

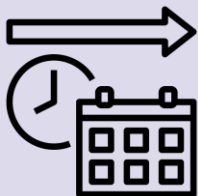


Pregled tržišta studentskog smještaja u Zagrebu

**AVISON
YOUNG**

Ključni zaključci:

1



Zagrebu nedostaju tisuće studentskih kreveta: za **više od 70 tisuća studenata** dostupno je tek oko **8 tisuća mjesta** u javnim i privatnim studentskim domovima.

2



Razvoj novih studentskih domova mogao bi značajno **rasteretiti pritisak na tržište privatnog najma** i povećati dostupnost stanovanja studentima.

3



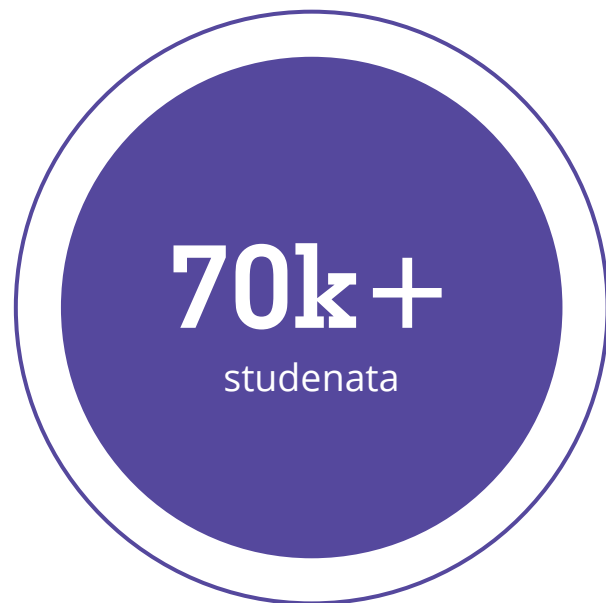
Visoki troškovi zemljišta, gradnje i financiranja, uz nepovoljnu **poreznu strukturu** i nejasne **prostorne planove**, otežavaju ekonomsku održivost novih projekata.

4

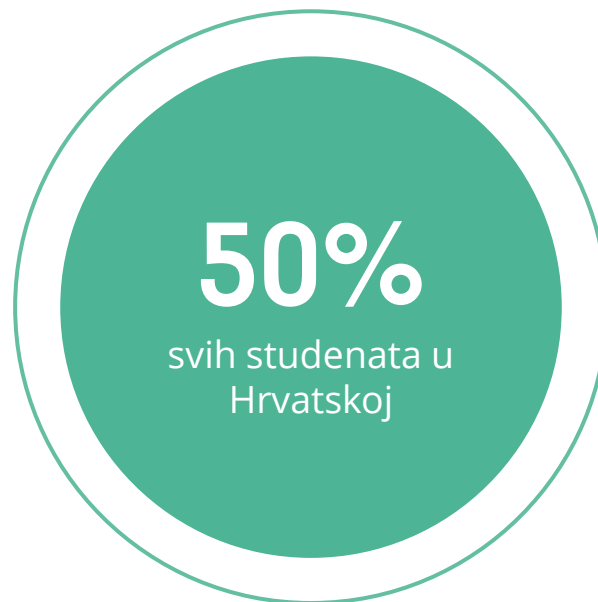


Europska tržišta pokazuju da studentski domovi postaju sve atraktivnija investicijska klasa za **institucionalni kapital** zbog stabilnih i predvidljivih prihoda.

Ponuda od približno 7.500 studentskih ležajeva ostaje nedostatna za potrebe najvećeg sveučilišnog grada u Hrvatskoj.



Sveučilište u Zagrebu čini okosnicu visokog obrazovanja s više od 30 fakulteta i akademija.



Zagreb je glavno akademsko središte Hrvatske s najvećom koncentracijom studenata.

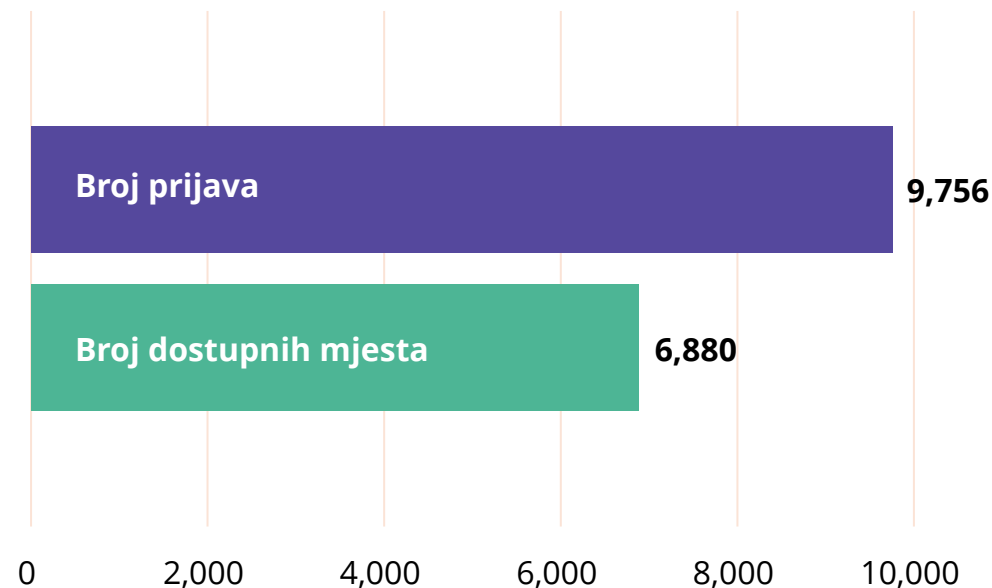


Zbog manjka kapaciteta gotovo trećina prijavljenih studenata ne dobije mjesto u javnom domu.

