

Hrvatsko tržište stambenih nekretnina Q3 2026

Međuzvještaj za kupce, prodavatelje i investitore. Podaci dostupni do 13. kolovoza 2026.

+14,3%

REALIZIRANE CIJENE

DZS, Q1 godišnje

-42,2%

BROJ PRODAJA

DZS, Q1 godišnje

3.920 €

TRAŽENO PO M²

Nekretnine.hr, srpanj

Q3 nije završeno razdoblje - ovo je aktualni signalni pregled, ne konačni tromjesečni rezultat.

Cijena raste. Likvidnost bira.

Tržište je ušlo u fazu u kojoj visoka nominalna cijena više nije isto što i laka prodaja.


+14,3%

REALIZIRANE CIJENE
DZS indeks, Q1 2026. prema Q1 2025.


-42,2%

BROJ PRODANIH OBJEKATA
DZS transakcije, Q1 2026. prema Q1 2025.


3.920 €/m²

NACIONALNA TRAŽENA CIJENA
Stambeni oglasi, srpanj 2026.


2,99%

NOVI STAMBENI KREDITI
Prosječna stopa, ožujak 2026.

QUANTICO ČITANJE

Cijene i likvidnost kreću se u suprotnim smjerovima. To nije automatska najava pada svih cijena; to je znak da mikrolokacija, stanje, dokumentacija i realno pozicioniranje sada snažnije određuju ishod.

ODLUKA U Q3

Kupci: usporedite realizirane i tražene cijene.
Prodavatelji: objasnite cijenu dokazima.
Investitori: testirajte neto prinos.

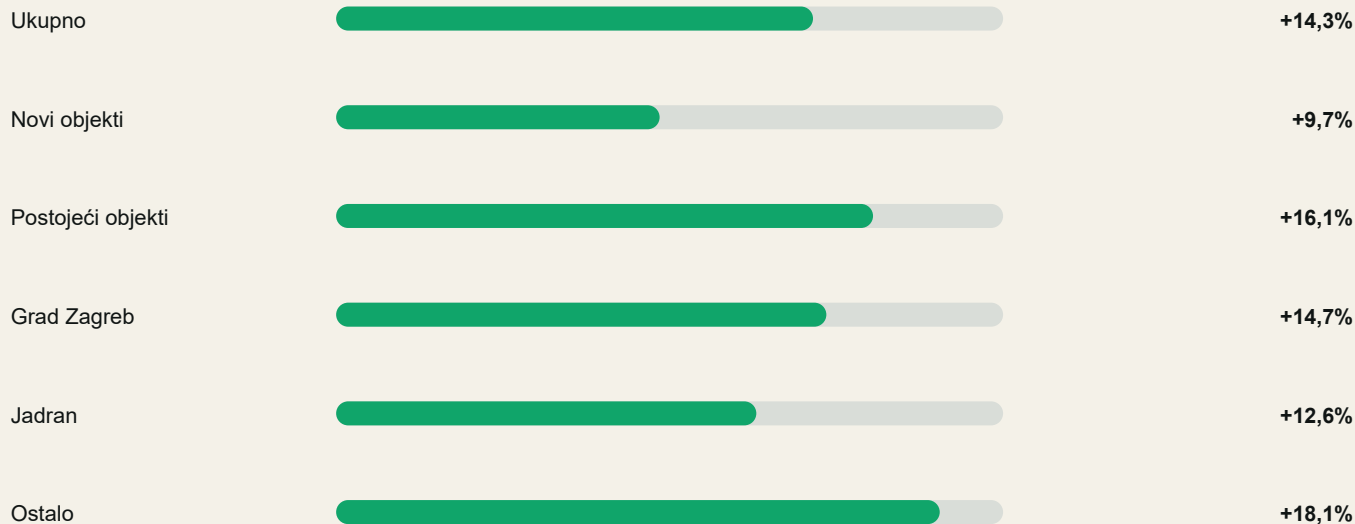
PROZOR PODATAKA

Realizirane cijene i transakcije: Q1 2026. | Tražene cijene: srpanj 2026. | Financiranje: ožujak 2026. | Dozvole: siječanj - svibanj 2026.

