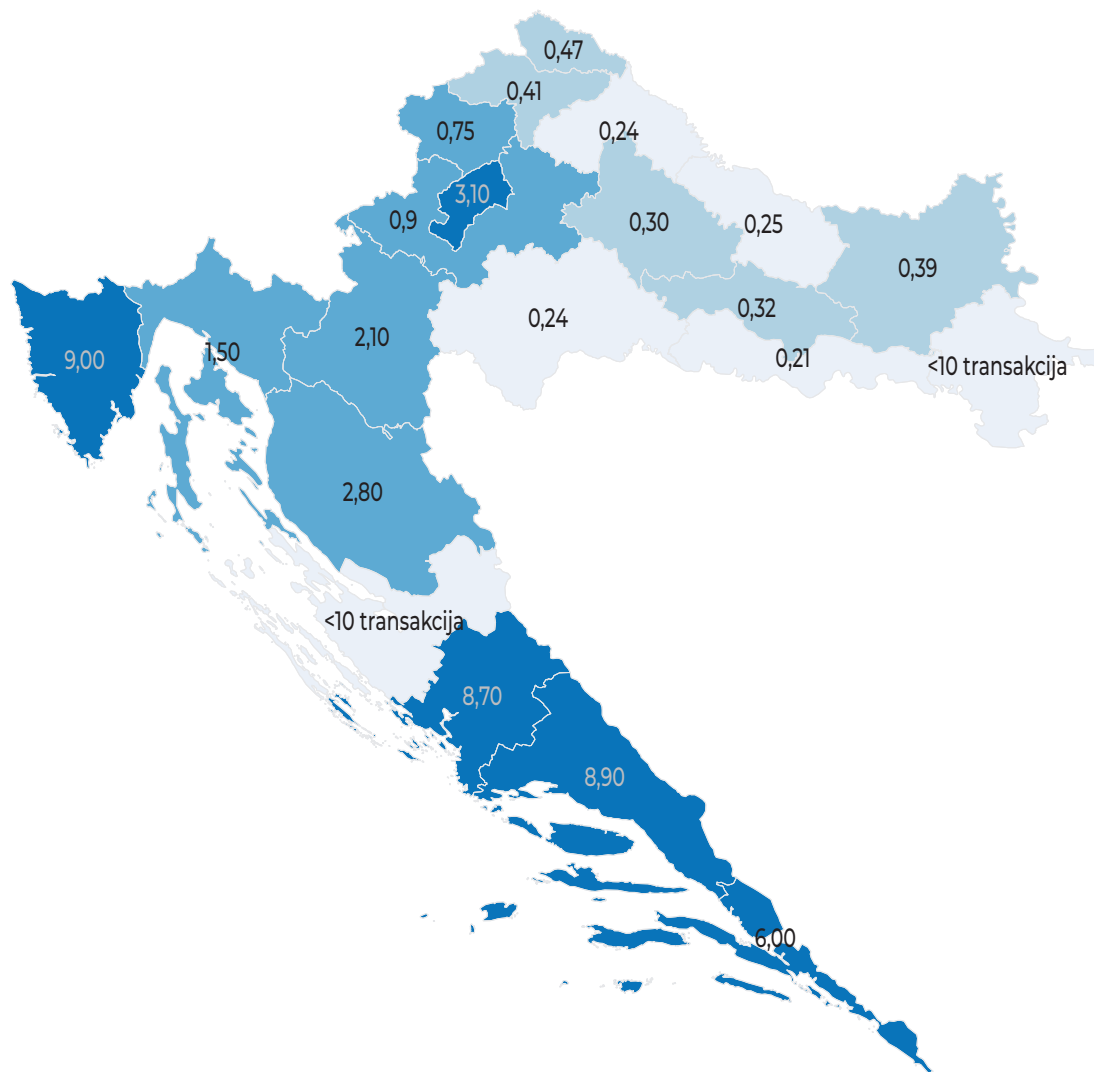
Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² po županijama prikazana je slikom 4.17. Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2023. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2023. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Istarskoj županiji gdje je iznosila 9,0 eura po m². Medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta iznad 5 eura po kvadratnom metru zabilježena je u 2023. godini još u Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

S druge strane, najnižu medijalnu cijenu šumskog zemljišta po kvadratnom metru, od 0,2 eura po m², zabilježile su Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka i Brodsko-posavska županija. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom se povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je u 2023. godini 8,8 eura po kvadratnom metru.

Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini. Najveći međugodišnji porast cijene ostvaren je u Karlovačkoj županiji gdje se medijalna cijena šumskog zemljišta povećala s 0,3 na 2,1 eura po kvadratnom metru. Osim Karlovačke županije, godišnje povećanje cijena u 2023. godini ostvareno je u Istarskoj (91,5 posto), Zagrebačkoj (80,0 posto), Međimurskoj (66,7 posto), Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (50,0 posto), Virovitičko-podravskoj županiji (50,0 posto), Požeško-slavonskoj (50,0 posto), Dubrovačko-neretvanskoj (46,3 posto),

Varaždinskoj (33,3 posto), Gradu Zagrebu (24,0 posto), Splitsko-dalmatinskoj (12,7 posto) i Šibensko-kninskoj (8,7 posto).

Slika 4.17: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U Koprivničko-križevačkoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Brodsko-posavskoj, Krapinsko-zagorskoj županiji je medijalna cijena šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Primorsko-goranska županija zabilježila je međugodišnje smanjenje medijalne cijene prodanog šumskog zemljišta, te je medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta bila manja za 34,8 posto nego u prethodnoj godini. Za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku, te Ličko-senjsku županiju u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodaja tijekom jedne godine, podaci o međugodišnjoj promjeni cijene su zaštićeni, te stoga analiza ne obuhvaća promjene cijena u tim županijama.

Usporedbu medijane cijene šumskog zemljišta koja je ostvarena u gradu sjedištu županije s cijenom ostvarenom u ostatku županije, moguće je provesti za svega pet županija i to za Splitsko-dalmatinsku, Bjelovarsko-bilogorsku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Karlovačku županiju. Naime dio podataka zaštićen je zbog malog broja kupoprodaja, a za dio JLS-ova podaci nisu dostupni. Analiza dostupnih podataka ukazuje da je medijalna cijena šumskog zemljišta bila veća u Splitu nego u Splitsko-dalmatinskoj županiji (bez Splita). Medijalna cijena na županijskom području bez grada koji je sjedište županije je bila veća nego u sjedištu županije u Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Karlovačkoj županiji.

Tablica 4.17.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini

Županija/ Administrativno sjedište	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	41	31	-24,4%	2,5	3,1	24,0%
Primorsko-goranska	84	38	-54,8%	2,3	1,5	-34,8%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	80	38	-52,5%	2,1	1,5	-28,6%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	168	109	-35,1%	7,9	8,9	12,7%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	159	99	-37,7%	8,0	8,0	0,0%
Split	*	10	*	*	17	*
Istarska	337	320	-5,0%	4,7	9,0	91,5%
Istarska (bez Pazina)	327	318	-2,8%	4,9	9,1	85,7%
Pazin	10	*	*	3,1	*	*
Koprivničko-križevačka	147	134	-8,8%	0,2	0,2	0,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	138	129	-6,5%	0,2	0,2	0,0%
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovarsko-bilogorska	294	202	-31,3%	0,2	0,3	50,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	283	188	-33,6%	0,2	0,3	50,0%
Bjelovar	11	14	27,3%	0,1	0,3	200,0%
Osječko-baranjska	47	37	-21,3%	0,4	0,4	0,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	47	37	-21,3%	0,4	0,4	0,0%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Zagrebačka	306	215	-29,7%	0,5	0,9	80,0%
Sisačko-moslavačka	276	311	12,7%	0,2	0,2	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	266	301	13,2%	0,2	0,2	0,0%
Sisak	10	10	0,0%	0,2	0,2	0,0%
Varaždinska	152	163	7,2%	0,3	0,4	33,3%
Varaždinska (bez Varaždina)	151	163	7,9%	0,3	0,4	33,3%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Zadarska (bez Zadra)	*	*	*	*	*	*

Zadar	*	*	*	*	*	*
Međimurska	172	158	-8,1%	0,3	0,5	66,7%
Međimurska (bez Čakovca)	169	151	-10,7%	0,4	0,5	25,0%
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	136	141	3,7%	0,2	0,3	50,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	104	104	0,0%	0,2	0,3	50,0%
Virovitica	32	37	15,6%	0,1	0,3	150,0%
Karlovačka	176	89	-49,4%	0,3	2,1	600,0%
Karlovačka (bez Karlovca)	165	75	-54,5%	0,3	3,1	933,3%
Karlovac	11	14	27,3%	0,3	0,4	18,3%
Brodsko-posavska	99	57	-42,4%	0,2	0,2	0,0%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	97	54	-44,3%	0,2	0,2	0,0%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibensko-kninska	47	15	-68,1%	8,0	8,7	8,7%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	42	13	-69,0%	8,0	8,7	8,7%
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapinsko-zagorska	95	84	-11,6%	0,7	0,7	0,0%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	84	82	-2,4%	0,7	0,7	0,0%
Krapina	11	*	*	0,5	*	*
Dubrovačko-neretvanska	107	107	0,0%	4,1	6,0	46,3%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	105	100	-4,8%	4,1	5,8	41,5%
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	90	97	7,8%	0,2	0,3	50,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	81	93	14,8%	0,2	0,3	50,0%
Požega	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	12	*	*	2,8	*
Ličko-senjska (bez Gospića)	*	12	*	*	2,8	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m² po županijama za 2023. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazani su podacima u tablici 4.18. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu iznosile su 0,1 eura po m² u čak 12 županija. To su: Grad Zagreb, Primorsko-goranska, Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Međimurska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska županija. U 2023. godini najskuplja šumska zemljišta u 5.

percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji (2,0 eura po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (1,1 euro po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa šumska zemljišta bila su u Bjelovarsko-bilogorskoj (0,9 eura po m²), Varaždinskoj (1,0 euro po m²), Virovitičko-podravskoj (1,1 eura po m²) i Koprivničko-križevačkoj županiji (1,1 eura po m²).

Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu prodana su u Primorsko-goranskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 74,5 eura po m². I u 2022. godini su u Primorsko-goranskoj županiji bila najskuplja zemljišta u 95. percentilu. U Primorsko-goranskoj županiji je ostvarena i najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta, te je u 2023. godini iznosila 74,4 eura po m². Iza Primorsko-goranske županije, po najskupljim zemljištima u 95. percentilu, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 70,4 eura po m² u 95. percentilu, te Istarska županija s cijenom od 44,8 eura po m².

Tablica 4.18.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,1	0,9	3,1	18,1	44,1	24,0%
Primorsko-goranska	0,1	0,5	1,5	21,9	74,5	-34,8%
Splitsko-dalmatinska	1,1	3,4	8,9	16,2	30,0	12,7%
Istarska	0,6	3,5	9,0	18,0	44,8	91,5%
Koprivničko-križevačka	0,1	0,2	0,2	0,5	1,1	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,1	0,2	0,3	0,5	0,9	50,0%
Osječko-baranjska	0,2	0,2	0,4	0,6	1,7	0,0%
Zagrebačka	0,1	0,4	0,9	2,0	16,6	80,0%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,2	0,2	0,4	1,3	0,0%
Varaždinska	0,1	0,3	0,4	0,5	1,0	33,3%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	0,1	0,3	0,5	0,8	2,3	66,7%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	0,1	0,2	0,3	0,4	1,1	50%
Karlovačka	0,1	0,3	2,1	4,3	11,6	600%
Brodsko-posavska	0,1	0,2	0,2	0,5	1,7	0,0%
Šibensko-kninska	2,0	7,0	8,7	26,5	70,4	8,7%
Krapinsko-zagorska	0,2	0,4	0,7	1,3	4,6	0,0%
Dubrovačko-neretvanska	0,9	2,0	6,0	11,1	30,1	46,3%
Požeško-slavonska	0,1	0,2	0,3	0,5	1,5	50%
Ličko-senjska	0,4	0,5	2,8	9,6	13,8	*

Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m² po županijama u 2023. godini prikazana je na slici 4.21. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m² trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (7.374 m²), Brodsko-posavskoj (5.262 m²), te Bjelovarsko-bilogorskoj (5.204 m²). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 12 županija i to: Požeško-slavonska, Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Varaždinska, Primorsko-goranska, Zagrebačka, Karlovačka, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Ličko-senjska, Međimurska županija i Grad Zagreb. Istovremeno Istarska, Splitsko-dalmatinska, Dubrovačko-neretvanska i Šibensko-kninska županija bilježe najmanju medijalnu veličinu šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje i to onu manju od 1.000 kvadratnih metara. Kao što se može primijetiti obalne i kontinentalne županije razlikuju se po medijalnoj veličini šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazana je tablicom 4.19. Analiza ukazuje kako su najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i to veličine 36 m² što znači daje 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 36 kvadratnih metara i manju. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija (49 m² u 5. percentilu), te Primorsko-goranska županija (56 m² u 5. percentilu). Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj (1.187 m²), Požeško-slavonskoj (1.042 m²), te Sisačko-moslavačkoj županiji (993 m²). U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Primorsko-goranskoj županiji gdje je pet posto šumskih zemljišta imalo površinu od 40.293 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu, zemljišta manja od 10.000 m² bila su u Međimurskoj županiji, Gradu Zagrebu i Osječko-baranjskoj županiji. Tako je u Međimurskoj županiji veličina zemljišta u 95. percentilu iznosila 8.052 m², Gradu Zagrebu 7.726 m², a Osječko-baranjskoj županiji 6.193 m².

Tablica 4.19.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	60	490	1.254	2.543	7.726	-38,1%
Primorsko-goranska	56	601	2.803	9.460	40.293	17,6%
Splitsko-dalmatinska	49	346	912	2.049	10.861	16,5%
Istarska	260	439	616	1.969	15.943	-33,0%
Koprivničko-križevačka	250	2.115	3.805	6.852	11.823	23,3%
Bjelovarsko-bilogorska	1.187	3.275	5.204	8.729	17.728	-5,5%
Osječko-baranjska	88	996	1.947	3.496	6.193	-26,3%
Zagrebačka	323	1.043	2.616	5.754	11.366	9,4%
Sisačko-moslavačka	993	3.636	7.374	14.925	37.562	6,3%
Varaždinska	500	1.722	3.069	6.384	17.264	8,2%
Zadarska	*	*	*	*	*	*
Međimurska	211	696	1.422	3.222	8.052	-17,6%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	921	2.318	4.480	7.406	22.654	-10,5%
Karlovačka	94	489	2.579	5.792	28.707	-51,7%
Brodsko-posavska	880	2.878	5.262	11.452	16.906	7,7%
Šibensko-kninska	142	388	925	3.885	15.866	93,1%
Krapinsko-zagorska	219	942	2.010	5.225	20.674	-10,3%
Dubrovačko-neretvanska	36	293	933	3.680	14.481	32,3%
Požeško-slavonska	1.042	2.459	4.823	7.270	16.419	9,4%
Ličko-senjska	548	1.034	1.425	4.378	21.357	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalnih veličina prodanog šumskog zemljišta u 2023. godini s veličinama iz prethodne godine pokazuje kako se u 10 županija trgovalo šumskim zemljištima veće medijalne veličine, a u ostalim županijama manjim. Najveće godišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta zabilježeno je u Karlovačkoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta bila za 51,7 posto manja nego u 2022. godini, te je iznosila 2.579 kvadratnih metara u 2023. godini. Osim Karlovačke županije, smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježile su i Bjelovarsko-bilogorska, Krapinsko-zagorska, Virovitičko-podravska, Međimurska, Osječko-baranjska, Istarska županija, te Grad Zagreb.

Najveći godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježen je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje u 2023. godini bila 93,1 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 925 m². Osim Šibensko-kninske županije, godišnji porast medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježili su i Dubrovačko-neretvanska, Koprivničko-križevačka, Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Požeško-slavonska, Zagrebačka, Varaždinska, Brodsko-posavska i Sisačko-moslavačka županija. Analiza podataka o medijalnoj veličini šumskog zemljišta ne obuhvaća podatke za Zadarsku, Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju.

4.3.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.20 prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta i medijalnu cijenu šumskog zemljišta po m² na razini velikih gradova. Pri tome je potrebno naglasiti da su veliki gradovi uglavnom zabilježili manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, te su stoga podaci zaštićeni i nije ih moguće koristiti u analizi. Podaci o broju prodanog šumskog zemljišta u 2023. godini zaštićeni su za Rijeku, Kaštela, Pazin, Pulu, Koprivnicu, Osijek, Varaždin, Zadar, Čakovec, Vukovar, Vinkovce, Slavonski Brod, Šibenik, Krapinu, Dubrovnik, Požegu i Gospić.

Od preostalih velikih gradova, najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Samoboru gdje su ostvarene 42 kupoprodajne transakcije. Zatim slijedi Virovitica s 37 kupoprodaja šumskog zemljišta, Grad Zagreb s 31, Velika Gorica s 24, Bjelovar s 14, Karlovac s 14, Split s 10 i Sisak s 10 kupoprodaja.

