

ZGRADE I STANOVI U GRADU ZAGREBU I ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI U 2016.g.

Pripremila: Silvija Czeisberger dipl.inq.arh., Odsjek za graditeljstvo i

kom.gospodarstvo; HGK Komora Zagreb

Prema najnovijim statističkim podacima od 16.11.2017.g. Državnog zavoda za statistiku **najveći broj završenih stanova** u 2016.g. evidentiran je u **Gradu Zagrebu** i to 1 065 završenih stanova, slijede **Zadar** s 366, **Split** s 215, Varaždin s 166, Dubrovnik s 165 završenih stanova itd. U **Zagrebačkoj županiji**, ističe se Dugo Selo u kojemu je završeno 87 stanova, te je tako na razini RH zauzeo 14 mjesto.¹

Tablica 1: ZAVRŠENI STANOVI U RH 2016. GODINE

Županija	Grad	Broj završenih stanova
Grad Zagreb	Grad Zagreb/	1.065
Zadarska	Zadar	366
Splitsko-dalmatinska	Split	215
Varaždinska	Varaždin	166
Dubrovačko-neretvanska	Dubrovnik	165
Ličko-senjska	Novalja	129
Brodsko-posavska	Slavonski Brod	118
Zadarska	Vir	117
Splitsko-dalmatinska	Makarska	116
Međimurska	Čakovec	114
Istarska	Pula - Pola	113
Istarska	Poreč - Parenzo	108
Primorsko-goranska	Viškovo	102
Zagrebačka	Dugo Selo	87
Osječko-baranjska	Osijek	79

Izvor: Državni zavod za statistiku, Statistika u nizu, Gradovi u statistici, tab.5 – građevinarstvo, 16.11.2017.

U Zagrebačkoj županiji najveći broj završenih stanova nakon Dugog Sela sa 87

¹ Izvor: Državni zavod za statistiku, Statistika u nizu, Gradovi u statistici, tab.5 – građevinarstvo, 16.11.2017.

stanova, primjetan je u Velikoj Gorici 61 stan, Samoboru 54, Rugvici 47, Brckovljanima 25, Sveti Ivan Zelina 18, Vrbovec 13, Sveta Nedjelja 12, Jastrebarsko 12, Zaprešić 10, Bistra 10 završenih stanova itd.²

U **Gradu Zagrebu** evidentirano je 119.641 m² **površine završenih stambenih zgrada** u 2016.g. što je ujedno i najveći broj evidentiranih površina završenih stambenih zgrada na razini RH. U **Zagrebačkoj županiji** slijedi Dugo Selo s 13.912 m², Samobor s 12.317 m², Velika Gorica 10,552m² itd. Na razini **RH** nakon Zagreba s 191.641 m² najveći broj površine završenih stambenih zgrada evidentiran je u Zadru 48.487 m², zatim Splitu 23.822 m², Dubrovniku 23.438 m², Varaždinu 19.518 m² itd.³

Najveći broj **površina završenih nestambenih zgrada** nakon **Zagreba** s 134.199 m² u **Zagrebačkoj županiji** evidentiran je u Rugvici 20.691 m², Svetom Ivanu Zelini 13.311 m², Zaprešiću 8.389 m², Velikoj Gorici 7.963 m² itd. Nakon Zagreba s 134.199 m² površine završenih nestambenih zgrada što je ujedno i najviše u **RH** slijede Koprivnica s 62.494 m², Rovinj 24.452 m², Rugvica s 20.691 m² itd.⁴

Prema podacima Odjela za statistiku, Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj grada u Gradu Zagrebu u 2016.g. **završeno** je 329 **zgrada** (ukupne površine 253 840 m²), te 1 065 **stanova** (ukupne korisne površine 85 737 m², prosječna korisna površina 80,5m²). Od 329 završenih zgrada što je 10,4% manje nego u 2015.g., 252 **završene** zgrade (ukupne površine 119 641 m²) se odnose na **stambene**, a 77 (ukupne površine 134.199 m²) na **nestambene zgrade**. Od ukupno 1 065 završenih stanova što je za 40,8% manje nego u 2015.g., najveći broj 362 se odnosi na **trosobne stanove**, 308 na **dvosobne stanove**, 214 na četverosobne, 115 na pet i višesobne, te 62 na jednosobne.⁵