Cijena raste, volumen slabi

DZS obuhvaća realizirane transakcije kućanstava. Najnovije dostupno službeno razdoblje je Q1 2026.

GODIŠNJA PROMJENA CIJENA



DIVERGENCIJA Q1 2026. / Q1 2025.

+14,3%

INDEKS CIJENA

-42,2%

BROJ PRODAJA

-35,4%

VRIJEDNOST PRODAJA

Čitanje: manje se prodaje, ali prosječna kvalitativno prilagođena cijena realiziranih prodaja raste. Agregat ne opisuje svaku ulicu ni svaki tip nekretnine.

Regionalna tražena cijena

Srpanj 2026. - oglasne cijene stambenih nekretnina, ne realizirane kupoprodajne cijene.

TRŽIŠTE	TRAŽENO / m ²	GODIŠNJE	60 m ² BUDŽET
Zagreb	4.086 €	+16,58%	245.160 €
Split	5.752 €	+11,28%	345.120 €
Dubrovnik	5.107 €	-8,61%	306.420 €
Zadar	4.128 €	+9,32%	247.680 €
Istra	3.852 €	+4,99%	231.120 €
Šibenik	3.509 €	+1,09%	210.540 €

NACIONALNI KONTEKST

3.920 €/m²

Prosječna tražena prodajna cijena u Hrvatskoj u srpnju 2026. bila je 7,25% viša nego godinu ranije. Raspon regija bio je 1.722 - 4.137 €/m².

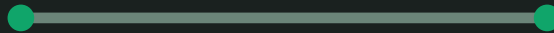
Zagreb: tržišta unutar grada

Raspon traženih cijena po gradskim područjima pokazuje zašto gradski prosjek nije dovoljan za odluku.

RASPON UNUTAR GRADA

2.870

Brezovica

**4.790**

Trešnjevka - jug

ODABRANA PODRUČJA / SRPANJ 2026.

Brezovica		2.870 €	+28,8%
Sesvete		3.060 €	+17,5%
Novi Zagreb - zapad		3.524 €	+11,8%
Trnje		4.386 €	+21,5%
Donji grad		4.572 €	+18,5%
Maksimir		4.709 €	+23,1%
Trešnjevka - jug		4.790 €	+17,3%

ZA KUPCA

Definirajte maksimalni budžet po ukupnom trošku, a zatim usporedite alternativne mikrolokacije po vremenu putovanja, stanju zgrade i budućem ulaganju.

ZA PRODAVATELJA

Gradski prosjek nije procjena. Usporedive prodaje moraju imati sličnu ulicu, kat, dizalo, parking, stanje, energetiku i pravnu urednost.

Izvor: Nekretnine.hr, Zagreb, srpanj 2026. Podaci su tražene cijene portala.

Jadran: cijena i dubina tržišta

Obala nije jedinstveno tržište. Raspon, broj oglasa i struktura najma mijenjaju kvalitetu svakog pokazatelja.

SPLIT

5.752 €/m²

+11,28% godišnje

Raspon gradskih područja 4.886 - 6.354 €/m². Najviša razina: Jug.

ZADAR

4.128 €/m²

+9,32% godišnje

Centar 4.333 €/m²; Zadar Otoci 3.401 €/m². Razlika traži lokalnu usporedbu.

ISTRA

3.852 €/m²

+4,99% godišnje

Županijski raspon 2.419 - 4.881 €/m². Rovinj je na vrhu, Pula ispod prosjeka regije.

DUBROVNIK / ŠIBENIK

5.107 / 3.509

-8,61% / +1,09%

Portalni najam ima tanak uzorak: 4 oglasa u Dubrovniku i 18 u Šibeniku na dan izvještaja.