Zbog malog broja transakcija, analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih šumskih zemljišta obuhvaća samo gradove Bjelovar, Samobor, Karlovac, Viroviticu, Veliku Goricu, Sisak i Grad Zagreb. Analiza pokazuje da su međugodišnje

povećanje broja prodanog šumskog zemljišta u 2023. godini zabilježili Bjelovar (27,3 posto), Samobor (27,3 posto), Karlovac (27,3 posto), Virovitica (15,6 posto), te Velika Gorica (14,3 posto). Broj kupoprodaja šumskog zemljišta ostao je nepromijenjen u odnosu na prethodnu godinu u Sisku. Istovremeno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježio Grad Zagreb (-24,4 posto).

Tablica 4.20.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	41	31	-24,4%	2,5	3,1	24,0%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	10	*	*	17,3	*
Pazin	10	*	*	3,1	*	*
Pula - Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	11	14	27,3%	0,1	0,3	200,0%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	33	42	27,3%	0,6	1,7	183,3%
Velika Gorica	21	24	14,3%	0,7	1,3	85,7%
Sisak	10	10	0,0%	0,2	0,2	0,0%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	32	37	15,6%	0,1	0,3	150%
Karlovac	11	14	27,3%	0,3	0,4	18,3%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	11	*	*	0,5	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Zbog malog broja transakcija ostvarenih u 2023. godini, također za većinu velikih gradova nije moguće prikazati podatke ni o medijalnoj cijeni šumskih zemljišta. Tako analiza obuhvaća samo Split, Grad Zagreb, Samobor, Velika Gorica, Karlovac, Bjelovar, Viroviticu i Sisak. Analiza podataka o kretanju medijalne cijene šumskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da je u 2023. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježio Split (17,3 eura po m²). Zatim slijede Grad Zagreb (3,1 eura po m²), Samobor

(1,7 eura po m²), Velika Gorica (1,3 eura po m²), Karlovac (0,4 eura po m²), Bjelovar (0,3 eura po m²), Virovitica (0,3 eura po m²) i Sisak (0,2 eura po m²).

Podaci o međugodišnjoj promjeni medijalne cijene su dostupni samo za Bjelovar, Viroviticu, Samobor, Veliku Goricu, Karlovac, Grad Zagreb i Sisak. U 2023. godini su Bjelovar i Virovitica zabilježili najveći međugodišnji rast medijalne cijene, te su medijalne cijene porasle za 200,0 posto. Zatim slijede Samobor s međugodišnjim rastom medijalne cijene od 183,3 posto, Velika Gorica s rastom od 85,7 posto, Karlovac s rastom od 33,3 posto, te Grad Zagreb s rastom od 24,0 posto. U Sisku je medijalna cijena šumskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu.

Tablica 4.21.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,1	0,9	3,1	18,1	44,1	24%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	3,9	12,2	17,3	23,8	30,8	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula-Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	0,1	0,2	0,3	0,5	0,7	200,0%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	0,2	0,9	1,7	6,4	29,7	185,8%
Velika Gorica	0,3	0,9	1,3	1,8	3,1	80,0%
Sisak	0,1	0,1	0,2	0,5	0,8	0,0%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,1	0,2	0,3	0,5	3,8	150,0%
Karlovac	0,1	0,1	0,4	0,6	2,0	18,3%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.21. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta u eurima po m² po velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu

promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Pri tome su analizom obuhvaćeni samo Grad Zagreb, Split, Bjelovar, Samobor, Velika Gorica, Sisak, Virovitica i Karlovac obzirom da su za ostale gradove podaci o medijalnoj cijeni prilikom kupoprodaje šumskih zemljišta u 2023. godini zaštićeni.

Najjeftinija šumska zemljišta u 5. percentilu su bila Gradu Zagrebu, Bjelovaru, Sisku, Virovitici i Karlovcu gdje je cijena u 5. percentilu iznosila 0,1 euro po m². Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Splitu gdje je cijena iznosila 3,9 eura po m². Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu bila su u Gradu Zagrebu (44,1 eura po m²), Splitu (30,8 eura po m²) i Samoboru (29,7 eura po m²), a najjeftinija u Sisku (0,8 eura po m²) i Bjelovaru (0,7 eura po m²).

Tablica 4.22. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine šumskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Kao i kod medijalne cijene i ovdje analiza distribucije obuhvaća samo manji broj velikih gradova koji su zabilježili najmanje 10 kupoprodajnih transakcija tijekom 2023. godine. Tako su analizom obuhvaćeni Sisak, Karlovac, Virovitica, Bjelovar, Samobor, Velika Gorica, Grad Zagreb i Split.

Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 1.000 m² zabilježili su Sisak, Karlovac, Virovitica, Bjelovar, Samobor, Velika Gorica i Grad Zagreb. Pri tome je najveća medijalna veličina šumskog zemljišta zabilježena u Sisku gdje je iznosila 5.178 kvadratnih metara. Najmanja medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta i to od 257 m² zabilježena je u Splitu.

U usporedbi s prethodnom godinom, u Sisku, Bjelovaru i Samoboru su se u 2023. godine u prosjeku prodavala šumska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih šumskih zemljišta predvodi Sisak u kojoj je medijalna veličina šumskog zemljišta u 2023. godini bila 14,8 posto veća nego godinu dana ranije. S druge strane, Virovitica, Grad Zagreb, Karlovac i Velika Gorica su zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Velika Gorica u kojoj je medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila u 2023. godini manja za 53,7 posto nego u prethodnoj godini.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih šumskih zemljišta pokazuje da su najmanja šumska zemljišta u 5. percentilu bila u Gradu Zagrebu i Splitu. S druge strane, najveća šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Karlovcu i Virovitici. Od šumskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Splitu i to veličine od 1.785 m². Šumska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Virovitici gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 31.822 m².

Tablica 4.22.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	60	490	1.254	2.543	7.726	-38,1%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	74	119	257	623	1.785	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula-Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	504	2.417	4.122	6.424	11.855	12,1%
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	279	700	2.416	5.639	10.067	11,0%
Velika Gorica	323	681	2.158	4.090	6.126	-53,7%
Sisak	656	3.385	5.178	6.330	13.772	14,8%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	1.078	3.108	4.521	6.812	31.822	-9,3%
Karlovac	2.097	2.097	4.676	12.780	12.780	-41,2%
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

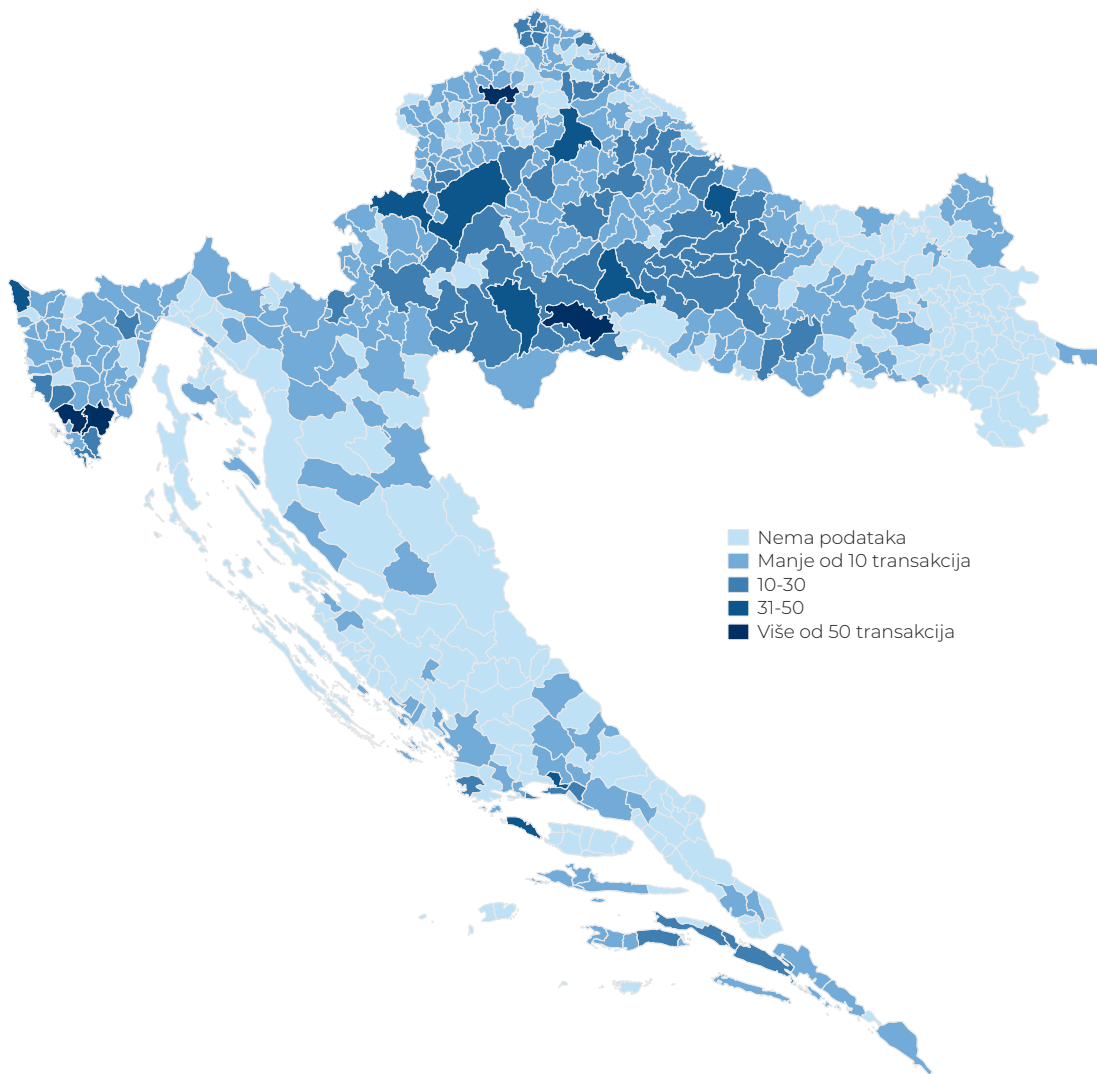
4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Podaci su dostupni za 307 JLS-ova. Od toga je u čak 232 JLS-a ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice nisu analizirane.

Najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježila Marčana u Istarskoj županiji, njih 94. U Marčani je zabilježen najveći broj kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem i u prethodnoj godini. Po broju transakcija, iza nje slijede Ivanec u Varaždinskoj županiji s ukupno 76 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2023. godini, Vodnjan u Istarskoj županiji s 61 kupoprodaje šumskog zemljišta, te Sunja u Sisačko-

moslavačkoj županiji s 52 kupoprodaje i Križevci u Koprivničko-križevačkoj županiji s 50 kupoprodaja. U ostalim općinama i gradovima za koje su dostupni podaci zabilježeno je manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini

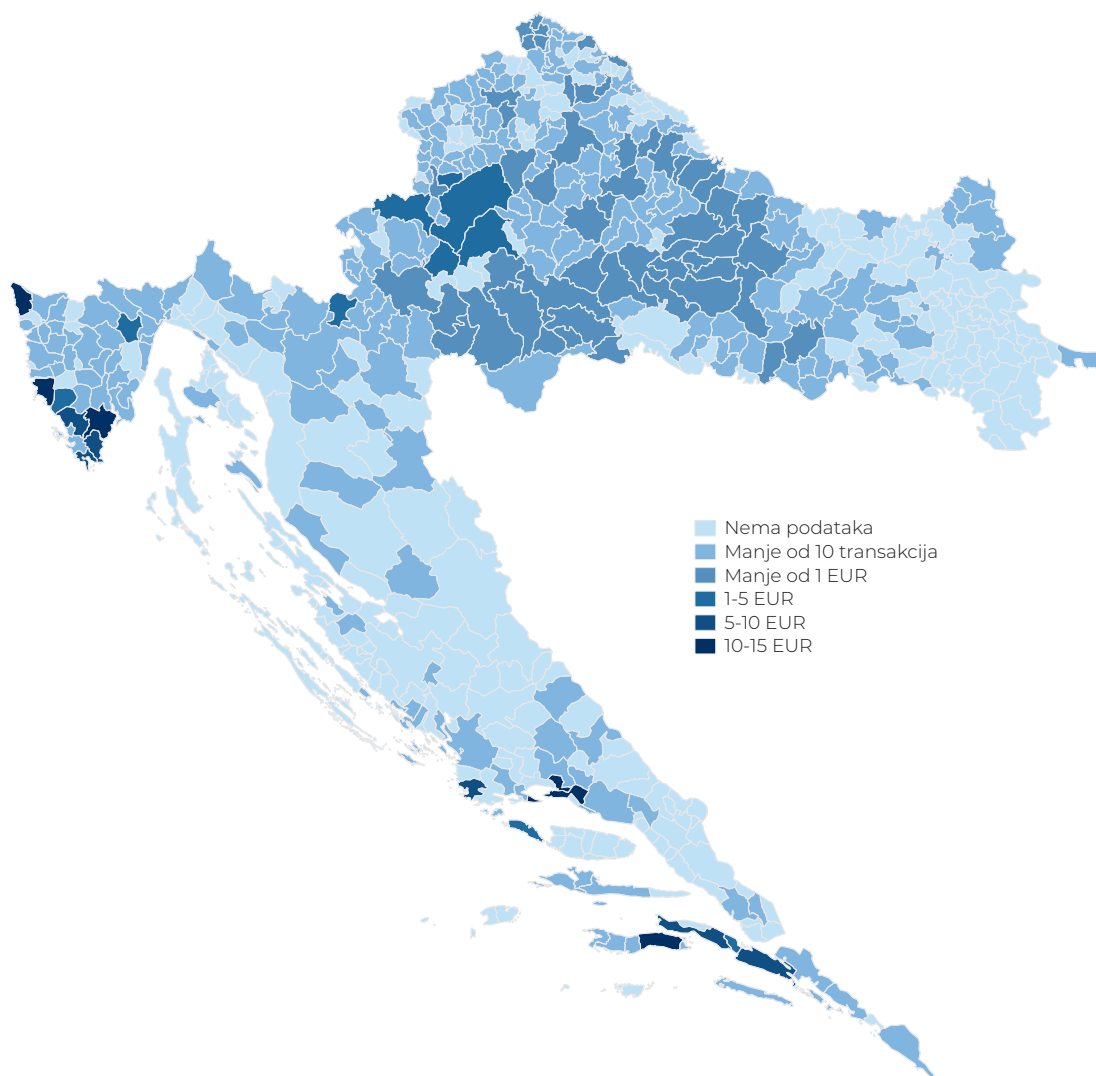


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Analiza obuhvaća podatke za samo 75 gradova i općina obzirom da za ostale podaci nisu bili dostupni ili su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta tijekom 2023. godine. Od JLS-ova koji imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta ostvarene su u JLS-ovima u Jadranskoj Hrvatskoj. Najvišu medijalnu cijenu šumskog zemljišta zabilježio je Rovinj u Istarskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2023. godini iznosila 18,0 eura po m². Iza Rovinja slijede Split u Splitsko-dalmatinskoj županiji s medijalnom cijenom od 17,0

eura po kvadratnom metru, Marčana u Istarskoj županiji s cijenom od 15,0 eura po kvadratnom metru, te Solin u Splitsko-dalmatinskoj županiji s cijenom od 15 eura po kvadratnom metru. Medijalnu cijenu od 10 eura po m² zabilježili su Umag, Medulin i Ližnjan - Lisignano u Istarskoj županiji, te Korčula u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta u rasponu od 5 do 10 eura po m² ostvarila su četiri JLS-a i to Ston i Orebić u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Rogoznica u Šibensko-kninskoj županiji, te Vodnjan u Istarskoj županiji. Medijalnu cijenu šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje između 1 i 5 eura po kvadratnom metru zabilježilo je 18 općina i gradova, a njih 45 manju medijalnu cijenu od 1 euro po kvadratnom metru.

