



GRAD ZAGREB

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA  
GRADA ZAGREBA  
ZA 2016. GODINU

Zagreb, ožujak 2017.

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. IZVJEŠTAJ .....	2
2.1. Izvor prikupljanja podataka .....	2
2.2. Analiza podataka na mjesečnoj razini .....	2
2.3. Analiza podataka prema vrsti nekretnine .....	4
2.4. Analiza podataka prema katastarskim općinama .....	6
3. ZAKLJUČAK.....	8

## 1. UVOD

Prema članku 16. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina izradila je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba za 2016. godinu, te ga uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva objavljuje na internetskoj stranici Grada Zagreba [www.zagreb.hr](http://www.zagreb.hr).

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja sukladno čl. 6 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) uspostavilo je informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za potrebe provedbe Zakona. U rad su puštene I. i II. faza sustava, te je korisnicima omogućeno pregledavanje i evaluiranje podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena. Prema čl. 7 Zakona Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka. Podatci koji su trenutno dostupni u Zbirci kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnina preuzimaju se izravno iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave koja ih unosi u informacijski sustav iz ugovora o prometu nekretninama prilikom obračuna poreza. Prema čl. 7 stavku 3. Zakona osim razmjene podataka treba biti osigurano i preuzimanje pripadnih ugovora u elektroničkom obliku da bi evaluacija od strane stručne službe Grada Zagreba bila moguća. Navedeni podatci u sustavu nisu evaluirani od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba budući da je dostava ugovora o prometu nekretninama od strane javnih bilježnika obustavljena 1. svibnja 2016. nakon potpisivanja Sporazuma o suradnji sklopljenog između Hrvatske javnobilježničke komore, Porezne uprave i APIS IT-a d.o.o. iz ožujka 2016., a preuzimanje u elektroničkom obliku još uvijek nije omogućeno. Bez evidentiranih i evaluiranih podataka, nemoguće je izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom.

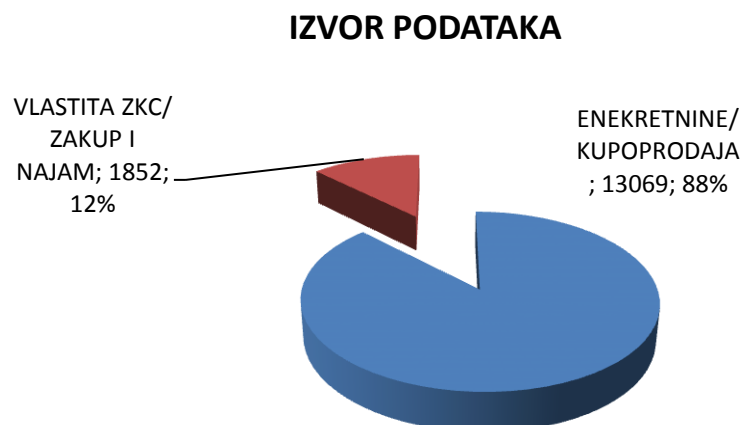
## 2. IZVJEŠTAJ

### 2.1. Izvor prikupljanja podataka

Sukladno ranije navedenom, stručna služba Grada Zagreba napravila je statističku obradu podataka za 2016. godinu koji su preuzeti iz Evidencije o prometu nekretnina porezne uprave, ali bez kvalitetne i potpune evaluacije istih. Tablično i grafički prikazani su rezultati statističke obrade svih transakcija evidentiranih u informacijskom sustavu eNekretnine na području Grada Zagreba u razdoblju od 1. siječnja 2016. do 31. prosinca 2016. godine kao i podataka o zakupu i najmu koje nisu evidentirani u aplikaciji, ali su preslike ugovora dostavljene stručnoj službi na unos i evaluaciju.

Ukupan broj evidentiranih transakcija u navedenom razdoblju iznosi **14.921** ugovora:

- 13.069 ugovora o kupoprodaji iz aplikacije eNekretnine i
- 1.852 ugovora o zakupu i najmu iz vlastite zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC).

