

Izvješće o tržištu uredskih prostora u Hrvatskoj

H1 2026

Zagreb ostaje tržište najmodavaca: stopa praznih prostora ispod 3% i rekordne vrhunske najamnine uz oskudnu novu ponudu

Nacionalni pregled — uredi u Hrvatskoj

Hrvatsko tržište uredskih prostora izrazito je koncentrirano u Zagrebu, jedinom gradu s modernim fondom institucionalne kvalitete (otprilike 1,2–1,6 milijuna m², ovisno o tome kako pojedini savjetnik definira kategoriju). Tijekom prve polovice 2025. glavni je grad ostao izrazito ograničen ponudom: CBRE navodi stopu praznih prostora od 2,96% i vrhunsku najamninu od €17/m²/mesečno, dok Cushman & Wakefield / CBS International izvješćuju o 2,63% praznih prostora i vrhunskoj traženoj najamnini od €18,50/m²/mesečno. Potražnja (take-up) u prvoj polovici godine dosegla je oko 26.000 m², predvođena zakupcima iz proizvodnje, robe široke potrošnje i IT sektora. Vrhunski prinosi sabili su se za približno 75 baznih bodova na godišnjoj razini, na oko 7,25%. Sekundarni gradovi — Split, Rijeka i Osijek — nemaju nijednu objavljenu referentnu vrijednost za moderne uredske prostore; razvojna aktivnost ondje usmjerena je na industrijske i logističke parkove, a ne na urede.

VRHUNSKA NAJAMNINA

CITIRANO

**€204–
222/m²/god.**

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

VRHUNSKI PRINOS

CITIRANO

7,25 %

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

STOPA PRAZNIH PROSTORA

CITIRANO

2,63–2,96 %

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

POTRAŽNJA (TAKE-UP)

CITIRANO

26.000 m²

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

PROJEKTI U IZGRADNJI

CITIRANO

77.000 m²

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · 2025-2027

UKUPNI FOND

CITIRANO

**1.180.000–
1.580.000 m²**

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

VRHUNSKA NAJAMNINA PO GRADOVIMA (€/M²/GOD.)

Zagreb		€204–222/m ² /god.
Split		€120–168/m ² /god. <i>proc.</i>
Rijeka		€108–156/m ² /god. <i>proc.</i>
Osijek		€96–132/m ² /god. <i>proc.</i>

VRHUNSKI PRINOS PO GRADOVIMA (%)

Zagreb		7,25 %
Split		<i>nije objavljeno</i>
Rijeka		<i>nije objavljeno</i>
Osijek		<i>nije objavljeno</i>

Izgledi. Projekti od otprilike 77.000 m² planirani su za isporuku tijekom razdoblja 2025.–2027., što bi trebalo ublažiti akutnu nestašicu i umjereno podignuti stopu praznih prostora prema uravnoteženijem tržištu. Očekuje se da će najamnine ostati čvrste, uz daljnji rast na vrhunskim

lokacijama u središnjoj poslovnoj zoni (CBD) s obzirom na postojanu potražnju te rastuće troškove gradnje i uređenja prostora. Vrhunski prinosi vjerojatno će se stabilizirati nakon nedavnog sabijanja.

Metodologija i podrijetlo podataka

Svaka brojka u ovom izvješću pripisana je imenovanom istraživanju tržišta komercijalnih nekretnina, označena kao jasno navedena procjena ili prikazana kao „nije objavljeno“. Ništa se ne navodi bez podrijetla.

CITIRANE BROJKE

12

iz istraživanja trećih strana

OZNAČENE PROCJENE

3

interpolirane, uz navedenu osnovu

NIJE OBJAVLJENO

15

nema izvora za ovo razdoblje

CITIRANO

Preuzeto od istraživačkih kuća

Vrhunska najamnina, prinos, stopa praznih prostora, potražnja (take-up), projekti u izgradnji i fond preuzeti su iz objavljenih tržišnih izvješća vodećih istraživačkih kuća poput JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills i Knight Frank. Konkretni izvori korišteni u ovom izvješću navedeni su na stranici Izvori. Kada kuća navodi raspon (npr. raspon vrhunskog prinosa), prikazuje se taj raspon. Svaka brojka nosi svoj izvor i razdoblje na koje se odnosi.

- **Vrhunska najamnina** — Najviša ostvariva najamnina, prostor vrhunske klase (€/m²/god.).
- **Vrhunski prinos** — Neto početni prinos, vrhunska potpuno zakupljena nekretnina (%).
- **Stopa praznih prostora** — Prazan prostor ÷ ukupni fond (%).
- **Potražnja (take-up)** — Prostor zakupljen u razdoblju (m²).
- **Projekti u izgradnji** — U izgradnji / za isporuku (m²).
- **Ukupni fond** — Ukupni moderni fond (m²).

PROCJENA

Procjene i praznine

Vodeće istraživačke kuće detaljno pokrivaju glavne gradove i primarne osi, ali malo objavljuju za manja regionalna tržišta. Ondje gdje nijedna brojka nije objavljena, prikazujemo ili „nije objavljeno“ ili jasno označen raspon procjene s navedenom osnovom uz brojku (obično interpolacija iz nacionalne vrhunske vrijednosti i regionalnog diskonta). Procjene su naše i nikada se ne predstavljaju kao podaci trećih strana.

