

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. i Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

Tibor Kovač
Lea-Karla Matić
dr. sc. Ivana Rašić
dr.sc. Sunčana Slijepčević
dr.sc. Bruno Škrinjarić
dr. sc. Maruška Vizek

Ekonomski institut, Zagreb, www.eizg.hr
Zagreb, travanj 2026.

O publikaciji *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. i Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. osmo su i deveto izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (MPGI)

1. izdanje (rujan 2018.): *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.*
2. izdanje (2019.) do 7. izdanje (rujan 2024.)

CILJ PUBLIKACIJE:

- upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina na području Republike Hrvatske
- podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji

Sadržaj *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024.* i *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.*

ANALIZA STANJA I GLAVNIH TRENDOVA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA u Hrvatskoj u 2024. i 2025. godini, zasebno za pojedine vrste nekretnina:

- stanovi/ apartmani,
- obiteljske kuće,
- poslovne nekretnine (poslovni prostori, poslovne zgrade i gospodarske zgrade)
- građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište

ODABRANI POKAZATELJI: broj kupoprodaja, prosječne (medijalne) vrijednosti kupoprodajne cijene, prosječne (medijalne) vrijednosti veličine i prosječne (medijalne) vrijednosti starosti nekretnina (u slučaju kada se radi o stanovima/apartmanima i obiteljskim kućama).

PROSTORNA RAZINA: nacionalna razina, županije (grad administrativno sjedište županije naspram ostatak županije), 24 velika grada, jedinice lokalne samouprave (JLS), Grad Zagreb - razina katastarske općine

Poglavlje 2. Prikazuje podatke o broju ugovora o najmu i zakupu evidentiranih 2024. i 2025. godine na razini županija i 24 velika grada i Grada Zagreba. Pored podataka o ukupnom broju ugovora prikazani su i podaci postotku ugovora koji se odnosi na ugovore evidentirane u Zbirkama kupoprodajnih cijena koje vode županije odnosno veliki gradovi kao i podaci o prosječnoj mjesečnoj najamnini i zakupnini u eurima po m² (medijan i jednostavna aritmetička sredina) po tipu nekretnine koja je predmet najma ili zakupa

Sadržaj *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024.* *i Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.*

Poglavlje 6. SOCIO - EKONOMSKI ASPEKTI TRŽIŠTA NEKRETNINA:

indeks priuštivosti stana/ apartmana po jedinicama lokalne samouprave (2022.)
odnos između cijena stana/apartmana i turističke aktivnosti - broja noćenja turista
analiza opterećenja 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./2024.
godini.

Poglavlje 7. PLAN PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

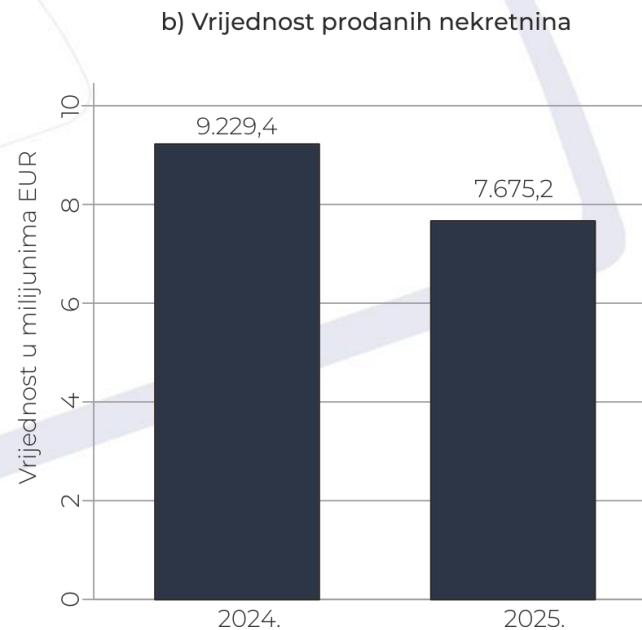
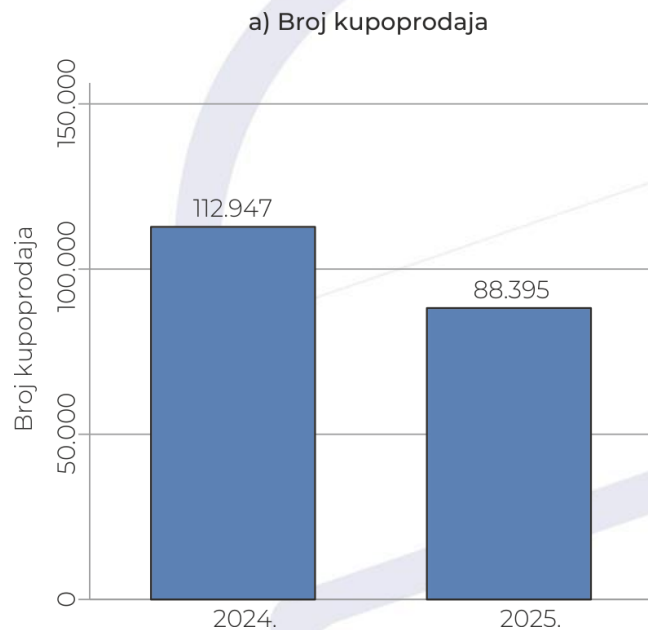
Poglavlje 8. EKONOMETRIJSKA ANALIZA TRŽIŠTA STAMBENIH NEKRETNINA

Sadržaj Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2024. i Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025.

ELEKTRONIČKI PRILOZI:

1. Sažetak studije
2. Slike i grafovi
3. Broj kupoprodaja po jedinicama lokalne samouprave od 2012. do 2025. godine prema vrsti nekretnine (po tipu JLS-a: grad, općina, veliki grad)
4. Medijalne cijene nekretnina izražene u eurima po m² po jedinicama lokalne samouprave od 2012. do 2025. godine prema vrsti nekretnine (po tipu JLS-a: grad, općina, veliki grad)
5. Prosječne cijene nekretnina izražene u eurima po m² po JLS-ovima od 2023. do 2025. godine izračunate kao jednostavna aritmetička sredina prema vrsti nekretnine (po tipu JLS-a: grad, općina, veliki grad)
6. Broj kupoprodaja i prosječna cijena nekretnine po m² u EUR po županijama, administrativnim sjedištima županija i područjima županija izvan administrativnog sjedišta u 2024. i 2025. godini
7. Priuštivost stana/apartmana u 2023./2024. godini po jedinicama lokalne samouprave (po tipu JLS-a: grad, općina, veliki grad)
8. Opterećenje troškovima stanovanja po JLS-ovima za 2023./2024. godinu
9. Procijenjene vrijednosti zaprimljenih elaborata prije i nakon ispravka ili dopune u 2024./2025. godini (21 županija i 24 velika grada)
10. Dostupna izvješća o tržištu nekretnina za 2024./2025. godinu

Broj kupoprodaja, broj ugovora o najmu i zakupu i vrijednost prodanih nekretnina u milijardama EUR u 2024. i 2025. godini



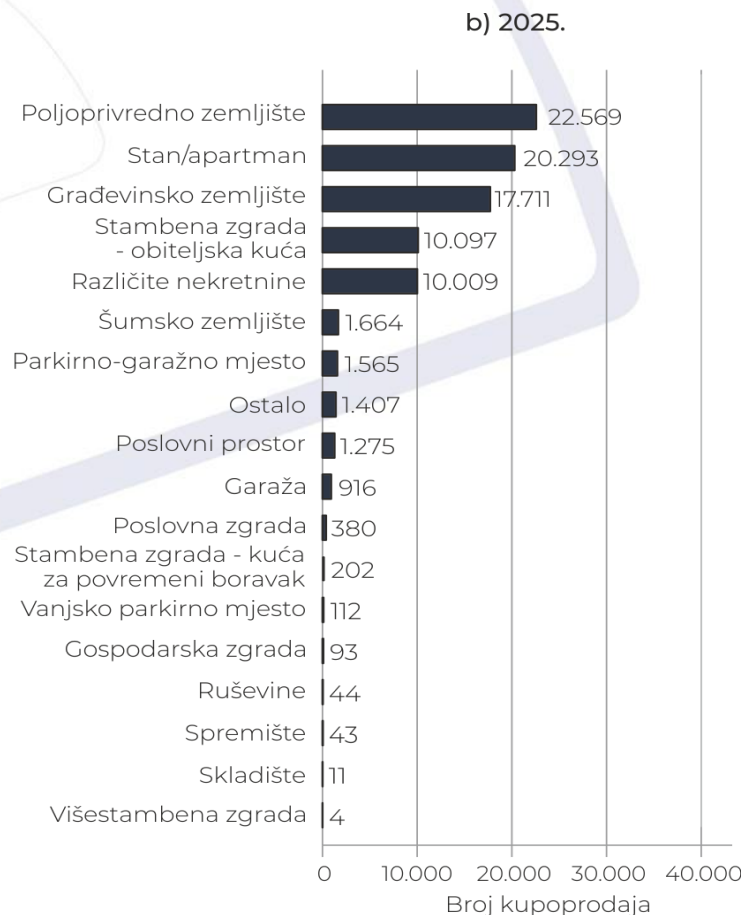
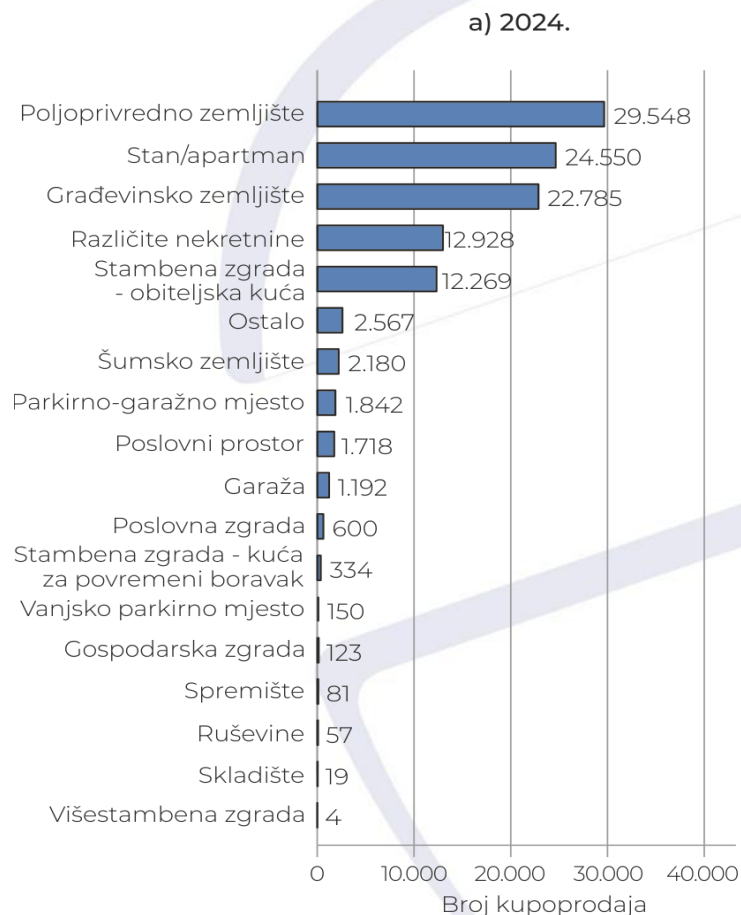
REPUBLIKA HRVATSKA 2025.:

U odnosu na 2024. ostvareno je 21,7% kupoprodaja manje, vrijednost prodanih nekretnina bilježi pad od 16,8%.

U 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad kupoprodaja od 9,7 posto i vrijednosti prodanih nekretnina od 4,6 posto.

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%

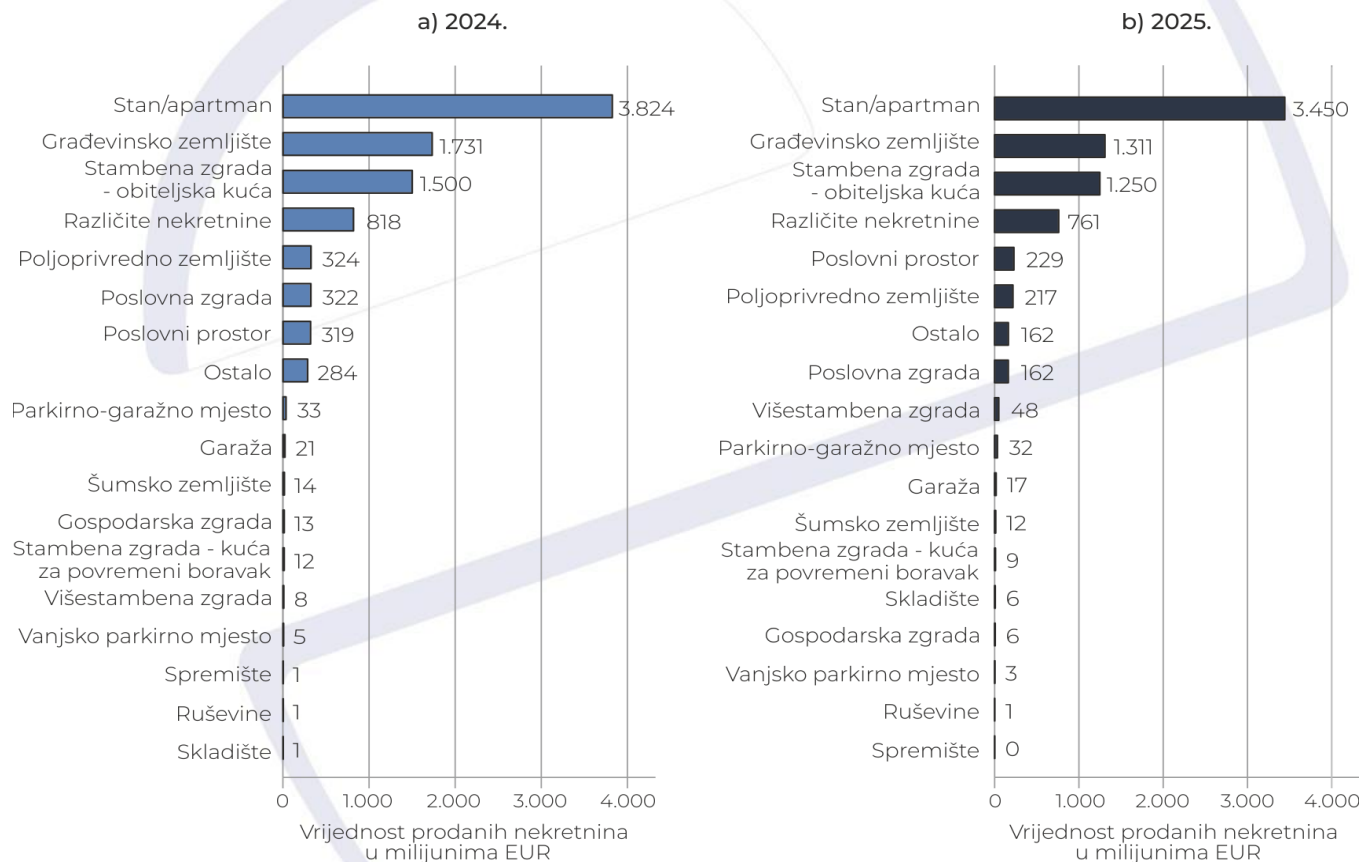
Broj kupoprodaja u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine



RAST broja kupoprodaja 2025. godine – poslovni prostor (7%)

PAD broja kupoprodaja 2025. godine – preostali tipovi nekretnina: spremišta (-46,9%), ostale nekretnine (-45,2 posto), skladišta (-42,1 posto), stambene zgrade - kuće za povremeni boravak (-39,5 posto), poslovne zgrade (-36,7 posto), poljoprivredna zemljišta (-23,6%), građevinska zemljišta (-22,3%), obiteljske kuće (-17,7%), stanovi/apartmani (-17,3%).

Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine



Povećanje vrijednosti u odnosu na 2024.: kod skladišta (989,7 posto) i višestambenih zgrada (541 posto),

Smanjenje vrijednosti – spremišta (-68,7%), gospodarske zgrade (-55%), poslovne zgrade (-49,8%) i vanjska parkirna mjesta (-46,3%). Prodana poljoprivredna zemljišta u 2025. godini bilježe međugodišnji pad vrijednosti (-33,1%), poslovni prostori (-28,3%), a građevinska zemljišta (-24,3%), obiteljske kuće (-16,6%), stanovi/apartmani (-6,9%)

Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2025. godini

21,4% svih kupoprodaja ostvaruje se u 5 gradova:

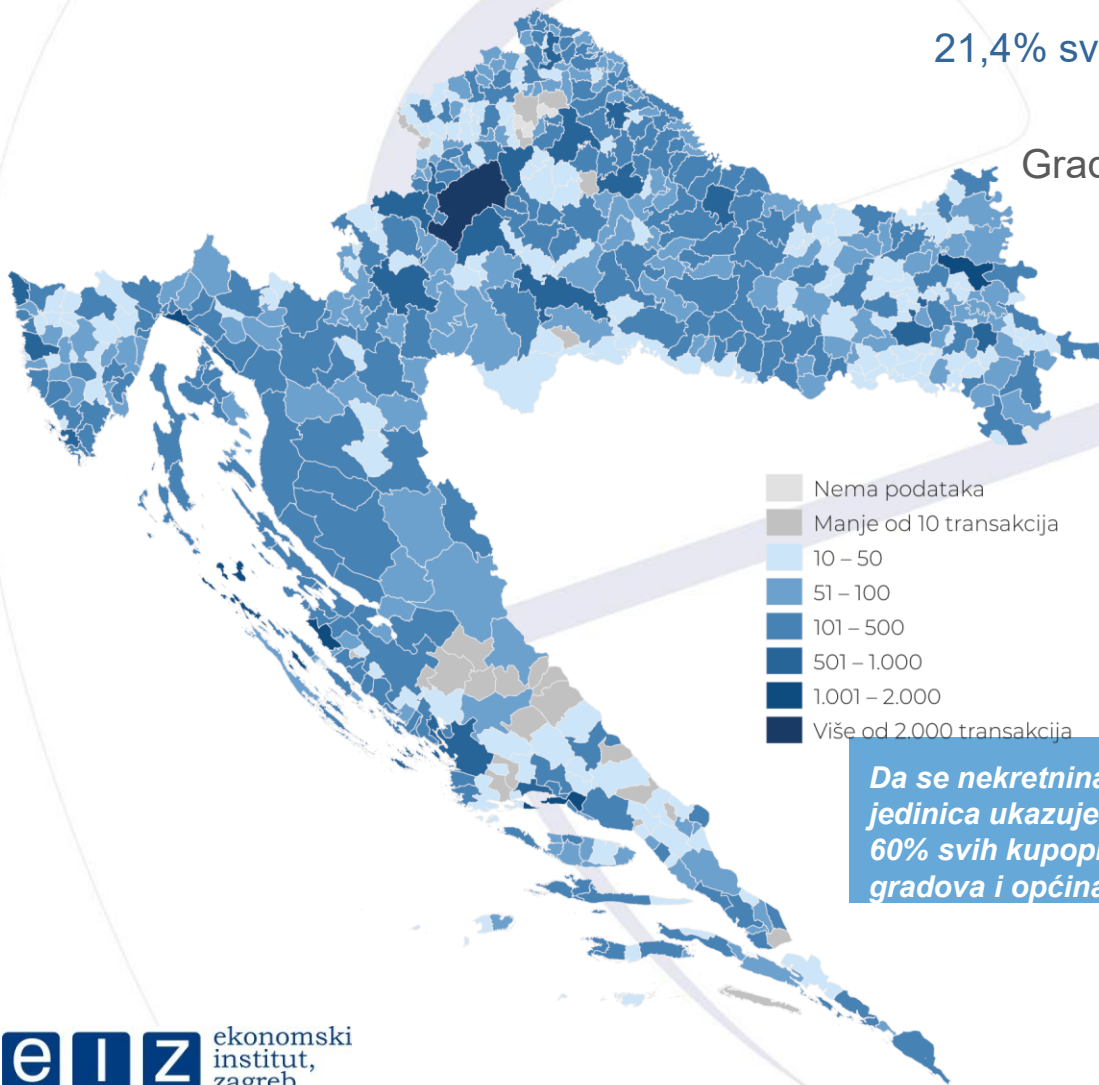
Grad Zagreb: 13.126 (2025.) i 14.530 (2024.)

Zadar: 1.659 (2025.) i 2.065 (2024.)

Rijeka: 1.610 (2025.) i 1.549 (2024.)

Osijek 1.322 (2025.) i 1.915 (2024.)

Split: 1.210 (2025.) i 1.865 (2024.)



Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2025. i 2024. godini 60% svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 30% gradova i općina

Vrsta nekretnine kojom se najučestalije trguje u 2025. godini po županijama

Županija	Najučestalija nekretnina - predmet kupoprodaje	Broj
Grad Zagreb	Stan/apartman	7.616
Primorsko-goranska	Građevinsko zemljište	3.006
Splitsko-dalmatinska	Građevinsko zemljište	1.966
Istarska	Stan/apartman	1.464
Dubrovačko-neretvanska	Građevinsko zemljište	758
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	1.587
Osječko-baranjska	Obiteljska kuća	1.111
Zagrebačka	Građevinsko zemljište	1.707
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	739
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	815
Zadarska	Građevinsko zemljište	2.715
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	1.473
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.003
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.158
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	870
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	998
Šibensko-kninska	Građevinsko zemljište	953
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	734
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	4.062
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	486
Ličko-senjska	Poljoprivredno zemljište	602

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

Razlike između jedinica lokalne samouprave s obzirom na vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje ujedno odražavaju i razlike u stupnju razvijenosti i strukturi gospodarstva određenog prostora.

STAN/APARTMAN - urbana središta: Zagreb, Rijeka, Split, Zadar, Osijek, Velika Gorica, Pula - Pola, Zaprešić, Karlovac, Varaždin, Čakovec, Vinkovci i Dubrovnik. U ovu skupinu pored velikih gradova, ulaze i njihova susjedna područja poput Viškova u blizini Rijeke i Dugog Sela u blizini Zagreba.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ukupno 137 JLS-a među kojima se nalaze i tri velika grada: Kaštela, Samobor i Šibenik. 125 JLS-ova smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, svega njih 18 u kontinentu.

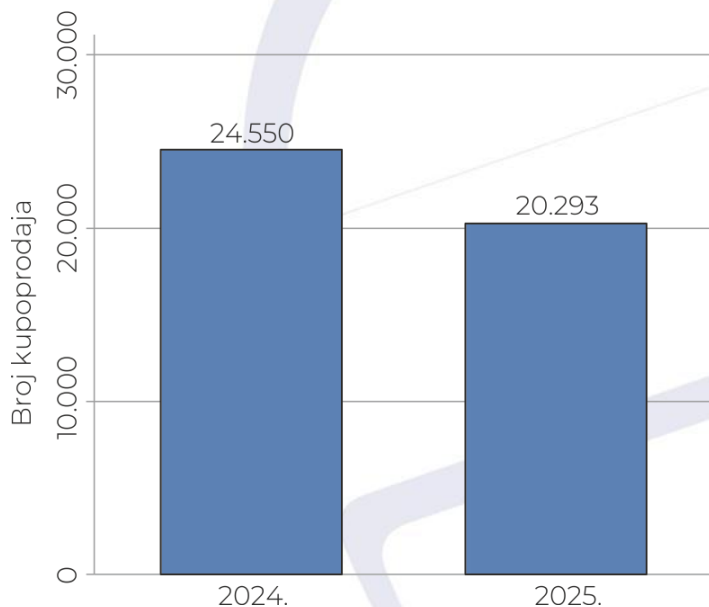
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ostatak Hrvatske (6 velikih gradova: Bjelovar, Sisak, Virovitica, Gospić, Pazin i Krapina)

OBITELJSKA KUĆA – 35 JLS-a: 31 JLS u kontinentalnom dijelu zemlje i 4 JLS-a s područja obalnih županija

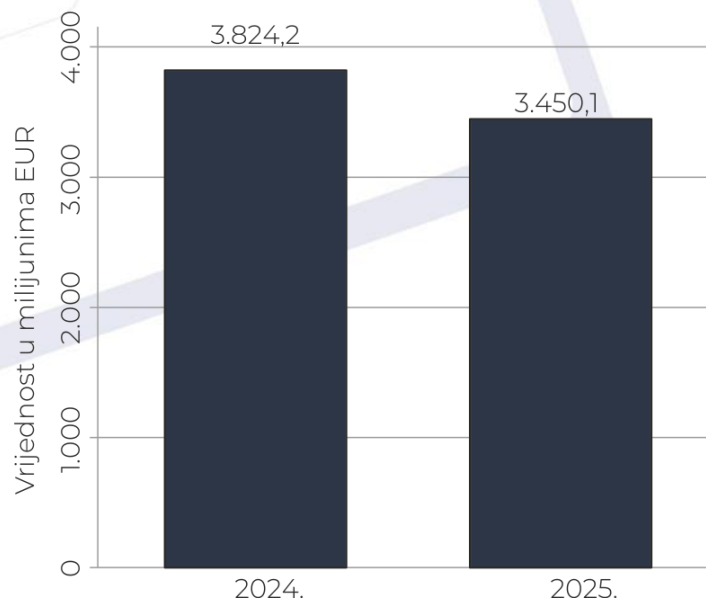
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – Zagorska sela (Krapinsko-zagorska županija) i Majur (Sisačko-moslavačka županija)

Stanovi/apartmani - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja stanova/apartmana



b) Vrijednost prodanih stanova/apartmana

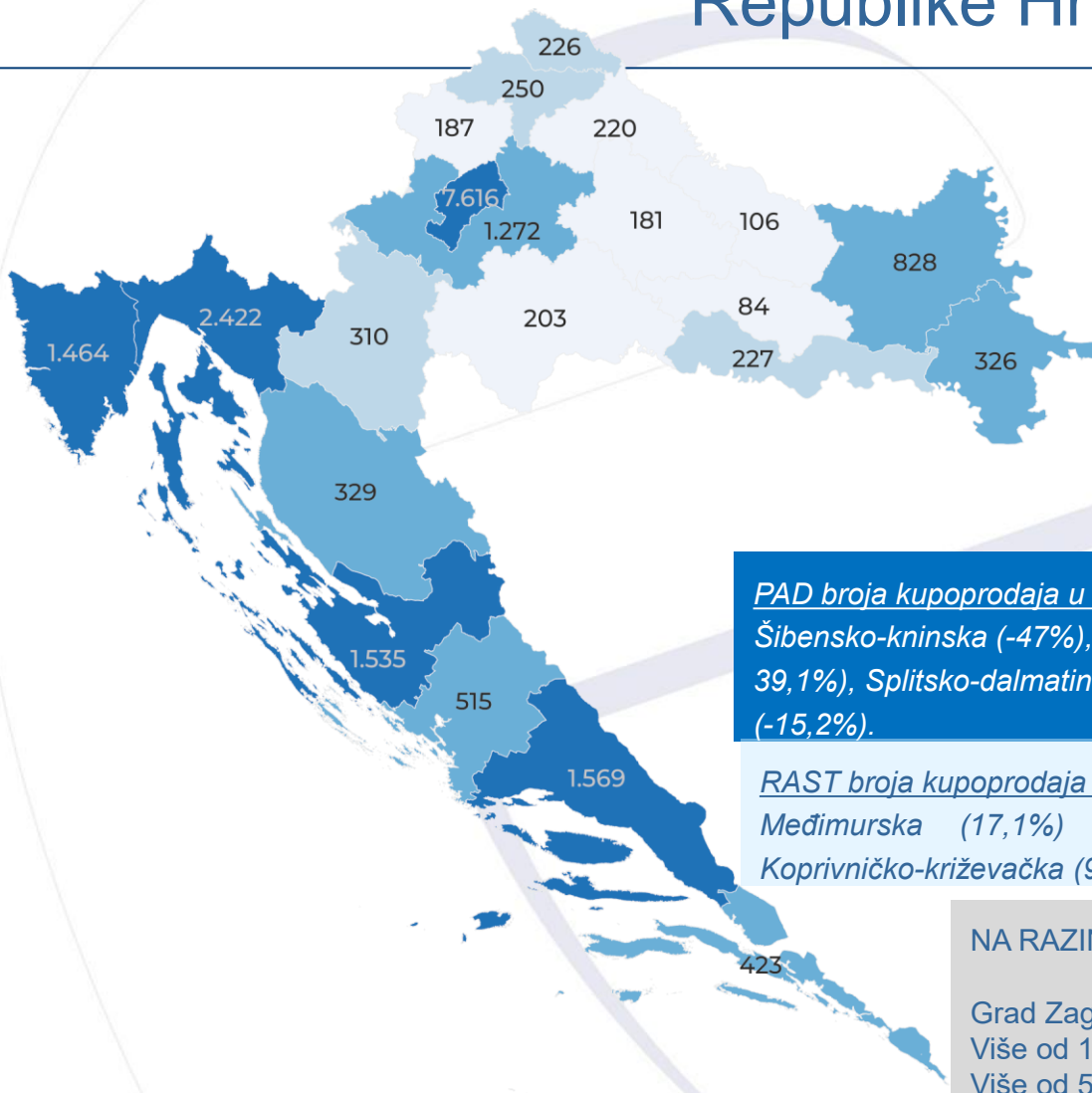


REPUBLIKA HRVATSKA 2025.:

U odnosu na 2024. ostvareno je 17,3% kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 9,8%

	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	2.587	11,3%
Veličina u m ²	60	0,3%
Starost (godine)	19	5,6%

Stanovi/apartmani - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama



78% kupoprodaja stanova/apartmana u 6 županija:

Grad Zagreb (7.616 kupoprodaja: 37,5% prometa

Primorsko-goranska (2.422 kupoprodaja)

Splitsko-dalmatinska (1.569 kupoprodaja)

Zadarska (1.535 kupoprodaja)

Istarska (1.464 kupoprodaja) i Zagrebačka

županija (1.272 kupoprodaja)

PAD broja kupoprodaja u odnosu na 2024. - 17 županija:

Šibensko-kninska (-47%), Bjelovarsko-bilogorska (-41%), Istarska županija (-39,1%), Splitsko-dalmatinska (-29%), Dubrovačko-neretvanska (-20%), Zadarska (-15,2%).