Slika 4.20.: Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini

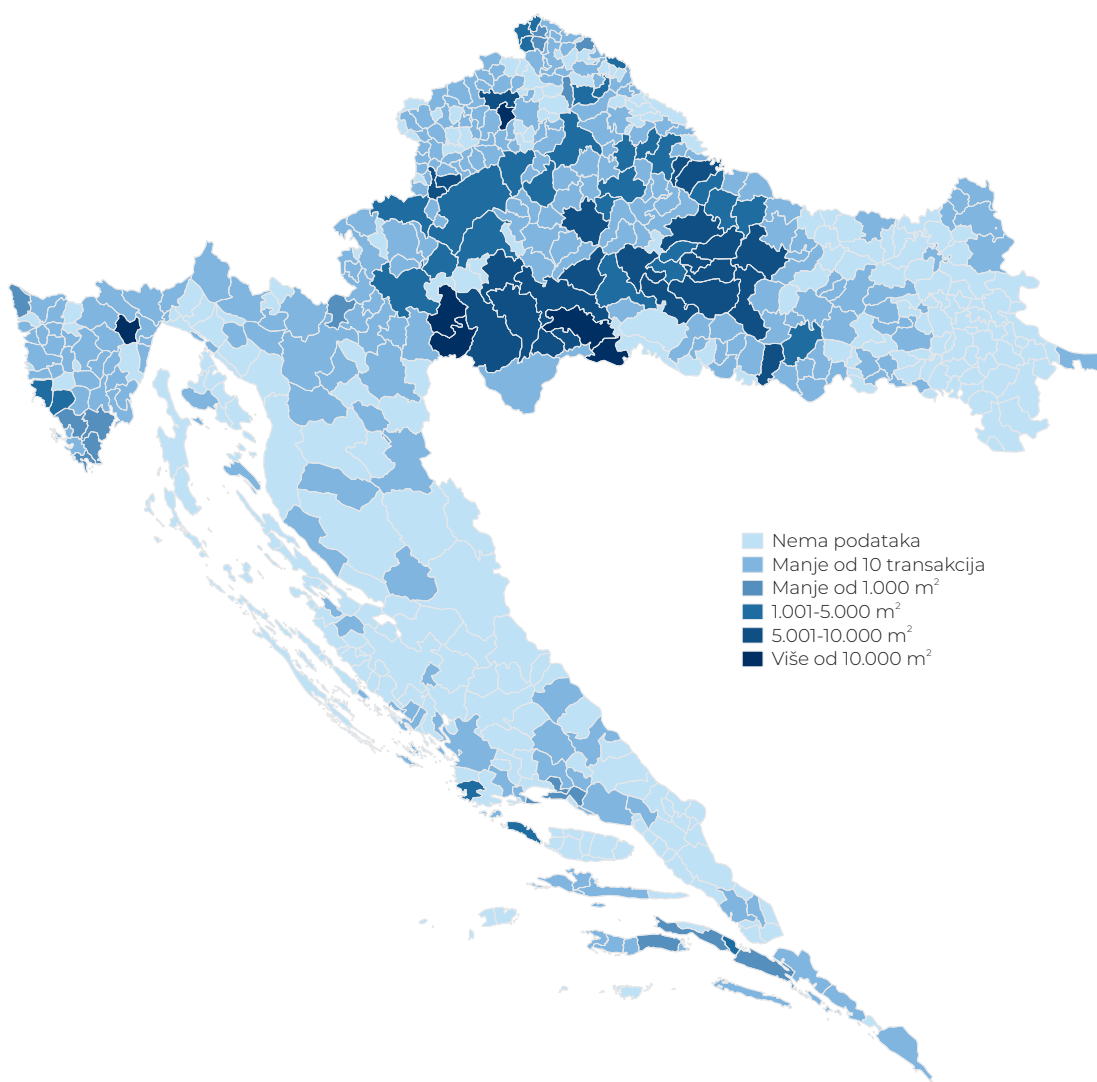


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 10.000 m² zabilježili

su Lupoglav u Istarskoj županiji, te Topusko, Gvozd, Hrvatska Dubica i Sunja u Sisačko-moslavačkoj županiji, te Budinščina u Krapinsko-zagorskoj županiji. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji od 5.001 do 10.000 m² zabilježilo je 23 JLS-a koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. U 31 JLS-u, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m². U toj su kategoriji JLS-ovi koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji, te Grad Zagreb. U 15 JLS-ova, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 kvadratnih metara.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini





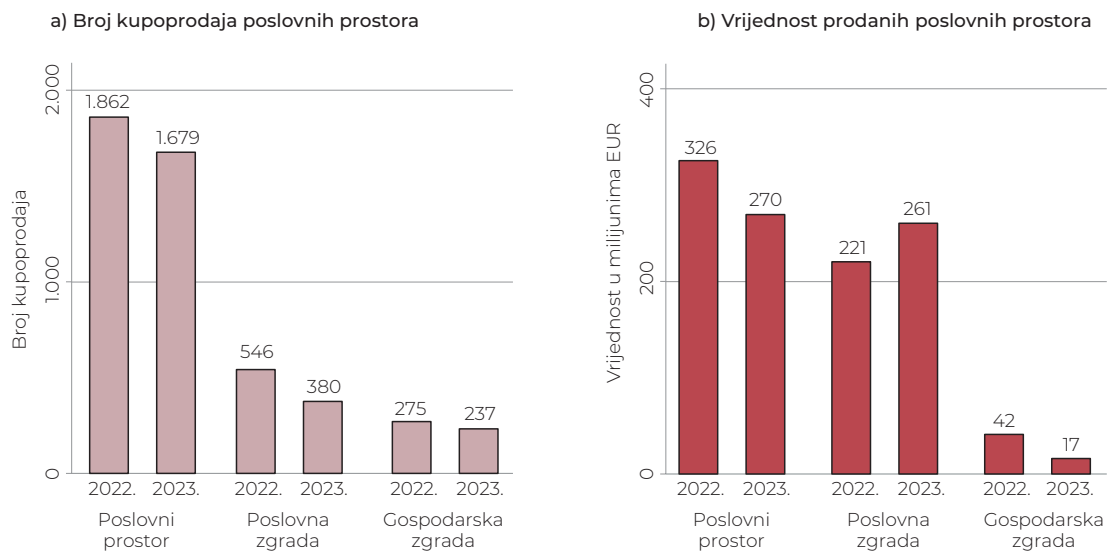
5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 1.679 kupoprodaja poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 237 kupoprodaja gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2022., sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su umjereno smanjenje broja kupoprodaja. U 2022. zabilježeno je tako 1.862 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. smanjio za 9,8 posto. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. također smanjila i iznosila je 270 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 546 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2023. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 30,4 posto. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2023. u odnosu na 2022. povećala za 40 milijuna eura, odnosno za 18,1 posto, te je dosegla iznos od 261 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 275 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2023. smanjio za 13,8 posto u odnosu na 2022. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2023. smanjila se za 25 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 59,5 posto. Ukupno gledajući, u 2023. je bilo zabilježeno 2.296 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je smanjenje od 14,4 posto u odnosu na 2022., kada ih je

bilo ostvareno 2.683. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2023. dosegla 548 milijuna eura, što je smanjenje od 7,0 posto u odnosu na 2022. godinu.

Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m² i veličina u m² tri vrste poslovnih nekretnina. Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2023. je iznosila 1.203 eura. U odnosu na 2022. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 13,3 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 234 eura i manje po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.593 eura i više po m². U 2023. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 15 puta veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2023. godini iznosila 53 m², što je 11,7 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m² poslovne zgrade u Hrvatskoj u 2023. je iznosila 59 eura. U odnosu na 2022. godinu medijalna cijena poslovne zgrade se povećala za 55,3 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 0,8 eura i manje po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih zgrada) cijene su iznosile 1.085 eura i više po m². Medijalna površina poslovnih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2023. godini iznosila 1,263 m², što je 10,8 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m² gospodarske zgrade u 2023. je iznosila 14 eura. U odnosu na 2022. godinu medijalna cijena gospodarske zgrade se povećala za 55,6 posto. Cijene u 5. percentilu iznosile su 0,5 eura i manje po m². U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih gospodarskih zgrada) cijene su iznosile 380 eura i više po m². Medijalna površina gospodarskih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje je u 2023. godini iznosila 1.1054 m², što je 8,6 posto manje u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Tablica 5.1.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2023. godini**

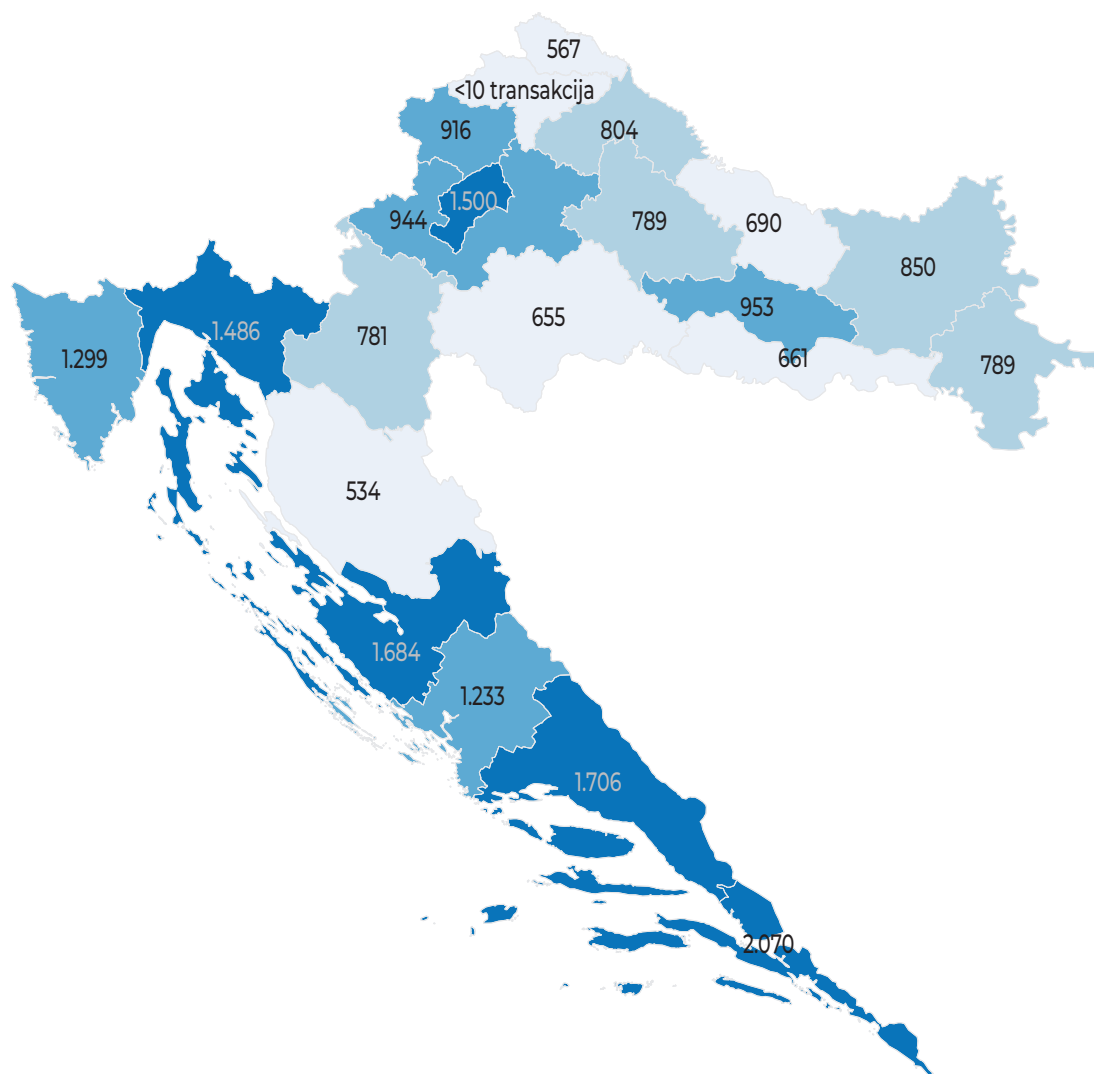
	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR	234	759	1.203	1.944	3.593	13,3%
Veličina poslovnog prostora u m ²	13	28	53	108	458	-11,7%
Kupoprodajna cijena poslovne zgrade po m ² u EUR	0,8	11	59	177	1.085	55,3%
Veličina poslovne zgrade prostora u m ²	135	538	1.236	3.245	14.072	-10,8%
Kupoprodajna cijena gospodarske zgrade po m ² u EUR	0,5	3	14	54	380	55,6%
Veličina gospodarske zgrade u m ²	41	419	1.054	2.466	12.412	-8,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.2. Na razini županija

U ostatku poglavlja daje se pregled županijskih trendova i trendova na razini JLS-ova na tržištu poslovnih prostora jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina (poslovne zgrade i gospodarske zgrade) ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje analiziramo po županijama i po JLS-ovima.

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. godini po županijama. Najveći broj kupoprodaja zabilježen je u Gradu Zagrebu (594), Splitsko - dalmatinskoj županiji (220), Primorsko – goranskoj županiji (111), Osječko – baranjskoj županiji (106), te Istarskoj županiji (95 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Varaždinskoj (manje od 10 transakcija), Požeško - slavonskoj i Ličko – senjskoj županiji (po 12 transakcija) te u Sisačko – moslavačkoj županiji (18 transakcija).

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Izvori: EIZ i MPGI.

U Tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnim prostorom i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama, administrativnim županijskim središtima te županijama iz kojih su isključene transakcije za administrativna središta za 2022. i 2023. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodaja poslovnih prostora relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

Iz tablice je uočljivo da međugodišnja promjena broja kupoprodaja u 2023. u odnosu na 2022. u pojedinim županijama nije jednoobrazna. 8 županija bilježe povećanje broja kupoprodaja na međugodišnjoj razini, dok njih 11 (uključujući i većinu onih u kojima se bilježi najveći apsolutni broj kupoprodaja) bilježi smanjenje

broja kupoprodaja. Povećanja veća od 10 posto bilježe se u Međimurskoj, Brodsko – posavskoj, Virovitičko – podravskoj, Požeško - slavonskoj, Karlovačkoj, Dubrovačko – neretvanskoj i Šibensko - kninskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj transakcija u zemlji, broj transakcija se smanjio za 11,9 posto, dok je smanjenje broja transakcija u Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najveće županijsko tržište poslovnih prostora iznosilo 11,3 posto. Smanjenje broja transakcija veće od 10 posto bilježi se u Primorsko- goranskoj, Istarskoj, Koprivničko – križevačkoj, Zagrebačkoj, Sisačko – moslavačkoj, Krapinsko - zagorskoj i Zadarskoj županiji.

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2023. u odnosu na 2022. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9 posto te je u 2023. iznosila već spomenutih 1.500 eura po m². U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. se u prosjeku povećala za 13,1 posto, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 66 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. porasla za 8,7 posto te iznosila 2.003 eura po m². Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko – goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 1.637 eura po m² i bila je za 50,2 posto veća u odnosu na 2022. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2023. iznosila 1.410 eura po m², što je povećanje od 23,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. Situacija slična onoj u Primorsko – goranskoj županiji bilježi se i u četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Osječkoj-baranjskoj županiji. Administrativno središte te županije - Osijek - tako bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora od 15,0 posto, dok Osječko-baranjska županija bez Osijeka bilježi smanjenje medijalne cijene od 31,5 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Osijeka u 2023. ostvareno 68 posto svih kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2023. godini. U Istarskoj županiji, koje je zabilježila peti najveći broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2023. godini, rast medijalnih cijena poslovnog prostora iznosio je 9,0 posto. Budući da nemamo podatke za promjenu cijena u Pazinu zbog nedovoljno velikog broja transakcija, možemo samo zaključiti da je u ostatku županije rast medijalnih cijena poslovnih nekretnina iznosio 5,8 posto, a prosječna medijalna cijena poslovnog prostora u toj županiji kada isključimo Pazin u 2023. dosegla je 1.305 eura po m².

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	640	564	-11,9%	1.294	1.500	15,9%
Primorsko-goranska	143	111	-22,4%	1.101	1.486	35,0%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	52	57	9,6%	1.139	1.410	23,8%
Rijeka	91	54	-40,7%	1.090	1.637	50,2%
Splitsko-dalmatinska	248	220	-11,3%	1.508	1.706	13,1%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	112	75	-33,0%	1.098	1.099	0,1%
Split	136	145	6,6%	1.843	2.003	8,7%
Istarska	106	95	-10,4%	1.192	1.299	9,0%
Istarska (bez Pazina)	103	91	-11,7%	1.233	1.305	5,8%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	46	26	-43,5%	394	804	104,1%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	28	14	-50,0%	7	943	13371,4%
Koprivnica	18	12	-33,3%	961	702	-27,0%
Bjelovarsko-bilogorska	35	34	-2,9%	654	789	20,6%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	19	19	0,0%	476	363	-23,7%
Bjelovar	16	15	-6,3%	849	839	-1,2%
Osječko-baranjska	107	106	-0,9%	752	850	13,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	46	34	-26,1%	556	381	-31,5%
Osijek	61	72	18,0%	785	903	15,0%
Zagrebačka	89	71	-20,2%	752	944	25,5%
Sisačko-moslavačka	24	18	-25,0%	406	655	61,3%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	12	*	*	353	*	*
Sisak	12	10	-16,7%	445	530	19,1%
Varaždinska	12	*	*	648	*	*
Varaždinska (bez Varaždina)	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadarska	106	72	-32,1%	1.246	1.684	35,2%
Zadarska (bez Zadra)	28	16	-42,9%	951	1.084	14,0%
Zadar	78	56	-28,2%	1.251	1.957	56,4%
Međimurska	33	49	48,5%	631	567	-10,1%
Međimurska (bez Čakovca)	13	18	38,5%	238	454	90,8%
Čakovec	20	31	55,0%	751	646	-14,0%
Vukovarsko-srijemska	23	24	4,3%	567	789	39,2%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	14	14	0,0%	688	789	14,7%
Vukovar	*	10	*	*	814	*
Virovitičko-podravsk	18	25	38,9%	792	690	-12,9%
Virovitičko-podravsk (bez Virovitice)	6	12	100,0%	649	537	-17,3%
Virovitica	12	13	8,3%	947	781	-17,5%
Karlovačka	41	48	17,1%	584	781	33,7%
Karlovačka (bez Karlovca)	15	16	6,7%	183	200	9,3%

Karlovac	26	32	23,1%	874	1.015	16,1%
Brodsko-posavska	49	55	12,2%	525	661	25,9%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	12	*	*	194	*	*
Slavonski Brod	37	46	24,3%	666	730	9,6%
Šibensko-kninska	33	40	21,2%	985	1.233	25,2%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	*	18	*	*	1.093	*
Šibenik	27	22	-18,5%	948	1.284	35,4%
Krapinsko-zagorska	34	28	-17,6%	799	916	14,6%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	29	20	-31,0%	736	880	19,6%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovačko-neretvanska	52	60	15,4%	2.113	2.070	-2,0%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	15	25	66,7%	746	577	-22,7%
Dubrovnik	37	35	-5,4%	2.392	3.067	28,2%
Požeško-slavonska	10	12	20,0%	932	953	2,3%
Požeško-slavonska (bez Požege)	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	13	12	-7,7%	455	534	17,4%
Ličko-senjska (bez Gospića)	10	*	*	426	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko – neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i najveću cijenu pet posto najskupljih poslovnih prostora koja iznosi nešto više od 11.434 eura i više po m². Slijedi Splitsko – dalmatinska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora košta 4.000 eura ili više po m² te Zadarska županija u kojoj 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilježi cijenu od 3.978 eura po m² i više. 5 posto najskupljih poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 3.625 eura i više po m² i više.

