

Priopćenje

Godina: LXII.

Zagreb, 06. ožujka 2026.

GRAD-2025-4-1/2

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U DRUGOM POLUGODIŠTU 2025.

U drugom polugodištu 2025. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a¹⁾, iznosila je **2 885 eura**. Ta cijena viša je za **8,8%** u odnosu na drugo polugodište 2024.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2025. iznosila je 1 623 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 861 euro.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u drugom polugodištu 2025. stanovi POS-a sudjelovali su s 1,9% u ukupnom obujmu praćenih prodanih četvornih metara, a ostali prodavatelji s 98,1%.

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 DRUGOM POLUGODIŠTU 2025.

	Indeksi		
	<u>VII. – XII. 2025.</u> I. – VI. 2025.	<u>VII. – XII. 2025.</u> VII. – XII. 2024.	<u>I. – XII. 2025.</u> I. – XII. 2024.
Republika Hrvatska	103,9	109,4	112,2
Zagreb	115,9	114,6	107,3
Ostala naselja	104,5	111,8	116,7
Prema prodavatelju stanova			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	104,3	108,8	110,0
Zagreb	115,9	114,6	107,3
Ostala naselja	104,8	110,7	113,3
POS			
Republika Hrvatska	130,4	123,3	113,3
Zagreb	94,9	95,2	100,5
Ostala naselja	127,4	124,8	116,8

