

Priopćenje

Godina: LXIII.

Zagreb, 07. rujna 2026.

GRAD-2026-4-1/1

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2026.

U prvom polugodištu 2026. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je 3 012 eura. Ta cijena viša je za **4,4%** u odnosu na drugo polugodište 2025., a za **8,9%** u odnosu na prvo polugodište 2025.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2026. iznosila je 1 410 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 994 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2026. stanovi POS-a sudjelovali su s 1,2% u ukupnom obujmu praćenih prodanih četvornih metara, a ostali prodavatelji s 98,8%.

1) Prodavatelji koji prodaju stanove na temelju Programa društveno poticane stanogradnje – POS-a (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji; NN, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.)

1. INDEKSI CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2026.

	Indeksi		
	I. – VI. 2026. VII. – XII. 2025.	I. – VI. 2026. I. – VI. 2025.	I. – VI. 2026. I. – XII. 2025.
Republika Hrvatska	104,6	108,7	106,6
Zagreb	102,6	118,9	112,4
Ostala naselja	105,0	109,7	106,7
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	104,4	108,9	106,5
Zagreb	103,4	119,9	113,3
Ostala naselja	104,4	109,4	106,3
POS			
Republika Hrvatska	86,9	113,3	93,2
Zagreb	105,9	100,5	102,6
Ostala naselja	99,0	126,2	104,8

