

Študija Due Diligence - Dubrovnik

Analiza trga nepremičnin in naložbenih priložnosti 2026

Pripravljeno za: Consulting.com.hr obiskovalci

Datum: 4. marec 2026

Lokacija: Dubrovnik, Republika Hrvaška

Izvršni povzetek

Ta študija due diligence zagotavlja celovito analizo trga nepremičnin v Dubrovniku, vključno s trenutnimi tržnimi razmerami, regulatornim okvirom, naložbenimi priložnostmi in tveganji. Dubrovnik ostaja eden najbolj privlačnih trgov z nepremičninami na Hrvaškem, s povprečno ceno 4.700 EUR na m² januarja 2026, kar ga dela najdražje mesto na hrvaški jadranski obali[1].

Močan turistični sektor, omejena ponudba nepremičnin in rastoče mednarodno povpraševanje še naprej podpirajo rast cen, s pričakovanim povečanjem za 4-6% v letu 2026[2]. Vendar se vlagatelji soočajo z izzivi, kot so strogi gradbeni predpisi, visoke vstopne cene in morebitne zakonodajne spremembe.

1. Analiza trga nepremičnin

1.1 Trenutne cene in trendi

Kategorija	Povprečna cena (EUR/m ²)	Trend
Staro mesto in Ploče	6.000 - 9.000	Rast
Lapad, Babin Kuk	4.500 - 6.500	Stabilna rast
Mokošica, Nova Mokošica	2.300 - 3.500	Zmerna rast
Mestno povprečje	4.700	+5-7% letno

Table 1: Cene nepremičnin po lokacijah v Dubrovniku, januar 2026

Ključne ugotovitve:

- Povprečna cena stanovanja v Dubrovniku je dosegla 216.000 EUR na začetku leta 2026[1]
- Majhna stanovanja (15-24 m²) dosegajo ceno 4.250 EUR/m², skoraj dvakrat več kot večje enote (120+ m²)[1]

- Cene so se povečale za 9% med letoma 2023 in 2024, dosegle so 3.217 EUR/m²[1]
- V zadnjih 10 letih (2014-2024) so se nominalne cene povečale za 62%, z 1.985 EUR/m² na 3.217 EUR/m²[1]
- Dubrovnik ima najvišje cene nepremičnin na Jadranski obali s povprečno ceno na kvadratni meter približno 5.750 EUR[3]

1.2 Likvidnost trga

Povprečni čas prodaje: 75-110 dni, odvisno od stanja, lokacije in natančnosti določanja cene[4].

- Vrhunske nepremičnine v Pločah ali Babinem Kuku: 45 dni
- Precenjene nepremičnine ali tiste, ki potrebujejo prenovu: 140+ dni
- Večina transakcij (70-80%) se zaključi po ceni, nižji od ponujene
- Preostale transakcije (20-30%) dosegajo cene na ravni ali nad ponujeno, predvsem za luksuzne nepremičnine s pogledom na morje ali blizu Starega mesta[4]

Pogajalska marža: Kupci v Dubrovniku običajno pogajajo 5-12% pod začetno ponujeno ceno v letu 2026, z največjimi popusti, ko nepremičnine potrebujejo prenovu ali nimajo jasne dokumentacije[1].

1.3 Segmentacija trga

Novo zgradbe proti starim:

Novo zgrajeni stanovanja v Dubrovniku stanejo približno 10-20% več na m² kot starejše nepremičnine v letu 2026, kar odraža sodobne ugodnosti in omejeno ponudbo novih gradenj[1].

Najbolj donosne naložbe:

- Luksuzni segment: stanovanja s pogledom na morje, vile, zgodovinske nepremičnine v Starem mestu
- Kratkoročni najem: visoko povpraševanje turistov skozi vse leto
- Vile in hiše višjega cenovnega razreda: hitrejša apreciacija kot standardna stanovanja zaradi turistične in vikend komponente[5]

2. Turistični sektor in vpliv na nepremičnine

2.1 Turistične predpostavke

- Hrvaška je zabeležila 21,3 milijona prihodov v letu 2024 s prihodki 13,19 milijarde EUR v prvih devetih mesecih[6]
- Nočitve so se povečale za 1% v letu 2024 na 108,7 milijona, s predsezonskimi in poSezonskimi prihodi, ki rastejo za 11% in 10,3%[6]
- Jadranska obala, vključno z Dubrovnikom in Splitom, predstavlja 97% vseh nočitev[6]

