



## CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2024.

U drugom polugodištu 2024. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a<sup>1)</sup>, iznosila je 2 652 eura. Ta cijena viša je za 12,4% u odnosu na drugo polugodište 2023.

Prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2024. iznosila je 1 316 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 615 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m<sup>2</sup> stana u drugom polugodištu 2024. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih četvornih metara, a ostali prodavatelji s 97,3%.

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 DRUGOM POLUGODIŠTU 2024.

	Indeksi		
	<u>VII. – XII. 2024.</u> I. – VI. 2024.	<u>VII. – XII. 2024.</u> VII. – XII. 2023.	<u>I. – XII. 2024.</u> I. – XII. 2023.
Republika Hrvatska	110,0	114,8	111,5
Zagreb	105,7	108,3	108,7
Ostala naselja	113,9	119,3	114,0
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	107,2	112,4	109,8
Zagreb	105,7	108,5	108,6
Ostala naselja	109,9	116,0	111,8
POS			
Republika Hrvatska	98,1	102,8	103,1
Zagreb	105,0	-	99,9
Ostala naselja	98,7	103,9	103,3

## 2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup>

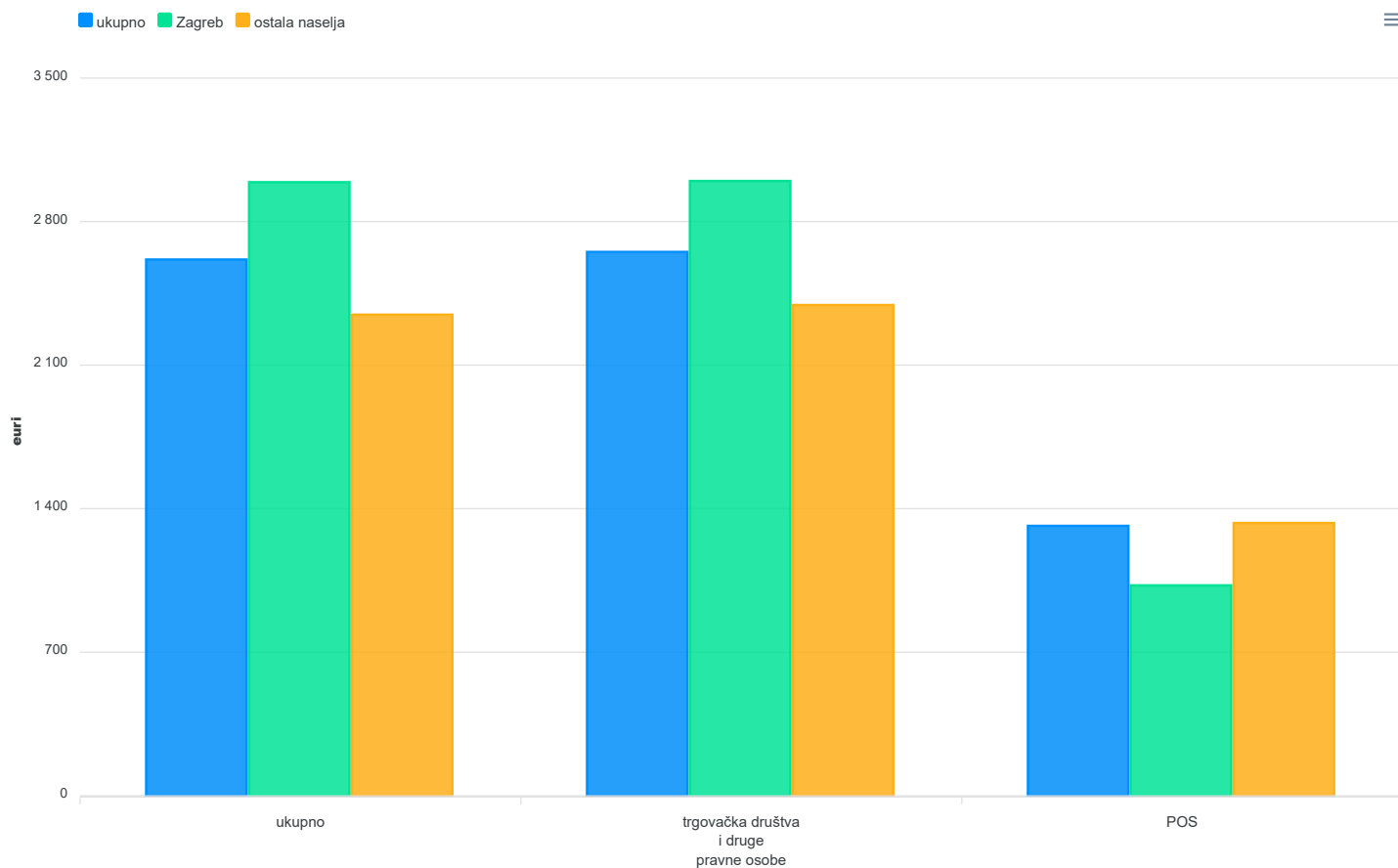
eur

	2022.	2023.			2024.		
	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.
Republika Hrvatska	2 188	2 219	2 278	2 246	2 377	2 615	2 504
Zagreb	2 578	2 623	2 762	2 684	2 830	2 992	2 917
Ostala naselja	1 870	1 916	1 966	1 940	2 059	2 346	2 211
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	2 237	2 326	2 359	2 342	2 473	2 652	2 571
Zagreb	2 587	2 633	2 762	2 690	2 835	2 998	2 922
Ostala naselja	1 926	2 048	2 063	2 055	2 177	2 393	2 298
POS							
Republika Hrvatska	1 212	1 305	1 280	1 295	1 342	1 316	1 335
Zagreb	1 017	1 005	-	1 005	977	1 026	1 004
Ostala naselja	1 224	1 313	1 280	1 300	1 347	1 330	1 343

