

Due Diligence Studija - Dubrovnik

Analiza Tržišta Nekretnina i Investicijskih Prilika 2026

Pripremljeno za: Consulting.com.hr posjetitelje

Datum: 4. ožujka 2026.

Lokacija: Dubrovnik, Republika Hrvatska

Sažetak Izvršenja

Ova due diligence studija pruža sveobuhvatnu analizu tržišta nekretnina u Dubrovniku, uključujući trenutne tržišne uvjete, regulatorni okvir, investicijske prilike i rizike. Dubrovnik ostaje jedno od najatraktivnijih tržišta nekretnina u Hrvatskoj, s prosječnom cijenom od €4.700 po m² u siječnju 2026. godine, što ga čini najskupljim gradom na hrvatskom Jadranu[1].

Snažan turistički sektor, ograničena ponuda nekretnina te rastuća međunarodna potražnja kontinuirano podržavaju rast cijena, uz očekivani porast od 4-6% tijekom 2026. godine[2]. Međutim, investitori se suočavaju s izazovima kao što su stroge građevinske regulacije, visoke cijene ulaska i potencijalne promjene u zakonodavstvu.

1. Analiza Tržišta Nekretnina

1.1 Trenutne Cijene i Trendovi

Kategorija	Prosječna Cijena (€/m ²)	Trend
Stari Grad i Ploče	6.000 - 9.000	Rast
Lapad, Babin Kuk	4.500 - 6.500	Stabilan rast
Mokošica, Nova Mokošica	2.300 - 3.500	Umjeren rast
Prosječna cijena (grad)	4.700	+5-7% godišnje

Table 1: Cijene nekretnina po lokacijama u Dubrovniku, siječanj 2026.

Ključna zapažanja:

- Prosječna cijena stana u Dubrovniku dosegla je €216.000 u početku 2026. godine[1]
- Mali apartmani (15-24 m²) ostvaruju cijenu od €4.250/m², gotovo dvostruko više od većih jedinica (120+ m²)[1]

- Cijene su porasle za 9% između 2023. i 2024. godine, dostigavši €3.217/m²[1]
- Tijekom proteklih 10 godina (2014-2024), nominalne cijene porasle su za 62%, s €1.985/m² na €3.217/m²[1]
- Dubrovnik drži najskuplje cijene nekretnina na Jadranu s prosječnom cijenom kvadrata oko €5.750[3]

1.2 Likvidnost Tržišta

Prosječno vrijeme prodaje: 75-110 dana, ovisno o stanju, lokaciji i točnosti određivanja cijene[4].

- Vrhunske nekretnine u Pločama ili Babinom Kuku: 45 dana
- Precijenjene nekretnine ili one koje trebaju obnovu: 140+ dana
- Većina transakcija (70-80%) završava po cijeni nižoj od tražene
- Preostale transakcije (20-30%) ostvaruju cijenu na razini ili iznad tražene, uglavnom za luksuzne nekretnine s pogledom na more ili blizu Starog Grada[4]

Pregovarački prostor: Kupci u Dubrovniku obično pregovaraju 5-12% ispod početne tražene cijene u 2026. godini, s najvećim popustima kada objekti zahtijevaju obnovu ili nemaju jasnu dokumentaciju[1].

1.3 Segmentacija Tržišta

Novi objekti vs. stare gradnje:

Novoizgrađeni stanovi u Dubrovniku koštaju otprilike 10-20% više po m² od starijih objekata u 2026. godini, odražavajući moderne sadržaje i ograničenu ponudu novih građevina[1].

Najprofitabilnije investicije:

- Luksuzni segment: apartmani s pogledom na more, vile, povijesne nekretnine u Starom Gradu
- Kratkoročni najam: visoka potražnja turista tijekom cijele godine
- Vile i kuće višeg cjenovnog ranga: brža aprecijacija od standardnih stanova zbog turističke i vikend-komponente[5]

2. Turistički Sektor i Utjecaj na Nekretnine

2.1 Turističke Performanse

- Hrvatska je zabilježila 21,3 milijuna dolazaka u 2024. godini s prihodom od €13,19 milijardi u prvih devet mjeseci[6]
- Noćenja su porasla za 1% u 2024. na 108,7 milijuna, s predsezonskim i postsezonskim dolascima koji rastu za 11% i 10,3%[6]
- Jadranska obala, uključujući Dubrovnik i Split, čini 97% svih noćenja[6]

