

Analiza socijalno priuštivog stanovanja u kontekstu hrvatskog tržišta nekretnina i europskih praksi

Buić, Tihana

Postgraduate specialist thesis / Završni specijalistički

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University North / Sveučilište Sjever**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:122:877542>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-02**



Repository / Repozitorij:

[University North Digital Repository](#)





**Sveučilište
Sjever**

Završni rad br. 029/PiEUf/2024

**Analiza socijalno priuštivog stanovanja u kontekstu
hrvatskog tržišta nekretnina i europskih praksi**

Tihana Buić, 0015091783

Varaždin, svibanj 2024. godine



**Sveučilište
Sjever**

Odjel za ekonomiju

Završni rad br. 029/PiEUf/2024

**Analiza socijalno priuštivog stanovanja u kontekstu
hrvatskog tržišta nekretnina i europskih praksi**

Student

Tihana Buić, 0015091783

Mentor

Dr. sc. Anica Hunjet, redoviti profesor

Prijava specijalističkog poslijediplomskog rada

Definiranje teme specijalističkog poslijediplomskog rada i povjerenstva

ODJEL Odjel za ekonomiju

STUDIJ poslijediplomski specijalistički studij Poduzetništvo i EU fondovi

PRISTUPNIK Tihana Buić

MATIČNI BROJ 0015091783

DATUM 2.5.2024.

KOLEGIJ Upravljanje znanjem

NASLOV RADA Analiza socijalno prihvatljivog stanovanja u kontekstu hrvatskog tržišta nekretnina i europskih praksi

NASLOV RADA NA ENGL. JEZIKU Analysis of affordable housing in the context of the Croatian real estate market and European practices

MENTOR Anica Hunjet

ZVANJE prof. dr. sc.

ČLANOVI POVJERENSTVA

1. izv. prof. dr. sc. Petar Mišević, predsjednik
2. prof. dr. sc. Domagoj Hruška, član
3. prof. dr. sc. Anica Hunjet, mentorica
4. prof. dr. sc. Dinko Primorac, zamjenski član
- 5.

Zadatak specijalističkog poslijediplomskog rada

BROJ 029/PIEU/2024

OPIS

Svaka država ima stambenu politiku koja ovisi o nizu gospodarskih, političkih i društvenih faktora svake pojedine zemlje. Ciljevi stambene politike su organizacija socijalnog stanovanja odnosno zadovoljiti potrebe stanovništva i reguliranje kvalitete tržišta nekretnina. U društvu gdje pristup stanovanju često nije jednak, socijalno prihvatljivo stanovanje postaje instrument u stvaranju prostora gdje svatko ima priliku ostvariti pravo na adekvatno stanovanje, bez obzira na socioekonomski status. Naglasak na pristupačnosti stambenog prostora postaje neophodan kako bi se osiguralo da svi građani imaju jednaku mogućnost pristupa odgovarajućem i održivom stanovanju. Zadatak rada bit će analizirati i uspoređivati stambenu politiku i prakse socijalnog stanovanja u Republici Hrvatskoj s modelima socijalno prihvatljivog stanovanja u odabranim zemljama Europske unije. Rad će se fokusirati na procjenu učinkovitosti postojećih mjera u Hrvatskoj, te istražiti kako razlike u stambenim politikama utječu na dostupnost stanovanja za različite društvene skupine, posebno mlade obitelji i osobe s nižim primanjima. Analiziraju se trenutni uvjeti i politike koje oblikuje tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj te razvoj socijalno prihvatljivog stanovanja. Rad detaljno istražuje kako se Hrvatska nosi s izazovima stambenih politika unutar konteksta europskih praksi i pristupa socijalnom stanovanju.

Zadatak specijalističkog poslijediplomskog rada (nastavak)

0912

Cilj rada je analiza socijalno prihvatljivog stanovanja u Republici Hrvatskoj u usporedbi s odabranim modelima u Europskoj uniji, kako bi se identificirale ključne prednosti i nedostaci trenutnog pristupa u Hrvatskoj. Svrha rada je uvid u mehanizme koji doprinose uspješnosti ili ograničenjima socijalno prihvatljivog stanovanja, kako Hrvatska može prilagoditi i poboljšati svoje strategije kroz uspješne europske modele te prijedloge smjernica za poboljšanje dostupnosti stanovanja za sve društvene skupine u Hrvatskoj.

Rad će započeti definiranjem teorijskog modela tržišta nekretnina i koncepta socijalno prihvatljivog stanovanja. Također, sadržavat će sveobuhvatnu analizu socijalno prihvatljivog stanovanja u Republici Hrvatskoj u kontekstu usporedbe s praksama socijalno prihvatljivog stanovanja u Europskoj uniji. Analizirat će se kako različiti modeli socijalno prihvatljivog stanovanja utječu na pristupačnost i kvalitetu stanovanja, s naglaskom na izakonske, financijske i socijalne aspekte koji oblikuju stambenu politiku u navedenim zemljama. Analizirat će se utjecaj stambene politike na socijalne ishode, poput smanjenja siromaštva i socijalne isključenosti. Poseban naglasak bit će na mjerama koje su provedene u Hrvatskoj u cilju poboljšanja stanovanja za mlade i druge socijalno osjetljive skupine. Objasniti će se ekonomski aspekti stambene politike i kako stambeno kreditiranje utječe na cijene nekretnina i dostupnost stanovanja. Identificirat će se glavni izazovi i prepreke u implementaciji strategija socijalno prihvatljivog stanovanja u Hrvatskoj, te će se na temelju usporedbe s najboljim praksama iz EU predložiti preporuke za poboljšanja. Rad će težiti pridonijeti razumijevanju na koji način uravnotežiti dinamiku tržišta nekretnina s potrebom za pravednim pristupom stambenom prostoru za sve građane, čime se nastoji pridonijeti većoj socijalnoj pravdi i smanjenju društvenih nejednakosti.

30 24

30 24

ZADATAK URUČEN

10. 05. 2024.



A. Kuzijet

Sažetak

U Europskoj uniji, modeli socijalnog stanovanja imaju izravan utjecaj na dinamiku i stabilnost tržišta nekretnina te predstavljaju ključne indikatore socio-ekonomske stabilnosti. Postoje značajne razlike u dostupnosti, pristupačnosti i kvaliteti socijalnog stanovanja. Zemlje poput Danske i Nizozemske mogu se pohvaliti naprednim i inkluzivnim sustavima socijalnog stanovanja, dok se druge bore s neučinkovitom birokracijom i neadekvatnom infrastrukturom. S druge strane, tržište nekretnina pokazuje trend rasta cijena, pri čemu su veliki gradovi diljem Europe suočeni s nedostatkom stanova i špekulativnom kupnjom, čime se pogoršava stambena kriza. Dok tržište nekretnina utječe na ekonomske trendove i investicijske prioritete, modeli socijalnog stanovanja često su odraz socijalnih vrijednosti i političkih odluka svake države članice. Ovaj specijalistički rad odnosi se na analizu socijalno priuštivog stanovanja u kontekstu hrvatskog tržišta nekretnina, u usporedbi s europskim praksama. Istražuje se kako različiti modeli socijalnog stanovanja utječu na dostupnost, cijene i kvalitetu stanovanja unutar Europske unije. S obzirom na rastuće cijene nekretnina i stambene izazove, koji postaju sve izraženiji, potreba za pristupačnim stambenim rješenjima nikada nije bila veća. Iako modeli socijalnog stanovanja variraju među državama članicama, zajednički cilj je omogućavanje pristupačnog smještaja za one kojima je to najpotrebnije, posebno u kontekstu sve intenzivnije globalne urbanizacije i demografskih promjena. Ovaj rad naglašava važnost razumijevanja tih dinamika za razvoj održivih stambenih politika koje će odgovoriti na sveprisutne izazove, osiguravajući da pristupačno stanovanje ostane ključni stup socijalne sigurnosti unutar Europske unije. U ovom radu definira se koncept socijalno priuštivog stanovanja i istražuje se tržište nekretnina, s fokusom na Republiku Hrvatsku u usporedbi s praksama unutar EU. Analizira se tržište nekretnina, razvoj stambenih strategija u Hrvatskoj, i prikaz modela socijalno priuštivog stanovanja u EU, uključujući povijest, kreditiranje, zakonodavstvo, i nacionalne politike. Također se pojašnjava razvoj stambenih strategija i primjene modela socijalno priuštivog stanovanja kako u Hrvatskoj, tako i u odabranim europskim zemljama.

Ključne riječi: *Europska Unija, modeli socijalnog stanovanja, tržište nekretnina, stambena kriza*

Summary

In the European Union, social housing models directly influence the dynamics and stability of the real estate market and are key indicators of socio-economic stability. There are significant differences in the availability, affordability, and quality of social housing. Countries like Denmark and the Netherlands can boast advanced and inclusive social housing systems, while others struggle with inefficient bureaucracy and inadequate infrastructure. On the other hand, the real estate market shows a trend of rising prices, with major cities across Europe facing a shortage of apartments and speculative buying, worsening the housing crisis. While the real estate market impacts economic trends and investment priorities, social housing models are often a reflection of the social values and political decisions of each member state. This specialist paper relates to the analysis of socially affordable housing in the context of the Croatian real estate market, compared to European practices. It explores how different social housing models affect availability, prices, and the quality of housing within the European Union. With rising real estate prices and housing challenges becoming more pronounced, the need for affordable housing solutions has never been greater. Although social housing models vary among member states, the common goal is to provide affordable accommodation for those most in need, especially in the context of increasing global urbanization and demographic changes. This paper highlights the importance of understanding these dynamics for developing sustainable housing policies that will address pervasive challenges, ensuring that affordable housing remains a key pillar of social security within the European Union. This paper defines the concept of socially affordable housing and explores the real estate market, focusing on the Republic of Croatia compared to practices within the EU. It includes an analysis of the real estate market, the development of housing strategies in Croatia, and a presentation of socially affordable housing models in the EU, including history, lending, legislation, and national policies. It also clarifies the development of housing strategies and the application of socially affordable housing models in Croatia and selected European countries.

Key words: European Union, social housing models, real estate market, housing crisis

Sadržaj

UVOD	1
1.1. Predmet i cilj rada	2
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja.....	2
1.3. Temeljna hipoteza	2
1.4. Struktura rada	3
2. TEORIJSKI MODEL TRŽIŠTA NEKRETNINA I SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA	4
3. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ.....	8
3.1 Vrste nekretnina na tržištu nekretnina Republike Hrvatske.....	10
3.2 Dinamika cijena u hrvatskom sektoru nekretnina	21
3.3 Zakonodavni okvir u prometu nekretnina	29
4 RAZVOJ STAMBENIH STRATEGIJA U REPUBLICI HRVATSKOJ	34
4.1 Povijesni razvoj.....	35
4.2 Stambeno kreditiranje u Hrvatskoj.....	39
4.3 Karakteristike stambenih kredita.....	46
4.4 Socijalno stanovanje i priuštivost u Hrvatskoj.....	49
4.5 Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine	61
4.6 POS - Program poticane stanogradnje	67
4.7 Uloga APN kredita u poticanju pristupačnosti stanovanja.....	70
5 PRIKAZ MODELA SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA U ODABRANIM ZEMLJAMA EU.....	79
5.1 Socijalno stanovanje u Danskoj	80
5.2 Socijalno stanovanje u Nizozemskoj.....	86
5.3 Socijalno stanovanje u Austriji	90
5.4 Socijalno stanovanje u Njemačkoj	95
6 PERSPEKTIVE I IZAZOVI U RAZVOJU SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA	

ZAKLJUČAK	105
Popis literature.....	116
Popis slika	116
Popis grafikona.....	116
Popis tablica	116

UVOD

U uvjetima ubrzanog urbanog razvoja i dinamičnih socioekonomskih promjena, stanovanje postaje ključni izazov, s posebnim naglaskom na pristupačnost stambenog prostora. Hrvatska, kao zemlja članica Europske unije, suočava se s dinamičnim promjenama na tržištu nekretnina, uz rastuće izazove vezane uz cijene stanova, pristupačnost financiranja te potrebu za inovativnim pristupima socijalnom stanovanju. Stanovanje, osim što je osnovna ljudska potreba, postalo je ključno pitanje u kontekstu rastućih gradova i promjenjivih gospodarskih uvjeta. U društvu gdje pristup stanovanju često nije jednak, socijalno priuštivo stanovanje postaje ključni instrument u stvaranju prostora gdje svatko ima priliku ostvariti svoj dom, bez obzira na socioekonomski status. Naglasak na pristupačnosti stambenog prostora postaje neophodan kako bi se osiguralo da svi građani imaju jednaku mogućnost pristupa odgovarajućem i održivom stanovanju. Dok ubrzan urbanistički razvoj donosi inovacije i mogućnosti, istovremeno stvara i izazove, stvarajući potrebu za razumijevanjem faktora koji oblikuju tržište nekretnina i modele socijalnog stanovanja. Ovaj specijalistički rad usmjerava se na analizu stanja tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, sagledavajući dinamiku cijena nekretnina, pristupačnost financiranja te općenito pristupa stambenom prostoru. Istovremeno, usredotočuje se na modele socijalnog stanovanja, identificirajući prednosti i izazove postojećih programa te moguća poboljšanja. Rad pruža širu perspektivu i potencijalne inovacije u promicanju pristupačnog stanovanja. Ova analiza ne samo da će doprinijeti razumijevanju stanja u Hrvatskoj već i pružiti osnovu za daljnje promišljanje i razvoj politika stanovanja u suvremenom europskom kontekstu. Stambena politika igra ključnu ulogu u oblikovanju stanovanja u suvremenom društvu te je usko povezana s nekretninskim tržištem. Provedba stambene politike ima neposredan utjecaj na cijene nekretnina, dostupnost stambenih jedinica te opću dinamiku ponude i potražnje. Socijalna priuštivost stanovanja proizlazi iz stambene politike i direktno je povezana s pristupačnošću cijena stambenih jedinica. Stambena politika nastoji stvoriti stabilnu osnovu za životni standard, također osigurati da pitanje stanovanja ne postane financijski teret, čime se pruža stabilna osnova za njihov životni standard. Kroz naglasak na socijalnu priuštivost stanovanja, rad teži pridonijeti stvaranju ravnoteže između dinamike tržišta nekretnina i nužnosti pravednog pristupa stambenom prostoru za sve građane. Stvaranje prostora za život, gdje pristupačnost stanovanja nije privilegija, već zajednička vrijednost, zahtijeva kontinuirani napor i inovacije.

1.1. Predmet i cilj rada

Predmet ovog specijalističkog poslijediplomskog rada je analiza stambenog pitanja i socijalno priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj, s osvrtom na usporedbu s modelima socijalnog stanovanja u odabranim državama Europske unije. Rad detaljno istražuje kako različiti pristupi socijalno priuštivom stanovanju utječu na pristupačnost stanovanja i kvalitetu života.

Cilj rada je identificirati ključne faktore koji doprinose uspješnosti ili neuspješnosti stambene politike u Hrvatskoj u usporedbi s odabranim europskim državama. Analiza teži istaknuti prakse i moguće prilike za unaprjeđenje socijalno priuštivog stanovanja u Hrvatskoj, uzimajući u obzir trenutne ekonomske, socijalne i zakonske okvire. Rad također ima za cilj predložiti preporuke za poboljšanja u stambenoj politici koje bi mogle pridonijeti većoj pristupačnosti i kvaliteti stanovanja, te konačno, smanjenju socijalne isključivosti i poboljšanju opće kvalitete života u Republici Hrvatskoj.

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Podaci korišteni u ovom istraživanju dobiveni su putem pretraživanja i analize različitih dostupnih sekundarnih izvora, kako bi se detaljno istražila tema socijalno priuštivog stanovanja. Analiza se temelji na kombinaciji kvantitativnih i kvalitativnih podataka iz službenih statističkih izvora, relevantnih znanstvenih i stručnih publikacija, te pravnih dokumenata koji se odnose na stambenu politiku u Hrvatskoj i usporedbu s europskim državama. Pored toga, koristile su se metode analize sadržaja i komparativne analize kako bi se dobili uvidi u trenutno stanje i razvojne trendove u sektoru socijalnog stanovanja. Za potrebe ovoga rada korištene su metode indukcije, dedukcije, analize, sinteze, deskripcije, generalizacije te komparativna metoda.

1.3. Temeljna hipoteza

Temeljna hipoteza glasi: Stambena politika u Republici Hrvatskoj, unatoč postojanju programa kao što su POS i APN krediti, pokazuje ograničenu učinkovitost u osiguravanju pristupačnog stanovanja za široki spektar stanovništva. U usporedbi s naprednijim europskim modelima, ističe se potreba za poboljšanjem socijalne stambene politike Hrvatske kako bi se olakšao pristup stanovanju za sve građane.

Hipoteza se odnosi na to da situacija s pristupačnim stanovanjem u Republici Hrvatskoj nije zadovoljavajuća. Nastoji se objasniti uspijevaju li postojeći programi adekvatno zadovoljiti

potrebe širokog spektra građana, uključujući i one koji su socijalno osjetljivi. Nadalje, hipoteza ističe usporedbu europskih modela socijalno priuštivog stanovanja, što pruža uvid u različite prakse koje pokazuju veću učinkovitost u osiguravanju pristupačnog stanovanja za različite društvene skupine.

1.4. Struktura rada

Rad se sastoji od sedam poglavlja od kojih je prvo poglavlje uvodno, a zadnje zaključno. U drugom poglavlju definiraju se teorijski pristupi koji se odnose na socijalno priuštivo stanovanje, instrumenti koji se koriste u modelu stambene politike te koncept tržišta nekretnina. Treće poglavlje odnosi se na analizu tržište nekretnina u Hrvatskoj, definira pojmove kao što su vrste nekretnina, trend i dinamika rasta cijena na stambenom tržištu, izazove nepriuštivosti stanovanja te zakonodavni okvir u prometu nekretnina. Četvrto poglavlje govori o različitim aspektima stambene problematike u Hrvatskoj, povijesnom razvoju stambenih strategija u Hrvatskoj, posebice stambenom kreditiranju, karakteristikama stambenih kredita te socijalnom stanovanju i priuštivosti. Isto tako detaljno se analizira trenutna stambena situacija u Republici Hrvatskoj. Peto poglavlje prikazuje modele socijalno priuštivog stanovanja u odabranim zemljama EU, uključujući Dansku, Nizozemsku, Austriju i Njemačku te kako isti utječu na kvalitetu stanovanja, s naglaskom na zakonske, financijske i socijalne aspekte koji oblikuju stambenu politiku u navedenim zemljama. U šestom poglavlju, objašnjavaju se perspektive i izazovi u razvoju socijalno priuštivog stanovanja u Hrvatskoj. To uključuje identifikaciju ključnih problema i prepreka te promišljanje o mogućim budućim smjerovima i strategijama za poboljšanje situacije uzimajući u obzir modele socijalno priuštivog stanovanja drugih zemalja EU, najbolje prakse i preporuke. Posljednje, sedmo poglavlje odnosi se na zaključak koji iznosi najvažnije spoznaje rada. Na kraju rada se nalazi popis korištene literature, popis tablica, slika i grafikona.

2. TEORIJSKI MODEL TRŽIŠTA NEKRETNINA I SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA

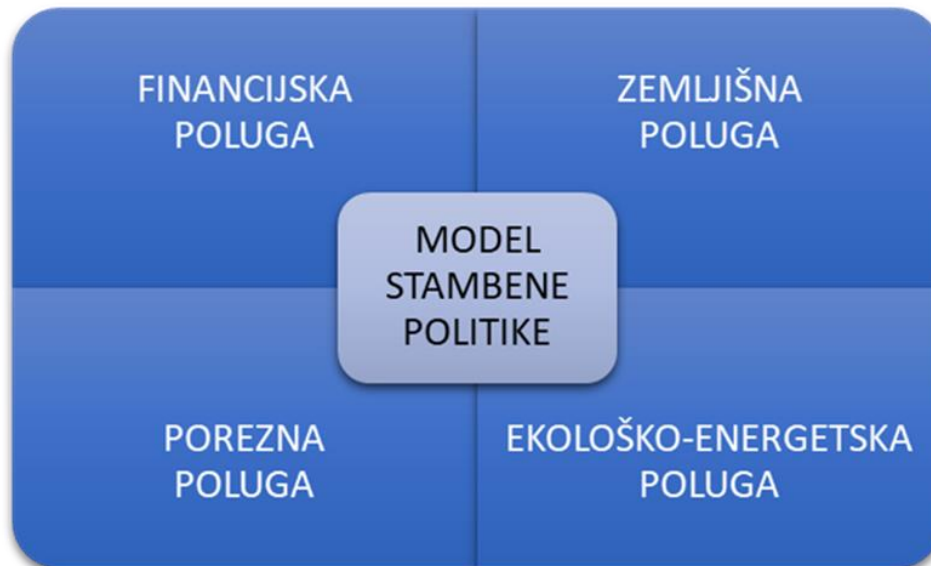
Na tržištu nekretnina, koje se ističe svojom jedinstvenošću, susreću se različite dinamike ponude i potražnje, ekonomske promjene te individualne i emocionalne vrijednosti. Ključna obilježja radi kojih se nekretninsko tržište toliko ističe je nekretnina kao najvrjednija imovina koju pojedinac ili tvrtka posjeduje. Visoka vrijednost čini ih posebnima u financijskom portfelju. Drugo, nekretnine su trajna dobra koja zadržavaju svoju vrijednost dugi niz godina. Nemogućnost laganog prijenosa također čini tržište nekretnina posebnim. Kupnja ili prodaja nekretnina uključuje složene pravne procese, dugotrajne transakcije i fiksnu lokaciju, što ih čini manje fluidnima u usporedbi s drugim dobrima. Osim toga, tržište nekretnina često reagira na makroekonomske čimbenike, poput kamatnih stopa, inflacije i općeg gospodarskog stanja. Promjene u tim faktorima značajno utječu na kretanja i specifičan tijek tržišta nekretnina. Također, cikličnost tržišta nekretnina, koja proizlazi iz promjena u ponudi i potražnji, kamatnim stopama i drugim relevantnim čimbenicima, čini ga nepredvidivim. Sva ta svojstva zajedno čine tržište nekretnina izuzetno specifičnim i zahtijevaju temeljito razumijevanje i pristup kroz njegove promjenjive uvjete. Nekretnina predstavlja imovinu koja se sastoji od zemljišta, objekata na njemu te svih prirodnih resursa unutar granica posjeda. Nekretnine se mogu kategorizirati u četiri osnovne vrste: stambene, poslovne, industrijske i zemljišne. Stambene nekretnine obuhvaćaju objekte namijenjene domaćem stanovanju, kao što su obiteljske kuće, apartmani, gradske kuće, mobilne kućice i objekti za odmor. Komercijalne nekretnine obuhvaćaju strukture koje se koriste za generiranje prihoda, poput ureda, trgovina, hotela, uslužnih djelatnosti i drugih poslovnih prostora. Industrijska svojstva odnose se na objekte namijenjene proizvodnji, kao što su tvornice, skladišta i istraživački centri. Ovi prostori obično služe za proizvodnju dobara, dok se komercijalni prostori koriste za distribuciju istih. Zemljišne nekretnine uključuju parcele bez ili s minimalnim objektima, kao što su prazno zemljište, farme, rančevi te obnovljena područja. Stambena politika usko je povezana s tržištem nekretnina jer često ima značajnu ulogu u oblikovanju dinamike tržišta nekretnina. Stambena politika odnosi se na skup vladinih radnji, propisa i inicijativa usmjerenih na rješavanje stambenih pitanja, osiguranje pristupačnog stanovanja i promicanje održivog razvoja u stambenom sektoru. Pristupačnost stambenog prostora općenito se odnosi na trošak usluga stanovanja, kako za najmprimce tako i za vlasnike stanova u odnosu na raspoloživi dohodak pojedinca ili kućanstva. Prepoznavanje pristupačnosti stanovanja kao središnje zabrinutosti odražava rastuću svijest o njezinom utjecaju na zajednicu. Stambena politika odnosi se na djelovanje vlade,

uključujući zakonodavstvo i provedbe programa koji imaju izravan ili neizravan utjecaj na ponudu i dostupnost stambenoga prostora, stambene standarde i urbanističko planiranje. Kroz zakonodavstvo raspodjela sredstava, porezna politika i stambena politika također mogu utjecati na cijene kuća i pristupačnost, kao i na dostupnost odgovarajuće ponude stambenoga prostora za najam. Politike stanovanja mogu rezultirati ulaganjem u socijalno stanovanje, potporom alternativnim vrstama stanova za najam ili poreznom politikom za poticanje privatnoga sektora na izgradnju i upravljanje većim brojem stanova za najam (Pandžić, 2018, str. 329-358). Isto tako, uključuje niz mjera za povećanje priuštivosti stanovanja, poput davanja subvencija ili poticaja. Izravno utječe na sposobnost pojedinaca da uđe na tržište nekretnina ili osigura pristupačan smještaj za najam. Socijalno priuštivo stanovanje ključno je za sektor nekretnina jer pridonosi ekonomskoj stabilnosti i rastu putem potpore građevinskoj industriji, generiranja radnih mjesta te poticanja gospodarske aktivnosti. Socijalno pravedno stanovanje odnosi se na osiguravanje pristupačnog stambenog prostora svim slojevima društva, uključujući one s nižim prihodima. Priuštivost stambenog prostora regulirana je i rješava se na različite načine u različitim zemljama. Pristupi i politike razlikuju se ovisno o društveno-ekonomskom kontekstu svake zemlje, uvjetima na tržištu nekretnina i političkim prioritetima. U razvijenim zemljama socijalno stanovanje obično osiguravaju vladine agencije, neprofitne organizacije, stambene zadruge, a ponekad i privatni poduzetnici s inicijativama pristupačnog stanovanja. Financiranje socijalno priuštivog stanovanja obuhvaća različite oblike i često uključuje raznovrsne izvore i doprinose. Tri ključna izvora često se koriste u financiranju socijalnog stanovanja (Billari i Liefbroer, 2010, str 60):

- 1) prihod od najma koji dolazi od samih stanara,
- 2) zaduživanje pružatelja socijalnog stanovanja,
- 3) plaćanja i/ili subvencije od strane drugih entiteta, uključujući vlade.

