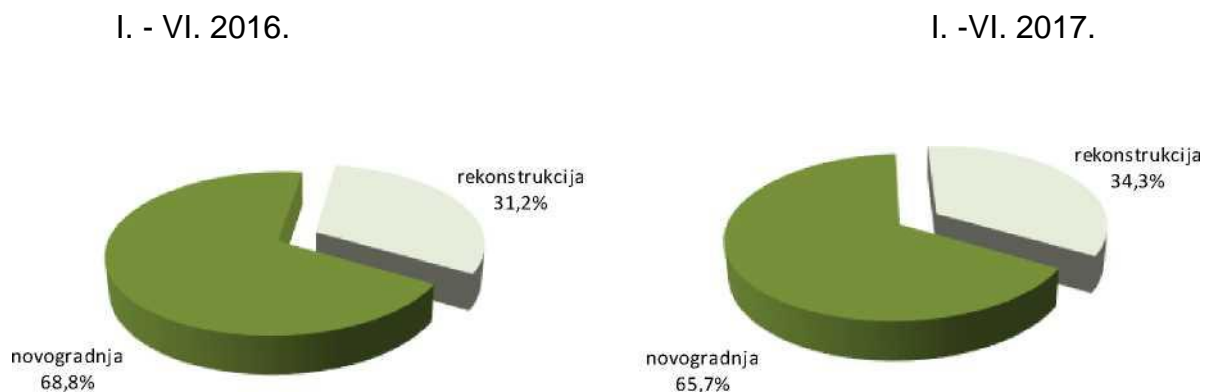


Osnovni statistički pokazatelji u sektoru graditeljstva Grada Zagreba za siječanj – lipanj 2017.g.

Pripremila: **Silvija Czeisberger**, Odsjek za graditeljstvo i kom. gospodarstvo, studeni 2017.

U Gradu Zagrebu je u razdoblju od siječnja do lipnja 2017.g. izdano ukupno 338 građevinskih dozvola što je za 30,2% više nego u istom razdoblju 2016.g. Od 338 ukupno izdanih građevinskih dozvola 276 se odnosi na zgrade (26% više nego u istom razdoblju 2016.g.), a 112 na ostale građevine (41,8% više nego u istom razdoblju 2016.g.).¹ Od ukupno izdanih 388 građevinskih dozvola 255 se odnosi na novogradnju, a 103 na rekonstrukciju.²

STRUKTURA IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTI GRADNJE



Izvor: Priopćenje 20.09.2017, Izdane građevinske dozvole, I-VI 2017. , Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada , Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

Prema vrsti investitora 224 građevinske dozvole odnose se na pravne osobe (od čega 50 za stambene zgrade, 55 za nestambene i 111 na ostale građevine); a 164

¹ Mjesečni izvještaj o izdanim građevinskim dozvolama prikuplja se od nadležnih upravnih tijela za upravne poslove graditeljstva Grada Zagreba i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, koja izdaju građevinske dozvole za građevine predviđene Zakonom o gradnji (NN, br. 153/13. i 20/17.). Nisu obuhvaćene građevinske dozvole za već izgrađene građevine radi njihove legalizacije. Podaci o vrstama građevina i radova razvrstani su prema Nacionalnoj klasifikaciji vrsta građevina – NKVG (Metodološke upute br. 41, ISBN 953-6667-33-9, Državni zavod za statistiku, 2002.), koja je usklađena s klasifikacijom koju propisuje Statistički ured Europske unije. Izvor: Gospodarska i društvena kretanja u Gradu Zagrebu I. –VI. 2017.g. Statistički podatci, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku; broj 101 Zagreb, listopad 2017.

² Izvor: Priopćenje 20.09.2017, Izdane građevinske dozvole, I-VI 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada , Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

građevinske dozvole na investitore fizičke osobe (152 za stambene zgrade, 11 za nestambene i 1 na ostale građevine).³

Od ukupno 276 izdanih građevinskih dozvola za zgrade u Gradu Zagrebu, 161 se odnosi na nove zgrade, 46 na dogradnju i nadogradnju (25 na stambene, 21 na nestambene zgrade), 69 na prenamjene i ostale rekonstrukcije (51 stambene, 18 nestambene zgrade). Kod izdanih 161 građevinskih dozvola za nove zgrade primjetno je da se 134 odnosi na stambene zgrade, a 27 na nestambene zgrade od čega se 3 odnosi na zgrade za trgovinu na veliko i malo, 6 uredske zgrade, 6 garaže, 2 zatvorena skladišta, 2 industrijske zgrade, 3 zgrade dječjih vrtića itd.⁴

