



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



ekonomski
institut,
zagreb

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2025.

Pregled tržišta
nekretnina
Republike Hrvatske
2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga
uređenja, graditeljstva i
državne imovine



Autori:

Tibor Kovač
Lea-Karla Matić
Dr. sc. Ivana Rašić
Dr. sc. Sunčana Slijepčević
Dr. sc. Bruno Škrinjar
Dr. sc. Maruška Vizek

Izdavač:

Ekonomski institut, Zagreb

Obrada podataka i slike izrađene u programskom paketu STATA15.

Publikacija je izrađena u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada publikacije: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. financira se sredstvima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.



Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	12
2.	Karakteristike tržišta nekretnina	15
2.1.	Kupoprodaja	18
2.2.	Najam i zakup	26
2.2.1.	Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova	26
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	43
3.1.	Stanovi/apartmani	43
3.1.1.	Na razini Hrvatske	43
3.1.2.	Na razini županija	45
3.1.3.	Na razini velikih gradova	55
3.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	60
3.1.5.	Zagreb	65
3.2.	Obiteljske kuće	70
3.2.1.	Na razini Hrvatske	70
3.2.2.	Na razini županija	71
3.2.3.	Na razini velikih gradova	81
3.2.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	86
3.2.5.	Zagreb	91
4.	Pregled zemljišta	96
4.1.	Građevinska zemljišta	96
4.1.1.	Na razini Hrvatske	96
4.1.2.	Na razini županija	98
4.1.3.	Na razini velikih gradova	105
4.1.4.	Na razini jedinica lokalne samouprave	109
4.1.5.	Zagreb	113

4.2. Poljoprivredna zemljišta	117
4.2.1. Na razini Hrvatske	117
4.2.2. Na razini županija	118
4.2.3. Na razini velikih gradova	124
4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	129
4.3. Šumska zemljišta	133
4.3.1. Na razini Hrvatske	133
4.3.2. Na razini županija	134
4.3.3. Na razini velikih gradova	142
4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	146
5. Pregled poslovnih nekretnina	150
5.1. Na razini Hrvatske	150
5.2. Na razini županija	153
5.3. Na razini velikih gradova	161
5.4. Na razini jedinica lokalne samouprave	166
5.5. Zagreb	170
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	172
7. Plan približnih vrijednosti	182
8. Ekonometrijska analiza tržišta stambenih nekretnina	191
8.1. Ekonometrijska analiza utjecaja strane potražnje na ishode na tržištu stambenih nekretnina	191
8.1.1. Podaci i metodologija	192
8.1.2. Rezultati ekonometrijske analize	194
8.1.3. Zaključak	202
Zaključak	203
Popis slika	215
Popis tablica	217
Bibliografija	220



1. Uvod

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: MPGİ). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, drugo izdanje koje se odnosilo na 2018. godinu objavljeno je u siječnju 2020., treće izdanje za 2019. objavljeno je u lipnju 2020. godine. Zatim je u narednih pet godina objavljeno još pet izdanja ove publikacije, a svako daje pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za prethodnu godinu. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), koji člankom 20. obvezuje MPGİ da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: *eNekretnine*). U sklopu *eNekretnina* nalazi se Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. Zbirku vodi nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, te temeljem evaluacije tih podataka. U Zbirci kupoprodajnih cijena nalaze se podaci o ostvarenim prometima sljedećih vrsta nekretnina: stan/apartman, stambena zgrada – obiteljska kuća, poslovna zgrada, poslovni prostor, gospodarska zgrada, višestambena zgrada, stambena zgrada – kuća

za povremeni boravak, garaža, parkirno-garažno mjesto, vanjsko parkirno mjesto, skladište, spremište, različite nekretnine, ostalo, ruševine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište te prirodno neplodno zemljište. Podaci o ostvarenom naplatnom prometu nekretnina i pripadni ugovori u elektroničkom se obliku putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave. Pored podataka preuzetih automatskom razmjenom, Zbirka kupoprodajnih cijena sadrži i izvorno unesene podatke koje unose službenici Ministarstva koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu i koji provode nadzor nad provedbom Zakona, službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu imenuju župani odnosno gradonačelnici, samostalni procjenitelji i zaposlenici pravne osobe koja je ovlaštena odnosno registrirana za procjene vrijednosti nekretnina, zaposlenici posrednika u prometu nekretnina upisani u Registar posrednika u prometu nekretnina, službenici Porezne uprave, službenici Ministarstva nadležni za poslove državne imovine koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova u svrhu postupaka iz područja procjene vrijednosti nekretnina, službenici DORH-a i USKOK-a, te službenici upravnih tijela koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova u svrhu provođenja postupaka iz Zakona o poljoprivrednom zemljištu, javni bilježnici upisani u imenik Hrvatske javnobilježničke komore, članovi visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovi procjeniteljskog povjerenstva i ugovoreni sudionici u realizaciji projekata Ministarstva za unaprjeđenje sustava *eNekretnine* te drugih elemenata koji bi unaprijedili sustav procjena vrijednosti nekretnina i tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Pri tome se podrazumijeva da je prilikom unosa provedena cjelovita evaluacija. Evaluacija se provodi i nad podacima preuzetima od Porezne uprave, što znači da dok ti podaci nisu evaluirani od strane službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba i velikih gradova, ne mogu se smatrati vjerodostojnim. Plan približnih vrijednosti kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada. U Planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na temelju prosječnih (približnih) vrijednosti zemljišta. Sedam prostornih slojeva Plana približnih vrijednosti zemljišta (stanje na dan 1. siječnja 2019., 2020., 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025. godine) i jedan prostorni sloj Plana približnih vrijednosti stanova/apartmana (stanje na dan 1. siječnja 2025.) implementirani su u sustav *eNekretnine* i Informacijski sustav prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU), čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. U navedene sustave implementirana su i dva prostorna sloja Plana približnih vrijednosti stanovi/apartmani (stanje na dan 1. siječnja 2020. godine i stanje na dan 1. siječnja 2021. godine) za područja Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela. Geoportal ISPU-a

je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Sadrži alate za upravljanje prikazom (interaktivna karta), pretraživanje te ispis prikazanog sadržaja. Radi na web-sučelju, čime se za računala korisnika ne postavljaju posebni zahtjevi, osim stabilne i propusne internetske veze. Pristup geoportalu ISPU-a je u načelu javan, osim dijelovima modula koji služe za unos i/ili verifikaciju podataka i koji su dostupni ovlaštenim korisnicima iz državnih i javnih institucija u skladu s njihovim nadležnostima te ostalim ovlaštenim osobama na određeni način. Moduli ISPU-a zasebna su računalna rješenja koja su po potrebi funkcionalno povezana radi međusobne komunikacije te razmjene ili zajedničkog korištenja podataka. Osim razmjene podataka između modula ISPU-a, na geoportalu je, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka, omogućen prikaz i pregled prostornih slojeva i iz drugih izvora, npr. onih koji se stvaraju izvan modula ISPU-a u MPGI-u i zavodima za prostorno uređenje ili u drugim institucijama koje su razvile mrežne usluge za podatke iz svoje nadležnosti.

Sustav *eNekretnine* ovlaštenim korisnicima (službenicima MPGI i upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, članovima Visokog procjeniteljskog povjerenstva, članovima procjeniteljskih povjerenstava, ovlaštenim procjeniteljima, posrednicima u prometu nekretnina, te službenicima Porezne uprave i upravnih tijela, javnim bilježnicima, službenicima DORH-a i USKOK-a, te službenicima upravnih tijela koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova u svrhu provođenja postupaka iz Zakona o poljoprivrednom zemljištu) omogućuje uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina. Sustav *eNekretnine* se kontinuirano unapređuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika. Uspostavljen je i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas. U planu daljnjeg razvoja sustava *eNekretnine* predviđeno je unapređenje modela procjene vrijednosti nekretnina kroz primjenu indeksnih nizova i koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti, kao i uvođenje lokalnih kamatnih stopa i drugih relevantnih pokazatelja. Također je planirana šira integracija s ostalim modulima sustava Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) te uključivanje podataka katastra zgrada i infrastrukturnih evidencija radi kvalitetnijeg, ujednačenog upravljanja i analize tržišta nekretnina. Nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi MPGI (čl. 60. st. 1. Zakona). Valja istaknuti da se sustav *eNekretnine* kontinuirano unapređuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika, te se formiraju kvalitetni javno dostupni podaci. Javno dostupni podaci koji se formiraju na temelju podataka iz sustava *eNekretnine* su: izvješća o tržištu nekretnina (sukladno Zakonu, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za svoje

područje nadležnosti objavljuju ih svake godine na svojim mrežnim stranicama, a od ove godine uključuju i objavu indeksnih nizova na lokalno područje), publikacija Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske koju MPGI svake godine za proteklu godinu objavljuje na svojim mrežnim stranicama, Plan približnih vrijednosti, te razne analize o tržištu nekretnina i pojedinim parametrima za potrebe procjena vrijednosti nekretnina. Svakako je važno spomenuti da je 2023. godine MPGI objavilo Publikaciju "Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023." u kojoj su utvrđeni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnina na tržišnu vrijednost. Uz indeksne nizove i koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti, planirana je izvedba i lokalnih kamatnih stopa i ostalih koeficijenata za preračunavanje čime se kompletiraju nužni podaci za izradu procjena vrijednosti nekretnina. Nadalje, sustav *eNekretnine* kontinuirano se dopunjuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika, te se formiraju kvalitetni javno dostupni podaci. MPGI je tako provelo je projekt "Analiza utjecaja energetske obnove na vrijednost stana" i projekt "Analiza utjecaja dizala na vrijednost stana" kojima su utvrđeni koeficijenti utjecaja energetske obnove na vrijednost stana te koeficijenti utjecaja dizala na vrijednost stana¹. Dodatno, MPGI u suradnji s Institutom IGH redovito se objavljuje i Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji"². Navedena unaprjeđenja i objavljene podloge doprinose većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina.

Zadatak procjeniteljskih povjerenstava za područja županija, Grada Zagreba i velikih gradova je izrada stručnih analiza i evaluacija podataka te davanje stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina (čl. 10. st. 1. Zakona). Obveza tih povjerenstava je svake godine izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave koja je u njihovoj nadležnosti te dati mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U slučaju utvrđenih neusklađenosti procjeniteljsko povjerenstvo procjembene elaborate vraća na ispravke i dopune. Elektronički prilog *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.* sadrži izvješća tih povjerenstava za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dostupno je ukupno 45 izvješća za svih 20 županija (nedostaje Koprivničko-križevačka županija), 24 velika grada (nedostaje Varaždin i Vukovar) te Grad Zagreb. Elektronički prilog

1 Navedeni koeficijenti objavljeni su u publikacijama: "Utjecaj energetske obnove na vrijednost stana", "Utjecaj dizala na vrijednost stana" (MPGI, 2025). Dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/utjecaj-energetske-obnove-na-vrijednost-stana-i-utjecaj-dizala-na-vrijednost-stana/18515>

2 Dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/standardna-kalkulacija-radova-u-visokogradnji-2019-2025/10667>

ove publikacije pod nazivom Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune prikazuje podatke o ispravicima i dopunama procijenjenih vrijednosti. Iz tablice je razvidno da je ukupna apsolutna ispravljena vrijednost zaprimljenih elaborata u 2025. godini iznosila 7,96 milijuna eura. S druge strane, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja na analize i pregled stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, dužno i izraditi drugu procjenu vrijednosti nekretnine na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela. Vlada je 21. ožujka 2019. godine donijela Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019) kojom se prvi put u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja masovne procjene vrijednosti nekretnina. Uredba je stupila na snagu 30. ožujka 2019. godine, a njome se propisuje metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

Cilj publikacije *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što će svakako doprinijeti boljoj kvaliteti procjena i većoj transparentnosti tržišta. *Pregled* sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada)³, građevinskog, poljoprivrednog, i šumskog zemljišta. Pored samog broja transakcija, osnovni pokazatelji koji se prikazuju su prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne (medijalne) vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučajevima kada se radi o stanovima/apartmanima, obiteljskim kućama i poslovnim prostorima). Pokazatelji tržišta nekretnina prikazani su na razini cjelokupne zemlje, županija, velikih gradova i jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. U dodatku *Pregleda* dostupna je i tablica s ostvarenim brojem transakcija, medijalnim cijenama za pojedinu vrstu nekretnine na razini općina, gradova i velikih gradova za razdoblje od 2012. do 2025.: stan/apartman, stambenu zgradu – obiteljsku kuću, poslovne nekretnine, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište (medijalne cijene kupoprodaja za svaku promatranu vrstu nekretnine prikazane su po m² u eurima). U dodatku ovog izdanja *Pregleda* prikazane su prosječne cijene pojedinih vrsta nekretnina po općinama, gradovima i velikim gradovima za razdoblje 2023.–2025., izračunate kao jednostavna aritmetička sredina. U šestom poglavlju daje se prikaz izračunatih vrijednosti indeksa priuštivosti

³ Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade te je na razini Republike Hrvatske provedena analiza za svaku od navedenih vrsta poslovnih nekretnina. Na razini županija i jedinica lokalne samouprave provedena je analiza samo za poslovne prostore jer za druge dvije vrste poslovnih nekretnina ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koje bi omogućile prikaz statistika koje se analiziraju po županijama i po jedinicama lokalne samouprave.

stana/apartmana po JLS-ovima te se prikazuje odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti, te pokazatelji o priuštivosti stana ili apartmana. Dodatno, kao novina u odnosu na prethodna izdanja publikacije, u šestom poglavlju prikazana je analiza o opterećenju troškova stanovanja za pet tipova kućanstava (dvije prosječne neto plaće u kućanstvu, jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća u kućanstvu, dvije minimalne plaće u kućanstvu, jedna prosječna neto plaća u kućanstvu, jedna minimalna neto plaća u kućanstvu) po JLS-ovima u 2023. godini. Tablice s izračunatim troškovima stanovanja za JLS-ove priložene su kao dodatak publikaciji. Sedmo poglavlje obrađuje Plan približnih vrijednosti, a osmo prikazuje ekonometrijsku analizu tržišta stambenih nekretnina pri čemu su ulazne varijable odabrani pokazatelji društveno-ekonomskog razvoja, a temeljnu prostornu razinu čine JLS-ovi.

U obradi velikog broja podataka koristi se deskriptivna statistička analiza. Najčešći i najjednostavniji postupci deskriptivne statističke analize upotrebljavaju aritmetičku sredinu i iz nje izvedene karakteristične vrijednosti koje opisuju promatrani skup podataka. Međutim, s obzirom na to da u slučajevima podataka velike varijabilnosti, a što je slučaj kod odabranih pokazatelja tržišta nekretnina, aritmetička sredina nije reprezentativan pokazatelj, pogodnija je analiza uz pomoć medijana. Medijan se definira kao položajna srednja vrijednost, odnosno kao broj koji brojevni niz podataka dijeli na dva jednakobrojna dijela, i to one koji su manji ili jednaki i one koji su veći ili jednaki od medijana.

Kako bi se podaci i pokazatelji prikazani u *Pregledu* prikladno tumačili, potrebno je ukazati na ograničenja koja su bila prisutna prilikom obrade podataka. Najznačajnije ograničenje je činjenica da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod 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. 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 10 transakcija, vrijednosti pokazatelja nisu prikazane. Dodatno, podaci sustava *eNekretnine* se kontinuirano unapređuju, ponajprije putem provedbe njihove evaluacije. Sukladno članku 16. Zakona, evaluacija podataka u sustavu *eNekretnine* u nadležnosti je upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada. Usprkos tome što se evaluacija podataka iz sustava *eNekretnine* kontinuirano provodi u upravnim tijelima Republike Hrvatske, uslijed stalnog dnevnog priljeva ugovora o kupoprodaji, zakupu, najmu, pravu služnosti i pravu građenja, od strane Porezne uprave i javnih bilježnika, automatskom razmjenom podataka, nije realno očekivati da će svi podaci odmah biti evaluirani. Sukladno Zakonu (čl. 4. st. 1. točka 7. Zakona),

“evaluacija podataka obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u Zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena”. Osnovnu platformu za korištenje dostupnih podataka iz sustava *eNekretnine* od strane ovlaštenih korisnika (koji pristupaju aplikaciji temeljem ispunjenih određenih uvjeta odnosno imenovanja) predstavlja Zbirka kupoprodajnih cijena. Međutim, s obzirom na to da u trenutku izrade Pregleda podaci za 2025. godinu u Zbirci kupoprodajnih cijena nisu svi u statusu provedene evaluacije, te da od podataka sa statusom provedena evaluacija postoje podaci koji ne sadrže sva spomenuta obilježja koja se evidentiraju postupkom evaluacije korišteni su i neevaluirani podaci.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i JLS-ova. Publikacija je ujedno i kvalitetna podloga za donošenje odluka vezanih uz gospodarenje nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositelji javnih politika *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* mogu koristiti za formuliranje javnih politika, instrumenata i mjera koje su usmjerene na one djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Prostor predstavlja temeljni resurs i okvir u kojem su prisutne sve druge pojave i odvijaju se sve ljudske djelatnosti. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetskim izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno da svaki pristup razvitku uporište nalazi u što racionalnijem i ekonomičnijem gospodarenju prostorom. Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/2025) uređuje se uspostava i vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) kao središnjeg digitalnog sustava za izradu, donošenje, provedbu i nadzor prostornih planova te praćenje stanja u prostoru. Ministarstvo nadležno za prostorno uređenje upravlja ISPU-om, osigurava njegov razvoj, interoperabilnost i dostupnost podataka kroz e-usluge.

Zavodi za prostorno uređenje imaju ključnu stručnu i operativnu ulogu u sustavu, osobito u prikupljanju, obradi, ažuriranju i dostavi prostornih podataka i planske dokumentacije, kao i u osiguravanju njihove kvalitete i usklađenosti te javne dostupnosti putem ISPU-a.

Detaljna pravila o strukturi, sadržaju, standardima i upravljanju ISPU-om uređuju se provedbenim propisima. Postojeća Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15) primjenjuje se do donošenja nove ili izmijenjene uredbe usklađene s odredbama Zakona iz 2025. godine.

1.1. Naputak o podacima

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. izrađen je na temelju podataka preuzetih iz sustava *eNekretnine*. Sustav *eNekretnine*, između ostaloga, sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstama nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan/apartman, obiteljska kuća, poslovna nekretnina (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, postignute cijene, itd. Preciznije, riječ je o podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena ("uparene nekretnine" kojima je određena lokacija nekretnine na digitalnom katastarskom planu) te o podacima o nekretninama kojima nije bilo moguće automatski dodijeliti lokaciju zbog nedovoljnih podataka o katastarskoj općini i/ili čestici ("neuparene nekretnine"). Budući da bi korištenje samo jedne od te dvije baze rezultiralo nepotpunim obuhvatom transakcija, nužno je bilo provesti spajanje neuparenih i uparenih nekretnina. Podaci se odnose na stanje iz 2025. godine i godišnju promjenu u odnosu na 2024. godinu.

Važno je naglasiti da su predmetni podaci preuzeti iz baze sa stanjem na dan 14. siječnja 2026. godine, pri čemu u tom trenutku dio prometa nekretnina ostvarenog u 2025. godini još nije bio evidentiran u sustavu *eNekretnine*. Podaci u sustavu *eNekretnine*, odnosno u Zbirci kupoprodajnih cijena, podložni su promjenama zbog provođenja postupka evaluacije, kao i zbog činjenice da podaci o prometu nekretnina od Porezne uprave pristižu i naknadno, sa zakašnjenjem.

U ovom su izdanju *Pregleda* medijalne cijene nekretnina izražene isključivo u eurima. Međugodišnje stope promjene medijalne cijene promatranih vrsta nekretnina izračunate su stavljanjem u odnos medijalnih cijena izraženih u eurima. Pokazatelj o priuštivosti stana ili apartmana odnosi se na 2024. godinu, s obzirom na to da su posljednji raspoloživi podaci o prosječnim neto plaćama ostvarenima na razini JLS-ova dostupni za 2024. godinu. Podaci o neto plaćama na razini JLS-ova preuzeti su od Porezne uprave. Izračun indeksa priuštivosti na razini JLS-ova za 2024. temelji se na podacima o cijenama stana/apartmana koji se odnose na 2024. godinu, procijenjenih na temelju podataka iz baze korištene za izradu ovog *Pregleda*.

Kako bi *Pregled* bio razumljiv široj javnosti, prilikom njegove izrade poštivana su načela transparentnosti i objektivnosti. Primjenom načela transparentnosti osigurava se da su prikazani pokazatelji izračunati na točnim i pouzdanim podacima, da su jasni, nedvosmisleni i lako razumljivi. Podaci koji su predmet analize preuzeti su iz originalne baze, što znači da struktura podataka vezana uz vrstu nekretnina i ugovora odgovara strukturi iz originalne baze ustupljene od strane MPGI-a. Valja

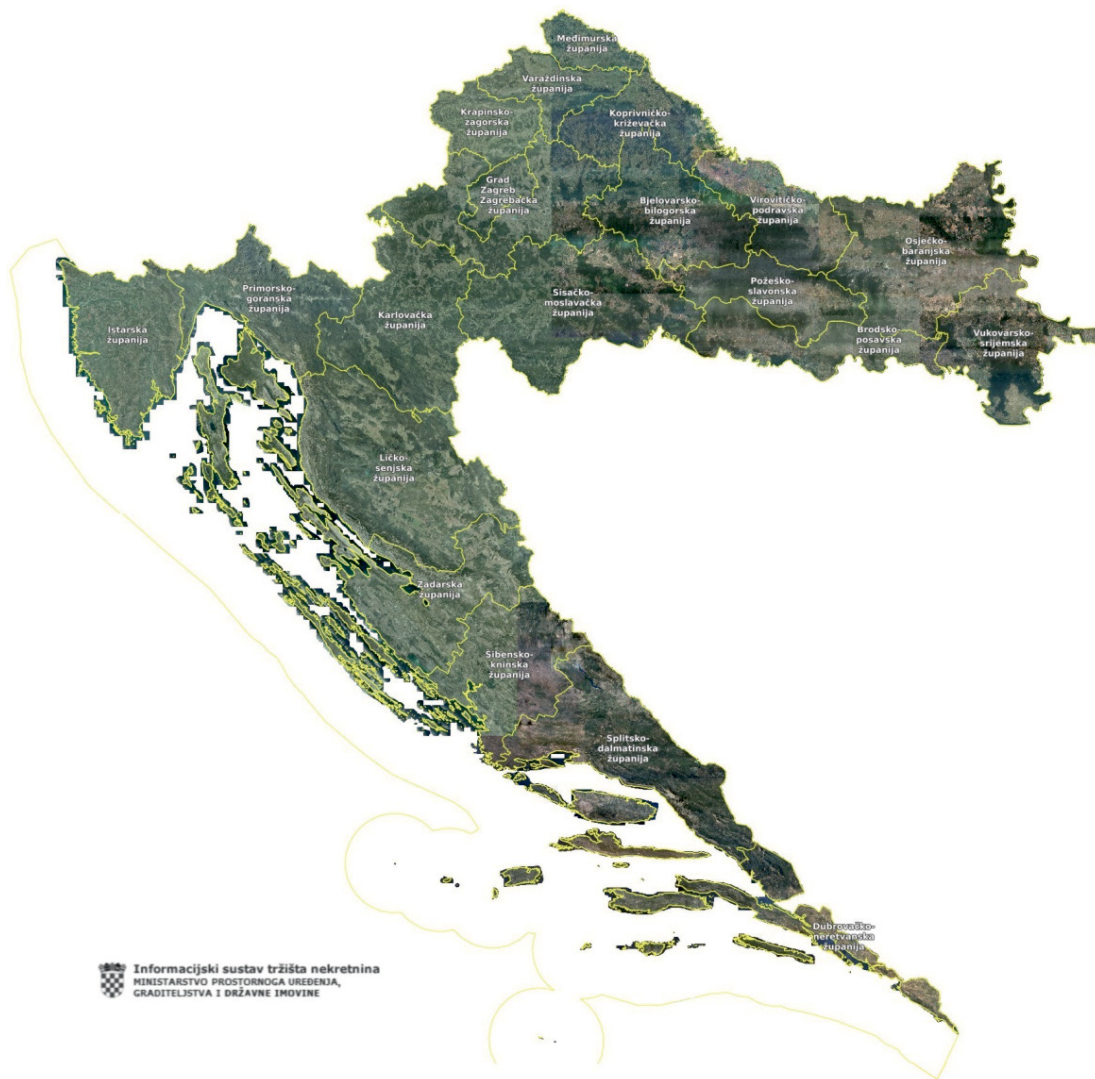
napomenuti da su analizom podataka u bazi u pojedinim županijama (primjerice u Bjelovarsko-bilogorskoj, Virovitičko-podravskoj i Karlovačkoj) uočene ekstremne vrijednosti promatranih obilježja kod pojedinih vrsta nekretnina. Tu se radi o ekstremno velikim obiteljskim kućama u 95. percentilu i ekstremno niskim cijenama stanova/apartmana i obiteljskih kuća u 5. percentilu. Za pretpostaviti je da se tako velike površine zapravo odnose ne samo na kuće, već i eventualne pripadajuće građevine, okućnicu i okolno zemljište, a ne treba ni isključiti mogućnost grešaka prilikom unosa podataka, primjerice pogreške prilikom unošenja podataka o vrsti nekretnine. Za očekivati je da će s provedbom i poboljšanjem procesa evaluacije ovakvih nepravilnosti u budućnosti biti sve manje.

S obzirom na uočen problem pojave ekstremnih vrijednosti, kao pokazatelj srednje vrijednosti u samoj publikaciji je korišten medijan, dok dodatak sadrži i prosječne cijene izračunate kao jednostavna aritmetička sredina. Za razliku od aritmetičke sredine, koja se definira kao tipična vrijednost obilježja, medijan je vrijednost obilježja za tipičnu jedinicu. Na vrijednost medijana ne utječu ekstremne vrijednosti, te je izabran kao primjereniji pokazatelj srednje vrijednosti u distribucijama s jako izraženim ekstremima. Medijan obilježava činjenica da je barem pola podataka veće ili jednako od medijana, a pola manje ili jednako medijanu. Pored medijana, prikazane su i ostale položajne srednje vrijednosti (5., 25., 75. i 95. percentil). Dodatno, kako bi se osigurala što veća transparentnost, sve slike prikazane u *Pregledu* dostupne su i kao elektronički dodatak publikaciji, zajedno s tablicama s brojem transakcija (od 2012. do 2025. godine) i s medijalnim cijenama po metru kvadratnom po vrsti nekretnine na razini JLS-ova za razdoblje od 2017. do 2025. godine. Također, u dodatku su dostupne i detaljne tablice priuštivosti stana ili apartmana u 2024. godini na razini JLS-ova. Sljedeće načelo koje je poštivano prilikom pisanja ove publikacije je načelo objektivnosti, koje se najviše odražava u stilu pisanja teksta koji je informativan bez iznošenja snažnih sudova i zaključaka. Važno je napomenuti da je jedinica na kojoj se provodi statistička obrada transakcija, odnosno neizravno katastarska čestica, a ne ugovor. Drugim riječima, to znači da ako se, primjerice, jedan kupoprodajni ugovor odnosi na više čestica, predmet statističke analize su transakcije, odnosno čestice, a ne ugovor. To je osobito važno u slučaju transakcija građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta, u slučaju kojih su ugovori s više čestica uobičajeni, što valja imati na umu prilikom tumačenja prikazanih pokazatelja. Ovim se putem ukazuje i na usitnjenost raznih vrsta zemljišta, prije svega poljoprivrednog zemljišta, što je značajan ograničavajući čimbenik poljoprivredne djelatnosti.

Budući da je jedinica statističke obrade transakcija katastarska čestica, a ne ugovor odnosno porezni obveznik, prikaz podataka u ovom *Pregledu* nije usporediv s evidencijom prometa nekretnina Porezne uprave.

Radi zaštite privatnosti kupca i prodavatelja, u slučajevima kada je u jednoj prostornoj jedinici (grad, općina, županija) zabilježeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija, pokazatelji za promatrane varijable nisu prikazivani. Također, u slučaju nepotpunih podataka na razini JLS-ova isti se nisu mogli obrađivati te se tretiraju nedostupnima. Poglavlja 3.1.4., 3.2.4., 4.1.4. te 5.4. prikazuju osnovne pokazatelje tržišta nekretnina za katastarske općine Grada Zagreba.

Slika 1.1.: Karta granica županija Republike Hrvatske, 2025.



Izvor: MPGI.



2. Karakteristike tržišta nekretnina

Nekretnina je sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) definirana kao čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje. Kao objekti privatnog i javnog prava nekretnine su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostorom. Mogu se razlikovati dvije osnovne vrste nekretnina, zemljišta i građevine (Ministarstvo financija, 2014). Zemljišta pritom obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevina ulaze stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog (Ministarstvo financija, 2014).

Poslovanje nekretninama u Republici Hrvatskoj regulirano je nizom propisa, među kojim se pored već spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao značajniji mogu izdvojiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19, 136/25), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/22, 155/23, 127/24), Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, 36/24), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24),

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25, Zakon o gradnji (NN 155/25), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23)

Kada se govori o predmetu potencijalnih transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, onda je to ukupna površina kopnenog dijela Republike Hrvatske koja iznosi 56.594 km², odnosno 64,3 posto ukupnog teritorija države (Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, NN 106/2017), zajedno ili bez građevina trajno spojenih na nju. Prema istom izvoru šume i šumsko zemljište prostiru se na 26.887 km² odnosno prekrivaju 47,5 posto kopnenog teritorija Hrvatske, pri čemu prirodne šume čine 95 posto ukupne šumske površine, dok 5 posto površina otpada na potpomognutu obnovu (uključujući kulture i plantaže), poljoprivredne površine zauzimaju oko 47,6 posto kopnenog teritorija RH. Značajan dio poljoprivrednih površina ne koristi se za uzgoj poljoprivrednih kultura. Prema zadnjim dostupnim podacima (2023. godina), korištene poljoprivredne površine iznosile su 15.190,0 km², odnosno 56,4 posto ukupne poljoprivredne te 26,6 posto ukupne kopnene površine RH (Državni zavod za statistiku, 2023.).

Prema zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, u 2024. godini ukupno je izgrađeno 7.440 zgrada, od čega je izgrađeno 6.343 stambene i 1.097 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2023.). Usporede li se ti podaci s 2023., u 2024. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 5,8 posto, izgrađenih stambenih zgrada za 5,2 posto, te izgrađenih nestambenih zgrada za 9,2 posto (Državni zavod za statistiku, 2025.). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2024. godini, najveći rast u odnosu na 2023. godinu zabilježen je kod zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (40 posto). Zatim slijede uredske zgrade (23,7 posto), zgrade za trgovinu na veliko i malo (19,8 posto), hoteli i slične zgrade (16,7 posto), te zgrade za promet i komunikacije⁴ (10,6 posto). Međugodišnji pad izgradnje zabilježen je jedino kod industrijskih zgrada i skladišta (-5,6 posto).

U tablici 2.1. prikazana je struktura transakcija prema vrsti ugovora za 2024. i 2025. godinu. Najčešća transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2025. godini bila je najam kod koje je zabilježeno 98.634 transakcije. Istovremeno, zabilježeno je 88.395 transakcija koje se odnose na kupoprodaju te 62.634 transakcije koje se odnose na zakup. U usporedbi s 2024. godinom ukupan broj kupoprodaja

⁴ Od ukupnog broja zgrada obuhvaćenih ovom skupinom, a izgrađenih u 2024. godini najveći dio čine garaže (113 zgrada s površinom od 34.920 m²), i to privatne garaže uz obiteljske kuće te javne garaže.

u 2025. godini bilježi međugodišnji pad od 21,7 posto, broj transakcija vezanih uz najam povećao se za 41,6 posto, a broj transakcija zakupa za 25,9 posto.

Tablica 2.1.: Broj transakcija po vrsti ugovora u 2024. i 2025. godini

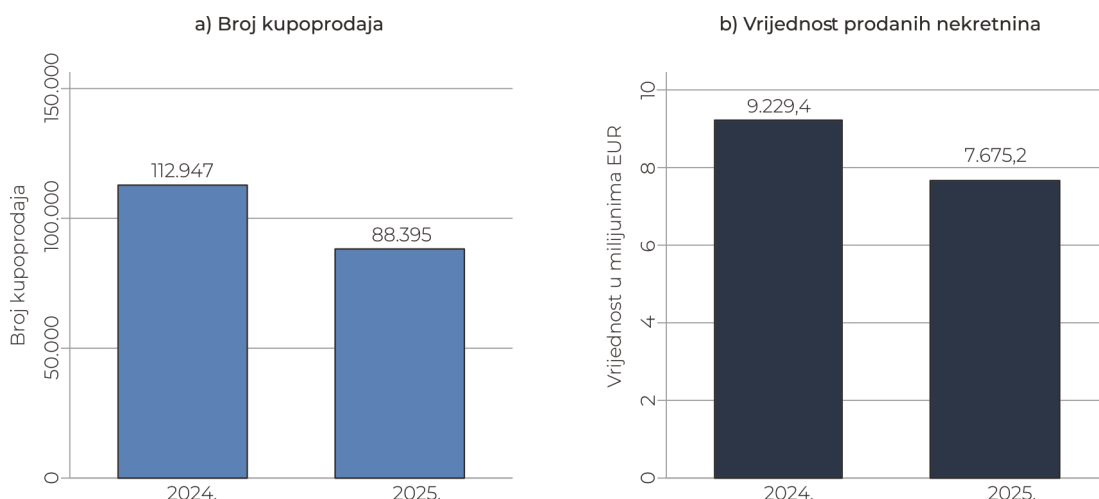
Vrsta ugovora/godina	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	112.947	88.395	-21,7%
Najam	69.647	98.634	41,6%
Zakup	49.741	62.634	25,9%
Ukupno	232.335	249.663	7,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad, ali od 9,7 posto, dok je u 2023. godini zabilježen rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto. U 2022. ostvaren je međugodišnji pad od 12,9 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.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



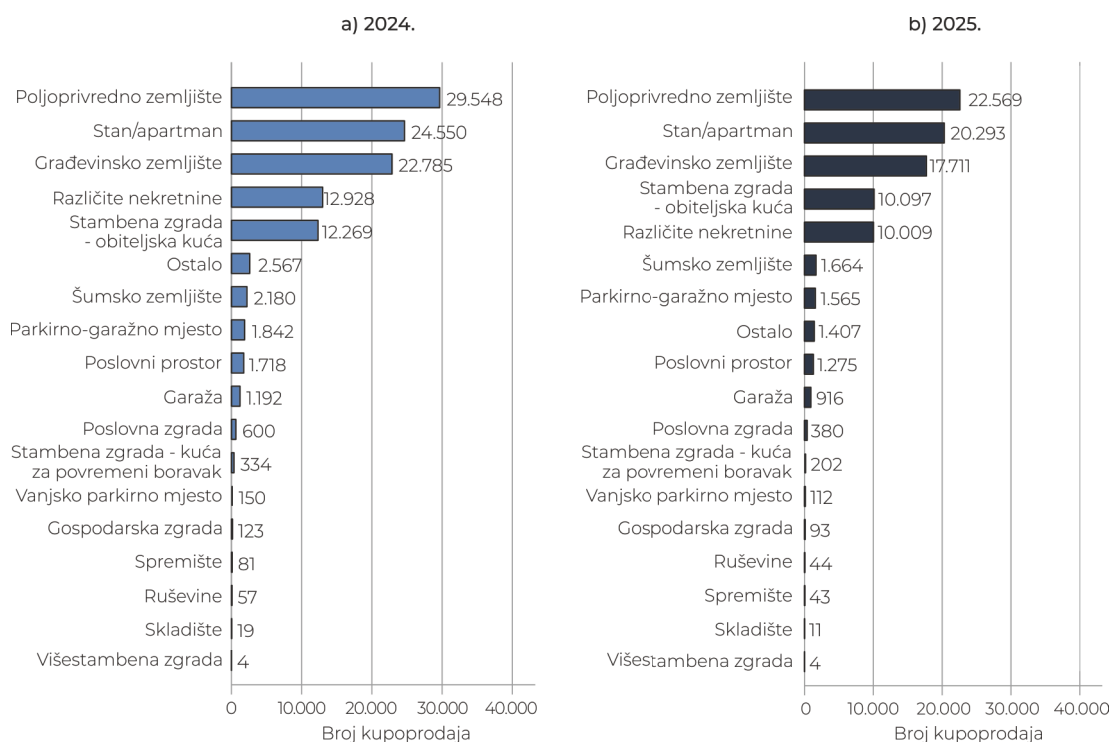
Izvori: EIZ i MPGL.

U usporedbi s 2024., rast broja kupoprodaja 2025. godine zabilježen je jedino kod poslovnog prostora, i to za 7 posto. Istovremeno, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2025. godini zabilježen je kod spremišta (-46,9 posto), ostalih nekretnina (-45,2 posto), skladišta (-42,1 posto), stambenih zgrade - kuća za povremeni boravak (-39,5 posto), poslovnih zgrada (-36,7 posto). Kupoprodaje stanova/apartmana u 2025. godini bilježe međugodišnji pad od 17,3 posto, obiteljskih kuća od 17,7 posto, građevinskih zemljišta od 22,3 posto, dok poljoprivredna zemljišta bilježe pad od 23,6 posto.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna eura, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja smanjenje od 16,8 posto. Prosječna

vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2025. godini iznosila je 86.828 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 81.714 eura (slika 2.1.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 8,3 posto BDP-a 2025. godine⁵. Za usporedbu, taj je udio 2024. iznosio 11 posto, a 2023. godine 12 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2025. godini bilježe stanovi/apartmani 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. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2024. godinu povećanje vrijednosti 2025. godine zabilježeno je jedino kod skladišta (989,7 posto) i višestambenih zgrada (541 posto), dok sve ostale vrste nekretnina bilježe smanjenje vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Pritom najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina bilježe spremišta, i to u visini od 68,7 posto, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti od 55 posto, poslovne zgrade (-49,8 posto) i vanjska parkirna mjesta (-46,3 posto). Prodana poljoprivredna zemljišta u 2025. godini bilježe međugodišnji pad vrijednosti od 33,1 posto, poslovni prostori od 28,3 posto, a građevinska zemljišta od 24,3 posto. U odnosu na prethodnu godinu u 2025. godini vrijednost prodanih stanova apartmana smanjila se za 6,9 posto, a obiteljskih kuća za 16,6 posto.

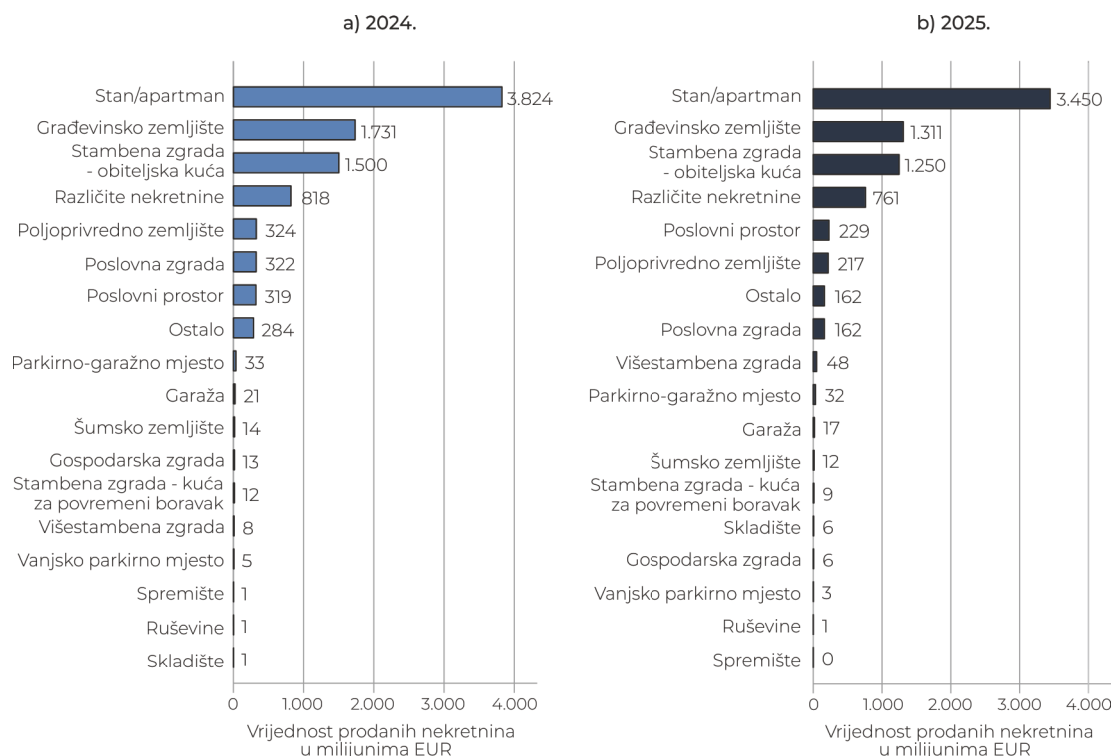
Slika 2.2.a.: Broj kupoprodaja transakcija u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

⁵ Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2025. godinu preuzetima od Eurostata: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_gdp/default/table?lang=en

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2025. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u svega dvije županije: Gradu Zagrebu i Istarskoj županiji (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u pet obalnih županija, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj, te u jednoj kontinentalnoj županiji, u Zagrebačkoj. Na području tih šest županija ostvaruje se nešto manje od dvije trećine (62,7 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj 2025. godine. Obiteljskim kućama najčešće se trgovalo u Osječko-baranjskoj županiji, dok se u preostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosio na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu koji bilježi 7.616 kupoprodaja, što je činilo 37,5 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana hrvatskog tržišta nekretnina 2025. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.422, Splitsko-dalmatinska s 1.569, Zadarska s 1.535, Istarska s 1.464 i Zagrebačka županija s 1.272 ostvarene kupoprodaje stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta predvodi Primorsko-goranska županija s 3.006 kupoprodaja. Nakon nje slijede Zadarska županija s 2.715 kupoprodaja, Splitsko-dalmatinska županija s 1.966, Zagrebačka županija s 1.707 kupoprodaja i Istarska županija s 1.304 kupoprodaje građevinskog zemljišta. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj (4.062 kupoprodaje), Zagrebačkoj (1.603 kupoprodaje), Bjelovarsko-bilogorskoj (1.587 kupoprodaja) i Međimurskoj županiji, koja bilježi 1.473 kupoprodaje.

Tablica 2.2.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2025. godini

Županija	Prva	Broj	Druća	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	7.616	Parkirno-garažno mjesto	1.184	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.157
Primorsko-goranska	Građevinsko zemljište	3.006	Stan/apartman	2.422	Poljoprivredno zemljište	1.241
Splitско-dalmatinska	Građevinsko zemljište	1.966	Stan/apartman	1.569	Poljoprivredno zemljište	964
Istarska	Stan/apartman	1.464	Građevinsko zemljište	1.304	Poljoprivredno zemljište	802
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	4.062	Različite nekretnine	829	Stambena zgrada - obiteljska kuća	273
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	1.587	Različite nekretnine	607	Stambena zgrada - obiteljska kuća	416
Osječko-baranjska	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.111	Poljoprivredno zemljište	1.035	Stan/apartman	828
Zagrebačka	Građevinsko zemljište	1.707	Poljoprivredno zemljište	1.603	Stan/apartman	1.272
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	739	Stambena zgrada - obiteljska kuća	487	Građevinsko zemljište	261
Varaždinska	Različite nekretnine	815	Poljoprivredno zemljište	768	Građevinsko zemljište	466
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.715	Stan/apartman	1.535	Poljoprivredno zemljište	660
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	1.473	Građevinsko zemljište	509	Različite nekretnine	482
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.003	Različite nekretnine	785	Stambena zgrada - obiteljska kuća	498
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.158	Stambena zgrada - obiteljska kuća	583	Različite nekretnine	287
Karlovačka	Različite nekretnine	870	Poljoprivredno zemljište	650	Građevinsko zemljište	475
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	998	Stambena zgrada - obiteljska kuća	467	Različite nekretnine	392
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	953	Poljoprivredno zemljište	643	Stan/apartman	515
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	734	Građevinsko zemljište	380	Različite nekretnine	328
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	758	Poljoprivredno zemljište	587	Stan/apartman	423
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	486	Stambena zgrada - obiteljska kuća	145	Različite nekretnine	138
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	602	Građevinsko zemljište	446	Različite nekretnine	372

Izvori: EIZ i MPG1.

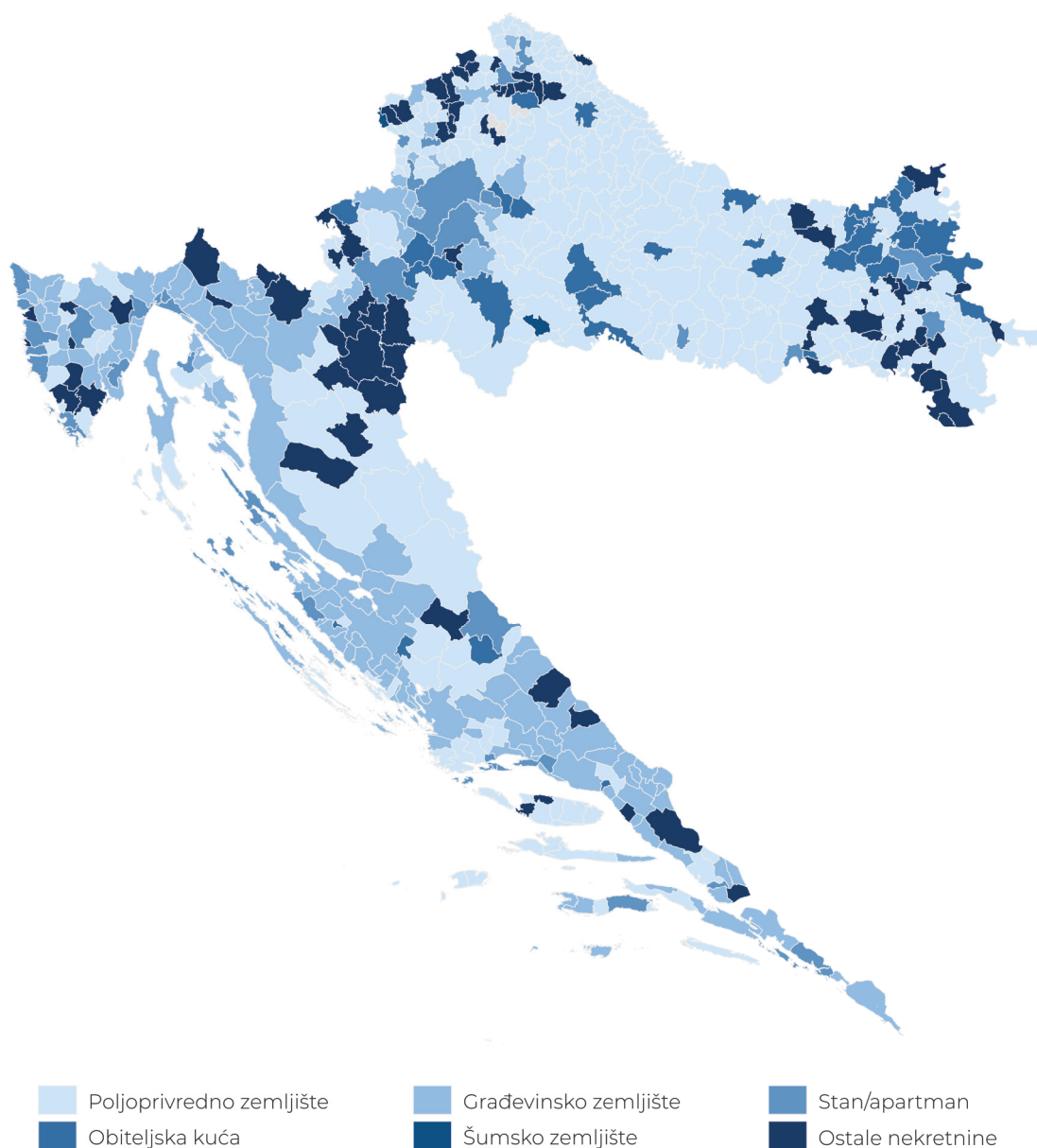
Tablica 2.3.: Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	Prva	Broj	Druge	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	7.616	Parkirno-garažno mjesto	1.184	Stambena zgrada - obiteljska kuća	1.157
Rijeka	Stan/apartman	1.136	Građevinsko zemljište	230	Poslovni prostor	60
Kaštel	Građevinsko zemljište	255	Stan/apartman	117	Poljoprivredno zemljište	90
Split	Stan/apartman	820	Građevinsko zemljište	109	Parkirno-garažno mjesto	93
Pazin	Stan/apartman	22	Građevinsko zemljište	21	Poljoprivredno zemljište	20
Pula – Pola	Stan/apartman	388	Građevinsko zemljište	82	Ostalo	35
Koprivnica	Stambena zgrada - obiteljska kuća	149	Stan/apartman	129	Građevinsko zemljište	106
Bjelovar	Poljoprivredno zemljište	290	Različite nekretnine	162	Stan/apartman	133
Osijek	Stan/apartman	670	Stambena zgrada - obiteljska kuća	336	Građevinsko zemljište	169
Samobor	Građevinsko zemljište	224	Različite nekretnine	126	Stan/apartman	114
Velika Gorica	Stan/apartman	404	Građevinsko zemljište	165	Stambena zgrada - obiteljska kuća	163
Sisak	Poljoprivredno zemljište	234	Stambena zgrada - obiteljska kuća	126	Stan/apartman	119
Varaždin	Stan/apartman	167	Građevinsko zemljište	100	Stambena zgrada - obiteljska kuća	69
Zadar	Stan/apartman	707	Građevinsko zemljište	557	Stambena zgrada - obiteljska kuća	93
Čakovec	Stan/apartman	172	Poljoprivredno zemljište	169	Građevinsko zemljište	115
Vukovar	Stambena zgrada - obiteljska kuća	170	Stan/apartman	135	Različite nekretnine	47
Vinkovci	Stan/apartman	152	Građevinsko zemljište	150	Stambena zgrada - obiteljska kuća	131
Virovitica	Poljoprivredno zemljište	216	Stambena zgrada - obiteljska kuća	101	Stan/apartman	72
Karlovac	Stan/apartman	260	Građevinsko zemljište	134	Različite nekretnine	126
Slavonski Brod	Stan/apartman	140	Stambena zgrada - obiteljska kuća	115	Građevinsko zemljište	86
Šibenik	Građevinsko zemljište	287	Stan/apartman	182	Poljoprivredno zemljište	152
Krapina	Poljoprivredno zemljište	128	Stan/apartman	110	Građevinsko zemljište	51
Dubrovnik	Stan/apartman	142	Građevinsko zemljište	108	Poljoprivredno zemljište	40
Požega	Poljoprivredno zemljište	123	Stan/apartman	66	Građevinsko zemljište	55
Gospić	Poljoprivredno zemljište	129	Građevinsko zemljište	78	Različite nekretnine	72

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.3. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima, dok su u tablici 2.3. prikazane tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po velikim gradovima u 2025. godini. Razlike između JLS-ova s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora. Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Zadra, Osijeka, Velike Gorice, Pule – Pola, Zprešića, Karlovca, Varaždina, Čakovca, Vinkovaca i Dubrovnika (tablica 2.3). U ovu skupinu pored velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke te grada Dugo Selo u blizini Zagreba. Riječ je o lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2025. godini

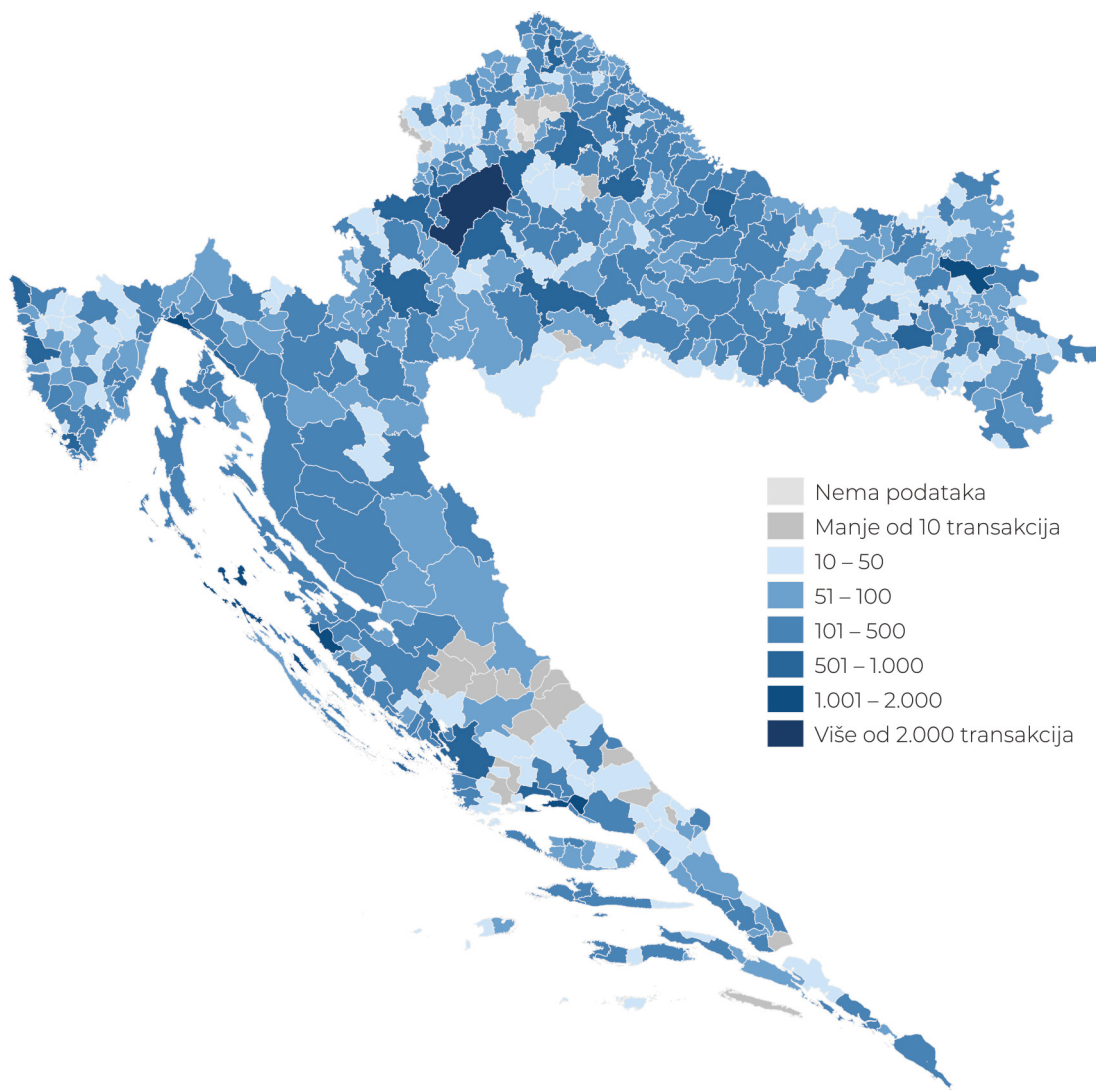


Izvori: EIZ i MPGL.

Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 137 JLS-ova, među kojima se nalaze i tri velika grada: Kaštela, Samobor i Šibenik (tablica 2.3). Od preostalih 137 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 123 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 18 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 31 JLS-u kontinentalnog dijela zemlje. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega dvije općine: Zagorskim Selima u Varaždinskoj i Majuru u Sisačko-moslavačkoj županiji. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2025. godini najčešće trgovalo i šest velikih gradova, i to u Bjelovaru, Sisku, Virovitici, Požegi, Gospiću i Krapini (tablica 2.3).

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2025. godini po JLS-ovima. Grad Zagreb se izdvaja s 13.126 kupoprodajnih transakcija. 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. Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se petina (21,4 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2025. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 19 gradova, i to u Križevcima, Crikvenici, Velikoj Gorici, Bjelovaru, Karlovcu, Šibeniku, Samoboru, Zaprešiću, Svetom Ivanu Zelini, Čakovcu, Sisku, Puli – Pola, Kaštelima, Poreču – Parenzo, Koprivnici, Vinkovcima, Umagu – Umago, Virovitici i Đakovu. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 196 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 155 lokalnih jedinica zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 154 JLS-a. 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 30 posto gradova i općina.

Slika 2.4.: Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

2.2. Najam i zakup

2.2.1. Najam i zakup na razini Hrvatske, županija i velikih gradova

U ovom dijelu *Pregleda* prikazuju se podaci o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2025. godine na razini 20 županija, 24 velika grada i Grada Zagreba. Podatak o ukupnom broju ugovora dobiven je zbrajanjem podataka o broju ugovora s liste ugovora (nepovezani + izdvojeni ugovori) i broja ugovora evidentiranih u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi. Kao što je već spomenuto u okviru prvog poglavlja *Pregleda* obvezu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC), izdavanje podataka iz iste, kao i izvođenje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina Zakon propisuje ne samo županijama, već i velikim gradovima. ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina, a vodi ju nadležno upravno tijelo, temeljem evidentiranih podataka iz isprava o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i služnosti nekretnina, temeljem evaluacije tih podataka, a sukladno važećim prostornim podacima. Za ugovore evidentirane u ZKC-u poznat je podatak i o vrsti nekretnine koja je predmet zakupa odnosno najma kao i podatak o prosječnoj cijeni najma odnosno zakupa na mjesečnoj razini. Kod prikaza podataka o najmu i zakupu prema vrsti nekretnine ne prikazuju se podaci za one županije i velike gradove u kojima je utvrđeno manje od 25 transakcija za pojedinu vrstu nekretnine.

Tablice 2.4. i 2.5 prikazuju ukupan broj ugovora o najmu i zakupu zabilježen u 2025. godini i to na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada. Na razini 20 županija u 2025. godini evidentirano je ukupno 32.444 ugovora o najmu i 36.845 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 27,7 posto (9.002) ugovora evidentirano je u ZKC-u, a od ukupnog broja ugovora o zakupu 25,9 posto (9.549 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno ukupno 35.220 ugovora o najmu, te je zabilježeno 17.269 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 16,7 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 18,8 posto. U Gradu Zagrebu u 2025. godini evidentirano je ukupno 30.972 ugovora o najmu i 8.520 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,2 posto (3.483) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 19 posto (1.617 ugovora).

Tablica 2.4.: **Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini**

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	23.440	72,3%	9.002	27,7%	32.442
Grad Zagreb	27.489	88,8%	3.483	11,2%	30.972
24 velika grada	29.336	75,8%	5.884	16,7%	35.220
Ukupno	80.265	89,9%	18.369	18,6%	98.634

Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 2.5.: **Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini**

	Lista ugovora (nepovezani + izdvojeni)		Ugovori evidentirani u ZKC-u		Ukupni broj ugovora
	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	Broj ugovora	% od ukupnog broja ugovora	
20 županija	27.296	74,1%	9.549	25,9%	36.845
Grad Zagreb	6.903	81,0%	1.617	19,0%	8.520
24 velika grada	14.024	74,2%	3.845	18,8%	17.269
Ukupno	48.223	83,5%	14.411	23,0%	62.634

Izvori: EIZ i MPGL.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u prikazuje se struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine u 2025. godini ukupno na razini 20 županija, za Grad Zagreb te na razini 24 velika grada (tablica 2.6.). Gledano prema vrsti nekretnine u 2025. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87,6 posto ugovora o najmu odnosi na najam stanova/apartmana, dok na obiteljske kuće otpada 12 posto. Najam stanova/apartmana čini 95,9 posto ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,2 posto na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu kod županija i velikih gradova se odnosi i na stambene zgrade – kuće za povremeni boravak. U slučaju Grada Zagreba predmet ugovora o najmu su pored stanova/apartmana bile jedino obiteljske kuće.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u za 2025. godinu, moguće je provesti analizu strukture ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine (tablice 2.7. i 2.8.). Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 50,6 odnosno 42,9 posto ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 2,5 posto ugovora o zakupu odnosi na

građevinsko zemljište, 1,3 posto na zakup poslovnih zgrada, a 0,9 posto na zakup šumskog zemljišta.

Tablica 2.6.: **Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini**

	20 županija	Grad Zagreb	24 velika grada
Stan/apartman	87,6%	95,9%	94,2%
Obiteljska kuća	12,0%	4,1%	5,6%
Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak	0,4%	0,0%	0,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.7.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2025. godini**

Vrsta nekretnine	Broj ugovora
Poslovni prostor	50,6%
Poljoprivredno zemljište	42,9%
Građevinsko zemljište	2,5%
Poslovna zgrada	1,3%
Šumsko zemljište	0,9%
Skladište	0,8%
Garaža	0,3%
Gospodarska zgrada	0,2%
Vanjsko parkirno mjesto	0,2%
Višestambena zgrada	0,1%
Različite nekretnine	0,1%
Spremište	0,1%
Ostalo	0,04%
Parkirno-garažno mjesto	0,01%

Izvori: EIZ i MPGI.

U Gradu Zagrebu se najveći dio ugovora o zakupu evidentiranih 2025. godine, njih 86,3 posto, odnosi na zakup poslovnog prostora (tablica 2.8). Zakup skladišta čini 4,2 posto, zakup parkirnog-garažnog mjesta 2,8 posto, zakup garaže 2,4 posto, građevinskog zemljišta 2,3 posto, poslovnih zgrada 1,1 posto, a zakup vanjskog parkirnog mjesta 0,7 posto ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (81,9 posto svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijede zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,3 posto (tablica 2.8.) i zakup građevinskog zemljišta s udjelom od 2,5 posto. U slučaju velikih gradova, 2 posto ugovora o zakupu odnosi se na zakup skladišta, 1,5 posto na zakup poslovnih zgrada te 1,1 posto na zakup garaža.

Tablica 2.8.: **Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2025. godini**

Vrsta nekretnine	Grad Zagreb	24 velika grada
Poslovni prostor	86,3%	81,9%
Skladište	4,2%	2,0%
Parkirno-garažno mjesto	2,8%	0,9%
Garaža	2,4%	1,1%
Građevinsko zemljište	2,3%	2,5%
Poslovna zgrada	1,1%	1,5%
Vanjsko parkirno mjesto	0,7%	0,4%
Spremište	0,2%	0,1%
Poljoprivredno zemljište	0,1%	9,3%
Gospodarska zgrada	0%	0,1%
Višestambena zgrada	0%	0,1%
Ostalo	0%	0,02%

Izvori: EIZ i MPGI.

Županijska distribucija ukupnog broja ugovora o najmu i ugovora o zakupu sklopljenih tijekom 2025. godine prikazana je u tablici 2.9. zajedno s podatkom o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te broju ugovora evidentiranih u županijskim ZKC-ovima. Podaci za Grad Zagreb prikazani su u tablicama 2.3. i 2.4. Najveći broj ugovora o najmu zabilježen je u Gradu Zagrebu (30.972), zatim u Istarskoj (5.639), Splitsko-dalmatinskoj (5.618), Primorsko-goranskoj (3.932) i Zagrebačkoj županiji (3.608). Značajan broj ugovora o najmu ostvaren je i u Osječko-baranjskoj županiji, njih 2.176, Varaždinskoj, njih 1.552 te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, njih 1.444. Manje od 100 ugovora o najmu zabilježeno je jedino u Virovitičko-podravskoj županiji, njih 93.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.10. prikazuje najčešću vrstu nekretnine u ugovorima o najmu i broj evidentiranih ugovora po županijama u 2025. godini. U većini županija, njih 18, u 2025. godini prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Iznimka su Međimurska i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava najam obiteljskih kuća. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 3.341. Zatim slijede Splitsko-dalmatinska s 1.726 ugovora te Istarska županija s 1.047 evidentiranih ugovora o najmu stana/apartmana. Promotri li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u eurima po m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 12,8 eura po m², zatim u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u visini od 12,2 eura po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 12,1 euro po m². Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2024. godinu 2025. je godine zabilježen u svih 18 županija u kojima prevladava najam ove vrste nekretnine. Pritom je najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana zabilježen u

Dubrovačko-neretvanskoj županiji (37,1 posto), te nakon nje u Bjelovarsko-bilogorskoj (33,3 posto), Krapinsko-zagorskoj (24,5 posto) i Zadarskoj županiji (18,8 posto).

Tablica 2.9.: Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2025. godini

Županija	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Primorsko-goranska	525	3.407	3.932	313	1.600	1.913
Splitsko-dalmatinska	1.734	3.884	5.618	1.267	2.421	3.688
Istarska	1.124	4.515	5.639	1.131	1.720	2.851
Koprivničko-križevačka	159	474	633	225	2.437	2.662
Bjelovarsko-bilogorska	29	548	577	32	1.564	1.596
Osječko-baranjska	1.016	1.160	2.176	2.723	1.614	4.337
Zagrebačka	595	3.013	3.608	226	2.283	2.509
Sisačko-moslavačka	498	884	1.382	134	1.481	1.615
Varaždinska	621	931	1.552	385	1.636	2.021
Zadarska	214	373	587	265	386	651
Međimurska	556	163	719	395	810	1.205
Vukovarsko-srijemska	60	205	265	685	1.461	2.146
Virovitičko-podravska	*	*	93	*	*	1.440
Karlovačka	381	671	1.052	171	1.439	1.610
Brodsko-posavska	266	635	901	159	2.348	2.507
Šibensko-kninska	741	308	1.049	563	393	956
Krapinsko-zagorska	237	176	413	129	138	267
Dubrovačko-neretvanska	80	1.364	1.444	413	512	925
Požeško-slavonska	71	89	160	293	1.021	1.314
Ličko-senjska	95	547	642	40	592	632
Ukupno	9.002	23.440	32.442	9.549	27.296	36.845

Napomena: * ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Prosječna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 17 županija je iznad medijalne cijene. Iznimka je jedino Dubrovačko-neretvanska županija, u kojoj je medijalna cijena najma stana/apartmana neznatno iznad prosječne cijene najma stana/apartmana izračunate kao jednostavna aritmetička sredina (12,2 naspram 12 eura po m²). Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana izražena kao jednostavna aritmetička sredina 2025. godini postignuta je u Gradu Zagrebu, u visini od 13,3 eura po m², dok je najniža zabilježena u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, u visini od 5 eura po m². U ugovorima o najmu sklopljenima na području Međimurske i Vukovarsko-srijemske županije 2025. godine prevladava najam obiteljskih kuća. U Međimurskoj je zabilježeno 333 takvih ugovora, a u Vukovarsko-srijemskoj županiji njih 40. U Međimurskoj županiji postignuta je medijalna cijena najma obiteljskih kuća u visini od 2 eura po m², a

u Vukovarsko-srijemskoj od 1,4 eura po m². Zanimljiv je podatak da Međimurska županija bilježi međugodišnji pad medijalne cijene najma obiteljske kuće (-31,4 posto), dok se u Vukovarsko-srijemskoj županiji bilježi međugodišnji rast (124,2 posto). Što se tiče najma stana/apartmana u Međimurskoj županiji je 2025. godine zabilježeno 207 takvih ugovora, medijalna cijena najma stana/apartmana iznosila je 5,8 eura po m², koliko je iznosila i prosječna cijena najma izražena kao jednostavna aritmetička sredina. U odnosu na 2024. godinu medijalna cijena najma stana/apartmana 2025. godine u Međimurskoj županiji zabilježila je pad od 1,5 posto, a prosječna cijena najma stana/apartmana izračunata kao jednostavna aritmetička sredina od 9,8 posto. U Vukovarsko-srijemskoj županiji je 2025. godine zabilježeno manje od 25 ugovora o najmu stana/apartmana.

Tablica 2.10.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2025. godini po županijama**

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena najma te vrste nekretnine u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene najma te vrste nekretnine	
			Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	Stan/apartman	3.341	12,8	13,3	12,0%	12,2%
Primorsko-goranska	Stan/apartman	524	9,1	9,4	-3,0%	1,0%
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	1.726	12,1	13,2	15,3%	17,5%
Istarska	Stan/apartman	1.047	8,1	9,8	4,0%	13,6%
Koprivničko-križevačka	Stan/apartman	136	7,6	7,7	18,6%	10,1%
Bjelovarsko-bilogorska	Stan/apartman	27	4,9	5,0	33,3%	43,5%
Osječko-baranjska	Stan/apartman	927	7,8	8,2	13,5%	16,8%
Zagrebačka	Stan/apartman	505	9,7	11,3	11,0%	-66,9%
Sisačko-moslavačka	Stan/apartman	331	5,5	6,2	16,7%	12,7%
Varaždinska	Stan/apartman	532	8,5	11,7	8,9%	46,1%
Zadarska	Stan/apartman	189	7,4	8,1	18,8%	-4,1%
Međimurska	Obiteljska kuća	333	2,0	4,0	-31,4%	-16,2%
Vukovarsko-srijemska	Obiteljska kuća	40	1,4	1,7	124,2%	66,7%
Virovitičko-podravski	*	*	*	*	*	*
Karlovačka	Stan/apartman	381	8,1	8,7	13,5%	16,4%
Brodsko-posavska	Stan/apartman	222	7,1	7,5	12,9%	1,4%
Šibensko-kninska	Stan/apartman	702	6,7	7,8	0,0%	4,0%
Krapinsko-zagorska	Stan/apartman	192	8,3	8,3	24,5%	21,9%
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	77	12,2	12,0	37,1%	25,2%
Požeško-slavonska	Stan/apartman	50	5,0	5,3	17,0%	27,7%
Ličko-senjska	Stan/apartman	94	5,1	6,6	13,1%	28,0%

Napomena: * manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGL.

Na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u, tablica 2.11. prikazuje broj evidentiranih ugovora o najmu obiteljskih kuća i prosječnu cijenu (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća u eurima po m² po županijama u 2025. godini. Prikazani su podaci za svega 11 županija u kojima je zabilježeno barem 25 ugovora o najmu obiteljske kuće. Najviše ugovora o najmu obiteljske kuće zabilježeno je u Međimurskoj županiji, 333 ugovora, iza koje slijede Sisačko-moslavačka županija sa 164 ugovora o najmu obiteljskih kuća i Grad Zagreb s njih 142. Barem 25 ugovora o najmu obiteljske kuće bilježe Varaždinska, Zagrebačka, Osječko-baranjska, Istarska, Krapinsko-zagorska, Brodsko-posavska, Vukovarsko-srijemska i Šibensko-kninska županija. Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma obiteljske kuće u eurima po m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma postiže u Krapinsko-zagorskoj županiji, od 6,3 eura po m², zatim u Istarskoj županiji, u visini od 5,9 eura po m² te u Varaždinskoj županiji od 4,3 eura po m². Porast medijalne mjesečne cijene najma obiteljske kuće u odnosu na 2024. godinu 2025. je godine zabilježen u pet od ukupno 11 županija s najmanje 25 ugovora o najmu obiteljske kuće. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana pritom je postignut u Zagrebačkoj županiji (154,2 posto), te nakon nje u Vukovarsko-srijemskoj županiji (124,2 posto), Krapinsko-zagorskoj (84,9 posto) i Istarskoj županiji (83,5 posto). Najveći međugodišnji pad medijalne cijene najma obiteljske kuće u 2025. godini zabilježen je u Šibensko-kninskoj (-42,7 posto), Međimurskoj (-31,4 posto) i Osječko-baranjskoj županiji (-29,5 posto). Prosječna je mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina 2025. godine u svih 11 županija bila iznad medijalne cijene. U odnosu na prethodnu godinu najveći je porast prosječne mjesečne cijene najma obiteljske kuće (izračunate kao jednostavna aritmetička sredina) u 2025. godini zabilježen u Istarskoj županiji, od 125,5 posto. Zatim slijede Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 66,7 posto i Krapinsko-zagorska s rastom od 49,6 posto. S druge strane, međugodišnji pad medijalne cijene najma obiteljske kuće u 2025. godini zabilježen je u Varaždinskoj (-28,1 posto), Međimurskoj (-16,2 posto), Šibensko-kninskoj (-10 posto) i Sisačko-moslavačkoj županiji (-6,4 posto).