Osiguranje socijalnog stanovanja predstavlja jedan od ključnih zadataka svake Vlade. Uspješne politike i mjere koje podržavaju adekvatno stanovanje značajne su za ravnotežu i jačanje ekonomske održivosti stambenog sektora. Potrebno je osigurati da cijelo društvo ima koristi od pristupačnog i odgovarajućeg stambenog okruženja, pridonoseći opće dobrom stanju građana. Svaka država donosi stambenu politiku ovisno o svojim mogućnostima i ciljevima. Odrednice strategija stambene politike za postizanje pristupačnog stanovanja obuhvaćaju intervencije usmjerene prema dinamici ponude i potražnje na tržištu nekretnina. Kroz politike stambenog sektora, vladine intervencije mogu utjecati na oblikovanje uvjeta ponude npr. poticanjem izgradnje novih stanova i potražnje npr. subvencijama ili olakšicama za kupce. Ovakve mjere

trebaju stvarati održivu dinamiku koja podržava pristupačnost stambenog prostora za širu populaciju. Modeli stambenih politika koriste različite instrumente kako bi ostvarili svoje ciljeve, čiji intenzitet određuje smjer i učinke. Stambena politika oblikuje se pomoću četiri elementa (Uhlir, 2023):



Slika 1. Instrumenti modela stambene politike

Izvor: Uhlir, 36 Forum poslovanja nekretninama, 2023, online:

<https://digitalnakomora.hr/udruzenja/centar-informacija/clanak/3127> , pristup 24.01.2024.

Jedna od najvažnijih poluga kojima se kreira stambena politika svake države je financiranje. Financijska poluga uključuje ograničena sredstva koja se mogu multiplicirati kroz koncept revolving nekretninskog fonda. Ova poluga ima za cilj povećati dostupnost sredstava za priuštivo stanovanje, potičući izgradnju novih stanova ili obnovu postojećih. Svrha je povećati ponudu stanova za najam ili kupovinu te poticati aktivaciju praznih stanova. Na dalje, porezna poluga, koja može biti represivna i/ili poticajna. Porezna poluga može biti represivna, u smislu povećanja poreza na prazne stanove kako bi se potaknulo njihovo aktiviranje ili poticajna, gdje se vlasnicima pružaju porezne olakšice kao nagrada za aktiviranje praznih stanova. Svrha ove poluge je potaknuti popunjavanje praznih stanova, smanjiti financijski teret za priuštive stanove te umanjiti pritisak drugih oblika korištenja stanova. Slijedi, zemljišna poluga koja ima za cilj olakšati proces gradnje novih stambenih objekata. To se postiže omogućavanjem brzih izdavanja građevinskih dozvola, smanjenjem birokratskih prepreka i poticanjem gustoće stanovanja. Svrha ove poluge je potaknuti bržu izgradnju novih i viših zgrada kako bi se

zadovoljila potražnja za stambenim prostorom. Posljednji element, ekološko-energetska poluga fokusira se na poticanje gradnje stambenih objekata koji su energetske učinkoviti i koriste ekološki održive materijale. Ova poluga može uključivati subvencije ili porezne olakšice za projekte koji zadovoljavaju visoke ekološke i energetske standarde. Svrha je potaknuti odgovornu gradnju koja doprinosi očuvanju okoliša (Uhlir, 2023). Ovi ključni elementi stambene politike djeluju sinergijski kako bi postigli ciljeve priuštivog i održivog stanovanja. Porezna, financijska, zemljišna i ekološko-energetska poluga zajedno čine holistički pristup koji osigurava ravnotežu između potreba građana, održivosti okoliša i ekonomske izvedivosti. Navedeni instrumenti ne samo da potiču aktivnost na tržištu nekretnina, već i pridonose dugoročnom društvenom i ekonomskom razvoju.

U razvijenim zemljama, odgovornost za stambenu politiku često je podijeljena između različitih razina vlasti, što omogućuje usklađeni pristup stanovanju. Stambena politika ima izravan utjecaj na problem beskućništva jer osigurava dostupnost sigurnog i pristupačnog stanovanja, ključnog za pružanje skloništa osobama koje žive u ekstremnom siromaštvu. Većina industrijaliziranih zemalja implementira snažne nacionalne stambene strategije koje financira vlada, usmjerene na rješavanje različitih izazova u vezi sa stanovanjem (Clapham, 1990, str. 112).

Socijalno stanovanje, koje uglavnom osiguravaju javne vlasti, bilo državne ili lokalne, postaje ranjivo na rezanja javne potrošnje, na ograničenja javnog zaduživanja za kapitalne investicije, te poskupljenje cijena zemljišta, što su česti izazovi u OECD-u tijekom posljednjeg desetljeća. Sustavi socijalnog stanovanja mogu se podijeliti na univerzalne i ciljane modele. Univerzalni modeli, u teoriji, namijenjeni su širokom dijelu stanovništva. Odnose se na dodjelu socijalnog stanovanja bez obzira na ograničenje prihoda. S druge strane, ciljani modeli fokusiraju se na pružanje socijalnih stanova prvenstveno ili isključivo ranjivim populacijama s niskim prihodima, odnosno to je dodjela socijalnih stanova na temelju utvrđenih primanja. U praksi granice između univerzalnih i ciljanih sustava često nisu jasne, a mnogi sustavi socijalnog stanovanja, koji su počeli kao univerzalni, postupno postaju sve ciljaniji.¹

¹ OECD: Social housing: A key part of past and future housing policy (2020), dostupno na: <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>, pristupljeno 24.01.2024.

3. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Stanje na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj obilježile su posljedice pandemije Covid-19 te dva snažna potresa koja su značajno utjecala na stambeni sektor tijekom posljednjih godina. Pandemija i trendovi rada od kuće značajno su utjecali na tržište nekretnina. Povećana potražnja za kućama i mirnijim lokacijama rezultat je promjena u preferencijama potrošača koje su se razvile tijekom pandemije. Unatoč gospodarskim izazovima s kojima se Hrvatska suočava, tržište nekretnina bilježi stabilan rast. Važni čimbenici koji utječu na rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj su turizam i obala koja potiče potražnju za najam nekretnina, povećavajući cijene u turističkim središtima. Osim toga, pristupačnost Hrvatske u usporedbi s drugim europskim zemljama privlači umirovljenike i osobe koje se sele, privučene nižim troškovima života i kulturom. Također, ulazak Hrvatske u Schengensko područje i prijelaz na euro kao službenu valutu stvaraju povoljne uvjete za strane investitore.² U mnogim zemljama, pa tako i u Hrvatskoj, zabilježen je pad gospodarskih aktivnosti, ograničenja u kretanju, smanjenje potrošnje i investicija tijekom 2020. godine, što je rezultiralo i nižim BDP-om. Hrvatski bruto domaći proizvod je u 2020. godini pao više nego u kriznoj 2008. godini što stvara pritisak na različite sektore, uključujući tržište nekretnina. Smanjenje potrošnje, investicija i turizma, kao ključnih pokretača gospodarskog rasta, doprinose općem izazovnom okruženju na tržištu nekretnina. Stopa rasta hrvatskog BDP-a za 2021. godinu iznosila je 13,07%, što je povećanje od 21,65% u odnosu na 2020. godinu. Bruto domaći proizvod u Hrvatskoj u 2020. godini iznosio je 57,47 milijardi američkih dolara, dok je u 2021. iznosio 68,96 milijardi američkih dolara.³ U Hrvatskoj postoje dva primarna tržišta nekretnina, Zagreb kao urbani centar i primorsko područje. Na primorskom tržištu, većinu kupaca čine strani državljani, dok u Zagrebu, domaći stanovnici čine oko 95% kupaca (sanpatrik.eu, 2023). Na obalnom području, dominiraju strani kupci koji često kupuju nekretnine za odmor ili kao dio turističkih investicija. Nasuprot tome, većina kupaca u Zagrebu teži stjecanju nekretnina za osobno stanovanje, što je refleksija stabilnosti i potrebe za sigurnim životnim prostorom. Osim toga, značajan dio kupaca razmatra kupnju nekretnina kao investiciju. Investicijski aspekt obuhvaća kratkoročni najam, često usmjeren prema turističkom sektoru i dugoročni najam, koji je više usmjeren prema dugotrajnijem stanovanju. Obalna područja su pod utjecajem sezonalnosti i turizma, što povećava cijene nekretnina, dok se Zagreb kao urbani centar, bori se s urbanizacijskim

² Global Property Guide, Croatia's housing market remains buoyant (2023), dostupno na: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history>, pristupljeno 25.01.2024.

³ The World Bank, GDP (2024), dostupno na: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=HR>, pristupljeno 25.01.2024.

izazovima, manjkom priuštivih nekretnina i novogradnje, te potrebom za pristupačnim stanovanjem i infrastrukturnim razvojem. U Hrvatskoj je ulaganje u nekretnine postalo isplativo nakon 2013. godine, ulaskom u Europsku uniju, kada se zemlja oporavila od krize iz 2008. godine. Značajna karakteristika hrvatskog tržišta nekretnina u nedavnom razdoblju je visok udio stranog kapitala u transakcijama. U 2021. godini, čak 75% transakcija na tržištu nekretnina uključivalo je sudjelovanje stranih investitora.⁴ Ova visoka stopa stranog kapitala ukazuje na veliki interes stranih ulagača za stambenim i komercijalnim nekretninama u Hrvatskoj. Isto tako, primjetan je trend niske pristupačnosti stanovanja s obzirom na kontinuiran rast cijena nekretnina. Takav trend proizlazi iz kombinacije različitih tržišnih fenomena. Turizam igra ključnu ulogu u tržištu nekretnina potičući povećanu potražnju, posebice u turističkim destinacijama, što rezultira pritiskom na cijene stanovanja. Rast cijena često predstavlja izazov za domaće kupce s ograničenim prihodima. Također, visok udio stranog kapitala u transakcijama ukazuje na globalni interes za hrvatsko tržište nekretnina, oblikujući dinamiku sektora. Demografski trendovi i iseljavanje oblikuju potrebu za određenim vrstama nekretnina i utječu na ponudu i potražnju. Stanje na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, iako privlačno stranim investitorima koji vide potencijalnu dobit u rastućem tržištu, postaje izazovno za domaće građane s obzirom na visoke cijene nekretnina koje su postale nedostižne za veliki broj ljudi. U isto vrijeme, tržište najma suočava se s nedostatkom razvijenosti, pogotovo zbog utjecaja sezonskog kratkoročnog najma. Ova situacija stvara dodatne poteškoće za domaće stanovništvo, dok istovremeno može privlačiti strane investitore koji vide potencijalnu dobit u rastućem tržištu nekretnina. Kupnja nekretnina, s obzirom na trenutno visoke cijene, postaje sve manje realna opcija, posebno za mlade generacije i obitelji. Mladi se suočavaju s izazovima pri ostvarivanju vlastitog stambenog prostora, što može imati dugoročne posljedice na njihovu financijsku stabilnost.

Trend neprestanog rasta cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj postaje zabrinjavajući, takav problem proizlazi iz visoke inflacije i inozemne potražnje stranih ulagača s visokom kupovnom moći. Hrvatska se ističe kao jedna od najskupljih država Europske unije s obzirom na pitanje priuštivosti stanovanja, posebice kada se uspoređi omjer prosječne plaće i cijena po kvadratnom metru nekretnine. Visoke cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj rastu znatno brže od prosjeka

⁴ Colliers, Investicijske transakcije u Hrvatskoj 2021 (2021), dostupno na: <https://www.colliers.com/hr/hr/research/investment-market-overview-2021>, pristupljeno 25.01.2023.

Europske unije, što stvara ozbiljne izazove za domaće građane pri ostvarivanju stambenih potreba.⁵

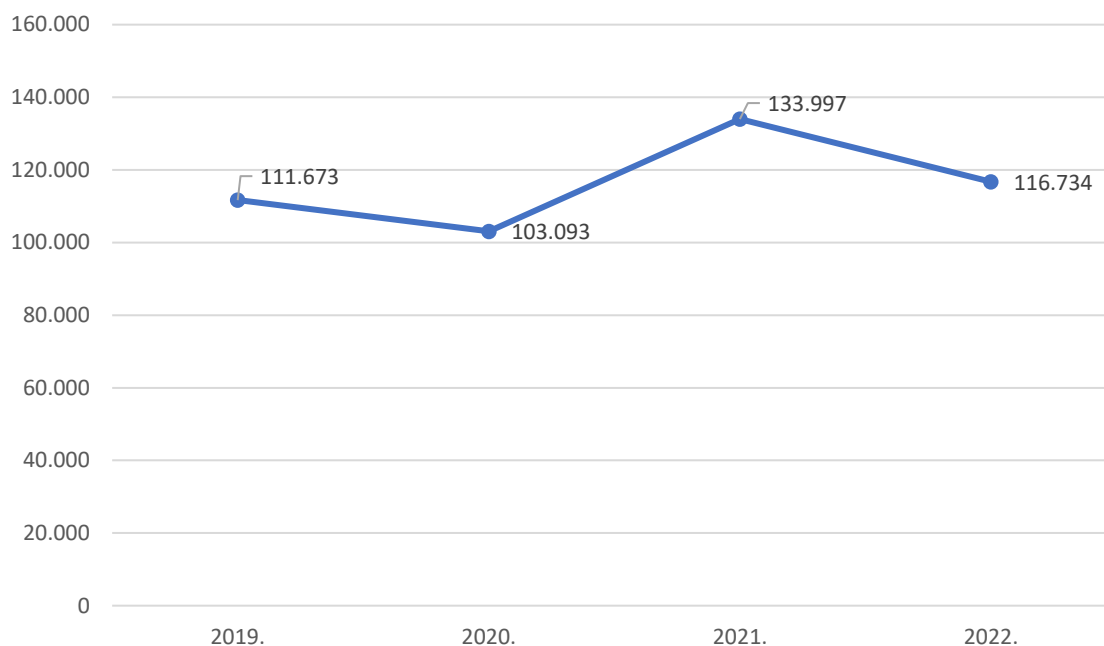
3.1 Vrste nekretnina na tržištu nekretnina Republike Hrvatske

Raznolikost nekretnina na tržištu u Republici Hrvatskoj obuhvaća različite kategorije, uključujući zemljišta i građevine. Prema tome, navedena podjela odnosi se na kategoriju zemljišta i građevine. Zemljišta obuhvaćaju građevinska zemljišta koja su prikladna za izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina. Mogu biti neizgrađena, spremna za buduću izgradnju ili već sadrže postojeće objekte. Poljoprivredna zemljišta koja se koriste u poljoprivredne svrhe. Mogu biti obrađena ili neobrađena. Na dalje, šumska zemljišta koja obuhvaćaju površine obrasle šumama i šumskim resursima, uključujući komercijalne šume i prirodne šumske površine. Druga kategorija su građevine koje obuhvaćaju stambene zgrade i njihove dijelove. Ova kategorija također uključuje pojedinačne stanove, apartmane i kuće koje čine stambene zajednice. Također, građevinska kategorija obuhvaća poslovne i sve druge zgrade i njihove dijelove. Ovdje se nalaze različite vrste građevina, uključujući poslovne objekte, trgovine, restorane, industrijske pogone i druge. Također, u ovu kategoriju spadaju i dijelovi tih zgrada, poput uredskih prostora i skladišta. Na dalje, građevine i njihovi dijelovi, kao kategorija obuhvaćaju različite građevinske strukture, uključujući ceste, mostove, garaže, grobnice i druge specifične građevine i objekte.⁶

Slijedi grafikon 1, pregled ostvarenih kupoprodajnih aktivnosti na tržištu nekretnina Republike Hrvatske. Ovaj pregled pružit će osnovni uvid u kretanja na tržištu prije istraživanja daljnjih pojedinih vrsta nekretnina.

⁵ European Commission, Country Report Croatia (2023), dostupno na: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/HR_SWD_2023_611_en.pdf, pristupljeno 25.01.2024.

⁶ Ministarstvo financija, Oporezivanje prometa nekretnina, XIV. dopunjeno i izmjenjeno izdanje, Ministarstvo financija (2016), Zagreb, dostupno na: https://www.poreznauprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, pristupljeno 26.01.2024.

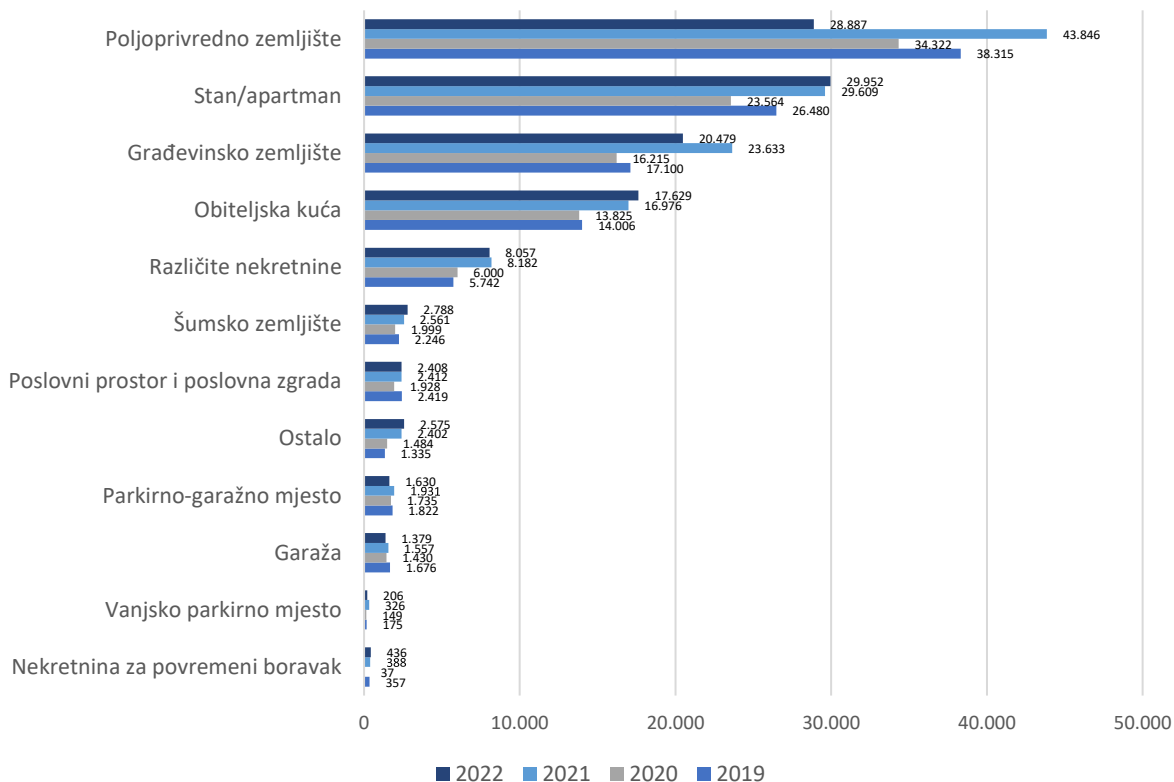


Grafikon 1. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Republici Hrvatskoj od 2019.-2022. godine

Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2022., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2023., <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg:390>

U promatranom razdoblju od 2019. do 2022. godine, tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj pokazuje različite trendove. U 2021. godini doživjelo je vrhunac aktivnosti s 133.997 transakcija, što predstavlja značajan rast od oko 23% u odnosu na 2019. godinu, koja je zabilježila 111.673 transakcija. Godina 2020., s 103.093 transakcija, pokazuje pad od oko 7,7% u usporedbi s prethodnom godinom, kao posljedica globalne pandemije COVID-19. U 2022. godini broj transakcija bio je 116.734, što je pad od oko 12,8% u usporedbi s 2021. godinom, ali i dalje predstavlja snažnu aktivnost na tržištu. Ovi podaci ukazuju na to kako tržište nekretnina reagira na vanjske ekonomske i socijalne promjene. Posebno je značajan rast u 2021. godini, koji pokazuje oporavak tržišta i povećanu potražnju za nekretninama nakon početnih izazova uzrokovanih pandemijom. Državne politike i subvencije, kao što su one kroz APN program, vjerojatno su imale utjecaj na tržište u 2021. godini, posebno u smislu povećanja pristupačnosti stambenog prostora za određene društvene skupine.

Na grafikonu 2 prikazana je dinamika kupoprodajnih transakcija nekretnina prema vrsti nekretnine u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2019. do 2022. godine. Po vrsti nekretnine, broj kupoprodaja nekretnina u 2022. godini zabilježio je značajan rast.



Grafikon 2. Broj kupoprodajnih transakcija prema vrsti nekretnine u razdoblju od 2019.-2022. u RH

Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2022., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2023., dostupno na: <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg:390>

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.288 milijuna eura, što je u odnosu na 2021. godinu predstavljalo povećanje od 13%. Za razliku od 2021. godine, kada je većina kupoprodaja bila usmjerena na poljoprivredno zemljište s 43.846 transakcija, što je činilo 32.7% od ukupnih kupoprodaja, u 2022. godini najveći dio kupoprodaja odnosio se na stanove. U toj godini ostvareno je 29.952 kupoprodaja stanova i apartmana, što predstavlja 25.7% od ukupnog broja transakcija na hrvatskom tržištu nekretnina. Uzimajući u obzir da su stanovi imali najveći udio u brojnosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2022. godini, zanimljivo je što su kuće zauzele 33% brojnosti ukupnih kupoprodaja, slijede ih zemljišta sa udjelom od 23%, te građevinska zemljišta sa udjelom od 11%. U 2022. godini, zabilježen je

pad u kupoprodaji poljoprivrednih zemljišta za 34.1% u usporedbi s 2021., građevinskih zemljišta za 13.3%, ostalih nekretnina za 12%, različitih nekretnina za 1.5% i poslovnih zgrada za 1.4%. S druge strane, prodaja šumskih zemljišta porasla je za 8.9%, gospodarskih zgrada za 7.8% i obiteljskih kuća za 7%. Prodaja stanova i apartmana zabilježila je manji rast od 1.2%. Udio kupoprodajnih transakcija nekretnina u BDP-u Hrvatske činio je 13% u 2022. godini. U usporedbi, taj udio je bio 12% u 2021. i 11% u 2020. godini, te 10% u 2019. godini (EIZG, 2024). Ovi podaci pokazuju da je sektor nekretnina sve važniji za hrvatsko gospodarstvo. Povećanje udjela transakcija nekretnina u BDP-u ukazuje na dinamičan i rastući sektor nekretnina s potencijalom za daljnje investicije. Na dalje, u 2021. godini, ukupna vrijednost prodanih nekretnina iznosila je približno 7.975 milijardi eura, što je povećanje od 50.1% u odnosu na 2020. godinu. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini bila je oko 59.515 eura, dok je godinu dana ranije iznosila približno 51.526 eura. Najveći udio kupoprodaje u 2021. godini imalo je poljoprivredno zemljište s 43.846 transakcija odnosno 32.7%, stanovi i apartmani s 29.609 transakcija ili 22.1%, i građevinska zemljišta s 23.633 transakcija odnosno 17.6%. Obiteljske kuće su činile 12.6% s 16.976 transakcija. Za usporedbu, 2020. godina imala je međugodišnji pad od 7.7%, dok je 2019. imala rast od 6.5%. U 2020. godini, u usporedbi s 2019., većina vrsta nekretnina zabilježila je pad, izuzev kategorije ostalo s rastom od 39.5% i različitih nekretnina s rastom od 4.5%. Najveći pad zabilježen je kod kuća za povremeni boravak s 89.6%, poslovnih prostora i zgrada s 20.3%, vanjskih parkirnih mjesta s 14.9%, i garaža s 14.7%.

Sektor nekretnina u Republici Hrvatskoj pokazuje jasan trend rasta, s povećanjem ukupne vrijednosti i broja transakcija kroz navedene godine. Posebno je značajan porast ukupne vrijednosti prodanih nekretnina u 2021. godini, koji je bio 50.1% veći u odnosu na 2020. godinu. Ovo ukazuje na povećanu aktivnost i investicijski potencijal na tržištu nekretnina. Također, rast udjela transakcija nekretnina u BDP-u od 10% u 2019. godini do 13% u 2022. godini ističe sve veću važnost ovog sektora za gospodarstvo. Promjene u preferencijama vrsta nekretnina koje se kupuju i prodaju, poput rasta popularnosti stanova i apartmana u 2022. godini, ukazuju na dinamične tržišne uvjete i prilagodbu potrebama i interesima kupaca. Potrebe za stambenim prostorom i povećanje prodaje stanova u 2022. godini dijelom je potaknuto programom APN-a koji je subvencionirao stambene kredite, usmjeravajući potražnju prema kreditno sposobnim skupinama. Ovaj trend ukazuje na važnost državnih politika u oblikovanju tržišta nekretnina i naglašava potrebu za sveobuhvatnijim pristupom stambenim politikama koji bi obuhvatio šire društvene skupine.

