

Priopćenje

Godina: LX.

Zagreb, 07. ožujka 2024.

GRAD-2023-4-1/2

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023.

U drugom polugodištu 2023. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 2 359 eura. Ta cijena viša je za 3,2% u odnosu na drugo polugodište 2022.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2023. iznosila je 1 280 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 278 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u drugom polugodištu 2023. stanovi POS-a sudjelovali su sa 7,5% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 92,5%.

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 DRUGOM POLUGODIŠTU 2023.

	Indeksi		
	<u>VII. – XII. 2023.</u> I. – VI. 2023.	<u>VII. – XII. 2023.</u> VII. – XII. 2022.	<u>I. – XII. 2023.</u> I. – XII. 2022.
Republika Hrvatska	102,7	101,8	102,7
Zagreb	105,3	101,1	104,1
Ostala naselja	102,6	101,0	103,7
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	101,4	103,2	104,7
Zagreb	104,9	100,7	104,0
Ostala naselja	100,7	103,0	106,7
POS			
Republika Hrvatska	98,1	113,2	106,8
Zagreb	-	-	98,8
Ostala naselja	97,5	112,5	106,2

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

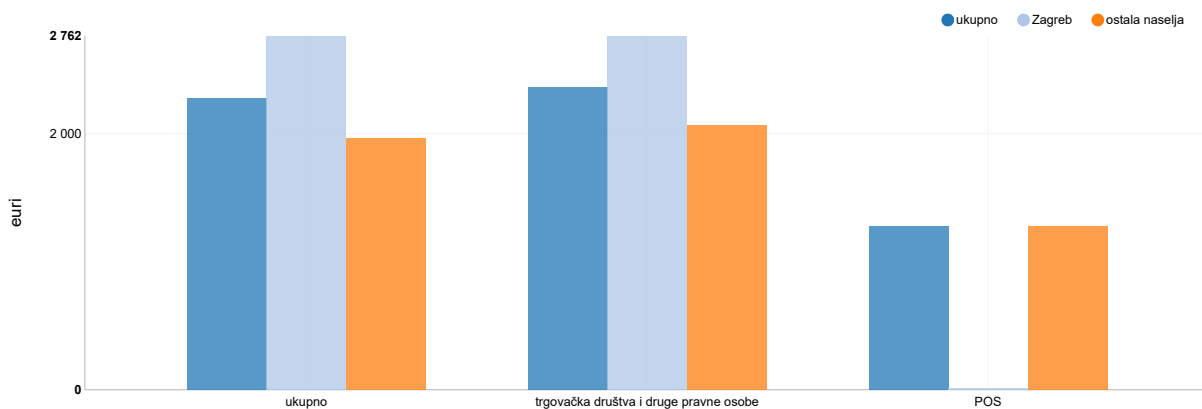
eur

	2021.	2022.			2023.		
	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.
Republika Hrvatska	1 820	2 131	2 237	2 188	2 219	2 278	2 246
Zagreb	1 947	2 454	2 733	2 578	2 623	2 762	2 684
Ostala naselja	1 669	1 746	1 946	1 870	1 916	1 966	1 940
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	1 837	2 178	2 286	2 237	2 326	2 359	2 342
Zagreb	1 976	2 463	2 742	2 587	2 633	2 762	2 690
Ostala naselja	1 676	1 799	2 002	1 926	2 048	2 063	2 055
POS							
Republika Hrvatska	1 014	1 288	1 131	1 212	1 305	1 280	1 295
Zagreb	1 021	1 043	977	1 017	1 005	-	1 005
Ostala naselja	992	1 306	1 138	1 224	1 313	1 280	1 300

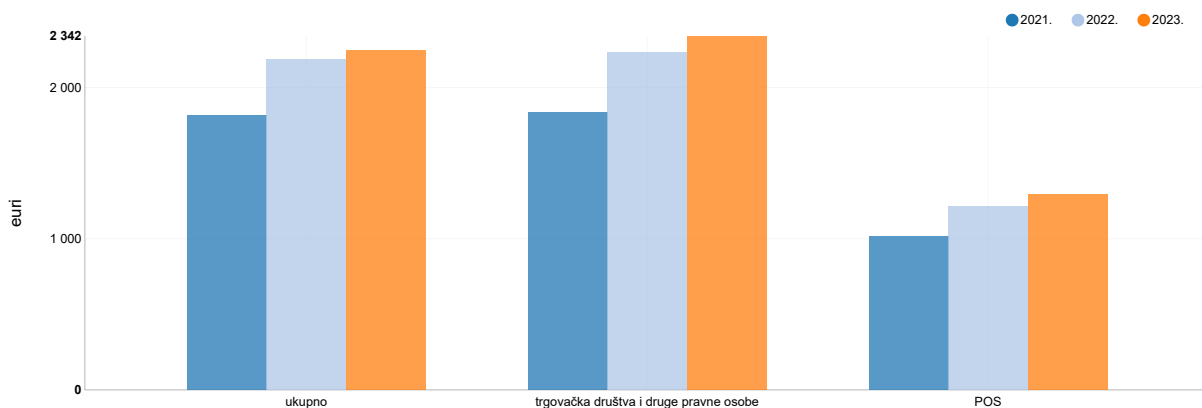
3. BROJ I POVRŠINA PRODANIH NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023. I CIJELOJ 2023.

	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
VII. – XII. 2023.						
Republika Hrvatska	2 017	135 465	2 278	275	1 400	603
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 244	82 398	1 966	247	1 235	484
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 870	125 252	2 359	279	1 431	649
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 097	72 185	2 063	251	1 265	547
POS						
Republika Hrvatska	147	10 213	1 280	215	1 027	38
Zagreb	-	-	-	-	-	-
Ostala naselja	147	10 213	1 280	215	1 027	38
I. – XII. 2023.						
Republika Hrvatska	4 370	293 612	2 246	262	1 374	610
Zagreb	1 772	120 844	2 684	325	1 578	781
Ostala naselja	2 598	172 768	1 940	218	1 231	491
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	3 973	266 711	2 342	272	1 409	661
Zagreb	1 765	120 416	2 690	326	1 581	783
Ostala naselja	2 208	146 295	2 055	228	1 267	560
POS						
Republika Hrvatska	397	26 901	1 295	164	1 025	106
Zagreb	7	428	1 005	175	736	94
Ostala naselja	390	26 473	1 300	164	1 029	107

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



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



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 ispunjavaju pravne osobe, koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno 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 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 naručilac gradnje i sl.

Pri upotrebi podataka objavljenih u ovom Priopćenju 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 Statističkome poslovnom registru, 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	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

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