



## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* peto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGI). Prvo izdanje *Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske* objavljeno je u rujnu 2018. godine, a odnosilo se na razdoblje od 2012. do 2017. godine, a preostala tri izdanja, svako s pregledom tržišta nekretnina za prethodnu godinu, objavljena su u 2019., 2020. i 2021. godini. Podloga za izradu publikacije je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), koji člankom 20. obvezuje MPGI da najmanje jednom godišnje za prethodnu godinu izdaje *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske*.

Osnovni cilj objavljivanja publikacije *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* (u daljnjem tekstu: *Pregled*) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na hrvatskom tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta. *Pregledom* se svakom građaninu omogućuje uvid u stanje i kretanje na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i jedinica lokalne samouprave. Publikacija je ujedno i podloga za donošenje odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama svih zainteresiranih subjekata u našoj zemlji. Nositeljima javnih politika *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* omogućit će uspješnije definiranje javnih politika, instrumenata i mjera usmjerenih na djelatnosti koje u svom poslovanju u značajnoj mjeri koriste određenu vrstu nekretnine kao proizvodni faktor. Premda ne obiluje strateškim sirovinama i energetske izvorima, Hrvatska posjeduje kvalitetan prostor i okoliš, te je poželjno pristup razvitku temeljiti na racionalnom i ekonomičnom gospodarenju prostorom.

### Podaci prikazani u *Pregledu*

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.* prikazuje stanje na tržištu nekretnina u 2021. godini i godišnju promjenu odabranih pokazatelja u odnosu na 2020. godinu, i to na razini cjelokupne zemlje, županija, jedinica lokalne samouprave (JLS), a za Grad Zagreb i na razini katastarske općine. Kupoprodajne transakcije i medijalne cijene spomenutih vrsta nekretnina prikazane su osim na razini županija i zasebno na razini pripadnog grada administrativnog sjedišta županije te zasebno na razini ostatka županije (bez grada administrativnog sjedišta). U elektroničkom tabličnom prilogu *Pregleda* prikazani su i detaljni podaci o broju kupoprodaja i medijalnim cijenama po vrsti nekretnine i po tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). *Pregled* razlikuje sljedeće vrste nekretnina: stanove (što uključuje i apartmane), obiteljske kuće, poslovne nekretnine (poslovne prostore, gospodarske zgrade i poslovne zgrade), građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta. Osnovni pokazatelji koji su prikazani za svaki tip nekretnine su prosječna (medijalna) kupoprodajna cijena i prosječna (medijalna) veličina nekretnine. Za stanove/apartmane i obiteljske kuće prikazana je i prosječna (medijalna) starost nekretnine. U šestom poglavlju prikazane su i vrijednosti indeksa priuštivosti nekretnina po jedinicama lokalne samouprave za 2020. godinu te odnosi između cijena nekretnina i turističke aktivnosti. Kao i prethodno izdanje, peto izdanje

*Pregleda* sadrži i poglavlje u kojem se obrađuje Plan približnih vrijednosti. Posebno poglavlje obrađuje stanje tržišta nekretnina na području obuhvata djelovanja potresa koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine. Elektronički tablični prilozi *Pregleda* sadrže medijalne cijene nekretnina po m<sup>2</sup> te broj transakcija nekretninama za cijelo razdoblje od 2012. do 2021. godine, po vrsti nekretnine i prema tipu JLS-a (grad, općina, veliki grad). U elektroničkom prilogu dostupne su i sve slike prikazane u *Pregledu*.