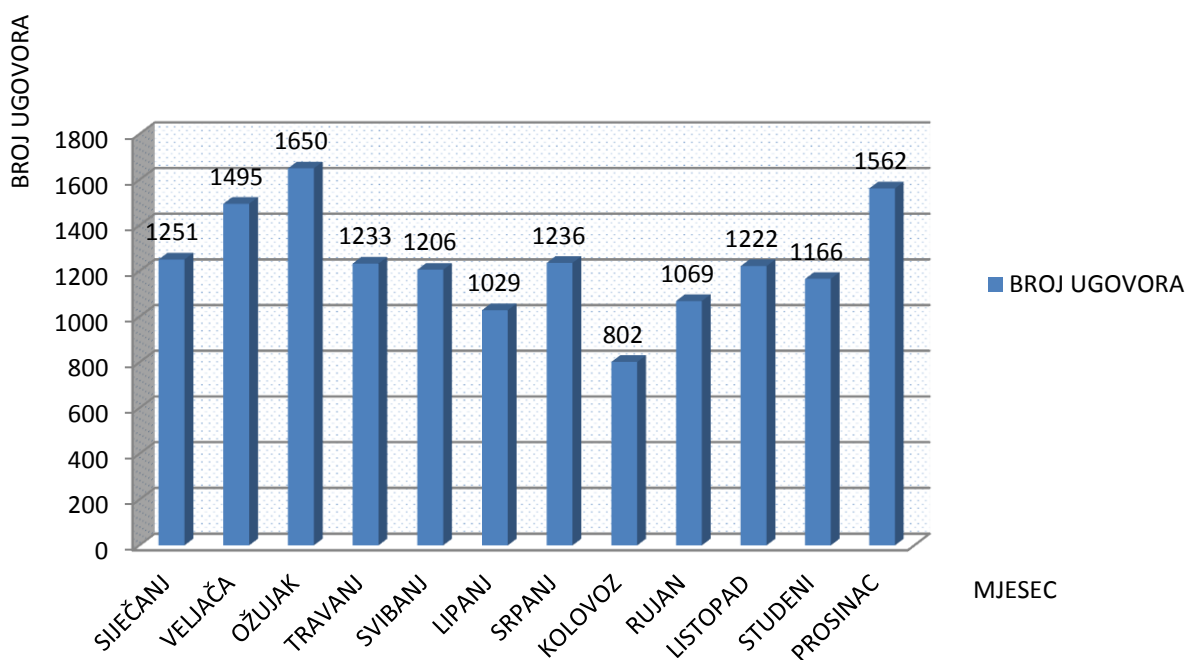


Slika 1. Prikaz broja transakcija u 2016. godini prema izvoru podataka za izvještaj

### 2.2. Analiza podataka na mjesečnoj razini

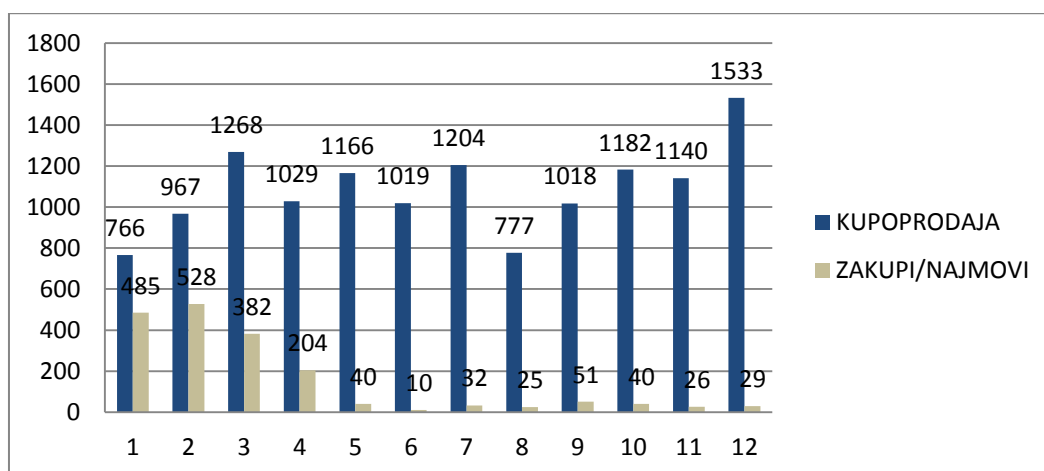
Ukupan promet nekretninama u Gradu Zagrebu uglavnom je ujednačen kroz godinu (cca 1.243 transakcija mjesečno) s manjim padom prometa u mjesecu kolovozu za vrijeme godišnjih odmora i rastom u prva tri mjeseca, te u prosincu prije zaključenja porezne godine. Na grafičkom prikazu prikazan je ukupni promet nekretnina kroz godinu neovisno o vrsti pravnog posla i vrsti nekretnine.