Prema **vrsti radova** najveći broj **završenih zgrada** 267 odnosi se na završene zgrade u novogradnji (14,2% manje nego u 2015.g.), 62 u dogradnji i nadogradnji. (10,71% više nego u 2015.g.) Od 1 065 **završenih stanova** 1007 bilo ih je u novogradnji, (41,89% manje nego u 2015.), 56 u dogradnji i nadogradnji (6,6% manje nego u 2015.), te 2 u prenamjeni nestambenog prostora u stambeni (60% manje nego u 2015.g.).⁶

² Izvor: Državni zavod za statistiku, Statistika u nizu, Gradovi u statistici, tab.5 – građevinarstvo, 16.11.2017.

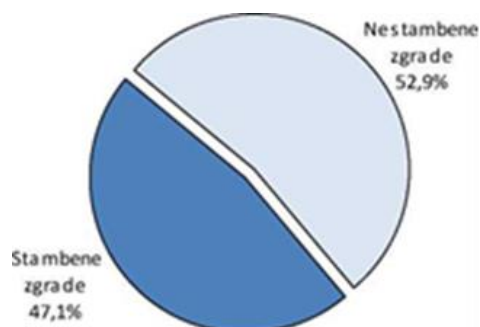
³ Izvor:Državni zavod za statistiku,Statistika u nizu,Gradovi u statistici, tab.5 građevinarstvo,16.11.2017

⁴ Izvor:Državni zavod za statistiku,Statistika u nizu,Gradovi u statistici, tab.5 građevinarstvo,16.11.2017.

⁵ Podaci o završenim zgradama i stanovima prikupljaju se putem Godišnjeg izvještaja o završenim zgradama i stanovima kojeg ispunjavaju djelatnici Gradskog ureda nadležnog za poslove graditeljstva temeljem obilaska terena i utvrđivanja stanja o tome koje su zgrade i stanovi završeni. Osnova za obilazak terena je adresar pripremljen na temelju podataka o izdanim građevinskim dozvolama za građenje zgrada. Godišnjim izvještajem obuhvaćaju se sve završene nove zgrade, dograđeni dijelovi na postojećim zgradama ako je dograđena nova stambena jedinica (stan) ili novi poslovni prostor i prenamjene nestambenog prostora u stan. Istraživanjem nisu obuhvaćeni objekti bespravne izgradnje, kao ni legalizirana izgradnja objekata. Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

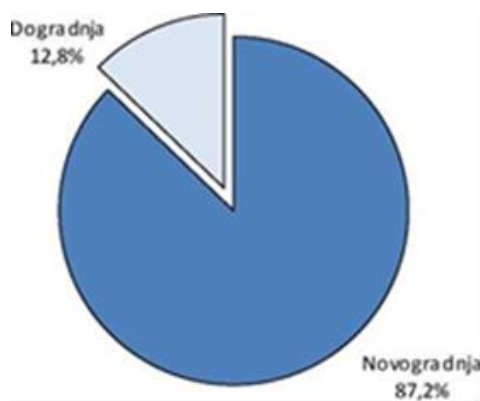
⁶ Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.;Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

Crtež 1.
STRUKTURA POVRŠINA ZAVRŠENIH ZGRADA
PREMA VRSTI ZGRADA. U GRADU ZAGREBU U 2016.GODINI



Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

Crtež 2.
STRUKTURA POVRŠINA ZAVRŠENIH ZGRADA
PREMA VRSTI RADOVA. U GRADU ZAGREBU U 2016.GODINI



Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

Tablica 2: ZAVRŠENI STANOVI U GRADU ZAGREBU 2016.GODINE

2016.g.	broj završenih stanova	korisna površina m ²	prosječna korisna površina, m ²
ukupno	1 065	85 737	80,5
prema vrsti zgrade:			
stambene	1 059	85 269	80,5
nestambene	6	468	78,0
prema vrsti radova:			
novogradnja	1 007	79 819	79,3
dogradnja i nadogradnja	56	5 820	103,9
prenamjena nestambenog prostora u stambeni	2	98	49,0

Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

Od 1 007 **završenih stanova u novim zgradama** (41,89% manje nego u 2015.g.), 1 001 (41,39% manje nego u 2015.g.) ih se odnosi na završene stanove u **stambenim zgradama**, a 6 na (pretežno) **nestambene zgrade**. Od 1001 **završenog stana** u novim stambenim zgradama 96 stanova izgrađeno je u **stambenim zgradama sa jednim stanom**, 56 u **stambenim zgradama sa dva stana** (12,5% manje nego u 2015.g), 849 s tri i više stanova. Od 1001 **stana u novim stambenim zgradama** najveći broj 343 se odnosi na **trosobne stanove**, 297 na **dvosobne**, 196 na četverosobne stanove, 59 na jednosobne itd.⁷

Tablica 5: ZAVRŠENE ZGRADE I STANOVI U GRADU ZAGREBU 2016.GODINE

	Završene zgrade			Završeni stanovi					
	ukupno	stambene	nestambene	ukupno	1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-Sobni i višesobni
2007.	1 533	1 411	122	8 895	882	3 310	2 826	1 187	690
2008.	1 286	1 181	105	8 744	1 121	2 846	2 667	1 580	530
2009.	922	835	87	4 923	467	1 856	1 634	674	292
2010.	769	692	77	3 939	416	1 439	1 119	613	352
2011.	447	393	54	2 388	270	958	609	384	167
2012.	359	303	56	2 729	700	1 067	560	284	118
2013.	250	208	42	1 227	167	423	351	196	90
2014.	171	136	35	638	48	169	181	170	70
2015.	367	328	39	1 798	273	560	534	275	156
2016.	329	252	77	1 065	62	308	362	214	119
2016./2015.	89,6	76,8	197,4	59,2	22,7	55,0	67,8	77,8	76,3

Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

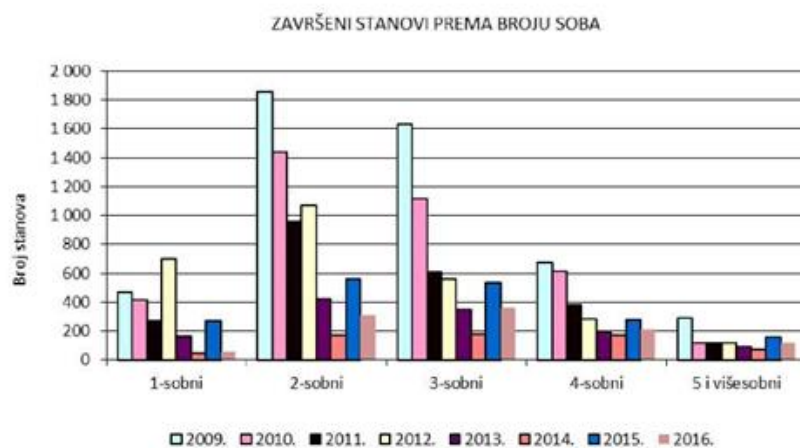
⁷ Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