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

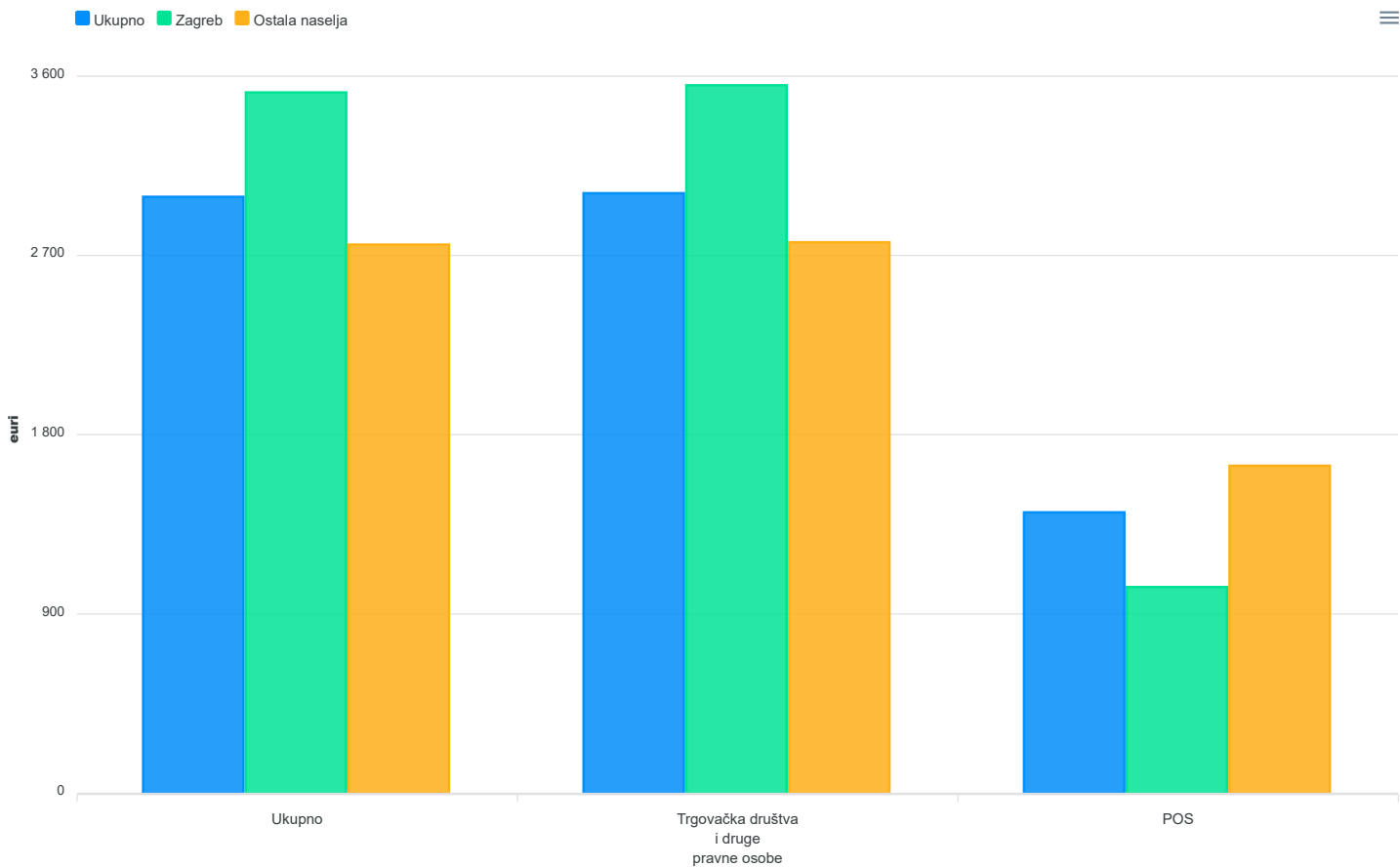
eur

	2024.			2025.			2026.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	2 377	2 615	2 504	2 754	2 861	2 809	2 994
Zagreb	2 830	2 992	2 917	2 958	3 428	3 129	3 518
Ostala naselja	2 059	2 346	2 211	2 511	2 624	2 581	2 754
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	2 473	2 652	2 571	2 766	2 885	2 827	3 012
Zagreb	2 835	2 998	2 922	2 964	3 436	3 136	3 554
Ostala naselja	2 177	2 393	2 298	2 528	2 649	2 603	2 766
POS							
Republika Hrvatska	1 342	1 316	1 335	1 245	1 623	1 513	1 410
Zagreb	977	1 026	1 004	1 030	977	1 009	1 035
Ostala naselja	1 347	1 330	1 343	1 303	1 660	1 569	1 644

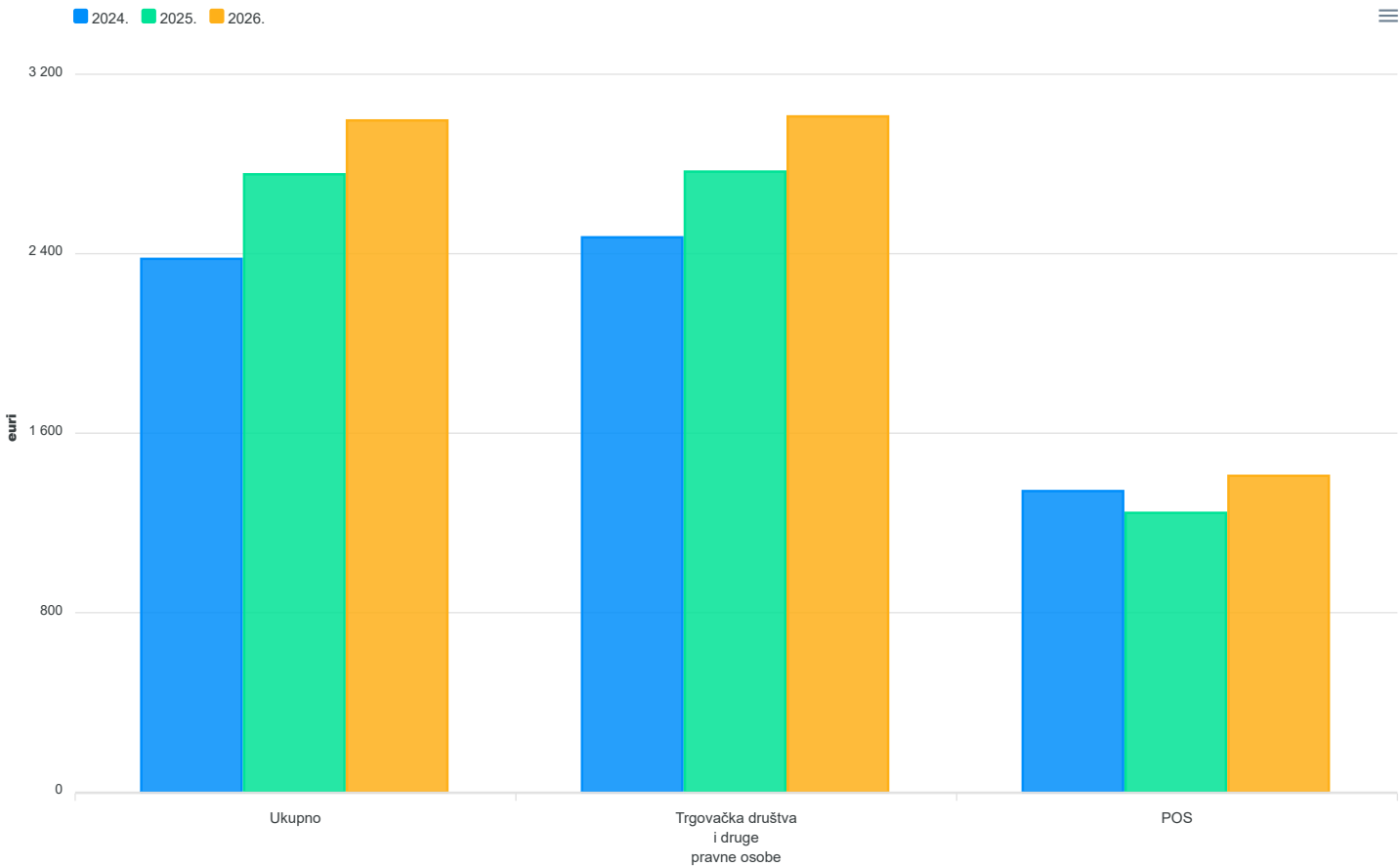
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2026.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 618	107 541	2 994	332	1 764	898
Zagreb	530	33 735	3 518	426	2 005	1 087
Ostala naselja	1 088	73 806	2 754	289	1 654	811
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 603	106 294	3 012	334	1 772	906
Zagreb	524	33 255	3 554	430	2 023	1 101
Ostala naselja	1 079	73 039	2 766	291	1 657	818
POS						
Republika Hrvatska	15	1 247	1 410	137	1 086	187
Zagreb	6	480	1 035	183	741	111
Ostala naselja	9	767	1 644	108	1 302	234