## UKUPNI BROJ TRANSAKCIJA MJESEČNO



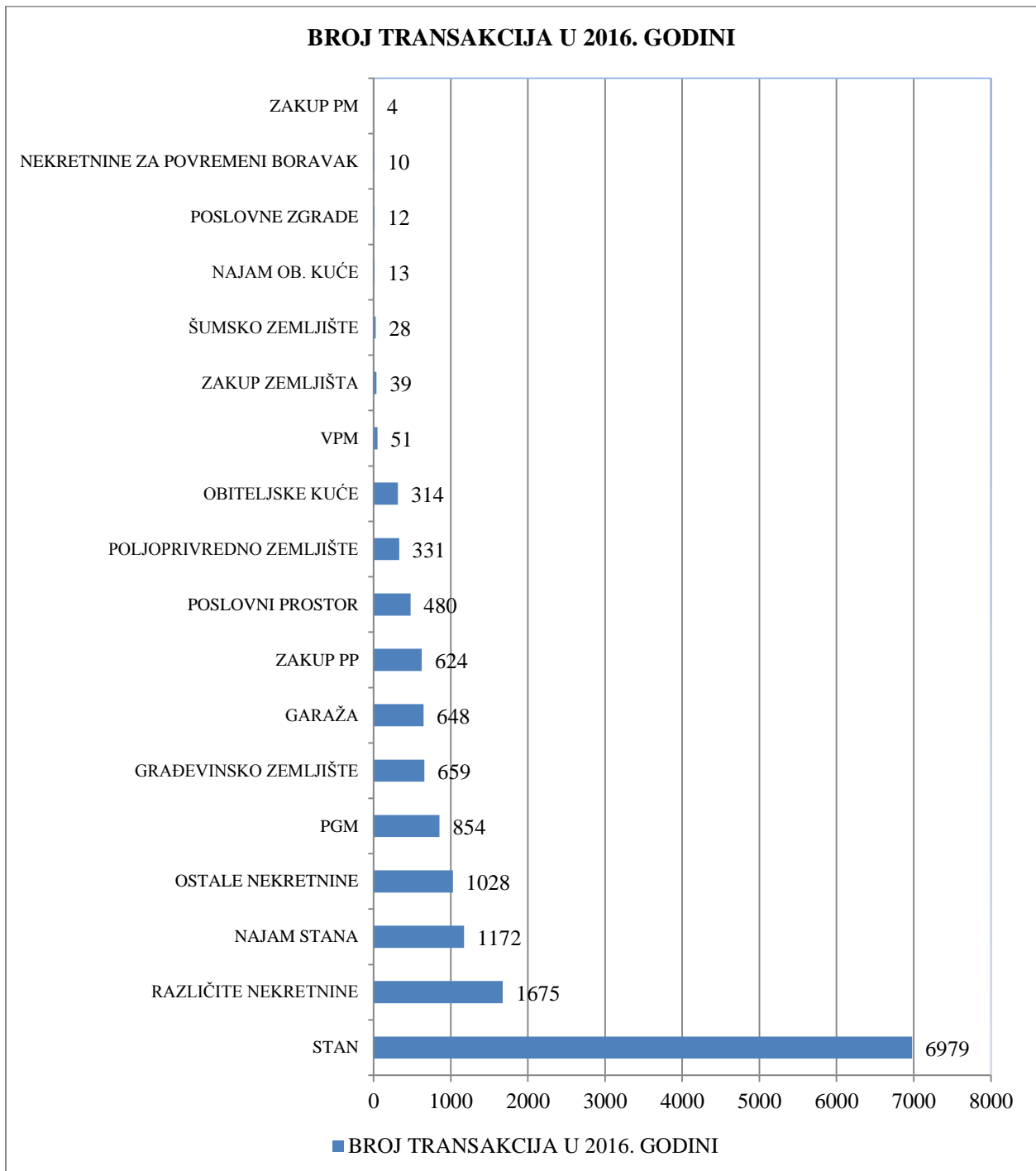
Slika 2. Prikaz broja transakcija u 2016. godini po mjesecima

