



36. savjetovanje *Poslovanje z nepremičinami* – GZS, Portorož 2025.

AKTIVNOSTI MPGI ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE U RH

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik MPGI RH

SPECIFIČNOST HRVATSKOG IZAZOVA PRIUŠTIVOSTI STANOVANJA

Tranzicijski proces devedesetih godina nakon osamostaljenja RH

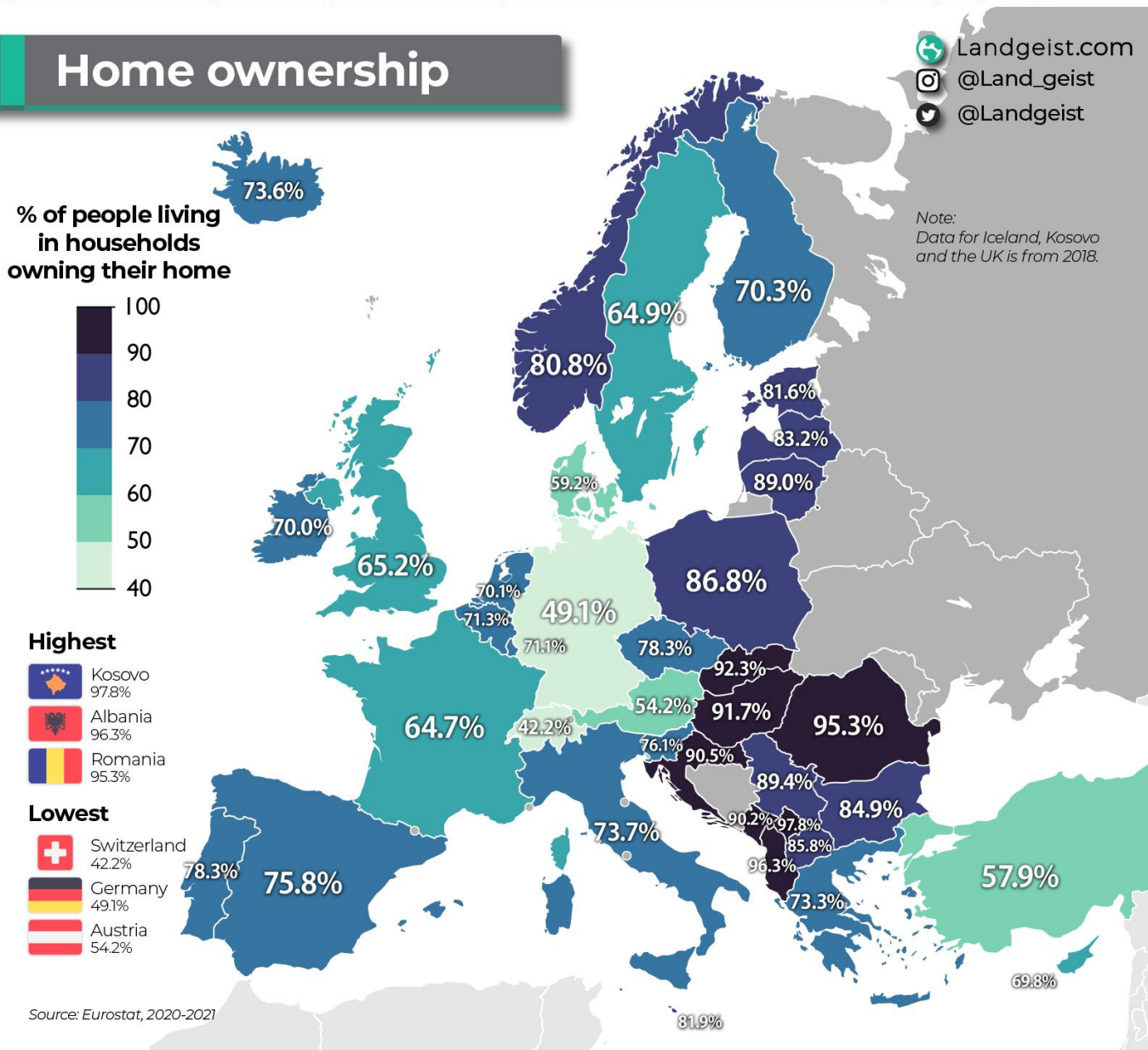
→ prijelaz iz socijalističkog u kapitalistički sustav i ratni sukob u odvajanju od bivše države

