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 Jadranu 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 **Přímořsko-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**.

RELLOX
International Properties

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**, vykázaly 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 %**.

Zahraniční 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 nejatraktivnějších 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.