

CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2020.

PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, SECOND HALF-YEAR OF 2020

U drugom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 12 813 kuna. Ta cijena veća je za 1,2% u odnosu na drugo polugodište 2019.

In the second half-year of 2020, the average price per 1 m² of new dwellings sold by trade companies and other legal entities, excluding POS¹⁾, was 12 813 kuna. It was 1.2% higher than the price per 1m² in the second half-year of 2019.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2020. iznosila je 7 382 kune.

The average price per 1 m² of dwellings sold according to POS (based on the Programme of Subsidised Residential Construction) amounted to 7 382 kuna in the second half-year of 2020.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12 643 kune.

In the same period, the total average price per 1 m² of all sold dwellings (irrespective of the seller) was 12 643 kuna.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u drugom polugodištu 2020. stanovi POS-a sudjelovali su s 3,1% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 96,9%.

As regards the calculation of the total average price per 1 m² of a dwelling in the second half-year of 2020, dwellings sold according to POS participated with 3.1% in the total volume of monitored m² sold and other sellers with 96.9%.

1. INDEKSI CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2020.

PRICE INDICES OF NEW DWELLINGS SOLD, SECOND HALF-YEAR OF 2020

	Indeksi Indices			
	<u>VII. – XII. 2020.</u> I. – VI. 2020.	<u>VII. – XII. 2020.</u> VII. – XII. 2019.	<u>I. – XII. 2020.</u> I. – XII. 2019.	
Republika Hrvatska	98,6	101,2	103,1	Republic of Croatia
Zagreb	96,5	104,3	109,2	Zagreb
Ostala naselja	98,9	95,1	95,4	Other settlements
Prema prodavatelju stanova				Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a				Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	99,0	101,2	102,7	Republic of Croatia
Zagreb	98,2	105,5	108,9	Zagreb
Ostala naselja	98,4	94,0	94,8	Other settlements
POS				POS
Republika Hrvatska	89,9	93,2	100,0	Republic of Croatia
Zagreb	99,5	94,0	98,2	Zagreb
Ostala naselja	76,3	82,1	103,4	Other settlements

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. i 66/19.)

1) Sellers who sell dwellings on the basis of the Programme of Subsidised Residential Construction – POS (the Act on Subsidised Residential Construction, NN, Nos 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18 and 66/19).

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m²

kune
Kuna

	2018.	2019.			2020.			
	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	
Republika Hrvatska	11 466	12 142	12 493	12 338	12 824	12 643	12 724	Republic of Croatia
Zagreb	12 749	12 400	13 239	12 834	14 299	13 803	14 013	Zagreb
Ostala naselja	10 310	11 755	11 716	11 732	11 263	11 140	11 198	Other settlements
Prema prodavatelju stanova								Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a								Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	11 819	12 375	12 662	12 536	12 939	12 813	12 869	Republic of Croatia
Zagreb	12 831	12 725	13 393	13 077	14 389	14 125	14 239	Zagreb
Ostala naselja	10 765	11 868	11 889	11 881	11 368	11 181	11 268	Other settlements
POS								POS
Republika Hrvatska	7 670	7 501	7 921	7 704	8 214	7 382	7 703	Republic of Croatia
Zagreb	7 473	7 490	7 986	7 653	7 543	7 508	7 514	Zagreb
Ostala naselja	7 688	7 543	7 876	7 782	8 473	6 467	8 050	Other settlements

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2020. I CIJELOJ 2020.
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD AND PRICE STRUCTURE, SECOND HALF-YEAR OF 2020 AND WHOLE 2020

	Prodani stanovi Dwellings sold		Prosječna cijena po 1 m ² , kune Average price per 1 m ² , kuna				
	broj Number	korisna površina, m ² Useful floor area, m ²	ukupno Total	troškovi građevinskog zemljišta Costs of building sites	troškovi građenja i dobit izvođača Construction costs and constructor's profit margins	ostali troškovi Other costs	