Kako je već i rečeno u uvodnom dijelu, najveći broj transakcija odnosi se na ugovore o kupoprodaji (88%) dok je zabilježen manji broj ugovora o zakupu i najmu (12%), poglavito nakon što je obustavljena redovita dostava preslike ugovora od strane javnih bilježnika, iz čega je moguće zaključiti da stručna služba nije niti zaprimila sve ugovore o zakupu/najmu od strane javnih bilježnika, što u konačnici može rezultirati još većim ukupnim prometom od zabilježenih 14.921 ugovora godišnje. U donjem grafu prikazani su odvojeno ugovori o kupoprodaji i ugovori o zakupu/najmu na mjesečnoj razini.

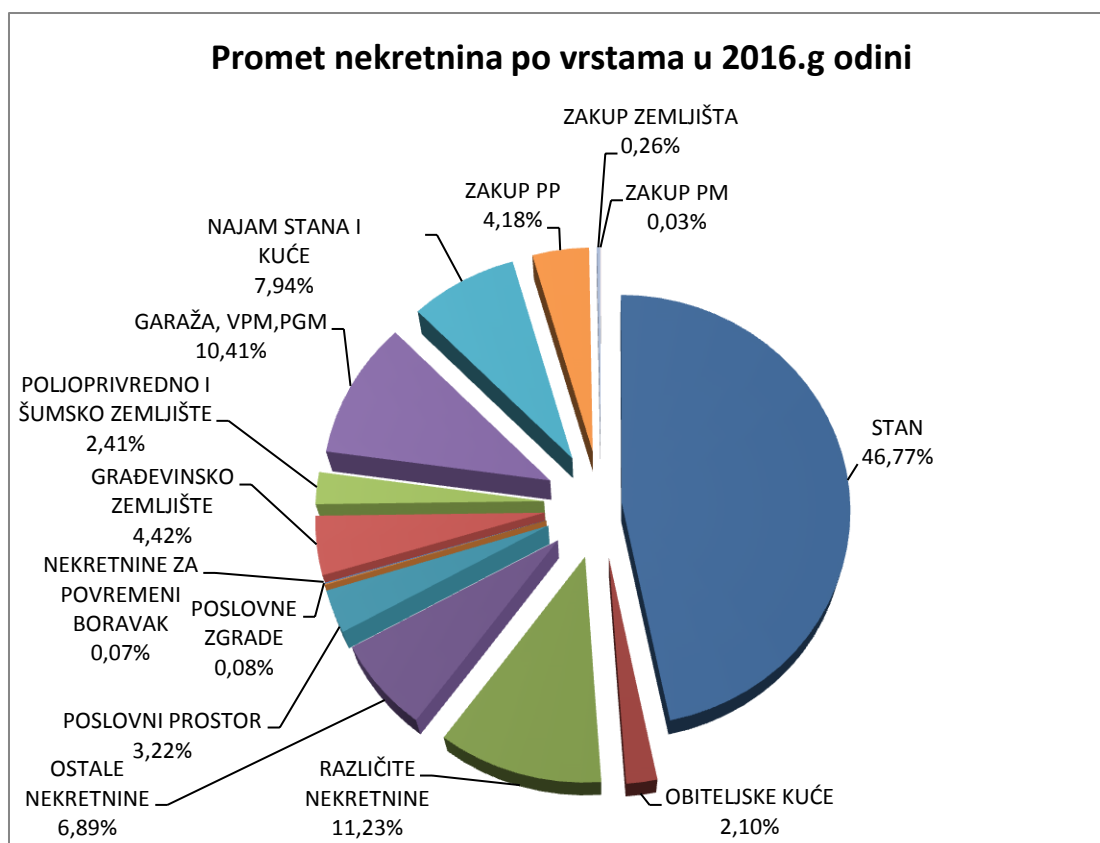


Slika 3. Prikaz broja transakcija u 2016. godini po mjesecima i vrsti pravnog posla

### 2.3. Analiza podataka prema vrsti nekretnine



Slika 4. Prikaz broja transakcija u 2016. godini prema vrsti nekretnine



Slika 5. Promet nekretnina po vrstama u 2016. godini

Od ukupnog broja evidentiranih transakcija najveći dio otpada na kupoprodaje stanova 46,77%, kupoprodaju parkirnih mjesta 10,41% (zatvorenih i otvorenih), različite nekretnine 11,23%, najam stana 7,87% (sa kućama 7,94%) i ostale nekretnine 6,89%.

