

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prvi put na jednom mjestu svi podaci o nekretninama u Republici Hrvatskoj

U organizaciji Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja i Ekonomskog instituta iz Zagreba, u ponedjeljak 17. rujna 2018. godine, u Novinarskom domu u Zagrebu održan je stručni skup pod nazivom „Tržište nekretnina Republike Hrvatske“.

U sklopu skupa predstavljena je publikacija „[Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017.](#)“ u kojoj su analizirani glavni trendovi na tržištima stanova i apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta. Analiza se odnosi na razdoblje od 2012. do 2017. godine i prikazuje trendove koji se bilježe na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave, a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine.

Ova publikacija posebna je po tome što po prvi puta u modernoj hrvatskoj povijesti javnosti stavlja na raspolaganje temeljne podatke o tržištu nekretnina – podatke o prosječnim ostvarenim kupoprodajnim cijenama nekretnina za sve tipove nekretnina koji su u publikaciji analizirani. U publikaciji se mogu naći i drugi važni i zanimljivi podaci poput prosječne površine nekretnina koje su predmet kupoprodajnih transakcija te prosječne starosti tih nekretnina. Posebno poglavlje publikacije posvećeno je analizi priuštivosti stambenih nekretnina po jedinicama lokalne samouprave.

U svom govoru potpredsjednik Vlade, ministar Štromar je istaknuo kako sada imamo podacima potkrijepljene informacije ne samo o broju stanova, apartmana i kuća koje su kupljene i prodane u pojedinim dijelovima Hrvatske, već imamo i konkretan uvid u tijek kretanja cijena nekretnina, ali i socio-ekonomske aspekte tržišta nekretnina. "Ova publikacija će biti od velikog značaja, ne samo za one usko vezane uz samo tržište nekretnina, već i za ekonomsku struku, ali i za sve građane" kazao je Štromar.

Na tržištu nekretnina u razdoblju od 2012. do 2017. godine ostvareno je 536.811 transakcija pri čemu se najveći broj transakcija odnosi na transakcije poljoprivrednim zemljištem kojih je u promatranom razdoblju zabilježeno ukupno 220.459. Ukupna vrijednost transakcija u 2012. godini iznosila je 22,4 milijarde kuna da bi u 2017. godini ukupna vrijednost transakcija dosegla 27,8 milijardi kuna što predstavlja 7,7 posto bruto domaćeg proizvoda Republike Hrvatske te godine. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina imaju stanovi na koje se odnosi 35,4 posto vrijednosti ugovorenih transakcija.

Vrste nekretnina u kupoprodajnim ugovorima po jedinicama lokalne samouprave jasno su geografski distribuirane te dobro odražavaju razlike u stupnju razvijenosti i ekonomskim specijalizacijama regija. U mnogim većim gradovima poput Zagreba, Splita, Rijeke, Osijeka i



Dubrovnik stoga dominiraju kupoprodaje stana/apartmana. U priobalnom pojasu van većih gradskih naselja pak dominiraju kupoprodaje građevinskog zemljišta, dok u ostatku Hrvatske uglavnom dominiraju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

Dubrovnik je jedina jedinica lokalne samouprave u kojoj je medijalna cijena stana/apartmana u promatranom razdoblju bila viša od 15.000 kuna po m². Cijena u rasponu od 10.000 do 15.000 kuna po m² nalazila se u svega 33 jedinice lokalne samouprave koje se redom isključivo nalaze uz Jadransko more. Što se tiče obiteljskih kuća, u svega pet jedinica lokalne samouprave medijalna cijena bila je viša od 10.000 kuna po m² i to u Vrsaru, Taru-Vabriga, Rovinju, Dubrovniku i Konavlima, dok se primjerice za 1 m² u Dubrovačko-neretvanskoj, u Požeško-slavonskoj županiji moglo kupiti čak 17,6 m² kuće.

U samo šest jedinica lokalne samouprave medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta bila je viša od 1.000 kuna po m² i to u Biogradu na Moru, Bolu, Dubrovniku, Pučšćima, Smokvici i Splitu. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje na Jadranu. U najplodnijoj, Vukovarsko-srijemskoj, županiji medijalna cijena m²

poljoprivrednog zemljišta iznosila je 3,58 kuna. Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora od 12.000 i više kuna po m² zabilježene su u četiri jadranska grada, Rovinju, Medulinu, Opatiji i Dubrovniku.

Indeks priuštivosti stana za 2016. godinu pokazuje da je priuštivost najmanja u priobalju te u Zagrebu i okolici. Primjerice, za iznos prosječnog godišnjeg neto dohotka, zaposlena osoba mogla je u Podgori kupiti tek 3,2 m² stana, odnosno za kupnju jednog m² morala je izdvojiti više od 30 posto svojeg godišnjeg neto dohotka.

Nakon prezentacije publikacije održan je održan okrugli stol na temu 'Tržište stambenih nekretnina: stanje, trendovi i izazovi' u kojem su sudjelovali mr.sc. Željko Uhlir – državni tajnik Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske, dr.sc. Maruška Vizek – ravnateljica Ekonomskog instituta, Zagreb, Dragutin Kamenski - član Izvršnog odbora HUP-Udruge poslodavaca graditeljstva i Dubravko Ranilović – direktor Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

[Slike i grafovi koji prate studiju](#)

[Dostupna izvješća o tržištu nekretnina za 2017.](#)

[Medijalne cijene po m²](#)

[Priuštivost stana ili apartmana u 2016.](#)

[Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune](#)