U Dubrovačko – neretvanskoj županiji, koja je zabilježila najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora u 2022. godini, 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 7.523 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. 5 posto najskupljih poslovnih prostora u toj županiji bilježilo je medijalnu cijenu od 11.434 eura po m² ili više. U Splitsko – dalmatinskoj županiji, koja je ostvarila drugu najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora, 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 823 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. 5 posto najskupljih poslovnih prostora u toj županiji bilježilo je medijalnu cijenu od 4.339 eura po m² ili više.

Tablica 5.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	490	1.053	1.500	2.112	3.625	15,9%
Primorsko-goranska	437	979	1.486	2.257	3.454	35,0%
Splitsko-dalmatinska	470	1.061	1.706	2.611	4.339	13,1%
Istarska	447	979	1.299	1.840	4.000	9,0%
Koprivničko-križevačka	104	533	804	1.137	1.631	104,1%
Bjelovarsko-bilogorska	135	348	789	958	1.636	20,6%
Osječko-baranjska	94	412	850	1.144	2.006	13,0%
Zagrebačka	110	566	944	1.250	2.087	25,5%
Sisačko-moslavačka	210	470	655	1.011	2.776	61,3%
Varaždinska	*	*	*	*	*	*
Zadarska	473	1.047	1.684	2.537	3.978	35,2%
Međimurska	83	287	567	809	1.582	-10,1%
Vukovarsko-srijemska	180	488	789	942	1.157	39,2%
Virovitičko-podravska	288	456	690	931	1.195	-12,9%
Karlovačka	120	362	781	1.166	1.932	33,7%
Brodsko-posavska	186	489	661	908	1.204	25,9%
Šibensko-kninska	205	558	1.233	1.920	3.150	25,2%
Krapinsko-zagorska	162	426	916	1.540	1.951	14,6%
Dubrovačko-neretvanska	150	746	2.070	3.314	11.434	-2,0%
Požeško-slavonska	24	653	953	1.118	1.690	2,3%
Ličko-senjska	4	77	534	1.060	1.667	17,4%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

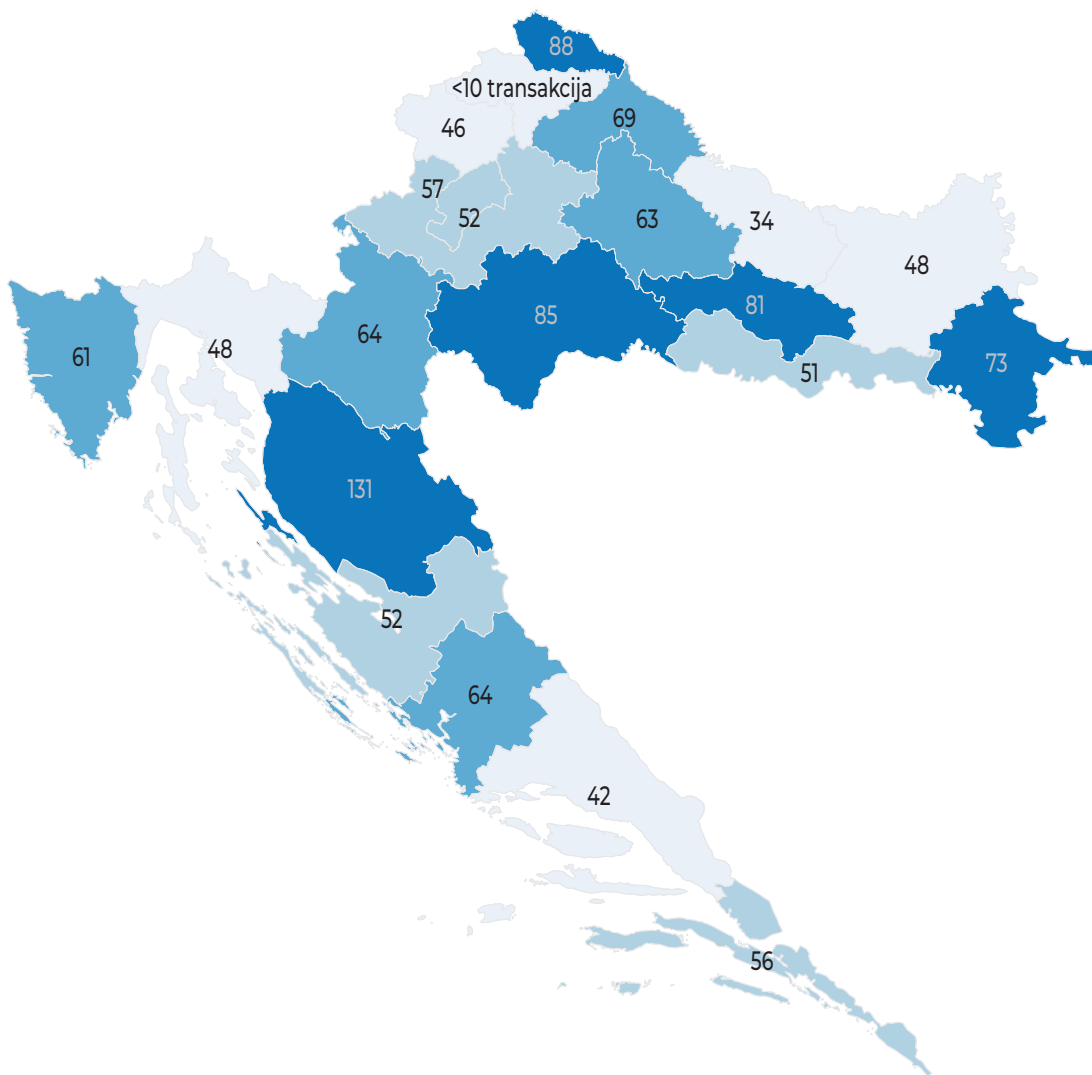
Izvori: EIZ i MPGI.

Najveća odstupanja su između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora ostvarena u Ličko – senjskoj, Dubrovačko – neretvanskoj i Požeško – slavonskoj županiji i ona su iznosila preko 5 tisuća posto. Razlog za to u slučaju Ličko – senjske i Požeško – slavonske županije je vrlo niska vrijednosti 5. percentila koji u ove dvije županije iznosi 4 i 24 eura po m². Ovako niska vrijednost 5. percentila vjerojatno je posljedica neprovođenja evaluacije podataka u bazi *eNekretnine* od strane službenika nadležnih upravnih tijela u županijama i velikim gradovima, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu *Pregleda*, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima prikazanim u *Pregledu*, pogotovo kod tipova nekretnina kod kojih se bilježi mali broj kupoprodaja. U slučaju Dubrovačko – neretvanske županije, razlog je izrazito visoke vrijednost 95 percentila cijene uslijed činjenice da su poslovne nekretnine u toj županiji na određenim lokacijama percipirane kao premium nekretnine i ostvaruju izrazito visoku cijenu. Grad Zagreb u odnosu na većinu ostalih županija bilježi relativno mala odstupanja. U njemu je 5 posto najskupljih poslovnih prostora bilo za 640 posto skuplje u odnosu na medijalnu vrijednost 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. 5 posto najskupljih poslovnih

prostora u Gradu Zagrebu je bilježilo medijalnu cijenu od 3.625 eura po m² ili više, dok je 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora bilježilo medijalnu cijenu od 490 eura ili manje po m². Manja odstupanja su zabilježena i u Virovitičko – podravskoj, Brodsko – posavskoj i u Vukovarsko – srijemskoj županiji.

Slika 5.4. daje prikaz medijalne veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2023. godine. Najveća medijalna površina bilježi se u Ličko-senjskoj županiji (131 m²), zatim u Međimurskoj (89 m²), Sisačko-moslavačkoj (81 m²) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (73 m²). S druge strane, najmanje medijalne površine prodanih poslovnih prostora bilježe se u Virovitičko – podravskoj (34 m²) i Splitsko - dalmatinskoj županiji (42 m²). Primjetno je da je u pravilu medijalna površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijalna cijena tog prostora manja.

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora prikazana je u tablici 5.4. Kao i kod pokazatelja broja kupoprodaja poslovnih prostora, i ovdje su odstupanja vrijednosti 95. percentila i 5. percentila često vrlo velika zahvaljujući činjenici da je broj transakcija po županijama vrlo malen, a tržište poslovnim prostorima plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko kupoprodaja koje značajno odstupaju od medijalne vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95. percentila. Najveći poslovni prostori su tijekom 2023. tako prodavani u Ličko – senjskoj županiji gdje je 95. percentil površine iznosio 45.523 m², nakon čega slijedi Sisačko – moslavačka županija s 5.085 m², Međimurska županija u kojoj je 95. percentil iznosio od 1.200 m², te Zagrebačka županija u kojoj je 95. percentil iznosio 1.066 m². S druge strane, najmanju vrijednost 95. percentila bilježe Požeško - slavonska županija (169 m²), Virovitičko – podravska županija (209 m²) i Vukovarsko – srijemska županija (308 m²).

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² po županijama u 2023. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	13	29	52	105	397	-1,4%
Primorsko-goranska	9	24	48	115	338	-31,8%
Splitsko-dalmatinska	11	25	42	101	536	-15,5%
Istarska	20	36	61	108	331	21,1%
Koprivničko-križevačka	20	28	69	145	688	-62,7%
Bjelovarsko-bilogorska	19	38	63	95	1.034	15,2%
Osječko-baranjska	13	26	48	117	1.047	-25,6%
Zagrebačka	11	28	57	124	1.066	-7,4%
Sisačko-moslavačka	14	44	85	304	5.085	17,5%
Varaždinska	*	*	*	*	*	*
Zadarska	16	27	52	81	719	-15,2%
Međimurska	22	46	89	228	1.200	-3,8%
Vukovarsko-srijemska	20	37	73	96	308	21,4%
Virovitičko-podravska	18	22	34	59	209	-19,3%
Karlovačka	10	33	64	110	593	-34,4%
Brodsko-posavska	12	19	51	93	347	-2,5%
Šibensko-kninska	17	37	64	107	510	-14,3%
Krapinsko-zagorska	21	25	46	154	312	-53,0%
Dubrovačko-neretvanska	11	25	56	100	352	-2,1%
Požeško-slavonska	41	55	81	101	169	9,3%
Ličko-senjska	45	93	131	304	45.523	38,1%

Napomena: * ostvareno je manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPG I.

5.1.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2023. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2022. godinu. Od 17 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2022. i 2023. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Rijeka u kojoj je broj transakcija iznosio 54, što je za 40,7 posto manje u odnosu na 2022. Slijedi Koprivnica u kojoj je smanjenje broja transakcija iznosilo 33,3 posto, a u 2023. zabilježeno je ukupno 12 transakcija. Smanjenje broja kupoprodaja bilježe još i Grad Zagreb (-11,9 posto), Kaštela (-9,1 posto), Bjelovar (-6,3 posto), Sisak (-16,7 posto) i Šibenik (-18,5 posto). Dva najveća hrvatska grada, Zagreb i Split u 2022. ostvarili su 564 i 145 transakcija kupoprodajnim prostorima u 2023., uz ostvarenje međugodišnje stope promjene broja transakcija od -11,9 i 6,6 posto. S druge strane, povećanje broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježeno je u osam velikih hrvatskih gradova. Najveće povećanje broja transakcija zabilježeno je u Puli (140 posto), zatim u Čakovcu (55 posto), Slavanskom Brodu (24,3 posto), Karlovcu (23,1 posto), Velikoj Gorici (20 posto), Osijeku (18 posto), Virovitici (8,3 posto) i već spomenutom Splitu (6,6 posto). U Puli, kao najvećem gradu u kojem je u 2023. zabilježeno povećanje broja kupoprodaja poslovnih prostora je ukupno zabilježeno 54 transakcija, u Čakovcu 31, u Slavanskom Brodu 46, a u Karlovcu njih 32.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2023. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 13 od ukupno 17 velikih gradova za koje možemo prikazati izračun medijalne cijene. Pad cijena je zabilježen samo u Koprivnici (-27 posto), Bjelovaru (-1,2 posto), Čakovcu (14 posto) i Virovitici (-17,5 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene je pak zabilježen u Kaštelima u kojima je medijalna cijena poslovnog prostora u 2023. iznosila 1.731 eura po m², što je bilo za 160,3 posto više u odnosu na 2022. godinu. Značajan rast medijalne cijene poslovnih prostora (iznad 30 posto) ostvaren je još i u Rijeci (50,2 posto) gdje je medijalna cijena poslovnog prostora u 2023. iznosila 1.637 eura po m², u Zadru gdje je medijalna cijena iznosila 1.957 eura po m², te u Šibeniku i Dubrovniku, gdje se medijalna cijena poslovnog prostora kretala iznosila 1.284 i 3.067 eura po m². Rast cijena u dva najveća hrvatska grada je bio nešto umjereniji. U Zagrebu se tako medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. povećala za 15,9 posto u odnosu na 2022., te u Splitu za 8,7 posto. Najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora u 2023. godini bilježi prije spomenuti Dubrovnik (3.067 eura po m²), zatim Split (2.003 eura po m²), Zadar (1.957 eura po m²), Rijeka (1.637 eura po m²) i Zagreb (1.500 eura po m²).

Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	640	564	-11,9%	1.294	1.500	15,9%
Rijeka	91	54	-40,7%	1.090	1.637	50,2%
Kaštela	11	10	-9,1%	665	1.731	160,3%
Split	136	145	6,6%	1.843	2.003	8,7%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	15	36	140,0%	1.307	1.328	1,6%
Koprivnica	18	12	-33,3%	961	702	-27,0%
Bjelovar	16	15	-6,3%	849	839	-1,2%
Osijek	61	72	18,0%	785	903	15,0%
Samobor	10	*	*	1.105	*	*
Velika Gorica	15	18	20,0%	967	1.115	15,3%
Sisak	12	10	-16,7%	445	530	19,1%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	78	56	-28,2%	1.251	1.957	56,4%
Čakovec	20	31	55,0%	751	646	-14,0%
Vukovar	*	10	*	*	814	*
Vinkovci	12	*	*	771	*	*
Virovitica	12	13	8,3%	947	781	-17,5%
Karlovac	26	32	23,1%	874	1.015	16,1%
Slavonski Brod	37	46	24,3%	666	730	9,6%
Šibenik	27	22	-18,5%	948	1.284	35,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	37	35	-5,4%	2.392	3.067	28,2%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora u eurima po m² za velike gradove u Republici Hrvatskoj. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovniku te iznosi 13.814 eura po m². Slijedi ga Split gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 4.607 eura po m², te Zadar gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 4.225 eura po m². Najniže vrijednosti cijena 95. percentila u 2023. zabilježene su u Sisku (999 eura po m²), Vukovaru (1.157 eura po m²) i Slavonskom Brodu (1.204 eura po m²).

Najveći raspon između vrijednosti 5. i 95. percentila, odnosno kupoprodajne cijene 5 posto najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora po velikim gradovima bilježi se u Čakovcu (1.543 posto), Dubrovniku (1.132 posto), Šibeniku (1.181 posto), Vukovaru

(1.008 posto), Puli (928 posto) i Zadru (793 posto). Primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja, što indicira da mala likvidnost tržišta utječe na povećanje raspona 5. posto najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina.

