



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

U prvom polugodištu 2022. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 16 410 kuna. Ta cijena veća je za 16,1% u odnosu na drugo polugodište 2021. i za 21,1% u odnosu na prvo polugodište 2021.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2022. iznosila je 9 707 kuna.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 16 058 kuna.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2022. stanovi POS-a sudjelovali su s 5,2% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 94,8%.

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 PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Indeksi		
	I. – VI. 2022. VII. – XII. 2021.	I. – VI. 2022. I. – VI. 2021.	I. – VI. 2022. I. – XII. 2021.
Republika Hrvatska	114,4	120,0	117,1
Zagreb	120,8	130,9	126,0
Ostala naselja	103,0	106,5	104,6
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	116,1	121,1	118,5
Zagreb	119,9	129,1	124,6
Ostala naselja	105,9	109,1	107,3
POS			
Republika Hrvatska	122,8	129,4	127,0
Zagreb	99,1	104,2	102,2
Ostala naselja	126,6	133,9	131,7

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

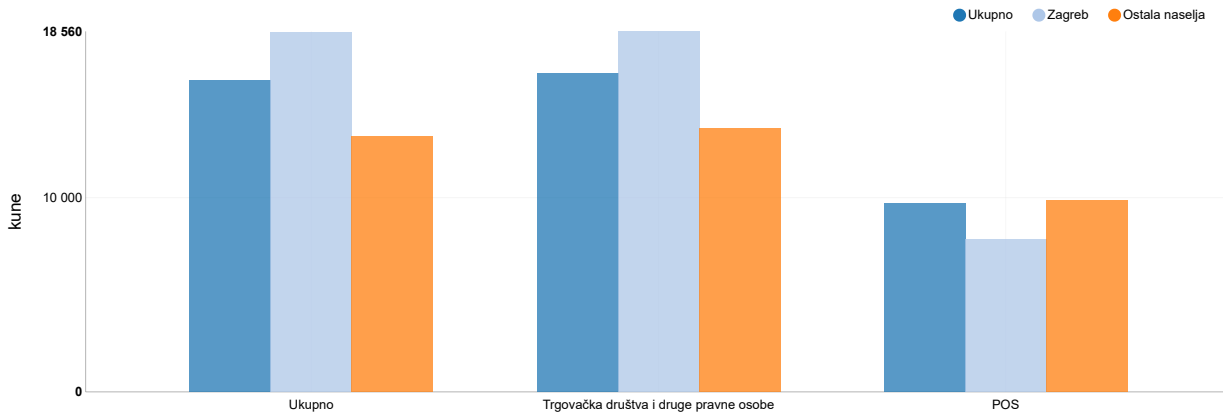
kune

	2020.			2021.			2022.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	12 824	12 643	12 724	13 385	14 038	13 713	16 058
Zagreb	14 299	13 803	14 013	14 127	15 302	14 672	18 492
Ostala naselja	11 263	11 140	11 198	12 347	12 767	12 577	13 155
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	12 939	12 813	12 869	13 550	14 130	13 843	16 410
Zagreb	14 389	14 125	14 239	14 371	15 484	14 891	18 560
Ostala naselja	11 368	11 181	11 268	12 424	12 794	12 627	13 554
POS							
Republika Hrvatska	8 214	7 382	7 703	7 499	7 904	7 642	9 707
Zagreb	7 543	7 508	7 514	7 545	7 934	7 689	7 861
Ostala naselja	8 473	6 467	8 050	7 347	7 769	7 472	9 838

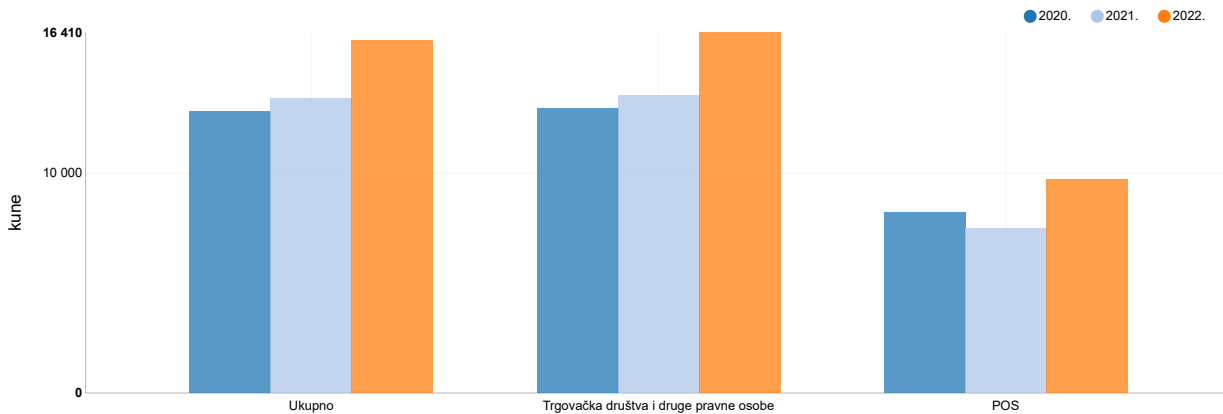
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 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 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

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 publikacija

Telefon: (+385 1) 48 06 115

Elektronička pošta: prodaja@dzs.hr