Tablica 2.9. prikazuje i podatke o županijskoj distribuciji broja ugovora o zakupu u 2025. godini, dok su podaci za Grad Zagreb prikazani u tablici 2.5. Najveći broj ugovora o zakupu bilježi Grad Zagreb, 8.520 ugovora. Nakon Grada Zagreba, s najvećim brojem ugovora o zakupu ističe se Osječko-baranjska županija (4.337), a nakon nje slijede Splitsko-dalmatinska (3.688), Istarska (2.851), Koprivničko-križevačka (2.662), Zagrebačka (2.509), Brodsko-posavska (2.507), Vukovarsko-srijemska (2.146) i Varaždinska županija (2.021). U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o zakupu ulazi šest županija: Primorsko-goranska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Bjelovarsko-bilogorska, Virovitičko-podravsko, Požeško-slavonska i Međimurska županija.

Od ostalih županija najmanji broj ugovora o zakupu nekretnine evidentiran je u Krapinsko-zagorskoj županiji, njih 267, a najveći u Šibensko-kninskoj, 956 ugovora. Kod ugovora o zakupu uočava se nešto veći udio ugovora koji su evidentirani u ZKC-u. Najveći postotak takvih ugovora zabilježen je u Osječko-baranjskoj (62,8 posto) i Šibensko-kninskoj županiji (58,9 posto), iza koje slijede Krapinsko-zagorska (48,3 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (44,6 posto). U devet županija taj udio je ispod 20 posto.

Tablica 2.11.: **Broj ugovora o najmu i prosječna cijena (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća po m² u EUR u 2025. godini po županijama**

Županija	Broj ugovora	Prosječna cijena najma u EUR po m ²		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene najma (%)	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	142	3,9	6,6	10,0%	7,2%
Primorsko-goranska	*	*	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	*	*	*	*	*
Istarska	73	5,9	9,2	83,5%	125,5%
Koprivničko-križevačka	*	*	*	*	*
Bjelovarsko-bilogorska	*	*	*	*	*
Osječko-baranjska	86	1,1	2,5	-29,5%	16,7%
Zagrebačka	89	3,6	5,0	154,2%	20,5%
Sisačko-moslavačka	164	3,6	5,5	-1,1%	-6,4%
Varaždinska	89	4,3	5,0	-1,8%	-28,1%
Zadarska	*	3,4	5,9	-13,9%	22,2%
Međimurska	333	2,0	4,0	-31,4%	-16,2%
Vukovarsko-srijemska	40	1,4	1,7	124,2%	66,7%
Virovitičko-podravska	*	*	*	*	*
Karlovačka	*	*	*	*	*
Brodsko-posavska	43	1,9	2,8	-4,9%	20,3%
Šibensko-kninska	35	4,1	7,2	-42,7%	-10,0%
Krapinsko-zagorska	45	6,3	6,4	84,9%	49,6%
Dubrovačko-neretvanska	*	*	*	*	*
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGL.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija, njih 14, 2025. godine bio je poslovni prostor (tablica 2.12). Iznimka su Bjelovarsko-bilogorska, Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (na temelju podataka iz ugovora evidentiranih u ZKC-u). Najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2025. godini 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. Najniže medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora, zabilježene su u Sisačko-moslavačkoj (5,7 eura po m²) i u Ličko-senjskoj županiji (6,1 eura po m²). Od 14 županija u kojima je poslovni prostor najčešći predmet zakupa, jedino Splitsko-dalmatinska županija bilježi pad medijalne mjesečne cijene zakupa u 2025. u odnosu na 2024., i to u visini od skromnih 0,1 posto. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zakupa poslovnog prostora u 2025. godini postignut je u Dubrovačko-neretvanskoj (92,5 posto), Karlovačkoj (30,2 posto) i Brodsko-posavskoj županiji (20,9 posto). Promotri li se prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina, razvidno je da je ona u svih 14 županija u kojima prevladava zakup poslovnog prostora bila iznad medijalne. U odnosu na prethodnu godinu prosječna mjesečna cijena zakupa izračunata kao jednostavna aritmetička sredina poslovnog prostora u 2025. godini ostvaruje rast u svih 14 županija.

Među šest županija u kojima dominira zakup poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini, najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.364) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (659). Promotri li se medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m², može se uočiti kako su se kretale u rasponu od svega 0,0001 eura po m² u Međimurskoj do 0,003 eura po m² u Osječko-baranjskoj županiji. U usporedbi s 2024. godinom pad medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini bilježe Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska i Međimurska županija, dok Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija bilježe međugodišnji rast medijalne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta. Prosječna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u svih je šest županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta veća od medijalne.

Tablica 2.12.: Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina (medijan i aritmetička sredina) po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2025. godini po županijama

Županija	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Prosječna mjesečna cijena zakupa u EUR po m ²		Godišnja stopa promjene prosječne mjesečne cijene zakupa	
			Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Grad Zagreb	Poslovni prostor	1.395	15,0	20,1	11,4%	15,2%
Primorsko-goranska	Poslovni prostor	238	8,7	15,2	9,3%	21,2%
Splitsko-dalmatinska	Poslovni prostor	1.236	15,0	26,2	-0,1%	19,3%
Istarska	Poslovni prostor	855	11,6	17,9	10,4%	10,6%
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	148	0,001	0,002	0,0%	-86,8%
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	*	*	*	*	*
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.364	0,003	0,0004	0,0%	-99,4%
Zagrebačka	Poslovni prostor	176	10,0	12,6	9,1%	-25,7%
Sisačko-moslavačka	Poslovni prostor	119	5,7	7,0	0,7%	-12,6%
Varaždinska	Poslovni prostor	235	8,0	10,9	0,0%	22,5%
Zadarska	Poslovni prostor	153	11,0	15,7	10,4%	33,3%
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	261	0,0001	0,0001	0,0%	-84,5%
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	659	0,001	4,4	-100,0%	5031,3%
Virovitičko-podravski	*	*	*	*	*	*
Karlovačka	Poslovni prostor	157	8,5	9,2	30,2%	8,3%
Brodsko-posavska	Poslovni prostor	147	8,0	18,2	20,9%	143,4%
Šibensko-kninska	Poslovni prostor	408	10,6	18,5	15,2%	27,9%
Krapinsko-zagorska	Poslovni prostor	125	9,2	10,2	6,6%	8,6%
Dubrovačko-neretvanska	Poslovni prostor	341	21,7	39,9	92,5%	84,0%
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	228	0,001	0,001	0,0%	20,7%
Ličko-senjska	Poslovni prostor	40	6	8	11,0%	39,0%

Napomena: * manje od 25 transakcija.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.13. prikazuje podatke o ugovorima o najmu ostvarenim u 24 velika grada u 2025. godini. S najvećim brojem ugovora o najmu ističu se Rijeka (6.156), iza koje slijede Pula – Pola (4.679), Split (4.555) i Zadar (3.375). U kategoriju od 1.500 do 3.000 ugovora o najmu ulaze Dubrovnik s 2.720, Osijek s 2.177 i Varaždin s 1.607 ugovora. Najmanji broj ugovora o najmu, njih 106, evidentirano je u Gospiću. U preostalim velikim gradovima broj ugovora o najmu kretao se od 154 koliko je zabilježeno u Krapini do 1.347 ugovora u Samoboru. Promotri li se udio koji u ukupnom broju ugovora o najmu čine ugovori evidentirani u ZKC-u, uočava se kako najveći postotak takvih ugovora bilježe Šibenik (71,8 posto), Pazin (71,0 posto), Karlovac (64,8 posto) i

Koprivnica (63,1 posto). Za osam gradova podatak o postotku ugovora iz ZKC-a nije moguće prikazati zbog nedovoljnog broja evidentiranih transakcija (manje od 25 transakcija) u ZKC-u.

Tablica 2.13.: Broj ugovora o najmu i broj ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Split	1.648	2.907	4.555	898	2.176	3.074
Rijeka	207	5.949	6.156	202	1.469	1.671
Osijek	925	1.252	2.177	285	349	634
Zadar	21	3.354	3.375	12	1.111	1.123
Velika Gorica	586	379	965	129	228	357
Slavonski Brod	266	817	1.083	107	160	267
Pula – Pola	71	4.608	4.679	114	865	979
Karlovac	380	206	586	155	300	455
Sisak	*	*	1.089	2	1.129	1.131
Varaždin	621	986	1.607	323	202	525
Šibenik	407	160	567	224	253	477
Dubrovnik	39	2.681	2.720	238	683	921
Bjelovar	*	*	493	0	435	435
Kaštela	80	613	693	29	184	213
Samobor	*	*	1.347	78	200	278
Vinkovci	*	*	300	0	288	288
Koprivnica	159	93	252	225	122	347
Vukovar	*	*	479	*	1.095	1.095
Požega	23	165	188	42	292	334
Virovitica	*	*	224	0	1.489	1.489
Gospić	*	*	106	28	156	184
Pazin	125	51	176	62	75	137
Čakovec	217	1.032	1.249	92	687	779
Krapina	*	*	154	*	76	76
Ukupno	5.884	29.336	35.220	3.245	14.024	17.269

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGL.

Kako je za ugovore o najmu evidentirane u ZKC-u poznat podatak o vrsti nekretnine koja je predmet u tablici 2.14. prikazana je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu i broj ugovora na razini velikih gradova u 2025. godini. U sedam velikih gradova nije evidentiran dovoljan broj transakcija u ZKC-u, pa podaci o broju ugovora nisu prikazani, dok za Vukovar podaci nisu dostupni. U svim se velikim gradovima kao najčešća vrsta nekretnine koja je predmet najma javlja stan/apartman. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana zabilježen je u Splitu, njih 1.641. Zatim slijede Osijek s 893 i Varaždin s 532 ugovora o najmu stana/apartmana. Najviša

medijalna mjesečna cijena najma stana/apartmana u eurima po m², zabilježena je u Dubrovniku od 13,7 eura po m². 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. Od 15 velikih gradova za koje je moguće izračunati godišnju stopu promjene medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana svega dva velika grada bilježe pad cijene u 2025. u odnosu na 2024. godinu, i to Šibenik od -5,6 posto i Čakovec od -0,3 posto. S druge strane, najveći međugodišnji porast medijalne cijene najma stana/apartmana u 2025. godini postižu Kaštela, Dubrovnik, Koprivnica i Split.

Tablica 2.14.: **Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine (stan/apartman) u 2025. godini po velikim gradovima**

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna cijena u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	1.641	12,3	12,9	13,7%	13,3%
Rijeka	206	10,4	10,9	5,7%	6,7%
Osijek	893	8,0	8,2	13,2%	12,5%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	500	9,7	10,1	10,3%	12,6%
Slavonski Brod	222	7,1	7,5	6,0%	-9,4%
Pula – Pola	70	9,8	15,2	2,0%	44,0%
Karlovac	380	8,2	8,7	11,5%	13,7%
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	532	8,5	11,7	7,2%	44,8%
Šibenik	393	7,5	8,2	-5,6%	2,7%
Dubrovnik	36	13,7	13,9	25,0%	13,1%
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	79	10,4	11,2	38,2%	43,8%
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	136	7,6	7,7	18,6%	10,1%
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	19	6,2	6,0	44,1%	50,3%
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	92	5,1	6,6	9,8%	32,8%
Pazin	113	7,0	7,7	6,5%	5,7%
Čakovec	145	6,5	6,6	-0,3%	-7,9%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Prosječna cijena najma stana/apartmana u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u svih je 15 velikih gradova u kojima je zabilježeno najmanje 25

ugovora o najmu bila iznad medijalne cijene. Najviša prosječna cijena najma stana/apartmana izražena kao jednostavna aritmetička sredina 2025. godine postignuta je u Puli – Pola, u visini od 15,2 eura po m², te zatim u Dubrovniku (13,9 eura po m²) i Splitu (12,9 eura po m²). Istovremeno, najniža je prosječna cijena najma stana/apartmana izražena kao jednostavna aritmetička sredina od 6,6 eura po m² zabilježena u Čakovcu i Gospiću. U odnosu na prethodnu godinu najveći je porast prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana (izračunate kao jednostavna aritmetička sredina) u 2025. godini zabilježen u Požegi, od 50,3 posto. Zatim slijede Varaždin (44,8 posto), Pula – Pola (44 posto), Kaštela (43,8 posto), Gospić (32,8 posto) i Karlovac (13,7 posto). Međugodišnji pad prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana (izračunate kao jednostavna aritmetička sredina) najma stana/apartmana u 2025. godini zabilježen je u Čakovcu (-7,9 posto) i Slavonskom Brodu (-9,4 posto).

Tablica 2.15. prikazuje i podatke o broju ugovora o najmu obiteljskih kuća i prosječnoj mjesečnoj cijeni najma obiteljske kuće u eurima po m² u 2025. godini po velikim gradovima. Najmanje 25 ugovora o najmu obiteljske kuće zabilježeno je u svega pet velikih gradova. To su Varaždin s 89 ugovora, Velika Gorica s 85, Čakovec s 56, Slavonski Brod s 43 i Osijek s 32 ugovora o najmu obiteljske kuće. Najviša medijalna mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² u 2025. godini pritom je zabilježena u Varaždinu (4,3 eura po m²) iza kojeg slijede Velika Gorica s 3,5 eura po m² i Čakovec s 2,7 eura po m². U usporedbi s 2024. godinom rast medijalne cijene najma obiteljske kuće 2025. godine postiže jedino Velika Gorica, i to za 147,9 posto. U preostala četiri velika grada medijalna mjesečna cijena najma obiteljske kuće zabilježila je međugodišnji pad. Prosječna mjesečna cijena najma obiteljske kuće u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2025. godini bila je iznad medijalne cijene u svih pet gradova. U odnosu na 2024. godinu prosječna mjesečna cijena najma obiteljske kuće izračunata kao jednostavna aritmetička sredina je u 2025. godini porasla u dva velika grada, u Velikoj Gorici i Slavonskom Brodu, dok je u Osijeku, Varaždinu i Čakovcu zabilježila pad.

Tablica 2.15. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu nekretnine za 24 velika grada. Najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (3.074) i Rijeke (1.671). S više od 1.000 ugovora o zakupu ističu se i Virovitica (1.489), Sisak (1.131), Zadar (1.123) i Vukovar (1.095). U kategoriju od 501 do 1.000 ugovora o zakupu ulazi pet velikih gradova, Pula – Pola, Dubrovnik, Čakovec, Osijek i Varaždin. Najmanje ugovora o zakupu, svega 76, bilježi Krapina te zatim Pazin, njih 137. Promotri li se podatak o tome koji udio ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu čine ugovori iz ZKC-a, vidljivo je kako najveći udio takvih ugovora bilježi Koprivnica (64,8 posto), zatim Varaždin (61,5 posto) i Šibenik (46,9 posto).

Tablica 2.15.: Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m² u EUR obiteljskih kuća u 2025. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna cijena u EUR po m ²		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	*	*	*	*	*
Rijeka	*	*	*	*	*
Osijek	32	1,0	1,4	-39,0%	-32,5%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	85	3,5	4,9	147,9%	21,0%
Slavonski Brod	43	1,9	2,8	-4,9%	20,3%
Pula – Pola	*	*	*	*	*
Karlovac	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	89	4,3	5,0	-1,8%	-28,1%
Šibenik	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*
Čakovec	56	2,7	5,6	-29,3%	-2,6%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGL.

Ugovore o zakupu koji su evidentirani u ZKC-u velikih gradova moguće je razdvojiti prema vrsti nekretnine (tablica 2.16). U većini velikih gradova, njih 17, u 2025. godini prevladavao je zakup poslovnog prostora. Iznimke su Čakovec u kojem prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta (43 ugovora) i Sisak s najčešćim brojem ugovora o zakupu građevinskog zemljišta (manje od 25 ugovora). 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. Medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora od 10 eura po m² i više u 2025. godini postižu se i u Šibeniku (12,1 eura po m²), Velikoj Gorici (10,6 eura po m²) i Samoboru (10 eura po m²). S druge strane, najniže medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora zabilježene su u Gospiću (5,2 eura po m²) i Pazinu (5,9 eura po m²). U dva velika grada (Krapina i Zadar) je u 2025. godini bilo

zabilježeno manje od 25 ugovora o zakupu poslovnog prostora, tako da podaci za te gradove nisu prikazani. Promotri li se godišnja stopa promjene medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora u 2025. u odnosu na 2024. godinu, može se uočiti da je međugodišnji pad medijalne mjesečne cijene zakupa zabilježen jedino u Požegi, u visini od 8,8 posto. Preostalih 14 velikih gradova bilježi porast cijene, pri čemu predvode Slavonski Brod (30,1 posto), Dubrovnik (27,3 posto), Rijeka (16,7 posto), Velika Gorica (15,4 posto) i Gospić (10,1 posto). Prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2025. godini bila je iznad medijalne cijene u svih 15 velikih gradova. U odnosu na 2024. godinu prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana izračunata kao jednostavna aritmetička sredina je u 2025. godini zabilježila pad jedino u Samoboru (-50,6 posto) i Karlovcu (-3 posto), dok u ostalih 13 velikih gradova bilježi rast.

Tablica 2.16.: **Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina po m² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2025. godini po velikim gradovima**

Veliki grad	Vrsta nekretnine	Broj ugovora	Prosječna cijena po m ² u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
			Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	Poslovni prostor	868	15,4	22,4	0,5%	0,4%
Rijeka	Poslovni prostor	170	8,6	13,9	16,7%	8,2%
Osijek	Poslovni prostor	191	8,3	10,3	4,5%	18,7%
Zadar	Poslovni prostor	*	*	*	*	*
Velika Gorica	Poslovni prostor	93	10,6	13,4	15,4%	2,6%
Slavonski Brod	Poslovni prostor	99	9,7	11,3	30,1%	32,6%
Pula – Pola	Poslovni prostor	100	14,0	21,8	8,0%	22,0%
Karlovac	Poslovni prostor	155	8,5	9,3	7,2%	-3,0%
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	Poslovni prostor	181	8,5	11,7	2,6%	26,3%
Šibenik	Poslovni prostor	196	12,1	18,7	4,8%	10,8%
Dubrovnik	Poslovni prostor	216	30,0	52,6	27,3%	5,9%
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Kaštela	Poslovni prostor	28	12,5	14,1	0,0%	4,7%
Samobor	Poslovni prostor	68	10,0	12,6	0,0%	-50,6%
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	Poljoprivredno zemljište	148	0,0001	0,001	0,0%	-86,8%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Požega	Poslovni prostor	39	5,5	13,3	-8,8%	86,2%
Virovitica	*	*	*	*	*	*
Gospić	Poslovni prostor	28	5,2	8,6	10,1%	48,0%
Pazin	Poslovni prostor	47	5,9	8,7	1,6%	22,2%
Čakovec	Poljoprivredno zemljište	43	0,02	0,02	100,0%	100,0%
Krapina	*	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.17.: Broj ugovora o zakupu poslovnog prostora, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poslovnog prostora po m² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa poslovnog prostora u 2025. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna cijena u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	868	15,4	22,4	0,5%	0,4%
Rijeka	170	8,6	13,9	16,7%	8,2%
Osijek	191	8,3	10,3	4,5%	18,7%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	93	10,6	13,4	15,4%	2,6%
Slavonski Brod	99	9,7	11,3	30,1%	32,6%
Pula – Pola	100	14,0	21,8	8,0%	22,0%
Karlovac	155	8,5	9,3	7,2%	-3,0%
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	181	8,5	11,7	2,6%	26,3%
Šibenik	196	12,1	18,7	4,8%	10,8%
Dubrovnik	216	30,0	52,6	27,3%	5,9%
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	28	12,5	14,1	0,0%	4,7%
Samobor	68	10,0	12,6	0,0%	-50,6%
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	61	8,9	9,3	19,0%	-21,9%
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	39	5,5	13,3	-8,8%	86,2%
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	28	5,2	8,6	10,1%	48,0%
Pazin	47	5,9	8,7	1,6%	22,2%
Čakovec	37	7,8	45,1	26,7%	59,3%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 2.18. prikazuje i podatke o broju ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa (medijan i aritmetička sredina) u eurima po m² i godišnjoj promjeni te cijene za četiri velika grada u koja je zabilježeno barem 25 ugovora o zakupu. Sa 148 ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta predvodi Koprivnica, iza koje sa 134 ugovora slijedi Varaždin, te zatim Osijek (88 ugovora) i Čakovec (43 ugovora). Najviša medijalna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta od 0,02 eura po m² zabilježena je u Čakovcu. U odnosu na 2024. godinu medijalna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini zabilježila je rast u sva četiri velika grada. Prosječna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina u 2025. godini bila je jednaka ili veća medijalnoj cijeni.

Tablica 2.18.: Broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa u 2025. godini po velikim gradovima

Veliki grad	Broj ugovora	Prosječna cijena u EUR		Godišnja stopa promjene prosječne cijene	
		Medijan	Aritmetička sredina	Medijan	Aritmetička sredina
Split	*	*	*	*	*
Rijeka	*	*	*	*	*
Osijek	88	0,002	0,003	36,0%	12,5%
Zadar	*	*	*	*	*
Velika Gorica	*	*	*	*	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*
Karlovac	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*
Varaždin	134	0,001	0,001	0,0%	0,0%
Šibenik	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*
Samobor	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*
Koprivnica	148	0,001	0,001	0,0%	-0,1%
Vukovar	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*
Virovitica	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*
Čakovec	43	0,02	0,02	100,0%	100,0%
Krapina	*	*	*	*	*

Napomena: *manje od 25 transakcija ili nema podataka.

Izvori: EIZ i MPGL.

Kada je riječ o broju ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa (medijan i aritmetička sredina) i godišnjoj promjeni te cijene na razini 24 velika grada, Split je jedini veliki grad u kojem je zabilježeno barem 25 ugovora o zakupu, odnosno njih 29. Medijalna mjesečna cijena zakupa građevinskog zemljišta 2025. godine iznosila je 1,2 eura po m² i u odnosu na 2024. godinu bilježi pad od 41,5 posto. Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² izračunata kao jednostavna aritmetička sredina iznosila je 2,9 eura i u odnosu na prethodnu godinu bilježi rast od 45,7 posto.



3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

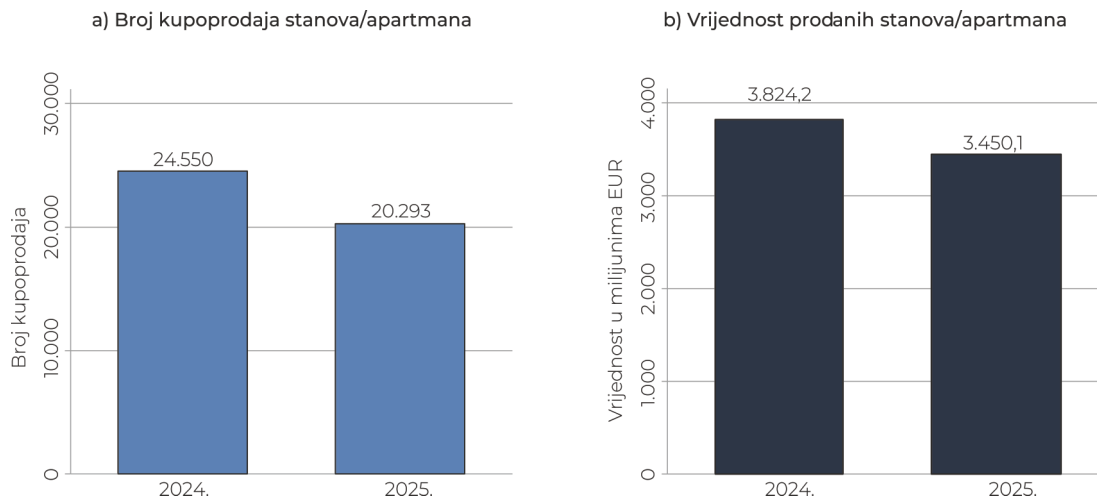
3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2025. godini ostvarene su 20.293 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,45 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 170.014,3 eura. U usporedbi s 2024. godinom ostvareno je 17,3 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 9,8 posto.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena, veličina i starosti prodanih stanova/apartmana u 2025. godini prikazani su u tablici 3.1. Medijalna cijena stana/apartmana u 2025. godini iznosila je 2.587 eura po m², što ukazuje da je polovica stanova prodano po toj cijeni i nižoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2.587 eura i višoj.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m² u eurima u 2025. godini ostvarila je rast od 11,3 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje i vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 901 eura po m², što znači da je pet posto stanova u 2025. godini prodano po toj cijeni i nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je 4,9 puta veća i iznosila je 4.428 eura po m², što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2025. godini, medijan je iznosio 60 m², odnosno porastao je za 0.3 posto u odnosu na 2024. godinu. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2025. godini bilo površine od 60 m² i manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m² i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2025. godini bilo je površine od 27 m² i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 132 m² i više. Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2025. godini iznosio je 19 godina. Usporedbe radi, u 2024. godini se u prosjeku više trgovalo nešto novijim stanovima, medijalne starosti od 18 godina. Prvih pet posto prodanih stanova u 2025. godini činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 96 godina.

Tablica 3.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti stanova/apartmana u 2025. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena / EUR po m ²	901	1.875	2.587	3.260	4.428	11,3%
Veličina u m ²	27	46	60	79	132	0,3%
Starost (godine)	0	1	19	51	96	5,6%

Izvori: EIZ i MPGL.

3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 7.616 ili 37,5 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2025. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Primorsko-goranska s 2.422, Splitsko-dalmatinska s 1.569 i Zadarska županija s 1.535 ostvarenih kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Istarskoj (1.464) i Zagrebačkoj županiji (1.272). U spomenutih šest županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 78,2 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2025. godine.

Gledano na razini NUTS2 regija⁶, 40,7 posto kupoprodaja stanova/apartmana 2025. godine ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, 37,5 posto u Gradu Zagrebu dok na preostale dvije kontinentalne NUTS2 regije (Sjevernu Hrvatsku i Panonsku Hrvatsku) otpada svega 21,8 posto ukupnog broja kupoprodaja. Pri tome je od ukupnog broja kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih na području Panonske Hrvatske 36,6 posto ostvareno na području Osječko-baranjske županije, dok 59 posto kupoprodaja stanova/apartmana u Sjevernoj Hrvatskoj čine kupoprodaje ostvarene u Zagrebačkoj županiji. Istovremeno, 66,9 posto kupoprodaja stanova/apartmana na području Jadranske Hrvatske čine kupoprodaje u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji.

⁶ NUTS klasifikacija je hijerarhijski sustav podjele teritorija zemalja članica Europske unije, kojim se teritorij svake zemlje dijeli na tri NUTS razine – NUTS1, NUTS2 i NUTS3. Prema trenutno važećoj NUTS klasifikaciji (NN 125/2019) Republika Hrvatska dijeli se na četiri NUTS2 regije: regiju Panonsku Hrvatsku (Bjelovarsko-bilogorska, Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska, Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka i Sisačko-moslavačka županija), regiju Sjevernu Hrvatsku (Međimurska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Krapinsko-zagorska i Zagrebačka županija), regiju Jadransku Hrvatsku u čijem se sastavu nalazi sedam obalnih županija te regiju koju čini Grad Zagreb.

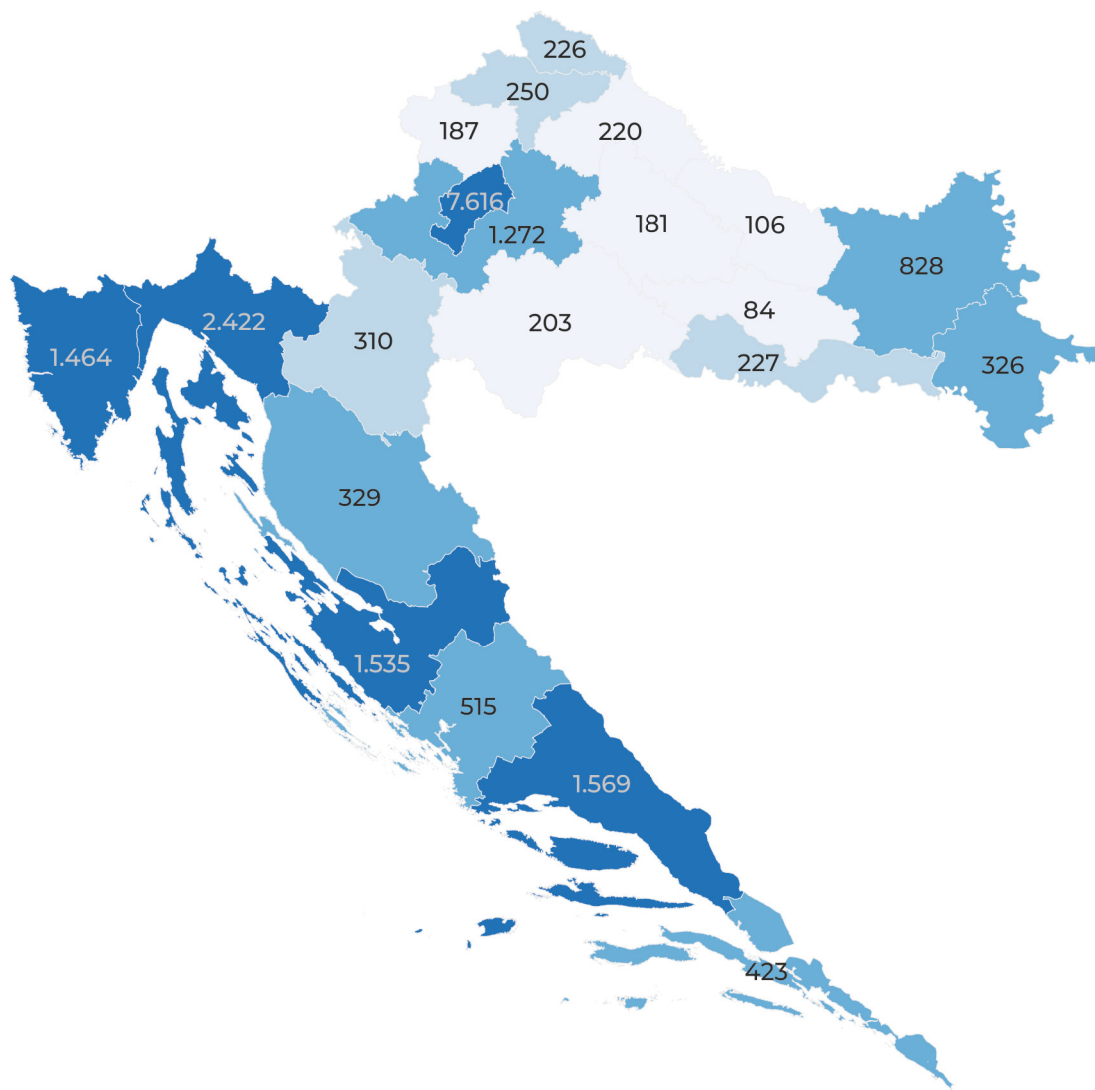
Tablica 3.2.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini

	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Zagrebačka	1.436	1.272	-11,4%	1.749	2.083	19,1%
Krapinsko-zagorska	167	187	12,0%	1.426	2.164	51,7%
Sisačko-moslavačka	294	203	-31,0%	1.093	1.238	13,3%
Karlovačka	265	310	17,0%	1.310	1.723	31,5%
Varaždinska	381	250	-34,4%	1.795	1.784	-0,6%
Koprivničko-križevačka	201	220	9,5%	1.800	1.931	7,3%
Bjelovarsko-bilogorska	307	181	-41,0%	1.178	1.519	28,9%
Primorsko-goranska	2.441	2.422	-0,8%	2.489	2.824	13,4%
Ličko-senjska	367	329	-10,4%	1.992	2.219	11,4%
Virovitičko-podravska	109	106	-2,8%	1.282	1.392	8,6%
Požeško-slavonska	101	84	-16,8%	947	1.092	15,3%
Brodsko-posavska	241	227	-5,8%	1.264	1.434	13,5%
Zadarska	1.810	1.535	-15,2%	2.290	2.598	13,4%
Osječko-baranjska	1.189	828	-30,4%	1.410	1.556	10,4%
Šibensko-kninska	972	515	-47,0%	1.939	2.350	21,2%
Vukovarsko-srijemska	420	326	-22,4%	982	1.207	23,0%
Splitsko-dalmatinska	2.209	1.569	-29,0%	2.888	3.333	15,4%
Istarska	2.405	1.464	-39,1%	2.380	2.743	15,3%
Dubrovačko-neretvanska	529	423	-20,0%	2.582	2.380	-7,8%
Međimurska	193	226	17,1%	1.350	1.582	17,2%
Grad Zagreb	8.513	7.616	-10,5%	2.682	2.917	8,7%

Izvori: EIZ i MPGJ.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 17 bilježi pad broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2025. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Šibensko-kninska (-47 posto), Bjelovarsko-bilogorska (-41 posto) i Istarska županija (-39,1 posto). Zanimljiv je podatak da značajan pad prometa stanova/apartmana bilježe gotovo sve obalne županije, Splitsko-dalmatinska (-29 posto), Dubrovačko-neretvanska (-20 posto) i Zadarska (-15,2 posto). S druge strane, u svega je četiri županije u 2025. godini ostvaren veći broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. Najsnažniji rast, od 17,1 posto, pritom je zabilježen u Međimurskoj županiji, iza koje slijede Karlovačka (17 posto), Krapinsko-zagorska (12 posto) i Koprivničko-križevačka (9,5 posto). Zanimljiv je podatak da Grad Zagreb četvrtu godinu zaredom bilježi međugodišnji pad kupoprodaje stanova/apartmana. U 2022. godini on je iznosio 4,2 posto, 2023. godini 13,5 posto, 2024. godini 5,4 posto, a u 2025. godini 10,5 posto.

Slika 3.2.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2025. godini

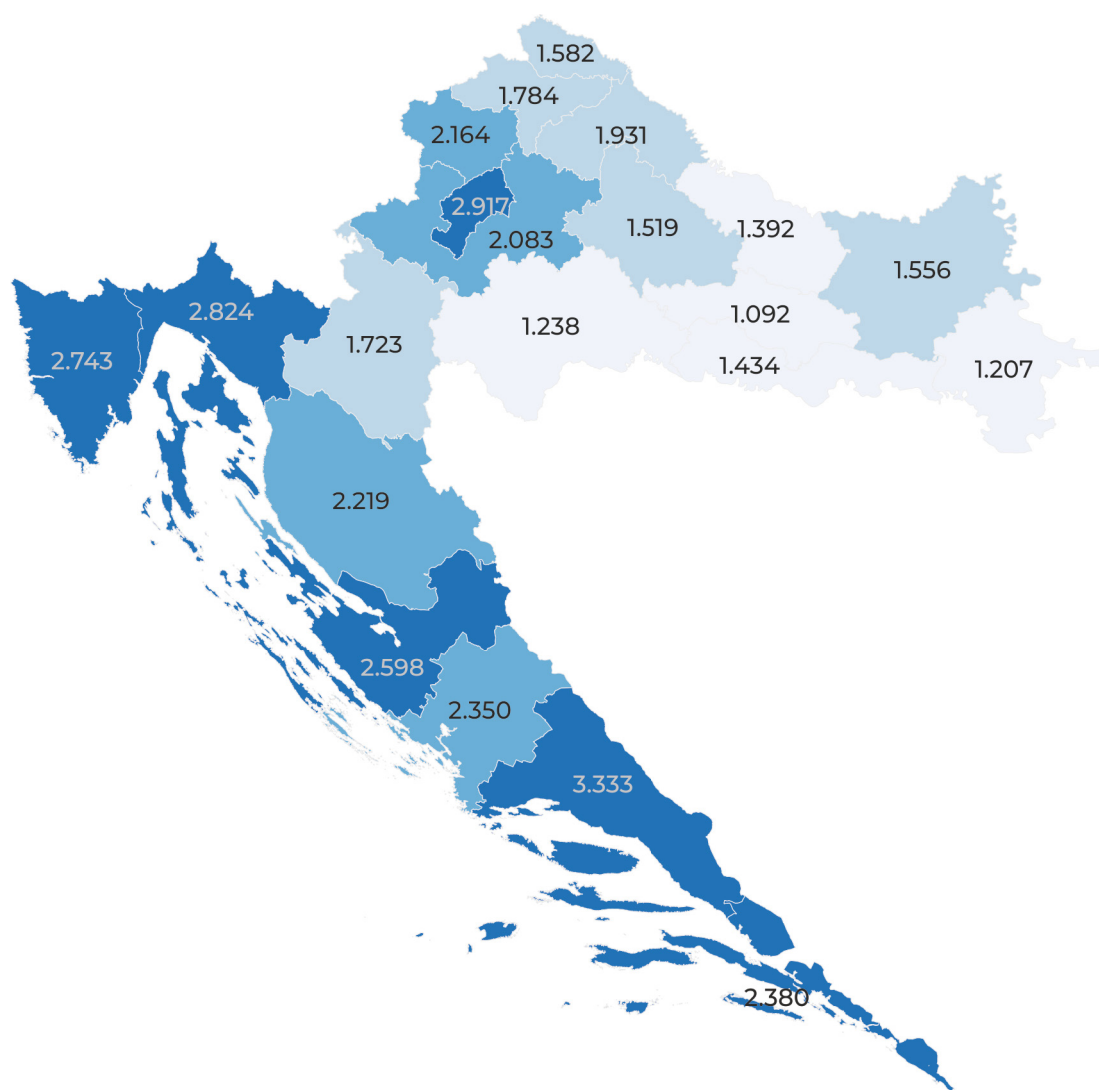


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 3.3. prikazuje medijalnu cijenu stanova/apartmana u eurima po m² po županijama u 2025. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 3.333 eura po m², zatim slijedi Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 2.917 eura te Primorsko-goranska županija s cijenom od 2.824 eura po m². Medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m² zabilježene su i u Istarskoj (2.743 eura po m²), Zadarskoj (2.598 eura po m²), Dubrovačko-neretvanskoj (2.380 eura po m²), Šibensko-kninskoj (2.350 eura po m²), Ličko-senjskoj (2.219 eura po m²), Krapinsko-zagorskoj (2.164 eura po m²) i Zagrebačkoj županiji (2.083 eura po m²). Medijalne cijene stanova/apartmana između 1.500 i 2.000 eura po m² zabilježene su u svim preostalim županijama Sjeverne Hrvatske, Koprivničko-križevačkoj (1.931 eura po m²), Varaždinskoj (1.784 eura po m²) i Međimurskoj županiji (1.582 eura po m²) te u tri županije Panonske Hrvatske, Karlovačkoj (1.723 eura po m²), Osječko-baranjskoj

(1.556 eura po m²) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (1.519 eura po m²). U preostalim se županijama medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 1.092 eura po m² u Požeško-slavonskoj županiji do 1.434 eura po m² u Brodsko-posavskoj županiji. Za razliku od 2024. godine kada je razlika u medijalnoj cijeni stanova/apartmana po m² između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila 1.941 euro, u 2025. godini ta se razlika povećala na 2.241 euro. Tako se, u 2024. godini za cijenu jednog m² stana/apartmana u Splitsko-dalmatinskoj županiji moglo se kupiti približno 3 m² u Požeško-slavonskoj županiji, a taj odnos zadržan je i u 2025. godini.

Slika 3.3.: Medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Rast medijalne cijene stanova/apartmana u 2025. godini zabilježen je u 19 županija. Pritom predvodi Krapinsko-zagorska županija s rastom od 51,7 posto, a nakon nje slijede Karlovačka županija s rastom od 31,5 posto, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 28,9 posto, Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 23 posto i Šibensko-kninska s 21,2 posto. Usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana zabilježenom u Krapinsko-zagorskoj, Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Šibensko-kninskoj županiji, razine ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile su ispod nacionalnog medijana. Najveći jaz u odnosu na nacionalni medijan od 2.587 eura po m² zabilježen je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za 57,8 posto, u Vukovarsko-srijemskoj za 53,3 posto, Sisačko-moslavačkoj za 52,1 posto, a u Virovitičko-podravskoj županiji za 46,2 posto. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Koprivničko-križevačkoj (7,3 posto), Virovitičko-podravskoj županiji (16,3 posto) i Gradu Zagrebu (8,7 posto). S druge strane, pad medijalne cijene u 2025. godini zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (-7,8 posto) i Varaždinskoj županiji (-0,6 posto).

Tablica 3.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR po županijama u 2025. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.441	2.405	2.917	3.390	4.364	8,7%
Primorsko-goranska	983	2.179	2.824	3.457	4.771	13,4%
Splitsko-dalmatinska	1.459	2.428	3.333	4.183	5.666	15,4%
Istarska	1.354	2.136	2.743	3.427	4.490	15,3%
Koprivničko-križevačka	717	1.475	1.931	2.259	2.596	7,3%
Bjelovarsko-bilogorska	340	1.024	1.519	1.795	2.311	28,9%
Osječko-baranjska	471	1.079	1.556	2.009	2.597	10,4%
Zagrebačka	877	1.648	2.083	2.482	3.058	19,1%
Sisačko-moslavačka	481	888	1.238	1.615	2.045	13,3%
Varaždinska	969	1.439	1.784	2.270	2.700	-0,6%
Zadarska	977	1.930	2.598	3.248	4.212	13,4%
Međimurska	477	1.172	1.582	1.967	2.695	17,2%
Vukovarsko-srijemska	139	786	1.207	1.493	1.922	23,0%
Virovitičko-podravska	624	1.077	1.392	1.643	2.142	8,6%
Karlovačka	600	1.309	1.723	2.037	2.589	31,5%
Brodsko-posavska	344	1.150	1.434	1.740	2.013	13,5%
Šibensko-kninska	813	1.557	2.350	2.968	3.809	21,2%
Krapinsko-zagorska	1.097	1.688	2.164	2.249	2.460	51,7%
Dubrovačko-neretvanska	956	1.766	2.380	3.506	5.467	-7,8%
Požeško-slavonska	507	771	1.092	1.428	1.853	15,3%
Ličko-senjska	317	1.282	2.219	3.004	4.048	11,4%

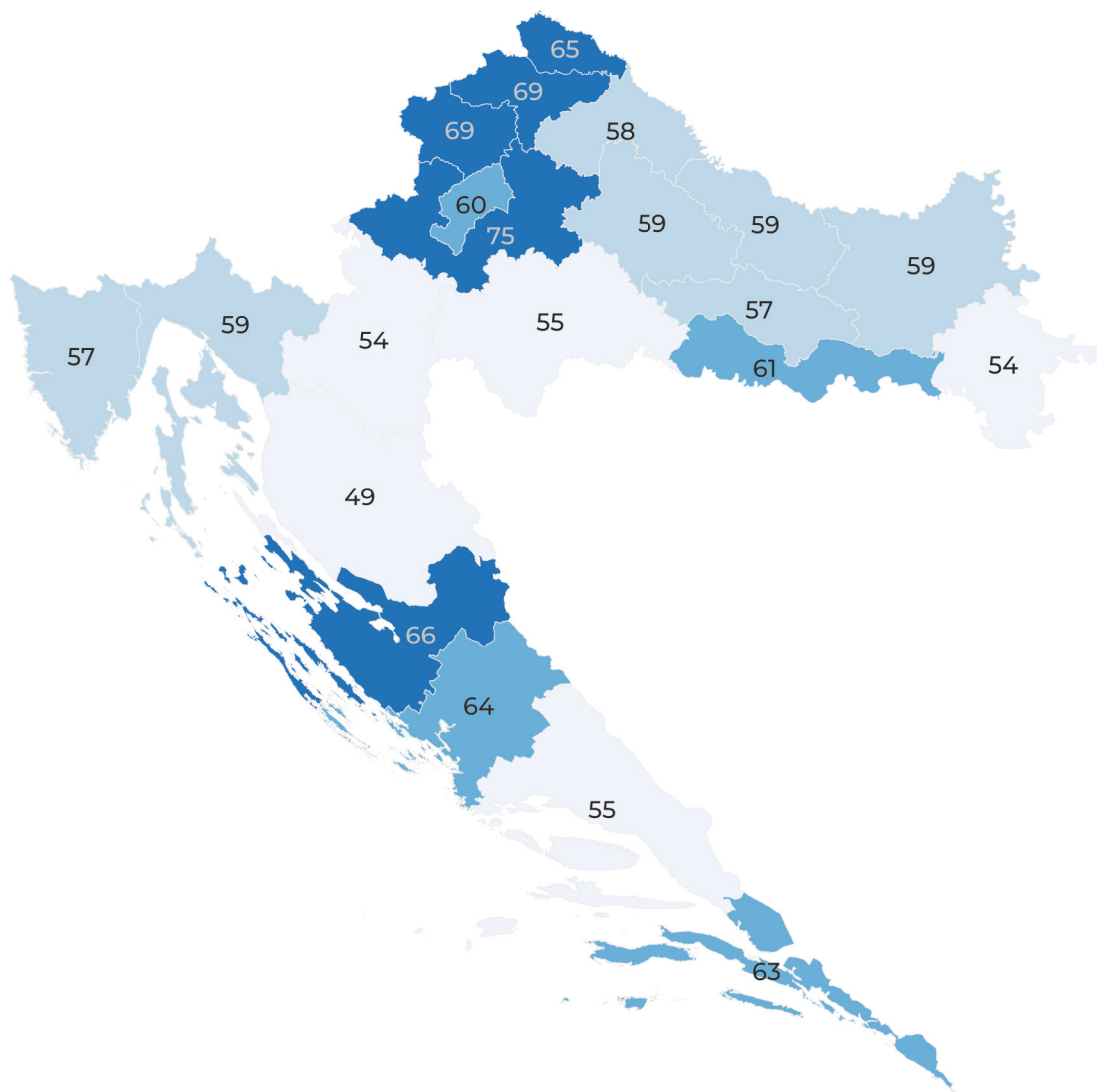
Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po županijama za 2025. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovarsko-srijemskoj (139 eura po m²), Ličko-senjskoj (317 eura po m²) i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (340 eura po m²). Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (1.459 eura po m²), Gradu Zagrebu (1.441 euro po m²), Istarskoj (1.354 eura po m²), Krapinsko-zagorskoj (1.097 eura po m²) i Primorsko-goranskoj županiji (983 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najnižu cijenu su imali stanovi/apartmani u Požeško-slavonskoj (1.853 eura po m²), Vukovarsko-srijemskoj (1.922 eura po m²) i Brodsko-posavskoj županiji (2.013 eura po m²), a najvišu u Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 5.666 eura te Dubrovačko-neretvanskoj županiji po cijeni od 5.467 eura po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, čak 4.511 eura.

Slika 3.4. prikazuje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2025. godini. Najvećim stanovima/apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, od 75 m², iza koje slijede Varaždinska županija te Krapinsko-zagorska županija s medijalnom veličinom stana/apartmana od 69 m². Ličko-senjska županija istovremeno bilježi najmanju medijalnu veličinu stana/apartmana prilikom kupoprodaje od 49 m². Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između obalnih i kontinentalnih županija, kod medijalne veličine ta razlika nije izražena.

Analizom distribucijskih pokazatelja veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2025. godini (tablica 3.4.), može se uočiti kako su stanovi/apartmani u 5. percentilu najmanji bili u Vukovarsko-srijemskoj, Virovitičko-podravskoj te Primorsko-goranskoj županiji, veličine 24 m², a zatim i u Ličko-senjskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, veličine 25 m². Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Krapinsko-zagorskoj (39 m²), te zatim u Zagrebačkoj (34 m²), Dubrovačko-neretvanskoj (32 m²), Koprivničko-križevačkoj i Međimurskoj županiji (31 m²) (tablica 3.4.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovarsko-srijemskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji od 86 odnosno 88 m², a najveći u Međimurskoj županiji od 206 m².

Slika 3.4.: Medijalna veličina stana/apartmana u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Međimurskoj županiji, a najmanja u Sisačko-moslavačkoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji. U usporedbi s 2024. godinom, 2025. godine su se veći stanovi/apartmani prodavali u 11 županija. Pritom predvodi Varaždinska županija u kojoj je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2025. godini bila za 9 m² veća nego godinu dana ranije te je iznosila 69 m². Nadalje, u Krapinsko-zagorskoj županiji medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2025. godine iznosila je 69 m², dok je 2024. iznosila 63 m². S druge strane, u 2025. godini u 10 županija trgovalo se stanovima/apartmanima manje površine nego u 2024. godini. Najveće smanjenje prodane medijalne površine stana/apartmana bilježi Splitsko-dalmatinska županija, i to sa 60 m² u 2024. godini na 55 m² u 2025. godini.

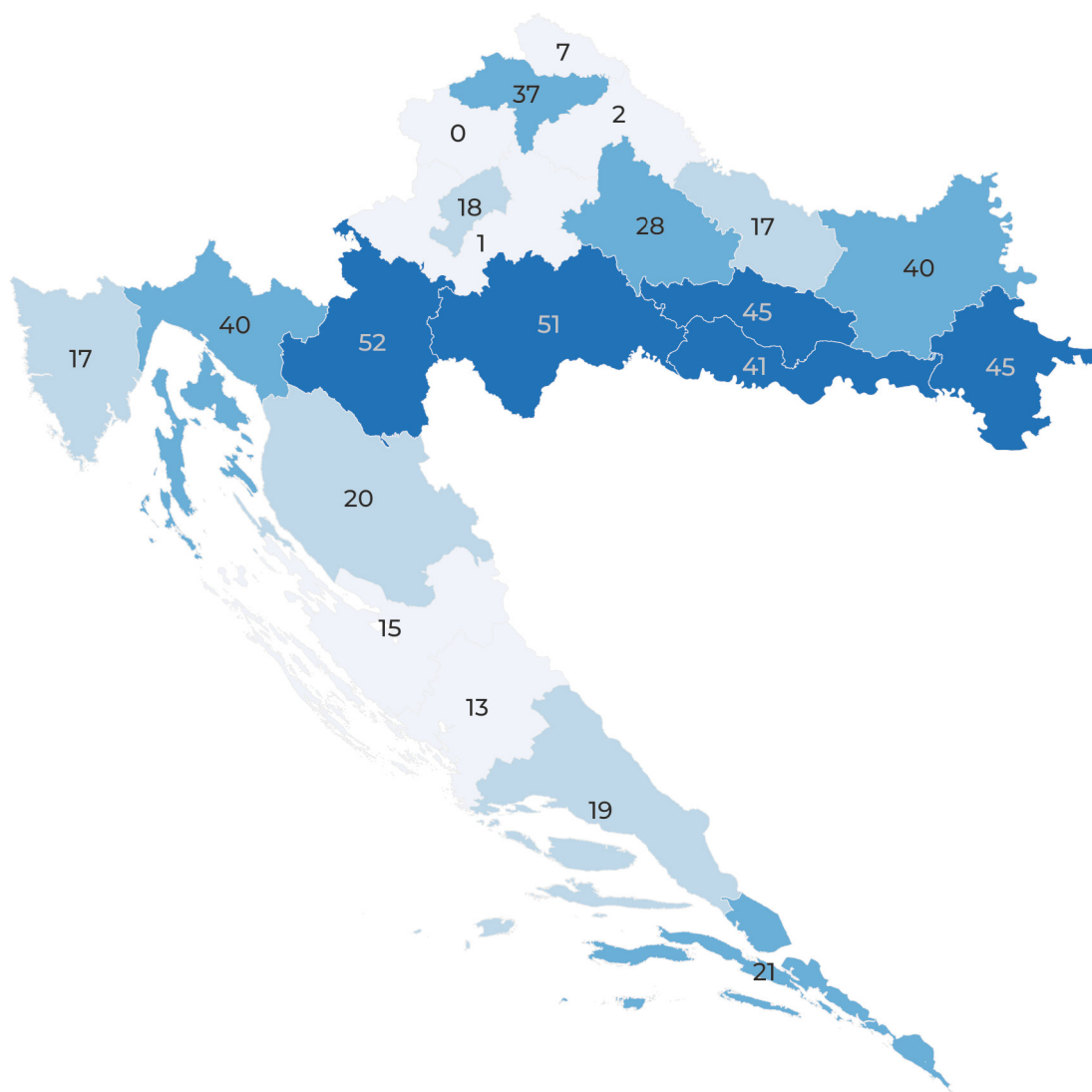
Tablica 3.4.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	47	60	79	127	2,9%
Primorsko-goranska	24	44	59	76	129	1,1%
Splitsko-dalmatinska	25	40	55	72	108	-7,8%
Istarska	28	44	57	75	120	-7,1%
Koprivničko-križevačka	31	47	58	82	122	-6,6%
Bjelovarsko-bilogorska	25	45	59	73	117	-7,2%
Osječko-baranjska	26	44	59	81	163	2,2%
Zagrebačka	34	57	75	102	179	0,9%
Sisačko-moslavačka	30	43	55	65	88	-1,5%
Varaždinska	30	54	69	97	166	14,4%
Zadarska	30	49	66	86	155	2,1%
Međimurska	31	51	65	105	206	-5,4%
Vukovarsko-srijemska	24	40	54	63	86	3,4%
Virovitičko-podravska	24	46	59	72	104	-5,6%
Karlovačka	27	38	54	62	91	2,3%
Brodsko-posavska	28	49	61	72	97	9,5%
Šibensko-kninska	30	48	64	90	164	-3,5%
Krapinsko-zagorska	39	52	69	88	118	9,6%
Dubrovačko-neretvanska	32	50	63	79	132	2,8%
Požeško-slavonska	29	47	57	76	103	-4,3%
Ličko-senjska	25	38	49	62	104	-5,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.5. prikazuje medijalnu starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama. Najstarijim stanovima 2025. godine, medijalne starosti od 52 godina, trgovalo se u Karlovačkoj županiji. Zatim slijede Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje iznosila 51 godinu, te Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska u kojima se trgovalo stanovima/apartmanima medijalne starosti od 45 godina. Stanovima/apartmanima najniže medijalne starosti do 1 godine u 2025. godini trgovalo se u Krapinsko-zagorskoj županiji, a nakon nje slijede Zagrebačka županija s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 2 godine, Međimurska županija s medijalnom starosti prodanih stanova/apartmana od 7, te Šibensko-kninska i Zadarska županija u kojima je medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila 13 godina, odnosno 15 godina. Relativno novijim stanovima izgrađenim u posljednjih 17 do 20 godina trgovalo se u Virovitičko-podravskoj, Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Ličko-senjskoj županiji i Gradu Zagrebu.

Slika 3.5.: Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Promotre li se distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini županija (tablica 3.5.), vidljivo je da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u čak 12 županija i to u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj i Zagrebačkoj županiji. Pritom je riječ o novogradnji odnosno o stanovima koji su prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Karlovačkoj županiji, starosti od najviše 11 godina. Zatim slijede Sisačko-moslavačka županija u kojoj pet posto stanova/apartmana nije bilo starije od 5 godine te Ličko-senjska u kojoj su stanovi/

apartmani u 5. percentilu bili starosti od najviše 2 godine. Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Zagrebačkoj županiji, starim 53 godina i više, a najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 125 godina starosti trgovalo se u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji, stanovima starim najmanje 105 godina u Karlovačkoj županiji, dok su u promatranom 95. percentilu u Gradu Zagrebu trgovalo stanovima starim 99 i više godina.

Tablica 3.5.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	1	18	52	99	5,9%
Primorsko-goranska	0	14	40	59	125	14,3%
Splitsko-dalmatinska	0	1	19	50	75	11,8%
Istarska	0	2	17	48	125	13,3%
Koprivničko-križevačka	0	0	2	41	58	-80,0%
Bjelovarsko-bilogorska	1	1	28	51	75	2.700,0%
Osječko-baranjska	1	3	40	55	95	2,6%
Zagrebačka	0	0	1	20	53	-50,0%
Sisačko-moslavačka	5	41	51	59	70	6,3%
Varaždinska	0	1	37	53	66	-21,3%
Zadarska	1	7	15	20	55	7,1%
Međimurska	0	2	7	50	60	-22,2%
Vukovarsko-srijemska	1	36	45	53	65	4,7%
Virovitičko-podravska	0	1	17	45	65	13,3%
Karlovačka	11	42	52	63	105	0,0%
Brodsko-posavska	1	13	41	51	67	-6,8%
Šibensko-kninska	0	1	13	40	65	225,0%
Krapinsko-zagorska	0	0	0	4	58	-100,0%
Dubrovačko-neretvanska	0	1	21	45	75	5,0%
Požeško-slavonska	1	12	45	55	65	2,3%
Ličko-senjska	2	14	20	41	65	11,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2025. godini sa starosti iz 2024. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u 14 županija, u njih 6 trgovalo novijim stanovima/apartmanima, dok u Karlovačkoj županiji nije došlo do promijene medijalne starosti. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2024. godini iznosila 1 godinu, a 2025. se povećala na 28 godina. Zatim slijedi Šibensko-kninska županija u kojoj je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u 2024. godini bila 4 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 13 godina. Od značajnijih porasta ističe se i Primorsko-goranska županija u kojoj je 2024. godine polovica prodanih stanova

bila medijalne starosti od najviše 35 godina, da bi u 2025. medijalna starost porasla na 40 godina.

S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2025. godine trgovalo se u Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Varaždinskoj i Zagrebačkoj županiji. U Krapinsko-zagorskoj županiji je polovica stanova/apartmana prodanih 2024. godine bila stara 1 godinu ili više, da bi u 2025. godini polovica prodanih stanova bila starosti do 1 godine. U Koprivničko-križevačkoj županiji je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2024. godine bila 10 godina, da bi 2025. godine ona iznosila 2 godina. U Varaždinskoj županiji su u 2025. godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 37 godina, što je pad od 10 godina u odnosu na godinu ranije kada je medijalna starost prodanih stanova bila 47 godina.

3.1.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2025. godini ostvareno 14.017 kupoprodaja stanova/apartmana odnosno 69,1 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj. U usporedbi s 2024. godinom kada je na razini 25 velikih gradova ostvareno 16.588 kupoprodaje stanova/apartmana ostvaren je pad od 15,5 posto. Prema broju kupoprodaja se 2025. godine, pored Grada Zagreba s 7.616 kupoprodaja, izdvajaju veća urbana središta, Rijeka s 1.136, Split s 850 kupoprodaja i Zadar sa 707 kupoprodaja stanova/apartmana. Gledano u odnosu na 2024. godinu porast kupoprodaje stanova/apartmana zabilježen je u devet velikih gradova, i to u Krapini (816,7 posto), Karlovcu (24,4 posto), Pazinu (22,2 posto), Čakovcu (17 posto), Velikoj Gorici (15,4 posto), Koprivnici (13,2 posto), Gospiću (10 posto), Rijeci (8,9 posto), te Vinkovcima (4,6 posto). S druge strane, manje stanova/apartmana nego godinu dana ranije u 2025. prodano je u čak 16 velikih gradova, pri čemu je najveći međugodišnji pad zabilježen u Puli – Pola (-52,7 posto), iza koje slijede Šibenik (-51,3 posto), Varaždin (-50,6 posto), Kaštela (-48 posto), Dubrovnik (46 posto) i Bjelovar (-43,2 posto). Dvoznamenkasti postotni pad broja kupoprodaja stanova/apartmana bilježe još i Samobor, Osijek, Vukovar, Sisak, Split, Slavonski Brod, Virovitica, Zadar i Grad Zagreb.

Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2025. godini zabilježena je u Splitu od 4.067 eura po m², zatim Dubrovniku, od 3.921 eura po m² te Gradu Zagrebu od 2.917 eura po m². S medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m² ističu se još Zadar (2.874 eura po m²), Rijeka (2.808 eura po m²) i Kaštela (2.553 eura po m²). U osam velikih gradova, Puli – Pola, Šibeniku, Samoboru, Velikoj Gorici, Krapini, Pazinu,

Varaždinu, i Koprivnici, medijalna se cijena stanova/apartmana kretala između 2.000 i 2.500 eura po m². Medijalna cijena stanova/apartmana u 2025. u rasponu od 1.500 do 2.000 eura po m² zabilježena je u pet velikih gradova, i to u Karlovcu, Čakovcu, Osijeku, Bjelovaru, i Virovitici. Ostalih 6 velikih gradova nalaze se u rasponu od 1.488 eura po m² u Slavonskom Brodu, do najniže medijalne cijene u velikim gradovima ostvarene u Vukovaru, 1.011 eura po m².

Tablica 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini

Veliki grad	Broj prodanih stanova/apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	8.513	7.616	-10,5%	2.682	2.917	8,7%
Rijeka	1.043	1.136	8,9%	2.467	2.808	13,8%
Kaštela	225	117	-48,0%	2.006	2.553	27,3%
Split	1.065	820	-23,0%	3.566	4.067	14,1%
Pazin	18	22	22,2%	1.446	2.182	51,0%
Pula – Pola	820	388	-52,7%	2.167	2.456	13,3%
Koprivnica	114	129	13,2%	2.066	2.097	1,5%
Bjelovar	234	133	-43,2%	1.233	1.624	31,7%
Osijek	1.001	670	-33,1%	1.479	1.666	12,6%
Samobor	171	114	-33,3%	2.194	2.371	8,1%
Velika Gorica	350	404	15,4%	2.044	2.247	9,9%
Sisak	170	119	-30,0%	1.178	1.325	12,4%
Varaždin	338	167	-50,6%	1.834	2.128	16,0%
Zadar	817	707	-13,5%	2.555	2.874	12,5%
Čakovec	147	172	17,0%	1.430	1.757	22,9%
Vukovar	196	135	-31,1%	701	1.011	44,1%
Vinkovci	145	152	4,8%	1.114	1.441	29,4%
Virovitica	86	72	-16,3%	1.327	1.519	14,4%
Karlovac	209	260	24,4%	1.403	1.813	29,2%
Slavonski Brod	168	140	-16,7%	1.370	1.488	8,6%
Šibenik	374	182	-51,3%	1.779	2.436	37,0%
Krapina	12	110	816,7%	1.567	2.232	42,4%
Dubrovnik	263	142	-46,0%	3.226	3.921	21,5%
Požega	69	66	-4,3%	1.009	1.189	17,9%
Gospić	40	44	10,0%	1.011	1.229	21,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2025. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2024. u svih 25 velikih gradova. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Pazinu, od 51,0 posto, iza kojeg slijede Vukovar (44,1 posto), Krapina (42,4 posto), Šibenik (37,0 posto), Bjelovar (31,7 posto), Vinkovci (29,4 posto), Karlovac (29,2 posto) i Kaštela (27,3 posto). U ostalim se velikim gradovima međugodišnji rast

medijalne cijene stanova/apartmana kretao u rasponu od 1,5 posto u Koprivnici do 22,9 posto u Čakovcu. U Gradu Zagrebu, medijalne cijene u 2025. godini porasle su za 8,7 posto.

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1.441	2.405	2.917	3.390	4.364	8,7%
Rijeka	1.235	2.286	2.808	3.350	4.290	13,8%
Kaštela	1.548	1.875	2.553	3.232	4.221	27,3%
Split	2.190	3.376	4.067	4.620	6.152	14,1%
Pazin	1.248	1.857	2.182	2.512	2.720	51,0%
Pula – Pola	1.306	1.921	2.456	2.972	3.724	13,3%
Koprivnica	1.234	1.836	2.097	2.293	2.599	1,5%
Bjelovar	537	1.371	1.624	1.885	2.398	31,7%
Osijek	642	1.273	1.666	2.101	2.629	12,6%
Samobor	1.283	1.887	2.371	2.731	3.242	8,1%
Velika Gorica	1.306	1.842	2.247	2.589	3.340	9,9%
Sisak	474	875	1.325	1.695	2.150	12,4%
Varaždin	1.058	1.717	2.128	2.407	2.792	16,0%
Zadar	1.319	2.379	2.874	3.506	4.370	12,5%
Čakovec	643	1.383	1.757	2.110	2.741	22,9%
Vukovar	139	350	1.011	1.273	1.572	44,1%
Vinkovci	496	1.148	1.441	1.693	2.021	29,4%
Virovitica	860	1.225	1.519	1.839	2.153	14,4%
Karlovac	745	1.457	1.813	2.096	2.680	29,2%
Slavonski Brod	829	1.277	1.488	1.716	2.070	8,6%
Šibenik	1.078	1.773	2.436	2.868	3.635	37,0%
Krapina	1.273	2.033	2.232	2.258	2.450	42,4%
Dubrovnik	2.152	3.034	3.921	4.815	6.615	21,5%
Požega	537	884	1.189	1.498	1.917	17,9%
Gospić	444	927	1.229	1.603	2.333	21,5%

Izvori: EIZ i MPG I.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m² u eurima po velikim gradovima za 2025. godinu. Stanovi/apartmani u 5. percentilu najjeftiniji su bili u Vukovaru, 139 eura po m² i Gospiću, od 444 eura po m². Najskuplji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Splitu (2.190 eura po m²), Dubrovniku (2.152 eura po m²), Kaštelima (1.548 eura po m²) i Gradu Zagrebu (1.441 euro po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupi stanovi/apartmani bili su u Vukovaru (1.572 eura po m²), Požegi (1.917 eura po m²), Vinkovcima (2.021 euro po m²) i Slavonskom Brodu (2.070 eura po m²), a najskuplji u Dubrovniku po cijeni od 6.615 eura po m², Splitu od 6.152 eura po m², Zadru od 4.370 eura po m² i Zagrebu (4.364 eura po m²). Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5

posto najskupljih stanova/apartmana bila je najveća u Dubrovniku, čak 4.463 eura po m².

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² po velikim gradovima u 2025. godini (tablica 3.8), može se uočiti kako su najmanji stanovi/apartmani u 5. percentilu bili u Vinkovcima, veličine 20 m², te zatim u Splitu i Rijeci od 23 m², dok su u Bjelovaru i Vukovaru bili veličine od 25 m². Najveći stanovi/apartmani u 5. percentilu bili su u Krapini (39 m²), iza koje slijede Koprivnica (38 m²), Velika Gorica (37 m²), te Pazin (35 m²) (tablica 3.8.). Od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanji su bili stanovi/apartmani u Vukovaru od 82m² te Splitu i Sisku od 88 m², a najveći u Čakovcu od 292 m².

Tablica 3.8.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	26	47	60	79	127	2,9%
Rijeka	23	42	58	72	107	2,5%
Kaštela	27	50	67	89	119	-3,1%
Split	23	37	52	64	88	-8,6%
Pazin	35	51	61	73	101	-3,0%
Pula – Pola	26	44	55	74	117	-8,3%
Koprivnica	38	46	57	76	109	-11,2%
Bjelovar	25	46	59	75	136	-17,4%
Osijek	26	44	60	81	176	2,5%
Samobor	31	55	72	103	150	5,0%
Velika Gorica	37	57	73	93	128	2,1%
Sisak	30	45	54	63	88	1,0%
Varaždin	27	52	69	100	160	14,7%
Zadar	31	51	68	85	133	4,1%
Čakovec	30	53	65	105	292	-10,9%
Vukovar	25	42	54	62	82	-0,3%
Vinkovci	20	36	54	64	98	-3,0%
Virovitica	28	50	62	73	110	-3,7%
Karlovac	27	38	53	62	91	1,4%
Slavonski Brod	28	49	61	70	91	1,6%
Šibenik	26	48	61	77	138	-10,0%
Krapina	39	53	74	78	134	11,9%
Dubrovnik	28	49	59	78	123	-0,5%
Požega	28	48	57	80	137	-6,0%
Gospić	27	43	50	64	93	2,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova/apartmana bila je najveća u Čakovcu, a najmanja u Vukovaru. U usporedbi s 2024. godinom, 2025.

godine u prosjeku su se veći stanovi/apartmani prodavali u 12 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvodi Varaždin u kojem je medijalna veličina stana/apartmana prilikom kupoprodaje u 2025. godini bila za 9 m² veća nego godinu dana ranije te je iznosila 69 m². Zatim slijedi Krapina u kojoj je medijalna veličina prodanih stanova/apartmana 2025. godine iznosila 74 m², dok je 2024. iznosila 66 m². S druge strane, manjim stanovima/apartmanima nego 2024. u 2025. godini trgovalo se u sljedećih 13 velikih gradova: Bjelovaru, Koprivnici, Čakovcu, Šibeniku, Splitu, Puli – Pola, Požegi, Viroviticama, Kaštelama, Vinkovcima, Pazinu, Dubrovniku i Vukovaru.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.9.), pokazuje da su od stanova/apartmana u 5. percentilu, najnoviji stanovi/apartmani bili u 12 velikih gradova, i to u Zagrebu, Rijeci, Kaštelima, Splitu, Puli – Pola, Koprivnici, Velikoj Gorici, Čakovcu, Virovitici, Slavonskom Brodu, Šibeniku i Krapini. Pritom se radi o novogradnji što znači da su ti stanovi/apartmani prodani u istoj godini u kojoj su izgrađeni. Najstariji stanovi/apartmani prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bili su u Vukovaru, starosti od najviše 19 i u Sisku, od najviše 17 godina. S druge strane distribucije, od stanova/apartmana u 95. percentilu najmanje starim stanovima/apartmanima trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 44 godine i više, dok se najstarijim stanovima/apartmanima, od barem 129 godina starosti trgovalo u Rijeci. Stanovi/apartmani stari od 125 godina i više, činili su 5 posto prodanih stanova i Šibeniku, Puli – Pola, Pazinu i Dubrovniku.

Usporedba medijalne starosti stanova/apartmana prodanih u 2025. godini sa starosti iz 2024. pokazuje kako se u prosjeku nešto starijim stanovima/apartmanima trgovalo u 17 velikih gradova, u 7 njih trgovalo novijim stanovima/apartmanima, dok se samo u Osijeku medijalna starost stanova/apartmana kojima se trgovalo nije promijenila. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih stanova/apartmana zabilježeno je u Šibeniku i Bjelovaru, gdje je medijalna starost stana/apartmana u 2024. godini iznosila 1 godinu, a 2025. se povećala na 14 godina. Zatim slijede Kaštela u kojima je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u 2024. godini bila 3 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 14 godina. S druge strane, značajno novijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije 2025. godine trgovalo se u Krapini, Koprivnici i Pazinu. U Krapini je polovica stanova/apartmana prodanih 2024. godine bila stara 43 godina i manje, a u 2025. godini manje od jedne godine. U Koprivnici su u 2025. godini prodavani stanovi/apartmani medijalne starosti od 5 godina, a godinu dana ranije od 33 godine. U Pazinu je medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje 2024. godine bila 67 godina, da bi 2025. godine ona iznosila 54 godina.