U nastavku je prikazana tablica najtraženijih nekretnina na tržištu u 2022. godini.

Tablica 1. Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodaji po županijama u 2022. godini

Županija	Vrsta nekretnine	Ukupno
Grad Zagreb	Stan/apartman	10.272
Primorsko-goranska	Stan/apartman	3.369
Splitsko-dalmatinska	Stan/apartman	3.389
Istarska	Stan/apartman	2.639
Koprivničko-križevačka	Poljoprivredno zemljište	3.358
Bjelovarsko-bilogorska	Poljoprivredno zemljište	2.799
Osječko-baranjska	Poljoprivredno zemljište	2.059
Zagrebačka	Poljoprivredno zemljište	2.058
Sisačko-moslavačka	Poljoprivredno zemljište	1.495
Varaždinska	Poljoprivredno zemljište	1.228
Zadarska	Stan/apartman	3.114
Međimurska	Poljoprivredno zemljište	2.935
Vukovarsko-srijemska	Poljoprivredno zemljište	1.028
Virovitičko-podravska	Poljoprivredno zemljište	1.350
Karlovačka	Poljoprivredno zemljište	1.308
Brodsko-posavska	Poljoprivredno zemljište	1.286
Šibensko-kninska	Stan/apartman	1.097
Krapinsko-zagorska	Poljoprivredno zemljište	677
Dubrovačko-neretvanska	Stan/apartman	739
Požeško-slavonska	Poljoprivredno zemljište	912
Ličko-senjska	Stan/apartman	587

Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2022., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2023., <https://urn:nbn:hr:213:921784>

Iz tablice je vidljivo da Grad Zagreb prednjači s najvećim brojem prodanih stanova i apartmana, ukupno 10.272, što pokazuje na visoku potražnju za stambenim prostorom u glavnom gradu. U Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Zadarskoj i Istarskoj županiji, također se bilježi značajan broj prodanih stanova i apartmana, sa 3,369, 3,389, 3,114 i 2,639 prodanih jedinica. To zapravo dokazuje privlačnost obalnih područja, koja su popularna kako za turističke tako i za stambene svrhe, zbog čega su cijene nekretnina često visoke, a potražnja konstantna. Županije s najmanjim brojem prodanih stanova i apartmana su Požeško-slavonska sa samo 912 i Krapinsko-zagorska sa 677 jedinica, što ukazuje na manje urbanizirane regije s manjom potražnjom za stambenim prostorom. S druge strane, u županijama kao što su Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Zagrebačka i druge, prevladava

prodaja poljoprivrednog zemljišta. U 2022. godini u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvareno 3.358 kupoprodaja. Slijedi je Bjelovarsko-bilogorska županija s 2.799 prodanih jedinica poljoprivrednog zemljišta, što također ukazuje na značajnu poljoprivrednu orijentaciju. Međutim, zanimljivo je primijetiti da u nekim županijama poput Šibensko-kninske, Dubrovačko-neretvanske i Ličko-senjske, broj prodanih stanova i apartmana je relativno nizak usprkos njihovoj obalnoj lokaciji. Ove županije nemaju istu razinu urbanizacije kao neki drugi obalni gradovi, također manja gustoća naseljenosti li su cijene nekretnina znatno više, što ih čini nedostupnima za dio potencijalnih kupaca.

Slijedi prikaz transakcija po vrsti ugovora u Republici Hrvatskoj.

Tablica 2. Broj transakcija po vrsti ugovora od 2019.-2022. godine

Vrsta ugovora/godina	2019	2020	2021	2022	Godišnja stopa promjene/2020.,2021.,2022.
Kupoprodaja	111.673	103.093	133.997	116.734	-7.7%, 30%, -12.9%
Najam	28.012	26.274	28.911	42.059	-6.2%, 10%, 45.5%
Zakup	46.648	46.473	53.639	51.530	-0.4%, 15.4%, -3.9%
Ukupno	186.333	175.840	216.547	210.323	-5.6%, 23.2%, -2.9%

Izvor: izrada autora prema M. Vizek et al., Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2022., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2023., <https://urn:nbn:hr:213:921784>

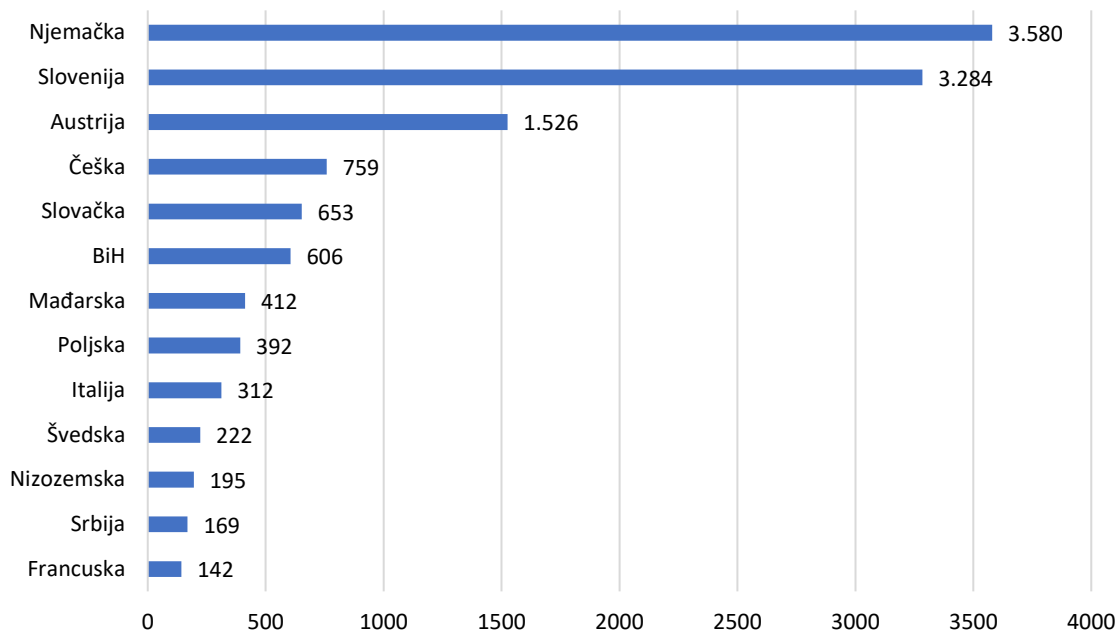
U 2020. godini primijećen je pad u broju ugovora o kupoprodaji za 7.7% u odnosu na 2019., što ukazuje na smanjenje aktivnosti na tržištu nekretnina. U 2021. godini došlo je do značajnog oporavka s porastom od 30.0%, što može ukazuje na povoljnije uvjete na tržištu. Ipak, taj trend rasta nije se održao u 2022. godini, kada je zabilježen pad od 12.9% u odnosu na 2021., što ukazuje na potencijalnu nestabilnost. Jedan od razloga za usporavanje tržišta bilo je povećanje kamatnih stopa, koje su utjecale na financiranje kupnje nekretnina. Uz to, inflacija je također bila jedan od faktora koji su utjecali na tržište, s obzirom na to da su ulagači gledali na nekretnine kao na način očuvanja vrijednosti kapitala u uvjetima visoke inflacije. Sektor najma doživio je pad u 2020. godini za 6.2%, ali je uslijedio rast od 10.0% u 2021. godini. Podaci dokazuju da je 2020. godina bila izazovna za tržište nekretnina, zbog pandemije i njenog utjecaja na ekonomiju. Međutim, 2021. godina pokazuje oporavak tržišta, s povećanjem broja transakcija u svim segmentima. Najistaknutiji rast dogodio se u 2022. godini s 45.5%, što

ukazuje na povećanu potražnju za najmom ili odnosno promjene favoriziranja najma nad kupnjom. Broj ugovora o zakupu pokazao je najmanje promjene, s vrlo malim padom od 0.4% u 2020. godini i umjerenim rastom od 15.4% u 2021. godini. Pad ukupnog broja ugovora o nekretninama u Hrvatskoj u 2022. godini na 210.323 transakcija, posljedica je faze male stagnacije. Jedan od razloga za pad bila je i rastuća kamatna stopa koja je smanjila dostupnost novca za kupnju nekretnina. Osim toga, visoka inflacija utjecala je na preusmjeravanje sredstava u svakodnevne potrebe, smanjujući potražnju za nekretninama. Cijene nekretnina su duže vrijeme rasle, pa je bilo očekivano da će potražnja u nekom trenutku opasti. Program APN-a, koji je poticao potražnju, završio je svoj zadnji krug što je moglo utjecati na pad broja transakcija. Hrvatskom tržištu nekretnina nedostaje novih, kvalitetnih nekretnina. Novogradnje su ograničene, a postojeći fond rabljenih nekretnina često je loše održavan, što dodatno pogoršava situaciju.

Hrvatska se ističe kao atraktivna destinacija za kupnju nekretnina, posebno za strane investitore, što se odražava u značajnom broju transakcija od strane nerezidenata. Stranci, posebice iz zemalja Europske unije, često plaćaju više za nekretnine u odnosu na domaće kupce. Zakonodavstvo omogućava građanima država članica EU stjecanje prava vlasništva na nekretninama pod istim uvjetima kao i hrvatski državljani, s izuzetkom poljoprivrednog zemljišta i nekretnina u zaštićenim područjima prirode. Za stjecanje prava vlasništva potrebna je suglasnost Ministarstva pravosuđa i uprave. Postupak uključuje podnošenje pisane prijave Ministarstvu pravosuđa i uprave s priloženim dokumentima kao što su ugovor o stjecanju, dokaz o vlasništvu prodavatelja, uvjerenje o pravnom statusu nekretnine, dokaz o državljanstvu ili statusu pravne osobe i eventualno punomoć.⁷

Prema najnovijim podacima prikazanim na grafikonu 3, pokazuje da su Nijemci, Slovenci i Austrijanci među najaktivnijim stranim kupcima u Hrvatskoj, pri čemu su Nijemci prednjačili u broju transakcija u 2022. godini. Investicijski interes posebno je izražen u segmentima poslovnih sadržaja, turističkih objekata, te u gradnji apartmanskih i stambenih prostora. Strani ulagači, slično domaćim kupcima, preferiraju nekretnine na atraktivnim lokacijama, što dodatno potiče tržišnu dinamiku, potražnju i cijene nekretnina na tim lokacijama.

⁷ Vlada Republike Hrvatske, n.d. Kupnja nekretnina za strane državljane (2024), dostupno na: <https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnina-za-strane-drzavljanje/1290>, pristupljeno 27.01.2024.



Grafikon 3. Pregled broja kupoprodaja nekretnina u kojima je obveznik stranac po državama u 2022. godini

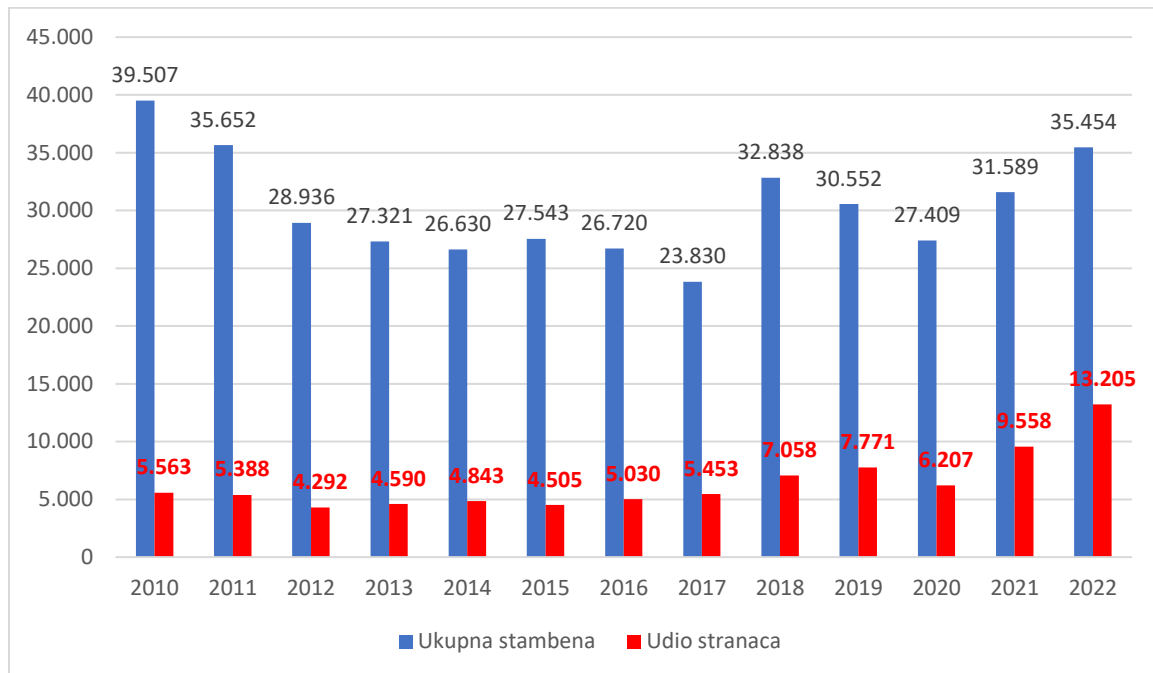
Izvor: izrada autora prema Ranilović, 36. Forum poslovanja nekretninama (2023), dostupno na <https://digitalnakomora.hr/udruzenja/centar-informacija/clanak/3127>, pristupljeno 28.01.2024.

Strani državljani koji kupuju nekretninu u Hrvatskoj podložni su oporezivanju prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). Domaće i strane fizičke ili pravne osobe tretiraju se jednako u pogledu obveze plaćanja poreza na promet nekretnina, osim ako međunarodnim ugovorom nije drugačije propisano. Prema ovom zakonu, stjecanje nekretnina uključuje različite aktivnosti kao što su kupovina, zamjena, nasljeđivanje, darivanje, unos i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje putem dospjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje temeljem odluka suda ili drugih tijela, stjecanje na temelju zakona te druge metode stjecanja nekretnina od drugih osoba. Nekretnine se u Hrvatskoj oporezuju po stopi 3%, a porezna osnovica za plaćanje poreza na promet nekretnina je ugovorena prodajna cijena.⁸ Takvo nisko porezno okruženje može privući investitore koji žele diversificirati svoj portfelj ulaganja.

Idući graf prikazuje ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj po godinama, od 2010. do 2022. godine, te udio stranih osoba u tim transakcijama. Plavi stupci predstavljaju

⁸ Terra Dalmatica, Unić. Š (2022), Kako se oporezuju strani državljani koji kupuju nekretninu u Hrvatskoj, dostupno na: <https://www.terradalmatica.hr/blog/kako-se-oporezuju-strani-drzavljan-koji-kupuju-nekretninu-u-hrvatskoj>, pristupljeno 27.01.2024.

ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj za svaku godinu, dok crveni stupci pokazuju koliko od tog ukupnog broja transakcija pripada stranim osobama.



Grafikon 4. Ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj i udio stranih osoba u stjecanju

Izvor: izrada autora prema Ranilović, 36. Forum poslovanja nekretninama (2023), dostupno na <https://digitalnakomora.hr/udruzenja/centar-informacija/clanak/3127>, pristupljeno 28.01.2024.

Iz prikazanog se vidi trend povećanja broja transakcija od 2010. do 2012. godine, nakon čega dolazi do pada broja transakcija sve do 2014. godine. Od 2014. do 2018., godine primjetno je osciliranje s općenitim trendom rasta, pri čemu je 2018. godina istaknuta po visokom broju transakcija. Godina 2019. donosi pad, a 2020. godina još veći, što se može povezati s globalnim ekonomskim faktorima ili pandemijom COVID-19. Nakon pada u 2020. godini, tržište se oporavlja u 2021. i nastavlja rasti u 2022., dosežući brojeve slične onima iz 2010., kada je zabilježeno 39.507 transakcija, u usporedbi s 35.454 u 2022. godini. Udio stranaca u transakcijama je varirao, s vrhuncima poput 7.058 u 2018. i padovima kao što je 6.207 u 2020. godini. U 2022. godini, udio stranih transakcija skočio je na 37%. Područja Zadra i Istre prednjačila su u izgradnji, s 17%, odnosno 13% ukupno izgrađenih stambenih objekata. Vladine subvencije za stambene kredite mladih povećale su potražnju za nekretninama.⁹ Nakon globalne financijske krize iz 2008. godine, tržište 2010. godine pokazuje znakove oporavka, sa

⁹ Realting, The rise in prices for new buildings has stopped. Is it time to invest in real estate in Croatia? Analysis and trends of the Croatian primary market in analytics (2024), dostupno na: <https://realting.com/news/analytics-of-croatian-primary-real-estate-market>, pristupljeno 29.01.2024

smanjenom aktivnošću i cijenama. Tablica 3, prikazuje broj ugovora o najmu i zakupu po županijama u 2022. godini

Tablica 3. Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po 20 županija u 2022. godini

Županija	Broj ugovora o najmu			Broj ugovora o zakupu		
	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno	ZKC	Lista ugovora (nepovezani i izdvojeni)	Ukupno
Primorsko-goranska	50	1.871	1.921	256	1.1148	1.404
Splitsko-dalmatinska	1.070	878	1.948	1.239	1.002	2.241
Istarska	730	1.636	2.366	1.145	854	1.999
Koprivničko-križevačka	79	216	295	141	1.626	1.767
Bjelovarsko-bilogorska	n.p.	468	468	n.p.	1.247	1.247
Osječko-baranjska	512	547	1.059	1.284	2.195	3.479
Zagrebačka	197	1.038	1.235	181	1.858	2.039
Sisačko-moslavačka	108	272	380	206	1.169	1.375
Varaždinska	372	195	567	233	1.222	1.455
Zadarska	181	55	236	412	81	493
Međimurska	220	31	251	249	453	700
Vukovarsko-srijemska	149	83	232	1.641	795	2.436
Virovitičko-podravska	78	66	144	91	1.670	1.761
Karlovačka	n.p.	235	235	44	1773	817
Brodsko-posavska	186	135	321	149	1.806	1.955
Šibensko-kninska	41	29	70	405	110	515
Krapinsko-zagorska	55	478	533	41	767	808
Dubrovačko-neretvanska	172	432	604	226	845	1.071
Požeško-slavonska	**	*	65	796	802	1.598
Ličko-senjska	33	224	257	60	424	484
Ukupno	4.276	8.911	13.187	8.799	20.847	29.646

Napomena: * manje od 25 transakcija, ** ne može se prikazati podatak zbog nemogućnosti prikaza podatka manje od 25 transakcija, n.p. - nema podatka.

Izvor: izrada autora M. Vizek et al., Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2022., Zagreb, Ekonomski institut Zagreb, 2023., <https://urn:nbn:hr:213:921784>

U navedenoj tablici, prikazani su podaci o ukupnom broju nepovezanih i izdvojenih ugovora te ugovora evidentiranih u županijskim Zbirkama kupoprodajnih cijena. Može se vidjeti da Primorsko-goranska županija ima relativno uravnotežen broj ugovora o najmu 1.921 i zakupu 1.404. Nasuprot tome, Splitsko-dalmatinska i Istarska županija pokazuju veći broj ugovora o najmu u usporedbi s ugovorima o zakupu. Pregledom priložene tablice, vidljive su značajne

varijacije u broju ugovora o najmu i zakupu među različitim županijama u Hrvatskoj za 2022. godinu. Zanimljivo je da Koprivničko-križevačka županija ima znatno manji broj ugovora o najmu, njih 295 u odnosu na ugovore o zakupu, 1.767, što može ukazivati na specifične regionalne trendove. Kada se radi o zakupu na razini 20 županija, postotak zakupa poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta od ukupnog broja ugovora o zakupu iznosi 88% za poslovni prostor i 72% za poljoprivredno zemljište. Osim toga, 3% ugovora o zakupu odnosi se na građevinsko zemljište, a 28% na šumsko zemljište. Manje od 100 ugovora bilježe svega dvije županije, Šibensko-kninska i Požeško-slavonska županija. Broj ugovora iz liste nepovezanih i izdvojenih ugovora znatno utječe na ukupan broj. To može ukazivati na to da postoji velik broj transakcija koje nisu direktno povezane s Zemljišnim knjigama. Jasno se vidi regionalne razlike u županijama neke županije poput Istarske i Splitsko-dalmatinske imaju visok broj ugovora, što se odražava kroz veću urbanizaciju i turističku privlačnost. Ukupan broj ugovora o najmu za sve županije iznosi 13.187, dok je ukupan broj ugovora o zakupu znatno veći i iznosi 29.646. Prema tome, u 2022. godini zakup je bio popularniji od najma na razini cijele zemlje.

S obzirom na vrstu nekretnine koja je predmet najma u svim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Nakon grada Zagreba s 1.209 ugovora o najmu stana/apartmana, najveći broj ugovora o najmu stana/apartmana u 2022. godini ostvaren je u Splitsko-dalmatinskoj županiji s 21.0543 ugovora, Istarskoj županiji s 25.983 ugovora i Osječko-baranjskoj županiji s 24.653 ugovora.¹⁰ Gospodarski razvoj u određenim regijama privlači veći broj ljudi u potrazi za poslom, što može povećati potražnju za najmom stambenih prostora. Osim toga, unutarnje migracije, posebno prema većim mogu utjecati na tržište najma. U 2022. godini, kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je bila predmet zakupa u većini županija i većih gradova u Hrvatskoj bila je poslovni prostor. Što se tiče najma poslovnog prostora, u 2022. godini najveći broj ugovora o zakupu poslovnog prostora zabilježen je u Gradu Zagrebu, s 2.262 ugovora, iza kojeg slijede Splitsko-dalmatinska županija s 1.093 ugovora, Istarska županija s 558 ugovora, Zadarska županija s 256 ugovora i Šibensko-kninska županija s 223 ugovora o zakupu poslovnog prostora. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Vukovarsko-srijemska i Požeško-slavonska županija te veliki gradovi Čakovec, Vukovar, Virovitica i Požega regije u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta.¹¹

¹⁰ Ekonomski institut Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022 (2022), dostupno na: <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg:390/datastream/FILE0/view>, pristupljeno 28.01.2024.

¹¹ Ibid.

3.2 Dinamika cijena u hrvatskom sektoru nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj suočava s padom volumena prodaje stanova u kontekstu gdje je stambeni prostor postao izrazito skup za velik dio stanovništva, čime je tržište u velikoj mjeri orijentirano prema stranim kupcima i špekulativnim investicijama. Jedan od ključnih izazova na tržištu stambenih nekretnina predstavlja loša vrijednost uloženog novca, posebice zbog nedostatka novogradnje, visokih cijena starih objekata, ograničenja uzrokovanih manjkom dostupnog zemljišta, dugotrajnim procesima dobivanja građevinskih dozvola, te povećanim troškovima financiranja i izgradnje. Znatno broj građana u Hrvatskoj suočava se s neriješenim stambenim pitanjem. Većinski dio populacije prisiljen je na život u najmu, s obzirom na to da stjecanje vlastitog stambenog prostora predstavlja nedostižan cilj za većinu mladih obitelji. Uzroci ovoj situaciji leže u kontinuiranom rastu kamatnih stopa, što odluku o kupovini nekretnine čini izrazito teškom. Prodavatelji, posebno oni koji nude starije stanove i apartmane, tendiraju ka povećanju cijena po kvadratnom metru, oslanjajući se na visoku kupovnu moć stranih državljana. Ova dinamika dovodi do rasta nesigurnosti među domaćim stanovništvom, dok inflacija, koja je dodatno potaknuta prelaskom na euro, značajno umanjuje realnu vrijednost mjesečnih prihoda.¹²

Cijene nekretnina značajno variraju među različitim regijama u Hrvatskoj, pri čemu potražnja igra ključnu ulogu u određivanju cjenovnih razlika. Razlika između procijenjene vrijednosti nekretnine i tržišne cijene, koju je kupac spreman platiti, predstavlja temeljnu razliku na nekretninskom tržištu. Procijenjena vrijednost je potencijalna vrijednost koja bi se mogla ostvariti pod idealnim uvjetima, dok je tržišna vrijednost ona koju kupac stvarno plaća, odnosno vrijednost koja se realizira na tržištu. Do tržišne vrijednosti dolazi se pod utjecajem raznih vanjskih faktora, gdje kupac i prodavatelj dolaze do dogovora o cijeni koja može odstupati od procijenjene. Lokacija nekretnine predstavlja primarni faktor koji utječe na njenu cijenu. Cijene su obično više u urbanim i turistički atraktivnim područjima, posebice u gradovima poput Zagreba, Splita, Dubrovnika, i u blizini mora. Infrastruktura, kao što su škole, bolnice, javni prijevoz, i blizina trgovina i ostalih uslužnih djelatnosti, također utječe na cijenu. Nije nužno da se nekretnina nalazi u centru grada da bi njena lokacija bila atraktivna, već je bitno da se nalazi u blizini s potrebnom infrastrukturom koja obuhvaća škole, vrtiće, trgovine, parkove i dobru prometnu povezanost. Mikrolokacija unutar mjesta također igra veliku ulogu u određivanju cijene, gdje, na primjer, nekretnine blizu autobusa, vlaka i centra kvarta imaju veću

¹² Sofie Biedermann, Cijene nekretnina Hrvatska (2024) <https://www.croreal.com/blog/hr/cijene-nekretnina-hrvatska-2024>, pritučeno 28.01.2024.

