

TRŽIŠTE INDUSTRIJSKIH NEKRETNINA

IZVJEŠĆE Q2/2026

HRVATSKA

INDUSTRIJSKO TRŽIŠTE U HRVATSKOJ Q2/2026

PONUDA I POTRAŽNJA NA INDUSTRIJSKOM TRŽIŠTU: DOSLJEDNA AKTIVNOST



450,000 m²
UKUPNI FOND



18,417 m²
NETO ZAKUP



165,000 m²
U IZGRADNJI



6,25 EUR
PROSJEČNE
NAJAMNINE



1.0 %
STOPA NEPOPUNJENOSTI



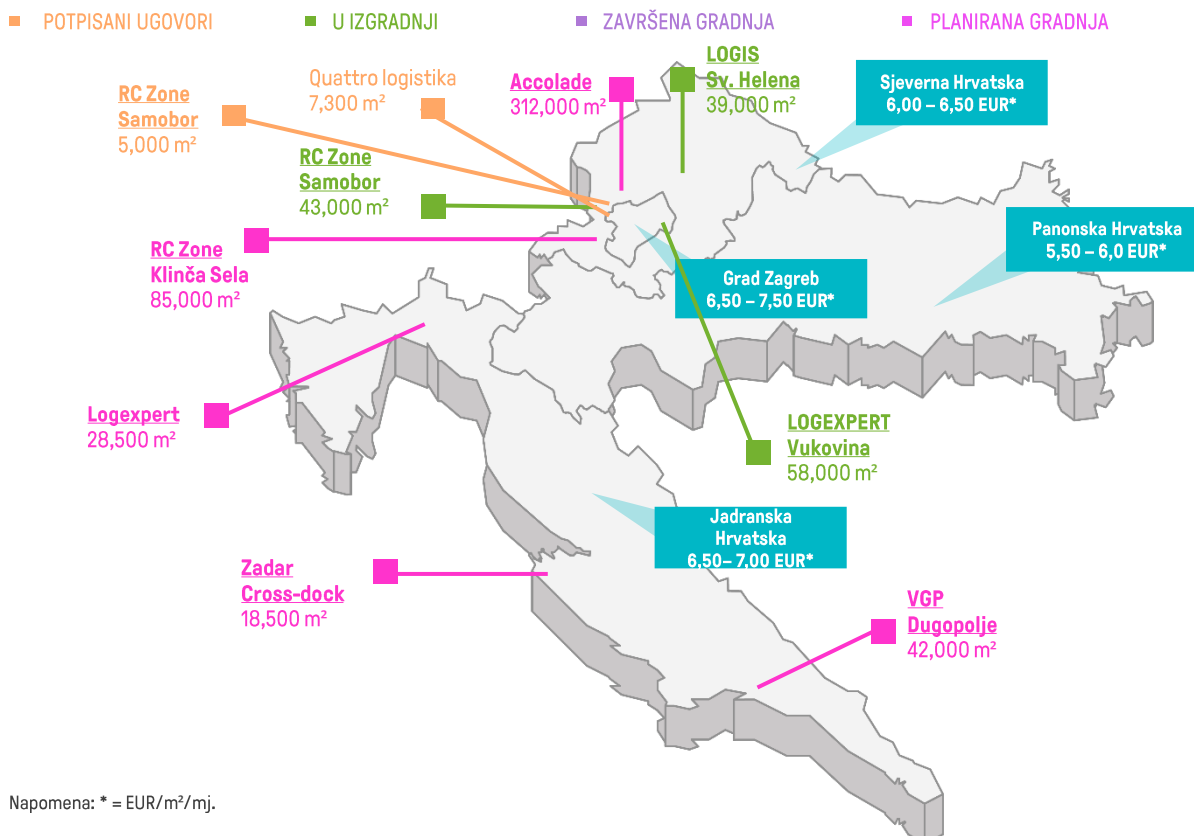
0 m²
ISPORUČENI
PROSTORI

Hrvatsko industrijsko i logističko tržište nekretnina zadržalo je ograničenu ponudu i u Q2 2026., uz preseljenje aktivnosti prema Zagrebačkoj županiji, koja je zabilježila tri od četiri ukupne transakcije, naspram jednog ugovora u Gradu Zagrebu.

Najznačajniji doprinos neto zakupu došao je iz proizvodnog sektora, obuhvaćajući kemijski podsektor i podsektor građevinskih materijala. Prime nominalne najamnine ostale su stabilne na razini od €6,50 po m² mjesečno, dok se stopa nepopunjenosti dodatno smanjila na 1.0%, sa 2.1% u Q1, odražavajući i dalje ograničenu dostupnost modernih prostora.

