

STANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA REPUBLIKE HRVATSKE U 2020.

# Cijene nekretnina i dalje rastu

PRIPREMILA:  
Anđela Bogdan

**Pandemija, potresi i rekordan pad BDP-a snažno su utjecali i na tržište nekretnina. Umjesto stanova u starijim zgradama traži se kvalitetna novogradnja, a cijene nekretnina, unatoč svemu, i dalje rastu, posebno u Zagrebu i priobalju**

## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

U Preporodnoj dvorani Hrvatskog instituta za povijest u Opatičkoj ulici 9. srpnja 2021. u organizaciji Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te Ekonomskog instituta Zagreb održan je stručni skup pod nazivom „Tržište nekretnina Republike Hrvatske“. Tom prigodom predstavljena je publikacija *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2020.*, čiji su autori Maruška Vizek, Sunčana Slijepčević, Ivana Rašić Bakarić i Nebojša Stojičić. Sudionike su u uvodnome izlaganju pozdravili državni tajnik mr. sc. Željko Uhlir, ravnatelj Instituta za povijest dr. sc. Gordana Ravančić i savjetnica ministra doc. dr. sc. Maja Marija Nahod. Publikaciju su predstavile dr. sc. Tajana Barbić i dr. sc. Ivana Rašić iz Ekonomskog instituta Zagreb.



Naslovnica publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.*

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.* četvrto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom Zagreb objavljuje i financira Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018., a obuhvatilo je razdoblje od 2012. do 2017., drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. objavljeno je u siječnju 2020., a treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. Podloga za izradu publikacije jest Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, koji obvezuje resorno ministarstvo na to da najmanje jednom na godinu izdaje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu.

Osnovni je cilj objavljivanja te publikacije učiniti temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina javno dostupnima i na takav način omogućiti ekonomičnije raspolaganje nekretninama te učinkovitije i svrsishodnije upravljanje hrvatskim prostorom. *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* se pritom fokusira na stanje i trendove na tržištu nekretnina te diferencira stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine, građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. U predstavljanju podataka težište je na prosječnim (medijalnim) kupoprodajnim cijenama nekretnina, prosječnoj veličini nekretnina koje su predmet kupoprodajnih transakcija te prosječnoj starosti nekretnina (ako se

radi o rezidencijalnim tipovima nekretnina). Za svaki pobrojani tip nekretnine i za svaki pokazatelj prikazani su podaci na nacionalnoj razini, na razini županija i jedinica lokalne samouprave te na razini katastarskih općina Grada Zagreba.



Predstavljanje publikacije u Hrvatskom institutu za povijest

U ovogodišnjoj publikaciji prikazani su podaci o stanju na tržištu nekretnina u 2020. kao i godišnja promjena odabranih pokazatelja u odnosu na 2019., i to na razini cjelokupne zemlje, županija i pojedinih jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Novost u odnosu na prethodna tri izdanja jest to što su kupoprodajne transakcije i medijalne cijene spomenutih vrsta nekretnina prikazane osim na razini županija i zasebno na razini pripadnoga grada administrativnoga sjedišta županije te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnoga sjedišta).

U publikaciji su također prikazane vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2019. te odnosi između cijena nekretnina i demografskih pokazatelja kao i između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. Dan je prikaz izračunanih vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po jedinicama lokalne samouprave te je prikazan odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti. To novo, četvrto izda-

nje, za razliku od prethodnih, sadržava i dva nova poglavlja, i to sedmo poglavlje u kojemu je prikazano stanje tržišta nekretnina na području obuhvata djelovanja potresa koji se dogodio 22. ožujka 2020. te osmo poglavlje u kojem je obrađen Plan približnih vrijednosti. Elektronički tablični prilozi Pregleda sadržavaju medijalne cijene nekretnina po kvadratnome metru te broj transakcija nekretninama za cijelo razdoblje od 2012. do 2020. na razini JLS-a. U elektroničkome prilogu dostupne su i sve slike prikazane u Pregledu.