RAST broja kupoprodaja u odnosu na 2024. - 4 županije:

Međimurska (17,1%) Karlovačka (17%), Krapinsko-zagorska (12%) i Koprivničko-križevačka (9,5%)

NA RAZINI JLS-ova:

Grad Zagreb: 7.161 kupoprodaja stana/apartmana

Više od 1.000 kupoprodaja: Rijeka (1.136)

Više od 500 kupoprodaja: Split (820), Zadar (707) i Osijek (670)

NUTS2: 41% kupoprodaja stanova/apartmana – Jadranska Hrvatska, 38% - Grad Zagreb, 22% - Sjeverna Hrvatska i Panonska Hrvatska zajedno

Stanovi/apartmani - broj kupoprodaja na razini gradova administrativnog sjedišta županija

GRADOVI SJEDIŠTA kontinentalnih županija - visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana u odnosu na ostatak županije 2025. godine:

Karlovac: 84%

Osijek: 81%

Požega: 79%

Čakovec: 76%

Bjelovar: 74%

Virovitica: 68%

Varaždin: 67% ukupnog broja županijskih kupoprodaja stanova/apartmana

PODRUČJE IZVAN GRADA ADMINISTRATIVNOG SJEDIŠTA ŽUPANIJE - visoka koncentracija kupoprodaja stanova/apartmana 2025. godine:

Istarska i Ličko-senjska županija:

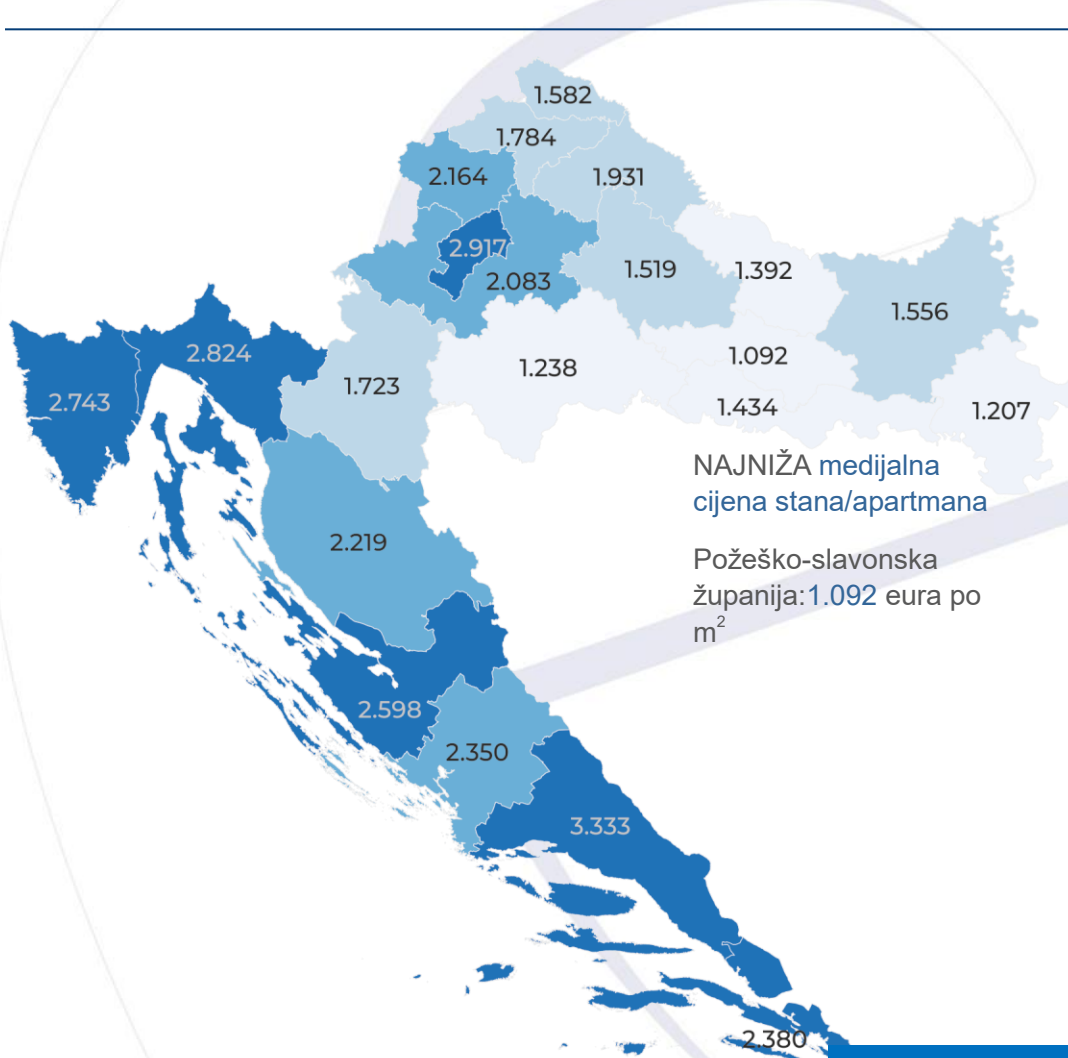
Pazin: 1,5% ukupnog broja županijskih kupoprodaja stanova/apartmana

Gospić: 13,4% ukupnog broja županijskih kupoprodaja stanova/apartmana

OBALNE ŽUPANIJE – ravnomjernija raspodjela kupoprodaja stanova/apartmana između grada administrativnog sjedišta i ostatka županije

Split: 52%, Rijeka: 47%, Zadar: 46%, Šibenik: 35%, Dubrovnik: 34% ukupnog broja županijskih kupoprodaja stanova/apartmana.

Stanovi/apartmani – medijalna cijena po m² na razini Republike Hrvatske i po županijama



	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	2.587	11,3%
Veličina u m ²	60	0,3%
Starost (godine)	19	5,6%

NAJVIŠE medijalne cijene stana/apartmana u EUR po m²

Splitsko-dalmatinska županija: 3.333 eura po m²

Grad Zagreb: 2.917 eura po m²

Primorsko-goranska županija: 2.824 eura po m²

Istarska županija: 2.743 eura po m²

Zadarska županija: 2.598 eura po m²

Dubrovačko-neretvanska županija: 2.380 eura po m²

Šibensko-kninska županija: 2.350 eura po m²

Ličko-senjska županija: 2.219 eura po m²

Krapinsko-zagorska županija: 2.164 eura po m²

Zagrebačka županija: 2.083 eura po m²

Stanovi/apartmani – medijalna cijena po m² na razini Republike Hrvatske i po županijama

	2024	2025.	Godišnja stopa promjene medijana
Zagrebačka	1.749	2.083	19,1%
Krapinsko-Zagorska	1.426	2.164	51,7%
Sisačko-Moslavačka	1.093	1.238	13,3%
Karlovačka	1.310	1.723	31,5%
Varaždinska	1.795	1.784	-0,6%
Koprivničko-Križevačka	1.800	1.931	7,3%
Bjelovarsko-Bilogorska	1.178	1.519	28,9%
Primorsko-Goranska	2.489	2.824	13,4%
Ličko-Senjska	1.992	2.219	11,4%
Virovitičko-Podravska	1.282	1.392	8,6%
Požeško-Slavonska	947	1.092	15,3%
Brodsko-Posavska	1.264	1.434	13,5%
Zadarska	2.290	2.598	13,4%
Osiječko-Baranjska	1.410	1.556	10,4%
Šibensko-Kninska	1.939	2.350	21,2%
Vukovarsko-Srijemska	982	1.207	23,0%
Splitsko-Dalmatinska	2.888	3.333	15,4%
Istarska	2.380	2.743	15,3%
Dubrovačko-Neretvanska	2.582	2.380	-7,8%
Međimurska	1.350	1.582	17,2%
Grad Zagreb	2.682	2.917	8,7%

REPUBLIKA HRVATSKA	Medijan	Godišnja promjena medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	2.587	11,3%

RAST MEDIJALNE CIJENE – 19 županija i svi gradovi sjedišta županija:

Krapinsko-zagorska (51,7%), Karlovačka (31,5%)
Bjelovarsko-bilogorska (28,9%), Vukovarsko-srijemska (23%) i Šibensko-kninska županija (21,2%)

4 grada administrativna sjedišta županije ostvaruju niži rast medijalnih cijena stanova/apartmana u odnosu na ostatak svoje županije:

Koprivnica, Sisak, Virovitica i Požega.

PAD MEDIJALNE CIJENE:

Dubrovačko-neretvanska (-7,8%)
Varaždinska županija (-0,6%)

Stanovi/apartmani – medijalna cijena po m² po JLS-ovima

Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2025. i 2024. :
2025.: Split 4.068 eura po m²
2024.: Kukljica 4.395 eura po m²

Medijalna cijena iznad 3.500 eura po m²:
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).

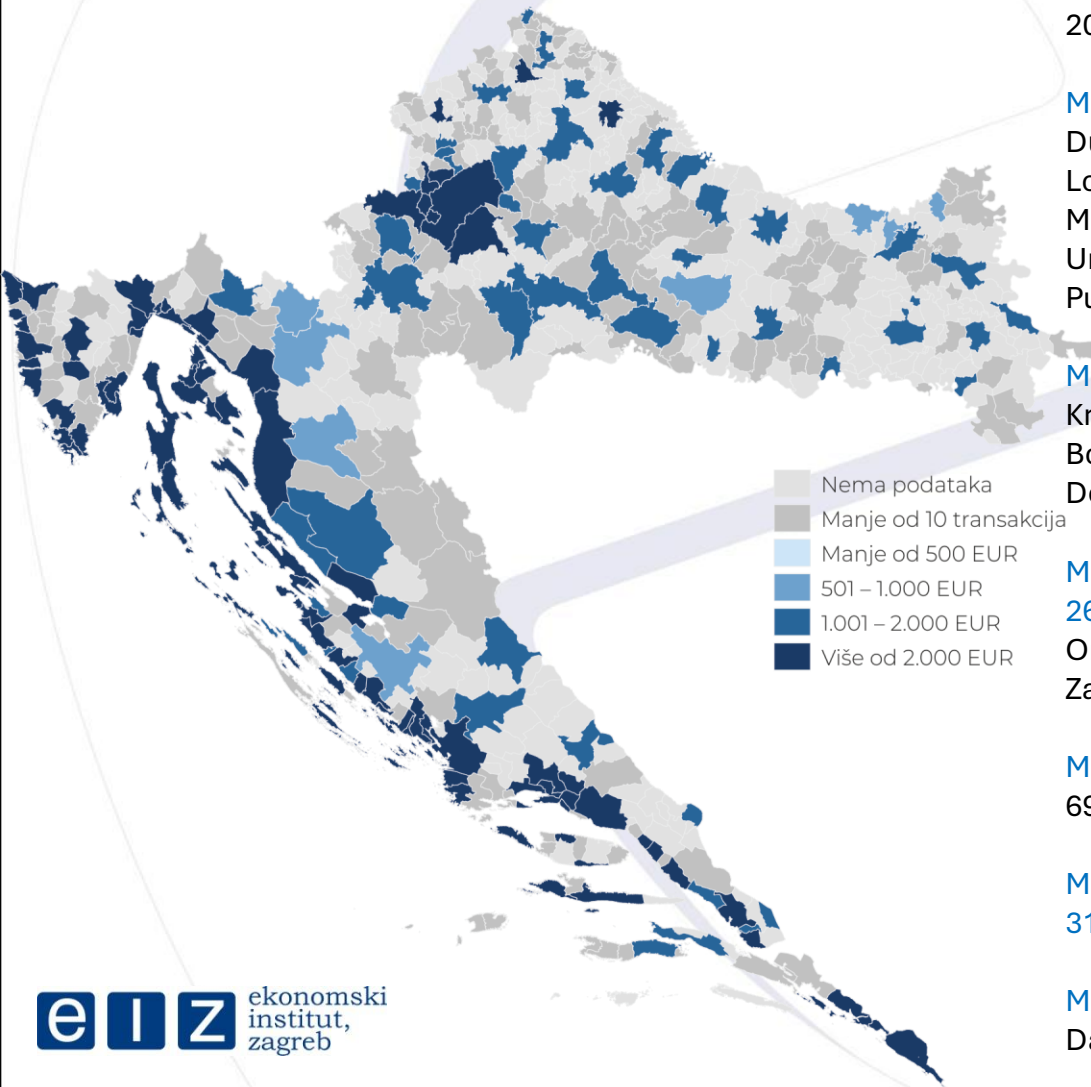
Medijalna cijena od 3.000 do 3.500 eura po m²:
Krk, Rovinj – Rovigno, Omišalj, Novigrad – Cittanova,
Bol, Cres, Podstrana, Mali Lošinj, Rogoznica,
Dobrinj i Župa Dubrovačka

Medijalna cijena od 2.500 do 3.000 eura po m²:
26 JLS-ova: 25 priobalni/otočnih i Grad Zagreb (2.917 eura)
Omiš (2.962 eura), Pakoštane (2.951 euro),
Zadar (2.875 eura) i Crikvenica (2.863 eura)

Medijalna cijena od 1.501 do 2.500 eura po m²:
69 JLS-ova: 44 priobalna i otočna te 25 kontinentalnih

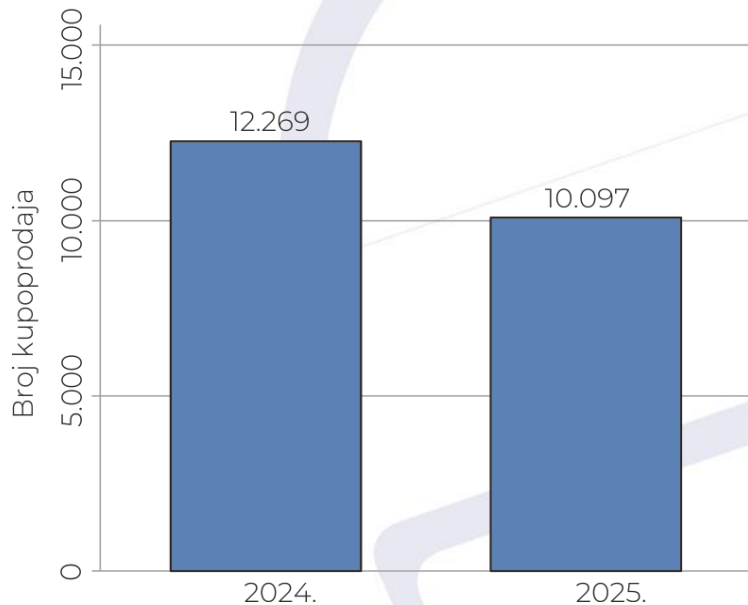
Medijalne cijene stanova/apartmana 715 do 1.500 eura po m²:
31 JLS: 23 JLS-a smještena u kontinentalnim županijama

Medijalna cijena do 500 eura po m²:
Darda, Đurđenovac, Plitvička Jezera, Perušić i Vukovar