Tablica 3.9.: Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0	1	18	52	99	5,9%
Rijeka	0	40	55	75	129	-1,8%
Kaštela	0	1	14	22	57	366,7%
Split	0	1	43	57	87	-2,3%
Pazin	2	43	54	65	125	-20,1%
Pula – Pola	0	2	18	57	125	350,0%
Koprivnica	0	0	5	42	57	-86,4%
Bjelovar	1	1	14	50	75	1300,0%
Osijek	1	3	40	55	95	0,0%
Samobor	1	8	20	50	75	33,3%
Velika Gorica	0	0	2	17	44	100,0%
Sisak	17	45	55	61	74	5,8%
Varaždin	2	22	49	56	77	4,3%
Zadar	1	9	15	35	65	7,1%
Čakovec	0	2	5	50	57	-25,0%
Vukovar	19	40	45	50	60	3,4%
Vinkovci	1	26	45	53	63	2,3%
Virovitica	0	0	16	45	65	300,0%
Karlovac	11	42	51	62	95	2,0%
Slavonski Brod	0	20	43	55	68	13,2%
Šibenik	0	1	14	54	125	1300,0%
Krapina	0	0	0	0	57	-100,0%
Dubrovnik	6	31	45	55	125	2,3%
Požega	1	8	38	57	65	-14,8%
Gospić	12	25	58	65	65	7,4%

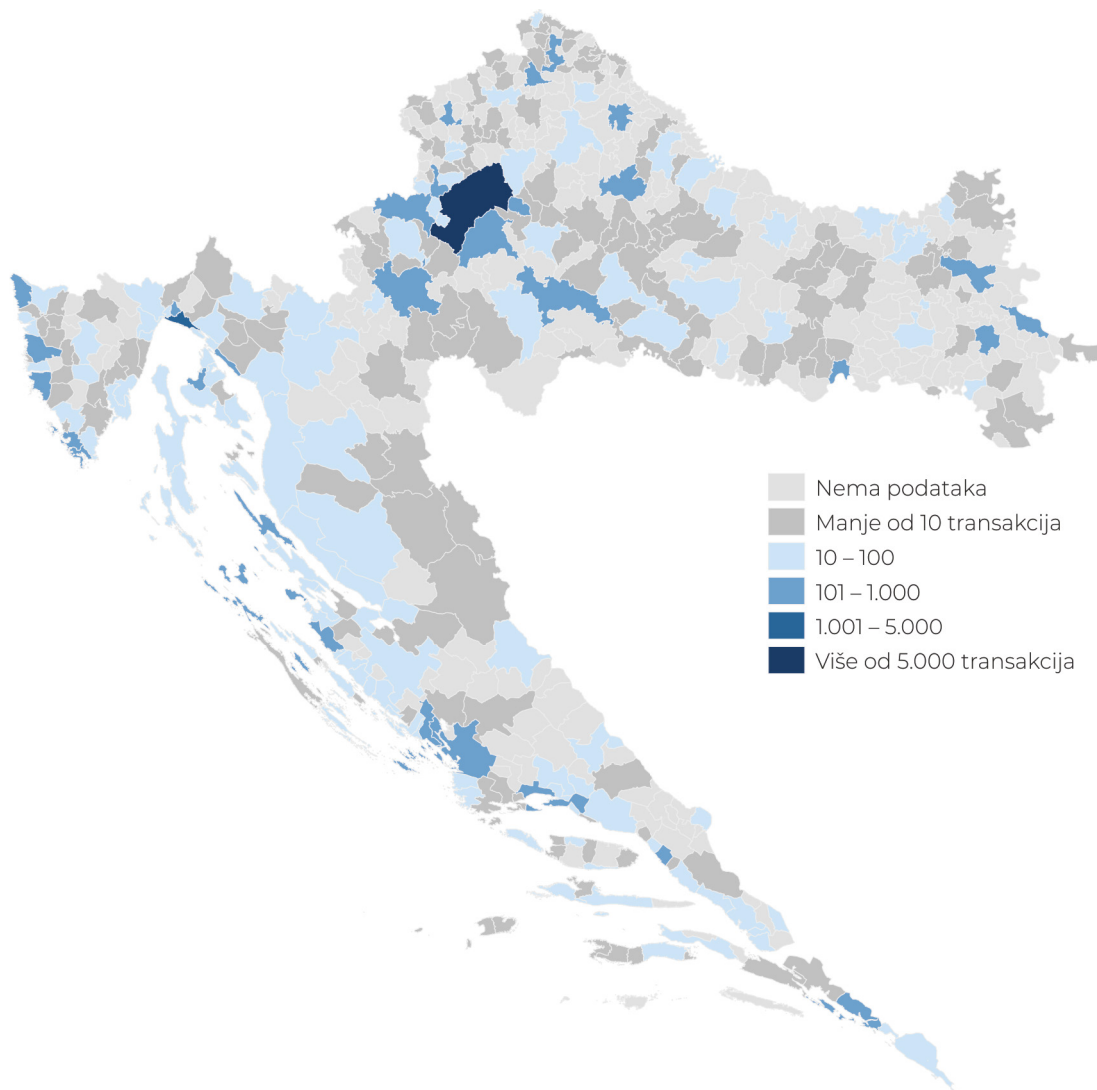
Izvori: EIZ i MPGL.

3.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 3.6. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2025. godini. Grad Zagreb se izdvaja s 7.161 kupoprodajom, a iza njega se nalazi Rijeka s 1.136 kupoprodaja. Nešto manje od 1.000 kupoprodaja stanova/apartmana, 820, ostvaruje Split, Zadar bilježi 707 kupoprodaja, dok je Osijek na 670 kupoprodaja u 2025. godini. Svega 29 JLS-a bilježi od 100 do 450 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 15 obalnih JLS-ova i 14 JLS-ova smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji JLS-ova predvodi Velika Gorica s 404 kupoprodaje, a nakon nje slijede Pula – Pola s 388 kupoprodaja, Zaprešić s 365 kupoprodaja te Karlovac s 260 kupoprodaja stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 112 gradova i općina (20,1 posto ukupnog broja), pri čemu se s više od 80 kupoprodaja izdvajaju Opatija (98 kupoprodaja), Novi Vinodolski (96 kupoprodaja), Novigrad – Cittanova (94 kupoprodaje), Privlaka (89 kupoprodaja), Solin (87 kupoprodaja)

i Sveta Nedjelja (80 kupoprodaja). Manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u 162 (29,1 posto ukupnog broja), lokalne jedinice, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (98 JLS-ova). Za 248 JLS-ova nema podataka o kupoprodaji stanova/apartmana u 2025. godini.

Slika 3.6.: Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2025. godini

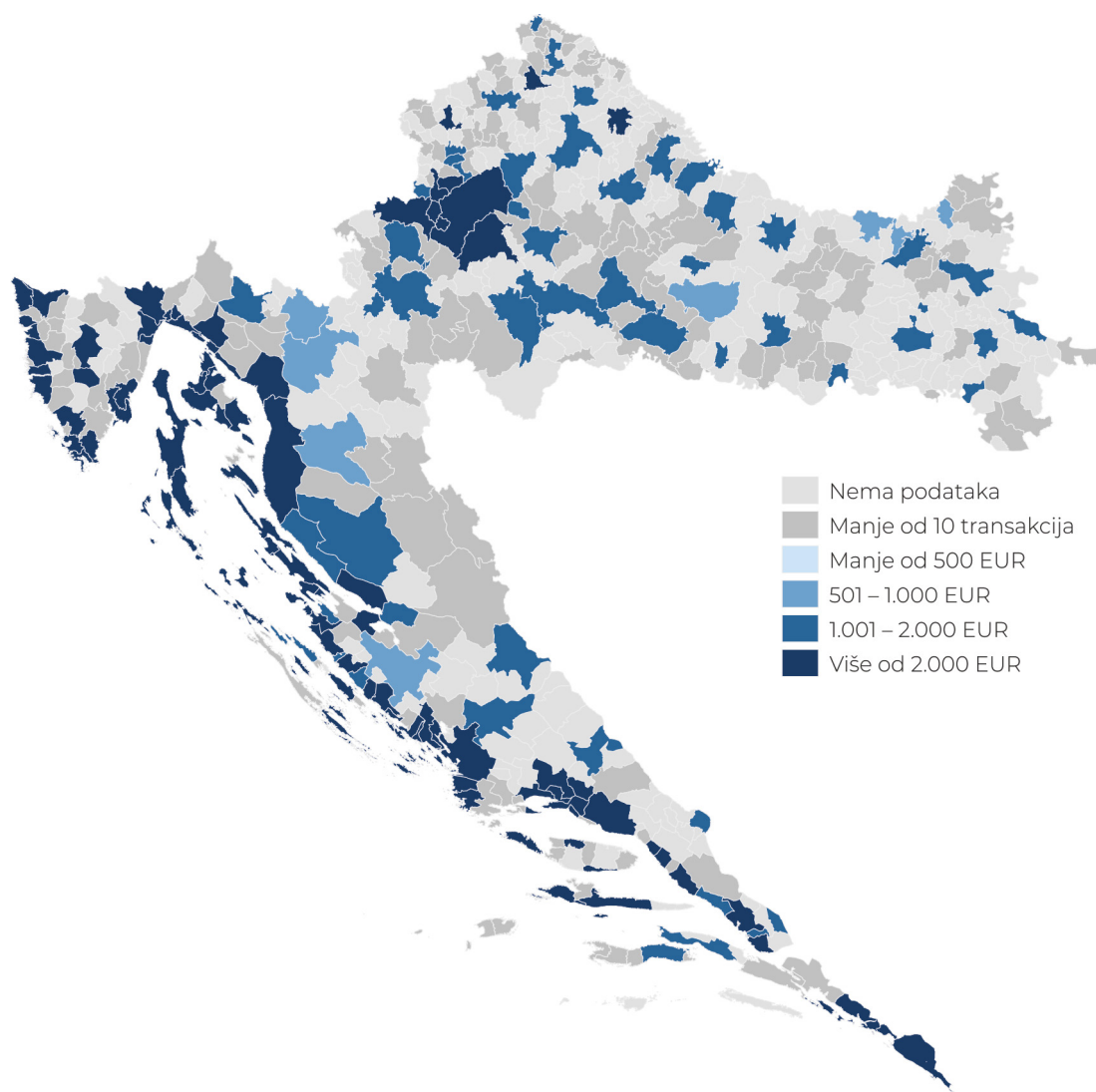


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 3.7. prikazuje medijalnu cijenu prodanih stanova/apartmana u eurima po m² po JLS-ovima u 2025. godini. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2025. godine zabilježena je u Splitu, u visini od 4.068 eura. 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.

Slika 3.7.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini

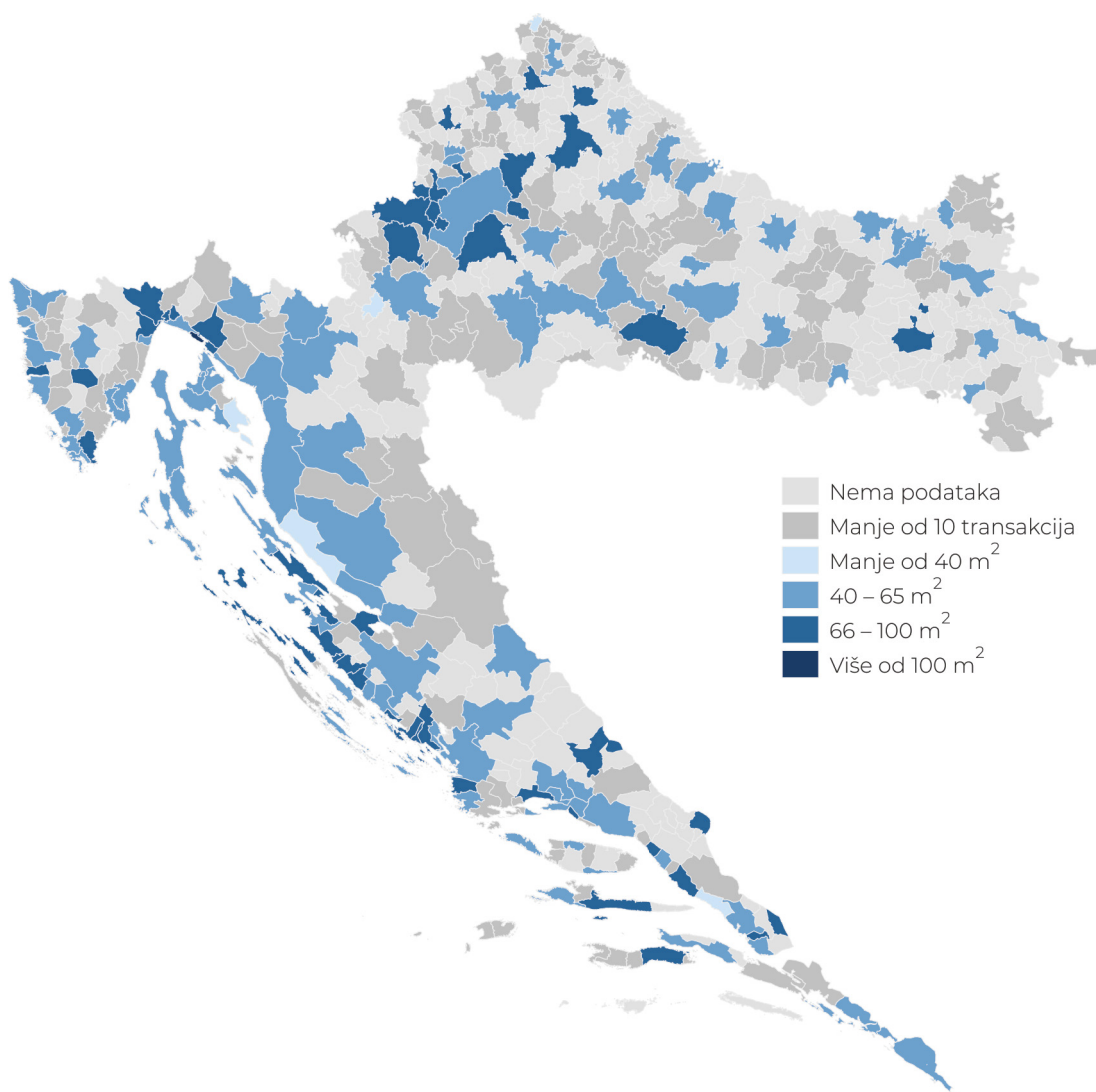


Izvori: EIZ i MPGL.

Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 2.917 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, a preostalih 25 JLS-ova se nalazi na obali. Pritom su najviše medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² zabilježene u Omišu (2.962 eura), Pakoštanama (2.951 euro), Zadru (2.875 eura) i Crikvenici (2.863 eura), dok je najniža medijalna cijena prodanih stanova/apartmana zabilježena u općini Murter-Kornati, 2.512 eura po m² i Slivnu, 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 zabilježene su u 31 JLS-u, od kojih se većina, njih 23, nalazi u kontinentalnim županijama. Pri čemu je najniža medijalna cijena po m² stanova/apartmana zabilježena u Vrbovskom (715 eura) i Ogulinu (745 eura). U 162 JLS-a zabilježeno je manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana te se podaci vezani uz te transakcije ne prikazuju zbog zaštite privatnosti, dok za 248 JLS-ova podaci o kupoprodajama stanova/apartmana nisu dostupni.

Slika 3.8.: Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2025. godini

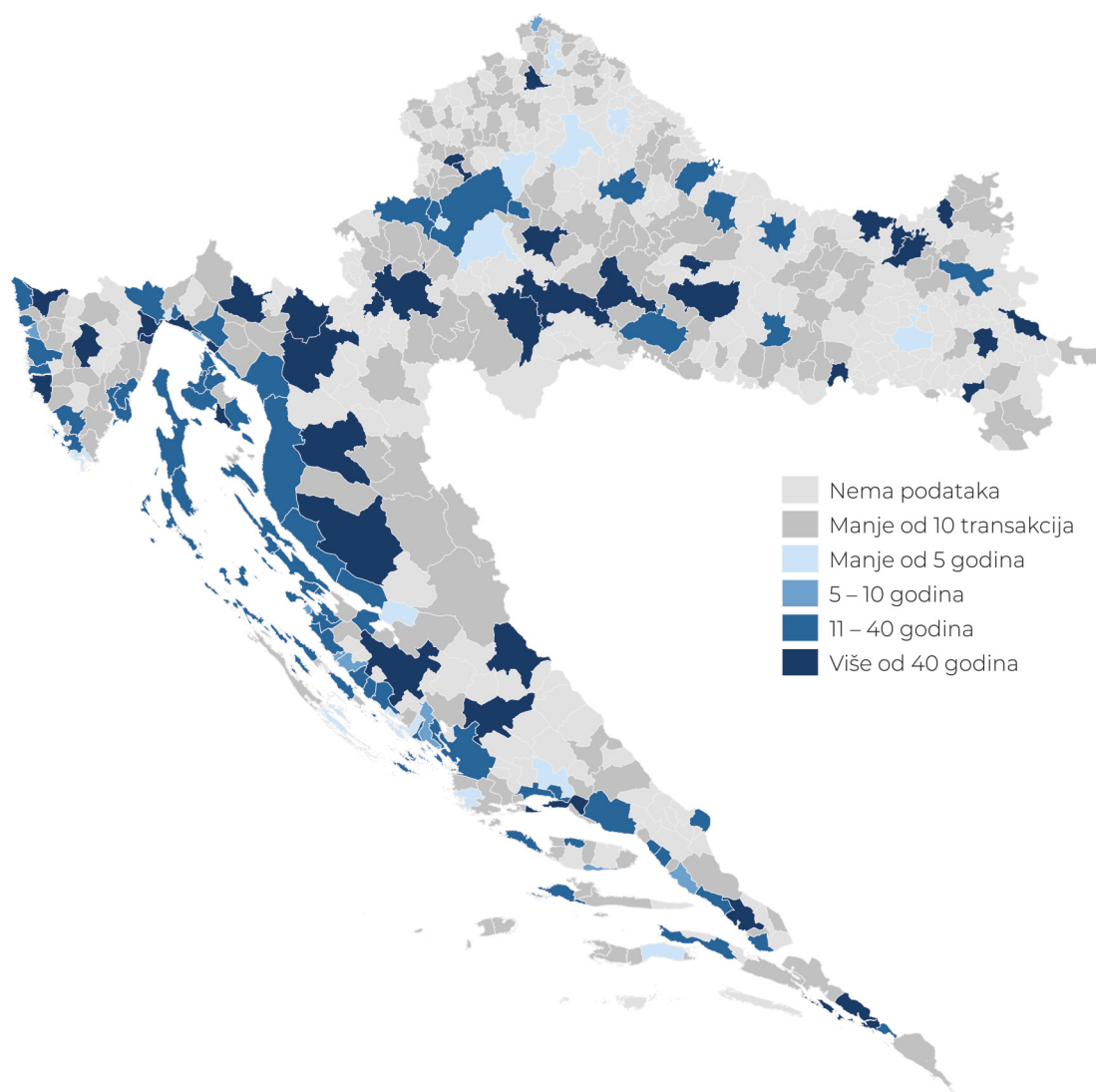


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m² po JLS-ovima u 2025. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju JLS-ova, njih 229, medijalna veličina prodanih stanova/apartmana iznosila je od 30 do 70 m². Najmanjim stanovima/apartmanima do 30 m² trgovalo se u svega pet općina, u Dražu (29 m²), Petrijevcima

(28 m²), Grožnjanu - Grisignana i Klanu (27 m²), te Brckovljanima (23 m²). Stanovima/apartmanima medijalne veličine veće od 100 m² trgovalo se u 18 JLS-a, pri čemu su najveći bili u Pušći (328 m²), Rugvici (283 m²), Svetoj Nedjelji (181 m²) te Tinjanu (170 m²).

Slika 3.9.: Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama na razini JLS-ova za 2025. godinu. U najvećem broju gradova i općina, njih 109, prodavali su se stanovi/apartmani medijalne starosti između 10 i 40 godina. Od toga je 82 JLS-ova smješteno na području obalnih županija, a 27 jedinica u kontinentalnom dijelu Hrvatske. U 41 JLS-u zabilježena je medijalna starost prodanih stanova/apartmana veća od 40 godina. Najstariji stanovi/apartmani prodani su u od 105 godine starosti u Smokvici, te zatim u Skradinu od 85 godina, te Slavanskom Šamcu od 80 godina, a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova/

apartmana od 41 godinu, nalaze se Grubišno Polje i Vrgorac. S druge strane, u 56 JLS-ova, medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje bila je najviše pet godina, dok su se u samo 9 JLS-ova prodavali stanovi/apartmani medijalne starosti od pet do deset godina. Zanimljivo je da je u svega 16 JLS-ova polovicu prodanih stanova/apartmana u 2025. godini činila novogradnja, pri čemu je 10 JLS-ova s područja kontinentalne Hrvatske.

3.1.5. Zagreb

U tablici 3.10. prikazan je broj, medijalna cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini. Na neravnomjernu distribuciju prodanih stanova/apartmana po katastarskim općinama Grada Zagreba ukazuje podatak da je gotovo dvije trećine kupoprodaja stanova/apartmana (64 posto) na području Grada Zagreba 2025. godine ostvareno na području svega deset od ukupno 59 katastarskih općina. Unutar tih deset katastarskih općina, najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Blato, njih 845, nakon koje slijede katastarske općine Peščenica sa 658, Centar Novi s 591, Dubrava s 534 kupoprodaje, Zaprudski Otok s 442, Klara s 412, Donje Vrapče s 366 kupoprodaja, Trnje s 349, Črnomerec s 335 i Stenjevec Jug s 324 kupoprodaje. U 11 katastarskih općina Grada Zagreba ostvareno je između 116 i 260 kupoprodaja stanova/apartmana. To su katastarske općine Centar, Trešnjevka Nova, Stenjevec, Klara Nova, Sesvetski Kraljevec, Sesvete, Rudeš, Vrapče, Trešnjevka, Odra i Sesvete Novo. U preostalim se katastarskim općinama broj prodanih stanova/apartmana kretao u rasponu od 16 u katastarskoj općini Demerje do 86 u katastarskoj općini Jakuševac. Manje od 10 kupoprodaja 2025. godine bilježi 7 katastarskih općina: Čehi, Čučerje Novo, Đurđekovec, Glavnica, Kašina, Kupinečki Kraljevec i Markuševac.

U 2025. godini zabilježen je međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana na području Grada Zagreba za 10,5 posto. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad prodaje stanova/apartmana, i to od 5,4 posto, dok je godinu dana ranije ostvaren međugodišnji pad od 14,4 posto. Gledano na razini katastarskih općina, međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2025. godini bilježi 20 katastarskih općina, a do pada je došlo u njih 19. Za usporedbu, u 2024. godini porast broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježen je u 12 katastarskih općina, dok je pad zabilježen u 26 katastarskih općina. Prodaja stanova/apartmana je 2025. godine najviše porasla u Brezovici (500 posto), Demerju (433,3 posto), Šašinovcu (166,7 posto), Sesvetama (155 posto) i u općini Stenjevec Sjever (142,1 posto). Zatim slijede Donja Dubrava (88,6 posto), Dubrava (65,8 posto), Vrapče (65,5 posto) te Granešina Nova i Lučko s rastom od 50 posto. S druge strane, najveći međugodišnji pad prodaje zabilježen je u katastarskim općinama Maksimir (-63,5 posto), Žitnjak (-53,4 posto), Trešnjevka Nova (-52,6 posto), Trešnjevka (-46,6 posto) i Rudeš (-46,1 posto).

Promotre li se medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini, vidljivo je da je najviša cijena, od 3.390 eura po m², zabilježena u katastarskoj općini Centar, iza koje slijede Stenjevec Sjever s medijalnom cijenom od 3.350 eura po m² i Maksimir s medijalnom cijenom od 3.287 eura po m². Medijalna cijena stanova/apartmana viša od 3.000 eura po m² zabilježena je u ukupno 14 katastarskih općina, dok se u 21 katastarskoj općini cijena kretala između 2.001 i 3.000 eura po m². U tom rasponu najviša je cijena postignuta u katastarskoj općini Zaprudski Otok (2.946 eura po m²), a najniža u Sesvetama (2.061 euro po m²). Medijalna cijena niža od 2.000 eura po m² zabilježena je u četiri katastarske općine: Sessvetskom Kraljevku (1.946 eura po m²), Brezovici (1.939 eura po m²), Šašinovcu (1.803 eura po m²) te najniža u katastarskoj općini Demerje (1.165 eura po m²). U odnosu na medijalnu cijenu stanova/apartmana u Gradu Zagrebu (2.917 eura po m²), viša medijalna cijena postignuta je u 15 katastarskih općina.

U odnosu na 2024. godinu, rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² u 2025. godini zabilježen je u ukupno 30 katastarskih općina za koje su dostupni podaci o kupoprodajnim cijenama. Pri tome je najveći rast zabilježen u katastarskoj općini Donja Dubrava (40 posto), a zatim i u Gornjem Vrapču (37,1 posto), Gornjem Stenjevcu (36,9 posto), Vrapču (24,3 posto), Dubravi (24,1 posto) i Stenjevcu Jug (20,1 posto). U ostalim katastarskim općinama u kojima je zabilježen rast medijalne cijene prodanih stanova/apartmana po m² u 2025. raspon se kretao od 1,4 posto u Remetama do 14,2 posto u Blatu. S druge strane, pad medijalne cijene evidentiran je u 9 katastarskih općina, s najvećim padom medijalne cijene u Sessvetskom Kraljevku (-19,8 posto), nakon kojeg slijede Šašinovec (-17,3 posto) i Podsused (-9,9 posto). Medijalna cijena se gotovo nije promijenila u Mikulićima, odnosno pala je za samo 0,1 posto.

Gledano po katastarskim općinama Grada Zagreba, medijalna veličina stanova/apartmana prodanih 2025. godine kretala se od 49 m² u katastarskoj općini Žitnjak do 129 m² u katastarskoj općini Demerje. U 23 katastarske općine medijalna veličina prodanih stanova/apartmana bila je na razini ili iznad medijana Grada Zagreba od 60 m². Uz katastarsku općinu Demerje, stanovima/apartmanima medijalne veličine iznad 100 m² trgovalo se još u katastarskim općinama Remete (107 m²), Gračani (105 m²) i Brezovica (101 m²). S medijalnom površinom većom od 75 m² ističu se Šestine, Granešina Nova, Gornji Stenjevec, Sessvetski Kraljevec, Mikulići i Lučko (dok Odra ima točno 75 m²). S druge strane, najmanji stanovi medijalne veličine 49 m² prodavani su na Žitnjaku, dok se stanovima do 55 m² trgovalo još u sedam katastarskih općina: Stenjevec, Centar, Rudeš, Zaprudski Otok, Donje Vrapče, Trešnjevka Nova i Jakuševac.

U odnosu na 2024. godinu, povećanje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana u 2025. godini zabilježeno je u 21 katastarskih općina Grada Zagreba.

Najveći porast medijalne veličine ostvaren je u katastarskoj općini Brezovica, gdje je medijalna veličina porasla za 100,2 posto. Povećanje veće od 20 posto zabilježeno je još u katastarskim općinama Sesevski Kraljevec (46,2 posto), Donja Dubrava (31,6 posto) i Remete (25,5 posto). Najmanji porast medijalne veličine zabilježen je katastarskoj općini Peščenica (1,8 posto). S druge strane, smanjenje medijalne veličine prodanih stanova/apartmana evidentirano je u 18 katastarskih općina. Najveće smanjenje zabilježeno je u katastarskoj općini Centar (-14,6 posto), a potom slijede Maksimir (-11,2 posto), Jakuševac (-9,5 posto) i Žitnjak (-6,3 posto).

U tablici 3.10. prikazani su i podaci o medijalnoj starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini. Najstarijim stanovima/apartmanima, medijalne starosti 95 godina, trgovalo se u katastarskoj općini Centar Novi. Slijedi katastarska općina Centar s medijalnom starosti od 93 godine. Relativno starijim stanovima trgovalo se i u katastarskim općinama Žitnjak (62 godine), Črnomerec (57), Trešnjevka (55), Trešnjevka Nova (53), Maksimir (52) i Zaprudski Otok (50 godina). Stanovima medijalne starosti između 20 i 49 godina trgovalo se u pet katastarskih općina: Trnje, Rudeš, Stenjevec, Donje Vrapče i Šestine. U rasponu od 10 do 20 godina nalazi se devet katastarskih općina, među kojima su Gornje Vrapče, Gračani, Remete, Mikulići, Sesvete Novo, Jakuševac, Stenjevec Sjever, Gornji Stenjevec i Vrapče. U katastarskoj općini Dubrava 2025. godine trgovalo se stanovima medijalne starosti tri godine, dok je u Sesevskom Kraljevcu, Sesvetama i Resniku medijalna starost iznosila dvije godine. U Lučkom, Šašinovcu, Klari Novoj, Klari, Odri i Stenjevcu Jug medijalna starost prodanih stanova/apartmana iznosila je jednu godinu. U ukupno šest katastarskih općina (Brezovici, Donjoj Dubravi, Demerju, Granešini Novoj, Peščenici i Podsusedu) trgovalo se novogradnjom (medijalna starost 0 godina).

U usporedbi s 2024. godinom, u 18 katastarskih općina trgovalo se starijim stanovima/apartmanima nego godinu dana ranije. Najveća pozitivna stopa promjene medijalne starosti zabilježena je u Trešnjevki Novoj, od 138,6 posto, a slijede Maksimir i Stenjevec s porastom od 116,7 posto, te Sesevski Kraljevec s rastom od 100 posto. Umjeren porast medijalne starosti zabilježen je još u katastarskim općinama Trnje (66,7 posto), Stenjevec Sjever (31,8 posto), Sesvete Novo (21,4 posto) i Šestine (15,8 posto) dok je u ostalim katastarskim općinama koje su bilježile rast taj rast bio manji od 15 posto. U četiri katastarske općine – Gračanima, Klari Novoj, Klari i Stenjevcu Jug – medijalna starost ostala je nepromijenjena u odnosu na 2024. godinu. S druge strane, u 11 katastarskih općina trgovalo se novijim stanovima/apartmanima. Najveće smanjenje medijalne starosti (-100 posto) zabilježeno je u katastarskim općinama Brezovica, Donja Dubrava, Demerje, Granešina Nova i Peščenica, dok je najmanji pad evidentiran u katastarskoj općini Gornji Stenjevec (-3,2 posto).

Tablica 3.10.: Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m² u EUR, veličina u m² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	845	2.861	63	1	37,0%	14,2%	-4,7%	-
Brezovica	18	1.939	101	0	500,0%	-9,5%	100,2%	-100,0%
Centar	260	3.390	55	93	2,4%	10,6%	-14,6%	8,1%
Centar Novi	591	3.256	58	95	-13,0%	12,1%	-4,2%	1,1%
Čnomerec	335	3.181	63	57	-9,9%	13,5%	7,7%	-13,6%
Demerje	16	1.165	129	0	433,3%	2,4%	15,3%	-100,0%
Donja Dubrava	66	2.701	71	0	88,6%	40,0%	31,6%	-100,0%
Donje Vrapče	366	3.187	53	24	-26,2%	11,0%	-0,3%	2,1%
Dubrava	534	2.829	58	3	65,8%	24,1%	7,9%	-92,5%
Gornje Vrapče	20	3.170	58	19	-4,8%	37,1%	-2,3%	11,8%
Gornji Stenjevec	31	2.869	88	15	29,2%	36,9%	8,4%	-3,2%
Gračani	56	2.501	105	19	9,8%	13,7%	-2,5%	0,0%
Granešina Nova	27	2.223	89	0	50,0%	6,6%	3,3%	-100,0%
Jakuševac	86	2.828	51	16	-1,1%	7,5%	-9,5%	3,3%
Klara	412	2.545	58	1	2,2%	-3,4%	3,9%	0,0%
Klara Nova	204	2.446	66	1	-15,0%	-4,3%	10,8%	0,0%
Lučko	24	2.090	76	1	50,0%	-0,8%	18,0%	-
Maksimir	50	3.287	67	52	-63,5%	10,4%	-11,2%	116,7%
Mikulići	46	2.719	77	18	-22,0%	-0,1%	-2,2%	5,9%
Odra	122	2.367	75	1	45,2%	1,5%	-0,6%	-
Peščenica	658	3.090	58	0	-28,5%	8,0%	1,8%	-100,0%
Podsused	70	2.332	67	0	14,8%	-9,9%	-3,5%	-
Remete	40	2.759	107	18	-39,4%	1,4%	25,5%	-5,3%
Resnik	64	2.531	59	2	-28,9%	9,2%	3,1%	-
Rudeš	151	3.071	55	40	-46,1%	9,8%	4,9%	2,6%

Sesvete	153	2.061	73	2	155,0%	7,7%	15,2%	-95,1%
Sesvete Novo	116	2.167	69	17	-20,0%	-2,6%	2,0%	21,4%
Sesvetski Kraljevec	163	1.946	82	2	-38,7%	-19,8%	46,2%	100,0%
Stenjevec	220	2.908	55	39	2,3%	11,7%	-2,5%	116,7%
Stenjevec Jug	324	3.207	62	1	-21,0%	20,1%	-1,1%	0,0%
Stenjevec Sjever	46	3.350	65	15	142,1%	12,6%	19,5%	31,8%
Šašinovac	40	1.803	70	1	166,7%	-17,3%	13,1%	-
Šestine	65	2.839	92	22	18,2%	12,7%	5,4%	15,8%
Trešnjevka	134	3.135	57	55	-46,6%	7,6%	-2,3%	12,2%
Trešnjevka Nova	256	3.048	52	53	-52,6%	3,9%	-5,1%	138,6%
Trnje	349	3.269	57	45	-32,4%	11,4%	-5,9%	66,7%
Vrapče	139	3.037	66	13	65,5%	24,3%	13,8%	-37,5%
Zapruški Otok	442	2.946	54	50	0,2%	10,2%	-0,1%	2,0%
Žitnjak	48	2.890	49	62	-53,4%	12,3%	-6,3%	10,7%

Napomena: * nema podataka za 2024. godinu.

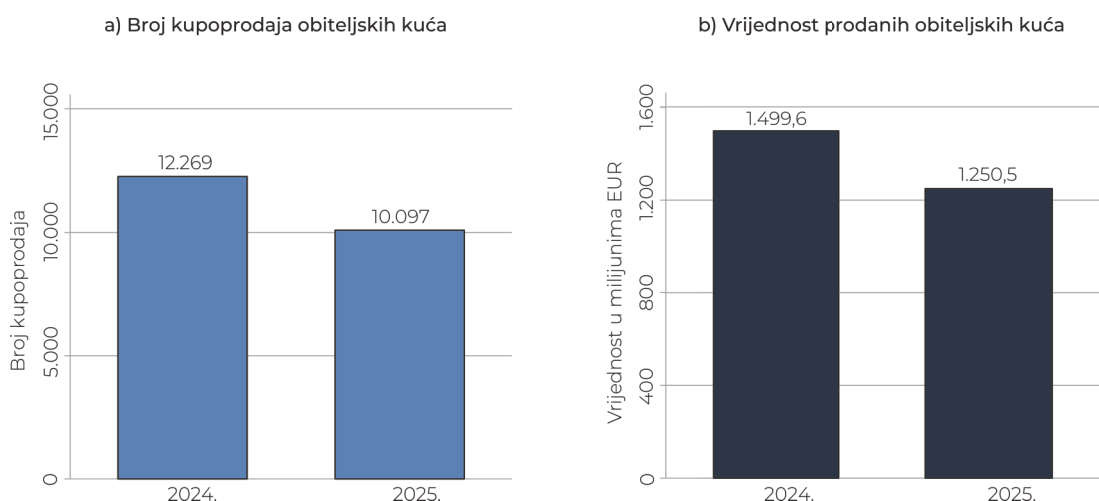
Izvori: EIZ i MPGI.

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2025. godine ostvareno 10.097 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.250,5 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 17,7 posto, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 16,6 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće u 2025. godini iznosila je 123.779 eura, a godinu dana ranije 122.117 eura.

Slika 3.10.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2025. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2025. godini iznosio je 156 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 3,5 posto. Cijena u 5. percentilu u 2025. godini iznosila je 2 eura po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko kontinentalnih županija (Varaždinska, Bjelovarsko-bilogorska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska županija) i Ličko-senjskoj županiji, a povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 1.974 eura po m² i višoj (Grad Zagreb i obalne županije). Ovdje valja napomenuti kako se podatak o cijeni po m² ne odnosi isključivo na površinu stambenog niti zemljišnog dijela. Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu zemljišnih čestica. Podaci u sustavu *eNekretnina* preuzimaju se od Porezne Uprave,

ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina dopunjuju, ispravljaju i evaluiraju. S obzirom na to da nisu svi podaci u ZKC-u sustava *eNekretnine* evaluirani, isti mogu biti djelomično usklađeni⁷.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2025. godine iznosio je 513 m². Za usporedbu, medijan veličine kuća prodanih u 2024. godini bio je nešto veći te iznosio 468 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2025. godini bilo je površine od 40 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 5.308 m² i veće⁸. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2025. godini iznosio je 50 godina, što je iznad medijalne starosti prodanih kuća u 2024. godini od 49 godina. Najnovijih 5 posto obiteljskih kuća činile su građevine starosti 10 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih obiteljskih kuća ulaze kuće stare najmanje 105 godinu. Razlika u starosti između središnjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 35 godinu starosti do 60 godina starosti)⁹.

Tablica 3.11.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2025. godini**

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena / EUR po m ²	2	31	156	558	1.974	-3,5%
Veličina u m ²	40	168	513	1.195	5.308	9,6%
Starost (godine)	10	35	50	60	105	2,0%

Izvori: EIZ i MPGL.

3.2.2. Na razini županija

Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini zabilježen je u Zagrebačkoj županiji, njih 1.174. Nakon nje slijede Grad Zagreb s 1.157 kupoprodaja i Osječko-baranjska županija s 1.111. Više od 500 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u Primorsko-goranskoj (683), Istarskoj (638), Virovitičko-podravskoj (583) i Zadarskoj županiji (578). Kupoprodaje obiteljskih kuća ostvarene u navedenih šest županija

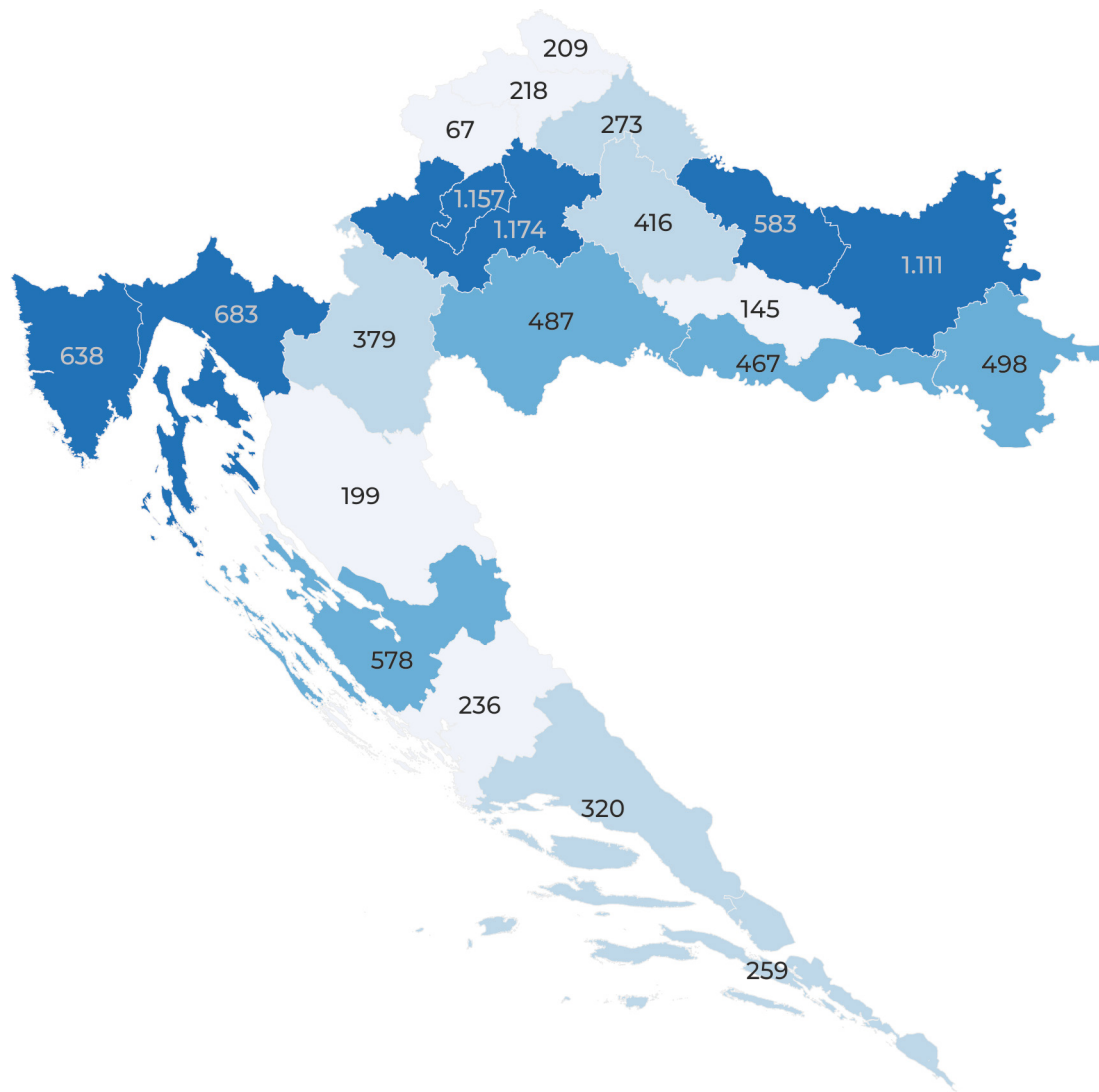
⁷ Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

⁸ Za pretpostaviti je da je kod ovako velikih površina riječ o površini koja se odnosi na površinu kuće zajedno s okućnicom. Rijetko se radi o ukupnoj površini kuće, a u katastru je to tlocrtna površina.

⁹ Radi se o razlici između 75. percentila i 25. percentila.

čine 58,7 posto svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini. S druge strane, najmanji broj kupoprodaja zabilježen je u Krapinsko-zagorskoj županiji, njih 67. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 145 u Požeško-slavonskoj do 498 u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2025. godini

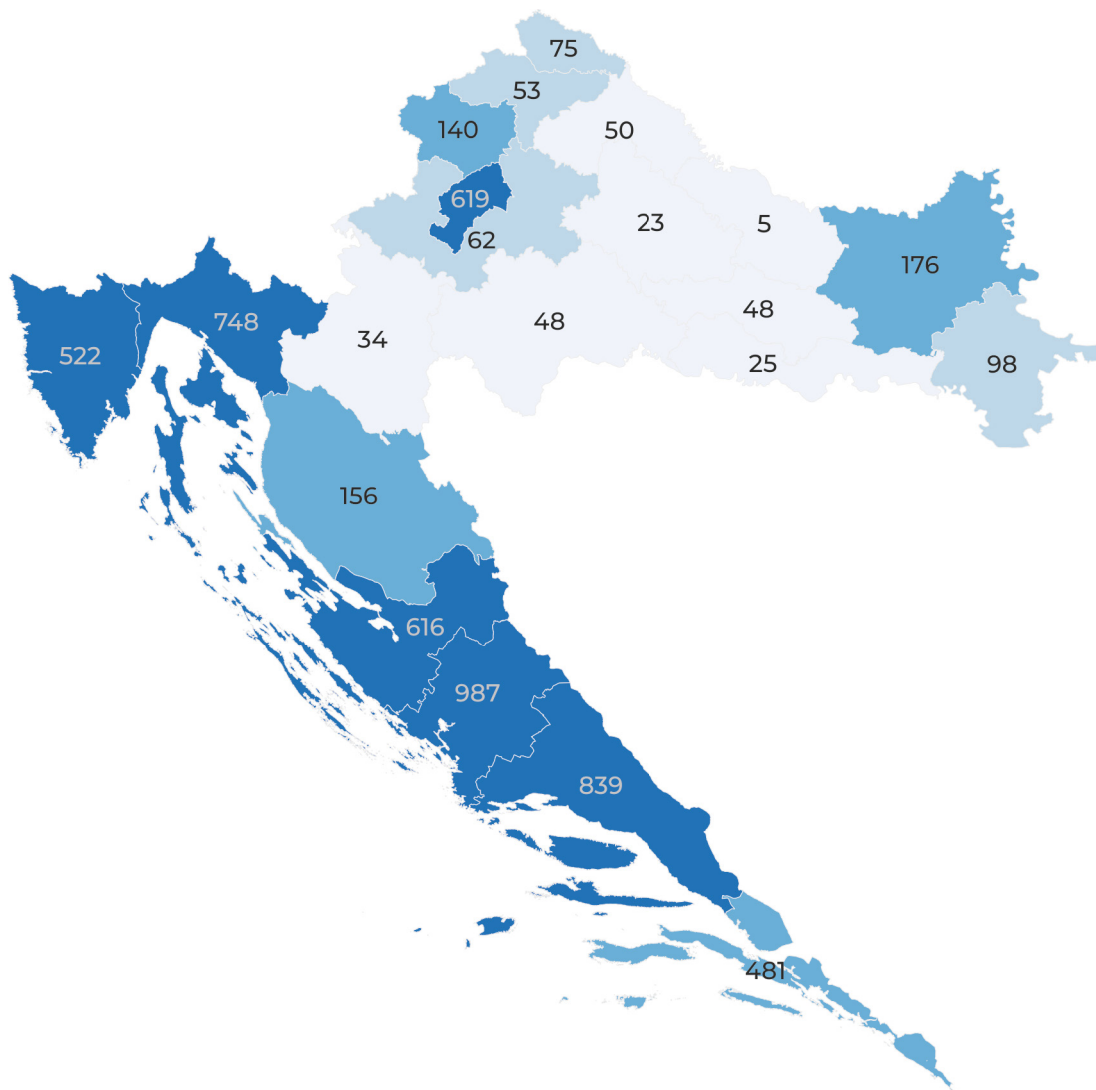


Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini, vidljivo je da većina županija, njih 17, bilježi pad (tablica 3.12.). Najveći pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća pritom je zabilježen u Splitsko-dalmatinskoj županiji, od 50,5 posto, iza koje slijede Požeško-slavonska županija s padom broja kupoprodaja obiteljskih kuća od 48,6 posto i Šibensko-kninska županija s padom od 41,4 posto. Najmanji međugodišnji pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini zabilježen je u Primorsko-goranskoj županiji, u visini od 5,7 posto, te nakon nje

u Međimurskoj županiji, od 5,8 posto. Među županijama s padom prodaje obiteljskih kuća nalazi se i Grad Zagreb u kojem je 2025. godine prodano 17,8 posto kuća manje nego godinu dana ranije. S druge strane, u odnosu na 2024. rast prodaje obiteljskih kuća u 2025. godini zabilježen je u Virovitičko-podravskoj županiji, i to u visini od 114,3 posto, te u Karlovačkoj (70,7 posto), Varaždinskoj (17,8 posto) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (8,3 posto).

Slika 3.12.: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPG.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća u eurima po m² po županijama u 2025. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u šest obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 987 eura po m² nalazi Šibensko-kninska županija iza koje slijedi Splitsko-

dalmatinska županija s cijenom od 839 eura po m² te Primorsko-goranska županija s cijenom od 748 eura po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu, Zadarskoj, Istarskoj županiji i Dubrovačko-neretvanskoj kretale su se između 481 i 619 eura po m². U ostalim županijama, koje su gotove sve kontinentalne, medijalna cijena obiteljskih kuća najviša je bila u Osječko-baranjskoj županiji od 176 eura po m², nakon nje slijedi Ličko-senjska sa 156 eura po m² i Krapinsko-zagorska sa 140 eura po m². U preostalih 11 županija medijalna cijena se kretala od 98 eura po m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji, do 5 eura po m² u Virovitičko-podravskoj županiji.

Tablica 3.12.: **Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini**

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.408	1.157	-17,8%	491	619	26,1%
Primorsko-goranska	724	683	-5,7%	734	748	1,9%
Splitsko-dalmatinska	647	320	-50,5%	766	839	9,4%
Istarska	683	638	-6,6%	526	522	-0,9%
Koprivničko-križevačka	366	273	-25,4%	28	50	78,2%
Bjelovarsko-bilogorska	537	416	-22,5%	11	23	114,5%
Osječko-baranjska	1.608	1.111	-30,9%	160	176	10,1%
Zagrebačka	1.480	1.174	-20,7%	47	62	31,0%
Sisačko-moslavačka	687	487	-29,1%	33	48	47,4%
Varaždinska	185	218	17,8%	89	53	-41,0%
Zadarska	754	578	-23,3%	483	616	27,7%
Međimurska	222	209	-5,9%	59	75	26,0%
Vukovarsko-srijemska	460	498	8,3%	193	98	-49,2%
Virovitičko-podravska	272	583	114,3%	39	5	-87,8%
Karlovačka	222	379	70,7%	90	34	-62,8%
Brodsko-posavska	696	467	-32,9%	26	25	-6,0%
Šibensko-kninska	403	236	-41,4%	778	987	26,8%
Krapinsko-zagorska	99	67	-32,3%	112	140	24,4%
Dubrovačko-neretvanska	304	259	-14,8%	407	481	18,3%
Požeško-slavonska	282	145	-48,6%	35	48	36,8%
Ličko-senjska	230	199	-13,5%	231	156	-32,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini po županijama u 2025. godini, rast cijena zabilježen je u većini županija, njih 14. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2025. bilježe Virovitičko-podravska (-87,8 posto), Karlovačka (-62,8 posto), Vukovarsko-srijemska (-49,2 posto), Varaždinska (-41 posto), Ličko-senjska (-32,7 posto), Brodsko-posavska (-6 posto) i Istarska županija (-0,9 posto) (tablice 3.12. i 3.13.). Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, od 114,5 posto, iza koje slijede Koprivničko-križevačka županija s rastom medijalne cijene od 78,2 posto

i Sisačko-moslavačka županija s rastom od 47,4 posto. S druge strane, najniže stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene obiteljske kuće u 2025. godini zabilježile su Primorsko-goranska (1,9 posto) i Splitsko-dalmatinska županija (9,4 posto). U preostalih devet županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljskih kuća kretale su se od 10,1 posto u Osječko-baranjskoj do 36,8 posto u Požeško-slavonskoj županiji.

Tablica 3.13.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	44	244	619	1.097	2.197	26,1%
Primorsko-goranska	41	292	748	1.765	3.549	1,9%
Splitsko-dalmatinska	53	345	839	1.572	4.184	9,4%
Istarska	21	204	522	1.021	2.977	-0,9%
Koprivničko-križevačka	3	12	50	148	378	78,2%
Bjelovarsko-bilogorska	1	4	23	150	491	114,5%
Osječko-baranjska	6	51	176	375	917	10,1%
Zagrebačka	4	20	62	185	625	31,0%
Sisačko-moslavačka	7	20	48	98	294	47,4%
Varaždinska	2	12	53	186	518	-41,0%
Zadarska	48	274	616	1.043	2.188	27,7%
Međimurska	7	32	75	182	539	26,0%
Vukovarsko-srijemska	7	28	98	234	680	-49,2%
Virovitičko-podravsko	1	2	5	24	148	-87,8%
Karlovačka	1	8	34	119	865	-62,8%
Brodsko-posavska	1	8	25	93	336	-6,0%
Šibensko-kninska	40	355	987	1.781	3.222	26,8%
Krapinsko-zagorska	12	67	140	272	922	24,4%
Dubrovačko-neretvanska	40	227	481	1.023	4.310	18,3%
Požeško-slavonska	8	19	48	99	272	36,8%
Ličko-senjska	2	36	156	986	3.636	-32,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po županijama u 2025. godini prikazani su u tablici 3.13. U 5. percentilu najjeftinije su obiteljske kuće bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, od svega 1 euro po m², zatim u Varaždinskoj i Ličko-senjskoj županiji u kojima je cijena u 5. percentilu iznosila 2 eura po m². Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti primjenom zakona vezanih uz obvezne odnose i zemljišne knjige, da se u ugovore upisuje ukupna cijena po cjelokupnoj površini katastarske čestice koja uključuje površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da izražena cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje obiteljske kuće u 5. percentilu bile su u Splitsko-dalmatinskoj i Zadarskoj županiji

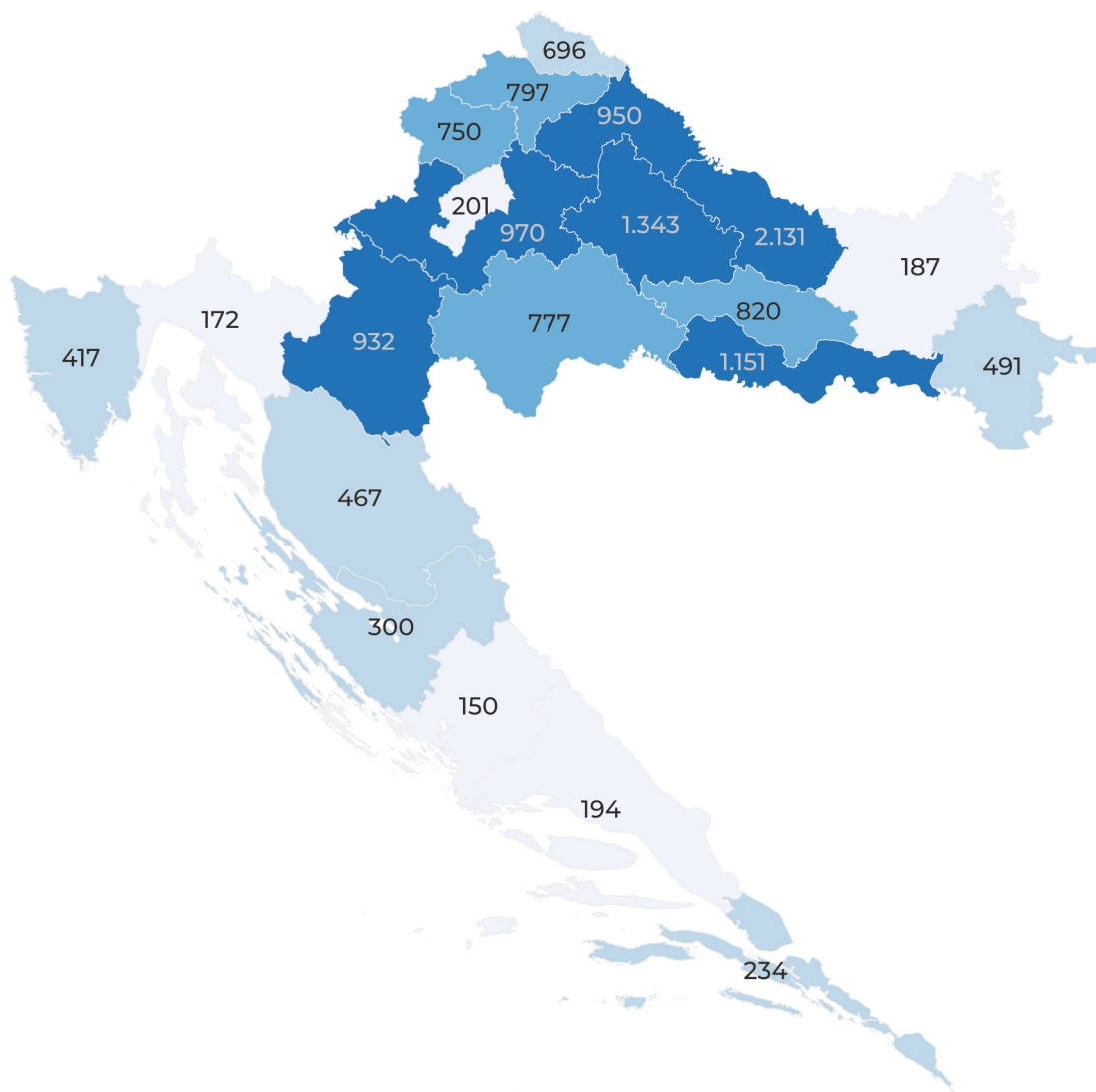
gdje je cijena po m² iznosila 53 odnosno 48 eura. Drugim riječima, to znači da je u Splitsko-dalmatinskoj županiji 5 posto kuća prodano po cijeni od 53 eura po m² i nižoj, a u Zadarskoj županiji po cijeni od 48 eura po m² i nižoj. Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj županiji gdje je m² koštao 148 odnosno 272 eura. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 4.310 eura po m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji od 4.184 eura po m² i Ličko-senjskoj županiji od 3.636 eura po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj (4.270 eura), najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji (147 eura).

Slika 3.13. prikazuje županijsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2025. godine u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupoprodaje bilježi Virovitičko-podravska županija, i to od 2.131 m². S medijalnom površinom kuća iznad 900 m² zatim slijede Bjelovarsko-bilogorska (1.343 m²), Brodsko posavska (1.151 m²), Zagrebačka (970 m²), Koprivničko-križevačka (950 m²) i Karlovačka županija (932 m²). Ovako velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih građevina kao i okućnice sa zemljištem, a što je odraz nepravilnosti u neujednačenoj primjeni sudske prakse na teritoriju Republike Hrvatske kroz protekle godine vezane uz promjene izgrađenosti katastarske čestice u katastarskom operatu te različite oblike i načine ispunjavanja npr. kupoprodajnih ugovora kao i ostalih isprava. S druge strane, najmanja medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2025. godini zabilježena je u Šibensko-kninskoj županiji, od 150 m². Za razliku od većine županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u obalnim županijama medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća nije veća od 400 m². Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 467 m², a najmanji Šibensko-kninska županija, od 150 m². Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje na području Grada Zagreba iznosila je 2025. godine 201 m².

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama prikazani su u tablici 3.14. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (10 m²) te u Splitsko-dalmatinskoj županiji (13 m²). Zatim slijedi Primorsko-goranska županija i Grad Zagreb u kojim je 5 posto najmanjih kuća bilo veličine od 17, odnosno 23 m² i manje. U 5. percentilu bile su najveće obiteljske kuće u Virovitičko-podravskoj županiji (349 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su Karlovačkoj županiji (28.716 m²), te u Bjelovarsko-bilogorskoj (17.672 m²) i Virovitičko-podravskoj županiji (14.101

m²). Istovremeno, najmanjim se obiteljskim kućama u 95. percentilu trgovalo u Šibensko-kninskoj (1.080 m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (1.410 m²). U Gradu Zagrebu, 5 posto prodanih obiteljskih kuća bilo je veličine od 1.906 m² i više.

Slika 3.13.: **Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGL.

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2025. s veličinama iz 2024. godine pokazuje kako se u većini županija, njih 12, u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Vukovarsko-srijemskoj i Virovitičko-podravskoj županiji. U Vukovarsko-srijemskoj županiji se u 2025. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 335 m² (259,7 posto), a u Virovitičko-podravskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 1.338 m² (168,7 posto) nego godinu dana ranije. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne površine prodanih kuća zabilježeno je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je

medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2025. godini iznosio 1.343 m², dok je godinu dana ranije iznosio 1.762 m². Na području Šibensko-kninske županije u 2025. godini trgovalo se obiteljskim kućama medijalne veličine 150 m², a godinu dana ranije obiteljskim kućama medijalne površine 191 m². Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u Gradu Zagrebu se smanjila za 18,3 posto u 2025. u odnosu na 2024.

Tablica 3.14.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2025. godini

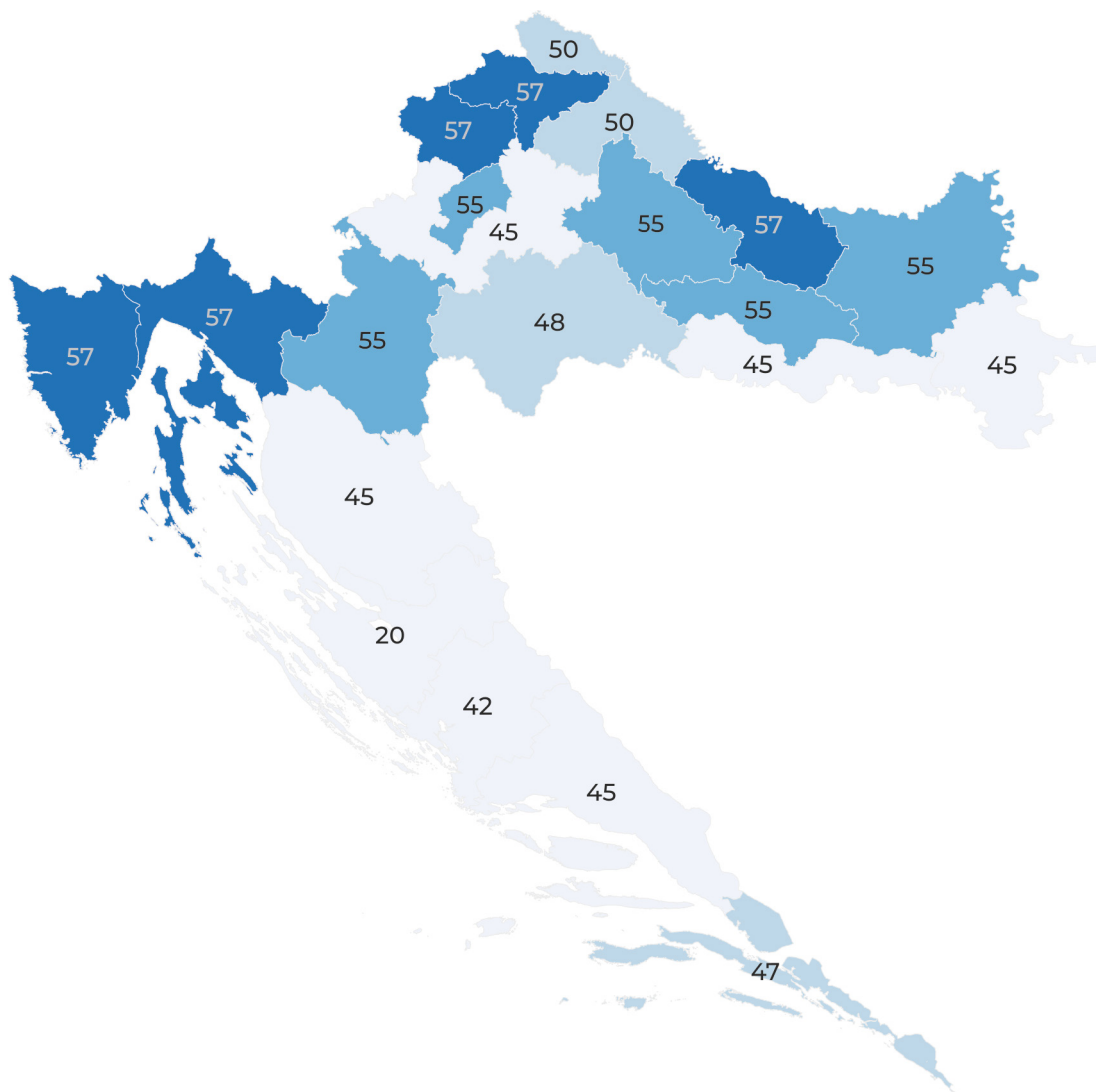
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	23	85	201	531	1.906	-18,3%
Primorsko-goranska	17	66	172	518	1.486	0,5%
Splitsko-dalmatinska	13	63	195	470	1.410	1,3%
Istarska	34	148	417	842	3.488	2,2%
Koprivničko-križevačka	207	566	950	2.019	*	-18,6%
Bjelovarsko-bilogorska	83	527	1.343	4.509	*	-23,8%
Osječko-baranjska	48	115	187	412	1.863	-5,6%
Zagrebačka	201	570	970	1.751	*	0,1%
Sisačko-moslavačka	263	506	777	1.410	3.884	-4,4%
Varaždinska	114	460	797	1.499	*	26,3%
Zadarska	29	122	300	554	1.550	-7,0%
Međimurska	89	375	696	1.206	2.432	-3,7%
Vukovarsko-srijemska	63	173	491	900	3.113	259,7%
Virovitičko-podravska	349	897	2.131	4.011	*	168,7%
Karlovačka	58	385	932	3.158	*	64,2%
Brodsko-posavska	209	536	1.151	2.326	*	11,8%
Šibensko-kninska	24	79	150	384	1.080	-21,7%
Krapinsko-zagorska	120	432	750	1.089	1.881	5,2%
Dubrovačko-neretvanska	10	85	234	525	1.782	-14,9%
Požeško-slavonska	220	544	820	1.428	2.785	0,7%
Ličko-senjska	32	98	467	1.462	*	29,5%

Napomena: * vrijednosti iznad 5.000.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupoprodaje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 57 godina, u 2025. godini prodavale su se u Primorsko-goranskoj, Istarskoj, Varaždinskoj, Krapinsko-zagorskoj i Virovitičko-podravskoj županiji, što znači da su građene krajem 60-ih godina prošlog stoljeća. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 20 godina i manje, što znači da su izgrađene početkom ovog stoljeća. Medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje u ostalim se županijama kretala od 55 godine u Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Požeško-slavonskoj, Osječko-baranjskoj županiji i Gradu Zagrebu do 42 godine u Šibensko-kininskoj županiji.

Slika 3.14.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 3.15. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji stare do godinu dana, do 2 godine u Splitsko-dalmatinskoj te do 3 godine u Međimurskoj županiji. Istovremeno najstarijim obiteljskim kućama trgovalo se u Virovitičko-podravskoj županiji (do 28 godina), zatim u Varaždinskoj (do 25 godina), te Bjelovarsko-bilogorskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji do 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Sisačko-moslavačkoj županiji, i to starosti najmanje 65 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji, i to od najmanje 125 godina, što znači da su izgrađene početkom 20. stoljeća. Razlika

u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Šibensko-kninskoj i Istarskoj županiji (124 godina), a najmanja u Sisačko-moslavačkoj (43 godine).

Tablica 3.15.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	15	45	55	63	85	1,9%
Primorsko-goranska	5	39	57	97	125	1,8%
Splitsko-dalmatinska	2	12	45	57	125	2,3%
Istarska	1	12	57	75	125	67,6%
Koprivničko-križevačka	20	45	50	58	75	-6,5%
Bjelovarsko-bilogorska	22	45	55	60	75	-1,8%
Osječko-baranjska	19	45	55	59	85	1,9%
Zagrebačka	12	36	45	56	75	2,3%
Sisačko-moslavačka	22	40	48	57	65	-10,4%
Varaždinska	25	45	57	63	105	15,2%
Zadarska	5	15	20	45	67	42,9%
Međimurska	3	40	50	57	71	-10,7%
Vukovarsko-srijemska	15	26	45	57	75	15,4%
Virovitičko-podravska	28	49	57	65	95	1,8%
Karlovačka	18	35	55	58	105	1,9%
Brodsko-posavska	14	25	45	65	75	-8,2%
Šibensko-kninska	1	25	42	57	125	-4,5%
Krapinsko-zagorska	15	43	57	60	67	22,6%
Dubrovačko-neretvanska	7	35	47	75	125	-13,0%
Požeško-slavonska	19	35	55	64	105	25,0%
Ličko-senjska	10	22	45	57	125	-7,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje u 2025. u odnosu na 2024. godinu. U čak 13 županija u 2025. godini trgovalo starijim kućama. Pri čemu je najveći rast zabilježen u Istarskoj županiji, od 68 posto, te Zadarskoj od 43 posto. Značajniji rast medijalne starosti još je zabilježen u Požeško-slavonskoj (25 posto), Krapinsko-zagorskoj (23 posto), te Vukovarsko-srijemskoj i Varaždinskoj županiji (15 posto). Preostalih 7 županija koje su bilježile rast medijalne starosti, uključujući Grad Zagreb, rasle su po 2 posto. Pad medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća zabilježen je u 8 županija, pri čemu je najveći bio u Dubrovačko-neretvanskoj (13 posto) i Međimurskoj županiji (11 posto).

3.2.3. Na razini velikih gradova

Ukupno je na razini 25 velikih gradova u 2025. godini ostvareno 3.324 kupoprodaja obiteljskih kuća, što je činilo 32,9 posto ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Hrvatskoj te godine. U odnosu na prethodnu godinu kupoprodaje obiteljskih kuća na razini 25 velika grada u 2025. godini ostvaruju pad od 22,2 posto. Gledano po velikim gradovima, najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća prošle je godine ostvaren u Gradu Zagrebu, 1.157. Zatim slijede Osijek s 336 kupoprodaja, Vukovar sa 170, Velika Gorica sa 163, Koprivnica sa 149, Vinkovci sa 131 te Sisak sa 126 kupoprodaja obiteljskih kuća. U ukupnom prometu obiteljskih kuća ostvarenom u 25 velikih gradova 2025. godine ovih sedam gradova sudjeluje s čak 67,1 posto. Gledano u odnosu na 2024. godinu pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježe čak 20 velikih gradova. Svega pet velikih gradova ostvaruju rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća, Vinkovci (57,8 posto), Pazin (42,9 posto), Gospić (33,3 posto), Rijeka (18,9 posto) i Čakovec (8,2 posto). Najsnažniji pad broja kupoprodaja bilježi Split u kojoj je 2025. godine prodano 70,1 posto manje obiteljskih kuća nego godinu dana ranije. Zatim slijedi Šibenik u kojemu je smanjenje broja kupoprodaja obiteljskih kuća iznosilo 50,9 posto te Pula – Pola s padom kupoprodaje obiteljskih kuća od 50 posto. Dvoznamenkasti pad broja kupoprodaja obiteljskih kuća bilježe još 15 velikih gradova pri čemu se s padom većim od 40 posto ističu Kaštela (-47,4 posto), Požega (-45,9 posto) i Dubrovnik (-43,1 posto). Ostali veliki gradovi u kojima je zabilježen dvoznamenkasti postotni pad broja prodanih obiteljskih kuća nalaze se u rasponu od -38,2 posto u Slavonskom Brodu do -13,5 posto u Samoboru. Najmanji pad zabilježen je u Koprivnici (-1,3 posto) i Bjelovaru (-8,9 posto).

Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća u 2025. godini postižu se u obalnim gradovima. Pritom s medijalnim cijenama iznad 1.000 eura predvode Dubrovnik (2.551 eura po m²), Split (1.452 eura po m²), Kaštela (1.079 eura po m²) i Šibenik (1.074 eura po m²). Zatim slijede Zadar i Rijeka s medijalnom cijenom obiteljskih kuća od 778 odnosno 754 eura po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća iznad 600 eura po m² zabilježene su i u Gradu Zagrebu (619 eura po m²) i Puli – Pola (610 eura po m²). U preostalim velikim gradovima medijalne cijene obiteljskih kuća 2025. godine kretale su se u rasponu od 49 eura po m² u Virovitici do 297 eura po m² u Karlovcu.