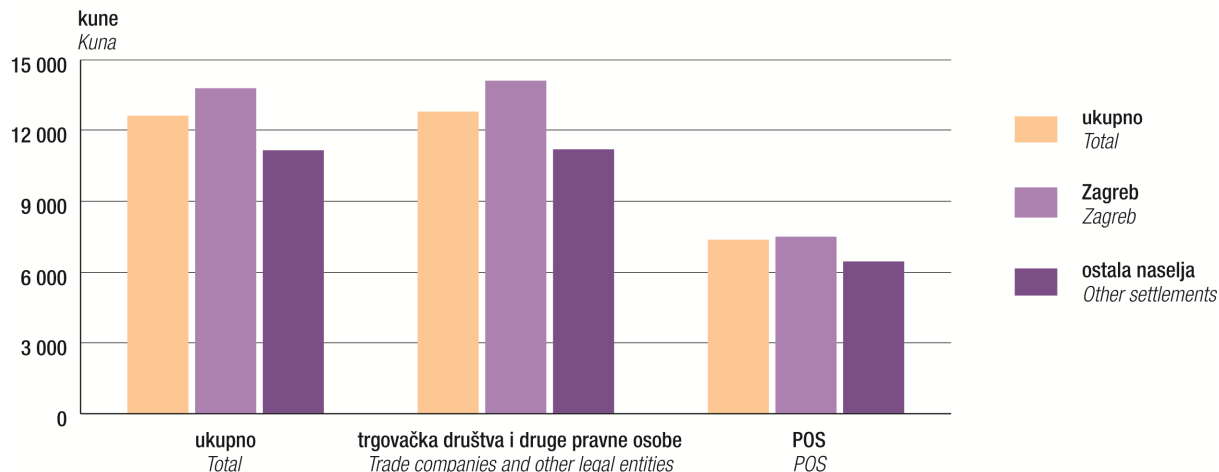
VII. – XII. 2020.

Republika Hrvatska	1 770	118 365	12 643	2 034	7 643	2 966	Republic of Croatia
Zagreb	992	66 804	13 803	2 289	8 290	3 224	Zagreb
Ostala naselja	778	51 561	11 140	1 703	6 805	2 632	Other settlements
Prema prodavatelju stanova							Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	1 718	114 661	12 813	2 060	7 716	3 037	Republic of Croatia
Zagreb	946	63 548	14 125	2 339	8 431	3 355	Zagreb
Ostala naselja	772	51 113	11 181	1 713	6 827	2 641	Other settlements
POS							POS
Republika Hrvatska	52	3 704	7 382	1 218	5 386	778	Republic of Croatia
Zagreb	46	3 256	7 508	1 302	5 539	667	Zagreb
Ostala naselja	6	448	6 467	605	4 277	1 585	Other settlements

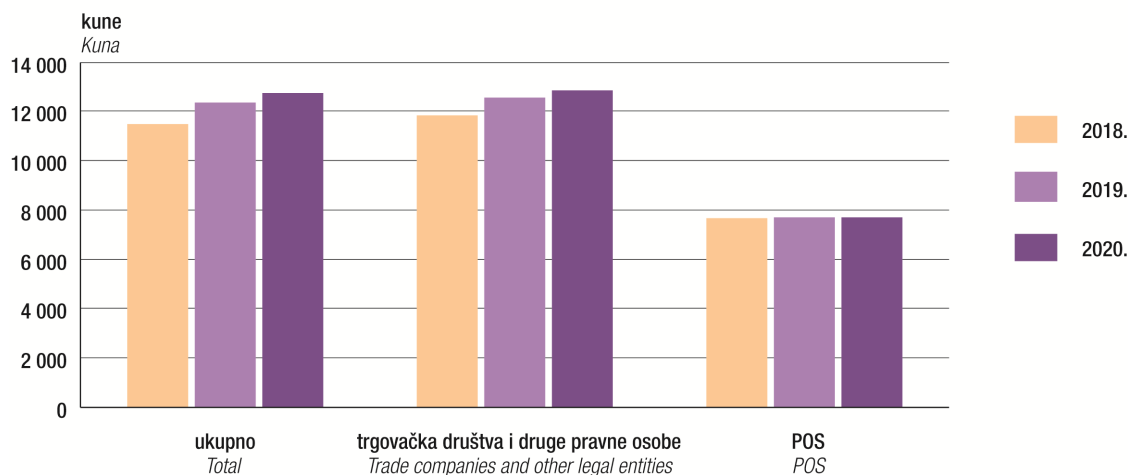
I. – XII. 2020.