Izražen manjak studentskog smještaja u Zagrebu dodatno povećava pritisak na cijene stambenog najma i za opće stanovništvo.

- Zagreb je glavno akademsko središte i grad s uvjerljivo najvećom studentskom populacijom u Hrvatskoj, s više od **70.000 studenata**.
- Posljednjih godina vidljiv je **blagi pad** ukupnog broja studenata u Hrvatskoj, s 151.827 u ak. god. 2022./23. na 147.454 u 2024./25. Ipak, studentski smještajni kapaciteti nisu ni približno dostatni za broj studenata.
- Ukupni trenutni kapacitet studentskih domova je dovoljan za samo oko **10%** studentske populacije. 60.000+ studenata u Zagrebu ne stanuje u domu.

Odnos broja prijava i dostupnih mjesta u studentskim domovima SC Zagreb
ak. god. 2025./26.

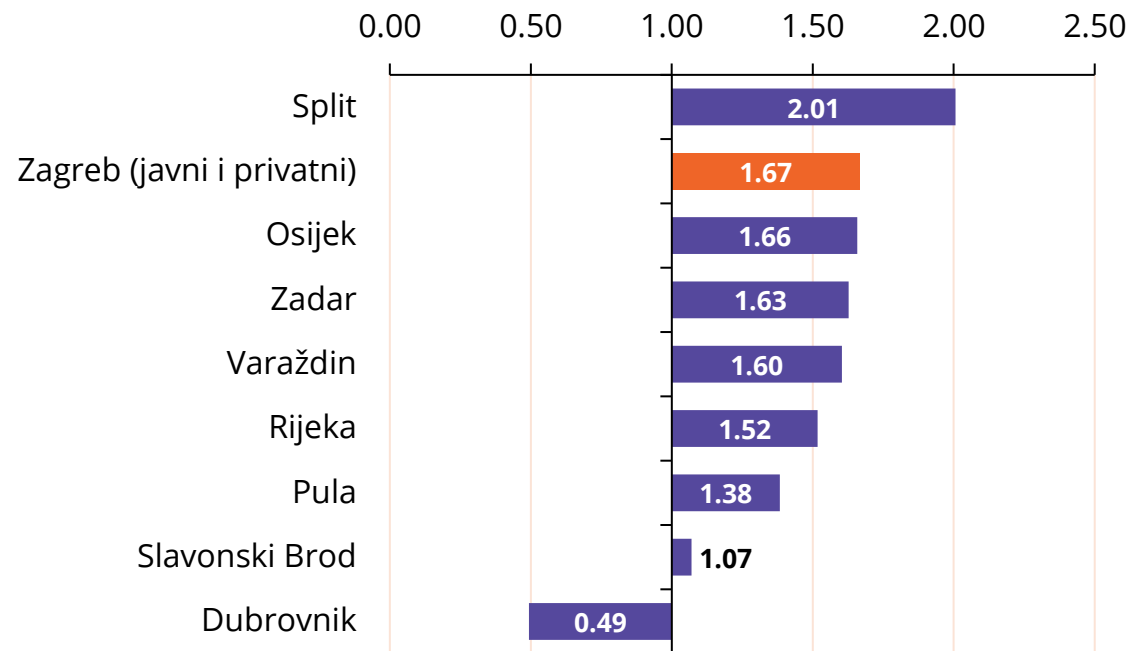


Potražnja za studentskim smještajem u Hrvatskoj premašuje kapacitete, uz više prijava nego kreveta u gotovo svim gradovima.

ak. god. 2025./26.	Dostupna mjesta	Broj prijava
Zagreb (javni i privatni)	7.263	12.094
Rijeka	1.428	2.167
Osijek	1.366	2.265
Split	1.193	2.393
Varaždin	811	1.300
Dubrovnik	503	248
Zadar	454	739
Pula	384	531
Slavonski Brod	100	107

