



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU
ZA PODRUČJE GRADA ZAGREBA**

Zagreb, ožujak 2026. godine

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je suglasnost na Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu na 12. sjednici održanoj 25. ožujka 2026.

**PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta

Sadržaj

1.	UVOD	1
2.	ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA	2
2.1	PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA	3
2.2.	UKUPAN PROMET NEKRETNINA U 2025. GODINI	4
3.	KUPOPRODAJA NEKRETNINA	5
3.1.	REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE	5
3.2.	KUPOPRODAJA PO POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU	7
3.2.1.	STAN/APARTMAN.....	7
3.2.2.	Stan/apartman – kupoprodaja po površini nekretnine.....	8
3.2.3.	Stan/apartman – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	9
3.2.4.	Stan/apartman – kupoprodaja po naselju.....	10
3.2.5.	OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)	11
3.2.6.	Stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po ukupnoj površini nekretnine koja se prodaje	11
3.2.7.	Stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po naselju.....	12
3.2.8.	PP – POSLOVNI PROSTOR	14
3.2.9.	Poslovni prostor – kupoprodaja po površini nekretnine.....	14
3.2.10.	Poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi.....	15
3.2.11.	Poslovni prostor – kupoprodaja po naselju.....	16
3.2.12.	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	16
3.2.13.	Građevinsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine	18
3.2.14.	Građevinsko zemljište – kupoprodaja po naselju	19
3.2.15.	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	20
3.2.16.	Poljoprivredno zemljište – kupoprodaja prema površini	21
3.2.17.	Poljoprivredno zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima.....	21
3.2.18.	ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	23
3.2.19.	Šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine.....	24
3.2.20.	Šumsko zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima	25
3.3.	PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA KROZ GODINE	25
3.3.1.	Kupoprodajne cijena stanova/apartmana.....	26
3.3.2.	Kupoprodajne cijene stambenih zgrada - obiteljskih kuća.....	27
3.3.3.	Kupoprodajne cijene poslovnih prostora	28
3.3.4.	Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta	29
3.3.5.	Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta	30
3.3.6.	Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta	31

4.	INDEKSNI NIZOVI	32
4.1.	Indeksni nizovi za zemljište	32
4.2.	Indeksni nizovi za stanove i poslovne prostore	35
5.	NAJAM NEKRETNINA	37
5.1.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE.....	37
5.2.	REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, NASELJU	38
5.2.1.	ST – STAN/APARTMAN	38
5.2.2.	Stan/apartman – najam po površini nekretnine	38
5.2.3.	Stan/apartman – najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi	39
5.2.4.	Stan/apartman – najam u pojedinim naseljima	40
5.2.5.	OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)	41
5.2.6.	Stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje	41
5.2.7.	Stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam u pojedinim naseljima	42
5.3.	PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	43
5.3.1.	Cijene najma stanova/apartmana	43
5.3.2.	Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)	44
6.	ZAKUP NEKRETNINA	45
6.1.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	45
6.2.	REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU.....	46
6.2.1.	PP – POSLOVNI PROSTOR.....	46
6.2.2.	Poslovni prostor – zakup po površini nekretnine	46
6.2.3.	Poslovni prostor – zakup u pojedinim naseljima	47
6.2.4.	GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.....	48
6.2.5.	Građevinsko zemljište – zakup po površini nekretnine	48
6.2.6.	Građevinsko zemljište – zakup u pojedinim naseljima	49
6.2.7.	PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	49
6.2.8.	Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine.....	49
6.2.9.	Poljoprivredno zemljište – zakup u pojedinim naseljima	50
6.2.10.	ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	50
6.3.	PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA KROZ GODINE	50
6.3.1.	Cijene zakupa poslovnih prostora	50
6.3.2.	Cijene zakupa građevinskog zemljišta.....	51
6.3.3.	Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta	52
6.3.4.	Cijene zakupa šumskog zemljišta	53

7.	ANALIZA PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA ZAGREBA	53
8.1.	UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.	53
8.2.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE.....	53
8.3.	BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE	54
8.4.	PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	54
8.4.1.	Ukupan broj razmatranih elaborata	54
8.4.2.	Ukupan broj elaborata na koje je dano pozitivno mišljenje povjerenstva	55
8.4.3.	Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu	56
8.4.4.	Ukupan broj elaborata povučenih iz procedure razmatranja pred povjerenstvom	57
8.5.	PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE.....	58
8.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	59
8.1.	ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ ZKC-a.....	59
8.2.	ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	60
9.	ZAKLJUČAK.....	61

1. UVOD

Zakonodavni okvir

Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15; u daljnjem tekstu: Zakon), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015. godine, cjelovito je uređen sustav procjene vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj. Zakon definira ulogu procjenitelja, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava, metode procjenjivanja, kao i način prikupljanja te evaluacije podataka o tržištu nekretnina, neovisno o obliku vlasništva.

Upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova obvezna su sukladno članku 16. Zakona svake godine izraditi te, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva, do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama objaviti Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti.

Područje obuhvata i specifičnosti Grada Zagreba

Grad Zagreb ima Ustavom određen poseban status koji objedinjuje poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Administrativno područje Grada Zagreba prostire se na 641 km² te, uz samo naselje Zagreb, obuhvaća još 70 naselja. Prostorna podjela na gradske četvrti prati granice urbanih blokova, ulica, naselja i katastarskih čestica, dok su prostorno-planski okviri definirani Prostornim planom Grada Zagreba (PPGZ) te Generalnim urbanističkim planovima (GUP) Zagreba i Sesveta.

Izvori podataka i metodologija

Ključni iskorak prema transparentnosti tržišta ostvaren je uspostavom informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine), čiji je sastavni dio Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC) s podacima od 2012. godine. Sustav ovlaštenim procjeniteljima i povjerenstvima omogućuje izravan uvid u stvarne tržišne transakcije, što je preduvjet za objektivno i stručno utvrđivanje vrijednosti. Istovremeno, upravna tijela su, sukladno članku 16. Zakona, zadužena za evaluaciju podataka, izdavanje izvadaka na zahtjev procjenitelja te ostale operativne poslove nužne za funkcioniranje sustava.

Ovo Izvješće pruža sveobuhvatan uvid u kretanja na tržištu nekretnina Grada Zagreba tijekom 2025. godine. Analiza se temelji na podacima iz sustava eNekretnine, obrađenim prema metodologiji nadležnog ministarstva. Izvješće služi kao stručna podloga za rad Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba, pomoć ovlaštenim procjeniteljima pri izradi elaborata procjene, izvor informacija javnosti o realnim tržišnim kretanjima i kao osnova za donošenje odluka u upravljanju gradskom imovinom i prostornom planiranju.

Napomena o statističkoj obradi

Podaci u Izvješću generirani su iz sustava eNekretnine, pri čemu je primarna metoda izračuna prosječne vrijednosti ponderirani prosjek (kvocijent zbroja svih postignutih cijena i ukupne sume površina unutar određene grupe nekretnina).

Važno je naglasiti da metoda ponderiranog prosjeka daje značajno veću „težinu“ nekretninama s velikim površinama. U praksi, jedna transakcija s izrazito velikom kvadraturom (poput prodaje velikih gospodarskih kompleksa ili opsežnih zemljišta) po specifičnoj jediničnoj cijeni može znatno sniziti ili povišiti ukupni prosjek cijelog područja, stvarajući privid trenda koji ne odgovara većini uobičajenih ugovora. Karakterističan primjer takve distorzije vidljiv je na tržištu građevinskog zemljišta, gdje prodaje velikih površina koje su u naravi „zelene površine“ (iako su unutar građevinske zone) imaju

znatno nižu jediničnu cijenu. Budući da te površine značajno povećavaju ukupni zbroj kvadrata u nazivniku, one umjetno snižavaju prosječnu cijenu ukupnog građevinskog zemljišta, o čemu će biti riječi u detaljnijoj analizi u nastavku Izvješća. Zbog navedenog, za dublju statističku analizu i realniji prikaz tržišta, preporučuje se razmatranje: prosjeka prosječnih vrijednosti (aritmetičke sredine jediničnih cijena) čime se svakom ugovoru daje jednaka važnost te medijalnih vrijednosti koje kao vrijednost „sredine“ uzorka neutraliziraju utjecaj ekstremno visokih ili niskih cijena, čime se dobiva objektivnija slika tržišnih kretanja.

Vrste nekretnina za koje je u ovom Izvješću napravljena analiza: ST – stan/apartman, OK – stambeni objekt (obiteljska kuća), PP – poslovni prostori, GZ – građevinsko zemljište, PZ – poljoprivredno zemljište i ŠŽ – šumsko zemljište.

2. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA

Analiza tržišta nekretnina za 2025. godinu temelji se na ugovorima evidentiranim u sustavu eNekretnine. Prilikom interpretacije prikazanih jediničnih cijena (€/m²), osim već spomenute metodologije izračuna, nužno je uvažiti sljedeća ograničenja koja izravno utječu na prikazano stanje:

Status evaluacije podataka: Prikazani podaci temelje se na uzorku od kojeg je do trenutka izrade izvješća administrativno provjereno i evaluirano približno 30% ugovora. Nedovoljan stupanj evaluacije može utjecati na konačne prosječne vrijednosti.

Specifičnosti obračuna površina (pripatci): Sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: PP), u evaluiranim podacima u ćeliji „površina u prometu“ evidentirana je površina zatvorenih dijelova. Pripatci (spremišta, balkoni, parkirna mjesta i dr.) su navedeni u opisu, ali nisu uračunati u ukupnu površinu, što u slučajevima nekretnina s većim brojem pripadaka znatno povećava iskazanu jediničnu vrijednost (€/m²). Mišljenje PP-a Grada Zagreba javno je dostupno na službenim stranicama Grada.

Problem etažiranja i površina: Zbog neujednačenog etažiranja u RH, ugovori često sadrže i stvarne i obračunske površine, što onemogućuje precizno iščitavanje i upisivanje stvarne površine.

Ograničenja za kuće i poslovne zgrade: Prilikom obrade podataka za obiteljske kuće i poslovne zgrade, često nije moguće iz kupoprodajnih ugovora jednoznačno izdvojiti neto stambenu ili poslovnu površinu. Sukladno uputama nadležnog ministarstva, u tim se slučajevima u polje površine upisuje ukupna površina zemljišta (zemljišnoknjižne čestice). S druge strane, u podacima preuzetima iz baze Porezne uprave, evidentirane površine često više odgovaraju stvarnim stambenim ili poslovnim kvadratima, no za njih ne postoji službeni izvor koji bi potvrdio njihovu apsolutnu vjerodostojnost i točnost. Ovakva neujednačenost ulaznih podataka izravno utječe na izračun jedinične cijene (€/m²) i otežava izravnu usporedbu nekretnina unutar ove kategorije.

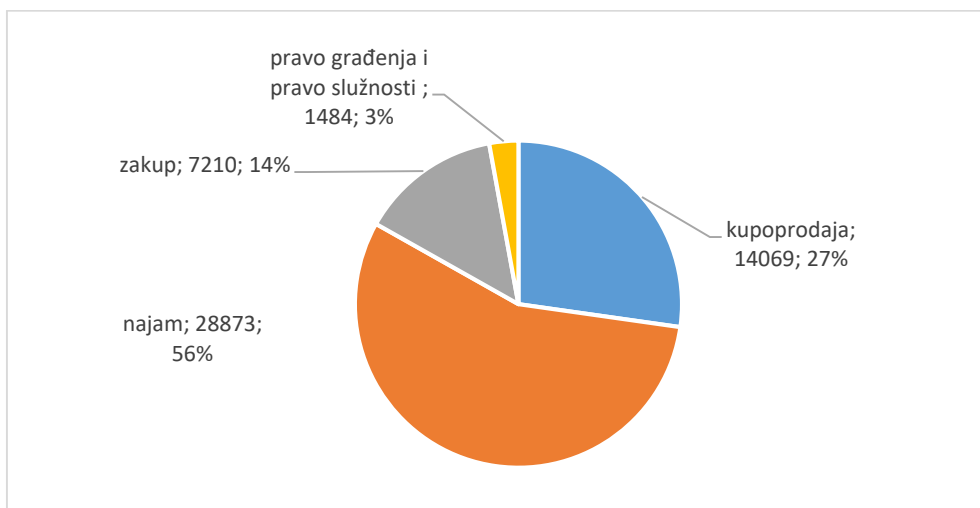
Heterogenost građevinskog zemljišta: Prosječna cijena na razini cijelog Grada nije reprezentativna zbog ekstremnih razlika između ruralnih i atraktivnih urbanih zona. U statistiku građevinskih zemljišta ulaze i zaštitne zelene površine (Z) koje, iako su dio građevinske zone, imaju znatno nižu cijenu i tako umjetno snižavaju ukupni prosjek.

Tržište zakupa i najma: Veći postotak ugovora o zakupu nije georeferenciran na katastarsku česticu, zbog čega ovi podaci predstavljaju samo manji, nepotpuni uzorak ukupnog tržišta.

2.1 PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA

Analiza prometa u 2025. godini pokazuje da dominantan udio čine ugovori o najmu nekretnina, primarno stanova i obiteljskih kuća, s udjelom od 56 %, nakon čega slijedi kupoprodaja koja čini 27 % ukupnog prometa, zakup 14%, dok je najmanji udio prava služnosti i prava građenja (Grafikon 1.)

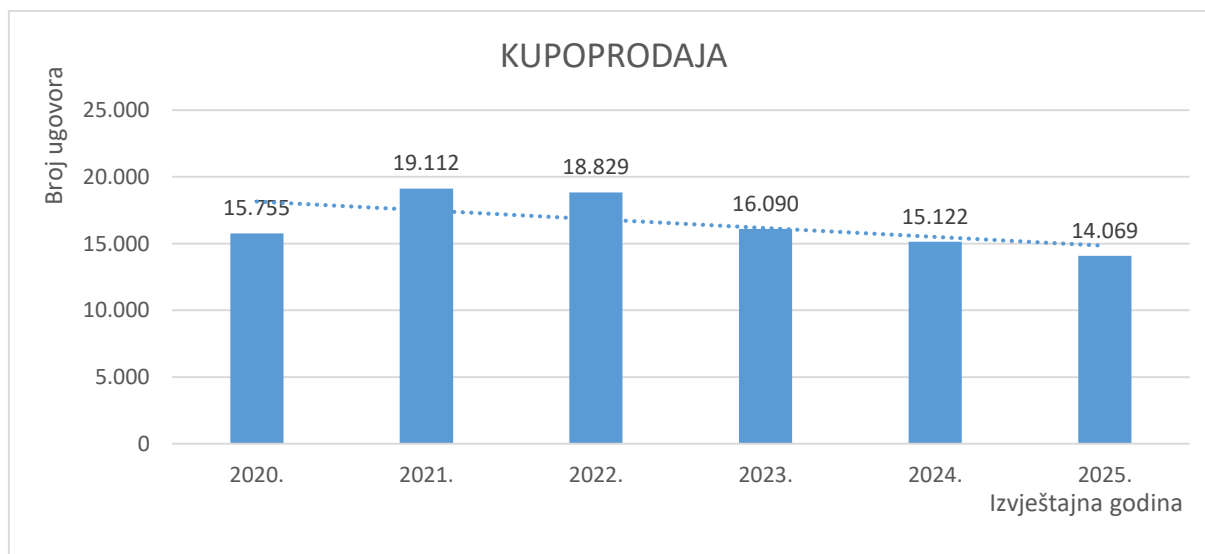
Grafikon 1. Udio prometa po vrsti pravnog posla u 2025. godini



Za razliku od kupoprodaje, tržište zakupa i najma teže je precizno kvantificirati jer značajan dio ugovora nije georeferenciran (povezan s katastarskom česticom). Ipak, relevantan pokazatelj trendova je izniman skok broja ugovora o najmu u 2025. godini od preko 40 %, što se može izravno povezati s uvođenjem poreza na nekretnine.

Što se tiče kupoprodaje nekretnine, priloženi Grafikon 2. prikazuje kretanje ukupnog broja kupoprodajnih ugovora u posljednjih šest godina. Vidljivo je da je nakon 2020. godine, koju su obilježili potresi i pandemija, uslijedio snažan oporavak i rast prometa. Ipak, taj se trend mijenja 2023. godine, kada bilježimo kontinuirani blagi pad broja transakcija.

Grafikon 2. Broj kupoprodaja od 2020. do 2025. godine



2.2. UKUPAN PROMET NEKRETNINA U 2025. GODINI

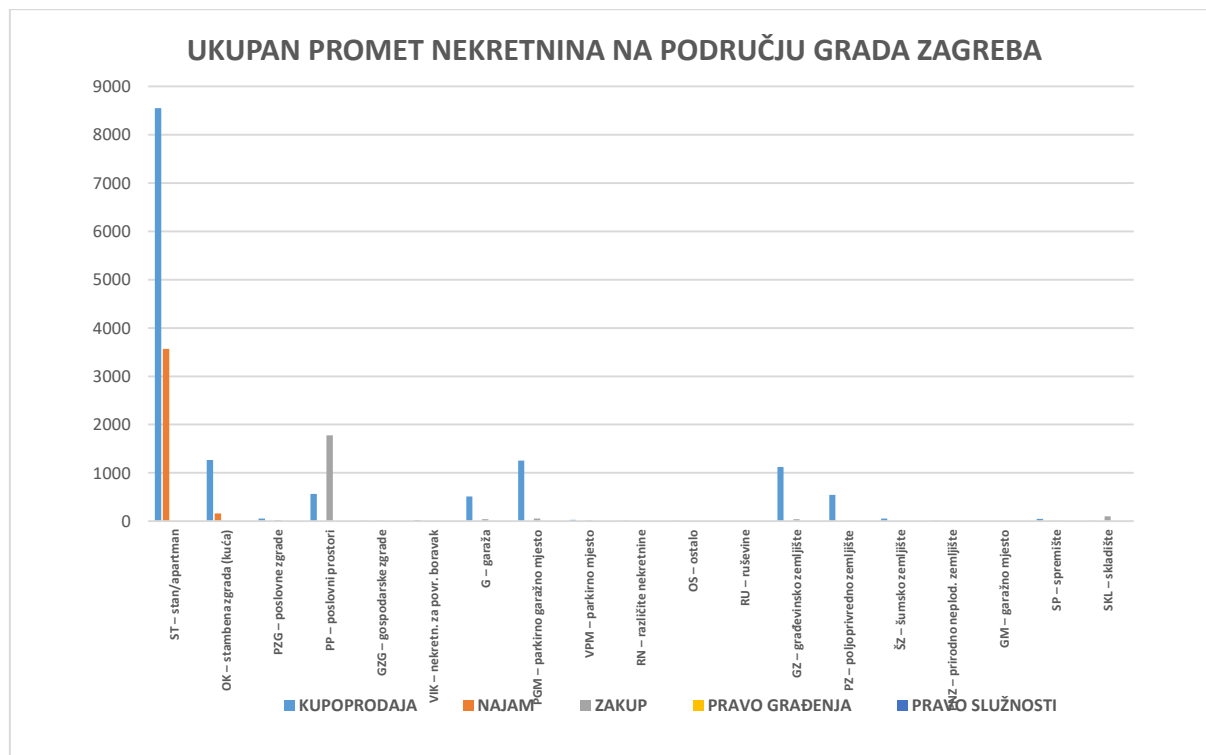
Na dan izrade ovog izvješća, u sustavu eNekretnine je za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025. zabilježeno sveukupno 51.636 ugovora što čini povećanje cca 16% u odnosu na prethodnu godinu. Od ukupnog broja, značajan dio ugovora nije georeferenciran na katastarsku česticu (najam 25.143, zakup 5.150, pravo građenja 142 i pravo služnosti 1.342 kom).

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) ¹
ST – stan/apartman	8.550	3.567	0	0	0	+11,15%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.269	163	0	0	0	-3,63%
PZG – poslovne zgrade	55	0	25	0	0	+15,94%
PP – poslovni prostori	567	0	1.775	0	0	+44,84%
GZG – gospodarske zgrade	3	0	1	0	0	-50,00%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	20	0	0	0	0	-62,26%
G – garaža	513	0	40	0	0	-6,75%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.256	0	57	0	0	-4,16%
VPM – parkirno mjesto	26	0	13	0	0	+8,33%
RN – različite nekretnine	7	0	0	0	0	-95,51%
OS – ostalo	5	0	0	0	0	+400,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.125	0	43	0	0	+3,45%
PZ – poljoprivredno zemljište	545	0	3	0	0	+7,87%
ŠZ – šumsko zemljište	54	0	0	0	0	+50,00%
PNZ – prirodno neplodno zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	46	0	4	0	0	-21,88%
SKL – skladište	10	0	99	0	0	+67,69%
UKUPNO	14.052	3730	2.060	0	0	
NIJE GEOREFERENCIRANO	17	25.143	5.150	142	1.342	
SVEUKUPNO	14.069	28.873	7.210	142	1.342	
	51.636					+16,45%

¹ Podaci o prometu nekretnina u odnosu na prethodnu godinu (±%) podložni su promjenama zbog naknadnog preuzimanja ugovora iz evidencije Porezne uprave u sustav ZKC-a. Postotne promjene računaju se na temelju trenutnog broja ugovora za oba razdoblja (u trenutku izrade izvješća), što može rezultirati manjim odstupanjima u odnosu na podatke u ranije objavljenim izvješćima.

Ukupan promet nekretnina po vrsti nekretnine prikazan je u Grafikonu 3., i to samo za transakcije evidentirane u ZKC-u. Za ostale transakcije koje nisu georeferencirane nije poznato o kojoj se vrsti nekretnine radi. Prema dosadašnjem iskustvu, najveći broj najma se odnosi na stanove/apartmane, dok se zakup pretežito odnosi na poslovne prostore.

Grafikon 3. Ukupan promet nekretnina na području Grada Zagreba - ZKC



3. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

U ovom poglavlju analizira se kupoprodaja stanova i apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih prostora te građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Sukladno metodologiji nadležnog ministarstva, podaci prikazuju ostvareni promet i prosječne vrijednosti nekretnina prema ključnim kriterijima: ukupnom volumenu, rasponu površina, etaži te naselju u kojem se nekretnina nalazi.

