



Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. deveto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGI). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, a naredna izdanja, svako s pregledom tržišta nekretnina za prethodnu godinu, objavljujivana su počevši od 2019. godine. Obveza izrade publikacije proizlazi iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), koji člankom 20. obvezuje MPGI da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izda *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni je cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na hrvatskom tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos većoj kvaliteti procjena i transparentnosti tržišta. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija, gradova i općina. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svih zainteresiranih subjekata u zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled* omogućuje uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Republika Hrvatska ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorima, ali se odlikuje kvalitetnim prostorom i okolišem. Pristup razvitku poželjno je temeljiti na racionalnom i ekonomičnom gospodarenju prostorom.

Podaci prikazani u *Pregledu*

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2025. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2024. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, velikih gradova, jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarskih općina. *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i poslovne nekretnine (poslovne prostore, gospodarske zgrade i poslovne zgrade). Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane i obiteljske kuće prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U šestom poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti stana/apartmana po JLS-ovima te odnosi između cijena stanova/apartmana i turističke aktivnosti. Dodatno je u šestom poglavlju grafički prikazan za JLS-ove koji bilježe podatke o medijalnim cijenama stanova i apartmana procijenjeni iznos troška za stanovanje koji se smatra priuštivim za pet različitih kombinacija dohotka u kućanstvu (dvije prosječne plaće u kućanstvu, dvije minimalne plaće u kućanstvu, jedna prosječna i jedna minimalna plaća u kućanstvu, jedna prosječna plaća u kućanstvu, jedna minimalna plaća u kućanstvu). U sedmom se poglavlju obrađuje Plan približnih vrijednosti. Osmo poglavlje prikazuje rezultate ekonometrijske

analize kojom se ispituje povezanost između cijena stanova/apartmana i odabranih demografskih, ekonomskih i tržišnih pokazatelja.

Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m² u eurima te broj kupoprodaja nekretnina za cijelo razdoblje od 2012. do 2025. godine po vrsti nekretnine i prema tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad), kao i vrijednosti indeksa priuštivosti za 2024. godinu. Također, u dodatku ovog izdanja nalazi se i tablični prilog s podacima o opterećenju troškova stanovanja za pet tipova kućanstva po JLS-ovima te tablični prilog koji sadrži podatke o broju kupoprodaja nekretnina i prosječnim prodajnim cijenama nekretnina po m² (medijan i jednostavna aritmetička sredina) po županijama, po gradovima administrativnim sjedištima županija i na razini ostatka županije (ne uključuje grad sjedište županije). U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

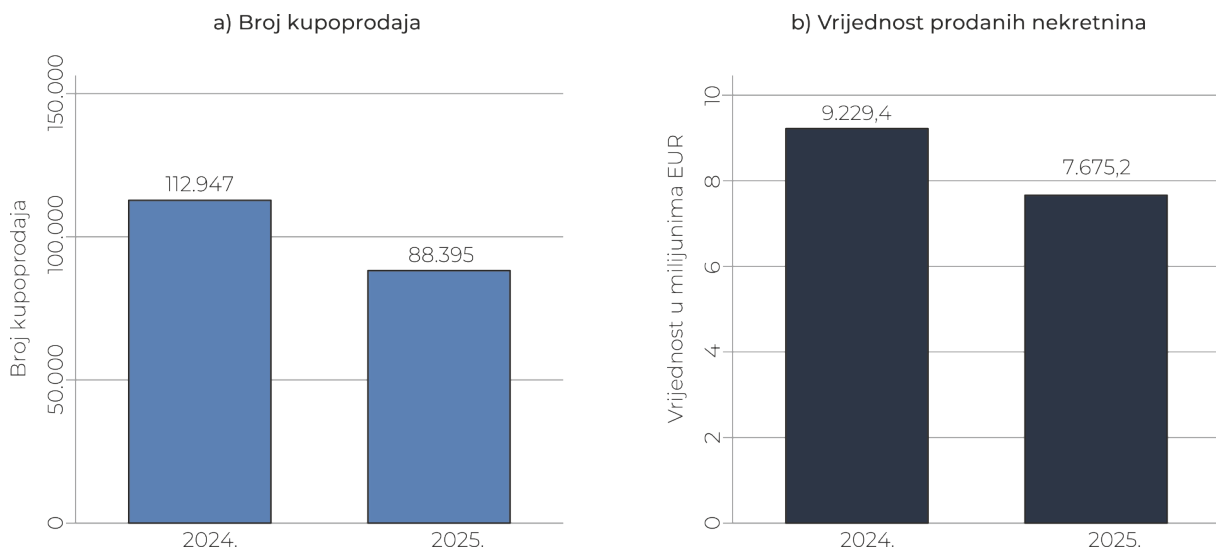
Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Prilikom izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene, a što doprinosi visokoj varijabilnosti u vrijednostima promatranih pokazatelja. Kako bi se ukazalo na varijabilnost pokazatelja, korišteni su njihovi distribucijski rasponi predstavljeni 5., 25., 75. i 95. percentilom. Nadalje, u cilju zaštite povjerljivosti podataka, za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kojima je ostvareno manje od deset kupoprodaja, vrijednosti pokazatelja nisu prikazivane.