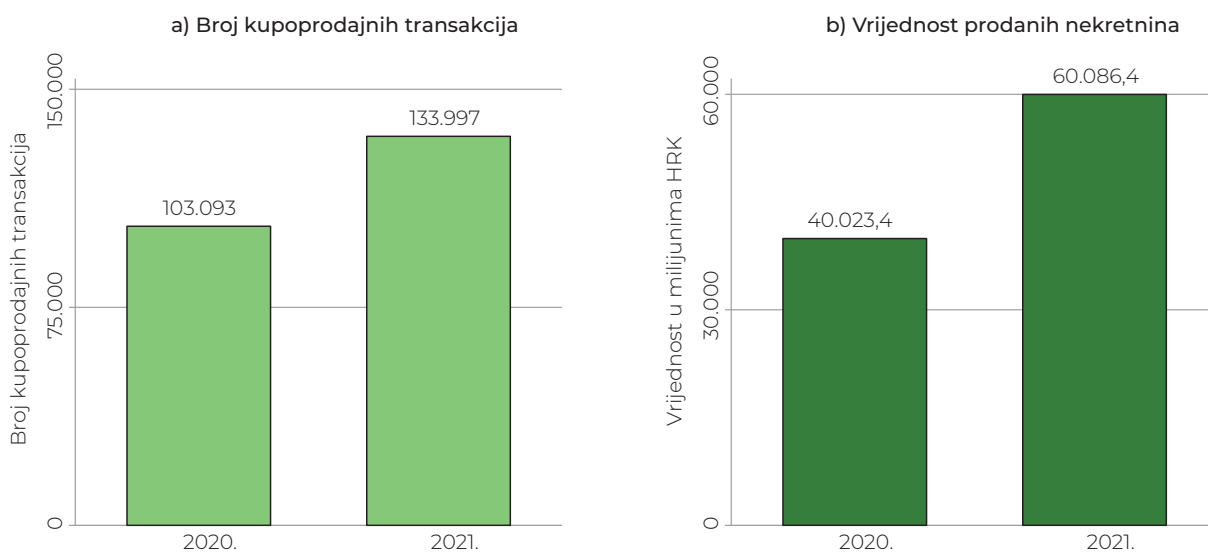
Prilikom tumačenja odabranih pokazatelja tržišta nekretnina prikazanih u *Pregledu* valja voditi računa o činjenici da nekretnine nisu homogena dobra, što znači da ne postoje dva identična stana, dvije identične kuće, dva identična poslovna prostora ili zemljišta. Kod izračuna prosječne cijene i prosječne vrijednosti transakcije za pojedinu vrstu nekretnine zanemarena je činjenica da svaka nekretnina posjeduje jedinstvena obilježja koja također utječu na formiranje konačne kupoprodajne cijene, a što doprinosi visokoj varijabilnosti u vrijednostima promatranih pokazatelja. Kako bi se ukazalo na varijabilnost pokazatelja korišteni su njihovi distribucijski rasponi predstavljeni 5., 25., 75. i 95. percentilom. Nadalje, u cilju zaštite povjerljivosti podataka, za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kojima je ostvareno manje od 10 kupoprodaja, vrijednosti pokazatelja nisu prikazivane.

## 14 posto BDP-a u 2021. godini

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 posto (slika 1.). Najveći broj kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 posto ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 posto, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 posto. **Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što predstavlja 14 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine.** U odnosu na 2020. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2021. godini povećala za visokih 50,1 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7 posto te obiteljske kuće s udjelom od 21,1 posto.

**Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju Zadar, Split i Rijeka, dok se u kontinentalnom dijelu zemlje ističe Osijek. U ovim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana, dok su kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije u priobalnom pojasu izvan većih naselja i zaleđu, a kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.**