Medijalne cijene obiteljskih kuća u 2025. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2024. u 21 velikom gradu. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća pritom bilježi Dubrovnik u kojima je medijalna cijena obiteljskih kuća u 2025. godini iznosila 2.551 eura po m², što je bilo za 248,2 posto više u odnosu na prethodnu godinu. Značajan rast medijalne cijene obiteljskih kuća, u visini od 159,4 posto ostvaren

je i u Bjelovaru gdje je medijalna cijena obiteljskih kuća u 2025. iznosila 146 eura po m². Zatim slijede Kaštela s rastom medijalne cijene obiteljskih kuća od 113,4 posto te Velika Gorica u kojoj je medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća na godišnjoj razini porasla za 84,9 posto (na 162 eura po m²). Istovremeno, do međugodišnjeg pada medijalne cijene obiteljskih kuća došlo je u tri velika grada. Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća najviše je pala u Vinkovcima (-79,5 posto) i iznosila je 116 eura po m², te zatim u Pazinu (-21,9 posto) i Slavonskom Brodu (-1,1 posto). Rijeka je jedini veliki grad koji u 2025. godini bilježi približno istu razinu medijalne cijene obiteljske kuće kao i godinu dana ranije, odnosno porasla je za 0,3 posto.

Tablica 3.16.: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini

Veliki grad	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Zagreb	1.408	1.157	-17,8%	491	619	26,1%
Rijeka	37	44	18,9%	752	754	0,3%
Kaštela	76	40	-47,4%	506	1.079	113,4%
Split	87	26	-70,1%	1.224	1.452	18,6%
Pazin	7	10	42,9%	252	197	-21,9%
Pula – Pola	26	13	-50,0%	454	610	34,2%
Koprivnica	151	149	-1,3%	49	82	69,4%
Bjelovar	123	112	-8,9%	56	146	159,4%
Osijek	504	336	-33,3%	236	253	7,2%
Samobor	111	96	-13,5%	153	228	49,2%
Velika Gorica	204	163	-20,1%	88	162	84,9%
Sisak	188	126	-33,0%	33	58	73,0%
Varaždin	111	69	-37,8%	181	248	37,3%
Zadar	129	93	-27,9%	500	778	55,6%
Čakovec	85	92	8,2%	130	180	38,0%
Vukovar	212	170	-19,8%	84	108	27,5%
Vinkovci	83	131	57,8%	568	116	-79,5%
Virovitica	130	101	-22,3%	46	49	6,8%
Karlovac	93	72	-22,6%	255	297	16,3%
Slavonski Brod	186	115	-38,2%	166	164	-1,1%
Šibenik	112	55	-50,9%	839	1.074	28,0%
Krapina	28	23	-17,9%	75	93	24,6%
Dubrovnik	58	33	-43,1%	733	2.551	248,2%
Požega	85	46	-45,9%	93	97	4,5%
Gospić	39	52	33,3%	70	104	48,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 3.17. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u eurima po velikim gradovima za 2025. godinu. Obiteljske kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Virovitici, po 1 euro po m², te Sisku po 2 eura po m².

Najskuplje kuće u 5. percentilu bile su u Dubrovniku (278 eura po m²) i Puli – Pola (186 eura po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitici (278 eura po m²), Požegi (305 eura po m²), Sisku (451 eura po m²) i Vukovaru (461 eura po m²), a najskuplje u Dubrovniku po cijeni od 12.375 eura po m² i Splitu po cijeni od 11.897 eura po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskupljih obiteljskih kuća bila je najveća u Dubrovniku, čak 12.097 eura, a najmanja u Virovitici, 277 eura.

Tablica 3.17.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	44	244	619	1.097	2.197	26,1%
Rijeka	182	442	754	1.322	2.582	0,3%
Kaštela	173	608	1.079	1.558	2.345	113,4%
Split	165	945	1.452	5.077	11.897	18,6%
Pazin	31	36	197	480	647	-21,9%
Pula – Pola	186	304	610	823	2.809	34,2%
Koprivnica	3	23	82	181	481	69,4%
Bjelovar	6	49	146	295	602	159,4%
Osijek	15	102	253	505	1.014	7,2%
Samobor	13	81	228	492	870	49,2%
Velika Gorica	16	56	162	335	743	84,9%
Sisak	2	16	58	149	451	73,0%
Varaždin	42	142	248	411	739	37,3%
Zadar	145	399	778	1.292	2.500	55,6%
Čakovec	29	85	180	395	788	38,0%
Vukovar	11	48	108	205	461	27,5%
Vinkovci	15	56	116	226	813	-79,5%
Virovitica	1	10	49	135	278	6,8%
Karlovac	43	104	297	778	1.367	16,3%
Slavonski Brod	35	96	164	312	531	-1,1%
Šibenik	48	465	1.074	1.914	3.250	28,0%
Krapina	9	24	93	173	632	24,6%
Dubrovnik	278	1.187	2.551	4.256	12.375	248,2%
Požega	11	54	97	145	305	4,5%
Gospić	5	47	104	192	591	48,9%

Izvori: EIZ i MPGL.

Promotre li se distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po velikim gradovima u 2025. godini (tablica 3.18), može se uočiti kako su obiteljske kuće u 5. percentilu najmanje bile u Dubrovniku i Rijeci, veličine 3 m² te u Splitu, 10 m². Najveće kuće u 5. percentilu bile su u Velikoj Gorici (196 m²), zatim u Koprivnici (174 m²) i Samoboru (165 m²). Od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje su bile obiteljske kuće u Splitu, 1.001 m², a najveće u Bjelovaru, 7.758 m². Razlika između

5 posto najvećih i 5 posto najmanjih obiteljskih kuća bila je najveća u Bjelovaru, a najmanja u Splitu.

U usporedbi s 2024. godinom, 2025. godine u prosjeku su se veće kuće prodavale u 10 od ukupno 25 velikih gradova. Pritom predvode Vinkovci u kojem je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2025. godini iznosila 546 m², a godinu dana ranije 113 m². Zatim slijedi Pazin u kojem je medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća 2025. godine iznosila 752 m², dok je 2024. iznosila 400 m². S druge strane, manjim obiteljskim kućama nego 2024. u 2025. godini trgovalo se u 13 velikih gradova. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanih obiteljskih kuća 2025. godine bilježi Dubrovnik (-73,6 posto) u kojima je medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2025. godini iznosila 113 m², a godinu dana ranije 428 m². Nakon Dubrovnika slijedi Karlovac s medijalnom veličinom prodanih obiteljskih kuća 2025. godine od 157 m², dok je 2024. iznosila 252 m².

Tablica 3.18.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	23	85	201	531	1.906	-18,3%
Rijeka	3	38	156	343	1.321	8,7%
Kaštela	54	101	278	527	1.146	25,3%
Split	10	32	144	279	1.001	17,1%
Pazin	25	47	752	2.116	*	88,0%
Pula – Pola	52	180	315	634	1.636	-19,5%
Koprivnica	174	479	773	1.491	*	-10,0%
Bjelovar	79	424	644	1.096	*	-27,3%
Osijek	51	139	291	594	1.980	-13,0%
Samobor	165	378	602	955	3.719	-12,2%
Velika Gorica	196	558	836	1.629	4.647	-1,0%
Sisak	95	369	764	1.912	*	-9,4%
Varaždin	71	284	474	786	1.440	-12,9%
Zadar	42	171	336	553	1.238	5,0%
Čakovec	108	272	519	1.110	2.196	-4,9%
Vukovar	127	285	410	636	1.804	2,9%
Vinkovci	29	338	546	782	1.852	383,2%
Virovitica	155	544	871	2.003	3.937	10,3%
Karlovac	25	82	157	659	1.208	-37,5%
Slavonski Brod	100	321	475	857	1.956	2,7%
Šibenik	19	81	152	377	2.069	-4,3%
Krapina	142	340	807	1.232	2.749	11,5%
Dubrovnik	3	40	113	381	1.616	-73,6%
Požega	90	394	633	829	2.660	-6,8%
Gospić	98	398	701	1.667	5.859	-18,7%

Napomena: * ekstremno visoke vrijednosti iznad 10.000.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja starosti obiteljskih kuća prilikom kupoprodaje na razini 25 velikih gradova (tablica 3.19.) u 2025. godini, pokazuje da su od obiteljskih kuća u 5. percentilu, najnovije obiteljske kuće prodane u Šibeniku gdje je 5 posto prodanih obiteljskih kuća bilo staro do godinu dana. Najstarije kuće prilikom kupoprodaje u 5. percentilu bile su u Krapini, starosti od najviše 42 te u Varaždinu i Virovitici, od najviše 38 godina. S druge strane distribucije, od obiteljskih kuća u 95. percentilu najmanje starim kućama trgovalo se u Velikoj Gorici, starim 56 godine i više, dok se najstarijim kućama trgovalo u obalnim gradovima. Pri tome predvode Dubrovnik i Split u kojima je 5 posto prodanih kuća bilo staro barem 225 godina, a obiteljske kuće starije od 125 godina činile su 5 posto prodanih obiteljskih kuća i u Rijeci, Pazinu i Šibeniku.

Tablica 3.19.: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	15	45	55	63	85	1,9%
Rijeka	9	50	65	90	125	16,1%
Kaštela	2	25	39	45	65	-19,8%
Split	37	57	95	125	225	61,0%
Pazin	35	65	75	125	125	17,2%
Pula – Pola	5	10	13	45	58	-40,9%
Koprivnica	14	43	45	55	65	2,3%
Bjelovar	18	40	51	65	105	-5,6%
Osijek	18	45	55	60	95	12,2%
Samobor	8	40	50	60	75	6,4%
Velika Gorica	12	36	42	47	56	5,0%
Sisak	26	43	55	57	75	-1,8%
Varaždin	38	38	64	94	94	45,5%
Zadar	2	15	15	25	67	7,1%
Čakovec	3	40	50	57	65	-10,7%
Vukovar	25	26	40	45	61	60,0%
Vinkovci	15	39	54	65	105	10,2%
Virovitica	38	49	57	57	75	1,8%
Karlovac	25	45	55	58	105	1,9%
Slavonski Brod	12	25	45	60	75	2,3%
Šibenik	1	27	45	65	125	-19,6%
Krapina	42	57	57	61	67	3,6%
Dubrovnik	15	35	65	75	225	-30,9%
Požega	18	45	55	65	75	18,3%
Gospić	15	23	45	55	65	2,3%

Izvori: EIZ i MPGİ.

Usporedba medijalne starosti obiteljskih kuća prodanih u 2025. godini sa starosti iz 2024. pokazuje kako se u prosjeku novijim obiteljskim kućama trgovalo u 7 velikih gradova, dok se u 18 njih trgovalo starijim kućama. Najveće povećanje medijalne starosti prodanih obiteljskih kuća zabilježeno je u Splitu, gdje je medijalna starost obiteljskih kuća u 2024. godini iznosila 59 godina, a 2025. se povećala na 95 godina. Zatim slijedi Vukovar u kojemu je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2024. godini bila 25 godina, da bi godinu dana kasnije iznosila 40 godina. S druge strane, značajno novijim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije u 2025. godine trgovalo se u Puli – Pola, Dubrovniku, Kaštelima, Šibeniku, Čakovcu, Bjelovaru i Sisku. Tako je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća na području Pule – Pola u 2025. godini iznosila 13 godina, a godinu dana ranije 22 godine. U Dubrovniku je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u 2024. godini bila 94 godine, da bi godinu dana kasnije iznosila 65 godina.

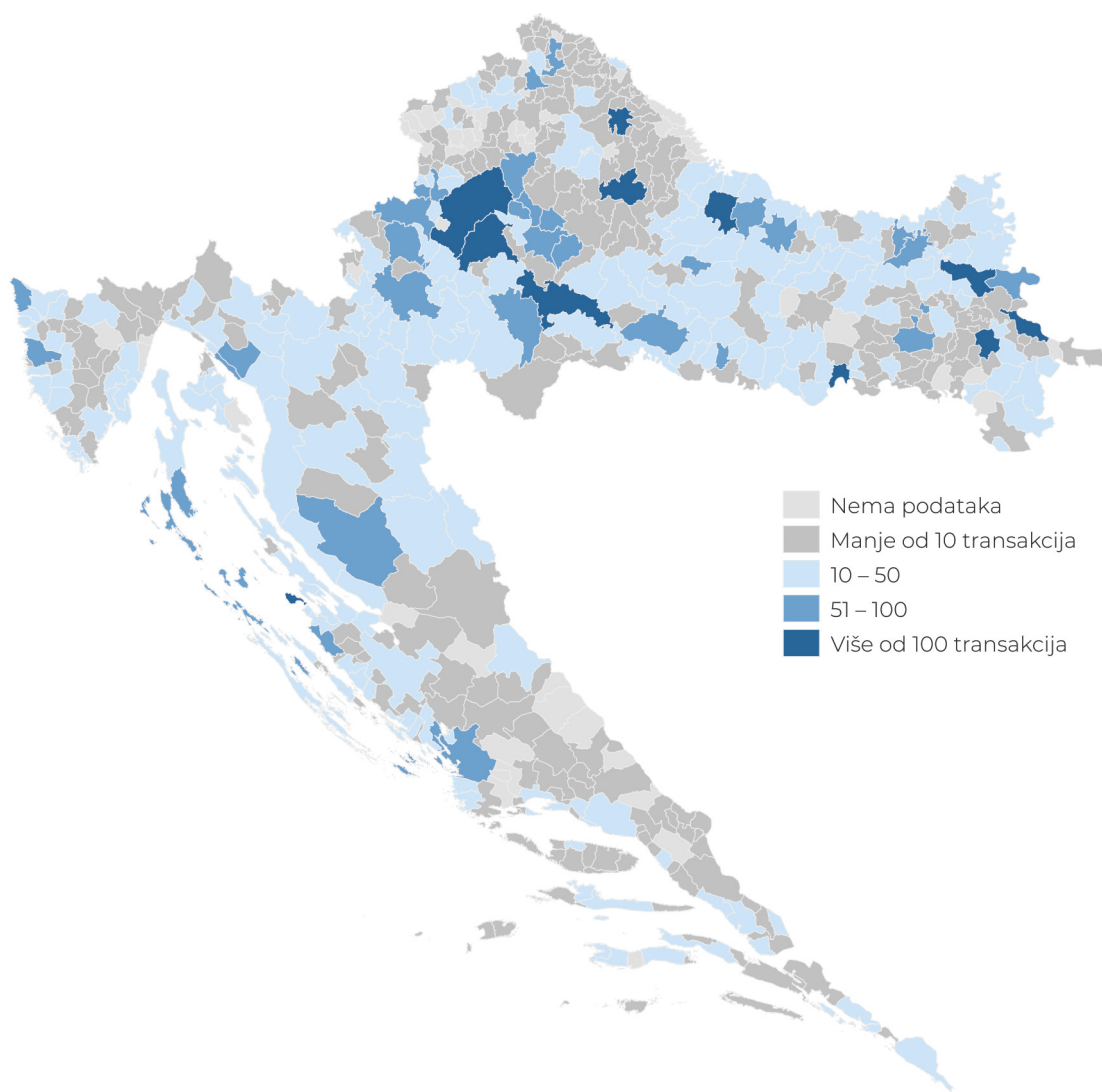
3.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2025. godini. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.157, iza kojeg slijede Osijek s 336 kupoprodaja, Vukovar sa 170, Velika Gorica sa 163, Koprivnica sa 149, Vinkovci sa 131, Sisak sa 126, Slavonski Brod sa 115, Bjelovar sa 112, Vir sa 108 te Virovitica sa 101. U kategoriji od 51 do 100 kupoprodaja obiteljskih kuća nalazi se 31 JLS, a najviše se JLS-ova, njih 198, nalazi u kategoriji od 10 do 50 kupoprodaja. Manje od 10 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 263 JLS-a, a za 53 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2025. godini nije poznat.

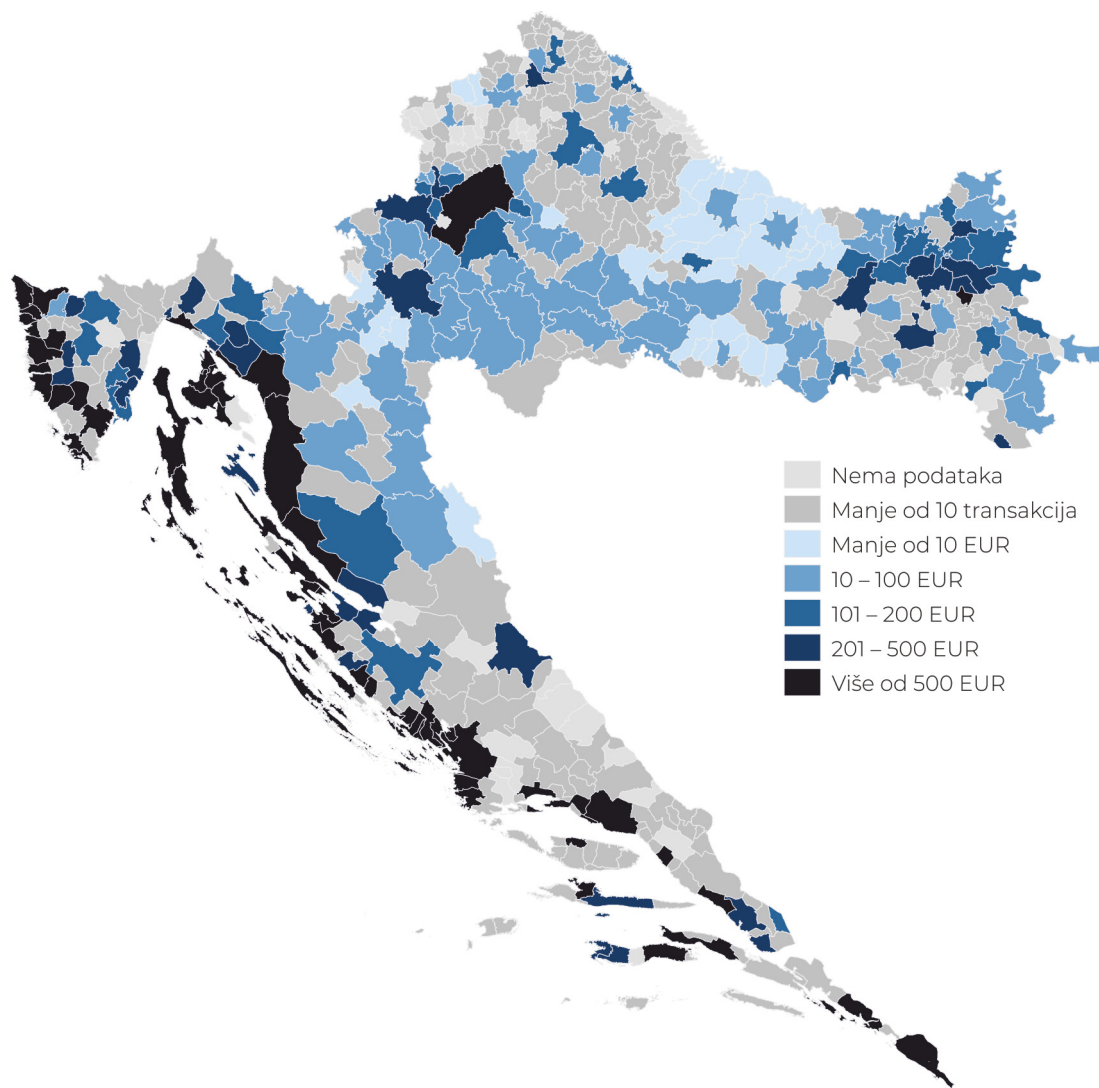
Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po JLS-ovima u 2025. godini. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2025. godini postižu gradovi i općine na prostoru obalnih županija. Najviša medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća 2025. godine postignuta je u Hvaru, u visini od 8.148 eura po m². Zatim s medijalnom cijenom prodanih obiteljskih kuća iznad 2.000 eura po m² slijede 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 9 JLS-ova: Crikvenica (1.974 euro po m²), Podgora (1.941 euro po m²), Vrbnik (1.860 eura po m²), Vrsar – Orsera (1.771 euro po m²), Omišalj (1.740 eura po m²), Gornja Stubica (1.713 eura po m²), Novi Vinodolski (1.701 euro po m²), Cres (1.641 euro po m²) i Župa Dubrovačka (1.579 eura po m²). Nadalje, svih 30 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 1.500 eura po m² smješteni su

u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. Cijene od 501 do 1.000 eura po m² postižu se u 62 JLS-a, od čega je čak njih 54 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 201 do 500 eura ulazi 71, dok u kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura ulazi 69 gradova. U kategoriji 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 bili smješteni u kontinentalnim županijama. Za 53 JLS-a nisu poznati podaci o cijeni prodanih obiteljskih kuća.

Slika 3.15.: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

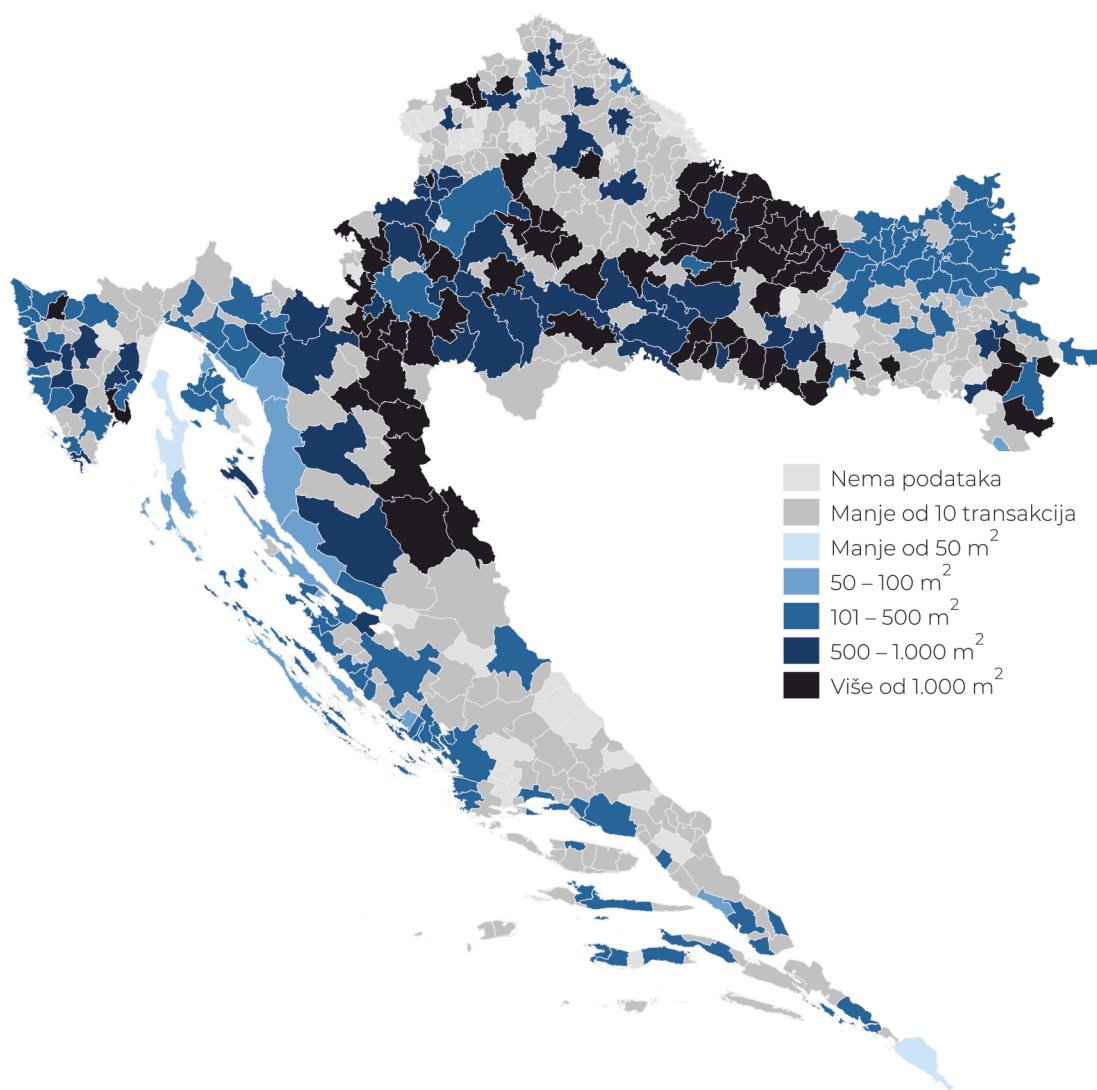
Slika 3.16.: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini

Izvori: EIZ i MPGL.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2025. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz obalnih županija u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, gradovi i općine ruralnog i kontinentalnog dijela Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine do 50 m² trgovalo u 11 JLS-ova, pri čemu ih je čak 8 u županijama Jadranske Hrvatske. U toj kategoriji najmanja medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u Zadvarju (8 m²), a najveća u Prominama (43 m²). Kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² trgovalo se u 26 gradova i općina s područja Jadranske Hrvatske te svega šest JLS-ova s područja Kontinentalne Hrvatske (Vinica, Gunja, Ernestinovo, Bogdanovci, Drenovci, Trnovec Bartolovečki). U 170 JLS-ova trgovalo se obiteljskim kućama medijalne veličine od 101 do 500 m². Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća

bila je od 501 do 1.000 m² u 117 JLS-ova, dok je u 173 njih bila iznad 1.000 m². Od tih 173 JLS-a 153 ih se nalazi u kontinentalnim županijama, a samo 20 u obalnim i priobalnim županijama, pri čemu su najveće medijalne veličine zabilježene u Žakanju od 16.872 m² (Virovitičko-podravska županija), Velikoj Trnovitici 13.200 m² (Bjelovarsko-bilogorska županija) te Škabrnji 9.422 m² (Zadarska županija). Za 53 JLS-a nisu poznati podaci o medijalnoj veličini prodanih obiteljskih kuća u 2025. godini.

Slika 3.17.: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2025. godini

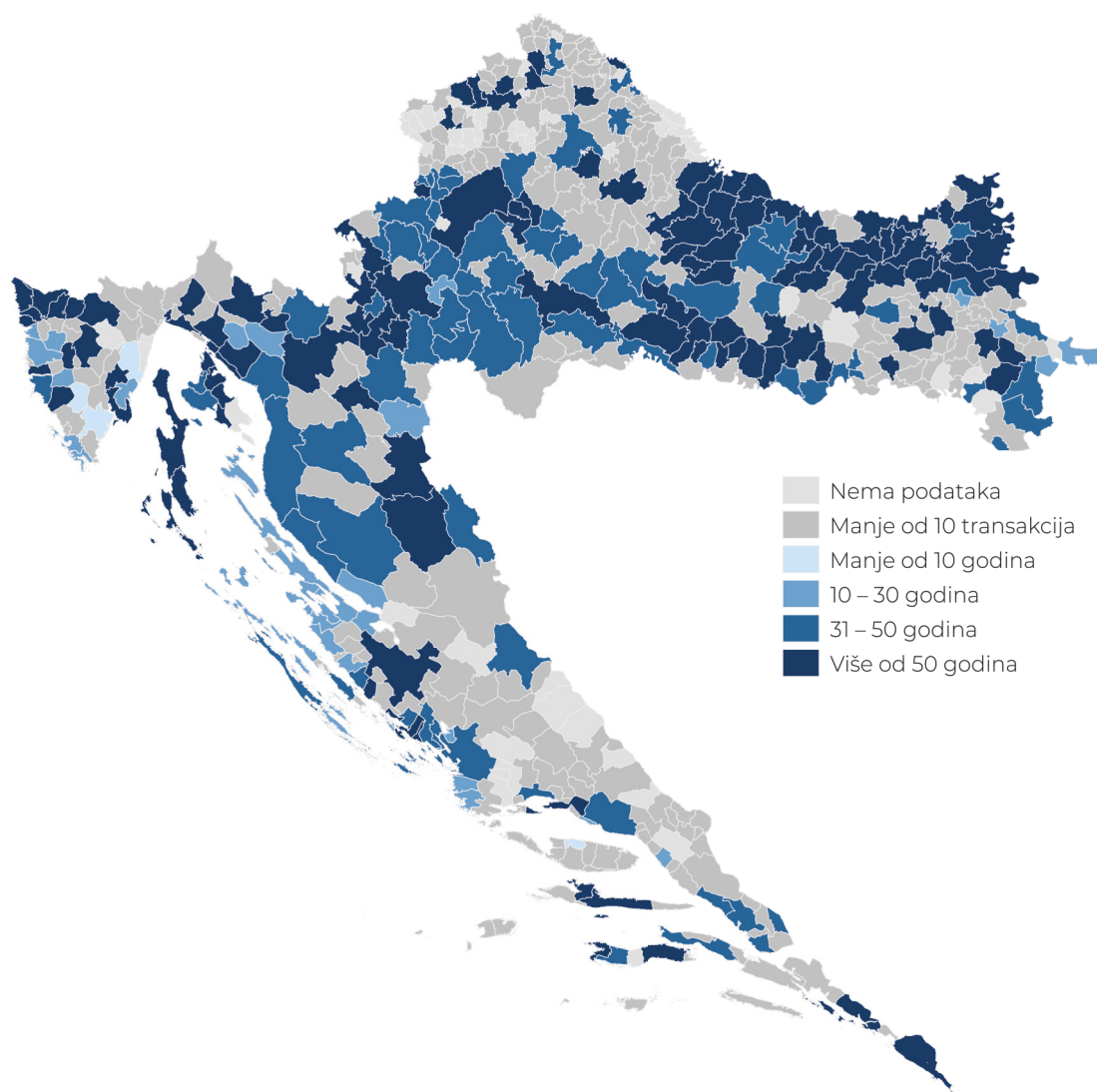


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2025. godini. Najstarijim kućama, medijalne starosti 125 godina, 2025. godine trgovalo se u 9 jadranskih JLS-ova, od kojih se šest nalazi u Istarskoj (Bale – Valle, Buzet, Lanišće, Oprtalj – Portole, Raša i Žminj), dva u Splitsko-dalmatinskoj (Komiža i Vis) te jedan u Primorsko-goranskoj županiji (Mali Lošinj). Kuće

stare od 50 do 105 godina prodavale su se u 240 JLS-ova. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 130 JLS-ova, dok je u 62 JLS-a medijalna starost kuće prilikom kupoprodaje bila između 11 i 30 godina. Najnovijim kućama, starim 10 godina i manje, trgovalo se u svega 18 JLS-ova (16 obalnih i 2 kontinentalna) i to su redom: Bol, Milna, Postira, Pučišća, Selca, Supetar, Sutivan s medijalnom starosti od 10 godina, potom Kršan i Svetvinčenat (do 8 godina), Dubrovačko primorje (do 7 godina), Marina, Marčana, Funtana – Fontane (do 6 godina), Ivankovo, Okrug i Opatija (do 5 godina), Sveti Lovreč (do 3 godine) te Strahoninec u kojemu je pola prodanih obiteljskih kuća bilo staro 2 godine ili manje.

Slika 3.18.: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

3.2.5. Zagreb

Tablica 3.20. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja kupoprodaja, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2024. godinu. Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća, 105, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 64 kupoprodaja slijedi katastarska općina Čučerje Novo. Zatim slijede Granešina Nova s 51, Trnje s 50, te Sesvete Novo s 49 kupoprodaja. U preostalim katastarskim općinama, njih 31, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u katastarskoj općini Šašovinec i Stenjevec do 48 u katastarskoj općini Donja Dubrava. Manje od 10 kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je u 23 katastarske općine.

U odnosu na 2024., porast broja kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini zabilježen je u 14 katastarskih općina, dok je do pada prodaje došlo u njih 21. U katastarskoj općini Lučko 2025. godine prodan je jednak broj kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u katastarskoj općini Jakuševac, za 160 posto, iza koje slijede katastarske općine Brezovica (64,9 posto), Šašincevec (63,6 posto), Resnik (55 posto), Dragonožec (54,5 posto), Peščenica (133,3 posto), Klara (116,7 posto), Kupinečki Kraljevec (87,5 posto), Čučerje Novo (73 posto) i Donja Dubrava (60 posto). U preostalim katastarskim općinama u kojima je zabilježen međugodišnji porast prodaje obiteljskih kuća, on se kretao u rasponu od 6,8 posto u katastarskoj općini Sesvetski Kraljevec do 29,4 posto u katastarskoj općini Klara Nova. S druge strane, najveći pad prodaje obiteljskih kuća u 2025. u odnosu na 2024. godinu zabilježen je na Peščenici (-61,5 posto), Brezovici (-57,1 posto), Klari (-53,8 posto), Kupinečkom Kraljevcu (-76,5 posto), Trešnjevci Novoj (-55,6 posto), Podsusedu (-53,6 posto), Maksimiru (-51,1%) i Vugrovcu (-50 posto). U preostalih 16 katastarskih općina prodaja kuća je na međugodišnjoj razini pala u rasponu od 43,9 posto u Blatu do 0,9 posto u Dubravi.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m² od 1.711 eura, zabilježena je u katastarskoj općini Trešnjevka. Nakon nje slijede katastarska općina Peščenica s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 1.284 eura po m², Centar s medijalnom cijenom od 1.281 eura po m², općina Rudeš s cijenom od 1.268 eura po m², Črnomerec s cijenom od 1.231 po m², te Šestine i Trnje s 1.094 eura, odnosno 1.068 eura po m². U cjenovnu kategoriju od 600 do 1.000 eura po m² ulazi devet katastarskih općina: Vrapče, Donje Vrapče, Maksimir, Dubrava, Stenjevec, Donja Dubrava, Mikulići, Klara Nova, Resnik, Granešina Nova, Klara i Stenjevec Jug. Nadalje, u 15 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 111 (Đurđekovec) do 502 eura

(Gornje Vrapče). Najjeftinije kuće, po cijeni nižoj od 100 eura po m², prodavane su u katastarskim općinama Kupinečki Kraljevec (98,8 eura po m²) i Vugrovec (45,5 eura po m²).

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2025. godini zabilježen je u 25 katastarskih općina, dok njih 11 bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija u 2025. ili 2024. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Mikulići, od 100,7 posto te zatim općini Šašincev, od 95,1 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Čučerje Novo i Donje Vrapče s međugodišnjim porastom medijalne cijene od 65,7 posto odnosno 50,8 posto, dok je medijalna cijena u katastarskoj općini Trešnjevka Nova narasla za 50,3 posto. U preostalih se 20 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 2,4 posto koliko je zabilježena u Šestinama do 48,4 posto u Trnju. Najveći međugodišnji pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Vugrovec (-46,9 posto), Brezovica (-38,5 posto), Sesvete (-36,8 posto) te u Jakuševcu (-26,9 posto) i Blatu (-20,6 posto). Najmanji pad zabilježen je u katastarskoj općini Gračani (-1,8 posto).

U 2025. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Lučko i Sesvete, i to medijalne veličine od 834 m² i 809 m². Zatim slijede katastarske općine Šašincev (791 m²), Sesvetski kraljevec (693 m²), Kupinečki Kraljevec (658 m²), Gornji Stenjevec (598 m²), Vugrovec (565 m²), Đurđekovec (534 m²), Podsused (522 m²) i Brezovica (504 m²). U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 500 m² nalazi se 8 katastarskih općina. Izuzev katastarskih općina Črnomerec i Centar ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim dijelovima grada. Površinom najmanje obiteljske kuće u 2025. godini prodavale su se u katastarskim općinama Donje Vrapče (56 m²) i Rudeš (86 m²), nakon kojih slijede Trnje (91 m²) i Peščenica (94 m²). U 14 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 112 do 200 m². U usporedbi s 2024. godinom, u 2025. godini se trgovalo većim kućama u 8 katastarskih općina. Pritom najveće povećanje medijalne veličine prodanih obiteljskih kuća zabilježeno je u Lučkom, i to sa 373 m² u 2024. na 834 m² u 2025. godini te zatim u Podsusedu, sa 312 m² u 2024. na 522 m² u 2025. godini. Manjim obiteljskim kućama nego godinu dana ranije u 2025. godini trgovalo također u 28 katastarskih općina. Pritom je najveće smanjenje medijalne veličine obiteljske kuće zabilježeno u katastarskim općinama Donje Vrapče (s 215 m² u 2024. na 56 m² u 2025.), Granešina Nova (s 257 m² u 2024. na 112 m² u 2025.) i Klara (s 362 m² u 2024. na 179 m² u 2025.).

Tablica 3.20.: Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u EUR, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena / EUR po m ²	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	23	451	144	55	-43,9%	-20,6%	-37,9%	1,9%
Brezovica	14	223	504	56	133,3%	-38,5%	-3,0%	64,7%
Centar	34	1.281	304	65	25,9%	-11,9%	-17,4%	1,6%
Črnomerec	17	1.231	282	50	-37,0%	41,3%	32,2%	-21,9%
Čučerje Novo	64	473	156	45	73,0%	65,7%	-28,1%	-16,7%
Donja Dubrava	48	759	154	55	60,0%	27,3%	-18,5%	18,3%
Donje Vrapče	48	942	56	57	171%	50,8%	-74,1%	1,8%
Dubrava	105	887	115	55	-0,9%	26,3%	-16,1%	1,9%
Đurđekovec	14	111	534	55	-12,5%	21,4%	16,1%	1,9%
Gornje Vrapče	40	502	170	53	11,1%	40,8%	-49,4%	-2,8%
Gornji Stenjevec	24	136	598	55	-31,4%	32,8%	-20,4%	25,0%
Gračani	24	368	339	65	-7,7%	-1,8%	-9,3%	71,1%
Granešina Nova	51	673	112	50	24,4%	30,6%	-56,5%	2,0%
Jakuševac	13	360	413	55	160,0%	-26,9%	-32,2%	25,0%
Klara	26	632	179	55	116,7%	12,7%	-50,6%	25,0%
Klara Nova	22	738	208	45	29,4%	28,6%	-43,2%	2,3%
Kupinečki Kraljevec	15	99	658	50	87,5%	-9,9%	-11,7%	2,0%
Lučko	13	209	834	45	0,0%	-4,7%	123,5%	-16,7%
Maksimir	22	918	154	57	-51,1%	-10,1%	-9,9%	1,8%
Mikulići	24	750	128	56	-41,5%	100,7%	-49,1%	0,0%
Odra	17	330	474	45	-10,5%	12,8%	-27,2%	2,3%
Peščenica	12	1.284	94	56	-76,5%	31,0%	4,8%	3,7%
Podsused	13	467	522	57	-53,6%	-2,8%	67,1%	1,8%
Resnik	31	686	134	45	-22,5%	23,3%	-32,9%	-16,7%
Rudeš	31	1.268	86	65	-34,0%	22,3%	-41,9%	1,6%
Sesvete	13	180	809	55	-18,8%	-36,8%	19,9%	41,0%

Sesvete Novo	49	382	347	55	8,9%	14,6%	-7,6%	18,3%
Sesvetski Kraljevec	47	273	693	50	6,8%	28,3%	10,8%	13,6%
Stenjevec	25	829	169	45	8,7%	26,0%	-13,3%	-18,2%
Stenjevec Jug	10	614	159	45	-41,2%	36,2%	-4,8%	-19,6%
Šašinovec	10	238	791	30	-41,2%	95,1%	-4,9%	-23,1%
Šestine	33	1.094	234	53	-10,8%	2,4%	-19,1%	-6,3%
Trešnjevka Nova	28	1.711	112	70	-55,6%	50,3%	39,8%	9,4%
Trnje	50	1.068	91	65	-16,7%	48,4%	-30,8%	1,6%
Vrapče	31	959	147	57	-22,5%	13,4%	-11,5%	-10,9%
Vugrovec	11	45	565	55	-50,0%	-46,9%	-25,2%	25,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Najstarije kuće, medijalne starosti 70 godine, prodavale su se u 2025. godini u katastarskoj općini Trešnjevka Nova. Zatim slijede katastarske općine Gračani, Centar, Trnje i Rudeš u kojima je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 65 godine. Kućama medijalne starosti od 55 do 57 godina trgovalo se u 17 katastarskih općina: Podsused, Maksimir, Vrapče, Donje Vrapče (57 godina), Peščenica, Brezovica, Mikulići (56 godina), Sesvete, Đurđekovec, Sesvete Novo, Dubrava, Donja Dubrava, Gornji Stenjevec, Vugrovec, Jakuševac, Blato i Klara (55 godina). Najnovije kuće, medijalne starosti do 30 godine, prodavale su se u katastarskoj općini Šašincevec. U usporedbi s 2024. godinom u 2025. godini u 25 katastarskih općina trgovalo se starijim, a u 10 katastarskih općina novijim kućama. Obiteljske kuće prodane u Mikulićima nisu promijenile svoju medijalnu starost. Znatno novije kuće prodavane su se u katastarskim općinama Šašincevec, Črnomerec i Stenjevec Jug. Tako se u Šašincevcu medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje smanjila s 39 godina u 2024. na 30 godina starosti u 2025., u katastarskoj općini Črnomerec sa 64 na 50, te u Stenjevcu Jug s 56 na 40 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je u katastarskoj općinama Gračani, gdje se 2024. godine trgovalo kućama medijalne starosti 38 godine, da bi se 2025. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 65 godine. Zatim slijede općine Brezovica i Sesvete. U katastarskoj općini Brezovica se medijalna starost kuća prilikom kupoprodaje povećala se s 34 godina u 2024. na 56 godina starosti u 2025. godini, a u katastarskoj općini Sesvete s 39 godine na 55 godina starosti.



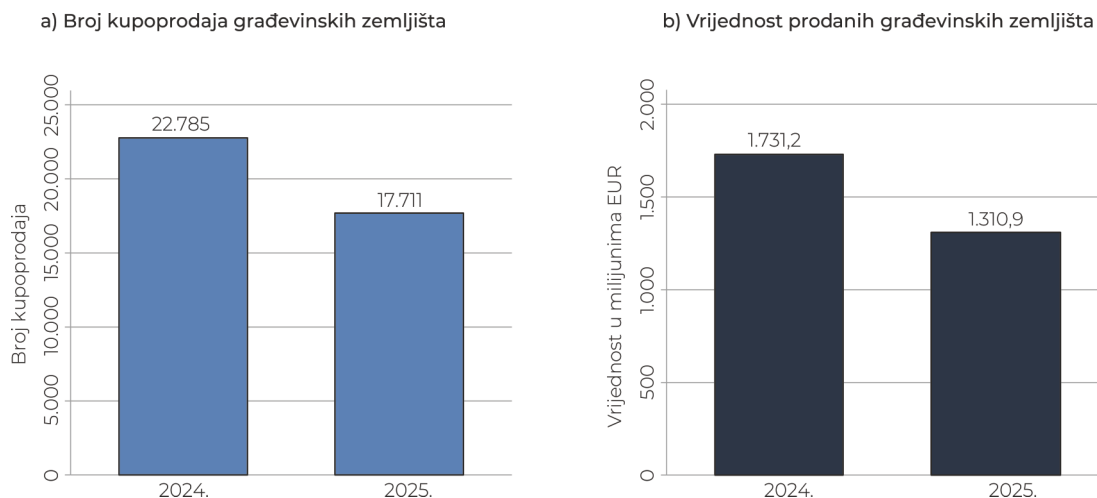
4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2025. godini ostvareno je 17.711 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 1,3 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2025. godini je ostvareno 22,3 posto manje transakcija građevinskim zemljištem. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta smanjila za 24,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 74.015 eura u 2025. godini. U 2024. godini ukupna je vrijednost 22.785 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,7 milijardi eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 40.496 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,0 milijarde eura.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta. Rezultati statističke analize podataka o trgovanju građevinskim zemljištem ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2025. godini iznosila 53,0 eura po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 53,0 eura po m² i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 53,0 eura po m². Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2025. godini bila za 0,4 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta iznosila je 2,3 eura po m². Cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 300,0 eura po m² što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 300,0 eura po m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta je iznosila 297,7 eura po m² u 2025. godini.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2025. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena / EUR po m ²	2,30	17,63	53,04	116,01	300,00	0,4%
Veličina u m ²	16	157	549	1.084	3.856	-1,1%

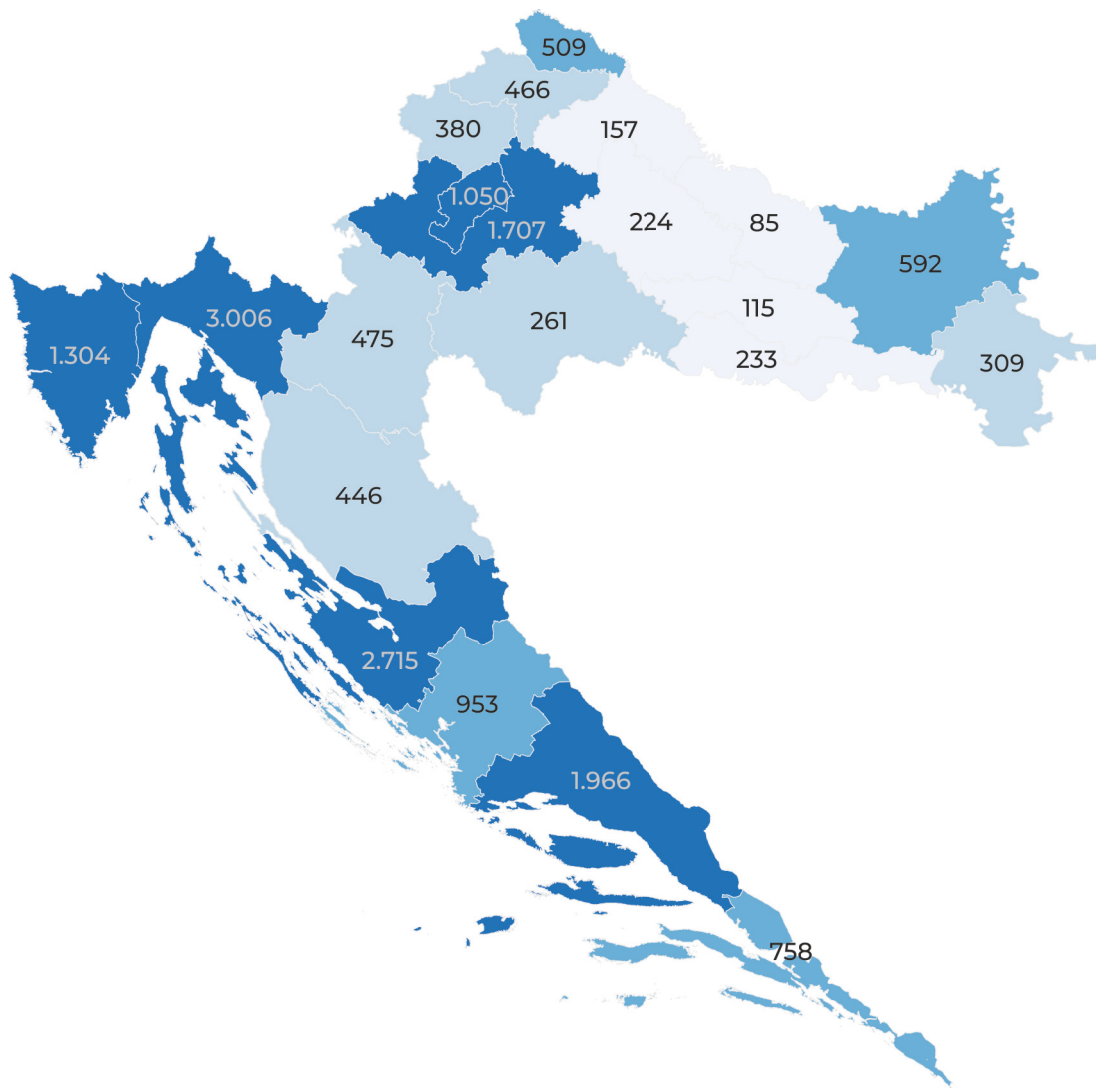
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2025. godine iznosio je 549 m², te je bio 1,1 posto manji nego u prethodnoj godini. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta prodanih u 2025. godini bilo je površine od 16 m² i manje, dok je pet posto najvećih građevinskih zemljišta bilo površine od 3.856 m² i veće.

4.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2025. godini su Primorsko-goranska, Zadarska, Splitsko-dalmatinska, Zagrebačka i Istarska županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini (slika 4.2. i tablica 4.2). Tako je u Primorsko-goranskoj županiji zabilježeno 3.006 kupoprodaja, u Zadarskoj županiji 2.715, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 1.996, u Zagrebačkoj županiji 1.707, a u Istarskoj županiji 1.304 kupoprodaje građevinskog zemljišta. Udio broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u navedenim županijama u ukupnom broju kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj iznosio je 60,4 posto. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 200, zabilježile su u 2025. godini Virovitičko-podravska županija u kojoj je ostvareno 85 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, Požeško-slavonska županija u kojoj je zabilježeno 115 kupoprodajnih transakcija, te Koprivničko-križevačka županija u kojoj je zabilježeno 157 transakcija. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 62,9 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 37,1 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta. U 2025. godini je samo Karlovačka županija zabilježila međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta i to za 6,3 posto. Sve su ostale županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta. Pritom je najveće međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija ostvareno u Istarskoj županiji gdje je broj transakcija bio za 50,9 posto manji u 2025. nego u 2024. godini. Osim Istarske županije, godišnje smanjenje broja transakcija veće od 20,0 posto zabilježile su još i Varaždinska, Požeško-slavonska, Ličko-senjska, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Šibensko-kninska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka i Splitsko-dalmatinska županija.

Slika 4.2.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u eurima po m² po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostalim dijelovima Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2025. godini je Splitsko-dalmatinska županija zabilježila najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta. Medijalna cijena građevinskog zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 116,1 eura po m². Zatim slijede, Šibensko-kninska županija (90,4 eura po m²), Zadarska županija (90,0 eura po m²), Dubrovačko-neretvanska županija (90,0 eura po m²), Grad Zagreb (78,2 eura po m²), Istarska (71,5 eura po m²) i Primorsko-goranska županija (68,4 eura po m²). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 5,2 eura po m².

Manju medijalnu cijenu od 10,0 eura po m² zabilježile su još i Varaždinska, Međimurska, Osječko-baranjska, Koprivničko-križevačka i Sisačko-moslavačka županija.

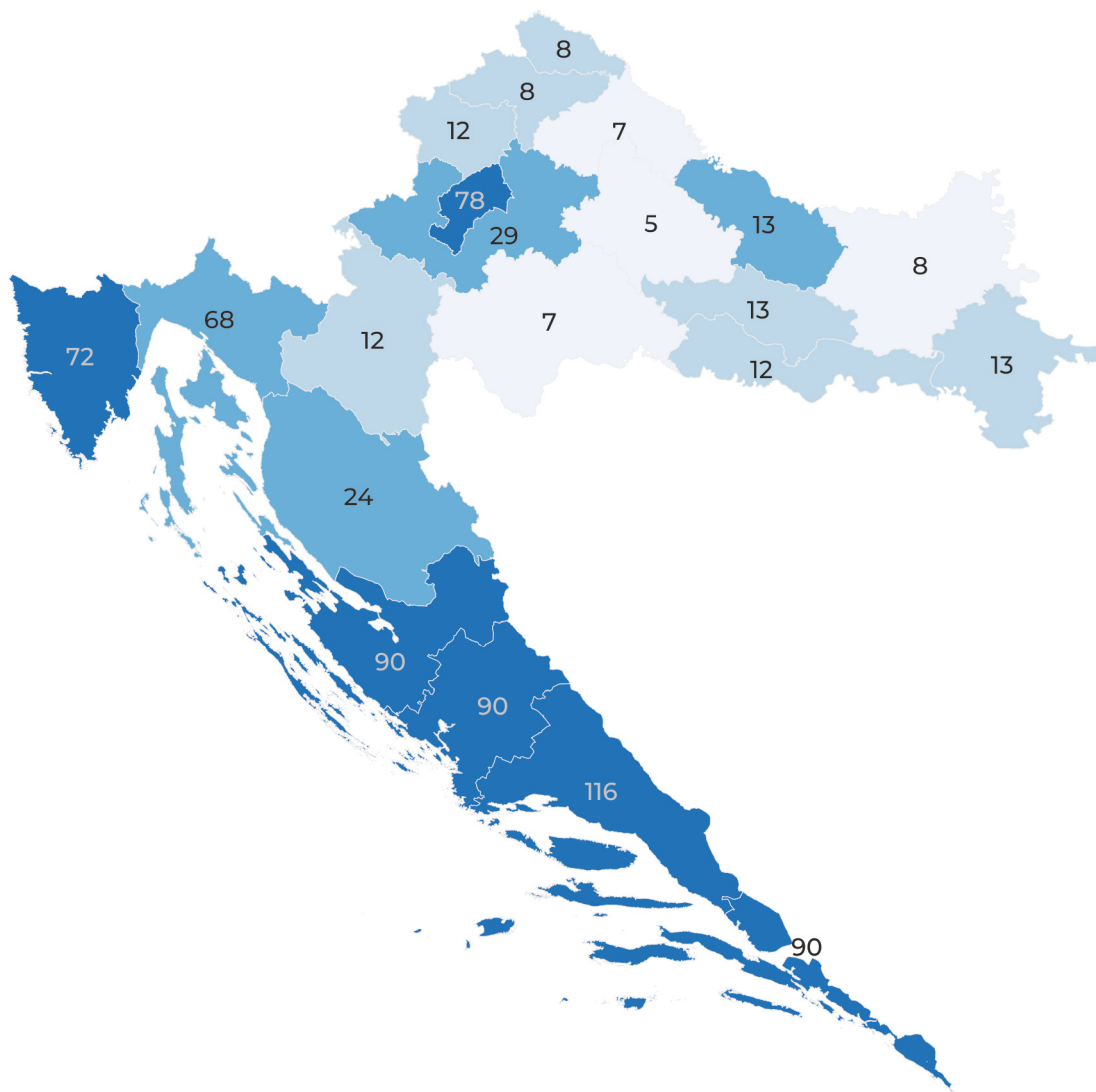
Tablica 4.2.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.094	1.050	-4,0%	78,99	78,17	-1,0%
Primorsko-goranska	3.208	3.006	-6,3%	62,38	68,35	9,6%
Splitsko-dalmatinska	3.404	1.966	-42,2%	102,92	116,07	12,8%
Istarska	2.656	1.304	-50,9%	68,18	71,51	4,9%
Koprivničko-križevačka	256	157	-38,7%	15,12	6,84	-54,7%
Bjelovarsko-bilogorska	241	224	-7,1%	1,95	5,20	166,8%
Osječko-baranjska	852	592	-30,5%	7,85	7,92	0,8%
Zagrebačka	1.969	1.707	-13,3%	28,02	29,09	3,8%
Sisačko-moslavačka	439	261	-40,5%	4,00	6,70	67,5%
Varaždinska	614	466	-24,1%	8,28	8,49	2,5%
Zadarska	2.772	2.715	-2,1%	95,85	90,00	-6,1%
Međimurska	533	509	-4,5%	7,00	8,25	17,9%
Vukovarsko-srijemska	326	309	-5,2%	8,53	12,94	51,7%
Virovitičko-podravska	102	85	-16,7%	9,40	13,22	40,7%
Karlovačka	447	475	6,3%	9,55	11,76	23,1%
Brodsko-posavska	267	233	-12,7%	18,28	12,45	-31,9%
Šibensko-kninska	1.418	953	-32,8%	92,84	90,39	-2,6%
Krapinsko-zagorska	542	380	-29,9%	12,41	12,12	-2,3%
Dubrovačko-neretvanska	868	758	-12,7%	100,00	90,00	-10,0%
Požeško-slavonska	152	115	-24,3%	7,05	12,61	78,9%
Ličko-senjska	625	446	-28,6%	36,10	24,33	-32,6%

Izvori: EIZ i MPG I.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2025. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 13 županija, dok u preostalim županijama medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad (tablica 4.2.). Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježila je u 2025. godini Bjelovarsko-bilogorska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta povećala za 166,8 posto. Osim Bjelovarsko-bilogorske županije, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Međimurska, Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska, Istarska, Zagrebačka, Varaždinska i Osječko-baranjska županija. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta u 2025. godini bila manja za 54,7 posto nego u prethodnoj godini.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji u kojoj je 5 posto najjeftinijeg građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,2 eura po m² i manje. Cijenu manju od 1,0 euro po m² u 5. percentilu zabilježile su još i Brodsko-posavska županija (0,4 eura po m²), Koprivničko-križevačka županija (0,5 eura po m²), Međimurska županija (0,5 eura po m²), Sisačko-moslavačka županija (0,7 eura po m²), Požeško-slavonska županija (0,7 eura po m²), te Osječko-baranjska županija (0,7 eura po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji (16,6 eura po m²), Zadarskoj županiji (14,8 eura po m²), Gradu Zagrebu (12,1 euro po m²) i Istarskoj županiji (11,3 eura po m²).

To su ujedno i jedine županije u kojima je cijena u 5. percentilu iznosila barem 10,0 eura po m².

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (38,1 euro po m²), Krapinsko-zagorskoj (41,2 eura po m²), te Karlovačkoj županiji (48,2 eura po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (440,0 eura po m²) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (434,5 eura po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su i Grad Zagreb (419,0 eura po m²), Zadarska (396,3 eura po m²), Šibensko-Kninska (355,5 eura po m²), Istarska (295,6 eura po m²), te Primorsko-goranska županija (260,9 eura po m²). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je iznosila 433,2 eura po m². S druge strane, kao i u prethodnoj godini, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 37,5 eura po m².

Tablica 4.3.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini**

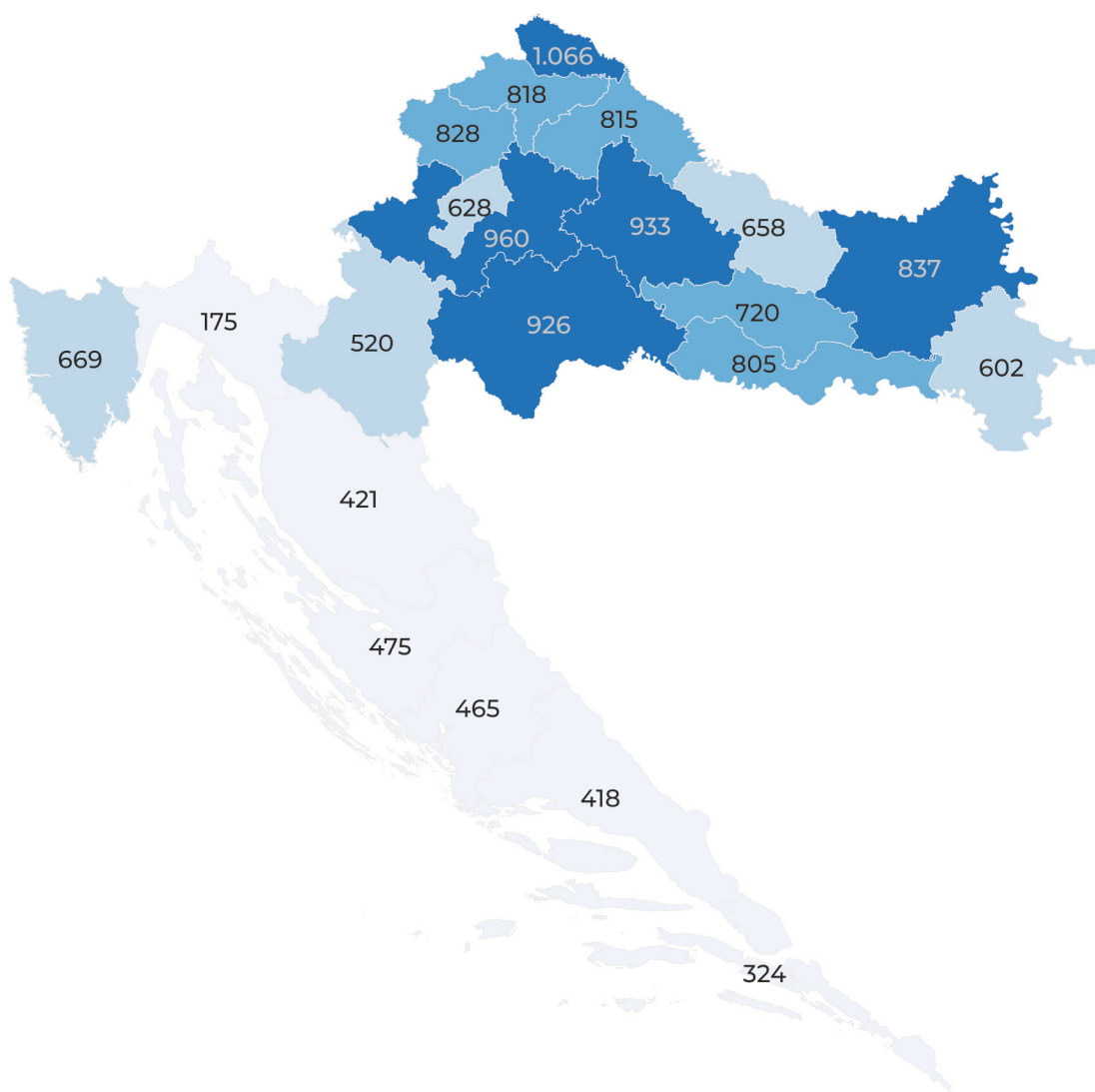
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12,12	40,42	78,17	148,85	418,96	-1,0%
Primorsko-goranska	8,22	35,03	68,35	117,43	260,87	9,6%
Splitsko-dalmatinska	7,20	45,27	116,07	198,14	434,55	12,8%
Istarska	11,33	37,99	71,51	123,59	295,61	4,9%
Koprivničko-križevačka	0,51	2,13	6,84	27,02	88,81	-54,7%
Bjelovarsko-bilogorska	0,19	0,71	5,20	21,56	96,66	166,8%
Osječko-baranjska	0,68	2,45	7,92	31,45	167,38	0,8%
Zagrebačka	3,27	12,73	29,09	57,19	147,36	3,8%
Sisačko-moslavačka	0,65	2,16	6,70	12,90	38,14	67,5%
Varaždinska	1,24	3,01	8,49	15,15	70,00	2,5%
Zadarska	14,80	50,00	90,00	165,00	396,30	-6,1%
Međimurska	0,54	2,64	8,25	22,04	103,28	17,9%
Vukovarsko-srijemska	1,40	5,93	12,94	25,00	76,50	51,7%
Virovitičko-podravsko	1,31	4,48	13,22	26,69	56,82	40,7%
Karlovačka	1,21	5,00	11,76	27,00	48,18	23,1%
Brodsko-posavska	0,37	4,45	12,45	25,00	83,33	-31,9%
Šibensko-kninska	16,59	48,94	90,39	167,77	355,45	-2,6%
Krapinsko-zagorska	3,60	8,08	12,12	21,71	41,24	-2,3%
Dubrovačko-neretvanska	6,87	42,27	90,00	171,00	440,04	-10,0%
Požeško-slavonska	0,66	3,49	12,61	22,32	51,81	78,9%
Ličko-senjska	2,67	10,35	24,33	63,29	154,60	-32,6%

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini. Građevinska zemljišta najveće medijalne veličine prodavala su se u Međimurskoj županiji gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 1.066 m². Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Zagrebačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Osječko-baranjska, Krapinsko-zagorska, Varaždinska, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska, Istarska, Virovitičko-podravska, Vukovarsko-srijemska i Karlovačka županija, te Grad Zagreb.

Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježile su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2025. godini



Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila, kao i u prethodnoj godini, u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 4 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i to veličine 151 m².

Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine od 1.953 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 11.477 m² i Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 8.835 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje je iznosila 11.326 m², a najmanja u Primorsko-goranskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 1.949 m².

Tablica 4.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	32	290	628	1.101	2.843	-1,7%
Primorsko-goranska	4	40	175	677	1.953	-12,1%
Splitsko-dalmatinska	16	117	418	862	3.139	-3,5%
Istarska	22	227	669	1.180	4.027	1,7%
Koprivničko-križevačka	59	525	815	1.612	8.835	47,1%
Bjelovarsko-bilogorska	151	530	933	2.662	11.477	7,0%
Osječko-baranjska	60	358	837	1.783	5.534	11,8%
Zagrebačka	100	565	960	1.896	6.106	4,9%
Sisačko-moslavačka	75	493	926	1.892	6.760	4,3%
Varaždinska	22	209	818	1.655	5.919	-13,8%
Zadarska	22	168	475	778	2.021	-5,0%
Međimurska	79	554	1.066	1.983	5.555	22,2%
Vukovarsko-srijemska	90	452	602	919	3.366	-11,1%
Virovitičko-podravska	66	381	658	1.280	5.000	-26,7%
Karlovačka	27	123	520	1.167	3.338	-28,3%
Brodsko-posavska	139	508	805	1.804	6.546	24,4%
Šibensko-kninska	16	128	465	934	2.958	10,5%
Krapinsko-zagorska	54	299	828	1.942	6.484	-19,5%
Dubrovačko-neretvanska	10	91	324	754	2.252	7,9%
Požeško-slavonska	88	542	720	1.277	2.712	-13,3%
Ličko-senjska	16	95	421	913	3.115	13,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s prethodnom godinom, u 11 su se županija 2025. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2025. godini bila 47,1 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Koprivničko-križevačke županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Brodsko-posavska, Međimurska, Ličko-senjska, Osječko-baranjska, Šibensko-kninska, Dubrovačko-neretvanska, Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka i Istarska županija.

Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Karlovačka županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2025. godini manja za 28,3 posto nego u prethodnoj godini, te Virovitičko-podravska županija u kojoj je medijalna površina građevinskog zemljišta bila manja za 26,7 posto nego godinu ranije.

4.1.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.5. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalnu cijenu građevinskog zemljišta po m² na razini velikih gradova. Kao i prethodne godine, najveći broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2025. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje je ostvareno 1.050 kupoprodaja. Zatim slijedi Zadar s 557 kupoprodaja građevinskog zemljišta, Šibenik s 287, Kaštela s 255, Rijeka s 230 i Samobor s 224 kupoprodaje. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježili su Slavonski Brod, Bjelovar, Pula – Pola, Gospić, Sisak, Požega, Krapina, Vukovar, Virovitica i Pazin.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih građevinskih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da se u 2025. godini broj prodanih građevinskih zemljišta povećao u sedam velikih gradova. To su Vinkovci (42,9 posto), Bjelovar (19,7 posto), Virovitica (18,9 posto), Rijeka (17,9 posto), Karlovac (5,5 posto), Gospić (5,4 posto) i Čakovec (2,7 posto).

S druge strane, međugodišnje smanjenje broja prodanoga građevinskog zemljišta veće od 20 posto zabilježili su Velika Gorica (-27,3 posto), Sisak (-27,5 posto), Pazin (-27,6 posto), Samobor (-31,5 posto), Šibenik (-32,0 posto), Slavonski Brod (-36,3 posto), Kaštela (-37,7 posto), Varaždin (-40,1 posto), Dubrovnik (-54,8 posto), Split (-60,2 posto) i Pula – Pola (-65,1 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene građevinskih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su u 2025. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježili Dubrovnik (258,1 euro po m²), Split (186,7 eura po m²), Kaštela (165,4 eura po m²) i Zadar (150,5 eura po m²). S druge strane, medijalnu cijenu građevinskih zemljišta od samo 8,5 eura po m² zabilježio je Sisak.

U 2025. godini je 16 velikih gradova zabilježilo međugodišnji rast medijalne cijene. To su Virovitica, Karlovac, Šibenik, Koprivnica, Rijeka, Kaštela, Velika Gorica, Varaždin, Pazin, Samobor, Osijek, Dubrovnik, Pula – Pola, Zadar, Vinkovci i Vukovar. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Virovitica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 87,8 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Sisku gdje je medijalna cijena bila za 30,8 posto manja nego prethodne godine.

Tablica 4.5.: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini

Veliki grad	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.094	1.050	-4,0%	78,99	78,17	-1,0%
Rijeka	195	230	17,9%	47,90	64,18	34,0%
Kaštela	409	255	-37,7%	125,40	165,42	31,9%
Split	274	109	-60,2%	239,42	186,74	-22,0%
Pazin	29	21	-27,6%	35,00	43,86	25,3%
Pula – Pola	235	82	-65,1%	105,31	127,21	20,8%
Koprivnica	122	106	-13,1%	6,95	9,66	39,0%
Bjelovar	71	85	19,7%	29,65	25,51	-14,0%
Osijek	203	169	-16,7%	62,31	77,52	24,4%
Samobor	327	224	-31,5%	42,12	52,57	24,8%
Velika Gorica	227	165	-27,3%	32,97	41,91	27,1%
Sisak	80	58	-27,5%	12,30	8,51	-30,8%
Varaždin	167	100	-40,1%	28,14	35,30	25,4%
Zadar	748	557	-25,5%	133,36	150,54	12,9%
Čakovec	112	115	2,7%	33,33	29,91	-10,3%
Vukovar	47	45	-4,3%	22,62	22,98	1,6%
Vinkovci	105	150	42,9%	16,56	18,48	11,6%
Virovitica	37	44	18,9%	13,82	25,96	87,8%
Karlovac	127	134	5,5%	17,09	24,82	45,2%
Slavonski Brod	135	86	-36,3%	31,06	26,26	-15,5%
Šibenik	422	287	-32,0%	69,92	98,68	41,1%
Krapina	62	51	-17,7%	14,32	11,84	-17,3%
Dubrovnik	239	108	-54,8%	208,46	258,08	23,8%
Požega	61	55	-9,8%	24,06	20,32	-15,5%
Gospić	74	78	5,4%	15,92	14,81	-6,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Velikoj Gorici, Samoboru, Bjelovaru, Virovitici, Gospiću, Vinkovcima, Varaždinu, Čakovcu, Sisku, Koprivnici i Požegi u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 5,0 eura po m². Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu zabilježili su Kaštela, Split i Dubrovnik.

Tablica 4.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	12,12	40,42	78,17	148,85	418,96	-1,0%
Rijeka	10,00	37,50	64,18	110,33	385,67	34,0%
Kaštela	63,98	121,59	165,42	224,24	404,65	31,9%
Split	56,95	100,00	186,74	422,01	948,13	-22,0%
Pazin	30,00	37,52	43,86	55,00	77,45	25,3%
Pula – Pola	39,27	86,96	127,21	215,37	369,99	20,8%
Koprivnica	0,88	2,76	9,66	33,90	92,08	39,0%
Bjelovar	3,33	12,75	25,51	40,74	100,00	-14,0%
Osijek	7,74	21,02	77,52	143,72	275,71	24,4%
Samobor	4,31	23,34	52,57	118,94	256,91	24,8%
Velika Gorica	4,76	19,69	41,91	75,44	130,00	27,1%
Sisak	1,42	4,66	8,51	22,37	79,48	-30,8%
Varaždin	2,00	19,82	35,30	70,00	190,00	25,4%
Zadar	22,88	84,13	150,54	268,26	498,34	12,9%
Čakovec	1,50	10,72	29,91	81,97	156,06	-10,3%
Vukovar	5,93	13,64	22,98	33,19	76,50	1,6%
Vinkovci	2,70	11,77	18,48	34,66	130,43	11,6%
Virovitica	3,21	13,57	25,96	48,50	111,11	87,8%
Karlovac	10,29	16,88	24,82	31,15	69,31	45,2%
Slavonski Brod	7,23	20,00	26,26	54,82	126,49	-15,5%
Šibenik	26,04	57,33	98,68	152,28	312,50	41,1%
Krapina	5,00	10,02	11,84	20,05	29,41	-17,3%
Dubrovnik	50,20	127,48	258,08	386,56	1.000,00	23,8%
Požega	0,64	16,57	20,32	27,78	67,49	-15,5%
Gospić	2,75	8,67	14,81	25,32	40,63	-6,9%

Izvori: EIZ i MPGI.