8,3 posto BDP-a u 2025. godini

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto (slika 1.). Usporedbe radi, u 2024. godini ostvareno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja od 9,7 posto, dok je u 2023. ostvaren međugodišnji rast od skromnih 0,2 posto. Kao i prethodne dvije godine, i 2025. se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (22.569, odnosno 25,5 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 20.293 (23 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta, kojih je zabilježeno 17.711 (20 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 10.097, što je činilo 11,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2025. godine. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna eura, što predstavlja 8,3 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a).** U odnosu na 2024. godinu, vrijednost se prodanih nekretnina u 2025. godini smanjila za 16,8 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina bilježe stanovi, na koje se odnosi 45 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 17,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,3 posto.

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju poput Zadra, Splita i Rijeke, dok se u kontinentalnom dijelu zemlje ističe Osijek. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima, odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Zadra, Osijeka, Pule – Pola, Zaprešića, Karlovca, Varaždina, Čakovca, Vinkovaca i Dubrovnika. Kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije su u priobalnom pojasu izvan većih naselja, na otocima i u zaobalju, dok kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Republike Hrvatske.

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Prema broju kupoprodaja nekretnina ostvarenih u 2025. godini izdvaja se Grad Zagreb s 13.126 kupoprodaja. Zatim, s više od 1.000 kupoprodaja, slijede urbana središta poput Zadra s 1.659 kupoprodaja, Rijeke s 1.610, Osijeka s 1.322 i Splita s 1.210 kupoprodaja. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2025. godini 60 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20 posto gradova i općina. Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. **Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima, odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Zadra, Osijeka, Pule – Pola, Zaprešića, Karlovca, Varaždina, Čakovca, Vinkovaca i Dubrovnika.** Zanimljivo je da se u ovoj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja, poput općine Viškovo u blizini Rijeke te gradova Dugo Selo i Zaprešić u blizini Zagreba. Naime, uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. **Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Republike Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