Tablica 5.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m_2 u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	490	1.053	1.500	2.112	3.625	15,9%
Rijeka	704	1.068	1.637	2.257	3.454	50,2%
Kaštela	602	999	1.731	2.317	2.695	160,3%
Split	663	1.394	2.003	2.934	4.607	8,7%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	389	978	1.328	1.788	4.000	1,6%
Koprivnica	342	600	702	1.299	2.452	27,0%
Bjelovar	410	796	839	1.048	1.327	-1,2%
Osijek	340	657	903	1.220	2.424	15,0%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	478	944	1.115	1.220	2.390	15,3%
Sisak	210	372	530	714	999	19,1%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	473	1.324	1.957	2.827	4.225	56,4%
Čakovec	107	287	646	877	1.758	-14,0%
Vukovar	105	575	814	1.047	1.157	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	372	690	781	991	1.625	-17,5%
Karlovac	321	754	1.015	1.272	2.105	16,1%
Slavonski Brod	358	558	730	934	1.204	9,6%
Šibenik	292	849	1.284	1.628	3.740	35,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	1.220	2.308	3.067	3.794	13.814	28,2%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora u velikim gradovima u 2023. godini prikazana je u tablici 5.7. Najveći poslovni prostori su tijekom 2023. tako prodavani u Sisku, gdje je 95. percentil površine iznosio 5.085 m², nakon čega slijedi Čakovec s 1.570 m², Zadar u kojem je 95. percentil iznosio 719 m², te Koprivnica u kojoj je 95. percentil iznosio 688 m². S druge strane, najmanja vrijednost 95. percentila bilježi se u Šibeniku (135 m²), Karlovcu (137 m²), Puli - Poli (196 m²) i Velikoj Gorici (253 m²). Najveću medijalnu površinu poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodajnih transakcija u 2023. bilježe Čakovec (89 m²), Sisak (85 m²), te Koprivnica i Vukovar (68

m²). Istovremeno, najmanju medijalnu površinu poslovnih prostora u 2023. bilježe Virovitica (25 m²), Kaštela, Split i Velika Gorica (41 m²) te Dubrovnik (43 m²).

Tablica 5.7: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	13	29	52	105	397	-1,4%
Rijeka	9	16	46	108	338	-37,5%
Kaštela	20	20	41	58	406	-91,7%
Split	9	23	41	93	542	-20,9%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	19	38	59	80	196	3,2%
Koprivnica	18	32	68	119	688	14,0%
Bjelovar	20	40	61	95	262	-2,9%
Osijek	13	22	46	109	422	-28,6%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	10	32	41	63	253	3,7%
Sisak	28	49	85	143	5.085	32,2%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	14	25	49	81	719	-14,6%
Čakovec	22	54	89	215	1.570	9,3%
Vukovar	20	39	68	203	522	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	9	19	25	63	324	-55,4%
Karlovac	16	35	59	90	137	8,1%
Slavonski Brod	12	19	45	88	200	0,2%
Šibenik	27	45	60	105	135	-32,8%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	11	25	43	88	392	-18,0%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

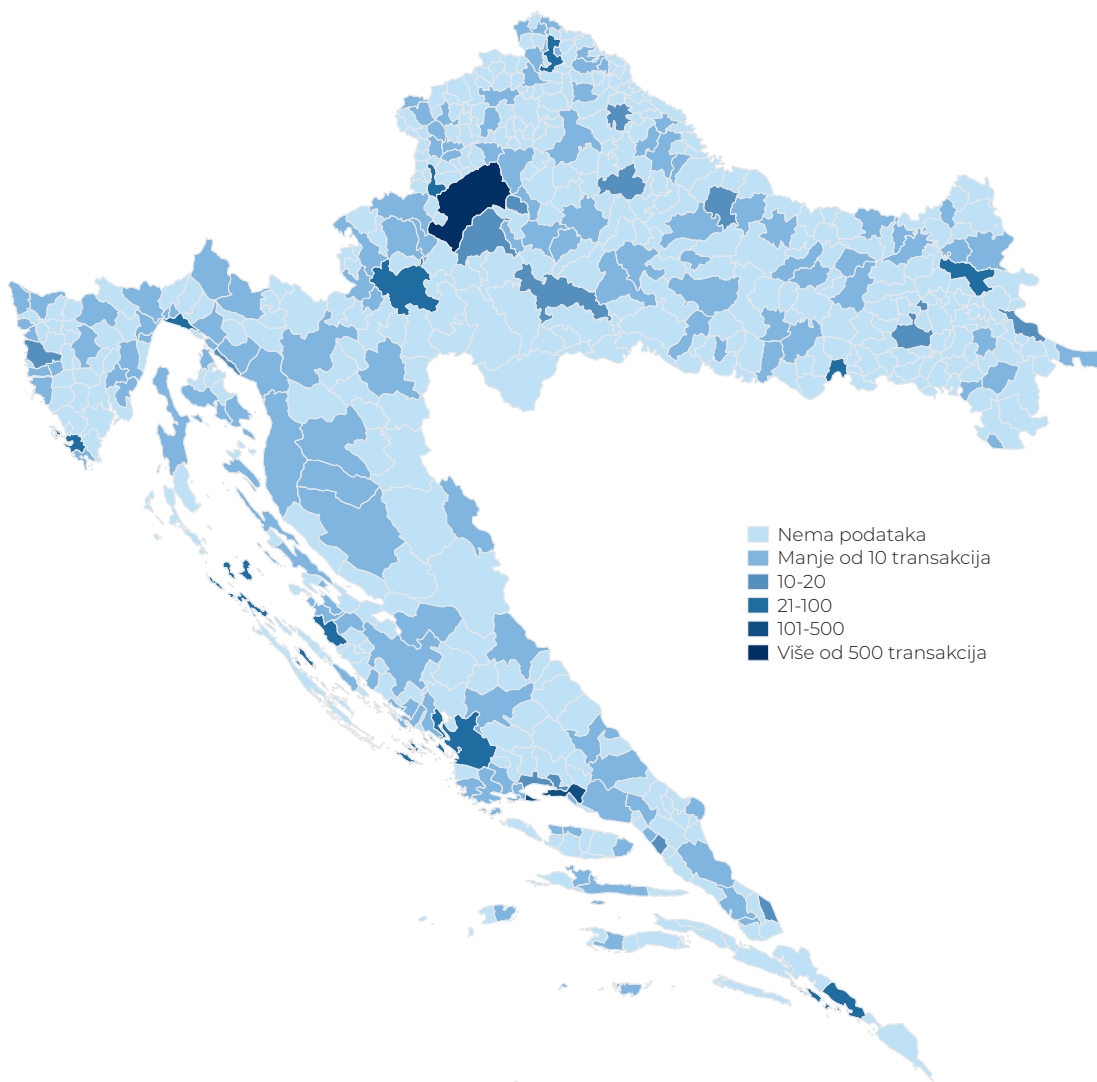
Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2023. godini po JLS-ovima Republike Hrvatske. Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba. Primjetno je i da je tek u 26 JLS-ova zabilježeno 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama. Istovremeno, u značajnom broju gradova i općina koji se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje (njih ukupno 530) je zabilježeno manje od 10 kupoprodaja, dok u njih 390 nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija

poslovnih prostora. Nadalje, u ukupno 62 lokalne jedinice zabilježena je svega jedna kupoprodaja poslovnih prostora. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (564), Splitu (145), Osijeku (72), Zadru (56), Rijeci (54), Slavonskom Brodu (46), Puli (36), Dubrovniku (35), Karlovcu (32) i Čakovcu (31). Ostale jedinice lokalne samouprave bilježe manje od 30 kupoprodajnih transakcija tijekom 2023. godine.

Slika 5.5.: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2023. godini

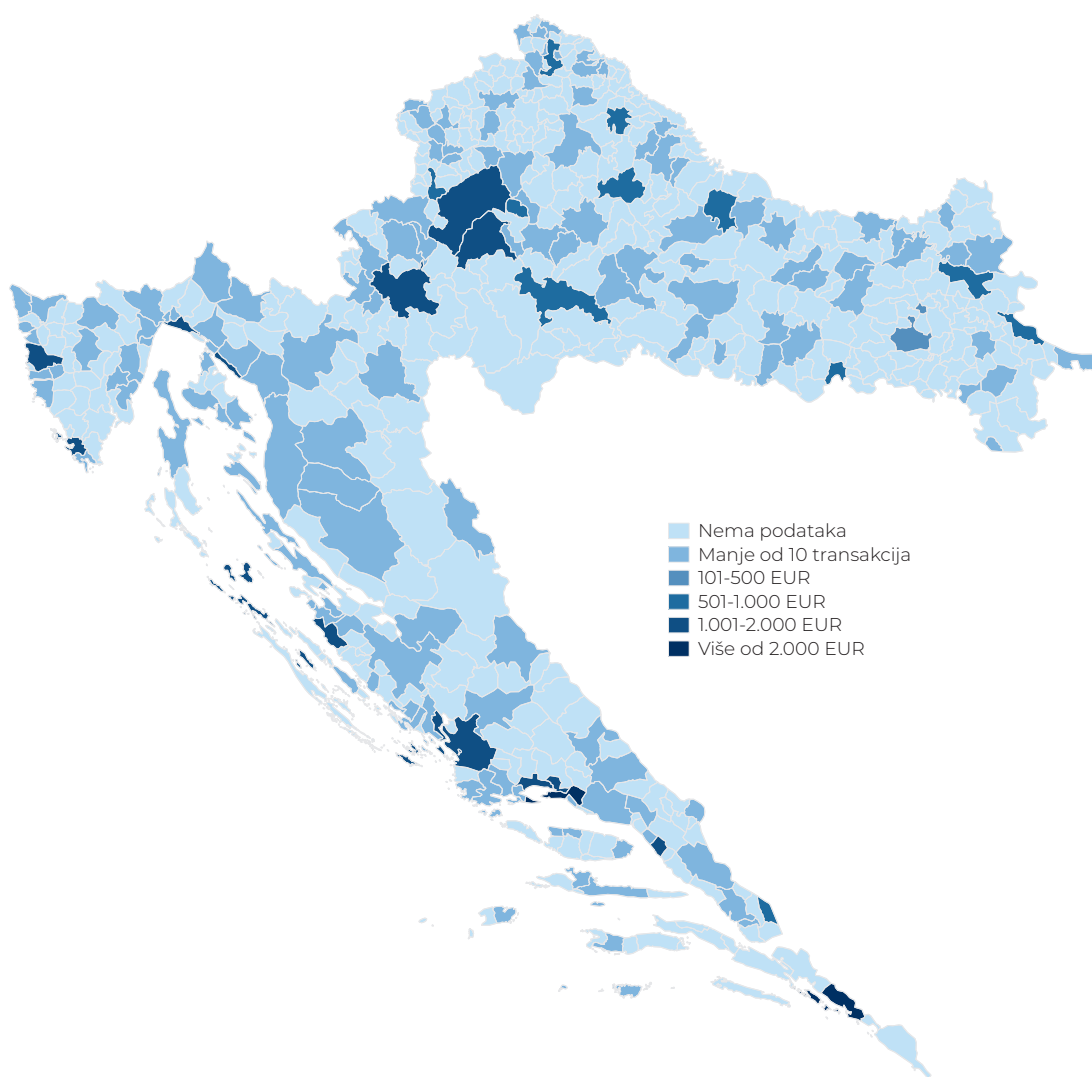


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u eurima po m² u JLS-ovima tijekom 2023. godine. Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaku priobalni gradovi. 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 eurom 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.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini

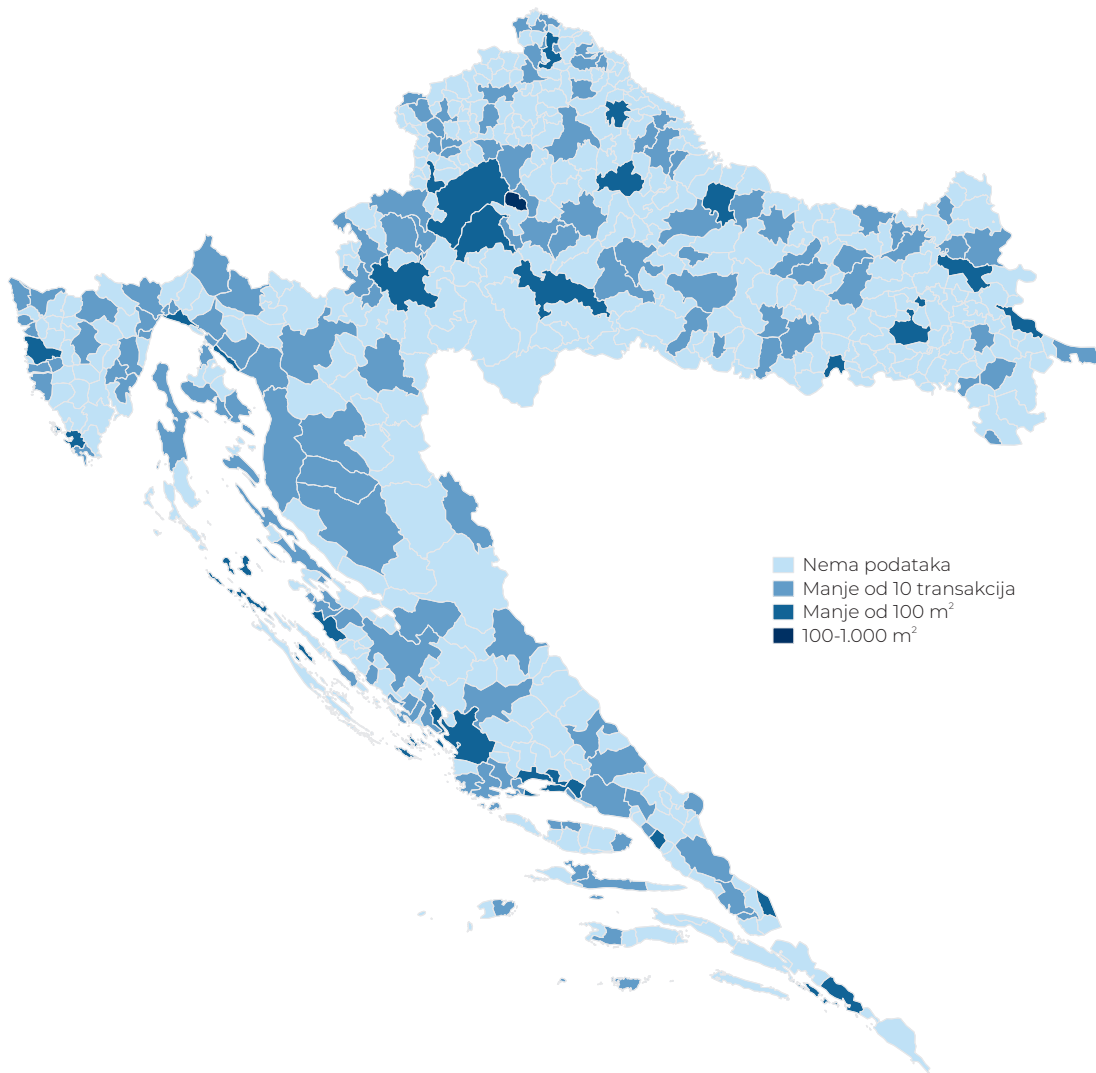


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2023. godine po JLS-ovima. Veće medijalne površine poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje se u pravilu postižu u kontinentalnoj Hrvatskoj, dok je u priobalnoj Hrvatskoj prosječna površina poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u pravilu manja. Najveća medijalna površina

poslovnog prostora koji su bili predmet kupoprodaje u 2023. zabilježena je u Dugom Selu (150 m²), zatim u Čakovcu (89 m²), Solinu i Sisku (po 85 m²), Metkoviću (75 m²), Čakovcu (81 m²), te Koprivnici i Vukovaru (po 68 m²). Najmanja medijalna površina poslovnog prostora zabilježena je u Zaprešiću (23 m²), zatim u Virovitici (25 m²), u Makarskoj (29 m²), te u Poreču (38 m²).

Slika 5.7.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

5.1.5. Zagreb

Tablica 5.8. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2022. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (71), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 2.210 eura po m². Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trnju (63), zatim u Trešnjevci (57) i Vrapču (51). Šest katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2023. u odnosu na 2022, njih sedam bilježi smanjenje broja transakcija. Najveći rast broja kupoprodaja u 2023. zabilježen je u Zaprudskom Otoku (25 posto), Sesvetama Novom (22,7 posto) i Rudešu (17,6 posto). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Blatu (-45 posto), Centru (-44,5 posto) i Klari (-34,8 posto).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine Peščenica s 1.832 eura po m², Blato s 2.043 eura po m² i Črnomerec s 1.736 eura po m². U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. godinu povećala za 10,7 posto, u Peščenici za 16 posto, a u Blatu za 30,6 posto. Najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba je zabilježeno u Klari (76,4 posto) i u Zaprudskom otoku (36,6 posto). Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 18,6 posto zabilježen je u Rudešu. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. je zabilježen još i u Dubravi (-1,6 posto) i Sesvete Novo (-15,9 posto).

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodaja u 2023. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru Novom (29 m²), Dubravi (35 m²) te Stenjevcu i Sesvetama Novom (46 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine poslovnih prostora zabilježene u Odri (222 m²), Blatu (103 m²) i Peščenici (115 m²).