- Dubrovnik-Neretva županija kontinuirano se rangira među vrhunskim hrvatskim destinacijama po broju noćenja[5]

2.2 Utjecaj na Cijene Nekretnina

Turizam ima snažan i direktan utjecaj na cijene stanova u Dubrovniku[3]:

- Visoka sezonska potražnja turista za smještajem putem platformi za kratkoročni najam (Airbnb, Booking) značajno podiže tržišne cijene
- Turistički sektor potiče rast luksuznih i premium nekretnina za turističku najam, smanjujući dostupnost za lokalno stanovništvo
- Rast najma iznajmljivači bilježe i do 67%[3]
- Koncentracija turista u ljetnim mjesecima znatno povećava vrijednost i atraktivnost najma
- Očekuje se da će Dubrovnik do 2030. postati jedna od najgušće naseljenih turističkih destinacija u Europi[3]

2.3 Potencijal Prihoda od Najma

- Visoki prinosi od najma, posebno tijekom ljetne sezone
- Produžena sezona: rast pred- i postsezonskih dolazaka ukazuje na mogućnost viših godišnjih stopa popunjenosti
- Studio apartmani u obalnim gradovima kao što je Dubrovnik: €550-650 mjesečno za dugoročni najam[7]
- Kratkoročni turistički najam: znatno viši prihodi, ali podliježe sezonskim fluktuacijama

3. Regulatorni Okvir i Zakonske Promjene

3.1 Novi Zakoni Stupili na Snagu 1. Siječnja 2026.

Tri ključna zakona su stupila na snagu 1. siječnja 2026. godine, donoseći značajne promjene u građevinskom sektoru[8][9]:

1. **Zakon o Gradnji**
2. **Zakon o Prostornom Uređenju**
3. **Zakon o Energetskoj Učinkovitosti u Građevinarstvu**

3.2 Ključne Odredbe Novog Zakonodavnog Okvira

Ubrzanje izdavanja građevinskih dozvola:

- Izdavanje građevinskih dozvola više neće trajati duže od 30 dana, što posebno pogoduje onima koji grade obiteljske kuće[8]

- Za manje kompleksne zgrade, građevinska dozvola sada može biti izdana samo na temelju prethodnog projekta[9]
- Oko 90% svih građevinskih dozvola u Hrvatskoj odnosi se upravo na obiteljske kuće[9]
- Postupak dobivanja upotrebne dozvole također je pojednostavljen[9]

Potpuna digitalizacija:

- Od 1. siječnja 2026., svi planovi razvijaju se digitalno u ePlans sustavu
- Svi planovi razvijaju se prema istom standardu, transparentni su, javno dostupni i povezani s ePermits sustavom[8]

Strože kazne za nezakonitu gradnju:

- Novčane kazne za nezakonitu gradnju kreću se od €20.000 do €30.000[9]
- Zakon uvodi kazne do €10.000 za neodobrene aktivnosti poput kratkoročnog najma, neovlaštenih zatvaranja balkona ili ugradnje klima uređaja na fasadama okrenutim prema ulici[10]

Specifična ograničenja za obalne i turističke zone:

- Nove građevinske zone neće biti dopuštene bez postojeće infrastrukture na trenutnim parcelama[10]
- Ograničenje širenja građevinskih zona radi zaštite prirodnog i urbanog okoliša[9]
- Mjere protiv prekomjernog razvoja turističkih zona[10]

3.3 Legalizacija Nezakonito Izgrađenih Objekata

U siječnju 2026. godine, Vlada je usvojila izmjene Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama[11]:

- Izmjene omogućavaju legalizaciju zgrada izgrađenih prije 21. lipnja 2011. godine
- Sve zgrade izgrađene bez potrebnih građevinskih dozvola nakon 21. lipnja 2011. ne mogu biti legalizirane
- Ukinuto je vremensko ograničenje za podnošenje zahtjeva za legalizaciju (prethodni rok bio 30. lipnja 2018.)
- Legalizacija nije moguća na pomorskom dobru, u parkovima prirode, infrastrukturnim koridorima, na državnom, šumskom i vodnom zemljištu, te arheološkim nalazištima, zaštićenoj kulturnoj baštini, UNESCO zaštićenim područjima[11]
- Prošireno je područje gdje legalizacija nije moguća, uključujući zgrade u zonama označenim kao planirani infrastrukturni koridori prostornim planovima[11]