- Dubrovniško-neretvanska županija se dosledno uvršča med vrhunske hrvaške destinacije po številu nočitev[5]

2.2 Vpliv na cene nepremičnin

Turizem ima močan in neposreden vpliv na cene stanovanj v Dubrovniku[3]:

- Visoko sezonsko povpraševanje turistov po nastanitvah prek platform za kratkoročni najem (Airbnb, Booking) znatno dviguje tržne cene
- Turistični sektor spodbuja rast luksuznih in premium nepremičnin za turistični najem, s čimer zmanjšuje razpoložljivost za lokalne prebivalce
- Rast najemnin dosega do 67% za najemodajalce[3]
- Koncentracija turistov v poletnih mesecih bistveno poveča vrednost in privlačnost najema
- Pričakuje se, da bo Dubrovnik do leta 2030 postal ena najbolj gosto poseljenih turističnih destinacij v Evropi[3]

2.3 Potencial prihodkov iz najemnin

- Visoki donosi iz najema, zlasti med poletno sezono
- Podaljšana sezona: rast pred- in poSezonskih prihodov kaže na možnost višjih letnih stopenj zasedenosti
- Garsonjere v obalnih mestih, kot je Dubrovnik: 550-650 EUR mesečno za dolgoročni najem[7]
- Kratkoročni turistični najem: bistveno višji prihodki, vendar podvrženi sezonskim nihanjem

3. Regulatorni okvir in pravne spremembe

3.1 Novi zakoni v veljavi od 1. januarja 2026

Trije ključni zakoni so stopili v veljavo 1. januarja 2026, s čimer so prinesli pomembne spremembe v gradbenem sektorju[8][9]:

1. **Zakon o gradnji**
2. **Zakon o fizičnem načrtovanju**
3. **Zakon o energetske učinkovitosti v gradbeništvu**

3.2 Ključne določbe novega zakonodajnega okvira

Pospešeno izdajanje gradbenih dovoljenj:

- Izdaja gradbenih dovoljenj ne bo več trajala več kot 30 dni, kar je posebej v korist tistim, ki gradijo družinske hiše[8]
- Za manj zapletene stavbe se lahko gradbeno dovoljenje zdaj izda samo na podlagi predhodnega projekta[9]

- Približno 90% vseh gradbenih dovoljenj na Hrvaškem se nanaša na družinske hiše[9]
- Postopek za pridobitev uporabnega dovoljenja je bil prav tako poenostavljen[9]

Popolna digitalizacija:

- Od 1. januarja 2026 se vsi načrti razvijajo digitalno v sistemu ePlans
- Vsi načrti se razvijajo po istem standardu, so transparentni, javno dostopni in povezani s sistemom ePermits[8]

Strojne kazni za nezakonito gradnjo:

- Denarne kazni za nezakonito gradnjo se gibljejo od 20.000 do 30.000 EUR[9]
- Zakon uvaja kazni do 10.000 EUR za neodobrene dejavnosti, kot so kratkoročni najemi, nepooblaščen zapore balkonov ali namestitev klimatskih naprav na fasadah, obrnjenih proti ulici[10]

Posebne omejitve za obalne in turistične cone:

- Nove gradbene cone ne bodo dovoljene brez obstoječe infrastrukture na trenutnih parcelah[10]
- Omejitve širitve gradbenih con za zaščito naravnega in urbanega okolja[9]
- Ukrepi proti prevelikemu razvoju turističnih con[10]

3.3 Legalizacija nezakonito zgrajenih stavb

Januarja 2026 je vlada sprejela spremembe Zakona o postopanju z nezakonito zgrajenimi stavbami[11]:

- Spremembe omogočajo legalizacijo stavb, zgrajenih pred 21. junijem 2011
- Vse stavbe, zgrajene brez potrebnih gradbenih dovoljenj po 21. juniju 2011, ni mogoče legalizirati
- Časovna omejitev za vložitev zahtevkov za legalizacijo je bila odpravljena (prejšnji rok je bil 30. junij 2018)
- Legalizacija ni mogoča na morski domeni, v naravnih parkih, infrastrukturnih koridorjih, na državnem, gozdnem in vodnem zemljišču ter arheoloških najdiščih, zaščiteni kulturni dediščini, območjih, zaščitenih z UNESCO[11]
- Območje, kjer legalizacija ni mogoča, je bilo razširjeno, vključno s stavbami v conah, označenih kot načrtovani infrastrukturni koridorji v prostorskih načrtih[11]

3.4 Posledice za vlagatelje

- **Pozitivno:** Hitrejša izdajanja dovoljenj zmanjšuje administrativni čas in stroške za nove projekte
- **Pozitivno:** Digitalizacija povečuje preglednost in zmanjšuje birokracijo
- **Tveganje:** Strojne kazni zahtevajo popolno skladnost s predpisi - potrebna je skrbna preverjanje
- **Tveganje:** Omejitve v obalnih in turističnih conah lahko zmanjšajo razpoložljivost gradbenega zemljišča

- **Previdnost:** Nakup nepremičnin brez popolne dokumentacije ali z nezakonito zgrajenimi deli nosi pomembno pravno in finančno tveganje
- Tuji kupci: uvedba strožjih pogojev za soglasje in povečano obdavčitev za nepremičnine, ki se ne uporabljajo kot stalna bivališča[7]

4. Makroekonomski in tržni izgledi

4.1 Projekcije rasti cen za leto 2026

Območje	Pričakovana rast cen 2026
Dubrovnik	4% - 6%
Split	4% - 7%
Obalna območja (splošno)	5% - 7%
Urbana metropolitanska območja	4% - 6%
Sekundarna mesta	3% - 5%

Table 2: Projekcije rasti cen nepremičnin na Hrvaškem za leto 2026

Dejavniki, ki podpirajo rast:

- Omejena ponudba v osrednjih in obalnih lokacijah[2]
- Močno mednarodno povpraševanje po obalnih stanovanjih[2]
- Visoka privlačnost najema zaradi turizma in digitalnih nomadov[2]
- Strogi gradbeni predpisi podpirajo dolgoročno vrednost[2]
- Obrestne mere za hipotekarne kredite na Hrvaškem so bile konec leta 2025 okoli 3%, kar ohranja stroške zadolževanja dostopne[5]

Dejavniki pritiska na trg:

- Hrvaška vlada je napovedala politične ukrepe za zavezitev cen nepremičnin, kar bi lahko uvedlo omejitve za špekulativno povpraševanje v Dubrovniku[5]
- Ponujene cene na glavnih hrvaških portalih so dosegle vrhunec v začetku leta 2025, vendar so se do novembra rahlo umaknile, kar signalizira, da dubrovniški trg morda dosega strop dostopnosti[5]
- Razpoložljivost stanovanj za lokalne prebivalce se vse bolj zmanjšuje zaradi pretvorbe v turistične najemne enote[3]

4.2 Obrestne mere in financiranje

- Hipotekarne obrestne mere okoli 3% konec leta 2025[5]
- Relativno ugodni pogoji za zadolževanje v primerjavi z drugimi evropskimi trgi
- Razpoložljivost financiranja za tuje kupce se lahko razlikuje glede na banko in kreditno sposobnost

4.3 Infrastrukturni razvoj

- Naložbe v dubrovniško letališče, namenjene izboljšanju obdelave potnikov, lahko dodatno podprejo vrednosti nepremičnin z izboljšanjem turistične dostopnosti[5]
 - Hrvaška daje prednost eko-projektom, usklajenim s podnebnimi cilji EU[6]
 - Širitev infrastrukture polnilnih postaj za električna vozila - več kot 1.500 postaj nameščenih do sredine leta 2024, z letno rastjo 40% od leta 2020[6]
 - Vlada cilja na postajo vsakih 60 km na glavnih cestah do leta 2025[6]
-