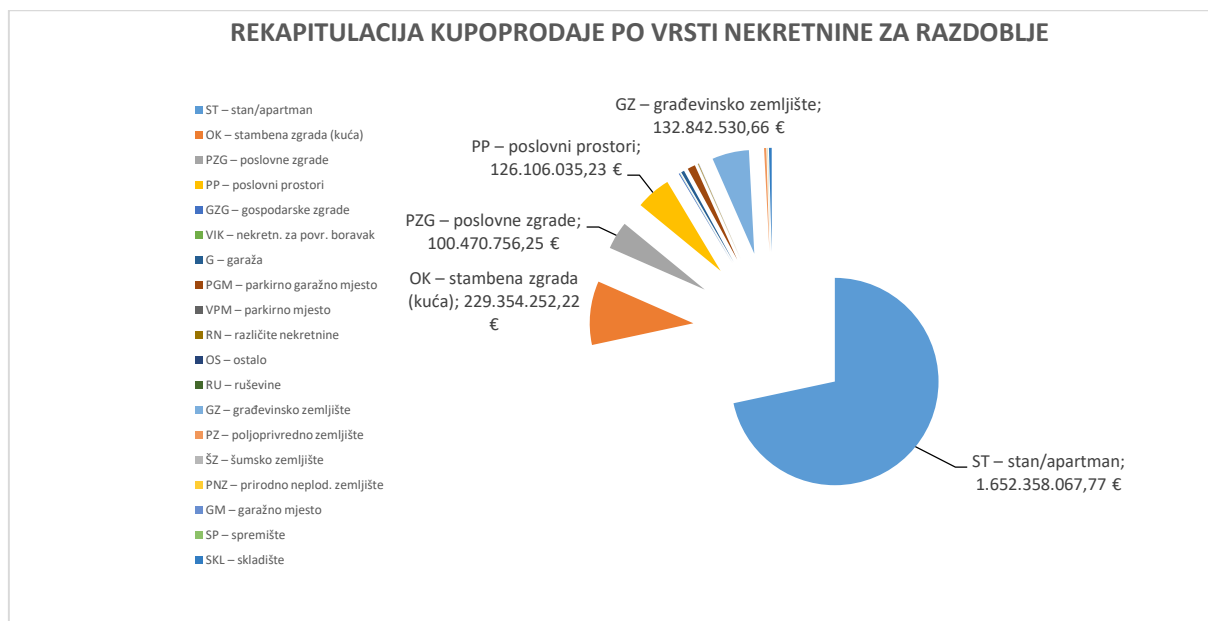
3.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE

U nastavku je prikazan ukupan broj ugovora o kupoprodaji evidentiranih u ZKC-u prema vrsti nekretnine, njihove ukupne vrijednosti i površine te prosječne kupoprodajne cijene izražene kao omjer tih vrijednosti. Navedeni prosjek služi isključivo kao indikativni podatak i ne uzima u obzir specifična obilježja pojedinih nekretnina, poput mikrolokacije, starosti, stanja održavanja, katnosti i sličnih parametara.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	8.550	1.652.358.067,77 €	579.166,37 m ²	2.852,99 €/m ²	+5,33%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.269	229.354.252,22 €	679.437,17 m ²	337,57 €/m ²	-8,15%
PZG – poslovne zgrade	54	100.470.756,25 €	155.507,02 m ²	646,09 €/m ²	+13,22%
PP – poslovni prostori	566	126.106.035,23 €	67.968,82 m ²	1.855,35 €/m ²	+0,81%
GZG – gospodarske zgrade	3	3.264.000,00 €	52.896,00 m ²	61,71 €/m ²	-78,07%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	20	666.700,00 €	13.278,35 m ²	50,21 €/m ²	+70,42%
G – garaža	513	11.319.203,68 €	9.097,42 m ²	1.244,22 €/m ²	+3,73%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.256	27.964.275,57 €	22.902,59 m ²	1.221,01 €/m ²	+13,07%
VPM – parkirno mjesto	26	351.024,30 €	315,68 m ²	1.111,96 €/m ²	+15,81%
RN – različite nekretnine	7	2.121.641,30 €	2.299,80 m ²	922,53 €/m ²	+500,09%
OS – ostalo	5	428.000,00 €	2.156,71 m ²	198,45 €/m ²	+832,98%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.125	132.842.530,66 €	1.071.862,70 m ²	123,94 €/m ²	-22,74%
PZ – poljoprivredno zemljište	545	7.916.583,59 €	1.121.905,55 m ²	7,06 €/m ²	+32,35%
ŠZ – šumsko zemljište	54	539.077,67 €	110.527,40 m ²	4,88 €/m ²	+144,05%
PNZ – prirodno neplodno zemljište	1	400.000,00 €	1.220,00 m ²	327,87 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	45	554.733,00 €	842,25 m ²	658,63 €/m ²	-33,63%
SKL – skladište	10	9.827.989,45 €	22.888,59 m ²	429,38 €/m ²	-58,37%
UKUPNO OBRADENIH:	14.049				
UKUPNO U ZKC:	14.056				

Analizom podataka iz prethodne tablice razvidno je da najveći udio u ukupnom volumenu prometa čine stanovi i apartmani. Slijede obiteljske kuće, građevinska zemljišta, poslovni prostori te poslovne zgrade, dok ostale vrste nekretnina sudjeluju u znatno manjem udjelu u odnosu na ukupni promet (Grafikon 4.).

Grafikon 4. Prikaz ukupne vrijednosti kupoprodaje po vrsti nekretnine



3.2. KUPOPRODAJA PO POVRŠINI, ETAŽI I NASELJU

U ovom poglavlju je napravljena analiza prometa² po površini, etaži i naselju za slijedeće nekretnine, neovisno o obilježjima i statusu evaluacije:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- PP – poslovni prostori
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište
- ŠŽ – šumsko zemljište

3.2.1. STAN/APARTMAN

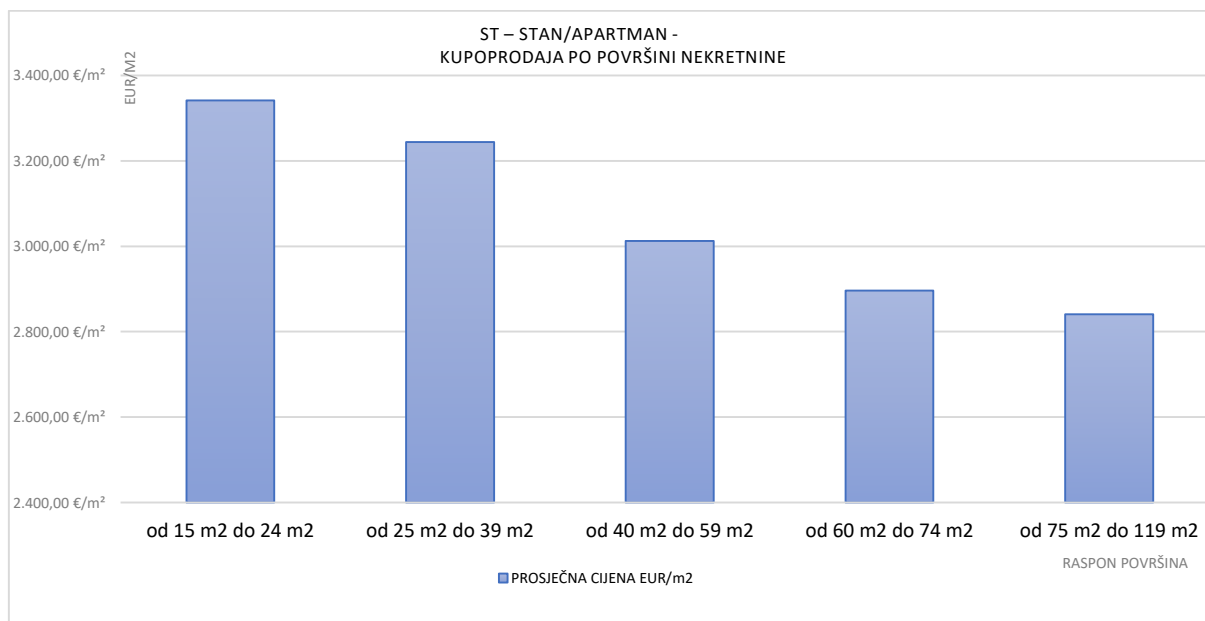
ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
8550	1.652.358.067,77 €	579.166,37 m ²	2.852,99 €/m ²

² Prosječna cijena EUR/m² izračunata je kao omjer ukupne vrijednosti transakcija EUR i ukupne površine nekretnina m².

3.2.2. Stan/apartman – kupoprodaja po površini nekretnine

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	250	17.611.887,27 €	5.270,72 m ²	3.341,46 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1052	115.506.961,31 €	35.603,29 m ²	3.244,28 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2708	419.285.697,19 €	139.177,17 m ²	3.012,60 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1843	356.201.838,43 €	122.973,50 m ²	2.896,57 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	2044	527.061.252,67 €	185.544,54 m ²	2.840,62 €/m ²
površine veće od 120 m ²	524	214.228.874,72 €	89.531,36 m ²	2.392,78 €/m ²

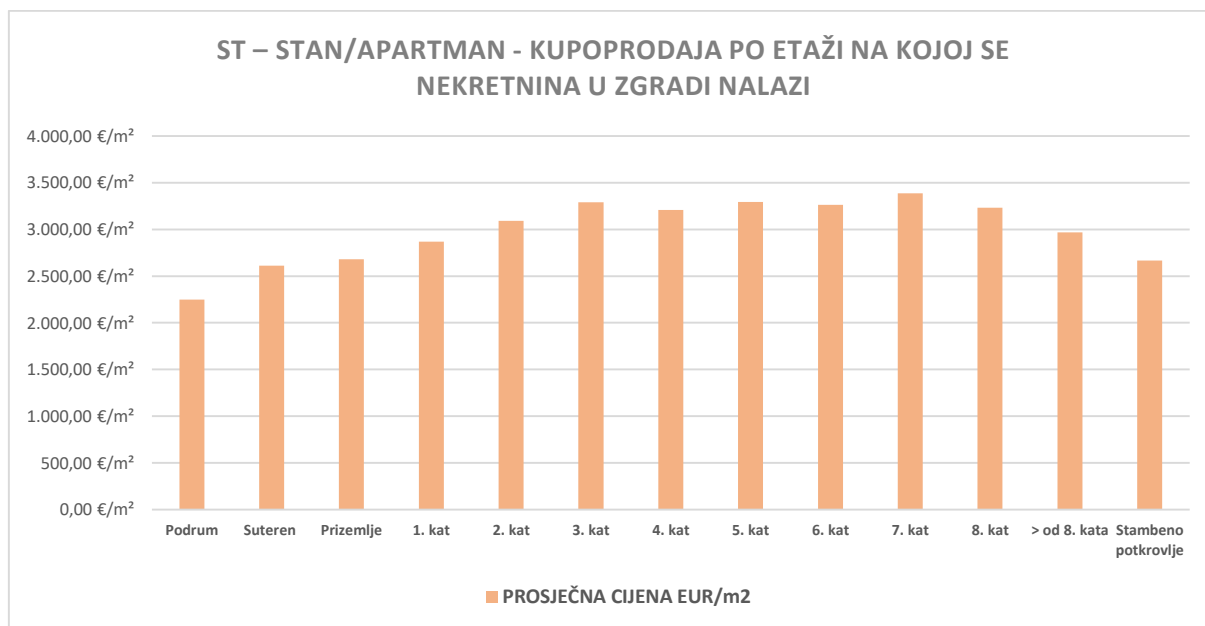
Grafikon 5. Prosječne kupoprodajne cijene stanova/apartmana prema površini



3.2.3. Stan/apartman – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	98	10.579.257,28 €	4.707,25 m ²	2.247,44 €/m ²
Suteren	92	11.181.480,71 €	4.278,84 m ²	2.613,20 €/m ²
Prizemlje	1088	192.562.332,79 €	71.824,60 m ²	2.681,01 €/m ²
1. kat	1394	276.566.749,61 €	96.452,64 m ²	2.867,38 €/m ²
2. kat	1042	209.486.242,55 €	67.766,21 m ²	3.091,31 €/m ²
3. kat	686	145.561.367,05 €	44.241,77 m ²	3.290,13 €/m ²
4. kat	549	110.616.021,25 €	34.476,09 m ²	3.208,49 €/m ²
5. kat	384	77.269.698,96 €	23.469,04 m ²	3.292,41 €/m ²
6. kat	254	51.973.931,18 €	15.936,07 m ²	3.261,40 €/m ²
7. kat	222	52.953.710,62 €	15.640,35 m ²	3.385,71 €/m ²
8. kat	175	34.864.235,13 €	10.790,33 m ²	3.231,06 €/m ²
> od 8. kata	147	23.121.295,50 €	7.791,60 m ²	2.967,46 €/m ²
Stambeno potkrovlje	270	50.353.780,22 €	18.895,39 m ²	2.664,87 €/m ²

Grafikon 6. Prosječne cijene €/m² prema etaži



3.2.4. Stan/apartman – kupoprodaja po naselju

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BOTINEC	62	10.563.818,20 €	4.014,38 m ²	2.631,49 €/m ²
BREZOVICA	2	245.000,00 €	147,78 m ²	1.657,87 €/m ²
BUZIN	10	2.264.261,15 €	871,12 m ²	2.599,25 €/m ²
DEMERJE	8	1.383.225,00 €	908,86 m ²	1.521,93 €/m ²
DESPRIM	8	1.566.751,00 €	900,75 m ²	1.739,38 €/m ²
DOBRODOL	56	8.677.231,25 €	4.799,99 m ²	1.807,76 €/m ²
DONJI ČEHI	5	690.500,00 €	365,15 m ²	1.891,00 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	10	1.661.742,00 €	720,70 m ²	2.305,73 €/m ²
HRVATSKI LESKOVAC	8	1.061.900,00 €	876,12 m ²	1.212,05 €/m ²
IVANJA REKA	2	366.500,00 €	131,35 m ²	2.790,26 €/m ²
JEŽDOVEC	9	1.404.630,00 €	702,03 m ²	2.000,81 €/m ²
LUČKO	19	3.410.713,85 €	1.646,11 m ²	2.071,98 €/m ²
MARKOVO POLJE	1	450.000,00 €	400,56 m ²	1.123,43 €/m ²
ODRA	59	12.295.300,00 €	5.460,07 m ²	2.251,86 €/m ²
POPOVEC	38	5.418.263,74 €	2.960,51 m ²	1.830,18 €/m ²
SESVETE	433	68.263.882,83 €	38.821,56 m ²	1.758,40 €/m ²
SOBLINEC	1	157.000,00 €	68,50 m ²	2.291,97 €/m ²
VELIKO POLJE	68	12.443.356,32 €	5.299,86 m ²	2.347,87 €/m ²
ZADVORSKO	2	452.000,00 €	259,66 m ²	1.740,74 €/m ²
ZAGREB	7.634	1.492.437.787,18 €	501.298,10 m ²	2.977,15 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	8.435			
UKUPNO U ZKC:	8.435			

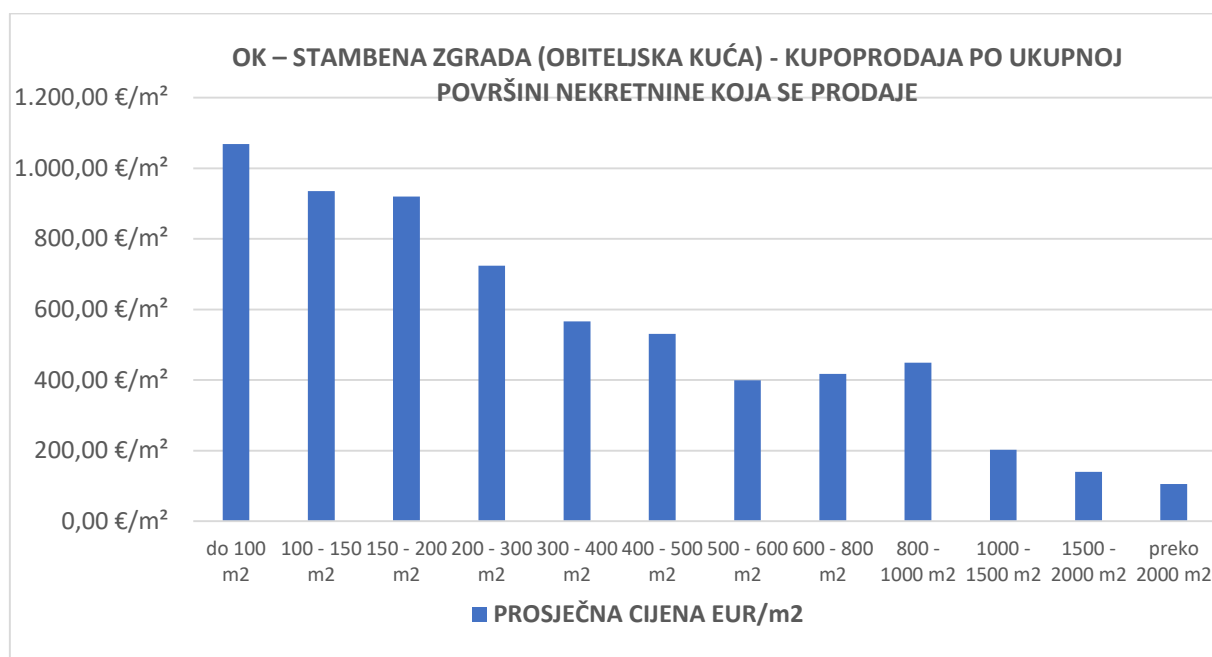
3.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1269	229.354.252,22 €	679.437,17 m ²	337,57 €/m ²

3.2.6. Stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po ukupnoj površini nekretnine koja se prodaje

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	321	17.987.060,47 €	16.826,53 m ²	1.068,97 €/m ²
100 - 150 m ²	111	12.852.300,00 €	13.744,19 m ²	935,11 €/m ²
150 - 200 m ²	131	21.021.761,08 €	22.845,54 m ²	920,17 €/m ²
200 - 300 m ²	153	27.661.919,54 €	38.226,27 m ²	723,64 €/m ²
300 - 400 m ²	106	21.162.897,01 €	37.372,95 m ²	566,26 €/m ²
400 - 500 m ²	75	17.853.500,00 €	33.644,43 m ²	530,65 €/m ²
500 - 600 m ²	67	14.626.287,60 €	36.630,07 m ²	399,30 €/m ²
600 - 800 m ²	79	22.748.033,23 €	54.550,76 m ²	417,01 €/m ²
800 - 1000 m ²	57	23.252.543,48 €	51.800,69 m ²	448,88 €/m ²
1000 - 1500 m ²	74	18.370.436,00 €	90.693,93 m ²	202,55 €/m ²
1500 - 2000 m ²	35	8.369.424,30 €	59.884,51 m ²	139,76 €/m ²
preko 2000 m ²	60	23.448.089,51 €	223.217,30 m ²	105,05 €/m ²

Grafikon 7. Prikaz jedinične cijene EUR/m² po površini zemljišta



3.2.7. Stambena zgrada (obiteljska kuća) – kupoprodaja po naselju

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ADAMOVEC	5	210.000,00 €	8.175,75 m ²	25,69 €/m ²
BELOVAR	2	104.000,00 €	1.208,00 m ²	86,09 €/m ²
BLAGUŠA	5	186.000,00 €	3.768,20 m ²	49,36 €/m ²
BUDENEC	1	360.000,00 €	1.070,00 m ²	336,45 €/m ²
BUZIN	1	200.000,00 €	274,00 m ²	729,93 €/m ²
CERJE	1	40.000,00 €	794,00 m ²	50,38 €/m ²
DESPRIM	1	64.000,00 €	544,00 m ²	117,65 €/m ²
DOBRODOL	10	1.242.500,00 €	10.516,59 m ²	118,15 €/m ²
DONJI ČEHI	1	220.000,00 €	419,00 m ²	525,06 €/m ²
DONJI DRAGONOŽEC	3	92.000,00 €	838,25 m ²	109,75 €/m ²
DONJI TRPUCI	1	65.000,00 €	1.847,40 m ²	35,18 €/m ²
DREŽNIK BREZOVIČKI	1	110.000,00 €	250,00 m ²	440,00 €/m ²
DUMOVEC	6	966.000,00 €	10.357,00 m ²	93,27 €/m ²
ĐURĐEKOVEC	1	50.000,00 €	371,11 m ²	134,73 €/m ²
GLAVNICA DONJA	1	39.000,00 €	1.528,58 m ²	25,51 €/m ²
GLAVNICA GORNJA	2	88.000,00 €	2.291,00 m ²	38,41 €/m ²
GLAVNIČICA	1	155.000,00 €	5.009,00 m ²	30,94 €/m ²
GOLI BREG	4	778.000,00 €	6.372,40 m ²	122,09 €/m ²
GORANEC	3	204.000,00 €	4.696,85 m ²	43,43 €/m ²
GORNJI ČEHI	2	402.500,00 €	4.924,60 m ²	81,73 €/m ²
GORNJI DRAGONOŽEC	4	375.000,00 €	7.389,80 m ²	50,75 €/m ²

GRANČARI	2	39.500,00 €	1.168,40 m ²	33,81 €/m ²
HAVIDIĆ SELO	1	30.000,00 €	171,00 m ²	175,44 €/m ²
HORVATI	6	381.500,00 €	4.943,55 m ²	77,17 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	3	561.000,00 €	1.331,19 m ²	421,43 €/m ²
HRVATSKI LESKOVAC	9	1.537.500,00 €	4.408,16 m ²	348,78 €/m ²
HUDI BITEK	1	125.000,00 €	1.055,00 m ²	118,48 €/m ²
IVANJA REKA	2	240.000,00 €	549,10 m ²	437,08 €/m ²
JESENOVEC	1	200.000,00 €	5.427,61 m ²	36,85 €/m ²
JEŽDOVEC	6	1.120.000,00 €	5.510,80 m ²	203,24 €/m ²
KAŠINA	8	842.000,00 €	8.998,23 m ²	93,57 €/m ²
KAŠINSKA SOPNICA	1	50.000,00 €	1.672,00 m ²	29,90 €/m ²
KUČILOVINA	1	65.000,00 €	1.366,73 m ²	47,56 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	17	1.355.243,60 €	16.479,25 m ²	82,24 €/m ²
LUČKO	10	1.462.034,45 €	12.632,98 m ²	115,73 €/m ²
LUŽAN	2	195.000,00 €	3.889,93 m ²	50,13 €/m ²
MALA MLAKA	3	594.000,00 €	8.642,40 m ²	68,73 €/m ²
MARKOVO POLJE	2	350.000,00 €	11.447,99 m ²	30,57 €/m ²
MORAVČE	5	375.500,00 €	2.622,33 m ²	143,19 €/m ²
ODRA	6	1.005.400,00 €	3.467,02 m ²	289,99 €/m ²
ODRANSKI OBREŽ	5	537.700,00 €	17.717,44 m ²	30,35 €/m ²
PARUŽEVINA	4	263.950,00 €	6.141,35 m ²	42,98 €/m ²
PLANINA DONJA	4	274.000,00 €	2.644,00 m ²	103,63 €/m ²
POPOVEC	4	690.000,00 €	2.932,25 m ²	235,31 €/m ²
PREKVRŠJE	13	916.100,00 €	14.006,75 m ²	65,40 €/m ²
PREPUŠTOVEC	3	160.500,00 €	1.264,66 m ²	126,91 €/m ²
SESVETE	117	22.296.613,02 €	72.405,83 m ²	307,94 €/m ²
ŠAŠINOVEC	2	158.000,00 €	1.622,10 m ²	97,40 €/m ²
ŠIMUNČEVEC	1	3.000,00 €	351,56 m ²	8,53 €/m ²
VELIKO POLJE	4	910.000,00 €	1.746,80 m ²	520,95 €/m ²
VUGROVEC	3	84.500,00 €	1.325,00 m ²	63,77 €/m ²
VUGROVEC GORNJI	1	42.000,00 €	2.115,00 m ²	19,86 €/m ²
ZADVORSKO	6	694.500,00 €	5.111,45 m ²	135,87 €/m ²
ZAGREB	947	180.947.655,92 €	367.323,35 m ²	492,61 €/m ²
ŽERJAVINEC	3	764.555,23 €	2.532,00 m ²	301,96 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	1259			
UKUPNO U ZKC:	1259			

Budući da se cijena kvadrata dobiva dijeljenjem ukupne vrijednosti s cijelom površinom posjeda, kuće na periferiji s velikim dvorištima prividno imaju nižu cijenu od onih u centru na malim parcelama.