3.4 Implikacije za Investitore

- **Pozitivno:** Brže izdavanje dozvola smanjuje administrativno vrijeme i troškove za nove projekte
- **Pozitivno:** Digitalizacija povećava transparentnost i smanjuje birokratiju

- **Rizik:** Strože kazne zahtijevaju punu usklađenost s propisima - potrebna je pomna due diligence
- **Rizik:** Ograničenja u obalnim i turističkim zonama mogu smanjiti dostupnost građevinskog zemljišta
- **Oprez:** Kupnja nekretnina bez potpune dokumentacije ili s nezakonito izgrađenim dijelovima nosi značajan pravni i financijski rizik
- Stranima kupci: Uvođenje strožih uvjeta suglasnosti i povećano oporezivanje za nekretnine koje se ne koriste kao stalno prebivalište[7]

4. Makroekonomski i Tržišni Izgledi

4.1 Projekcije Rasta Cijena za 2026.

Područje	Očekivani Rast Cijena 2026.
Dubrovnik	4% - 6%
Split	4% - 7%
Obalne regije (općenito)	5% - 7%
Urbana metropolitanska područja	4% - 6%
Sekundarni gradovi	3% - 5%

Table 2: Projekcije rasta cijena nekretnina u Hrvatskoj za 2026. godinu

Faktori koji podržavaju rast:

- Ograničena ponuda u središnjim i obalnim lokacijama[2]
- Snažna međunarodna potražnja za obalnim stanovima[2]
- Visoka privlačnost najma zbog turizma i digitalnih nomada[2]
- Stroge građevinske regulacije podržavaju dugoročnu vrijednost[2]
- Stope hipotekarnih kredita u Hrvatskoj bile su oko 3% krajem 2025., održavajući troškove zaduživanja prihvatljivima[5]

Faktori pritiska na tržište:

- Hrvatska vlada najavila je mjere politike za obuzdavanje cijena nekretnina, što bi moglo uvesti ograničenja za špekulativnu potražnju u Dubrovniku[5]
- Tražene cijene na glavnim hrvatskim portalima dostigle su vrhunac početkom 2025., ali su lagano povučene do studenog, signalizirajući da dubrovačko tržište možda dostiže strop pristupačnosti[5]
- Dostupnost stanova za lokalno stanovništvo sve više se smanjuje zbog konverzije u turističke najamne jedinice[3]

4.2 Kamatne Stope i Financiranje

- Hipotekarne stope oko 3% krajem 2025. godine[5]
- Relativno povoljni uvjeti za zaduživanje u usporedbi s drugim europskim tržištima
- Dostupnost financiranja za strane kupce može varirati ovisno o banci i kreditnoj sposobnosti

4.3 Infrastrukturni Razvoj

- Investicije u dubrovačku zračnu luku usmjerene na poboljšanje obrade putnika mogu dodatno podržati vrijednosti nekretnina poboljšanjem turističke dostupnosti[5]
- Hrvatska daje prioritet eko-projektima koji su usklađeni s klimatskim ciljevima EU[6]
- Širenje infrastrukture punjača za električna vozila - više od 1.500 stanica instaliranih do sredine 2024., s godišnjim rastom od 40% od 2020.[6]
- Vlada cilja na stanicu svakih 60 km na glavnim cestama do 2025.[6]

5. SWOT Analiza - Investicije u Nekretnine u Dubrovniku

5.1 Snage (Strengths)

- **UNESCO svjetska baština:** Stari grad Dubrovnika globalno priznat turistički magnet
- **Stabilno tržište:** Kontinuirani rast cijena tijekom proteklog desetljeća (+62% od 2014. do 2024.)
- **Jaka turistička potražnja:** 21,3 milijuna dolazaka u Hrvatsku 2024., Dubrovnik među top destinacijama
- **Ograničena ponuda:** Geografska ograničenja i stroge regulacije ograničavaju novu gradnju
- **Visoki prinosi od najma:** Posebno u luksuznom segmentu i kratkoročnom najmu
- **Moderna infrastruktura:** Poboljšanja zračne luke, digitalna transformacija upravnih procesa
- **Povoljan regulatorni okvir:** Novi zakoni ubrzavaju izdavanje dozvola (30 dana)

5.2 Slabosti (Weaknesses)

- **Visoke cijene ulaska:** Među najskupljima u Hrvatskoj (€4.700-5.750/m²)
- **Sezonske fluktuacije:** Visoka ovisnost o ljetnoj turističkoj sezoni
- **Ograničena dostupnost:** Teško pronaći kvalitetne nekretnine po razumnim cijenama
- **Pregovarački popusti:** Većina transakcija ispod tražene cijene (5-12%)