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

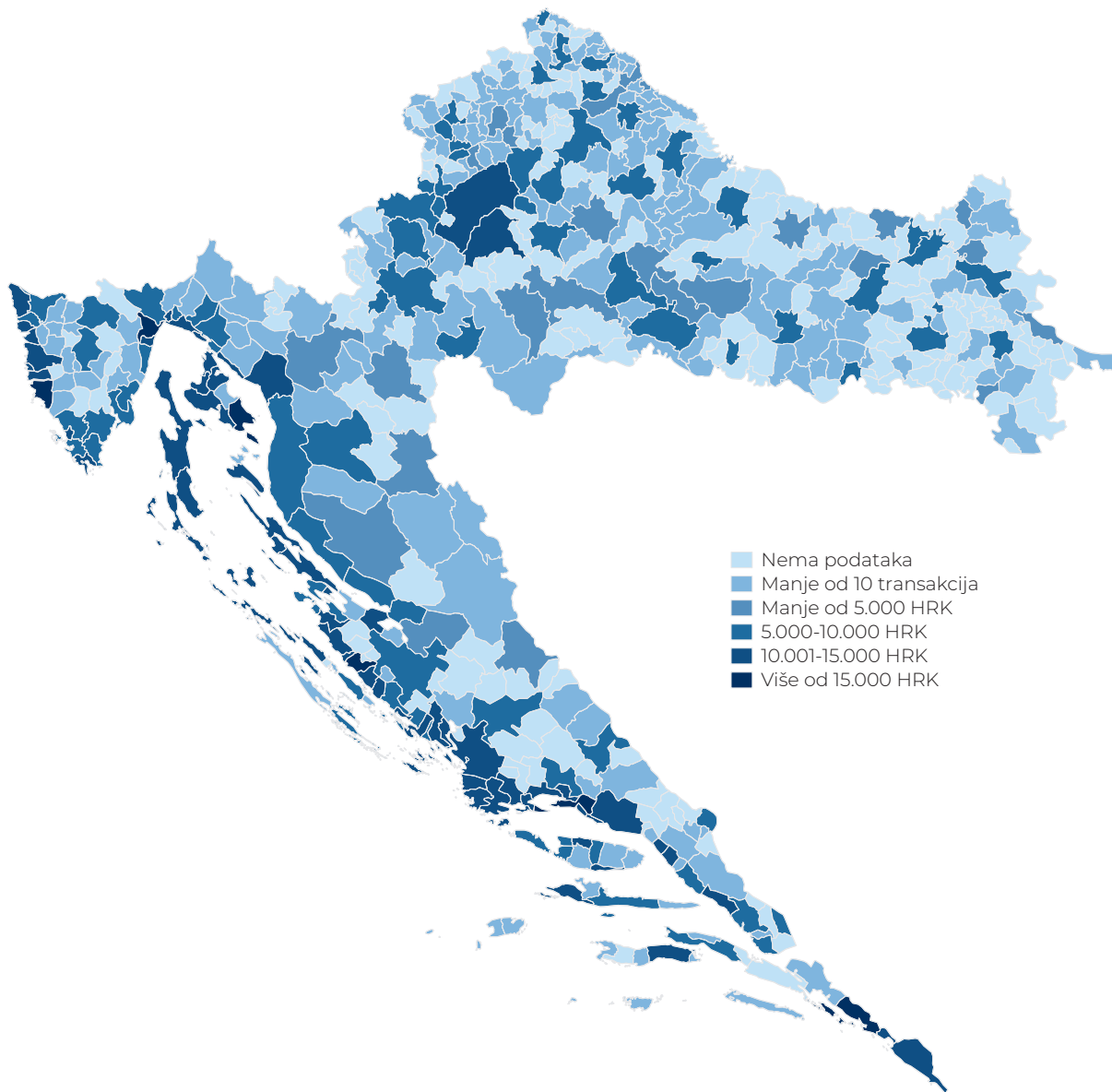
Prema broju kupoprodajnih transakcija ostvarenih u 2021. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.764 kupoprodaje, zatim slijede urbana središta u priobalju, Zadar s 2.429 kupoprodaja, Split s 2.114 i Rijeka s 1.994 kupoprodaje. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 1.874 kupoprodaje. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2021. godini 50 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 21 posto gradova i općina. Razlike između jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. **Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke i Pule.** Zanimljivo je da su od 2020. godine u ovu skupinu, pored većih gradova, ušla i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke te grada Solina u blizini Splita. Usporedo s naglim rastom cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. **Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.**

### Najskuplji stanovi u Dubrovniku, Rovinju, Splitu i Opatiji

Najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup>, pored Dubrovnika (18.610 kuna po m<sup>2</sup>), bilježe i gradovi Rovinj (17.045 kuna po m<sup>2</sup>), Split (16.682 kune po m<sup>2</sup>) i Opatija (15.390 kuna po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 52 JLS-a te se tu, s iznimkom Grada Zagreba (12.032 kune po m<sup>2</sup>) i Velike Gorice (11.133 kune po m<sup>2</sup>), isključivo radi o priobalnim i otočnim gradovima i općinama. U ovoj skupini JLS-ova najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> zabilježena je u Funtani (14.648 kuna), a najniža u Općini Preko, od 10.088 kuna po m<sup>2</sup>. Od 83 jedinice lokalne samouprave u kojima su postignute medijalne cijene stana između 5.001 i 10.000 kuna po m<sup>2</sup>, njih 45 smješteno je u priobalju i na otocima, dok preostalih