3.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
566	126.106.035,23 €	67.968,82 m ²	1.855,35 €/m ²

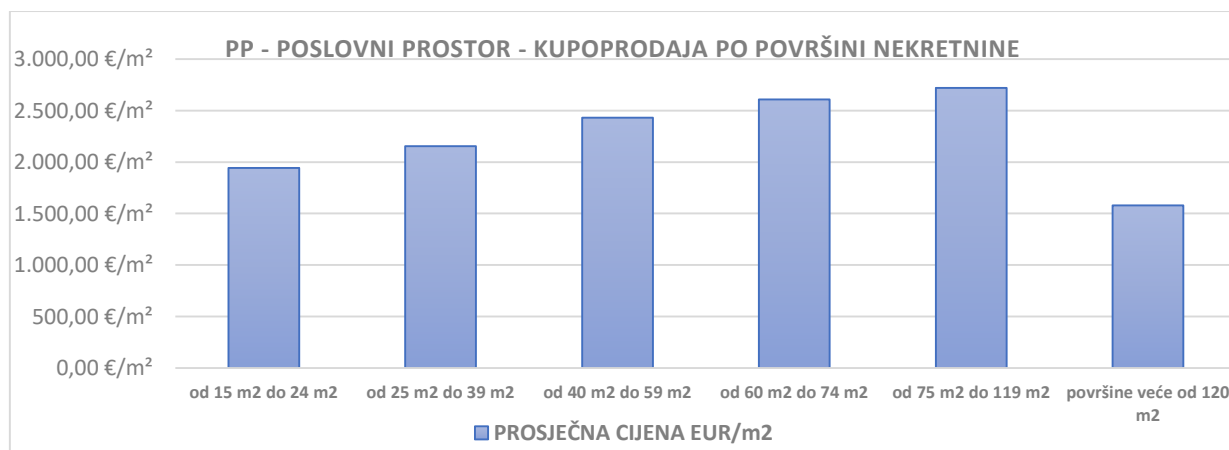
Glede prometa poslovnim prostorima, važno je naglasiti da jedinična cijena istih primarno ovisi o mikrolokaciji, frekventnosti pozicije te specifičnoj namjeni (uredski, trgovački ili ugostiteljski prostor), uz ključne faktore poput tehničke opremljenosti i dostupnosti parkinga. Na tržišnu vrijednost značajno utječe i potencijal nekretnine za ostvarivanje stabilnog prihoda kroz dugoročni zakup ili specifične djelatnosti.

Budući da prikazana analiza ne obuhvaća navedena specifična obilježja, prikazane podatke treba smatrati isključivo informativnima i interpretirati ih uz prethodno navedena metodološka ograničenja.

3.2.9. Poslovni prostor – kupoprodaja po površini nekretnine

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	74	2.847.377,42 €	1.466,44 m ²	1.941,69 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	96	6.667.486,34 €	3.095,43 m ²	2.153,98 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	100	12.154.334,33 €	5.001,04 m ²	2.430,36 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	60	10.359.110,35 €	3.972,63 m ²	2.607,62 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	74	18.267.693,19 €	6.720,13 m ²	2.718,35 €/m ²
površine veće od 120 m ²	113	74.566.929,96 €	47.234,26 m ²	1.578,66 €/m ²

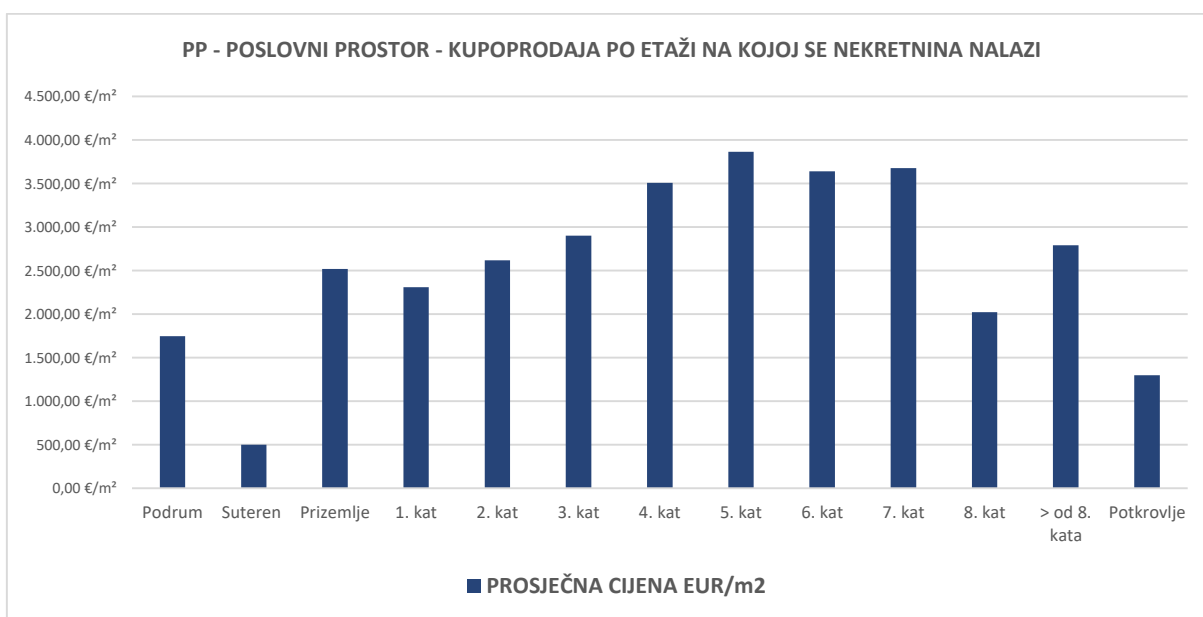
Grafikon 8. Prosječne cijene poslovnih prostora prema površini



3.2.10. Poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	23	2.227.938,00 €	1.275,91 m ²	1.746,16 €/m ²
Suteren	10	858.325,00 €	1.714,45 m ²	500,64 €/m ²
Prizemlje	231	46.676.779,62 €	18.518,21 m ²	2.520,59 €/m ²
1. kat	29	6.808.986,00 €	2.948,43 m ²	2.309,36 €/m ²
2. kat	15	3.535.621,93 €	1.349,08 m ²	2.620,77 €/m ²
3. kat	20	7.315.888,98 €	2.522,49 m ²	2.900,26 €/m ²
4. kat	8	2.173.974,51 €	619,81 m ²	3.507,49 €/m ²
5. kat	8	2.550.825,33 €	660,01 m ²	3.864,83 €/m ²
6. kat	12	4.035.511,26 €	1.107,88 m ²	3.642,55 €/m ²
7. kat	1	160.000,00 €	43,50 m ²	3.678,16 €/m ²
8. kat	2	1.311.500,00 €	648,20 m ²	2.023,30 €/m ²
> od 8. kata	2	882.778,13 €	316,20 m ²	2.791,83 €/m ²
Potkrovlje	2	552.608,00 €	425,73 m ²	1.298,02 €/m ²

Grafikon 9. Prosječne cijene poslovnih prostora prema etaži



3.2.11. Poslovni prostor – kupoprodaja po naselju

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BELOVAR	1	325.000,00 €	1.171,00 m ²	277,54 €/m ²
BUZIN	1	1.067.027,50 €	243,10 m ²	4.389,25 €/m ²
LUČKO	2	291.475,00 €	125,44 m ²	2.323,62 €/m ²
ODRA	1	353.000,00 €	154,14 m ²	2.290,13 €/m ²
POPOVEC	1	133.636,00 €	52,59 m ²	2.541,09 €/m ²
SESVETE	50	4.860.235,74 €	9.894,30 m ²	491,22 €/m ²
SOBLINEC	1	446.614,58 €	996,76 m ²	448,07 €/m ²
VELIKO POLJE	1	140.000,00 €	76,05 m ²	1.840,89 €/m ²
ZAGREB	508	118.489.046,42 €	55.255,44 m ²	2.144,39 €/m ²
UKUPNO OBRAĐENIH:	566			
UKUPNO U ZKC:	566			

3.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

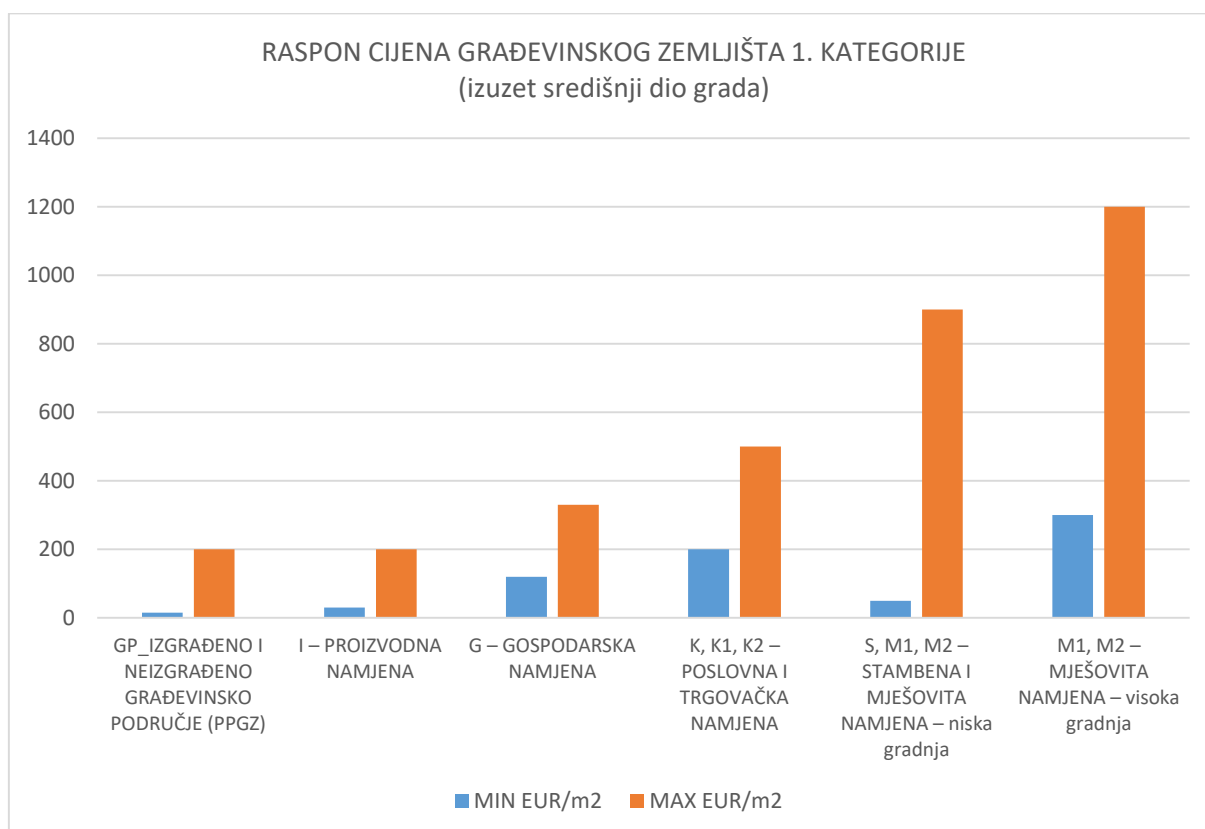
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1125	132.842.530,66 €	1.071.862,70 m ²	123,94 €/m ²

Prosječna cijena građevinskog zemljišta u Zagrebu dobivena je prema propisanoj metodologiji nadležnog ministarstva. Ona obuhvaća sve transakcije iz ZKC-a, ne uzimajući u obzir specifična obilježja poput namjene, mogućnosti gradnje ili mikrolokacije. Budući da su u izračun uključene i zelene površine (Z) koje imaju znatno nižu tržišnu vrijednost, opći prosjek služi isključivo kao statistička informacija. Detaljnija analiza zemljišta 1. kategorije potvrđuje visoku heterogenost tržišta: dok su cijene u ruralnim dijelovima niske, zemljišta u širem centru grada dosežu višestruko veće vrijednosti.

U donjoj tablici prikazani su rasponi cijena građevinskog zemljišta 1. kategorije ovisno o namjeni i potencijalu gradnje. Izračun jedinstvenog prosjeka svjesno je izostavljen jer bi, zbog snažnog utjecaja specifičnih obilježja svakog pojedinog zemljišta, takav podatak bio statistički nerelevantan.

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - RASPON KUPOPRODAJNIH CIJENA PREMA NAMJENI I MOGUĆNOSTI GRADNJE		
NAMJENA	MIN CIJENA EUR/m ²	MAX CIJENA EUR/m ²
GP_IZGRAĐENO I NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE (PPGZ)	15,00 €/m ²	200,00 €/m ²
I – PROIZVODNA NAMJENA ³	30,00 €/m ²	200,00 €/m ²
G – GOSPODARSKA NAMJENA	120,00 €/m ²	330,00 €/m ²
K, K1, K2 – POSLOVNA I TRGOVAČKA NAMJENA	200,00 €/m ²	500,00 €/m ²
S, M1, M2 – STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA – niska gradnja	50,00 €/m ²	900,00 €/m ²
M1, M2 – MJEŠOVITA NAMJENA – visoka gradnja	300,00 €/m ²	1.200,00 €/m ²
S – STAMBENA NAMJENA – visoka gradnja, SREDIŠNJI DIO GRADA	900,00 €/m ²	1.200,00 €/m ²
M1 – MJEŠOVITA NAMJENA – visoka gradnja, SREDIŠNJI DIO GRADA	1.500,00 €/m ²	6.000,00 €/m ²

Grafikon 10. Prikaz raspona jediničnih cijena zemljišta 1. kategorije ovisno o namjeni i mogućnostima gradnje

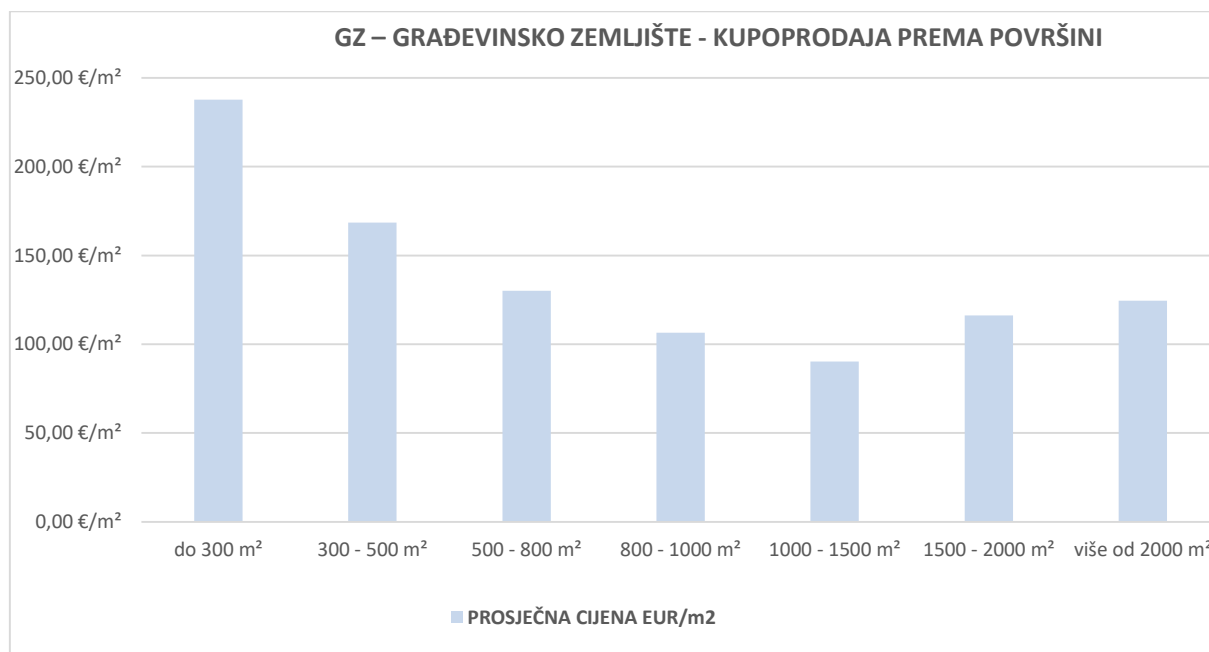


³ Za izračun proizvodne namjene (I) korištene su cijene iz 2024. godine obzirom na nedostatak istih u izvještajnoj godini

3.2.13. Građevinsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	302	9.095.006,86 €	38.252,55 m ²	237,76 €/m ²
300 - 500 m ²	147	9.712.220,68 €	57.651,75 m ²	168,46 €/m ²
500 - 800 m ²	254	20.856.178,28 €	160.286,33 m ²	130,12 €/m ²
800 - 1000 m ²	89	8.462.831,58 €	79.422,33 m ²	106,55 €/m ²
1000 - 1500 m ²	140	15.258.577,71 €	168.908,34 m ²	90,34 €/m ²
1500 - 2000 m ²	82	16.516.856,22 €	142.155,94 m ²	116,19 €/m ²
više od 2000 m ²	109	52.940.859,33 €	425.185,46 m ²	124,51 €/m ²

Grafikon 11. Prosječna cijena građevinskog zemljišta prema prodajnoj površini



3.2.14. Građevinsko zemljište – kupoprodaja po naselju

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ADAMOVEC	1	35.000,00 €	1.176,11 m ²	29,76 €/m ²
BLAGUŠA	1	15.000,00 €	445,00 m ²	33,71 €/m ²
BREBERNICA	2	55.000,00 €	3.380,00 m ²	16,27 €/m ²
BREZOVICA	3	634.260,00 €	7.981,33 m ²	79,47 €/m ²
BUDENEC	3	61.680,00 €	1.613,50 m ²	38,23 €/m ²
BUZIN	5	1.197.100,00 €	9.091,00 m ²	131,68 €/m ²
CERJE	3	150.000,00 €	4.184,18 m ²	35,85 €/m ²
DEMERJE	8	326.900,00 €	5.221,00 m ²	62,61 €/m ²
DESPRIM	4	176.000,00 €	4.851,00 m ²	36,28 €/m ²
DOBRODOL	7	374.252,20 €	5.166,07 m ²	72,44 €/m ²
DONJI DRAGONOŽEC	9	355.180,00 €	10.420,94 m ²	34,08 €/m ²
DONJI TRPUCI	8	144.000,00 €	8.812,14 m ²	16,34 €/m ²
DRENČEC	1	7.000,00 €	730,00 m ²	9,59 €/m ²
DREŽNIK BREZOVIČKI	5	303.755,00 €	4.160,00 m ²	73,02 €/m ²
ĐURĐEKOVEC	5	136.700,00 €	5.491,70 m ²	24,89 €/m ²
GOLI BREG	4	136.702,00 €	3.875,50 m ²	35,27 €/m ²
GORANEC	1	500,00 €	76,00 m ²	6,58 €/m ²
GORNJI ČEHI	1	20.000,00 €	771,00 m ²	25,94 €/m ²
GORNJI TRPUCI	2	45.000,00 €	3.705,00 m ²	12,15 €/m ²
GRANČARI	4	127.000,00 €	1.985,00 m ²	63,98 €/m ²
HAVIDIĆ SELO	2	47.000,00 €	1.611,00 m ²	29,17 €/m ²
HORVATI	4	179.150,00 €	3.250,00 m ²	55,12 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	9	532.000,00 €	11.464,00 m ²	46,41 €/m ²
HRVATSKI LESKOVAC	52	7.301.495,81 €	63.436,21 m ²	115,10 €/m ²
HUDI BITEK	13	273.290,41 €	4.852,50 m ²	56,32 €/m ²
JESENOVEC	1	3.000,00 €	105,00 m ²	28,57 €/m ²
JEŽDOVEC	5	536.080,00 €	8.661,00 m ²	61,90 €/m ²
KAŠINA	8	63.050,00 €	4.640,00 m ²	13,59 €/m ²
KAŠINSKA SOPNICA	1	2.805,00 €	187,00 m ²	15,00 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	28	690.980,00 €	23.932,00 m ²	28,87 €/m ²
LUČKO	34	3.586.494,00 €	44.257,50 m ²	81,04 €/m ²
MALA MLAKA	1	60.000,00 €	1.504,00 m ²	39,89 €/m ²
MARKOVO POLJE	2	280.000,00 €	3.523,00 m ²	79,48 €/m ²

