

PREDSTAVLJENA PUBLIKACIJA "PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA REPUBLIKE HRVATSKE 2022."

Stanje na tržištu nekretnina Republike Hrvatske

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Objavljeno je šesto izdanje publikacije "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.", čiji je osnovni cilj upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što je znatan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta.

U Novinarskom domu u Zagrebu 29. rujna 2023. održan je stručni skup "Tržište nekretnina Republike Hrvatske" u organizaciji Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Ekonomskog instituta Zagreb. U sklopu skupa predstavljena je publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2022. godini". Cilj te publikacije jest upoznati domaću javnost s informacijama i trendovima na tržištu nekretnina. Sadržava analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinskoga, poljoprivrednoga i šumskoga zemljišta.

Riječ je o šestome izdanju publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Prvo izdanje "Pregleda tržišta Republike Hrvatske" objavljeno je u rujnu 2018., a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017., drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. objavljeno je u siječnju 2020., treće izdanje za 2019. u lipnju 2020., četvrto izdanje za 2020. objavljeno u rujnu 2021., a peto izdanje za 2021. u rujnu 2022. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, koji člankom 20. obvezuje MPGI da najmanje jednom na godinu izdaje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskoga sustava tržišta nekretnina. U sklopu eNekretnina nalaze se Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti.



Državni tajnik Željko Uhlir predstavio je novu publikaciju o tržištu nekretnina

Sudionike su u uvodnome izlaganju pozdravili državni tajnik mr. sc. Željko Uhlir i ravnateljica Ekonomskog instituta Zagreb dr. sc. Tajana Barbić. Publikaciju su predstavili državni tajnik mr. sc. Željko Uhlir i dr. sc. Ivana Rašić iz Ekonomskog instituta Zagreb. Državni tajnik Željko Uhlir istaknuo je kako je podloga za izradu publikacije pregleda tržišta nekretnina Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji obvezuje Ministarstvo da jednom na godinu izdaje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu, a ovo je šesto izdanje te publikacije, čija je osnovna svrha upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima

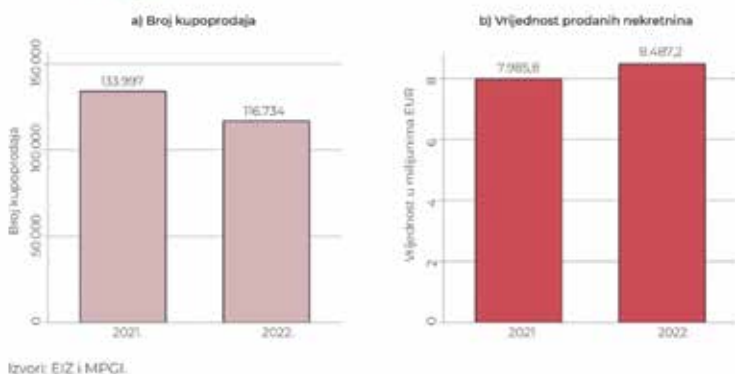
na tržištu nekretnina, što je znatan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta.

Pad broja kupoprodaja nekretnina u odnosu na 2021.

Na tržištu nekretnina u 2022. ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što je u odnosu na 2021. pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. U 2022. najveći dio kupoprodaja činila je kupoprodaja stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29 952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu ukupnoga broja kupoprodaja hrvatskoga tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednoga zemljišta, njih 28 887 (24,7 posto ukupnoga broja kupoprodaja), te kupoprodaje građevinskoga zemljišta, kojih je zabilježeno 20 479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18 064, što je činilo 15,5 posto ukupnoga broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2022. Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojega slijede urbana središta u priobalju poput Zadra, Splita i Rijeke, dok se u kontinentalnome dijelu zemlje ističe Osijek. U tim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana. Kupoprodaje građevinskoga zemljišta učestalije su u priobalnome pojasu, izvan većih naselja, na otocima i zaobalju, dok kupoprodaje poljoprivrednoga zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2022. iznosila je 72 705 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 59 597 eura, a gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13 posto BDP-a u 2022. Za usporedbu, taj je udio u 2021. iznosio 14 posto.

Slika 2.1. Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u 2021. i 2022.

Najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 2500 eura po kvadratnom metru, pored Rovinja (2690 eura po kvadratnom metru) bilježe i gradovi Opatija (2634 eura po kvadratnom metru), Dubrovnik (2558 eura po kvadratnom metru) i Split (2547 eura po kvadratnom metru).