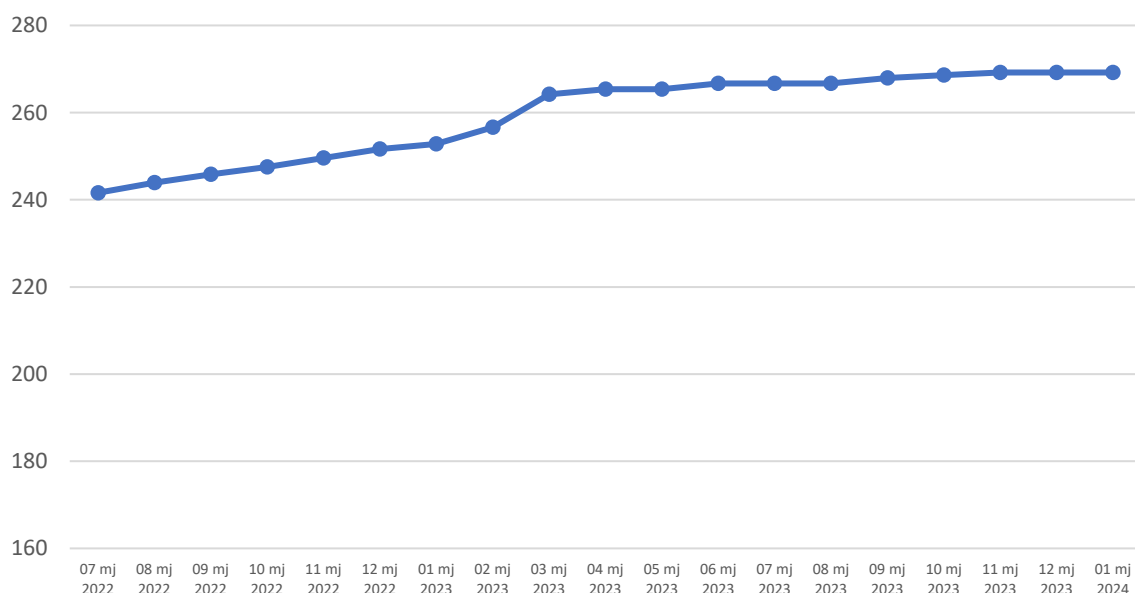
potražnju od onih u udaljenijim ili teže dostupnim područjima. Drugi značajan faktor je položaj nekretnine unutar zgrade. Stanovi na prvom ili drugom katu obično su traženiji u odnosu na one u prizemlju ili na višim katovima bez lifta, pri čemu cijena može varirati do 30% za stanove na različitim katovima iste zgrade. Veličina nekretnine također utječe na njenu cijenu, ali važniji je funkcionalan raspored prostorija unutar dostupne kvadrature. Starost nekretnine čini četvrti ključni faktor, pri čemu novogradnje, zbog nedostatka nakon građevinske krize, privlače poseban interes kupaca. Novogradnje i nekretnine koje ne zahtijevaju dodatna ulaganja obično imaju višu cijenu. S druge strane, starije nekretnine ili one koje zahtijevaju renoviranje prodaju se po nižoj cijeni, no potencijalni troškovi obnove mogu utjecati na konačnu odluku kupca. Tržišna dinamika, odnosno trenutna ponuda i potražnja sličnih nekretnina, također igraju ulogu u određivanju cijene.¹³ Praćenje cijena stambenih nekretnina smatra se ključnim za ekonomiju, jer stambena imovina predstavlja značajnu komponentu bogatstva stanovništva i utječe na njihovu potrošnju, a time i na ukupnu ekonomsku aktivnost. Rast cijena nekretnina može olakšati kreditiranje zahvaljujući povećanju vrijednosti kolaterala, što potiče potražnju za kreditima i može dovesti do širenja kreditne ponude. Suprotno, pad cijena nekretnina može smanjiti vrijednost kolaterala, negativno utjecati na financijsku stabilnost zajmoprimatelja i povećati kreditni rizik kod zajmodavatelja, slabeći gospodarske uvjete (Kunovac i Kotarac, 2019).

Hrvatska Burza nekretnina, osnovana 1996. godine u Zagrebu, predstavlja stručnu platformu koja je nastala iz potrebe za centralizacijom informacija o nekretninama širom Hrvatske. Osnovana od strane skupine agencija za nekretnine, cilj joj je bio prevladati fragmentaciju tržišta i povećati njegovu efikasnost. Inspiracija za ovaj projekt bila je američka Multiple Listing Service baza, s namjerom pružanja detaljnih informacija o dostupnim nekretninama za prodaju. Iako su osnivači na početku susreli niz izazova zbog nereda na tržištu, njihova vizija bila je razviti sustav koji bi bio korak naprijed u organizaciji i pristupu informacijama o nekretninama, čime bi se olakšala kupnja, prodaja i iznajmljivanje nekretnina u Hrvatskoj. Burza nekretnina u Hrvatskoj predstavlja središnje mjesto koje okuplja posredničke agencije, nudeći im, kao i potencijalnim kupcima, niz prednosti. Sa svojom bazom podataka o nekretninama, Burza olakšava trgovinu na tržištu nekretnina, osiguravajući da su sve nekretnine u bazi temeljito provjerene. Ovo uključuje pregled vlasničke dokumentacije od strane agenata i potpisivanje Ugovora o posredovanju s vlasnicima. Kroz detaljno pretraživanje koje

¹³ Opereta, Koji sve faktori utječu na cijenu nekretnina? (2019), dostupno na: <https://www.opereta.hr/koji-sve-faktori-utjecu-na-cijenu-nekretnina/>, pristupljeno 2.02.2024.

omogućava filtriranje nekretnina po lokaciji, tipu, veličini, cijeni i starosti, Burza omogućava korisnicima lako pronalaženje željenih nekretnina. Također, pruža informacije o relevantnim zakonskim propisima i statističke podatke o tržištu nekretnina, čime podiže standard i efikasnost tržišta nekretnina u Hrvatskoj. Na dalje, u radu je prikazan grafikon BN indeksa, kao jedinstvenog indeksa koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

U drugoj polovici 2023. godine, cijene nekretnina su i dalje rastle, ali sporije nego prije. Zabilježen je i pad broja prodaja, posebno u zadnjim mjesecima. U prvih šest mjeseci, prodaja stanova pala je za 13% u usporedbi s istim razdobljem prošle godine. To je zbog smanjene potražnje od strane stranaca i Hrvata. Glavni razlozi su usporavanje gospodarstva u mnogim EU državama, više kamatne stope i previsoke cijene nekretnina koje teže pronalaze kupce.



Grafikon 5. Kretanje BN indeksa u razdoblju od 2022.-2024. godine

Izvor: izrada autora prema Burza nekretnina, BN indeks, 2024 <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Graf pokazuje postupan i konzistentan porast indeksa tijekom tog razdoblja. Indeks je počeo negdje oko vrijednosti od 241 u srpnju 2022. i porastao je na približno 269 do siječnja 2024. godine. Cijene stambenih nekretnina, kako ih odražava BN indeks, konstantno su rastle tijekom navedenog razdoblja bez značajnih padova. Postupno povećanje tijekom više od godinu dana ukazuje na dugoročniji trend na tržištu, koji bi mogao biti rezultat različitih ekonomskih faktora, kao što su niske kamatne stope, povećana potražnja ili nedostatak ponude na tržištu. Uzlazni trend u BN indeksu pozitivan je za investitore i prodavatelje nekretnina jer odražava povećanje

vrijednosti imovine. S druge strane, za potencijalne kupce ovaj trend može značiti suočavanje s višim cijenama nekretnina i većim troškovima kupnje. BN indeks koristan je alat za razumijevanje općih trendova tržišta nekretnina, omogućavajući kupcima, prodavateljima i investitorima da donose informirane odluke. Ako BN indeks pokazuje značajne promjene, to bi moglo utjecati na strategije kupnje, prodaje ili ulaganja u nekretnine.

Tablica 4. Prosječne cijene nekretnina po kvadratu u RH

Županija	Cijena po kvadratu (€)
Grad Zagreb	2799.51
Zagrebačka	2220.45
Bjelovarsko-bilogorska	1106.94
Karlovačka	1468.81
Brodsko-posavska	1501.21
Virovitičko-podravska	*
Koprivničko-križevačka	*
Osječko-baranjska	1599.11
Krapinsko-zagorska	1666.70
Međimurska	193.33
Varaždinska	1984.27
Ličko-senjska	2951.23
Primorsko-goranska	2826.79
Zadarska	2335.05
Sisačko-moslavačka	2582.59
Vukovarsko-srijemska	2899.75
Šibensko-kninska	2968.27
Splitsko-dalmatinska	3156.77

Istarska	3211.69
Dubrovačko-neretvanska	3484.28

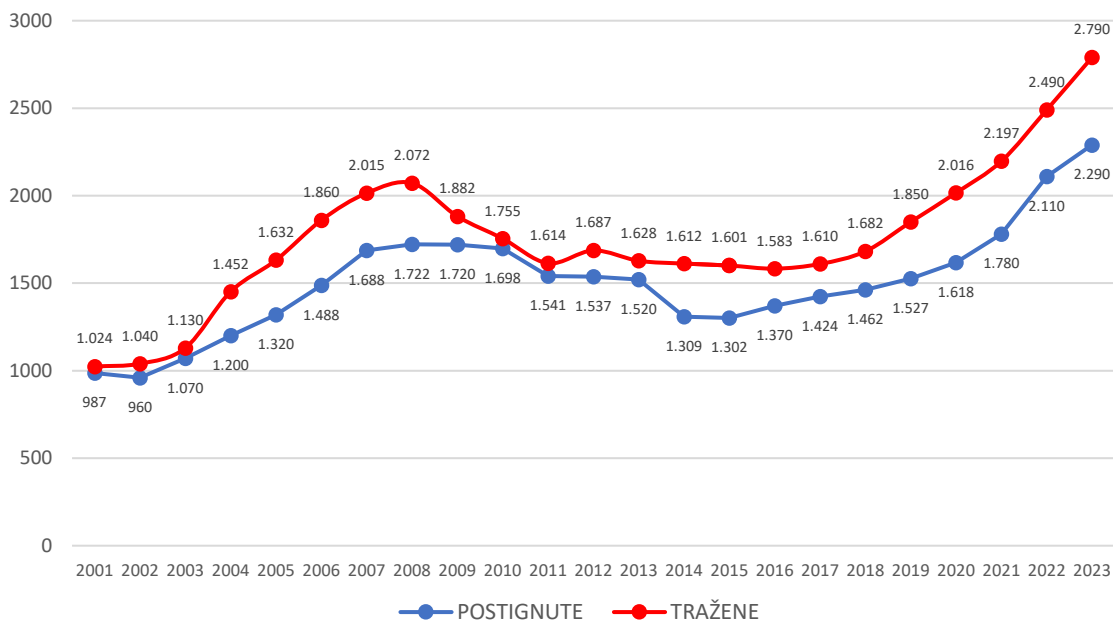
Oznaka * predstavlja županije bez dostupnih podataka

Izvor: izrada autora prema Ekonomika baza, Kretanje cijena nekretnina u Hrvatskoj (2023), dostupno na <https://ekonomskabaza.hr/makro/kretanje-cijena-nekretnina-u-hrvatskoj/>

Iz tablice je vidljivo da Grad Zagreb u 2022. godini pokazuje nižu prosječnu cijenu u usporedbi s obalnim županijama poput onih u Dalmaciji, Istri i na Primorju. Istarska i Primorsko-goranska županija karakteriziraju se visokim cijenama, što odražava njihovu atraktivnost za turizam i druga gospodarska ulaganja, kao i visoku potražnju za nekretninama u obalnim područjima. Najviše cijene nekretnina pokazuju se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, s prosječnom cijenom od 3484.28€ po kvadratnom metru. Slijedi Istarska županija s prosječnom cijenom od 3211.69€, a zatim Splitsko-dalmatinska sa 3156.77€. Ove visoke cijene odražavaju atraktivnost ovih obalnih područja, posebno zbog turizma i povijesnog značaja, što dovodi do velike potražnje za nekretninama. Također ukazuje na snažan utjecaj turizma na tržište nekretnina, gdje potražnja za smještajem u turističkim regijama podiže prosječne cijene. Analizirajući prosječne cijene kvadrata po županijama, može se zaključiti da postoji značajna regionalna varijacija u cijenama nekretnina u Hrvatskoj.

Nepriuštvost stanovanja sve je veći izazov za rastući broj građana, posebice u urbanim i turistički atraktivnim područjima poput Grada Zagreba i obalnih regija. U ovim područjima, potražnja za novogradnjama znatno premašuje ponudu, a dostupne novogradnje često su izvan dosega prosječnog kupca, s obzirom na to da su developeri većinom usmjereni na razvoj nekretnina u luksuznom segmentu. Ova situacija upućuje na potrebu za razvojem stambene politike koja bi omogućila veću dostupnost nekretnina po priuštivim cijenama, kako bi se zadovoljile potrebe šire populacije. U segmentu rabljenih stambenih nekretnina, problem je sličan. Ponuda ne zadovoljava trenutnu potražnju, a cijene mnogih nekretnina znatno su više od onoga što si mnogi građani mogu priuštiti. Kamatne stope na stambene kredite rastu, a priuštvost stambenih nekretnina se smanjuje, što bi moglo utjecati na daljnje kretanje cijena (Knežević, 2023)

Grafikon koji je analiziran prikazuje trendove traženih i realiziranih cijena nekretnina u periodu od 2001. do 2023. godine.



Grafikon 6. Kretanje vrijednosti traženih i postignutih cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2001.-2023. godine

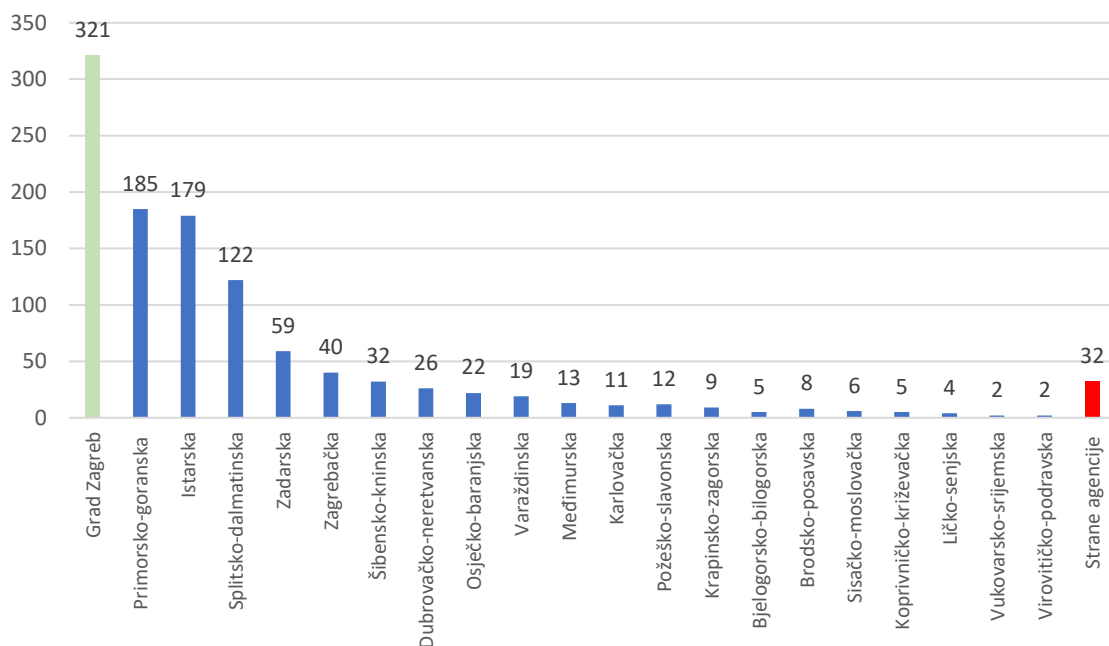
Izvor: izrada autora prema Ranilović, 36. Forum poslovanja nekretninama (2023), dostupno na: <https://digitalnakomora.hr/udruzenja/centar-informacija/clanak/2952>

Značajan rast cijena nekretnina od 2010. godine može se povezati s različitim ključnim faktorima, pri čemu je disbalans između ponude i potražnje posebno istaknut. Iako je potražnja za novim stanovima veća nego ikad, ponuda nije dosegla pred krizne razine, kada je tržišni balon bio jedan od glavnih razloga za krizu, dovodeći do pada na tržištu nekretnina i propasti mnogih građevinskih poduzeća. To je rezultiralo periodom izrazito ograničene ponude, dok tržište nekretnina nije počelo pokazivati znakove oporavka do 2016. godine. Osim potreba za stambenim prostorom, potražnju su potaknule i dugotrajno niske kamatne stope na stambene kredite te vladini poticaji za kupnju prvog doma, uključujući trajno subvencionirane kredite. Cijene nekretnina počinju rasti nakon što se Hrvatska oporavila od ekonomske krize koja je tijekom 2010-ih trajala duže nego u ostalim dijelovima regije. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, u 2010. godini prosječna cijena kvadratnog metra novoizgrađenih stanova u Hrvatskoj iznosila 1.456€ , dok je u Zagrebu bila 1.635€, a u preostalim dijelovima zemlje 1.276€. Najnoviji podaci za 2023. godinu, koje je objavio DZS, pokazuju prosječnu cijenu od 2.326€ po kvadratnom metru u cijeloj Hrvatskoj, 2.623€ u gradu Zagrebu i 1.916€ u ostalim dijelovima zemlje.¹⁴ Prosječna cijena kvadratnog metra novoizgrađenih stanova od 2010. do

¹⁴ Državni zavod za statistiku, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2023. (2023), dostupno na: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58613>, pristupljeno 2.02.2024.

2023. godine za cijelu Hrvatsku porasla je za približno 59,75%. U gradu Zagrebu, prosječna cijena porasla je za približno 60,43%, a u ostalim dijelovima zemlje porasla je za približno 50,16%. Cijene nekretnina u Hrvatskoj nastavljaju rasti, iako po manjoj stopi nego u prethodnim godinama. Promet nekretninama usporava se na teritoriju cijele Hrvatske, pri čemu većina županija bilježi pad u broju nekretninskih transakcija. Ovo usporavanje u prometu nekretnina signalizira ulazak u novi tržišni ciklus, te se u nadolazećem razdoblju očekuju promjene trendova na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Usporavanje tržišta nekretnina djelomično je rezultat rasta kamatnih stopa na stambene kredite. Također, potražnju i aktivnost na hrvatskom tržištu nekretnina u 2022. godini snažno je potaknulo i uvođenje eura, zbog čega je značajan broj kupaca odlučio investirati u nekretnine. Od 2015. do 2023. godine, hrvatsko tržište nekretnina zabilježilo je značajan rast cijena, što je utjecalo na promjenu dinamike kupnje. Povećanje kamatnih stopa na stambene kredite s 2% na 4%, završetak državnih subvencija za mlade kupce kroz program APN-a i kontinuirani rast cijena nekretnina u navedenom razdoblju, koji je iznosio 73,6%, doveli su do opreznijeg pristupa među kupcima. Za 2024. godinu projekcije sugeriraju moguću stagnaciju rasta cijena, s potencijalnim padovima na manje atraktivnim lokacijama. S druge strane, na atraktivnim lokacijama i u segmentu luksuznih nekretnina očekuje se stabilnost cijena, potaknuta ograničenom ponudom koja se ne može brzo prilagoditi povećanoj potražnji, čime se održava visoka vrijednost tih nekretnina unatoč općim tržišnim trendovima. Hrvatsko tržište nekretnina doživjelo je značajne promjene tijekom godina, posebno se ističući u glavnim urbanim središtima i pod utjecajem ekonomskih faktora poput kamatnih stopa i vladinih politika. Zagreb bilježi najveći broj transakcija nekretnina u zemlji. Dinamika tržišta u Zagrebu i drugim urbanim područjima razlikuje se od onih u ruralnim regijama, gdje su cijene općenito niže, a potražnja manje intenzivna. Kako se tržište prilagođava novim ekonomskim realnostima, uključujući promjene kamatnih stopa i demografske trendove, s jedne strane, urbanizacija i migracija mladih i radno sposobnog stanovništva u urbane centre dovodi do povećane potražnje za stambenim prostorom u gradovima. S druge strane, neka ruralna područja mogu doživjeti pad potražnje i cijena zbog smanjenja stanovništva i ekonomskih prilika. U ovakvim okolnostima, agencije za nekretnine postaju ključni igrači na tržištu. One pomažu kupcima i prodavačima da se snađu u promjenjivim uvjetima, pružajući važne informacije i savjete. Posebno su važne u urbanim centrima poput Zagreba, gdje je tržište najaktivnije. Agencije mogu pomoći i u pronalasku nekretnina koje odgovaraju specifičnim potrebama kupaca, bilo da se radi o stanovanju u gradu ili kući na selu. Uz to, mogu pružiti uvid u trendove tržišta, što kupcima pomaže da donesu informirane odluke. U dinamičnom tržišnom okruženju, agencije za nekretnine se također

prilagođavaju novim trendovima, uključujući digitalizaciju procesa prodaje i kupnje. Sve više agencija koristi online platforme za prezentaciju nekretnina, što potencijalnim kupcima omogućava lakši pristup informacijama i virtualne obilaske nekretnina. Za bolje razumijevanje strukture tržišta nekretnina u Hrvatskoj, slijedi grafikon broja posrednika, odnosno agencija za nekretnine, raspoređenih po županijama tijekom 2023. godine.



Grafikon 7. Broj agencija u prometu nekretninama po županijama u 2023. godini

Izvor: izrada autora prema Digitalna komora, Registar posrednika HGK, <https://digitalnakomora.hr/e-javne-ovlasti/registar-posrednika-u-prometu-nekretnina>

Grad Zagreb ima najveći broj agencija u 2023. godini što je očekivano s obzirom na ponudu i potražnju. Slijede Primorsko-goranska, Istarska i Splitsko-dalmatinska županija, također s velikim brojem agencija, što ukazuje na visoku aktivnost tržišta nekretnina u tim obalnim regijama, koje su popularne i za turistička ulaganja. Značajno manji broj agencija nalazi se u ostalim županijama, što može ukazivati na manju tržišnu aktivnost ili na manju gustoću naseljenosti. Primjerice, Virovitičko-podravaska i Ličko-senjska županija imaju vrlo malo agencija, što može sugerirati da su to područja s manje razvijenim tržištem te postoji manja potreba za uslugama posredovanja u prometu nekretnina. Strane agencije koje namjeravaju trajno posredovati u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj moraju se registrirati u skladu s hrvatskim zakonima i propisima, a dio procesa uključuje upis u Registar posrednika pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Za privremeno pružanje usluga posredovanja, stranim agencijama potrebno je obavijestiti HGK o svojoj namjeri i dostaviti potrebne dokumente, uključujući EPC karticu i izjavu o namjeri, kako bi bile upisane u Registar i time postale vidljive

korisnicima usluga na teritoriju Republike Hrvatske. Stranih agencija je u 2023. bilo ukupno 32. Agencije za nekretnine koje žele obavljati posredovanje moraju ispunjavati stroge uvjete predviđene zakonom, što uključuje licenciranje, odgovarajuće obrazovanje i stručnu osposobljenost zaposlenika, kao i financijsku sigurnost. Posredovanje u prometu nekretnina u RH dopušteno je samo i isključivo onim posrednicima koji ispunjavaju zakonske uvjete za obavljanje te djelatnosti. Ovlašteni posrednici upisani su u Registar posrednika u prometu nekretnina koji vodi Hrvatska gospodarska komora.¹⁵ Stoga, posrednici na hrvatskom tržištu bitni su za pružanje usluga koje obuhvaćaju procjenu vrijednosti nekretnina, marketing, pregovaranje i savjetovanje tijekom procesa kupnje, prodaje ili najma nekretnina. Osim toga, agencije pomažu u prikupljanju i pripremi potrebne dokumentacije za zaključenje pravnih poslova te provjeravaju pravnu čistoću nekretnina, čime se znatno smanjuje rizik od mogućih pravnih komplikacija. Zaštita interesa klijenata prioritet je svake licencirane agencije za nekretnine, stoga su one dužne postupati profesionalno, odgovorno i etički. U Registru posrednika u prometu nekretnina, koji vodi Hrvatska gospodarska komora, moguće je provjeriti koje agencije su ovlaštene za posredovanje, čime se osigurava dodatna razina sigurnosti za sve sudionike u transakcijama nekretninama. Suradnja s ovlaštenim agencijama za nekretnine donosi niz prednosti koje znatno doprinose efikasnosti i sigurnosti transakcija nekretninama. Osim pružanja temeljitih informacija o tržištu, cijenama i pravnim okvirima, agencije za nekretnine nude i personalizirano savjetovanje prilagođeno specifičnim potrebama i željama svakog klijenta. Korištenjem usluga ovlaštenih agencija, klijenti mogu biti sigurni da je svaki aspekt transakcije pažljivo pregledan i optimiziran u skladu s njihovim interesima. Takva suradnja minimizira potencijalne rizike, štedi vrijeme i energiju klijenata te omogućava realizaciju transakcija s većim povjerenjem i zadovoljstvom. U konačnici, ovlaštene agencije za nekretnine predstavljaju nezamjenjiv resurs za sve koji ulaze u svijet nekretnina, bilo da se radi o kupnji, prodaji ili najmu.