Na tržištu nekretnina u 2020. bile su ostvarene 103.093 kupoprodaje, što je u odnosu na 2019. pad od 7,7 posto. Pritom se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaju poljoprivrednoga zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnoga broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, kojih je bilo ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto ukupnoga broja, te kupoprodaje građevinskoga zemljišta, kojih je zabilježeno 16.215, odnosno 15,7 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja. Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnoga broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. iznosila je 40,023 milijarde kuna, što je 11 posto bruto domaćega proizvoda (BDP-a) te

godine. U odnosu na 2019. vrijednost prodanih nekretnina se u 2020. povećala za samo 0,5 posto. Najveći udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. imali su stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, a potom slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Prema broju kupoprodajnih transakcija izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju Split, Zadar i Rijeka te Osijek u kontinentalnome dijelu zemlje. U tim gradovima učestallje su kupoprodaje stanova/apartmana, dok su kupoprodaje građevinskoga zemljišta učestalije u priobalnome pojasu, izvan većih naselja i zaleđu, a kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

### Najskuplji stanovi u Dubrovniku, Splitu i Rovinju

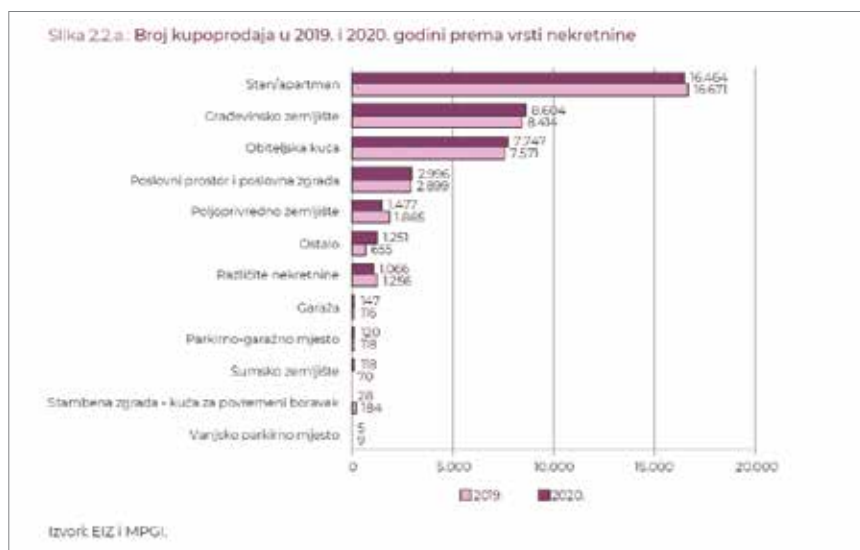
Za razliku od prethodnih dviju godina kada je medijalna cijena stana/apartmana iznad 15.000 kuna po kvadratnome metru bila zabilježena jedino u Dubrovniku, u 2020. osim u Dubrovniku (19.671 kuna po kvadratnome metru) bila je zabilježena u gradovima Splitu (15.293 kune po kvadratnome metru) i Rovinju (15.157 kuna po kvadratnome metru). Medijalna ci-

jena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 41 jedinici lokalne samouprave te se u toj kategoriji, s iznimkom Grada Zagreba, isključivo radi o priobalnim i otočnim jedinicama lokalne samouprave. Od 86 jedinica lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5001 i 10.000 kuna po kvadratnome metru njih 53 smještene su u priobalju i na otocima, dok su preostale 33 jedinice najvećim dijelom u većim gradovima u kontinentalnome dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 5000 kuna po kvadratnome metru obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjemu i istočnome dijelu Hrvatske.

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih nekretnina po kvadratnome metru bile su zabilježene u priobalnim jedinicama lokalne samouprave, i to u Dubrovniku (15.264 kune) i Poreču (11.335 kuna). Zatim slijede Opatija s cijenom od 11.229, Umag s 10.582, Rovinj s 10.342 te Split s 9296 kuna po kvadratnome metru. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8241 kunom po kvadratnome metru imao je znatno nižu prosječnu vrijednost poslovnih nekretnina u odnosu na znatan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih nekretnina koju bilježi Grad Zagreb bilježe i Zadar i Makarska, u kojima je medijalna cijena u 2020. iznosila 8771 kunu i 8243 kune po kvadratnome metru, što je bilo za 6,4 odnosno 0,2 posto iznad medijalne cijene poslovne nekretnine u Gradu Zagrebu. Većina gradova i općina iz slavonskih županija nalazi se u kategoriji od 4000 kuna po kvadratnome metru i manje.