Tablica 3: ZAVRŠENE ZGRADE, PREMA VRSTI ZGRADE I VRSTI RADOVA U GRADU ZAGREBU 2016.GODINE

	Ukupno			Novogradnja			Dogradnja		
	broj zgrada	površina, m ²	zapremnina, m ³	broj zgrada	površina, m ²	zapremnina, m ³	broj zgrada	površina, m ²	zapremnina, m ³
Ukupno	329	253 840	1 011 451	267	221 336	893 983	62	32 504	117 468
Stambene zgrade	252	119 641	376 527	211	111 822	352 892	41	7 819	23 635
s 1 stanom	125	27 861	87 062	96	23 152	72 666	29	4 709	14 396
s 2 stana	37	9 751	30 377	28	7 404	23 282	9	2 347	7 095
s 3 i više	90	82 029	259 088	87	81 266	256 944	3	763	2 144
Zgrade za stanovanje zajednica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nestambene zgrade	77	134 199	634 924	56	109 514	541091	21	24 685	93 833
Hoteli i moteli	1	1 236	3 479	1	1 236	3 479	-	-	-
Ostale zgrade za kratkotrajni boravak Restoran, barovi	1	623	1 869	1	623	1 869	-	-	-
ugostiteljske zgrade	3	1 617	5 926	2	951	3 592	1	666	2 334
Uredske zgrade	12	43 936	142 619	9	41 405	133 931	3	2 531	8 688
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	15	53 467	320 678	13	48 235	301 815	2	5 232	18 863
Ostale zgrade za komunikacije i promet	1	20	70	-	-	-	1	20	70
Garaže	9	658	2 079	8	618	1 959	1	40	120
Industrijske zgrade	13	15 821	75 305	7	7 658	40 257	6	8 163	35 048
Rezervoari i silosi	1	-	775	1	-	775	-	-	-
Zatvorena skladišta	2	5 071	38 619	-	5 071	38 619	-	-	-
Natkrivena skladišta	1	197	473	1	197	473	-	-	-
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost	1	523	2 217	1	523	2 217	-	-	-
Zgrade dječjih vrtića i osnovnih škola	5	5 609	19 861	1	398	1 656	4	5 211	18 205
Zgrade za znanstveno-istraživačku djelatnost	1	159	1 104	-	-	-	1	159	1 104
Sportske dvorane	2	1 706	6 880	2	1 706	6 880	-	-	-
Zgrade za uzgoj, proizvodnju i smještaj poljoprivrednih proizvoda	3	671	2 807	3	671	2 807	-	-	-
Ostale poljoprivredne gospodarske zgrade	3	194	673	3	194	673	-	-	-
Zgrade za obavljanje vjerskih i drugih obreda	2	2 663	9 401	-	-	-	2	2 663	9 401
Ostale zgrade, drugdje neklasificirane	1	28	89	1	28	89	-	-	-

Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada; Odjel za statistiku

Crtež 3: ZAVRŠENI STANOVI PREMA BROJU SOBA U GRADU ZAGREBU U 2016.GODINI



Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku.

Od ukupno 252 **završenih stambenih zgrada** 125 se odnosi na **stambene zgrade sa 1 stanom** (od toga 96 stambenih zgrada u novogradnji, a 29 u dogradnji), 90 sa **tri i više stanova** (od toga 87 stambenih zgrada novogradnji, a 3 dogradnji), te 37 sa dva stana (od toga 28 stambenih zgrada u novogradnji, a 9 u dogradnji).⁸

Od 77 ukupno **završenih nestambenih zgrada** 56 ih se odnosi na **novogradnju**, a 21 na dogradnju. Kod završenih nestambenih zgrada najveći se broj 15 odnosi na **zgrade za trgovinu na veliko i malo**, 13 na **industrijske zgrade**, 12 uredske zgrade, 9 garaže, 5 zgrade dječjih vrtića i osnovnih škola, 3 restorani barovi, 3 zgrade za uzgoj, proizvodnju i smještaj poljoprivrednih proizvoda, 3 ostale poljoprivredne i gospodarske zgrade, 2 sportske dvorane, 2 zgrade za obavljanje vjerskih i drugih obreda itd.⁹

U segmentu 56 **završenih nestambenih zgrada u novogradnji** najveći se broj završenih zgrada 13 odnosi na zgrade za trgovinu na veliko i malo, 9 **uredske zgrade**, 8 garaže, 7 na industrijske zgrade, dok u segmentu 21 **završenih nestambenih zgrada kao dogradnja** dominiraju 6 industrijskih zgrada, 4 zgrade dječjih vrtića, 3 uredske zgrade itd.¹⁰