- **Vrijeme prodaje:** Prosječno 75-110 dana, može biti duže za precijenjene objekte
- **Strog regulatorni nadzor:** Kazne do €30.000 za kršenje propisa
- **Pritisak na lokalnu zajednicu:** Smanjenje dostupnosti stanova za stalno stanovništvo

5.3 Prilike (Opportunities)

- **Produžena turistička sezona:** Rast pred- i postsezonskih dolazaka (+11% i +10,3%)
- **Luksuzni segment:** Povećana potražnja za vilama i premium nekretninama
- **Digitalni nomadi:** Nova demografska skupina traži dugoročne najamne opcije[7]
- **EU fondovi:** Dostupnost za održive projekte i infrastrukturne unaprjeđenja
- **Renovacija povijesnih objekata:** Visoka potražnja za autentičnim nekretninama u Starom Gradu
- **Zelena tranzicija:** Investicije u energetske učinkovite zgrade
- **Integralni razvoj:** Programi održivog razvoja grada Dubrovnika[12]

5.4 Prijetnje (Threats)

- **Regulatorne promjene:** Vladine mjere za obuzdavanje cijena i ograničavanje špekulativne potražnje[5]
- **Strop pristupačnosti:** Tržište možda dostiže granicu održivosti visokih cijena[5]
- **Prekomjerni turizam:** Pritisak na ekosustave, zagušenje, rizik od ograničenja turizma[6]
- **Klimatske promjene:** Rizici od prirodnih katastrofa (poplave, erozija obale)
- **Ekonomska nesigurnost:** Globalne ekonomske krize mogu smanjiti turističku potražnju
- **Povećane kazne:** Strože sankcije za kratkoročni najam i građevinske prekršaje (do €10.000)[10]
- **Konkurencija drugih destinacija:** Alternativne mediteranske lokacije mogu privući investitore
- **Održivost turizma:** Dubrovnik bi do 2030. mogao postati među najgušće naseljenim turističkim destinacijama, što može dovesti do restrikcija[3]

6. Ključni Rizici i Mjere Ublažavanja

6.1 Pravni i Regulatorni Rizici

Rizici:

- Nepotpuna ili neusklađena dokumentacija nekretnina
- Nezakonito izgrađeni dijelovi objekta

- Promjene zakonodavstva koje ograničavaju kratkoročni najam ili povećavaju porezno opterećenje
- Stroge kazne za kršenje građevinskih i turističkih propisa

Mjere ublažavanja:

- Angažirati iskusnog lokalnog pravnika za temeljitu due diligence svih nekretnina
- Provjeriti da su sve građevinske dozvole, upotrebne dozvole i vlasničke isprave uredne
- Verificirati usklađenost s prostornim planovima i urbanističkim odredbama
- Osigurati da se nekretnina može legalno koristiti za predviđenu namjenu (stanovanje, turistički najam)
- Pratiti zakonodavne promjene i prilagoditi strategiju prema potrebi

6.2 Tržišni Rizici

Rizici:

- Pad turističke potražnje usled ekonomske krize ili pandemije
- Smanjenje prinosa od najma zbog povećane konkurencije
- Stagnacija ili pad cijena nekretnina
- Dosizanje stropa pristupačnosti

Mjere ublažavanja:

- Diversifikacija portfelja - kombinacija dugoročnog i kratkoročnog najma
- Fokus na kvalitetne lokacije s dugotrajnom potražnjom (Stari Grad, Lapad, Babin Kuk)
- Investiranje u premium segment koji je otporniji na tržišne fluktuacije
- Održavanje financijske rezerve za razdoblja nižih prihoda
- Dugoročna perspektiva - historijski podaci pokazuju kontinuirani rast tijekom 10+ godina

6.3 Operativni Rizici

Rizici:

- Visoki troškovi održavanja povijesnih objekata
- Potreba za stalnim upravljanjem turistički iznajmljenim nekretninama
- Sezonalnost prihoda
- Jezične i kulturne barijere za strane investitore

Mjere ublažavanja:

- Angažirati profesionalnu agenciju za upravljanje nekretninama
- Ukalkulirati realistične troškove održavanja i renovacije u financijske projekcije

- Produžiti sezonu diversifikacijom ciljane skupine gostiju (digitalni nomadi, poslovni putnici)
- Suradivati s pouzdanim lokalnim partnerima i konzultantima