3.3 Zakonodavni okvir u prometu nekretnina

U Hrvatskoj, nekretnine i prava vezana za nekretnine regulirani su različitim zakonima.

Najvažniji zakoni koji se odnose na nekretnine uključuju:¹⁶

¹⁵ Hrvatska gospodarska komora, Pravna pitanja i odgovori u provedbi zakona o Posredovanju u prometu nekretnina s osvrtom na Europsku strukovnu iskaznicu (epc) i e-procedure (2017), dostupno na: <https://hgk.hr/documents/predavanje-kulas591170f082bbb.pdf>, pristupljeno 3.02.2024.

¹⁶ Hrvatska gospodarska komora, Zakonska regulativa poslovanja nekretninama (2024), dostupno na: <https://www.hgk.hr/zakonska-regulativa-poslovanja-nekretninama>, pristupljeno 3.02.2024

- Zakon o posredovanju u prometu nekretninama
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o obveznim odnosima
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o porezu na promet nekretnina
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

Uz već navedene zakone, pravni sustav Republike Hrvatske integrira i druge zakone i pravilnike koji dodatno utječu na sektor nekretnina, osiguravajući time sveobuhvatnu pravnu zaštitu i regulaciju. Među njima se ističu Zakon o zaštiti prava kupaca stambenih jedinica i Zakon o zaštiti potrošača, koji zajedno jačaju položaj kupaca i korisnika nekretninskih usluga. S obzirom na sveobuhvatnost i složenost pravnog okvira nekretnina, važno je naglasiti ulogu Pravilnika o načinu i uvjetima posredovanja u prometu nekretninama, koji detaljno regulira praktične aspekte posredničke djelatnosti, uključujući obveze posrednika prema klijentima, način oglašavanja nekretnina, te vođenje evidencije i izvještavanje.

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj doživjelo je značajnu transformaciju, uslijed čega je postalo evidentno potreba za većom organizacijom i profesionalizacijom sektora. U tom kontekstu, 1998. godine, inicijativa Upravnog odbora Hrvatske gospodarske komore rezultirala je osnivanjem Udruženja poslovanja nekretninama. Udruženje poslovanja nekretninama, osnovano s vizijom postavljanja temelja za stabilno i dinamično tržište nekretnina, odigralo je ključnu ulogu u povezivanju trgovačkih društava i promicanju najviših profesionalnih standarda. Kroz svoje djelovanje, udruženje danas nastoji osigurati da se poslovanje nekretninama u Hrvatskoj odvija u skladu s najboljim praksama i zakonskim okvirom, čime se izravno doprinosi rastu i razvoju sektora nekretnina. Osnivanje udruženja predstavlja korak ka konsolidaciji tržišta nekretnina, pružajući temelj za razmjenu znanja, iskustava, te jačanje profesionalnih veza među dionicima. Kao takvo, udruženje je postalo središnje mjesto za sve subjekte koji djeluju na tržištu nekretnina, promičući etičke standarde, transparentnost i integritet u svim aspektima poslovanja. Zbog postojećih problema i neorganiziranosti na hrvatskom tržištu nekretnina krajem 90-ih, 1997. godine pokrenuta je inicijativa za izradu i implementaciju Zakona o posredovanju u prometu nekretninama. Stručnjaci iz sektora isticali su potrebu za uspostavom zakonskog okvira koji bi jasno definirao pravila i standarde za posredovanje u prometu nekretninama. Ključne točke ovog prijedloga uključivale su stvaranje Registra posrednika, standardizaciju edukativnih programa za agente, uvođenje stručnih ispita,

te uspostavu Imenika agenata. Deset godina nakon inicijative, 2007. godine, Zakon o posredovanju u prometu nekretninama službeno je usvojen i objavljen u Narodnim novinama (br. 107/07, 144/2012, 14/2014), čime je regulirana djelatnost posredovanja u prometu nekretninama. Ovim zakonom, posredovanje u nekretninama priznato je kao specijalizirana uslužna djelatnost koja zahtijeva visoku razinu stručnosti. Zakon detaljno opisuje uvjete poslovanja za agencije za posredovanje, uključujući obvezu registracije u Registar posrednika, što osigurava transparentnost i pouzdanost usluga. Nadalje, zakon precizira dužnosti i prava kako posrednika, tako i nalogodavca, pružajući jasne smjernice za ugovore o posredovanju. Osim toga, posebna pažnja posvećena je regulaciji posredničkih naknada, uvođenju stručnih ispita za agente koji garantiraju njihovu kompetentnost, te uspostavi nadzornih mehanizama koji osiguravaju poštovanje zakonskih propisa i etičkih načela u poslovanju. Ovaj zakonski okvir stvorio je temelje za profesionalizaciju i standardizaciju djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama, doprinoseći time većoj sigurnosti, efikasnosti i transparentnosti na tržištu. Također, zakon je omogućio bolju zaštitu prava i interesa svih sudionika u procesu kupoprodaje i najma nekretnina, čime je znatno unaprijeđena kvaliteta usluga u ovom sektoru.¹⁷

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u Hrvatskoj uspostavlja pravila o vlasništvu nekretnina i pokretnina, omogućavajući da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo postati vlasnikom nekretnina i pokretnina, te ostvarivati druga stvarna prava poput služnosti, prava građenja, prava iz stvarnog tereta i založnih prava, osim u slučajevima kada je to drugačije propisano zakonom. Ova odredba osigurava temeljnu pravnu sigurnost i jasnoću u odnosima vlasništva, pružajući čvrst okvir unutar kojeg se mogu razvijati osobni i poslovni odnosi. Zakon također precizira da se pravo vlasništva može prenositi ili oduzeti protiv volje vlasnika isključivo u zakonom predviđenim situacijama. To znači da postoji zaštitni mehanizam koji štiti pravo vlasništva, osiguravajući da se takve mjere mogu poduzeti samo u slučajevima od javnog interesa, kao što su, na primjer, potrebe za izgradnjom infrastrukturnih objekata ili drugih projekata od općeg dobra, i to pod uvjetima strogo definiranim zakonom.¹⁸

Zakon o obveznim odnosima definira osnove obveznih odnosa, uključujući ugovorne i izvan ugovorne obvezne odnose. Postavlja pravne osnove za slobodno uređivanje obveznih odnosa, uz poštivanje Ustava, prisilnih propisa i moralnih načela društva. Zakon promiče ravnopravnost, savjesnost, i poštenje među sudionicima, te zabranjuje zlouporabu prava i

¹⁷ Hrvatska gospodarska komora, Sektor za trgovinu, O Udruženju poslovanja nekretninama (2024), dostupno na: <https://www.hgk.hr/sektor-za-trgovinu/o-udruzenju-poslovanja-nekretninama>, pristupljeno 3.02.2024.

¹⁸ Narodne novine (2024): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

prouzročenje štete drugima. Zakon o obveznim odnosima veže uz nekretnine preko regulacije ugovornih odnosa koji mogu uključivati kupoprodaju, zakup ili najam nekretnina. Također, odnosi se na obveze koje mogu nastati u kontekstu nekretnina, kao što su odgovornost za štetu na nekretnini. Ovaj zakon osigurava pravni okvir za pravedne i transparentne transakcije vezane uz nekretnine, uključujući obveze i prava koja proizlaze iz tih transakcija što je ključno za stabilno tržište nekretnina.¹⁹

Zakon o gradnji regulira proces planiranja, odobravanja i izvođenja građevinskih radova u RH. Ovaj zakon obuhvaća sve aspekte gradnje, uključujući izdavanje građevinskih dozvola, nadzor nad gradnjom, zahtjeve za sigurnost i kvalitetu građevinskih objekata, kao i usklađenost s urbanističkim planovima. Direktno utječe na razvoj, obnovu i održavanje nekretninskih projekata. On osigurava da se sve građevine izvode prema određenim standardima i pravilima, štiteći interese vlasnika nekretnina, investitora, kao i javnog interesa. Zakon propisuje kako se moraju pripremiti i podnijeti zahtjevi za gradnju, uključujući potrebne dokumente i planove, te definira postupke za inspekcijski nadzor i certificiranje objekata. Isto tako regulira pitanja vezana uz energetska učinkovitost zgrada, pristupačnost za osobe s invaliditetom, te zaštitu okoliša tijekom gradnje.²⁰

Zakon o prostornom uređenju određuje kako se prostor može razvijati i koristiti, što uključuje sve od lokacijskih dozvola do detaljnih planova uređenja. Kroz regulaciju prostornog uređenja, zakon ima značajan utjecaj na vrednovanje nekretnina, određujući koje vrste izgradnje su dopuštene na određenim lokacijama, što može povećati ili smanjiti vrijednost nekretnina.²¹

Zakon o porezu na promet nekretnina obuhvaća pravila vezana za oporezivanje prometa nekretnina. Odnosi se na postupke utvrđivanja porezne obveze, izdavanje i izvršenje poreznih rješenja, te određuje slučajeve kada je porez na promet nekretnina plaćen ili kada postoji pravo na povrat plaćenog poreza. Zakon propisuje jednakost u obvezi plaćanja poreza za sve strane i domaće, fizičke i pravne osobe, osim kada je ugovorom određeno drugačije. Prihodi od ovog poreza pripadaju lokalnoj samoupravi gdje se nekretnina nalazi. Porez se odnosi na stjecanje vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj, s osnovicom poreza koja se temelji na tržišnoj vrijednosti nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Zakon također propisuje postupke za naplatu poreza i jamstva prodavatelja, te sadrži prekršajne odredbe za nepoštivanje

¹⁹ Narodne novine (2024): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

²⁰ Narodne novine (2024): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).

²¹ Narodne novine (2024): Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine d.d., Zagreb (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

zakonskih obveza. Ovo reguliranje ima izravan utjecaj na tržište nekretnina, utječući na troškove i obveze sudionika u transakcijama nekretnina. Ovaj zakon detaljno opisuje procese i obveze vezane uz poreznu prijavu, utvrđivanje porezne obveze, naplatu i povrat poreza. Također, uključuje odredbe o postupanju u slučaju promjene vlasništva nekretnina, pri čemu su definirane sankcije za nepoštovanje zakonskih odredbi.²²

Porez na promet nekretnina u Hrvatskoj primjenjuje se na transakcije koje uključuju prijenos vlasništva nad nekretninama. Porezna stopa iznosi 3% od tržišne vrijednosti nekretnine u trenutku transakcije. Porezni obveznik može biti prodavatelj ili kupac, ovisno o ugovoru. Ovaj porez je jednokratni i plaća se na temelju ugovorene ili procijenjene vrijednosti nekretnine u trenutku prometa (Porezna uprava, 2024).²³ Hrvatska za razliku od većine zemalja članica EU-a nema direktan porez na imovinu, već oporezuje nepokretnu imovinu kroz sljedeće porezne oblike (Regent, 2023):²⁴

1. Porez na promet nekretnina
2. Porez na kuće za odmor
3. Porez na korištenje javnih površina
4. Porez na nasljedstva i darove
5. Izvor dohotka
6. Oporezivanje imovine kroz komunalnu naknadu

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina uređuje procjenu vrijednosti nekretnina u Hrvatskoj, uključujući definiranje procjenitelja, postupke procjene, i metode vrednovanja. Ovaj zakon primjenjuje se kada se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, pripadaka i drugih stvarnih prava. Zakon primjenjuje multidisciplinarnu metode za osiguranje preciznih procjena, relevantno za različite potrebe poput prodaje, kupovine, ili porezne evaluacije nekretnina.²⁵ Proces procjene vrijednosti nekretnina prolazi kroz nekoliko faza. Osnovna podjela može se napraviti na: pripremu, provedbu i izvještaj. Nešto detaljnija podjela daje ipak kvalitetniji uvid u potrebne radnje koje su nužne kako bi se kvalitetno provelo

²² Narodne novine (2024): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb (NN 115/16, 106/18).

²³ Porezna uprava, Porez na promet nekretnina (2024), dostupno na: https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_promet_nekretnine.aspx, pristupljeno 3.02.2024.

²⁴ Regent, Real estate agency, Porez na nekretnin (2023), dostupno na: <https://regent.hr/porezi-detajno/>, pristupljeno na 3.02.2024.

²⁵ Narodne novine (2024): Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 78/15)

vrednovanje nekretnina. Sljedeći niz daje slijed faza u procjeni vrijednosti nekretnina (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajući pravilnici, 2015):²⁶

1. određenje svrhe,
2. izdavanje zadatka za procjenitelja,
3. odabir osnovice,
4. odabir metode (postupka) procjene,
5. prikupljanje podataka,
6. analiza,
7. prikaz rezultata i dokumentiranje.

Svaka faza ima svoj specifičan skup aktivnosti koje procjenitelj mora obaviti kako bi osigurao točnost i objektivnost procjene. Ovaj pristup osigurava da se sve relevantne informacije uzmu u obzir, od tržišnih trendova do specifičnih karakteristika same nekretnine, što rezultira preciznom i pouzdanom procjenom vrijednosti. Kvalitetna procjena pruža uvid u tržišnu vrijednost nekretnina, čime se olakšavaju odluke o kupnji, prodaji ili investiranju. Uzimajući u obzir sve navedene zakone i pravilnike, jasno je da hrvatski pravni sustav pruža sveobuhvatan okvir za regulaciju tržišta nekretnina. Od posredovanja u prometu nekretninama, preko vlasničkih prava i obveznih odnosa, do gradnje, prostornog uređenja, poreza i procjene vrijednosti, svaki aspekt je definiran s ciljem zaštite svih sudionika u prometu nekretninama. Ovaj pravni okvir ne samo da osigurava transparentnost i sigurnost transakcija, već i promiče pravednost i održivost u korištenju prostornih i stambenih resursa.

4 RAZVOJ STAMBENIH STRATEGIJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Stambena politika najopćenitije se definira kao djelovanje izvršne vlasti odnosno države kako bi se postiglo stambene ciljeve poput poboljšanja kvalitete stambenog fonda, borbe protiv beskućništva i druge, ali se može definirati šire kao vladina intervenciju u stambenom području. Stambena politika podjednako može biti instrumentom omogućavanja stambenog izbora i donošenja odluka o stambenoj zbrinutosti ili ostvarivanja širih ciljeva poput redistribucije i jednakosti. (Pandžić, 2018, str 330). U Hrvatskoj, kao i u mnogim drugim zemljama, stanovanje predstavlja temeljnu socijalnu potrebu i ključan faktor kvalitete života. Unatoč postojanju

²⁶ Uhlir, Ž, 24. Forum poslovanja nekretninama (2015), dostupno na: <https://hgk.hr/documents/predavanje-uhlir58aabd6e5b7be.pdf>, pristupljeno 3.02.2024.

programa za stambeno zbrinjavanje i subvencija, primjećuje se nedostatak koherentne i sveobuhvatne stambene strategije koja bi adekvatno odgovorila na raznolike potrebe stanovništva. Problemi poput nedostupnosti priuštivog stanovanja, nedostatka kvalitetnih stambenih jedinica, i ograničene regulacije tržišta najma ukazuju na složenost izazova u sektoru stanovanja. Osim toga, promjene demografskih trendova, urbanizacije i ekonomske situacije dodatno utječu na tržište nekretnina, stvarajući pritisak na postojeće resurse i infrastrukturu. Potrebno je razmotriti kako inovativni pristupi i politike mogu pružiti održiva rješenja za stambene izazove. Razumijevanje povijesnog razvoja, trenutnog stanja, i potencijalnih smjerova razvoja stambene politike ključno je za oblikovanje efektivnih i pravednih rješenja koja će odgovoriti na potrebe svih građana. Dakle, Hrvatska ima elemente stambene politike, ali se često smatra da nema dovoljno razvijenu i sveobuhvatnu stambenu politiku koja bi odgovarala na sve potrebe stanovništva. Postoje različiti programi i mjere koje se odnose na stambeno zbrinjavanje, subvencioniranje stambenih kredita za mlade i druge ciljane skupine, kao i inicijative za socijalno stanovanje. Međutim, izazovi poput pristupačnosti stanovanja, kvalitete stambenog fonda i regulacije tržišta najma ukazuju na potrebu za sveobuhvatnijom stambenom politikom. Stanovništvo se suočava se s konkurencijom stranog kapitala, što izaziva zabrinutost oko zaštite hrvatske zemlje od stranih investicijskih fondova. Domaći kupci često se teško natječu s inozemnim subjektima jer nema pravnih prepreka za strance da stječu građevinsko ili poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj zbog statusa članstva u EU. Unapređenje stambene politike, uključujući razvoj novih modela financiranja, jačanje suradnje između javnog i privatnog sektora te implementacija ciljanih programa, ključno je za osiguranje pristupačnog i kvalitetnog stanovanja za sve građane Hrvatske. Stoga je važno kontinuirano raditi na poboljšanju stambenih uvjeta, promičući pravednost i socijalnu inkluziju kao temeljne vrijednosti stambene politike.

4.1 Povijesni razvoj

Socijalno stanovanje stvoreno je putem privatnog sektora, dobrotvornih institucija i privatnih kompanija, početkom 20. stoljeća kada su industrijalizacija i urbanizacija povećale potrebe za stanovanjem. Suočeni s hitnim stambenim potrebama nakon rata, mnoge države preuzele su privatne inicijative 1950-ih kako bi ponudile općenitiju i širu uslugu. Od 1990-ih dogodila se postupna decentralizacija odgovornosti na regionalnu i lokalnu razinu. Privatni sektor i neprofitne organizacije postali su više uključeni u pružanje stambenih usluga tijekom posljednjeg desetljeća, zahvaljujući državnim subvencijama i financijskoj pomoći, dok javni

sektor regulira i programira pružanje stambenih usluga.²⁷ Prije Drugog svjetskog rata, informacije o stambenim pravima u Hrvatskoj su ograničene. Stambena su prava svođena na gradnju veoma malog broja socijalnih stanova, potom na izvjesnu zaštitu u politici najamnina te dijelom povoljniju kreditnu politiku i zemljišnu politiku za gradnju obiteljskih kuća. Nakon Drugog svjetskog rata, razvoj stambene politike u Hrvatskoj bio je usko povezan s novim političkim sustavom i državom. Politika je uključivala državnu kontrolu i odgovornost poduzeća za stanovanje radnika kroz doprinose. Principi solidarnosti i uzajamnosti bili su temelj za očekivanje pravedne raspodjele sredstava, što je u praksi stvorilo nove društvene razlike jer neki nisu imali koristi unatoč doprinosima. U kasnim 1980-im, stambena politika u Hrvatskoj obuhvaćala je nekoliko ključnih programa usmjerenih na poboljšanje stanovanja građana. Građani Hrvatske imali su pristup različitim stambenim pravima kao što su dobivanje socijalnih stanova, stana solidarnosti za građane s nižim prihodima, subvencioniranje najmnine, i povoljne stambene kredite. Postojale su i proizvođačke subvencije, koje su se odnosile na nabavku građevinskog materijala bez poreza, te povoljno dobivanje građevinskog zemljišta, čime se poticala gradnja kroz društveno organiziranu gradnju i stambene zadruge. Subvencije su obuhvaćale nabavku građevinskog materijala bez PDV-a za gradnju u društveno organiziranoj izgradnji i kroz stambene zadruge, potičući izgradnju stanova i obiteljskih kuća. Ove mjere bile su dio šireg napora za poboljšanje stambenih uvjeta i pristupačnosti stanovanja. Iako su stambena prava bila relativno visoka, to razdoblje karakterizira stalna stambena kriza. Realizacija stambenih prava pokazala se ekonomski neefikasnom i rezultirala je stvaranjem novih nejednakosti među građanima. Zemlje Srednje i Istočne Europe slijedile su trend masovne privatizacije stanovanja od 1990., ostavljajući javne vlasti s minimalnim stambenim fondom (Bežovan, str 91, 2003). Početkom 90-ih godina Hrvatska ulazi u proces tranzicije. Tranzicija je bila zamišljena kao trodimenzionalna preobrazba gospodarstva od planskog ka tržišnom načelu gospodarenja. Proces tržišne transformacije započet je liberalizacijom cijena, restrukturiranjem vlasničkog odnosa te uspostavom tržišne infrastrukture. Nakon 1990. godine, prva Vlada Republike Hrvatske najavila je provođenje opsežne stambene reforme i preispitivanje stambenih prava, čime se ukidaju stambeni doprinosi i uloga radnih organizacija odnosno poduzeća u zbrinjavanju stambenih potreba zaposlenika. Ovu promjenu prati i promjena institucionalnog okvira stambene politike. Umjesto samoupravnih interesnih zajednica, na tadašnjoj općinskoj razini osnivaju se stambeni fondovi. S druge strane, Ustav

²⁷ European Parliament, Social Housing in the EU (2013) , dostupno na: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT\(2013\)492469_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf), pristupljeno 4.02.2024.

Republike Hrvatske ne navodi izričitu obvezu države da pomogne građanima u podmiranju stambenih potreba, što je propust koji nije ispravljen ni u kasnijim izmjenama Ustava. Najvažniji segment stambene reforme provedene u Hrvatskoj tijekom 1990-ih odnosio se na prodaju društvenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. Nakon 1991. godine, stambena politika Vlade Republike Hrvatske gotovo da nije postojala i uglavnom se fokusirala na demontažu naslijeđenog stambenog sustava iz prethodne države. Društveni stanovi su ponuđeni na prodaju, unatoč činjenici da su ljudi godinama izdvajali sredstva iz svojih plaća za te iste stanove. Novac dobiven od prodaje stanova nije reinvestiran u stambeni sektor. Stambena politika je bila nestabilna, često mijenjajući smjer s promjenama vlasti svake četiri godine, i obično se usmjeravala na zbrinjavanje određenih društvenih grupa, kao što su branitelji, ili na ublažavanje pojedinih kriznih situacija (Grgurinović, 2015). Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo donesen je 1992. godine. Isključeni iz prodaje bili su stanovi u vlasništvu tadašnje vojske i federalnih institucija, stanovi na okupiranim područjima, ratom oštećeni stanovi, te nacionalizirani i konfiscirani stanovi. Prema zakonu svi društveni stanovi bili su ponuđeni osobama koje su imale stanarsko pravo na njih. Uvjeti otkupa bili su 30% na cijenu ako se plaća odjednom, 15% popusta za obročne otplate. Veća platežna sposobnost omogućavala je ostvarivanje većeg popusta, a socijalni kriteriji uključivali su 0,5% popusta po godini radnog staža, te 10% popusta za obitelji s troje ili više maloljetne djece, 10% za troje ili više maloljetne djece i 30% za teške invalide Domovinskog rata, djecu i supružnike poginulih u Domovinskom ratu. Za podnošenje zahtjeva za kupnju stanova postojao je rok od jedne godine nakon stupanja zakona na snagu, dok je za sklapanje ugovora o kupnji rok bio dvije godine od podnošenja zahtjeva. Cijena stanova određivala se na osnovu građevinske vrijednosti, vrijednosti zemljišta, ulaganja stanara u stan i osobnog popusta dodijeljenog kupcu. Zakonske pretpostavke za institucionalnu rekonstrukciju stambenog tržišta stvorene su 1997. godine, donesen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. U paketu sa zakonom kojim je uređena stambena štednja, krajem 1997. godine donesen je i Zakon o Fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države. Fond je dobivao sredstva iz državnog proračuna, a trebao je pomoći u stambenom zbrinjavanju prije svega mlađih kućanstava (Bežovan, str 101, 2003). Prodaja društvenih stanova omogućila je određenom broju ljudi da riješe svoje stambeno pitanje po povoljnim cijenama. Subvencioniranje stanarina i ostalih potreba vezanih za stanovanje iziskivalo je od države velike troškove, ali je istovremeno pridonijelo stagnaciji loše demografske, gospodarske i socijalne slike države. Prodaja društvenih stanova odvijala se u periodu visoke inflacije. Parametri za utvrđivanje cijene stana bili su određeni u domaćoj valuti i povremeno su se usklađivali, što je dovodilo do

