



## CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2022.

U drugom polugodištu 2022. 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 17 225 kuna. Ta cijena veća je za 21,9% u odnosu na drugo polugodište 2021.

Prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2022. iznosila je 8 522 kune.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 16 857 kuna.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m<sup>2</sup> stana u drugom polugodištu 2022. stanovi POS-a sudjelovali su s 4,2% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m<sup>2</sup>, a ostali prodavatelji s 95,8%.

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 2022.

	Indeksi		
	<u>VII. – XII. 2022.</u> I. – VI. 2022.	<u>VII. – XII. 2022.</u> VII. – XII. 2021.	<u>I. – XII. 2022.</u> I. – XII. 2021.
Republika Hrvatska	105,0	120,1	120,2
Zagreb	111,3	134,6	132,4
Ostala naselja	111,5	114,9	112,0
<b>Prema prodavatelju stanova</b>			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	105,0	121,9	121,7
Zagreb	111,3	133,4	130,9
Ostala naselja	111,3	117,9	115,0
POS			
Republika Hrvatska	87,8	107,8	119,5
Zagreb	93,6	92,8	99,7
Ostala naselja	87,2	110,4	123,4

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

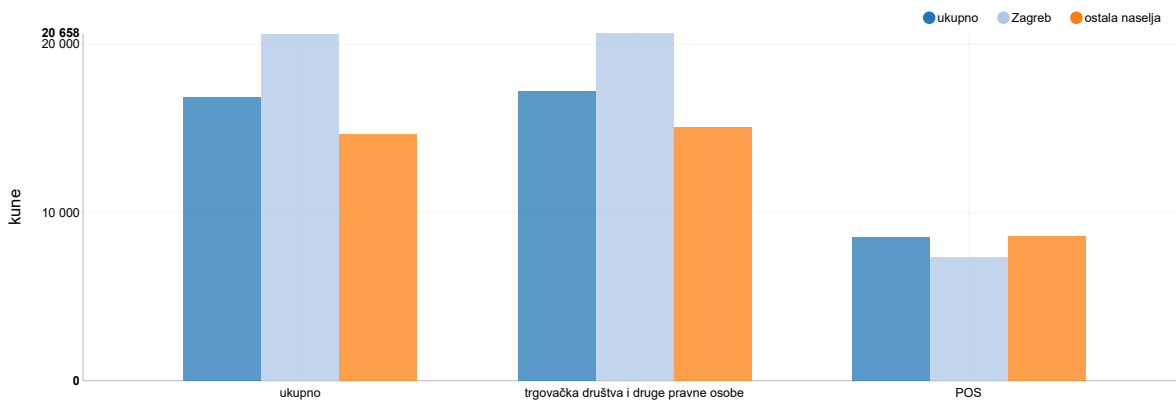
kune

	2020.	2021.			2022.		
	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.
Republika Hrvatska	12 724	13 385	14 038	13 713	16 058	16 857	16 489
Zagreb	14 013	14 127	15 302	14 672	18 492	20 590	19 422
Ostala naselja	11 198	12 347	12 767	12 577	13 155	14 665	14 087
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	12 869	13 550	14 130	13 843	16 410	17 225	16 852
Zagreb	14 239	14 371	15 484	14 891	18 560	20 658	19 490
Ostala naselja	11 268	12 424	12 794	12 627	13 554	15 082	14 515
POS							
Republika Hrvatska	7 703	7 499	7 904	7 642	9 707	8 522	9 133
Zagreb	7 514	7 545	7 934	7 689	7 861	7 360	7 666
Ostala naselja	8 050	7 347	7 769	7 472	9 838	8 577	9 219

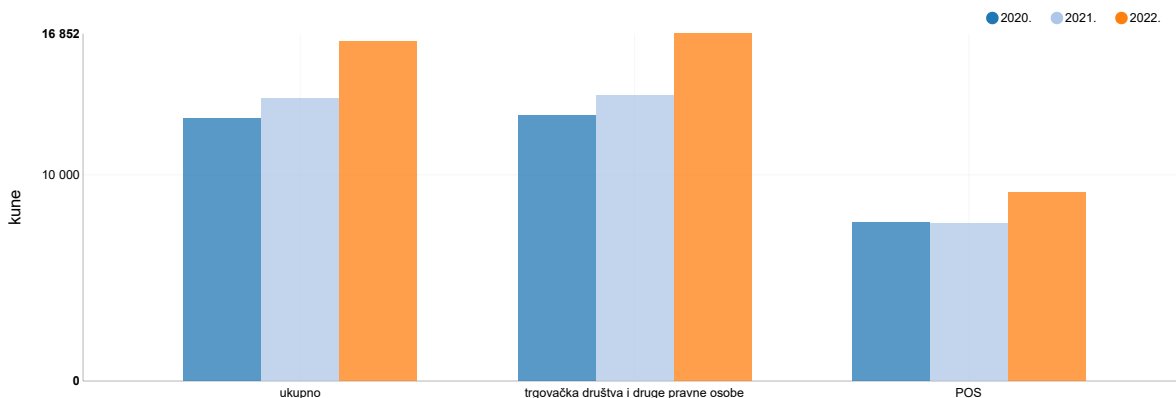
## 3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2022. I CIJELOJ 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , kune			
	broj	korisna površina, m <sup>2</sup>	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
<b>VII. – XII. 2022.</b>						
Republika Hrvatska	2 041	147 909	16 857	1 719	10 526	4 612
Zagreb	752	54 734	20 590	2 198	11 867	6 525
Ostala naselja	1 289	93 175	14 665	1 438	9 738	3 489
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 958	141 653	17 225	1 760	10 703	4 762
Zagreb	748	54 455	20 658	2 203	11 899	6 556
Ostala naselja	1 210	87 198	15 082	1 484	9 956	3 642
POS						
Republika Hrvatska	83	6 256	8 522	795	6 510	1 217
Zagreb	4	279	7 360	1 264	5 516	580
Ostala naselja	79	5 977	8 577	775	6 556	1 246
<b>I. – XII. 2022.</b>						
Republika Hrvatska	3 910	274 424	16 489	1 905	10 048	4 536
Zagreb	1 741	123 552	19 422	2 361	11 047	6 014
Ostala naselja	2 169	150 872	14 087	1 532	9 231	3 324
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	3 717	261 527	16 852	1 934	10 207	4 711
Zagreb	1 731	122 835	19 490	2 367	11 079	6 044
Ostala naselja	1 986	138 692	14 515	1 550	9 435	3 530
POS						
Republika Hrvatska	193	12 897	9 133	1 327	6 828	978
Zagreb	10	717	7 666	1 343	5 564	759
Ostala naselja	183	12 180	9 219	1 326	6 902	991

## G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2022.



## G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> PREMA PRODAVATELJU U 2020., 2021. I 2022.



## METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

### Izvori i metode prikupljanja podataka

U ovom Priopćenju iskazani su podaci prikupljeni 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 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 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 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> četvorni 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](mailto: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](mailto:stat.info@dzs.hr)

Pretplata publikacija  
Telefon: (+385 1) 48 06 115  
Elektronička pošta: [prodaja@dzs.hr](mailto:prodaja@dzs.hr)

-