Izveštajna razdoblja razlikuju se ovisno o izvoru (npr. Q1 2026, H2 2025, cijela 2025); svaka brojka prikazuje vlastiti datum na koji se odnosi. Podaci prikupljeni 2026-07-02, tržišni podaci na dan H1 2025. – Q1 2026. (posljednji objavljeni podaci).

Gradska tržišta

Zagreb 6 od 6 pokazatelja objavljeno

Jedini hrvatski grad s modernim uredskim fondom institucionalne kvalitete. Vrhunske najamnine navode se na mjesečnoj razini (€17–18,50/m²/mjesečno), ×12. CBRE: prazni prostori 2,96%, najamnina €17/mj., prinos 7,25%, fond ~1,18 mil. m². C&W/CBS International: prazni prostori 2,63%, vrhunska tražena najamnina €18,50/mj., fond ~1,58 mil. m² (A+B). Potražnja (take-up) u prvoj polovici godine ~26.000 m².

VRHUNSKA NAJAMNINA

CITIRANO

**€204–
222/m²/god.**

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

VRHUNSKI PRINOS

CITIRANO

7,25 %

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

STOPA PRAZNIH PROSTORA

CITIRANO

2,63–2,96 %

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

POTRAŽNJA (TAKE-UP)

CITIRANO

26.000 m²

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

PROJEKTI U IZGRADNJI

CITIRANO

77.000 m²

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · 2025-2027

UKUPNI FOND

CITIRANO

**1.180.000–
1.580.000 m²**

CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International) · H1 2025

Nema objavljenih referentnih vrijednosti za moderne uredske prostore. Sekundarno jadransko tržište; komercijalni razvoj koncentriran u industrijskim/logističkim zonama (npr. Dugopolje). Vrhunske uredske najamnine procijenjene ispod razine Zagreba, ×12.

VRHUNSKA
NAJAMNINA

PROCJENA

**€120–
168/m²/god.**

Proc. · Procjena €10–
14/m²/mjesečno, uz diskont u
odnosu na zagrebačku vrhunsku
najamninu zbog oskudnog
modernog fonda; nijedna
referentna vrijednost savjetnika
nije objavljena

VRHUNSKI PRINOS

nije objavljeno

STOPA PRAZNIH PROSTORA

nije objavljeno

POTRAŽNJA (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

nije objavljeno

UKUPNI FOND

nije objavljeno

Gradska tržišta

Rijeka 1 od 6 pokazatelja objavljeno

Nema objavljenih referentnih vrijednosti za moderne uredske prostore. Lučki grad; komercijalna aktivnost usmjerena na logistiku/industriju (zona Kukuljanovo). Vrhunske uredske najamnine procijenjene, ×12.

VRHUNSKA
NAJAMNINA

PROCJENA

**€108–
156/m²/god.**

Proc. · Procjena €9–
13/m²/mjesečno; diskont
sekundarnog tržišta u odnosu na
Zagreb, nijedna referentna
vrijednost savjetnika nije
objavljena

VRHUNSKI PRINOS

nije objavljeno

STOPA PRAZNIH PROSTORA

nije objavljeno

POTRAŽNJA (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

nije objavljeno

UKUPNI FOND

nije objavljeno

Nema objavljenih referentnih vrijednosti za moderne uredske prostore. Najmanje od četiri tržišta; zanemariv moderni uredski fond. Vrhunske uredske najamnine procijenjene, $\times 12$.

VRHUNSKA
NAJAMNINA

PROCJENA

€96–

132/m²/god.

Proc. · Procjena €8–
11/m²/mjesečno; najdublji diskont
u odnosu na Zagreb zbog
minimalnog modernog fonda,
nijedna referentna vrijednost
savjetnika nije objavljena

VRHUNSKI PRINOS

nije objavljeno

STOPA PRAZNIH PROSTORA

nije objavljeno

POTRAŽNJA (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

nije objavljeno

UKUPNI FOND

nije objavljeno

Izvori i odricanje od odgovornosti

CITIRANO ISTRAŽIVANJE TREĆIH STRANA

- **CBRE / Cushman & Wakefield (CBS International)** — Analysis of the Zagreb office real estate market, H1 2025 (H1 2025).
<https://open4business.com.ua/en/analysis-of-zagreb-office-real-estate-market-in-first-half-of-2025/>

Odricanje od odgovornosti. Brojke se pripisuju gore navedenim istraživačkim kućama trećih strana i odražavaju njihove definicije i izvještajna razdoblja; OfficeRentInfo ne jamči njihovu točnost. Brojke označene kao „procjena” vlastite su označene aproksimacije tvrtke OfficeRentInfo za tržišta za koja nijedna brojka nije objavljena i ne smiju se tumačiti kao podaci trećih strana. Izvještajna razdoblja i tržišne definicije razlikuju se između kuća. Ovo izvješće služi isključivo u informativne svrhe i ne predstavlja savjet o ulaganju, procjeni vrijednosti ili najmu. © 2026 OfficeRentInfo (mreža GWG).