Od ukupnog broja stanova u zgradama za koje su izdane građevinske dozvole koji je za prvih šest mjeseci 2017.g. iznosio u Gradu Zagrebu 1515 stanova, najveći broj se odnosi na dvosobne stanove (517), zatim trosobne (452), četverosobne (339), jednosobne (109) itd. Najveći broj stanova 1477 odnosi se na stanove u novim zgradama, a 38 stanova dobiveno je dogradnjom i nadogradnjom⁵.

U razdoblju prvih 6 mjeseci 2017.g. u Gradu Zagrebu prema podacima Odjela za statistiku Grada Zagreba, prodano je ukupno 498 novih stanova što je za 29,5 % manje nego za isto razdoblje 2016.g. Riječ je o ukupnoj površini prodanih novih stanova od 31 648m², prosječne površine po stanu 69,6m². Prosječna cijena prodanih novih stanova po 1m² iznosila je 11.109kn što je za 4,5% više nego za isto razdoblje 2016.g. Od ukupne cijene u iznosu od 11.109kn, 1.836kn odnosi se na cijenu građevnog zemljišta; 6.842kn gradnju i dobit izvođača, te 2.431kn na ostale troškove.⁶

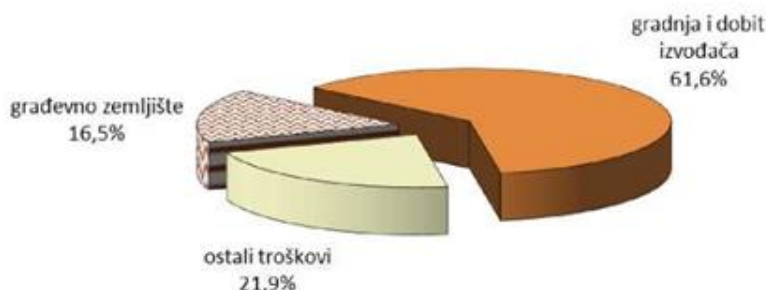
³ Izvor: Priopćenje 20.09.2017, Izdane građevinske dozvole, I-VI 2017. , Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada , Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

⁴ Izvor: Priopćenje 20.09.2017, Izdane građevinske dozvole, I-VI 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada , Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

⁵ Izvor: Priopćenje 20.09.2017, Izdane građevinske dozvole, I-VI 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada , Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

⁶ 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. Podaci se daju na temelju realiziranih ugovora u izvještajnom razdoblju. Ugovori se smatraju realiziranim ako je kupac u roku (koji je odredio prodavalac) stan uplatio u cijelosti ili barem dio cijene stana. Izvještajne jedinice su građevinska poduzeća koja grade i prodaju stanove, a koja su prema NKD-u 2007. razvrstane u područje F građevinarstvo. Nisu obuhvaćene pravne osobe koje se bave isključivo posredništvom u prodaji postojećeg stambenog fonda tj. starih stanova, kao ni cijene stanova na kojima se izvode samo grubi građevinski radovi (Rohbau). Cijene 1m² stana sadrži: cijenu građevinskog zemljišta, troškove gradnje i dobit izvođača radova i ostale troškove Izvor: Gospodarska i društvena kretanja u Gradu Zagrebu I. –VI. 2017.g. Statistički podatci, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku; broj 101 Zagreb, listopad 2017.

G 2.1. STRUKTURA PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA,
I. - VI. 2017.



Izvor: Gospodarska i društvena kretanja u Gradu Zagrebu I. –VI. 2017.g. Statistički podatci , Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku; broj 101 Zagreb, listopad 2017.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u prvom polugodištu 2017.g. prosječna cijena 1 m² novih stanova na nivou RH koje su prodavali trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a⁷, iznosila je 11.024 kn. Ona je za 1,3% veća u odnosu na prvo polugodište 2016.g. Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a na nivou RH u prvom polugodištu 2017.g. iznosila je 8.118 kn.⁸ U prvih 6 mjeseci 2017.g. ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova na nivou RH (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 10.338 kn. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2017.g. stanovi POS-a sudjelovali su s 23,6% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji sa 76,4%.⁹

⁷ Prodavatelji koji prodaju stanove na temelju Programa društveno poticane stanogradnje – POS-a (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji).