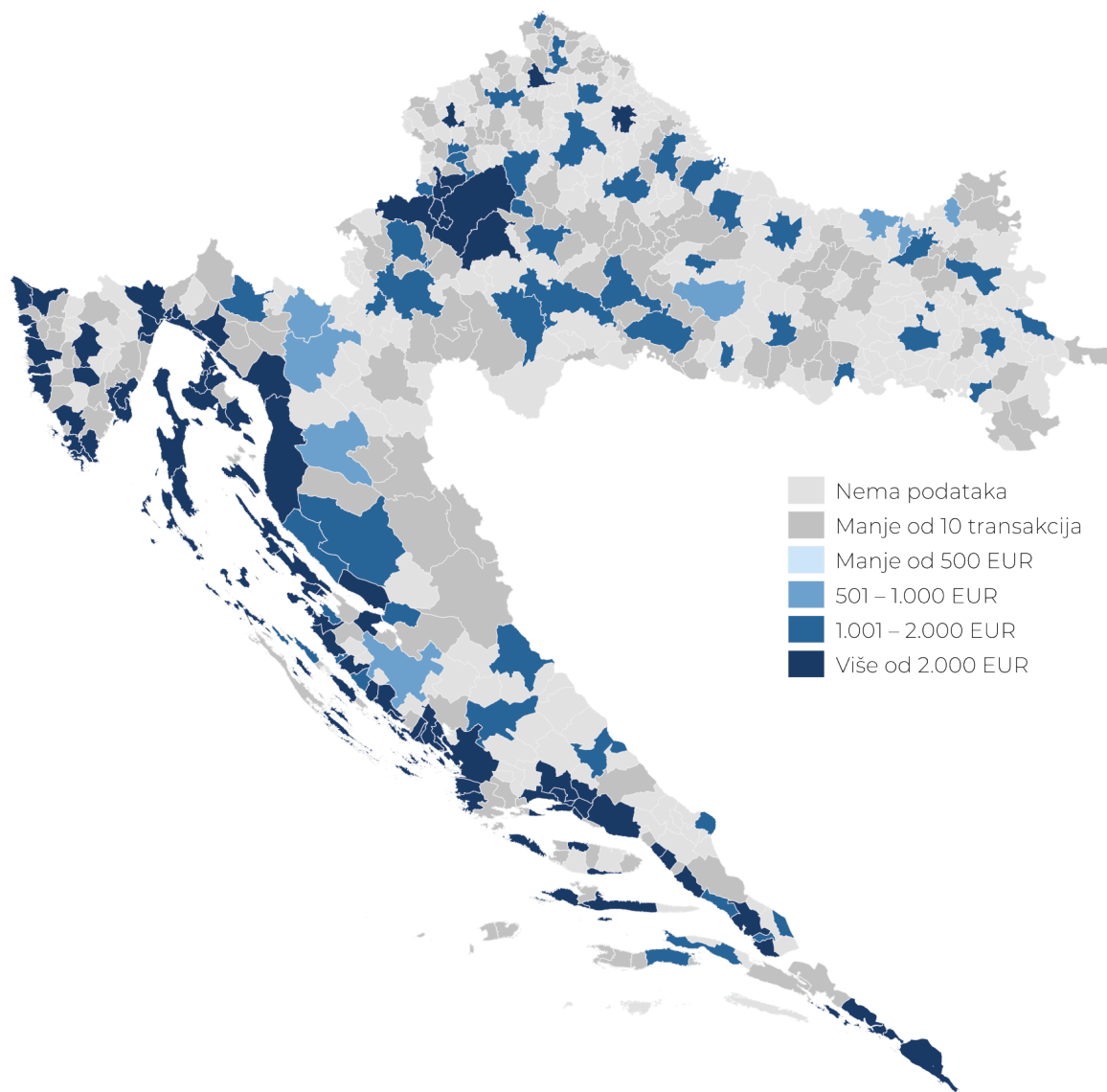
Najskuplji stanovi u Splitu, Dubrovniku i Opatiji

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2025. godine zabilježena je u Splitu, u visini od 4.068 eura po m². Zatim, s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.500 eura po m², slijede Dubrovnik (3.921 euro), Opatija (3.830 eura), Lovran (3.615 eura), Malinska-Dubašnica (3.587 eura), Umag – Umago (3.552 eura), Punat (3.539 eura) i Baška (3.523 eura). Nakon njih slijede Primošten, Krk, Rovinj – Rovigno, Omišalj, Novigrad – Cittanova, Bol, Cres, Podstrana, Mali Lošinj, Rogoznica, Dobrinj i Župa Dubrovačka, koji postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m². Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 2.229 eura smjestio u grupu od 26 JLS-ova u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.500 do 3.000 eura po m². Grad Zagreb je jedini kontinentalni JLS ovog raspona. Najviše medijalne cijene u ovom

rasponu postižu se u Omišu (2.962 eura), Pakoštanima (2.951 euro), Zadru (2.875 eura) i Crikvenici (2.863 eura), dok su najniže vrijednosti zabilježili Murter-Kornati (2.512 eura po m²) i Slivno (2.521 euro po m²).

U 69 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.500 i 2.500 eura po m². I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 44, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 25 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 715 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 31 JLS-ova, pri čemu se većina, njih 23, nalazi u kontinentalnim županijama. Pritom je najniža medijalna cijena po m² stanova/apartmana zabilježena u Vrbovskom (715 eura) i Ogulinu (745 eura).

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Obiteljske kuće u jadranskim jedinicama lokalne samouprave višestruko su skuplje od kuća u kontinentalnom dijelu zemlje