⁸ Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

⁹ Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

¹⁰ Zgrade su stalne građevine koje imaju krov i vanjske zidove, izgrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su za stanovanje, obavljanje neke djelatnosti, čuvanje robe, opreme, za različite proizvodne i uslužne djelatnosti. Zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju sve zidove, te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje. Stambene zgrade su građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine zgrade namijenjeno za stambene svrhe. Nestambene zgrade su građevine koje nemaju stambene površine ili je stambena površina manja od 50% ukupne korisne površine zgrade. Površina zgrade (bruto površina zgrada, m²) je zbroj površina svih etaža u zgradi uključujući i debljinu vanjskih zidova. U bruto površinu zgrade ne uključuju se balkoni, terase tj. dijelovi zgrade koji nisu natkriveni. Volumen zgrade je zbroj volumena svih natkrivenih dijelova zgrade uključujući vanjske zidove. Novogradnja je izgradnja nove građevine na mjestu gdje prije nije bilo građevine ili je postojala, ali je

Tablica 4: ZAVRŠENI STANOVİ PREMA BROJU SOBA PO GRADSKIM ČETVRTIMA GRADA ZAGREBA U 2016. GODINI

	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8 i višesobni
GRAD ZAGREB	1 065	85 737	62	308	362	214	52	41	23	3
Brezovica	2	381	-	-	-	-	1	1	-	-
Črnomerec	57	6 046	3	9	13	16	9	3	4	-
Donja Dubrava	3	291	-	1	1	-	1	-	-	-
Donji grad	3	179	1	-	2	-	-	-	-	-
Gornja Dubrava	49	4 482	-	12	20	14	2	1	-	-
Gornji grad- Medveščak	15	2 899	-	-	4	1	1	6	3	-
Maksimir	80	9 848	2	7	9	40	7	8	7	-
Novi Zagreb-istok	7	585	-	1	3	2	1	-	-	-
Novi Zagreb-zapad	164	11 523	15	49	68	24	3	3	-	2
Peščenica-Žitnjak	95	4 121	-	46	42	6	-	1	-	-
Podsljeme	9	1 158	-	2	2	-	3	1	1	-
Podsused-Vrapče	36	3 939	2	8	7	7	5	5	2	-
Sesvete	91	9 470	-	9	46	16	7	8	4	1
Stenjevec	90	5 100	13	36	29	11	-	1	-	-
Trešnjevka-jug	64	5 083	2	16	20	22	3	1	-	-
Trešnjevka-sjever	186	14 156	1	66	78	30	9	2	-	-
Trnje	114	6 476	23	46	18	25	-	-	2	-

Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statistiku

Od **ukupno 329 završenih zgrada** u 2016.g. u Gradu Zagrebu najveći broj 60 završen je u **Sesvetama**, 42 Novom Zagrebu - zapad, 34 Maksimiru, 34 Gornjoj Dubravi, 30 Trešnjevka sjever, 22 Podsused Vrapče, 20 Črnomerec, 16 Trešnjevka- jug itd. Najveći broj **stambenih zgrada završen** je i to 45 u **Sesvetama**, 32 u Novom Zagrebu - zapad, 31 Maksimiru, 28 Trešnjevka sjever, 28 Gornja Dubrava, dok od **nestambenih završenih zgrada** prednjači Sesvete sa 15 završenih zgrada, 10 Novi Zagreb-zapad, 9 Stenjevec, 8 Gornja Dubrava, 7 Peščenica – Žitnjak, 6 Gornja Dubrava itd.¹¹