Iz navedene statistike najbolje se vidi o kakvom se skupu podataka radi. Bez kvalitetne evaluacije koja bi bila omogućena uvidom u ugovor za svaku pojedinu transakciju nije moguće napraviti kvalitetnu analizu evidentiranih podataka budući za velik dio podataka (18,12%) nije niti razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine). Također najveći dio evidentiranih kupoprodaja za stanove u ukupnoj cijeni uključuje i odvojive pripadke koji se najčešće kupuju uz stan (garažno-parkirno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, spremište i dr.) te iz takvih podataka nije moguće iskazati prosječnu cijenu po m<sup>2</sup> stana bez uvida u ugovor za svaku pojedinu evidentiranu transakciju.

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je 4,42% od ukupnog broja evidentiranih transakcija nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta. Iz navedenog razloga također nije moguće iskazati prosječnu vrijednost po m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta bez kvalitetne evaluacije evidentiranih transakcija.

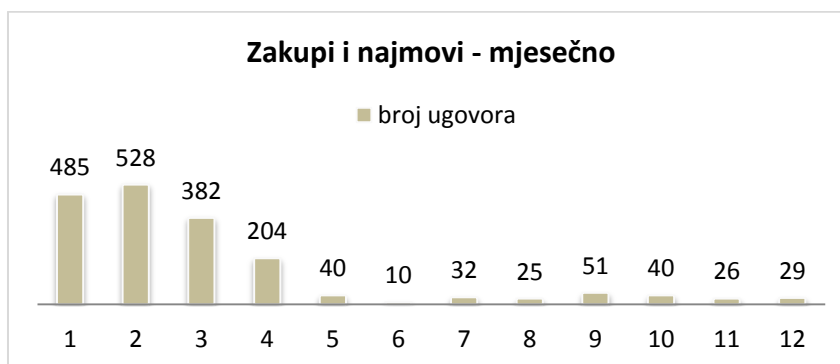
Također u Evidenciji prometa nekretnina porezne uprave nema evidentiranih ugovora o zakupu poslovnih prostora, zakupu zemljišta, zakupu parkirnih mjesta niti najmu stanova i obiteljskih kuća. Za vrijeme od siječnja do travnja 2016. godine dok je trajala dostava ugovora

od strane javnih bilježnika u Službu za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba evidentirane su 1.852 transakcije za zakup i najam koje su dodane evidentiranim podacima iz eNekretnina i prikazane u gornjim grafičkim prikazima.

Tablica 1. Evidentirane transakcije na području Grada Zagreba u 2016. godini za zakup i najam

VRSTA UGOVORA	BROJ TRANSAKCIJA
ZAKUP PP	624
ZAKUP PM	4
ZAKUP ZE	39
NAJAM ST	1172
NAJAM OZE	13
<b>UKUPNO</b>	<b>1852</b>

Iz donjeg grafičkog priloga razvidan je veći broj ugovora o zakupu i najmu nekretnina koji u prva 4 mjeseca 2016. godine iznosi cca 400 transakcija mjesečno, međutim u ostalom dijelu godine je drastično pao broj evidentiranih transakcija na cca 32 ugovora mjesečno što je za pretpostaviti da stručne službe Grada Zagreba nisu dobile navedene ugovore od javnih bilježnika. Također se može pretpostaviti da ukupno evidentiranom broju ugovora o kupoprodaji na području Grada Zagreba u 2016. godini (13.069), može pribrojiti još cca 5.000 transakcija za zakup i najam koje se ne evidentiraju u Evidenciji prometa nekretnina porezne uprave što bi u konačnici iznosilo cca 1.500 ugovora mjesečno.