### Rast cijena nekretnina, osobito stanova u Zagrebu, unatoč potresu

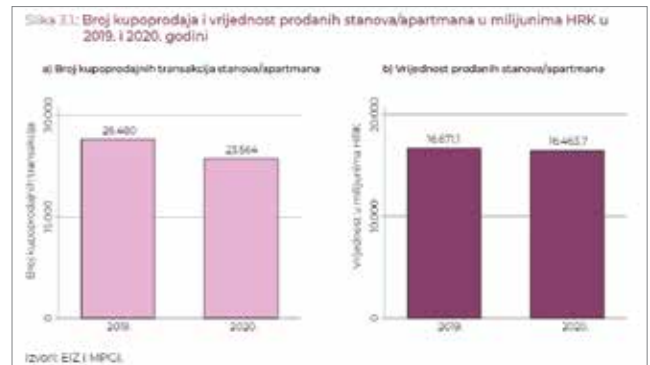
Analiza učinaka potresa od 22. ožujka 2020. na tržište nekretnina Grada Zagreba i jedinica lokalne samouprave koje su pretrpjele najveću materijalnu štetu (Sveta Nedjelja, Sveti Ivan Zelina, Jastrebarsko, Gornja Stubica, Donja



Broj kupoprodaja po vrsti nekretnina u 2019. i 2020. godini



Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u 2019. i 2020.



Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u 2019. i 2020.

Stubica i Marija Bistrica) sugerira kako nije moguće donijeti općeniti zaključak o kretanjima na tržištu nekretnina prije potresa i nakon njega. Ipak, može se zaključiti to kako je potres utjecao na potražnju tako da se smanjio opseg trgovanja lošijim nekretninama, što je utjecalo na vrijednosne podatke.

Potres je utjecao na stanje starih stanova koji se nalaze uglavnom u središtu Zagreba, a čiji je promet vjerojatno izostao. Tako je u Gradu Zagrebu zabilježeno primjetno smanjenje medijalne starosti prodanih stanova koje se možda može pripisati potresu, dok u ostalim jedinicama lokalne samouprave takav trend (osim u slučaju Jastrebarskog) nije primjetan. U slučaju katastarskih općina Grada Zagreba primjetan je pad prosječnoga dnevnog broja kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u nekim od katastarskih općina koje su bile izložene devastirajućemu učinku potresa (središnji, podsljemenski i istočni dio grada). Tako se u cjenovnim blokovima u središtu Zagreba promet stanova gotovo prepolovio, dok se na drugim lokacijama grada nije promijenio. Također, nakon potresa u katastarskim općinama Grada Zagreba koje su bile izloženije potresu snižene su medijalne cijene stanova/apartmana (npr. u katastarskoj općini Centar za 6,7 posto, u Granešini za 2,5 posto, u Granešini Novoj za 21,2 posto).

Prilikom tumačenja rezultata analize tržišta stanova/apartmana, obiteljskih kuća i poslovnih nekretnina prije potresa u ožujku 2020. i nakon njega valja imati na umu to da su u 2020.

osim uobičajenih ciklusa na ta tržišta mogli utjecati ne samo potres, nego i epidemiološka situacija, odnosno zatvaranje zemlje koje se prvi puta dogodilo samo desetak dana prije potresa. To zatvaranje moglo je znatno utjecati na promjene preferencija u potražnji za stambenim nekretninama i na smanjenje potražnje za poslovnim nekretninama, što također može imati reperkusije na analizirane pokazatelje na tržištu poslovnih nekretnina. Provedena deskriptivna analiza nije u stanju razlučiti utjecaje potresa od potresa pandemije, kao što nije ni u stanju egzaktno utvrditi uzročnu povezanost između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i njegovu bližu okolicu s promjenama na tržištima nekretnina koje su nastupile nakon potresa. Ana-

liza samo upućuje na eventualno postojanje određenih promjena na promatranim tržištima nekretnina koje mogu, ali i ne moraju biti uzrokovane potresom. Da bi se mogla uspostaviti egzaktna uzročno-posljedična veza između potresa koji je pogodio Grad Zagreb i promjena na tržištima nekretnina, trebalo bi provesti opsežnu ekonometrijsku analizu u kojoj bi se koristili podaci o individualnim kupoprodajnim transakcijama prije potresa i nakon njega.

#### Izvori

- <https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>
- <https://mpgi.gov.hr>



Osim uobičajenih ciklusa na tržište nekretnina utječu posljedice potresa te epidemiološka situacija