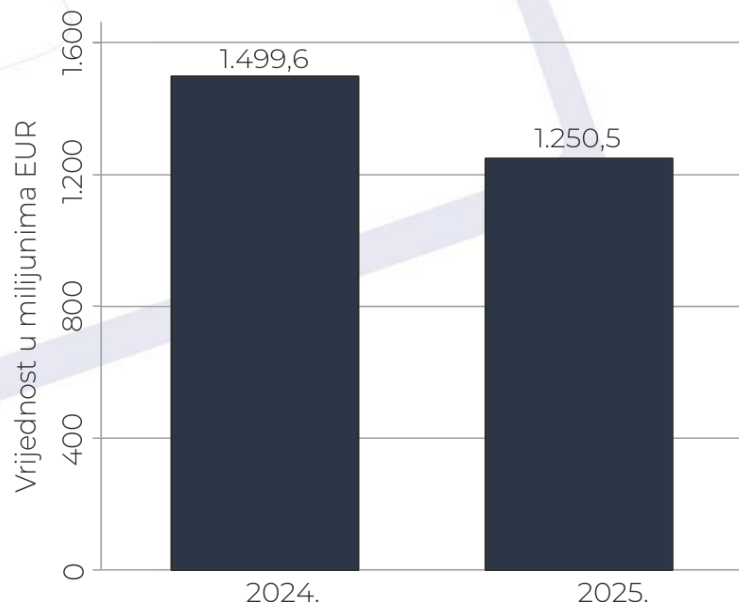


Obiteljske kuće - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja obiteljskih kuća



b) Vrijednost prodanih obiteljskih kuća

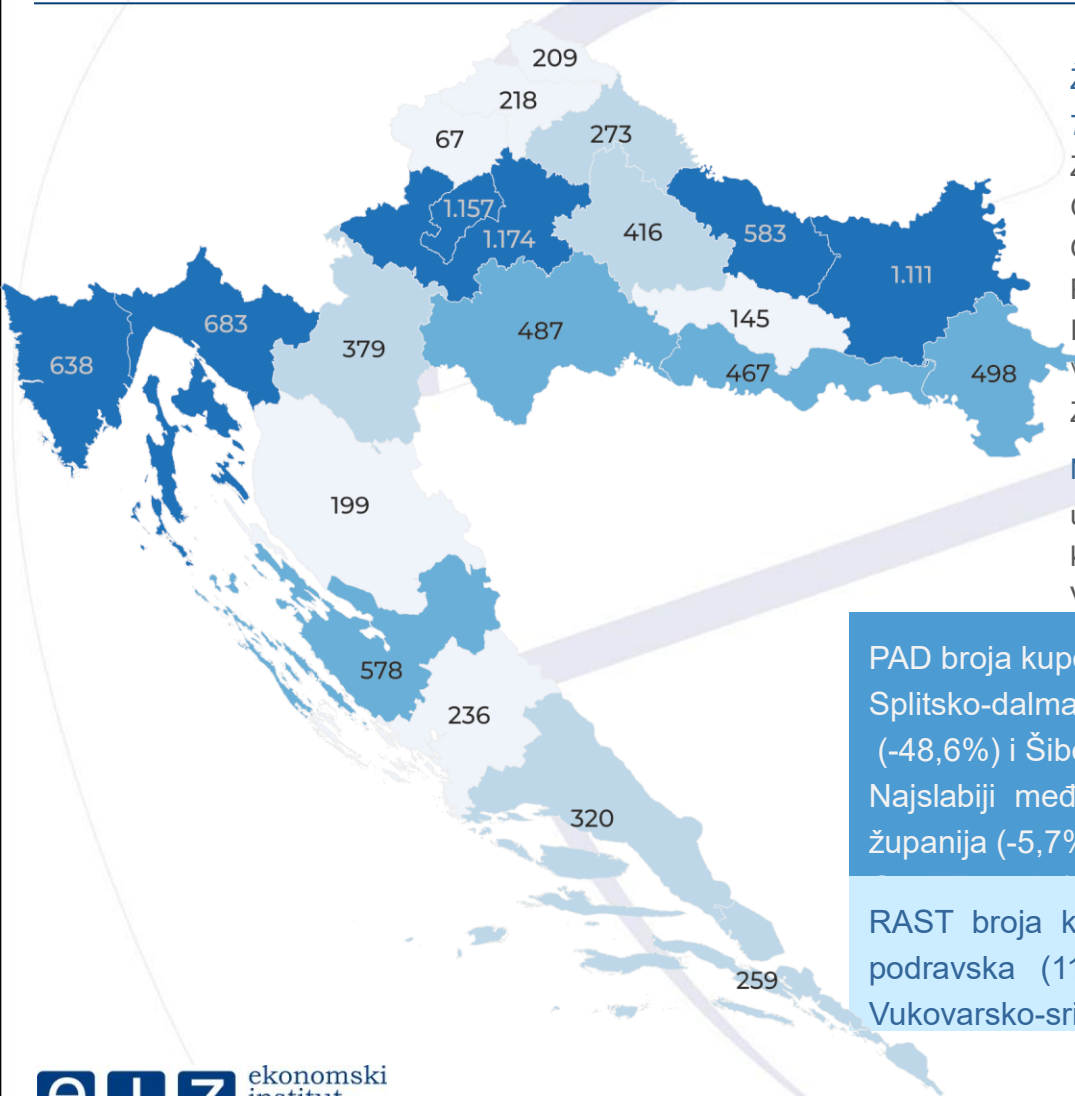


REPUBLIKA HRVATSKA 2025.:

U odnosu na 2024. ostvareno je **17,7% kupoprodaja manje**, a **vrijednost prodanih obiteljskih kuća bilježi pad od 16,6%**

	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	156	-3,5%
Veličina u m ²	513	9,6%
Starost (godine)	50	2,0%

Obiteljske kuće - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama



ŽUPANIJE:

7 županija – 59% svih kupoprodaja

Zagrebačka županija (1.174)

Grad Zagreb (1.157)

Osječko-baranjska županija (1.111)

Primorsko-goranska (683),

Istarska (638)

virovitičko-podravska (583)

Zadarska (578)

Najmanje kupoprodaja – Krapinsko-zagorska županija (67)

u preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća

kretao u rasponu od 145 u Požeško-slavonskoj do 498 u

Vukovarsko-srijemskoj županiji.

PAD broja kupoprodaja u odnosu na 2024. godinu – 17 županija:

Splitsko-dalmatinska županija (-50,5%), Požeško-slavonska županija

(-48,6%) i Šibensko-kninska županija (-41,4%).

Najslabiji međugodišnji pad broja kupoprodaja: Primorsko-goranska

županija (-5,7%) i Međimurska županija (-5,8%).

RAST broja kupoprodaja u odnosu na 2024. godinu – Virovitičko-

podravska (114,3%), Karlovačka (70,7%), Varaždinska (17,8%) i

Vukovarsko-srijemska županija (8,3%)

Obiteljske kuće - medijalna cijena po m² na razini Republike Hrvatske i po županijama

REPUBLIKA HRVATSKA 2025.

	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	156	-3,5%

U većini županija gradovi sjedišta bilježe znatno više medijalne cijene u eurima po m² od ostatka županije

Iznimke:

Pazin: 197 eura po m² naspram 573 eura po m² u ostatku županije

Gospić: 104 eura po m² naspram 300 eura po m² u ostatku županije

Krapina: 93 eura po m² naspram 157 eura po m² u ostatku županije

NAJVIŠE medijalne cijene (> 700 eura po m²):

Šibensko-kninska županija (987 eura po m²)

Splitsko-dalmatinska županija (839 eura po m²)

Primorsko-goranska županija (748 eura po m²)

Medijalne cijene od 401 do 700 eura po m²:

Grad Zagreb (619 eura po m²)

Zadarska županija (616 eura po m²)

Istarska županija (522 eura po m²)

Dubrovačko-neretvanska (481 eura po m²)

Medijalne cijene od 140 do 400 eura po m²:

Osječko-baranjska (176 eura po m²)

Ličko-senjska (156 eura po m²)

Krapinsko-zagorska (140 eura po m²)

NAJNIŽE medijalne cijene:

Virovitičko-podravska (5 eura po m²), Bjelovarsko-bilogorska (23 eura po m²) i Brodsko-posavska (25 eura po m²)

Obiteljske kuće - medijalna cijena po m² na razini Republike Hrvatske i po županijama

Županija	2024.	2025.	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	491	619	26,1%
Primorsko-goranska	734	748	1,9%
Splitsko-dalmatinska	766	839	9,4%
Istarska	526	522	-0,9%
Koprivničko-križevačka	28	50	78,2%
Bjelovarsko-bilogorska	11	23	114,5%
Osječko-baranjska	160	176	10,1%
Zagrebačka	47	62	31,0%
Sisačko-moslavačka	33	48	47,4%
Varaždinska	89	53	-41,0%
Zadarska	483	616	27,7%
Međimurska	59	75	26,0%
Vukovarsko-srijemska	193	98	-49,2%
Virovitičko-podravska	39	5	-87,8%
Karlovačka	90	34	-62,8%
Brodsko-posavska	26	25	-6,0%
Šibensko-kninska	778	987	26,8%
Krapinsko-zagorska	112	140	24,4%
Dubrovačko-neretvanska	407	481	18,3%
Požeško-slavonska	35	48	36,8%
Ličko-senjska	231	156	-32,7%

REPUBLIKA HRVATSKA

Medijan

Godišnja stopa promjene medijana

Kupoprodajna cijena/
EUR po m²

156

-3,5%

RAST medijalne cijene prodane obiteljske kuće - 14 županija
Bjelovarsko-bilogorska (114,5%), Koprivničko-križevačka (78,2%), Sisačko-moslavačka (47,4%),

Najniže stope međugodišnjeg rasta medijalne cijene obiteljske kuće u 2025. godini: Splitsko-dalmatinska (9,4%) i Primorsko-goranska županija (1,9%).

RAST medijalne cijene obiteljske kuće - 20 gradova sjedišta županija

Dubrovnik (284,2%), Bjelovar (159,4%), Sisak (73%), Koprivnica (69,4%), Zadar (55,6%), Gospić (48,9%), Varaždin (37,3%), Šibenik (28%), Vukovar (27,5%), Krapina (24,6%), Split (18,6%), Karlova (16,3%)

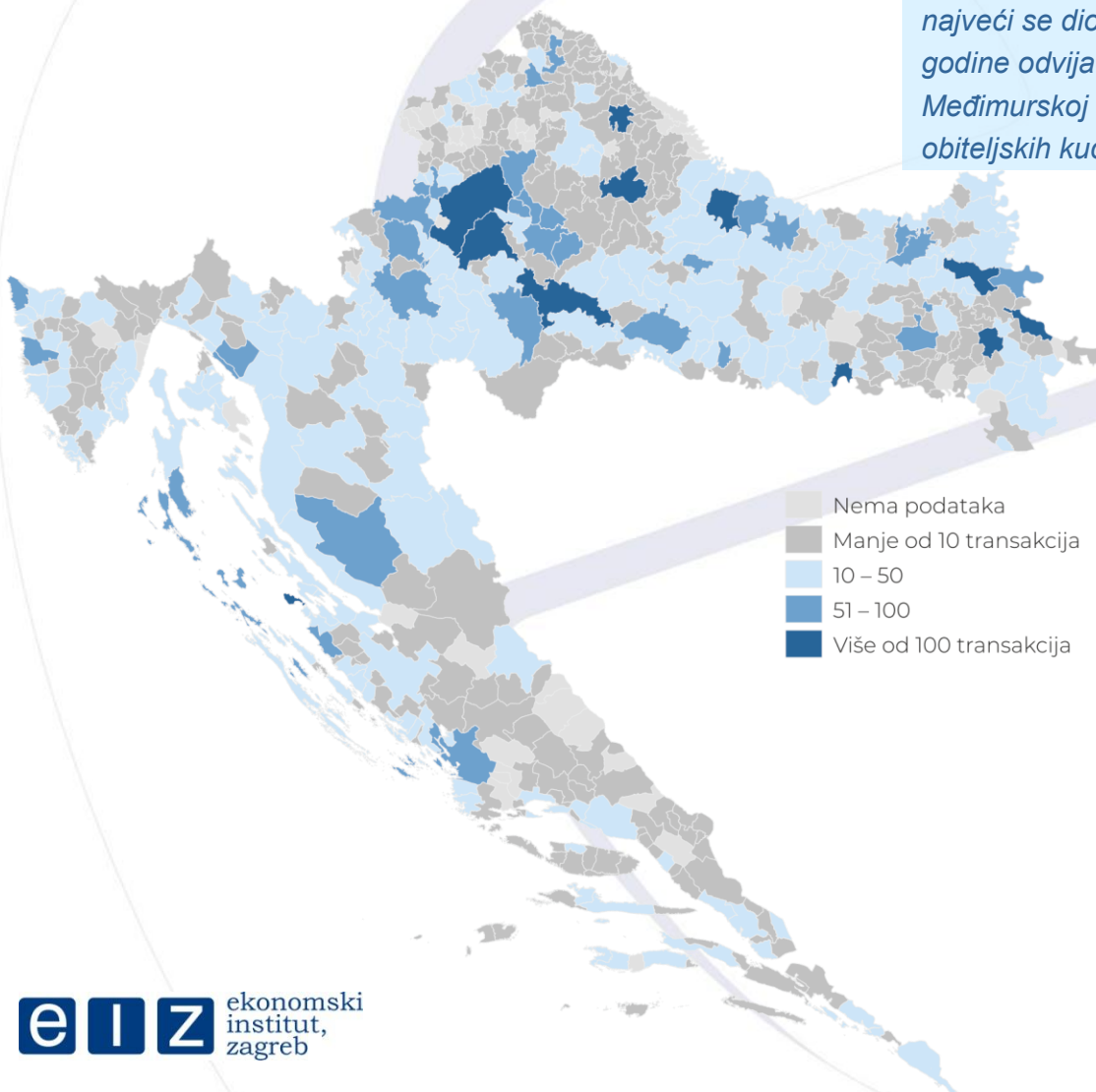
PAD – Slavonski Brod (-1,1%).

PAD medijalne cijene prodane obiteljske kuće – 7 županija:

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 21 županija (-0,9 posto).

Obiteljske kuće - broj kupoprodaja po JLS-ovima

najveći se dio kupoprodaja obiteljskih kuća tijekom 2024. i 2025. godine odvijao **izvan grada sjedišta županije**, i to od 56% u Međimurskoj županiji do čak 98,4% ukupnog broja kupoprodaja obiteljskih kuća u Istarskoj županiji (2025.)



■ Nema podataka
■ Manje od 10 transakcija
■ 10 – 50
■ 51 – 100
■ Više od 100 transakcija

Najveći broj kupoprodaja obiteljskih kuća u 2025. godini:

Zagreb: 1.157 kupoprodaja

Osijek: 336 kupoprodaja

Od 101 do 299 kupoprodaja:

Vukovar (170), Velika Gorica (163), Koprivnica (149) Vinkovci (131), Sisak (126), Slavonski Brod (115), Bjelovar (112), Vir (108) i Virovitica (101)

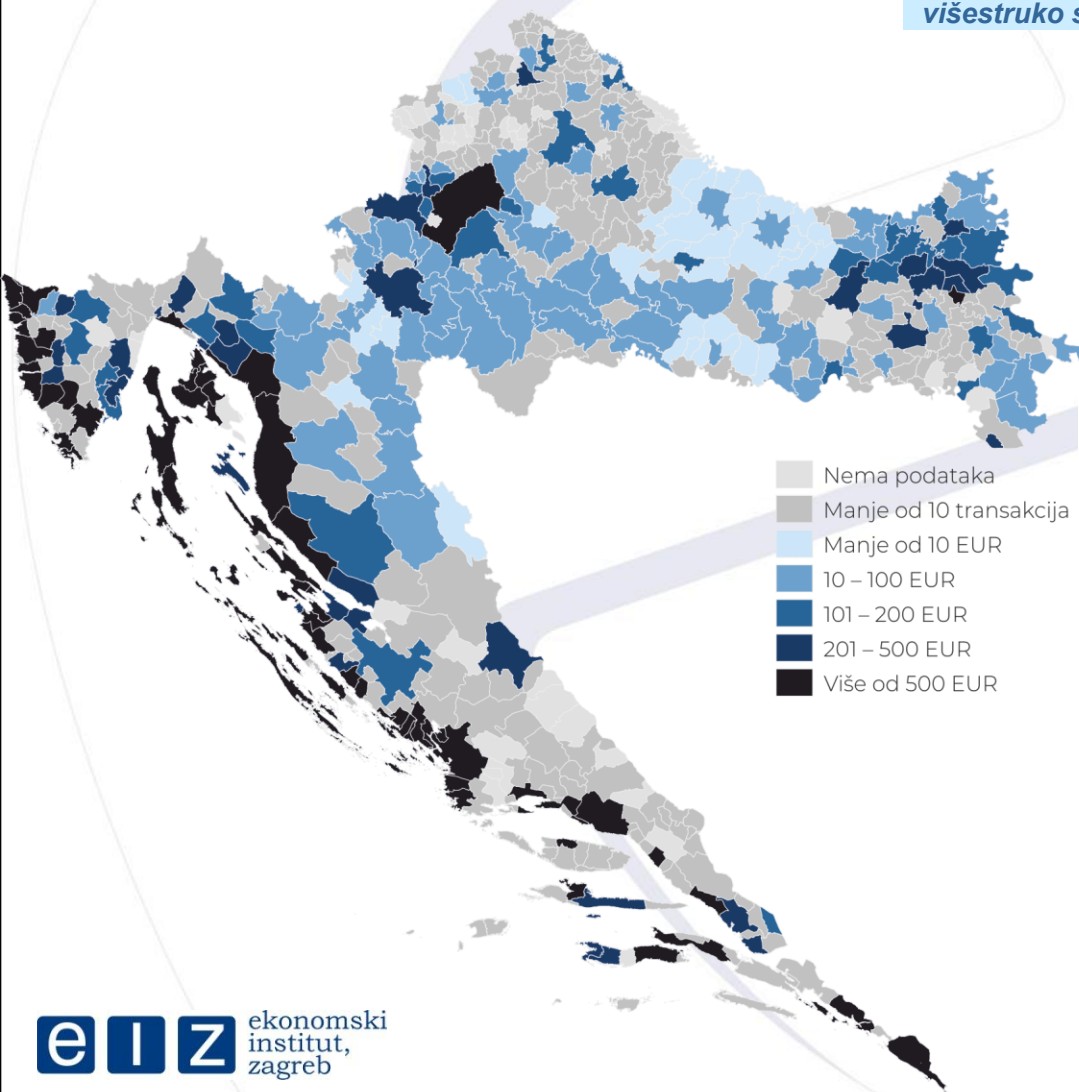
51 do 100 kupoprodaja: 31 JLS

10 do 50 kupoprodaja: 198 JLS-ova

Manje od 10 kupoprodaja: 263 JLS-a

Obiteljske kuće - medijalna cijena po m² po JLS-ovima

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



Najviša medijalne cijena po m² u eurima: Hvar (8.148 eura)

Medijalna cijena od 2.000 do 2.872 eura po m²:

Novalja (2.872 eura), Dubrovnik (2.551 euro), Mljet (2.263 eura), Trogir (2.164 eura), Rogoznica (2.125 euro) i Punat (2.005 eura)

Medijalna cijena od 1.501 do 2.000 eura po m²:

8 priobalnih i otočnih JLS-ova i 1 kontinentalni Crikvenica (1.974 eura), Podgora (1.941 euro), Vrbnik (1.860 eura), Vrsar – Orsera (1.771 euro), Omišalj (1.740 eura po m²), Gornja Stubica (1.713 eura), Novi Vinodolski (1.701 euro), Cres (1.641 euro) i Župa Dubrovačka (1.579 eura po m²)

Medijalne cijene kuća od 1.001 do 1.500 eura po m²:

30 JLS-ova u priobalju i na otocima Cijene od 501 do 1.000 eura po m² postižu se u 62 JLS-a, od čega je čak njih 54 na obali, otocima i priobalju

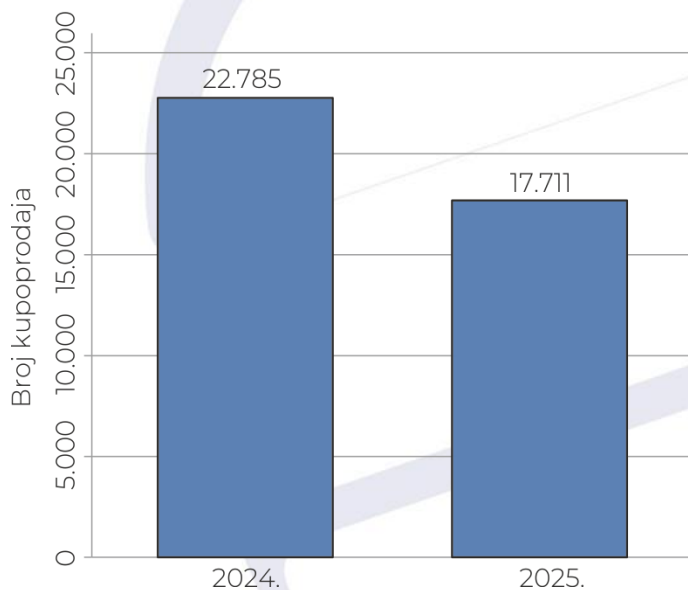
Medijalna cijena obiteljskih kuća od 201 do 500 eura po m²: 71 JLS

Medijalna cijena obiteljskih kuća do 200 eura po m²: 257 JLS-ova, većina smještena u **ruralnim predjelima kontinentalnog dijela** zemlje

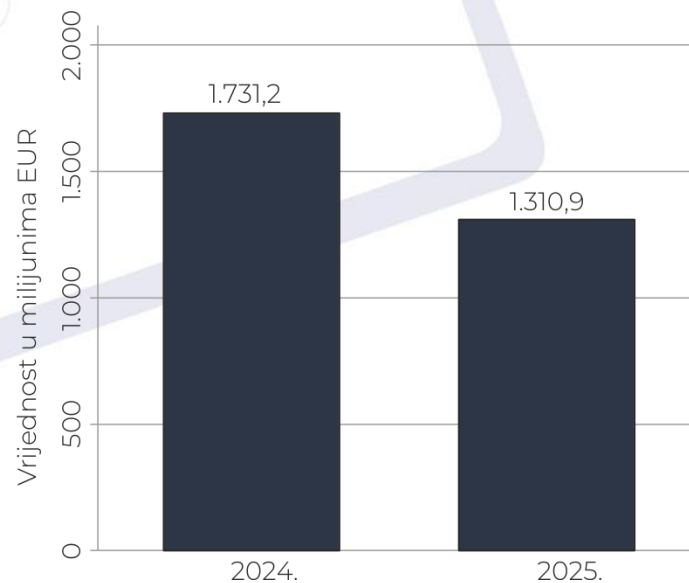
Medijalna cijena manja od 10 eura po m²: 67 JLS-ova: 63 grada i općine bili smješteni u kontinentalnim županijama

Građevinska zemljišta - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta



b) Vrijednost prodanih građevinskih zemljišta



U odnosu na 2024. ostvareno je **22,3%** kupoprodaja manje, dok je vrijednost prodanih građevinskih zemljišta smanjena za **24,3%**

2025.

Kupoprodajna
cijena/EUR po m²
Veličina u m²

Medijan

53

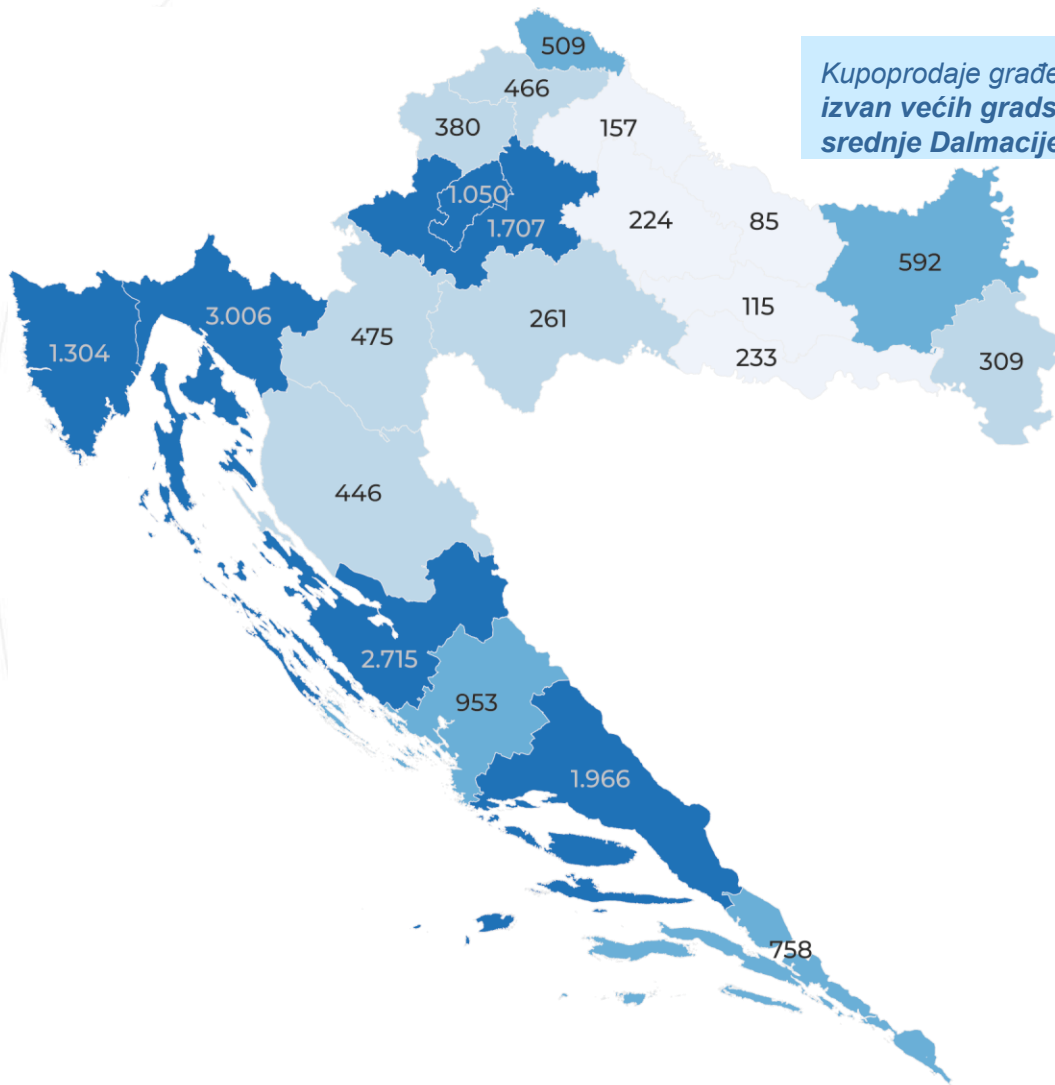
549

Godišnja
stopa promjene
medijana

0,4%

-1,1%

Građevinska zemljišta - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama



Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre, Primorja i srednje Dalmacije

60,4% ukupnog broja kupoprodaja 2025. u 4 obalne i 1 kontinentalnoj županiji
Primorsko-goranska (3.006), Zadarska (2.715), Splitsko-dalmatinska (1.966), Zagrebačka (1.707) i Istarska (1.304)

Više od 1.000 kupoprodaja:
Grad Zagreb (1.050)

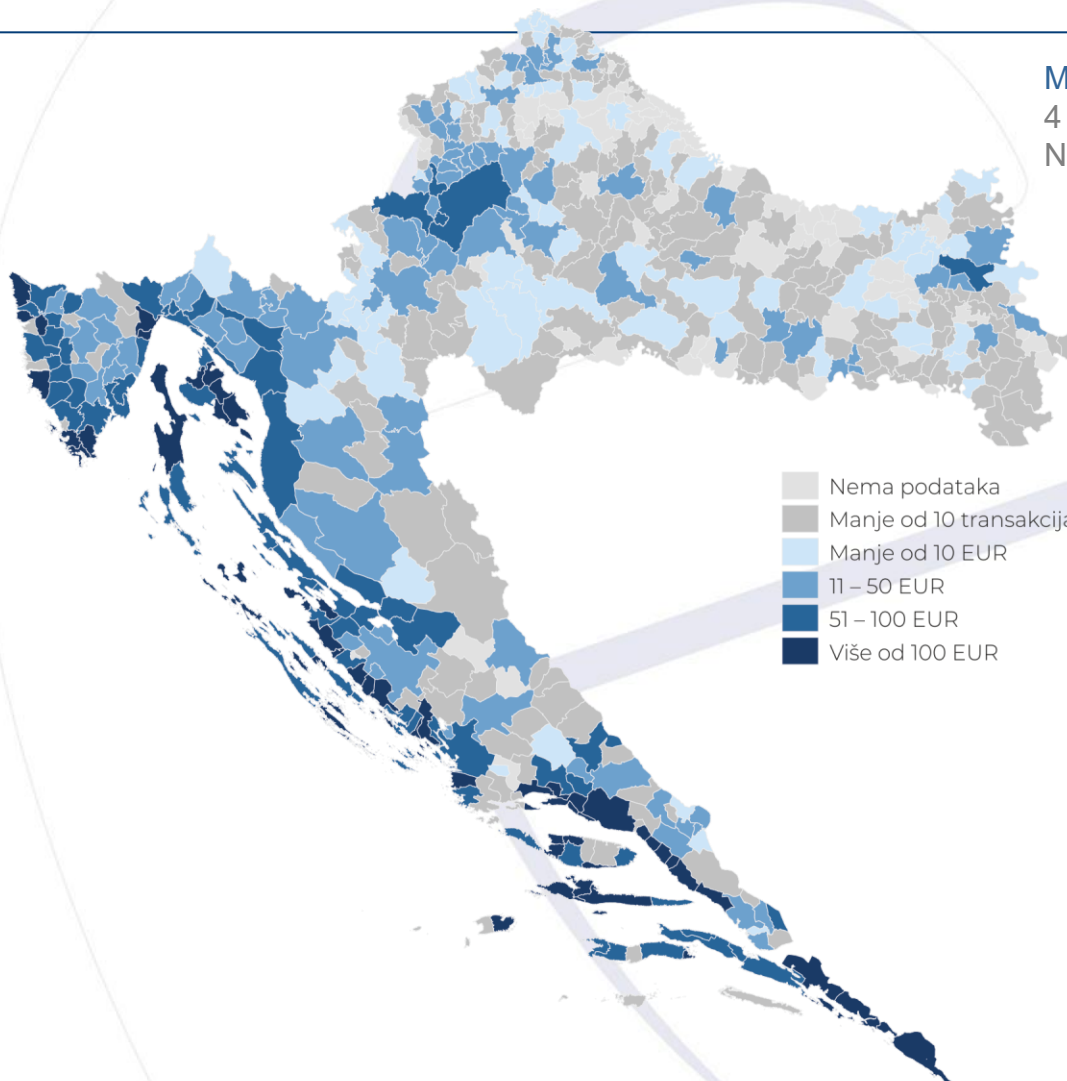
Od 501 do 1.000 kupoprodaja:
Šibensko-kninska, Dubrovačko-neretvanska, Osječko-baranjska i Međimurska županija

Međugodišnji PAD broja prodanih građevinskih zemljišta u 2025. zabilježen je u 20 županija
Istarska (-50,9%), Splitsko-dalmatinska (-42,2%), Sisačko-moslavačka (-40,5%), Šibensko-kninska (-32,8%), Koprivničko-križevačka (-38,7%), Osječko-baranjska (-30,5%), Krapinsko-zagorska (-29,9%), Ličko-senjska (-28,6%), Požeško-slavonska (-24,3%)

Međugodišnji RAST broja prodanih građevinskih zemljišta u 2025. zabilježen je jedino u Karlovačkoj županiji (6,3 posto)

u gradovima sjedištima županija ostvaruje manji dio kupoprodaja građevinskog zemljišta nego u ostatku županija, iznimka su Koprivnica i Virovitica

Građevinska zemljišta - medijalna cijena po m² po JLS-ovima



Medijalna cijena > 200 eura po m²

4 JLS-a: Dubrovnik (286 eura), Makarska (202 eura), Novigrad – Cittanova (247 eura) i Bol (200 eura)

Medijalna cijena od 150 do 200 eura po m²

17 JLS-ova: Medulin (191,9 eura), Sutivan (191,2 eura), Split (186,7 eura), Baška (181,8 eura), Supetar (178,3 eura), Baška Voda (178,0 eura), Tribunj (175 eura), Podstrana (174,5 eura), Tučepi (170 eura), Malinska-Dubašnica (165,4 eura), Kaštela (165,4 eura), Dugi Rat (163,7 eura), Punat (160,0 eura), Dubrovačko Primorje (158,4 eura), Privlaka (157,7 eura), Zadar (150,5 eura) i Brela (150 eura)

Medijalna cijena od 50 do 99 eura po m²

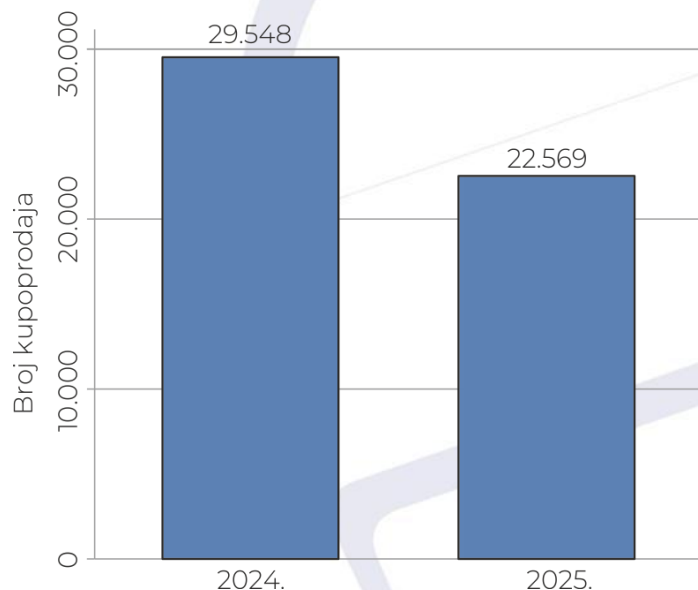
67 JLS-ova, 15u Primorsko-goranskoj, po 13 u Istarskoj i Zadarskoj, 8 u Splitsko-dalmatinskoj, 7 u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, 4 u Zagrebačkoj, 3 u Šibensko-kninskoj, 2 u Ličko-senjskoj županiji, te 1 u Osječko-baranjskoj županiji, Grad Zagreb.

Medijalna cijena manja od 1 eura po m²

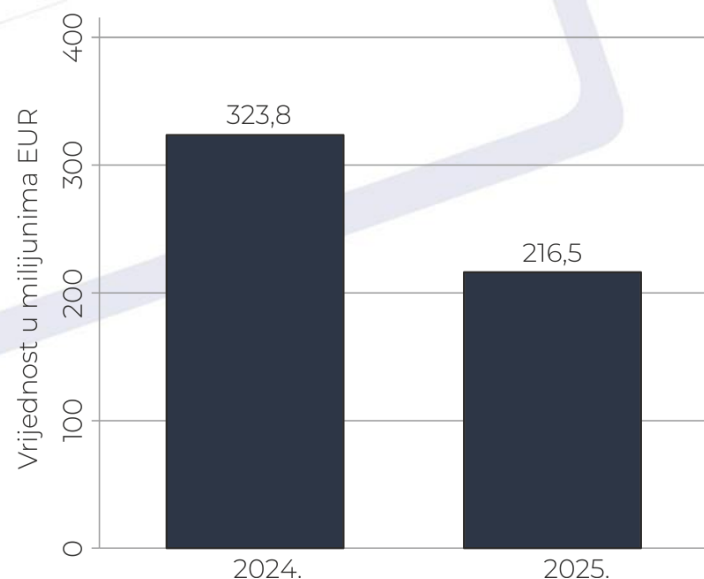
Draž (Osječko-baranjska županija); Čazma, Rovišće i Kapela (Bjelovarsko-bilogorska županija); Nova Kapela (Brodsko-posavska županija)

Poljoprivredna zemljišta - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta



b) Vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta



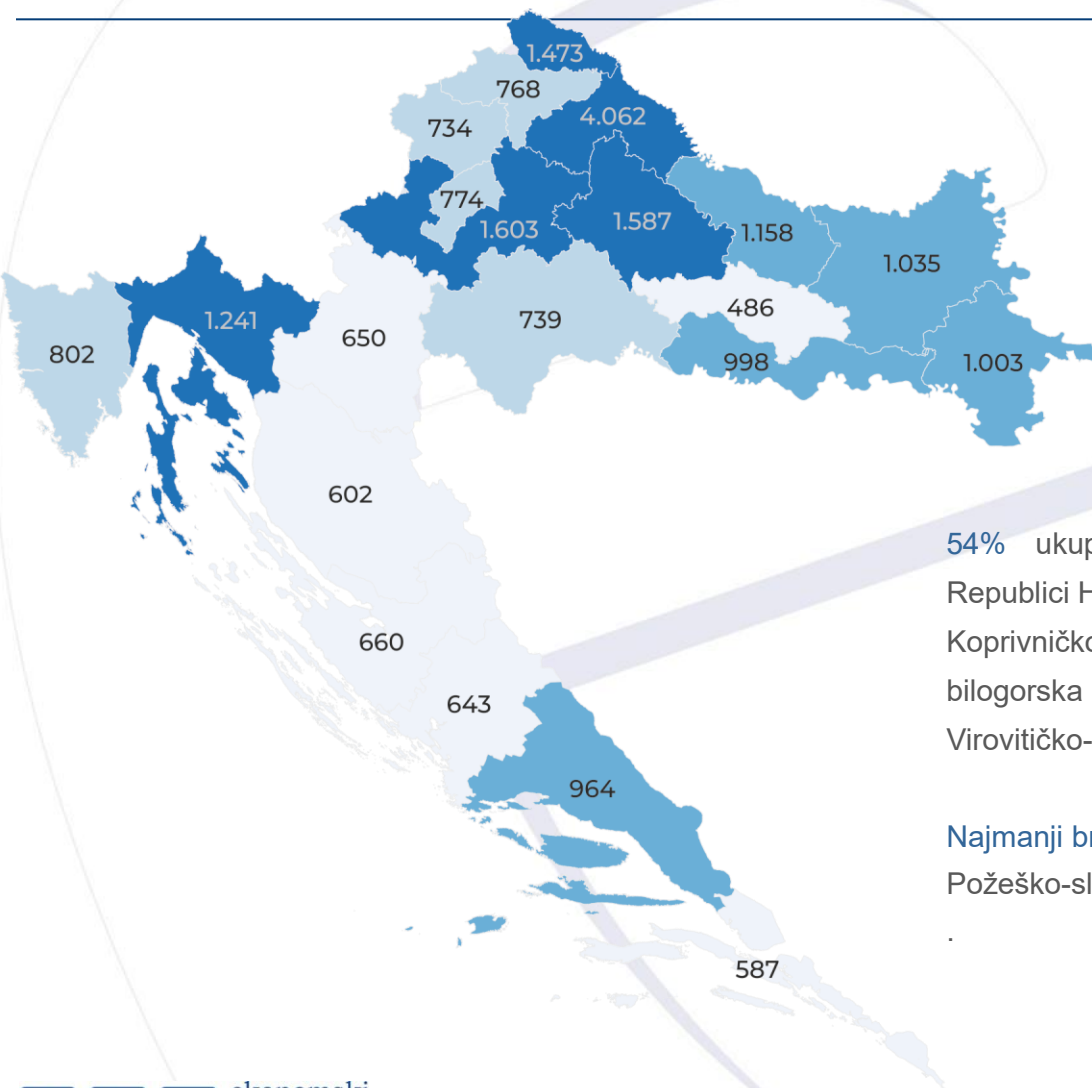
U odnosu na 2024. broj kupoprodaja smanjen je za 23,6 %, a vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta za 33,1%

	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	0,80	11,1%
Veličina u m ²	2.956	0,7%

Poljoprivredna zemljišta - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama

REPUBLIKA HRVATSKA 2025.:

22.569 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta ukupne vrijednosti od 216,5 milijuna eura



54% ukupnog broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj 2023. godine – 7 županija:

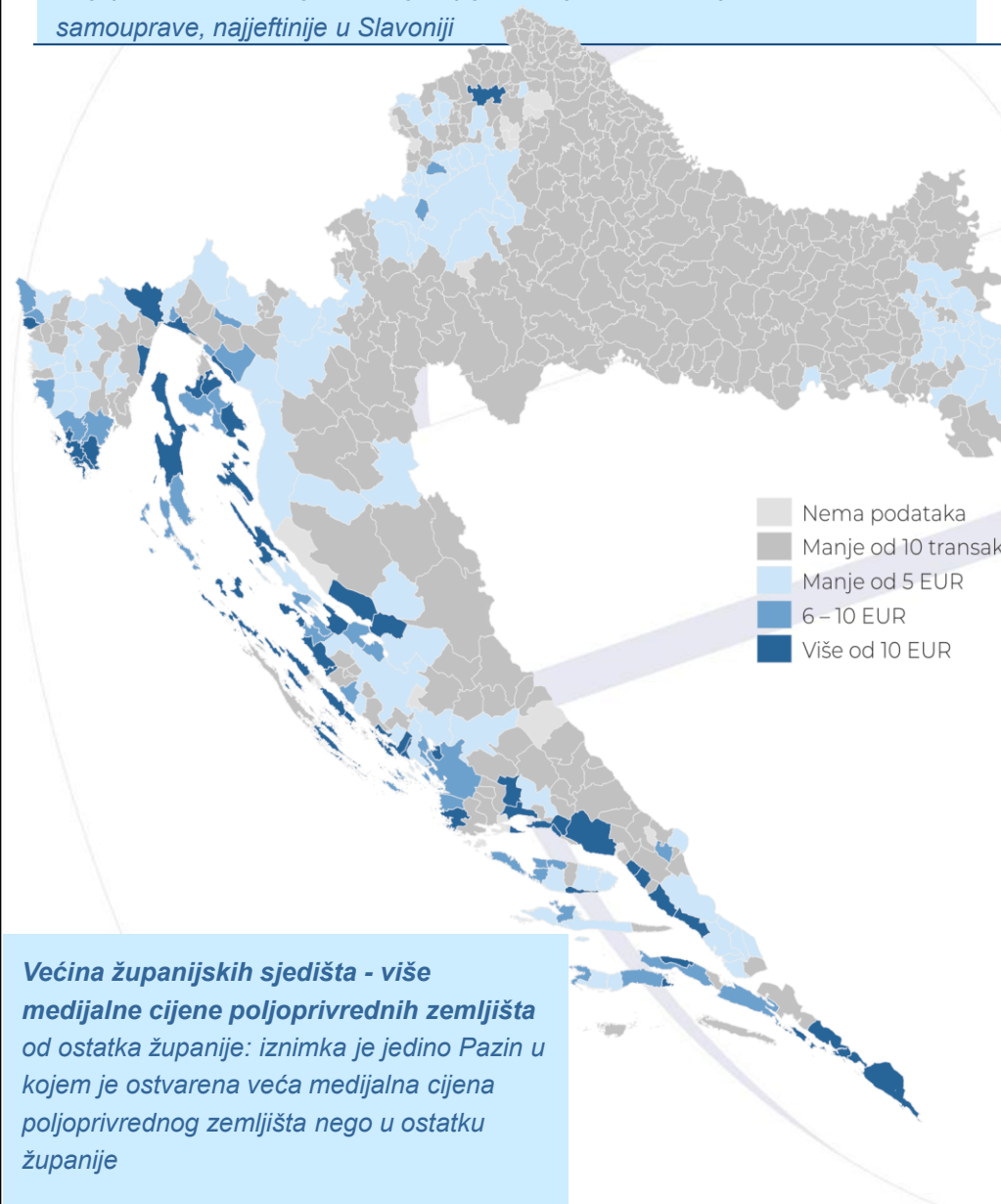
Koprivničko-križevačka (4.062), Zagrebačka (1.603), Bjelovarsko-bilogorska (1.587), Međimurska (1.473), Primorsko-goranska (1.241), Virovitičko-podravska (1.115) i Osječko-baranjska (1.035)

Najmanji broj kupoprodaja - manje od 600:

Požeško-slavonska (486) i Dubrovačko-neretvanska županija (587)

Poljoprivredna zemljišta - medijalna cijena po m² po JLS-ovima

Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave, najjeftinije u Slavoniji



NAJVIŠE medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta u eurima po m² :

Baška Voda (34,9 eura), Murter-Kornati (31,3 eura) Baška (30,6 eura), Kaštela (30 eura), Podgora (28,8 eura), Makarska (27,3 eura), Fažana – Fasana i Medulin (26,3 eura), Podstrana (25 eura), Split (24,4 eura), Cres (22,6 eura), Malinska-Dubašnica (21,5 eura), Tribunj (21,4 eura) i Kolan (21,1 eura)

Medijalna cijena od 10,01 do 19,9 eura po m² :

33 priobalnih i otočnih gradova te općina i Ivanec u Varaždinskoj županiji

Medijalna cijena od 5,01 do 10 eura po m²

33 JLS-a smještene u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj županiji te općina Jakovlje u Zagrebačkoj županiji

Medijalna cijena od 1,01 i 5 eura po m² :

122 JLS: Markušica (1,02 eura) – Jelsa (5 eura)

Medijalna cijena do 1 eura po m² 219 JLS-ova

NAJNIŽE cijene u 12 JLS-ova smještenih u kontinentalnim županijama
1 JLS u obalnoj županiji