Stambene posljedice:

- Uništeno i oštećeno cca 180.000 stambenih jedinica u ratom zahvaćenim područjima
- Povoljan otkup stanova u državnom / društvenom vlasništvu i vlasništvu javnih tvrtki u 90. godinama
- Prestanak sustava organiziranog najma i prelazak na potpuno tržišno reguliranje stanovanja
- Tradicionalna „štednja” u nekretninama
 - 25 % stambenog fonda je prazno dulje od godine dana (cca. 600.000)
- Stambene jedinice za poslovne namjene
 - 15 % stambenog fonda koristi se za turizam i poslovne djelatnosti (cca. 363.000)

VLASNIŠTVO STAMBENIH NEKRETNOSTI

Home ownership



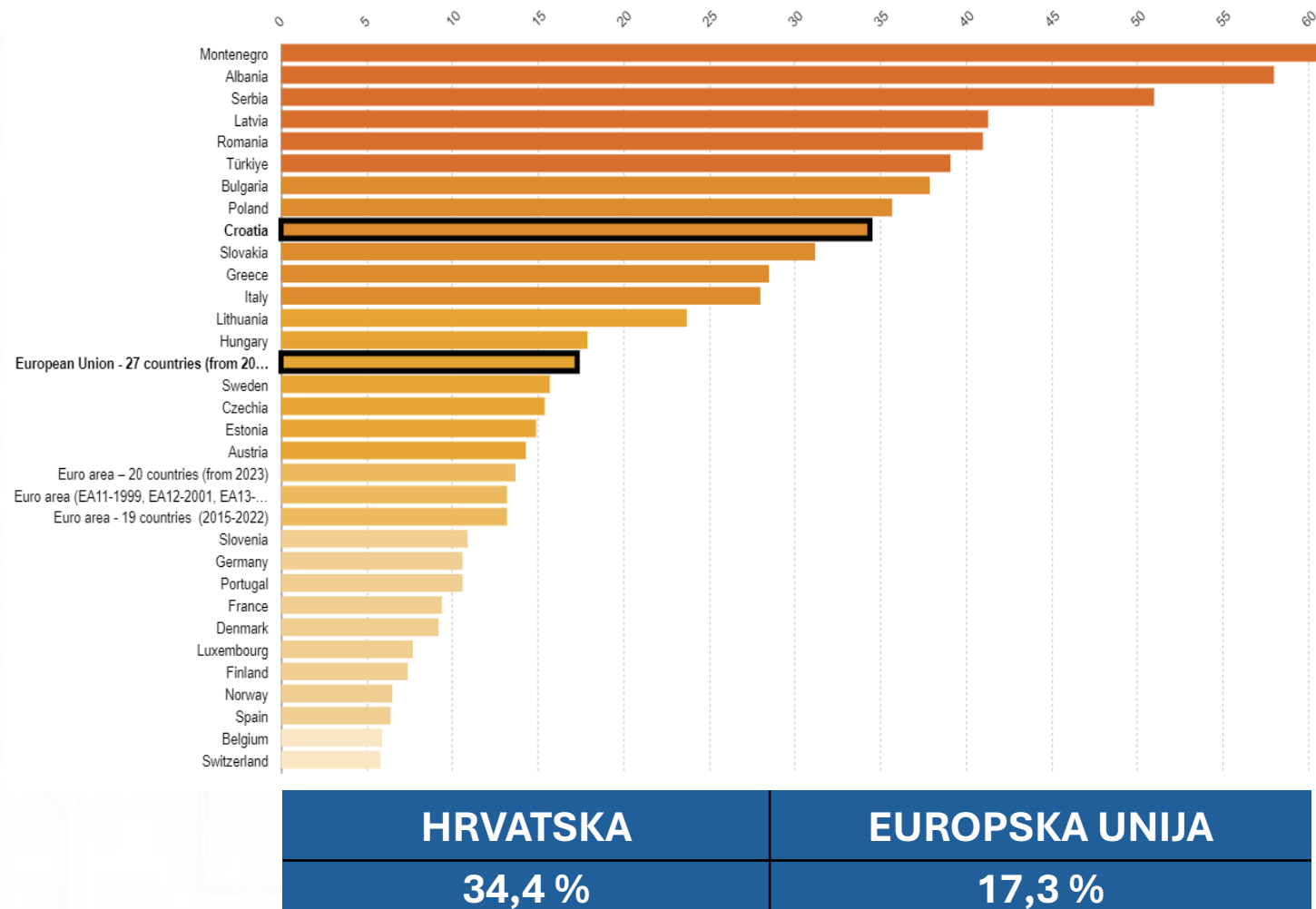
Kod nas kao i kod drugih država iz bivšeg socijalističkog kruga, dominira vlasništvo nad stambenim jedinicama, dok je najam stanova manjinska pojava. Takva slika je posljedica pretvorbi društvenog uređenja.