ODRA	16	3.772.633,63 €	47.222,00 m ²	79,89 €/m ²
ODRANSKI OBREŽ	29	1.606.052,46 €	33.390,33 m ²	48,10 €/m ²
PARUŽEVINA	5	29.190,88 €	2.572,26 m ²	11,35 €/m ²
PLANINA DONJA	1	2.500,00 €	95,00 m ²	26,32 €/m ²
PLANINA GORNJA	1	30.000,00 €	2.285,00 m ²	13,13 €/m ²
POPOVEC	2	150.000,00 €	1.846,00 m ²	81,26 €/m ²
PREKVRŠJE	5	21.983,40 €	1.430,02 m ²	15,37 €/m ²
SESVETE	115	10.901.444,23 €	124.561,12 m ²	87,52 €/m ²
SOBLINEC	4	228.329,42 €	2.869,81 m ²	79,56 €/m ²
STARJAK	2	76.500,00 €	2.488,39 m ²	30,74 €/m ²
STRMEC	12	844.400,00 €	19.159,00 m ²	44,07 €/m ²
ŠAŠINOVEC	2	108.500,00 €	1.378,00 m ²	78,74 €/m ²
ŠIMUNČEVEC	2	4.000,00 €	339,36 m ²	11,79 €/m ²
VELIKO POLJE	3	768.289,50 €	3.645,00 m ²	210,78 €/m ²
VUGROVEC	5	178.808,10 €	4.837,42 m ²	36,96 €/m ²
VUGROVEC GORNJI	3	42.500,00 €	4.089,73 m ²	10,39 €/m ²
VURNOVEC	2	99.000,00 €	2.420,38 m ²	40,90 €/m ²
ZADVORSKO	30	1.950.936,66 €	26.015,00 m ²	74,99 €/m ²
ZAGREB	616	92.569.763,46 €	489.067,46 m ²	189,28 €/m ²
ŽERJAVINEC	1	45.000,00 €	648,00 m ²	69,44 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1093			
UKUPNO U ZKC:	1093			

3.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

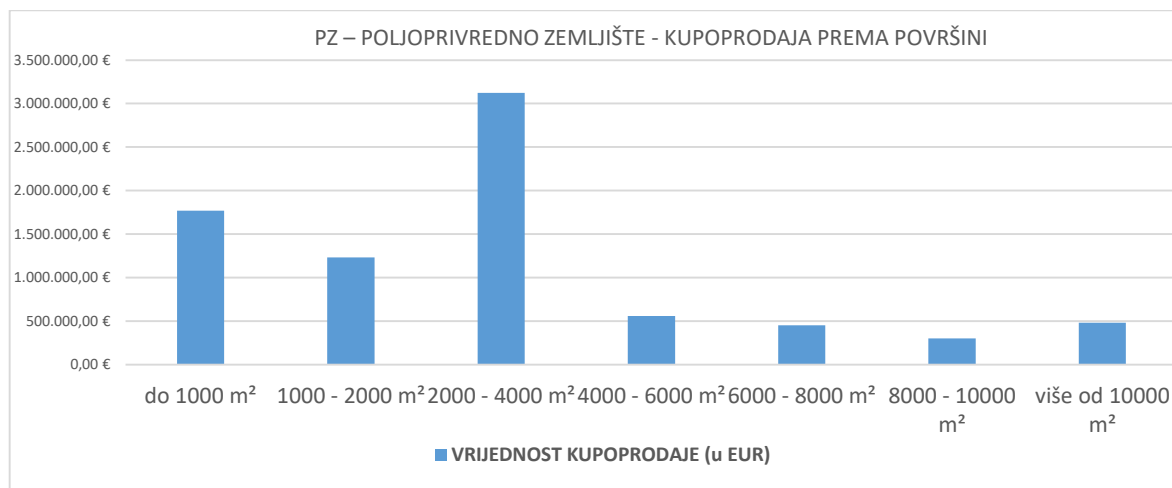
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
545	7.916.583,59 €	1.121.905,55 m ²	7,06 €/m ²

U Planu približnih vrijednosti (u daljnjem tekstu: PPV) na dan 1.1.2026., prosječne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta prikazane su unutar definiranih cjenovnih blokova i to za područja izvan obuhvata GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesvete. Prosječna cijena zemljišta kategorije 4.1. iznosi od 1,50 do 8,00 €/m², dok se vrijednosti za kategoriju 4.2. kreću u značajno višem rasponu od 8,00 do 44,00 €/m².

3.2.16. Poljoprivredno zemljište – kupoprodaja prema površini

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	258	1.770.066,69 €	121.384,59 m ²	14,58 €/m ²
1000 - 2000 m ²	105	1.231.052,63 €	145.114,71 m ²	8,48 €/m ²
2000 - 4000 m ²	110	3.123.075,55 €	311.987,54 m ²	10,01 €/m ²
4000 - 6000 m ²	32	558.712,84 €	163.607,37 m ²	3,41 €/m ²
6000 - 8000 m ²	20	453.118,13 €	132.972,23 m ²	3,41 €/m ²
8000 - 10000 m ²	14	300.513,17 €	129.331,30 m ²	2,32 €/m ²
više od 10000 m ²	6	480.044,58 €	117.507,81 m ²	4,09 €/m ²

Grafikon 12. Prikaz ukupne vrijednosti kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prema površini



3.2.17. Poljoprivredno zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ADAMOVEC	9	34.630,00 €	6.997,43 m ²	4,95 €/m ²
BELOVAR	7	60.494,69 €	16.178,41 m ²	3,74 €/m ²
BLAGUŠA	40	23.429,01 €	16.413,47 m ²	1,43 €/m ²
BREZOVICA	3	34.000,00 €	4.432,00 m ²	7,67 €/m ²
BUDENEC	2	27.700,00 €	9.233,31 m ²	3,00 €/m ²

BUZIN	1	5.000,00 €	1.315,00 m ²	3,80 €/m ²
CERJE	1	6.000,00 €	595,00 m ²	10,08 €/m ²
DEMERJE	5	126.904,60 €	19.853,00 m ²	6,39 €/m ²
DOBRODOL	3	29.500,00 €	4.117,00 m ²	7,17 €/m ²
DONJI ČEHI	3	35.500,00 €	4.434,00 m ²	8,01 €/m ²
DONJI TRPUCI	6	123.986,44 €	38.491,50 m ²	3,22 €/m ²
DRENČEC	3	28.400,00 €	20.831,75 m ²	1,36 €/m ²
DUMOVEC	3	127.000,00 €	16.516,00 m ²	7,69 €/m ²
ĐURĐEKOVEC	5	11.038,50 €	4.182,00 m ²	2,64 €/m ²
GLAVNICA DONJA	10	13.000,00 €	6.214,43 m ²	2,09 €/m ²
GLAVNICA GORNJA	3	8.300,00 €	3.758,52 m ²	2,21 €/m ²
GLAVNIČICA	11	85.931,00 €	83.002,74 m ²	1,04 €/m ²
GOLI BREG	1	2.500,00 €	767,00 m ²	3,26 €/m ²
GORANEC	4	5.900,00 €	2.607,00 m ²	2,26 €/m ²
GORNJI ČEHI	10	433.500,00 €	28.094,66 m ²	15,43 €/m ²
GORNJI TRPUCI	1	10.000,00 €	3.825,00 m ²	2,61 €/m ²
GRANČARI	7	70.900,00 €	14.874,07 m ²	4,77 €/m ²
HORVATI	1	2.000,00 €	1.041,29 m ²	1,92 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	3	15.000,00 €	5.502,00 m ²	2,73 €/m ²
HRVATSKI LESKOVAC	4	79.999,99 €	4.609,27 m ²	17,36 €/m ²
HUDI BITEK	12	404.700,00 €	33.170,50 m ²	12,20 €/m ²
IVANJA REKA	2	89.000,00 €	5.102,00 m ²	17,44 €/m ²
JESENOVEC	2	4.800,00 €	2.503,28 m ²	1,92 €/m ²
JEŽDOVEC	46	742.289,52 €	58.984,00 m ²	12,58 €/m ²
KAŠINA	8	48.168,90 €	8.018,72 m ²	6,01 €/m ²
KAŠINSKA SOPNICA	4	7.900,00 €	2.560,33 m ²	3,09 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	16	223.025,00 €	46.487,40 m ²	4,80 €/m ²
LUČKO	8	219.332,82 €	9.959,50 m ²	22,02 €/m ²
LUŽAN	5	38.259,99 €	5.856,91 m ²	6,53 €/m ²
MALA MLAKA	9	132.000,00 €	35.307,00 m ²	3,74 €/m ²
MARKOVO POLJE	2	1.900,00 €	100,64 m ²	18,88 €/m ²
MORAVČE	7	34.700,00 €	4.349,88 m ²	7,98 €/m ²
ODRA	4	15.300,00 €	16.545,00 m ²	0,92 €/m ²
ODRANSKI OBREŽ	15	292.811,75 €	47.251,00 m ²	6,20 €/m ²

PARUŽEVINA	9	31.900,00 €	10.239,11 m ²	3,12 €/m ²
PLANINA DONJA	3	8.070,00 €	1.886,14 m ²	4,28 €/m ²
PLANINA GORNJA	3	3.100,00 €	1.951,46 m ²	1,59 €/m ²
POPOVEC	2	60.000,00 €	5.948,00 m ²	10,09 €/m ²
PREKVRŠJE	11	23.000,00 €	6.528,31 m ²	3,52 €/m ²
PREPUŠTOVEC	2	5.792,54 €	5.445,31 m ²	1,06 €/m ²
SESVETE	10	142.344,33 €	12.851,40 m ²	11,08 €/m ²
SOBLINEC	5	28.686,89 €	15.714,04 m ²	1,83 €/m ²
STRMEC	9	131.889,99 €	21.056,53 m ²	6,26 €/m ²
ŠAŠINOVEC	20	227.516,78 €	112.860,29 m ²	2,02 €/m ²
ŠIMUNČEVEC	2	9.900,00 €	1.827,00 m ²	5,42 €/m ²
VELIKO POLJE	5	330.800,00 €	10.159,00 m ²	32,56 €/m ²
VUGROVEC	4	18.487,30 €	2.607,62 m ²	7,09 €/m ²
VUGROVEC GORNJI	1	7.487,30 €	1.004,37 m ²	7,45 €/m ²
VURNOVEC	1	6.000,00 €	3.452,80 m ²	1,74 €/m ²
ZADVORSKO	4	65.000,00 €	5.076,00 m ²	12,81 €/m ²
ZAGREB	33	202.366,50 €	26.502,58 m ²	7,64 €/m ²
ŽERJAVINEC	5	22.777,94 €	10.285,72 m ²	2,21 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	415			
UKUPNO U ZKC:	415			

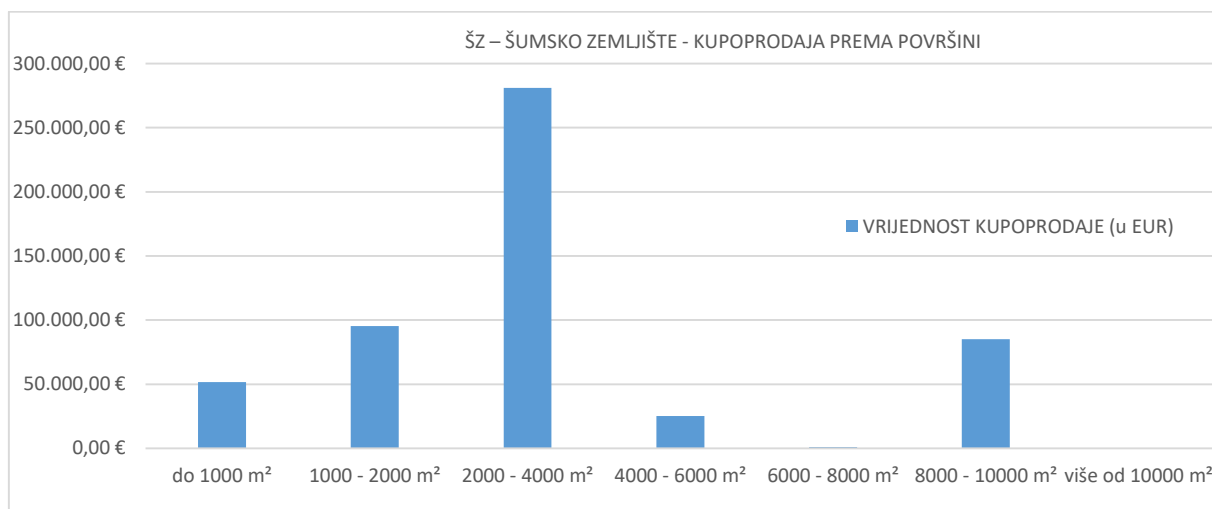
3.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
54	539.077,67 €	110.527,40 m ²	4,88 €/m ²

3.2.19. Šumsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	23	51.571,62 €	11.740,86 m ²	4,39 €/m ²
1000 - 2000 m ²	12	95.388,14 €	18.794,72 m ²	5,08 €/m ²
2000 - 4000 m ²	11	281.000,00 €	31.633,80 m ²	8,88 €/m ²
4000 - 6000 m ²	5	25.117,91 €	23.169,82 m ²	1,08 €/m ²
6000 - 8000 m ²	1	1.000,00 €	7.320,00 m ²	0,14 €/m ²
8000 - 10000 m ²	2	85.000,00 €	17.868,20 m ²	4,76 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²

Grafikon 13. Prikaz ukupne vrijednosti kupoprodaje šumskog zemljišta prema površini



Podaci iz Grafikona 13. ukazuju na to da je u kategoriji šumskog zemljišta najveći promet ostvaren za čestice površine od 2000 do 4000 m², što se podudara s trendom vidljivim kod poljoprivrednog zemljišta.

3.2.20. Šumsko zemljište – kupoprodaja u pojedinim naseljima

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BUDENEC	1	3.711,76 €	344,00 m ²	10,79 €/m ²
DEMERJE	2	2.007,04 €	5.793,00 m ²	0,35 €/m ²
DOBRODOL	2	3.000,00 €	1.154,72 m ²	2,60 €/m ²
DONJI TRPUCI	1	4.500,00 €	1.634,00 m ²	2,75 €/m ²
GAJEC	1	1.000,00 €	269,75 m ²	3,71 €/m ²
GORNJI TRPUCI	1	5.000,00 €	1.761,00 m ²	2,84 €/m ²
GRANČARI	1	4.000,00 €	2.120,00 m ²	1,89 €/m ²
HORVATI	3	5.250,00 €	5.152,55 m ²	1,02 €/m ²
JEŽDOVEC	1	35.000,00 €	2.494,00 m ²	14,03 €/m ²
KAŠINA	1	6.000,00 €	1.611,00 m ²	3,72 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	5	3.011,61 €	11.441,00 m ²	0,26 €/m ²
ODRA	1	2.000,00 €	2.719,00 m ²	0,74 €/m ²
SESVETE	2	16.767,35 €	3.081,00 m ²	5,44 €/m ²
ŠAŠINOVEC	2	15.153,00 €	2.299,27 m ²	6,59 €/m ²
ZAGREB	7	95.558,00 €	20.560,00 m ²	4,65 €/m ²

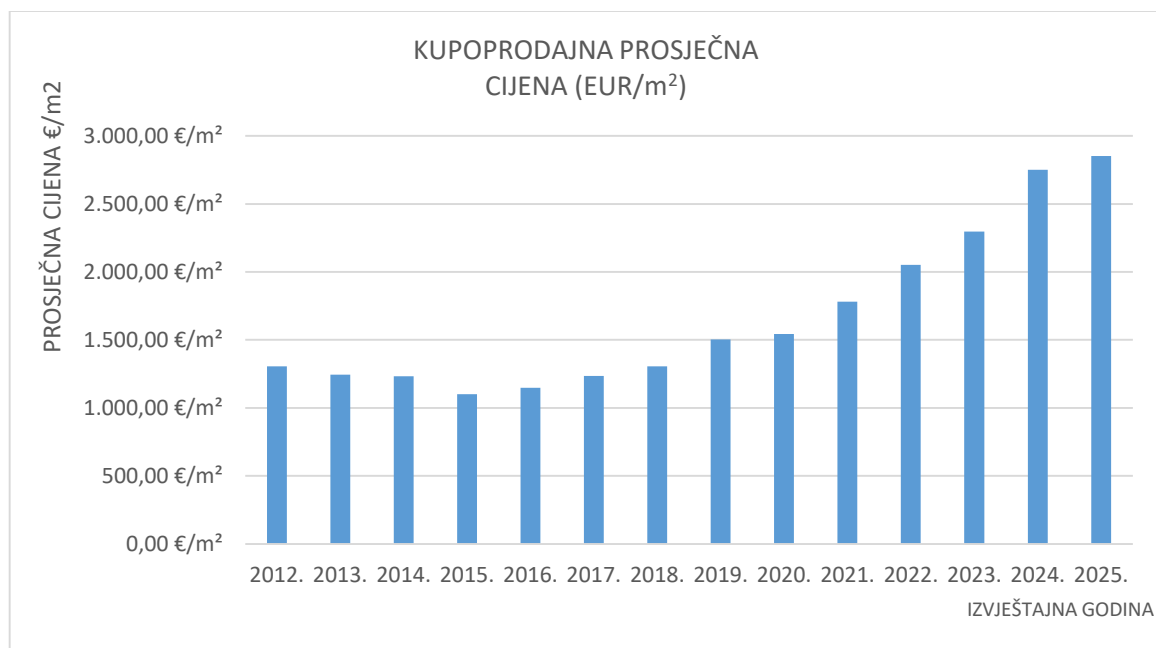
3.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA KROZ GODINE

U nastavku je prikazano kretanje visine prosječnih kupoprodajnih cijena obuhvaćenih nekretnina od 2012. do danas. Uz komparativnu analizu u odnosu na prethodnu kalendarsku godinu, kretanje cijena prikazano je i u odnosu na referentnu 2015. godinu. Navedena godina utvrđena je kao bazno razdoblje (indeks = 100), čime je postignuta metodološka usklađenost s indeksima cijena stambenih nekretnina koje objavljuje Državni zavod za statistiku, a u skladu s odredbama čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona.

3.3.1. Kupoprodajne cijene stanova/apartmana

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025.	2.852,99 €/m ²	+3,68%	+159,22%
2024.	2.751,63 €/m ²	+19,81%	+150,01%
2023.	2.296,59 €/m ²	+11,89%	+108,66%
2022.	2.052,49 €/m ²	+15,28%	+86,49%
2021.	1.780,51 €/m ²	+15,33%	+61,77%
2020.	1.543,78 €/m ²	+2,69%	+40,27%
2019.	1.503,29 €/m ²	+15,16%	+36,59%
2018.	1.305,36 €/m ²	+5,64%	+18,60%
2017.	1.235,65 €/m ²	+7,63%	+12,27%
2016.	1.148,09 €/m ²	+4,31%	+4,31%
2015.	1.100,62 €/m ²	-10,68%	±0,00%
2014.	1.232,25 €/m ²	-1,08%	+11,96%
2013.	1.245,67 €/m ²	-4,59%	+13,18%
2012.	1.305,60 €/m ²	+0,00%	+18,62%

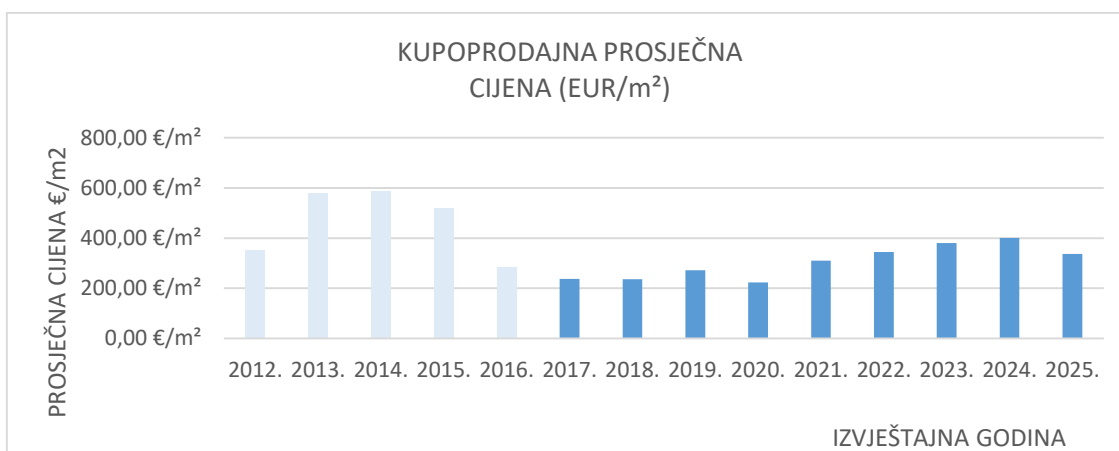
Grafikon 14. Prikaz prosječnih jediničnih cijena stanova kroz izvještajne godine



3.3.2. Kupoprodajne cijene stambenih zgrada - obiteljskih kuća

KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025	337,57 €/m ²	-15,78%	-35,21%
2024	400,80 €/m ²	+5,17%	-23,07%
2023	381,09 €/m ²	+10,44%	-26,85%
2022	345,05 €/m ²	+11,34%	-33,77%
2021	309,91 €/m ²	+38,28%	-40,51%
2020	224,12 €/m ²	-17,67%	-56,98%
2019	272,21 €/m ²	+15,06%	-47,75%
2018	236,58 €/m ²	-0,67%	-54,59%
2017	238,17 €/m ²	-16,34%	-54,28%
2016	284,69 €/m ²	-45,36%	-45,36%
2015	520,99 €/m ²	-11,12%	+0,00%
2014	586,18 €/m ²	+1,43%	+12,51%
2013	577,94 €/m ²	+63,50%	+10,93%
2012	353,48 €/m ²	+0,00%	-32,15%

Grafikon 15. Prikaz prosječnih jediničnih cijena obiteljskih kuća kroz izvještajne godine



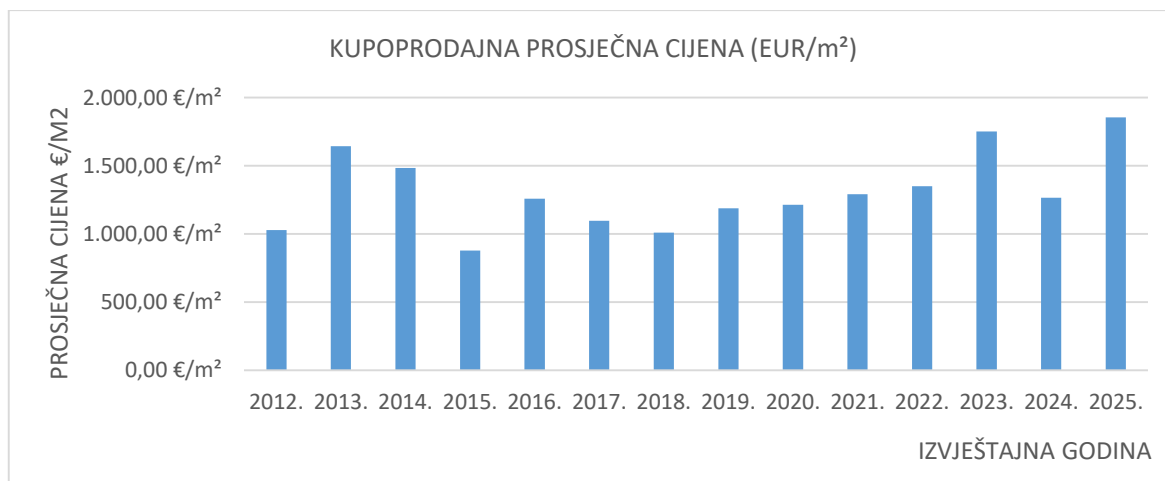
Razlika u cijenama prikazanim u Grafikonu 15. korelira s primijenjenom metodologijom obrade površina nekretnina. Korištenje površine u prometu iz kupoprodajnih ugovora evidentirane od strane Porezne uprave (uglavnom stambene površine), umjesto ukupne površine zemljišnoknjižne čestice, rezultiralo je statističkim otklonom i prividno povišenim cijenama u odnosu na realne tržišne pokazatelje. Podatak o površinama izravno je uvjetovan razinom obrade podataka od strane upravnog tijela. Naime, u razdoblju prije digitalne integracije ugovora u srpnju 2017. godine, u bazi eNekretnine primarno su evidentirane stambene površine, što je dovelo do generiranja viših jediničnih cijena (EUR/m²) u usporedbi s kasnijim razdobljima.