Međimurska županija: Donji Vidovec

Brodsko-posavska županija: Gornji Bogičevci, Nova Kapela, Vrbje, Dragalić

Požeško-slavonska županija: Pakrac

Bjelovarsko-bilogorska županija: Đulovac, Grubišno Polje i Veliki Grđevac

Virovitičko-podravska županija: Voćin

Karlovačka županija: Slunj

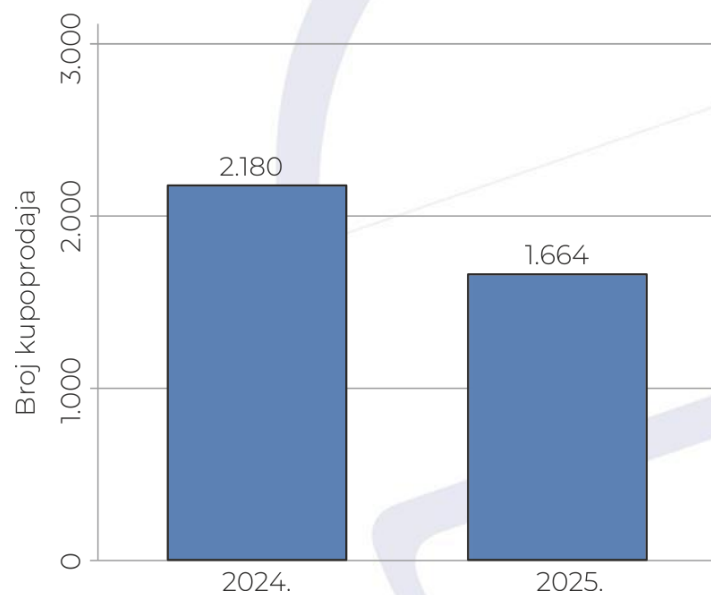
Primorsko-goranska županija: Jelenje

Zagrebačka županija: Gradec

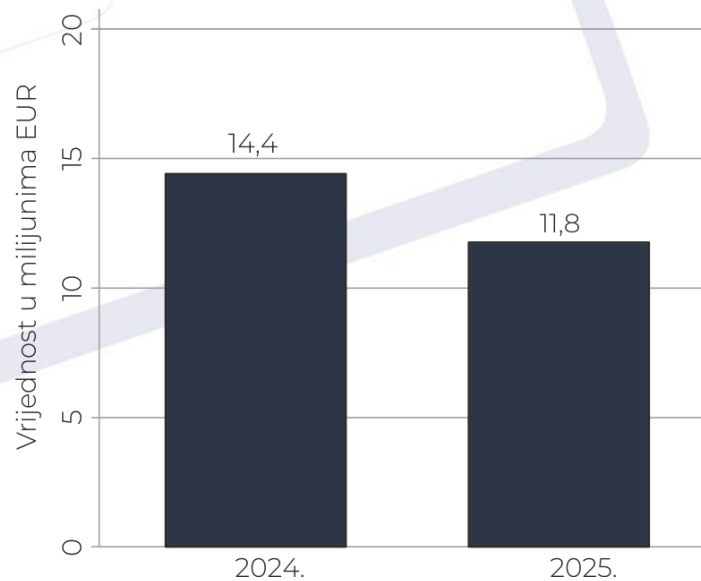
Većina županijskih sjedišta - više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije: iznimka je jedino Pazin u kojem je ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta nego u ostatku županije

Šumska zemljišta - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja šumskih zemljišta



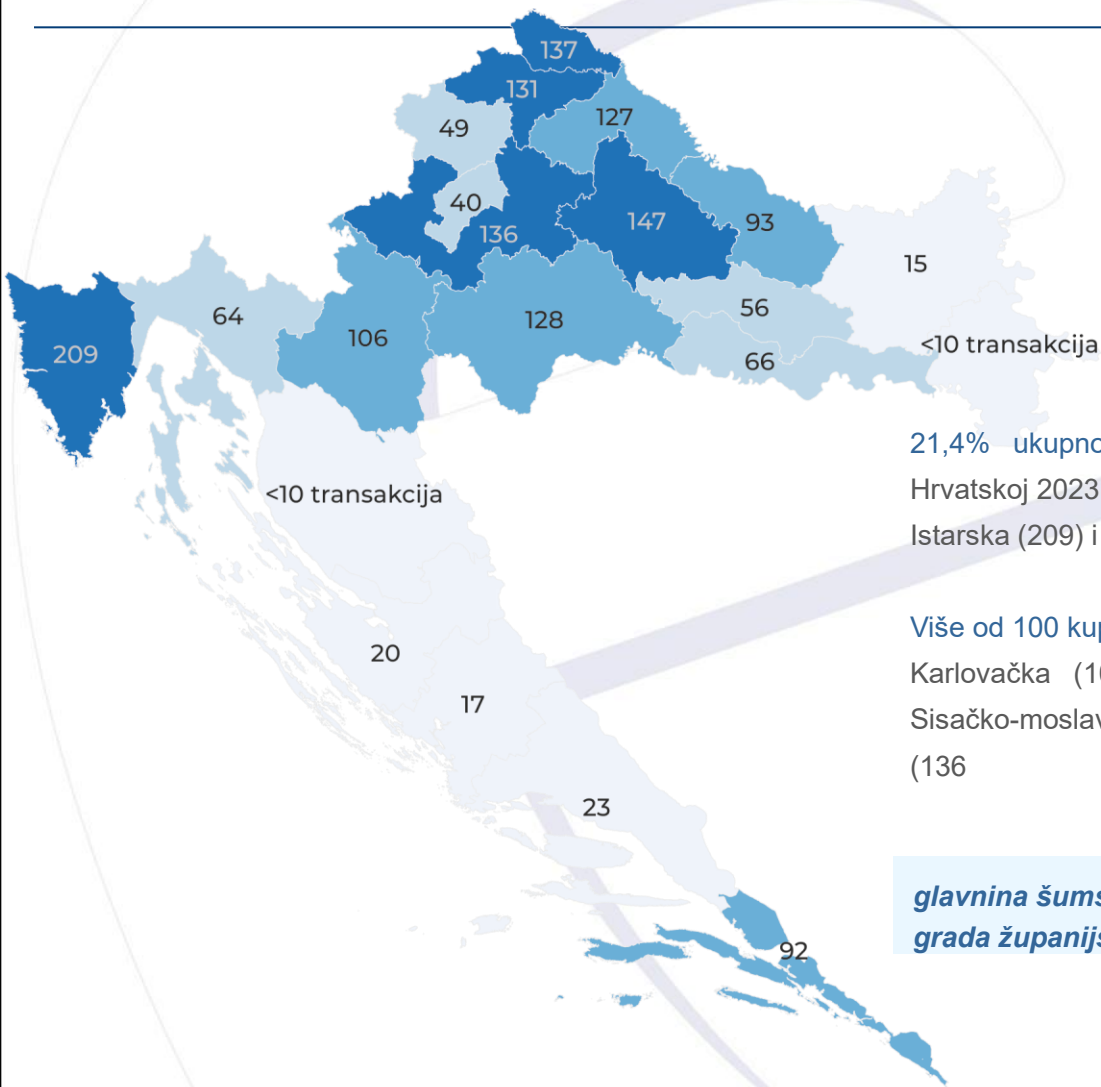
b) Vrijednost prodanih šumskih zemljišta



U odnosu na 2024. ostvareno je 23,7% kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 18,3 %

	Medijan	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ²	0,68	3%
Veličina u m ²	2.707	1,3%

Šumska zemljišta - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama



REPUBLIKA HRVATSKA 2025.:

1.664 kupoprodaje šumskog zemljišta ukupne vrijednosti od 11,8 milijuna eura.

21,4% ukupnog broja kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj 2023. godine – 2 županije:

Istarska (209) i Bjelovarsko-bilogorskoj (147)

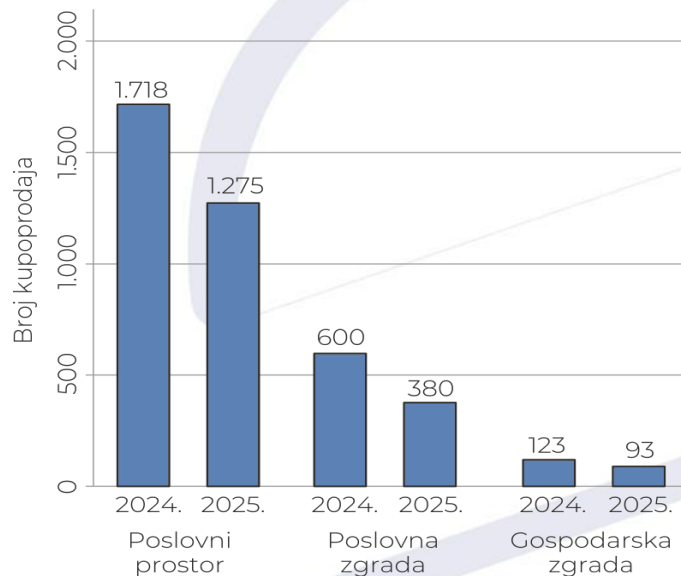
Više od 100 kupoprodaja:

Karlovačka (106), Koprivničko-križevačka (127), Međimurska (137), Sisačko-moslavačka (128), Varaždinska (131) i Zagrebačka županija (136)

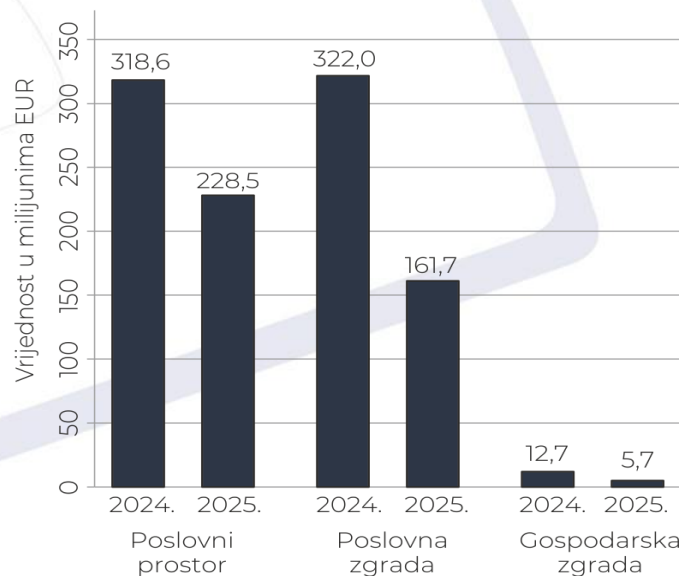
glavnina šumskog zemljišta prodala u dijelovima županije izvan grada županijskog sjedišta

Poslovne nekretnine - broj kupoprodaja, kupoprodajna vrijednost i medijalna cijena na razini Republike Hrvatske

a) Broj kupoprodaja poslovnih prostora



b) Vrijednost prodanih poslovnih prostora



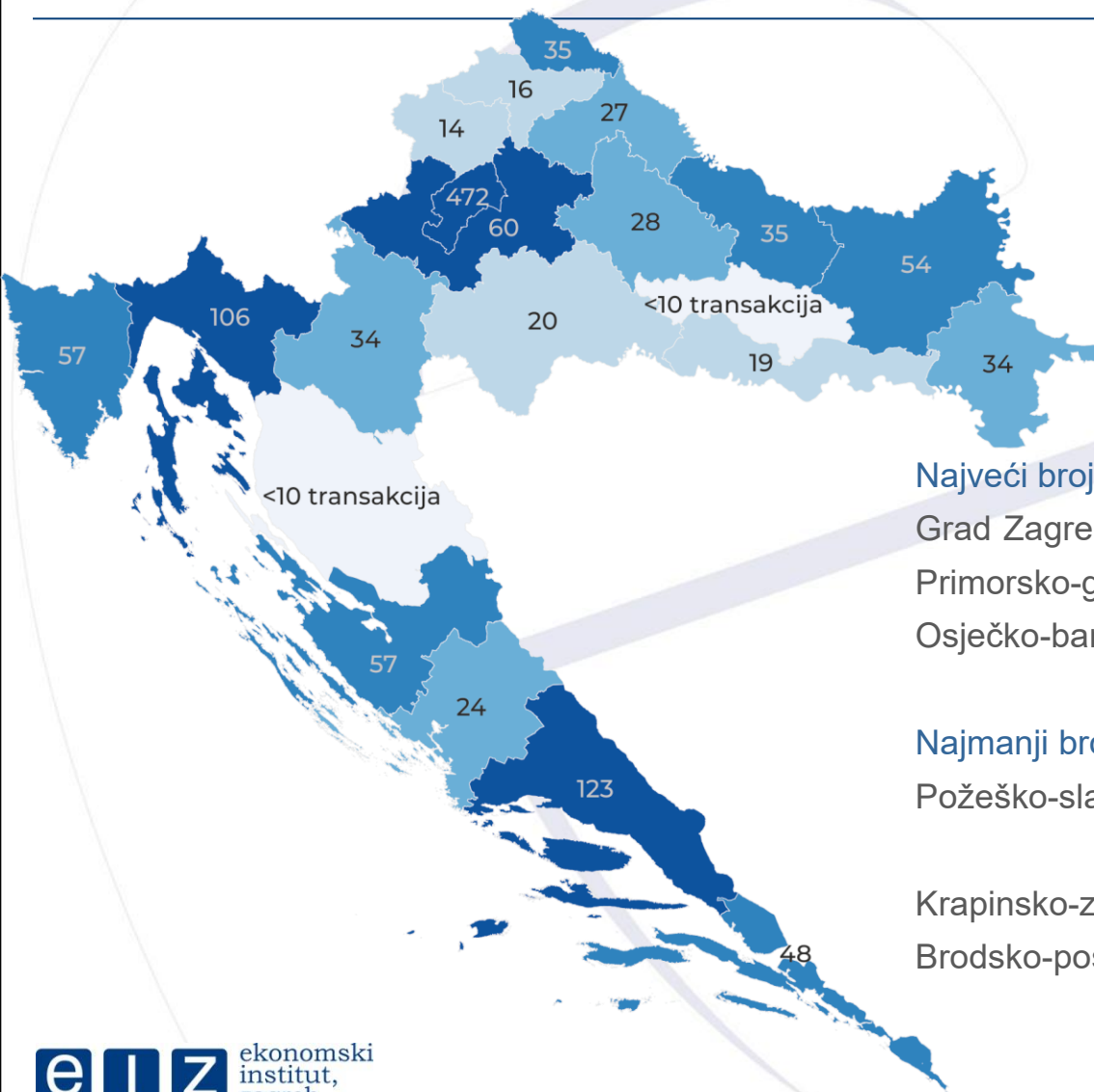
U odnosu na 2024. ostvareno je 28,4% kupoprodaja svih triju vrsta poslovnih nekretnina manje, a vrijednost prodanih poslovnih nekretnina bilježi pad od 39,4%.

Godišnja stopa promjena broja kupoprodaja i vrijednosti prodanih nekretnina:

- Poslovni prostori – 25,8% manje kupoprodaja i pad vrijednosti prodanih poslovnih prostora za 28,3%
- Poslovne zgrade – 36,7% manje kupoprodaja i pad vrijednosti prodanih poslovnih zgrada za 49,8%
- Gospodarske zgrade – pad kupoprodaja 24,4% i pad vrijednosti prodanih gospodarskih zgrada za 55,2%

	Medijalna cijena u EUR po m ²	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/EUR po m ² poslovnog prostora	1.581	8,5%
Veličina poslovnog prostora u m ²	55	3,5%
Kupoprodajna cijena/EUR po m ² poslovne zgrade	51	-16,3%
Veličina poslovne zgrade prostora u m ²	873	-16,9%
Kupoprodajna cijena/EUR po m ² gospodarske zgrade	5	-41,9%
Veličina gospodarske zgrade u m ²	1.252	23,8%

Poslovni prostori - broj kupoprodaja na razini Republike Hrvatske i po županijama



Najveći broj kupoprodaja:

Grad Zagreb (472), Splitsko - dalmatinska županija (123), Primorsko-goranska (106), Zagrebačka (60), Istarska (57), Osječko-baranjska (54)

Najmanji broj kupoprodaja:

Požeško-slavonska i Ličko-senjska županija (manje od 10)

Krapinsko-zagorska (14), Koprivničko-križevačka (16)
Brodsko-posavska županija (19)

Poslovni prostori - medijalna cijena po m² po JLS-ovima

Najveći broj kupoprodaja - veća gradska središta, JLS-ovi u priobalnom području te u okolici Zagreba (26 JLS-ova bilježi 10 ili više kupoprodaja poslovnih prostora):

Grad Zagreb (472), Split (80), Rijeka (60), Zadar (44), Osijek (39), Pula - Pola (32), Dubrovnik (27) Čakovec (27), 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).