PRAVILO ZA OBALU

Odvojite tri pitanja: koliko prodavatelj traži, koliko se stvarno realizira i koliko je brzo moguće izaći iz ulaganja. Premium lokacija može imati visoku cijenu, ali plitko tržište i sezonski prihod.

Najam: od bruto do neto

Indikativni bruto omjer koristi prosječne tražene najamnine i prodajne cijene. To nije ostvareni ni neto prinos.

TRŽIŠTE	PRODAJA	NAJAM / MJ.	BRUTO OMJER
Hrvatska	3.920 €/m ²	15,27 €/m ²	4,67%
Zagreb	4.086 €/m ²	16,00 €/m ²	4,70%
Split	5.752 €/m ²	18,61 €/m ²	3,88%
Zadar	4.128 €/m ²	16,82 €/m ²	4,89%
Istra	3.852 €/m ²	15,48 €/m ²	4,82%

OD BRUTO DO NETO

01

Prazan hod i sezonalnost

02

Upravljanje, održavanje i pričuva

03

Porezi, osiguranje i financiranje

OGRANIČENJE UZORKA

Dubrovnik i Šibenik nisu uključeni u usporedbu prinosa zbog vrlo malog broja aktivnih najamnih oglasa na portalnoj stranici. Kod turističkog najma potreban je zaseban sezonski model.

Izvor: Nekretnine.hr, srpanj 2026. Formula: 12 x mjesečna tražena najamnina po m² / tražena prodajna cijena po m².

Ponuda i financiranje

Dozvole govore o budućoj gradnji; krediti govore o trenutačnoj sposobnosti financiranja. Nijedno nije prognoza cijene samo za sebe.

BUDUĆA PONUDA

-16,3%

broj izdanih građevinskih dozvola, siječanj - svibanj 2026.
prema istom razdoblju 2025.

7.435

stanova predviđeno dozvolama u prvih pet mjeseci 2026.

93,8 m²

prosječna površina stanova predviđenih dozvolama u
svibnju.

FINANCIRANJE KUPACA

14,1 mlrd. €

stanje stambenih kredita kućanstvima u ožujku 2026.

+15,6%

godišnji rast stanja stambenih kredita.

2,99%

prosječna stopa na novougovorene stambene kredite u
ožujku.

ŠTO TO ZNAČI ZA Q3

- Slabiji broj dozvola danas može ograničiti dio buduće ponude, ali rok do useljenja ostaje dug.
- Rast kreditnog portfelja potvrđuje potražnju, dok stopa kredita nije jednaka efektivnom trošku za svakog kupca.
- Rezervacija bez financijske provjere i tehničke dokumentacije ostaje nepotreban rizik.

Akcijski plan po profilu

Usporena likvidnost nagrađuje pripremu. Svaki korak ispod treba završiti prije nepovratnog pologa ili javnog lansiranja oglasa.

01 KUPAC

- 01 Postavite ukupni budžet, ne samo cijenu oglasa.
- 02 Osigurajte preodobrenje ili dokaz sredstava.
- 03 Provjerite vlasništvo, terete, dozvole i uporabljivost.
- 04 Usporedite stvarno usporedive nekretnine.
- 05 Tehnički pregled prije konačne obveze.
- 06 Pregovarajte prema trošku rizika i ulaganja.

02 PRODAVATELJ

- 01 Dokumentaciju uredite prije fotografiranja.
- 02 Cijenu odredite po mikrolokaciji i stanju.
- 03 Prvi dojam gradite kvalitetnim vizualima i tlocrtom.
- 04 Jasno navedite status, troškove i dostupnost.
- 05 Pratite kvalitetu upita, ne samo broj pregleda.
- 06 Nakon 30 dana pregledajte cijenu i poruku oglasa.

