



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine

eiz ekonomski
institut,
zagreb

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2021.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 4.2.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m ²		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	908	1.085	19,5%	486,5	466,9	-4,0%
Primorsko-goranska	2.097	2.828	34,9%	367,6	440,0	19,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.915	2.511	31,1%	364,3	433,0	18,9%
Rijeka	182	317	74,2%	429,6	447,3	4,1%
Splitsko-dalmatinska	2.299	3.161	37,5%	663,7	696,2	4,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.081	2.821	35,6%	636,0	674,2	6,0%
Split	218	340	56,0%	1.089,3	1.292,6	18,7%
Istarska	2.252	3.338	48,2%	334,8	371,4	10,9%
Istarska (bez Pazina)	2.202	3.304	50,0%	341,0	374,8	9,9%
Pazin	50	34	-32,0%	159,9	177,5	11,0%
Koprivničko-križevačka	81	177	118,5%	104,6	67,1	-35,9%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	54	57	5,6%	84,8	105,0	23,8%
Koprivnica	27	120	344,4%	168,4	47,5	-71,8%
Bjelovarsko-bilogorska	113	124	9,7%	61,7	47,2	-23,5%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	46	67	45,7%	31,8	37,5	17,9%
Bjelovar	67	57	-14,9%	118,4	142,3	20,2%
Osječko-baranjska	546	580	6,2%	28,5	38,1	33,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	441	427	-3,2%	17,5	20,5	17,1%
Osijek	105	153	45,7%	360,3	266,6	-26,0%
Zagrebačka	1.213	2.105	73,5%	116,4	148,9	27,9%
Sisačko-moslavačka	277	422	52,3%	5,9	12,6	113,6%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	224	329	46,9%	3,1	8,9	187,1%
Sisak	53	93	75,5%	40,5	79,1	95,3%
Varaždinska	558	642	15,1%	25,2	23,3	-7,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	533	586	9,9%	21,2	17,5	-17,5%
Varaždin	25	56	124,0%	268,4	192,5	-28,3%
Zadarska	2.105	3.811	81,0%	499,8	512,1	2,5%
Zadarska (bez Zadra)	1.526	2.916	91,1%	447,8	446,6	-0,3%
Zadar	579	895	54,6%	764,8	846,3	10,7%
Međimurska	463	627	35,4%	43,0	41,5	-3,5%
Međimurska (bez Čakovca)	339	468	38,1%	29,9	28,4	-5,0%
Čakovec	124	159	28,2%	211,1	218,6	3,6%
Vukovarsko-srijemska	256	362	41,4%	26,8	38,2	42,5%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	227	273	20,3%	19,8	29,9	51,0%
Vukovar	29	89	206,9%	64,0	77,6	21,3%
Virovitičko-podravska	62	59	-4,8%	46,3	55,7	20,3%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice)	25	25	0,0%	46,5	28,3	-39,1%
Virovitica	37	34	-8,1%	46,0	100,5	118,5%
Karlovačka	286	471	64,7%	41,7	35,2	-15,3%