Tablica 5.8.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2023. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	11	2.043	103	-45,0%	30,6%	63,9%
Centar	71	2.210	52	-44,5%	10,7%	25,8%
Centar Novi	41	2.014	29	*	*	*
Čnomerec	28	1.736	48	12,0%	19,2%	-4,9%
Dubrava	24	977	35	-7,7%	-1,6%	-28,0%
Klara	15	1.353	101	-34,8%	76,4%	-28,2%
Odra	14	700	222	*	*	*
Peščenica	34	1.832	115	3,0%	16,0%	49,1%
Rudeš	20	1.158	48	17,6%	-18,6%	14,5%
Sesvete	15	1.014	29	*	*	*
Sesvete Novo	27	600	46	22,7%	-15,9%	20,9%
Stenjevec	30	1.426	46	-25,0%	9,8%	9,5%
Trešnjevka	57	1.500	53	-33,7%	19,8%	3,9%
Trešnjevka Nova	15	1.475	79	*	*	*
Trnje	63	1.510	50	6,8%	9,8%	-13,4%
Vrapče	51	1.490	48	-29,2%	15,1%	-10,3%
Zapruški Otok	15	1.366	75	25,0%	36,6%	74,3%

Izvor: EIZ i MPGI.



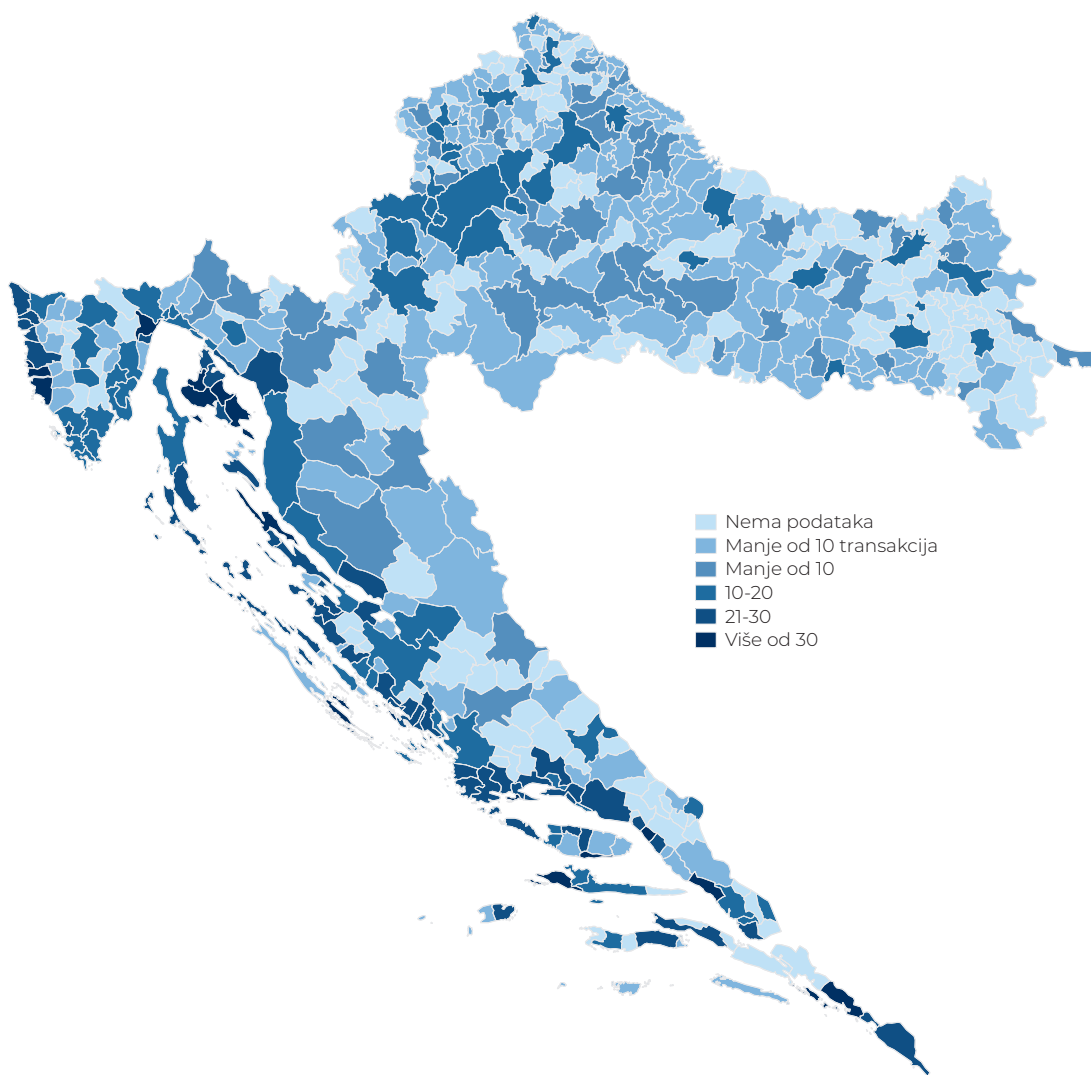
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

U ovom poglavlju prikazani su rezultati izračuna indeksa priuštivosti stambenih nekretnina po JLS-ovima. Također, dan je prikaz odnosa cijena nekretnina i pokazatelja turističke aktivnosti.

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina za one JLS-ove za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2022. godinu. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one JLS-ove u kojima nije bilo kupoprodaja u predmetnoj godini, kao i za one JLS-ove u kojima je bilo deset ili manje kupoprodaja, zbog čega se za te JLS-ove ne može zbog zakonskih ograničenja prikazati medijalna cijena iako se ista može izračunati. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene stambene nekretnine i prosječne neto plaće, nakon čega je isti pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost. Indeks je izračunat za 2022. godinu zato što podaci o prosječnoj neto plaći zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u za 2023., čiji je izvor Porezna uprava, nisu bili dostupni u trenutku izrade ove publikacije. Indeks priuštivosti izračunat je za ukupno 181 grada i općine za koje se podaci o medijalnim cijenama smiju prikazati ili za koje podaci o medijalnim cijenama postoje.

Sa slike 6.1. uočljivo je da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim JLS-ovima. U tim naseljima indeks priuštivosti je u pravilu uvijek veći od 10, a jako često bilježi i vrijednosti preko 20, a u slučajevima Baške Vode, Rovinja, Hvara, Gradca, Baške, Murtera, Malinske, Krka, Novalje, Dubrovnika, Vrbnika, Bola, Funtane, Okruga i Vrsara indeks priuštivosti je 2022. godine bio veći od 30. U 2022. najmanje priuštive stambene nekretnine nalazile su se u Baškoj Vodi u Splitsko – dalmatinskoj županiji u kojoj je vrijednost indeksa priuštivosti iznosila čak 38,3. 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 2022. godini



Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

Podaci u tablici 6.1. i 6.2. koje prikazuju vrijednosti indeksa priuštivosti za 20 gradova i općina s najnižim i najvišim vrijednostima indeksa potvrđuju prethodni zaključak. Uz opisanu definiciju samog indeksa priuštivosti, dana je i druga mjera indeksa: broj

m² stambenog prostora kojeg si je prosječni stanovnik JLS-a u 2022. godini mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka. Svih dvadeset JLS-ova s najvišom vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću stanova/apartmana nalaze se u priobalnom dijelu zemlje. U 2022. godini najmanje priuštive stambene nekretnine su se nalazile u Baškoj Vodi koja je, kako je već navedeno, bilježila indeks priuštivosti 38,3. Na drugom mjestu je Rovinj - Rovigno s vrijednošću indeksa od 38,2, zatim Hvar s vrijednošću indeksa od 38,0, Gradac s 37,2, Baška Voda s 35,4 te Murter - Kornati koji bilježi vrijednost indeksa od 33,5. Zatim slijede Malinska - Dubašnica, Krk, Novalja, Dubrovnik, Vrbnik, Bol, Funtana - Fontane, Okrug, Vrsar, Opatija, Kolan, Seget, Primošten i Split. U 20 JLS-ova s najmanjom priuštivošću za prosječni godišnji dohodak stanovnici su mogli kupiti između 2,6 i 3,5 m² stambenog prostora. Primjetno je da se priuštivost stanovanja u gradovima i općinama koje imaju najmanje priuštivo stanovanje u 2022. godini u odnosu na 2021. nešto povećala uslijed intenzivnog rasta neto plaća tijekom te godine. Za usporedbu, u 2021. godini se u 20 gradova i općina s najmanje priuštivim stanovanjem, za prosječni godišnji neto dohodak moglo kupiti između 2,4 i 3,9 m² stambenog prostora.

Ujedno, od 20 najmanje priuštivih JLS-ova u 2022., njih 13 je bilo na listi 20 najnepriuštivijih i u 2021. godini. To su: Baška, Baška Voda, Bol, Dubrovnik, Funtana, Gradac, Hvar, Krk, Malinska, Novalja, Okrug, Rovinj - Rovigno, Split, Vrsar i Dubrovnik. Među prvih 82 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 182 JLS-ova 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 se nalazi na 90. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštivosti od 16,3, a njegovi stanovnici si za prosječan godišnji neto dohodak mogu kupiti 6,1 m² stambenog prostora.

S druge strane, među 20 najpriuštivijih JLS-ova nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najpriuštiviji stanovi/apartmani su u Vukovaru, Strahonincu, Đurđevcu, Brdovcu, Vrbovskom, Čabru, Pakracu, Belom Manastiru, Bistri, Kninu, Đurđenovcu i Dardi. U 20 JLS-ova koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni stanovnici za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 12,1 i 49,2 m² stambenog prostora. Valja napomenuti da indeks priuštivosti pruža podatak o priuštivosti stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinom JLS-u. To znači da je stan/apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u Vukovaru (ako ga kupuje u Vukovaru), odnosno da je stan/apartman najmanje priuštiv zaposlenome u Baškoj Vodi (ako ga kupuje u Baškoj Vodi).

Tablica 6.1.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2022. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Baška Voda	38,3	2,6
Rovinj - Rovigno	38,2	2,6
Hvar	38,0	2,6
Gradac	37,2	2,7
Baška	35,4	2,8
Murter - Kornati	33,5	3,0
Malinska-Dubašnica	33,4	3,0
Krk	32,5	3,1
Novalja	32,4	3,1
Dubrovnik	31,4	3,2
Vrbnik	31,3	3,2
Bol	30,5	3,3
Funtana - Fontane	30,3	3,3
Okrug	30,3	3,3
Vrsar	30,1	3,3
Opatija	30,0	3,3
Kolan	29,9	3,3
Seget	29,6	3,4
Primošten	28,9	3,5
Split	28,3	3,5

Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Tablica 6.2.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2022. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Vukovar	2,0	49,2
Strahoninec	2,7	37,0
Đurđevac	3,6	28,0
Brdovec	4,7	21,1
Vrbovsko	5,0	20,1
Čabar	5,1	19,7
Pakrac	6,1	16,5
Beli Manastir	6,2	16,2
Bistra	6,5	15,4
Knin	6,8	14,8
Đurđenovac	6,8	14,6
Darda	6,9	14,6
Križ	7,0	14,4
Lipik	7,2	14,0
Duga Resa	7,4	13,5
Zlatar	7,4	13,4
Slunj	7,5	13,3
Donji Miholjac	7,7	12,9
Petrinja	8,0	12,5
Prelog	8,3	12,1

Upute: Vrijednosti su na jednu decimalu.

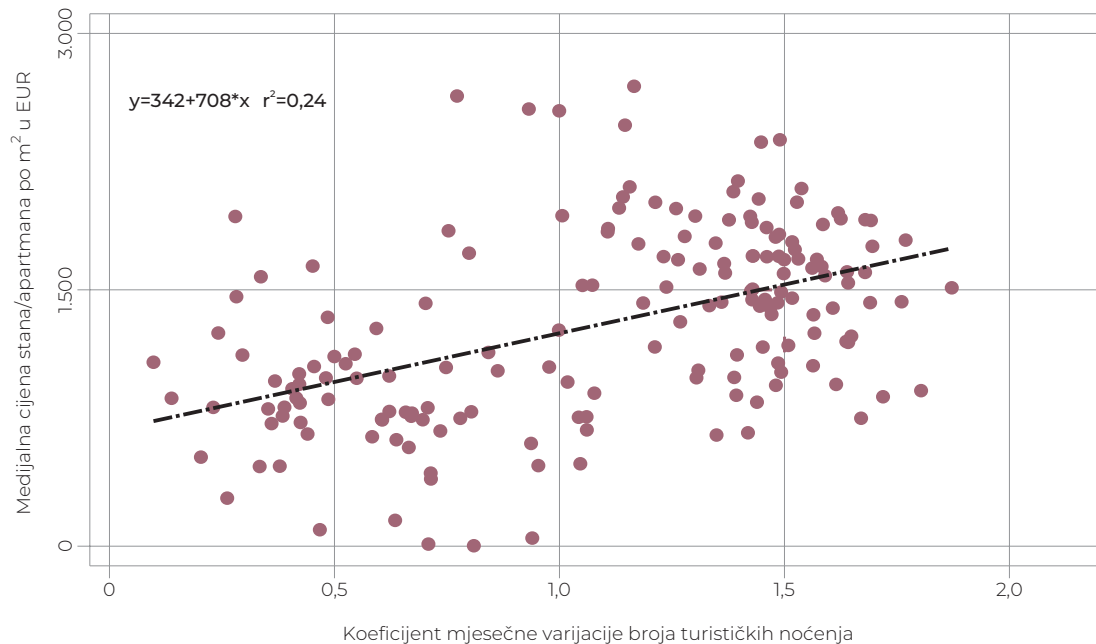
Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Indeks priuštivosti ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti ili druge ekonomske i socijalne karakteristike pojedinih JLS-ova, iako te karakteristike mogu utjecati i na vrijednost brojnika i na vrijednost nazivnika u indeksu. Indeks priuštivosti u svom izračunu također u obzir uzima samo dohodak ostvaren od nesamostalnog rada, no ne uzima u obzir i druge vrste dohotka kao što su dohodak od samostalnog rada, dohodak od financijske imovine te dohodak od nekretnina i nekretninskih prava, koji posebice u primorskim i otočnim jedinicama lokalne samouprave može predstavljati značajan dio ukupno ostvarenog dohotka lokalnog stanovništva.

Slika 6.2. prikazuje odnos sezonalnosti turizma (koji je definiran kao koeficijent mjesečne varijacije broja turističkih noćenja) i medijalne cijene stana/apartmana za JLS-ove za koje su dostupni podatci u 2022. godini. Što je vrijednost koeficijenta varijacije u pojedinom JLS-u veća, to ta lokalna jedinica ima izraženiju turističku sezonu, odnosno njezina turistička sezona je kraća i koncentriranija na srpanj i kolovoz, u odnosu na lokalne jedinice u kojima je vrijednost koeficijent varijacije mjesečnog broja noćenja manja. Dijagram rasipanja prikazan slikom 6.2. sugerira blagu pozitivnu vezu između medijalne cijene stana/apartmana i koeficijenta varijacije mjesečnih turističkih noćenja, što sugerira da je u lokalnim jedinicama u kojima je turistička sezona kraća cijena nekretnina u prosjeku nešto viša. Ovakva pojava je vjerojatno posljedica činjenice što JLS-ovi s kraćom sezonom u pravilu imaju natprosječno zastupljeni obiteljski smještaj u odnosu na hotelski smještaj, a povećanje turističke potražnje za obiteljskim smještajem koji se dijelom realizira upravo u stanovima/apartmanima može dovesti do povećanja njihovih cijena uslijed pojačane potražnje za tom vrstom nekretnina.

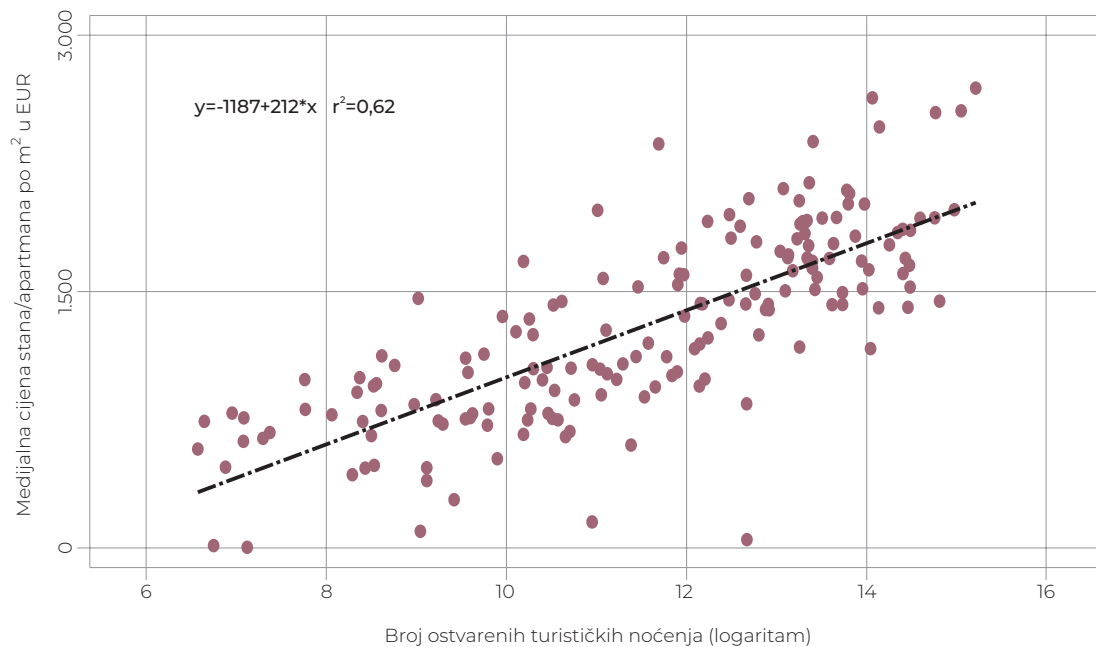
Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2023. i cijena stanova/apartmana u JLS-ovima za koje je dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina za tu istu godinu. Oblik dijagrama rasipanja i nagib regresijskog pravca jasno naznačuju da postoji pozitivna korelacija između intenziteta 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 21,2 eura po m².