Republika Hrvatska	3 222	213 731	12 724	2 077	7 555	3 092	Republic of Croatia
Zagreb	1 705	115 837	14 013	2 353	8 233	3 427	Zagreb
Ostala naselja	1 517	97 894	11 198	1 751	6 753	2 694	Other settlements
Prema prodavatelju stanova							Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	3 140	207 704	12 869	2 108	7 622	3 139	Republic of Croatia
Zagreb	1 650	111 934	14 239	2 389	8 327	3 523	Zagreb
Ostala naselja	1 490	95 770	11 268	1 779	6 798	2 691	Other settlements
POS							POS
Republika Hrvatska	82	6 027	7 703	1 023	5 241	1 439	Republic of Croatia
Zagreb	55	3 903	7 514	1 304	5 540	670	Zagreb
Ostala naselja	27	2 124	8 050	507	4 693	2 850	Other settlements

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2020.
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS AND SETTLEMENTS, SECOND HALF-YEAR OF 2020



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU U 2018., 2019. I 2020.
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS, 2018, 2019 AND 2020



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 (GRAĐ-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 naručitelj gradnje i sl.

NOTES ON METHODOLOGY

Sources and methods of data collection

This First Release presents the data collected by a reporting method using the Quarterly Report on Prices of Sold New Dwellings (GRAĐ-41 form).

Coverage and comparability

The Quarterly Report is filled in by legal entities that are also contractors of construction works, that is, who are engaged in the sale of dwellings, regardless of whether they carry out construction works with own facilities or through specialised companies. Excluded are those legal entities that solely intermediate in the sale of the existing dwelling stock, that is, "old dwellings".

The data are collected on the basis of contracts carried out in the reporting quarter. A contract is considered carried out if the buyer, in terms defined by the seller, paid, in whole or partly, the price of the dwelling.

Excluded are prices of new dwellings on which only rough construction works were conducted (the so called "Rohbau") as well as those of dwellings constructed/sold by a reporting unit, if it did not provide for a building site, that is, if the building site was provided by the client.

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

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

When using the data published in this First Release it should be kept in mind that:

- due to the unavailability of up-to-date information on all legal entities engaged in selling dwellings in a particular period, this statistical survey covers a limited number of legal entities/trade companies. Their selection is based on their activity as recorded in the Register of Business Entities, number of persons in employment and/or net turnover (the total of approximately 1 000 potential reporting units). Therefore, the data on the number and useful floor area of dwellings do not cover the volume of all sold new dwellings in a reporting period, but this figure is published only to help users to assess, according to their needs, the analytical value of the data on average prices regarding the coverage of the monitored units.
- since 2004, the calculation of the total average price has included the data on the prices of new dwellings sold according to POS. Therefore, the average prices in 2003 and previous years are comparable only to the prices in 2004 and later years for dwellings sold by trade companies and other legal entities, excluding POS.

Definitions

The price of 1 m² of a dwelling sold includes the following:

- costs of building sites (price of land and costs of displacing of residents or owners of the existing facilities if the land is not empty)
- construction costs (demolition of the existing facilities, cleaning of a construction site, excavation works, erection of a building, erection of a roof covering and frames, installation and final works) as well as constructor's profit margins
- other costs (fees on acquiring building permits, building design and drafting, land surveying activities, supervision of construction, different taxes, insurance costs, interests on loans, VAT, expenses and profit of the business entity which ordered the construction for further sale on the market).

Abbreviations

m ²	square meter
NN	Narodne novine, official gazette of the Republic of Croatia
POS	Programme of Subsidised Residential Construction
VAT	value added tax

Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Published by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

Novinarski upitil/ Press corner: press@dzs.hr

Odgovorne osobe:

Persons responsible:

Milenka Primorac Čačić, načelnica Sektora poslovnih statistika
Milenka Primorac Čačić, Director of Business Statistics Directorate

Lidija Brković, glavna ravnateljica
Lidija Brković, Director General

Priredili: Srećko Palej i Marijana Marić
Prepared by: Srećko Palej and Marijana Marić

MOLIMO KORISNIKE DA PRI KORIŠTENJU PODATAKA NAVEDU IZVOR.
USERS ARE KINDLY REQUESTED TO STATE THE SOURCE.

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka
Customer Relations and Data Protection Department

Informacije i korisnički zahtjevi
Information and user requests

Pretplata publikacija
Subscription

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154
Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr
Telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4806-148

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-115
Elektronička pošta/ E-mail: prodaja@dzs.hr
Telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4806-148