5. SWOT analiza - naložbe v nepremičnine v Dubrovniku

5.1 Prednosti (Strengths)

- **Svetovna dediščina UNESCO:** Dubrovniško staro mesto je globalno priznan turistični magnet
- **Stabilen trg:** Nprekinjana rast cen v zadnjem desetletju (+62% od 2014 do 2024)
- **Močno turistično povpraševanje:** 21,3 milijona prihodov na Hrvaško v letu 2024, Dubrovnik med vrhunskimi destinacijami
- **Omejena ponudba:** Geografske omejitve in strogi predpisi omejujejo novo gradnjo
- **Visoki donosi iz najema:** Zlasti v luksuznem segmentu in kratkoročnih najemih
- **Sodobna infrastruktura:** Izboljšave letališča, digitalna transformacija administrativnih procesov
- **Ugoden regulatorni okvir:** Novi zakoni pospešijo izdajo dovoljenj (30 dni)

5.2 Slabosti (Weaknesses)

- **Visoke vstopne cene:** Med najdražjimi na Hrvaškem (4.700-5.750 EUR/m²)
- **Sezonska nihanja:** Visoka odvisnost od poletne turistične sezone
- **Omejena razpoložljivost:** Težko najti kakovostne nepremičnine po razumnih cenah
- **Pogajalski popusti:** Večina transakcij pod ponujeno ceno (5-12%)
- **Čas prodaje:** Povprečno 75-110 dni, lahko dlje za precenjene nepremičnine
- **Strogi regulatorni nadzor:** Kazni do 30.000 EUR za kršitve
- **Pritisk na lokalno skupnost:** Zmanjšana razpoložljivost stanovanj za stalne prebivalce

5.3 Priložnosti (Opportunities)

- **Podaljšana turistična sezona:** Rast pred- in poSezonskih prihodov (+11% in +10,3%)
- **Luksuzni segment:** Povečano povpraševanje po vilah in premium nepremičninah

- **Digitalni nomadi:** Nova demografska skupina, ki išče dolgoročne najemne možnosti[7]
- **Skladi EU:** Na voljo za trajnostne projekte in izboljšave infrastrukture
- **Prenova zgodovinskih nepremičnin:** Visoko povpraševanje po avtentičnih nepremičninah v Starem mestu
- **Zeleni prehod:** Naložbe v energetske učinkovite stavbe
- **Integrirani razvoj:** Programi trajnostnega razvoja mesta Dubrovnik[12]

5.4 Grožnje (Threats)

- **Regulatorne spremembe:** Vladni ukrepi za zaježitev cen in omejitev špekulativnega povpraševanja[5]
- **Strop dostopnosti:** Trg morda dosega mejo trajnostnih visokih cen[5]
- **Prekomerni turizem:** Pritisk na ekosisteme, zastoji, tveganje omejitev turizma[6]
- **Podnebne spremembe:** Tveganja naravnih nesreč (poplave, obalna erozija)
- **Ekonomska negotovost:** Globalne ekonomske krize lahko zmanjšajo turistično povpraševanje
- **Povečane kazni:** Strožje sankcije za kratkoročne najeme in gradbene prekrške (do 10.000 EUR)[10]
- **Konkurenca drugih destinacij:** Alternativne mediteranske lokacije lahko pritegnejo vlagatelje
- **Trajnostnost turizma:** Dubrovnik bi lahko postal do leta 2030 ena najbolj gostoposeljenih turističnih destinacij, kar lahko privede do omejitev[3]

6. Ključna tveganja in ukrepi za zmanjševanje

6.1 Pravna in regulatorna tveganja

Tveganja:

- Nepopolna ali neskladna dokumentacija nepremičnin
- Nezakonito zgrajeni deli nepremičnine
- Zakonodajne spremembe, ki omejujejo kratkoročni najem ali povečujejo davčno breme
- Stroge kazni za kršitve gradbenih in turističnih predpisov

Ukrepi za zmanjševanje:

- Najeti izkušenega lokalnega odvetnika za temeljito preverjanje vseh nepremičnin
- Preveriti, da so vsa gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja in lastniški dokumenti v redu
- Preveriti skladnost s prostorskimi načrti in urbanističnimi določbami

- Zagotoviti, da se nepremičnina lahko zakonito uporablja za predvideni namen (bivanje, turistični najem)
- Spremljati zakonodajne spremembe in prilagoditi strategijo po potrebi

6.2 Tržna tveganja

Tveganja:

- Upad turističnega povpraševanja zaradi ekonomske krize ali pandemije
- Zmanjšanje donosov iz najema zaradi povečane konkurence
- Stagnacija ali upad cen nepremičnin
- Doseganje stropa dostopnosti

Ukrepi za zmanjševanje:

- Diverzifikacija portfelja - kombinacija dolgoročnega in kratkoročnega najema
- Osredotočenost na kakovostne lokacije z trajnim povpraševanjem (Staro mesto, Lapad, Babin Kuk)
- Naložbe v premium segment, ki je bolj odporen na tržna nihanja
- Vzdrževanje finančnih rezerv za obdobja nižjih prihodkov
- Dolgoročna perspektiva - zgodovinski podatki kažejo neprekinjeno rast v obdobju 10+ let

6.3 Operativna tveganja

Tveganja:

- Visoki stroški vzdrževanja zgodovinskih nepremičnin
- Potreba po stalnem upravljanju turistično oddanih nepremičnin
- Sezonalnost prihodkov
- Jezikovne in kulturne ovire za tuje vlagatelje

Ukrepi za zmanjševanje:

- Najeti profesionalno agencijo za upravljanje nepremičnin
- Vključiti realistične stroške vzdrževanja in prenove v finančne projekcije
- Podaljšati sezono z diverzifikacijo ciljne skupine gostov (digitalni nomadi, poslovni potniki)
- Sodelovati z zanesljivimi lokalnimi partnerji in svetovalci

6.4 Finančna tveganja

Tveganja:

- Spremembe obrestnih mer za hipotekarne kredite
- Nihanja menjalnih tečajev (EUR/USD, EUR/GBP)
- Nepričakovani davki ali dajatve

- Precenjene nepremičnine - plačilo več od tržne vrednosti

Ukrepi za zmanjševanje:

- Fiksirati obrestne mere, kjer je mogoče
 - Varovati se pred valutnimi tveganji za tuje vlagatelje
 - Podrobno raziskovanje trga pred nakupom - primerjava s primerljivimi prodajami
 - Najeti neodvisnega ocenjevalca za določitev realne tržne vrednosti
 - Pogajati se - prostor za popust 5-12%
-

7. Priporočila in zaključki

7.1 Splošna priporočila za vlagatelje

1. **Temeljito preverjanje:** Podrobna preveritev vseh pravnih, tehničnih in finančnih vidikov nepremičnine pred nakupom je nujno potrebna
2. **Lokacija, lokacija, lokacija:** Osredotočite se na območja z dokazanim povpraševanjem - Staro mesto, Ploče, Lapad, Babin Kuk
3. **Luksuzni in premium segment:** Najboljše rezultate kažejo vile, stanovanja s pogledom na morje in zgodovinske nepremičnine
4. **Dolgoročna perspektiva:** Dubrovniški trg je najprimernejši za vlagatelje s horizontom 5-10+ let
5. **Profesionalna podpora:** Sodelujte z izkušenimi lokalnimi strokovnjaki - odvetniki, agenti, upravniki nepremičnin
6. **Skladnost s predpisi:** Striktno upoštevanje vseh gradbenih, turističnih in davčnih predpisov za izogibanje kaznim
7. **Trajnosten pristop:** Razmislite o energetsko učinkovitih in okoljsko sprejemljivih projektih, usklajenih s cilji EU
8. **Strategija diverzifikacije:** Kombinirajte kratkoročni turistični najem z možnostmi dolgoročnega najema za stabilnejše prihodke

7.2 Najboljše naložbene priložnosti v letu 2026

- **Prenova zgodovinskih nepremičnin:** Nepremičnine v Starem mestu s potencialom za prenovo
- **Nove gradnje na privlačnih lokacijah:** Izkoriščanje poenostavljenega postopka za pridobitev dovoljenja (30 dni)
- **Premium vile v obalnih conah:** Lapad, Babin Kuk, Ploče - močno povpraševanje, hitrejša apreciacija
- **Energetsko učinkoviti projekti:** Možnost dostopa do skladov EU in državnih subvencij (do 33% za prenove)[10]
- **Kratkoročni najem za digitalne nomade:** Rastoči segment s povpraševanjem po kakovostni nastanitvi skozi vse leto