38 jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. **Medijalne cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna po m<sup>2</sup> obilježavaju ruralne predjele i većinu jedinica lokalne samouprave smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 24.**

Slika 2.: Medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2021. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

### **Obiteljske kuće u jadranskim jedinicama lokalne samouprave višestruko su skuplje od kuća u kontinentalnom dijelu zemlje**

Kada je riječ o obiteljskim kućama, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija. S najvišim medijalnim cijenama, iznad 11.000 kuna po m<sup>2</sup>, izdvajaju se Vrsar (14.709 kuna), Vis (12.503 kune) i Tisno (11.124 kune). Medijalna cijena obiteljskih kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m<sup>2</sup> ostvarena je u 23 priobalnih i 14 otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 76 gradova i općina, koliko ih ulazi u kategoriju medijalne cijene kuća

od 1.001 do 5.000 kuna po m<sup>2</sup>, svega se njih sedam nalazi u kontinentalnom dijelu Hrvatske (Grad Zagreb, Osijek, Našice, Varaždin, Karlovac, Daruvar i Čakovec), a 69 ih je smješteno na prostoru obalnih županija. **Medijalne cijene obiteljskih kuća od 1.000 kuna po m<sup>2</sup> i manje zabilježene su u najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 217, od kojih je većina smještena u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. Zanimljiv je podatak da se za jedan m<sup>2</sup> obiteljske kuće u Šibensko-kninskoj županiji moglo kupiti čak 19 m<sup>2</sup> u Zagrebačkoj županiji.**

## **Najskuplje građevinsko zemljište na srednjem i južnom Jadranu**

Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta iznad 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježilo je 10 JLS-ova, i to su redom: Bol (2.048 kuna po m<sup>2</sup>), Split (1.293 kune po m<sup>2</sup>), Dubrovnik (1.282 kune po m<sup>2</sup>), Postira (1.166 kuna po m<sup>2</sup>), Makarska (1.139 kuna po m<sup>2</sup>), Tučepi (1.124 kune po m<sup>2</sup>), Baška Voda (1.109 kuna po m<sup>2</sup>), Dubrovačko Primorje (1.107 kuna po m<sup>2</sup>), Podstrana (1.050 kuna po m<sup>2</sup>) i Vrsar (1.036 kuna po m<sup>2</sup>). Medijalna cijena građevinskih zemljišta u rasponu od 501 do 1.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježena je u 63 JLS-a. Radi se o gradovima i općinama smještenim u sedam priobalnih županija. U 118 JLS-ova, od kojih je većina, čak njih 88, smještena na području Jadranske Hrvatske, medijalna cijena građevinskog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 500 kuna po m<sup>2</sup>. U ovom cjenovnom razredu nalazi se i Grad Zagreb s medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od 467 kuna po m<sup>2</sup>. Cijene po m<sup>2</sup> od 100 i manje kuna uglavnom se postižu u ruralnim predjelima te u središnjoj, sjeverozapadnoj i istočnoj Hrvatskoj. Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u 22 lokalne jedinice, od kojih se najveći broj nalazi u Sisačko-moslavačkoj županiji, i to su Lekenik, Glina, Topusko, Lipovljani, Jasenovac, Martinska Ves, Sunja, te u Požeško-slavonskoj županiji, a to su Lipik, Velika, Pakrac i Jakšić.