Kao i u prethodnoj godini, najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovniku (1.000,0 eura po m²) i Splitu (948,1 euro po m²). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su još i veliki gradovi: Grad Zagreb, Kaštela, Osijek, Pula – Pola, Rijeka, Samobor, Šibenik i Zadar. U Krapini i Gospiću zabilježene su najniže cijene građevinskih zemljišta u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta

ostvarena je u Dubrovniku gdje je iznosila 949,8 eura po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Krapini gdje je iznosila 24,4 eura po m².

Tablica 4.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta od najmanje 1.000 m² zabilježili su Sisak i Velika Gorica. Pri tome je medijalna veličina građevinskog zemljišta u Sisku iznosila 1.135 m², a u Velikoj Gorici 1.000 m². Nadalje, medijalnu veličinu prodanog građevinskog zemljišta između 501 i 1.000 m² zabilježili su gradovi: Bjelovar, Čakovec, Gospić, Grad Zagreb, Koprivnica, Pazin, Požega, Samobor, Slavonski Brod, Varaždin, Vinkovci i Virovitica. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježio je Dubrovnik i iznosila je 125 m².

U usporedbi s prethodnom godinom, u 14 su se velikih gradova 2025. godine prodavala građevinska zemljišta veće medijalne površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Sisak u kojem je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2025. godini bila 89,8 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Siska, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježili su i Bjelovar, Split, Samobor, Vukovar, Čakovec, Koprivnica, Rijeka, Šibenik, Pazin, Varaždin, Slavonski Brod, Vinkovci i Pula – Pola. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Krapina u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2025. godini manja za 65,2 posto nego u prethodnoj godini.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2025. godini pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci i Dubrovniku. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Velikoj Gorici i Požegi.

Najmanja građevinska zemljišta u 95. percentilu zabilježena su u Dubrovniku, površine 926 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Varaždinu gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 8.194 m², te Koprivnici gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 7.410 m². Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Varaždinu, a najmanja u Dubrovniku.

Tablica 4.7.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

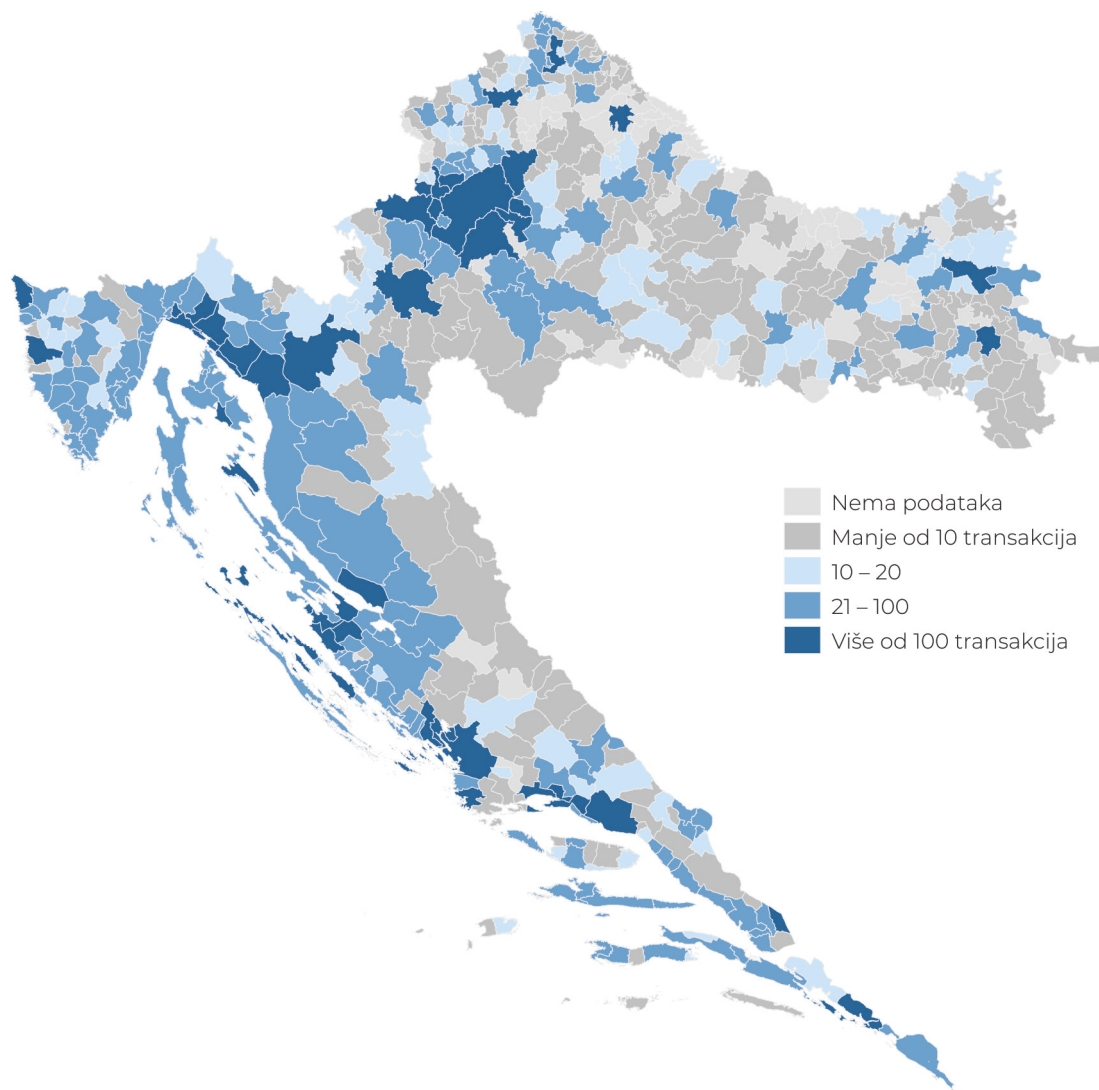
Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	32	290	628	1.101	2.843	-1,7%
Rijeka	7	56	170	456	1.490	11,6%
Kaštela	11	85	300	734	2.389	-33,0%
Split	13	70	341	550	1.799	51,9%
Pazin	13	112	731	1.194	2.000	7,0%
Pula – Pola	81	338	440	935	2.032	0,2%
Koprivnica	59	558	921	1.656	7.410	15,8%
Bjelovar	77	474	784	1.235	3.710	79,0%
Osijek	31	101	327	883	2.918	-21,0%
Samobor	86	457	943	1.519	3.899	34,7%
Velika Gorica	229	671	1.000	2.276	5.980	-12,4%
Sisak	36	661	1.135	1.754	4.046	89,8%
Varaždin	15	427	849	2.563	8.194	5,8%
Zadar	22	98	343	751	1.876	-31,7%
Čakovec	15	167	836	1.635	6.670	26,1%
Vukovar	50	267	446	516	1.140	34,3%
Vinkovci	61	460	548	753	1.449	1,9%
Virovitica	44	475	642	885	5.434	-50,7%
Karlovac	17	146	488	1.053	2.665	-21,5%
Slavonski Brod	70	424	549	961	2.765	2,7%
Šibenik	14	106	410	850	2.229	8,5%
Krapina	29	101	292	868	4.209	-65,2%
Dubrovnik	5	28	125	447	926	-8,4%
Požega	88	496	671	974	1.970	-10,3%
Gospić	20	158	678	1.633	4.154	-0,1%

Izvori: EIZ i MPGI.

4.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini prikazan je na slici 4.5. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarilo je 48 jedinica lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.050 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba, slijedi Zadar s 557 kupoprodaja. To su ujedno i JLS-ovi koji su zabilježili najveći broj kupoprodaja građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama. Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 196 JLS-ova je ostvarilo manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 67 JLS-a podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini

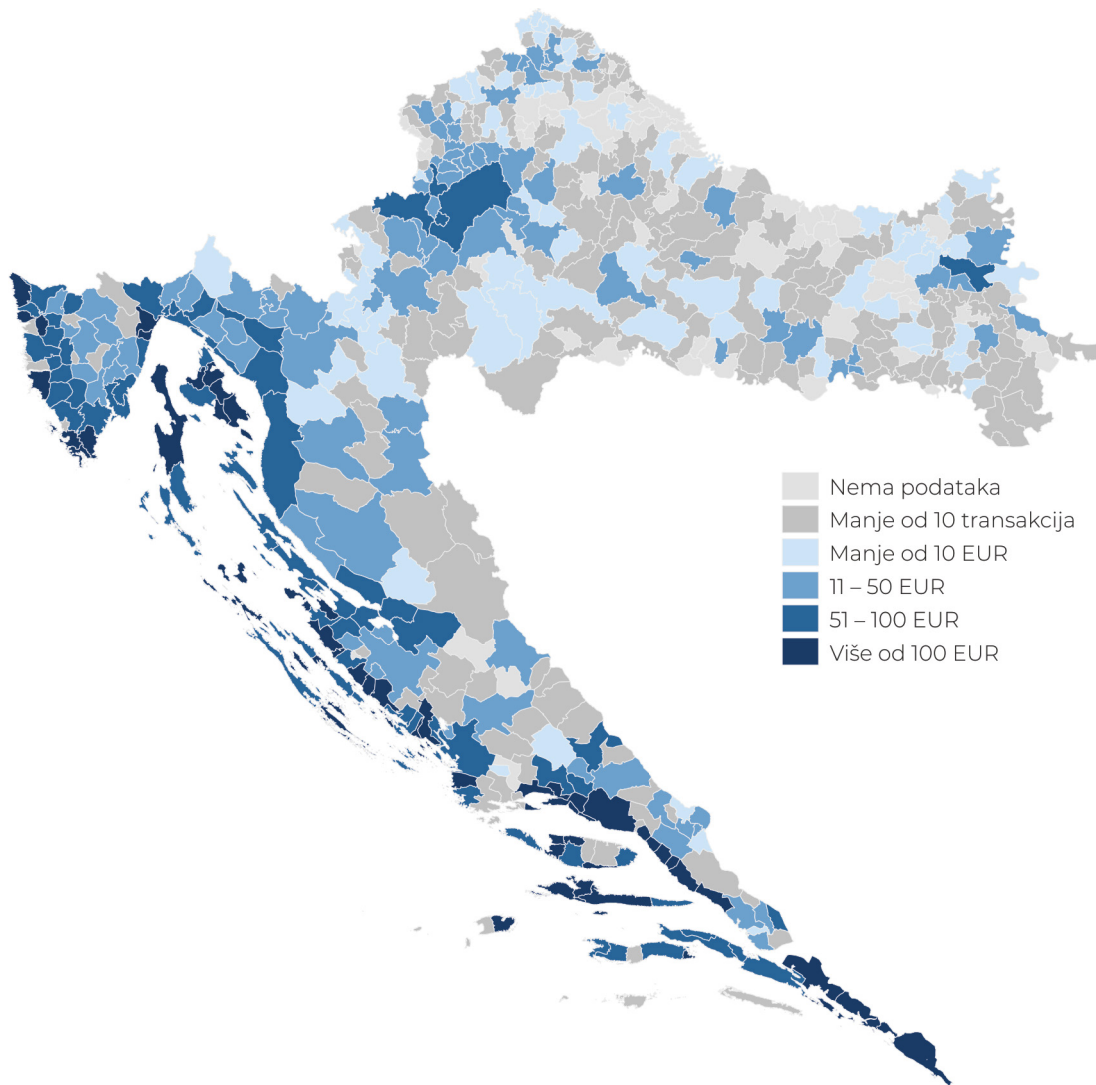


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali najmanje 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 100,0 eura po m² zabilježile su 53 lokalne jedinice, a nalaze se obalnim županijama i to u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Najviša je zabilježena u Dubrovniku i to u visini 258,1 euro po m². Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 51,0 do 100,0 eura po m² zabilježilo je pored Grada Zagreba još 73 JLS-ova. Od tih 73 JLS-ova, najviše ih je u Primorsko-goranskoj županiji (17), zatim u Istarskoj i Zadarskoj županiji (po 15), u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (po 8), u Šibensko-kninskoj (4), Zagrebačkoj (3), Ličko-senjskoj (2), dok je jedna u Osječko-baranjskoj županiji. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od najmanje 10,0 eura

po m² zabilježene su u 71 JLS-u, pri čemu je u Kapeli zabilježena najniža medijalna cijena od 0,3 eura po m².

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini

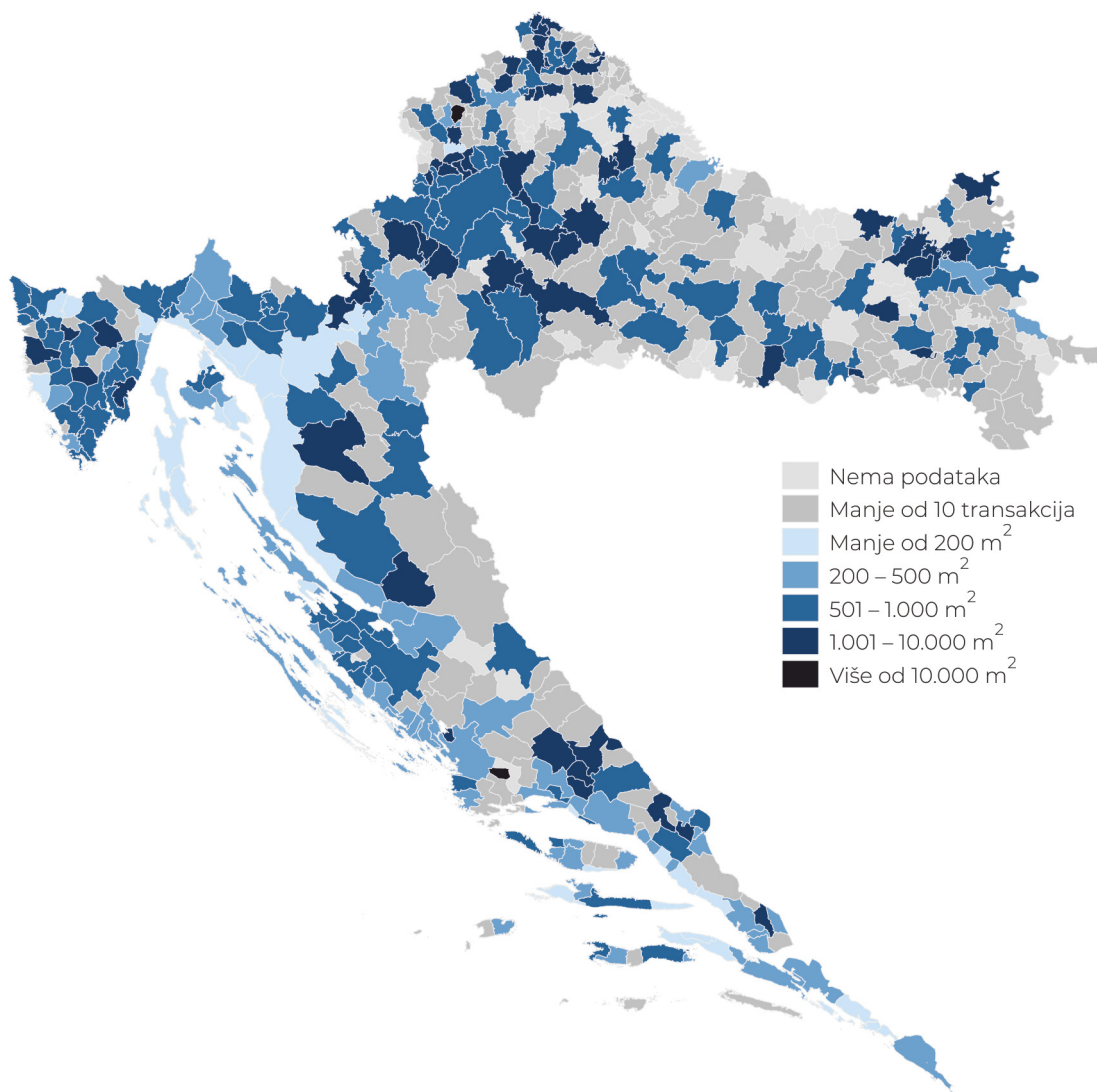


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one JLS-ove koji su zabilježili 10 i više kupoprodajnih transakcija, te za koje su dostupni potrebni podaci. Analiza podataka ukazuje da su samo dva JLS-a zabilježila medijalnu površinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. To su Primorski Dolac u Splitsko-dalmatinskoj županiji i Radoboj u Krapinsko-zagorskoj županiji. U 63 JLS-a medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m². Ti se JLS-ovi nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-

dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj i Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježena je u Crikvenici, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 36 kvadratnih metara.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

4.1.5. Zagreb

Tablica 4.8. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja, njih 70 zabilježen je u katastarskoj općini Brezovica. Iza nje, slijede katastarske općine Sesvetski Kraljevec sa 60 kupoprodaja, Čučerje Novo s 58 kupoprodajom, Dubrava s 53 i Demerje s 52 transakcije. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Granešina Nova, Šestine, Lučko, Odranski Obrež, Gornji Stenjevec, Sesvete Novo, Stenjevec Jug, Gornje Vrapče, Kupinečki Kraljevec, Podsused, Odra, Klara Nova i Resnik.

U 2025. godini je 19 katastarskih općina zabilježilo godišnje povećanje broja kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem u odnosu na prethodnu godinu. Tako su godišnje povećanje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile katastarske općine Demerje, Kupinečki Kraljevec, Lučko, Sesvete, Črnomerec, Odranski Obrež, Dubrava, Šestine, Podsused, Čučerje Novo, Donje Vrapče, Đurđekovec, Vugrovec, Klara Nova, Stenjevec Jug, Dragonožec, Sesvetski Kraljevec, Blato i Brezovica. Najveći godišnji rast broja transakcija zabilježen je u katastarskoj općini Demerje gdje je u 2025. godini porastao broj transakcija građevinskim zemljištem za 300,0 posto u odnosu na prethodnu godinu. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u katastarskoj općini Mikulići gdje se broj transakcija smanjio za 53,8 posto.

Najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2025. godini katastarska općina Črnomerec u kojoj je medijalna cijena iznosila 297,9 eura po m². Iza nje slijede katastarska općina Trnje s cijenom od 258,6 eura po m², Stenjevec Jug 247,0 eura po m² i Blato 186,5 eura po m². Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 100,0 eura po m² zabilježile su još i katastarske općine: Sesvete, Jakuševac, Dubrava, Sesvete Novo, Donje Vrapče, Šestine, Podsused i Resnik. S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u katastarskim općinama: Kupinečki Kraljevec, Dragonožec, Vugrovec i Đurđekovec gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 30,0 eura po m².

Tablica 4.8.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena / EUR po m ²	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	55	186,48	904	3,8%	7,4%	21,6%
Brezovica	70	60,32	614	2,9%	-1,8%	-23,8%
Črnomerec	16	297,85	104	100,0%	95,0%	-78,3%
Čučerje Novo	58	33,65	395	48,7%	12,2%	-30,4%
Demerje	52	62,15	740	300,0%	11,9%	-26,1%
Donje Vrapče	16	118,90	812	45,5%	-58,4%	203,0%
Dragonožec	10	24,99	806	11,1%	-11,2%	8,0%
Dubrava	53	148,44	540	89,3%	-1,5%	54,4%
Đurđekovec	18	20,38	649	28,6%	-3,0%	-29,5%
Gornje Vrapče	30	55,66	659	-33,3%	-0,1%	28,7%
Gornji Stenjevec	35	77,51	604	-2,8%	21,2%	-35,1%
Gračani	18	96,15	616	-35,7%	-3,8%	57,1%
Granešina Nova	46	53,96	643	-37,0%	92,3%	62,4%
Jakuševac	11	158,26	958	-35,3%	-4,1%	-28,4%
Klara nova	22	76,92	20	15,8%	-46,8%	-98,0%
Kupinečki Kraljevec	29	27,78	825	190,0%	30,8%	-17,5%
Lučko	44	75,00	1173	158,8%	11,8%	48,6%
Mikulići	18	51,76	472	-53,8%	-48,2%	43,5%
Odra	27	100,00	1504	-40,0%	11,4%	85,9%
Odranski Obrež	37	50,00	638	94,7%	-12,2%	4,4%
Podsused	29	103,84	455	70,6%	-43,9%	-47,2%
Resnik	21	102,04	673	-4,5%	-23,2%	56,1%
Sesvete	13	159,38	535	116,7%	97,2%	-28,8%
Sesvete Novo	33	120,00	701	-19,5%	19,5%	38,3%
Sesvetski Kraljevec	60	90,00	780	9,1%	70,2%	0,1%
Stenjevec Jug	31	246,98	413	14,8%	-17,7%	1576,1%

Šašínovec	16	52,09	746	-38,5%	23,3%	-0,9%
Šestine	46	106,37	725	76,9%	-40,2%	-1,8%
Trnje	11	258,62	210	-15,4%	-44,4%	-42,6%
Vugrovec	11	21,24	601	22,2%	15,6%	-28,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježilo je 14 katastarskih općina i to Sesvete, Črnomerec, Granešina Nova, Sesvetski Kraljevec, Kupinečki Kraljevec, Šašinovec, Gornji Stenjevec, Sesvete Novo, Vugrovec, Čučerje Novo, Demerje, Lučko, Odra i Blato. Najveći porast zabilježen je u 2025. godini u katastarskoj općini Sesvete gdje je medijalna cijena porasla za 97,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. S druge strane, godišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine Gornje Vrapče, Dubrava, Brezovica, Đurđekovec, Gračani, Jakuševac, Dragonožec, Odranski Obrež, Stenjevec Jug, Resnik, Šestine, Podsused, Trnje, Klara Nova, Mikulići i Donje Vrapče. Najveće smanjenje medijalne cijene zabilježeno je u katastarskoj općini Donje Vrapče gdje se medijalna cijena smanjila za 58,4 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja također se značajno razlikuje među katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveće medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Odra (1.504 m²) i Lučko (1.173 m²) u kojima je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila veća od 1.000 m². S druge strane najmanje medijalne površine zabilježile katastarske općine Klara Nova (20 m²) i Črnomerec (104 m²).

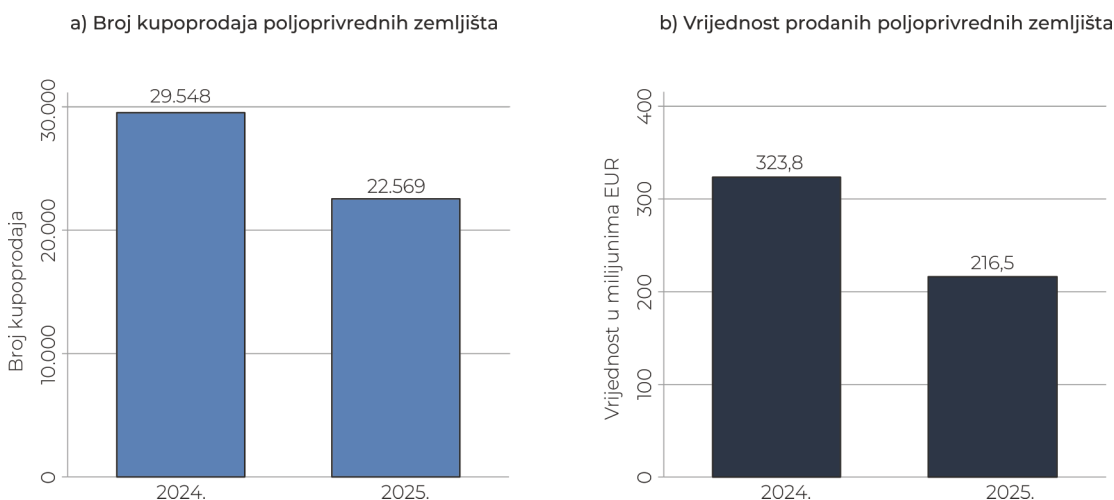
Ukupno je 15 katastarskih općina ostvarilo međugodišnje povećanje površine prodanog građevinskog zemljišta u 2025. godini. To su katastarske općine: Stenjevec Jug, Donje Vrapče, Odra, Granešina Nova, Gračani, Resnik, Dubrava, Lučko, Mikulići, Sesvete Novo, Gornje Vrapče, Blato, Dragonožec, Odranski Obrež i Sesvetski Kraljevec. Međugodišnje smanjenje površina prodanog građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama: Šašinovec, Šestine, Kupinečki Kraljevec, Brezovica, Demerje, Vugrovec, Jakuševac, Sesvete, Đurđekovec, Čučerje Novo, Gornji Stenjevec, Trnje, Podsused, Črnomerec i Klara Nova.

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2025. godini zabilježeno 22.569 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 216,5 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2024. godinu kada je zabilježeno 29.548 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2025. godini se smanjio i to za 23,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 33,1 posto manja u 2025. nego u prethodnoj godini. U 2024. godini je ukupna vrijednost 29.548 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 323,8 milijuna eura. Tijekom 2024. i 2025. godine je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 52.117 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 540,3 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2025. godini iznosila 9.593,8 eura.

Slika 4.8.: **Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m² i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m² iznosila je 0,8 eura u 2025. godini, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 11,1 posto. Cijena u 5. percentilu je iznosila 0,1 euro po m² što znači da se 5 posto poljoprivrednih zemljišta prodavalo po toj cijeni i manjoj. S druge strane, kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 19,9 eura po m². Drugim riječima, 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano je po cijeni od najmanje 19,9 eura po

m². Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2025. godini iznosila 19,8 eura po m².

Tablica 4.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena / EUR po m ²	0,14	0,37	0,80	2,57	19,85	11,1%
Veličina u m ²	200	1.136	2.956	7.018	23.604	0,7%

Izvori: EIZ i MPGI.

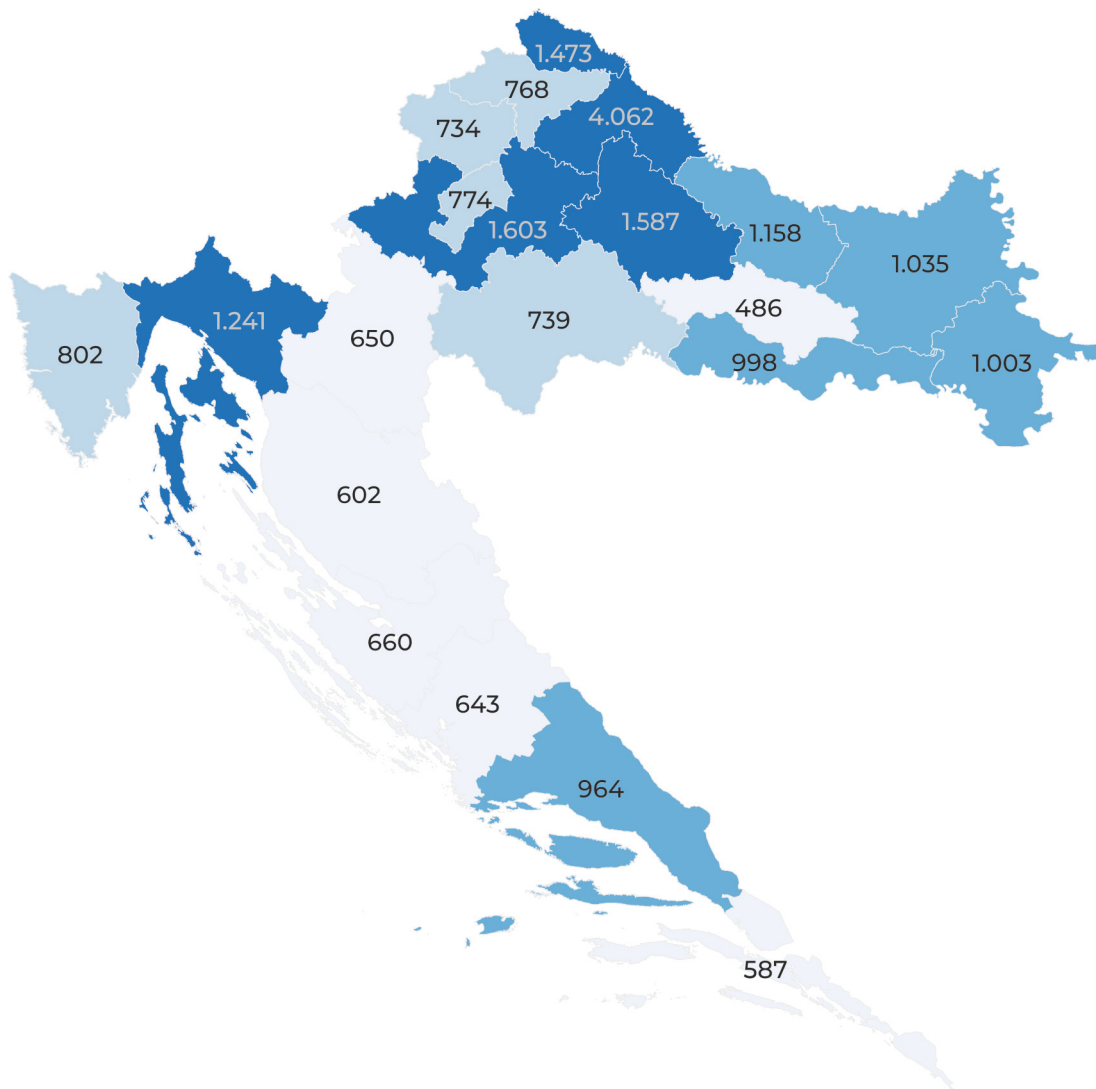
Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2025. godine iznosio je 2.956 m², te je bio za 0,7 posto veći nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2025. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 200 m² ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 23.604 m².

4.2.2. Na razini županija

Slika 4.9. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Tako su u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarene 4.062 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Nakon Koprivničko-križevačke županije, po broju kupoprodaja slijede Zagrebačka županija s 1.603 kupoprodaje i Bjelovarsko-bilogorska županija s 1.587 kupoprodaja. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, zabilježeno je u Brodsko-posavskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Istarskoj, Gradu Zagrebu, Varaždinskoj, Sisačko-moslavačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Zadarskoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Požeško-slavonskoj županiji. U 2025. godini četiri su županije zabilježile međugodišnji rast broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta (tablica 4.10.). Najveće međugodišnje povećanje broja transakcija bilježi Grad Zagreb u kojem se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 44,1 posto u odnosu na prethodnu godinu. Osim Grada Zagreba, međugodišnji rast broja transakcija zabilježile su i Primorsko-goranska, Dubrovačko-neretvanska i Bjelovarsko-bilogorska županija. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija

poljoprivrednim zemljištem u Istarskoj županiji gdje je ostvaren za 65,3 posto manji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nego u prethodnoj godini.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2025. godini

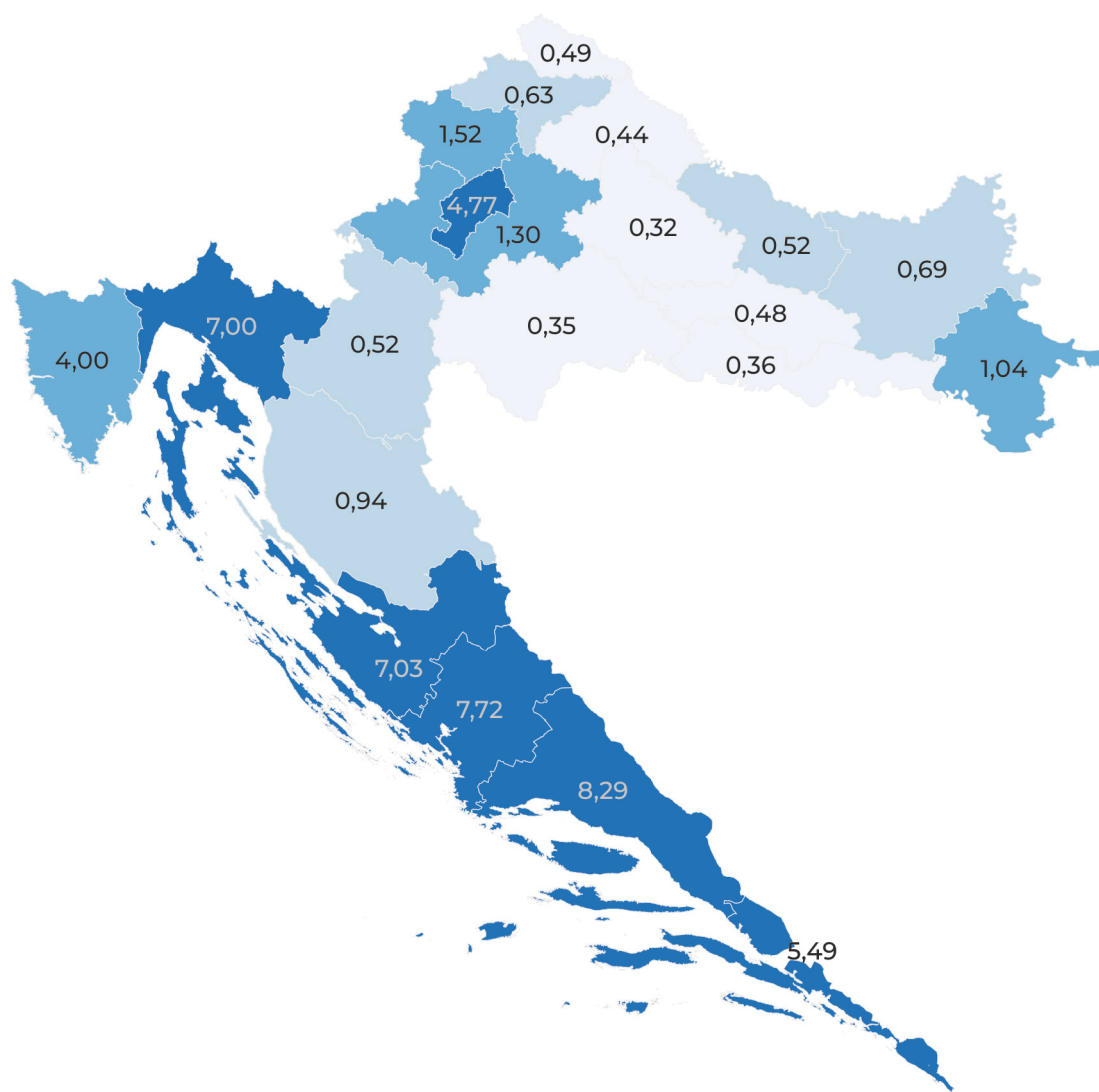


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m² u županijama. U 2025. godini su iste županije ostale vodeće po visini medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i u prethodnoj godini. Tako je, kao i prethodne godine, najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji, i to u visini od 8,3 eura po m². Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 7,7 eura po m². Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 5,0 eura po kvadratnom metru ostvarile su Zadarska (7,0 eura po m²), Primorsko-goranska (7,0 eura po m²), te Dubrovačko-neretvanska županija (5,5 eura po m²). Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvarile su veću

medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje. Izuzetak je Ličko-senjska županija. U Ličko-senjskoj županiji je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosila 0,9 eura po m². Najniža medijalna cijena zabilježena je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 0,3 eura po m². Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je 8,0 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGJ.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2025. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 17. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Zadarskoj županiji gdje se medijalna cijena povećala za

40,5 posto u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj, Ličko-senjskoj i Istarskoj županiji. U Karlovačkoj županiji medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta je u 2025. godini ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu.

Tablica 4.10.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	537	774	44,1%	4,42	4,77	8,0%
Primorsko-goranska	1.088	1.241	14,1%	5,47	7,00	28,0%
Splitsko-dalmatinska	1.506	964	-36,0%	8,05	8,29	3,0%
Istarska	2.314	802	-65,3%	6,54	4,00	-38,8%
Koprivničko-križevačka	4.731	4.062	-14,1%	0,40	0,44	10,0%
Bjelovarsko-bilogorska	1.542	1.587	2,9%	0,34	0,32	-5,2%
Osječko-baranjska	1.595	1.035	-35,1%	0,61	0,69	13,1%
Zagrebačka	2.377	1.603	-32,6%	0,99	1,30	31,3%
Sisačko-moslavačka	1.500	739	-50,7%	0,32	0,35	9,4%
Varaždinska	1.093	768	-29,7%	0,60	0,63	5,0%
Zadarska	724	660	-8,8%	5,00	7,03	40,5%
Međimurska	1.690	1.473	-12,8%	0,46	0,49	7,4%
Vukovarsko-srijemska	1.172	1.003	-14,4%	0,98	1,04	6,1%
Virovitičko-podravska	1.197	1.158	-3,3%	0,51	0,52	1,3%
Karlovačka	732	650	-11,2%	0,51	0,52	0,0%
Brodsko-posavska	1.978	998	-49,5%	0,30	0,36	20,0%
Šibensko-kninska	773	643	-16,8%	7,10	7,72	8,7%
Krapinsko-zagorska	806	734	-8,9%	1,16	1,52	30,1%
Dubrovačko-neretvanska	539	587	8,9%	5,00	5,49	9,8%
Požeško-slavonska	855	486	-43,2%	0,36	0,48	33,3%
Ličko-senjska	799	602	-24,7%	1,01	0,95	-6,4%

Izvori: EIZ i MPG I.

Tablica 4.11. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m² po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Osam je županija zabilježilo cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru u 5. percentilu. To su Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Virovitičko-podravska županija. To znači da je u tim županijama 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 1,3 eura po m² ili manje.

Među najpovoljnijim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se poljoprivredna zemljišta u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 1,1 eura po m² ili veću. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 58,3 eura po m². Iza Splitsko-dalmatinske županije, slijede Grad Zagreb s cijenom od 55,0 eura po m², Šibensko-kninska županija s cijenom od 54,8 eura po m², Zadarska županija s cijenom od 48,7 eura po m², Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 40,0 eura po m², te Istarska županija s cijenom od 33,7 eura po m² u 95. percentilu.

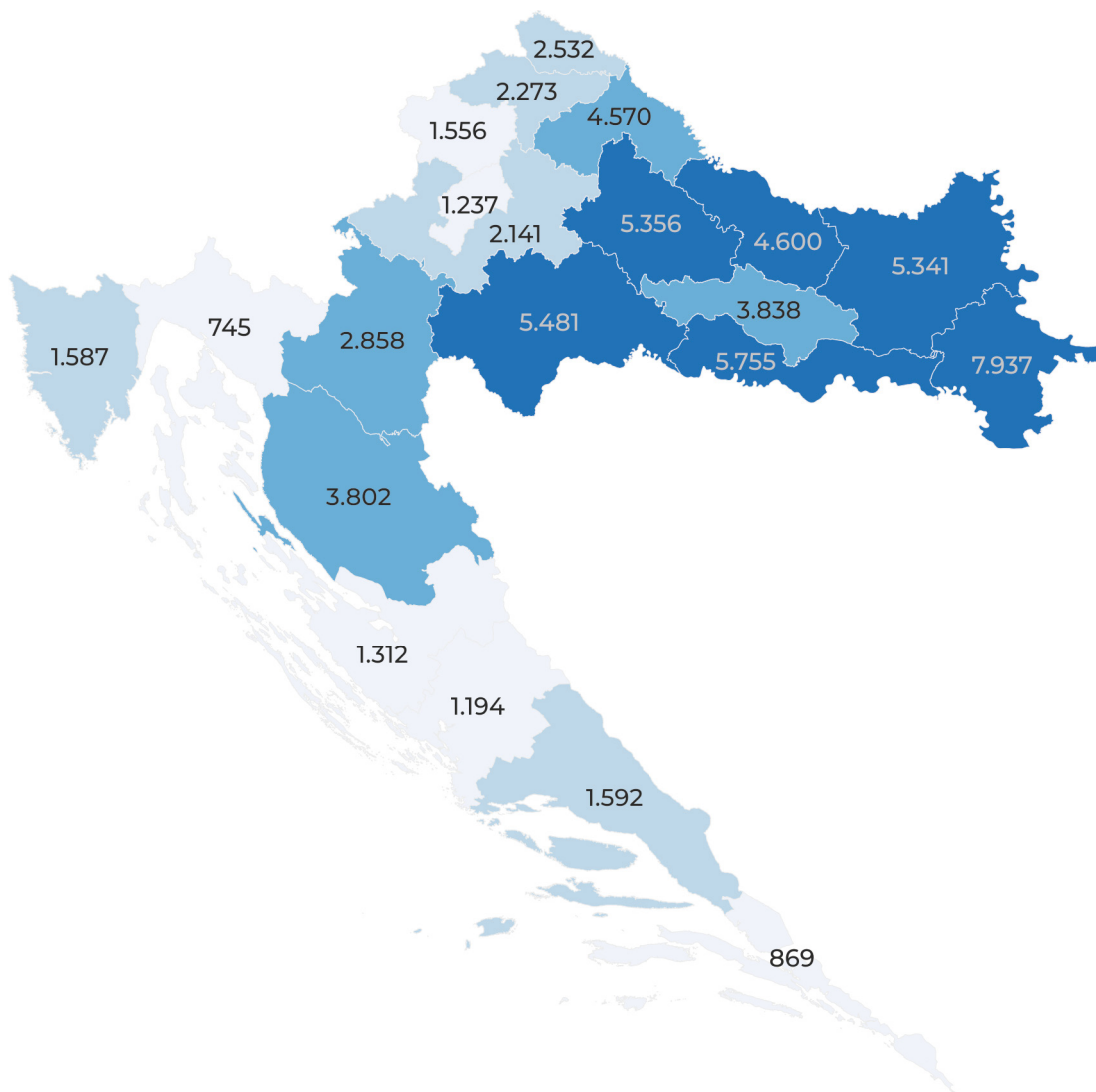
Tablica 4.11.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,57	1,80	4,77	11,49	55,00	8,0%
Primorsko-goranska	0,53	3,05	7,00	15,46	35,59	28,0%
Splitsko-dalmatinska	0,75	3,24	8,29	18,25	58,32	3,0%
Istarska	0,72	1,83	4,00	8,84	33,67	-38,8%
Koprivničko-križevačka	0,10	0,26	0,44	0,77	2,19	10,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,10	0,19	0,32	0,51	1,05	-5,2%
Osječko-baranjska	0,18	0,44	0,69	1,09	2,23	13,1%
Zagrebačka	0,20	0,55	1,30	3,26	11,00	31,3%
Sisačko-moslavačka	0,10	0,23	0,35	0,57	1,30	9,4%
Varaždinska	0,26	0,48	0,63	1,00	15,03	5,0%
Zadarska	0,90	3,16	7,03	16,37	48,71	40,5%
Međimurska	0,12	0,29	0,49	0,72	1,39	7,4%
Vukovarsko-srijemska	0,35	0,77	1,04	1,45	3,02	6,1%
Virovitičko-podravska	0,13	0,29	0,52	0,90	2,26	1,3%
Karlovačka	0,11	0,25	0,52	1,05	3,00	0,0%
Brodsko-posavska	0,10	0,19	0,36	0,74	2,19	20,0%
Šibensko-kninska	0,58	3,01	7,72	20,30	54,79	8,7%
Krapinsko-zagorska	0,33	0,97	1,52	2,88	6,48	30,1%
Dubrovačko-neretvanska	1,28	2,98	5,49	12,10	40,00	9,8%
Požeško-slavonska	0,14	0,27	0,48	0,69	1,50	33,3%
Ličko-senjska	0,15	0,40	0,95	2,21	19,24	-6,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama ukazuje na suprotno. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, u županijama kontinentalnog dijela zemlje medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila je znatno veća nego u obalnim županijama i Gradu Zagrebu.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini (tablica 4.12.) ukazuje kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (24 m²), Dubrovačko-neretvanskoj (64 m²), Šibensko-kninskoj županiji (65 m²), te Splitsko-dalmatinskoj (80 m²). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila 752 m².

Najveća poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu prodana su u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 54.766 m² ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 6.443 m² ili veću.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	87	512	1.237	2.941	11.542	27,8%
Primorsko-goranska	24	220	745	2.028	10.020	-13,5%
Splitsko-dalmatinska	80	478	1.592	4.042	18.746	27,6%
Istarska	151	649	1.587	4.565	35.069	45,5%
Koprivničko-križevačka	480	1.929	4.570	9.780	28.507	5,0%
Bjelovarsko-bilogorska	698	2.723	5.356	10.693	27.210	15,6%
Osječko-baranjska	385	2.249	5.341	10.455	25.135	-2,8%
Zagrebačka	201	917	2.141	4.960	20.858	-3,6%
Sisačko-moslavačka	752	2.608	5.481	10.460	28.786	-8,8%
Varaždinska	86	1.072	2.273	3.589	10.577	-13,5%
Zadarska	171	521	1.312	2.835	9.340	-3,4%
Međimurska	702	1.602	2.532	4.348	10.091	2,7%
Vukovarsko-srijemska	445	3.522	7.937	17.087	54.766	-11,0%
Virovitičko-podravska	556	2.151	4.600	9.279	21.389	0,2%
Karlovačka	399	1.200	2.858	5.456	17.646	16,5%
Brodsko-posavska	615	2.815	5.755	11.581	53.029	-21,8%
Šibensko-kninska	65	510	1.194	2.579	11.822	13,4%
Krapinsko-zagorska	197	676	1.557	2.867	9.024	23,0%
Dubrovačko-neretvanska	64	396	869	1.903	6.443	28,7%
Požeško-slavonska	482	1.669	3.838	6.938	16.519	-2,0%
Ličko-senjska	189	1.352	3.802	9.416	27.065	44,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

4.2.3. Na razini velikih gradova

Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² za Grad Zagreb i velike gradove prikazani su u tablici 4.13. Kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje su ostvarene 774 kupoprodajne transakcije. Zatim slijedi Bjelovar s 290 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, Sisak s 234 i Virovitica s 216 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednim zemljištem zabilježili su Dubrovnik, Karlovac, Kaštela, Koprivnica, Osijek, Pazin, Pula – Pola, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Varaždin, Velika Gorica, Vinkovci, Vukovar i Zadar.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je sedam velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini. To su Krapina (255,6 posto), Vinkovci (113,3 posto), Grad Zagreb (44,1 posto), Bjelovar (32,4 posto), Osijek (17,0 posto), Dubrovnik (11,1 posto) i Šibenik (2,7 posto). Ostali su gradovi

zabilježili međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta. Pri tome su najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili gradovi Pula – Pola (-77,3 posto) i Velika Gorica (-68,5 posto).

Analiza podataka o kretanju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u velikim gradovima ukazuje da su najvišu medijalnu cijenu zabilježili Kaštela (30,0 eura po m²), Split (24,4 eura po m²), Dubrovnik (15,9 eura po m²) i Pula – Pola (14,6 eura po m²). Ti su gradovi imali najviše medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta i u 2024. godini. S druge strane, medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta od 1,0 euro po m² ili manju zabilježili su Bjelovar, Čakovec, Gospić, Karlovac, Koprivnica, Požega, Sisak, Varaždin i Virovitica.

Tablica 4.13.: **Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini**

Veliki grad	Broj prodanog poljoprivrednog zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	537	774	44,1%	4,42	4,77	8,0%
Rijeka	*	16	*	*	11,13	*
Kaštela	115	90	-21,7%	22,91	29,99	30,9%
Split	45	31	-31,1%	15,28	24,40	59,7%
Pazin	26	20	-23,1%	2,08	2,00	-3,6%
Pula – Pola	110	25	-77,3%	19,16	14,61	-23,7%
Koprivnica	108	61	-43,5%	0,55	0,62	12,7%
Bjelovar	219	290	32,4%	0,43	0,44	2,5%
Osijek	53	62	17,0%	0,98	1,36	38,8%
Samobor	155	84	-45,8%	4,00	1,98	-50,5%
Velika Gorica	146	46	-68,5%	2,95	4,78	62,0%
Sisak	316	234	-25,9%	0,21	0,25	21,1%
Varaždin	109	58	-46,8%	0,76	0,72	-5,9%
Zadar	79	66	-16,5%	7,26	10,13	39,5%
Čakovec	244	169	-30,7%	0,61	0,69	13,8%
Vukovar	38	33	-13,2%	1,16	1,68	44,8%
Vinkovci	15	32	113,3%	1,38	1,18	-14,5%
Virovitica	218	216	-0,9%	0,77	0,98	27,5%
Karlovac	149	89	-40,3%	0,49	0,36	-26,5%
Slavonski Brod	33	12	-63,6%	0,91	1,54	68,7%
Šibenik	148	152	2,7%	7,27	7,44	2,4%
Krapina	36	128	255,6%	1,74	3,67	111,5%
Dubrovnik	36	40	11,1%	21,87	15,92	-27,2%
Požega	200	123	-38,5%	0,39	0,52	33,3%
Gospić	184	129	-29,9%	0,64	0,94	46,1%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 17 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini u odnosu na prethodnu godinu. To su Bjelovar, Čakovec, Gospić, Grad Zagreb, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Požega, Sisak, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Velika Gorica, Virovitica, Vukovar i Zadar. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 111,5 posto, zabilježila Krapina. Međugodišnje smanjenje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Dubrovnik, Karlovac, Pazin, Pula – Pola, Samobor, Varaždin i Vinkovci. Najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježeno je u 2025. godini u Samoboru gdje se medijalna cijena smanjila za 50,5 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Tablica 4.14.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,57	1,80	4,77	11,49	55,00	8,0%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	7,50	18,62	29,99	52,63	77,60	30,9%
Split	8,61	10,00	24,40	30,99	51,51	59,7%
Pazin	0,63	1,73	2,00	2,23	5,65	-3,6%
Pula – Pola	3,17	10,22	14,61	45,09	63,77	-23,7%
Koprivnica	0,15	0,40	0,62	0,89	3,65	12,7%
Bjelovar	0,16	0,24	0,44	0,57	1,54	2,5%
Osijek	0,47	0,78	1,36	1,99	8,05	38,8%
Samobor	0,48	1,11	1,98	5,00	10,00	-50,5%
Velika Gorica	0,50	1,09	4,78	8,14	29,76	62,0%
Sisak	0,05	0,14	0,25	0,40	1,00	21,1%
Varaždin	0,15	0,52	0,72	1,00	1,34	-5,9%
Zadar	3,54	5,79	10,13	21,84	32,29	39,5%
Čakovec	0,24	0,47	0,69	0,86	1,62	13,8%
Vukovar	0,91	1,00	1,68	2,61	3,03	44,8%
Vinkovci	0,30	0,89	1,18	1,31	2,66	-14,5%
Virovitica	0,18	0,55	0,98	1,77	4,88	27,5%
Karlovac	0,19	0,24	0,36	0,86	2,48	-26,5%
Slavonski Brod	0,11	0,70	1,54	3,06	4,71	68,7%
Šibenik	0,13	2,71	7,44	10,75	29,55	2,4%
Krapina	0,49	1,17	3,67	5,21	10,07	111,5%
Dubrovnik	1,67	5,04	15,92	25,98	63,44	-27,2%
Požega	0,13	0,25	0,52	0,70	1,35	33,3%
Gospić	0,12	0,40	0,94	1,56	2,28	46,1%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² za Grad Zagreb i velike gradove za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibeniku, Požegi, Gospiću, Slavonskom Brodu i Sisku u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m² ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježili su Split (8,6 eura po m²) i Kaštela (7,5 eura po m²).

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Kaštelima (77,6 eura po m²). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su još i Pula – Pola, Dubrovnik, Grad Zagreb i Split. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 1,0 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu.

Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m² zabilježili su Bjelovar, Osijek, Sisak, Vukovar i Koprivnica. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježili su gradovi: Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Grad Zagreb, Kaštela, Karlovac, Pazin, Požega, Samobor, Slavonski Brod, Šibenik, Varaždin, Velika Gorica, Vinkovci i Virovitica. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježio je Split.

U usporedbi s prethodnom godinom, u 16 velikih gradova su se u 2025. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Slavonski Brod, Gospić, Krapina, Karlovac, Bjelovar, Koprivnica, Velika Gorica, Grad Zagreb, Virovitica, Šibenik, Samobor, Split, Pazin, Osijek, Pula – Pola i Dubrovnik. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Slavonski Brod u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini bila 132,5 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Zadar u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini smanjila za 50,4 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Kaštelima

i to površine 22 m². S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Osijeku gdje je pet posto zemljišta bilo veličine 1.033 m² ili manje.

Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Splitu i to veličine od 4.038 m². Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Vukovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 38.248 m².

Tablica 4.15.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	87	512	1.237	2.941	11.542	27,8%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	22	138	1.002	2.435	5.735	-19,7%
Split	39	320	600	1.153	4.038	22,4%
Pazin	155	1.136	3.521	5.639	11.904	22,3%
Pula – Pola	500	569	685	984	22.096	19,4%
Koprivnica	1.018	2.702	5.097	9.547	22.125	73,0%
Bjelovar	988	3.799	8.420	15.732	31.317	75,6%
Osijek	1.033	3.507	6.680	11.670	36.916	20,5%
Samobor	296	928	1.522	3.002	13.532	22,5%
Velika Gorica	257	1.539	3.407	6.118	8.081	47,3%
Sisak	806	3.635	6.192	11.184	36.071	-26,0%
Varaždin	178	1.145	2.074	2.812	4.895	-8,5%
Zadar	171	357	999	2.043	5.081	-50,4%
Čakovec	409	1.648	2.758	4.624	11.067	-3,8%
Vukovar	117	3.188	5.680	11.483	38.248	-10,1%
Vinkovci	408	1.421	3.503	11.011	38.045	-6,9%
Virovitica	295	1.223	3.622	9.047	26.551	25,1%
Karlovac	402	1.831	4.304	6.477	19.717	108,1%
Slavonski Brod	615	1.563	2.709	4.846	10.141	132,5%
Šibenik	219	829	1.839	2.862	30.907	23,8%
Krapina	112	392	955	2.224	5.132	124,4%
Dubrovnik	58	446	1.209	3.449	7.956	6,2%
Požega	712	2.117	4.374	8.631	15.761	-5,3%
Gospić	530	1.847	4.870	11.056	32.805	128,6%

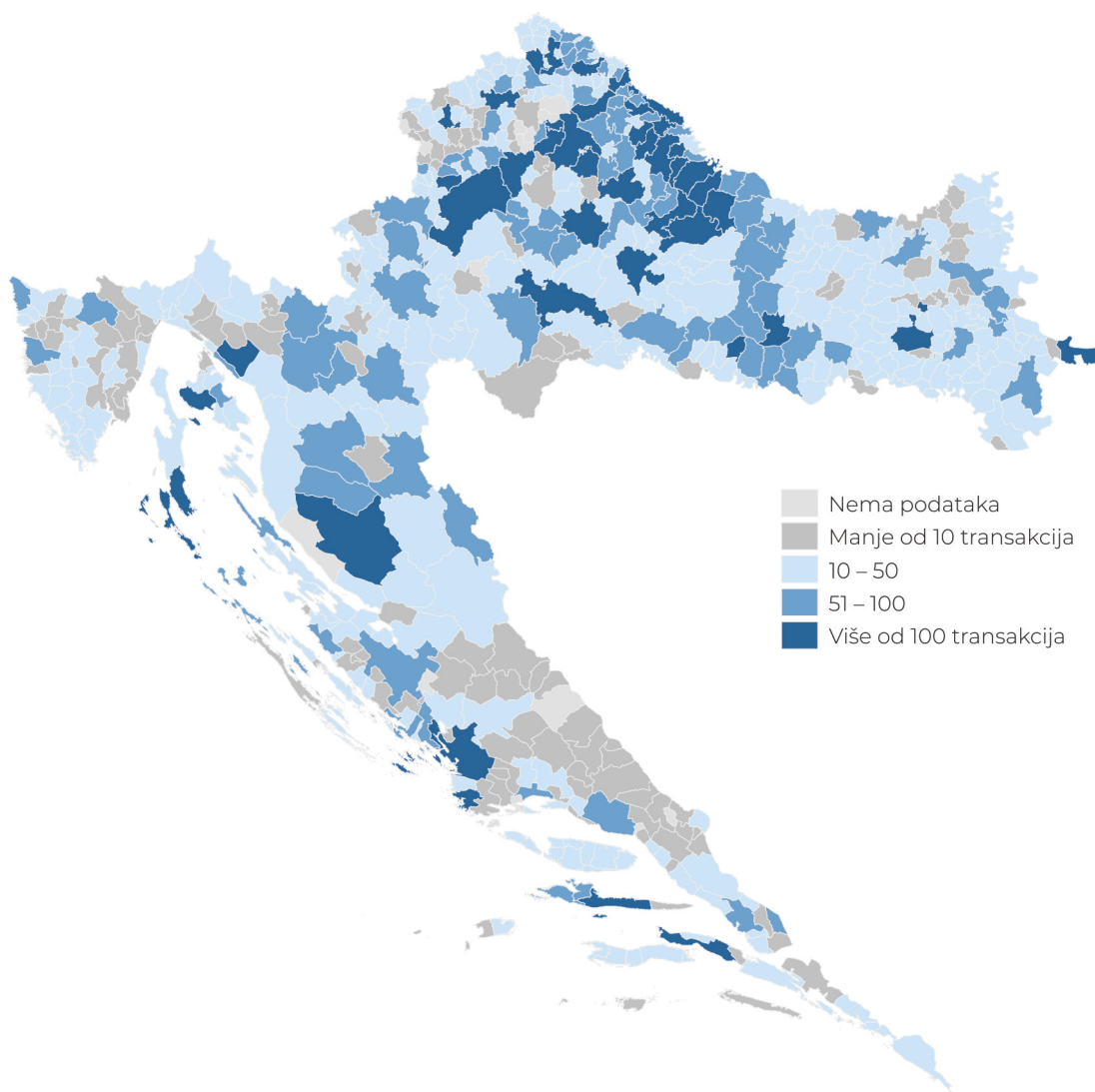
Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGL.

4.2.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima. Podaci na razini JLS-ova dostupni su za 539 JLS-ova, od čega je u njih 117 ostvareno manje od 10 kupoprodaja, pa su podaci zaštićeni. U 2025. godini se najviše trgovalo poljoprivrednim zemljištem u Gradu Zagrebu. Osim Grada Zagreba, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Križevci, Sveti Ivan Žabno i Rasinja u Koprivničko-križevačkoj županiji te Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji. U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalaze se ukupno 45 JLS-ova. 90 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. U 287 lokalnih jedinica ostvareno je između 10 i 49 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

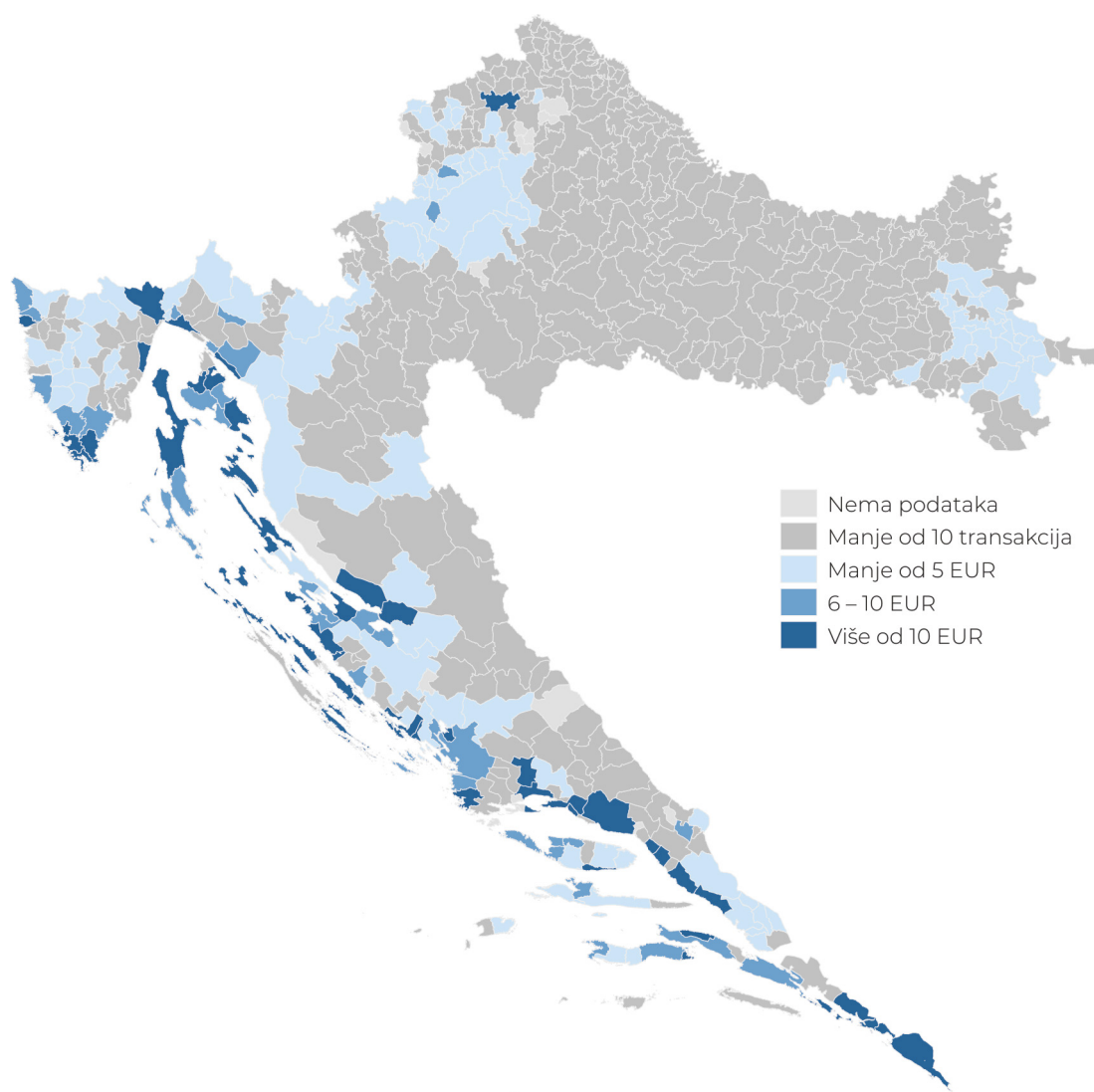
Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta u eurima po m² po JLS-ovima prikazana je slikom 4.13. Analiza obuhvaća JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta i za koje su dostupni podaci. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10,0 eura po m² zabilježilo je 46 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Baška Voda u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 34,9 eura po kvadratnom metru. 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.

Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini

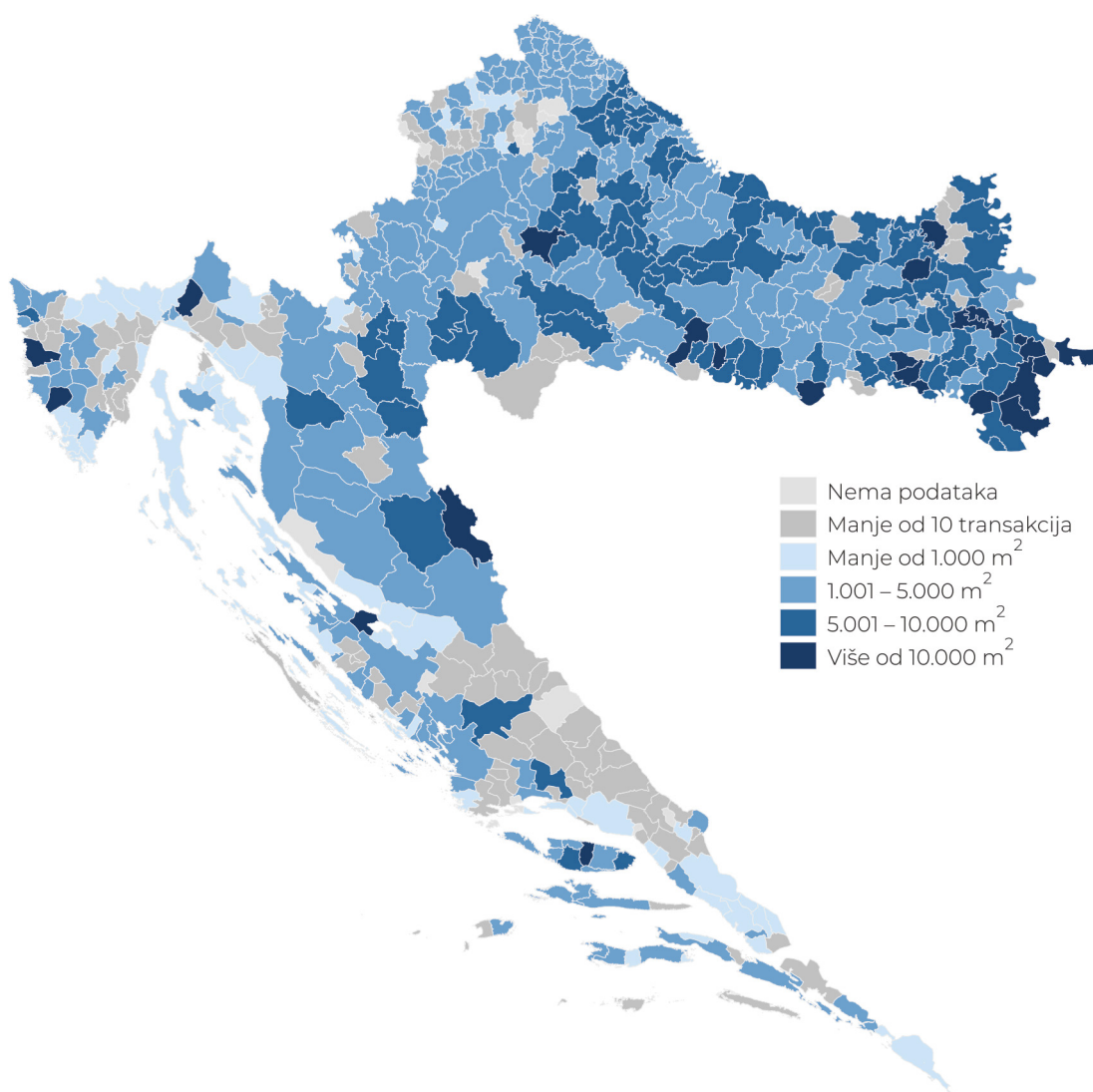


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalnu cijenu između 10,0 i 19,9 eura po m² zabilježili su: Šibensko-kninska županija (Rogoznica, Bilice, Tisno), Zadarska županija (Preko, Pašman, Starigrad, Bibinje, Vir, Tkon, Privlaka, Jasenice, Ražanac, Zadar), Splitsko-dalmatinska županija (Omiš, Lećevica, Gradac, Bol), Istarska županija (Ližnjan – Lisignano, Pula – Pola, Novigrad – Cittanova, Rovinj – Rovigno), Primorsko-goranska županija (Matulji, Mošćenička Draga, Rab, Lopar, Dobrinj, Rijeka, Crikvenica), Dubrovačko-neretvanska županija (Dubrovnik, Konavle, Župa Dubrovačka, Trpanj, Lumbarda, Orebić), Varaždinska županija (Ivanec) i Ličko-senjska županija (Novalja).

122 JLS-a su zabilježila medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta između 1,0 i 5,0 eura po kvadratnom metru, a 219 JLS-ova medijalnu cijenu manju od 1,0 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini



Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima prikazana je slikom 4.14. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, te za koje su dostupni podaci. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 50.000 m² zabilježena je u 25 JLS-ova, koji se nalaze u Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Poljoprivrednim zemljištima najveće medijalne veličine trgovalo se u Posedarju u Zadarskoj županiji.

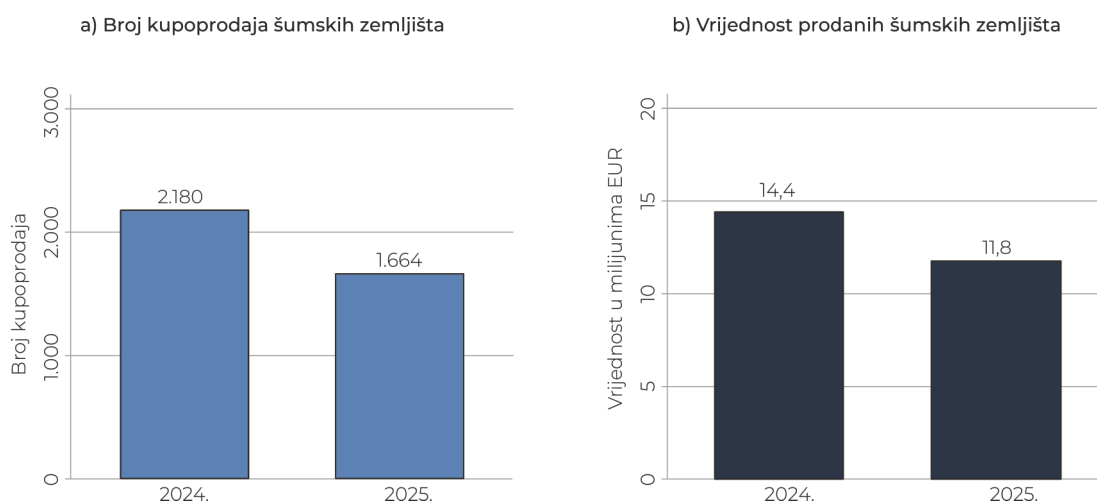
U 106 JLS-ova medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m². Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 226 JLS-ova tijekom 2025. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta od 1.000 m² ili manju zabilježilo je 65 JLS-ova koji se nalaze u: Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zagrebačkoj i Zadarskoj županiji. Od tih 65 jedinica lokalne samouprave, najviše ih je u Primorsko-goranskoj županiji (17), zatim u Zadarskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (po 10), u Istarskoj (9), u Splitsko-dalmatinskoj (8), u Šibensko-kninskoj (3), u Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj i Varaždinskoj županiji (po 2), dok su po jedna u Zagrebačkoj i Ličko-senjskoj županiji.

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

U 2025. godini ostvareno je 1.664 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 11,8 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 23,7 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta se smanjila za 18,3 posto. U 2025. godini se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 7.078,9 eura po transakciji. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 3.844 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 26,2 milijuna eura.

Slika 4.15.: **Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena i veličine šumskih zemljišta u 2025. godini prikazani su tablicom 4.16., te ukazuju na ostvareni godišnji porast medijalne cijene i medijalne veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2025. godine. Medijalna cijena šumskih zemljišta po m² u eurima u 2025. godini bila je za 3,0 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 0,7 eura. Cijena u 5. percentilu iznosila je 0,1 euro po m², što znači da se 5 posto šumskog zemljišta prodalo po toj ili nižoj cijeni. S druge strane, 5 posto najskupljeg šumskog zemljišta prodavalo se po cijeni od 20,0 eura po m² i većoj.

Tablica 4.16.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² šumskih zemljišta u 2025. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena / EUR po m ²	0,14	0,33	0,68	2,11	20,00	3,0%
Veličina u m ²	230	1.067	2.707	5.755	17.009	1,3%

Izvori: EIZ i MPGI.