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

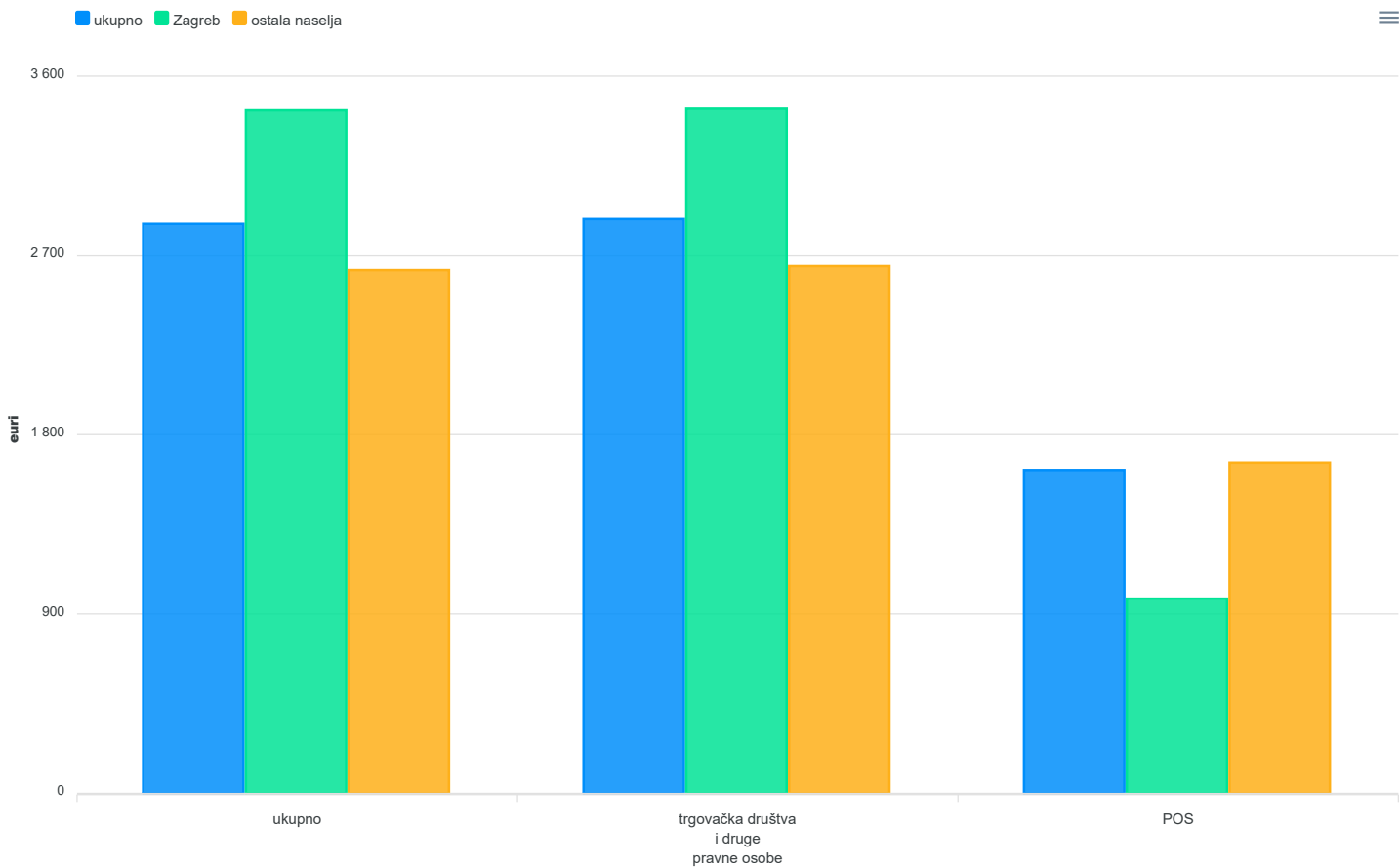
eur

	2023.	2024.				2025.		
	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.		I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.
Republika Hrvatska	2 246	2 377	2 615	2 504		2 754	2 861	2 809
Zagreb	2 684	2 830	2 992	2 917		2 958	3 428	3 129
Ostala naselja	1 940	2 059	2 346	2 211		2 511	2 624	2 581
Prema prodavatelju stanova								
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a								
Republika Hrvatska	2 342	2 473	2 652	2 571		2 766	2 885	2 827
Zagreb	2 690	2 835	2 998	2 922		2 964	3 436	3 136
Ostala naselja	2 055	2 177	2 393	2 298		2 528	2 649	2 603
POS								
Republika Hrvatska	1 295	1 342	1 316	1 335		1 245	1 623	1 513
Zagreb	1 005	977	1 026	1 004		1 030	977	1 009
Ostala naselja	1 300	1 347	1 330	1 343		1 303	1 660	1 569