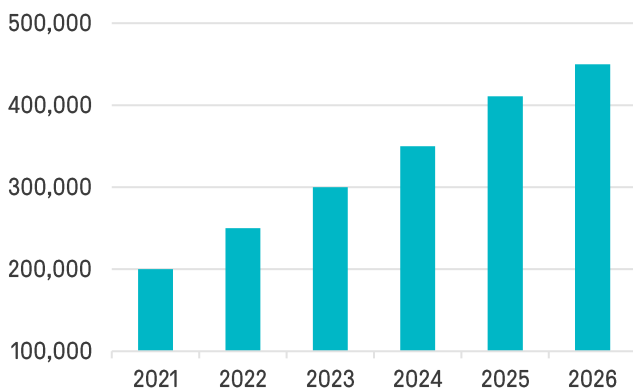
- Hrvatska je zabilježila 164,913 m² u izgradnji i 642,834 m² u planu, dok je fond prostora kategorije „A“ za iznajmljivanje dosegao 450,065 m². U Q2 nije isporučen nijedan prostor.
- Hrvatsko gospodarstvo zabilježilo je u Q1 2026. godišnji rast BDP-a od 2.2%, najsporiji tempo od Q4 2020.
- Hrvatska inflacija (CPI, godišnja) usporila je tijekom Q2 2026., završivši tromjesečje na 4.5% u lipnju, sa 4.8% u ožujku.

ODABIR TRANSAKCIJA I NAJAMNINA



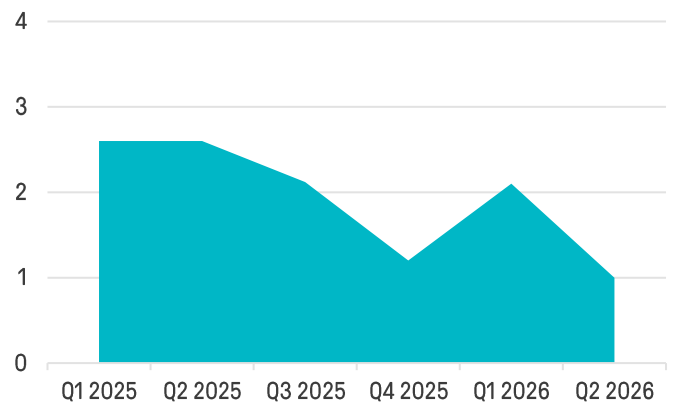
Hrvatski logistički i industrijski sektor nekretnina u Q2 2026. pratio je šire trendove diljem jugoistočne Europe, uz potporu potražnje internetske maloprodaje, logističara, distribucijskih mreža i najmoćnijih iz automobilskeg sektora. Najveći dio postojećeg prostora i dalje se nalazi u Zagrebu i njegovoj okolini, no developeri i investitori sve više pozornosti posvećuju novim lokacijama u blizini Rijeke i Splita, budući da opcije bliže glavnom gradu postaju sve rjeđe. Unutar Hrvatske, najveći dio najma u ovom tromjesečju potpisan je u Zagrebačkoj županiji, a stopa nepopunjenosti dodatno je pala na 1.0%, što ukazuje da ponuda prostora kategorije „A“ ne prati potrebe korisnika. Prime najamnine ostale su nepromijenjene na razini od €6,50 po m² mjesečno, a tijekom tromjesečja nije završen nijedan projekt koji bi ublažio taj pritisak.

