

## Priopćenje

Godina: LXIII.

Zagreb, 01. listopada 2026.

CIJ-2026-2-1/2

ISSN 1334-0557



# INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2026. – privremeni podaci

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2026. u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za **2,7%**. U odnosu na drugo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **12,7%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za 0,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2025. za 9,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2025. za 14,1%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2026. u odnosu na prvo tromjesečje 2026. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,1%, za Jadran, za 1,2%, i za Ostalo, za 3,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 15,7%, za Jadran za 9,0%, a za Ostalo za 15,8%.

## Napomena

Podaci za drugo tromjesečje 2026. za indeks cijena stambenih objekata, kao i za indekse te stope promjene broja i vrijednosti prodanih stambenih objekata, su privremeni. Razlog tomu su bitno promijenjene okolnosti u dostavi podataka iz nadležnosti administrativnog izvora.

## 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE<sup>1)2)</sup>

|                                                  | IV. – VI. 2026. <sup>3)</sup><br>Ø 2025. | IV. – VI. 2026.<br>I. – III. 2026. | IV. – VI. 2026.<br>IV. – VI. 2025. |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b> | <b>111,24</b>                            | <b>2,7</b>                         | <b>12,7</b>                        |
| Novi stambeni objekti                            | 107,13                                   | 0,8                                | 9,2                                |
| Postojeći stambeni objekti                       | 112,84                                   | 3,4                                | 14,1                               |
| Grad Zagreb <sup>4)</sup>                        | 113,53                                   | 4,1                                | 15,7                               |
| Jadran <sup>4)</sup>                             | 108,46                                   | 1,2                                | 9,0                                |
| Ostalo <sup>4)</sup>                             | 113,34                                   | 3,3                                | 15,8                               |

1) Vremenske serije indeksa cijena stambenih objekata mogu se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene te na [Eurostatovim mrežnim stranicama](#).

2) Privremeni podaci

3) Indeksi (od prvog tromjesečja 2026. referentno razdoblje za indekse jest 2025. = 100)

4) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata može se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

## 2. STOPE PROMJENE BROJA PRODANIH STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)2)</sup>

|                            | IV. – VI. 2026. <sup>3)</sup><br>Ø 2025. | IV. – VI. 2026.<br>I. – III. 2026. | IV. – VI. 2026.<br>IV. – VI. 2025. |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ukupno</b>              | <b>77,40</b>                             | <b>23,2</b>                        | <b>-33,3</b>                       |
| Novi stambeni objekti      | 71,08                                    | 13,3                               | -25,0                              |
| Postojeći stambeni objekti | 80,10                                    | 27,4                               | -35,9                              |

1) Serije podataka od prvog tromjesečja 2008. mogu se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

2) Privremeni podaci

3) Indeksi (od prvog tromjesečja 2026. referentno razdoblje za indekse jest 2025. = 100)

## 3. STOPE PROMJENE VRIJEDNOSTI PRODANIH STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)2)</sup>

|                            | IV. – VI. 2026. <sup>3)</sup><br>Ø 2025. | IV. – VI. 2026.<br>I. – III. 2026. | IV. – VI. 2026.<br>IV. – VI. 2025. |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ukupno</b>              | <b>82,97</b>                             | <b>21,2</b>                        | <b>-24,5</b>                       |
| Novi stambeni objekti      | 73,04                                    | 5,7                                | -20,5                              |
| Postojeći stambeni objekti | 88,83                                    | 30,5                               | -26,3                              |

1) Serije podataka od prvog tromjesečja 2008. mogu se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom Cijene.

2) Privremeni podaci

3) Indeksi (od prvog tromjesečja 2026. referentno razdoblje za indekse jest 2025. = 100)

# METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

## Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 te Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća za indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i o izmjeni Provedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148. Prema Provedbenoj uredbi Komisije (EU) 2023/1470 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te na stambene objekte ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika Državni zavod za statistiku dodatno je definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

## Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u eurima, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata u posljednjem tromjesečju prethodne godine.

Indeksi te stope promjene broja i vrijednosti prodanih stambenih objekata izračunavaju se na temelju raspoloživih podataka koje dostavlja Porezna uprava Ministarstva financija. Istraživanjem su obuhvaćene kupoprodajne transakcije kućanstava za stanove/apartmane, kuće i objekte za povremeni boravak površine veće od 10 m<sup>2</sup> tako da jedan stambeni objekt predstavlja jednu transakciju, neovisno o broju stjecatelja i otuđitelja toga stambenog objekta. Navedeni pokazatelji izračunavaju se na razini Republike Hrvatske za kategorije novih (do pet godina starosti) i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno.

## Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje indeksa cijena stambenih objekata počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (*time-dummy*) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012. za izračun se zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata primjenjuje pomična vremenska indikatorska (*rolling window time-dummy*) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

## Revizija podataka

S objavom podataka za prvo tromjesečje 2026. objavljeni su i revidirani podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025. za indeks cijena stambenih objekata. Revizija je provedena na temelju [Eurostatova izvještaja o usklađenosti](#) kako bi se postigla potpuna usklađenost s člankom 5. [Provedbene uredbe Komisije \(EU\) 2023/1470 od 17. srpnja 2023.](#)

## Kratice

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| EU             | Europska unija                  |
| Eurostat       | Statistički ured Europske unije |
| EZ             | Europska zajednica              |
| m <sup>2</sup> | čtvorni metar                   |

**Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.**

Telefon: (+385 1) 48 06 111

Novinarski upiti: [press@dzs.hr](mailto:press@dzs.hr)

Odgovorne osobe:

Suzana Šamec, načelnica Sektora makroekonomskih statistika

Lidija Brković, glavna ravnateljica

Priredile:

Jasminka Stančić, Silvija Đerek i Sanja Jurleka

**MOLIMO KORISNIKE DA PRI KORIŠTENJU PODATAKA NAVEDU IZVOR.**

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka

Informacije i korisnički zahtjevi

Telefon: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115

Elektronička pošta: [stat.info@dzs.hr](mailto:stat.info@dzs.hr)

Pretplata na publikacije

Telefon: (+385 1) 21 00 455

Elektronička pošta: [prodaja@dzs.hr](mailto:prodaja@dzs.hr)