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom kupoprodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišom medijalnom cijenom izdvaja se Hvar (8.148 eura po m²). Zatim, s medijalnom cijenom prodanih obiteljskih kuća iznad 2.000 eura po m², slijede još Novalja (2.872 eura po m²), Dubrovnik (2.551 euro po m²), Mljet (2.263 eura po m²), Trogir (2.164 eura po m²), Rogoznica (2.125 eura po m²) i Punat (2.005 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.501 do 2.000 eura po m² zabilježene su u devet JLS-ova: Crikvenici (1.974 eura po m²), Podgori (1.941 euro po m²), Vrbniku (1.860 eura po m²), Vrsaru – Orsera (1.771 euro po m²), Omišlju (1.740 eura po m²), Gornjoj Stubici (1.713 eura po m²), Novom Vinodolskom (1.701 euro po m²), Cresu (1.641 euro po m²) i Župi Dubrovačkoj (1.579 eura po m²). Medijalne cijene obiteljskih kuća u rasponu od 1.001 do 1.500 eura po m² zabilježene su u 30 JLS-ova u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U razredu medijalne cijene od 501 do 1.000 eura po m² nalazi se ukupno 62 grada i općine, od čega je čak njih 54 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. Cijene u rasponu od 201 do 500 eura po m² zabilježene su u 71 JLS-ova, dok u kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura po m² ulazi 69 gradova. U kategoriji medijalne cijene od 10 do 100 eura po m² nalazi se 188 JLS-ova. Medijalna cijena obiteljskih kuća manja od 10 eura po m² u 2025. godini zabilježena je u 67 JLS-ova, pri čemu su čak 63 grada i općine smješteni u kontinentalnim županijama.

Najskuplje građevinsko zemljište u Dubrovniku

S najvišim medijalnim cijenama građevinskog zemljišta ističe se Dubrovnik (258,1 euro po m²). Osim Dubrovnika, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od 200 eura po m² ili veću zabilježili su Makarska (230 eura po m²), Novigrad – Cittanova (213,1 euro po m²) i Bol (200 eura po m²). Ukupno 17 JLS-ova postižu medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u rasponu od 150,0 do 200,0 eura po m²: Medulin (191,9 eura po m²), Sutivan (191,2 eura po m²), Split (186,7 eura po m²), Baška (181,8 eura po m²), Supetar (178,3 eura po m²), Baška Voda (178,0 eura po m²), Tribunj (175 eura po m²), Podstrana (174,5 eura po m²), Tučepi (170 eura po m²), Malinska-Dubašnica (165,4 eura po m²), Kaštela (165,4 eura po m²), Dugi Rat (163,7 eura po m²), Punat (160,0 eura po m²), Dubrovačko Primorje (158,4 eura po m²), Privlaka (157,7 eura po m²), Zadar (150,5 eura po m²) i Brela (150 eura po m²). Od 42 grada i općine u kojima se medijalna cijena građevinskih zemljišta kretala od 100,0 do 149,9 eura po m², njih deset nalazi se u Zadarskoj županiji, devet u Splitsko-dalmatinskoj županiji, sedam u Primorsko-goranskoj županiji, sedam u Istarskoj županiji, pet u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, a četiri u Šibensko-kninskoj županiji. Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 50,0 do 99,9 eura po m² zabilježena je u 67 JLS-ova, od čega se 15 nalazi u Primorsko-goranskoj županiji, 13 u Istarskoj županiji, 13 u Zadarskoj županiji, osam u Splitsko-dalmatinskoj županiji, sedam u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, četiri u Zagrebačkoj županiji, tri u Šibensko-kninskoj županiji, dva u Ličko-senjskoj županiji, a jedan u Osječko-baranjskoj županiji. U toj kategoriji nalazi se i Grad Zagreb. Cijene po m² manje od 50,0 eura zabilježene su u 163 JLS-a koji se nalaze u svim županijama osim Grada Zagreba. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od 1 eura po m² i manje zabilježene su u pet lokalnih jedinica, koje se nalaze u: Osječko-baranjskoj županiji (Draž), Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (Čazma, Rovišće, Kapela) i Brodsko-posavskoj županiji (Nova Kapela).

Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave

U 2025. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. S najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 34,9 eura po m² predvodi Baška Voda u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Zatim slijede Murter-Kornati, Baška, Kaštela, Podgora, Makarska, Fažana – Fasana, Medulin, Podstrana, Split, Cres, Malinska-Dubašnica, Tribunj i Kolan koji su ostvarili medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta od najmanje 20,0 eura po m². Medijalnu cijenu između 10,0 i 19,9 eura po m² zabilježili su: Rogoznica, Bilice, Tisno, Preko, Pašman, Starigrad, Bibinje, Vir, Tkon, Privlaka, Jasenice, Ražanac, Zadar, Omiš, Lećevica, Gradac, Bol, Ližnjan – Lisignano, Pula – Pola, Novigrad – Cittanova, Rovinj – Rovigno, Matulji, Mošćenička Draga, Rab, Lopar, Dobrinj, Rijeka, Crikvenica, Dubrovnik, Konavle, Župa Dubrovačka, Trpanj, Lumbarda, Orebić, Ivanec i Novalja. Ukupno 33 JLS-a bilježi medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta između 5,0 i 9,9 eura po m², a nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Ukupno 122 JLS-a zabilježila su medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta između 1,0 i 4,9 eura po m², a 219 JLS-ova medijalnu cijenu od 1,0 eura po m² i manju.