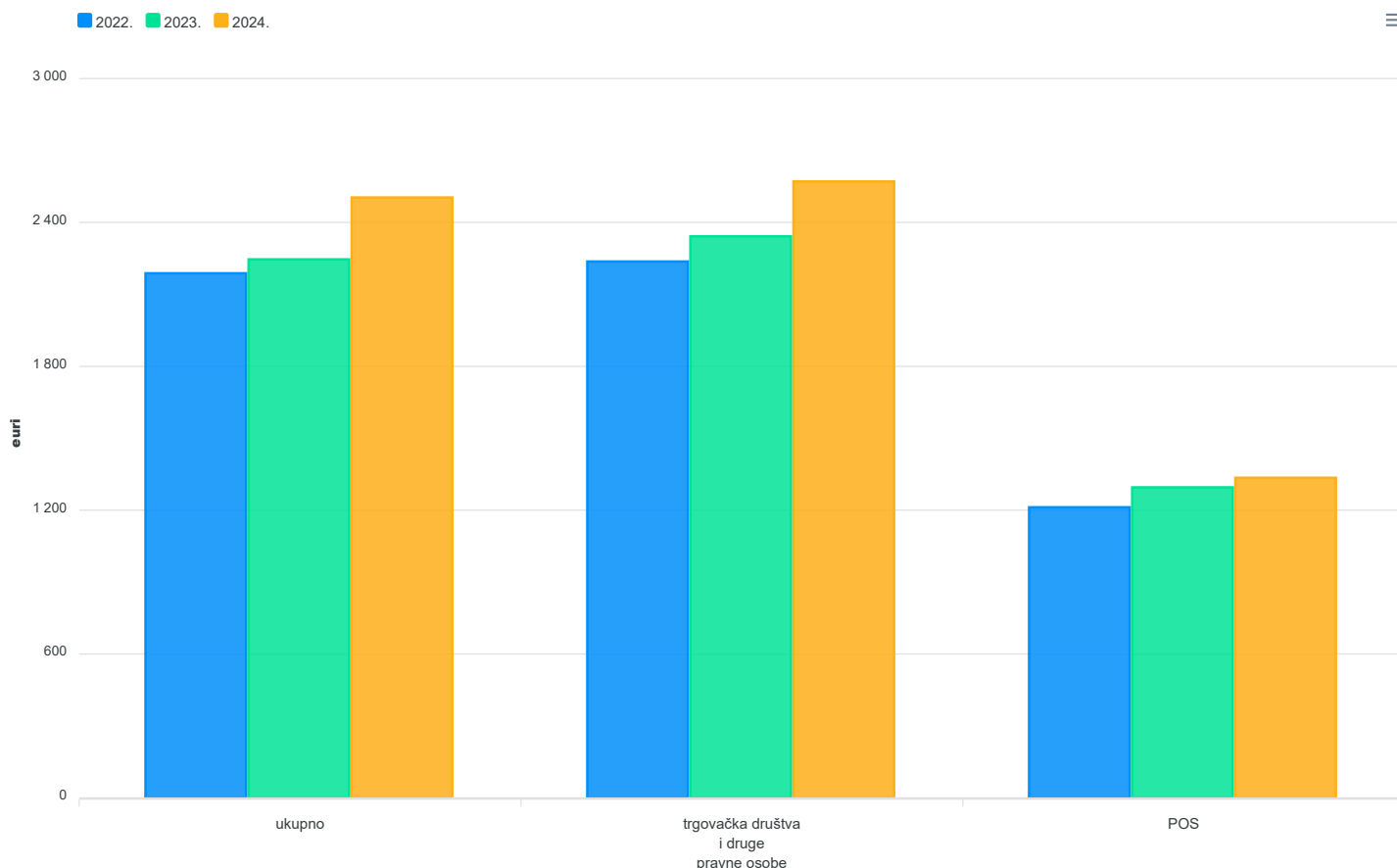
### 3. BROJ I POVRŠINA PRODANIH NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2024. I CIJELOJ 2024.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , euri			
	broj	korisna površina, m <sup>2</sup>	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
<b>VII. - XII. 2024.</b>						
Republika Hrvatska	1 951	138 162	2 615	301	1 552	762
Zagreb	822	57 614	2 992	368	1 735	889
Ostala naselja	1 129	80 548	2 346	253	1 422	671
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 899	134 377	2 652	302	1 569	781
Zagreb	820	57 434	2 998	369	1 738	891
Ostala naselja	1 079	76 943	2 393	252	1 442	699
POS						
Republika Hrvatska	52	3 785	1 316	263	977	76
Zagreb	2	180	1 026	181	739	106
Ostala naselja	50	3 605	1 330	266	989	75
<b>I. - XII. 2024.</b>						
Republika Hrvatska	3 789	259 177	2 504	297	1 507	700
Zagreb	1 614	107 530	2 917	354	1 714	849
Ostala naselja	2 175	151 647	2 211	256	1 361	594
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	3 589	245 117	2 571	301	1 536	734
Zagreb	1 610	107 208	2 922	354	1 717	851
Ostala naselja	1 979	137 909	2 298	259	1 395	644
POS						
Republika Hrvatska	200	14 060	1 335	223	1 012	100
Zagreb	4	322	1 004	175	736	93
Ostala naselja	196	13 738	1 343	225	1 018	100

## G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2024.



## G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU U 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 (GRAĐ-41).

### Obuhvat i usporedivost

Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova ispunjavaju pravne osobe, koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno one koje se bave prodajom stanova bez obzira na to izvede 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 dio iznosa.

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 podataka objavljenih u ovom Priopćenju 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 Statističkom 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 m<sup>2</sup> 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

m <sup>2</sup>	čtvorni metar
NN	Narodne novine
PDV	porez na dodanu vrijednost
POS	stanovi prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji

## Znakovi

- nema pojave

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

Telefon: (+385 1) 48 06 111

Novinarski upiti: [press@dzs.hr](mailto:press@dzs.hr)

Odgovorne osobe:

Milena 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](mailto:stat.info@dzs.hr)

Pretplata na publikacije

Telefon: (+385 1) 21 00 455

Elektronička pošta: [prodaja@dzs.hr](mailto:prodaja@dzs.hr)