Broj prijava po dostupnom mjestu u studentskom domu

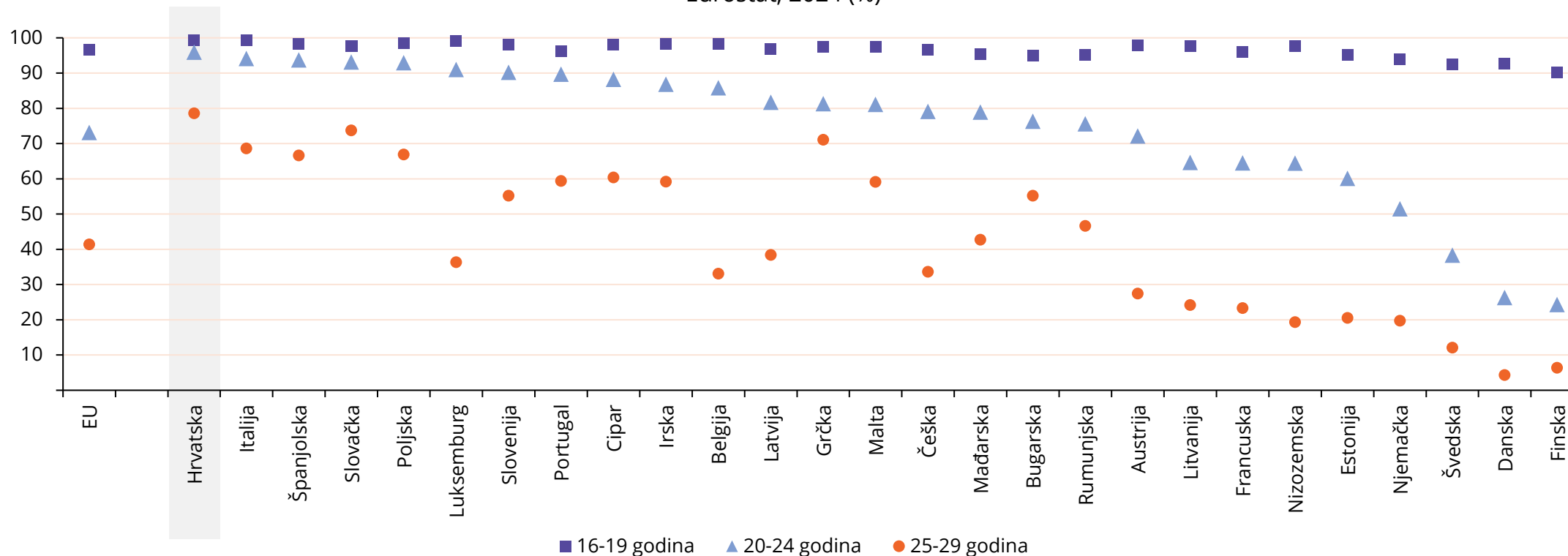
Hrvatska, ak. god. 2025./26.



Hrvatska bilježi najviši udio mladih u EU koji žive s roditeljima i financijski ovise o kućanstvu, osobito u dobnoj skupini 25 - 29 godina.

Udio mladih koji žive s roditeljima, doprinose dohotku kućanstva ili ostvaruju korist od njega

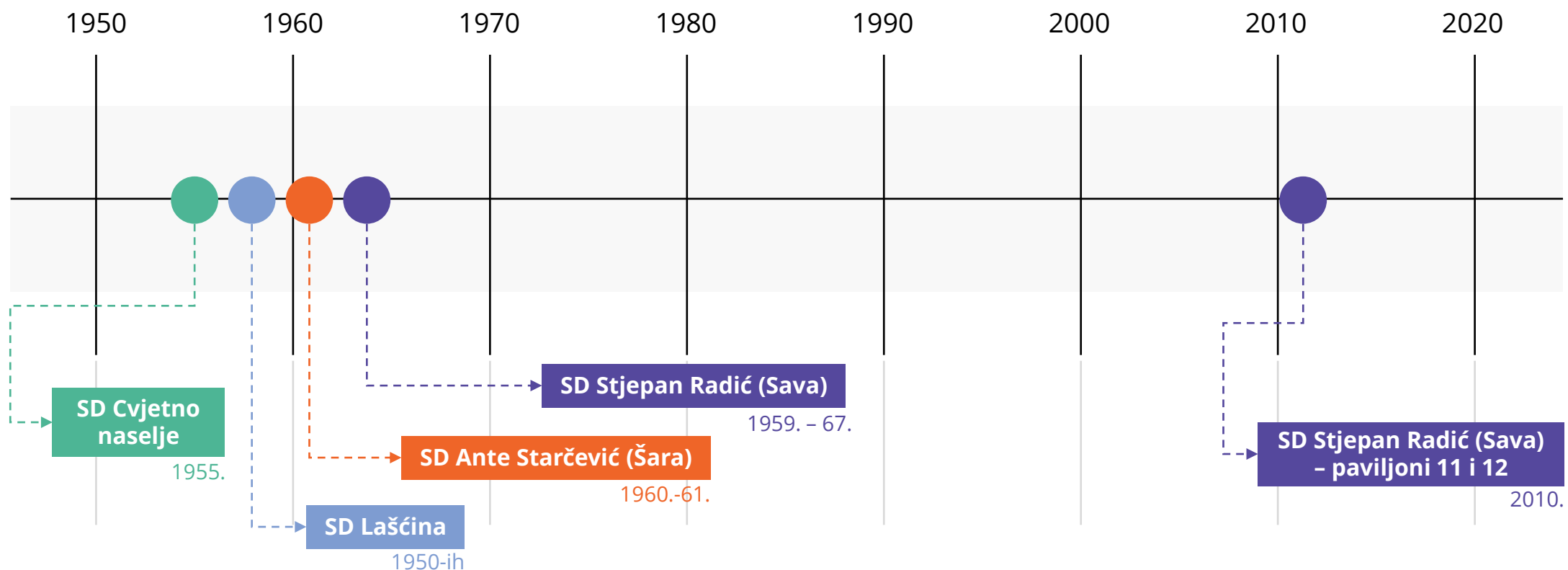
Eurostat, 2024 (%)



Rast međunarodnih razmjena i studijskih programa na engleskom dodatno povećava pritisak na potkapacitiran studentski smještaj.