Najskuplji poslovni prostori u Rovinju – Rovigno

Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m² zabilježene su u priobalnim jedinicama lokalne samouprave te u Zagrebu i oko njega. U Rovinju – Rovigno je u 2025. godini ostvarena rekordna medijalna cijena poslovnog prostora od 3.942 eura po m², dok su u Dubrovniku i Splitu zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 2.939 i 2.709 eura po m². Slijede Makarska (2.735 eura po m²), Velika Gorica (2.194 eura po m²) te Grad Zagreb (1.990 eura po m²). Od gradova s većim medijalnim cijenama ističu se još Rijeka (1.950 eura po m²), Zadar (1.882 eura po m²), Varaždin (1.746 eura po m²), Pula – Pola (1.700 eura po m²) i Šibenik (1.683 eura po m²). S druge strane, niže medijalne cijene (ispod 1.000 eura po m²) u 2025. bilježe Vinkovci (609 eura po m²) i Metković (458 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora.

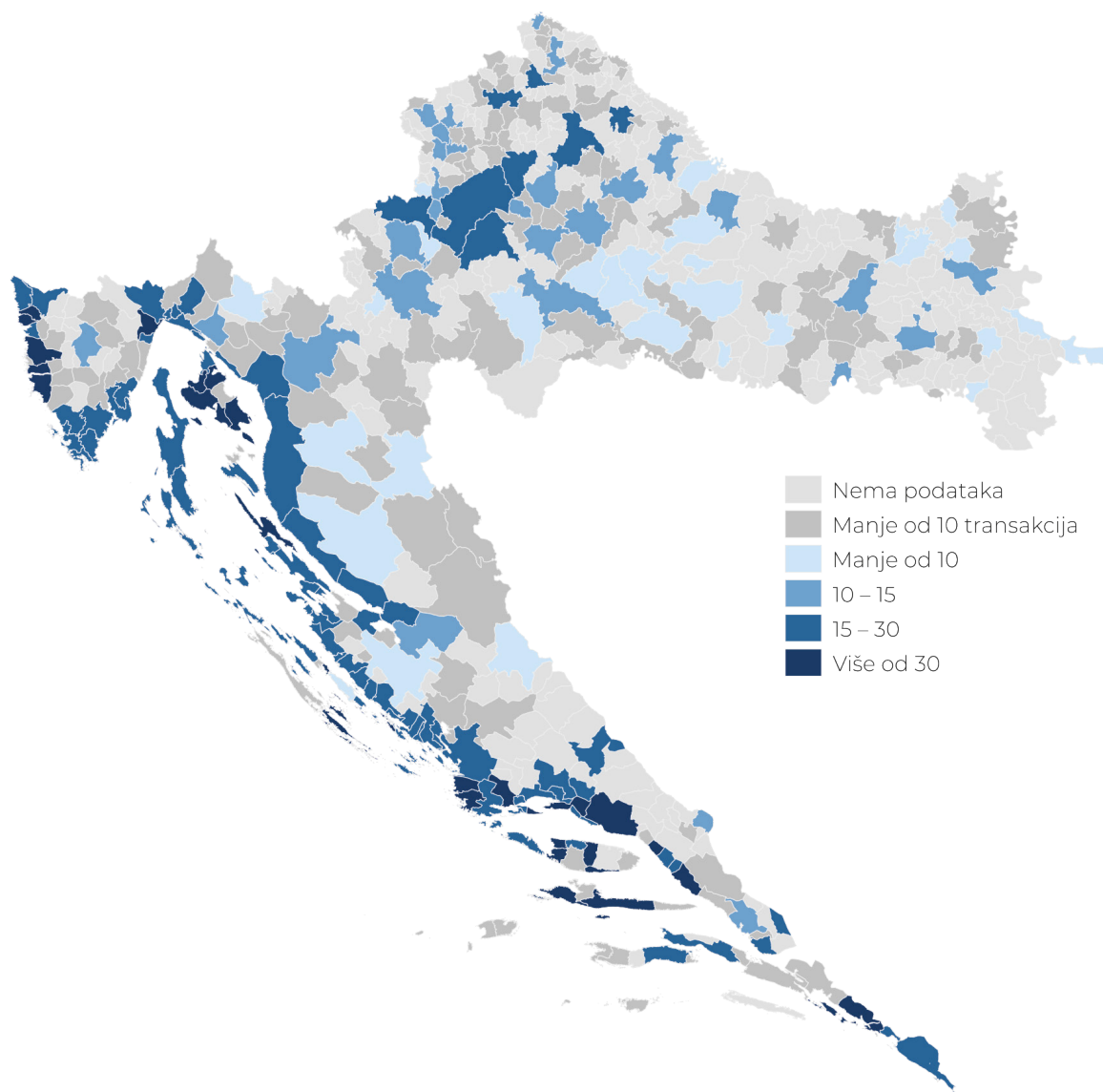
Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2024. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je dijeljenjem medijalne cijene metra kvadratnog stambene nekretnine i prosječne godišnje neto plaće, te je pomnožen sa 100.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. **Vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m² stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježe: Kukljica, Baška, Vrsar – Orsera, Rovinj – Rovigno, Bol, Novalja, Malinska-Dubašnica, Brtonigla – Verteneglio, Podgora, Sutivan, Baška Voda, Hvar, Punat, Murter-Kornati, Krk, Primošten, Dobrinj, Jelsa, Postira, Novigrad – Cittanova, Dubrovnik, Opatija, Seget, Poreč – Parenzo, Split, Milna, Rogoznica i Omiš.** Među prvih 87 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 163 JLS-a za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Grad Zagreb se s vrijednošću indeksa priuštivosti od 19,1 nalazi na 88. mjestu, a njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak mogli kupiti 5,2 m² stambenog