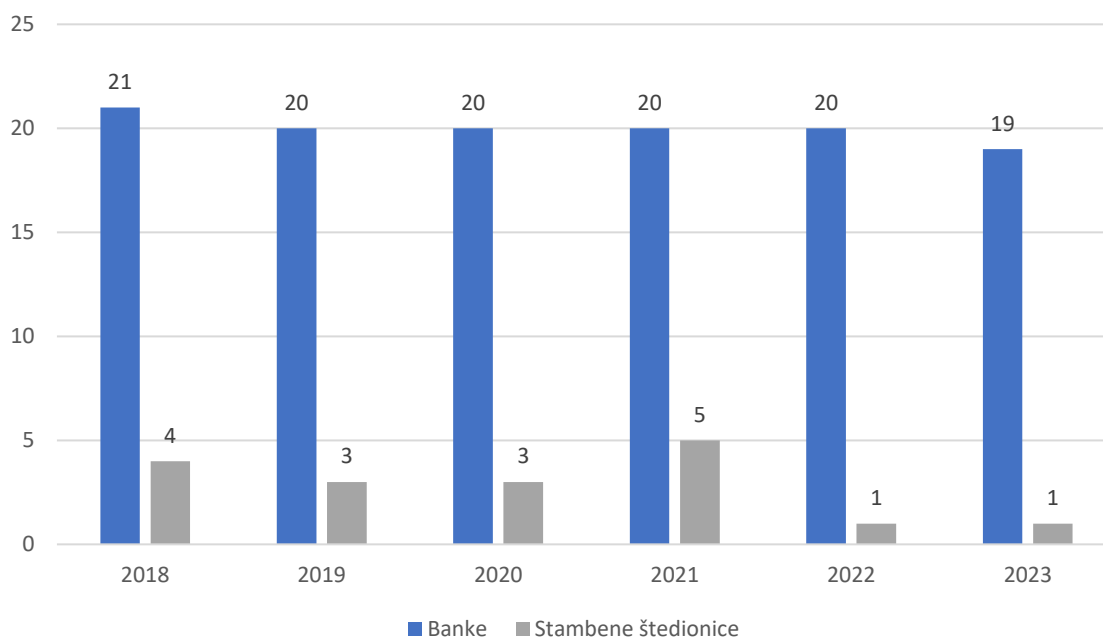
znatnih razlika u cijeni istog stana. Te razlike, posebno na primjeru stana prosječne veličine u Zagrebu, bile su više nego očite. Do 1999. godine prodano je ukupno 316,080 stanova u društvenom vlasništvu. Od toga broja 14,8% ih je bilo u vlasništvu države, 49% u vlasništvu gradova i općina i 36,3% u vlasništvu ostalih pravnih subjekata. Tranzicija stambenog tržišta dovela je do ukidanja obaveznih doprinosa za stanovanje, koji su iznosili 5% osobnog dohotka svih zaposlenih. Ova sredstva su se prikupljala kao oblik štednje, koja je zatim bila usmjerena u investicije u stambene objekte društvenog vlasništva. Međutim, s tranzicijom je ukinuta obveza plaćanja ovih doprinosa, što je u uvjetima visokih premija rizika, rata, niskih plaća, opće nesigurnosti i nepostojanja alternativnih institucionalnih rješenja problema stambene štednje rezultiralo snažnom padu štednje odnosno rezidencijalnih investicija (Tica, str. 98, 2002). U tranzicijskom razdoblju su na stambeno tržište utjecala dva ključna efekta Prvo, prethodni sustav financiranja potražnje za stanovanjem je napušten, dok su stambene štedionice, koje su započele s odobravanjem stambenih kredita, to počele činiti tek deset godina nakon početka tranzicije. Iako Fond za poticanje stanogradnje nije uspio osigurati povoljne kredite, model socijalnog poticanja stanogradnje počeo se primjenjivati 2002. godine. Drugi značajan faktor koji je utjecao na tržište bila je migracija stanovništva uzrokovana ratnim zbivanjima, što je u konačnici dovelo do smanjenja potrebe za stanovanjem i organiziranog financiranja kupnje stanova u Republici Hrvatskoj (Tica, str 104, 2002). Do kraja 2002. godine u Hrvatskoj je prodano ukupno 317.092 stanova sa stanarskim pravom. Od toga, 197.469 stanova odnosno 62,28% prodano je na obročnu otplatu, dok je 115.967 stanova u postotku, 36,57% prodano uz jednokratnu isplatu. Iako je proces prodaje društvenih stanova bio brz, nije bio uspješan u postizanju širih ciljeva stambene politike. Novac od prodaje nije reinvestiran u stambenu potrošnju niti su ispunjeni socijalni ciljevi predviđeni projektom prodaje. Nadalje, proces nije bio dobro praćen, evaluiran niti usmjeravan, što je dovelo do situacije gdje mnogi kupci na otplatu prestaju plaćati svoje rate. U Hrvatskoj su porezne povlastice za kupnju prvog stana uvedene tek relativno kasno u odnosu na druge srednjoeuropske tranzicijske zemlje, počevši od 2003. godine. Od tada, kupci koji nabavljaju svoj prvi stan za osobne stambene potrebe oslobođeni su plaćanja 5% poreza na promet nekretnina. U periodu od 2000. do 2008., zabilježeno je značajno ulaganje u nekretnine i rast gradnje stambenih objekata. Međutim, ekonomska kriza promijenila je ovaj trend, dovodeći do pada u građevinskom sektoru (Bežovan, 2004). Oporavak se počeo nazirati 2016. godine, ali i dalje je bio znatno slabiji u usporedbi s razdobljem prije krize. Cijene nekretnina, nakon sedam godina pada, počele su rasti nakon završetka krize, ukazujući na promjenjivost i neizvjesnost tržišta nekretnina. Zadnji popis stanovništva u Hrvatskoj 2021. godine otkrio je značajne demografske promjene koje imaju

izravan utjecaj na stambenu politiku zemlje. Smanjenje broja stanovnika za 9,25% i pad broja kućanstava za 5,31% u odnosu na prethodni popis ukazuju na potrebu za prilagodbom stambene politike trenutnim i budućim potrebama stanovništva.

4.2 Stambeno kreditiranje u Hrvatskoj

Stambeno kreditiranje u Hrvatskoj obuhvaća različite aspekte i programe koji omogućavaju građanima pristup stambenom financiranju. Članstvom u eurozoni, Hrvatska ima bolji pristup europskim fondovima i programima koji mogu podržati stambeno kreditiranje, uključujući različite oblike subvencija i financijske potpore za kupnju prve nekretnine. Stambeni krediti predstavljaju oblik dugotrajnih financijskih obveza s ciljem omogućavanja građanima da riješe stambene potrebe, bilo kroz kupnju ili modernizaciju postojećih nekretnina. Trajanje stambenih kredita varira, obuhvaćajući period od 15 do 30 godina, pri čemu je proces njihovog odobravanja karakteriziran kao detaljan i zahtjevan, što ih čini sličnima hipotekarnim kreditima. U pogledu kamatnih stopa, stambeno kreditiranje nudi opcije fiksnih, promjenjivih, pa čak i mješovitih kamatnih stopa, čime se omogućava fleksibilnost u otplati kredita. Kao glavni izdavatelji ovakvih kredita ističu se poslovne banke, iako su s pravom na odobravanje kredita opremljene i razne štedionice te druge institucije specijalizirane za hipotekarne bankarske usluge. Ova financijska rješenja pružaju ključnu podršku građanima u njihovim nastojanjima da unaprijede svoje životne uvjete kroz stjecanje ili poboljšanje nekretnina. Problem osiguranja stambenog prostora prisutan je u svim zemljama, neovisno o stupnju njihova razvoja. U suvremenom društvu, težnja pojedinaca za posjedovanjem vlastitog doma postaje sve izraženija, što sa sobom nosi različite socioekonomske i političke izazove, kao i povećanu potražnju za bankarskim uslugama među građanima. Banke imaju ključnu ulogu na financijskom tržištu Hrvatske, gdje značajno utječu na različita važna područja poput odobravanja kredita, čuvanja depozita, obavljanja platnog prometa, trgovanja financijskim instrumentima, te osiguravanja likvidnosti. Njihova aktivnost se proširuje i na kontrolu financijskih rizika, poticanje štednje i jačanje infrastrukture financijskog tržišta. Osim svojih izravnih financijskih aktivnosti, banke značajno doprinose rastu prihoda državnog proračuna i stopi zaposlenosti u Republici Hrvatskoj. Višestruki utjecaj ističe centralnu poziciju banaka unutar nacionalnog gospodarstva, naglašavajući njihovu važnost u promicanju ekonomske stabilnosti i rasta (HUB, 2024). Prema najnovijim informacijama Hrvatske narodne banke, u zemlji trenutno posluje 20 kreditnih institucija. Na financijskom tržištu Republike Hrvatske

trenutno posluje samo jedna stambena štedionica, Wüstenrot stambena štedionica d.d., koja ima jedinstveno odobrenje za rad u toj ulozi. Grafikon 8 prikazuje broj kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj od 2018. do 2023. godine, razvrstanih po tipu: banke i stambene štedionice.



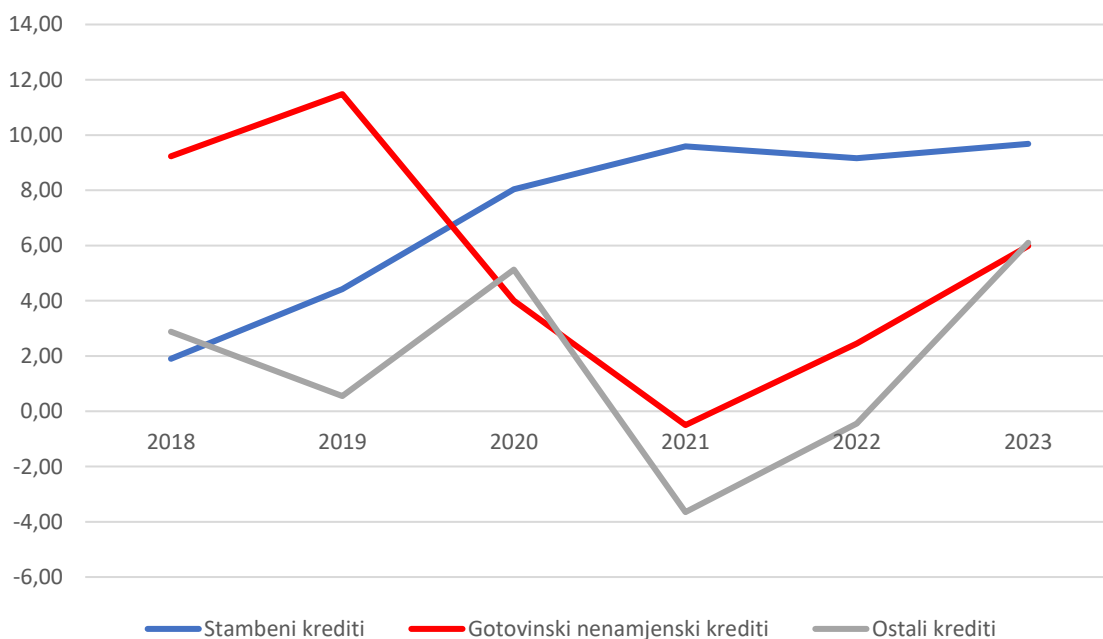
Grafikon 8. Broj i struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2018.-2023. godine

Izvor: izrada autora prema HNB 2023, <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/bankovna-supervizija/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

Broj stambenih štedionica pokazuje značajniji pad. U 2018. godini bilo ih je 4, a taj broj se smanjuje sve do 2022. i 2023. godine kada ih je ostala samo jedna. Broj banaka je relativno stabilan kroz godine, s početnih 21 u 2018. godini i blagim smanjenjem na 19 u 2023. godini. U bankarskom sektoru, stambeno kreditiranje izdvaja se kao jedan od ključnih segmenata i najučestaliji oblik financiranja kojim građani ostvaruju svoje stambene potrebe. Dok na području kratkoročnog financiranja prevladavaju nenamjenski krediti, u segmentu dugoročnog kreditiranja dominacija stambenih kredita jasno je izražena, što pokazuju i statistički podaci (HNB, 2022). Stambeni krediti često predstavljaju izbor brojnih zajmoprimaca zbog temeljne potrebe za životnim prostorom, bilo za pojedince ili obitelji. S ciljem boljeg razumijevanja, stambene kredite možemo klasificirati u nekoliko glavnih kategorija (Zečić, Špoljarić, 2016, str 126):

1. kupovina nekretnine (kuće, stana, garaže, parkirnog mjesta),
2. refinanciranje stambenog kredita,
3. renoviranje/rekonstrukcija nekretnine,
4. izgradnja /dogradnja/dovršenje nekretnine,
5. kupovina građevinskog zemljišta i komunalno uređenje zemljišta.

Promjene u ekonomskom okruženju utječu na dinamiku kreditiranja kućanstava, odražavajući kako se tržište i potrošačke preferencije prilagođavaju novonastalim ekonomskim uvjetima. Kreditiranje kućanstava daje uvid u financijsku stabilnost i dostupnost kapitala za potrošače. Na dalje, grafikon 9 prikazuje godišnju stopu promjene kredita kućanstvima. Krajem prosinca 2023. godine, ukupni krediti kućanstvima u Hrvatskoj iznosili su 21,8 milijardi eura. Povećanje ukupnih kredita, uz značajne promjene u stambenim, gotovinskim nenamjenskim kreditima i drugim vrstama kreditiranja, naglašava prilagodbe tržišta i potrebe građana. Tijekom trećeg tromjesečja 2023. godine, krediti su porasli za 500 milijuna eura, a u odnosu na kraj 2022. godine povećali su se za 1,9 milijardi eura. U tom periodu, stambeni krediti povećali su se za 200 milijuna eura, gotovinski nenamjenski krediti također za 200 milijuna eura, dok su ostali krediti porasli za 800 milijuna eura. Na godišnjoj razini, rast kredita kućanstvima ubrzao je s 8,1% na 9,5% do kraja prosinca 2023., zahvaljujući povećanju rasta gotovinskih nenamjenskih kredita s 8,6% na 11,1% i ostalih kredita s 0,5% na 4,1%. Rast stambenih kredita blago je pao s 10,0% na 9,9%.

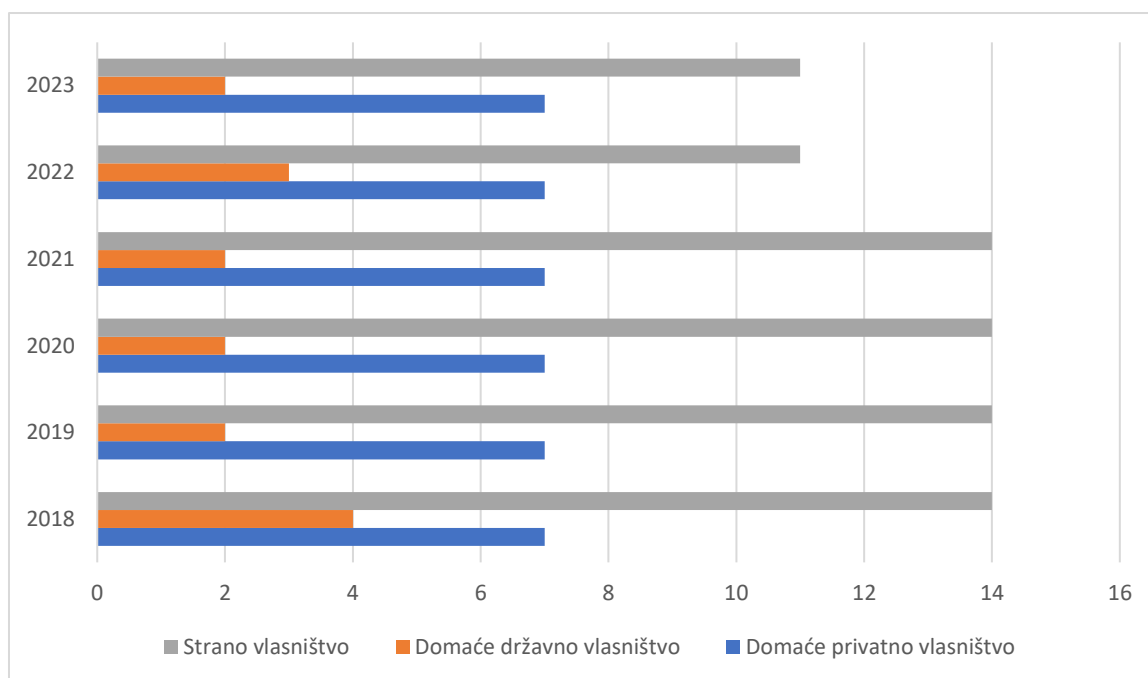


Grafikon 9. Godišnja stopa promjene kredita kućanstvima od 2018.-2023. godine

Izvor: izrada autora prema HNB, 2024, online: <https://www.hnb.hr/-/objava-statistickih-podataka-o-depozitima-i-kreditima-kreditnih-institucija-za-prosinac-2023>

Stambeni krediti, prikazani plavom linijom, pokazuju konstantan porast tokom većine promatranog perioda. Nakon blagog pada u 2019. godini, stambeni krediti bilježe stabilan rast sve do 2023. godine. Ovaj porast prikazuje povećanu aktivnost na tržištu nekretnina, veću dostupnost stambenog financiranja i poboljšanje uvjeta kreditiranja koji privlače potrošače da investiraju u nekretnine. U strukturi kredita stanovništvu, stambeni krediti zauzimaju dominantno mjesto zbog svoje uloge u omogućavanju kupovine nekretnina, karakteriziranih velikim iznosima i dugim rokovima otplate. Slijede ih gotovinski nenamjenski krediti koji se često koriste za pokrivanje raznih aspekata životnih troškova.

Vlasnička struktura kreditnih institucija pruža uvid u to kako tržište kapitala i bankarski sustav odgovaraju na promjene u domaćem i međunarodnom okruženju. U Hrvatskoj, kao i u mnogim drugim zemljama, postoji raznolikost u vlasničkoj strukturi kreditnih institucija, koje uključuju banke u domaćem privatnom, domaćem državnom i stranom vlasništvu. Svaka od ovih kategorija ima svoju ulogu i utjecaj na financijski sektor i širu ekonomiju. Promatranjem grafikona 10 koji prikazuje vlasničku strukturu odnosno broj kreditnih institucija tijekom vremena, možemo identificirati trendove i promjene u sastavu i veličini ovog segmenta financijskog tržišta. Ovi trendovi mogu biti pokazatelji šire ekonomske politike, integracije tržišta, te strateških odluka ključnih aktera u sektoru. Uočava se da je većina kreditnih institucija pod stranim vlasništvom.



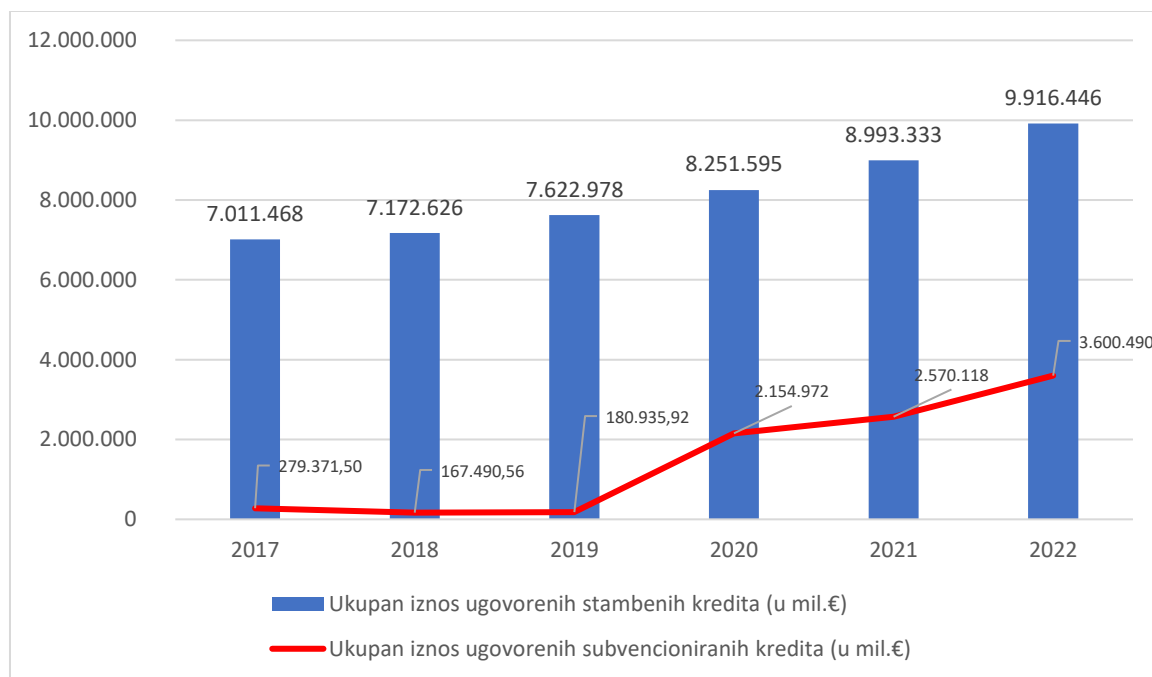
Grafikon 10. Vlasnička struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2018.-2023. godine

Izvor: izrada autora prema HNB, 2024, <https://www.hnb.hr/-/objava-statistickih-podataka-o-depozitima-i-kreditima-kreditnih-institucija-za-prosinac-2023>

Postoji konzistentan broj institucija koje su pod domaćim privatnim vlasništvom, sa blagim porastom ili padom iz godine u godinu. Domaće državno vlasništvo je prisutno u manjem broju, ali pokazuje određenu konzistentnost bez većih fluktuacija u broju institucija kroz godine. Sustav kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj i dalje obilježava dominacija kreditnih institucija u stranom vlasništvu. Financijski sektor u Hrvatskoj u velikoj mjeri je pod utjecajem stranih investitora, što može imati implikacije na politiku kreditiranja. Ubrzanju kreditiranja pogodovalo je što su tijekom 2022. kamatne stope na nove kredite ostale na povijesno niskim razinama. Kamatne stope na gotovinske i stambene kredite u 2022. bile su malo niže nego u 2021., smanjene za 0,18 i 0,12 postotnih bodova. Međutim, zbog strožije monetarne politike Europske središnje banke, prestao je višegodišnji trend pada kamatnih stopa. U drugoj polovici 2022., kamatne stope su počele polako rasti, te su do ožujka 2023. bile približno 0,5 postotnih bodova više nego u istom razdoblju prošle godine (HNB, 2023).²⁸

²⁸ Hrvatska narodna banka, Financijska stabilnost 24 (2023), dostupno na: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4643477/h-fs-24.pdf/9bef2ca8-a966-4f5b-07f0-c2478fd4171d>, pristupljeno 4.02.2024.

Slijedi grafikon promjena udjela vrijednosti koji se odnose na ukupan iznos stambenih i subvencioniranih kredita. U promatranom razdoblju od uvođenja APN kredita od 2017. godine do 2022. godine, vidljiv je rast ukupnih iznosa ugovorenih stambenih kredita.



Grafikon 11. Promjena udjela vrijednosti subvencioniranih APN kredita u odnosu na ukupnu vrijednost stambenih kredita od 2017. do 2022. godine

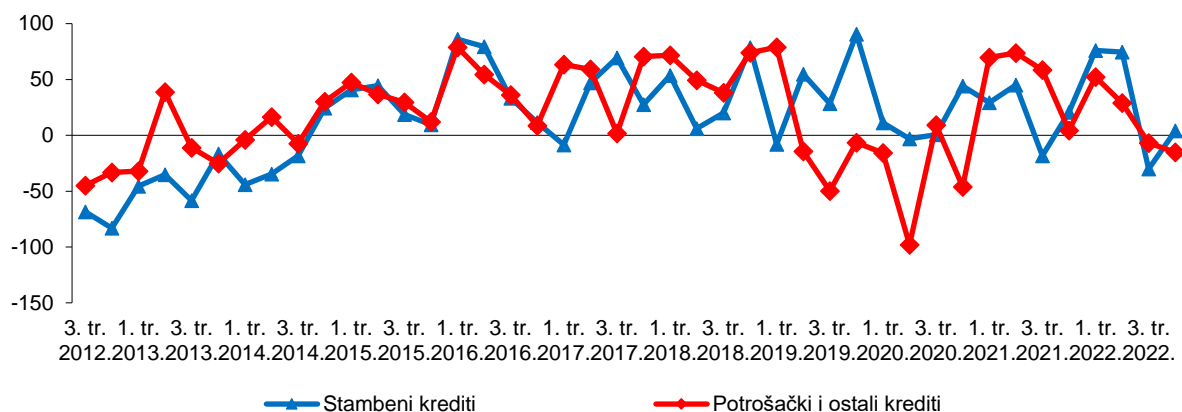
Izvor: izrada autora prema HNB, 2023, <https://www.hnb.hr/-/agregirana-bilanca-drugih-monetarnih-financijskih-institucija>

Postoji konzistentan godišnji rast ukupnog iznosa ugovorenih stambenih kredita od 2017. do 2022. godine. Vrijednosti ukazuju na rastući udio subvencioniranih APN kredita u ukupnoj vrijednosti stambenih kredita tijekom promatranog razdoblja, što ukazuje na povećanu dostupnost i iskorištavanje subvencioniranih kredita za stambeno zbrinjavanje građana. Ističe se 2020. godina, u kojoj su realizirana dva kruga subvencioniranih APN kredita, čime je postignut najveći godišnji iznos sredstava do tada iz državnog proračuna za ove kredite. U 2022. godini došlo je do još jednog velikog skoka u ukupnim stambenim kreditima, s rastom od 1.000.113 milijuna eura. Subvencionirani krediti također su znatno porasli za 1.030.372 milijuna eura. Podaci ukazuju na rast tržišta stambenih kredita i posebno snažan rast subvencioniranih kredita, osobito u 2020. godini, što je rezultat specifičnih mjera poticanja i dvokratnih APN kredita te godine. Glavninu porasta kredita kućanstvima činili su stambeni krediti. Stopa rasta kredita kućanstvima ubrzala se s 4,6% u 2021. na 6% u 2022. godini. Pozitivni učinci uvođenja subvencioniranih APN kredita u Hrvatskoj uključuju olakšavanje stambenog zbrinjavanja građanima, posebice mladima, kroz subvencioniranje dijela otplate

stambenih kredita. Program je dizajniran s ciljem poboljšanja kvalitete života građana i poticanja demografskih mjera, kao što je produljenje roka subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno ili usvojeno dijete tijekom razdoblja subvencioniranja. S druge strane, među potencijalno negativnim aspektima mogu se navesti rizici pregrijavanja tržišta nekretnina i povećanja cijena koje mogu postati nedostupne onima izvan subvencioniranog programa. Također, program nosi sa sobom fiskalni teret za državni proračun, koji financira subvencije (Kunovac, Žilić, 2021).