Od **ukupnog** broja 1065 **završenih stanova** (62 jednosobna, 308 dvosobna, 362

uklonjena. Dogradnja i nadogradnja su građevinski radovi kojim se dobivaju nove uporabne cjeline uz ili na postojećim građevinama, kao npr. potpuno novi stan ili poslovni prostor. Prenamjena nestambenog prostora u nove stanove su građevinski radovi kojima se postojeći prostor u zgradi (npr. tavanski ili podrumski prostor koji dotada nije bio uređen za stanovanje, garaže, prostor u kojem se obavljala neka proizvodna ili uslužna djelatnost) prenamijenio u jedan ili više stanova. Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

¹¹ Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.

trosobna, 214 četverosobna, 52 peterosobna, 41 šesterosobni, 23 sedmerosobni itd.) u Gradu Zagrebu u 2016.g., primjetan je **najveći broj završenih stanova na Trešnjevci – sjever** 186 završeni stan, potom 164 u Novom Zagrebu – zapad, 114 Trnje, 95 Peščenica Žitnjak, 91 Sesvete, 90 Stenjevec, 80 Maksimir, 64 Trešnjevka jug, 57 Črnomerec itd. **Najveći broj jednosobnih stanova** završen je i to 23 na **Trnju**, 15 u Novom Zagrebu – zapad, 13 Stenjevcu, 3 Črnomercu itd. **Najveći broj dvosobnih stanova** 66 završen je na **Trešnjevci – sjever**, u Novom Zagrebu – zapad 49, 46 na Peščenici, te 46 na Trnju. Najveći broj **završenih trosobnih stanova** primjetan je 78 na **Trešnjevci – sjever**, 68 Novi Zagreb –zapad , 46 Sesvete itd.¹²

Iako je u gradu Zagrebu u 2016.g. završeno 40,76% manje stanova i 10,4% zgrada u odnosu na 2015.g., grad Zagreb i dalje na razini RH vodi po broju završenih stanova, površini završenih stambenih i površini završenih nestambenih zgrada. Kod površine nestambenih zgrada u 2016. zabilježen je porast u odnosu na 2015.g. za 10,61%. Broj završenih stambenih zgrada u 2016.g. u odnosu na 2015.g. smanjen je za 23,2%, ali je broj završenih nestambenih zgrada porastao za 97,4%. Prema vrsti radova u 2016.g. u odnosu na 2015.g. za 10,71% porastao je broj završenih zgrada dogradnjom i nadogradnjom, dok se za 14,14% smanjio u novogradnji. Od ukupno završenih stambenih zgrada najviše je završeno stambenih zgrada s 1 stanom, a najmanje sa dva stana. Od završenih nestambenih zgrada 72,7% se odnosi na novogradnju, a 27,3% na dogradnju. Najveći broj nestambenih završenih zgrada ostvaren je kod zgrada za trgovinu naveliko i malo, industrijske zgrade i uredske zgrade, takav niz je otprilike zadržan i kod novogradnje nestambenih zgrada, dok su kod dogradnje nestambenih zgrada najviše zastupljene industrijske zgrade, te dječji vrtići i osnovne škole. Iako je 6,6% manje završenih stanova u 2016.g. u odnosu na 2015.g. dobivenih dogradnjom i nadogradnjom kod istih je porastao broj dvosobnih, četverosobnih i šesterosobnih stanova. Najveći broj završenih zgrada po gradskim četvrtima izveden je u Sesvetama, a najmanji u Donjem gradu. Isto vrijedi i u segmentu završenih stambenih i nestambenih zgrada. Najveći broj završenih stanova po gradskim četvrtima realiziran je na Trešnjevci – sjever, a najmanji u Brezovici. Najveći broj jednosobnih stanova po gradskim četvrtima završen je na Trnju, dvosobnih i trosobnih na Trešnjevci - sjever, četverosobnih na Maksimiru, peterosobnih na Trešnjevci – sjever i Črnomercu, a šesterosobnih na u Sesvetama i Maksimiru.

Zagreb, 18.12.2017.

¹² Izvor: Priopćenje, Završene zgrade i stanovi 2016., 11.10.2017.; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj; Grada Odjel za statistiku.