6.4 Financijski Rizici

Rizici:

- Promjene kamatnih stopa na hipotekarne kredite
- Fluktuacije tečaja valuta (EUR/USD, EUR/GBP)
- Neočekivani porezi ili nameti
- Precijenjene nekretnine - plaćanje više od tržišne vrijednosti

Mjere ublažavanja:

- Fiksirati kamatne stope gdje je moguće
- Hedging valutnih rizika za strane investitore
- Detaljno istraživanje tržišta prije kupnje - usporedba s comp sales
- Angažirati nezavisnog procjenitelja za utvrđivanje realne tržišne vrijednosti
- Pregovarati - prostor za popust 5-12%

7. Preporuke i Zaključci

7.1 Opće Preporuke za Investitore

1. **Temeljita Due Diligence:** Apsolutno je nužna detaljana provjera svih pravnih, tehničkih i financijskih aspekata nekretnine prije kupnje
2. **Lokacija, Lokacija, Lokacija:** Fokusirajte se na područja s dokazanom potražnjom - Stari Grad, Ploče, Lapad, Babin Kuk
3. **Luksuzni i Premium Segment:** Najbolje performanse pokazuju vile, apartmani s pogledom na more i povijesne nekretnine
4. **Dugoročna Perspektiva:** Dubrovačko tržište najpogodnije za investitore s horizontom 5-10+ godina
5. **Profesionalna Podrška:** Suradujte s iskusnim lokalnim stručnjacima - pravnicima, agentima, upravljačima nekretnina
6. **Usklađenost s Propisima:** Strogo pridržavanje svih građevinskih, turističkih i poreznih propisa kako biste izbjegli kazne
7. **Održivi Pristup:** Razmotriti energetski učinkovite i ekološki prihvatljive projekte koji su usklađeni s EU ciljevima
8. **Diversifikacija Strategije:** Kombinirati kratkoročni turistički najam s opcijama dugoročnog najma za stabilnije prihode

7.2 Najbolje Investicijske Prilike u 2026.

- **Renovacija povijesnih objekata:** Nekretnine u Starom Gradu s potencijalom obnove
- **Nove gradnje na atraktivnim lokacijama:** Iskorištavanje pojednostavljenog postupka dozvole (30 dana)
- **Premium vile u obalnim zonama:** Lapad, Babin Kuk, Ploče - snažna potražnja, brža aprecijacija
- **Energetski učinkoviti projekti:** Mogućnost pristupa EU fondovima i državnim subvencijama (do 33% za renovacije)[10]
- **Kratkoročni najam za digitalne nomade:** Rastući segment s potražnjom za kvalitetnim smještajem cijele godine

7.3 Područja Posebnog Opreza

- **Legalizacija:** Izbjegavati nekretnine s nezakonitim dijelovima građevine ili nepotpunom dokumentacijom
- **Prekomjerni turizam:** Pratiti moguće buduće restrikcije u najpopularnijim zonama
- **Politički rizici:** Regulatorne promjene usmjerene na obuzdavanje cijena ili ograničavanje kratkoročnog najma
- **Strop pristupačnosti:** Biti oprezan s plaćanjem vrhunskih cijena - tržište pokazuje znakove usporavanja rasta[5]

7.4 Zaključak

Dubrovnik ostaje vrlo atraktivna destinacija za investicije u nekretnine u 2026. godini, podržana snažnim turizmom, ograničenom ponudom i kontinuiranim rastom cijena tijekom proteklog desetljeća. Grad nudi raznolike prilike, od luksuznih vila i povijesnih objekata do modernih apartmana za kratkoročni najam.

Međutim, investitori moraju biti svjesni rastućih rizika: strože regulacije, visoke cijene ulaska, potencijalne vladine mjere ograničavanja, te izazove održivosti prekomjernog turizma. Uspjeh na ovom tržištu zahtijeva:

- Detaljno poznavanje lokalnog tržišta i propisa
- Profesionalni pristup due diligence procesu
- Dugoročnu investicijsku strategiju
- Fleksibilnost prilagođavanja promjenjivim tržišnim uvjetima
- Fokus na kvalitetu, lokaciju i usklađenost s propisima

Za investitore koji su spremni pristupiti tržištu s dužnom pažnjom, strateškim planiranjem i profesionalnom podrškom, Dubrovnik može pružiti solidne prinose i dugoročnu aprecijaciju kapitala u jednom od najljepših gradova Mediterana.

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/>