prostora. U dvadeset JLS-ova s najmanjom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 1,8 i 3,2 m² stambenog prostora. S druge strane, najpriuštiviji stanovi su u Iloku, u kojem je indeks priuštivosti iznosio 1,1, te zatim u Plitvičkim Jezerima, Kninu, Dardi, Pakracu, Vukovaru, Grubišnom Polju, Belom Manastiru, Belišću, Pašmanu, Delnicama, Valpovu, Klinča Selima, Gospiću, Požegi, Garešnici, Petrinji, Benkovcu, Novoj Gradiški i Novskoj. U 20 JLS-ova koji bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 10,8 i 88,2 m² stambenog prostora.

Slika 3: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini

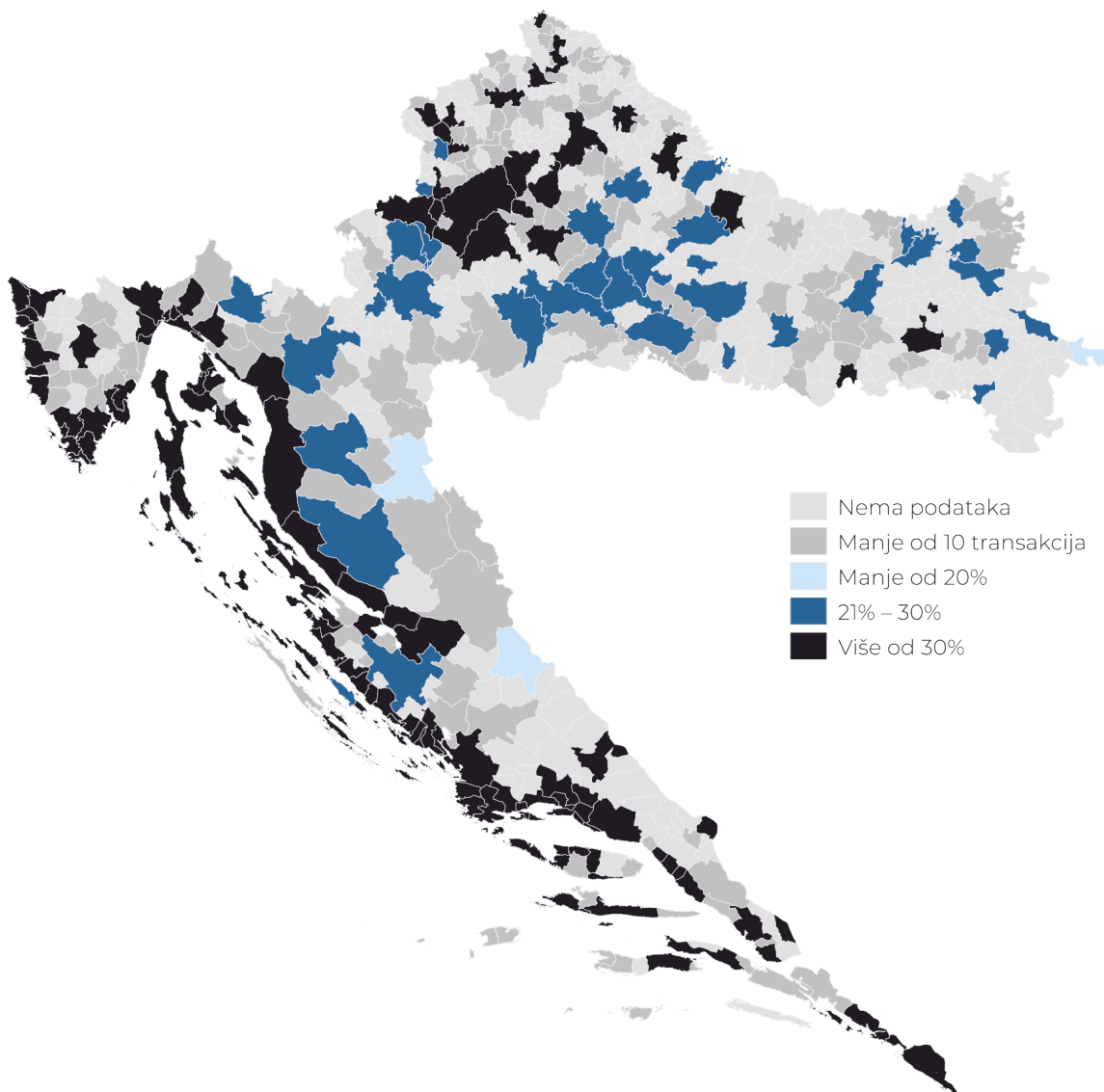


Izvori: EIZ i MPGI.

Priuštivost stanovanja

Analiza udjela troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju po jednu prosječnu neto plaću po JLS-ovima pokazuje izrazito velike teritorijalne razlike. Najviše vrijednosti snažno su koncentrirane u priobalnim i turistički najrazvijenijim područjima. Najvišu vrijednost bilježi Kukljica (115,1), što znači da trošak stanovanja premašuje cjelokupan godišnji dohodak takvog kućanstva. Slijede Baška, Vrsar – Orsera, Bol, Novalja, Rovinj – Rovigno, Podgora, Malinska-Dubašnica, Baška Voda i Hvar s udjelima iznad 80 posto. Ukupno gledajući, raspodjela udjela troška stanovanja u dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće potvrđuje snažnu prostornu polarizaciju hrvatskog tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica trošak stanovanja kreće se između 60 i 80 posto. S druge strane, najniže vrijednosti udjela troška stanovanja bilježe se pretežito u kontinentalnim dijelovima Republike Hrvatske. Najniže vrijednosti imaju Plitvička Jezera (13,5), Ilok (14,0), Knin (19,2) i Pakrac (21,4), što ukazuje na velike razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Slika 4.: Udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva po JLS-ovima u 2024. godini



Zakup i najam na razini županija i velikih gradova