- U Zagrebu djeluju 4 javna studentska doma pod upravljanjem Studentskog centra s **7.490 mjesta** te nekoliko manjih privatnih domova s oko **580 mjesta**.
- Kroz SC natječaj se studentima godišnje dodjeljuje **6.880 subvencioniranih mjesta**, dok je dodatnih **610 mjesta** rezervirano za **međunarodne studente** na razmjenama.
- Za **6.880 subvencioniranih mjesta** u ak. god. 2025./26. prijavilo se **9.756 studenata**, zbog čega je gotovo **3.000 studenata ostalo bez mjesta u domu**.
- Dodatnu potražnju stvaraju strani studenti kroz Erasmus, CEEPUS i programe studiranja na engleskom jeziku, čiji se broj kontinuirano povećava.
- U ak. god. 2024./25. u Hrvatskoj je studiralo više od **4.000 stranih studenata**, a značajan dio koncentrira se u Zagrebu kao najvećem sveučilišnom središtu.
- Ograničeni kapaciteti domova dodatno povećavaju pritisak na tržište najma jer strani studenti, uz **financijsku potporu** programa razmjene i višu **kupovnu moć**, mogu prihvatiti **više cijene najma**.

Zagrebački studentski smještaj potječe iz razdoblja od prije više od pola stoljeća, uz ograničene kasnije obnove i manje dogradnje.



Kontinuiran deficit javnog studentskog smještaja povećava potražnju za privatnim domovima i dodatno opterećuje tržište stambenog najma.

13:1

Omjer broja prijava i dostupnih jednokrevetnih soba s vlastitom kupaonicom u privatnom domu kod Ekonomije, 2025./26.

€195

Prosječna mjesečna cijena smještaja u dvokrevetnoj sobi s režijama u domovima najvećeg privatnog operatera, 2025./26.

2.338

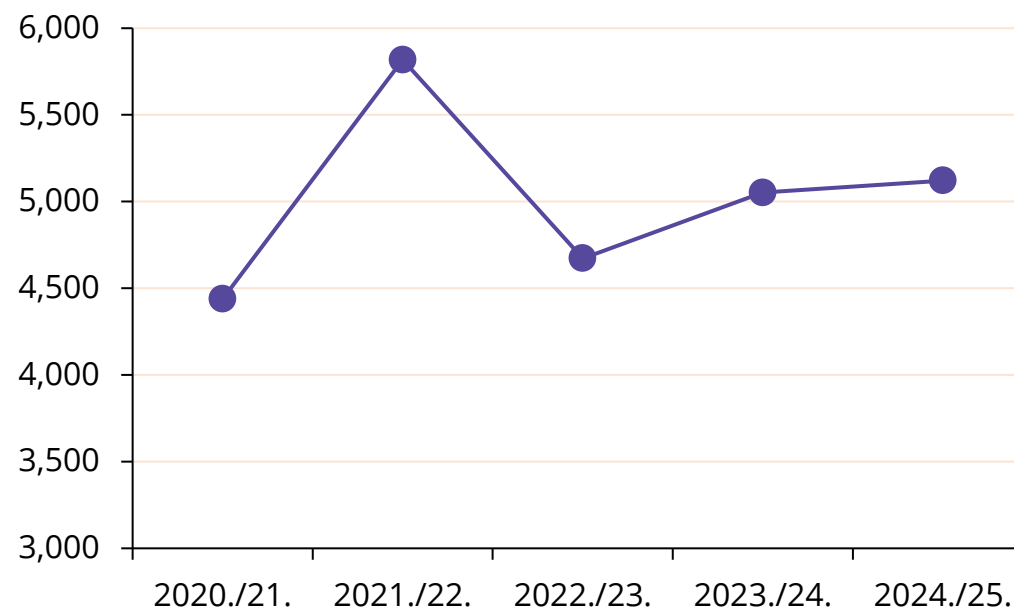
Ukupan broj prijava za smještaj u domovima najvećeg privatnog operatera studentskog smještaja (ukupno 383 ležaja), 2025./26.

- Subvencionirani studentski smještaj u Zagrebu dostupan je po povoljnim mjesečnim cijenama, višestruko nižima od tržišnih.
- U SD Stjepan Radić cijene smještaja u dvokrevetnim sobama kreću se od **€40 do €99**, ovisno o paviljonu. U Cvjetnom naselju **€77**, u Starčeviću **€50**, dok je Laščina najpovoljnija s cijenama od **€35**.
- Za usporedbu, prosječni tržišni najam u Zagrebu iznosi oko €13/m², odnosno **oko €400–600** mjesečno za stan od 30–40 m².

Ulaganja u nove domove financirana sredstvima EU-a usmjerena su izvan Zagreba, unatoč velikom deficitu kapaciteta u glavnom gradu.

