

## #U PROŠLOJ GODINI ZA GOTOVO 22 POSTO PAO PROMET NEKRETNINAMA#

U prošloj je godini, u odnosu na 2024., pao broj kupoprodaja nekretnina i to za 21,7 posto, dok je ukupna vrijednost prodanih nekretnina iznosila 7,67 milijardi eura što predstavlja 8 posto BDP-a, pokazuju podaci iz Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na godinu prije predstavlja pad od 21,7 posto., tj. više od petine. 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.

### Stanovi čine gotovo polovicu vrijednosti prometa

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. u odnosu na 2024. godinu smanjila se za gotovo 17 posto. Najznačajniji udio vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina odnosi se na stanove koji čine 45 posto vrijednosti svih ugovora, slijede građevinska zemljišta s udjelom od 17,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,3 posto.

Najviše nekretnina kupovalo se i prodavalo u Zagrebu gdje je ostvareno 13 126 kupoprodaja. Slijede Zadar (1659), Rijeka (1610), Osijek (1322) te Split s 1210 kupoprodaja. Većina tog prometa odnosi se kupnju ili prodaju stanova i apartmana. Iz podataka za 2025. Ministarstvo ističe da se 60 posto svih kupoprodaja, bez Grada Zagreba, odvijalo u tek 20 posto gradova i općina što je odraz razlika u razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva,

Apartmani su se češće kupovali i prodavali u velikim gradovima, a u Ministarstvu ističu da se u grupi većih gradova nalaze i njihova susjedna područja kao što su gradovi Dugo Selo pored Zagreba, Viškovo pored Rijeke ili Solin kraj Splita što se objašnjava činjenicom da se zbog rasta cijena nekretnina povećala potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje su blizu većeg grada i imaju povoljnije cijene nekretnina. Ti gradovi bilježe i pozitivan prirast stanovništva.

### Najskuplji stanovi u Splitu, Dubrovniku i Opatiji

U 2025. godini najviša medijalna cijena stana odnosno apartmana po četvornom metru zabilježena je u Splitu i to po cijeni od 4068 eura za kvadrat. Slijede Dubrovnik s cijenom od 3921 i Opatija s 3830 eura po četvornom metru. Previše ne zaostaju ni Lovran, Malinska-Dubašnica, Umag, Punat i Baška gdje su se cijene kretale od 3523 do 3613 eura.

Za više od 3000 eura prodavali su se stanovi i apartmani u Primoštenu, Krku, Rovinju, Omišlju, Novigradu-Cittanovi, Bolu, Cresu, Podstrani, Malom Lošinj, Rogoznici, Dobrinju i Župi Dubrovačkoj.

Grad Zagreb s medijalnom cijenom stana i apartmana od 2229 eura po kvadratu smjestio se u grupu od 26 lokalnih jedinica čije se cijene kreću u rasponu od 2500 do 3000 eura, pri čemu je u ovoj grupi Zagreb jedini kontinentalni grad. U kontinentalnim područjima zabilježene su niže medijalne cijene, pri čemu je najniža bila u Vrbovskom (715 eura) i Ogulinu (745 eura).

### Najam i zakup u 2025.

Lani su 24 velika grada ostvarila 38 703 ugovora o najmu i 18 899 ugovora o zakupu. I tu prednjači Zagreb koji bilježi 30 972 ugovora o najmu i 8520 ugovora o zakupu. Kada se pogledaju županije najviše, ugovora o najmu realizirano je u Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Zagrebačkoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma bila je u Zagrebu gdje se plaćalo 12,8 eura po četvornom metru, slijede Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska županija s 12,2 odnosno 12,1 euro za kvadrat. Najniže cijene zabilježene su u Gospiću gdje se četvorni metar plaćao 5,1 euro i u Čakovcu gdje je cijena bila 6,5 eura po kvadratu.

### Priuštivost stana najmanja u priobalju

Ukupno 28 lokalnih jedinica ima vrijednost indeksa priuštivosti veći od 30 posto što znači da je za jedan četvorni metar stana ili apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka. Redom je riječ o gradovima i općinama na obali, pri čemu su "rekorderi" Kukljica, Baška, Vrsar, Rovinj i Bol.

S druge strane najpriuštiviji stanovi u 2025. bili su u Iloku, Plitvičkim Jezerima, Kninu, Dardi, Pakracu, Vukovaru odnosno mahom u gradovima i općinama koji se nalaze u Lici i Slavoniji.

Grad Zagreb zauzeo je 88. mjesto na popisu priuštivosti i njegovi stanovnici su za prosječan godišnji neto dohodak 2025. godine mogli kupiti 5,2 metra kvadratna stambenog prostora.

### Na obali troškovi stanovanja "pojedu" i do 80 posto dohotka

Analiza udjela troškova stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva s dvoje zaposlenih koji zarađuju svaki po jednu prosječnu neto plaću, pokazuje izrazito velike teritorijalne razlike. Ti si udjeli najviši u priobalnim i turistički najrazvijenijim područjima. Tako primjerice u općini Kukljica kućanstvo za podmirenje troškova stanovanja mora izdvojiti više od cjelokupnog dohotka. Slijede Baška, Vrsar, Bol, Novalja i Rovinj.

U Ministarstvu ističu da se u velikom broju priobalnih općina i gradova vrijednost udjela troškova stanovanja u ukupnom dohotku kućanstva kreće između 60 i 80 posto, što znači da troškovi stanovanja "pojedu" većinu dohotka čak i u kućanstvima s dvije prosječne neto plaće.

Najniže vrijednosti udjela troškova stanovanja bilježe se pretežito u kontinentalnoj Hrvatskoj pri čemu najniže vrijednosti imaju Plitvička Jezera, Ilok, Knin i Pakrac.

### Građevinsko zemljište najskuplje u Dubrovniku, poslovni prostori u Rovinju

Kupoprodaja građevinskog zemljišta dominira u priobalnom pojasu, na otocima i u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, a u 2025. najskuplje građevinsko zemljište bilo je u Dubrovniku gdje je po kvadratu trebalo izdvojiti 258,1 euro. Na Jadranu je bilo najskuplje i poljoprivredno zemljište.

## Evo gdje su najskuplji 'kvadrati' - među rekorderima Umag, Novigrad i Rovinj

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Četvrtak, 30 Travanj 2026 08:09

Objavljeno: Četvrtak, 30 Travanj 2026 08:09

---

Kada je u pitanju medijalna cijena prodanih poslovnih prostora najviše cijene ponovno su zabilježene na priobalju, ali i u Zagrebu i oko njega. Rekorder je grad Rovinj gdje je medijalna cijena za četvorni metar poslovnog prostora dosegla 3942 eura. Skupi poslovni kvadrati su i u Dubrovniku i Splitu, slijede ih Makarska, Velika Gorica te Zagreb.

Za razliku od tih gradova u kojima se cijene kreću od 1990 (Zagreb) do 2939 eura (Dubrovnik), puno niže medijalne cijene zabilježene su u Vinkovcima (609 eura) i Metković (458 eura).

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u petak će predstaviti publikacije o pregledu tržišta nekretnina u 2024. i 2025. godini koje je pripremlilo u suradnji s Ekonomskim institutom u Zagrebu. (Piše: Anka Bilić Keserović, Hina)

