



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

U prvom polugodištu 2023. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 2 326 eura. Ta cijena veća je za 1,7% u odnosu na drugo polugodište 2022. i za 6,8% u odnosu na prvo polugodište 2022.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2023. iznosila je 1 305 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 219 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2023. stanovi POS-a sudjelovali su s 10,6% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 89,4%.

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 2023.

	Indeksi		
	I. – VI. 2023. VII. – XII. 2022.	I. – VI. 2023. I. – VI. 2022.	I. – VI. 2023. I. – XII. 2022.
Republika Hrvatska	99,2	104,1	101,4
Zagreb	96,0	106,9	101,7
Ostala naselja	98,5	109,7	102,5
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	101,7	106,8	104,0
Zagreb	96,0	106,9	101,8
Ostala naselja	102,3	113,8	106,3
POS			
Republika Hrvatska	115,4	101,3	107,7
Zagreb	102,9	96,4	98,8
Ostala naselja	115,4	100,5	107,3

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

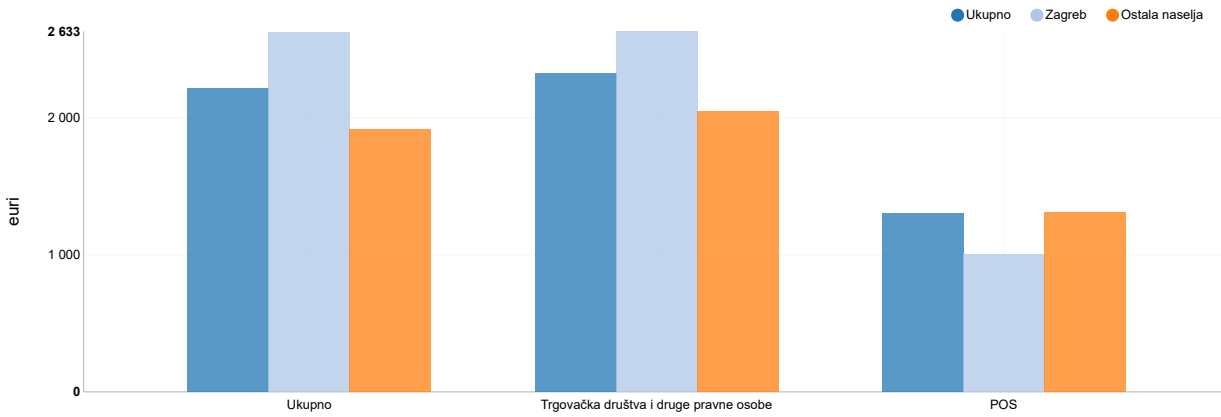
eur

	2021.			2022.			2023.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	1 776	1 863	1 820	2 131	2 237	2 188	2 219
Zagreb	1 875	2 031	1 947	2 454	2 733	2 578	2 623
Ostala naselja	1 639	1 694	1 669	1 746	1 946	1 870	1 916
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	1 798	1 875	1 837	2 178	2 286	2 237	2 326
Zagreb	1 907	2 055	1 976	2 463	2 742	2 587	2 633
Ostala naselja	1 649	1 698	1 676	1 799	2 002	1 926	2 048
POS							
Republika Hrvatska	995	1 049	1 014	1 288	1 131	1 212	1 305
Zagreb	1 001	1 053	1 021	1 043	977	1 017	1 005
Ostala naselja	975	1 031	992	1 306	1 138	1 224	1 313

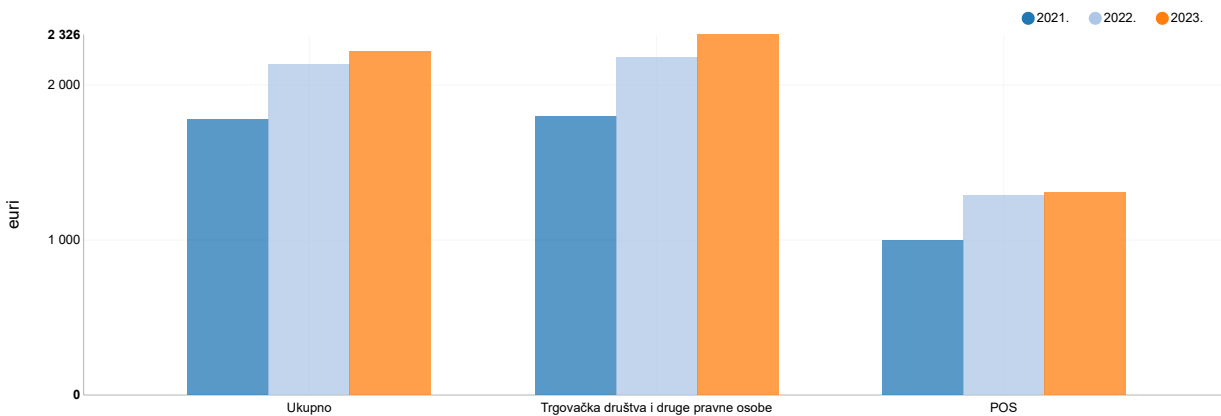
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

	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	2 353	158 147	2 219	251	1 351	617
Zagreb	999	67 777	2 623	331	1 517	775
Ostala naselja	1 354	90 370	1 916	191	1 227	498
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 103	141 459	2 326	265	1 390	671
Zagreb	992	67 349	2 633	332	1 522	779
Ostala naselja	1 111	74 110	2 048	204	1 270	574
POS						
Republika Hrvatska	250	16 688	1 305	134	1 023	148
Zagreb	7	428	1 005	175	736	94
Ostala naselja	243	16 260	1 313	132	1 031	150

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2021., 2022. I 2023.



METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

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 ispunjavaju pravne osobe, koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno koje se bave prodajom stanova bez obzira na to izdove 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 objavljenih podataka treba uzeti u obzir sljedeće:

- 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 izvršena prema njihovoj djelatnosti u Registru poslovnih subjekata, 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 samo 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

m ²	četrorni metar
NN	Narodne novine
PDV	porez na dodanu vrijednost
POS	stanovi prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji

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

Elektronička pošta: stat.info@dzs.hr

Pretplata na publikacije

Telefon: (+385 1) 48 06 115

Elektronička pošta: prodaja@dzs.hr