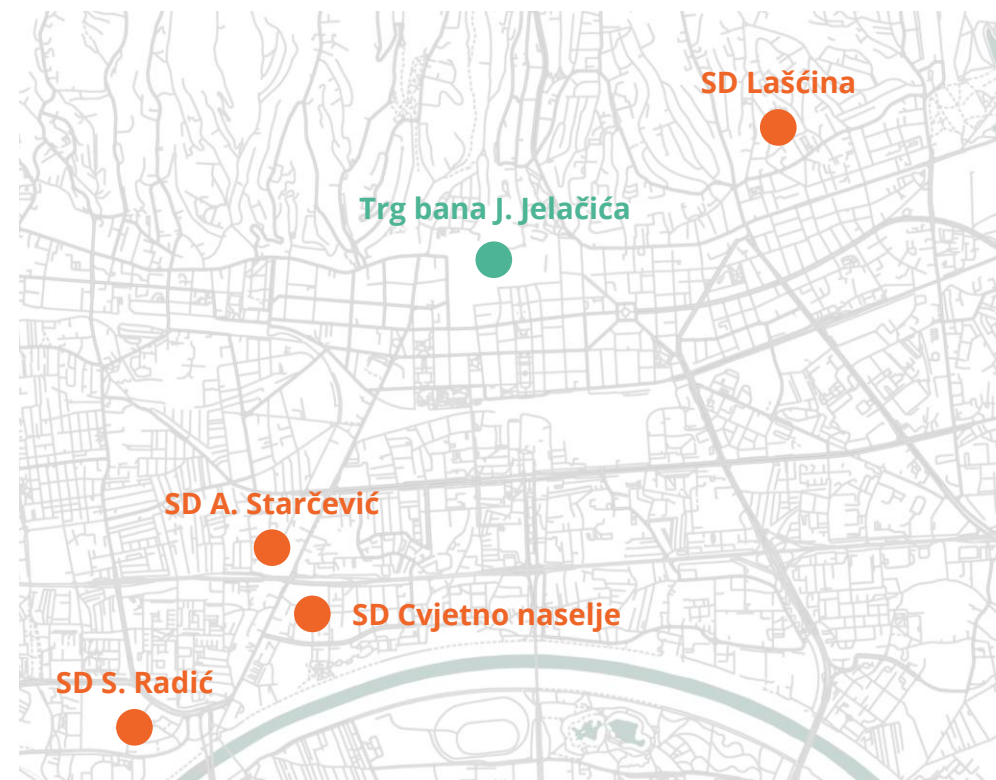
- Kroz europski program Konkurentnost i kohezija u studentski smještaj u Hrvatskoj uloženo je više od **€180 milijuna bespovratnih sredstava**, pri čemu su novi kapaciteti dominantno razvijani u regionalnim sveučilišnim centrima radi **decentralizacije** i jačanja lokalnih sveučilišta.
- Međutim, oko 50% studentske populacije Hrvatske studira u Zagrebu, koji unatoč najvećim kapacitetima bilježi **značajan deficit** smještaja. U Zagrebu su europska ulaganja zasad primarno usmjerena na **obnovu** postojećih kapaciteta, a ne **razvoj** novih.

Broj studenata koji nisu primljeni u dom zbog popunjenosti kapaciteta
Javni studentski domovi u Hrvatskoj



Razvoj studentskih domova moguć je kroz više namjena, a održivost projekata ovisi o urbanističkim parametrima i interpretaciji planova.

- Generalni urbanistički plan Grada Zagreba omogućuje razvoj studentskog smještaja primarno u **zoni D2**, ali iznimno i unutar mješovitih i poslovnih namjena kada dom predstavlja kompatibilan sadržaj javne i društvene namjene, uz dodatnu fleksibilnost za projekte od važnosti za Grad Zagreb ili RH.
- Ključni izazovi razvoja nisu isključivo vezani uz samu namjenu zemljišta, već uz **urbanističke uvjete i interpretaciju pojedinih odredbi planske dokumentacije**, što može značajno utjecati na ekonomsku održivost projekata.



Hrvatski porezni sustav trenutno je povoljniji za build-to-sell modele, dok projekti za dugoročni najam nose viši efektivni trošak investicije.

- Investitori kroz **prodaju** stanova ostvaruju bržu monetizaciju projekta i raniji povrat kapitala, dok **modeli izgradnje za najam** zahtijevaju dugoročno vezanje kapitala i postupni povrat kroz najamnine. U uvjetima snažnog **rasta cijena stanova i visoke potražnje**, tržište prirodno preferira prodaju nad dugoročnim najmom.
- Za razliku od razvijenijih tržišta, Hrvatska **nema specifične porezne ili investicijske mehanizme** koji bi poticali **institucionalna ulaganja** u studentski najam ili općenito u nekretnine za dugoročni najam.