Na razini 20 županija u 2025. godini evidentirano je ukupno 32.442 ugovora o najmu i 36.845 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 35.220 ugovora o najmu i 17.269 ugovora o zakupu. U Gradu Zagrebu u 2025. godini evidentirano je ukupno 30.972 ugovora o najmu i 8.520 ugovora o zakupu. Gledano po 20 županija, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine zabilježen u Istarskoj (5.639), Splitsko-dalmatinskoj (5.618), Primorsko-goranskoj (3.932) i Zagrebačkoj županiji (3.608). Kada je riječ o velikim gradovima, ističu se Rijeka s 5.062 ugovora o najmu, Pula – Pola s 4.679 ugovora, Split s 4.555 ugovora te Zadar s 3.375 ugovora. Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 4.337 ugovora, odnosno 12 posto, te u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u kojoj je zabilježeno 3.688, odnosno 10 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (3.074) i Rijeke (1.671).

Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2025. godini postignuta je u Gradu Zagrebu od 12,8 eura po m²

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, u 18 županija prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Iznimka su Međimurska i Vukovarsko-srijemska županija, u kojima prevladava najam obiteljskih kuća. Nakon Grada Zagreba, koji bilježi 3.341 ugovor o najmu stana/apartmana, slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.726 ugovora te Istarska županija s 1.047 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² u 2025. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 12,8 eura po m², zatim u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u visini od 12,2 eura po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 12,1 eura po m². Najam stana/apartmana prevladava u svim velikim gradovima. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana pritom je zabilježen u Splitu, njih 1.641. Zatim slijede Osijek s 893 i Varaždin s 532 ugovora o najmu stana/apartmana. S medijalnom mjesečnom cijenom najma stana/apartmana iznad 10 eura po m² ističu se i Split (12,3 eura po m²), Kaštela i Rijeka (po 10,4 eura po m²). Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana u eurima po m² bilježe Gospić, od 5,1 eura po m², i Čakovec, od 6,5 eura po m².