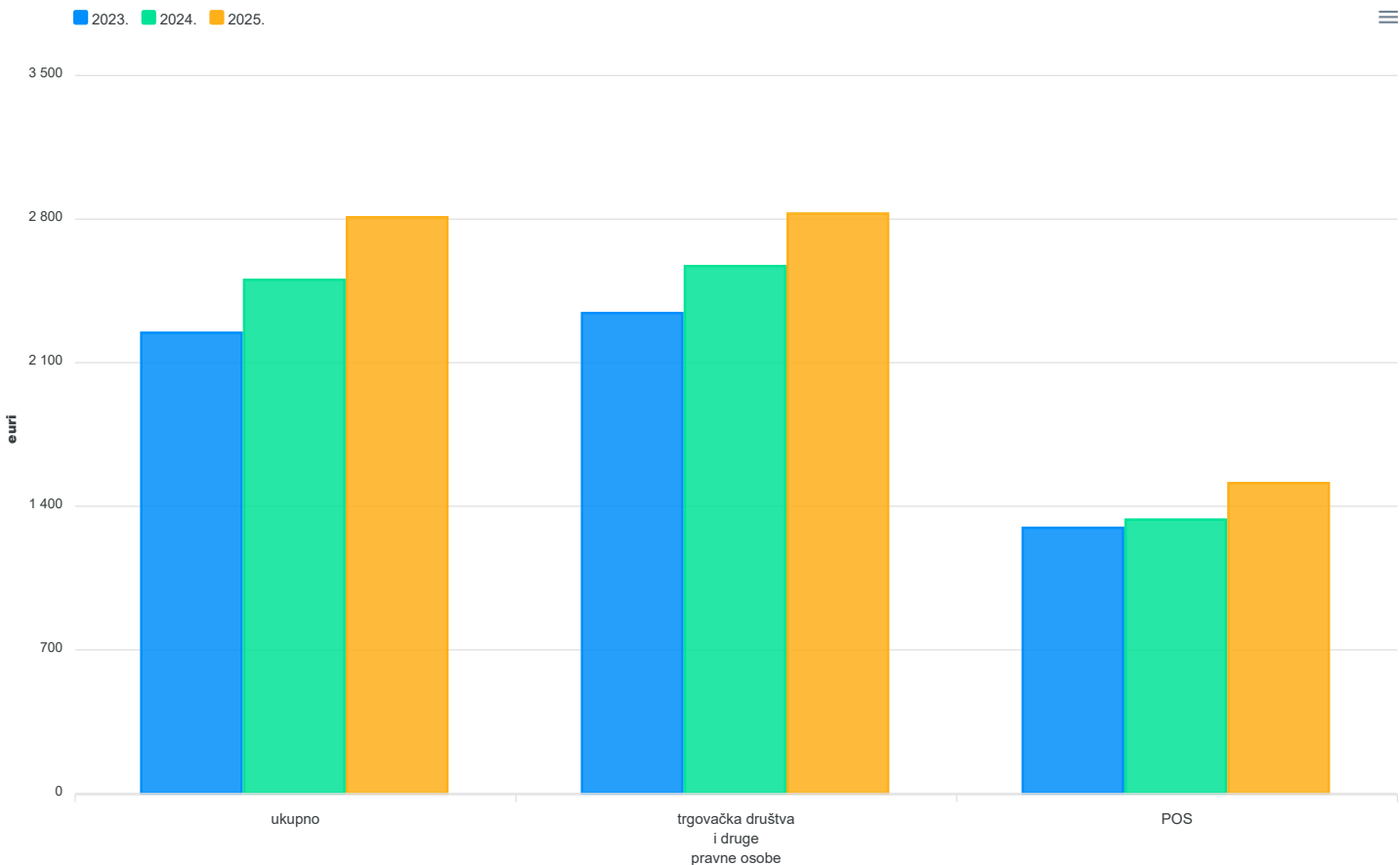
3. BROJ I POVRŠINA PRODANIH NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2025. I CIJELOJ 2025.

	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
VII. – XII. 2025.						
Republika Hrvatska	2 233	146 879	2 861	351	1 696	814
Zagreb	686	43 333	3 428	497	1 859	1 072
Ostala naselja	1 547	103 546	2 624	290	1 627	707
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 200	144 147	2 885	356	1 703	826
Zagreb	684	43 185	3 436	498	1 863	1 075
Ostala naselja	1 516	100 962	2 649	295	1 635	719
POS						
Republika Hrvatska	33	2 732	1 623	124	1 283	216
Zagreb	2	148	977	168	732	77
Ostala naselja	31	2 584	1 660	122	1 315	223
I. – XII. 2025.						
Republika Hrvatska	4 319	286 891	2 809	379	1 655	775
Zagreb	1 891	119 405	3 129	492	1 763	874
Ostala naselja	2 428	167 486	2 581	299	1 578	704
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	4 273	283 035	2 827	383	1 661	783
Zagreb	1 886	119 020	3 136	493	1 767	876
Ostala naselja	2 387	164 015	2 603	303	1 585	715
POS						
Republika Hrvatska	46	3 856	1 513	134	1 191	188
Zagreb	5	385	1 009	176	737	96
Ostala naselja	41	3 471	1 569	130	1 241	198

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2025.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U 2023., 2024. I 2025.



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 izvide 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.

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
POS	Program poticane stanogradnje

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:

Milenka Primorac Čačić, načelnica Sektora poslovnih statistika
Lidija Brković, ovlaštena za obavljanje poslova glavnog ravnatelja

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