

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2019.

### HOUSE PRICE INDICES, FIRST QUARTER OF 2019

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,1%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,3% i za Jadran za 4,6%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4%, za Jadran za 7,4% i za Ostalo za 1,0%.

*In the first quarter of 2019, as compared to the fourth quarter of 2018, the prices of dwellings, measured by house price index, increased by 3.5% on average. As compared to the first quarter of 2018, that is, at the annual level, they increased by 7.4% on average.*

*The prices of new dwellings increased on average by 7.4% compared to the fourth quarter of 2018 and by 10.1% compared to the first quarter of 2018. The prices of existing dwellings increased on average by 3.0% compared to the fourth quarter of 2018 and by 7.1% compared to the first quarter of 2018.*

*In the first quarter of 2019, as compared to the fourth quarter of 2018, the prices of dwellings increased on average by 4.3% for the City of Zagreb and by 4.6% for the Adriatic coast, while an average decrease of 1.4% was recorded for the Other. Compared to the first quarter of 2018 (at the annual level), an average increase of 11.4% was recorded in the prices of dwellings for the City of Zagreb, of 7.4% for the Adriatic coast and of 1.0% for the Other.*

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

Detailed data can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

##### HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	I. – III. 2019. <sup>1)</sup> Ø 2015.	I. – III. 2019. X. – XII. 2018.	I. – III. 2019. I. – III. 2018.	
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>117,55</b>	<b>3,5</b>	<b>7,4</b>	<b>House price index – total</b>
Novi stambeni objekti	109,00	7,4	10,1	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	119,52	3,0	7,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	125,02	4,3	11,4	City of Zagreb
Jadran	118,67	4,6	7,4	Adriatic coast
Ostalo	100,59	-1,4	1,0	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

# METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

## Indeks cijena stambenih objekata

### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirani su Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) izražene u kunama na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

### Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne *time-dummy* hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

# NOTES ON METHODOLOGY

## The house price index

### Legal basis and notes on methodology

The legal basis for calculating and transmitting data on the house price index (HPI) is defined in the Regulation (EU) No 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index, and repealing Council Regulation (EC) No 2494/95 and Commission Regulation (EU) No 93/2013 of 1 February 2013 laying down detailed rules for the implementation of Council Regulation (EC) No 2494/95 concerning harmonised indices of consumer prices, as regards establishing owner-occupied housing price indices. According to the mentioned Commission Regulation (EU) No 93/2013, the coverage of HPI expenditure categories is defined for new and existing dwellings as well as for the category total at the Republic of Croatia level. The Croatian Bureau of Statistics has defined additional three geographic areas in order to meet users' needs – the City of Zagreb (capital city), the Adriatic coast and Other. The calculation of HPI is in accordance with the methodological guidelines of Eurostat's "Handbook on Residential Property Price Indices – RPPI".

### Coverage

The house price index (HPI) covers all transactions of dwellings made by households independently of their previous owners and independently of their final use. Transaction prices include the value of land.

The HPI covers all available data on dwelling transactions (houses and flats/apartments) on the territory of the Republic of Croatia, expressed in kuna, that are delivered by the Tax Administration of the Ministry of Finance according to predefined deadlines.

The main data source for calculating the weights is the value of dwelling transactions from the previous year. The weights were recalculated on the basis of changes in the prices of dwellings in the last quarter of the previous year.

### Index calculation method

The index calculation starts with pre-defined hedonic regression models, whose variables are defined on the basis of available data on dwelling characteristics. Until the end of 2011, the standard *time-dummy* hedonic regression has been used in the calculation of indices, while since the first quarter of 2012, they have been calculated by using the *rolling window time-dummy* hedonic regression due to the availability of extended set of dwelling characteristics data. These indices are then aggregated to higher levels and level total using the Laspeyres-type formula.

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

Published and printed 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

Odgovorne osobe:

Persons responsible:

Suzana Čajkušić, načelnica Sektora ekonomskih statistika

Suzana Čajkušić, Director of Economic Statistics Directorate

Lidija Brković, ravnateljica

Lidija Brković, Director General

Priredile: Jasminka Stančić i Sanja Jurleka

Prepared by: Jasminka Stančić and Sanja Jurleka

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

Naklada: 20 primjeraka

20 copies printed

Podaci iz ovog Priopćenja objavljuju se i na internetu.

First Release data are also published on the Internet.

Služba za komunikaciju s korisnicima

User Communication Department

- Informacije i korisnički zahtjevi  
Information and user requests

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

- Pretplata publikacija  
Subscription

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

- Novinarski upiti  
Press corner

Telefon/ Phone:  
+385 (0) 1 4806-121, 4806-168  
Elektronička pošta/ E-mail:  
press@dzs.hr  
Telefaks/ Fax:  
+385 (0) 1 4806-148