⁸ Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova ispunjavaju pravne osobe, koje su 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. 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. Podaci o broju i površini stanova ne iskazuju obujam prodaje svih novih stanova u izvještajnom razdoblju. Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017., Državni zavod za statistiku.

⁹ Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017., Državni zavod za statistiku

INDEKSI CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2017.g.

	Indeksi		
	I. – VI. 2017. VII. – XII. 2016.	I. – VI. 2017. I. – VI. 2016.	I. – VI. 2017. I. – XII. 2016.
Republika Hrvatska	104,4	101,6	103,0
Zagreb	117,4	104,2	111,6
Ostala naselja	96,5	101,6	99,3
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	98,5	101,3	100,0
Zagreb	102,5	103,4	103,0
Ostala naselja	94,6	100,4	97,5
POS			
Republika Hrvatska	103,6	104,7	104,0
Zagreb	100,0	111,3	100,7
Ostala naselja	117,9	104,0	108,6

Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017.g., Državni zavod za statistiku

Cijena 1 m² prodanog stana obuhvaća troškove građevinskog zemljišta (pribavljanje zemljišta te eventualne troškove raseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ako nije kupljeno prazno zemljište); troškove gradnje (gradnja 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, te 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).¹⁰

¹⁰ Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017., Državni zavod za statistiku.

PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

Kuna

	2015.			2016.			2017.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	11 439	10 244	10 688	10 179	9 899	10 034	10 338
Zagreb	12 448	11 369	11 797	11 184	9 926	10 445	11 656
Ostala naselja	10 326	9 241	9 617	9 361	9 860	9 582	9 515
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	11 580	11 219	11 378	10 883	11 196	11 027	11 024
Zagreb	12 448	12 035	12 214	11 380	11 477	11 423	11 770
Ostala naselja	10 539	10 173	10 338	10 274	10 901	10 576	10 315
POS							
Republika Hrvatska	7 812	7 743	7 748	7 756	7 833	7 806	8 118
Zagreb	-	7 360	7 360	7 360	8 190	8 134	8 189
Ostala naselja	7 812	7 863	7 858	7 799	6 882	7 471	8 114

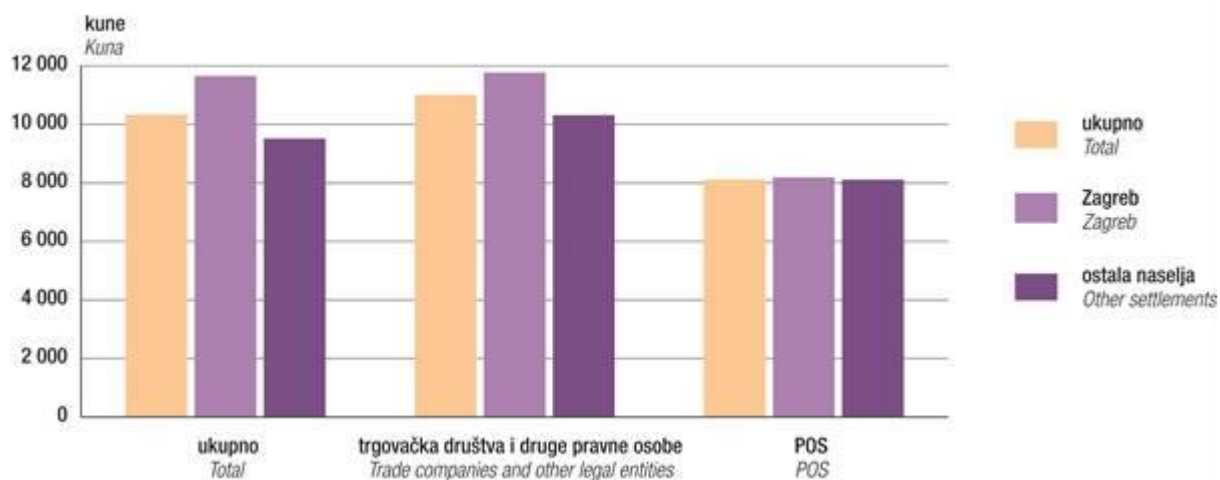
Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017. g., Državni zavod za statistiku

BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2017.g.