## **Poljoprivredno zemljište najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave, najjeftinije u Slavoniji**

U 2021. godini poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim jedinicama lokalne samouprave. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 200 kuna po m<sup>2</sup> zabilježila su dva JLS-a, oba u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Dugi Rat u iznosu od 270,3 kune po m<sup>2</sup> te Okrug u iznosu od 249,9 kuna po m<sup>2</sup>. U 11 jedinica lokalne samouprave medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta kretala se u rasponu od 101 do 200 kuna po m<sup>2</sup>, i to u **Pašmanu, Hvaru, Makarskoj, Murteru – Kornatima, Omišu, Trogiru, Baškoj Vodi, Podstrani, Loparu, Podgori i Splitu**. U 32 jadranske jedinice lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po m<sup>2</sup>. U 448 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> iznosile su 50 kuna i manje.

## **Najskuplji poslovni prostori u priobalnim gradovima**

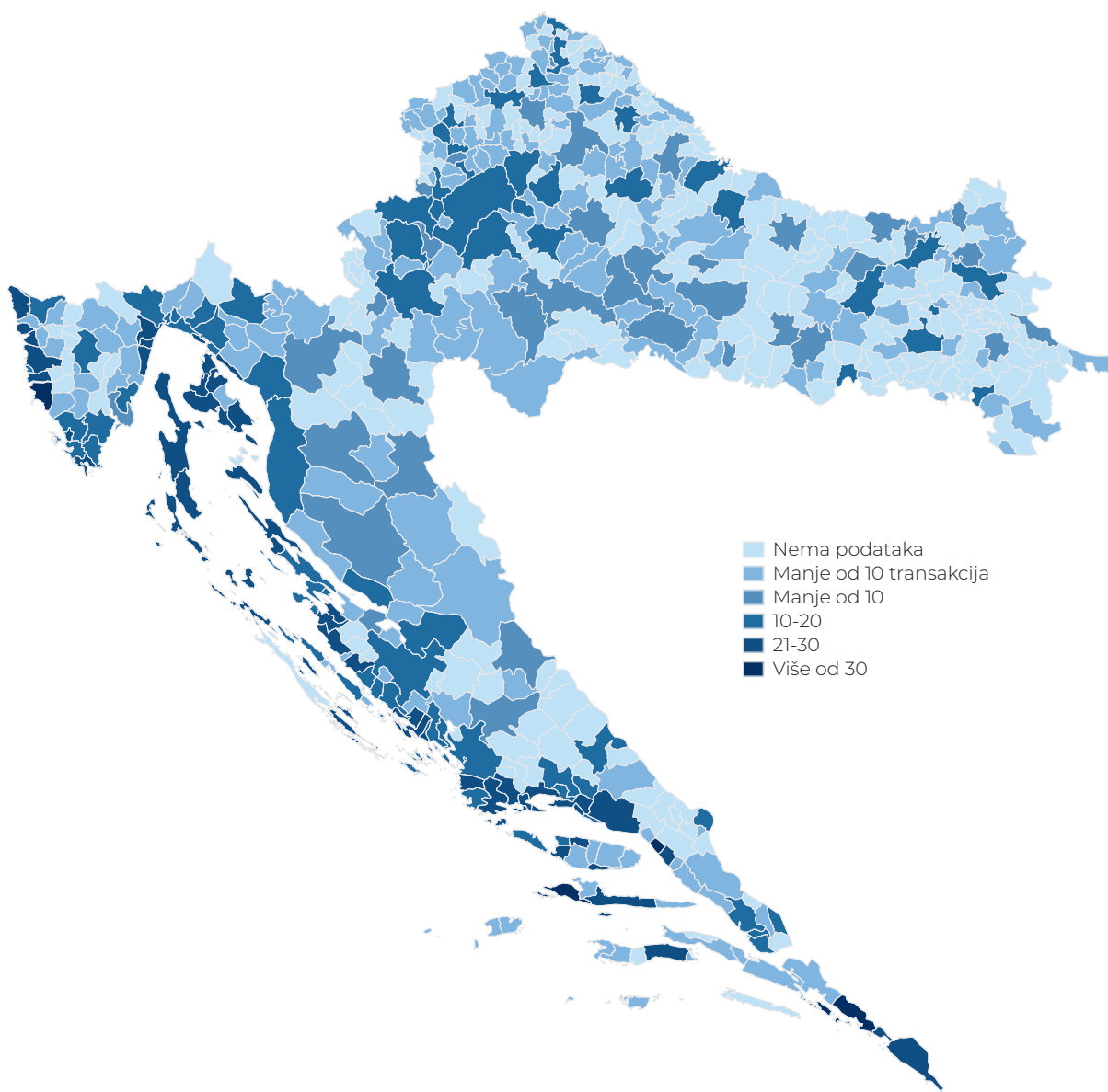
Najviše medijalne cijene prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> zabilježene su u priobalnim jedinicama lokalne samouprave. Pritom predvodi Biograd na Moru s 22.124 kune po m<sup>2</sup>, iza kojeg slijede Rovinj s 13.531 i Dubrovnik s 13.321 kunom po m<sup>2</sup>. Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 8.180 kuna po m<sup>2</sup> bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio većih priobalnih gradova. Sličnu vrijednost medijalne cijene poslovnih prostora koju

