

Priopćenje

Godina: LXII.

Zagreb, 05. rujna 2025.

GRAD-2025-4-1/1

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2025.

U prvom polugodištu 2025. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 2 766 eura. Ta cijena viša je za **4,3%** u odnosu na drugo polugodište 2024., a za **11,8%** u odnosu na prvo polugodište 2024.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2025. iznosila je 1 245 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 754 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2025. stanovi POS-a sudjelovali su s 0,8% u ukupnom obujmu praćenih prodanih četvornih metara, a ostali prodavatelji s 99,2%.

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., 58/21. i 72/25.)

1. INDEKSI CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2025.

	Indeksi		
	I. – VI. 2025. VII. – XII. 2024.	I. – VI. 2025. I. – VI. 2024.	I. – VI. 2025. I. – XII. 2024.
Republika Hrvatska	105,3	115,9	110,0
Zagreb	98,9	104,5	101,4
Ostala naselja	107,0	122,0	113,6
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	104,3	111,8	107,6
Zagreb	98,9	104,6	101,4
Ostala naselja	105,6	116,1	110,0
POS			
Republika Hrvatska	94,6	92,8	93,3
Zagreb	100,4	105,4	102,6
Ostala naselja	98,0	96,7	97,0

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

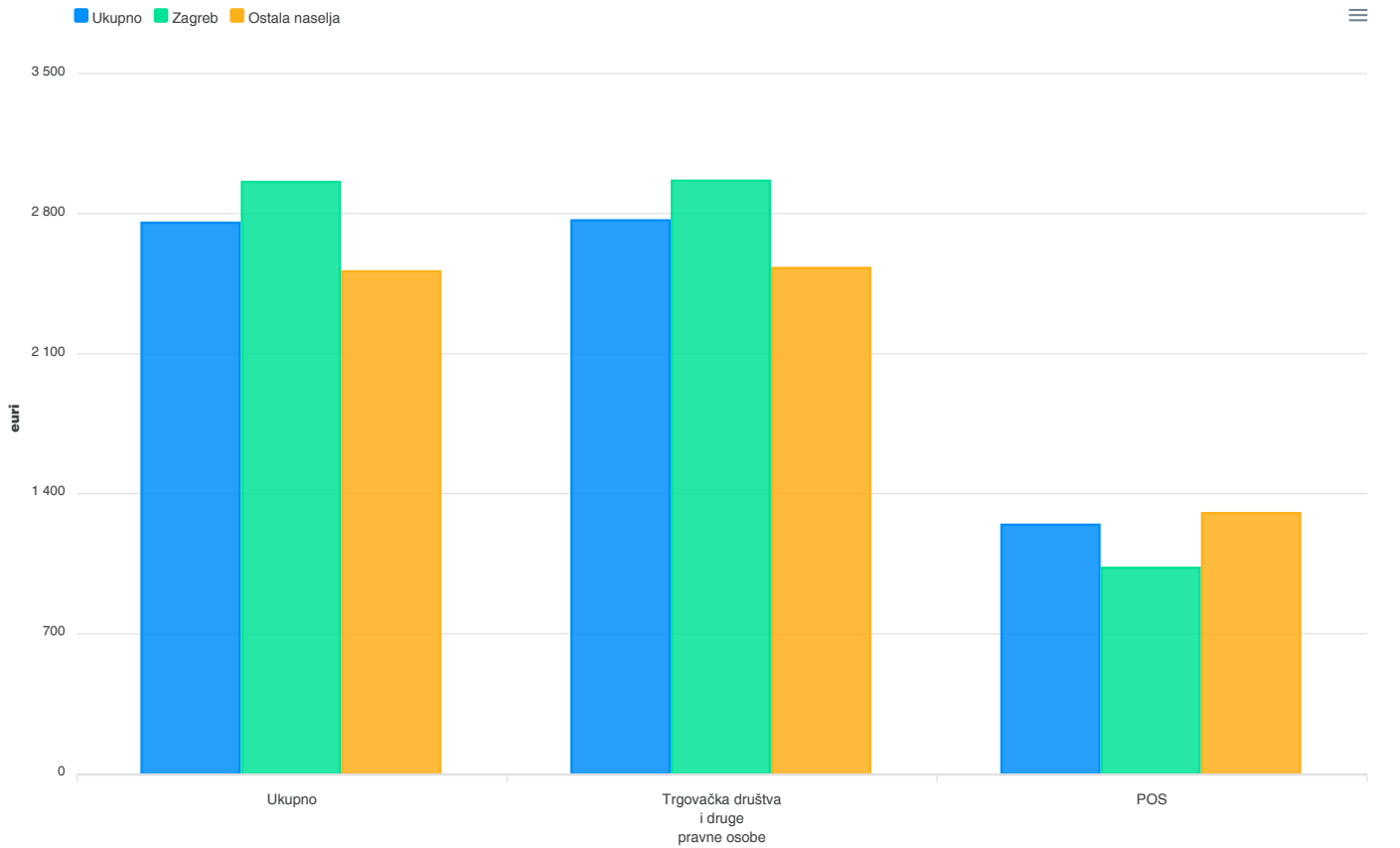
eur

	2023.			2024.			2025.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	2 219	2 278	2 246	2 377	2 615	2 504	2 754
Zagreb	2 623	2 762	2 684	2 830	2 992	2 917	2 958
Ostala naselja	1 916	1 966	1 940	2 059	2 346	2 211	2 511
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	2 326	2 359	2 342	2 473	2 652	2 571	2 766
Zagreb	2 633	2 762	2 690	2 835	2 998	2 922	2 964
Ostala naselja	2 048	2 063	2 055	2 177	2 393	2 298	2 528
POS							
Republika Hrvatska	1 305	1 280	1 295	1 342	1 316	1 335	1 245
Zagreb	1 005	-	1 005	977	1 026	1 004	1 030
Ostala naselja	1 313	1 280	1 300	1 347	1 330	1 343	1 303