Slika 6.2.: Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2022. godini

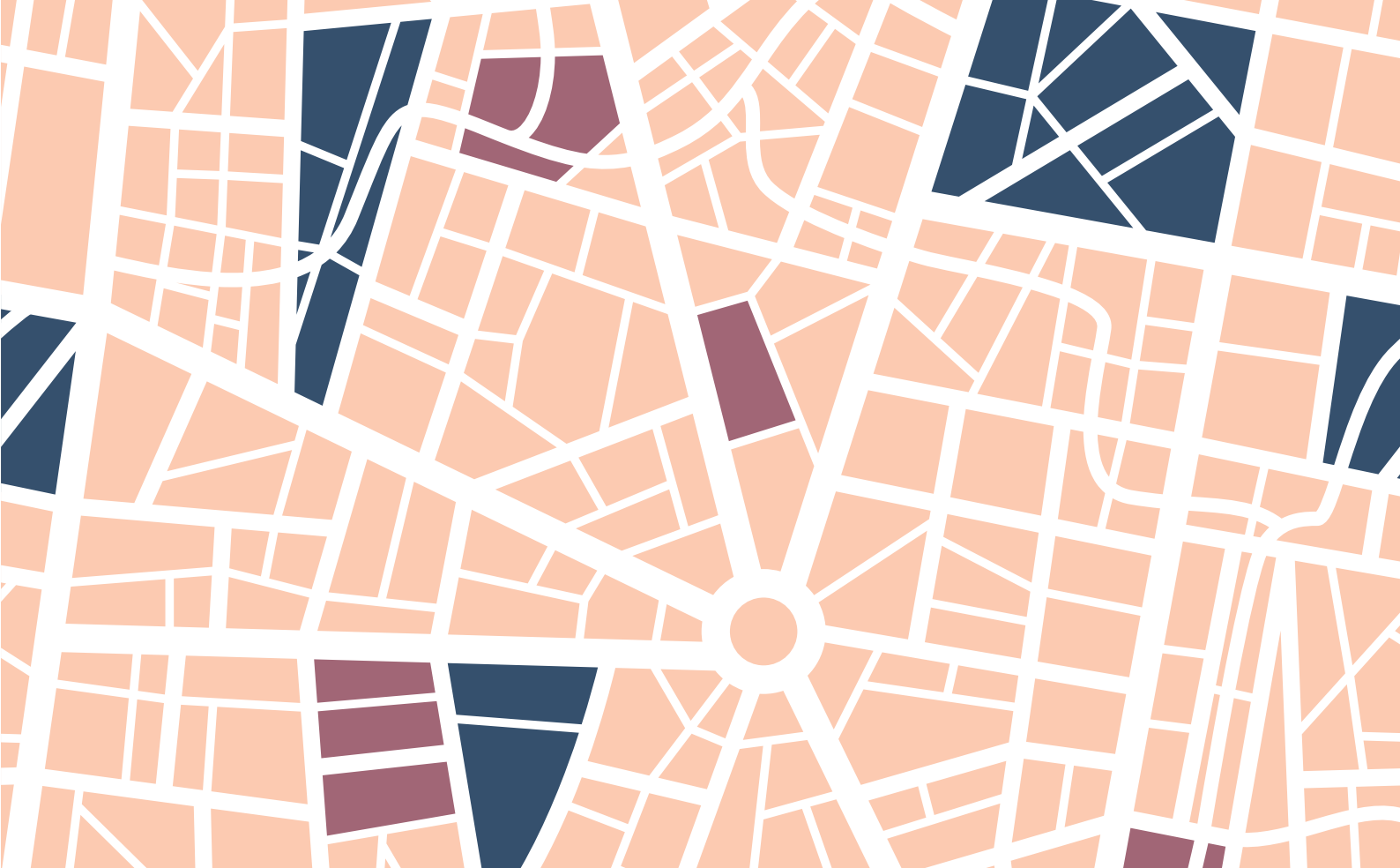


Izvori: DZS, EIZ i MPGI.

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: DZS, EIZ i MPGI.



7. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. i stanje na dan 01.01.2023.) implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Nadalje, jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci (slika 7.1.) u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, prirodno neplodna zemljišta i mješovita zemljišta. Izrada Početnog stanja Plana približnih vrijednosti odvijala se u dvije faze. U prvoj fazi je na temelju spomenutih podataka evidentiranih u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2018. godine izrađen prostorni sloj Plana približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2019. godine, dok su u drugoj fazi izrađena i novi prostorni slojevi, odnosno posebno: Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2020. godine (s podacima evidentiranim u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2019.) i Plan približnih vrijednosti sa

stanjem na dan 01.01.2021. godine. Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama, i to za područja: Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela. Upravna tijela i procjeniteljska povjerenstva pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu ažurirala su podatke za nove prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti zemljišta sa stanjem na dan 01.01.2022. godine i sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, a koji su u kolovozu 2023. godine implementirani u sustav *eNekretnine*. Podaci za nove prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti zemljišta sa stanjem na dan 01.01.2024. godine implementirani su u sustav *eNekretnine* i ISPU u srpnju 2024. godine. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske MPGI je projektom utvrdio Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Isti podaci dostavljeni su na mišljenje nadležnom upravnom tijelu i procjeniteljskom povjerenstvu pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu. Po zaprimanju očitovanja, u srpnju 2024. godine u sustav *eNekretnine* i ISPU izvršena je implementacija podataka za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina⁹. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina

⁹ Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi (NN 75/15 čl. 8. st.3 Zakona).

kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja. U tablici 7.1. prikazan je primjer naziva i opisa namjene cjenovnog bloka.

Tablica 7.1.: **Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka**

Naziv cjenovnog bloka	Opis namjene
Tvrđa – mješovito 2	Mješovita namjena
Tvrđa – zelene površine	Javne i zelene površine – javni park
Tvrđa – posebna namjena	Posebna namjena
Tvrđa - stambeno	Stambena namjena
Gornji Grad – mješovito 3	Mješovita namjena

Izvor: MPGI, 2021.

Podaci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor-čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u eurima po m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području (slika 7.2.). 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) implementirana su u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

Tablica 7.2.: **Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a**

	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
1.1.2019.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	18,8%	18,8%
1.1.2020.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2021.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2022.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	64,5%	63,3%
1.1.2023.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,6%	66,8%
1.1.2024.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	68,3%	67,5%

Napomena: Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* vidljiv 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 dana u tablici 7.2. Dok je na dan 01.01.2019. 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 01.01.2022. godine su podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 64,5 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u eurima po m² za 63,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Na dan 01.01.2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 68,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u eurima po m² za 67,5 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti PPV-a podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj transparentnosti odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina. Podaci o pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti za sloj 1. siječnja 2024. godinu za 20 županija, Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablicama 7.3. i 7.4. Potpuna pokrivenost postignuta je u Gradu Zagrebu, Karlovačkoj, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, te u četiri velika grada Bjelovaru, Slavonskom Brodu, Sisku i Gospiću. Najslabija pokrivenost podacima o vrsti nekretnine i približnoj cijeni u eurima po m², manja od 40 posto, zabilježena je u Požegi i Puli – Poli. Ove godine je po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav eNekretnine i javno objavljeni na Geoportalu ISPU, što predstavlja značajan doprinos transparentnosti tržišta nekretnina. Postotak broja cjenovnih blokova s barem jednom izračunatom približnom vrijednosti za kvadraturi razred unutar pojedinog administrativnog područja iznosi prosječno gotovo 7,5 posto, dok se najveće popunjenosti 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) (MPGI i Prehnit, 2024.).

Tablica 7.3.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po županijama, prostorni sloj, 1. siječnja 2024.

Županija	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
Grad Zagreb	690	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Primorsko-goranska	1.095	100%	100%	100%	100%	60,3%	60,3%
Splitsko-dalmatinska	1.498	100%	100%	100%	100%	44,6%	44,6%
Istarska	1.035	100%	100%	100%	100%	43,8%	43,8%
Koprivničko-križevačka*	573	100%	100%	100%	100%	63,0%	63,0%
Bjelovarsko-bilogorska	566	100%	100%	100%	100%	52,8%	52,8%
Osječko-baranjska	829	100%	100%	100%	100%	50,8%	50,7%
Zagrebačka	1.072	100%	100%	100%	100%	51,1%	50,5%
Sisačko-moslavačka	534	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Varaždinska	561	100%	100%	100%	100%	43,1%	43,1%
Zadarska	908	100%	100%	100%	100%	46,0%	46,0%
Međimurska	322	100%	100%	100%	100%	88,3%	88,3%
Vukovarsko-srijemska	445	100%	100%	100%	100%	45,4%	45,4%
Virovitičko-podravska	411	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Karlovačka	530	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Brodsko-posavska	659	100%	100%	100%	100%	47,0%	47,0%
Šibensko-kninska	547	100%	100%	100%	100%	52,4%	52,2%
Krapinsko-zagorska	871	100%	100%	100%	100%	38,1%	38,1%
Dubrovačko-neretvanska	551	100%	100%	100%	100%	45,5%	45,5%
Požeško-slavonska	317	100%	100%	100%	100%	90,0%	90,0%
Ličko-senjska	401	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	35,4%	35,4%
Ukupno	14.415	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	69,8%	69,4%

Napomena: * podaci iz PPV-a na dan 1.1.2021. (s podacima do 31.12.2020. godine), radi se o području koje nema izračeni PPV za 2021. i 2022. i 2023. godinu. Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analizirani podatci iz sustava *eNekretnine* javno su dostupni putem Informacijskog sustava prostornog uređenja ISPU (<https://ispu.mgipu.hr>) - slika 7.3. i web stranice Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) - slika 7.4.

Tablica 7.4.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2024.

Veliki gradovi	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u eurima
Rijeka	98	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	60,0%
Kaštela	81	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	83,6%	83,6%
Split	120	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	65,5%	65,5%
Pazin	93	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	42,0%	42,0%
Pula - Pola	149	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	38,0%	37,0%
Koprivnica	85	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	76,0%	62,7%
Bjelovar	89	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Osijek	94	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	92,6%	55,9%
Samobor	113	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	71,6%	71,6%
Velika Gorica	87	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,2%	55,2%
Sisak	70	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Varaždin	119	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	52,7%
Zadar	139	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	60,4%	57,1%
Čakovec	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	68,4%	68,4%
Vukovar	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	57,8%	28,1%
Vinkovci	76	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	52,5%	52,5%
Virovitica	89	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	80,6%	77,8%
Karlovac	118	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	86,5%	61,5%
Slavonski Brod	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Šibenik	151	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	56,6%	54,5%
Krapina	60	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	72,7%	72,7%
Dubrovnik	257	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,6%	48,3%
Požega	108	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	68,5%	20,5%
Gospić	50	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ukupno	2.518	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	70,3%	69,0%

Napomena: Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

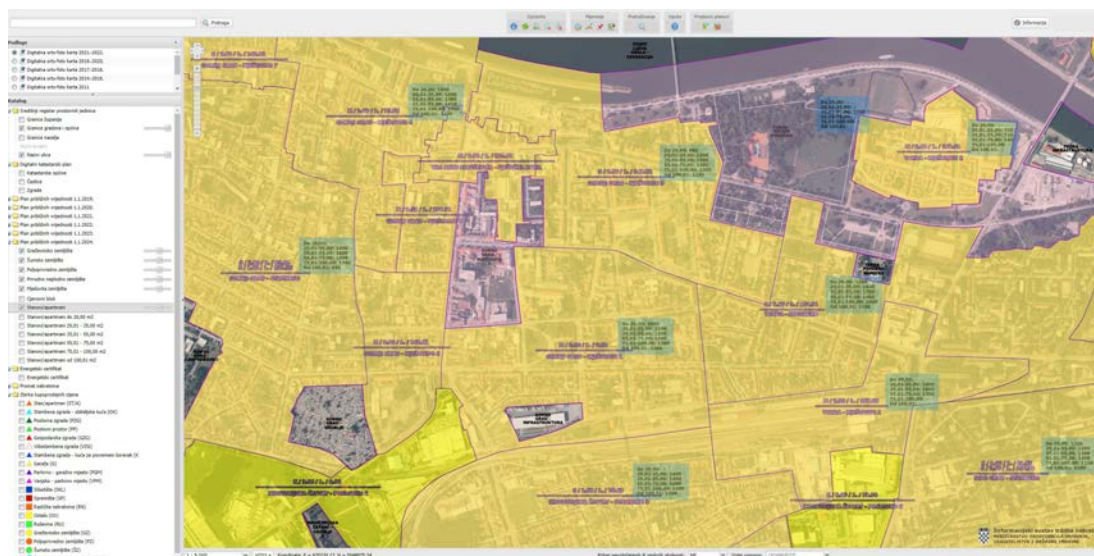
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 7.1.: Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine



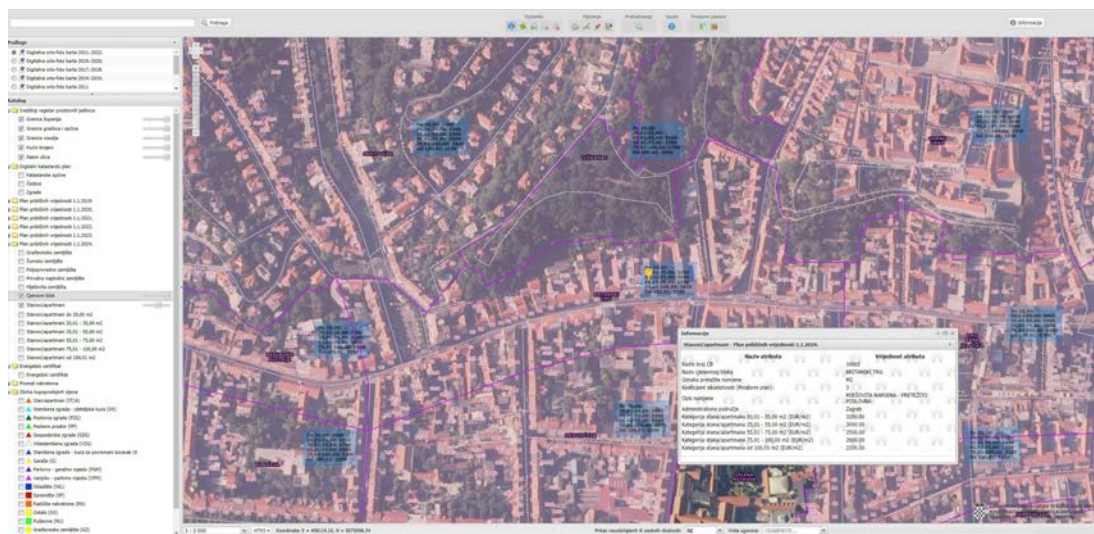
Izvor: eNekretnine.

Slika 7.2.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava eNekretnine



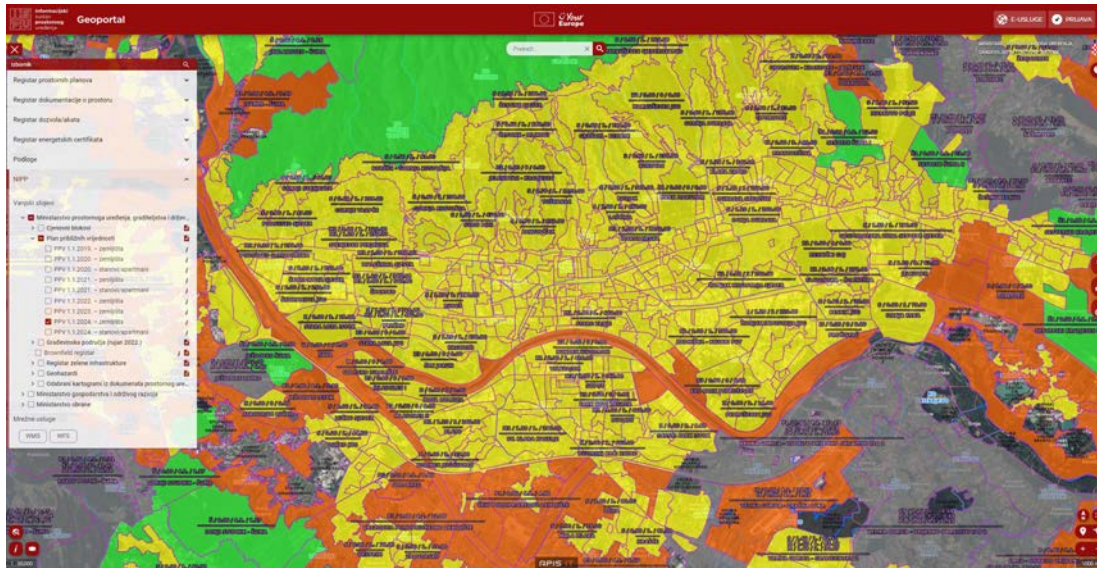
Izvor: eNekretnine.