U starijim članicama EU kao npr. u Njemačkoj je najam uobičajeniji oblik stanovanja s 53% stanovništva koji su podstanari, slijede Austrija 49% i Danska 40%.

HRVATSKA	EUROPSKA UNIJA
91 %	69 %

PRENAPUČENOST KUĆANSTVA

- Prema podacima Eurostata, RH se sa **stopom prenapučenosti kućanstva od 34,4%** nalazi u skupini država Europe s velikim postotkom prenapučenosti u stanovanju.
- Prosječan stanovnik RH raspolaže s **1,2 sobom**, dok je prosjek EU **1,6 soba**
- Prosječan broj članova kućanstava u RH je **2,67** (treći najveći broj članova kućanstva u EU), dok je prosjek EU **2,3**.



DUGO ZADRŽAVANJE U RODITELJSKOM DOMU

Young people leaving the parental home

Landgeist.com
@Land_geist
@Landgeist

Note:
Data for Serbia and Turkey is
from 2022, for N. Macedonia
and Montenegro from 2020
and for the UK from 2019.

Average age of
young people
leaving the
parental home



Highest



Lowest



Source: Eurostat, 2023

Prosječna dob s kojom mladi u
Hrvatskoj napuštaju roditeljski dom
je **31.8 godine**.

Uz Portugal (33.6 godine), Hrvatska
predvodi u najdužem zadržavanju
mladih u roditeljskom domu u EU.

Prosjek EU je 26.5 godina.

Prenapučenost kućanstava i dob u
kojoj mladi napuštaju roditeljski dom
predstavlja
DEMOGRAFSKU PREPREKU.

REGIONALNE RAZLIKE U PRIUŠTIVOSTI STANOVANJA

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
14,8	6,7



Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
4,6	21,8

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
26	3,8



Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
31,6	3,2

AKTIVNOSTI U TIJEKU – IZGRADNJA SUSTAVA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

CILJEVI NPSP



MJERE PROVEDBE ZA NPSP



Planirano 20.000 priuštivih stanova s procijenjenim troškom provedbe NPSP u iznosu od 2,0 mlrd. EUR.

PROVEDENE AKTIVNOSTI U OKVIRU NPSP-a

1. porez na nekretnine koje se ne koriste za stanovanje
2. povećanje poreza za kratkoročni turistički najam
3. zaustavljanje kratkoročnog najma u stambenim zgradama
4. potpore mladima za kupnju prve stambene nekretnine
5. ubrzano stambeno zbrinjavanje mladih na potpomognutim područjima
6. korištenje Urbanog razvojnog fonda za projekte priuštivog stanovanja
7. provedene nabave za gradnju zgrada za priuštivo stanovanje u Karlovcu, Osijeku, Trogiru i Novalji (POS)

AKTIVNOSTI U TIJEKU

1. izrada novog *Zakona o najmu stanova*
2. izrada *Programa ulaganja u stambenu infrastrukturu*
3. donošenje *Zakona o izmjenama i dopunama zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima*
4. donošenje novog *Zakona o prostornom uređenju*
5. donošenje novog *Zakona o gradnji*
6. donošenje novog *Zakona o priuštivom stanovanju*
7. donošenje *Programa ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade*
8. donošenje *Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade*
9. donošenje *Programa priuštivog najma*

Sinkronim provođenjem mjera NPSP cilj je smanjiti nestambeno korištenje stanova i povećati obim stanogradnje, kao i povećati pravnu sigurnost vlasnika i najmoprimaca prilikom najma stanova.