Karlovačka (bez Karlovca)	235	327	39,1%	35,0	25,7	-26,6%
Karlovac	51	144	182,4%	102,7	68,0	-33,8%
Brodsko-posavska	227	265	16,7%	82,0	91,5	11,6%
Brodsko-posavska (bez Slavenskog Broda)	84	137	63,1%	39,0	43,8	12,3%
Slavonski Brod	143	128	-10,5%	150,5	150,9	0,3%
Šibensko-kninska	950	1.387	46,0%	513,2	553,2	7,8%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	653	993	52,1%	514,9	600,6	16,6%
Šibenik	297	394	32,7%	509,0	435,5	-14,4%
Krapinsko-zagorska	370	613	65,7%	54,5	62,6	14,9%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	292	523	79,1%	37,8	55,9	47,9%
Krapina	78	90	15,4%	75,0	128,0	70,7%
Dubrovačko-neretvanska	650	873	34,3%	611,8	580,0	-5,2%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	527	725	37,6%	478,5	527,2	10,2%
Dubrovnik	123	148	20,3%	1.359,6	1.282,4	-5,7%
Požeško-slavonska	184	221	20,1%	19,3	12,4	-35,8%
Požeško-slavonska (bez Požege)	137	166	21,2%	8,6	9,6	11,6%
Požega	47	55	17,0%	161,4	61,7	-61,8%
Ličko-senjska	318	482	51,6%	179,8	218,8	21,7%
Ličko-senjska (bez Gospića)	290	421	45,2%	215,2	292,4	35,9%
Gospić	28	61	117,9%	91,7	108,5	18,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2021. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Sisačko-moslavačkoj i Varaždinskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 1,1, odnosno 1,8 kuna po m² i manje. Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Istarskoj županiji (75 kuna po m²), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (74,3 kune po m²), Zadarskoj županiji (66,8 kuna po m²), te Primorsko-goranskoj županiji (60 kuna po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Požeško-slavonskoj (145,2 kune po m²), Sisačko-moslavačkoj (183 kune po m²), Varaždinskoj (262,6 kune po m²), te Karlovačkoj županiji (279,2 kune po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (3.026,4 kune po m²). Cijenu veću od 2.000 kuna po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2021. godini i Grad Zagreb (2.745,2 kune po m²), Dubrovačko-neretvanska (2.331,6 kuna po m²) i Zadarska županija (2.311,7 kune po m²). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.974,1 kune po m², te u Gradu Zagrebu gdje

je iznosila 2.689,2 kune po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 142,7 kuna po m².

Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2021. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	56,0	209,9	466,9	983,4	2.745,2	-4,0%
Primorsko-goranska	60,0	210,3	440,0	750,4	1.539,8	19,7%
Splitsko-dalmatinska	52,3	352,7	696,2	1.165,6	3.026,4	4,9%
Istarska	75,0	192,3	371,4	636,0	1.291,9	10,9%
Koprivničko-križevačka	2,7	17,2	67,1	194,7	352,3	-35,9%
Bjelovarsko-bilogorska	3,4	22,9	47,2	144,9	380,5	-23,6%
Osječko-baranjska	3,3	10,3	38,1	138,3	661,2	33,8%
Zagrebačka	15,7	69,3	148,9	326,0	898,6	27,9%
Sisačko-moslavačka	1,1	3,6	12,6	49,3	183,0	113,4%
Varaždinska	1,8	6,4	23,3	83,6	262,6	-7,6%
Zadarska	66,8	290,3	512,1	888,2	2.311,7	2,5%
Međimurska	4,5	18,0	41,5	147,2	513,3	-3,6%
Vukovarsko-srijemska	3,3	10,4	38,2	94,3	415,3	42,5%
Virovitičko-podravska	7,7	14,4	55,7	145,1	1.199,0	20,3%
Karlovačka	3,1	13,2	35,2	90,6	279,2	-15,5%
Brodsko-posavska	8,4	41,0	91,5	157,1	322,9	11,5%
Šibensko-kninska	42,6	269,2	553,2	933,0	1.898,7	7,8%
Krapinsko-zagorska	5,3	25,0	62,6	122,0	340,4	14,9%
Dubrovačko-neretvanska	74,3	274,6	580,0	1.052,7	2.331,6	-5,2%
Požeško-slavonska	2,5	5,5	12,4	33,4	145,2	-36,0%
Ličko-senjska	15,1	77,4	218,8	500,2	1.062,2	21,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijalne veličine iznad 1.000 m² trgovalo se samo u Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, te Sisačko-moslavačkoj županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Međimurska, Virovitičko-podravska, Zagrebačka, Karlovačka, Varaždinska, Istarska, Osječko-baranjska, Koprivničko-križevačka, Vukovarsko-srijemska, Brodsko-posavska, Bjelovarsko-bilogorska, Ličko-senjska, Zadarska županija i Grad Zagreb. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila je 356 m² u Primorsko-goranskoj županiji, a 366 m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.