Slika 7.3.: Primjer prikaza prostornog sloja Plana približnih vrijednosti 01.01.2024. – stanovi/apartmani iz sustava eNekretnine



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.4.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz informacijskog sustava prostornoga uređenja (ISPU)



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.5.: Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva

e-Gradani
RSS Prilagodba pristupačnosti A English

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Pretražite Ministarstvo 🔍

Vijesti
Pristup informacijama
Propisi
Državna imovina
ISPU
Obnavljamo.hr
eDozvola
EU sufinanciranja
Zaštićeni najmpromrcti
Kontakti

Naslovnica -
0 Ministarstvu -
Djelokrug -
Procjena vrijednosti nekretnina -

Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen 3. srpnja 2013. godine. Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste.

Putem informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup podacima koji su podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina, a sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrste nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjelovnom bloku. Unutar eNekretnina cjelovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Početno stanje plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), javno je dostupno putem Geoportala ISPU-a (tj. kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja). Početno stanje plana izrađeno je na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranih u zbirci kupoprodajnih cijena do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Nastavkom izrade plana približnih vrijednosti – II faza izrađena su i u sustav eNekretnine implementirana dva prostorna sloja odnosno posebni slojevi: Plan približnih vrijednosti 01.01.2020., Plan približnih vrijednosti 01.01.2021. Prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti 01.01.2022., Plan približnih vrijednosti 01.01.2023. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2024. izradila su upravna tijela u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova, a koji su također dostupni u sustavu eNekretnine i putem Geoportala ISPU. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, za područje Republike Hrvatske utvrđen je Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine, koji je kao prostorni sloj dostupan u sustavu eNekretnine i putem Geoportala ISPU.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelem sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području. Korištenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (tj. kojom se po prvi puta u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. 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.

Primjenjivati će se prilikom masovne procjene vrijednosti nekretnina te za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, zgrada i njihovih posebnih dijelova koje se koriste za stanovanje ili najam te za poslovne zgrade i prostore.

- Obavijesti
- INFO telefoni
- Prijava u informacijski sustav eNekretnine
- Plan približnih vrijednosti (2018.-2023.)
- Unaprijeđen sustav eNekretnine - izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta
- Unapređenje sustava eNekretnine - izrađeni i implementirani cjelovni blokovi
- Početno stanje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojnih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH
- Indeksi nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2022.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2022.)
- Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama
- Zakoni i ostali propisi – područje procjene vrijednosti nekretnina
- Prostorno-planska dokumentacija – eKatalog
- Kulturna dobra RH – Geoportalo
- ARXOD Preglednik
- Rješenje Ustavnog suda od 8.6.2021.
- Najčešća pitanja i odgovori
- Ovlaštene osobe za procjenu vrijednosti nekretnina
- Obrasci zahtjeva za izdavanje izvataka u zbirci kupoprodajnih cijena
- Informacije – upute, objašnjenja i mišljenja
- Info materijali – prezentacije
- Vijesti

Izvor: MPCI.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2 posto. 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. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12 posto BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13, a 2021. godine 14 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. S druge strane, 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.

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 -

Pola 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.

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 8,0 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 ugovora o najmu stana/apartmana. 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.

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 6 eura po m² u Koprivnici do 9 eura po m² u Velikoj Gorici.

Prema broju kupoprodaja nekretnina 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. Na spomenutih šest velikih gradova odnosi nešto više od petine (20,8 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2023. godine. Više od 1.000 kupoprodaja ostvareno je u još sedam gradova, i to u Velikoj Gorici, Križevcima, Umagu, Puli, Šibeniku, Samoboru i Sisku. 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 jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stanova/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. U ovu skupinu, pored većih gradova, ulaze 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. Među 151 JLS-om u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana po m² u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 eura, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 18,7 posto. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2023. godine zabilježena je u Balama – Valle, u visini od 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 - Rovigno (3.120 eura) i Malinska – Dubašnica (3.017 eura). Nakon njih slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Župa Dubrovačka, Lovran, Baška, Umag – Umago, 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 od 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 eura), dok je najniža medijalna cijena prodanih stanova/apartmana zabilježena u općini Vrsi, 2.007 eura po m² i gradu Malom Lošinj, 2.010 eura po m². 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 zabilježene su u 28 JLS-ova, od kojih se većina, njih 21, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura 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.

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Pritom predvodi Koprivničko-križevačka županija s rastom od 115,6 posto, a nakon nje slijede Varaždinska županija s rastom od 48,2 posto, Krapinsko-zagorska županija s rastom od 40,5 posto, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 36,7 posto, Karlovačka županija s rastom od 13,7 posto, Karlovačka s rastom od 36,6 posto i Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 33,5 posto. Usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Koprivničko-križevačkoj, Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (12,6 posto), Šibensko-kninskoj (16,3 posto) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6 posto). Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana od 19,2 posto. Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada. Pad cijena zabilježen je jedino u Vinkovcima (-0,8 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Vukovaru, od 53,6 posto, iza kojeg slijede Samobor (52,2 posto), Pazin (44,8 posto), Koprivnica (44,3 posto), Karlovac (37,1 posto), Pula - Pola (35,3 posto), Bjelovar (30,2 posto) i Požega (27,3 posto).

Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u Hrvatskoj je 2023. godine iznosio 162 eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 28,6 posto. Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišom medijalnom cijenama 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 - Valle (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-a, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u većini županija, njih 19. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. bilježe samo Grad Zagreb (-4,8 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (-12,1 posto). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj županiji, od 171,4 posto, iza koje slijede Koprivničko-križevačka županija s rastom cijene od 137,5 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 90 posto. S druge strane, najniže stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene obiteljske kuće u 2023. godini zabilježile su Splitsko-dalmatinska (2,1 posto) i Primorsko-goranska županija (7,6 posto). U preostalim 14 županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale su se od 13,2 posto u Šibensko-kninskoj do 79,2 posto u Ličko-senjskoj županiji.

Među gradovima sjedištima županija njih 12 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. u odnosu na 2022. godinu. Najveća međugodišnja povećanja medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježena su u Vinkovcima (473,9 posto), Koprivnici (93,9 posto), Gospiću (87 posto) i Čakovcu (49,6 posto). S druge strane, u odnosu na 2022. naj snažniji pad medijalne cijene u 2023. godini zabilježen je u Pazinu (-68,5 posto), Varaždinu (-60,4 posto), Dubrovniku (-38,4 posto), Vukovaru (-14,4 posto), Osijeku (-7,7 posto) i Zadru (-7,5 posto). Virovitica je jedini veliki grad koji u 2023. godini bilježi istu razinu medijalne cijene obiteljske kuće kao i godinu dana ranije.

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. godini iznosila 50 eura po m², te je u odnosu na 2022. godinu bila veća za 11,1 posto. 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 u i Dubrovniku (235 eura po m²), Lastovu (208 euro po m²), Makarskoj (202 eura po m²) i Segetu (200 eura po m²). Šest priobalnih i otočnih JLS-ova postižu medijalnu cijena 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-ova, 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 Maruševec), Bjelovarsko-bilogorskoj (Čazma), Međimurskoj (Selnica) i Sisačko-moslavačkoj županiji (Glina).

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji, a međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2023. godini Varaždinska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta utrostručila. Osim u Varaždinskoj županiji, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Ličko-senjska, Zadarska, Istarska, Karlovačka, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u 20 velikih gradova. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Koprivnica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 160,0 posto veća nego u prethodnoj godini. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe

Šibenik (-22,7 posto), Velika Gorica (-10 posto), Grad Zagreb 6,2 posto) i Čakovec (-3,4 posto).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila je za 57,5 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 0,63 eura po m². Poput građevinskog, i 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 slijede Baška Voda, te Solin i Seget u 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 priobalnih i otočnih gradova i općina medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kretale su se od 10 do 18 eura po m². 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 metrom zabilježilo je 6 JLS-ova smještenih u kontinentalnim županijama: Đulovac, Davor, Stara Gradiška, Okučani, Preseka i Nova Kapela.

U 2023. godini 16 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim Ličko-senjske županije, porast medijalne cijene zabilježen je i u Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Primorsko-goranskoj, Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, te Splitsko-dalmatinskoj županiji. Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija zabilježile su istu razinu medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodne godine. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9 posto u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2023. iznosila je 1.203 eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 13,3 posto. Medijalna cijena po m² poslovne zgrade iste je godine iznosila 59 eura te se u odnosu na 2022. godinu povećala za 55,3 posto. Medijalna cijena po m² gospodarske zgrade u 2023. je iznosila 14 eura, što je za 55,6 posto više u odnosu na 2022. godinu. Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i

oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi. 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 eurom po m². Grad Zagreb bilježi medijalnu cijenu prodanih poslovnih prostora od 1.500 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-a zabilježeno je 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9 posto te je u 2023. iznosila već spomenutih 1.500 eura po m². U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. se u prosjeku povećala za 13,1 posto, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 66 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. porasla za 8,7 posto te iznosila 2.003 eura po m². Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko – goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 1.637 eura po m² i bila je za 50,2 posto veća u odnosu na 2022. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2023. iznosila 1.410 eura po m², što je povećanje od 23,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. Situacija slična onoj u Primorsko – goranskoj županiji bilježi se i u četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Osječkoj-baranjskoj županiji. Administrativno središte te županije - Osijek - tako bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora od 15,0 posto, dok Osječko-baranjska županija bez Osijeka bilježi smanjenje medijalne cijene od 31,5 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Osijeka u 2023. ostvareno 68 posto svih kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2023. godini. U Istarskoj županiji bez Pazina, koje je zabilježila peti najveći broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2023. godini, rast medijalnih cijena poslovnog prostora iznosio je 5,8 posto.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Vrijednosti indeksa

priuštvosti 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 – Rovigno, Hvar, Gradac, Baška, Murter – Kornati, Malinska-Dubašnica, Krk, Novalja, Dubrovnik, Vrbnik, Bol, Funtana – Fontane, 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-ova za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštvosti) 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 se nalazi na 90. mjestu. On bilježi vrijednost indeksa priuštvosti od 16,3, a njegovi stanovnici si za prosječan godišnji neto dohodak mogu kupiti 6,1 m² stambenog prostora. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštvosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 2,6 i 3,5 m² stambenog prostora. Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru, u kojem je indeks priuštvosti iznosio 2,0, te zatim u Strahonincu, Đurđevcu, Brdovcu, Vrbovskom, Čabru, Pakracu, Belom Manastiru, Bistri, Kninu, Đurđenovcu i Dardi. U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni su građani za svoj godišnji dohodak mogli kupiti između 12,1 i 49,2 m² stambenog prostora.

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 odnosno 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 01.01.2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 68,3 posto ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i 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 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 donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

Ove godine je po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav *eNekretnine* i javno objavljeni na Geoportalu ISPU, što predstavlja značajan doprinos transparentnosti tržišta nekretnina. Postotak broja cjenovnih blokova s barem jednom izračunatom približnom vrijednosti za kvadraturi razred unutar pojedinog administrativnog područja iznosi prosječno gotovo 7,5 posto, dok se najveće popunjenosti 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).

Popis slika

Slika 1.1.:	Karta granica županija Republike Hrvatske, 2023.	13
Slika 2.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	17
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima u 2023. godini po JLS-ovima	22
Slika 2.4.:	Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2023. godini	24
Slika 3.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	37
Slika 3.2.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2023. godini	40
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	42
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	46
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini	49
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2023. godini	56
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	58
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m ² po JLS-ovima u 2023. godini	59
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini	60
Slika 3.10.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	67
Slika 3.11.:	Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2023. godini	69
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	72
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	77
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini	79
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2023. godini	87
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	88
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m ² po JLS-ovima u 2023. godini	89
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2023. godini	90
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	97
Slika 4.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2023. godini	99
Slika 4.3.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	101
Slika 4.4.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	106
Slika 4.5.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini	112
Slika 4.6.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	113
Slika 4.7.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini	114
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	119

Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2023. godini	121
Slika 4.10.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	125
Slika 4.11.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	127
Slika 4.12.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini	135
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	136
Slika 4.14.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini	137
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	139
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2023. godini	141
Slika 4.17.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	143
Slika 4.18.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	147
Slika 4.19.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini	154
Slika 4.20.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	155
Slika 4.21.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini	156
Slika 5.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini	158
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2023. godini	160
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	161
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	166
Slika 5.5.:	Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po JLS-ovima u 2023. godini	172
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini	173
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m ² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini	174
Slika 6.1.:	Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2022. godini	178
Slika 6.2.:	Odnos sezonalnosti turizma i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2022. godini	182
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene apartmana/stana po JLS-ovima u 2023. godini	182
Slika 7.1.:	Primjer prikaza podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava <i>eNekretnine</i>	188
Slika 7.2.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz sustava <i>eNekretnine</i>	189
Slika 7.3.:	Primjer prikaza prostornog sloja Plana približnih vrijednosti 01.01.2024. – stanovi/apartmani iz sustava <i>eNekretnine</i>	189
Slika 7.4.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti iz informacijskog sustava prostornoga uređenja (ISPU)	190
Slika 7.5.:	Primjer prikaza podataka iz web stranice Ministarstva	190

Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2022. i 2023. godini	16
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2023. godini	20
Tablica 2.3.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	21
Tablica 2.4.:	Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini	26
Tablica 2.5.:	Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini	26
Tablica 2.6.:	Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2023. godini	27
Tablica 2.7.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2023. godini	27
Tablica 2.8.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2023. godini	28
Tablica 2.9.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2023. godini	29
Tablica 2.10.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m ² najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2023. godini po županijama	30
Tablica 2.11.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i medijalna mjesečna zakupnina u EUR po m ² najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2023. godini po županijama	31
Tablica 2.12.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po velikim gradovima u 2023. godini	32
Tablica 2.13.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora i medijalna mjesečna najamnina u EUR po m ² najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2023. godini po velikim gradovima	33
Tablica 2.14.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora i medijalna mjesečna zakupnina u EUR po m ² najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2023. godini po velikim gradovima	34
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti stanova/apartmana u 2023. godini	38
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	43
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	45
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² po županijama u 2023. godini	47
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2023. godini	50
Tablica 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	51
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	53
Tablica 3.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	54
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	55
Tablica 3.10.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini	62
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2023. godini	68
Tablica 3.12.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	73

Tablica 3.13.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	75
Tablica 3.14.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² po županijama u 2023. godini	78
Tablica 3.15.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini	80
Tablica 3.16.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	82
Tablica 3.17.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	83
Tablica 3.18.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	84
Tablica 3.19.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	85
Tablica 3.20.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini	92
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² građevinskih zemljišta u 2023. godini	97
Tablica 4.2.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	102
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	104
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m ² po županijama u 2023. godini	107
Tablica 4.5.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	108
Tablica 4.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	109
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	111
Tablica 4.8.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m ² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m ² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023. godini	117
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini	120
Tablica 4.10.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	122
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	126
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² po županijama u 2023. godini	128
Tablica 4.13.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	130
Tablica 4.14.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	132
Tablica 4.15.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	134
Tablica 4.16.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² šumskih zemljišta u 2023. godini	140
Tablica 4.17.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	144
Tablica 4.18.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	146
Tablica 4.19.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2023. godini	148

Tablica 4.20.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	150
Tablica 4.21.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	151
Tablica 4.22.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	153
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2023. godini	159
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini	163
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2023. godini	165
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² po županijama u 2023. godini	167
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini	169
Tablica 5.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	170
Tablica 5.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini	171
Tablica 5.8.:	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m ² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2023. godini	176
Tablica 6.1.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2022. godini	180
Tablica 6.2.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2022. godini	180
Tablica 7.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	185
Tablica 7.2.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a	185
Tablica 7.3.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po županijama, prostorni sloj, 1. siječnja 2024.	187
Tablica 7.4.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja PPV-a po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2024.	188

Bibliografija

Državni zavod za statistiku. (2023). Završene zgrade i stanovi u 2022. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Državni zavod za statistiku. (2022). Završene zgrade i stanovi u 2021. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Hrvatski zavod za prostorni razvoj i Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja. (2015). Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (Nacrt prijedloga). HZPR i MGIPU, Zagreb.

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

Ministarstvo poljoprivrede, 2021, Godišnje izvješće o stanju poljoprivrede u 2020. godini (Zeleno izvješće 2020.) dostupno na: <https://poljoprivreda.gov.hr/istaknute teme/poljoprivreda-173/poljoprivredna-politika/agroekonomske-analize/zeleno-izvjesce/189>

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. Narodne novine, 68/2020.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 105/2015.

PREHNIT (2024.) Izrada Plana približnih vrijednosti za stan/apartman na području Republike Hrvatske - Završno izvješće s detaljnim opisom primijenjene metodologije izrade projekta. Zagreb: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2023). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2022). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2021). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2020). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2019). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, Narodne novine, 106/2017.

Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I. (2018). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Zakon o gradnji. Narodne novine, 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019.

Zakon o najmu stanova. Narodne novine, 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020.

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 prostornom uređenju. Narodne novine, 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023.

ISSN 2706-4697



9 772706 469009