Potreba građana za posuđivanjem novca od banaka varira iz godine u godinu. Kroz Ankete o kreditnoj aktivnosti, koje Hrvatska narodna banka provodi četiri puta godišnje, dobiva se uvid u trendove i uvjete koje poslovne banke postavljaju za kreditiranje, kao i u promjene u potražnji za kreditima unutar Republike Hrvatske. U razdoblju od deset godina, zabilježena je fluktuacija u interesu stanovništva za kreditima, što je prikazano na 12. grafikonu. Primjećuje se povećanje interesa za stambene kredite, za razliku od ostalih vrsta kredita, za kojima potražnja opada tijekom pandemije COVID-19. Dinamika stambenih kredita karakterizira se periodičnim usponima i padovima, djelomično zbog državnih subvencija za stambene kredite dostupnih u određenim periodima. Nakon izbijanja krize uzrokovane Covid-19 u ranoj 2020. godini i uvođenja strožih mjera za suzbijanje pandemije, postalo je očigledno da su banke značajno pooštrile kriterije za odobravanje kredita. To ukazuje na opći trend među bankama prema restriktivnijim uvjetima kreditiranja. Najstrože mjere primijenjene su tijekom drugog tromjesečja, u trenutku kada je pandemija imala najveći intenzitet. Međutim, već u trećem tromjesečju zabilježeno je opuštanje uvjeta od strane većine banaka. Do četvrtog kvartala 2020., iako je došlo do ponovnog pogoršanja situacije s Covid-19, mjere pooštravanja su bile blage u usporedbi s početkom pandemije, kada je prevladavala velika neizvjesnost.²⁹

²⁹ Hrvatska narodna banka, Anketa o kreditnoj aktivnosti banakaza europodručje (2022), dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>, pristupljeno 5.02.2024.



Grafikon 12. Promjena potražnje stanovništva za kreditima u razdoblju od 2012. do 2022. godine

Izvor: HNB, Anкета o kreditnoj aktivnosti banaka za europodručje, 2022, <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Banke su bile dužne provesti rigoroznije procjene kreditne sposobnosti potrošača, što je uključivalo detaljniju dokumentaciju i provjeru prihoda, imovine koja služi kao osiguranje, opće podatke o dužnicima i jamcima, te provođenje testiranja učinka promjene tečaja strane valute i kamatne stope. Tijekom druge polovice 2020. godine, maksimalna efektivna kamatna stopa za potrošačke kredite postavljena je na 7,89%, što je rezultat zbroja zakonskih zatezних kamata za druge odnose, koje iznose 5,89%, uvećane za dodatna dva postotna boda. Za stambene kredite, maksimalna efektivna kamatna stopa bila je jednaka stopi zakonskih zatezних kamata za ostale odnose, odnosno 5,89%, čime je stambeno zaduživanje postalo povoljnije u odnosu na potrošačko.³⁰ Krajem 2022. godine, dopuštena promjenjiva kamatna stopa na stambene kredite s promjenjivom kamatnom stopom iznosila je 4,05%, a za ostale kredite potrošačima bila je znatno viša i iznosila je 8,22%. U 2022., cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj su značajno porasle, stavljajući zemlju među vodeće u EU po tom povećanju. Rast je potaknut uz dodatni poticaj državnih subvencija za stambene kredite.³¹

4.3 Karakteristike stambenih kredita

Karakteristike stambenih kredita općenito uključuju namjenu kredita za kupnju ili održavanje nekretnina, gdje nekretnina služi kao kolateral. Zajmoprimci prolaze kroz proces odobravanja

³⁰ Kamatne Stope, Efektivna kamatna stopa – što je i koliko iznosi? (2021), dostupno na: <https://kamatnestope.com/efektivna-kamatna-stopa/>, pristupljeno 6.02.2024.

³¹ Hrvatska narodna banka, Financijska stabilnost 24 (2023), dostupno na: https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=9bef2ca8-a966-4f5b-07f0-c2478fd4171d&groupId=20182&p_auth=kaQkKxEQ, pristupljeno 7.02.2024.

koji uključuje provjeru kreditne sposobnosti i ispunjavanje određenih uvjeta kao što su minimalni kreditni rezultati i početni depoziti. Proces odobravanja stambenog kredita uključuje detaljnu analizu financijskog stanja zajmoprimca, uključujući prihode, dugove i uštedevinu. Osim toga, procjenjuje se vrijednost nekretnine kako bi se osiguralo da je adekvatna za iznos kredita. Uvjeti kredita, kao što su kamatne stope i rok otplate, variraju i mogu biti prilagođeni za zadovoljavanje potreba zajmoprimca, dok su kamatne stope obično niže za kredite s većim početnim depozitom.³² Fiksne efektivne kamatne stope za nove stambene kredite kreću se od 3,86% do 6,37% u različitim bankama, s tim da najveće banke imaju efektivne kamatne stope od približno 4,5%.³³ Osnovne karakteristike stambenih kredita mogu varirati ovisno o kreditnoj instituciji, ali neke od najčešćih karakteristika uključuju:

1. Iznos kredita: Maksimalni iznos kredita obično zavisi od sposobnosti vraćanja kredita klijenta, vrijednosti nekretnine i politike banke. Banke često financiraju do 80-90% vrijednosti nekretnine, ostavljajući klijentu da pokrije ostatak kao vlastiti ulog.
2. Kamatna stopa: Kamatne stope mogu biti fiksne ili promjenjive. Fiksna kamatna stopa ostaje nepromijenjena tijekom cijelog trajanja kredita, dok promjenjiva kamatna stopa može varirati ovisno o tržišnim uvjetima.
3. Rok otplate: Rokovi otplate stambenih kredita u Hrvatskoj mogu se kretati od 10 do 30 godina. Duži rokovi otplate rezultiraju nižim mjesečnim obvezama, ali većim ukupnim iznosom kamate plaćenom tijekom vremena.
4. Troškovi i naknade: Troškovi obrade kredita mogu biti fiksni iznosi ili postotak od ukupnog iznosa kredita, često u rasponu od 0,5% do 1,5%. Postoje i dodatni troškovi, kao što su procjena nekretnine i troškovi upisa prava vlasništva.
5. Osiguranje: Banke zahtijevaju osiguranje nekretnine od različitih rizika te često i policu životnog osiguranja za kreditno sposobnog dužnika.
6. Prijevremena otplata: Uvjeti prijevremene otplate variraju, s nekim bankama koje ne naplaćuju dodatne troškove za prijevremenu otplatu, dok druge mogu naplatiti određeni postotak od preostalog duga.

³² Vidučić, Lj. (2018.) Financijski menadžment. X izdanje. Zagreb: RRiF, str. 373

³³ Tportal, Pogledajte koliko su porasle rate stambenih kredita, kamate nezaustavljivo idu gore (2023), dostupno na: <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/pogledajte-koliko-su-porasle-rate-stambenih-kredita-kamate-nezaustavljivo-idu-gore-foto-20231014>, pristupljeno 9.02.2024.

7. Subvencije i poticaji: Vlada Republike Hrvatske povremeno nudi programe subvencija za stambene kredite, posebno za mlade i obitelji, koje mogu uključivati subvencioniranje dijela kamatne stope za prve nekoliko godina otplate kredita.

Stambeni krediti su dostupni u ponudi gotovo svih banaka u Hrvatskoj, obuhvaćajući različite modele i vrste osiguranja. Izbor instrumenata za osiguranje kredita uglavnom ovisi o visini kredita, kreditnoj sposobnosti zajmoprimca te izabranom modelu kredita. Uobičajena praksa je registracija hipoteke na nekretnini koja se kupuje, a banka može zahtijevati i dodatne instrumente osiguranja prema potrebi. Kod uzimanja stambenog kredita, banke primjenjuju različite instrumente osiguranja kako bi smanjile rizik povezan s kreditiranjem. Ovi instrumenti služe kao zaštita za banku u slučaju da zajmoprimac ne može ispuniti svoje obveze vraćanja kredita:³⁴

1. mjenica, zadužnica, suglasnost o zapljeni plaće
2. jamac, sudužnik
3. osiguranje kredita kod osiguravatelja
4. hipoteka na nekretninama (uglavnom na nekretninama koje su predmet kupnje, renoviranje ili dogradnje)
5. polica životnog osiguranja
6. polica osiguranja nekretnina od osnovnih rizika, vinkulirana u korist banke
7. depozit

Svaki od ovih instrumenata osiguranja ima svoje specifičnosti i primjenjuje se u skladu s politikama banke, kao i financijskom situacijom i potrebama zajmoprimca.. Instrumenti osiguranja stambenog kredita pružaju dvostruku korist: štite banku od rizika neispunjenja obveza zajmoprimca te osiguravaju financijsku sigurnost zajmoprimca i njegove obitelji. Odabir pravih osiguranja može povoljno utjecati na uvjete kredita, uključujući kamate i troškove, te olakšati odobrenje kredita, čineći ih ključnim faktorom u procesu kreditiranja. Banke teže maksimizaciji svojih profita kroz privlačenje što većeg broja klijenata, uključujući i deponente i one koji traže kredite. Da bi se istaknule u konkurenciji, banke nastoje stalno povećavati svoje izvore financiranja, privlačeći depozite koji omogućavaju daljnje kreditiranje. Usmjeravaju se na klijente za koje procjene da su manje rizični, tj. one koji će uredno ispunjavati svoje obveze prema ugovoru o kreditu.

³⁴ Moj Bankar, Stambeni krediti (2024), dostupno na: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit>, pristupljeno 10.02.2024.

4.4 Socijalno stanovanje i priuštivost u Hrvatskoj

Stanovanje je specifično u smislu egzistencijalne potrebe stanovništva i visoke cijene koštanja. Za stanovanjem kao i za svakim dobrom postoji potreba koja, argumentirana kupovnom moći, postaje potražnja. Međutim, potreba za stanovanjem ne ostaje samo potreba već postaje široki socijalni problem. S druge strane, ako je potreba za stanovanjem argumentirana kupovnom moći, zbog visoke cijene koštanja stana, ne mora značiti da će predstavljati potražnju. Da bi potražnja bila realna, mora postojati sustav financiranja potražnje za stanovanjem (Tica, str 11, 2002). Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba, a dom predstavlja temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, okosnicu društvenog i emocionalnog života, ali sve češće i radno mjesto. Ponuda na stambenom tržištu ne može zadovoljiti potrebe i cijene stambenih nekretnina stalno su u porastu.³⁵ Socijalno stanovanje širok je pojam i odnosi se na intervenciju države u stambenu potrošnju. Predstavlja središnji program svakog sustava stambene politike. Socijalno stanovanje ima tri aspekta. Prvi aspekt odnosi se na stambenu opskrbu, to jest gradnju socijalnih stanova za određene ciljane skupine stanovnika. Socijalni stanovi dijele se na osnovi provjere prihoda i imovine pojedine obitelji. Prilikom gradnje socijalnih stanova vodi se računa o njihovoj cijeni. To su redovito jeftiniji stanovi i sagrađeni po skromnijim standardima u odnosu na stanove na tržištu. Drugi aspekt socijalnog stanovanja jesu subvencije. Država određenim ciljanim skupinama, redovito na osnovi provjere primanja i imovinskog stanja, subvencionira troškove stanovanja. Treći aspekt obuhvaća regulativu koja određuje tržište stanovanja i općenitu stambenu politiku. Na primjer, država određuje visinu najamnine u privatnim stanovima za iznajmljivanje.³⁶ Kod razmatranja suvremenog stanovanja, važno je osvrnuti se na ključne faktore koji definiraju priuštivo i kvalitetno stambeno okruženje.: Elementi priuštivog stanovanja odnose se na (HGK, 2023):

1. Uključivost se fokusira na pružanje jednakih mogućnosti za stanovanje svim članovima društva. To znači da su stambeni prostori dizajnirani i raspoređeni na način koji ne isključuje osobe s niskim primanjima, manjinske grupe, osobe s invaliditetom ili bilo koju drugu skupinu koja bi inače mogla biti marginalizirana. Uključivost promiče

³⁵ Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Kreće izrada strateškog dokumenta o stanovanju i stambenim politikama Hrvatske (2023), dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=15323&url=print&page=1>, pristupljeno 11.02.2024.

³⁶ Bežovan, G., Stanovanje i stambena politika (2007), dostupno na: <https://dokumen.tips/documents/bezovan-stanovanje-i-stambena-politika.html?page=3>, pristupljeno 12.02.2024.

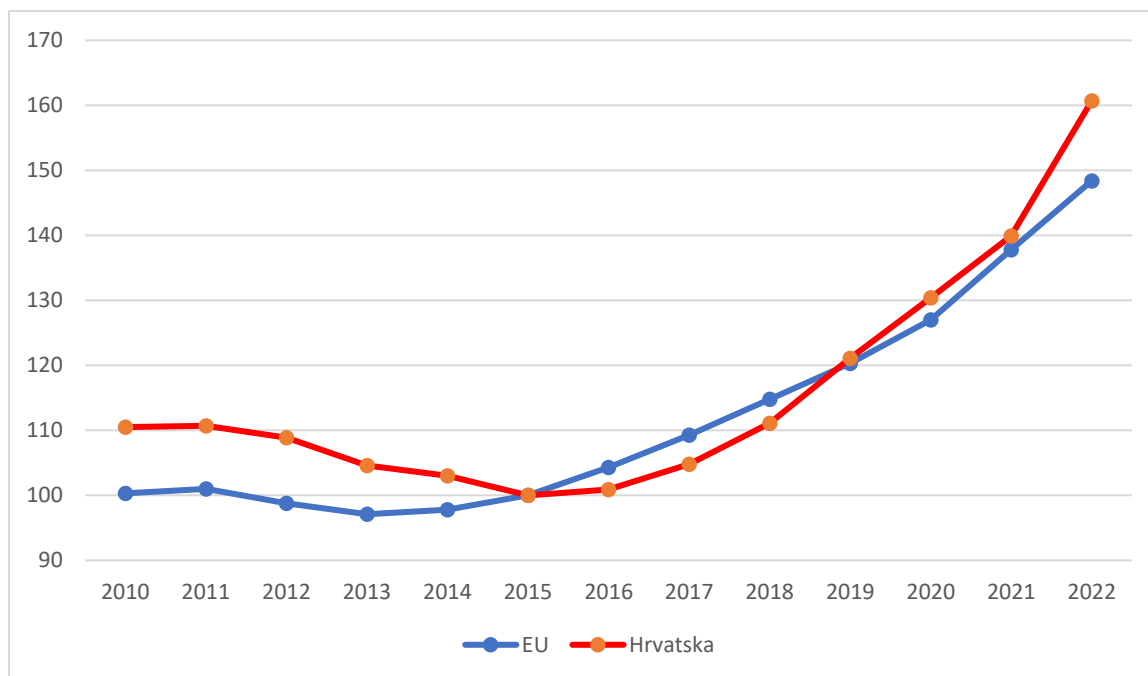
raznolikost i integraciju unutar zajednice, s ciljem izgradnje otvorenog i pristupačnog društva.

2. Učinkovitost u kontekstu stanovanja obuhvaća ekonomsku racionalnost, energetska učinkovitost i optimalno iskorištavanje prostora. To znači da su domovi izgrađeni ili renovirani na način koji smanjuje troškove stanovanja, kao što su troškovi energije i vode, te promiče upotrebu prostora na najbolji mogući način. Učinkovito stanovanje može dovesti do smanjenja životnih troškova za stanovnike i pomoći u smanjenju njihovog ekološkog otiska.
3. Održivost u stanovanju se odnosi na izgradnju i održavanje domova na način koji je odgovoran prema okolišu i ekonomski održiv na dugi rok. To uključuje upotrebu održivih materijala, energetska učinkovitih tehnologija i dizajna koji podržava zdrav životni stil i smanjuje utjecaj na okoliš. Održivi domovi su često dizajnirani da iskoriste prirodne resurse poput sunčeve svjetlosti i kišnice, te da smanje potrebu za fosilnim gorivima.

Bežovan definira socijalnu politiku kao koordinirani napor države i društva usmjeren na smanjenje socijalnih razlika i pružanje potpore marginaliziranim i siromašnim skupinama. Njena svrha je pružiti podršku onima koji su u ekonomski nepovoljnom položaju. Cilj je osigurati jednakost prilika za sve građane i poboljšati ukupno socijalno blagostanje.³⁷ U Hrvatskoj postoji određena razina socijalnog stanovanja, iako nije sustavno organizirana. To obično ovisi o inicijativi i prepoznavanju problema u pojedinim gradovima, te je usmjerena na najugroženije pojedince. Međutim, mnogi od njih nisu u mogućnosti ostvariti pravo na takve stanove zbog izuzetno velike potražnje, a nedovoljnog broja izgrađenih stanova. Prije se socijalno stanovanje fokusiralo na pomoć najugroženijima, ali danas cilj je omogućiti pristojan dom svima koji ne mogu sami kupiti stan. Gradnja stanova za najam se rijetko potiče, a trebala bi biti više podržana kako bi se osiguralo dovoljno stanova za one koji ih trebaju, odnosno pružanje dostojnog stanovanja svima koji nemaju adekvatno riješeno stambeno pitanje, a ne mogu si priuštiti kupnju stana po tržišnim cijenama. Izgradnja stanova za najam često je zanemarena, i potrebno ju je poticati na način koji bi bio prihvatljiv za one koji ne žele ili nisu u mogućnosti kupiti stan, čak i uz povoljne uvjete subvencija od strane države. Potrebno je potaknuti razvoj ovog dijela tržišta kako bi se osigurala adekvatna ponuda stanova za najam za sve koji su u potrebi. Hrvatska se ističe kao specifična zemlja po pitanju stanovanja, s mnogim

³⁷ Puljiz Vlado, Bežovan Gojko, Matković Teo, Šućur Zoran, Zrinščak Siniša., Socijalna politika Hrvatske Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet. (2008), str 391

čimbenicima koji utječu na različite aspekte stanovanja, uključujući dostupnost, kvalitetu i prosječnu veličinu stambenog prostora. Razlike u ovim aspektima su izražene kada se uspoređuju različite županije i gradovi unutar zemlje. Utjecaj urbanizacije na stanovanje je izražen, posebno u većim gradovima gdje visoka gustoća naseljenosti dovodi do različitih izazova, uključujući nedostatak stambenog prostora i rastuće cijene najma. Prosječni troškovi stanovanja u Hrvatskoj iznose 16% od ukupnih prihoda kućanstava, što je malo niže u usporedbi s prosjekom Europske unije. Visoka stopa posjedovanja nekretnina, sa 91% kućanstava koja imaju svoje nekretnine, dok je manji dio stanovništva u najmu (9,5%), djelomično objašnjava ovu situaciju. Velik broj nekretnina u vlasništvu odražava se i kroz stariju demografsku strukturu stanovništva, gdje mnogi nemaju hipotekarne obveze, što rezultira manjim udjelom stambenih troškova u odnosu na dohodak. U Hrvatskoj je uočljiva visoka razina posjedovanja nekretnina, što se djelomično može objasniti kulturnim tendencijama prema vlasništvu domova u odnosu na najam. Kulturna sklonost prema posjedovanju nekretnina, umjesto najma, duboko je ukorijenjena, što je dijelom naslijeđe iz doba socijalističke Jugoslavije te tranzicije zemlje prema tržišnom gospodarstvu, dodatno naglašavajući važnost socijalnog stanovanja u kontekstu širih stambenih politika (Eurostat, 2022). Slijedi grafikon 13 sa prikazom usporedbe kretanja indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj i prosjeka Europske unije od 2010. do 2022. godine.



Grafikon 13. Usporedba kretanja indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj i EU

Izvor: izrada autora prema Eurostat, Housing in Europe – 2023 interactive edition, dostupno na: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#housing-cost>

Na grafikonu je vidljivo da su cijene nekretnina u Hrvatskoj i u EU ostale relativno stabilne s blagim rastom do 2015. godine. Cijene nekretnina u Hrvatskoj pratila su gospodarska razdoblja ekonomske ekspanzije i recesije. Razdoblje prikazano do 2015. je obilježeno dugotrajnim padom proizvodnje BDP-a i velikim rastom nezaposlenosti. Hrvatsko gospodarstvo doživjelo je recesiju koja se pokazala smanjenjem ekonomske aktivnosti. U isto vrijeme, kamate na stambene kredite su porasle, što je utjecalo na smanjenje cijena kuća i stanova. Krajem 2014. godine, Hrvatska izlazi iz dugogodišnje recesije i započinje nova faza ekspanzije. BDP je rastao, kao i nominalne plaće. Prosječna je neto plaća na razini RH u 2022. iznosila 1016 eura, dok je u 2015. ona iznosila 742 eura, što je porast od oko 37%. Između 2015. i 2022. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj su ponovno porasle. To razdoblje je pratilo oporavak ekonomije, veće plaće i bolju sposobnost građana da uzmu kredite, što je dovelo do veće potražnje za kućama i stanovima. Međutim, od otprilike 2020. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj rastu brže nego u prosjeku EU. Do 2022. godine, indeks cijena nekretnina u Hrvatskoj znatno nadmašuje prosjek EU, što ukazuje na značajno povećanje cijena nekretnina u Hrvatskoj u odnosu na ostatak Unije. Na temelju grafikona, Hrvatska je 2022. godine imala indeks iznosa 160,7, što znači da su cijene nekretnina porasle za 60% ili više u odnosu na 2015. godinu. Povećanje indeksa cijena nekretnina ukazuje na smanjenu priuštivost stanovanja jer dohodak stanovništva nije rastao istim tempom kao cijene nekretnina, manji postotak ljudi može si priuštiti kupnju ili najam stambenih objekata bez povećanja financijskog opterećenja. U kontekstu Hrvatske, ovo ukazuje na potencijalni problem priuštivosti stanovanja. Niske kamatne stope na stambene kredite učinile su kupnju nekretnina privlačnijom i pristupačnijom, no istovremeno su potaknule veću potražnju, što dodatno utječe na rast cijena. Također, ulazak Hrvatske 2023. godine u Schengenski prostor i eurozonu potaknuo je dodatni interes stranih investitora i kupaca, koji imaju veću kupovnu moć od domaćih stanovnika. Tržište nekretnina u Hrvatskoj potencijalno je manje priuštivo za domaće kupce, s obzirom na rast cijena koji nadmašuje prosjek Europske unije. Na dalje, podaci prikazani na grafikonu 14, ukazuju na različite trendove u vrednovanju nekretnina. Ovaj detaljni prikaz, uspoređuje cijene sa stanjem u baznoj 2015. godini. Analitički pregled tržišta stambenih nekretnina koji je proveo OECD za 2023. godinu pokazuje značajne promjene u cijenama nekretnina unutar zemalja članica Europske unije, s iznimkom Malte i Cipra. Izdvaja se Italija s minimalnim povećanjem vrijednosti nekretnina, dok Mađarska pokazuje najveći rast. Što se tiče Hrvatske, njen indeks od 160,70 na grafikonu odražava znatan porast cijena stambenih nekretnina, prelazeći inicijalne vrijednosti za više od 60% u usporedbi s referentnim razdobljem. Ovaj značajan porast u Hrvatskoj odražava se i u drugim članicama EU, s Mađarskom i Češkom koje bilježe još veći

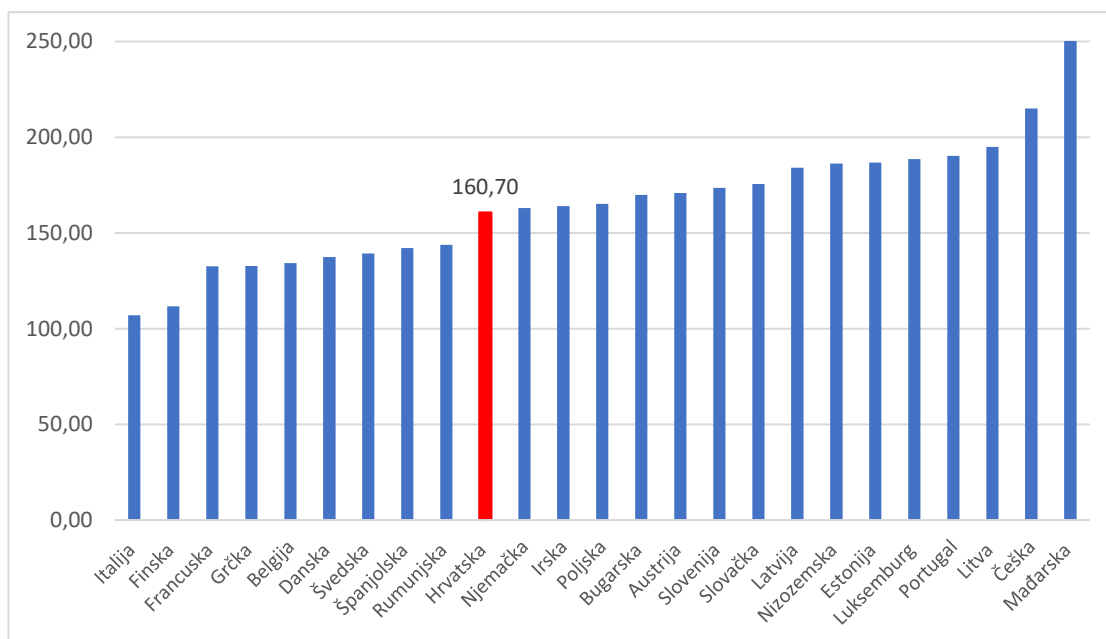
rast. Sve članice EU kontinuirano bilježe rast vrijednosti stambenih nekretnina, što se može smatrati pokazateljem zdrave ekonomske aktivnosti, pod uvjetom da je takav rast usklađen s proporcionalnim povećanjem dohotka i ekonomskom stabilnošću.