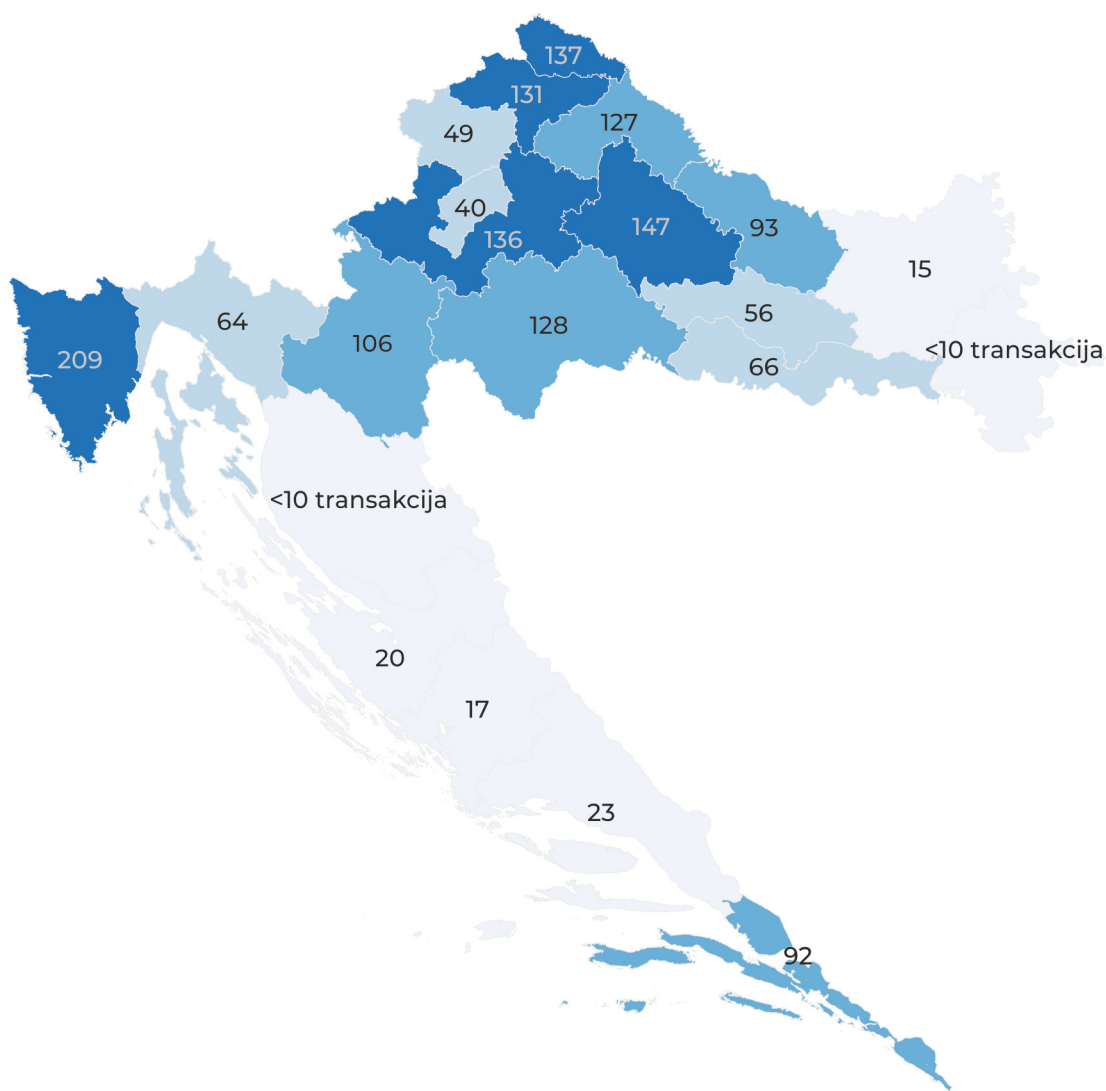
Medijan veličine šumskog zemljišta prodanog tijekom 2025. godine iznosio je 2.707 m² što znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.707 m² i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.707 m² i veće. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta se u 2025. godini povećala za 1,3 posto. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta bilo je veličine do 230 m². S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 17.009 m² i veće. Razlika između pet posto najmanjih i pet posto najvećih šumskih zemljišta prodanih tijekom 2025. godine iznosila je 16.779 m².

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, u 2025. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen u Istarskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. Tako je u Istarskoj ostvareno 209 kupoprodaja šumskog zemljišta, a u Bjelovarsko-bilogorskoj 147 (slika 4.16.). U te je dvije županije ostvareno 21,4 posto svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj ostvarenih tijekom 2025. godine. Osim Istarske i Bjelovarsko-bilogorske županije, više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvarile su Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Međimurska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska i Zagrebačka županija. U navedenim županijama koje su ostvarile više od 100 kupoprodaja šumskog zemljišta ostvareno je 67,4 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem na području Republike Hrvatske. Ličko-senjska i Vukovarsko-srijemska županija zabilježile su manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta. U 2025. godini u dvije je županije zabilježen međugodišnji rast broja kupoprodaja (tablica 4.17). Tako je međugodišnje povećanje broja transakcija zabilježeno u Varaždinskoj županiji u kojoj se povećao broj kupoprodaja šumskog zemljišta za 8,3 posto u odnosu na prethodnu godinu, te u Međimurskoj županiji u kojoj se broj transakcija šumskim zemljištem povećao za 2,2 posto. U Virovitičko-podravskoj županiji je broj transakcija šumskim zemljištem ostao na razini prethodne godine. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja

kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija šumskim zemljištem u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je u 2025. godini ostvaren za 66,7 posto manji broj kupoprodaja šumskog zemljišta nego u prethodnoj godini. Međugodišnje smanjenje broja transakcija veće od 50,0 posto zabilježile su još i Osječko-baranjska, Zadarska i Sisačko-moslavačka županija.

Slika 4.16.: Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² po županijama prikazana je slikom 4.17 i tablicom 4.17.. Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2025. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2025. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Zadarskoj županiji gdje je iznosila 16,5 eura po m². Medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta iznad 5,0 eura po kvadratnom metru zabilježena je još u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj i Šibensko-kninskoj županiji.

S druge strane, najnižu medijalnu cijenu šumskog zemljišta po kvadratnom metru, od 0,3 eura po m², zabilježile su Koprivničko-križevačka i Virovitičko-podravska županija. Razlika u medijalnoj cijeni šumskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom se povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je u 2025. godini 16,2 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.17.: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Promotri li se kretanje medijalne cijene šumskog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2025. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 11 (tablica 4.17). Najveći međugodišnji rast medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 120,0 posto veća u 2025. nego u prethodnoj godini. Osim nje, godišnji porast medijalnih cijena zabilježile su i Zadarska, Sisačko-moslavačka,

Požeško-slavonska, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Međimurska i Krapinsko-zagorska županija, te Grad Zagreb. Najveće godišnje smanjenje medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježeno je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 57,3 posto manja u 2025. nego u prethodnoj godini.

Tablica 4.17.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskih zemljišta po m² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini

Županija	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	45	40	-11,1%	1,91	3,30	72,8%
Primorsko-goranska	115	64	-44,3%	6,60	2,82	-57,3%
Splitsko-dalmatinska	69	23	-66,7%	4,98	3,89	-21,9%
Istarska	242	209	-13,6%	10,00	5,47	-45,3%
Koprivničko-križevačka	165	127	-23,0%	0,31	0,34	9,7%
Bjelovarsko-bilogorska	184	147	-20,1%	0,30	0,37	23,3%
Osječko-baranjska	38	15	-60,5%	0,51	0,37	-27,5%
Zagrebačka	149	136	-8,7%	0,67	0,74	10,4%
Sisačko-moslavačka	261	128	-51,0%	0,31	0,41	32,3%
Varaždinska	121	131	8,3%	0,50	0,58	16,0%
Zadarska	48	20	-58,3%	8,93	16,50	84,8%
Međimurska	134	137	2,2%	0,57	0,62	8,8%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	93	93	0,0%	0,28	0,26	-7,1%
Karlovačka	124	106	-14,5%	0,44	0,42	-4,6%
Brodsko-posavska	83	66	-20,5%	0,56	0,45	-20,5%
Šibensko-kninska	31	17	-45,2%	14,45	6,25	-56,7%
Krapinsko-zagorska	68	49	-27,9%	1,35	1,43	5,9%
Dubrovačko-neretvanska	114	92	-19,3%	5,00	11,00	120,0%
Požeško-slavonska	87	56	-35,6%	0,29	0,36	24,1%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m² po županijama za 2025. godinu te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazani su podacima u tablici 4.18. Cijene šumskih zemljišta u 5. percentilu iznosile su 0,1 euro po m² ili manje u šest županija. To su: Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Karlovačka, Koprivničko-križevačka, Virovitičko-podravsko i Zagrebačka županija. Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj (1,0 euro po m²) i Zadarskoj županiji (0,9 eura po m²).

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najpovoljnija šumska zemljišta bila su u Virovitičko-podravskoj (0,8 eura po m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (1,2 eura po m²), Koprivničko-križevačkoj (1,6 eura po m²) i Požeško-slavonskoj županiji (1,8 eura po m²).

Najskuplja šumska zemljišta u 95. percentilu prodana su u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 79,9 eura po m². U Šibensko-kninskoj županiji je ostvarena i najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih šumskih zemljišta, te je u 2025. godini iznosila 79,2 eura po m². Iza Šibensko-kninske županije, po najskupljim zemljištima u 95. percentilu, slijede Zadarska županija s cijenom od 65,0 eura po m² u 95. percentilu, te Grad Zagreb s cijenom od 64,9 eura po m².

Tablica 4.18.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,38	1,91	3,30	23,69	64,93	72,8%
Primorsko-goranska	0,20	0,68	2,82	8,46	22,89	-57,3%
Splitsko-dalmatinska	0,97	2,50	3,89	7,60	16,05	-21,9%
Istarska	0,80	1,83	5,47	12,50	36,93	-45,3%
Koprivničko-križevačka	0,09	0,19	0,34	0,66	1,62	9,7%
Bjelovarsko-bilogorska	0,13	0,24	0,37	0,72	1,21	23,3%
Osječko-baranjska	0,17	0,34	0,37	0,85	28,46	-27,5%
Zagrebačka	0,14	0,41	0,74	1,65	4,91	10,4%
Sisačko-moslavačka	0,20	0,29	0,41	0,67	2,00	32,3%
Varaždinska	0,27	0,41	0,58	0,91	2,00	16,0%
Zadarska	0,86	4,86	16,50	30,44	65,00	84,8%
Međimurska	0,21	0,33	0,62	0,92	2,07	8,8%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravsko	0,05	0,16	0,26	0,42	0,84	-7,1%
Karlovačka	0,12	0,21	0,42	0,70	3,00	-4,6%
Brodsko-posavska	0,14	0,25	0,45	0,79	3,64	-20,5%
Šibensko-kninska	0,67	3,93	6,25	8,79	79,89	-56,7%
Krapinsko-zagorska	0,17	0,65	1,43	2,04	3,73	5,9%
Dubrovačko-neretvanska	0,73	3,56	11,00	20,00	44,31	120,0%
Požeško-slavonska	0,15	0,25	0,36	0,68	1,75	24,1%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

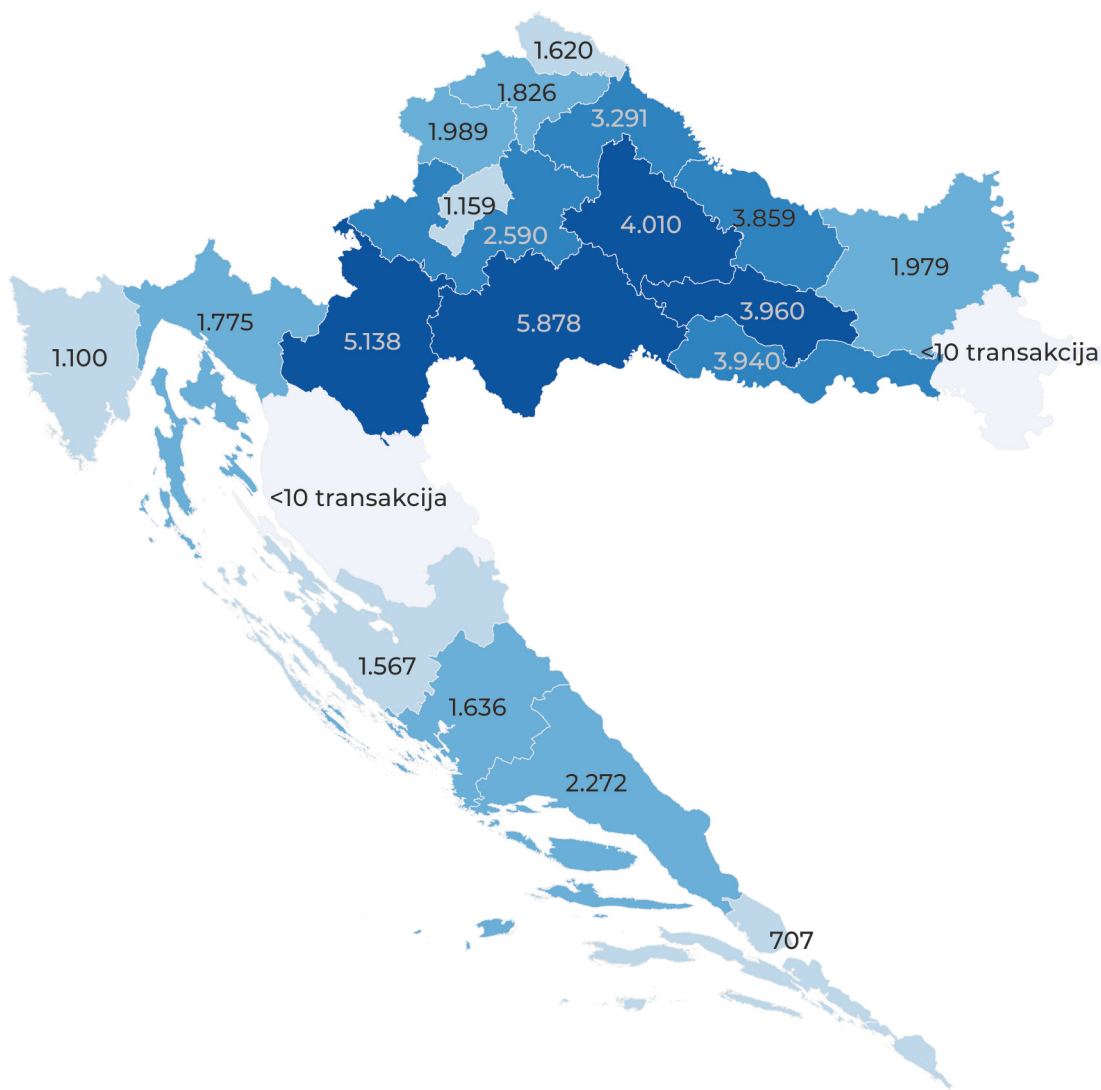
Napomena: *manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih šumskih zemljišta u m² po županijama prikazana je na slici 4.18. Šumskim zemljištem medijalne veličine iznad 5.000 m² trgovalo se u Sisačko-moslavačkoj (5.878 m²) i Karlovačkoj županiji (5.138 m²). Medijalnu veličinu šumskog zemljišta između 1.001 i 5.000 m² zabilježilo je 16 županija i

to: Bjelovarsko-bilogorska, Požeško-slavonska, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Zagrebačka, Splitsko-dalmatinska, Krapinsko-zagorska, Osječko-baranjska, Varaždinska, Primorsko-goranska, Šibensko-kninska, Međimurska, Zadarska, Grad Zagreb i Istarska županija. Istovremeno Dubrovačko-neretvanska županija bilježe najmanju medijalnu veličinu šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje i to veličine 707 kvadratnih metara. Kao što se može primijetiti obalne i kontinentalne županije razlikuju se po medijalnoj veličini šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje.

Slika 4.18.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog šumskog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini te godišnja stopa promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu prikazana je tablicom 4.19. Analiza ukazuje kako su najmanja

šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u Šibensko-kninskoj županiji i to veličine 4 m² što znači da je 5 posto šumskog zemljišta s kojim se trgovalo u toj županiji imalo površinu 4 kvadratnih metara i manju. Zatim slijedi Dubrovačko-neretvanska županija (23 m² u 5. percentilu). Najvećim šumskim zemljištima u 5. percentilu trgovalo se u Virovitičko-podravskoj (1.083 m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (878 m²), te Sisačko-moslavačkoj županiji (874 m²).

U 95. percentilu najveća šumska zemljišta prodana su u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je pet posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 30.239 kvadratnih metara i veću. Od prodanih šumskih zemljišta u 95. percentilu, zemljišta veća od 10.000 m² bila su još u Požeško-slavonskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Karlovačkoj, Primorsko-goranskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Virovitičko-podravskoj, Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Zagrebačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 4.19.: Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m² po županijama u 2025. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	62	327	1.159	2.384	4.769	-40,8%
Primorsko-goranska	82	564	1.775	5.422	21.563	63,6%
Splitsko-dalmatinska	445	1.467	2.272	3.739	25.724	-7,5%
Istarska	293	489	1.100	4.415	15.632	79,5%
Koprivničko-križevačka	712	1.716	3.291	5.809	12.581	12,7%
Bjelovarsko-bilogorska	878	2.392	4.010	6.456	14.221	-6,6%
Osječko-baranjska	71	1.140	1.979	4.215	17.703	-45,0%
Zagrebačka	208	1.393	2.590	5.407	15.330	1,5%
Sisačko-moslavačka	874	2.768	5.878	9.684	30.239	2,1%
Varaždinska	223	860	1.826	3.676	6.563	-30,6%
Zadarska	140	920	1.567	3.501	7.681	19,1%
Međimurska	461	920	1.620	2.988	9.213	-9,1%
Vukovarsko-srijemska	*	*	*	*	*	*
Virovitičko-podravska	1.083	2.158	3.859	7.127	17.882	1,4%
Karlovačka	541	2.244	5.138	10.064	24.692	29,8%
Brodsko-posavska	84	2.139	3.941	6.490	13.923	-7,1%
Šibensko-kninska	4	188	1.636	5.019	25.427	227,2%
Krapinsko-zagorska	255	788	1.989	3.072	9.943	39,6%
Dubrovačko-neretvanska	23	319	707	2.516	20.830	-16,1%
Požeško-slavonska	766	2.678	3.961	7.085	25.976	-22,0%
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGL.

Usporedba medijalnih veličina prodanog šumskog zemljišta u 2025. godini s veličinama iz prethodne godine pokazuje kako se u 10 županija trgovalo šumskim zemljištima veće medijalne veličine, a u ostalim županijama manjim. Najveće godišnje povećanje medijalne veličine prodanog šumskog zemljišta zabilježeno je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta bila za 227,2 posto veća nego u prethodnoj godini, te je iznosila 1.636 kvadratnih metara u 2025. godini. Osim Šibensko-kninske županije, povećanje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježile su i Istarska, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska, Karlovačka, Zadarska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Zagrebačka i Virovitičko-podravsko županija.

Najveće godišnje smanjenje medijalne veličine šumskog zemljišta zabilježeno je u Osječko-baranjskoj županiji gdje je medijalna veličina šumskog zemljišta prilikom kupoprodaje u 2025. godini bila 45,0 posto manja nego u prethodnoj godini, te je iznosila 1.979 m². Analiza podataka o medijalnoj veličini šumskog zemljišta ne obuhvaća podatke za Vukovarsko-srijemsku i Ličko-senjsku županiju.

U 2025. godini u dvije je županije zabilježen međugodišnji rast broja kupoprodaja. Tako je u međugodišnje povećanje broja transakcija zabilježeno u Varaždinskoj županiji u kojoj se povećao broj kupoprodaja šumskog zemljišta za 8,3 posto u odnosu na prethodnu godinu, te u Međimurskoj županiji u kojoj se broj transakcija šumskim zemljištem povećao za 2,2 posto. U Virovitičko-podravskoj županiji je broj transakcija šumskim zemljištem ostao na razine prethodne godine. Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija šumskim zemljištem u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je u 2025. godini ostvaren za 66,7 posto manji broj kupoprodaja šumskog zemljišta nego u prethodnoj godini. Međugodišnje smanjenje broja transakcija veće od 50,0 posto zabilježile su još i Osječko-baranjska, Zadarska i Sisačko-moslavačka županija.

Promotri li se kretanje medijalne cijene šumskog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2025. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 11. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 120,0 posto veća u 2025. nego u prethodnoj godini. Osim nje, godišnji porast medijalnih cijena zabilježile su i Zadarska, Sisačko-moslavačka, Požeško-slavonska, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Međimurska i Krapinsko-zagorska županija, te Grad Zagreb. Najveće godišnje smanjenje medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježeno je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 57,3 posto manja u 2025. nego u prethodnoj godini.

4.3.3. Na razini velikih gradova

Tablica 4.20 prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta i medijalnu cijenu šumskog zemljišta po m² na razini velikih gradova. Pri tome je potrebno naglasiti da su veliki gradovi uglavnom zabilježili manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, te su stoga podaci zaštićeni i nije ih moguće koristiti u analizi. Podaci o broju prodanog šumskog zemljišta u 2025. godini zaštićeni su za Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Koprivnicu, Krapinu, Kaštela, Osijek, Pazin, Požegu, Pulu – Pola, Rijeku, Sisak, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Varaždin, Veliku Goricu, Vinkovce, Vukovar i Zadar.

Od preostalih velikih gradova, Grad Zagreb je zabilježio 40 kupoprodaja šumskog zemljišta u 2025. godini, Virovitica 26, a Samobor 19 kupoprodajnih transakcija.

Tablica 4.20.: Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini

Veliki grad	Broj prodanih šumskih zemljišta			Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	45	40	-11,1%	1,91	3,30	72,8%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	11	*	*	0,47	*	*
Bjelovar	17	*	*	0,26	*	*
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	22	19	-13,6%	1,67	1,75	4,8%
Velika Gorica	*	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	31	26	-16,1%	0,36	0,32	-12,5%
Karlovac	18	*	*	0,44	*	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	11	*	*	2,11	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Zbog malog broja transakcija, analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih šumskih zemljišta obuhvaća također samo Samobor, Viroviticu i Grad Zagreb. Analiza pokazuje da su međugodišnje smanjenje broja prodanih šumskih zemljišta u 2025. godini zabilježila sva tri grada. Pri tome se broj kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta smanjio u Gradu Zagrebu za 11,1 posto, u Samoboru za 13,6 posto, a u Virovitici za 16,1 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Zbog malog broja transakcija, također za većinu velikih gradova nije moguće prikazati podatke ni o medijalnoj cijeni šumskih zemljišta. Tako analiza obuhvaća samo Samobor, Viroviticu i Grad Zagreb. Pri tome je medijalna cijena šumskog zemljišta u Gradu Zagrebu iznosila 3,3 eura po m², u Samoboru 1,8 eura po m², a u Virovitici 0,3 eura po m².

Podaci o međugodišnjoj promjeni medijalne cijene također su dostupni samo za Samobor, Viroviticu i Grad Zagreb. Medijalne cijene su u 2025. godini zabilježile godišnje povećanje u Gradu Zagrebu (72,8 posto) i Samoboru (4,8 posto). Medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježile su godišnje smanjenje u Virovitici (-12,5 posto).

Tablica 4.21. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta u eurima po m² po velikim gradovima za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Pri tome su analizom obuhvaćeni samo Grad Zagreb, Samobor i Virovitica obzirom da su za ostale gradove podaci o cijeni prilikom kupoprodaje šumskih zemljišta u 2025. godini zaštićeni.

U Samoboru i Virovitici cijena šumskog zemljišta u 5. percentilu je iznosila 0,1 euro po m², a u Gradu Zagrebu 0,4 eura po m². U 95. percentilu je cijena šumskog zemljišta u Gradu Zagrebu iznosila 64,9 eura po m², u Samoboru 23,5 eura po m², a u Virovitici 1,0 euro po m².

Tablica 4.21.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,38	1,91	3,30	23,69	64,93	72,8%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	0,12	0,55	1,75	2,08	23,47	4,8%
Velika Gorica	*	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,13	0,17	0,32	0,54	1,02	-12,5%
Karlovac	*	*	*	*	*	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGL.

Tablica 4.22. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog šumskog zemljišta po m² po velikim gradovima za 2025. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Kao i kod medijalne cijene i ovdje analiza distribucije obuhvaća samo mali broj velikih gradova koji su zabilježili najmanje 10 kupoprodajnih transakcija tijekom 2025. godine. Tako su analizom obuhvaćeni Grad Zagreb, Samobor i Virovitica.

Medijalnu veličinu šumskog zemljišta od 3.511 m² zabilježila je Virovitica u 2025. godini, dok je u Samoboru medijalna veličina šumskog zemljišta iznosila 1.996 m², a u Gradu Zagrebu 1.159 m² u 2025. godini.

U usporedbi s prethodnom godinom, u Samoboru i Virovitici su se u 2025. godine prodavala šumska zemljišta veće površine, a u Gradu Zagrebu šumska zemljišta

manje površine. Tako je u 2025. godini zabilježen godišnji porast medijalne površine prodanog šumskog zemljišta od 49,7 posto u Samoboru i 22,2 posto u Virovitici u odnosu na prethodnu godinu. Istovremeno se medijalna površina prodanog šumskog zemljišta smanjila za 40,8 posto u Gradu Zagrebu.

Pet posto najmanjih šumskih zemljišta prodanih u 2025. godini u Gradu Zagrebu bilo je površine od 62 m² i manje, u Samoboru 101 m² ili manje, a u Virovitici 1.407 m². U 95. percentilu šumska su zemljišta bila površine 4.769 m² u Gradu Zagrebu, 15.942 m² u Samoboru, te 17.899 m² u Virovitici.

Tablica 4.22.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	62	327	1.159	2.384	4.769	-40,8%
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	*	*	*	*	*	*
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	*	*	*	*	*	*
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	*	*	*	*	*	*
Osijek	*	*	*	*	*	*
Samobor	101	1.499	1.996	5.924	15.942	49,7%
Velika Gorica	*	*	*	*	*	*
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	*	*	*	*	*	*
Čakovec	*	*	*	*	*	*
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	1.407	2.305	3.511	8.049	17.899	22,2%
Karlovac	*	*	*	*	*	*
Slavonski Brod	*	*	*	*	*	*
Šibenik	*	*	*	*	*	*
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	*	*	*	*	*	*
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

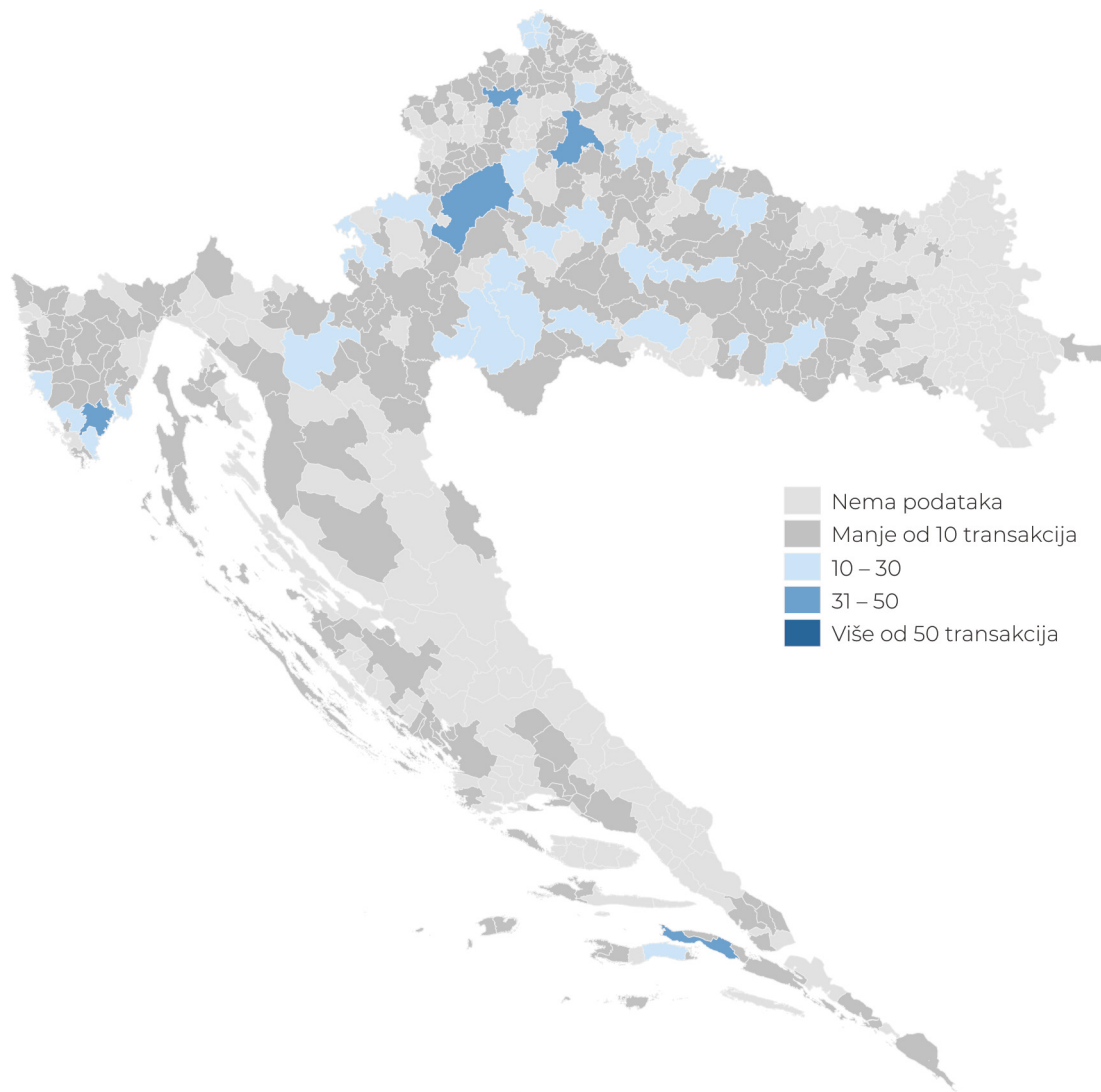
Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPG I.

4.3.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.19. prikazuje broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini. Podaci su dostupni za 293 JLS-a. Od toga je u čak 240 JLS-ova ostvareno manje od 10 kupoprodaja šumskog zemljišta, pa zbog zakonskih ograničenja te jedinice nisu analizirane.

Slika 4.19.: Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini

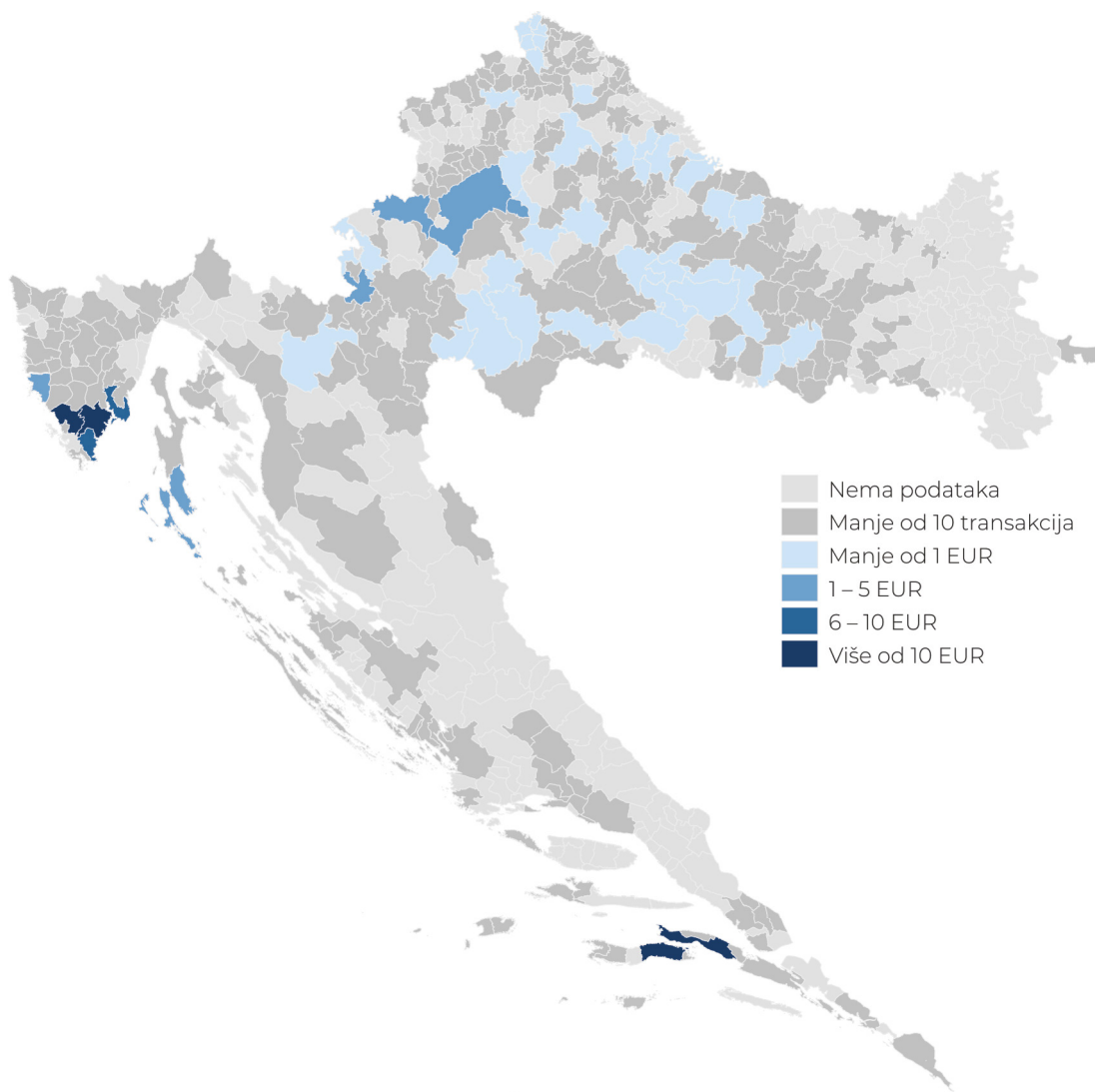


Izvori: EIZ i MPGI.

U svim je općinama i gradovima zabilježeno manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta. Najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen je u Ivancu u Varaždinskoj županiji, njih 46. Više od 20 kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem zabilježili su i Orebić u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Križevci i Đurđevac u Koprivničko-križevačkoj županiji, Marčana i Vodnjan – Dignano u Istarskoj

županiji, Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji, Pitomača i Virovitica u Virovitičko-podravskoj županiji, Novska u Sisačko-moslavačkoj županiji i Selnica u Međimurskoj županiji, te Grad Zagreb.

Slika 4.20.: **Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini**

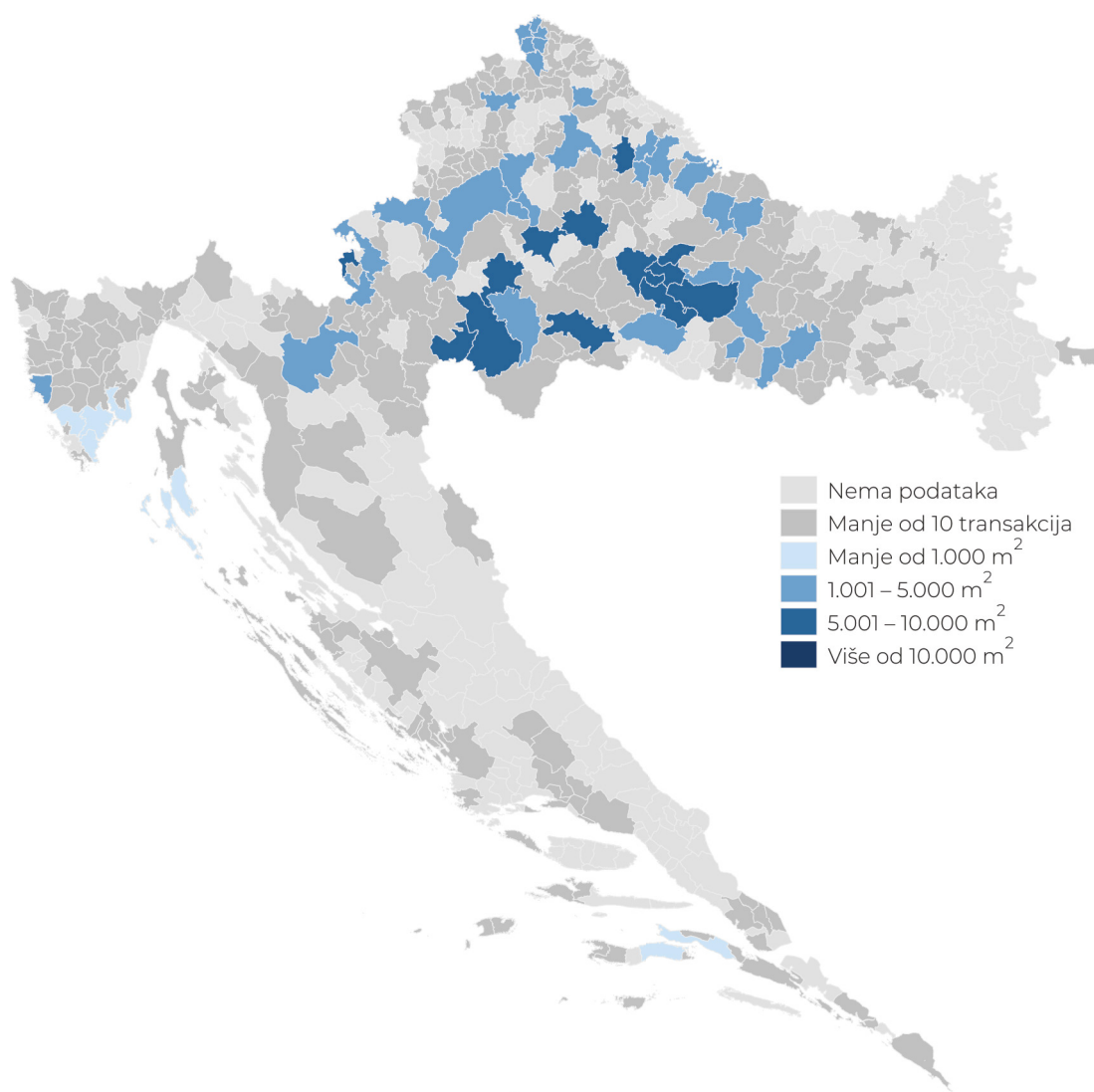


Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini. Analiza obuhvaća podatke za samo 53 gradova i općina obzirom na to da za ostale podaci nisu bili dostupni ili su zaštićeni obzirom da je u njima ostvareno manje od 10 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta tijekom 2025. godine. Od JLS-ova koji imaju više od 10 kupoprodaja, te su za njih dostupni podaci, najviše medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježene su u JLS-ovima u Jadranskoj Hrvatskoj. Najviša medijalna cijena šumskog zemljišta zabilježena je u Marčani u Istarskoj županiji u kojoj je medijalna cijena šumskog zemljišta u 2025. godini iznosila 21,0 euro po m².

Zatim slijedi Korčula s medijalnom cijenom od 20,0 eura po m², Orebić s medijalnom cijenom od 17,5 eura po m², te Vodnjan – Dignano s cijenom od 12,0 eura po m². To su ujedno jedini JLS-ovi u kojima je medijalna cijena šumskog zemljišta iznosila više od 10,0 eura po m². Medijalnu cijenu između 5,0 i 10,0 eura po m² zabilježila su dva JLS-a u Istarskoj županiji (Ližnjan – Lisignano i Raša). Medijalnu cijenu šumskog zemljišta manju od 1,0 euro po m² zabilježilo je čak 40 JLS-ova, od čega sedam iz Bjelovarsko-bilogorske županije, šest iz Sisačko-moslavačke županije, pet iz Međimurske županije, po četiri iz Koprivničko-križevačke, Požeško-slavonske i Zagrebačke županije, po tri iz Karlovačke i Virovitičko-podravске županije, te po dva JLS-a iz Brodsko-posavske i Varaždinske županije.

Slika 4.21.: Medijalna veličina šumskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta veću od 10.000 m² nije zabilježio nijedan JLS. Medijalnu veličinu šumskog zemljišta u kategoriji od 5.001 do 10.000 m² zabilježilo je 13 JLS-ova koji se nalaze u Sisačko-moslavačkoj, Karlovačkoj, Zagrebačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Požeško-slavonskoj županiji. U 33 JLS-a, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je u kategoriji između 1.001 i 5.000 m². U toj su kategoriji JLS-ovi koji se nalaze u Brodsko-posavskoj, Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Virovitičko-podravskoj, Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Istarskoj županiji te Grad Zagreb. U sedam JLS-ova, medijalna veličina prodanog šumskog zemljišta bila je manja od 1.000 kvadratnih metara.



5. Pregled poslovnih nekretnina

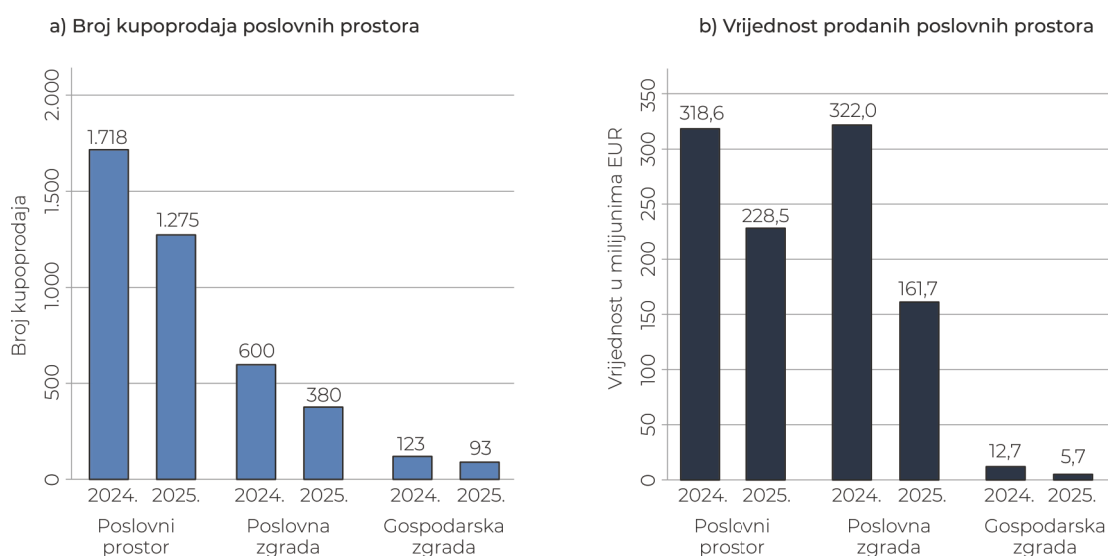
5.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj su u 2025. godini zabilježene 1.275 kupoprodaje poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 93 kupoprodaje gospodarskih zgrada (Slika 5.1.). U odnosu na 2024. godinu, sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su znatno smanjenje broja kupoprodaja. Broj kupoprodaja poslovnih prostora smanjio se s 1.718 u 2024. na 1.275 u 2025., što predstavlja pad od 25,8 posto. Istodobno, broj kupoprodaja poslovnih zgrada smanjio se s 600 na 380, odnosno za 36,7 posto. Broj kupoprodaja gospodarskih zgrada smanjio se sa 123 u 2024. na 93 u 2025. godini, odnosno za 23,5 posto.

Ukupno gledajući, u 2025. godini zabilježena je 1.748 kupoprodajna transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što predstavlja smanjenje od 28,4 posto u odnosu na 2024. godinu, kada je ostvarena 2.441 transakcija. Znatno izraženiji pad ukupnog broja transakcija u odnosu na prethodnu godinu upućuje na dodatno usporavanje tržišne aktivnosti, u uvjetima i dalje prisutne neizvjesnosti i prilagodbe investitora novim tržišnim okolnostima.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija u 2025. godini se također smanjila kod sve tri kategorije poslovnih nekretnina. Kod poslovnih prostora dosegla je 228,5 milijuna eura, kod poslovnih zgrada 161,7 milijuna eura, a kod gospodarskih zgrada 6,7 milijuna eura. Ukupno je stoga zabilježeno 395,9 milijuna eura vrijednost transakcija poslovnim nekretninama, što je smanjenje od 39,4 posto u odnosu na 2024.

Slika 5.1.: **Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPG I.

Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena po m² i veličina u m² za tri vrste poslovnih nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2025. godini. Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po m² u 2025. godini iznosila je 1.581 euro, što predstavlja godišnji rast od 8,5 posto u odnosu na 2024. godinu. Cijene u 5. percentilu iznosile su 244 eura i manje po m², dok su u 95. percentilu, u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora, dosežale 4.171 euro i više po m². Time su cijene u gornjih 5 posto distribucije bile više od 17 puta veće od cijena u donjih 5 posto, što upućuje na izrazitu cjenovnu disperziju unutar ovog segmenta tržišta. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje u 2025. iznosila je 55 m², uz povećanje od 3,5 posto u odnosu na prethodnu godinu.

Medijalna kupoprodajna cijena poslovnih zgrada po m² u 2025. godini iznosila je 51 euro, uz godišnji pad od 16,3 posto, što upućuje na korekciju cijena unutar ovog segmenta tržišta nakon snažnih oscilacija u prethodnim godinama. Cijene u 5. percentilu iznosile su 1 euro i manje po m², dok su u 95. percentilu dosežale 928 eura i više po m², što potvrđuje iznimno izraženu heterogenost cijena poslovnih zgrada.

Medijalna površina poslovnih zgrada koje su bile predmet kupoprodaje u 2025. iznosila je 873 m², što predstavlja smanjenje od 16,9 posto u odnosu na 2024. godinu.

Kod gospodarskih zgrada, medijalna kupoprodajna cijena po m² u 2025. godini iznosila je 5 eura, uz izražen pad od 41,9 posto u odnosu na prethodnu godinu. Cijene u 5. percentilu iznosile su 0,5 eura i manje po m², dok su u 95. percentilu dosežale 173 eura i više po m², što također ukazuje na vrlo širok raspon cijena unutar ovog segmenta tržišta. Medijalna površina gospodarskih zgrada iznosila je 1.252 m², uz povećanje od 23,8 posto u odnosu na godinu ranije.

Tablica 5.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2025. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR	244	924	1.581	2.445	4.171	8,5%
Veličina poslovnog prostora u m ²	13	29	55	108	670	3,5%
Kupoprodajna cijena poslovne zgrade po m ² u EUR	1	11	51	208	928	-16,3%
Veličina poslovne zgrade prostora u m ²	49	377	873	2.418	14.198	-16,9%
Kupoprodajna cijena gospodarske zgrade po m ² u EUR	0.5	2	5	16	173	-41,9%
Veličina gospodarske zgrade u m ²	51	757	1.252	1.927	11.671	23,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

Usporedba kretanja broja kupoprodajnih transakcija i distribucijskih pokazatelja cijena upućuje na izraženo razilaženje volumenskih i cjenovnih trendova na tržištu poslovnih nekretnina u 2025. godini. Iako je u svim promatranim segmentima zabilježen snažan pad broja kupoprodaje u odnosu na 2024. godinu, cjenovna kretanja bila su divergentna: kod poslovnih prostora zabilježen je umjeren rast medijalne cijene, dok su kod poslovnih i osobito gospodarskih zgrada zabilježene korekcije cijena. Istodobno, rast medijalne veličine poslovnih prostora i gospodarskih zgrada, uz pad medijalne veličine poslovnih zgrada, upućuje na promjene u strukturi realiziranih transakcija i selektivnost potražnje u uvjetima smanjene tržišne likvidnosti.

5.2. Na razini županija

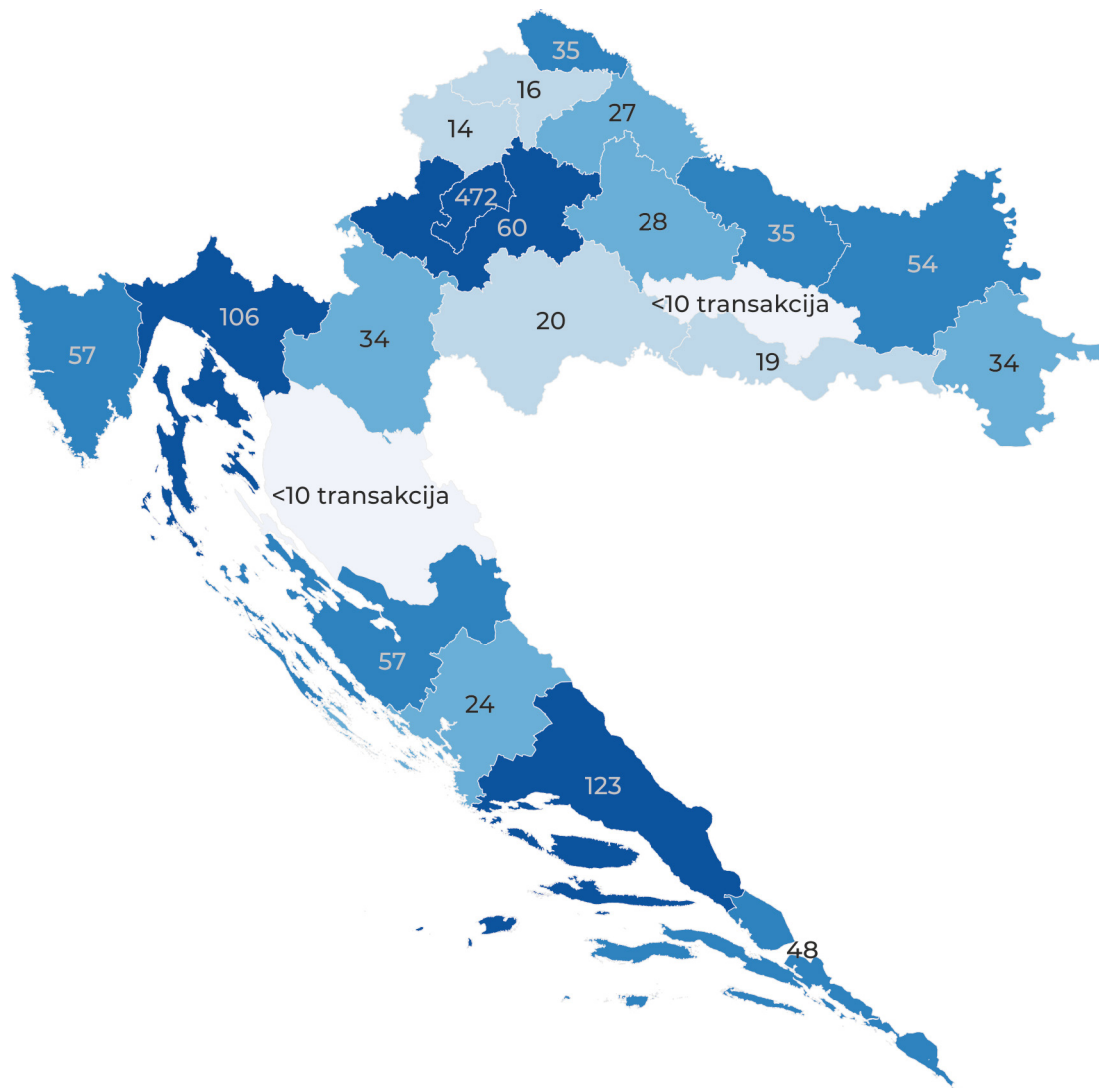
U ostatku poglavlja daje se pregled županijskih trendova na tržištu poslovnih prostora, budući da za ostale dvije vrste poslovnih nekretnina (poslovne zgrade i gospodarske zgrade) ne postoji dovoljan broj kupoprodaja koji bi omogućio pouzdanu analizu na razini županija i jedinica lokalne samouprave.

Slika 5.2. prikazuje broj ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora u 2025. godini po županijama. Najveći broj kupoprodajnih transakcija i dalje je zabilježen u Gradu Zagrebu (472 transakcije), čime Grad Zagreb zadržava dominantnu poziciju na nacionalnom tržištu poslovnih prostora, unatoč osjetnom smanjenju u odnosu na prethodnu godinu. Slijede Splitsko-dalmatinska županija (123 transakcije) i Primorsko-goranska županija (106 transakcija), što potvrđuje da su najveća urbana i obalna tržišta i dalje najaktivnija, premda uz nižu razinu tržišne aktivnosti nego ranije. Relativno veći broj kupoprodaja ostvaren je i u Zadarskoj županiji (57 transakcija) te Osječko-baranjskoj županiji (54 transakcije), dok Istarska županija bilježi 57 transakcija.

U kontinentalnim županijama broj kupoprodaja u pravilu je znatno niži. Zagrebačka županija bilježi 60 transakcija, Virovitičko-podravska 35, Karlovačka 34, Vukovarsko-srijemska 34, Međimurska 35, Koprivničko-križevačka 27, Bjelovarsko-bilogorska 28, Sisačko-moslavačka 20. Najmanji broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2025. godini zabilježen je u Krapinsko-zagorskoj županiji (14 transakcija), Varaždinskoj te Brodsko-posavskoj županiji (19 transakcija), dok u Ličko-senjskoj i Požeško-slavonskoj županiji u 2025. godini nije zabilježena nijedna kupoprodaja poslovnih prostora.

Ukupno gledajući, županijska distribucija kupoprodaja poslovnih prostora u 2025. godini potvrđuje visoku koncentraciju tržišne aktivnosti u Gradu Zagrebu i u nekoliko većih obalnih i urbanih županija, uz znatno slabiju aktivnost u demografski i gospodarski slabijim područjima. Istodobno, u većini županija vidljivo je smanjenje broja transakcija u odnosu na prethodnu godinu, što dodatno naglašava izražene prostorne razlike i usporavanje tržišne dinamike na tržištu poslovnih nekretnina (tablica 5.2).

Slika 5.2.: Broj kupoprodajnih transakcija po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 5.3. i tablica 5.2. prikazuju medijalnu cijenu poslovnih prostora po m² u 2025. godini za svaku pojedinu županiju. Najviša medijalna cijena zabilježena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje je iznosila 2.297 eura po m², čime se ova županija ističe kao cjenovno najskuplje tržište poslovnih prostora u 2025. godini. Slijedi Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 1.990 eura po m², dok je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji medijalna cijena iznosila 1.980 eura po m². Visoke medijalne cijene zabilježene su i u Zadarskoj županiji (1.738 eura po m²), Šibensko-kninskoj županiji (1.737 eura po m²) te Primorsko-goranskoj županiji (1.727 eura po m²). Istarska županija u 2025. godini bilježi medijalnu cijenu od 1.700 eura po m².

U kontinentalnim županijama cjenovne razine su niže, ali i dalje heterogene. Varaždinska županija bilježi medijalnu cijenu od 1.519 eura po m², Krapinsko-zagorska

1.195 eura po m², Međimurska 1.190 eura po m², Koprivničko-križevačka 1.205 eura po m², a Zagrebačka županija 1.146 eura po m². Osječko-baranjska županija bilježi medijan od 1.000 eura po m², Sisačko-moslavačka 1.009 eura po m², Karlovačka 838 eura po m², Bjelovarsko-bilogorska 818 eura po m² te Virovitičko-podravska 787 eura po m².

Najniže medijalne cijene poslovnih prostora u 2025. godini zabilježene su u Vukovarsko-srijemskoj županiji (604 eura po m²) te Brodsko-posavskoj županiji (871 euro po m²). U Ličko-senjskoj i Požeško-slavonskoj županiji u 2025. godini nije zabilježen dovoljan broj transakcija za izračun medijalne cijene.

Slika 5.3.: Medijalna cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Ukupnogledajući, županijska distribucija medijalnih cijena poslovnih prostora u 2025. godini potvrđuje izraženu polarizaciju tržišta, s najvišim cijenama koncentriranim u turistički najrazvijenijim obalnim županijama i u Gradu Zagrebu, dok su niže cjenovne razine prisutne u većem dijelu kontinentalnih županija.

Tablica 5.2. prikazuje promjene u broju prodanih poslovnih prostora i medijalnim kupoprodajnim cijenama poslovnih prostora po m² po županijama između 2024. i 2025. godine, zajedno s pripadajućim godišnjim stopama promjene. Podaci potvrđuju da su kretanja volumena transakcija i cijena u 2025. godini bila izrazito neujednačena među županijama, pri čemu u većini slučajeva nije zabilježeno istodobno kretanje oba pokazatelja u istom smjeru.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, Gradu Zagrebu, broj prodanih poslovnih prostora smanjio se za 23,9 posto, dok je medijalna cijena porasla za 22,9 posto, što upućuje na snažno razilaženje volumenskih i cjenovnih trendova. Sličan obrazac prisutan je i u Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje je broj prodaja smanjen za 42,5 posto, dok je medijalna cijena porasla za 12,2 posto, kao i u Šibensko-kninskoj županiji (-40,0 posto transakcija uz rast cijena od 35,7 posto).

U dijelu županija zabilježen je pad broja transakcija uz istodobni rast cijena, što upućuje na koncentraciju tržišta na manji broj, ali vrijednosno skupljih transakcija. Takav obrazac vidljiv je i u Osječko-baranjskoj županiji (-46,0 posto transakcija uz rast cijena od 17,5 posto), Varaždinskoj (-46,7 posto uz rast od 60,2 posto), Međimurskoj (-14,6 posto uz rast od 54,5 posto) te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji (-26,3 posto uz rast od 26,0 posto).

Suprotno tome, u pojedinim županijama zabilježen je rast broja transakcija uz rast ili umjeren rast cijena. U Vukovarsko-srijemskoj županiji broj transakcija povećan je za 21,4 posto, dok je medijalna cijena porasla za 24,6 posto. U Karlovačkoj županiji broj transakcija porastao je za 13,3 posto, uz gotovo nepromijenjenu medijalnu cijenu (1,3 posto), dok je u Virovitičko-podravskoj županiji broj prodaja povećan za 9,4 posto, uz rast cijena od 14,4 posto. Zagrebačka županija bilježi blag rast broja transakcija (1,7 posto) uz rast cijena od 12,4 posto.

Pad medijalnih cijena uz istodobni pad broja transakcija zabilježen je u Primorsko-goranskoj županiji (-29,3 posto transakcija uz blagi rast cijena od 1,5 posto), Zadarskoj županiji (-37,4 posto uz pad cijena od 11,2 posto), Brodsko-posavskoj županiji (-52,5 posto uz pad cijena od 3,5 posto) te u Istarskoj županiji (-12,3 posto uz pad cijena od 14,3 posto). U Dubrovačko-neretvanskoj županiji broj transakcija porastao je za 11,6

posto, dok je medijalna cijena pala za 10,1 posto, što upućuje na promjene u strukturi realiziranih prodaja.

Ukupno gledajući, podaci iz tablice 5.2. potvrđuju da je tržište poslovnih prostora u 2025. godini obilježeno snažnim padom volumena transakcija u većini županija, uz istodobno vrlo heterogena cjenovna kretanja. Takva dinamika dodatno naglašava plitkost županijskih tržišta i visoku osjetljivost agregatnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija, osobito u županijama s manjim apsolutnim brojem prodaja.

Tablica 5.2.: **Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnih prostora po županijama u 2024. i 2025. godini**

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	620	472	-23,9%	1.619	1.990	22,9%
Primorsko-goranska	150	106	-29,3%	1.702	1.727	1,5%
Splitsko-dalmatinska	214	123	-42,5%	2.048	2.298	12,2%
Istarska	65	57	-12,3%	1.984	1.700	-14,3%
Koprivničko-križevačka	24	27	12,5%	940	1.205	28,3%
Bjelovarsko-bilogorska	38	28	-26,3%	649	818	26,0%
Osječko-baranjska	100	54	-46,0%	851	1.000	17,5%
Zagrebačka	59	60	1,7%	1.019	1.146	12,4%
Sisačko-moslavačka	26	20	-23,1%	583	1.009	73,2%
Varaždinska	30	16	-46,7%	948	1.519	60,2%
Zadarska	91	57	-37,4%	1.957	1.738	-11,2%
Međimurska	41	35	-14,6%	771	1.190	54,5%
Vukovarsko-srijemska	28	34	21,4%	485	604	24,6%
Virovitičko-podravska	32	35	9,4%	688	787	14,4%
Karlovačka	30	34	13,3%	827	838	1,3%
Brodsko-posavska	40	19	-52,5%	902	871	-3,5%
Šibensko-kninska	40	24	-40,0%	1.280	1.737	35,7%
Krapinsko-zagorska	30	14	-53,3%	1.151	1.195	3,8%
Dubrovačko-neretvanska	43	48	11,6%	2.202	1.980	-10,1%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

U tablici 5.3. prikazani su distribucijski pokazatelji medijalne kupoprodajne cijene poslovnih prostora po županijama u 2025. godini. S obzirom na relativno nizak broj transakcija na županijskoj razini, što upućuje na plitkost tržišta poslovnih prostora, i u 2025. godini prisutne su izražene oscilacije u godišnjim stopama promjene medijalnih cijena, osobito u županijama s manjim brojem ostvarenih transakcija.

Tablica 5.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u EUR po županijama u 2025. godini

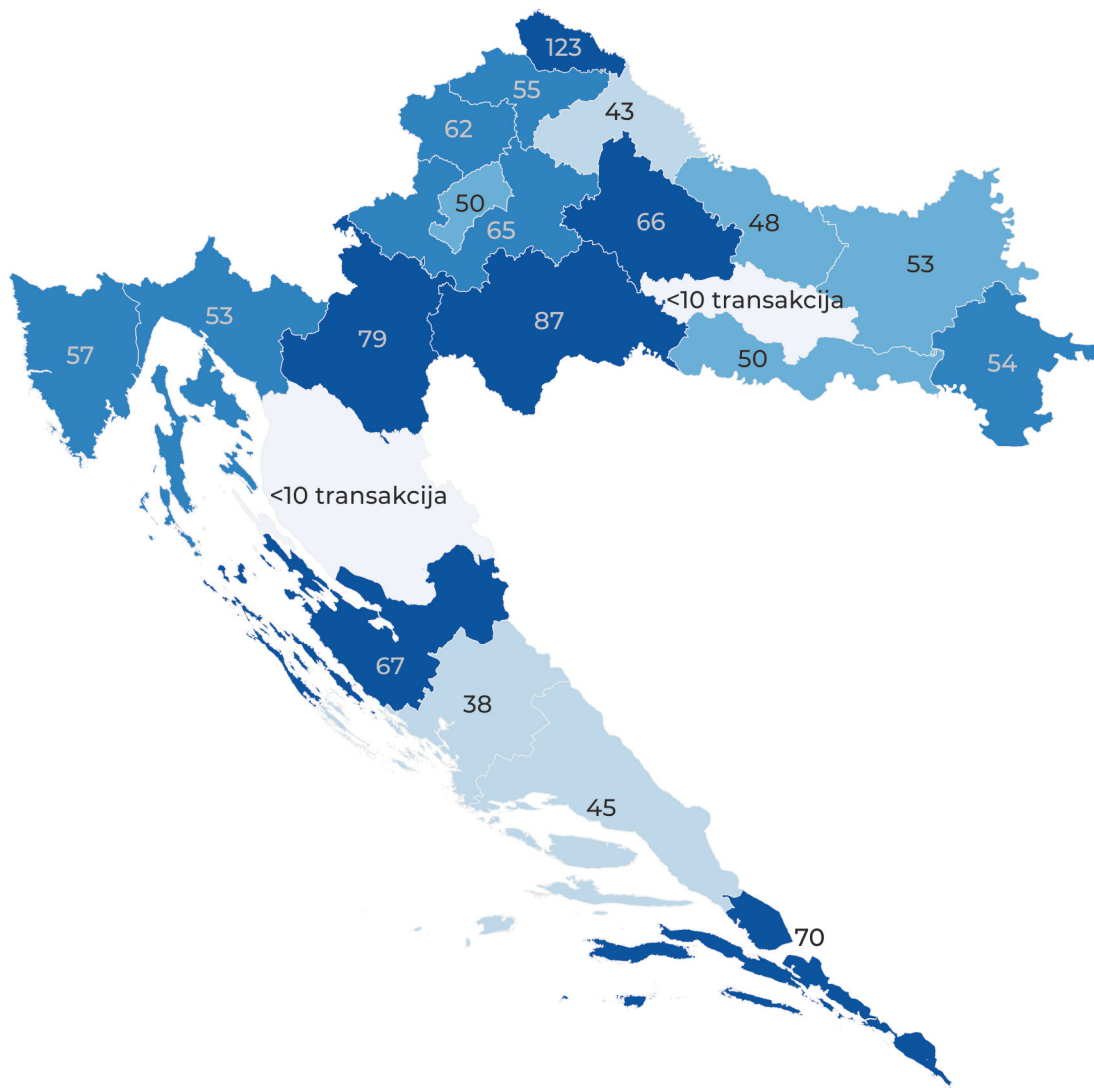
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	529	1.296	1.990	2.629	4.307	22,9%
Primorsko-goranska	335	1.048	1.727	2.448	4.122	1,5%
Splitsko-dalmatinska	788	1.442	2.298	3.391	4.652	12,2%
Istarska	1.004	1.500	1.700	2.529	4.352	-14,3%
Koprivničko-križevačka	71	790	1.205	1.473	1.961	28,3%
Bjelovarsko-bilogorska	112	428	818	1.026	1.619	26,0%
Osječko-baranjska	281	758	1.000	1.404	2.298	17,5%
Zagrebačka	43	362	1.146	2.238	3.103	12,4%
Sisačko-moslavačka	259	706	1.009	1.416	2.807	73,2%
Varaždinska	366	819	1.519	1.856	2.228	60,2%
Zadarska	389	980	1.738	2.619	6.705	-11,2%
Međimurska	60	359	1.190	1.435	2.702	54,5%
Vukovarsko-srijemska	73	429	604	910	1.497	24,6%
Virovitičko-podravska	20	400	787	1.419	1.823	14,4%
Karlovačka	54	483	838	1.239	2.000	1,3%
Brodsko-posavska	387	727	871	1.414	1.754	-3,5%
Šibensko-kninska	487	1.109	1.737	2.935	4.677	35,7%
Krapinsko-zagorska	468	981	1.195	1.655	2.059	3,8%
Dubrovačko-neretvanska	219	571	1.980	3.150	5.043	-10,1%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 5.4. i tablica 5.4. prikazuju medijalnu veličinu i distribucijske pokazatelje veličine prodanih poslovnih prostora (u m²) po županijama u 2025. godini. Na razini medijana, najveće tipične površine zabilježene su u Međimurskoj županiji (123 m²), Sisačko-moslavačkoj (87 m²), Karlovačkoj (79 m²) te Dubrovačko-neretvanskoj županiji (70 m²). Relativno velike medijalne površine zabilježene su i u Zadarskoj (67 m²), Bjelovarsko-bilogorskoj (66 m²) te Zagrebačkoj županiji (65 m²), što upućuje na to da se u tim županijama relativno češće prodaju prostori većih "standardnih" veličina.

Nasuprot tome, najmanji medijalni poslovni prostori u 2025. godini zabilježeni su u Šibensko-kninskoj županiji (38 m²), Koprivničko-križevačkoj (43 m²) te Splitsko-dalmatinskoj županiji (45 m²), što upućuje na veću zastupljenost manjih poslovnih prostora u transakcijama na tim tržištima. Grad Zagreb bilježi medijalnu veličinu od 50 m², dok se u većini ostalih županija medijani kreću između 47 i 56 m² (Primorsko-goranska 53 m²; Osječko-baranjska 53 m²; Vukovarsko-srijemska 54 m²; Varaždinska 55 m²; Istarska 57 m²).

Slika 5.4.: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² po županijama u 2025. godini

Izvori: EIZ i MPGL.

U pogledu repova distribucije, vrijednosti 95. percentila ukazuju na prisutnost vrlo velikih površina u pojedinim županijama (tablica 5.4.). Najviša vrijednost 95. percentila zabilježena je u Zagrebačkoj županiji (9.004,34 m²), zatim u Međimurskoj (5.624,00 m²) i Virovitičko-podravskoj županiji (4.947,88 m²), dok visoke vrijednosti bilježe i Bjelovarsko-bilogorska (1.390,00 m²) te Vukovarsko-srijemska županija (1.181,00 m²). Ovakve ekstremne vrijednosti najčešće su rezultat malog broja transakcija i pojave pojedinačnih prodaja izrazito velikih prostora, zbog čega u interpretaciji treba imati na umu plitkost tržišta na županijskoj razini i osjetljivost distribucijskih pokazatelja na outliere.

Godišnje stope promjene medijana dodatno potvrđuju heterogenost tržišta u 2025. godini. Najizraženiji rast tipične veličine prodanih prostora zabilježen je

u Međimurskoj županiji (77,0 posto), Krapinsko-zagorskoj (67,3 posto), Sisačko-moslavačkoj (49,4 posto) i Zadarskoj županiji (38,9 posto), dok su značajniji padovi medijana zabilježeni u Šibensko-kninskoj (-51,6 posto), Koprivničko-križevačkoj (-40,7 posto), Vukovarsko-srijemskoj (-25,5 posto), Osječko-baranjskoj (-22,9 posto) i Varaždinskoj županiji (-20,9 posto). Takve oscilacije dodatno odražavaju činjenicu da se u dijelu županija promjene medijana mogu značajno mijenjati ovisno o strukturi transakcija u pojedinoj godini, osobito u uvjetima smanjene tržišne likvidnosti.

Tablica 5.4.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² po županijama u 2025. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10	26	50	102	427	-1,3%
Primorsko-goranska	12	29	53	108	1169	24,2%
Splitsko-dalmatinska	15	25	45	91	178	3,5%
Istarska	16	37	57	96	402	13,8%
Koprivničko-križevačka	16	22	43	56	186	-40,7%
Bjelovarsko-bilogorska	22	38	66	169	1390	-5,3%
Osječko-baranjska	10	26	53	98	471	-22,9%
Zagrebačka	17	39	65	199	9.004	11,5%
Sisačko-moslavačka	13	54	87	137	345	49,4%
Varaždinska	19	28	55	83	219	-20,9%
Zadarska	22	44	67	111	868	38,9%
Međimurska	6	42	123	391	5.624	77,0%
Vukovarsko-srijemska	8	33	54	142	1.181	-25,5%
Virovitičko-podravska	14	25	48	95	4.948	-12,5%
Karlovačka	15	43	79	138	707	17,6%
Brodsko-posavska	14	28	50	65	186	6,3%
Šibensko-kninska	12	21	38	87	400	-51,6%
Krapinsko-zagorska	13	39	62	81	272	67,3%
Dubrovačko-neretvanska	21	45	70	166	670	9,9%
Požeško-slavonska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

5.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i na županijskoj razini, tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2025. godini obilježena su izraženim razilaženjem volumenskih i cjenovnih kretanja u odnosu na 2024. godinu. Za velike gradove u kojima je u obje promatrane godine ostvareno najmanje 10 kupoprodajnih transakcija, moguće je analizirati promjene u broju prodanih poslovnih prostora i medijalnim cijenama, kao i njihove međugodišnje stope promjene.

Podaci pokazuju da je u većini velikih gradova u 2025. godini došlo do smanjenja broja kupoprodaja poslovnih prostora. Najizraženiji pad volumena transakcija zabilježen je u Slavonskom Brodu (–60,0 posto), Varaždinu (–56,0 posto), Koprivnici (–44,4 posto), Osijeku (–40,9 posto), Zadru (–38,9 posto) i Splitu (–38,0 posto). Smanjenje broja transakcija zabilježeno je i u Rijeci (–29,4 posto), Karlovcu (–25,0 posto), Bjelovaru (–25,0 posto), Šibeniku (–36,0 posto) te u Gradu Zagrebu (–23,9 posto), što upućuje na široko rasprostranjeno smanjenje tržišne aktivnosti na razini velikih urbanih tržišta.

S druge strane, povećanje broja kupoprodaja u 2025. godini zabilježeno je u manjem broju gradova. Najveći rast volumena transakcija ostvaren je u Velikoj Gorici (90,9 posto), Puli – Pola (45,5 posto), Vinkovcima (30,8 posto), Virovitici (21,4 posto) te Čakovcu (8,0 posto). Takva kretanja upućuju na izraženu heterogenost urbanih tržišta, pri čemu dio gradova bilježi oporavak ili jačanje tržišne aktivnosti unatoč općem trendu pada.