Uz navedeno, na konačnu tržišnu vrijednost utječe niz drugih obilježja poput mikrolokacije, etažnosti, stupnja uređenja i općeg stanja nekretnine.

3.3.3. Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025	1.855,35 €/m ²	+46,46%	+111,24%
2024	1.266,80 €/m ²	-27,67%	+44,23%
2023	1.751,29 €/m ²	+29,74%	+99,39%
2022	1.349,80 €/m ²	+4,49%	+53,68%
2021	1.291,75 €/m ²	+6,25%	+47,07%
2020	1.215,80 €/m ²	+2,18%	+38,42%
2019	1.189,81 €/m ²	+17,76%	+35,46%
2018	1.010,40 €/m ²	-7,90%	+15,04%
2017	1.097,01 €/m ²	-12,82%	+24,90%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%	+43,27%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%	+0,00%
2014	1.485,75 €/m ²	-9,60%	+69,16%
2013	1.643,47 €/m ²	+59,52%	+87,12%
2012	1.030,24 €/m ²	+0,00%	+17,30%

Grafikon 16. Prikaz prosječnih jediničnih cijena poslovnih prostora kroz izvještajne godine

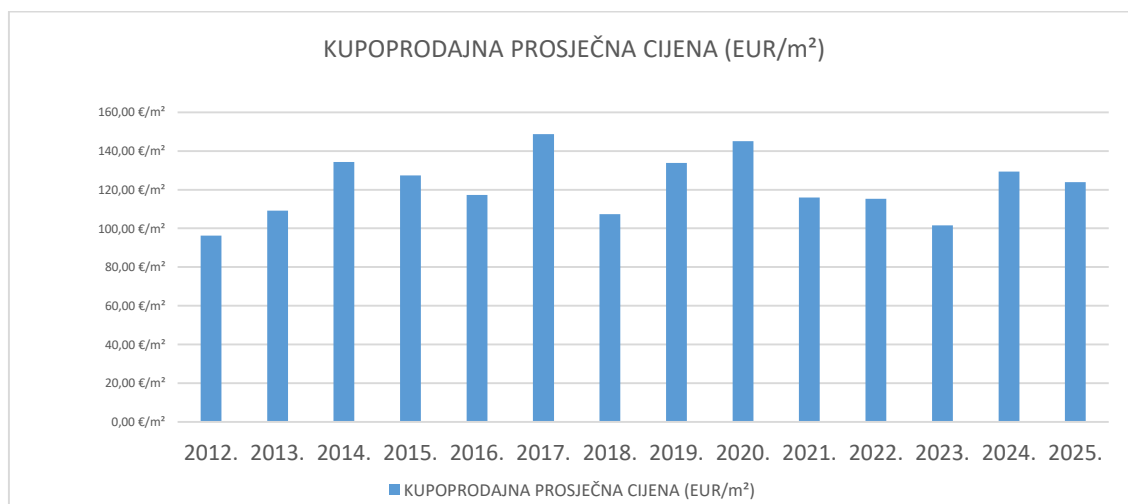


Grafikon 16. prikazuje kretanje prosječnih jediničnih vrijednosti poslovnih prostora od 2012. do 2025. godine, pri čemu su vidljiva značajna odstupanja. Takva heterogenost je očekivana, budući da cijena poslovnih prostora primarno ovisi o lokaciji i njezinoj mikropovezanosti, funkcionalnosti i opremljenosti objekta te trenutnom odnosu ponude i potražnje na tržištu nekretnina. Slijedom navedenog, ovi podaci služe isključivo kao okvirna informacija o trenutnim tržišnim kretanjima.

3.3.4. Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025	123,94 €/m ²	-4,17%	-2,67%
2024	129,33 €/m ²	+27,23%	1,56%
2023	101,65 €/m ²	-11,82%	-20,17%
2022	115,28 €/m ²	-0,57%	-9,47%
2021	115,94 €/m ²	-20,08%	-8,95%
2020	145,06 €/m ²	+8,36%	13,92%
2019	133,88 €/m ²	+24,79%	5,14%
2018	107,28 €/m ²	-27,86%	-15,75%
2017	148,71 €/m ²	+26,87%	16,78%
2016	117,21 €/m ²	-7,95%	-7,95%
2015	127,34 €/m ²	-5,15%	0,00%
2014	134,24 €/m ²	+23,04%	5,42%
2013	109,10 €/m ²	+13,25%	-14,32%
2012	96,34 €/m ²	+0,00%	-24,34%

Grafikon 17. Prikaz prosječnih jediničnih cijena građevinskog zemljišta kroz izvještajne godine

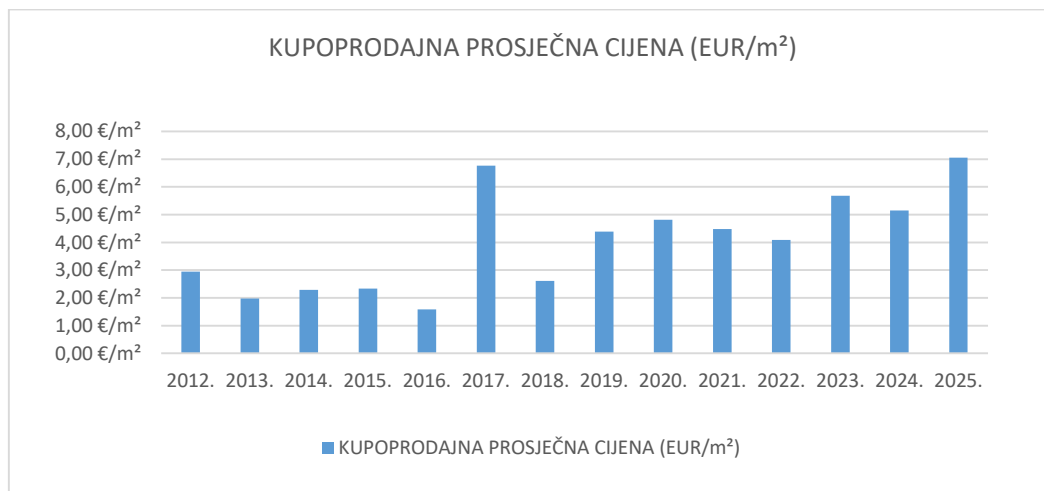


S obzirom na to da cijena građevinskog zemljišta ovisi o nizu specifičnih faktora, prikazani su iznosi isključivo informativni i ne mogu se generalizirati (detaljnije obrazloženje u točki 3.2.12.).

3.3.5. Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025	7,06 €/m ²	+37,15%	+202,06%
2024	5,15 €/m ²	-9,44%	+120,24%
2023	5,68 €/m ²	+39,16%	+143,20%
2022	4,08 €/m ²	-8,82%	+74,76%
2021	4,48 €/m ²	-6,94%	+91,67%
2020	4,81 €/m ²	+9,61%	+105,95%
2019	4,39 €/m ²	+67,85%	+87,90%
2018	2,62 €/m ²	-61,37%	+11,94%
2017	6,77 €/m ²	+328,32%	+189,76%
2016	1,58 €/m ²	-32,35%	-32,35%
2015	2,34 €/m ²	+2,26%	+0,00%
2014	2,28 €/m ²	+15,75%	-2,21%
2013	1,97 €/m ²	-33,06%	-15,51%
2012	2,95 €/m ²	+0,00%	+26,20%

Grafikon 18. Prikaz prosječnih jediničnih cijena poljoprivrednog zemljišta kroz izvještajne godine

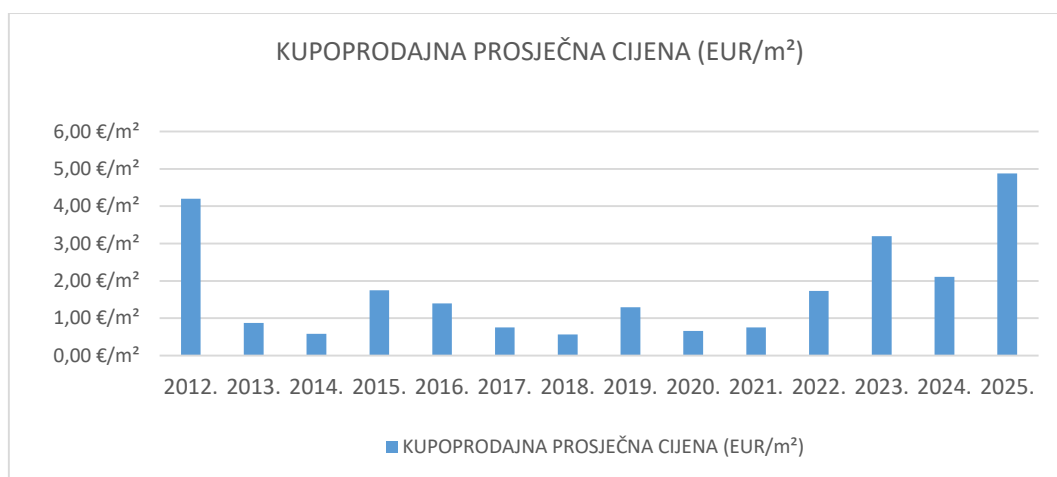


Ovom analizom obuhvaćena su sva poljoprivredna zemljišta na području PPGZ-a (izvan GUP-a grada Zagreba i Sesveta). Zemljišta promatramo kroz dvije kategorije: standardna poljoprivredna (4.1.) i tržišno atraktivnija, odnosno pogodna zemljišta (4.2.). Godišnji prosjek cijena formira se ovisno o tome koja kategorija prevladava u prodaji.

3.3.6. Kupoprodajne cijene šumskog zemljišta

KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	PROMJENA U ODNOSU NA 2015. GODINU (± %)
2025	4,88 €/m ²	+131,08%	+179,18%
2024	2,11 €/m ²	-33,92%	+20,82%
2023	3,19 €/m ²	+84,26%	+82,82%
2022	1,73 €/m ²	+129,70%	-0,78%
2021	0,75 €/m ²	+13,65%	-56,80%
2020	0,66 €/m ²	-48,64%	-61,99%
2019	1,29 €/m ²	+129,75%	-26,00%
2018	0,56 €/m ²	-25,31%	-67,79%
2017	0,75 €/m ²	-46,23%	-56,88%
2016	1,40 €/m ²	-19,80%	-19,80%
2015	1,75 €/m ²	+199,78%	+0,00%
2014	0,58 €/m ²	-33,41%	-66,64%
2013	0,88 €/m ²	-79,16%	-49,91%
2012	4,20 €/m ²	+0,00%	+140,39%

Grafikon 19. Prikaz prosječnih jediničnih cijena šumskog zemljišta kroz izvještajne godine



4. INDEKSNI NIZOVI

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 11. veljače 2026. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta, stanove i poslovne prostore na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2025.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona, indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Godišnji indeksni nizovi za područje Grada Zagreba objavljeni su na mrežnim stranicama (link: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-stanove-i-po/159995>).

4.1. Indeksni nizovi za zemljište

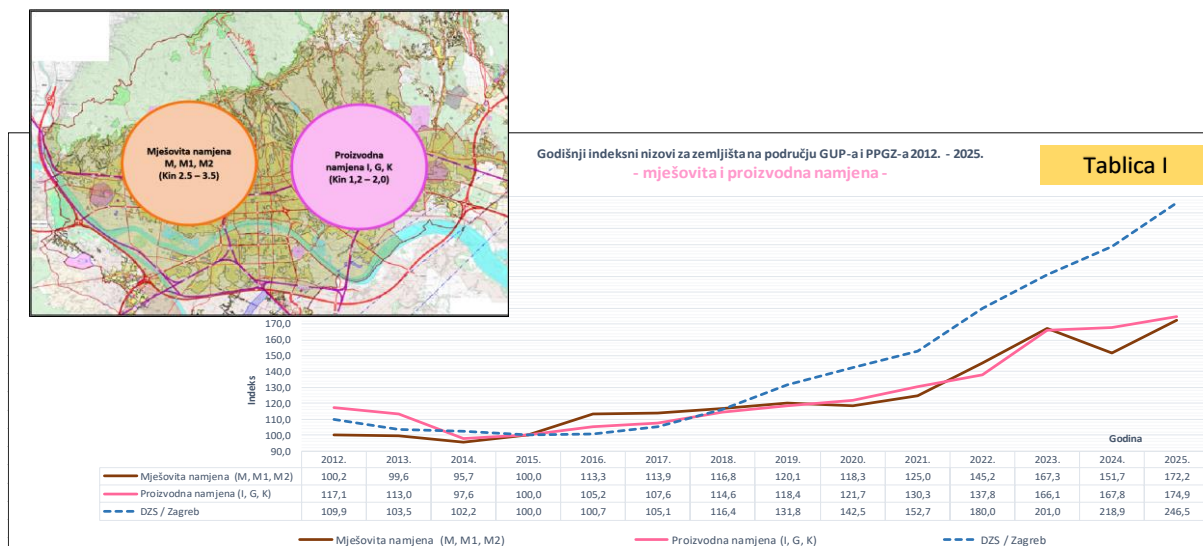
Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2025. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2025. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

Slijedom činjenice da na području Žitnjaka i Ivanja Reke (Tablica IV.) u zbirci kupoprodajnih cijena nema raspoloživih podataka dobivenih od Porezne uprave, nije bilo moguće izračunati indeks dok se ne skupi dovoljan uzorak nakon čega će utvrđeni indeks biti naknadno objavljen.

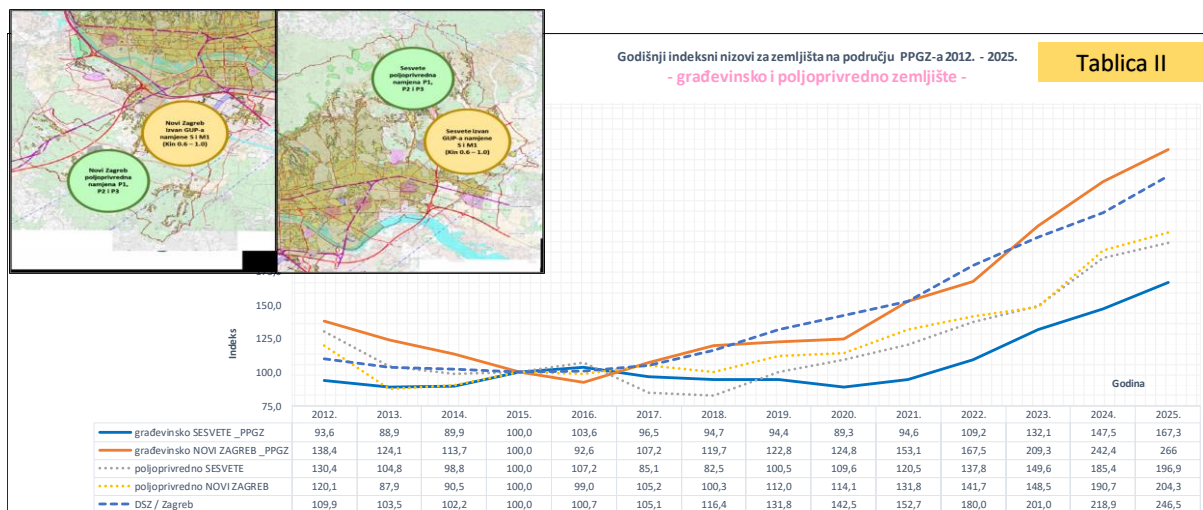
Indeksni nizovi za zemljište prikazani su u 4 tablice:

- TABLICA I GUP_PPGZ ... M M1 M2 (2,5-3,5) ... I G K (1,2-2)
- TABLICA II PPGZ
- TABLICA III GUP namjena S, M1 (kin=0,5-0,7)
- TABLICA IV GUP namjena S, M1 (kin=1,0-1,7)

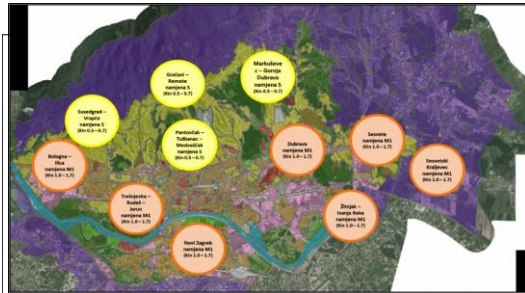
TABLICA I																
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ-a I GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Mješovita namjena (M, M1, M2)	2.5 - 3.5	1. - 3.	100,2	99,6	95,7	100,0	113,3	113,9	116,8	120,1	118,3	125,0	145,2	167,3	151,7	172,2
Proizvodna namjena (I, G, K)	1.2 - 2.0	1. - 3.	117,1	113,0	97,6	100,0	105,2	107,6	114,6	118,4	121,7	130,3	137,8	166,1	167,8	174,9
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



TABLICA II																
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ-a GRADA ZAGREBA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
građevinsko SESVETE_PPGZ	0.6 - 1.0	1. - 3.	93,6	88,9	89,9	100,0	103,6	96,5	94,7	94,4	89,3	94,6	109,2	132,1	147,5	167,3
građevinsko NOVI ZAGREB_PPGZ	0.6 - 1.0	1. - 3.	138,4	124,1	113,7	100,0	92,6	107,2	119,7	122,8	124,8	153,1	167,5	209,3	242,4	266
poljoprivredno SESVETE	N/A	N/A	130,4	104,8	98,8	100,0	107,2	85,1	82,5	100,5	109,6	120,5	137,8	149,6	185,4	196,9
poljoprivredno NOVI ZAGREB	N/A	N/A	120,1	87,9	90,5	100,0	99,0	105,2	100,3	112,0	114,1	131,8	141,7	148,5	190,7	204,3
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

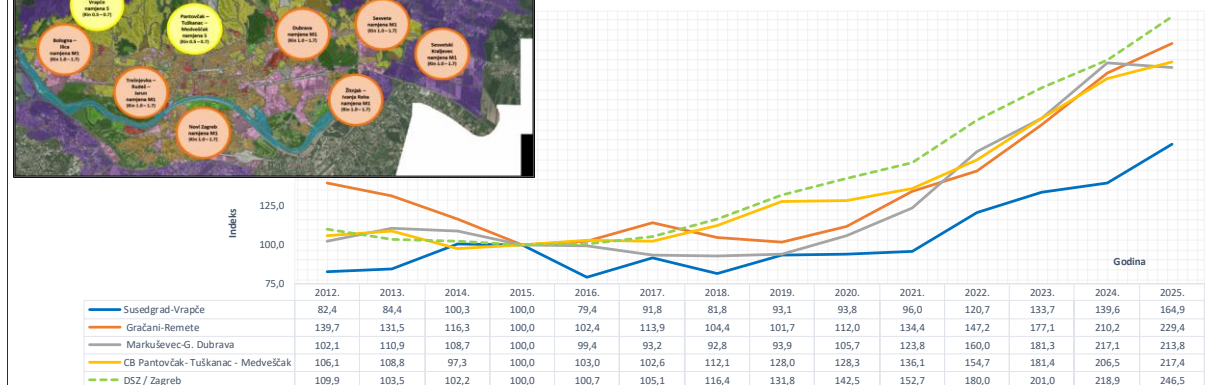


TABLICA III																
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
SUSEDGRAD - VRAPČE	0.5 - 0.7	1. - 3.	82,4	84,4	100,3	100,0	79,4	91,8	81,8	93,1	93,8	96,0	120,7	133,7	139,6	164,9
GRAČANI - REMETE	0.5 - 0.7	1. - 3.	139,7	131,5	116,3	100,0	102,4	113,9	104,4	101,7	112,0	134,4	147,2	177,1	210,2	229,4
MARKUŠEVAC - G. DUBRAVA	0.5 - 0.7	1. - 3.	102,1	110,9	108,7	100,0	99,4	93,2	92,8	93,9	105,7	123,8	160,0	181,3	217,1	213,8
CB PANTOVČAK - TUŠKANAC - MEDVEŠČAK	0.5 - 0.7	1. - 3.	106,1	108,8	97,3	100,0	103,0	102,6	112,1	128,0	128,3	136,1	154,7	181,4	206,5	217,4
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



Godišnji indekсни nizovi za zemljišta na području GUP -a 2012. -2025.
- stambena i mješovita namjena -
(kin 0.5.-0.7.)