bilježi Grad Zagreb bilježe još i Zadar i Rijeka u kojima je medijalna cijena u 2021. iznosila 8.716 i 7.777 kuna po m<sup>2</sup>, što je bilo za 6,6 posto iznad te 4,9 posto ispod medijana cijene poslovne nekretnine u Gradu Zagrebu. U svega 28 JLS-ova zabilježeno je 10 ili više transakcija poslovnim prostorima, a riječ je isključivo o administrativnim županijskim centrima ili većim urbanim sredinama (10 JLS-ova sa statusom grada i 18 sa statusom velikog grada).

### Stanovi/apartmani najmanje priuštivi u priobalju

Na slici 3. prikazan je indeks priuštivosti po jedinicama lokalne samouprave za 2020. godinu. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m<sup>2</sup> u 2020. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom, te množenjem sa 100.

Slika 3.: Priuštivost stana/apartmana po JLS-ovima u 2020. godini



Izvori: EIZ, MPGI i Porezna uprava.

Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu zemlje. Primjerice, **vrijednosti indeksa priuštivosti veće od 30 posto, koje ukazuju da je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana potrebno izdvojiti više od 30 posto godišnjeg dohotka, bilježe četiri JLS-a, Dubrovnik, Baška Voda, Hvar i Rovinj.** U kategoriju u kojoj je za jedan m<sup>2</sup> stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 24 do 30 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 16 gradova i općina. To su rastućim redoslijedom Jelsa, Mošćenička Draga, Okrug, Opatija, Malinska-Dubašnica, Trogir, Makarska, Umag, Split, Župa Dubrovačka, Krk, Novalja, Marina, Vrsar, Baška i Sukošan. U dvadeset jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivosti za prosječni godišnji dohodak građani su mogli kupiti između 2,8 i 4 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Među prvih 75 najmanje priuštivih lokalnih jedinica (od ukupno 163 jedinice lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) nema naselja koje se ne nalazi u priobalnoj županiji. Tek na 76. mjestu nalazi se Zagreb s vrijednošću indeksa 15,6, u kojem su stanovnici za prosječni godišnji dohodak mogli kupiti 6,4 m<sup>2</sup>. **Najpriuštiviji stanovi su u Vukovaru gdje je indeks priuštivosti iznosio 2,1, te zatim u Plitvičkim Jezerima, Strahonincu, Đurđenovcu i Dardi.** U 20 jedinica lokalne samouprave koje bilježe najpriuštivije stambene nekretnine, zaposleni građani za svoj godišnji dohodak mogu kupiti između 12,2 i 48,3 m<sup>2</sup> stambenog prostora.