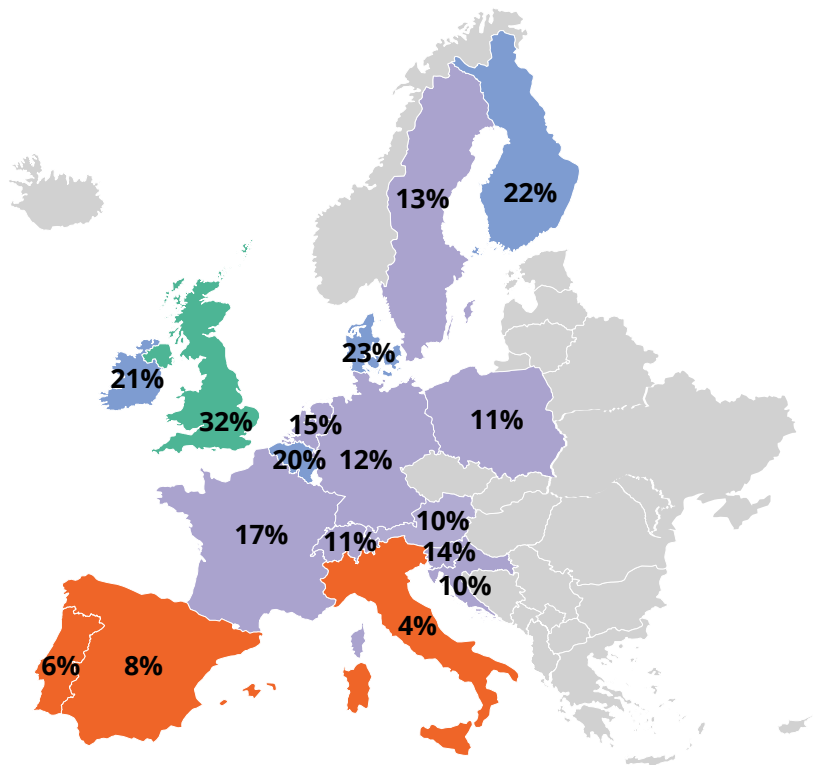
Build-to-sell

Investitor kroz prodaju novogradnje ostvaruje **oporezivu isporuku**, što omogućuje **pravo na odbitak pretporeza** na troškove izgradnje. Time PDV plaćen na ulazne troškove ne predstavlja stvarni trošak projekta.

Build-to-rent/PBSA

Objekt se zadržava u vlasništvu investitora te se koristi za dugoročni najam, koji je u pravilu oslobođen PDV-a. Zbog izostanka oporezive isporuke investitor **nema pravo na odbitak pretporeza** na troškove izgradnje, zbog čega **PDV** postaje direktan **trošak investicije**.

Rast broja međunarodnih studenata i manjak kapaciteta potiču snažan investicijski ciklus na europskom tržištu studentskog smještaja.



- Hrvatska se nalazi na nižem dijelu europskog spektra pokrivenosti studentskim smještajem, s **oko 10% kapaciteta u odnosu na broj redovnih studenata**, ispod većine razvijenijih europskih tržišta.
- **Portugal i Italija**, unatoč najnižoj trenutnoj pokrivenosti, prednjače po ubrzanoj isporuci novih kapaciteta studentskog smještaja (**4-6% YoY 2020.-24.**)
- Sveučilišta s boljim **međunarodnim rangom** privlače više stranih studenata, osobito onih koji dolaze izvan EU, što trenutno ograničava konkurentnost hrvatskih sveučilišta. Najveće hrvatsko, Sveučilište u Zagrebu, nalazi se oko **700. mjesta na QS ljestvici**.

Europskim tržištem studentskog smještaja dominiraju institucionalni investitori i specijalizirani operatori s fokusom na stabilne prinose.

Institucionalni vlasnik i operator	Najčešći model u Europi podrazumijeva da institucionalni investitor posjeduje nekretninu, dok specijalizirani operater vodi upravljanje i najam. Model je posebno popularan među mirovinskim fondovima i osigurateljima zbog stabilnih i dugoročnih prihoda.	AXA IM Alts i The Boost Society (Francuska / Španjolska) NBIM i The Boost Society (Francuska / Španjolska) PGGM i UPP Student Living (UK) APG i iQ Student Accommodation (UK)
Joint-venture partnerstva (JV)	Investitori često ulaze u partnerstva s developerima ili operaterima studentskih domova kako bi spojili kapital i iskustvo u razvoju i upravljanju projektima.	PGGM i UPP REIT (UK) CPP Investments i Nido Living (Europa) APG i The Student Hotel / The Social Hub (Nizozemska)
Javno-privatna partnerstva (PPP)	Država, grad ili sveučilište osiguravaju zemljište, koncesiju ili subvencije, dok privatni partner financira, gradi i upravlja objektom. Model je čest na tržištima gdje javni sektor želi povećati kapacitete bez potpunog javnog financiranja.	University of Crete (Grčka) PPP modeli u Münchenu i Hamburgu (Njemačka) Nacionalni plan PNAES (Portugal)
Sveučilišni i javni modeli	Sveučilište ili javna institucija ostaju vlasnik i operater studentskog doma, često uz subvencionirane najamnine. Model je dominantan u Skandinaviji i dijelu kontinentalne Europe, uključujući i u Hrvatskoj.	Studentenwerk sustav (Njemačka) DUWO (Nizozemska) SSSB Stockholm (Švedska) CROUS (Francuska)
Privatni investitori	Privatni investitori samostalno razvijaju studentske domove, najčešće s ciljem kasnije prodaje institucionalnim investitorima ili zadržavanja objekta u vlastitom portfelju.	Stoneweg (Španjolska) Hines (Španjolska) The Fizz i YOUNIQ (Njemačka) Basecamp i Student Depot (Poljska / CEE)

Institucionalni investitori povećavaju ulaganja u PBSA zbog stabilnijih prihoda i otpornosti u odnosu na tradicionalne sektore nekretnina.