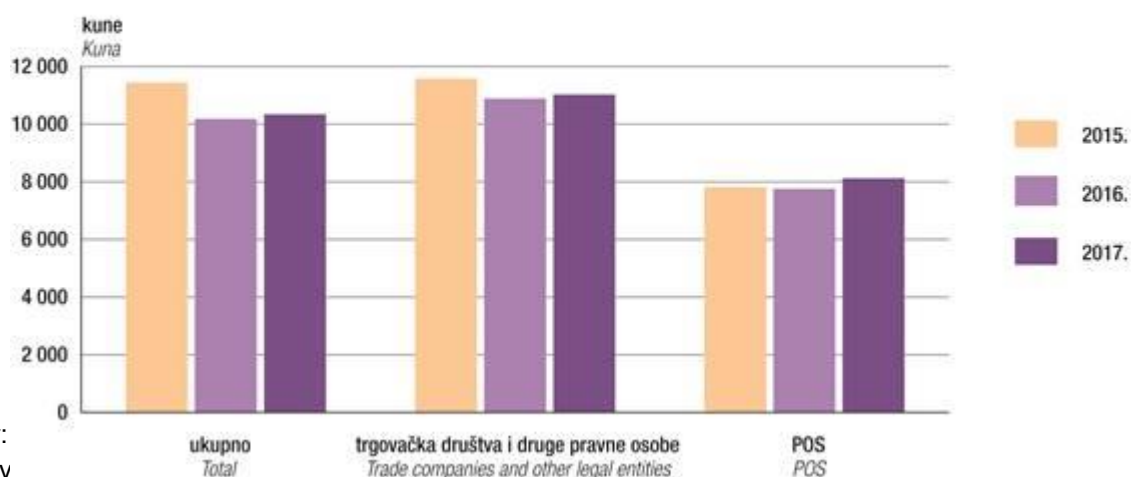
	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi gradnje i dobit izvođača	ostali troškovi <i>Other costs</i>
Republika Hrvatska	1 099	74 525	10 338	1 777	6 512	2 049
Zagreb	439	28 660	11 656	1 939	7 153	2 564
Ostala naselja	660	45 865	9 515	1 675	6 112	1 728
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	859	56 944	11 024	1 939	6 726	2 359
Zagreb	424	27 746	11 770	1 954	7 203	2 613
Ostala naselja	435	29 198	10 315	1 924	6 274	2 117
POS						
Republika Hrvatska	240	17 581	8 118	1 252	5 819	1 047
Zagreb	15	914	8 189	1 480	5 646	1 063
Ostala naselja	225	16 667	8 114	1 240	5 829	1 045

Izvor: Priopćenje 3.1.5/1. 19.9.2017, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2017.g., Državni zavod za statistiku

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2017.
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS AND SETTLEMENTS, FIRST HALF-YEAR OF 2017



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2015., 2016. I 2017.
AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS, FIRST HALF-YEAR OF 2015, 2016 AND 2017



Izvor:
 Držav

Vrijednost novih narudžbi građevinskih radova u prvih šest mjeseci 2017.g. u Gradu Zagrebu iznosila je 2 662 652 tis.kn, a što je 15,2 % više nego u istom razdoblju 2016.g. Od toga se 49,3% odnosi na zgrade, a 50,7% na ostale građevine.¹¹

Vrijednost izvršenih građevinskih radova u Gradu Zagrebu u prvih 6 mjeseci 2017.g. iznosila je 3 039 376 tis.kn što je za 10,5% manje od vrijednosti u istom razdoblju 2016.g. Od toga se 1 995 913 tis.kn odnosi na radove ostvarene sa vlastitim radnicima (4% manje nego 2016g.), a 1 043 453 tis.kn na radove ostvarene sa

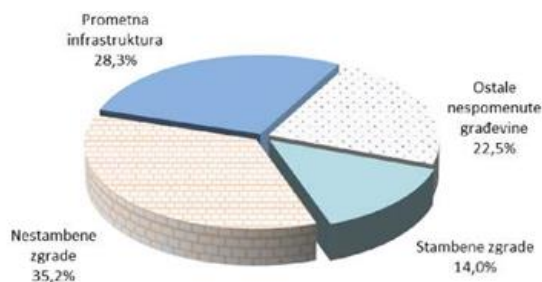
¹¹ Izvor: Priopćenje 22.09.2017, Građevinski radovi i narudžbe siječanj - lipanj 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

podizvođačima (20,8% manje nego 2016g.). Vrijednost utrošenog materijala iznosila je 734 205 tis.kn odnosno 10,5% manje u odnosu na isto razdoblje 2016.g.¹²