U većini županija i velikih gradova prevladava zakup poslovnog prostora

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija, njih 14, 2025. godine bio je poslovni prostor. Iznimka su Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija, u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Gledano po županijama, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Gradu Zagrebu, 1.395 ugovora. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.236 ugovora, Istarska županija s 855 te Šibensko-kninska županija s 408 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u eurima po m², u 2025. godini predvodi Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 21,7 eura po m². Nakon nje, s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 15 eura po m², slijede Grad Zagreb i Splitsko-dalmatinska županija. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Splitu (868), pa zatim u Dubrovniku (216), Šibeniku (196) i Osijeku (191). S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 30 eura po m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 15,4 eura po m² i Pula – Pola s 14 eura po m².

Među pet županija u kojima dominira zakup poljoprivrednog zemljišta, najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (1.689) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (1.492).

Plan približnih vrijednosti

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* ostvaren je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. Dok su na dan 1. siječnja 2019. godine, od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova, za 18,8 posto njih bili dostupni podaci o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 1. siječnja 2026. godine podaci o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m² bili su dostupni za čak 66,0 posto ukupnog broja cjenovnih blokova. Pozitivni trendovi popunjenosti podacima o cjenovnim blokovima svakako doprinose većoj transparentnosti, odnosno pravnoj sigurnosti svih sudionika na tržištu nekretnina. Osam prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti (stanje na dan 1. siječnja 2019. godine, stanje na dan 1. siječnja 2020. godine, stanje na dan 1. siječnja 2021. godine, stanje na dan 1. siječnja 2022. godine, stanje na dan 1. siječnja 2023. godine, stanje na dan 1. siječnja 2024. godine, stanje na dan 1. siječnja 2025. godine i stanje na dan 1. siječnja 2026.) implementirano je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Republiku Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik „Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MPGI)“. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima procjene vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i u postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenje odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ovisnost kretanja cijena stanova/apartmana o ekonomskim, demografskim i tržišnim čimbenicima

Rezultati ekonometrijske analize upućuju na to da su kretanja cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj rezultat međudjelovanja više ekonomskih, demografskih i tržišnih čimbenika. Strana potražnja za stambenim nekretninama predstavlja važan čimbenik u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana na razini JLS-ova u Republici Hrvatskoj. Neočekivano povećanje strane potražnje dovodi do rasta cijena stanova/apartmana u vrlo kratkom roku, pri čemu je učinak statistički značajan u početnoj godini nakon šoka. Ovakav nalaz upućuje na to da inozemna potražnja djeluje kao snažan inicijalni cjenovni impuls, koji se na tržištu stanova/apartmana reflektira gotovo trenutačno. Strana potražnja predstavlja trajnu komponentu u dinamici cijena stanova/apartmana, usporedivu po važnosti s dohotkom i veću od doprinosa turističkih noćenja, ponude novoizgrađenih stanova/apartmana ili migracijskih kretanja. Nalazi sugeriraju da se dio učinaka turizma na tržište stambenih nekretnina odvija posredno, kroz kanal strane potražnje, odnosno kroz povećani interes nerezidenata za kupnju stanova/apartmana u investicijske ili povremeno stambene svrhe. Time se dodatno naglašava međupovezanost turističke aktivnosti i međunarodne potražnje u oblikovanju lokalnih tržišta nekretnina. Ukupno gledano, rezultati upućuju na to da strana potražnja, zajedno s investicijskim motivima i nestambenim korištenjem stambenog fonda, predstavlja jedan od ključnih strukturnih čimbenika koji dugoročno utječu na

kretanje cijena stanova/apartmana u Republici Hrvatskoj. Ovi nalazi imaju važne implikacije za oblikovanje stambenih i poreznih politika, jer ukazuju na to da dinamika cijena stanova/apartmana nije isključivo rezultat domaće kupovne moći i demografskih kretanja, već i snažnih međunarodnih potražnih pritisaka koji mogu dodatno ograničiti dostupnost stanovanja lokalnom stanovništvu.