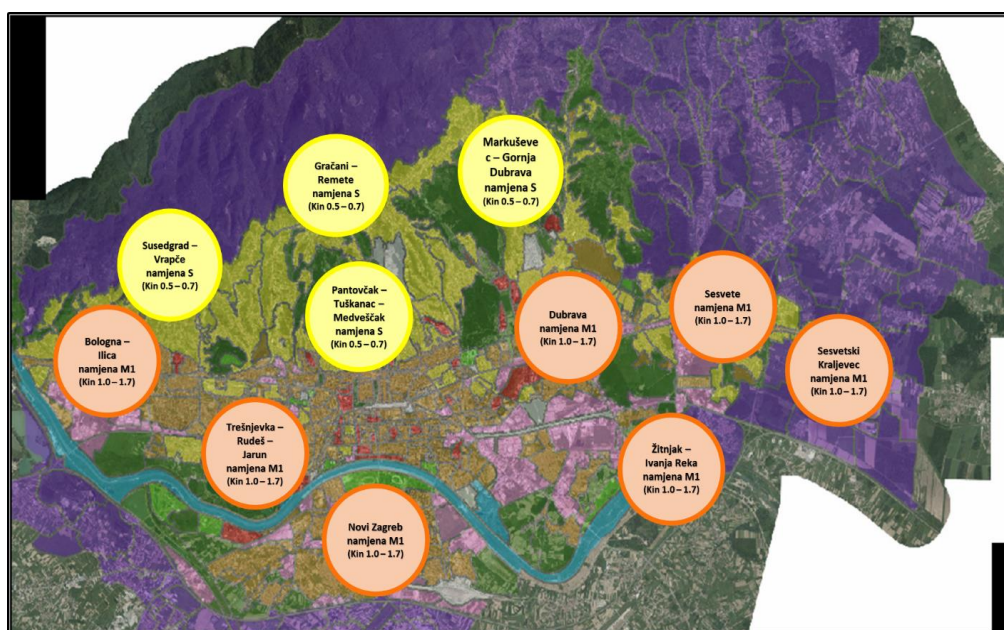
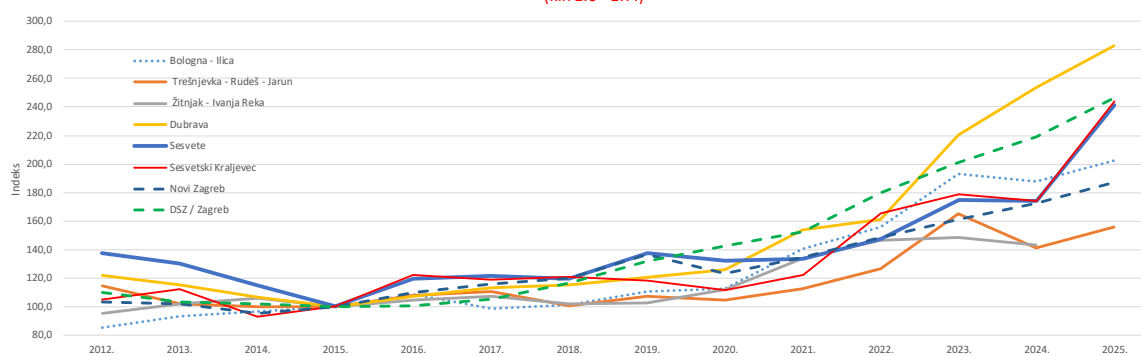
Tablica III



TABLICA IV																
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
BOLOGNA - ILICA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5	202,3
TREŠNJEVKA - RUDEŠ - JARUN	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1	155,8
ŽITNJAK - IVANJA REKA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9	-
DUBRAVA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8	282,6
SESVETE	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0	241,6
SESVETSKI KRALJEVEC	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1	243,8
NOVI ZAGREB	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7	187,2
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

Tablica IV

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP -a 2012. - 2025.
- stambena i mješovita namjena -
(kin 1.0 - 1.7.)



4.2. Indeksni nizovi za stanove i poslovne prostore

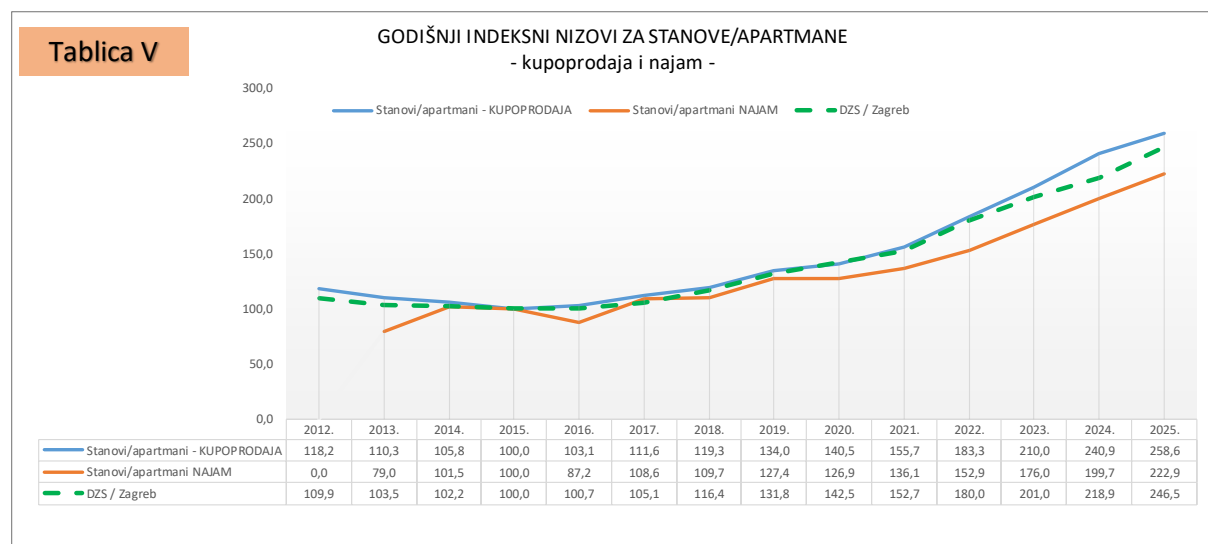
Za područje Grada Zagreba su po prvi puta izrađeni indeksni nizovi za stanove/apartmane (kupoprodaja i najam) te za poslovne prostore (kupoprodaja i zakup) za razdoblje 2012. do 2025. Kao i za zemljište, nakon isključivanja stršućih vrijednosti, dobivena je prosječna vrijednost kupoprodaje, najma ili zakupa kao aritmetička sredina za svaku godinu i to na temelju poredbenih podataka raspoloživih u eNekretninama, a koji podatci nisu u potpunosti evaluirani.

Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 ostaje godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

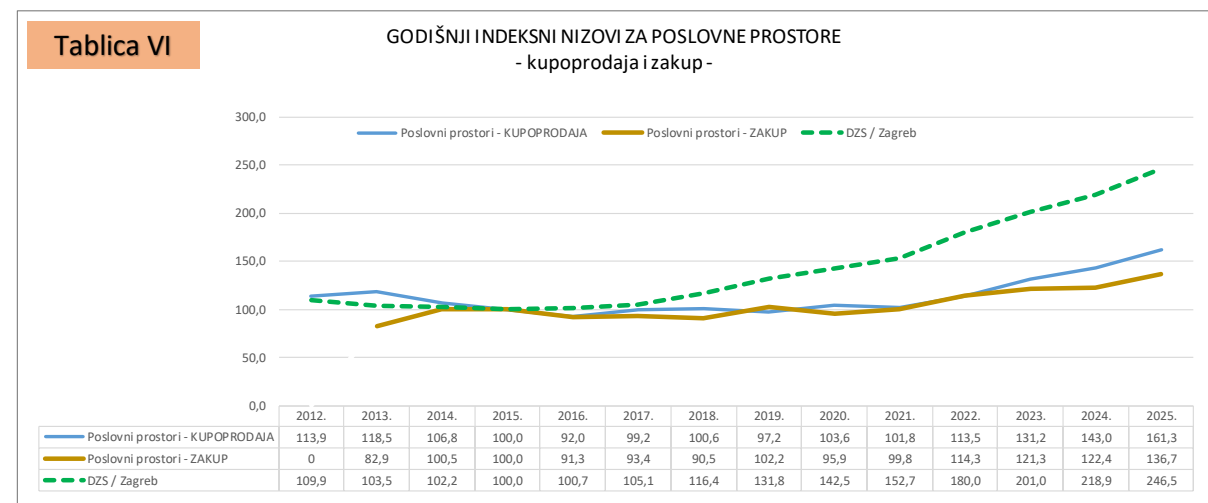
Indeksni nizovi za stanove i poslovne prostore prikazani su u 2 tablice:

- TABLICA V STANOVI kupoprodaja i najam
- TABLICA VI POSLOVNI PROSTORI kupoprodaja i zakup

TABLICA V														
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA STANOVE/APARTMANE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.														
Vrsta nekretnine / pravni posao	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Stanovi/apartmani - KUPOPRODAJA	118,2	110,3	105,8	100,0	103,1	111,6	119,3	134,0	140,5	155,7	183,3	210,0	240,9	258,6
Stanovi/apartmani NAJAM	-	79,0	101,5	100,0	87,2	108,6	109,7	127,4	126,9	136,1	152,9	176,0	199,7	222,9
DZS / Zagreb	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



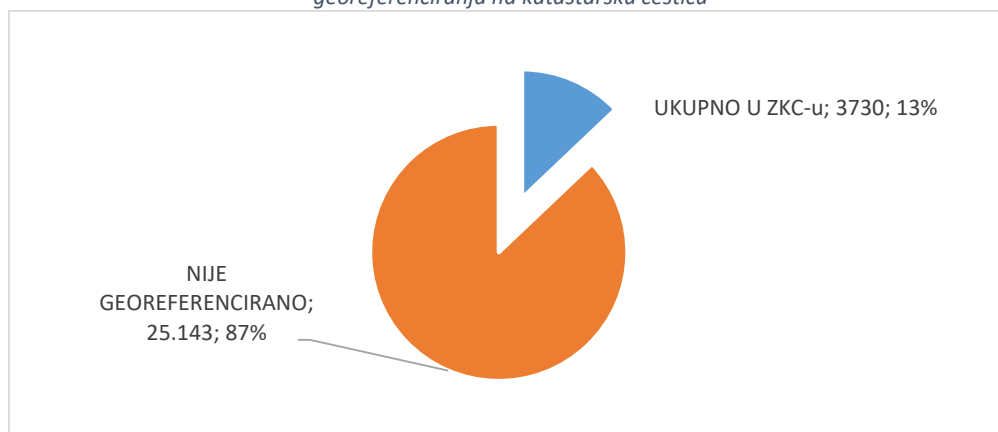
TABLICA VI														
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA POSLOVNE PROSTORE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.														
Vrsta nekretnine / pravni posao	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Poslovni prostori - KUPOPRODAJA	113,9	118,5	106,8	100,0	92,0	99,2	100,6	97,2	103,6	101,8	113,5	131,2	143,0	161,3
Poslovni prostori - ZAKUP	-	82,9	100,5	100,0	91,3	93,4	90,5	102,2	95,9	99,8	114,3	121,3	122,4	136,7
DZS / Zagreb	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



5. NAJAM NEKRETNINA

Na dan izrade izvješća, u sustavu ZKC-a evidentirano je ukupno 3.730 ugovora o najmu sklopljenih 2025. godine. Budući da se ugovori zaprimaju u PDF formatu, automatsko georeferenciranje na katastarske čestice nije moguće, već se svaki ugovor mora ručno prostorno locirati i evaluirati. Iako je do sada obrađen znatan broj ugovora, to i dalje predstavlja mali postotak ukupne količine. Drastičan porast broja ugovora u izvještajnoj godini vjerojatno je uzrokovan uvođenjem poreza na nekretnine.

Grafikon 20. Prikaz broja ugovora o najmu ovisno o postotku georeferenciranja na katastarsku česticu



5.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE

REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	3525	2.343.040,15 €	182.815,51 m ²	12,82 €/m ²	+11,47%
OK – stambena zgrada (kuća)	129	226.736,95 €	62.573,09 m ²	3,62 €/m ²	-6,18%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	3654				
UKUPNO U ZKC:	3730				

U strukturi ugovora prevladava najam stanova (cca 96 %) u odnosu na obiteljske kuće (cca 4 %). Procjenjuje se da georeferenciranje preostalih ugovora neće značajnije utjecati na ovaj omjer, odnosno da će se postojeći trend nastaviti.

5.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, NASELJU

Podaci o najamninama potvrđuju pravilo prema kojem jedinična cijena najma opada s povećanjem površine stana. Odstupanje od ovog trenda vidljivo je u dvije kategorije: stanovi površine od 75 m² do 119 m² većinom su smješteni u novogradnji, dok se kod onih iznad 120 m² uglavnom radi o luksuznim nekretninama na elitnim lokacijama koje ostvaruju više tržišne cijene.

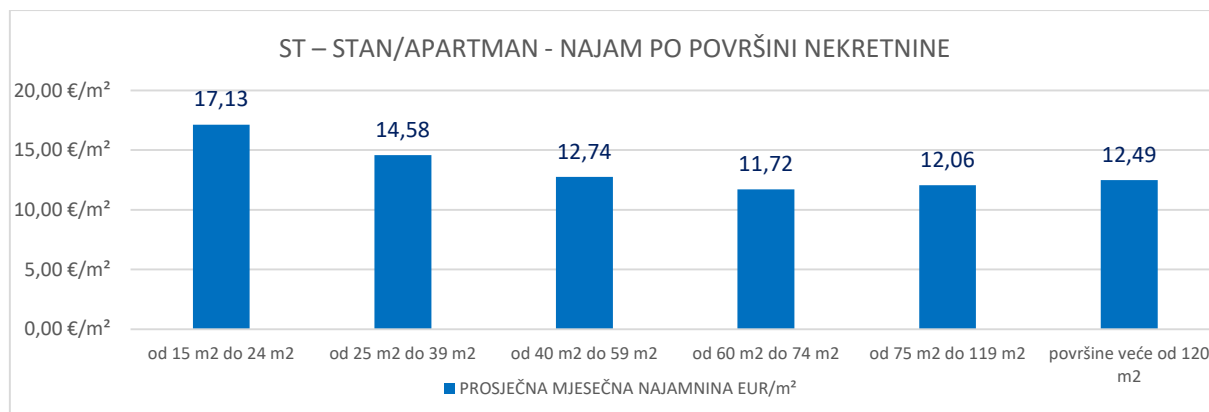
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
3525	2.343.040,15 €	182.815,51 m ²	12,82 €/m ²

5.2.2. Stan/apartman – najam po površini nekretnine

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	147	53.259,00 €	3.109,19 m ²	17,13 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	929	452.013,56 €	31.001,56 m ²	14,58 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1507	951.034,19 €	74.620,43 m ²	12,74 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	553	425.336,35 €	36.289,73 m ²	11,72 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	314	335.087,99 €	27.774,33 m ²	12,06 €/m ²
površine veće od 120 m ²	62	123.185,12 €	9.865,93 m ²	12,49 €/m ²

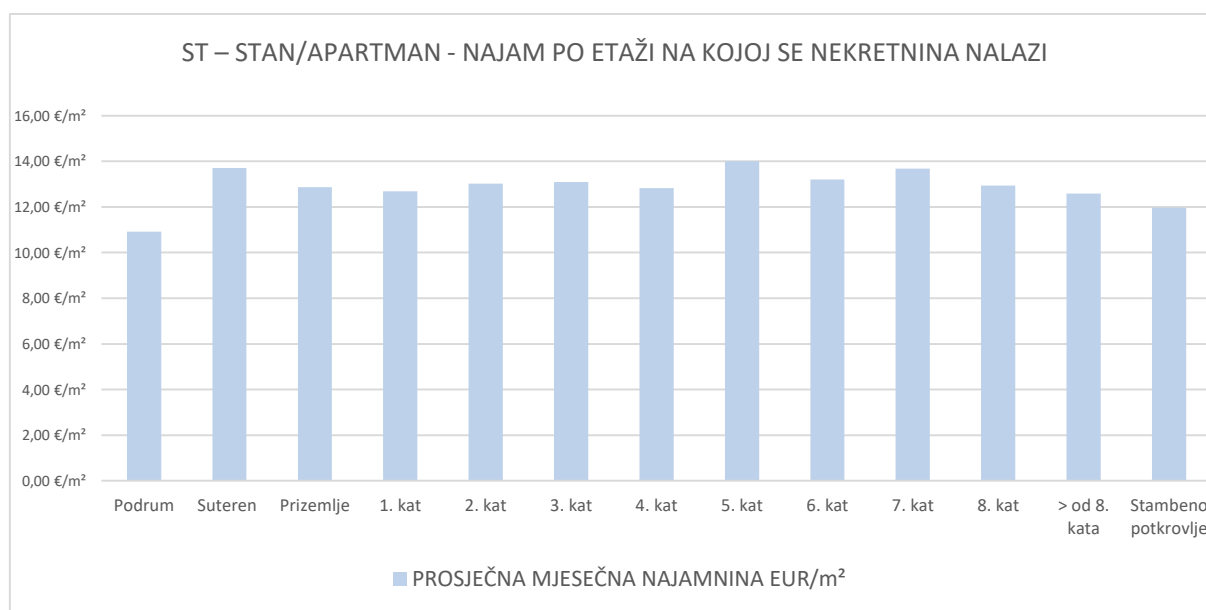
Grafikon 21. Visina najamnine ovisno o površini stana



5.2.3. Stan/apartman – najam po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
Podrum	17	8.340,00 €	764,37 m ²	10,91 €/m ²
Suteren	35	19.953,78 €	1.455,33 m ²	13,71 €/m ²
Prizemlje	550	349.140,03 €	27.120,92 m ²	12,87 €/m ²
1. kat	742	501.545,85 €	39.557,55 m ²	12,68 €/m ²
2. kat	505	335.323,25 €	25.759,76 m ²	13,02 €/m ²
3. kat	368	257.623,50 €	19.675,77 m ²	13,09 €/m ²
4. kat	284	181.799,73 €	14.169,93 m ²	12,83 €/m ²
5. kat	204	137.776,80 €	9.838,52 m ²	14,00 €/m ²
6. kat	138	88.181,42 €	6.677,81 m ²	13,21 €/m ²
7. kat	84	58.410,00 €	4.269,85 m ²	13,68 €/m ²
8. kat	72	45.740,00 €	3.535,28 m ²	12,94 €/m ²
> od 8. kata	142	81.690,00 €	6.489,05 m ²	12,59 €/m ²
Stambeno potkrovlje	92	62.580,00 €	5.225,20 m ²	11,98 €/m ²

Grafikon 22. Prikaz visine najamnine prema etaži



5.2.4. Stan/apartman – najam u pojedinim naseljima

ST – STAN/APARTMAN - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BOTINEC	1	650,00 €	40,71 m ²	15,97 €/m ²
BREZOVICA	1	445,00 €	51,30 m ²	8,67 €/m ²
BUZIN	15	9.300,00 €	712,58 m ²	13,05 €/m ²
DEMERJE	1	900,00 €	113,60 m ²	7,92 €/m ²
DONJI ČEHI	3	1.820,00 €	139,13 m ²	13,08 €/m ²
DONJI DRAGONOŽEC	1	500,00 €	40,00 m ²	12,50 €/m ²
DONJI TRPUCI	1	300,00 €	60,00 m ²	5,00 €/m ²
DREŽNIK BREZOVIČKI	1	800,00 €	66,00 m ²	12,12 €/m ²
GOLI BREG	2	1.800,00 €	148,00 m ²	12,16 €/m ²
GORNJI ČEHI	1	550,00 €	54,90 m ²	10,02 €/m ²
GORNJI DRAGONOŽEC	1	300,00 €	26,00 m ²	11,54 €/m ²
HORVATI	1	600,00 €	45,00 m ²	13,33 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	9	11.950,00 €	859,94 m ²	13,90 €/m ²
HRVATSKI LEKOVAC	12	10.518,00 €	916,00 m ²	11,48 €/m ²
JEŽDOVEC	13	8.410,00 €	773,28 m ²	10,88 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	3	1.900,00 €	185,00 m ²	10,27 €/m ²
LUČKO	21	14.862,88 €	1.450,72 m ²	10,25 €/m ²
MALA MLAKA	1	550,00 €	85,00 m ²	6,47 €/m ²
MARKOVO POLJE	2	1.300,00 €	89,96 m ²	14,45 €/m ²
ODRA	23	13.830,00 €	1.351,51 m ²	10,23 €/m ²
ODRANSKI OBREŽ	5	2.250,00 €	493,00 m ²	4,56 €/m ²
SESVETE	36	18.520,00 €	1.875,37 m ²	9,88 €/m ²
SOBLINEC	1	300,00 €	15,27 m ²	19,65 €/m ²
VELIKO POLJE	28	18.320,00 €	1.766,93 m ²	10,37 €/m ²
ZADVORSKO	5	3.800,00 €	322,52 m ²	11,78 €/m ²
ZAGREB	3314	2.201.189,27 €	169.802,09 m ²	12,96 €/m ²

U pojedinim manje atraktivnim naseljima primjetna su odstupanja u visini najamnina, što je primarno rezultat najma nekretnina stranim radnicima. Takvi ugovori postižu specifično visoke cijene, najčešće u rasponu od 200 do 250 € po osobi. Važno je napomenuti da su navedene transakcije, zbog svoje specifičnosti, izuzete pri izradi PPV-a, dok su u sklopu ovog izvješća obuhvaćene radi potpunosti prikaza stanja na tržištu.

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O NAJMU	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
129	226.736,95 €	62.573,09 m ²	3,62 €/m ²

5.2.6. Stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam po ukupnoj površini nekretnine koja se iznajmljuje

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL.(m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtnu površine građevina	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
do 100 m2	19	16.505,50 €	1.259,54 m ²	13,10 €/m ²
100 - 150 m2	10	12.532,70 €	1.278,00 m ²	9,81 €/m ²
150 - 200 m2	11	21.697,50 €	1.866,80 m ²	11,62 €/m ²
200 - 300 m2	21	38.985,00 €	5.303,00 m ²	7,35 €/m ²
300 - 400 m2	18	41.250,00 €	6.215,88 m ²	6,64 €/m ²
400 - 500 m2	4	5.900,00 €	1.812,00 m ²	3,26 €/m ²
500 - 600 m2	9	15.286,25 €	5.031,87 m ²	3,04 €/m ²
600 - 800 m2	17	28.130,00 €	11.843,00 m ²	2,38 €/m ²
800 - 1000 m2	8	10.050,00 €	6.992,00 m ²	1,44 €/m ²
1000 - 1500 m2	7	27.150,00 €	8.720,00 m ²	3,11 €/m ²
1500 - 2000 m2	1	1.200,00 €	1.985,00 m ²	0,60 €/m ²
preko 2000 m2	4	8.050,00 €	10.266,00 m ²	0,78 €/m ²

5.2.7. Stambena zgrada (obiteljska kuća) – najam u pojedinim naseljima

6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	NAJAM (broj ugovora)	UKUPNA UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA (U EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²
BUZIN	2	6.700,00 €	2.613,00 m ²	2,56 €/m ²
DEMERJE	3	3.400,00 €	1.268,00 m ²	2,68 €/m ²
DESPRIM	4	4.200,00 €	2.691,00 m ²	1,56 €/m ²
DONJI TRPUCI	1	600,00 €	2.390,00 m ²	0,25 €/m ²
DREŽNIK BREZOVIČKI	1	4.000,00 €	300,00 m ²	13,33 €/m ²
GAJEC	1	700,00 €	810,00 m ²	0,86 €/m ²
HORVATI	1	1.700,00 €	3.611,00 m ²	0,47 €/m ²
HRAŠĆE TUROPOLJSKO	4	4.460,00 €	2.630,00 m ²	1,70 €/m ²
HRVATSKI LESKOVAC	3	7.575,00 €	1.546,00 m ²	4,90 €/m ²
IVANJA REKA	1	1.250,00 €	382,00 m ²	3,27 €/m ²
JEŽDOVEC	1	2.000,00 €	593,00 m ²	3,37 €/m ²
LUČKO	2	4.882,70 €	421,00 m ²	11,60 €/m ²
MALA MLAKA	1	500,00 €	747,00 m ²	0,67 €/m ²
ODRA	2	2.000,00 €	1.508,00 m ²	1,33 €/m ²
SESVETE	6	5.820,00 €	2.119,00 m ²	2,75 €/m ²
SOBLINEC	1	1.031,25 €	592,87 m ²	1,74 €/m ²
STARJAK	2	1.558,00 €	2.050,00 m ²	0,76 €/m ²
VUGROVEC GORNJI	1	500,00 €	961,00 m ²	0,52 €/m ²
ZADVORSKO	1	1.200,00 €	572,00 m ²	2,10 €/m ²
ZAGREB	91	172.660,00 €	34.768,22 m ²	4,97 €/m ²

Slično kao i kod stanova, najam obiteljskih kuća stranim radnicima uzrokuje odstupanja u cijenama unutar određenih naselja. Ovi ugovori često postižu više iznose u odnosu na standardni obiteljski najam, što utječe na prosječne vrijednosti u tim zonama.

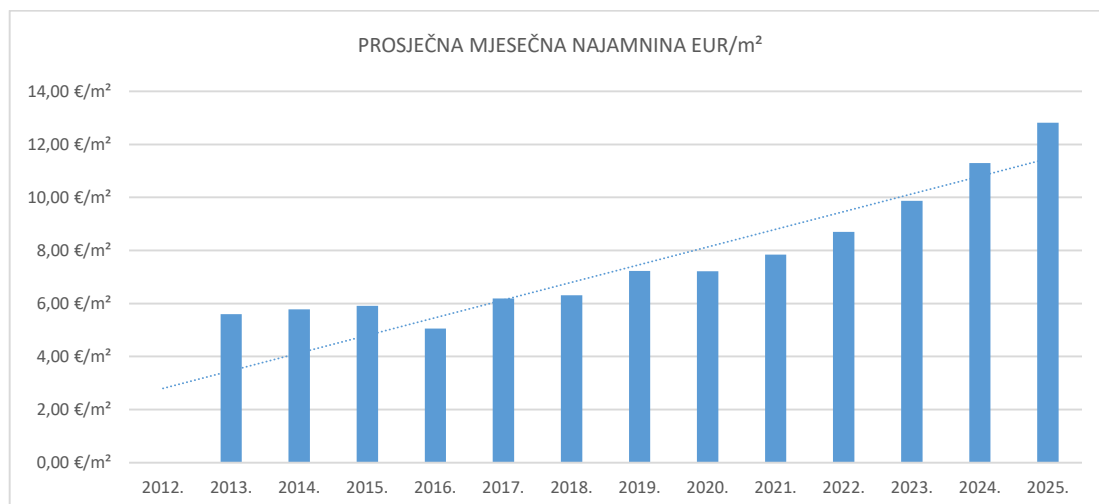
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

Trendove kretanja najamnina potrebno je promatrati s rezervom zbog ograničenog obujma podataka. Relativno mali uzorak u svim izvještajnim godinama izravna je posljedica nepotpunog procesa georeferenciranja ugovora, što ograničava dubinsku analizu tržišta.

5.3.1. Cijene najma stanova/apartmana

6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	12,82 €/m ²	+13,52%
2024	11,29 €/m ²	+14,32%
2023	9,88 €/m ²	+13,44%
2022	8,71 €/m ²	+11,01%
2021	7,84 €/m ²	+8,78%
2020	7,21 €/m ²	-0,21%
2019	7,22 €/m ²	+14,54%
2018	6,31 €/m ²	+2,00%
2017	6,18 €/m ²	+22,25%
2016	5,06 €/m ²	-14,35%
2015	5,91 €/m ²	+2,22%
2014	5,78 €/m ²	+3,16%
2013	5,60 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

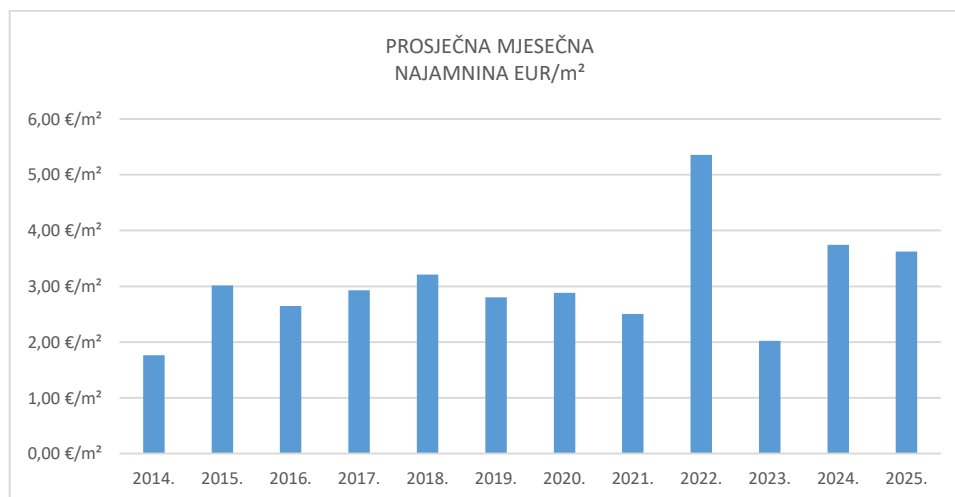
Grafikon 23. Prikaz prosječne cijene najma kroz godine



5.3.2. Cijene najma stambenih zgrada (obiteljskih kuća)

6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA)		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	3,62 €/m ²	-3,21%
2024	3,74 €/m ²	+84,95%
2023	2,02 €/m ²	-62,21%
2022	5,36 €/m ²	+113,81%
2021	2,51 €/m ²	-13,09%
2020	2,88 €/m ²	+2,76%
2019	2,81 €/m ²	-12,66%
2018	3,21 €/m ²	+9,71%
2017	2,93 €/m ²	+10,64%
2016	2,65 €/m ²	-12,21%
2015	3,01 €/m ²	+70,57%
2014	1,77 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

Grafikon 24. Prosječne cijene najma obiteljski kuća kroz godine



Zbog ograničenog uzorka ove vrste nekretnina te izražene heterogenosti kuća s obzirom na lokaciju i ostala specifična obilježja, prikupljeni podaci pokazuju znatna odstupanja. Slijedom navedenog, trenutni rezultati ne pružaju objektivnu i reprezentativnu sliku stvarnog stanja na tržištu.

6. ZAKUP NEKRETNINA

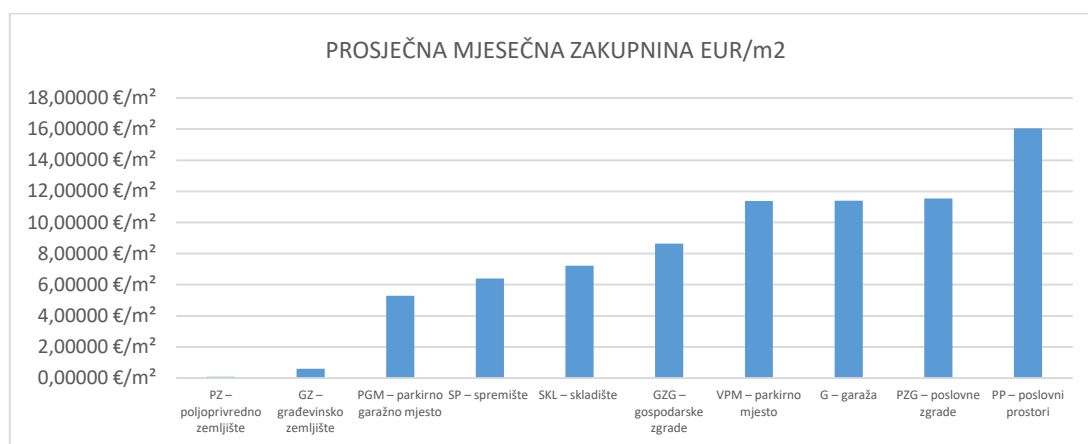
Kao i kod ugovora o najmu, proces georeferenciranja ugovora o zakupu odvija se sukcesivno. Budući da se ugovori dostavljaju u PDF formatu, obrada zahtijeva individualno prostorno lociranje svakog ugovora prije same evaluacije. Iako trenutno obrađeni uzorak pruža uvid u opća kretanja, s daljnjom digitalizacijom i povezivanjem preostalih ugovora očekuje se precizniji uvid u tržište zakupa.

Dosadašnji podaci ukazuju na to da su najviše jedinične cijene (€/m²) postignute u segmentu zakupa poslovnih prostora. Za dubinsku analizu ovog segmenta nužno je razvrstavanje prema namjeni, pri čemu najviše cijene zakupa postižu ulični poslovni prostori u užoj gradskoj jezgri, odnosno u nultoj i prvoj zoni grada.

6.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	22	298.451,86 €	25.846,26 m ²	11,55 €/m ²	+189,58%
PP – poslovni prostori	1733	3.696.319,09 €	230.398,55 m ²	16,04 €/m ²	+8,94%
GZG – gospodarske zgrade	1	1.600,00 €	185,00 m ²	8,65 €/m ²	+295,37%
G – garaža	39	8.068,47 €	707,56 m ²	11,40 €/m ²	+93,89%
PGM – parkirno garažno mjesto	44	5.520,43 €	1.043,14 m ²	5,29 €/m ²	-14,73%
VPM – parkirno mjesto	8	5.827,48 €	512,00 m ²	11,38 €/m ²	+100,03%
GZ – građevinsko zemljište	41	53.753,09 €	89.410,90 m ²	0,60 €/m ²	+22,79%
PZ – poljoprivredno zemljište	3	1.187,00 €	14.663,00 m ²	0,08095 €/m ²	+416,16%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	4	2.050,46 €	320,00 m ²	6,41 €/m ²	-8,37%
SKL – skladište	97	276.396,61 €	38.245,33 m ²	7,23 €/m ²	-0,36%
UKUPNO OBRADENIH:	1992				
UKUPNO U ZKC:	2060				

Grafikon 25. Prosječne zakupnine prema vrsti nekretnine



6.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I NASELJU

U nastavku je prikaz zakupa poslovnih prostora te građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, razvrstan prema zakupljenim površinama i prema lokaciji (naselju).

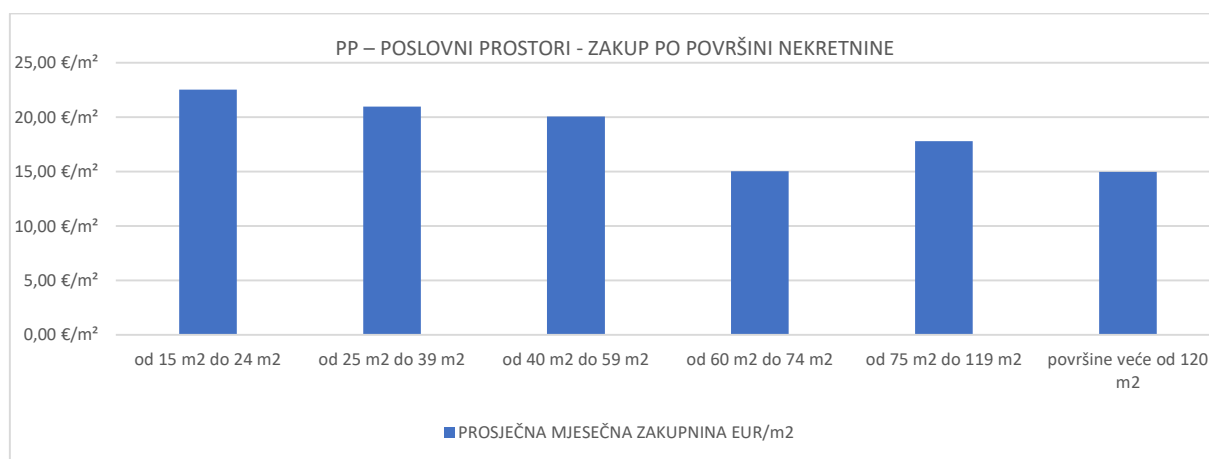
6.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
1733	3.696.319,09 €	230.398,55 m ²	16,04 €/m ²

6.2.2. Poslovni prostor – zakup po površini nekretnine

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	261	113.615,50 €	5.042,66 m ²	22,53 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	263	176.276,49 €	8.415,86 m ²	20,95 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	284	278.805,93 €	13.899,57 m ²	20,06 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	155	156.073,71 €	10.385,25 m ²	15,03 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	246	417.239,88 €	23.471,24 m ²	17,78 €/m ²
površine veće od 120 m ²	405	2.514.378,44 €	167.944,77 m ²	14,97 €/m ²

Grafikon 26. Prosječne zakupnine poslovnih prostora u odnosu na površinu



6.2.3. Poslovni prostor – zakup u pojedinim naseljima

PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m) ²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BELOVAR	1	800,00 €	155,00 m ²	5,16 €/m ²
BREZOVICA	2	1.270,00 €	268,00 m ²	4,74 €/m ²
BUZIN	8	6.041,37 €	573,74 m ²	10,53 €/m ²
DOBRODOL	1	700,00 €	82,00 m ²	8,54 €/m ²
HRVATSKI LEŠKOVAC	2	12.047,00 €	1.136,70 m ²	10,60 €/m ²
KAŠINA	1	700,00 €	21,00 m ²	33,33 €/m ²
KUPINEČKI KRALJEVEC	1	500,00 €	53,00 m ²	9,43 €/m ²
LUČKO	3	3.100,00 €	252,80 m ²	12,26 €/m ²
ODRA	2	1.300,00 €	252,00 m ²	5,16 €/m ²
SESVETE	53	103.145,24 €	8.831,22 m ²	11,68 €/m ²
ŠAŠINOVEC	1	3.750,00 €	758,02 m ²	4,95 €/m ²
VELIKO POLJE	2	15.095,00 €	928,05 m ²	16,27 €/m ²
ZAGREB	1642	3.518.500,87 €	214.711,48 m ²	16,39 €/m ²

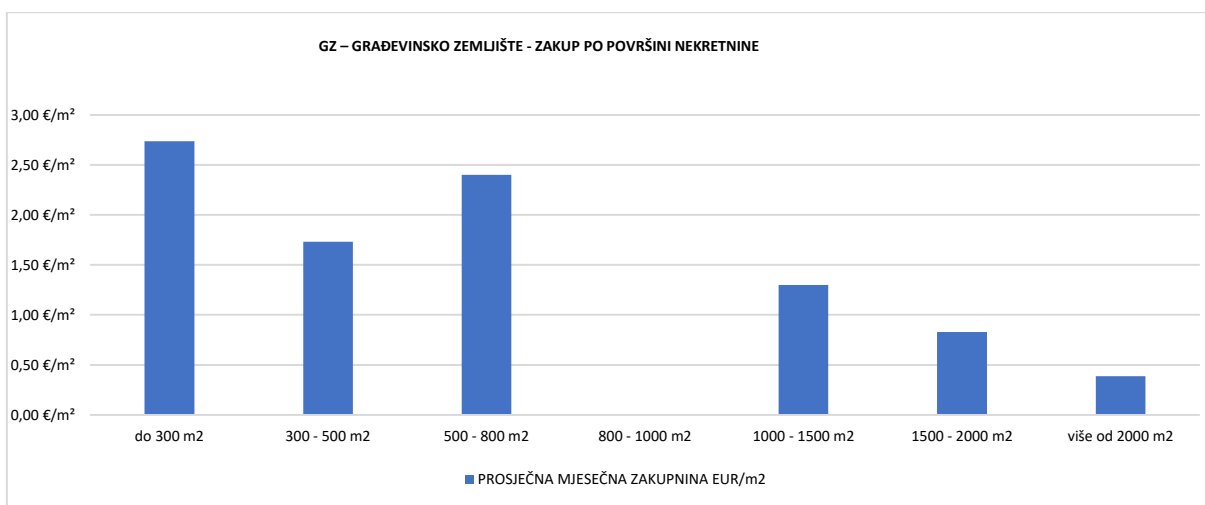
6.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
41	53.753,09 €	89.410,90 m ²	0,60 €/m ²

6.2.5. Građevinsko zemljište – zakup po površini nekretnine

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	16	4.571,87 €	1.670,90 m ²	2,74 €/m ²
300 - 500 m ²	4	2.870,00 €	1.658,00 m ²	1,73 €/m ²
500 - 800 m ²	7	10.746,00 €	4.480,50 m ²	2,40 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	1.300,00 €	1.000,00 m ²	1,30 €/m ²
1500 - 2000 m ²	4	5.746,72 €	6.929,00 m ²	0,83 €/m ²
više od 2000 m ²	9	28.518,50 €	73.672,50 m ²	0,39 €/m ²

Grafikon 27. Zakupnina građevinskog zemljišta ovisno o površini



6.2.6. Građevinsko zemljište – zakup u pojedinim naseljima

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
LUČKO	1	1.000,00 €	562,00 m ²	1,78 €/m ²
SESVETE	3	2.131,00 €	2.718,00 m ²	0,78 €/m ²
ZAGREB	37	50.622,09 €	86.130,90 m ²	0,59 €/m ²

6.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
3	1.187,00 €	14.663,00 m ²	0,08095 €/m ²

6.2.8. Poljoprivredno zemljište – zakup po površini nekretnine

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
1000 - 2000 m ²	1	1.000,00 €	1.640,00 m ²	0,60976 €/m ²
2000 - 4000 m ²	1	100,00 €	3.406,00 m ²	0,02936 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	1	87,00 €	9.617,00 m ²	0,00905 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

6.2.9. Poljoprivredno zemljište – zakup u pojedinim naseljima

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
DEMERJE	1	87,00 €	9.617,00 m ²	0,00905 €/m ²
ZAGREB	1	100,00 €	3.406,00 m ²	0,02936 €/m ²

6.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Za šumsko zemljište u 2025. godini nisu evidentirani podaci o ugovorima o zakupu u sustavu ZKC-a.

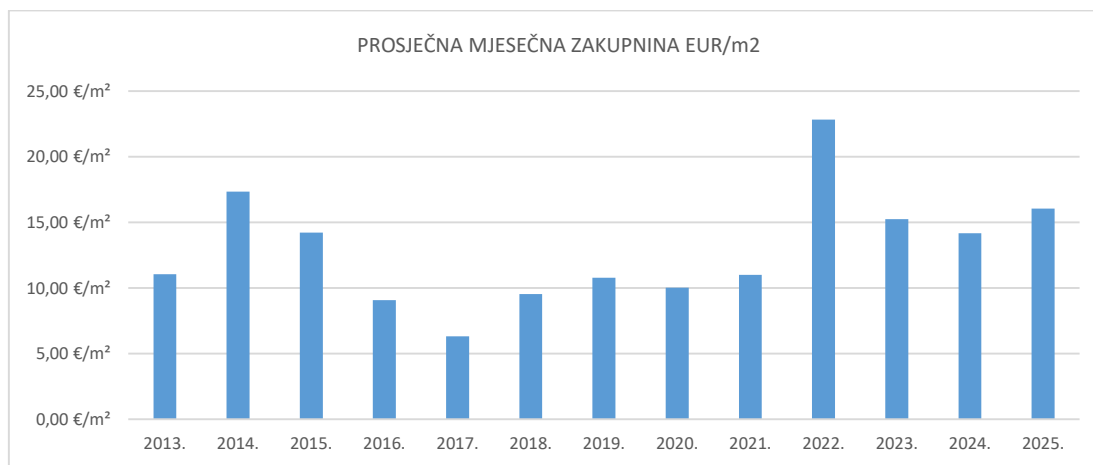
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA KROZ GODINE

Sukladno uvodnim napomenama, uzorak ugovora o zakupu je ograničen, zbog čega su podaci o kretanju cijena nedostadni za dublju analizu, posebice u segmentu poslovnih prostora. Prikazane vrijednosti predstavljaju prosjek svih vrsta prostora, ne uvažavajući bitne razlike u njihovoj namjeni; poznato je da ulični lokali na frekventnim lokacijama i trgovački prostori postižu znatno više cijene od ostalih prostora. Slijedom navedenog, podaci u tablicama služe isključivo u informativne svrhe.

6.3.1. Cijene zakupa poslovnih prostora

CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	16,04 €/m ²	+13,18%
2024	14,18 €/m ²	-7,00%
2023	15,24 €/m ²	-33,23%
2022	22,83 €/m ²	+107,62%
2021	10,99 €/m ²	+9,72%
2020	10,02 €/m ²	-7,01%
2019	10,78 €/m ²	+12,86%
2018	9,55 €/m ²	+51,12%
2017	6,32 €/m ²	-30,48%
2016	9,09 €/m ²	-36,06%
2015	14,22 €/m ²	-18,05%
2014	17,35 €/m ²	+56,84%
2013	11,06 €/m ²	+0,00%

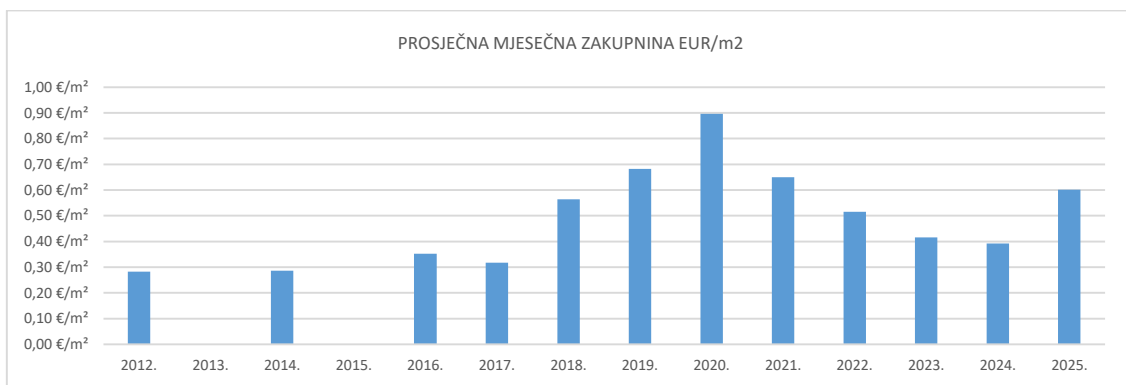
Grafikon 28. Prosječne zakupnine poslovnih prostora kroz godine



6.3.2. Cijene zakupa građevinskog zemljišta

CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,60 €/m ²	+53,29%
2024	0,39 €/m ²	-5,56%
2023	0,42 €/m ²	-19,32%
2022	0,51 €/m ²	-20,73%
2021	0,65 €/m ²	-27,59%
2020	0,90 €/m ²	+31,35%
2019	0,68 €/m ²	+21,20%
2018	0,56 €/m ²	+77,23%
2017	0,32 €/m ²	-9,86%
2016	0,35 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,29 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,28 €/m ²	+0,00%

Grafikon 29. Prosječna zakupina građevinskog zemljišta kroz godine



6.3.3. Cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta

CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,08095 €/m ²	+416,16%
2024	0,01568 €/m ²	+0,00%
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	0,03121 €/m ²	+5.324,52%
2021	0,00058 €/m ²	+58,15%
2020	0,00036 €/m ²	-91,11%
2019	0,00409 €/m ²	-13,69%
2018	0,00474 €/m ²	+88,40%
2017	0,00252 €/m ²	-64,62%
2016	0,00711 €/m ²	-17,10%
2015	0,00858 €/m ²	+0,00%

Grafikon 30. Prosječna zakupina poljoprivrednog zemljišta kroz godine



6.3.4. Cijene zakupa šumskog zemljišta

CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,00000 €/m ²	+0,00%
2024	0,00000 €/m ²	+0,00%
2023	0,00000 €/m ²	+0,00%
2022	0,08414 €/m ²	+0,00%

7. ANALIZA PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA GRADA ZAGREBA

Sukladno odredbama članka 12. st. 1. podst. 3. Zakona te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, u daljnjem tekstu: Pravilnika), PP provjerava usklađenost elaborata s propisanim metodološkim standardima.

U nastavku se daje prikaz analiziranih elaborata i izdanih mišljenja kojima se potvrđuje da su primijenjene metode i obuhvaćeni podaci u skladu sa zakonskim okvirima i pravilima struke. Davanje mišljenja o usklađenosti elaborata s odredbama Zakona provodi se za potrebe Grada Zagreba kao jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, čime se osigurava zakonitost i ujednačenost postupanja pri raspolaganju (kupnji i prodaji) te upravljanju nekretninama.

8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI U RAZDOBLJU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.		
BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	BROJ ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE
522	107	4

8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE

Na području Grada Zagreba najveći broj procjembenih elaborata u 2025. godini, ali i prethodnih godina, odnosi se na procjenu zemljišta u postupku osiguranja dokaza odnosno u postupku izvlaštenja.

8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE

BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCIJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.			
UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PRIJE ISPRAVKA ILI DOPUNE (u EUR)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u EUR)	RAZLIKA PROCIJENIH VRIJEDNOSTI PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE (u ±EUR)
107	58.737.199 EUR	56.441.430 EUR	2.295.769 EUR

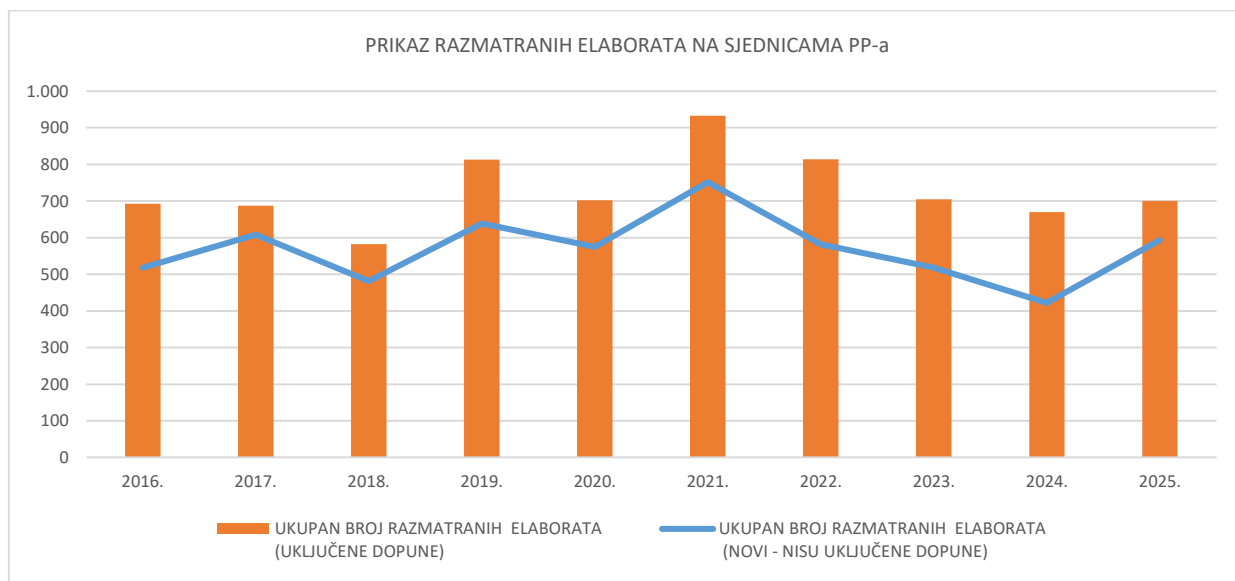
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

Tijekom 2025. godine održane su ukupno 44 sjednice PP-a, na kojima je razmatrano 700 točaka dnevnog reda vezanih uz procjembene elaborate. Navedeni podaci obuhvaćaju elaborate koji su odmah dobili pozitivno mišljenje, kao i one koji su zbog potrebe za doradom razmatrani više puta. Dio elaborata za koje dopune nisu zaprimljene unutar izvještajnog razdoblja prenesen je u radni plan za 2026. godinu.

8.4.1. Ukupan broj razmatranih elaborata

UKUPAN BROJ RAZMATRANIH ELABORATA							
GODINA	UKUPAN BROJ RAZMATRANIH ELABORATA (NOVI - NISU UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)	GODINA	UKUPAN BROJ RAZMATRANIH ELABORATA (UKLJUČENE DOPUNE)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	518	+0	+0%	2016.	692	+0	+0%
2017.	608	+90	+17%	2017.	687	-5	-1%
2018.	481	-127	-21%	2018.	582	-105	-15%
2019.	639	+158	+33%	2019.	813	+231	+40%
2020.	575	-64	-10%	2020.	702	-111	-14%
2021.	751	+176	+31%	2021.	933	+231	+33%
2022.	582	-169	-23%	2022.	814	-119	-13%
2023.	518	-64	-11%	2023.	705	-109	-13%
2024.	422	-96	-19%	2024.	670	-35	-5%
2025.	593	+171	+41%	2024.	700	+30	+4%
UKUPNO	5.687			UKUPNO	7.298		

Grafikon 31. Prikaz razmatranih elaborata na sjednicama PP-a



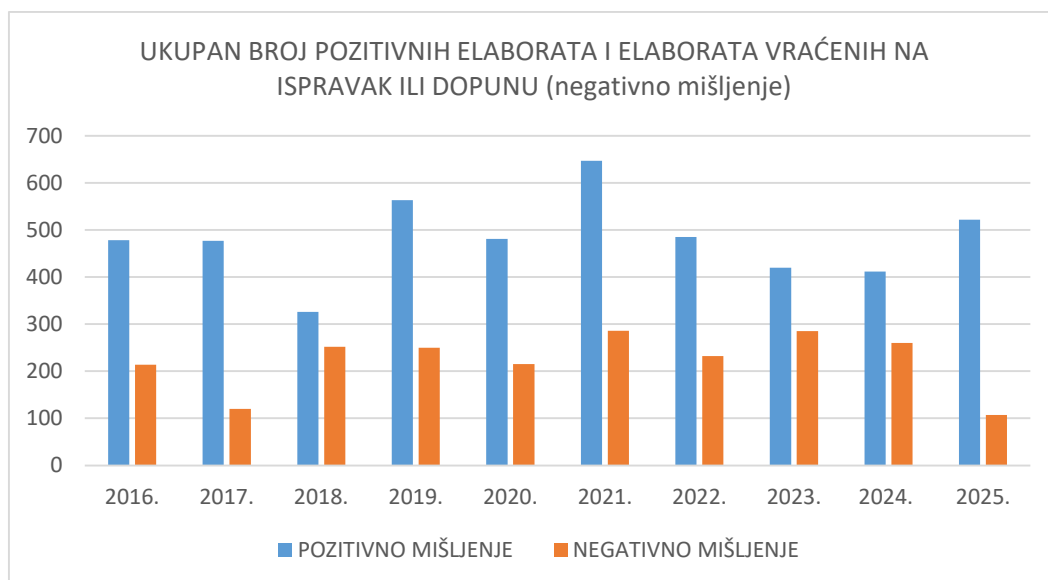
8.4.2. Ukupan broj elaborata na koje je dato pozitivno mišljenje povjerenstva

8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	478	+0	+0%
2017.	477	-1	-0%
2018.	326	-151	-32%
2019.	563	+237	+73%
2020.	481	-82	-15%
2021.	647	+166	+35%
2022.	485	-162	-25%
2023.	420	-65	-13%
2024.	412	-8	-2%
2025.	522	+110	+27%

8.4.3. Ukupan broj elaborata vraćenih na ispravak ili dopunu

8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2016.	214	+0	+0%
2017.	120	-94	-44%
2018.	252	+132	+110%
2019.	250	-2	-1%
2020.	215	-35	-14%
2021.	286	+71	+33%
2022.	232	-54	-19%
2023.	285	+53	+23%
2024.	260	-25	-9%
2025.	107	-153	-59%

Grafikon 32. Prikaz godišnjeg broja elaborata vezano na mišljenje PP-a



Grafikon 33. Prikaz pozitivnih i negativnih elaborata u 2025. godini



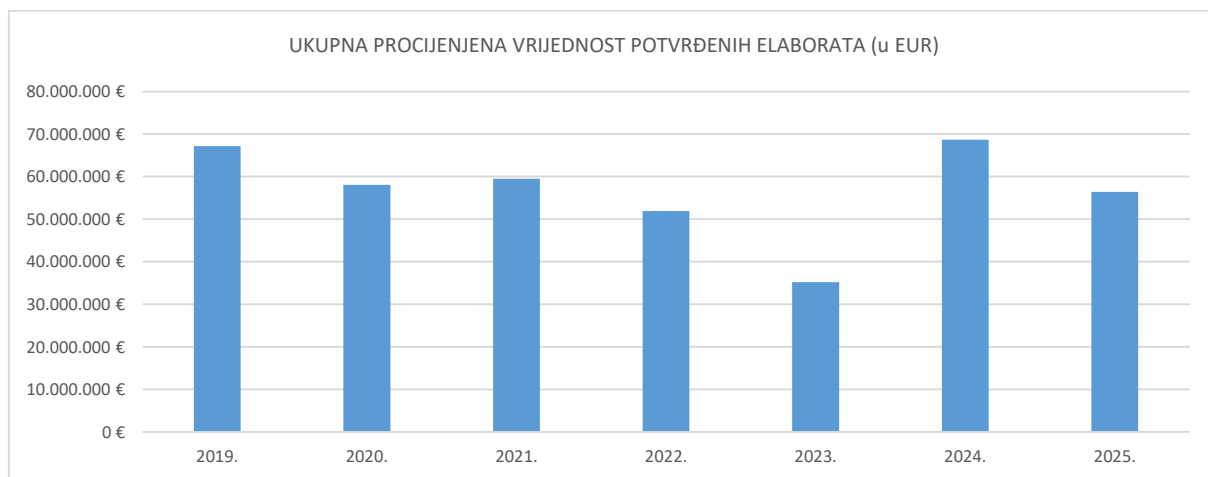
8.4.4. Ukupan broj elaborata povučenih iz procedure razmatranja pred povjerenstvom

8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± broj)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023.	6		+0,00%
2024.	0	-6	-100,00%
2025.	4	+4	

8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE			
GODINA	UKUPAN BROJ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJ. POVJERENSTVA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTVRĐENIH ELABORATA (u EUR) ⁴	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2019.	563	67.200.000 €	
2020.	481	58.100.000 €	60%
2021.	647	59.500.000 €	-45%
2022.	485	51.900.000 €	-13%
2023.	420	35.200.000 €	-32%
2024.	412	68.700.000 €	1084%
2025.	522	56.441.430 €	-86%

Grafikon 34. Ukupna vrijednost potvrđenih (pozitivnih) elaborata



⁴ U izvještajnim godinama u kojima su procjenjivani kompleksi iznimno visoke tržišne vrijednosti, iznosi istih su izuzeti iz tablice i grafikona (2020. jedna procjena cca 49,4 milijuna €, 2024. dvije procjene cca 348 milijuna €).

8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/2015) propisano je da se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma (čl. 57. stavak 1. Zakona). Člankom 58. stavkom 1. Zakona propisano je da se u svrhu provedbe Zakona pravo pribavljanja podataka imaju pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

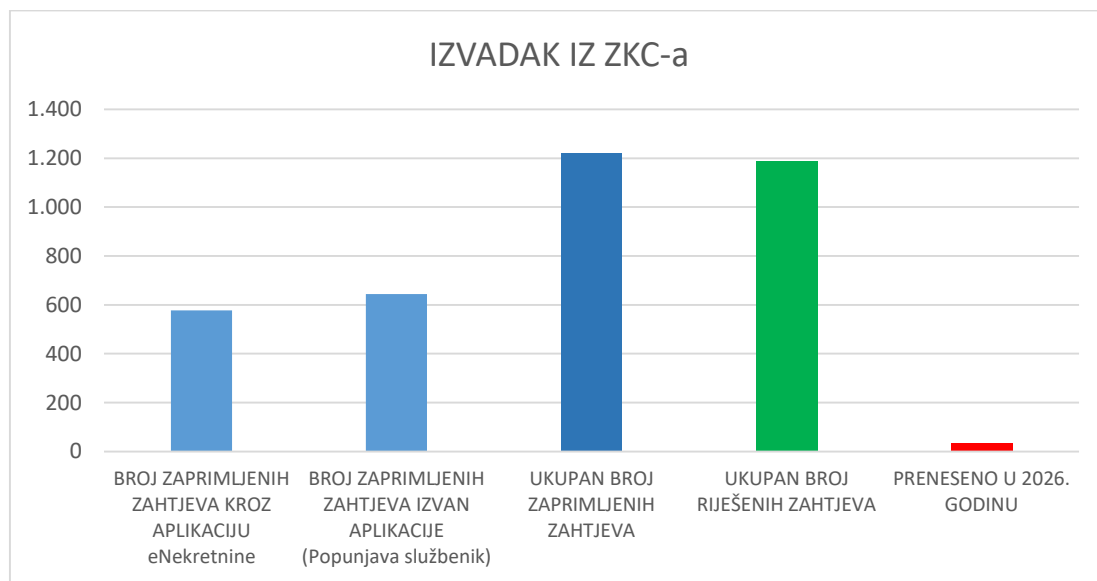
Obrasci zahtjeva za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena su sastavni dio (prilog) Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine br. 68/2020, 12/2024).

Obrasci se mogu preuzeti na slijedećem linku: https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/8292.8.1.ZAHTJEVI_ZA_IZDAVANJEM_IZVADAKA_IZ_ZKC-a

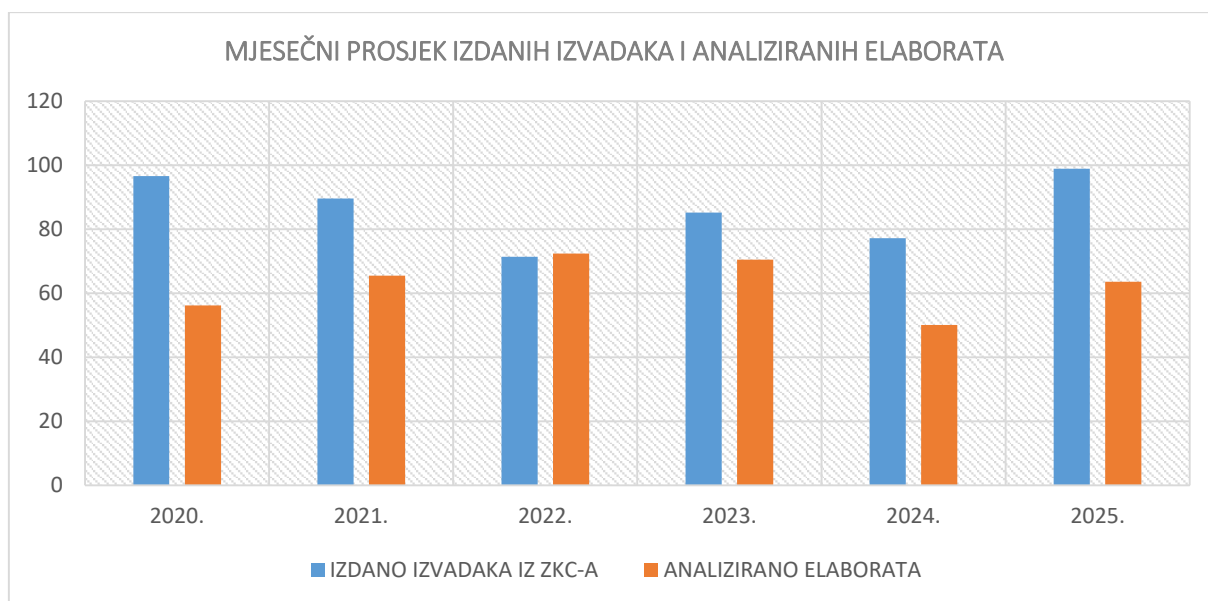
8.1. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ ZKC-a

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA					
VRSTA NEKRETNINE	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA KROZ APLIKACIJU eNekretnine	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA IZVAN APLIKACIJE	UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	UKUPAN BROJ RIJEŠENIH ZAHTJEVA	PRENESENO U 2026. GODINU
ST – stan/apartman	172	169	341	336	5
OK – stambena zgrada (kuća)	26	29	55	54	1
PZG – poslovne zgrade	6	2	8	8	0
PP – poslovni prostori	111	75	186	175	11
GZG – gospodarske zgrade	1	0	1	1	0
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	0	1	1	0
G – garaža	18	21	39	39	0
PGM – parkirno garažno mjesto	11	6	17	16	1
VPM – parkirno mjesto	2	3	5	5	0
GZ – građevinsko zemljište	210	323	533	518	15
PZ – poljoprivredno zemljište	14	9	23	23	0
SP – spremište	2	4	6	6	0
SKL – skladište	3	3	6	5	1
UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	577	644	1.221	1.187	34

Grafikon 35. Prikaz zaprimljenih i izdanih izvadaka iz ZKC-a u 2025. god.



Grafikon 36. Prosječna mjesečna realizacija izdanih izvadaka iz ZKC-a i razmatranih procjemenih elaborata (novi + dopune) u zadnjih 6 godina



8.2. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

U izvještajnom razdoblju kao i prethodnih godina, nije bilo zahtjeva za izdavanjem izvadaka iz PPV-a.

9. ZAKLJUČAK

Izvrješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2025. godinu potvrđuje visoku razinu transparentnosti i stabilnosti sustava procjene. Korištenjem sustava eNekretnine osiguran je uvid u stvarne tržišne transakcije, što ovo Izvrješće čini ključnim alatom za stručnu zajednicu, javnu upravu i građane.

Analiza pokazuje da tržište Zagreba karakterizira izražena dinamika, pri čemu primjena preciznih statističkih metoda omogućuje objektivni prikaz cijena neovisno o specifičnostima pojedinih nekretnina ili velikih zemljišta. Ovakav sustavan pristup osigurava pouzdanu podlogu za izradu elaborata procjene, kvalitetno prostorno planiranje i učinkovito upravljanje gradskom imovinom.

Zaključno, kontinuirano unapređenje baze podataka i metodologije obrade jamči predvidljivost tržišta i pruža snažan oslonac za daljnji gospodarski razvoj Grada Zagreba.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je od svog osnivanja u studenom 2015. do kraja 2025. godine održalo ukupno 471 sjednicu, na kojima je razmotreno 7.179 elaborata. Sjednice se u pravilu održavaju jednom tjedno, uz prosječnu obradu 16 elaborata po sjednici, s naglaskom na procjene vrijednosti budućih površina javne namjene. Samo u 2025. godini održane su 44 sjednice na kojima je razmatrano ukupno 700 elaborata (uključujući dopune).

Trenutačni sastav Povjerenstva imenovan je Zaključkom o osnivanju i imenovanju (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/2023) od 20. lipnja 2023. godine.

1. Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, iz redova službenika Grada Zagreba, predsjednik Povjerenstva
2. izv. prof. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ., iz redova procjenitelja, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravka-Petra Lubin, dipl.ing.arh., iz redova Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, član Povjerenstva
4. Dubravko Ranilović, dipl.iur., iz redova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, član Povjerenstva
5. Dinko Selak, dipl.oec., predstavnik Ministarstva financija - Porezne uprave, član Povjerenstva

Upravno tijelo Grada Zagreba

Odjel za procjenu vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Odjel) upravno je tijelo Grada Zagreba koje obavlja zadaće propisane čl. 16. Zakona. Kao vodeća stručna služba u Republici Hrvatskoj, Odjel kontinuirano testira aplikaciju eNekretnine te Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine redovito dostavlja primjedbe i prijedloge rješenja za njezinu doradu.

Ključni zadaci Odjela obuhvaćaju evaluaciju podataka u sustavu eNekretnine, izdavanje izvadaka iz ZKC-a na zahtjev procjenitelja, analizu elaborata za potrebe PP-a, izradu internih izračuna za Grad te georeferenciranje ugovora o najmu i zakupu. Sve informacije o vrednovanju nekretnina dostupne su na službenoj web stranici Grada Zagreba.

KLASA: 940-01/26-017/1

URBROJ: 251-11-31/001-26-2

Zagreb, 20. ožujak 2026.

Izradila:

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.