AKTIVNOSTI U TIJEKU - NOVI ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

ZAMJENA ZA ZAKON O POS-u - nakon desetak izmjena zakona potrebno je nomotehnički srediti zakon, izvršiti ključne promjene u načinu financiranja priuštive stanogradnje, poboljšati model za gradnju obiteljskih kuća, omogućiti djelovanje neprofitnih stambenih zadruga i dr.

DEFINICIJA PRIUŠTIVOSTI - priuštivo stanovanje je ono stanovanje kod kojega troškovi najma ili rate kredita, zajedno s prosječnim režijskim troškovima i troškovima održavanja ne prelaze 30 % neto dohotka kućanstva na području određene jedinice lokalne samouprave

CILJNE SKUPINE – cilj je obuhvatiti građane koji nisu kreditno sposobni za tržišno rješavanje stambenog pitanja, s koncentracijom na skupinu građana iznad socijalnih kategorija

Zakon se koncentrira na građane s manjim prihodima, mlade do 45 godina, obitelji s djecom, osobe u nesigurnim oblicima rada, javne službenike u deficitarnim zanimanjima, građane starije od 65 godina te osobe s ograničenim pristupom zdravstvenoj skrbi

LOKALNI PROGRAMI STANOVANJA – jača se kapacitet stambenih organizacija (i JLS) na lokalnoj razini kroz uspostavu sustava decentralizacije rada APN-a te izrade *Programa priuštivog stanovanja*

AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA

Sinergijsko djelovanje mjera: **Porez na nekretnine koje se ne koriste za stanovanje + Program priuštivog najma** (APN preuzima prazne stambene jedinice u privatnom vlasništvu po medijalnoj najamnini i uz kumulativnu isplatu)

GRADNJA ZGRADA OD STRANE APN-a i JLS-OVA:

- RH i JLS osiguravaju zemljište, infrastrukturu i gradnju – prioritet je korištenje brownfield područja, neiskorištenih vojnih objekata
- najmanje 50 % stanova u zgradi mora biti za najam pod priuštivim uvjetima, a ostatak za priuštivu prodaju; u manjim zgradama (≤ 10 stanova) svi stanovi idu u priuštivi najam
- zgrade se projektiraju s naglaskom na:
 - racionalna rješenja,
 - bržu gradnju (tipska i modularna) te
 - razvoj zelene infrastrukture
- višak prihoda od prodaje/najma koristi se isključivo za daljnju gradnju priuštivih stambenih jedinica umjesto da se vraća u državni proračun (revolving model)

DUGOROČNA KONTROLA STAMBENOG FONDA: ograničenja preprodaje kako bi se spriječila špekulacija, zabranjujući prodaju, najam ili promjenu namjene stanova iz kategorije priuštivog stanovanja na duži period. Jedinice lokalne samouprave i APN imaju pravo prvokupa kako bi se dugoročno očuvala priuštivost.

INTEGRIRANI OKVIR:

Zakon predviđa sveobuhvatne mjere potpora uključujući:

- potpore za gradnju obiteljskih kuća i rekonstrukciju postojećih stambenih nekretnina u skladu s načelima kružnog gospodarenja prostorom
- potpore za stjecanje prve stambene nekretnine mlađim osobama, modelom povrata dijela plaćenog poreza (ograničenje plaćene cijene kako bi se izbjeglo financiranje luksuznih nekretnina)

NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE – Pravno reguliranje rada neprofitnih stambenih zadruga i sigurnost za zadrugare / ulagače. Zadruge mogu graditi, upravljati i održavati stanove za svoje članove po cijenama ispod tržišnih, osiguravajući doživotno i nasljedno pravo na najam. Dužne su poslovati transparentno uz vanjsku reviziju i koristiti kapital isključivo za stambena rješenja ispod tržišnih cijena.

Zahvaljujem na pažnji