Manje od 10 kupoprodaja: 127 JLS-ova koji se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje

Niti jedna kupoprodaja u 408 JLS-ova

NAJVIŠE MEDIJALNE CIJENE prodanih poslovnih prostora/zgrada u eurima po m²:

Rovinj – Rovigno: 3.942 eura po m²

Dubrovnik: 2.939 eura po m²

Split: 2.709 eura po m²

Makarska: 2.735 eura po m²

Velika Gorica: 2.194 eura po m²

Grad Zagreb: 1.990 eura po m²

Rijeka: 1.900 eura po m²

Zadar: 1.882 eura po m²

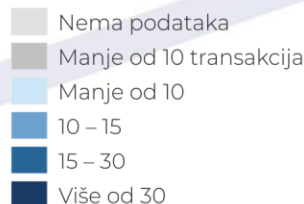
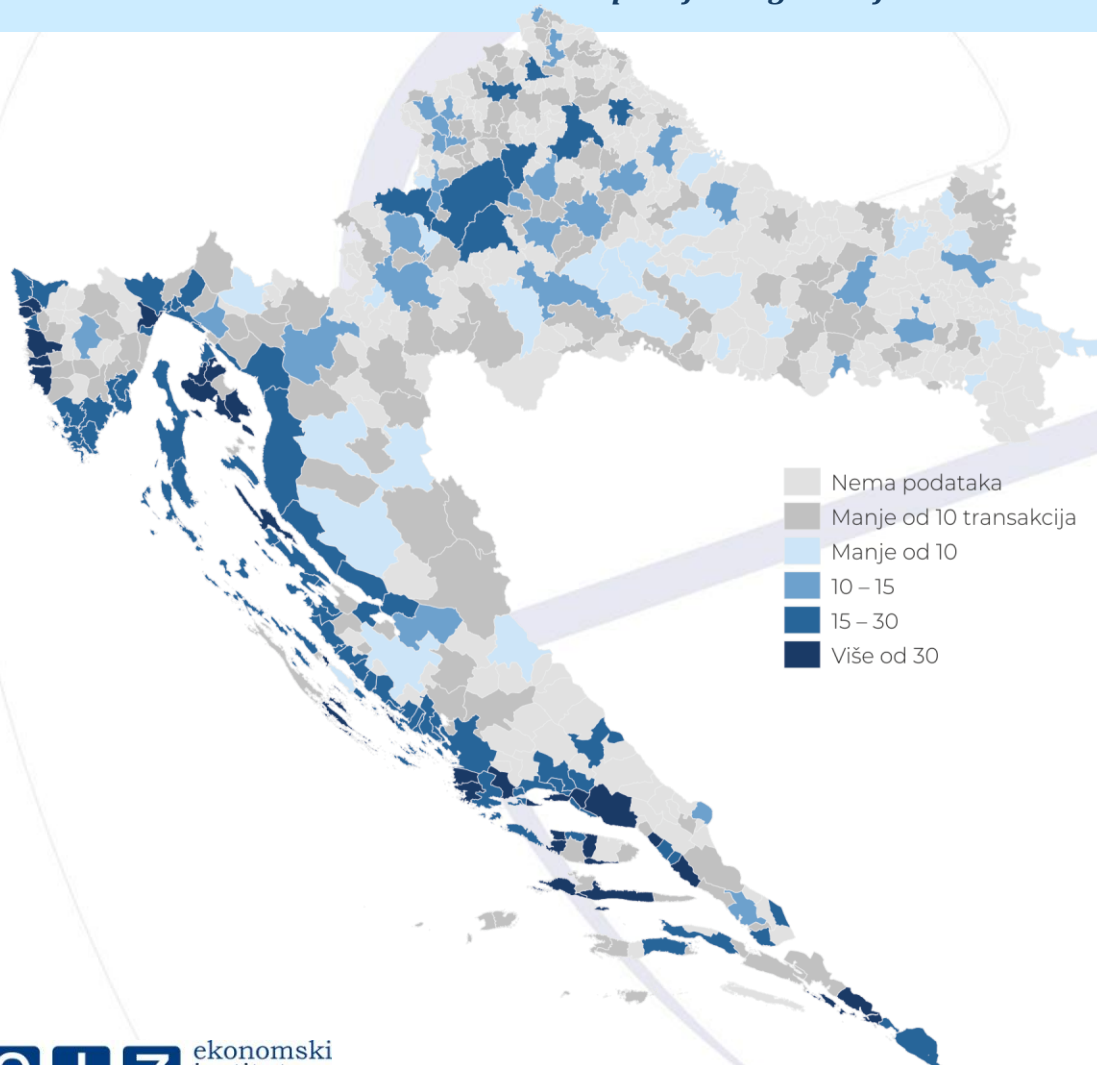
Varaždin: 1.746 eura po m²



Najskupiji poslovni prostori u priobalnim gradovima i oko Zagreba

Priuštivost stanova/apartmana po JLS-ovima

$$\text{Indeks priuštivosti stana}_{JLS} = \frac{\text{Medijalna cijena stana po kvadratnom metru u eurima}_{JLS}}{\text{prosječni godišnji ostvareni neto dohodak po zaposlenom}_{JLS}} \times 100 (\%)$$



Prvih 87 najmanje priuštivih lokalnih jedinica – priobalni gradovi i općine
Kukljica (55,8), Baška (43,0), Vrsar – Orsera (41,1), Rovinj – Rovigno (39,7) i Bol (39,4).

U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najmanje priuštive stanove/apartmane zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 1,8 i 3,2 m² stambenog prostora.

Grad Zagreb – 88. mjesto, indeks =19,1%
za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 5,2 m² stana/apartmana

Najpriuštiviji stanovi/apartmani
Ilok, Plitvička Jezera, Knin, Darda, Pakrac, Vukovar, Grubišno Polje, BeliManastir

U 20 JLS-a s najpriuštivijim stanovima/apartmanima, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 10,8 i gotovo 88,2 m² stambenog prostora (Slavonija, Banovina i Lika)

Indeks priuštivosti

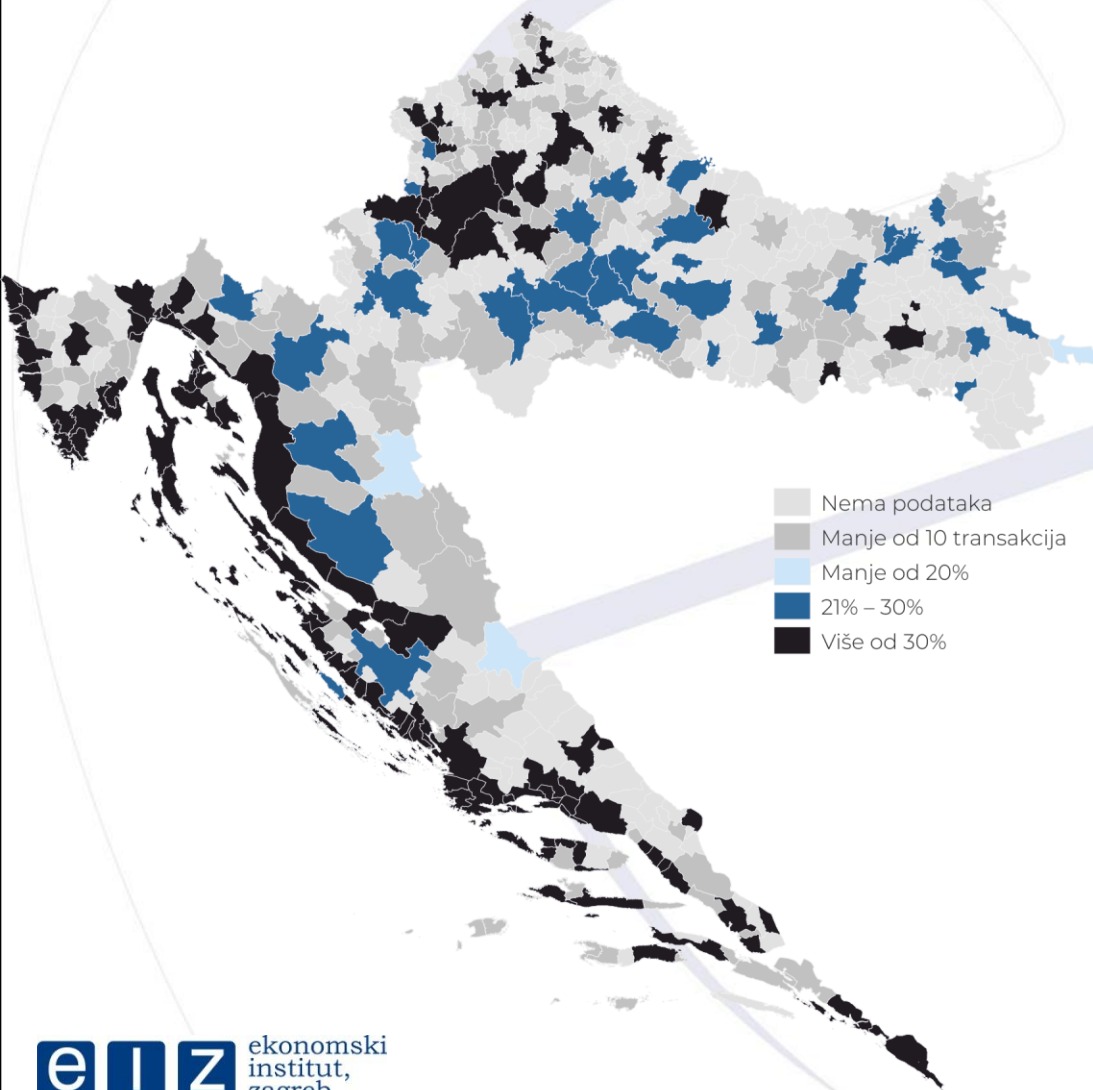
20 JLS-ova s najvećom priuštivosti stana/apartmana u 2024.

Naziv JLS	Indeks priuštivosti	Broj m ²
Kukljica	55,8	1,8
Baška	43,0	2,3
Vrsar	41,1	2,4
Rovinj	39,7	2,5
Bol	39,4	2,5
Novalja	38,5	2,6
Malinska - Dubašnica	37,7	2,7
Brtonigla	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	31,7	3,2

20 JLS-ova s najmanjom priuštivosti stana/apartmana u 2024.

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

Opterećenje kućanstava troškovima stanovanja



Udio ukupnog troška stanovanja u dohotku kućanstva

Ukupni troškovi stanovanja:

anuitet stambenog kredita – 20 godina za kupnju stana veličine 60 m², uz polog od 10 posto ukupne vrijednosti nekretnine

procijenjeni režijski troškovi u iznosu od 2,5 EUR/m² +

trošak pričuve od 0,36 EUR/m².

Pretpostavka: kućanstvo čine dvije zaposlene osobe koje ostvaruju prosječnu neto plaću evidentiranu u tom JLS-u 2024. godini.

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

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	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	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	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

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

Ekonometrijska analiza utjecaja praznih stambenih jedinica na ishode na tržištu stambenih nekretnina

Cilj: ispitati vezu između **CIJENA** stanova/apartmana i društveno-ekonomskih faktora: broj **PRAZNIH STANOVA**, prosječni ukupni **DOHODAK PO ST.**, broj **ZAVRŠENIH STANOVA**, broj noćenja **TURISTA**, ukupan broj **ODSELJENIH** stanovnika

Prostorna razina: JLS

Vremenski obuhvat: 2012. do 2022. godina

Metoda: **panel VAR** analiza generalizirana metoda momenata (GMM)

Rezultati:

promjene u broju **PRAZNIH STANOVA**, **DOHOTKU**, **MIGRACIJSKIM** kretanjima i obujmu **NOVOGRADNJE** pojavljuju kao važni elementi u objašnjenju kratkoročne dinamike cijena stanova/apartmana na razini **JLS-ova**.

posebno ističe utjecaj **PRAZNIH STANOVA**. Nalaz da jednokratni **porast broja PRAZNIH STANOVA** prethodi rastu cijena stanova/apartmana predstavlja jedan od ključnih rezultata analize i upućuje na strukturne neravnoteže u korištenju stambenog fonda, koje se reflektiraju kroz dinamiku cijena na lokalnim tržištima nekretnina.

Ekonometrijska analiza utjecaja strane potražnje na ishode na tržištu stambenih nekretnina

Cilj: ispitati vezu između **CIJENA** stanova/apartmana i društveno-ekonomskih faktora: **STRANA POTRAŽNJA** za stambenim nekretninama, prosječni ukupni **DOHODAK PO ST.**, broj **ZAVRŠENIH STANOVA**, broj **NOĆENJA TURISTA**, ukupan broj **ODSELJENIH** stanovnika

Prostorna razina: JLS

Vremenski obuhvat: 2012. do 2022. godina

Metoda: panel VAR analiza generalizirana metoda momenata (GMM)

Rezultati: **STRANA POTRAŽNJA** za stambenim nekretninama predstavlja važan u objašnjenju dinamike **CIJENA** stanova/apartmana na razini JLS-ova u Republici Hrvatskoj. Neočekivano **povećanje strane potražnje** dovodi do **rasta cijena** stanova/apartmana u **vrlo kratkom roku**, pri čemu je učinak statistički značajan u početnoj godini nakon šoka.

STRANA POTRAŽNJA djeluje kao snažan **inicijalni cjenovni impuls**, koji se na tržištu stanova/apartmana reflektira gotovo trenutačno

STRANA POTRAŽNJA predstavlja trajnu komponentu u dinamici cijena stanova/apartmana, usporedivu po važnosti s dohotkom, i veću od doprinosa turističkih noćenja, ponude novoizgrađenih stanova/apartmana ili migracijskih kretanja.

<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>

The screenshot shows a web browser displaying the EIZG website. The page title is "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske". The navigation menu includes "O NAMA", "PODRUČJA ISTRAŽIVANJA", "PUBLIKACIJE", "EDUKACIJE", and "VIJESTI". The breadcrumb trail is "NASLOVNICA / PUBLIKACIJE / SERIJSKE PUBLIKACIJE / PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA REPUBLIKE HRVATSKE". The article content includes a cover image of a house and the text: "Osnovni je cilj objavljivanja publikacije učiniti temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina javno dostupnima i na takav način omogućiti ekonomičnije raspolaganje nekretninama te učinkovitije i svrsishodnije upravljanje hrvatskim prostorom. Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj se pri tome fokusira na stanje i trendove na tržištu nekretnina te diferencira sljedeće tipove nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine, građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Naglasak u predstavljanju podataka je pri tome stavljen na prosječne (medijalne) kupoprodajne cijene nekretnina, prosječnu veličinu nekretnina koje su predmet kupoprodajnih transakcija te prosječnu starost nekretnine (ukoliko se radi o rezidencijalnim tipovima nekretnina). Za svaki pobrojani tip nekretnine i za svaki pokazatelj prikazuju se podaci na nacionalnoj razini, zatim na razini županija i jedinica lokalne samouprave te na razini katastarskih općina Grada Zagreba." Below the text is a blue button labeled "PREUZMI TE ZADNJE IZDANJE". At the bottom of the page, there is a "DETALJI" section and a "TREĆE IZDANJE" section. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 08.07.2021 and the time as 20:47.