Za razliku od volumena transakcija, medijalne cijene poslovnih prostora u 2025. godini u većini velikih gradova nastavile su rasti. Najizraženiji cjenovni rast zabilježen je u Varaždinu (61,6 posto), Velikoj Gorici (39,5 posto), Virovitici (38,0 posto), Koprivnici (37,1 posto), Karlovcu (27,9 posto) i Bjelovaru (21,9 posto). Značajan rast medijalnih cijena zabilježen je i u Čakovcu (20,2 posto), Splitu (19,0 posto), Vinkovcima (17,5 posto), Osijeku (13,6 posto), Dubrovniku (12,5 posto), Rijeci (8,8 posto) i Šibeniku (7,1 posto), dok je Grad Zagreb zabilježio rast medijalne cijene od 22,9 posto, unatoč snažnom padu broja transakcija.

Pad medijalnih cijena poslovnih prostora u 2025. godini zabilježen je u manjem broju gradova, ponajprije u Puli – Pola (–16,2 posto), Zadru (–3,5 posto) i Slavonskom Brodu (–6,0 posto), što upućuje na korekciju cijena u uvjetima smanjene tržišne aktivnosti ili promijenjene strukture prodanih nekretnina.

Unatoč tim razlikama, najviše medijalne cijene poslovnih prostora u 2025. godini zabilježene su u Dubrovniku (2.939 eura po m²), Splitu (2.709 eura po m²), Velikoj Gorici (2.194 eura po m²), Gradu Zagrebu (1.990 eura po m²) i Rijeci (1.950 eura po m²), dok se Zadar (1.882 eura po m²) i Varaždin (1.746 eura po m²) također ubrajaju među cjenovno više rangirana urbana tržišta.

Ukupno gledajući, podaci iz tablice 5.5. potvrđuju da je tržište poslovnih prostora u velikim gradovima u 2025. godini obilježeno snažnim padom volumena transakcija u većini gradova, uz istodoban rast cijena u znatnom broju njih. Takva dinamika dodatno naglašava selektivnost potražnje, koncentraciju tržišta na atraktivnije lokacije te visoku osjetljivost medijalnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija.

Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR		
	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	620	472	-23,9%	1.619	1.990	22,9%
Rijeka	85	60	-29,4%	1.792	1.950	8,8%
Kaštela	16	*	*	1.993	*	*
Split	129	80	-38,0%	2.276	2.709	19,0%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	22	32	45,5%	2.028	1.700	-16,2%
Koprivnica	18	10	-44,4%	993	1.362	37,1%
Bjelovar	24	18	-25,0%	724	882	21,9%
Osijek	66	39	-40,9%	1.066	1.211	13,6%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	11	21	90,9%	1.573	2.194	39,5%
Sisak	12	*	*	744	*	*
Varaždin	25	11	-56,0%	1.080	1.746	61,6%
Zadar	72	44	-38,9%	1.950	1.882	-3,5%
Čakovec	25	27	8,0%	992	1.193	20,2%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	13	17	30,8%	518	609	17,5%
Virovitica	14	17	21,4%	994	1.372	38,0%
Karlovac	24	18	-25,0%	923	1.180	27,9%
Slavonski Brod	35	14	-60,0%	909	854	-6,0%
Šibenik	25	16	-36,0%	1.571	1.683	7,1%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	29	27	-6,9%	2.612	2.939	12,5%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 5.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2025. godini, uključujući vrijednosti percentila i godišnje stope promjene medijalnih cijena. Podaci potvrđuju izraženu heterogenost cjenovnih razina među velikim gradovima, ali i značajne razlike unutar pojedinih gradskih tržišta.

Tablica 5.6.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	529	1.296	1.990	2.629	4.307	22,9%
Rijeka	442	1.204	1.950	2.596	4.563	8,8%
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	964	1.658	2.709	3.483	4.401	19,0%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	1.500	1.574	1.700	1.994	3.000	-16,2%
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	43	352	882	1.031	2.037	21,9%
Osijek	343	854	1.211	1.571	2.298	13,6%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	242	1.000	2.194	2.660	3.277	39,5%
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	513	870	1.746	1.972	2.228	61,6%
Zadar	556	1.242	1.882	2.726	6.705	-3,5%
Čakovec	60	359	1.193	1.589	2.702	20,2%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	73	257	609	784	1.497	17,5%
Virovitica	73	840	1.372	1.574	1.958	38,0%
Karlovac	757	842	1.180	1.654	2.084	27,9%
Slavonski Brod	523	727	854	1.429	1.754	-6,0%
Šibenik	486	1.109	1.683	2.977	4.677	7,1%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	1.631	2.238	2.939	4.008	6.920	12,5%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Vrijednosti 95. percentila pokazuju da su najviše cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora u 2025. godini ostvarene u Dubrovniku (6.920 eura po m²) i Zadru (6.705 eura po m²), dok Šibenik i Rijeka, iako i dalje među cjenovno skupljim tržištima, bilježe nešto nižu vrijednost 95. percentila od 4.677 odnosno 4.563 eura po m². Visoke vrijednosti 95. percentila zabilježene su i u Splitu (4.401 euro po m²), Gradu Zagrebu (4.307 eura po m²) te Velikoj Gorici (3.277 eura po m²). S druge strane, najniže vrijednosti 95. percentila zabilježene su u Vinkovcima (1.497 eura po m²), Slavonskom

Brodu (1.754 eura po m²) i Virovitici (1.958 eura po m²), što upućuje na znatno niže gornje cjenovne granice na tim tržištima.

Rasponi između 5. i 95. percentila, odnosno između cijena 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora, i u 2025. godini su izrazito veliki. Najizraženiji relativni rasponi zabilježeni su u Bjelovaru, Čakovcu, Virovitici i Vinkovcima, što ukazuje na snažnu unutarnju segmentaciju tržišta. U tim gradovima istodobno se realiziraju transakcije vrlo niske i visoke vrijednosti, često ovisno o lokaciji, namjeni i kvaliteti poslovnog prostora. Uočljivo je i da su rasponi cijena veći u gradovima s manjim brojem kupoprodaja, što dodatno potvrđuje da niska tržišna likvidnost povećava osjetljivost distribucijskih pokazatelja na pojedinačne transakcije.

Promjene medijalnih cijena dodatno naglašavaju divergentna kretanja među gradovima. Najveći godišnji rast medijalne cijene u 2025. godini zabilježen je u Varaždinu (61,6 posto), Velikoj Gorici (39,5 posto), Virovitici (38 posto) i Karlovcu (27,9 posto), dok je pad medijalne cijene zabilježen u Puli – Pola (-16,2 posto), Slavonskom Brodu (-6 posto) i Zadru (-3,5 posto). Na najvećem gradskom tržištu, Gradu Zagrebu, medijalna cijena porasla je za 22,9 posto i iznosila 1.990 eura po m², što upućuje na stabilan, ali umjeren cjenovni rast u uvjetima relativno visoke tržišne likvidnosti.

Tablica 5.7. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poslovnog prostora (u m²) u Gradu Zagrebu i velikim gradovima Republike Hrvatske u 2025. godini, uključujući vrijednosti percentila i godišnje stope promjene medijalne površine. Podaci potvrđuju izražene razlike u tipičnim veličinama prodanih poslovnih prostora među gradovima, ali i znatnu heterogenost unutar pojedinih lokalnih tržišta.

Vrijednosti 95. percentila upućuju na to da su se u 2025. godini pojedinačno najveći poslovni prostori prodavali u Virovitici, gdje je 95. percentil dosegnuo čak 4.922 m², zatim u Bjelovaru (3.558 m²), Velikoj Gorici (3.056 m²) i Čakovcu (2.562 m²). Visoke vrijednosti 95. percentila zabilježene su i u Vinkovcima (1.181 m²) te Zadru (525 m²). Ovakve izrazito visoke vrijednosti rezultat su malog broja transakcija i pojave pojedinačnih prodaja vrlo velikih poslovnih prostora, zbog čega ih treba tumačiti uz oprez. S druge strane, najniže vrijednosti 95. percentila zabilježene su u Slavonskom Brodu (110 m²), Dubrovniku (117 m²), Varaždinu (141 m²) i Splitu (153 m²), što upućuje na tržišta u kojima se u pravilu trguje manjim poslovnim prostorima.

Promatrajući medijalne veličine, najveće tipične površine prodanih poslovnih prostora u 2025. godini zabilježene su u Čakovcu (138 m²), Vinkovcima (97 m²), Bjelovaru (87 m²), Varaždinu (66 m²) i Karlovcu (64 m²). Relativno veće medijalne površine zabilježene su i u Zadru (63 m²), Rijeci (57 m²), Virovitici (57 m²) te Velikoj

Gorici (56 m²). Nasuprot tome, najmanje medijalne površine zabilježene su u Splitu (43 m²), Slavonskom Brodu (43 m²) i Dubrovniku (49 m²), dok Grad Zagreb bilježi medijan od 50 m², što upućuje na veću zastupljenost manjih poslovnih prostora u tim gradovima.

Tablica 5.7.: **Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini**

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	10	26	50	102	427	-1,3%
Rijeka	12	30	57	107	562	16,6%
Kaštela	*	*	*	*	*	*
Split	17	25	43	82	153	2,5%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula – Pola	16	41	54	92	441	44,7%
Koprivnica	*	*	*	*	*	*
Bjelovar	18	49	87	249	3.558	19,3%
Osijek	10	26	54	112	472	-14,7%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	17	40	56	149	3.056	-37,0%
Sisak	*	*	*	*	*	*
Varaždin	20	47	66	85	141	-19,0%
Zadar	22	42	63	113	525	34,9%
Čakovec	6	42	138	391	2.562	64,6%
Vukovar	*	*	*	*	*	*
Vinkovci	23	43	97	143	1.181	21,0%
Virovitica	17	47	57	86	4.922	-36,9%
Karlovac	14	36	64	88	164	-5,6%
Slavonski Brod	14	28	43	62	110	-3,7%
Šibenik	9	24	50	115	420	-49,6%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	20	33	49	65	117	-28,5%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja.

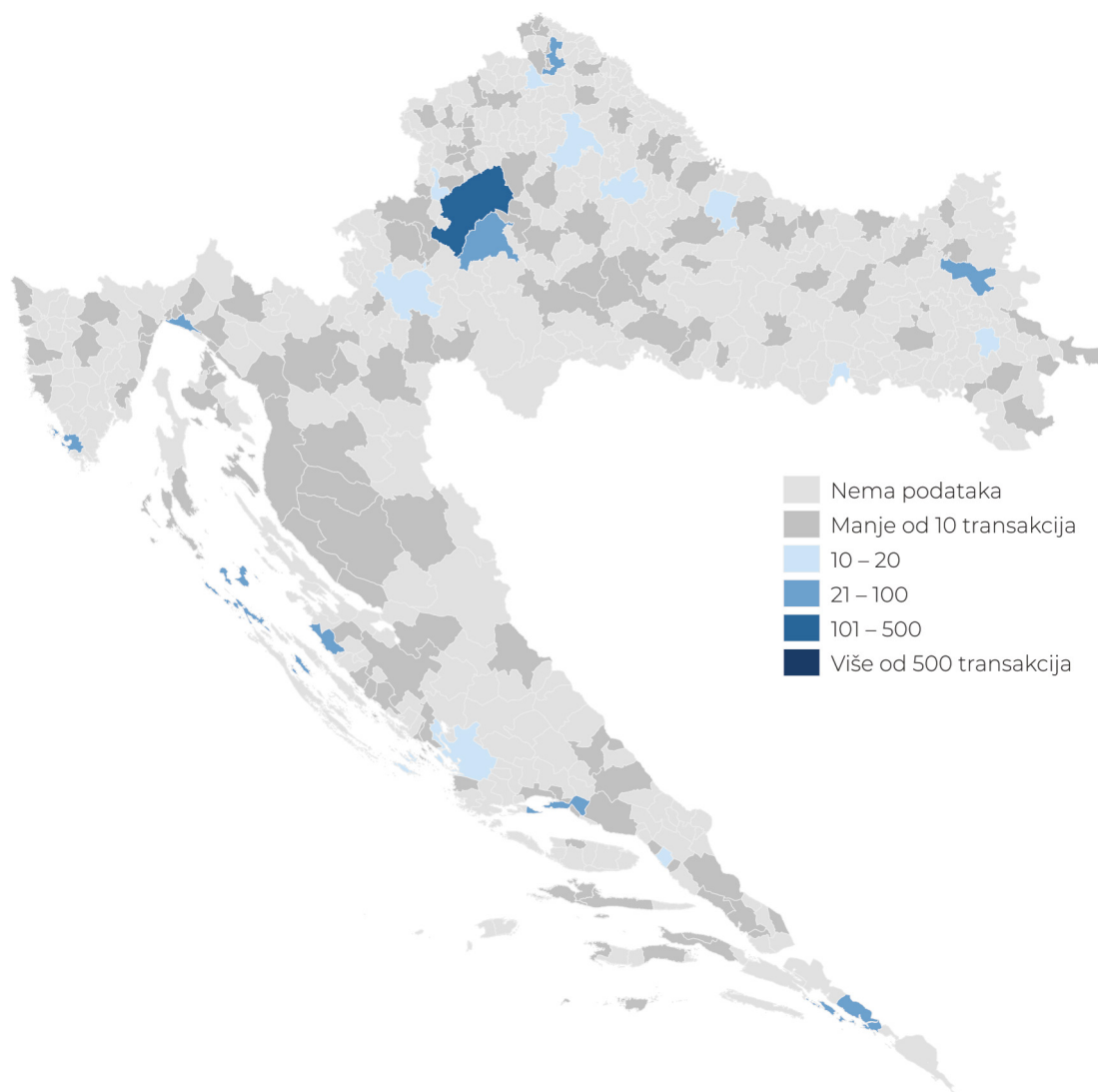
Izvori: EIZ i MPGI.

Godišnjestopepromjenemedijanadodatnonaglašavaju volatilnost tržišta. Najizraženiji rast medijalne veličine prodanog poslovnog prostora u 2025. godini zabilježen je u Čakovcu (64,6 posto), Puli – Pola (44,7 posto) i Zadru (34,9 posto), dok su značajniji rast ostvarili i Vinkovci (21,0 posto) te Bjelovar (19,3 posto). S druge strane, najveći padovi medijana zabilježeni su u Šibeniku (-49,6 posto), Velikoj Gorici (-37,0 posto), Virovitici (-36,9 posto) i Dubrovniku (-28,5 posto), dok su umjereniji padovi prisutni u Varaždinu (-19,0 posto), Osijeku (-14,7 posto), Karlovcu (-5,6 posto) i Slavonskom Brodu (-3,7 posto). Ovakve oscilacije ponajprije odražavaju plitkost lokalnih tržišta i osjetljivost medijalnih pokazatelja na strukturu pojedinačnih transakcija.

5.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2025. godini po JLS-ovima Republike Hrvatske. Najveći broj kupoprodaja i dalje se ostvaruje u većim gradskim središtima, u priobalju te u okolini Zagreba. Primjetno je da je i u 2025. godini tek ograničen broj JLS-ova zabilježio 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora, pri čemu je riječ uglavnom o administrativnim županijskim centrima i većim urbanim sredinama.

Slika 5.5.: Broj kupoprodaja poslovnih prostora po JLS-ovima u 2025. godini



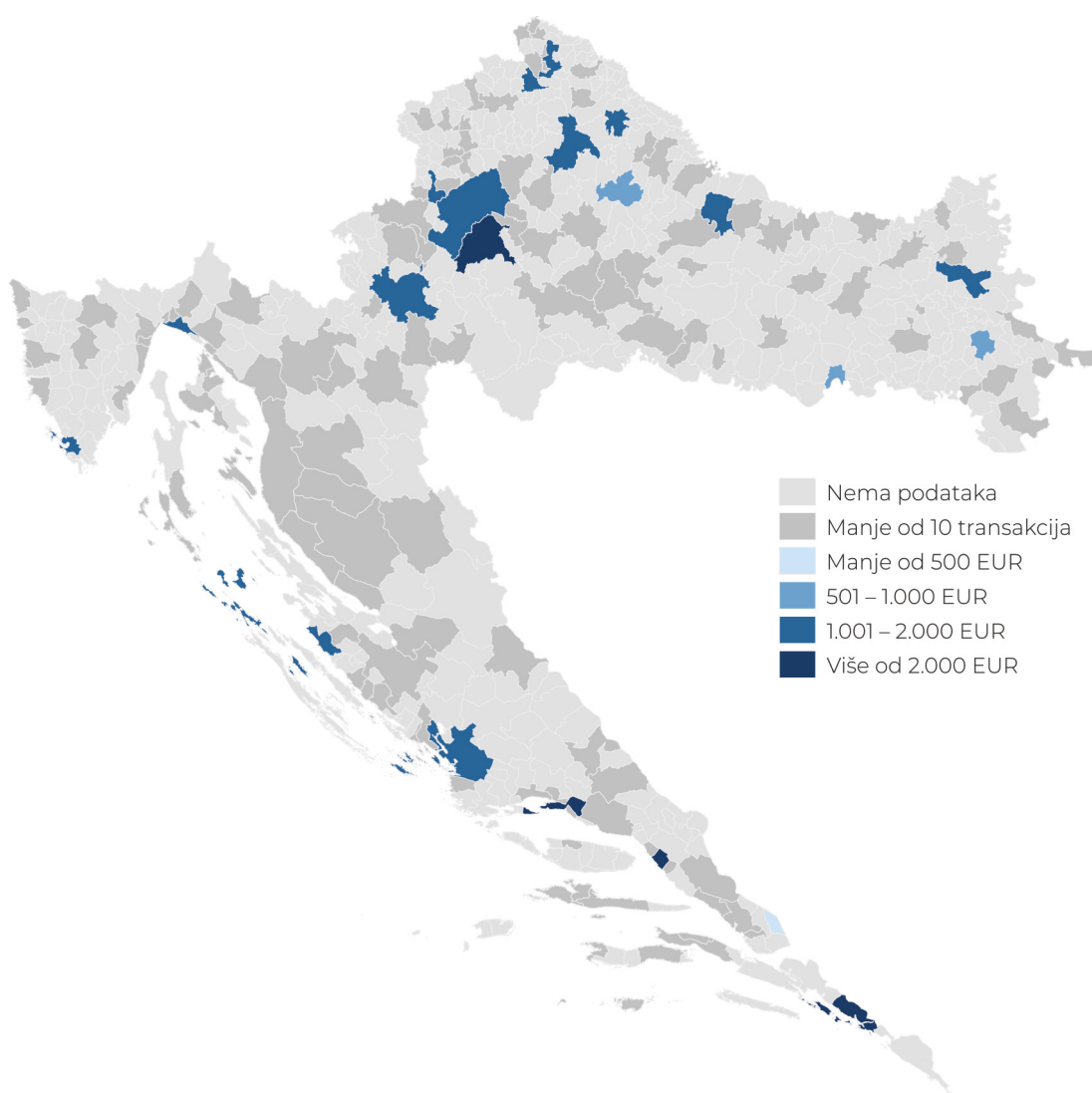
Izvori: EIZ i MPGL.

Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (472), zatim u Splitu (80), Rijeci (60), Zadru (44) i Osijeku (39). Slijede Pula – Pola (32), Dubrovnik (27) i Čakovec (27), dok dvoznamenkasti broj transakcija bilježe i Velika Gorica (21), Bjelovar (18), Karlovac

(18), Vinkovci (17), Virovitica (17), Šibenik (16), Slavonski Brod (14), Križevci (14), Zaprešić (12), Makarska (12), Varaždin (11), Koprivnica (10) i Metković (10).

Ostale jedinice lokalne samouprave u 2025. godini bilježe manje od 10 transakcija, što potvrđuje visoku koncentraciju tržišne aktivnosti u relativno malom broju većih urbanih središta. Takva distribucija dodatno naglašava izraženu prostornu neravnomjernost tržišta poslovnih prostora, uz dominantnu ulogu glavnog grada i nekoliko većih obalnih i regionalnih centara.

Slika 5.6.: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u eurima po m² u JLS-ovima tijekom 2025. godine, pri čemu su u analizu uključene samo one jedinice lokalne samouprave koje bilježe 10 ili više kupoprodaja u 2025. Uočljivo je da se

najveća koncentracija viših medijalnih cijena i dalje nalazi u priobalnim JLS-ovima te u i oko Grada Zagreba, a po visini medijalnih cijena i dalje odskoču turistički i administrativni centri.

Najviša medijalna cijena među JLS-ovima s najmanje 10 transakcija u 2025. godini ostvarena je u Rovinju – Rovigno (3.942 eura po m²), zatim u Dubrovniku (2.939 eura po m²) i Splitu (2.709 eura po m²). Vrlo visoke medijalne cijene bilježe i Makarska (2.735 eura po m²), Velika Gorica (2.194 eura po m²) te Grad Zagreb (1.990 eura po m²). Među većim regionalnim središtima 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).

U kontinentalnom dijelu zemlje medijalne cijene su niže, ali pokazuju znatnu međusobnu razliku. Tako Osijek u 2025. godini bilježi medijalnu cijenu od 1.211 eura po m², Karlovac 1.180 eura po m², Zaprešić 1.264 eura po m², Križevci 1.167 eura po m², dok Bjelovar doseže 882 eura po m². Među gradovima s nižim cjenovnim razinama izdvajaju se Vinkovci (609 eura po m²) i Metković (458 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora.

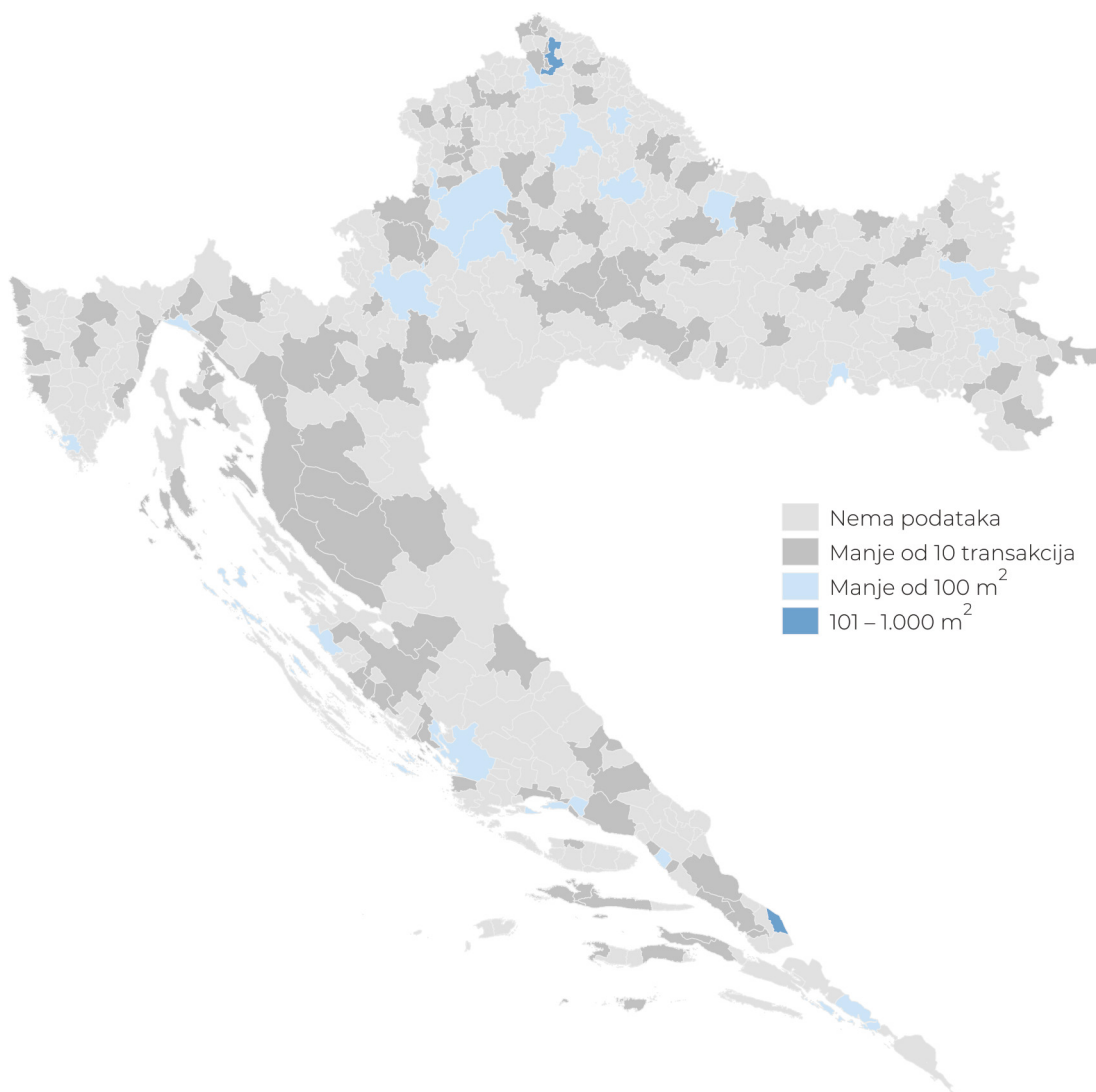
Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora u 2025. godini po JLS-ovima, pri čemu su u analizu uključene samo one jedinice lokalne samouprave koje bilježe 10 ili više kupoprodaja u 2025. Podaci potvrđuju da su razlike u tipičnoj veličini prodanih poslovnih prostora i dalje izražene, ali je obrazac nešto uravnoteženiji nego ranijih godina.

Najveća medijalna površina poslovnog prostora u 2025. godini zabilježena je u Čakovcu (138 m²), zatim u Metkoviću (263 m²), što značajno odstupa od većine ostalih većih tržišta. Među JLS-ovima s većim brojem transakcija ističu se još Vinkovci (97 m²), Bjelovar (87 m²), Zadar (63 m²), Karlovac (64 m²) i Šibenik (50 m²). U kontinentalnim sredinama poput Osijeka (54 m²) i Varaždina (66 m²) medijalne površine kreću se u srednjem rasponu.

U najvećem tržištu, Gradu Zagrebu, medijalna površina prodanog poslovnog prostora u 2025. godini iznosila je 50 m², što upućuje na dominantnu trgovinu manjim poslovnim jedinicama. Slično vrijedi i za Split (43 m²), Rijeku (57 m²), Pulu – Pola (54 m²) i Veliku Goricu (56 m²).

Najmanje medijalne površine među JLS-ovima s najmanje 10 transakcija zabilježene su u Koprivnici (35 m²), Zaprešiću (36 m²) i Makarskoj (30 m²), dok su u Slavanskom Brodu (43 m²) i Križevcima (43 m²) također prisutne relativno manje tipične površine.

Slika 5.7.: **Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGL.

5.5. Zagreb

Tablica 5.8. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2024. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja u 2025. ostvaren je u katastarskoj općini Centar Novi (92), uz medijalnu cijenu od 2.425 eura po m². Slijede Trnje (63), Črnomerec (42), Dubrava (32), Sesvete Novo (30) i Donje Vrapče (29). Među općinama s najmanje 10 transakcija, najveće međugodišnje povećanje broja kupoprodaja zabilježeno je u Trešnjevci Novoj (163,2 posto), Donjem Vrapču (65,5 posto), Zaprudskom Otoku (60,0 posto) i Centru (41,2 posto). S druge strane, najveći pad broja transakcija zabilježen je u Klari (-46,4 posto) i Črnomercu (-42,9 posto), dok je u Dubravi (-9,4 posto) i Trnju (-4,8 posto) zabilježen blaži pad.

Po visini medijalnih cijena poslovnih prostora u 2025. godini izdvaja se Centar s 2.680 eura po m², zatim Trešnjevka Nova s 2.616 eura po m², Centar Novi s 2.425 eura po m², Črnomerec s 2.298 eura po m² i Klara s 2.212 eura po m². Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene zabilježeno je u Črnomercu (0,8 posto), dok su u svim ostalim općinama s dovoljnim brojem transakcija zabilježeni padovi cijena. Najizraženiji pad medijalne cijene zabilježen je u Trešnjevci Novoj (-41,4 posto), Sesvetama Novom (-35,4 posto), Stenjevcu Jugu (-20,3 posto) i Donjem Vrapču (-16,1 posto), dok je u Centru pad iznosio -1,1 posto, a u Dubravi -0,4 posto.

Medijalna površina poslovnih prostora prodanih u 2025. godini također se razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru (21 m²), Centru Novom (32 m²) i Stenjevcu Jugu (39 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Zaprudskom Otoku (144 m²), Dubravi (74 m²), Sesvetama Novom (62 m²) i Trešnjevci Novoj (61 m²). U pojedinim općinama zabilježene su i izrazite promjene veličine u odnosu na 2024. godinu, primjerice snažan rast u Centru (117,5 posto) i Trnju (72,6 posto), dok je najveći pad medijalne veličine zabilježen u Zaprudskom Otoku (-70,0 posto), Stenjevcu Jugu (-57,0 posto) i Sesvetama Novom (-46,6 posto).

Tablica 5.8.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2025. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena / EUR po m ²	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	17	2.680	21	41,2%	-1,1%	117,5%
Centar Novi	92	2.425	32	21,7%	-15,3%	1,7%
Donje Vrapče	29	1.830	46	65,5%	-16,1%	13,2%
Dubrava	32	1.398	74	-9,4%	-0,4%	-21,4%
Klara	28	2.212	57	-46,4%	-7,3%	29,7%
Sesvete Novo	30	793	62	0,0%	-35,4%	-46,6%
Stenjevec Jug	11	1.473	39	0,0%	-20,3%	-57,0%
Trešnjevka Nova	19	2.616	61	163,2%	-41,4%	-26,2%
Trnje	63	2.120	42	-4,8%	-12,8%	72,6%
Zaprudski Otok	10	1.913	144	60,0%	-13,0%	-70,0%
Črnomerec	42	2.298	50	-42,9%	0,8%	8,9%

Izvor: EIZ i MPGI.



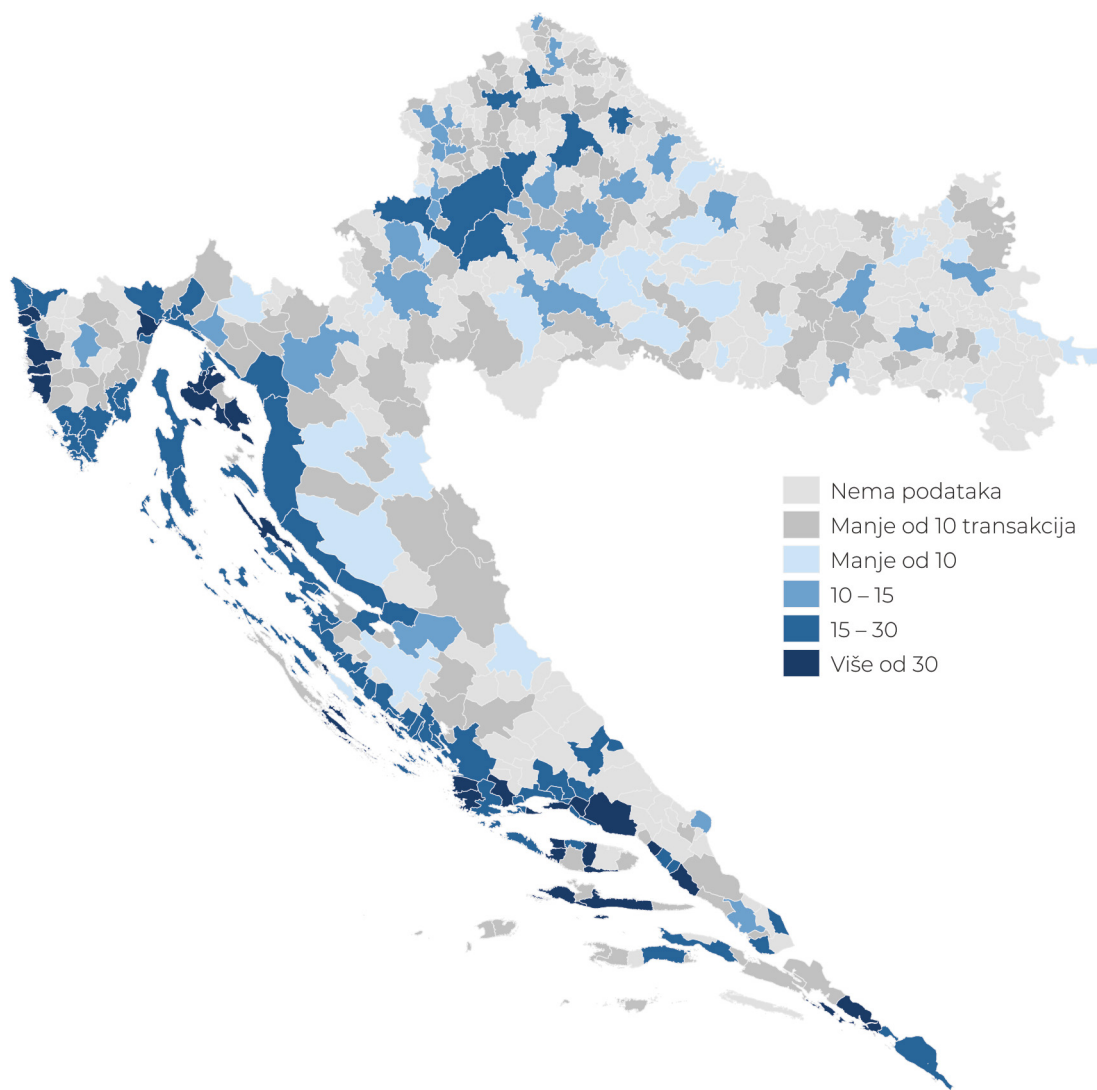
6. Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina

U ovom poglavlju prikazani su rezultati izračuna indeksa priuštivosti stambenih nekretnina po JLS-ovima. Također, dan je prikaz odnosa cijena nekretnina i pokazatelja turističke aktivnosti.

Slika 6.1. prikazuje vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina za one JLS-ove za koje su dostupne medijalne cijene stana/apartmana za 2024. godinu. Drugim riječima, indeks nije mogao biti izračunat za one JLS-ove u kojima nije bilo kupoprodaja u predmetnoj godini, kao i za one JLS-ove u kojima je bilo deset ili manje kupoprodaja, zbog čega se za te JLS-ove ne može zbog zakonskih ograničenja prikazati medijalna cijena iako se ista može izračunati. Kao mjera ostvarenog dohotka uzeta je prosječna ostvarena godišnja neto plaća zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u u toj istoj godini. Indeks je izračunat dijeljenjem medijalne cijene metra kvadratnog stambene nekretnine i prosječne godišnje neto plaće, te je pomnožen sa 100. Niska vrijednost indeksa stoga sugerira veću priuštivost stana/apartmana, dok visoka vrijednost indeksa sugerira nisku priuštivost. Indeks je izračunat za 2024. godinu zato što podaci o prosječnoj neto plaći zaposlenih u pravnim osobama u JLS-u za 2025., čiji je izvor Porezna uprava, nisu bili dostupni u trenutku izrade ove publikacije. Indeks priuštivosti izračunat je za ukupno 163 grada i općine za koje se podaci o medijalnim cijenama smiju prikazati ili za koje podaci o medijalnim cijenama postoje.

Sa slike 6.1. uočljivo je da su stambene nekretnine najmanje priuštive u priobalnim JLS-ovima. U tim naseljima indeks priuštivosti u pravilu je znatno viši od 20, a u velikom broju turistički najatraktivnijih općina i gradova prelazi 30 pa čak i 40. Najvišu vrijednost indeksa bilježi Kukljica (55,8), zatim Baška (43,0), Vrsar – Orsera (41,1), Rovinj – Rovigno (39,7) i Bol (39,4). Vrlo visoke vrijednosti imaju i Novalja (38,5), Malinska-Dubašnica (37,7), Brtonigla – Verteneglio (37,3), Podgora (36,4), Sutivan (36,1) te Baška Voda (35,7) i Hvar (35,3). Indeks iznad 30 bilježe i Punat (34,4), Murter – Kornati (34,0), Krk (33,9), Primošten (33,5), Dobrinj (33,2), Jelsa (33,1), Postira (31,9), Novigrad – Cittanova (31,7), Dubrovnik (31,3), Opatija i Seget (po 31,1), Poreč – Parenzo (30,9) i Split (30,8), što potvrđuje izrazitu cjenovnu napetost na obalnim tržištima stanovanja.

Slika 6.1.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

S druge strane, najniže vrijednosti indeksa priuštivosti, a time i najveća priuštivost stanovanja, prisutne su u kontinentalnim i slabije razvijenim dijelovima zemlje. Najnižu vrijednost bilježi Ilok (1,1), zatim Plitvička Jezera (1,8) i Knin (4,8). Niske vrijednosti imaju i Darda (6,2), Pakrac (6,3), Vukovar (6,9), Grubišno Polje (7,0), Beli Manastir (7,2) i Belišće (7,3). U tim sredinama indeks se u pravilu kreće ispod 10, što upućuje na znatno veću priuštivost stambenog prostora u odnosu na priobalje. Niske vrijednosti indeksa karakteristične su ponajprije za dijelove Slavonije, Banovine, Like i pojedine manje razvijene kontinentalne gradove.

Ukupno gledajući, prostorna distribucija indeksa priuštivosti jasno potvrđuje snažnu polarizaciju hrvatskog tržišta stambenih nekretnina: priobalni i turistički razvijeni JLS-ovi bilježe izrazito nisku priuštivost stanovanja, dok je u kontinentalnim, slabije razvijenim područjima priuštivost osjetno viša.

Podaci u tablicama 6.1. i 6.2., koje prikazuju 20 JLS-ova s najvišim i 20 JLS-ova s najnižim vrijednostima indeksa priuštivosti u 2024. godini, potvrđuju prethodni zaključak o izrazitoj prostornoj polarizaciji priuštivosti stanovanja. Uz vrijednost indeksa priuštivosti, prikazana je i komplementarna mjera – broj m² stambenog prostora koji si je prosječni zaposleni stanovnik pojedinog JLS-a mogao priuštiti za iznos prosječnog godišnjeg dohotka.

Tablica 6.1.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2024. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Kukljica	55,8	1,8
Baška	43,0	2,3
Vrsar – Orsera	41,1	2,4
Rovinj – Rovigno	39,7	2,5
Bol	39,4	2,5
Novalja	38,5	2,6
Malinska - Dubašnica	37,7	2,7
Brtonigla – Verteneglio	37,3	2,7
Podgora	36,4	2,8
Sutivan	36,1	2,8
Baška voda	35,7	2,8
Hvar	35,3	2,8
Punat	34,4	2,9
Murter - Kornati	34,0	2,9
Krk	33,9	2,9
Primošten	33,5	3,0
Dobrinj	33,2	3,0
Jelsa	33,1	3,0
Postira	31,9	3,1
Novigrad – Cittanova	31,7	3,2

Tablica 6.2.: Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2024. godini

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Ilok	1,1	88,2
Plitvička Jezera	1,8	57,1
Knin	4,8	20,9
Darda	6,2	16,1
Pakrac	6,3	15,8
Vukovar	6,9	14,5
Grubišno Polje	7,0	14,3
Beli Manastir	7,2	13,9
Belišće	7,3	13,7
Pašman	8,0	12,5
Delnice	8,1	12,4
Valpovo	8,1	12,3
Klinča Sela	8,6	11,6
Gospić	8,7	11,5
Požega	8,9	11,2
Garešnica	9,0	11,1
Petrinja	9,1	11,0
Benkovac	9,2	10,9
Nova Gradiška	9,2	10,8
Novska	9,3	10,8

Izvori: EIZ i MPGL.

Svih dvadeset JLS-ova s najvišom vrijednošću indeksa priuštivosti, odnosno s najmanjom priuštivošću stanova/apartmana, nalaze se u priobalnom dijelu Hrvatske. Najmanje priuštive stambene nekretnine u 2024. godini bilježi Kukljica s indeksom 55,8, pri čemu je za prosječni godišnji dohodak bilo moguće kupiti svega 1,8 m² stambenog prostora. Slijede Baška (43,0; 2,3 m²), Vrsar – Orsera (41,1; 2,4 m²), Rovinj – Rovigno (39,7; 2,5 m²) i Bol (39,4; 2,5 m²). Visoke vrijednosti indeksa bilježe i Novalja (38,5; 2,6 m²), Malinska-Dubašnica (37,7; 2,7 m²), Brtonigla – Verteneglio (37,3; 2,7 m²), Podgora (36,4; 2,8 m²), Sutivan (36,1; 2,8 m²), Baška Voda (35,7; 2,8 m²) i Hvar (35,3; 2,8 m²). U preostalim JLS-ovima iz skupine najmanje priuštivih (Punat, Murter – Kornati, Krk, Primošten, Dobrinj, Jelsa, Postira i Novigrad – Cittanova) prosječni zaposleni stanovnik mogao je kupiti između 2,9 i 3,2 m² stambenog prostora za svoj godišnji dohodak. Time se potvrđuje da se u najnepriuštivijim priobalnim jedinicama za godišnju plaću može kupiti tek oko 2 do 3 m² stana ili apartmana.

S druge strane, među 20 najpriuštivijih JLS-ova nalaze se pretežito jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Najniži indeks priuštivosti bilježi Ilok (1,1), gdje je za prosječni godišnji dohodak bilo moguće kupiti čak 88,2 m² stambenog prostora. Slijede Plitvička Jezera (1,8; 57,1 m²), Knin (4,8; 20,9 m²), Darda (6,2; 16,1 m²) i Pakrac (6,3; 15,8 m²). U Vukovaru (6,9; 14,5 m²), Grubišnom Polju (7,0; 14,3 m²), Belom Manastiru

(7,2; 13,9 m²) i Belišću (7,3; 13,7 m²) za godišnji dohodak moguće je kupiti između 13 i 15 m² stambenog prostora. U preostalih deset JLS-ova iz skupine najpriuštivijih (Pašman, Delnice, Valpovo, Klinča Sela, Gospić, Požega, Garešnica, Petrinja, Benkovac, Nova Gradiška i Novska) vrijednost kupljive površine kreće se oko 10 do 12 m².

Ovi podaci jasno pokazuju da se u najnepriuštivijim priobalnim JLS-ovima za godišnji dohodak može kupiti manje od 3 m² stambenog prostora, dok u najpriuštivijim jedinicama ta vrijednost prelazi 20 m², a u ekstremnim slučajevima poput Iloka i Plitvičkih Jezera doseže više od 50 pa čak i 80 m². Razlike su, dakle, višestruke i ukazuju na snažnu teritorijalnu nejednakost na tržištu stanovanja.

Valja naglasiti da indeks priuštivosti mjeri priuštivost stambenog prostora za prosječnog zaposlenog u pojedinom JLS-u. To znači da je stan/apartman najpriuštiviji osobi zaposlenoj u, primjerice, Iloku (ako ga kupuje u Iloku), dok je najmanje priuštiv zaposlenome u Kukljici ili Baški (ako ga kupuje u tim JLS-ovima). Indeks ne uzima izravno u obzir stope nezaposlenosti niti druge socijalne i demografske karakteristike pojedinog područja, iako one mogu utjecati i na visinu dohotka i na razinu cijena. U izračun je uključen samo dohodak od nesamostalnog rada, dok drugi oblici dohotka – poput dohotka od samostalne djelatnosti, imovine ili nekretnina – nisu obuhvaćeni, iako u turistički razvijenim priobalnim i otočnim jedinicama mogu činiti značajan dio ukupnih prihoda lokalnog stanovništva.

Slika 6.2. prikazuje udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva koje je, pod trenutačnim tržišnim uvjetima, podiglo stambeni kredit na 20 godina za kupnju stana veličine 60 m², uz polog od 10 posto ukupne vrijednosti nekretnine. Za izračun vrijednosti stana korištena je medijalna cijena stana/apartmana u pojedinoj jedinici lokalne samouprave u 2024. godini, koja je pomnožena s 60 m² kako bi se dobila ukupna kupoprodajna vrijednost nekretnine financirane kreditom.

Ukupni troškovi stanovanja, osim anuiteta kredita, uključuju i procijenjene režijske troškove u iznosu od 2,5 eura po m² te trošak pričuve od 0,36 eura po m². Pretpostavilo se da kućanstvo čine dvije zaposlene osobe koje ostvaruju prosječnu neto plaću evidentiranu u toj jedinici lokalne samouprave u 2024. godini. Izračun je proveden za sve jedinice lokalne samouprave u kojima je u 2024. zabilježena medijalna cijena stana/apartmana.

Ako udio troška stanovanja prelazi 30 posto ukupnog dohotka kućanstva, stanovanje se pod navedenim uvjetima (dvoje zaposlenih s prosječnom neto plaćom) smatra iznimno nepriuštivim.

U prilogu publikacije prikazani su i analogni izračuni za dodatne tipove kućanstava: kućanstvo s jednim zaposlenim koji ostvaruje prosječnu neto plaću, kućanstvo s jednim zaposlenim koji prima minimalnu plaću, kućanstvo s dva zaposlena koji primaju minimalnu plaću te kućanstvo s dva zaposlena od kojih jedan prima minimalnu, a drugi prosječnu neto plaću.

Slični izračuni provedeni su i za istih pet tipova kućanstava u slučaju stanovanja u unajmljenom stanu. U tom su slučaju prikazani rezultati za one jedinice lokalne samouprave u kojima je zabilježena medijalna cijena najma. I ti izračuni se mogu naći u prilogu ove publikacije.

Podaci prikazani na slici 6.2 za 2024. godinu sugeriraju da udio troškova stanovanja u dohotku kućanstva u kojem dvije zaposlene osobe zarađuju svaka po jednu prosječnu neto plaću pokazuju iznimno snažne teritorijalne razlike.

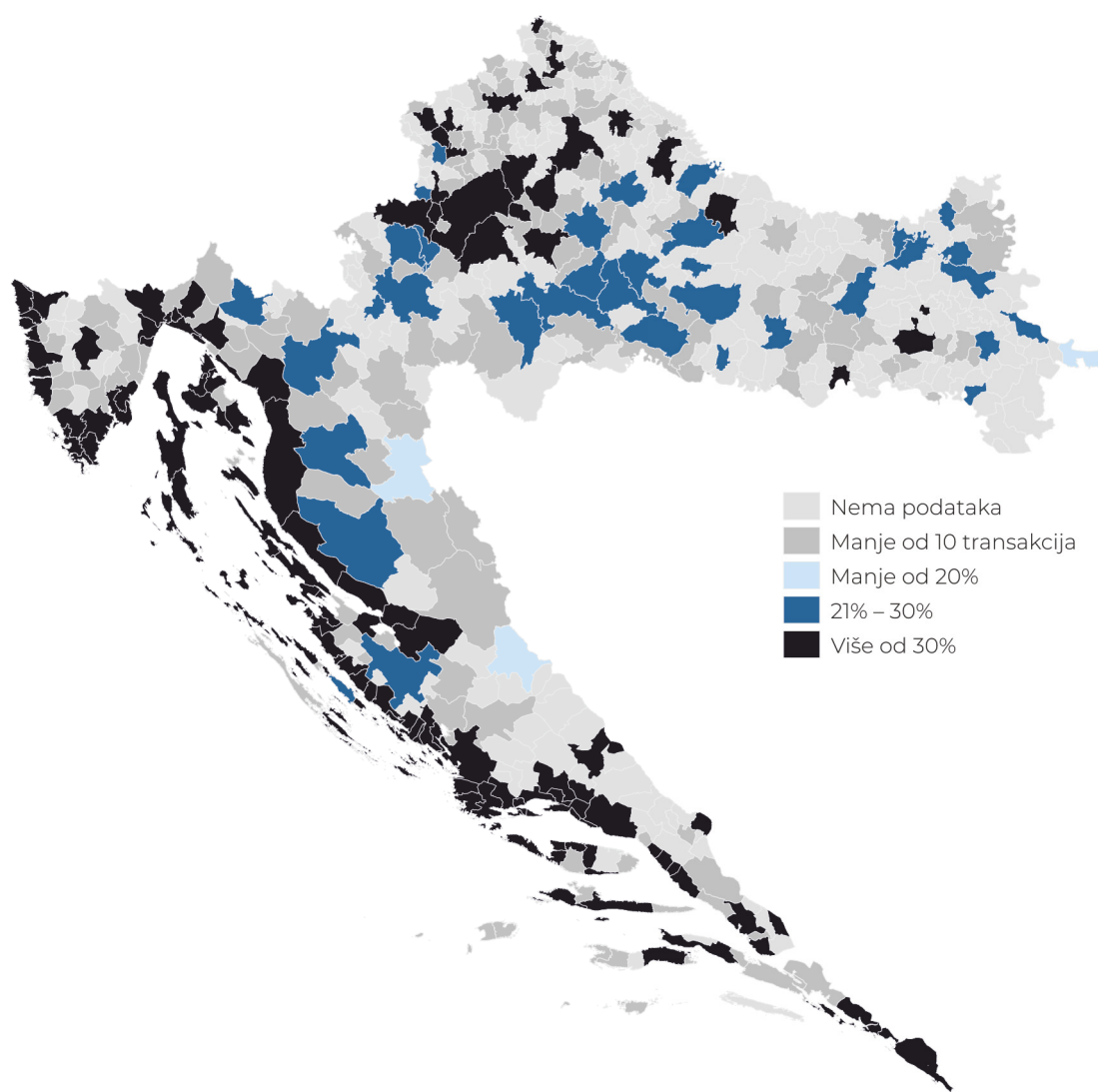
Najvišu vrijednost bilježi Kukljica (115,1), što znači da bi takvo kućanstvo za podmirenje troškova stanovanja moralo izdvojiti više od cjelokupnog dohotka. Slijede Baška (93,0), Vrsar – Orsera (89,8), Bol (87,7), Novalja (87,4) i Rovinj – Rovigno (84,4). Vrlo visoke vrijednosti imaju i Podgora (82,3), Malinska - Dubašnica (81,1), Baška Voda (80,4) i Hvar (80,2). U velikom broju priobalnih općina i gradova vrijednost udjela troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva kreće se između 60 posto i 80 posto, što znači da troškovi stanovanja “pojeđu” većinu dohotka čak i kućanstva s dvije prosječne neto plaće.

U većim obalnim gradovima situacija je nešto blaža, ali i dalje izrazito nepovoljna: Dubrovnik bilježi 67,3 posto, Split 65,2 posto, Zadar 52,2 posto, Šibenik 38,6 posto, a Rijeka 46,3 posto. Iako su te vrijednosti niže nego u manjim, izrazito turističkim općinama, i dalje su višestruko iznad razine koja se uobičajeno smatra održivom (oko 30 posto dohotka).

S druge strane, najniže vrijednosti udjela troška stanovanja bilježe se pretežito u kontinentalnim dijelovima Hrvatske. Najniže vrijednosti imaju Plitvička Jezera (13,5) i Ilok (14,0), zatim Knin (19,2) i Pakrac (21,4). U nizu slavonskih i središnjih gradova – poput Vukovara (22,8), Belišća (23,5), Požege (25,5), Osijeka (29,9), Karlovca (28,6) i Bjelovara (27,9) – vrijednosti se u pravilu kreću između 23 posto i 30 posto. To znači da je i u tim sredinama stanovanje značajan, ali ipak znatno podnošljiviji teret nego na obali.

Ukupno gledajući, udio troška stanovanja za kućanstvo s dvoje zaposlenih koji zarađuju dvije prosječne neto plaće jasno potvrđuje ekstremnu prostornu polarizaciju tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica lokalne samouprave trošak stanovanja premašuje 80 posto a ponegdje i 100 posto dohotka kućanstva s dvije prosječne neto plaće, što upućuje na duboku neravnotežu između razine cijena i razine dohotka lokalnog stanovništva. Istodobno, iako je u kontinentalnim područjima opterećenje osjetno niže, razlika između najviše vrijednosti (115,1 u Kukljici) i najniže (13,5 u Plitvičkim Jezerima) ilustrira razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Hrvatskoj u 2024. godini.

Slika 6.2.: Udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGL.

Tablice 6.3. i 6.4. za 2024. godinu prikazuju raspodjelu opterećenja stambenim troškovima za pet tipova kućanstava, pri čemu je prvi pokazatelj – kućanstvo s

dvoje zaposlenih koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće – isti onaj koji je prikazan na slici 6.2. Fokus na kućanstvima s jednom i dvije prosječne neto plaće dodatno naglašava razmjere teritorijalne nejednakosti, ali i dramatično pogoršanje situacije u najskupljim priobalnim jedinicama.

U skupini JLS-ova s najvećim opterećenjem (tablica 6.3.) situacija je iznimno nepovoljna. Već kod kućanstva s dvije prosječne neto plaće udio troška stanovanja doseže ekstremne razine: u Kukljici čak 115,1 posto ostvarenog dohotka, u Baški 93,0 posto, u Vrsaru – Orsera 89,8 posto, u Bolu 87,7 posto i u Novalji 87,4 posto. To znači da bi u Kukljici i formalno “prosječno” dvočlano kućanstvo s dvije prosječne plaće moralo izdvojiti više od cjelokupnog godišnjeg dohotka za podmirenje troškova stanovanja – dakle, trošak premašuje 100 posto dohotka. U velikom broju ostalih turističkih općina (Rovinj – Rovigno 84,4 posto, Podgora 82,3 posto, Malinska - Dubašnica 81,1 posto, Baška Voda 80,4 posto, Hvar 80,2 posto) teret stanovanja kreće se oko 80 posto dohotka, što je višestruko iznad praga od 30 posto koji se uobičajeno smatra granicom prekomjernog opterećenja.

Tablica 6.3.: **Prvih 20 JLS-ova s najvećim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2024. godini (u postotku ostvarenog dohotka)**

JLS	Dvije prosječne neto plaće	Jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća	Dvije minimalne neto plaće	Jedna prosječna neto plaća	Jedna minimalna neto plaća
Kukljica	115,1	113,3	111,6	230,2	223,3
Baška	93,0	87,3	82,2	185,9	164,5
Vrsar – Orsera	89,8	83,3	77,7	179,7	155,3
Bol	87,7	78,6	71,2	175,4	142,3
Novalja	87,4	74,9	65,6	174,8	131,1
Rovinj – Rovigno	84,4	87,8	91,5	168,8	183,0
Podgora	82,3	73,3	66,1	164,6	132,2
Malinska - Dubašnica	81,1	83,0	84,9	162,3	169,8
Baška Voda	80,4	73,5	67,7	160,7	135,4
Hvar	80,2	71,8	65,1	160,3	130,1
Brtonigla – Verteneglio	80,0	83,0	86,2	160,1	172,4
Sutivan	77,8	80,7	83,7	155,7	167,5
Murter - Kornati	77,0	71,1	66,1	154,0	132,1
Jelsa	74,0	71,6	69,4	148,0	138,8
Primošten	73,9	73,9	73,9	147,8	147,7
Punat	73,8	79,5	86,2	147,5	172,5
Krk	72,6	79,2	87,1	145,2	174,2
Dobrinj	71,2	78,3	86,9	142,3	173,9
Milna	70,1	66,4	63,1	140,2	126,2
Postira	70,1	72,7	75,5	140,1	151,0

Napomena: Statistika neto plaća uključuje sve zaposlenike u radnom odnosu kod pravih osoba, bez obzira na dužinu trajanja zaposlenja i na dužinu radnog vremena, dok je minimalna neto plaća najniži iznos neto plaće koja se radniku isplaćuje za rad u puno radnom vremenu. Stoga je moguće da u nekim JLS-ovima prosječna neto plaća bude niža od minimalne neto plaće.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 6.4.: Prvih 20 JLS-ova s najmanjim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2024. godini (u postotku ostvarenog dohotka)

JLS	Dvije prosječne neto plaće	Jedna prosječna i jedna minimalna neto plaća	Dvije minimalne neto plaće	Jedna prosječna neto plaća	Jedna minimalna neto plaća
Plitvička Jezera	13,5	14,9	16,6	27,0	33,3
Ilok	14,0	14,4	14,9	28,1	29,7
Knin	19,2	21,1	23,2	38,5	46,5
Pakrac	21,4	24,1	27,6	42,9	55,2
Darda	22,7	24,0	25,3	45,5	50,7
Vukovar	22,8	25,3	28,5	45,6	56,9
Belišće	23,5	26,1	29,2	47,1	58,4
Grubišno Polje	23,6	25,5	27,7	47,2	55,4
Beli Manastir	23,7	25,9	28,7	47,3	57,4
Delnice	23,9	27,8	33,2	47,9	66,4
Klinča Sela	24,3	29,0	36,1	48,6	72,2
Gospić	24,7	29,1	35,5	49,4	70,9
Valpovo	24,8	27,8	31,6	49,6	63,1
Požega	25,5	29,6	35,4	51,0	70,8
Pašman	25,7	27,5	29,5	51,5	59,0
Brdovec	26,0	31,4	39,6	52,0	79,3
Kutina	26,4	30,6	36,3	52,9	72,6
Nova Gradiška	26,5	30,1	34,9	53,0	69,9
Duga Resa	26,6	30,8	36,8	53,1	73,5
Petrinja	26,6	29,8	33,9	53,2	67,7

Napomena: Statistika neto plaća uključuje sve zaposlenike u radnom odnosu kod pravih osoba, bez obzira na dužinu trajanja zaposlenja i na dužinu radnog vremena, dok je minimalna neto plaća najniži iznos neto plaće koja se radniku isplaćuje za rad u puno radnom vremenu. Stoga je moguće da u nekim JLS-ovima prosječna neto plaća bude niža od minimalne neto plaće.

Izvori: EIZ i MPGI.

Kod kućanstva s jednom prosječnom neto plaćom situacija je još dramatičnija: u istim jedinicama udio troška redovito prelazi 140 posto, 160 posto pa i 180 posto dohotka (npr. Rovinj – Rovigno 168,8 posto, Bol 175,4 posto, Baška 185,9 posto), dok kod kućanstva s jednom minimalnom plaćom vrijednosti dosežu i preko 200 posto (Kukljica 230,2 posto). To jasno pokazuje da je kupnja stana u tim sredinama za jednočlano kućanstvo s prosječnom plaćom ili kućanstvo s minimalnom plaćom potpuno izvan realnih financijskih mogućnosti.

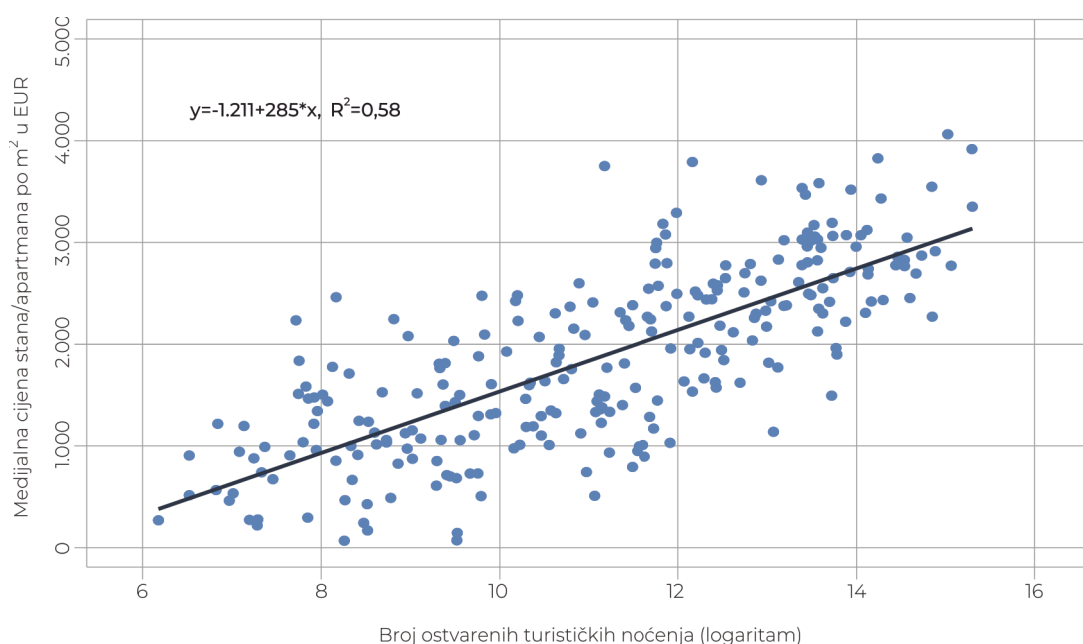
S druge strane, u skupini JLS-ova s najmanjim opterećenjem (Tablica 6.4.) situacija je znatno povoljnija, ali i dalje daleko od bezazlene. Kod kućanstva s dvije prosječne neto plaće udio troška stanovanja kreće se od 13,5 posto u Plitvičkim Jezerima do oko 26–27 posto u Petrinji i Dugoj Resi. U Iloku iznosi 14,0 posto, u Kninu 19,2 posto, a u Pakracu 21,4 posto. Dakle, u tim kontinentalnim jedinicama stanovanje je za kućanstvo s dvije prosječne plaće relativno priuštivo, barem u odnosu na priobalje.

Međutim, već kod kućanstva s jednom prosječnom neto plaćom opterećenje raste na 38–53 posto dohotka, dok kod kućanstva s jednom minimalnom plaćom doseže 46–79 posto (npr. Brdovec 79,3 posto, Kutina 72,6 posto, Duga Resa 73,5 posto). I u “najpovoljnijim” jedinicama, dakle, samostalno financiranje stana s minimalnom plaćom znači da trošak stanovanja premašuje polovicu dohotka.

Važno je naglasiti da je minimalna plaća jednaka u svim JLS-ovima. Stoga će kod kućanstava koja ostvaruju jednu ili dvije minimalne plaće najveće opterećenje uvijek biti u jedinicama s najvišom medijalnom cijenom stana, što se jasno vidi u ekstremnim vrijednostima priobalnih općina. Kod kućanstava s jednom ili dvije prosječne neto plaće situacija je nešto složenija jer su u jedinicama s višim medijalnim cijenama stanova u pravilu i prosječne neto plaće više, što djelomično amortizira teret. Unatoč tome, podaci za 2024. pokazuju da u nizu turističkih JLS-ova ni dvije prosječne plaće nisu dovoljne da trošak stanovanja ostane ispod razine ukupnog dohotka, što ukazuje na izrazito nepovoljnu i dugoročno neodrživu situaciju za lokalno stanovništvo.

Slika 6.3. prikazuje odnos broja ostvarenih turističkih noćenja u 2025. i cijena stanova/apartmana u JLS-ovima za koje je dostupan podatak o medijalnoj cijeni nekretnina za tu istu godinu. Oblik dijagrama rasipanja i nagib regresijskog pravca jasno naznačuju da postoji pozitivna korelacija između intenziteta turističke aktivnosti u zemlji i medijalne cijene stana/apartmana. Procjena regresijskog pravca sugerira da je 10-postotno povećanje turističkih noćenja u prosjeku povezano s rastom cijene stana/apartmana od 28,5 eura po m².

Slika 6.3.: Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.



7. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine, stanje na dan 01.01.2023. godine, stanje na dan 01.01.2024. godine, stanje na dan 01.01.2025. godine i stanje na dan 01.01.2026. godine) implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Geoportal ISPU-a je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih i drugih prostornih slojeva, podataka i informacija iz modula ISPU-a i drugih izvora te točka pristupa modulima ISPU-a. Nadalje, jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci (slika 7.1.) u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, prirodno neplodna zemljišta. Izrada Početnog stanja Plana približnih vrijednosti odvijala se u dvije faze. U prvoj fazi je na temelju spomenutih podataka evidentiranih u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2018. godine izrađen prostorni sloj Plana približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2019. godine, dok su u drugoj fazi izrađeni novi prostorni slojevi, odnosno posebno: Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2020. godine (s podacima evidentiranim

u sustavu *eNekretnine* do 31.12.2019.) i Plan približnih vrijednosti sa stanjem na dan 01.01.2021. godine. Upravna tijela i procjeniteljska povjerenstva pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu su svake sljedeće godine ažurirala podatke za nove prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti zemljišta (sa stanjem na dan 01.01.2022. godine, sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, sa stanjem na dan 01.01.2024. godine i sa stanjem na dan 01.01.2025. godine), koje je MPGI implementiralo je u sustav *eNekretnine* i ISPU. Slika 7.1. prikazuje plan približnih vrijednosti zemljišta, u Osijeku i to stanje na dan 01.01.2025. godine.

Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama, i to za područja: Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela, a kasnije je proširen na sve županije. Ove godine su upravna tijela utvrdila Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2025. godine, a koji su sada dostupni i usporedivi s podacima sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Približne vrijednosti za stanove se prikazuju ovisno o lokaciji tj. cjenovnom bloku i šest kategorija ploštine. Na slici 7.2. dan je primjer prikaza plana približnih vrijednosti stanova u Dubrovniku, stanje na dan 01.01.2025. godine.

U sustav *eNekretnine* je 2025. godine po prvi puta implementiran i Plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana, sa stanjem na dan 01.01.2025. godine. Radi se o prvom prostornom sloju koji prikazuje približne vrijednosti najma stanova/apartmana u sustavu *eNekretnine*. Ovaj sloj prikazuje prosječnu godišnju vrijednost mjesečnog najma stanova/apartmana izraženu u eurima po m² na temelju tržišnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora o najmu. Plan približnih vrijednosti najma stanova/apartmana na području cjenovnog bloka definira jednu približnu vrijednost mjesečnog najma, koja odražava prevladavajuća obilježja kakvoće stanova/apartmana. Utvrđivanje prevladavajućih obilježja kakvoće provodi se pomoću atributa, kao što su: datum ugovora, vrsta ugovora, ugovoreni iznos, lokacija - cjenovni blok, ploština, i dr. Podaci iz prostornog sloja Plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana 01.01.2025. pridonose ne samo većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina, već i transparentnosti tržišta nekretnina, te predstavljaju značajan izvor javno dostupnih informacija za institucije, posebice u kontekstu oblikovanja stambene politike i donošenju odluka na području stanovanja. Slika 7.3. daje primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stana/apartmana za Grad Zagreb, sa stanjem na dan 01.01.2025.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti utvrđuju se jednom godišnje kao općenite, prosječne godišnje vrijednosti određene vrste nekretnine (zemljišta, stanovi/apartmani i najam stanovi/apartmani) na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. U slučaju zemljišta približne vrijednosti se utvrđuju za uzor česticu, prvenstveno ovisno o namjeni površina, koeficijentu iskoristivosti, kategoriji zemljišta, te o drugim obilježjima nekretnina¹⁰. Primjerice približne vrijednosti iz Plana približnih vrijednosti 01.01.2025. predstavljaju približne (prosječne godišnje) vrijednosti za 2024. godinu. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja. U tablici 7.1. prikazan je primjer naziva i opisa namjene cjenovnog bloka.

Tablica 7.1.: **Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka**

Naziv cjenovnog bloka	Opis namjene
Tvrđa – mješovito 2	Mješovita namjena
Tvrđa – zelene površine	Javne i zelene površine – javni park
Tvrđa – posebna namjena	Posebna namjena
Tvrđa - stambeno	Stambena namjena
Gornji Grad – mješovito 3	Mješovita namjena

Izvor: MPG, 2021.

Podaci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor-čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u eurima po m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području (slika 7.2.). Osam prostornih slojeva

¹⁰ Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi (NN 75/15 čl. 8. st.3 Zakona).

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. godine) implementirano je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik "Slojevi iz nadležnosti Ministarstva (MPGI)".

Tablica 7.2.: **Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a**

	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena u EUR po m ²
1.1.2019.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	18,8%	18,8%
1.1.2020.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2021.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	62,3%	62,3%
1.1.2022.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	64,5%	63,3%
1.1.2023.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,6%	66,8%
1.1.2024.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	71,3%	71,1%
1.1.2025.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	66,0%	65,7%
1.1.2026.	16.934	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	66,0%	66,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* vidljiv je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. To potvrđuje i analiza pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti dana u tablici 7.2. Dok je na dan 01.01.2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 01.01.2026. 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. Korištenjem podataka iz Plana približnih vrijednosti osigurava se harmonizacija podataka u postupcima vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima kao i postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina. Podaci o pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti za sloj 1. siječnja 2026. godinu za 20 županija, Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u

tablicama 7.3. i 7.4. Potpuna pokrivenost postignuta je u Gradu Zagrebu, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji, te u četiri velika grada Bjelovaru, Gospiću, Požegi i Rijeci. Najslabija pokrivenost podacima o vrsti nekretnine i približnoj cijeni u eurima po m², manja od 50 posto, zabilježena je u Slavonskom Brodu (48,4 posto) i Pazinu (49,5 posto) te Ličko-senjskoj, Vukovarsko-srijemskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Tablica 7.3.: **Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2026.**

Županija	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
Grad Zagreb	690	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Primorsko-goranska	1.095	100%	100%	100%	100%	73,1%	73,1%
Splitsko-dalmatinska	1.498	100%	100%	100%	100%	22,7%	22,7%
Istarska	1.035	100%	100%	100%	100%	67,4%	67,4%
Koprivničko-križevačka*	573	100%	100%	100%	100%	63,0%	63,0%
Bjelovarsko-bilogorska	566	100%	100%	100%	100%	68,6%	68,6%
Osječko-baranjska	829	100%	100%	100%	100%	57,2%	57,2%
Zagrebačka	1.072	100%	100%	100%	100%	59,8%	59,8%
Sisačko-moslavačka	534	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Varaždinska	561	100%	100%	100%	100%	62,0%	60,1%
Zadarska	908	100%	100%	100%	100%	58,0%	59,3%
Međimurska	322	100%	100%	100%	100%	90,7%	90,7%
Vukovarsko-srijemska	445	100%	100%	100%	100%	45,8%	45,8%
Virovitičko-podravska	411	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,0%
Karlovačka	530	100%	100%	100%	100%	87,9%	87,9%
Brodsko-posavska	659	100%	100%	100%	100%	57,2%	57,2%
Šibensko-kninska	547	100%	100%	100%	100%	66,9%	66,9%
Krapinsko-zagorska	871	100%	100%	100%	100%	51,8%	50,9%
Dubrovačko-neretvanska	551	100%	100%	100%	100%	63,2%	63,2%
Požeško-slavonska	317	100%	100%	100%	100%	91,5%	91,5%
Ličko-senjska	401	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	36,2%	36,2%
Ukupno	14.415	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	63,8%	63,6%

Napomena: * podaci iz Plana približnih vrijednosti na dan 1.1.2024., radi se o područjima koja nemaju izrađeni Plana približnih vrijednosti 1.1.2026.. Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 7.4.: Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2026.

Veliki gradovi	Broj cjenovnih blokova	Naziv cjenovnog bloka	Namjena cjenovnog bloka	Administrativno područje	Površina u m ²	Vrsta nekretnine	Približna cijena po m ² u EUR
Rijeka	98	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kaštela	81	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	61,7%	61,7%
Split	120	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,2%	74,2%
Pazin	93	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	49,5%	49,5%
Pula – Pola	149	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,0%	55,0%
Koprivnica	85	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	88,2%	88,2%
Bjelovar	89	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Osijek	94	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	94,7%	94,7%
Samobor	113	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	83,2%	83,2%
Velika Gorica	87	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	55,2%	55,2%
Sisak	70	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	98,6%	98,6%
Varaždin	119	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	64,7%	64,7%
Zadar	139	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,1%	73,4%
Čakovec	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,7%	80,0%
Vukovar	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	67,1%
Vinkovci	76	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	67,1%
Virovitica	90	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	84,4%	84,4%
Karlovac	118	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	89,8%	89,8%
Slavonski Brod	95	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	48,4%	48,4%
Šibenik	151	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	72,8%	72,8%
Krapina	60	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	77,0%	78,3%
Dubrovnik	257	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	59,9%	59,9%
Požega	108	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gospić	50	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ukupno	2.519	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	74,7%	74,9%

Napomena: Iz analize su izuzeti cjenovni blokovi za koje se ne utvrđuje približna vrijednost.

