

TRŽIŠTE NEKRETNINA PREDSTAVILO NOVU PUBLIKACIJU

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

U Hrvatskoj su najprodavanija poljoprivredna zemljišta

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017. analizira glavne trendove na tržištima stanova i apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora te poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta

U sklopu nedavno održanog skupa Tržište nekretnina Republike Hrvatske 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 te poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta. Analiza se odnosi na razdoblje od 2012. do 2017. i prikazuje trendove koji se bilježe na razini cjelokupne zemlje, županija, po-

jedinih jedinica lokalne samouprave, a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Ta publikacija prvi put u modernoj hrvatskoj povijesti javnosti donosi podatke o tržištu nekretnina kao što su podaci o prosječnim ostvarenim kupoprodajnim cijenama nekretnina za sve tipove nekretnina koji su analizirani u publikaciji.

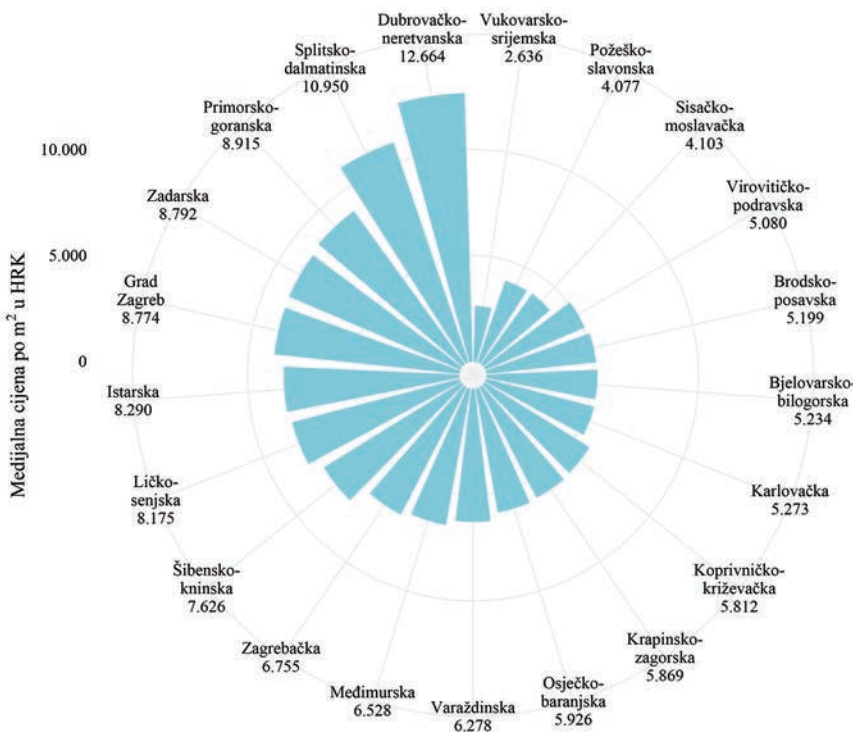
U publikaciji mogu se naći i drugi važni i zanimljivi podaci poput prosječne površine nekretnina koje su predmetom

kupoprodajnih transakcija te prosječne starosti tih nekretnina. Posebno poglavlje publikacije posvećeno je analizi priuštivosti stambenih nekretnina po jedinicama lokalne samouprave.

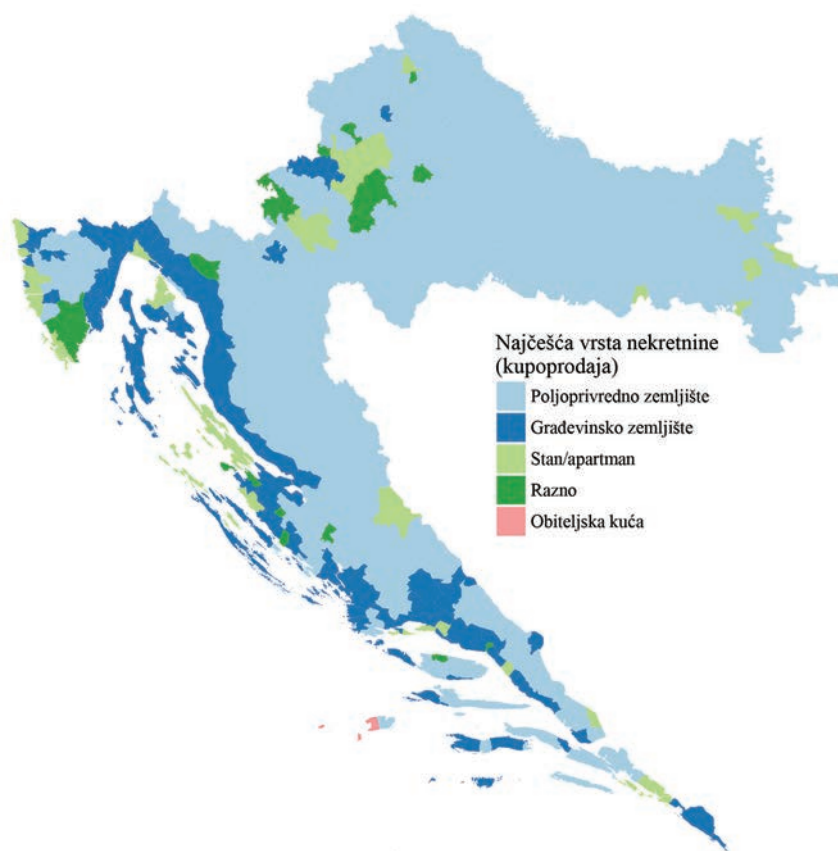
Na tržištu nekretnina u razdoblju od 2012. do 2017. ostvareno je 536.811 transakcija, pri čemu se najveći broj transakcija odnosi na transakcije povezane s poljoprivrednim zemljištem, kojih je u promatranome razdoblju zabilježeno ukupno 220.459. Ukupna vrijednost transakcija u 2012. iznosila je 22,4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

U razvijenim gradovima najprodavaniji stanovi, u priobalju građevinska zemljišta, a u ostatku Hrvatske poljoprivredna zemljišta

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 Dubrovnika dominiraju kupoprodaje stana/apartmana. U priobalnome pojasu, izvan 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



Medijalna cijena po kvadratnom metru, izražena u kunama



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 kn (i više) po m² zabilježene su u četiri jadranska grada, Rovinju, Medulinu, Opatiji i Dubrovniku. Indeks priuštivosti stana za 2016. pokazuje to da je priuštivost najmanja u priobalju te u Zagrebu i okolici. Primjerice, za iznos prosječnoga 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.

Izvor: MGIPU

Najčešće vrste kupoprodajnih nekretnina u Hrvatskoj

na stana/apartmana u promatranome razdoblju bila viša od 15.000 kuna po m². Cijena u rasponu od 10.000 do 15.000 kuna po m² nalazila se u 33 jedinice lokalne samouprave koje se redom nalaze uz Jadransko more. Što se tiče obiteljskih kuća, u samo 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 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 1000 kuna po m², i to u Biogradu na Moru, Bolu, Dubrovniku, Pučišćima,