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2026.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2024., 2025. I 2026.



METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Izvori i metode prikupljanja podataka

Iskazani podaci prikupljeni su izvještajnom metodom s pomoću obrasca Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova (GRAĐ-41).

Obuhvat i usporedivost

Tromjesečni izvještaj o cijenama prodanih novih stanova popunjavaju pravne osobe koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima, odnosno one koje se bave prodajom stanova bez obzira na to izvode li te radove preko vlastitih pogona ili specijaliziranih poduzeća. Ne obuhvaćaju se one pravne osobe koje se bave isključivo posredništvom u prodaji postojećega stambenog fonda, tj. starih stanova.

Podaci se daju na temelju realiziranih ugovora u izvještajnom tromjesečju. Ugovori se smatraju realiziranim ako je kupac u roku koji je odredio prodavatelj stana uplatio cijeli iznos cijene stana ili barem njegov dio. Razdoblje u kojem je ugovor realiziran može vremenski odstupati od razdoblja prijave prometa nekretnina Poreznoj upravi. Obveza prijave prometa nekretnina Poreznoj upravi nastaje pri stjecanju nekretnine na temelju ovjerene isprave o stjecanju nekretnine.

Ne obuhvaćaju se cijene novih stanova na kojima su izvedeni samo grubi građevinski radovi (tzv. Rohbau) ni stanova koje je gradila/prodala izvještajna jedinica, a nije pribavljala građevinsko zemljište, odnosno zemljište je pribavio naručitelj gradnje i sl.

Pri upotrebi objavljenih podataka treba uzeti u obzir napomene u nastavku teksta.

- Zbog nedostupnosti ažurnih informacija o svim pravnim osobama – prodavateljima novih stanova u nekom razdoblju – ovo statističko istraživanje provodi se na ograničenom obuhvatu pravnih osoba/trgovačkih društava, a selekcija je provedena prema njihovoj djelatnosti u Statističkome poslovnom registru, prema broju zaposlenih i/ili neto prometu (ukupno oko 1 000 potencijalnih izvještajnih jedinica). Stoga podaci o broju i površini stanova ne iskazuju obujam prodaje svih novih stanova u izvještajnom razdoblju. Taj podatak objavljuje se zato da bi korisnici mogli, ovisno o svojim potrebama, ocijeniti analitičku vrijednost podataka o prosječnim cijenama s obzirom na obuhvat jedinica promatranja.

- Od 2004. u izračun ukupne prosječne cijene uključeni su i podaci o cijenama novih stanova koji se prodaju preko POS-a pa su prosječne cijene za 2003. i prethodne godine usporedive samo s onim cijenama stanova za 2004. i sljedeće godine kojima su prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe, bez stanova POS-a.

Definicije

Cijena 1 m² prodanog stana obuhvaća sljedeće:

- troškove građevinskog zemljišta (pribavljanje zemljišta te eventualne troškove raseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ako nije kupljeno prazno zemljište)
- troškove građenja (građenje zgrade uključuje rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima) te dobit izvođača radova
- ostale troškove (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor, različite pristojbe i poreze, osiguranja, kamate na kredit, PDV, troškove i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu).

Kratice

m ²	čtvorni metar
NN	Narodne novine
PDV	porez na dodanu vrijednost

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

Telefon: (+385 1) 48 06 111
Novinarski upiti: press@dzs.hr

Odgovorne osobe:
Milenska Primorac Čačić, načelnica Sektora poslovnih statistika
Lidija Brković, glavna ravnateljica

Priredili:
Srećko Palej, Marijana Marić i Marina Raguž

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

Pretplata na publikacije
Telefon: (+385 1) 21 00 455
Elektronička pošta: prodaja@dzs.hr