Slika 6. Zakup i najam nekretnina u 2016. Godini

#### 2.4. Analiza podataka prema katastarskim općinama

Ukupan broj evidentiranih transakcija i prema broju i prema vrsti prilično se razlikuje po katastarskim općinama. Najveći broj transakcija u 2016. godini evidentiran je na području katastarske općine Trešnjevka 1.436 transakcija od koji 58% otpada na kupoprodaje stanova, zatim slijede katastarske općine Centar 1.387 transakcije (stanovi 64%) i Vrapče 1.208 transakcija (stanovi 53%). Katastarske općine sa najmanjim brojem evidentiranih transakcija su rubna područja Grada Zagreba i to Blaguša (11 transakcija), Čehi (10 transakcija), Odranski Obrež (8 transakcija) i Starjak (9 transakcija).



Tablica 2. Evidentirane transakcije na području Grada Zagreba u 2016. godini prema vrsti nekretnine (ne uključuje podatke iz tablice 1.)

R.BR.	KATAstarska Općina	UKUPAN BROJ TRANSAKCIJA	STAN	ORITELJSKA KUĆA	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNE ZGRADE	GRADEVINSKO ZEMLIŠTE	POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE	ŠUMSKO ZEMLIŠTE	GARAŽA	PGM	VPM	NEKRETNINE ZA POVRREMENI BORAČAK	OSTALE NEKRETNINE	RAZLIČITE NEKRETNINE
1	Adamovec	13		1			2	7							3
2	Blato	284	139	2	4		26	19		17	14	2		21	40
3	Blaguša	11					1	8							2
4	Brezovica	27	1				15	2						7	2
5	Centar	1.387	889	11	130	1	10	1	1	50	55	1		129	109
6	Čehi	10	1		1		4							1	3
7	Črnomerec	536	361	6	12		7	2		25	22	5		54	42
8	Čučerje	73	1	5			24	5	1					24	13
9	Demerje	35	3	1			19	2						6	4
10	Dragonožec	17					5	1	1					7	3
11	Dubrava	458	243	33	10	1	16	1		26	17	2		47	62
12	Đurđekovec	37		2			1	23	1				3		7
13	Glavnica	12		1				7	2						2
14	Goranec	29		8				15	2				1		3
15	Gornje Vrapče	64	12	9			8	4		5	2			15	9
16	Gornji Stenjevec	71	19	2			15	2		1	2			13	17
17	Gračani	95	25	4			14	1		6		1		19	25
18	Granešina	149	39	6	1		28	5	4	8				29	29
19	Horvati	12					3	2						5	2
20	Jakuševac	513	439	1	14		5			3				5	46
21	Kašina	13		1			2	10							
22	Klara	541	328	10	4	4	42	1		29	8			29	86
23	Kupinečki Kra	23					11	2	1					5	4
24	Lučko	43	2	1	1		8	12						15	4
25	Lužan	17		1			1	14							1
26	Maksimir	406	171	16	6		20	1		52	7	1		47	85
27	Markuševac	83	4	4			26	3		1				25	20
28	Mikulići	158	27	6			14	2	1	3				69	36
29	Odra	136	27		12		7	4		1		1		9	75
30	Odranski Obre	8	1				5							2	
31	Peščenica	921	568	23	20		20			45	153	2		32	58
32	Planina	15					1	14							
33	Podsused	61	8	4			21				4			10	14
34	Remete	101	26	2	3		16	7		2				23	22
35	Resnik	149	30	7	3		31	4		2	2			20	50
36	Rudeš	473	294	16	10		12			39	6			31	65
37	Sesvete	273	142	21	25	1	21	13	2	13	2		2	2	29
38	Sesvetski Kralj	198	39	15			26	11	3		6				98
39	Starjak	9	1				1	1						2	4
40	Stenjevec	920	542	4	23	1	32	37	1	20	129	6		30	95
41	Šašincev	60		2	1		14	33	3						7
42	Šestine	151	45	4			22	12	1	10	1	1		24	31
43	Trešnjevka	1.436	826	30	49		19			97	194	6		85	130
44	Trnje	933	480	14	88	3	14			67	96	4		65	102
45	Trpuci	12	1				4		1					5	1
46	Vrapče	1.208	643	27	45		38	7		62	123	18		78	167
47	Vugrovec	37	1	2			8	14	1				2		9
48	Vurnovec	35		2			4	21	1				2		5
49	Zaprudski Oto	647	514	1	13	1	2			61	6	1		11	37
50	Žitnjak	169	87	9	5		14	1	1	3	5			27	17
	<b>UKUPNO</b>	<b>13.069</b>	<b>6.979</b>	<b>314</b>	<b>480</b>	<b>12</b>	<b>659</b>	<b>331</b>	<b>28</b>	<b>648</b>	<b>854</b>	<b>51</b>	<b>10</b>	<b>1.028</b>	<b>1.675</b>