- **PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation*)** je namjenski razvijen studentski smještaj kojim upravljaju profesionalni operateri, najčešće u blizini sveučilišta i s institucionalnim investitorima kao vlasnicima. Evoluirao je iz alternativne u institucionalno prihvaćenu investicijsku klasu, posebno u Europi nakon globalne financijske krize.
- UK predstavlja najzrelije tržište, dok kontinentalna Europa ubrzano privlači kapital. Glavni investicijski argumenti PBSA su stabilni i dugoročni prihodi od najma, **visoka popunjenost** i **otporna potražnja**.
- Sektor se percipira kao **otporniji na tržišne cikluse** od tradicionalnih komercijalnih nekretnina. Stoga su institucionalni investitori poput **mirovinskih fondova** i **sovereign wealth fondova** postali dominantni akteri tržišta.
- PBSA se pokazala posebno pogodnom investicijskom klasom za **REIT-ove** zbog stabilnih prihoda i mogućnosti isplate **redovitih dividendi**. Najveći PBSA REIT-ovi usmjereni su na akumulaciju velikih portfelja i razvoj prepoznatljivih platformi. Ulaganja su pritom koncentrirana u velikim sveučilišnim gradovima.

Kontinuiran rast investicijske aktivnosti i interesa institucionalnih investitora potvrđuju ubrzano sazrijevanje europskog PBSA tržišta.

€5,22 mlrd.

najveća privatna transakcija nekretnina u povijesti UK-a (iQ Student Accommodation portfelj, Blackstone, 2020.)

4% - 5,5%

prosječni prinosi (*yield*) na PBSA u Europi. U pravilu oko 1 p.p. iznad stambenih nekretnina

39%

porast godišnjih ulaganja u europski PBSA sektor u 2025. – kontinentalna Europa prvi je put činila više od polovice ukupnih PBSA ulaganja, uz rast pan-europskih investicijskih strategija

14%

udio studentskih kreveta u odnosu na ukupan broj redovnih studenata u Europi

11%

prosječni godišnji rast investicija u PBSA u Europi, 2016. – 2024.

5 godina

tipični *hold period private equity* fondova prije prodaje PBSA portfelja institucionalnim investitorima

500.000

procijenjeni broj novih studentskih kreveta u PBSA sektoru u Europi tijekom idućih 5 godina

AVISON YOUNG

Što radimo

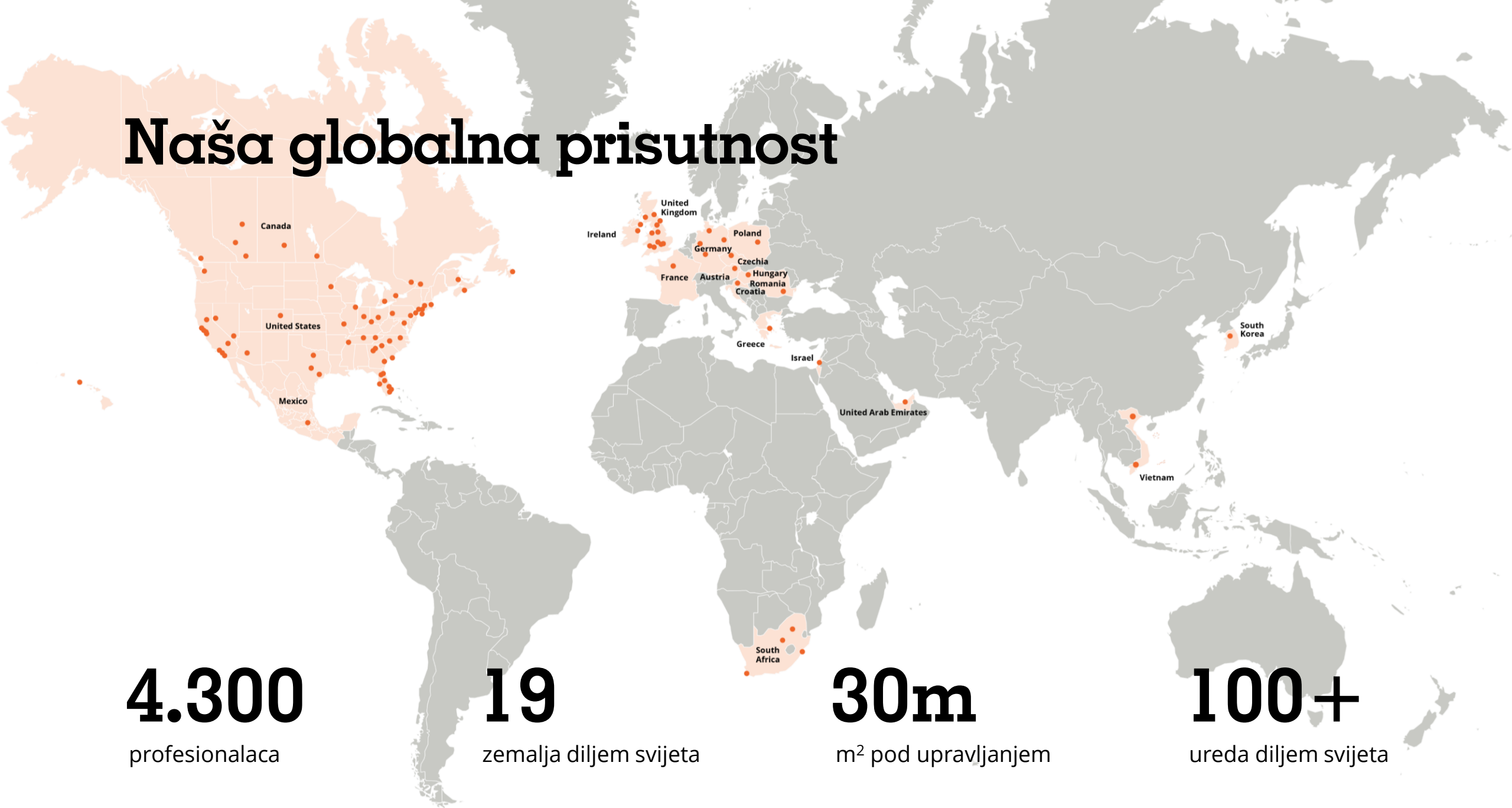
Avison Young nudi širok spektar usluga u području komercijalnih nekretnina.