Medijalna cijena u rasponu od 2000 do 2500 eura po kvadratnom metru zabilježena je u Krku, Malinskoj-Dubašnici, Vrbniku, Hvaru, Župi Dubrovačkoj, Baškoj Vodi, Baškoj, Lovranu, Punatu, Omišu i istarskoj Novigradu. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana od 1929 eura po kvadratnom metru smjestio u skupinu od 54 JLS-a u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće se u rasponu od 1501 do 2000 eura po kvadratnom metru. Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika, koji su jedini smješteni u kontinentalnome dijelu zemlje, preostali 51 JLS te skupine obuhvaća 38 priobalnih i 13 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po kvadratnom metru zabilježena u Poreču (1979 eura po kvadratnom metru), a najniža u općini Starigradu, od 1504 eura po kvadratnom metru. U 48 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1001 i 1500 eura po kvadratnom metru. I u tome cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 33, smještena je u priobalnome području i na otocima, dok se preostalih 15 jedinica nalazi u kontinentalnome dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana do 500 eura po kvadratnom metru obilježavaju ruralne predele i većinu jedinica lokalne samouprave

smještenih u središnjemu i istočnomu dijelu Hrvatske, njih 22.

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postizu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama iznad 2000 eura po kvadratnom metru izdvajaju se Cres (2897 eura po kvadratnom metru) i Vis (2450 eura po kvadratnom metru). Medijalna cijena kuća iznad 1500 eura po kvadratnom metru postignuta je i u Dubrovniku (1746 eura po kvadratnom metru) i Komiži (1527 eura po kvadratnom metru). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1001 do 1500 eura po kvadratnom metru zabilježene su u 10 JLS-ova. Nadalje, od ukupno 54 grada i općine, koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 501 do 1000 eura po kvadratnom metru, samo

su tri grada smještena u kontinentalnome dijelu zemlje: Zagreb, Varaždin i Županja. Cijene od 201 do 500 eura po kvadratnom metru postignute su u 61 JLS-u, od čega je čak njih 57 smješteno u obalnome i priobalnome dijelu zemlje, dok u kategoriju medijalne cijene kuća po kvadratnom metru do 200 eura ulazi 239 JLS-ova, uglavnom smještenih u kontinentalnim i ruralnim dijelovima zemlje.

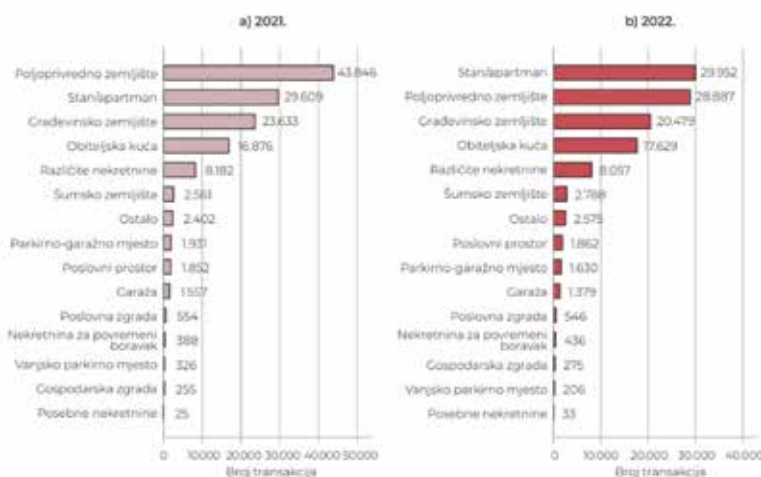
Analizom je utvrđeno i da je najmanja priuštvost stana ili apartmana u priobalnome dijelu zemlje. Tako vrijednost indeksa priuštvosti veću od 30 posto, koja upućuje na to da je za jedan kvadratni metar stana ili apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjega dohotka, bilježi sedam JLS-ova: Dubrovnik, Baška Voda, Hvar, Rovinj, Gradac, Funtana i Baška. S druge pak strane, najpriuštviji stanovi su u Vukovaru, gdje je indeks priuštvosti iznosio 4,6. Grad Zagreb bilježi vrijednost indeksa priuštvosti od 14,8, a njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 6,7 m² stambenoga prostora.

Pregled tržišta nekretnina u 2022. sadržava podatke o stanju na tržištu nekretnina u 2022. kao i o godišnjoj promjeni odabranih pokazatelja u odnosu na 2021., i to na razini cjelokupne zemlje, županija, pojedinih jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine.

Izvori:

- <https://mpgi.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2022.pdf>

Slika 2.2.a: Broj kupoprodajnih transakcija u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine



Broj kupoprodajnih transakcija u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine