

## Chorvatský realitní trh zpomalil. Počet transakcí klesl, ceny ale rostou

Po několika letech velmi dynamického růstu vstoupil chorvatský realitní trh do fáze ochlazení. Vyplývá to z nově zveřejněných údajů Chorvatské daňové správy, podle nichž bylo v roce 2025 uskutečněno **117 359 realitních transakcí**, což představuje **o 17 829 obchodů méně než v roce 2024**. Meziročně tak počet prodaných nemovitostí klesl přibližně o **13,2 %**. Přesto se ale průměrné **ceny rezidenčních nemovitostí dál zvýšily** - přibližně o **10-13 %** za posledních 12 měsíců.

Pokles se dotkl prakticky všech hlavních segmentů trhu - bytů, rodinných domů, stavebních i zemědělských pozemků. Ve většině kategorií byl zaznamenán dvouciferný meziroční pokles, což potvrzuje, že po letech mimořádně silné aktivity trh postupně přechází do vyrovnanějšího období.

Zajímají vás [nemovitosti v Chorvatsku](#)? Pokud uvažujete o koupi apartmánu nebo domu u Jadrana a rádi byste probrali možnosti investice či výběr vhodné lokality, neváhejte kontaktovat **Petera Forgácse**. Na jeho [profilové stránce](#) najdete kontaktní údaje i další informace.

## Záhřeb zůstává největším trhem, i zde ale počet obchodů klesá

Nejaktivnějším realitním trhem v Chorvatsku zůstává hlavní město Záhřeb. Ani jemu se však zpomalení nevyhnulo.

V roce 2025 zde bylo realizováno **16 565 prodejů nemovitostí**, zatímco o rok dříve to bylo **18 524 transakcí**. Jedná se o meziroční pokles **o 10,6 %**.

Podobný vývoj zaznamenala také Záhřebská župa, kde počet obchodů klesl z **9 825 na 8 586**, tedy přibližně o **12,6 %**.

## **Nejvýraznější pokles zaznamenalo jadranské pobřeží**

Výraznější ochlazení trhu je patrné především v přímořských regionech, které dlouhodobě patří k nejžádanějším lokalitám domácích i zahraničních kupujících.

Největší propad zaznamenala **Přimořsko-gorskokotarská župa**, kde počet transakcí klesl téměř o **32 %** - z **14 574 na 9 937** obchodů.

Výrazný pokles evidují také další tradičně silné regiony:

- **Splitsko-dalmatská župa**: pokles o **23,5 %** (z **10 961** na **8 387** transakcí),
- **Istrijská župa**: pokles o **16,5 %** (z **11 741** na **9 804** transakcí).

Výjimkou je **Zadarská župa**, která jako jedna z mála vykázala růst. Počet realitních transakcí zde meziročně vzrostl přibližně o **10 %** na **8 558 obchodů**.

# CHORVATSKÝ REALITNÍ TRH 2025

## MÉNĚ OBCHODŮ, ALE CENY DÁL ROSTOU

Nová data Chorvatské daňové správy potvrzují ochlazení realitního trhu v roce 2025. Počet transakcí klesl napříč všemi regiony i segmenty – byty, domy i pozemky. Přesto ceny rezidenčních nemovitostí dál rostou.

NEMOVITOSTI U MOŘE ZŮSTÁVAJÍ DLOUHODOBĚ ATRAKTIVNÍ PRO INVESTORY I VLASTNÍ VYUŽITÍ

### POČET TRANSAKČÍ V ROCE 2025



**117 359**  
realitních transakcí

**-13,2%**  
oproti roku 2024  
(-17 829 transakcí)

### CENY NEMOVITOSTÍ ROSTOU

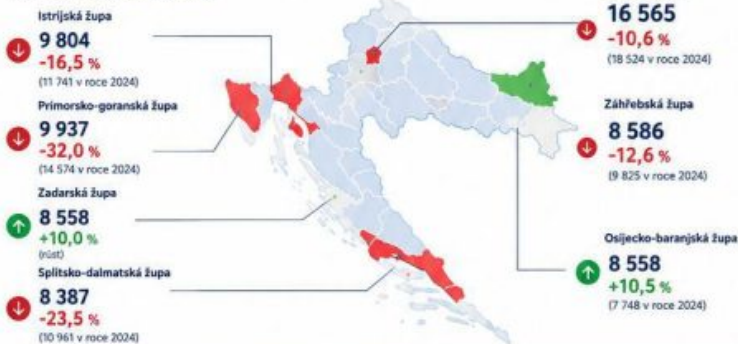


**+10 až +13%**  
meziroční růst cen  
rezidenčních nemovitostí

I přes nižší počet transakcí pokračuje růst cen, zejména v atraktivních přímořských lokalitách.

### VÝVOJ POČTU TRANSAKČÍ PODLE REGIONŮ

meziroční změna 2025 vs. 2024



### VNITROZEMÍ: STABILNĚJŠÍ VÝVOJ

- Osijecko-baranjská župa vzrostla o 10,5% (7 748 → 8 558 transakcí)
- Vukovarsko-sremská, Požežsko-slavonská a Brodsko-posávská župa mírnější poklesy
- Međimurská a Licko-senjská župa poklesy převážně v rozmezí 8–15%

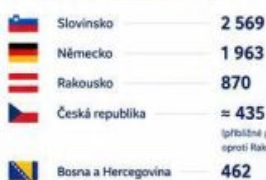
### POKLES VE VŠECH HLAVNÍCH SEGMENTECH

počet transakcí v roce 2025 (meziroční změna)



### ZAHRAŇIČNÍ KUPCI ZŮSTÁVAJÍ DŮLEŽITÍ

počet nákupů nemovitostí v roce 2025



Zahraniční kupci tvoří významnou část trhu a podporují poptávku zejména v atraktivních pobřežních lokalitách.

### PROČ POBŘEŽÍ DÁL DRŽÍ CENY

i při nižším počtu transakcí

- OMEZENÁ NOVÁ VÝSTAVBA**  
Povolení a pozemky jsou omezené, nových projektů přibývá pomaleji.
- VYSOKÁ POPTÁVKA**  
Zájem domácích i zahraničních kupujících stále převyšuje nabídku.
- KVALITNÍ NEMOVITOSTI SI DRŽÍ CENU**  
Dobré lokality u moře vykazují stabilní růst hodnoty.
- SILNÝ CESTOVNÍ RUCH**  
Turismus dál roste a podporuje výnosy z pronájmu i hodnotu nemovitosti.



### VÝHLED TRHU

Trh vstupuje do fáze úpravy po letech silného růstu. Méně transakcí neznamená propad – jde o stabilizaci. Pro kupující se otevírá prostor pro lepší výběr a vyjednání.



Atraktivní lokality u moře



Více času na rozhodnutí



Stabilizace cen a konkurence



## Vnitrozemí bylo stabilnější

Ve vnitrozemských regionech nebyl pokles tak výrazný. Nejlépe si vedla **Osijecko-baranjská župa**, kde počet transakcí vzrostl o **10,5 %**, ze **7 748** na **8 558**.

Ostatní slavonské regiony, například **Vukovarsko-sremská, Požežsko-slavonská** nebo **Brodsko-posávská župa**, zaznamenaly pouze mírnější poklesy. Také menší župy, jako **Međimurje** nebo **Licko-senjská župa**, vykazaly snížení počtu obchodů převážně v rozmezí **8 až 15 %**.

## Klesal zájem o byty, domy i pozemky

Zpomalení trhu se promítlo do všech hlavních kategorií nemovitostí.

Nejvíce obchodů se tradičně uskutečnilo u bytů a apartmánů, přesto i zde došlo k výraznému poklesu. Počet transakcí se snížil z **27 191** na **23 561**, což představuje meziroční pokles o **13 %**.

Ještě výraznější propad zaznamenaly rodinné domy, jejichž prodej klesl o **20 %** - z **4 054** na **3 226** transakcí.

Pokračoval také pokles zájmu o pozemky:

- prodej zemědělských pozemků se snížil o **12,6 %**,
- prodej stavebních pozemků klesl o více než **14 %**, z **25 257** na **21 622** transakcí.

Nižší aktivita byla patrná i u dalších typů nemovitostí. Prodej garáží meziročně poklesl o **18,3 %**, parkovacích stání dokonce o **34 %** a komerčních nemovitostí o **21,3 %**.

## Zahraníční kupci zůstávají důležitou součástí trhu

Přestože celkový počet transakcí klesl, zájem zahraničních kupujících o chorvatské nemovitosti zůstává stabilní a nadále představuje významnou oporu trhu.

Nejvíce nemovitostí pořídili **Slovinci**, kteří v roce 2025 uskutečnili **2 569 nákupů**.

Na druhém místě skončili **Němci s 1 963 transakcemi**, následovali **Rakušané s 870 nákupy**.

Kupující z **České republiky** realizovali přibližně **polovinu počtu obchodů oproti Rakousku**, zatímco zájemci z **Bosny a Hercegoviny** koupili během roku **462 nemovitostí**.

## Trh vstupuje do nové fáze

Aktuální statistiky naznačují, že chorvatský realitní trh po několika letech mimořádně silného růstu vstupuje do období postupné stabilizace.

Především v pobřežních oblastech se projevuje kombinace vyšších cen nemovitostí, zvýšených úrokových sazeb i celkově opatrnějšího chování kupujících. Výsledkem je nižší počet realizovaných obchodů, nikoliv však dramatický propad zájmu.

Naopak pokračující poptávka ze strany zahraničních investorů pomáhá udržovat aktivitu zejména v neatraktivnějších přímořských lokalitách.

Pro kupující může být současná situace zajímavá. Trh již není tak dynamický jako v předchozích letech, což znamená více času na výběr vhodné nemovitosti, větší prostor pro vyjednávání a v některých regionech také stabilnější cenový vývoj. Z dlouhodobého pohledu tak může být právě současné období vhodnou příležitostí pro investory, kteří hledají [kvalitní nemovitost v Chorvatsku](#) s

investičním potenciálem i možností vlastního využití.

---