03 INVESTITOR

- 01 Modelirajte neto, ne portalni bruto prinos.
- 02 Uključite prazni hod, upravljanje i pričuvu.
- 03 Testirajte nižu popunjenost i veći CAPEX.
- 04 Odvojite dugoročni od turističkog najma.
- 05 Procijenite dubinu izlaznog tržišta.
- 06 Porezni i pravni model potvrdite sa stručnjakom.

POREZNI OKVIR - BRZI PODSJETNIK

Porez na promet nekretnina iznosi 3% tržišne vrijednosti kada stjecanje nije oporezivo PDV-om.

Godišnji porez na nekretnine iznosi 0,60 - 8,00 €/m² prema odluci lokalne jedinice; postoje zakonska oslobođenja, među ostalim za stalno stanovanje i najam za stalno stanovanje.

Informativno - prije odluke zatražite neovisni pravni i porezni savjet.

Q3 scenariji bez lažne preciznosti

Scenariji nisu prognoze cijena. Oni pokazuju koji signali bi promijenili odluku kupca, prodavatelja ili investitora.

BAZNI

Selektivno tržište

Tražene cijene ostaju ljepljive, ali prodaja traje dulje. Kvalitetna i dobro pozicionirana imovina zadržava interes.

POZITIVNI

Dublja potražnja

Povoljniji kreditni uvjeti i kvalitetna nova ponuda povećavaju broj stvarnih kupaca i smanjuju vrijeme prodaje.

RIZIČNI

Likvidnost prvo slabi

Ako volumen ostane nizak, precijenjena ili dokumentacijski slaba imovina mora ponuditi veći diskont ili dulje čekati.

VODEĆI POKAZATELJI

01 Broj i vrijednost realiziranih prodaja

02 Razlika tražene i ostvarene cijene

03 Vrijeme do prodaje po mikrolokaciji

04 Kreditna stopa i udio vlastitih sredstava

05 Dozvole, početak gradnje i stvarna isporuka

06 Dubina dugoročnog najma izvan sezone

SLJEDEĆE SLUŽBENE TOČKE

01.10.2026. DZS indeks za Q2 2026.

08.01.2027. DZS indeks za Q3 2026.

Rokovi prema kalendaru objava DZS-a. Konačni Q3 podaci nisu dostupni na datum ovog izvještaja.

Metodologija, izvori i kontakt

Transparentnost je dio analize. Svaka brojka ima razdoblje, definiciju i ograničenje.

DEFINICIJE

Realizirane cijene

DZS hedonistički indeks transakcija kućanstava; nije prosječna cijena oglasa.

Tražene cijene

Portalni prosjek aktivne stambene ponude; može se razlikovati od konačne ugovorene cijene.

Bruto omjer najma

12 puta mjesečna tražena najamnina po m² podijeljeno traženom prodajnom cijenom po m².

Q3 međuizvještaj

Aktualni pregled do 13. kolovoza; nije konačan rezultat trećeg tromjesečja.

PRIMARNI IZVORI

- 01** DZS - cijene i transakcije, Q1 2026.
- 02** Nekretnine.hr - tražene cijene, srpanj 2026.
- 03** DZS - građevinske dozvole, svibanj 2026.
- 04** HNB - metodologija kamatnih stopa.
- 05** RBA - obrada HNB podataka, ožujak 2026.
- 06** gov.hr - porez na nekretnine.
- 07** gov.hr - porez na promet nekretnina.

OGRANIČENJE ODGOVORNOSTI

Ovaj dokument je informativna tržišna analiza, a ne procjena konkretne nekretnine, investicijska preporuka, pravni, porezni ili kreditni savjet. Podaci se mogu revidirati. Odluku temeljite na stručnom pregledu nekretnine, dokumentacije, financiranja i osobnih ciljeva.

Pripremio Quantico Research

13. kolovoza 2026.



RAZGOVARAJTE S NAMA

quanticohr.hr/analize

info@quanticohr.hr | +385 95 6177 286