



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.

U prvom polugodištu 2024. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 2 473 eura. Ta cijena viša je za 4,8% u odnosu na drugo polugodište 2023., a za 6,3% u odnosu na prvo polugodište 2023.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2024. iznosila je 1 342 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 377 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2024. stanovi POS-a sudjelovali su s 8,5% u ukupnom obujmu praćenih prodanih četvornih metara, a ostali prodavatelji s 91,5%.

1) Prodavatelji koji prodaju stanove na temelju Programa društveno poticane stanogradnje – POS-a (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji; NN, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.)

1. INDEKSI CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.

	Indeksi		
	I. – VI. 2024. VII. – XII. 2023.	I. – VI. 2024. I. – VI. 2023.	I. – VI. 2024. I. – XII. 2023.
Republika Hrvatska	104,3	107,1	105,8
Zagreb	102,5	107,9	105,4
Ostala naselja	104,7	107,5	106,1
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	104,8	106,3	105,6
Zagreb	102,6	107,7	105,4
Ostala naselja	105,5	106,3	105,9
POS			
Republika Hrvatska	104,8	102,8	103,6
Zagreb	-	97,2	97,2
Ostala naselja	105,2	102,6	103,6

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

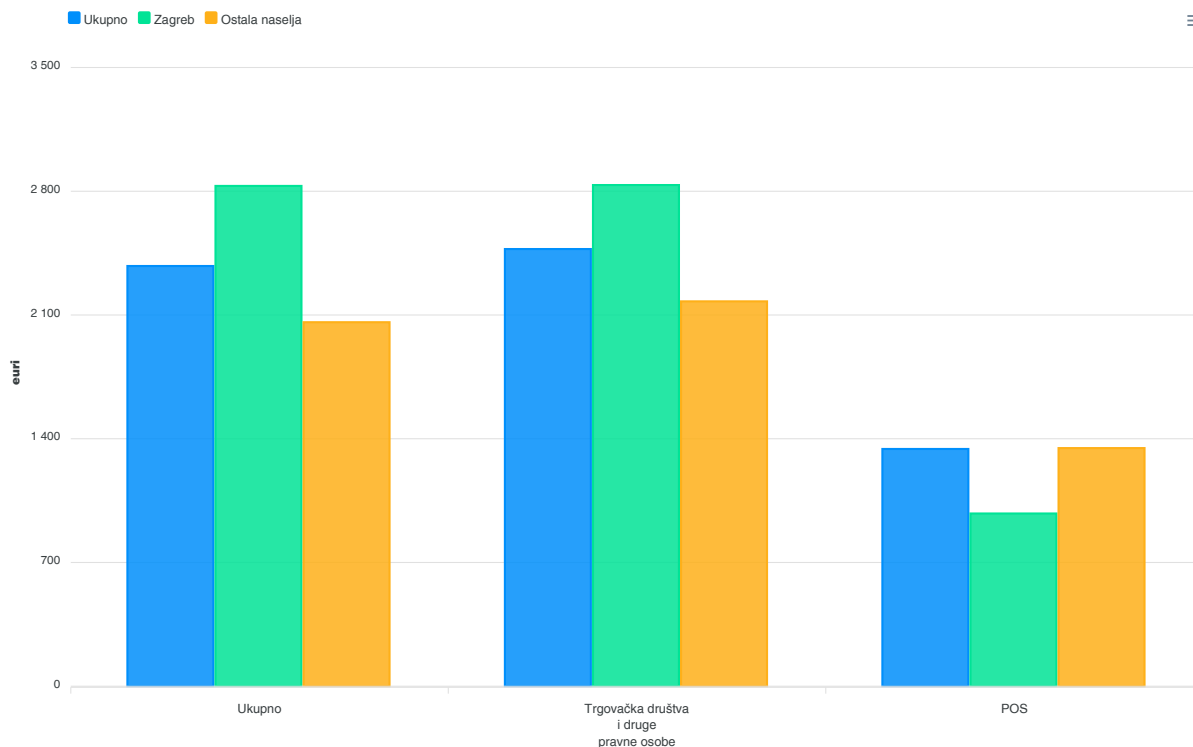
eur

	2022.			2023.			2024.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	2 131	2 237	2 188	2 219	2 278	2 246	2 377
Zagreb	2 454	2 733	2 578	2 623	2 762	2 684	2 830
Ostala naselja	1 746	1 946	1 870	1 916	1 966	1 940	2 059
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	2 178	2 286	2 237	2 326	2 359	2 342	2 473
Zagreb	2 463	2 742	2 587	2 633	2 762	2 690	2 835
Ostala naselja	1 799	2 002	1 926	2 048	2 063	2 055	2 177
POS							
Republika Hrvatska	1 288	1 131	1 212	1 305	1 280	1 295	1 342
Zagreb	1 043	977	1 017	1 005	-	1 005	977
Ostala naselja	1 306	1 138	1 224	1 313	1 280	1 300	1 347

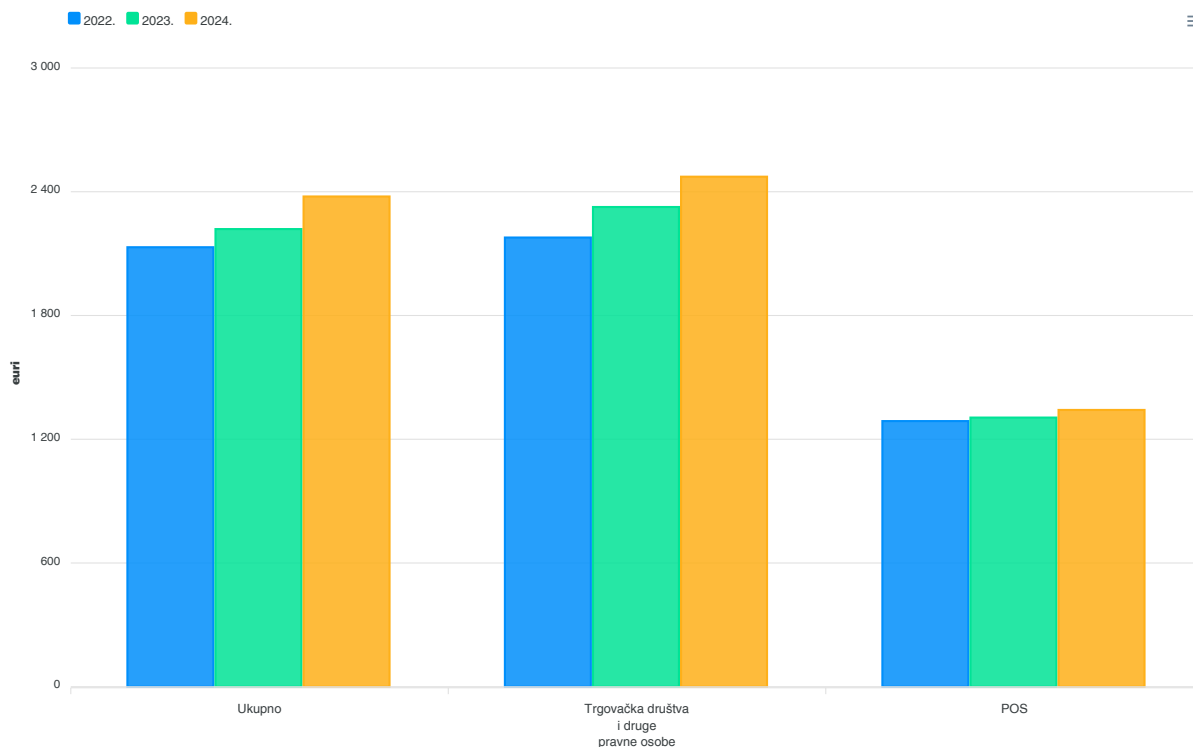
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , eur			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 838	121 015	2 377	290	1 456	631
Zagreb	792	49 916	2 830	337	1 689	804
Ostala naselja	1 046	71 099	2 059	258	1 293	508
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 690	110 740	2 473	298	1 496	679
Zagreb	790	49 774	2 835	337	1 692	806
Ostala naselja	900	60 966	2 177	266	1 337	574
POS						
Republika Hrvatska	148	10 275	1 342	207	1 024	111
Zagreb	2	142	977	168	732	77
Ostala naselja	146	10 133	1 347	208	1 029	110

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2022., 2023. I 2024.



METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Izvori i metode prikupljanja podataka

Iskazani podaci prikupljeni su izvještajnom metodom s pomoću obrasca Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova (GRAD-41).

Obuhvat i usporedivost

Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova popunjavaju pravne osobe koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno one koje se bave prodajom stanova bez obzira na to izvode li te radove preko vlastitih pogona ili specijaliziranih poduzeća. Ne obuhvaćaju se one pravne osobe koje se bave isključivo posredništvom u prodaji postojećega stambenog fonda, tj. starih stanova.

Podaci se daju na temelju realiziranih ugovora u izvještajnom tromjesečju. Ugovori se smatraju realiziranim ako je kupac u roku koji je odredio prodavatelj stana uplatio cijeli iznos cijene stana ili barem njegov dio.

Ne obuhvaćaju se cijene novih stanova na kojima su izvedeni samo grubi građevinski radovi (tzv. Rohbau) ni stanova koje je gradila/prodala izvještajna jedinica, a nije pribavljala građevinsko zemljište, odnosno zemljište je pribavio naručitelj gradnje i sl.

Pri upotrebi objavljenih podataka treba uzeti u obzir napomene u nastavku teksta.

- Zbog nedostupnosti ažurnih informacija o svim pravnim osobama – prodavateljima novih stanova u nekom razdoblju – ovo statističko istraživanje provodi se na ograničenom obuhvatu pravnih osoba/trgovačkih društava, a selekcija je provedena prema njihovoj djelatnosti u Statističkome poslovnom registru, prema broju zaposlenih i/ili neto prometu (ukupno oko 1 000 potencijalnih izvještajnih jedinica). Stoga podaci o broju i površini stanova ne iskazuju obujam prodaje svih novih stanova u izvještajnom razdoblju. Taj podatak objavljuje se zato da bi korisnici mogli, ovisno o svojim potrebama, ocijeniti analitičku vrijednost podataka o prosječnim cijenama s obzirom na obuhvat jedinica promatranja.

- Od 2004. u izračun ukupne prosječne cijene uključeni su i podaci o cijenama novih stanova koji se prodaju preko POS-a pa su prosječne cijene za 2003. i prethodne godine usporedive samo s onim cijenama stanova za 2004. i sljedeće godine kojima su prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe, bez stanova POS-a.

Definicije

Cijena 1 m² prodanog stana obuhvaća sljedeće:

- troškove građevinskog zemljišta (pribavljanje zemljišta te eventualne troškove raseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ako nije kupljeno prazno zemljište)
- troškove građenja (građenje zgrade uključuje rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima) te dobit izvođača radova
- ostale troškove (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor, različite pristojbe i poreze, osiguranja, kamate na kredit, PDV, troškove i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu).

Kratice

m² četvorni metar
NN Narodne novine
PDV porez na dodanu vrijednost

Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Telefon: (+385 1) 48 06 111
Novinarski upiti: press@dzs.hr

Odgovorne osobe:
Milenka Primorac Čačić, načelnica Sektora poslovnih statistika
Lidija Brković, glavna ravnateljica

Priredili:
Srećko Palej i Marijana Marić

MOLIMO KORISNIKE DA PRI KORIŠTENJU PODATAKA NAVEDU IZVOR.

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka

Informacije i korisnički zahtjevi
Telefon: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115
Elektronička pošta: stat.info@dzs.hr

Pretplata na publikacije
Telefon: (+385 1) 21 00 455
Elektronička pošta: prodaja@dzs.hr