UKUPNI FOND U M²



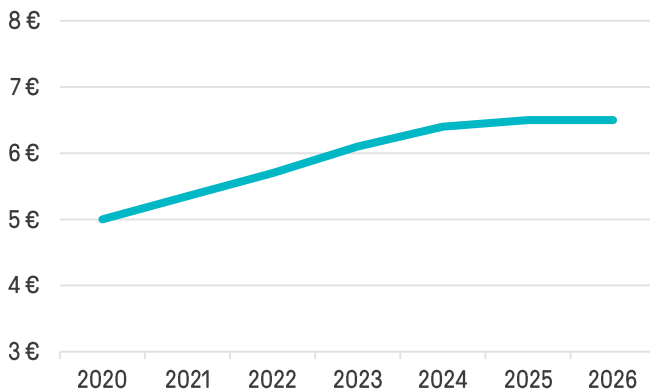
Izvor: 108RE Research

STOPA NEPOPUNJENOSTI %



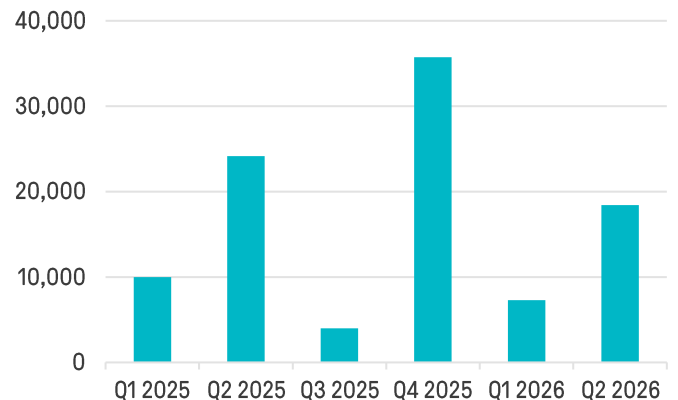
Izvor: 108RE Research

PRIME NAJAMNINE – EUR/M²



Izvor: 108RE Research

BRUTO ZAKUP U M²



Izvor: 108RE Research

„Gledajući dalje od Q2 2026., hrvatski sektor industrijskih i logističkih nekretnina ostaje na stabilnoj putanji rasta. Gledajući prema Q3 2026., ukupni tržišni uvjeti i interes korisnika očekuju se zadržati stabilnima. Kako dio trenutnog plana gradnje bude dovršen, dostupnost u pojedinim podržjštima mogla bi se donekle popraviti, no to vjerojatno neće značajnije utjecati na stopu nepopunjenosti u kratkom roku. Unatoč tekućim inflatornim pritiscima i preostalim poremećajima u lancu opskrbe, izgledi sektora trebali bi ostati pozitivni, poduprti daljnjom ekspanzijom i rastućim interesom investitora.”

DARIO TOMLJENOVIC
Izvršni direktor





MI SMO STRUČNJACI ZA KOMERCIJALNE NEKRETNINE

S višegodišnjim iskustvom na tržištu Srednje i istočne Europe, kombiniramo znanje o komercijalnim nekretninama s osobnim pristupom.

Uvijek pratimo tehnološki napredak i inovacije kako bismo pomogli našim klijentima kontinuirano rasti i uspijevati.

1 000+
transakcija

2 500+
klijenata

3 000+
nekretnina

108 REAL ESTATE savjetodavna je agencija za nekretnine koja se od 2009. isključivo fokusira na komercijalne nekretnine. Njezin tim od više od četrdeset članova stekao je povjerenje domaćih i stranih klijenata. 108 REAL ESTATE jedina je tvrtka za komercijalne nekretnine na europskom tržištu koja je u potpunosti češko vlasništvo i kojom upravljaju Česi.

Od svog osnivanja, tvrtka je prodala i iznajmila više od 11,77 milijuna kvadratnih metara te izgradila snažnu poziciju na češkom, slovačkom i mađarskom tržištu. Klijenti se obraćaju agenciji 108 REAL ESTATE radi posredovanja u najmu i prodaji, savjeta o ulaganjima i marketingu te upravljanja razvojem. Krajem 2021., 108 REAL ESTATE postala je ekskluzivni saveznički partner BNP Paribas Real Estatea za Češku Republiku i postala dio BNP mreže u cijeloj Europi.

PRAGUE

Na Poříčí 1079/3a
110 00 Praha 1
Czech Republic

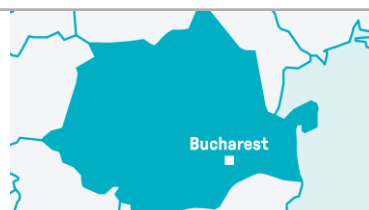
+420 222 211 464
info@108realestate.cz



BUCHAREST

15 Charles de Gaulle Square
011886 Bucharest
Romania

+ 40 722 263 865
info@108realestate.ro



BRATISLAVA

Bottova 6067/1
811 09 Bratislava
Slovakia

+421 911 811 730
info@108realestate.sk



ZAGREB

Savska cesta 32
10 000, Zagreb
Croatia

+385 1 770 7108
info@108realestate.hr



BUDAPEST

Ráth György utca 56
1122, Budapest
Hungary

+36 70 977 0021
info@108realestate.hu



NEW DELHI

A 53, Sector 16, Noida
Delhi-NCR, 201301
India

+91 935 473 2212
info@108realestate.in





Jelena Kinsman – Menadžerica razvoja poslovanja

 **+385 1 770 7108**

 **jelena.kinsman@108realestate.hr**