

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2021.

HOUSE PRICE INDICES, FIRST QUARTER OF 2021

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,9%. U odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 4,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 5,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 4,6%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb ostale na razini cijena iz četvrtog tromjesečja 2020., dok su za Jadran u prosjeku više za 4,1%, a za Ostalo u prosjeku su niže za 3,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,3%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 5,9%.

In the first quarter of 2021, as compared to the fourth quarter of 2020, the prices of dwellings, measured by the house price index, increased by 0.9% on average. As compared to the first quarter of 2020, that is, at the annual level, they increased by 4.6% on average.

The prices of new dwellings increased on average by 4.3% compared to the fourth quarter of 2020 and by 5.3% compared to the first quarter of 2020. The prices of existing dwellings increased on average by 0.5% compared to the fourth quarter of 2020 and by 4.6% compared to the first quarter of 2020.

In the first quarter of 2021, as compared to the fourth quarter of 2020, the prices of dwellings remained on average at the level of the prices from the fourth quarter of 2020 for the City of Zagreb, while for the Adriatic coast, they increased by 4.1% on average, and decreased by 3.1% on average for the Other. Compared to the first quarter of 2020 (at the annual level), an average increase of 3.3% was recorded in the prices of dwellings for the City of Zagreb, of 5.9% for the Adriatic coast and of 5.9% for the Other.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

Detailed data can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	I. – III. 2021. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2021. X. – XII. 2020.	I. – III. 2021. I. – III. 2020.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	134,19	0,9	4,6	House price index – total
Novi stambeni objekti	113,37	4,3	5,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	138,20	0,5	4,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	145,43	0,0	3,3	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	132,80	4,1	5,9	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	115,71	-3,1	5,9	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne *time-dummy* hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

NOTES ON METHODOLOGY

The house price index

Legal basis and notes on methodology

The legal basis for calculating and transmitting data on the house price index is defined in the Regulation (EU) No 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index and Commission Implementing Regulation (EU) No 2020/1148 of 31 July 2020 laying down the methodological and technical specifications in accordance with Regulation (EU) No 2016/792 of the European Parliament and of the Council as regards harmonised indices of consumer prices and the house price index. According to the Commission Regulation (EU) No 2020/1148, the coverage of house price index expenditure categories is defined for new and existing dwellings as well as for the category total at the Republic of Croatia level. The Croatian Bureau of Statistics has defined additional three geographic areas in order to meet users' needs – the City of Zagreb (capital city), the Adriatic coast and Other. The calculation of house price index is in accordance with the methodological guidelines of Eurostat's "Handbook on Residential Property Price Indices – RPPI".

Coverage

The house price index measures the change in the transactions of dwellings made by households independently of their previous owners and independently of their final use. Transaction prices include the value of land.

The house price index covers all available data on dwelling transactions (houses and flats/apartments) on the territory of the Republic of Croatia, expressed in kuna, that are delivered by the Tax Administration of the Ministry of Finance according to predefined deadlines.

The main data source for calculating the weights is the value of dwelling transactions from the previous year. The weights were recalculated on the basis of changes in the prices of dwellings in the last quarter of the previous year.

Index calculation method

The index calculation starts with pre-defined hedonic regression models, whose variables are defined on the basis of available data on dwelling characteristics. Until the end of 2011, the standard *time-dummy* hedonic regression has been used in the calculation of indices, while since the first quarter of 2012, they have been calculated by using the *rolling window time-dummy* hedonic regression due to the availability of extended set of dwelling characteristics data. These indices are then aggregated to higher levels and level total using the Laspeyres-type formula.

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

Published by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

Novinarski upiti/ Press corner: press@dzs.hr

Odgovorne osobe:

Persons responsible:

Suzana Šamec, načelnica Sektora makroekonomskih statistika

Suzana Šamec, Director of Macroeconomic Statistics Directorate

Lidija Brković, glavna ravnateljica

Lidija Brković, Director General

Priredile: Jasminka Stančić, Marita Novoselec i Sanja Jurleka

Prepared by: Jasminka Stančić, Marita Novoselec and Sanja Jurleka

MOLIMO KORISNIKE DA PRI KORIŠTENJU PODATAKA NAVEDU IZVOR.
USERS ARE KINDLY REQUESTED TO STATE THE SOURCE.

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka
Customer Relations and Data Protection Department

Informacije i korisnički zahtjevi
Information and user requests

Pretplata publikacija
Subscription

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154

Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4806-148

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-115

Elektronička pošta/ E-mail: prodaja@dzs.hr

Telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4806-148