## **Potres od 29. prosinca 2020. godine utjecao je na potražnju na način da se smanjio obujam trgovanja lošijim nekretninama**

Analiza učinaka potresa od 29. prosinca 2020. godine na tržište nekretnina jedinica lokalne samouprave Sisačko-moslavačke županije koje su pretrpjele najveću materijalnu štetu (Glina, Hrvatska Kostajnica, Lekenik, Petrinja i Sisak) sugerira kako nije moguće donijeti općeniti zaključak o kretanjima na tržištu nekretnina prije i nakon potresa<sup>1</sup>. Ipak, može se zaključiti kako se aktivnost na tržištu stanova i apartmana mjerena brojem transakcija nakon potresa smanjila, dok su se istovremeno medijalne cijene u dva veća urbana središta (Sisak i Petrinja) povećavale. Kada je riječ o tržištu obiteljskih kuća, analiza po JLS-ovima sugerira da se aktivnost mjerena brojem kupoprodaja nakon potresa na njihovim tržištima obiteljskih kuća povećala, dok su se istovremeno medijalne cijene smanjile, pri čemu je smanjenje posebice izraženo u Petrinji u kojoj je bio epicentar potresa. Takvo ponašanje tržišta obiteljskih kuća koje predstavljaju značajan dio stambenog fonda u ovim JLS-ovima bi bilo očekivano za potresom pogođena područja, no da bi se doista mogao donijeti zaključak da je potres uzrokovao ovakvo ponašanje na tržištu obiteljskih kuća, bilo bi potrebno izvršiti ekonometrijsku analizu podataka koja nije predmet *Pregleda tržišta nekretnina*.

## **Zakup i najam na razini županija i velikih gradova**

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 13.901 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.912. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Gledano po županijama, izuzev Grada Zagreba, najveći dio ugovora o najmu prošle je godine ostvaren u Istarskoj županiji (18,6 posto), iza koje slijede Primorsko-goranska (12,8 posto), Zagrebačka (12,2 posto) i Osječko-baranjska županija (11,2 posto). Istovremeno, najviše

<sup>1</sup> Razdoblje prije potresa je razdoblje od 1. siječnja do 20. prosinca 2020. godine, a razdoblje nakon potresa je razdoblje od 30. prosinca 2020. do 31. prosinca 2021. godine.



ugovora o zakupu ostvareno je nakon Grada Zagreba u Osječko-baranjskoj županiji, 4.095 ugovora odnosno 13,1 posto te u Vukovarsko-srijemskoj županiji u kojoj je zabilježeno 3.116 odnosno 10 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (2.819) i Rijeke (1.525). Više od tisuću ugovora o zakupu evidentirano je u Dubrovniku, 1.342. Kada je riječ o ugovorima o najmu, ističu se Rijeka s 2.857 ugovora o najmu te Pula s 2.372 ugovora. U kategoriju od 1.000 do 2.000 ugovora o najmu ulaze Dubrovnik s 1.385 i Split s 1.194 ugovora.

### **Najviša prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup> postiže se u Gradu Zagrebu te u Zagrebačkoj, Istarskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji**

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Požeško-slavonske, Međimurske i Vukovarsko-srijemske županije u kojima prevladava najam obiteljske kuće, u preostalim županijama u 2021. godini prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najam stana/apartmana prevladava i u velikim gradovima. Najviša prosječna mjesečna cijena najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup> istovremeno se postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kuna po m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kune po m<sup>2</sup>, Istarskoj županiji od 38,58 kuna po m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kuna po m<sup>2</sup>.

### **U većini županija i velikih gradova prevladava zakup poslovnog prostora**

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2021. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Koprivničko-križevačka, Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija, te veliki gradovi Varaždin, Vinkovci i Virovitica u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta. Iznimka je i Rijeka u kojoj prevladava zakup građevinskog zemljišta. Prema prosječnim mjesečnim cijenama zakupa poslovnog prostora izraženim u kunama po m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kune po m<sup>2</sup> na mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kuna po m<sup>2</sup> slijede Grad Zagreb (87,43 kune), Zadarska (83,52 kune) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kuna). Među velikim gradovima s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 127,69 kuna po m<sup>2</sup> predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 89,24 kune po m<sup>2</sup> te Velika Gorica s 76,14 kuna po m<sup>2</sup>. Prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora u rasponu od 50 do 70 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u Pazinu (69 kuna), Samoboru (69,37 kuna), Osijeku (63,73 kune) te Koprivnici (53,65 kuna). Najniža prosječna mjesečna zakupnina poslovnog prostora zabilježena je u Bjelovaru, u visini od 45,52 kune po m<sup>2</sup>.