Od ukupne 1 995 913 tis.kn vrijednosti izvršenih radova ostvarenih vlastitim radnicima 983 109 tis.kn odnosi se na zgrade, a 1 012 804 tis.kn na ostale građevine. Od toga se 280 415 tis.kn odnosi na stambene; 702 694 tis.kn na nestambene zgrade; 563 412 tis.kn na prometnu infrastrukturu, a 449 392 tis.kn na ostale nespomenute građevine. Prema strukturi vrijednosti izvršenih radova prema vrsti radova 51,6% se odnosi na novogradnju, a 48,4% na ostale radove.¹³

STRUKTURA VRIJEDNOSTI IZVRŠENIH RADOVA PREMA VRSTI GRAĐEVINA

I.-VI. 2017.



Izvor: Izvor: Priopćenje 22.09.2017, Priopćenje, Građevinski radovi i narudžbe siječanj - lipanj 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

¹² Mjesečni i Tromjesečni izvještaj građevinarstva prikuplja se za poslovne subjekte (pravne osobe i obrtnike) ili njihove dijelove, s 20 i više zaposlenih, koji su prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. (NN, br. 58/07.) u Registru poslovnih subjekata odnosno Obrtnom registru, razvrstani u područje F Građevinarstvo. Razvrstavanje građevina i radova izvršeno je prema Klasifikaciji vrsta građevina (KVG) koja je usklađena s klasifikacijom koju propisuje Eurostat. Podaci o vrijednosti građevinskih radova i novih narudžbi iskazani su prema sjedištu poslovnog subjekta. Izvor: Gospodarska i društvena kretanja u Gradu Zagrebu I. – VI. 2017.g., Statistički podatci, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku; broj 101 Zagreb, listopad 2017.

¹³ Vrijednost građevinskih radova uključuje sve izvršene radove bez obzira na to jesu li naplaćeni ili nisu a iskazana je u tekućim cijenama. U vrijednost izvršenih radova nisu uključeni troškovi kupnje zemljišta, projektiranja, premjeravanja zemljišta, stručnog nadzora te porez na dodanu vrijednost. Vrijednost izvršenih radova uključuje vrijednost rada, ugrađenog materijala i gotovih proizvoda za ugradnju, goriva i električne energije, troškove korištenja građevinskih strojeva i opreme te druge troškove u vezi s izvođenjem radova, te porez na dodanu vrijednost. Izvor: Priopćenje 22.09.2017, Građevinski radovi i narudžbe siječanj - lipanj 2017., Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku, www.zagreb.hr

Prosječna mjesečno neto isplaćena plaća zaposlenih u kunama u prvih šest mjeseci 2017.g. u Gradu Zagrebu iznosila je za 5,4% više nego u istom razdoblju 2016.g. odnosno neto 6.927,00kn (9.679,00kn bruto). U građevinarstvu Grada Zagreba prosječna neto isplaćena plaća u prvih 6 mjeseci 2017.g. iznosila je 5.410,00kn što je za 4,5% više nego za prvih 6 mjeseci 2016.g. U djelatnosti gradnja zgrada prosječna mjesečno neto plaća iznosila je 4.835,00kn; gradnji građevina niskogradnje 6.471,00kn, a specijaliziranim građevinskim djelatnostima 4.835kn. Prosječno bruto plaća u prvih 6 mjeseci 2017.g. 9.679,00kn. U građevinarstvu Grada Zagreba prosječna bruto isplaćena plaća iznosila je u prvi 6 mjeseci 2017.g. 7.327,00kn što je 3% više nego u istom razdoblju 2016.g. U djelatnosti gradnje građevina niskogradnje bruto plaća iznosila je 8.925,00 kn; 6.472,00kn u gradnji zgrada; 6.449.00kn u specijaliziranim građevinskim djelatnostima. Ukupan broj pravnih osoba u djelatnosti građevinarstva sa stanjem 30.06.2017.g. iznosio je 6 768 registriranih od čega je 3 733 aktivnih (udjel aktivnih u registriranim 55,2).¹⁴

Silvija Czeisberger dipl.ing.arh.

Odsjek za graditeljstvo i kom. gospodarstvo

Zagreb, 16.11.2017.

¹⁴ Izvor: Gospodarska i društvena kretanja u Gradu Zagrebu I. –VI. 2017.g. Statistički podatci, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku; broj 101 Zagreb, listopad 2017.