7.3 Področja posebne previdnosti

- **Legalizacija:** Izogibajte se nepremičninam z nezakonitimi gradbenimi deli ali nepopolno dokumentacijo
- **Prekomerni turizem:** Spremljajte morebitne prihodnje omejitve v najbolj priljubljenih conah
- **Politična tveganja:** Regulatorne spremembe, namenjene zaježitvi cen ali omejevanju kratkoročnega najema
- **Strop dostopnosti:** Bodite previdni pri plačevanju premium cen - trg kaže znake upočasnjevanja rasti[5]

7.4 Zaključek

Dubrovnik ostaja zelo privlačna destinacija za naložbe v nepremičnine v letu 2026, podprta z močnim turizmom, omejeno ponudbo in neprekinjeno rastjo cen v zadnjem desetletju. Mesto ponuja raznolike priložnosti, od luksuznih vil in zgodovinskih nepremičnin do sodobnih stanovanj za kratkoročni najem.

Vendar morajo biti vlagatelji seznanjeni z naraščajočimi tveganji: strožji predpisi, visoke vstopne cene, morebitni vladni ukrepi za omejitve in izzivi trajnosti prekomerne turistifikacije. Uspeh na tem trgu zahteva:

- Podrobno poznavanje lokalnega trga in predpisov
- Profesionalen pristop k procesu preverjanja
- Dolgoročno naložbeno strategijo
- Prožnost pri prilagajanju spreminjajočim se tržnim razmeram
- Osredotočenost na kakovost, lokacijo in skladnost s predpisi

Za vlagatelje, ki so pripravljeni pristopiti k trgu s skrbnim preverjanjem, strateškim načrtovanjem in profesionalno podporo, lahko Dubrovnik zagotovi solidne donose in dolgoročno apreciacijo kapitala v enem najlepših mest na Sredozemlju.

Reference

[1] Investropa. (2025). Housing Prices in Dubrovnik (January 2026). <https://investropa.com/blogs/news/dubrovnik-housing-prices>

[2] Club Property. (2026). Croatia Real Estate Market Predictions 2026: Prices, Trends, Investment Outlook. <https://clubproperty.com/croatia-real-estate-market-predictions-2026-prices-trends-investment-outlook/>

[3] Consulting.com.hr. (2025). Tourism has a strong and direct impact in Dubrovnik. <https://consulting.com.hr/dubrovnik-utjecaj-turizma/>

[4] Investropa. (2026). Dubrovnik Real Estate Market Analysis (2026). <https://investropa.com/blogs/news/dubrovnik-real-estate-market>

[5] Investropa. (2026). Are Dubrovnik property prices going up now? (June 2025). <https://investropa.com/blogs/news/dubrovnik-price-forecasts>

[6] AInvest. (2025). Croatia's Tourism Boom Fuels Sustainable Infrastructure Investment Opportunities. <https://www.ainvest.com/news/croatia-tourism-boom-fuels-sustainable-infrastructure-investment-opportunities-2506/>

[7] 385 Real Estate. (2026). 7 Key Real Estate Market Trends in Croatia for 2026. <https://385realestate.hr/real-estate-market-trends-2026-croatia/>

[8] Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets. (2025). Three sectoral acts adopted in Parliament – on construction, physical planning and energy efficiency in building construction. <https://mpgi.gov.hr/news/three-sectoral-acts-adopted-in-parliament>

[9] Croatia Week. (2026). New laws take effect in Croatia, speeding up home building. <https://www.croatiaweek.com/croatia-new-building-laws-faster-permits-zero-emissions/>

[10] Global Law Experts. (2026). Transforming Croatia's Construction Landscape: New Legislative Reforms for a Sustainable Future. <https://globallawexperts.com/transforming-croatias-construction-landscape-new-legislative-reforms-for-a-sustainable-future/>

[11] Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets. (2026). Government adopted amendments to Act on Proceeding with Illegally Built Buildings. <https://mpgi.gov.hr/news/government-adopted-amendments-to-act-on-proceeding-with-illegally-built-buildings/19443>

[12] Eupolis Grupa. (2025). Sustainable Integrated Development of Dubrovnik. <https://eupolisgrupa.hr/en/projects/sustainable-integrated-development-of-dubrovnik/>