### 3. ZAKLJUČAK

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i osiguranjem početnih podataka od Porezne uprave, stvoreni su preduvjeti za vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena, koja će u konačnici stvoriti temelje za transparentnost na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

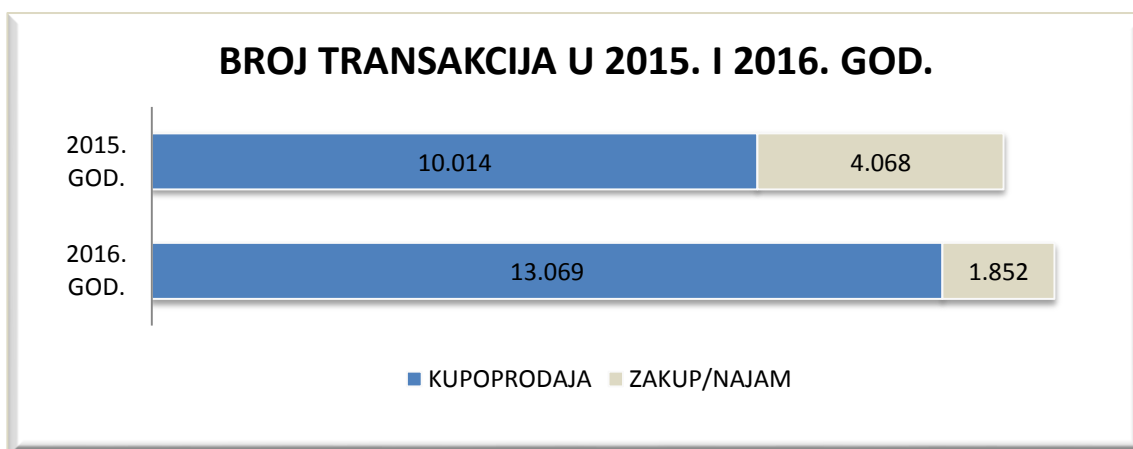
Budući da još uvijek sve faze eNekretnina nisu u funkciji (podaci o broju kupoprodaja prema vrstama nekretnina samo su okvirni iz ranije navedenih razloga, nije u potpunosti uspostavljena automatska razmjena podataka, odnosno preuzimanje podataka od Porezne uprave uz pripadajuće ugovore u elektroničkom obliku) ovo Izvješće je izrađeno temeljem raspoloživih podataka i u ovom obliku pruža najviše podatke o količini prometa nekretnina prema vrstama nekretnina i vrstama ugovora na određenom području.

Tablica 3. Evidentirane transakcije na području Grada Zagreba u protekle dvije godine

VRSTA PRAVNOG POSLA	2015. GOD.	2016. GOD.
KUPOPRODAJA	10.014	13.069
ZAKUP/NAJAM	4.068	1.852
<b>UKUPNO</b>	<b>14.082</b>	<b>14.921</b>

Iz tablice i donjeg grafičkog prikaza je razvidno da je promet nekretnina u Gradu Zagrebu u ukupno zabilježenom broju transakcija ujednačen u protekle dvije godine.

Međutim, kupoprodaja nekretnina ipak pokazuje rast od cca 30%, dok se za zakupe i najmove ne može sa sigurnošću dati podatak obzirom da stručna služba Grada Zagreba u većem dijelu 2016. godine nije zaprimala ugovore o najmu/zakupu od javnih bilježnika, a isti nisu evidentirani u aplikaciji eNekretnine.



Slika 7. Promet nekretnina u 2015. i 2016. godini