Izvori: EIZ i MPGI.

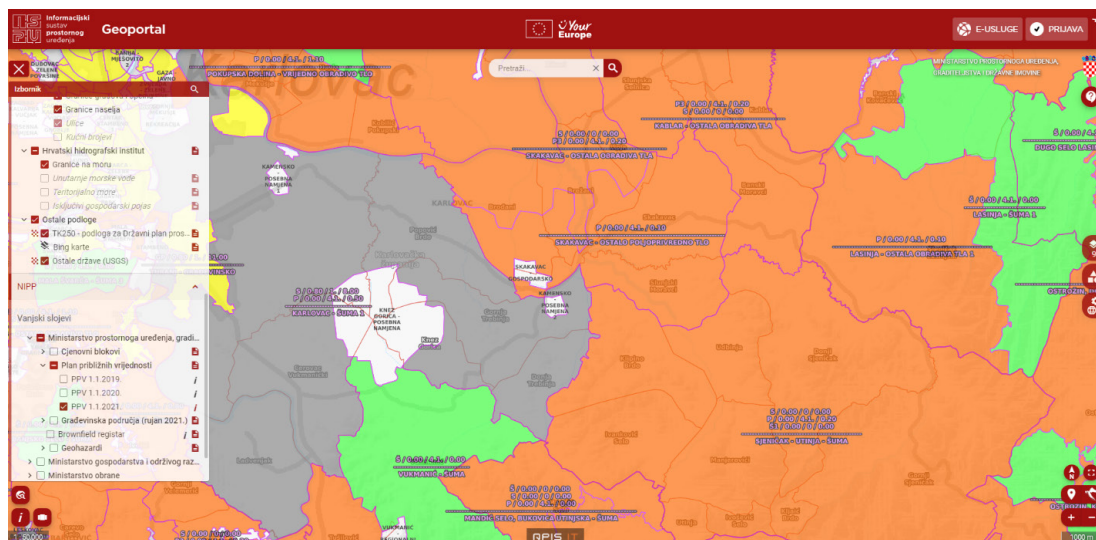
Analizirani podatci iz sustava *eNekretnine* javno su dostupni putem Informacijskog sustava prostornog uređenja ISPU (<https://ispu.mgipu.hr>) – slike 7.1. do 7.4. i web stranice Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) - slika 7.5.

Slika 7.3.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stanova/apartmana iz sustava eNekretnine, Grad Osijek, stanje na dan 01.01.2026.



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.4.: Primjer prikaza plana približnih vrijednosti putem Geoportala ISPU



Izvor: eNekretnine.

Slika 7.5.: Primjer prikaza podataka iz web stranice MPG1-a

e-Građani

RSS

Prilagodba pristupačnosti

A A

English

REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Your Europe

Pretražite Ministarstvo

Vijesti

Pristup informacijama

Propisi

Državna imovina

ISPU Portal

Obnavljamo.hr

EU sufinanciranja

Zaštićeni najmoprimci

Kontakti

Naslovnica

O Ministarstvu

Djelokrug

Programi stambenog zbrinjavanja

Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je [Zakonom](#) o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen 3. srpnja 2015. godine. Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podatci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste.

Putez informacijskog sustava tržišta nekretnina **eNekretnine** ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup podacima koji su podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina, a sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrste nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Jedan od ključnih podataka za strukturirano vođenje baze podataka je podatak o lokaciji nekretnine tj. o cjenovnom bloku. Unutar eNekretnina cjenovni blokovi prikazuju se na planovima približnih vrijednosti zemljišta koji se izrađuju za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Približne vrijednosti zemljišta (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta) utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ministarstvo je izradom **Početnog stanja plana približnih vrijednosti zemljišta** formiralo posebne prostorne slojeve: Plan približnih vrijednosti 01.01.2019., Plan približnih vrijednosti 01.01.2020. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2021. Prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti 01.01.2022., Plan približnih vrijednosti 01.01.2023., Plan približnih vrijednosti 01.01.2024. i Plan približnih vrijednosti 01.01.2025. Izradila su upravna tijela u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova. U cilju doprinosa veće transparentnosti tržišta nekretnina, za područje Republike Hrvatske izrađeni su prostorni slojevi Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine i 01.01.2025. godine. Svi prostorni slojevi Planova približnih vrijednosti za zemljišta te stanove i apartmane su implementirani u sustav eNekretnine i javno su dostupni putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja.

Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelom sljedeće strukture podataka: **oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.** Korištenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

Obavijesti

INFO telefoni

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine

Plan približnih vrijednosti (2018.–2024.)

Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta

Unapređenje sustava eNekretnine – izrađeni i implementirani cjenovni blokovi

Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH

Utjecaj energetske obnove na vrijednost stana i Utjecaj dizala na vrijednost stana

Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2023.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.–2025.)

Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

Zakoni i ostali propisi – područje procjene vrijednosti nekretnina

Prostorno-planska dokumentacija – eKatalog

Kulturna dobra RH – Geoportal

ARKOD Preglednik

Izvor: MPG1.



8. Ekonometrijska analiza tržišta stambenih nekretnina

8.1. Ekonometrijska analiza utjecaja strane potražnje na ishode na tržištu stambenih nekretnina

U prethodnim poglavljima *Pregleda* analizirana su kretanja cijena stanova/apartmana, obujam tržišnih transakcija i prostorna heterogenost tržišta nekretnina na razini države, županija i JLS-ova. Takav deskriptivni pristup omogućuje identifikaciju ključnih trendova, ali ne omogućuje uvid u dinamičke međuodnose čimbenika koji istodobno djeluju na formiranje cijena stanova/apartmana.

U ovom se poglavlju stoga primjenjuje ekonometrijska analiza s ciljem dubljeg razumijevanja povezanosti između cijena stanova/apartmana i odabranih ekonomskih, demografskih i tržišnih varijabli, uz poseban naglasak na stranu potražnju za stambenim nekretninama. Strana potražnja promatra se kao važna strukturna komponenta tržišta, osobito u kontekstu dugoročnih promjena u obrascima korištenja stambenog fonda i investicijskog interesa za nekretnine.

Analiza se temelji na primjeni panel vektorske autoregresije (panel VAR) na podacima za JLS-ove u razdoblju od 2012. do 2022. godine. Takav pristup omogućuje simultano

modeliranje dinamičkih međuzavisnosti između cijena stanova/apartmana, dohotka, novogradnje, turističke aktivnosti, migracijskih kretanja i strane potražnje, bez nametanja unaprijed definiranih pretpostavki o smjeru uzročnosti. Rezultati se interpretiraju kao nadopuna deskriptivnim nalazima iz prethodnih poglavlja Pregleda te služe za rasvjetljavanje uloge strane potražnje u dinamici cijena stanova/apartmana na lokalnim tržištima.

8.1.1. Podaci i metodologija

Ekonometrijska analiza provodi se na panel podacima za JLS-ove u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2012. do 2022. godine. Odabrano razdoblje određeno je raspoloživošću podataka o stranoj potražnji za stambenim nekretninama, koji za kasnije godine nisu dostupni u usporedivom obliku.

Zavisna varijabla u analizi je medijalna cijena stanova/apartmana i apartmana izražena u eurima po četvornome metru, pri čemu su u uzorak uključene samo oni JLS-ovi u kojima je u pojedinoj godini zabilježeno više od deset kupoprodajnih transakcija. Time se osigurava reprezentativnost izračunatih medijalnih vrijednosti i smanjuje utjecaj ekstremnih opažanja. Izvor za ove podatke su prethodna izdanja Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Ključna objašnjavajuća varijabla u ovom poglavlju je strana potražnja za stambenim nekretninama, mjerena ukupnim brojem kupoprodajnih transakcija u kojima sudjeluju strani državljani. Ova varijabla zahvaća investicijsku i nestambenu komponentu potražnje, koja je osobito relevantna u turistički atraktivnim područjima i regijama s izraženom međunarodnom potražnjom za nekretninama. Izvor za podatke je Porezna uprava, a varijabla predstavlja broj ugovora o kupoprodaji stanova/apartmana i obiteljskih kuća u kojima su kupci (stjecatelji) stambene nekretnine strani državljani.

Uz stranu potražnju, u model su uključene i varijable koje opisuju temeljne determinante lokalnih tržišta nekretnina. Dohodovna strana tržišta obuhvaćena je prosječnim ukupnim dohotkom po stanovniku, dok se ponuda novih stanova/apartmana aproksimira brojem završenih stambenih jedinica. Turistička aktivnost mjeri se ukupnim brojem ostvarenih turističkih noćenja, a migracijska kretanja obuhvaćena su brojem odseljenih stanovnika. Izvor podataka za dohodak je Porezna uprava, dok je izvor za ostale podatke Državni zavod za statistiku.

Sve varijable u analizi izražene su u logaritmiranom obliku, čime se omogućuje interpretacija rezultata u relativnim promjenama te smanjuje utjecaj asimetričnih raspodjela i ekstremnih vrijednosti. Prije procjene modela provedeni su panel testovi jediničnog korijena kako bi se provjerila stacionarnost varijabli, što predstavlja nužan preduvjet za primjenu panel VAR pristupa.

PrijesameprocjenepanelVARmodelapotrebnoprovjeritistacionarnostvremenskih nizova uključenih u analizu. Stacionarnost varijabli predstavlja ključan metodološki preduvjet za primjenu panel VAR pristupa budući da prisutnost nestacionarnih nizova može dovesti do pojave lažnih regresija i rezultirati nepouzdanim procjenama dinamičkih odnosa među varijablama. U okviru panel VAR modela, pretpostavka stacionarnosti osigurava da su učinci neočekivanih šokova vremenski ograničeni te da su procijenjene impulsno-odzivne funkcije i dekompozicije varijance pogreške prognoze statistički utemeljene i ekonomski interpretabilne.

S obzirom na panel strukturu podataka, stacionarnost varijabli ispitana je primjenom panel testova jediničnog korijena. U analizi su korištena dva međusobno komplementarna pristupa. Prvi je Im–Pesaran–Shin (IPS) test (Im et al., 2003.), koji dopušta heterogenost autoregresijskih parametara među jedinicama presjeka te ispituje nultu hipotezu o postojanju jediničnog korijena u svim panel jedinicama. Drugi pristup temelji se na Fisherovim panel testovima jediničnog korijena, koji agregiraju rezultate pojedinačnih Augmented Dickey–Fuller (ADF) testova provedenih po jedinicama presjeka u jedinstvenu testnu statistiku (Maddala i Wu, 1999.). Istodobna primjena oba testa omogućuje robusniju i pouzdaniju procjenu stacionarnosti varijabli u panel okruženju.

Nakon što je potvrđena stacionarnost svih varijabli uključenih u analizu, procijenjen je panel VAR model u kojem se sve varijable tretiraju kao endogene. Panel VAR pristup omogućuje simultano modeliranje dinamičkih međuzavisnosti između cijena stanova/apartmana, dohotka, novogradnje, turističke aktivnosti, migracijskih kretanja i strane potražnje za stambenim nekretninama, bez nametanja unaprijed definiranih pretpostavki o smjeru uzročnosti među varijablama (Love i Zicchino, 2006.; Abrigo et al., 2016.). Model je procijenjen primjenom generalizirane metode momenata (GMM), pri čemu su neopaženi individualni (fiksni) učinci uklonjeni primjenom Helmertove transformacije. Optimalan broj vremenskih pomaka odabran je na temelju informacijskih kriterija, a stabilnost procijenjenog sustava dodatno je provjerena. Dinamički odnosi među varijablama analizirani su primjenom Grangerovih testova prediktivne povezanosti, impulsno-odzivnih funkcija i dekompozicije varijance pogreške prognoze, čime se omogućuje detaljan

uvid u smjer, intenzitet i trajanje učinaka pojedinih čimbenika, uključujući stranu potražnju, u objašnjenju kretanja cijena stanova/apartmana.

8.1.2. Rezultati ekonometrijske analize

Rezultati panel testova jediničnog korijena, prikazani u tablici 8.1., a temeljeni na Im–Pesaran–Shin testu te Fisherovom ADF testu, upućuju na to da nijedna od varijabli uključenih u analizu ne pokazuje obilježja nestacionarnosti u razinama. Za sve promatrane varijable odbacuje se nulta hipoteza o prisutnosti jediničnog korijena na standardnim razinama statističke značajnosti. Time su ispunjeni metodološki uvjeti za procjenu panel VAR modela u razinama čime se smanjuje vjerojatnost pojave lažnih regresijskih odnosa, te osigurava da se procijenjeni dinamički učinci mogu interpretirati na statistički utemeljen i ekonomski smislen način.

Tablica 8.1.: Rezultati panel testova jediničnog korijena (IPS i Fisher ADF)

Varijabla	IPS W-t-bar	p-vrijednost	Fisher ADF (χ^2 , P)	p-vrijednost	Zaključak
Cijena stanova	-9,74	0,00	206,50	0,00**	Stacionarna
Strana potražnja	*	*	792,96	0,00**	Stacionarna
Dohodak	-58,30	0,00	792,96	0,00**	Stacionarna
Novogradnja	-75,76	0,00	1369,66	0,00**	Stacionarna
Turistička noćenja	-58,28	0,00	792,96	0,00**	Stacionarna
Iseljavanje	-55,15	0,00	792,96	0,00**	Stacionarna

Napomena: * nedovoljan broj opažanja za provedbu testa, ** statistička signifikantnost na teorijskoj razini signifikantnosti od 1%.

Izvori: EIZ i MPGI.

Nakon provedenih testova jediničnog korijena i utvrđivanja da su sve varijable uključene u analizu stacionarne, pristupilo se odabiru odgovarajućeg broja vremenskih pomaka u panel vektorskom autoregresijskom modelu. Određivanje optimalne duljine zaostataka temeljilo se na informacijskim kriterijima čiji rezultati upućuju na to da model s jednim vremenskim pomakom pruža najprimjereniji opis dinamičkih odnosa među promatranim varijablama. Takav odabir implicira da se međuzavisnosti između cijena stanova/apartmana, strane potražnje i ostalih varijabli u najvećoj mjeri očituju kroz njihove vrijednosti iz neposredno prethodnog razdoblja. Istodobno se postiže ravnoteža između zahvaćanja ključne dinamičke strukture podataka i očuvanja parsimonije modela, što je osobito važno u kontekstu ograničenog vremenskog obuhvata podataka i izražene heterogenosti JLS-ova.

Na temelju utvrđenog broja vremenskih pomaka procijenjen je panel VAR model u kojem se cijene stanova/apartmana, strana potražnja za stambenim nekretninama, dohodak, novogradnja, turistička aktivnost i iseljavanje tretiraju kao endogene varijable. Procjena je provedena primjenom generalizirane metode momenata, pri čemu su neopaženi individualni učinci uklonjeni primjenom Helmertove transformacije, čime se kontrolira za vremenski nepromjenjive specifičnosti JLS-ova. Identifikacija modela osigurana je korištenjem vremenski pomaknutih vrijednosti endogenih varijabli kao instrumenata, čime se smanjuje problem endogenosti i osigurava konzistentnost procjena.

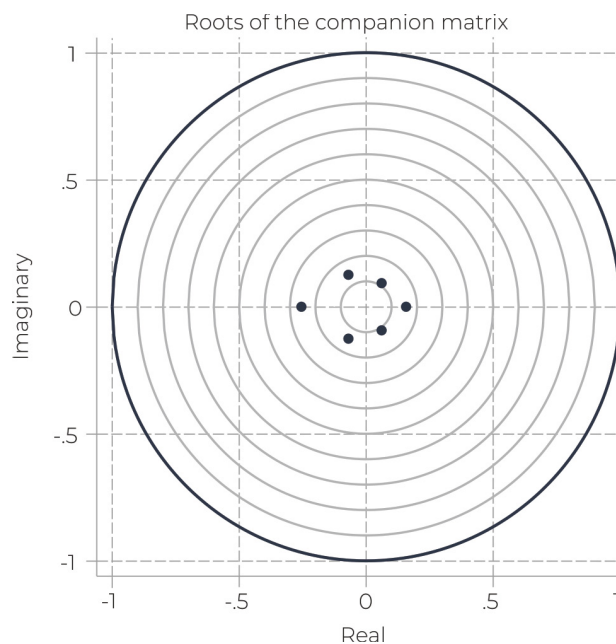
U analizi impulsno-odzivnih funkcija i dekompozicije varijance pogreške prognoze primijenjena je Choleskyjeva dekompozicija, pri čemu redoslijed varijabli u modelu odražava pretpostavke o njihovoj kratkoročnoj prilagodbi. Varijable su poredane tako da se strana potražnja, dohodak, novogradnja, turistička aktivnost i iseljavanje smatraju relativno sporije prilagodljivima, dok su cijene stanova/apartmana postavljene na posljednje mjesto u redoslijedu. Takva identifikacija podrazumijeva da cijene stanova/apartmana mogu reagirati na iznenadne promjene u svim ostalim varijablama unutar istog razdoblja, dok se povratni učinci promjena cijena na ostale varijable manifestiraju s vremenskim pomakom.

Ovakva identifikacijska pretpostavka u skladu je s ekonomskom intuicijom i institucionalnim obilježjima tržišta nekretnina, prema kojima se promjene u stranoj potražnji, demografskim kretanjima, dohotku, turističkoj aktivnosti i građevinskoj ponudi odvijaju postupno, dok se prilagodbe cijena na tržištu stanova/apartmana mogu realizirati znatno brže.

Pritom valja istaknuti da pojedinačni koeficijenti procijenjenog panel VAR modela nemaju središnju ulogu u interpretaciji rezultata te se stoga ne prikazuju u Pregledu tržišta nekretnina. Analitički fokus stavljen je na dinamičke učinke među varijablama koji se ispituju putem impulsno-odzivnih funkcija i dekompozicije varijance pogreške prognoze.

Nakon procjene panel VAR modela provedena je i provjera stabilnosti sustava, koja predstavlja nužan preduvjet za interpretaciju dobivenih dinamičkih rezultata. Stabilnost modela ocjenjuje se na temelju položaja karakterističnih korijena sustava u kompleksnoj ravnini. U promatranom slučaju (slika 8.1.) svi karakteristični korijeni nalaze se unutar jediničnog kruga, što upućuje na stabilnost procijenjenog modela.

Slika 8.1.: Karakteristični korijeni panel VAR modela



Izvori: EIZ i MPGL.

Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti, prikazani u tablici 8.2., upućuju na postojanje statistički značajnih prediktivnih odnosa između cijena stanova/apartmana i dijela promatranih ekonomskih i demografskih varijabli. Kako bi se osigurala preglednost i uštedio prostor, u tablici su prikazani samo rezultati jednadžbe u kojoj su cijene stanova/apartmana promatrane kao zavisna varijabla. U tom se kontekstu pokazuje da prosječni dohodak ima statistički značajnu prediktivnu snagu u objašnjenju kretanja cijena stanova/apartmana, dok ostale pojedinačne varijable – uključujući stranu potražnju, novogradnju, turistička noćenja i iseljavanje – ne pokazuju statistički značajnu prediktivnu povezanost s cijenama stanova/apartmana kada se promatraju zasebno.

Istodobno, kada se svi regresori razmatraju zajednički, rezultati testa odbacuju nultu hipotezu da promatrane varijable nemaju prediktivnu snagu za cijene stanova/apartmana. Takav nalaz upućuje na to da se kratkoročna dinamika cijena stanova/apartmana ne može objasniti djelovanjem jednog dominantnog čimbenika, već proizlazi iz istodobnog djelovanja više međusobno povezanih procesa. Ovi rezultati sugeriraju da se promjene u dohotku, stranoj potražnji, migracijskim kretanjima, građevinskoj aktivnosti i turističkoj potražnji pojavljuju kao zajednički okvir unutar kojeg se formiraju kratkoročna kretanja cijena stanova/apartmana na razini JLS-ova.

Tablica 8.2.: Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti

Zavisna varijabla	Isključena varijabla	χ^2	df	p-vrijednost
Cijena stanova	Strana potražnja	1,326	1	0,250
Cijena stanova	Dohodak	7,059	1	0,008*
Cijena stanova	Novogradnja	0,832	1	0,362
Cijena stanova	Turistička noćenja	1,762	1	0,184
Cijena stanova	Iseljavanje	0,546	1	0,460
Cijena stanova	Sve varijable	13,446	5	0,020**

Napomena:*statistički signifikantno uz teorijsku razinu signifikantnosti 1%, **statistički signifikantno uz teorijsku razinu signifikantnosti od 5%.

Izvori: EIZ i MPGI.

Impulsno-odzivne funkcije ilustriraju način na koji cijene stanova/apartmana reagiraju na jednokratne, nepredviđene poremećaje u pojedinim varijablama uključenima u model. Budući da su sve varijable u analizi izražene u logaritamskom obliku, procijenjene vrijednosti impulsnih odziva mogu se tumačiti kao približne postotne promjene cijena stanova/apartmana koje nastupaju kao posljedica šoka veličine jedne standardne devijacije u odgovarajućoj impulsnoj varijabli. Odzivi su procijenjeni za vremenski horizont od osam godina, pri čemu rezultati pokazuju da su reakcije cijena stanova/apartmana statistički značajne u trenutku nastanka šoka (0. godina) te u slučaju odaziva na povećanje broja noćenja, dohotka i samih cijena stanova/apartmana i u prvoj godini nakon šoka. U narednim razdobljima učinci postupno slabe i približavaju se nultoj vrijednosti što je u skladu s prethodno utvrđenom stabilnošću procijenjenog modela. Kako bi se zadržala preglednost prikaza, u nastavku su prikazane isključivo procjene impulsno-odzivnih funkcija u kojima su cijene stanova/apartmana promatrane kao responsna (odazivna) varijabla.

Reakcija cijena stanova/apartmana na vlastiti šok izrazito je snažna u trenutku nastanka poremećaja. U nultoj godini impulsni odziv iznosi 0,670, što znači da jednokratni šok u cijenama stanova/apartmana veličine jedne standardne devijacije dovodi do rasta cijena stanova/apartmana od približno 0,67 posto u istoj godini. U prvoj godini učinak se znatno smanjuje na 0,151 posto, dok u narednim razdobljima brzo slabi i konvergira prema nuli. Ovakav obrazac upućuje na izraženu kratkoročnu inerciju cijena, ali i na relativno brzu prilagodbu tržišta nakon početnog šoka.

Šok u dohotku ima jasan i pozitivan učinak na cijene stanova/apartmana u kratkom roku. U nultoj godini impulsni odziv iznosi 0,104, što znači da porast dohotka za jednu standardnu devijaciju dovodi do povećanja cijena stanova/apartmana od oko 0,10 posto u istoj godini. U prvoj godini učinak dodatno jača na 0,230 posto i statistički je značajan, što upućuje na to da se učinci rasta dohotka na tržište stanova/apartmana

djelomično realiziraju s vremenskim pomakom, kroz odgođene odluke o kupnji i investiranju u nekretnine.

Nasuprot tome, šok u iseljavanju ima negativan utjecaj na cijene stanova/apartmana. U nultoj godini impulsni odziv iznosi $-0,107$, što znači da povećanje iseljavanja za jednu standardnu devijaciju dovodi do pada cijena stanova/apartmana od približno $0,11$ posto. U prvoj godini negativan učinak se smanjuje, no više nije statistički značajan, a u narednim razdobljima postaje zanemariv. Ovakva dinamika sugerira da pojačano iseljavanje kratkoročno smanjuje potražnju za stanovima, ali da njegov učinak relativno brzo nestaje.

Reakcija cijena stanova/apartmana na šok u turističkim noćenjima pozitivna je i statistički značajna u početnom razdoblju. U nultoj godini impulsni odziv iznosi $0,254$, što znači da neočekivani porast turističke aktivnosti za jednu standardnu devijaciju povećava cijene stanova/apartmana za oko $0,25$ posto. U prvoj godini učinak slabi na $0,108$ posto, no i dalje je statistički značajan, dok u kasnijim razdobljima postaje vrlo malen.

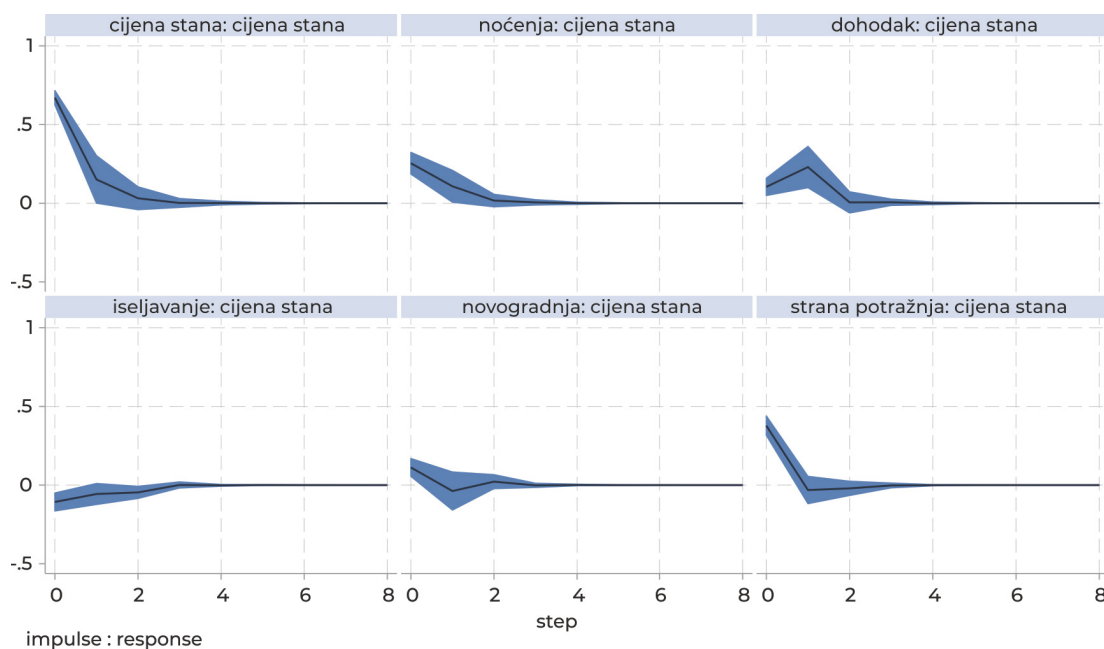
Šok u povećanju broja novoizgrađenih stanova/apartmana je povezan s mješovitom dinamikom. U nultoj godini impulsni odziv iznosi $0,112$, što znači da povećanje novogradnje za jednu standardnu devijaciju u istoj godini prati rast cijena stanova/apartmana od oko $0,11$ posto, vjerojatno odražavajući faze snažne potražnje u kojima se istodobno povećavaju i cijene i građevinska aktivnost. Već u prvoj godini učinak više nije statistički značajan.

Posebno se ističe reakcija cijena stanova/apartmana na šok u stranoj potražnji za stambenim nekretninama. U nultoj godini impulsni odziv iznosi $0,378$, što znači da porast strane potražnje za jednu standardnu devijaciju dovodi do rasta cijena stanova/apartmana od približno $0,38$ posto u istoj godini. Ovaj snažan pozitivan i statistički značajan učinak upućuje na to da strana potražnja predstavlja važan izvor cjenovnih pritiska na tržištu stanova/apartmana. U prvoj godini učinak se preokreće i iznosi $-0,031$ posto, no nije statistički značajan, dok u kasnijim razdobljima posve slabi i postaje zanemariv. Takva dinamika sugerira da strana potražnja djeluje prvenstveno kroz snažne, ali kratkotrajne cjenovne impulse.

Ukupno gledano, impulsno-odzivne funkcije pokazuju da su cijene stanova/apartmana najosjetljivije na kratkoročne šokove u dohotku, turističkoj aktivnosti i stranoj potražnji, dok iseljavanje stanovništva i povećanje broja novoizgrađenih stanova/apartmana djeluju u suprotnim smjerovima, ali s ograničenim trajanjem

učinaka. Rezultati potvrđuju da se glavina prilagodbi cijena stanova/apartmana odvija u prvoj godini nakon šoka, dok se u srednjem roku učinci postupno neutraliziraju, što je u skladu sa stabilnošću procijenjenog panel VAR modela.

Slika 8.2.: **Funkcije odaziva na impulse cijena stanova/apartmana**



Izvori: EIZ i MPGL.

Dekompozicija varijance pogreške prognoze pokazuje koliki se dio varijabilnosti pogreške prognoze pojedine varijable, u različitim vremenskim horizontima, može pripisati šokovima u svakoj od varijabli uključenih u model. Drugim riječima, FEVD omogućuje procjenu relativne važnosti pojedinih šokova u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana kroz vrijeme, neovisno o smjeru učinka koji je identificiran impulsno-odzivnim funkcijama.

Kada se promatra jednadžba cijena stanova/apartmana, rezultati FEVD-a pokazuju da je u vrlo kratkom roku dominantan vlastiti šok. U prvoj godini nakon šoka, čak 64,98 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana objašnjeno je vlastitim inovacijama u cijenama. To je u skladu s IRF rezultatima koji upućuju na izraženu kratkoročnu inerciju cijena stanova/apartmana.

Međutim, već u drugoj godini udio vlastitog šoka postupno se smanjuje i stabilizira na razini od oko 60 posto, dok preostali dio varijance sve više objašnjavaju šokovi u ostalim varijablama. Među njima se posebno ističe strana potražnja, koja u drugoj godini objašnjava 18,3 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana,

a taj se udio zadržava gotovo nepromijenjen i u kasnijim razdobljima. Ovaj rezultat upućuje na to da, iako je učinak šoka strane potražnje na cijene stanova/apartmana prema IRF-ovima izrazito kratkoročan, njegova uloga u objašnjenju srednjoročne i dugoročne varijabilnosti cijena ostaje trajna.

Značajan doprinos objašnjenju varijance cijena stanova/apartmana ima i turistička aktivnost čiji šokovi objašnjavaju oko 9,7 posto varijance pogreške prognoze u srednjem roku. Iako IRF-ovi pokazuju da je utjecaj turističkih noćenja na cijene stanova/apartmana koncentriran u početnim razdobljima, FEVD sugerira da fluktuacije u turističkoj aktivnosti predstavljaju stabilan izvor neizvjesnosti za dinamiku cijena.

Dohodak postupno dobiva na važnosti u objašnjenju varijance cijena stanova/apartmana. Dok je njegov doprinos u prvoj godini relativno malen (1,6), u drugoj i trećoj godini raste na oko 8 posto, nakon čega se stabilizira. Ovakav obrazac u potpunosti je usklađen s IRF rezultatima koji upućuju na odgođeni učinak rasta dohotka na cijene stanova/apartmana.

Šokovi u iseljavanju i novogradnji imaju manji, ali ne zanemariv doprinos objašnjenju varijance cijena stanova/apartmana. U stabilnom dijelu horizonta, iseljavanje objašnjava oko 2,1 posto, dok novogradnja objašnjava oko 1,8 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana. Iako je njihov relativni doprinos skroman u usporedbi s ostalim varijablama, prisutnost ovih učinaka potvrđuje da i demografski procesi te ponuda stanova/apartmana sudjeluju u oblikovanju dinamike cijena.

U cjelini gledano, FEVD rezultati nadopunjuju nalaze impulsno-odzivnih funkcija. Dok IRF-ovi jasno pokazuju smjer i vremenski profil reakcije cijena stanova/apartmana na pojedine šokove, FEVD ukazuje na to da strana potražnja, turizam i dohodak predstavljaju trajne izvore varijabilnosti cijena stanova/apartmana, čak i onda kada su njihovi neposredni učinci koncentrirani u kratkom roku. Posebno je važno istaknuti da relativno visok i stabilan doprinos strane potražnje u objašnjenju varijance cijena stanova/apartmana upućuje na strukturnu ulogu investicijske i nestambene potražnje u formiranju cijena na lokalnim tržištima nekretnina.

Rezultati impulsno-odzivne analize i dekompozicije varijance pogreške prognoze pružaju dosljednu i međusobno nadopunjujuću sliku utjecaja strane potražnje na kretanje cijena stanova/apartmana. Impulsno-odzivne funkcije pokazuju da povećanje strane potražnje koincidira s rastom cijena stanova/apartmana, odnosno rast strane potražnje za stambenim nekretninama se događa u istoj godini kad i rast cijena nekretnina. Ovakav obrazac upućuje na to da pojačana inozemna potražnja

djeluje kao snažan kratkoročni cjenovni impuls na tržištu stanova/apartmana, reflektirajući dodatne pritiske na potražnju koji se manifestiraju gotovo trenutačno.

Tablica 8.3.: **Dekompozicija varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana**

Horizont (godina)	Strana potražnja	Dohodak	Novogradnja	Turistička noćenja	Iseljavanje	Cijena stanova
1	0,2063	0,0157	0,0182	0,0935	0,0166	0,6498
2	0,1831	0,0812	0,0178	0,0972	0,0187	0,6019
3	0,1826	0,0808	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998
4	0,1826	0,0809	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998
5	0,1826	0,0809	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998
6	0,1826	0,0809	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998
7	0,1826	0,0809	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998
8	0,1826	0,0809	0,0183	0,0971	0,0214	0,5998

Napomena: Vrijednosti prikazuju udio pojedinih šokova u objašnjenju varijance pogreške prognoze cijena.
Izvori: EIZ i MPG1.

Dekompozicija varijance pogreške prognoze dodatno potvrđuje da je uloga strane potražnje u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana kvantitativno značajna i postojana kroz vrijeme. Naime, šokovi u stranoj potražnji objašnjavaju oko 18 posto varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana u srednjem i duljem roku, pri čemu se taj udio stabilizira već nakon nekoliko godina. Istodobno, u modelu koji uključuje stranu potražnju, relativni doprinos turističkih noćenja u objašnjenju varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana osjetno je manji u odnosu na model bez ove varijable (Ekonomski institut, Zagreb, 2026). Ovakav rezultat upućuje na to da se dio utjecaja turističke aktivnosti na cijene stambenih nekretnina može odvijati posrednim putem, kroz jačanje strane potražnje za stambenim nekretninama.

Drugim riječima, intenzivna turistička potražnja može povećati atraktivnost lokalnih tržišta nekretnina za nerezidente, potičući kupnju stanova/apartmana u investicijske ili povremeno stambene svrhe, što se potom reflektira kroz rast cijena stanova/apartmana. Smanjenje relativne važnosti turističkih noćenja u prisutnosti varijable strane potražnje sugerira da dio učinaka turizma na tržište stanova/apartmana nije izravnog karaktera, već se prenosi kroz kanal investicijske potražnje povezane s međunarodnom mobilnošću i interesom stranih kupaca. Ovakva interpretacija dodatno naglašava složenost mehanizama putem kojih turizam utječe na tržište nekretnina te upućuje na snažnu međupovezanost turističke aktivnosti i strane potražnje u oblikovanju dinamike cijena stanova/apartmana na lokalnoj razini.

8.1.3. Zaključak

Rezultati panel VAR analize ukazuju na to da strana potražnja za stambenim nekretninama predstavlja važan čimbenik u objašnjenju dinamike cijena stanova/apartmana na razini JLS-ova u Republici Hrvatskoj. Impulsno-odzivne funkcije pokazuju da 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.

Dekompozicija varijance pogreške prognoze dodatno potvrđuje da uloga strane potražnje u objašnjenju kretanja cijena stanova/apartmana nije prolazna. Naime, šokovi u stranoj potražnji objašnjavaju stabilan i kvantitativno značajan dio varijance cijena stanova/apartmana u srednjem i duljem roku, pri čemu se njihov doprinos stabilizira na razini od oko jedne petine ukupne varijabilnosti. Takav rezultat upućuje na to da 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.

Posebno je važno istaknuti da se u modelu koji uključuje stranu potražnju relativna važnost turističke aktivnosti u objašnjenju varijance cijena stanova/apartmana smanjuje u odnosu na modele bez ove varijable. Ovaj nalaz sugerira 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 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.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto¹¹. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad od 9,7 posto, dok je u 2023. godini zabilježen rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto. U 2022. ostvaren je međugodišnji pad od 12,9 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna eura, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja smanjenje od 16,8 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2025. godini iznosila je 86.828 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 81.714 eura. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 8,3 posto BDP-a 2025. godine. Za usporedbu, taj je udio 2024. iznosio 11 posto, a 2023. godine 12 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. Istovremeno, 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 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. Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se petina (21,4 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2025. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 19 gradova, i to u Križevcima, Crikvenici, Velikoj Gorici, Bjelovaru, Karlovcu, Šibeniku, Samoboru, Zaprešiću, Svetom Ivanu Zelini, Čakovcu, Sisku, Puli – Pola, Kaštelima, Poreču – Parenzo, Koprivnici, Vinkovcima, Umagu – Umago, Virovitici i Đakovu.

Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva.

¹¹ Analiza podataka u ovom Pregledu provedena je na temelju podataka iz sustava *eNekretnine* sa stanjem baze na dan 14. siječnja 2026. U tom trenutku dio prometa nekretnina ostvarenog u 2025. godini još nije bio evidentiran u sustavu *eNekretnine*. Podaci u sustavu *eNekretnine*, odnosno u ZKC-u, podložni su promjenama jer podaci o prometu nekretnina pristižu i naknadno. Tijekom postupka evaluacije provodi se dopuna podataka te ispravak eventualnih pogrešnih unosa u zaprimljenim evidencijama.

Kupoprodaje stanova/apartmana učestalije su u urbanim središtima odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Zadra, Osijeka, Pule – Pola, Zaprrešića, Karlovca, Varaždina, Čakovca, Vinkovaca i Dubrovnika. U ovu skupinu pored velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Općine Viškovo u blizini Rijeke te gradova Dugo Selo i Zaprrešić u blizini Zagreba. Riječ je o 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 Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 137 JLS-ova u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i tri velika grada: Kaštela, Samobor i Šibenik.

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). U slučaju velikih gradova najveći broj ugovora o najmu bilježe Rijeka (5.062), iza koje slijede Pula – Pola (4.679), Split (4.555) i Zadar (3.375). 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).

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. Najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 3.341. Zatim 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 od 12,1 euro 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.

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. 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). Gledano po županijama, najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora u 2025. godini 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. Najniže medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora, zabilježene su u Sisačko-moslavačkoj (5,7 eura po m²) i u Ličko-senjskoj županiji (6,1 eura po m²). 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.

Medijalna cijena stana/apartmana po m² u Hrvatskoj u 2025. godini iznosila je 2.587 eura, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 11,3 posto. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2025. godine zabilježena je u Splitu, u visini od 4.068 eura. Zatim s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.500 eura po m² slijede Dubrovnik (3.921 eura), 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 od 3.000 eura po m². Grad Zagreb je jedini kontinentalni JLS ovog raspona, a preostalih 25 JLS-ova se nalazi na obali. u Omišu (2.962 eura), Pakoštanima (2.951 euro), Zadru (2.875 eura) i Crikvenici (2.863 eura), dok je najniža medijalna cijena prodanih stanova/apartmana zabilježena u općini Murter-Kornati, 2.512 eura po m² i

Slivnu, 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 zabilježene su u 31 JLS-u, od kojih se većina, njih 23, nalazi u kontinentalnim županijama. Pri čemu je najniža medijalna cijena po m² stanova/apartmana zabilježena u Vrbovskom (715 eura) i Ogulinu (745 eura).

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2025. godini, zabilježen je u gotovo svim županijama, izuzev Dubrovačko-neretvanske i Varaždinske županije, koje bilježe pad od 7,8 posto, odnosno 0,6 posto. Najveći rast u odnosu na 2024. pritom je ostvaren u Krapinsko-zagorskoj županiji (51,7 posto), a nakon nje slijede Karlovačka županija s rastom od 31,5 posto, Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 28,9 posto, Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 23 posto i Šibensko-kninska s 21,2 posto. Usprkos snažnom rastu medijalne cijene stanova/apartmana, razine su ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana u tim županijama bile ispod nacionalnog medijana. Najveći jaz u odnosu na nacionalni medijan od 2.587 eura po m² zabilježen je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za 57,8 posto, u Vukovarsko-srijemskoj za 53,3 posto, Sisačko-moslavačkoj za 52,1 posto, a u Virovitičko-podravskoj županiji za 46,2 posto. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Koprivničko-križevačkoj (7,3 posto), Virovitičko-podravskoj županiji (16,3 posto) i Gradu Zagrebu (8,7 posto). Medijalne cijene stanova/apartmana u 2025. godini zabilježile su porast u odnosu na 2024. godinu u svih 24 velikih gradova. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Pazinu, od 50,9 posto, iza kojeg slijede Vukovar (44,2 posto), Krapina (42,4 posto), Šibenik (36,9 posto), Bjelovar (31,7 posto), Vinkovci (29,4 posto), Karlovac (29,2 posto) i Kaštela (27,3 posto).

Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2025. godini iznosio je 156 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 3,5 posto. Kod obiteljskih kuća, osjetno više prodajne cijene ostvaruju gradovi i općine smješteni u obalnim županijama. Najviša medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća 2025. godine postignuta je u Hvaru, u visini od 8.148 eura po m². Zatim s medijalnom cijenom prodanih obiteljskih kuća iznad 2.000 eura po m² slijede Novalja (2.872 eura po m²), Dubrovnik (2.551 euro po m²), Mljet (2.263 po m²), Trogir (2.164 po m²), Rogoznica (2.125 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 9 JLS-ova: Crikvenica (1.974 euro po m²), Podgora (1.941 euro po m²), Vrbnik (1.860 eura po m²), Vrsar – Orsera (1.771 euro po m²), Omišalj (1.740 eura po m²), Gornja Stubica (1.713 eura po m²), Novi Vinodolski (1.701

euro po m²), Cres (1.641 euro po m²) i Župa Dubrovačka (1.579 eura po m²). Nadalje, svih 30 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 1.500 eura po m² smješteni su u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. Cijene od 501 do 1.000 eura po m² postižu se u 62 JLS-a, od čega je čak njih 54 smješteno u obalnom i priobalnom dijelu zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 201 do 500 eura ulazi 71, dok u kategoriju medijalne cijene od 101 do 200 eura ulazi 69 gradova. U kategoriji 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 bili smješteni u kontinentalnim županijama. Za 53 JLS-a nisu poznati podaci o cijeni prodanih obiteljskih kuća.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2025. godini zabilježen je u 14 županija, dok je međugodišnji pad medijalne cijene evidentiran u njih 10. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, od 114,5 posto, iza koje slijede Koprivničko-križevačka županija s rastom medijalne cijene od 78,2 posto i Sisačko-moslavačka županija s rastom od 47,4 posto. S druge strane, najniže stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene obiteljske kuće u 2025. godini zabilježile su u Primorsko-goranska (1,9 posto) i Splitsko-dalmatinska županija (9,4 posto). U preostalih devet županija međugodišnje stope rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretale su se od 10,1 posto u Osječko-baranjskoj do 36,8 posto u Požeško-slavonskoj županiji. S druge strane, međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2025. bilježe Virovitičko-podravska (-87,8 posto), Karlovačka (-62,8 posto), Vukovarsko-srijemska (-49,2 posto), Varaždinska (-41 posto), Ličko-senjska (-32,7 posto), Brodsko-posavska (-6 posto) i Istarska županija (-0,9 posto). Gledano na razini velikih gradova, medijalne cijene obiteljskih kuća u 2025. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2024. u 21 velikom gradu. Najveći međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća pritom bilježi Dubrovnik (248,2 posto). Značajan rast medijalne obiteljskih kuća, u visini od 159,4 posto ostvaren je i u Bjelovaru gdje je medijalna cijena obiteljskih kuća u 2025. iznosila 146 eura po m². Zatim slijede Kaštela s rastom medijalne cijene obiteljskih kuća od 113,4 posto te Velika Gorica u kojoj je medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća na godišnjoj razini porasla za 84,9 posto (na 162 eura po m²). Istovremeno, do međugodišnjeg pada medijalne cijene obiteljskih kuća došlo je u tri velika grada. Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća najviše je pala u Vinkovcima (-79,5 posto) i iznosila je 116 eura po m², te zatim u Pazinu (-21,9 posto) i Slavonskom Brodu (1,1 posto).

U Hrvatskoj je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2025. godini iznosila 53 eura po m², te je u odnosu na 2024. godinu bila veća za 0,4 posto. 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). 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 10 se nalazi 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, dvije u Ličko-senjskoj županiji, te jedna u Osječko-baranjskoj županiji. U toj kategoriji se nalazi i Grad Zagreb. Cijene po m² manje od 50,0 eura zabilježene su u 163 JLS-ova koje 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).

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2025. godini vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 13 županija, dok u preostalim županijama medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježila je u 2025. godini Bjelovarsko-bilogorska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta povećala za 166,8 posto. Osim Bjelovarsko-bilogorske županije, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Međimurska, Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska, Istarska, Zagrebačka, Varaždinska i Osječko-baranjska županija. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta u 2025. godini bila manja za 54,7 posto nego u prethodnoj godini.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2025. godini zabilježen je u 16 velikih gradova. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene zabilježila je Virovitica gdje je medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 87,8 posto veća nego u prethodnoj godini. S druge strane, najveće međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskih zemljišta zabilježeno je u Sisku gdje je medijalna cijena bila u 2025. godini za 30,8 posto manja nego prethodne godine.

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini bila za 11,1 posto veća nego u prethodnoj godini te je iznosila 0,8 eura po m². Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10,0 eura po m² zabilježilo je 46 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Baška Voda u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 34,9 eura po kvadratnom metru. 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: Šibensko-kninska županija (Rogoznica, Bilice, Tisno), Zadarska županija (Preko, Pašman, Starigrad, Bibinje, Vir, Tkon, Privlaka, Jasenice, Ražanac, Zadar), Splitsko-dalmatinska županija (Omiš, Lećevica, Gradac, Bol), Istarska županija (Ližnjan – Lisignano, Pula – Pola, Novigrad – Cittanova, Rovinj – Rovigno), Primorsko-goranska županija (Matulji, Mošćenička Draga, Rab, Lopar, Dobrinj, Rijeka, Crikvenica), Dubrovačko-neretvanska županija (Dubrovnik, Konavle, Župa Dubrovačka, Trpanj, Lumbarda, Orebić), Varaždinska županija (Ivanec) i Ličko-senjska županija (Novalja). 33 JLS-a bilježi medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta između 5,0 i 9,9 eura po kvadratnom metru, a nalaze se u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. 122 JLS-a su zabilježila medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta između 1,0 i 4,9 eura po kvadratnom metru, a 219 JLS-ova manju od 1,0 eura po kvadratnom metru.

Promatrano po županijama, u 2025. godini je 17 županija zabilježilo godišnje povećanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći godišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Zadarskoj županiji i iznosio je 40,5 posto. U Karlovačkoj županiji medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta je u 2025. godini ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj, Ličko-senjskoj i Istarskoj županiji.

Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 17 velikih gradova

zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini u odnosu na prethodnu godinu. To su Bjelovar, Čakovec, Gospić, Grad Zagreb, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Požega, Sisak, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Velika Gorica, Virovitica, Vukovar i Zadar. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 111,5 posto, zabilježila Krapina.

Medijalna cijena šumskih zemljišta u po m² u eurima u 2025. godini bila je za 3,0 posto veća nego u prethodnoj godini i iznosila je 0,7 eura. U svim je općinama i gradovima zabilježeno manje od 50 kupoprodaja šumskog zemljišta. Najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježen je u Ivancu u Varaždinskoj županiji, njih 46. Promatrano po županijama, povećanje medijalne cijene šumskih zemljišta u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u 11 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 120,0 posto veća nego u prethodnoj godini. Osim nje, godišnji porast medijalnih cijena zabilježile su i Zadarska, Sisačko-moslavačka, Požeško-slavonska, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Međimurska i Krapinsko-zagorska županija, te Grad Zagreb. Najveće godišnje smanjenje medijalne cijene šumskog zemljišta zabilježeno je u Primorsko-goranskoj županiji gdje je medijalna cijena šumskog zemljišta bila za 57,3 posto manja u 2025. nego u prethodnoj godini, te u Šibensko-kninskoj županiji gdje je medijalna cijena bila manja za 56,7 posto nego u prethodnoj godini.

Medijalna cijena po m² poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2025. iznosila je 1.581 euro, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja rast od 8,5 posto. Medijalna cijena po m² poslovne zgrade iste je godine iznosila 51 euro, uz godišnji pad od 16,3 posto, što upućuje na korekciju cijena unutar ovog segmenta tržišta nakon snažnih oscilacija u prethodnim godinama. Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskaču priobalni gradovi. Najviša medijalna cijena po m² poslovnog prostora u 2025. godini ostvarena je u Rovinju – Rovigno (3.942 eura po m²), zatim u Dubrovniku (2.939 eura po m²) i Splitu (2.709 eura po m²). Vrlo visoke medijalne cijene bilježe i Makarska (2.735 eura po m²), Velika Gorica (2.194 eura po m²) te Grad Zagreb (1.990 eura po m²). Među većim regionalnim središtima 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). U kontinentalnom dijelu zemlje medijalne cijene su niže, ali pokazuju znatnu međusobnu razliku. Tako Osijek u 2025. godini bilježi medijalnu cijenu od 1.211 eura po m², Karlovac 1.180 eura po m², Zaprešić 1.264 eura po m², Križevci 1.167 eura po m², dok Bjelovar doseže 882 eura po m². Među gradovima s nižim cjenovnim razinama izdvajaju se Vinkovci (609 eura po

m²) i Metković (458 eura po m²), što potvrđuje izraženu heterogenost lokalnih tržišta poslovnih prostora.

Gledano na razini županija, najviše godišnje stope rasta medijalnih cijena poslovnih prostora zabilježene su u Sisačko-moslavačkoj (73,2 posto), Varaždinskoj (60,2 posto), Međimurskoj (54,5 posto) i Šibensko-kninskoj županiji (35,7 posto). Pritom je kod dijela ovih županija potrebno naglasiti da se radi o tržištima s manjim brojem transakcija što povećava osjetljivost medijalnih cijena na strukturu pojedinačnih prodaja. U Gradu Zagrebu je medijalna cijena poslovnih prostora u 2025. godini iznosila je 1.989,62 eura po m², uz godišnji rast od 22,9%, što upućuje na snažan cjenovni pomak unatoč smanjenju broja transakcija. Na obalnim županijskim tržištima zabilježena su divergentna kretanja. U Splitsko-dalmatinskoj županiji medijalna je cijena poslovnih prostora u 2025. zabilježila godišnji rast od 12,2 posto, a u Primorsko-goranskoj županiji od 1,5 posto. S druge strane, u Istarskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora ostvarila je pad od 14,3 posto, Zadarskoj županiji od 11,2 posto, a u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 10,1 posto. Ukupno gledajući, županijski podaci za 2025. godinu potvrđuju izražene cjenovne razlike i visoku volatilnost medijalnih cijena, pri čemu su najveći relativni cjenovni pomaci zabilježeni u županijama s manjom tržišnom likvidnošću. Istodobno, i na većim tržištima, poput Grada Zagreba i Splitsko-dalmatinske županije, zabilježeni su značajni cjenovni pomaci, što upućuje na nastavak prilagodbe tržišta poslovnih prostora u uvjetima smanjene transakcijske aktivnosti.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana i u 2024. godini su zabilježene 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, bilježi 28 JLS-ova. To su redom 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. To potvrđuje izrazitu cjenovnu napetost na obalnim tržištima stanovanja. Među prvih 87 najnepriuštivijih JLS-ova (od ukupno 163 JLS-a za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje nije priobalno, odnosno 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 2024. godine 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 dvadeset JLS-a s najvišom priuštivosti, za prosječni su godišnji dohodak građani mogli kupiti između 10,8 i 88,2 m² stambenog prostora. Razlike su, dakle, višestruke i ukazuju na snažnu teritorijalnu nejednakost na tržištu stanovanja.

U analizi priuštivosti stanovanja često se primjenjuje kriterij udjela troškova stanovanja u dohotku kućanstva, prema kojem se stanovanje smatra priuštivim ako ukupni troškovi stanovanja – uključujući najamninu ili otplatu stambenog kredita, režijske troškove i troškove održavanja – ne prelaze 30 posto neto dohotka kućanstva, što je kriterij koji je prihvaćen i u Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. 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 bi takvo kućanstvo za podmirenje troškova stanovanja moralo izdvojiti više od cjelokupnog dohotka. Slijede Baška (93,0), Vrsar – Orsera (89,8), Bol (87,7), Novalja (87,4) i Rovinj – Rovigno (84,4). Vrlo visoke vrijednosti imaju i Podgora (82,3), Malinska - Dubašnica (81,1), Baška Voda (80,4) i Hvar (80,2). U velikom broju priobalnih općina i gradova vrijednost udjela troška stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva kreće se između 60 posto i 80 posto, što znači da troškovi stanovanja "pojeđu" većinu dohotka čak i kućanstva s dvije prosječne neto plaće. U većim obalnim gradovima situacija je nešto blaža, ali i dalje izrazito nepovoljna: Dubrovnik bilježi 67,3 posto, Split 65,2 posto, Zadar 52,2 posto, Šibenik 38,6 posto, a Rijeka 46,3 posto. Iako su te vrijednosti niže nego u manjim, izrazito turističkim općinama, i dalje su višestruko iznad razine koja se uobičajeno smatra održivom (oko 30 posto dohotka). S druge strane, najniže vrijednosti udjela troška stanovanja bilježe se pretežito u kontinentalnim dijelovima Hrvatske. Najniže vrijednosti imaju Plitvička Jezera (13,5) i Ilok (14,0), zatim Knin (19,2) i Pakrac (21,4). U nizu slavonskih i središnjih gradova – poput Vukovara (22,8), Belišća (23,5), Požege (25,5), Osijeka (29,9), Karlovca (28,6) i Bjelovara (27,9) – vrijednosti se u pravilu kreću između 23 posto i 30 posto. To znači da je i u tim sredinama stanovanje značajan, ali ipak znatno podnošljiviji teret nego na obali. Ukupno gledajući, udio troška stanovanja za kućanstvo s dvoje zaposlenih koji zarađuju dvije prosječne neto plaće jasno potvrđuje ekstremnu prostornu polarizaciju tržišta stanovanja. U nizu turistički atraktivnih priobalnih jedinica lokalne samouprave trošak stanovanja premašuje 80 posto a ponegdje i 100 posto dohotka kućanstva s dvije prosječne neto plaće, što upućuje na duboku neravnotežu između razine cijena i razine dohotka lokalnog stanovništva. Istodobno,

iako je u kontinentalnim područjima opterećenje osjetno niže, razlika između najviše vrijednosti (115,1 u Kukljici) i najniže (13,5 u Plitvičkim Jezerima) ilustrira razmjere teritorijalnih nejednakosti u priuštivosti stanovanja u Hrvatskoj u 2024. godini.

Rezultati ekonometrijske analize 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 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.

Uspostavom kvalitetne baze podataka i kontinuiranim radom na poboljšanju funkcionalnosti sustava *eNekretnine* vidljiv je značajan doprinos unaprjeđenju poslovnog okruženja i pravne sigurnosti ulagača na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. To potvrđuje i analiza pokrivenosti podataka u planu približnih vrijednosti dana u tablici 7.2. Dok je na dan 01.01.2019. godine od ukupno implementiranih 16.934 cjenovnih blokova za 18,8 posto njih bio dostupan podatak o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti u eurima po m², na dan 01.01.2026. godine podaci o kategoriji nekretnine i približnoj vrijednosti 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. godine) implementirano je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu 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 postupcima izvlaštenja, ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te se osiguravaju informacije koje su podloga za određivanje raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina. Valja istaknuti da se sustav *eNekretnine* kontinuirano unapređuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja

transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika, te se formiraju kvalitetni javno dostupni podaci. Javno dostupni podaci koji se formiraju na temelju podataka iz sustava *eNekretnine* su: izvješća o tržištu nekretnina (sukladno Zakonu, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za svoje područje nadležnosti objavljuju ih svake godine na svojim mrežnim stranicama, a od ove godine uključuju i objavu indeksnih nizova na lokalno područje), publikacija Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske koju MPGI svake godine za proteklu godinu objavljuje na svojim mrežnim stranicama, Plan približnih vrijednosti, te razne analize o tržištu nekretnina i pojedinim parametrima za potrebe procjena vrijednosti nekretnina. Svakako je važno spomenuti da je 2023. godine MPGI objavilo Publikaciju "Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023." u kojoj su utvrđeni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnina na tržišnu vrijednost. Uz indeksne nizove i koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednosti, planirana je izvedba i lokalnih kamatnih stopa i ostalih koeficijenata za preračunavanje čime se kompletiraju nužni podaci za izradu procjena vrijednosti nekretnina. Nadalje, sustav *eNekretnine* kontinuirano se dopunjuje novim funkcionalnostima, novim podlogama i drugim podacima u cilju omogućavanja transparentnijeg i pouzdanijeg korištenja podataka od strane ovlaštenih korisnika, te se formiraju kvalitetni javno dostupni podaci. MPGI je tako provelo projekt "Analiza utjecaja energetske obnove na vrijednost stana" i projekt "Analiza utjecaja dizala na vrijednost stana" kojima su utvrđeni koeficijenti utjecaja energetske obnove na vrijednost stana te koeficijenti utjecaja dizala na vrijednost stana. Dodatno, MPGI u suradnji s Institutom IGH redovito se objavljuje i Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji"¹². Navedena unaprjeđenja i objavljene podloge doprinose većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina.

¹² Dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/standardna-kalkulacija-radova-u-visokogradnji-2019-2025/10667>

Popis slika

Slika 1.1.:	Karta granica županija Republike Hrvatske, 2025.	14
Slika 2.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	18
Slika 2.2.a.:	Broj kupoprodaja transakcija u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine	19
Slika 2.2.b.:	Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine	20
Slika 2.3.:	Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2025. godini	23
Slika 2.4.:	Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2025. godini	25
Slika 3.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	44
Slika 3.2.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana po županijama u 2025. godini	47
Slika 3.3.:	Medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	48
Slika 3.4.:	Medijalna veličina stana/apartmana u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini	51
Slika 3.5.:	Medijalna starost stana/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini	53
Slika 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2025. godini	61
Slika 3.7.:	Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	62
Slika 3.8.:	Medijalna veličina prodanih stanova/apartmana u m ² po JLS-ovima u 2025. godini	63
Slika 3.9.:	Medijalna starost stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po JLS-ovima u 2025. godini	64
Slika 3.10.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	70
Slika 3.11.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća po županijama u 2025. godini	72
Slika 3.12.:	Medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	73
Slika 3.13.:	Medijalna veličina obiteljske kuće u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini	77
Slika 3.14.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini	79
Slika 3.15.:	Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2025. godini	87
Slika 3.16.:	Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	88
Slika 3.17.:	Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m ² po JLS-ovima u 2025. godini	89
Slika 3.18.:	Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2025. godini	90
Slika 4.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	97
Slika 4.2.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po županijama u 2025. godini	99
Slika 4.3.:	Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	101
Slika 4.4.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po županijama u 2025. godini	103
Slika 4.5.:	Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini	110
Slika 4.6.:	Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	111
Slika 4.7.:	Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini	112
Slika 4.8.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	117
Slika 4.9.:	Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2025. godini	119

Slika 4.10.:	Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	120
Slika 4.11.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini	123
Slika 4.12.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini	129
Slika 4.13.:	Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	130
Slika 4.14.:	Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini	131
Slika 4.15.:	Broj kupoprodaja i vrijednost šumskih zemljišta u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	133
Slika 4.16.:	Broj kupoprodaja šumskih zemljišta po županijama u 2025. godini	135
Slika 4.17.:	Medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	136
Slika 4.18.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2025. godini	139
Slika 4.19.:	Broj prodanih šumskih zemljišta po JLS-ovima u 2025. godini	146
Slika 4.20.:	Medijalna cijena prodanih šumskih zemljišta po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	147
Slika 4.21.:	Medijalna veličina šumskog zemljišta u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini	148
Slika 5.1.:	Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini	151
Slika 5.2.:	Broj kupoprodajnih transakcija po županijama u 2025. godini	154
Slika 5.3.:	Medijalna cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	155
Slika 5.4.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m ² po županijama u 2025. godini	159
Slika 5.5.:	Broj kupoprodaja poslovnih prostora po JLS-ovima u 2025. godini	166
Slika 5.6.:	Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR po JLS-ovima u 2025. godini	167
Slika 5.7.:	Medijalna veličina poslovnog prostora u m ² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2025. godini	169
Slika 6.1.:	Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini	173
Slika 6.2.:	Udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva po JLS-ovima u 2024. godini	178
Slika 6.3.:	Odnos broja ostvarenih turističkih noćenja i medijalne cijene stana/apartmana po JLS-ovima u 2025. godini	181
Slika 7.1.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti zemljišta putem Geoportala ISPU, Istarska županija, stanje na dan 01.01.2026.	188
Slika 7.2.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stanova/apartmana putem Geoportala ISPU, Grad Zagreb (naselje Špansko), stanje na dan 01.01.2026.	188
Slika 7.3.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti najma stanova/apartmana iz sustava <i>eNekretnine</i> , Grad Osijek, stanje na dan 01.01.2026.	189
Slika 7.4.:	Primjer prikaza plana približnih vrijednosti putem Geoportala ISPU	189
Slika 7.5.:	Primjer prikaza podataka iz web stranice MPGI-a	190
Slika 8.1.:	Karakteristični korijeni panel VAR modela	196
Slika 8.2.:	Funkcije odaziva na impulse cijena stanova/apartmana	199

Popis tablica

Tablica 2.1.:	Broj transakcija po vrsti ugovora u 2024. i 2025. godini	17
Tablica 2.2.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja po županijama u 2025. godini	21
Tablica 2.3.:	Tri najvažnije vrste nekretnina prema učestalosti kupoprodaja u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	22
Tablica 2.4.:	Ukupan broj ugovora o najmu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini	27
Tablica 2.5.:	Ukupan broj ugovora o zakupu (lista ugovora (nepovezani + izdvojeni) i ugovori evidentirani u ZKC-u) na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini	27
Tablica 2.6.:	Struktura ugovora o najmu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija, Grada Zagreba i 24 velika grada u 2025. godini	28
Tablica 2.7.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine na razini 20 županija (bez Grada Zagreba) u 2025. godini	28
Tablica 2.8.:	Struktura ugovora o zakupu prema vrsti nekretnine u Gradu Zagrebu i 24 velika grada u 2025. godini	29
Tablica 2.9.:	Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po županijama u 2025. godini	30
Tablica 2.10.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu, broj ugovora o najmu i medijalna mjesečna najamnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet najma u 2025. godini po županijama	31
Tablica 2.11.:	Broj ugovora o najmu i prosječna cijena (medijan i aritmetička sredina) najma obiteljskih kuća po m ² u EUR u 2025. godini po županijama	33
Tablica 2.12.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna mjesečna zakupnina (medijan i aritmetička sredina) po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2025. godini po županijama	35
Tablica 2.13.:	Broj ugovora o najmu i broj ugovora o zakupu po velikim gradovima u 2025. godini	36
Tablica 2.14.:	Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine (stan/apartman) u 2025. godini po velikim gradovima	37
Tablica 2.15.:	Broj ugovora o najmu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna najamnina po m ² u EUR obiteljskih kuća u 2025. godini po velikim gradovima	39
Tablica 2.16.:	Najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o zakupu, broj ugovora o zakupu i prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina po m ² u EUR najčešće vrste nekretnine koja je predmet zakupa u 2025. godini po velikim gradovima	40
Tablica 2.17.:	Broj ugovora o zakupu poslovnog prostora, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poslovnog prostora po m ² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa poslovnog prostora u 2025. godini po velikim gradovima	41
Tablica 2.18.:	Broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, prosječna (medijan i aritmetička sredina) mjesečna zakupnina poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR i godišnja stopa promjene prosječne cijene zakupa u 2025. godini po velikim gradovima	42
Tablica 3.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti stanova/apartmana u 2025. godini	45
Tablica 3.2.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini	46
Tablica 3.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	49
Tablica 3.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² po županijama u 2025. godini	52
Tablica 3.5.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama po županijama u 2025. godini	54
Tablica 3.6.:	Broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	56
Tablica 3.7.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena stanova/apartmana po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	57

Tablica 3.8.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih stanova/apartmana u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	58
Tablica 3.9.:	Distribucijski pokazatelji starosti stanova/apartmana prilikom kupoprodaje u godinama u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	60
Tablica 3.10.:	Broj kupoprodaja stanova/apartmana, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih stanova/apartmana u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini	68
Tablica 3.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2025. godini	71
Tablica 3.12.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini	74
Tablica 3.13.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	75
Tablica 3.14.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² po županijama u 2025. godini	78
Tablica 3.15.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupoprodaje po županijama u 2025. godini	80
Tablica 3.16.:	Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	82
Tablica 3.17.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	83
Tablica 3.18.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	84
Tablica 3.19.:	Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	85
Tablica 3.20.:	Broj kupoprodaja obiteljskih kuća, medijalna cijena po m ² u EUR, veličina u m ² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini	93
Tablica 4.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² građevinskih zemljišta u 2025. godini	97
Tablica 4.2.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini	100
Tablica 4.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	102
Tablica 4.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m ² po županijama u 2025. godini	104
Tablica 4.5.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	106
Tablica 4.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	107
Tablica 4.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog građevinskog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	109
Tablica 4.8.:	Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m ² u EUR i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m ² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2025. godini	114
Tablica 4.9.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poljoprivrednih zemljišta u 2025. godini	118
Tablica 4.10.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini	121
Tablica 4.11.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	122
Tablica 4.12.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² po županijama u 2025. godini	124
Tablica 4.13.:	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	125
Tablica 4.14.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	126
Tablica 4.15.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	128

Tablica 4.16.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² šumskih zemljišta u 2025. godini	134
Tablica 4.17.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskih zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2024. i 2025. godini	137
Tablica 4.18.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	138
Tablica 4.19.:	Distribucijski pokazatelji veličine šumskog zemljišta u m ² po županijama u 2025. godini	140
Tablica 4.20.:	Broj prodanih šumskih zemljišta i medijalna cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	142
Tablica 4.21.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	144
Tablica 4.22.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog šumskog zemljišta u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	145
Tablica 5.1.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m ² u EUR i veličina u m ² poslovnih zgrada, poslovnih prostora i gospodarskih zgrada u 2025. godini	152
Tablica 5.2.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnih prostora po županijama u 2024. i 2025. godini	157
Tablica 5.3.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR po županijama u 2025. godini	158
Tablica 5.4.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² po županijama u 2025. godini	160
Tablica 5.5.:	Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2024. i 2025. godini	162
Tablica 5.6.:	Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m ² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	163
Tablica 5.7.:	Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m ² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2025. godini	165
Tablica 5.8.:	Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m ² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m ² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2025. godini	171
Tablica 6.1.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2024. godini	174
Tablica 6.2.:	Prvih i zadnjih 20 JLS-ova po priuštivosti stana/apartmana u 2024. godini	175
Tablica 6.3.:	Prvih 20 JLS-ova s najvećim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2024. godini (u postotku ostvarenog dohotka)	179
Tablica 6.4.:	Prvih 20 JLS-ova s najmanjim opterećenjem stambenim troškovima kućanstava u 2024. godini (u postotku ostvarenog dohotka)	180
Tablica 7.1.:	Primjer naziva cjenovnog bloka i opisa namjene cjenovnog bloka	184
Tablica 7.2.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima PPV-a	185
Tablica 7.3.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po županijama, prostorni sloj 1. siječnja 2026.	186
Tablica 7.4.:	Analiza pokrivenosti podataka o odabranim prevladavajućim obilježjima prostornog sloja Plana približnih vrijednosti po velikim gradovima, prostorni sloj 1. siječnja 2026.	187
Tablica 8.1.:	Rezultati panel testova jediničnog korijena (IPS i Fisher ADF)	194
Tablica 8.2.:	Rezultati Grangerovih testova prediktivne povezanosti	197
Tablica 8.3.:	Dekompozicija varijance pogreške prognoze cijena stanova/apartmana	201

Bibliografija

Abrigo, M. R. M., & Love, I. (2016). Estimation of panel vector autoregression in Stata. *The Stata Journal*, 16(3), 778–804.

Državni zavod za statistiku. (2025). Završene zgrade i stanovi u 2025. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Državni zavod za statistiku. (2025). Završene zgrade i stanovi u 2024. Priopćenje br. 3.1.3. dostupno na: <https://www.dzs.hr/>

Hrvatski zavod za prostorni razvoj i Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja. (2015). *Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (Nacrt prijedloga)*. HZPR i MGIPU, Zagreb.

Im, K. S., Pesaran, M. H., & Shin, Y. (2003). Testing for unit roots in heterogeneous panels. *Journal of Econometrics*, 115(1), 53–74.

Love, I., & Zicchino, L. (2006). Financial development and dynamic investment behavior: Evidence from panel VAR. *Journal of Financial Economics*, 81(1), 1–24.

Maddala, G. S., & Wu, S. (1999). A comparative study of unit root tests with panel data and a new simple test. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 61(S1), 631–652.

Ministarstvo Financija – Porezna uprava. (2014). *Oporezivanje prometa nekretnina XIV. Dopunjeno i izmijenjeno izdanje*. Zagreb: Ministarstvo Financija – Porezna uprava.

Ministarstvo poljoprivrede, 2021, *Godišnje izvješće o stanju poljoprivrede u 2020. godini (Zeleno izvješće 2020.)* dostupno na: <https://poljoprivreda.gov.hr/istaknute teme/poljoprivreda-173/poljoprivredna-politika/agroekonomske-analize/zeleno-izvjesce/189>

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2025, *Utjecaj energetske obnove na vrijednost stana*. Dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/utjecaj-energetske-obnove-na-vrijednost-stana-i-utjecaj-dizala-na-vrijednost-stana/18515>

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2025, *Utjecaj dizala na vrijednost stana*. Dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/utjecaj-energetske-obnove-na-vrijednost-stana-i-utjecaj-dizala-na-vrijednost-stana/18515>

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina. *Narodne novine*, 68/2020.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina. *Narodne novine*, 105/2015.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2024). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2023). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2022). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2021). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2020). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. (2019). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, Narodne novine, 106/2017.

Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I. (2018). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Vlada Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. (2025). Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Zagreb: Vlada Republike Hrvatske, dostupno na: https://www.mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/NPSP/2025_03_26_NPSP.pdf

Zakon o gradnji. Narodne novine, 155/2025.

Zakon o najmu stanova. Narodne novine, 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020.

Zakon o porezu na promet nekretnina. Narodne novine, 115/2016, 106/2018.

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina. Narodne novine, 107/2007, 144/2012, 14/2014, 32/2019.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, 78/2015.

Zakon o prostornom uređenju. Narodne novine, 155/2025.

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Narodne novine, 155/2024.