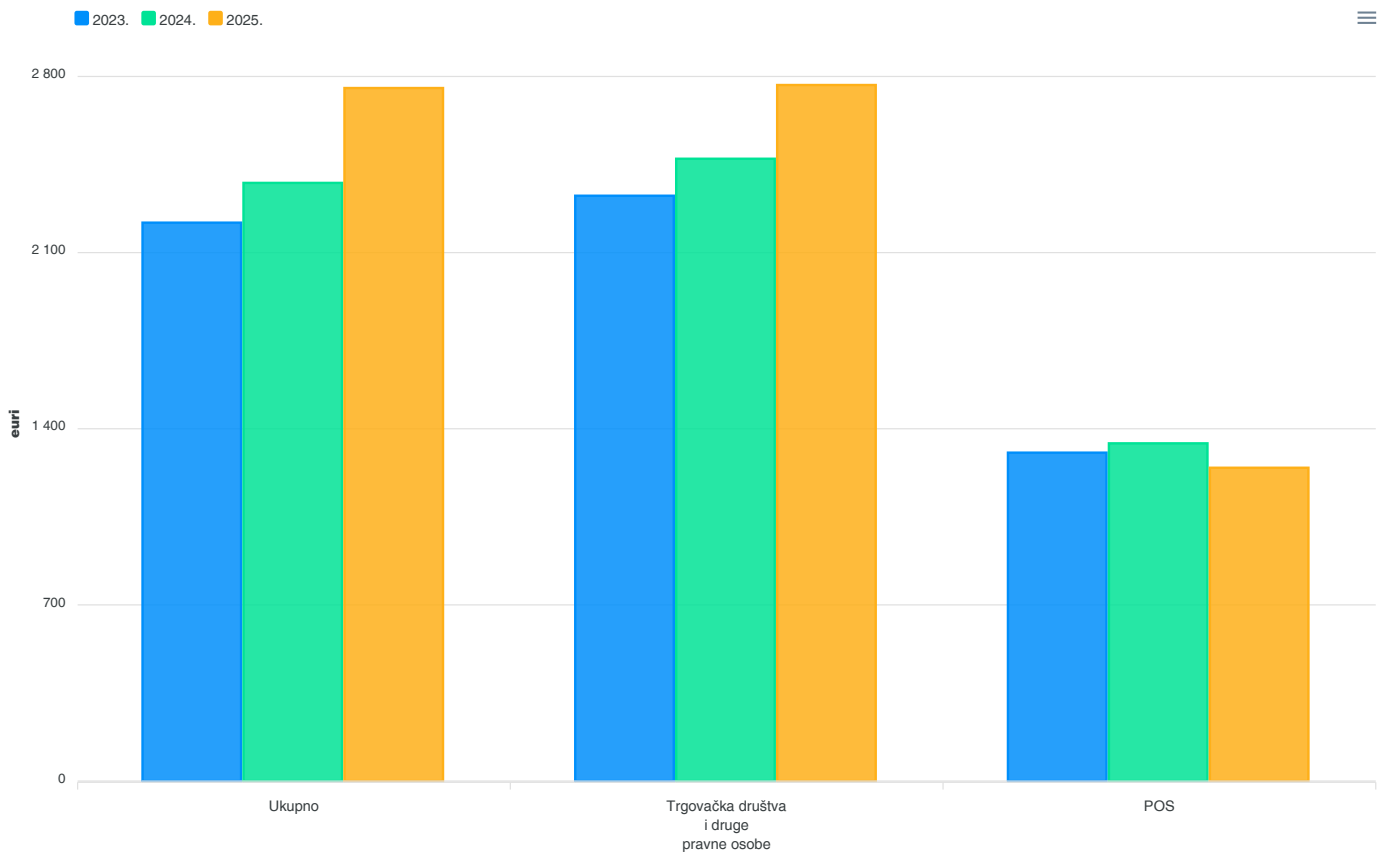
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2025.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	2 086	140 012	2 754	409	1 612	733
Zagreb	1 205	76 072	2 958	489	1 710	759
Ostala naselja	881	63 940	2 511	313	1 497	701
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 073	138 888	2 766	411	1 618	737
Zagreb	1 202	75 835	2 964	490	1 713	761
Ostala naselja	871	63 053	2 528	315	1 504	709
POS						
Republika Hrvatska	13	1 124	1 245	156	965	124
Zagreb	3	237	1 030	181	740	109
Ostala naselja	10	887	1 303	150	1 025	128

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2025.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2023., 2024. I 2025.



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 popunjavaju pravne osobe koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno one koje se bave prodajom stanova bez obzira na to izvide 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