Našu organizaciju smo oblikovali tako da potiče suradnju unutar cijele tvrtke kako bismo klijentima pružili maksimalnu vrijednost.

Strukturirani smo tako da isporučujemo uistinu integrirana rješenja prilagođena vašim specifičnim potrebama.



Naša globalna prisutnost



4.300

profesionalaca

19

zemalja diljem svijeta

30m

m² pod upravljanjem

100+

ureda diljem svijeta

Kontakti

Klara Matić MBA, MRICS

Direktor, partner

+385 98 172 1024

klara.matic@avisonyoung.com

Filip Dumbović

Direktor, partner

+385 91 768 7515

filip.dumbovic@avisonyoung.com

Pregled tržišta pripremio:

Hrvoje Ban

Mlađi analitičar

+385 91 975 0269

hrvoje.ban@avisonyoung.com

Avison Young d.o.o.

Savska cesta 28

10000 Zagreb

Hrvatska

avisonyoung.com

Informacije u ovom dokumentu prikupljene su iz izvora koje smatramo pouzdanima i, premda se smatraju točnima, Avison Young ne jamči njihovu potpunost ni točnost. Ovaj izvještaj ne smije se reproducirati, djelomično ili u cijelosti, u bilo kojem obliku bez prethodne pisane suglasnosti tvrtke Avison Young.

© 2026 Avison Young. Sva prava pridržana.

**AVISON
YOUNG**

Izvori:

1. [Državni zavod za statistiku: Studenti upisani na stručni i sveučilišni studij u zimskom semestru ak. g. 2022./2023.](#)
2. [Državni zavod za statistiku: Studenti upisani na stručni i sveučilišni studij u zimskom semestru ak. g. 2024./2025.](#)
3. [Studentski centar u Zagrebu: Konačna rang-lista rješenja za natječaj 2024./2025.](#)
4. [Državni zavod za statistiku: Studenti u akademskoj godini 2024./2025.](#)
5. [Eurostat: Mladi – uvjeti stanovanja](#)
6. [Časopis Građevinar: Studentske sobe u novom ruhu](#)
7. [ISTO studentske usluge: Lista prijava za ak. god. 2025./26.](#)
8. [ISTO studentske usluge: Cjenik studentskog smještaja za ak. god. 2025./26.](#)
9. [Studentski centar u Zagrebu: Cjenik subvencioniranog smještaja za ak. god. 2025./26.](#)
10. [Grad Zagreb: Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje grada Zagreba](#)
11. [Grad Zagreb: Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – s izmjenama i dopunama 2025.](#)
12. [Središnja agencija za financiranje i ugovaranje: Uručeni ugovori za modernizaciju i proširenje studentskih domova](#)
13. [Financial Times: Blackstone to buy UK student flats from Goldman for £4.7bn](#)
14. [Savills: European Purpose-Built Student Accommodation Investment Barometer Report 2025](#)
15. [JLL: European PBSA in 2030: Sizing up the opportunity](#)
16. [Journal of Property Research: Key investors and their strategies in the expansion of European student housing investment](#)

Informacije u ovom dokumentu prikupljene su iz izvora koje smatramo pouzdanima i, premda se smatraju točnima, Avison Young ne jamči njihovu potpunost ni točnost. Ovaj izvještaj ne smije se reproducirati, djelomično ili u cijelosti, u bilo kojem obliku bez prethodne pisane suglasnosti tvrtke Avison Young.

© 2026 Avison Young. Sva prava pridržana.

**AVISON
YOUNG**