

Pripremio: QUANTICO

Datum: Prosinac 2025.

1. Sažetak tržišta: Paradoks rasta cijena i pada prodaje

Godina 2025. ostat će zapamćena kao godina **velikog usporavanja**. Dok su tražene cijene dosegnule povijesne vrhunce, broj transakcija doživio je dvoznamenkasti pad. Tržište se nalazi u fazi "čekanja" – prodavatelji drže visoke cijene, dok su kupci postali izrazito selektivni zbog visokih kamatnih stopa i uvođenja novog poreza na nekretnine.

Ključni pokazatelji u 2025. godini:

- Prosječni rast cijena (nacionalno):** \$+15,9\%\$ (u odnosu na 2024.).
- Pad broja kupoprodaja:** \$-13\%\$ do \$-18\%\$ na razini države.
- Novi porezni okvir:** Uvođenje poreza na nekretnine od 1. siječnja 2025. preusmjerilo je fokus na dugoročni najam.

2. Regionalni pregled cijena

Cijene su rasle neravnomjerno, s najvećim pritiskom u turističkim središtima i glavnom gradu.

Regija	Prosječna cijena (kvadrat)	Godišnji trend
Zagreb	€3.668	 +14,8%
Istra	€3.750	 +8,0%
Split	€5.401	 +16,5%
Dubrovnik	€5.110	 -5,0% (korekcija)
Sjeverna Hrvatska	€2.300	 +19,0% (rast potražnje)

3. Detaljna analiza ključnih zona

📍 Grad Zagreb: Dosegnut "plafon"?

Zagreb bilježi snažan rast cijena, ali dramatičan pad aktivnosti. Kupci su se okrenuli rubnim dijelovima grada (Brezovica, Dubrava) gdje su cijene još uvijek oko **€2.800 - €3.100**. Centar grada (Donji Grad) i dalje drži prosjek iznad **€4.000**.

- Problem:** Tek svaka treća oglašena nekretnina u Zagrebu pronade kupca u roku od 6 mjeseci.

Istra: Decentralizacija i pad luksuza

Istra je u 2025. zabilježila najveći pad broja ugovora (preko -20%).

- **Trend:** Velike vile s bazenima teže se prodaju, dok potražnja za manjim apartmanima i građevinskim zemljištima u unutrašnjosti Istre ostaje stabilna. Pula i Medulin ostaju najlikvidnija tržišta.

Jadran: Utjecaj stranih kupaca

Primjetan je manji interes njemačkih i austrijskih kupaca, što je direktno utjecalo na usporavanje rasta u Dalmaciji. Split je i dalje najskuplji veliki grad, s novogradnjom koja redovito prelazi **€6.000/m²**.

4. Dinamika prodaje: Zašto tržište miruje?

Iako su cijene visoke, broj prodanih nekretnina je u padu. Kupci više ne "trče" za bilo kakvom nekretninom.

Glavni uzroci zastoja:

1. **Visoke kamatne stope:** Stambeni krediti su skuplji, što je eliminiralo dio domaćih kupaca.
2. **Nerealna očekivanja:** Velika razlika između traženih cijena (na oglasnicima) i onih koje se doista realiziraju.
3. **Povratak najmu:** Zbog nepriuštivosti kupnje, potražnja za najmom je porasla za **15%**, s prosječnom cijenom od **€14,69/m²** u Zagrebu.

5. Prognoza za 2026.

Očekujemo stabilizaciju cijena u prvoj polovici 2026. godine. Kvalitetna novogradnja na dobrim lokacijama zadržat će vrijednost, dok će starogradnja u manje atraktivnim kvartovima morati proći kroz cjenovnu korekciju kako bi privukla kupce.

Savjet za investitore: Fokus se pomiče s brze preprodaje na dugoročni prinos kroz najam i energetski učinkovite nekretnine koje su oslobođene dijela poreznih davanja.

Quantico - Vaš partner za nekretnine. Za detaljnije savjetovanje posjetite

www.quantico.hr.