Grafikon 14. Indeks cijena stambenih nekretnina na području EU u 2022. godini

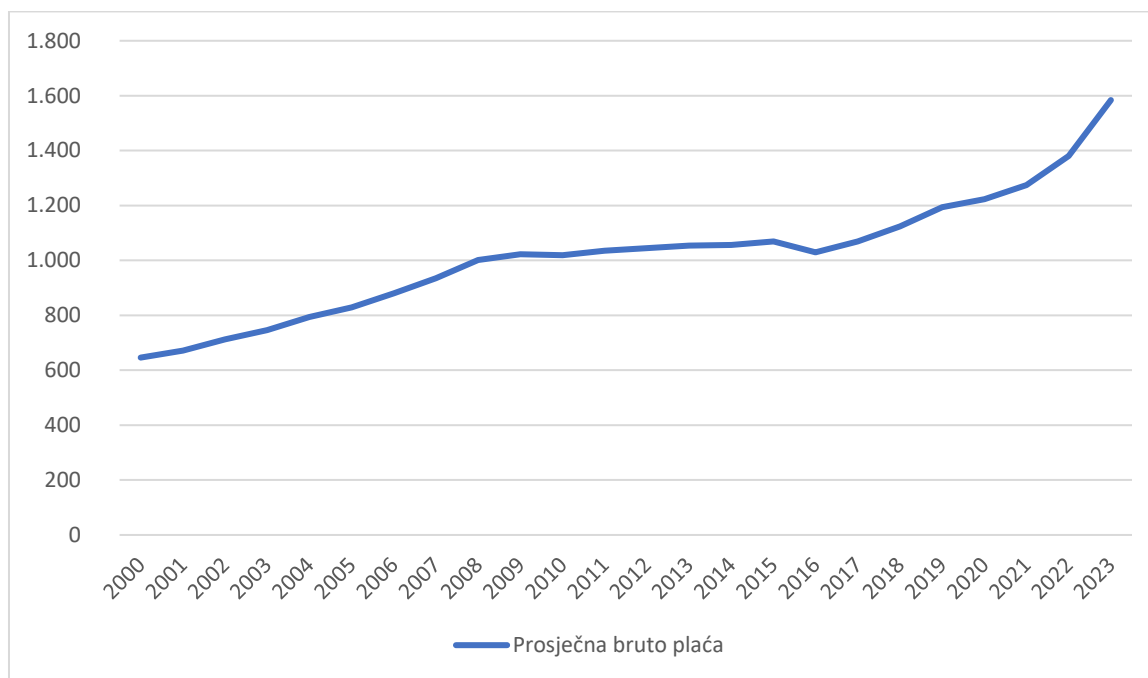
Izvor: izrada autora prema OECD, Housing prices (2024), dostupno na: <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>

Ovaj grafikon ukazuje na različite tržišne dinamike unutar EU i može odražavati različite ekonomske uvjete, poput tržišne ponude i potražnje, investicijske klime, regionalnih gospodarskih politika, dostupnosti financiranja i demografskih trendova. Stalni rast cijena stambenih nekretnina je trend koji se može uočiti u svim državama članicama, unatoč određenim fluktuacijama koje su prirodne za dinamična tržišta. U slučaju Hrvatske, visoki indeks posljedica je niza faktora, uključujući povećanu potražnju, kako od domaćih tako i od stranih investitora te smanjenje ponude zbog manjka novogradnje i povećanja turističke potražnje.

U Hrvatskoj, pitanje stambene dostupnosti postaje sve veći izazov, posebice za mlađe generacije i mlade obitelji. Uzrok tome su visoke cijene nekretnina koje si mnogi građani ne mogu priuštiti, dok je tržište najma ograničeno i djelomično neregulirano, posebno zbog utjecaja kratkoročnog sezonskog najma. Situacija s nekretninama u Hrvatskoj pokazuje da su cijene daleko precijenjene u odnosu na realnu kupovnu moć građana, što otežava pristup kvalitetnom stanovanju. Statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Hrvatske ukazuju na



kontinuirano povećanje prosječnih prihoda građana što se vidi iz prikazanog grafikona 15. Ovaj postojani uzlazni trend povezan je s ekonomskim napretkom koji je uslijedio nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji. Integracija u EU pridonijela je ekspanziji gospodarstva kroz otvaranje novih investicijskih prilika i pristup širem tržištu, što je pozitivno utjecalo na tržište rada i rast prosječnih dohodaka.³⁸



Grafikon 15. Pregled kretanja prosječnih bruto plaća po zaposlenom u tisućama €

Izvor: izrada autora prema Državni zavod za statistiku, Plaće (2024), dostupno na: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/trziste-rada/place/>

Od početka 2000. godine, primjećuje se kontinuirani rast prosječnih mjesečnih dohodaka u Republici Hrvatskoj, što je djelomično rezultat pozitivnih promjena nakon što je zemlja postala članica Europske unije. Članstvo u EU otvorilo je put gospodarskom razvoju, privlačenju investicija i pružanju prilika za pristup širem tržištu, čime je pozitivno utjecalo na zaposlenost i prosječne zarade. Pored toga, uvođenje poreznih olakšica za osobe mlađe od 30 godina potaknulo je zapošljavanje mladih, podržavajući njihov ekonomski napredak. Mladi do 25 godina oslobođeni su plaćanja poreza na dohodak, dok oni u dobi od 26 do 30 godina imaju pravo na 50% smanjenje poreza na dohodak do godišnje osnovice od 50.400 €. Te su mjere bile usmjerene na smanjenje nezaposlenosti među mladima i promicanje njihove veće angažiranosti u ekonomiji. Takve politike ne samo da su doprinijele povećanju prosječnih zarada, već su i

³⁸ Buturac, *Gospodarski rast, konvergencija i članstvo u Eu: empirijski dokazi iz Hrvatske*, str 180 <https://hrcak.srce.hr/file/319380>

potaknule širi gospodarski rast i razvoj.³⁹ Zahvaljujući sredstvima iz EU fondova i poreznim olakšicama, stvoreno je povoljnije poslovno okruženje, ojačan je privatni sektor i poboljšan je životni standard. Kao rezultat tih politika, Hrvatska je postigla stabilan ekonomski napredak, odražen u stalnom rastu prosječnih zarada tijekom razmatranog razdoblja. Ove promjene pokazuju kako strateške odluke na nacionalnoj razini, u suradnji s međunarodnim partnerstvima i politikama, mogu imati dugotrajan pozitivan učinak na ekonomiju zemlje.⁴⁰ Na grafikonu je vidljiv postupan rast prosječne bruto plaće od 2000. do 2023. godine. Plaće su se povećavale svake godine, s nekoliko iznimaka gdje je zabilježen manji pad ili stagnacija. Posebno se ističe 2023. godina s impresivnim rastom od 14,78%, prosječnom plaćom od 1.584 €, što ukazuje na snažan ekonomski oporavak i potencijalno znatno povećanje kupovne moći građana. Osim toga, period od 2007. do 2008. godine također pokazuje značajan rast plaća od preko 7%, gdje su plaće porasle sa 688,00 € u 2007. na 722,00 € u 2008., odražavajući pozitivne ekonomske trendove u tom periodu. U 2023. godini, vidljivo je da su prosječne bruto plaće značajno niže od postignutih cijena nekretnina, što ukazuje na izazove u pristupačnosti stanovanja. Iako je prosječna bruto plaća porasla na 1.584 €, postignute cijene nekretnina od 2.290 € za istu godinu predstavljaju znatan izazov za kupnju nekretnina, implicirajući da prosječna plaća nije dovoljna za pokrivanje troškova stanovanja bez dodatnog financiranja. Isto tako se gleda 2022. godina, prosječna bruto plaća od 1.380 € predstavlja 65,40% postignute cijene nekretnina od 2.110 € za tu godinu. Ovo ukazuje da je prosječna plaća bila znatno niža od cijena nekretnina, što implicira izazove u pristupačnosti stanovanja za prosječne građane. Prosječne plaće ne prate brz tempo rasta cijena nekretnina. To ukazuje na kontinuiranu potrebu za politikama koje će se odnositi na pristupačnost stanovanja, kako bi se olakšalo građanima Hrvatske da postanu vlasnici nekretnina. Postoji prostor za dodatne politike i inicijative koje bi poboljšale pristupačnost stanovanja, posebice u kontekstu rastućih cijena nekretnina i promjenjivih ekonomskih uvjeta. Takve inicijative su bitne u smanjenju jaza između plaća i cijena nekretnina, čime se poboljšava opća pristupačnost stanovanja.⁴¹

U kontekstu rastućih cijena nekretnina i ekonomskih izazova, Hrvatska se suočava s ozbiljnim problemom prenapučenosti kućanstava, s jednom od najviših stopa u EU od 34,4%. Ova situacija ukazuje na potrebu za sveobuhvatnim politikama usmjerenim na povećanje

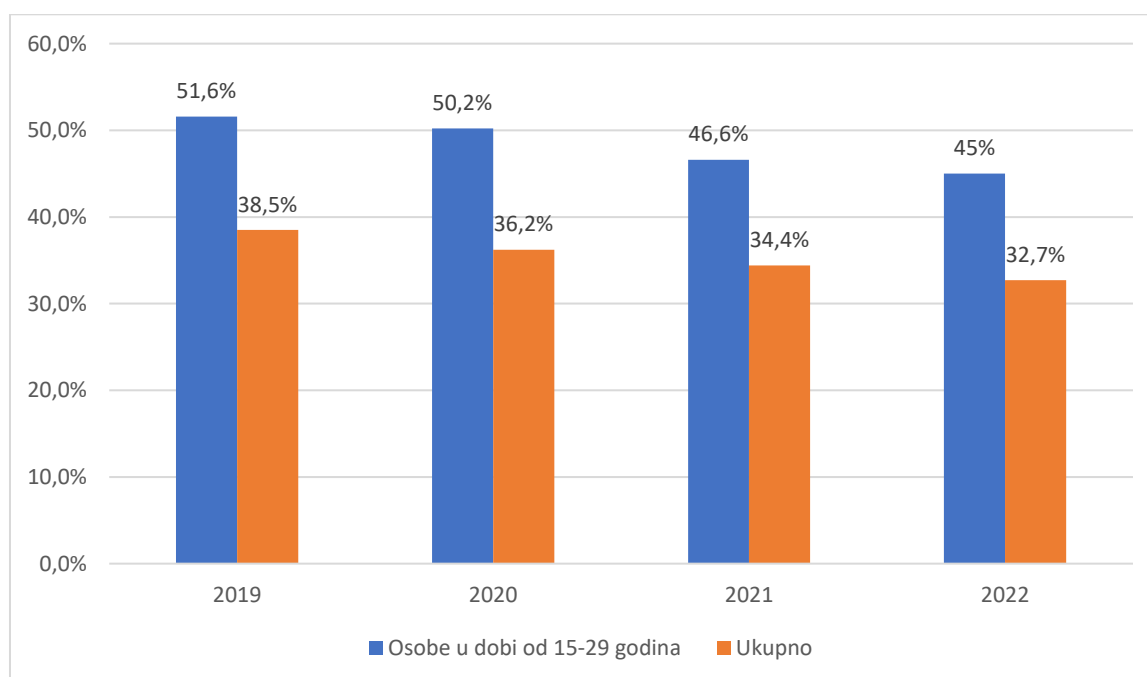
³⁹ Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Plaće (2024), dostupno na:

<https://investcroatia.gov.hr/en/employment/salaries/>, pristupljeno 20.02.2024.

⁴⁰ FondoviEu, EU fondovi (2021), dostupno na: <https://fondovieu.gov.hr/eu-fondovi>, pristupljeno 21.02.2024.

⁴¹ Dougherty, Hoeller, & Kim (2022), Reducing housing inequity: What can governments do? dostupno na: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/7d0edae2-en/index.html?itemId=/content/component/7d0edae2-en>, pristupljeno 22.02.2024.

pristupačnosti stanovanja kako bi se građanima olakšala kupnja vlastitih domova i osigurao dostojan životni standard. Prenapućenost kućanstava odnosi se na situaciju u kojoj broj osoba koje dijele stambeni prostor premašuje kapacitet tog prostora da im osigura prihvatljive uvjete života. Prema podacima Eurostata, Hrvatska se suočava s jednom od najviših stopa prenaseljenosti kućanstava u Europskoj uniji. Ovaj problem je posebno izražen u urbanim područjima gdje je potražnja za stambenim prostorom visoka, a cijene nekretnina su iznad dostupnosti prosječnom građaninu. Graf 16. prikazuje stopu prenaseljenosti u dva različita demografska segmenta u Hrvatskoj tijekom razdoblja od 2019. do 2022. godine prema podacima s Eurostata.



Grafikon 16. Prikaz stope prenaseljenosti u Hrvatskoj od 2019. do 2022. godine

Izvor: izrada autora prema Eurostatu,
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a_custom_9948617/default/bar?lang=en

Za mlade osobe u dobi od 15-29 godina, stopa prenaseljenosti je najviša u 2019. godini, gdje iznosi 51,6%. Nakon toga, stopa prenaseljenosti opada svake godine, dostižući 50,2% u 2020., zatim pad na 46,6% u 2021. i daljnji pad na 45% u 2022. godini. Broj mladih koji ima pristup adekvatnom stambenom prostoru ili koji žive samostalno se povećao, što može biti rezultat poboljšanja na tržištu rada i većih prihoda među mladima. Tijekom razdoblja od 2019. do 2022. godine, stopa prenaseljenosti u ukupnoj populaciji kontinuirano je opadala. U 2019. godini, stopa prenaseljenosti iznosila je 38,5%, a zatim je u 2020. godini pala na 36,2%, što predstavlja

smanjenje od približno 2,3 postotna boda. Sljedeće godine, 2021., stopa je dodatno smanjena na 34,4%, što je pad od još 1,8 postotnih bodova. Konačno, u 2022. godini stopa prenaseljenosti je smanjena na 32,7%, smanjivši se za dodatnih 1,7 postotnih bodova u odnosu na prethodnu godinu. Ovaj pokazatelj znatno je iznad prosjeka EU za mlade osobe u dobi od 15 do 29 godina, gdje je prosječna stopa prenapučenosti iznosila 26%. Prenapučenost kućanstava odnosi se na situaciju u kojoj broj stanovnika u domaćinstvu premašuje broj soba koje su dostupne za život, uzimajući u obzir potrebe stanovnika prema prostoru za spavanje, privatnost i funkcionalnost domaćinstva.⁴² Uzroci visoke stope prenapučenosti u Hrvatskoj uključuju ekonomske faktore, poput visokih troškova stanovanja u odnosu na dostupne dohotke, ograničenu dostupnost pristupačnog stanovanja, demografske trendove i obiteljske strukture, te posebno stanje na tržištu nekretnina. Osim toga, migracije unutar zemlje, s ruralnih na urbana područja, dodatno pridonose problemu prenapučenosti u gradovima gdje je potražnja za stanovanjem visoka. Rješavanje problema prenapučenosti zahtijeva sveobuhvatan pristup, koji uključuje mjere za poboljšanje dostupnosti i pristupačnosti stanovanja, poticanje izgradnje novih stambenih jedinica, pružanje financijske podrške i subvencija za mlade i obitelji s nižim dohotkom, te razvoj politika usmjerenih na poboljšanje kvalitete života u urbanim i ruralnim područjima. Također, važno je poticati razvoj socijalnog stanovanja i programa koji omogućuju mladima lakši pristup vlastitom stanovanju ili najmu pod povoljnim uvjetima. Visoka stopa prenapučenosti u Hrvatskoj posebno utječe na mlade, što može imati niz negativnih posljedica na njihovu dobrobit, obrazovanje, zaposlenje i mentalno zdravlje. Život u prenapučenim uvjetima često dovodi do smanjene privatnosti, veće izloženosti buci, konfliktima unutar kućanstva i ograničenjima u pristupu mirnom prostoru za učenje ili rad od kuće.⁴³

Pitanje dostupnosti stambenog prostora pokazatelj je kvalitete života u svakom društvu. U Hrvatskoj, kao i u mnogim drugim zemljama, ovaj izazov posebno pogađa mlade generacije i obitelji s nižim dohotcima. Značajne regionalne razlike u priuštivosti nekretnina reflektiraju ne samo ekonomske uvjete, već i demografske trendove, urbanizaciju i tržišne fluktuacije. To utječe na mogućnost kupnje vlastitog stana, a pokazatelji poput indeksa priuštivosti pomažu u razumijevanju ovih razlika. Indeks priuštivosti kvadratnog metra stana u pojedinim općinama ili gradovima Hrvatske pruža informaciju o dostupnosti stambenog prostora, odnosno odnosi

⁴² Eurostat, Living conditions in Europe – housing (2023), dostupno na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&oldid=569706, pristupljeno 23.02.2024.

⁴³ Österreichische Gesellschaft für Europapolitik, Demographic decline of Croatia: What is to be done? (2022), dostupno na: <https://www.oegfe.at/policy-briefs/demographic-decline-of-croatia-what-is-to-be-done/?lang=en>, pristupljeno 25.02.2024.

se na odnos između srednje cijene kvadratnog metra stana i prosječnog godišnjeg dohotka po zaposlenom. Viša vrijednost indeksa ukazuje na nižu priuštivost kupnje stana, dok niža vrijednost ukazuje na veću priuštivost. Na primjer, indeks od 25 implicira da bi kupac u prosjeku trebao izdvojiti 25% godišnjeg neto dohotka za kupnju kvadratnog metra stana. Takav indeks omogućuje analizu stambenih tržišta u različitim općinama i gradovima te pruža uvid u mogućnosti kupnje stambenog prostora u odnosu na prihode stanovništva. Osim toga, ovaj pokazatelj može biti koristan alat za planiranje i razvoj urbanog prostora te politike stambenog zbrinjavanja (EiZ, 2022).

Tablica 5. Vrijednosti indeksa priuštivosti stambenog prostora u 2021. godini

Grad	Indeks priuštivosti	Broj priuštivih m²
Zagreb	14,8	6,7
Split	26,0	3,8
Dubrovnik	31,6	3,2
Poreč	25,8	3,9
Rovinj	32,7	3,1
Vukovar	4,6	21,8
Vinkovci	8,5	11,7
Sisak	7,9	12,7

Izvor: izrada autora prema Ekonomski institut, Pregled tržišta nekretnina 2022 <https://mpgi.gov.hr/userdocsimages/dokumenti/stambeno/pregled-trzista-nekretnina-2022.pdf>

Tablica 5., prikazuje indeks priuštivosti stambenog prostora u različitim gradovima Hrvatske za 2021. godinu. Indeks priuštivosti označava koliko kvadratnih metara stambenog prostora prosječni godišnji dohodak može kupiti u pojedinom gradu. Manji indeks znači veću priuštivost. Primjerice, u Zagrebu indeks priuštivosti je 14,8, što znači da prosječan godišnji dohodak može kupiti 6,7 m² stambenog prostora. Nasuprot tome, Vukovar ima indeks 4,6, što omogućava kupnju 21,8 m², što ukazuje na znatno veću priuštivost u odnosu na Zagreb. Dubrovnik i Rovinj imaju visoke indekse priuštivosti, 31,6 odnosno 32,7, što implicira manju priuštivost sa samo 3,2 m², odnosno 3,1 m² stambenog prostora dostupnog za prosječni godišnji dohodak. Iz tablice se vidi kako su priobalna mjesta najviše pogođena nedostatkom priuštivih stambenih nekretnina. Većina gradova duž jadranske obale ima visoke cijene nekretnina zbog

razvoja turizma. U 20 jedinica lokalne samouprave s najmanjom priuštivošću u 2021. godini građani su mogli kupiti između 2,2 i 3,4 kvadratna metra stambenog prostora za svoj prosječni godišnji dohodak. Među gradovima koji imaju najpriuštivije stanove nalaze se isključivo jedinice iz kontinentalnog dijela Hrvatske. Prethodna istraživanja pokazuju da je hrvatskom stanovništvu iz godine u godinu sve teže omogućuje kupnja stana. Otežan pristup stanovanju, posebno za mlade i ranjive skupine ljudi naglašava potrebu za razvojem sveobuhvatnih politika i programa koji promiču socijalno priuštiv stanovanje, osiguravajući da stanovanje bude dostupno i pristupačno za sve slojeve društva, ne samo za privilegirane. Rješavanje ovog problema zahtijeva sveobuhvatan pristup koji uključuje izradu nacionalne stambene strategije i te razvoj mjera koje će olakšati pristup priuštivom stanovanju. Stambena politika treba biti fokusirana na stvaranje mogućnosti za prosječne građane, uključujući subvencionirane najmove, izgradnju priuštivih stanova u javnom vlasništvu, te razvoj stambenih kooperativa. Poseban naglasak je na potrebi ranjivih skupina, poput mladih obitelji, osoba s niskim prihodima, starijih osoba i osoba s invaliditetom. To znači razvoj prilagođenih stambenih rješenja koja mogu uključivati pristupačnost, prilagodljivost i podržavajuće usluge koje omogućuju samostalan život. Također, bitna je suradnja između države, lokalnih samouprava, privatnog sektora i nevladinih organizacija. Takva suradnja može osigurati raznolikost stambenih opcija i usluga, kao i učinkovitu distribuciju resursa i informacija među potencijalnim korisnicima. Ulaganje u socijalno stanovanje može doprinijeti ublažavanju problema s ponudom i poboljšanju priuštivosti za segmente stanovništva s niskim dohotkom. Socijalno stanovanje omogućuje vladama da pružaju stanovanje za domaćinstva s niskim prihodima, obično u obliku najma po reguliranoj cijeni, ali može uključivati i nekretnine na prodaju ispod tržišne vrijednosti i pod restriktivnim uvjetima. Pružanje socijalnog stanovanja širi ponudu bez poticanja potražnje, za razliku od stambenih dodataka za ranjive skupine. Socijalno stanovanje omogućava državi da koristi prihode od nekretnina za poboljšanje ekonomske efikasnosti ili provođenje mjera redistribucije bogatstva. Pružanjem pristupačnog stambenog prostora, socijalno stanovanje može olakšati mobilnost radne snage, doprinoseći boljem usklađivanju ponude i potražnje za radom te poticanju ekonomskog rasta. Fleksibilnost u pristupu socijalnom stanovanju, gdje se ljudima olakšava promjena mjesta stanovanja prema potrebama posla, može direktno pridonijeti povećanju produktivnosti rada.⁴⁴ Hrvatska aktivno radi na izradi Nacionalnog plana stambene politike do 2030. godine s ciljem poboljšanja

⁴⁴ European Commission, Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability (2022), dostupno na: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2022-09/dp171_en.pdf, pristupljeno 26.02.2024.

dostupnosti i kvalitete stambenog smještaja za sve građane. Ovaj plan posebno se fokusira na definiranje pristupačnog stanovanja koje zadovoljava utvrđene standarde kvalitete. Uključuje mjere poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih i deficitarnih kadrova, te olakšavanje života starijim osobama. Također, naglašava se važnost održive gradnje i potreba za interdisciplinarnom suradnjom između stručnjaka iz različitih područja, kao što su arhitektura, urbanizam, graditeljstvo, sociologija, demografija i ekonomija. Polazne teze za izradu Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030 su:⁴⁵

1. Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba, a dom predstavlja temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, okosnicu društvenog i emocionalnog života, ali sve češće i radnog mjesta.
2. Ponuda na stambenom tržištu ne može zadovoljiti potrebe, a cijene stambenih nekretnina stalno su u porastu.
3. Republika Hrvatska je izrazito geografski i ekonomski heterogena, što predstavlja poseban izazov u kreiranju Nacionalnog plana.
4. Prema podacima iz Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine (NN 140/2020), od ukupnog broja nastanjenih stambenih jedinica u RH koje se koriste za stalno stanovanje 97,28% je u privatnom, a 2,72% u ostalim oblicima vlasništva.
5. U RH ne postoji uređen sustav najma stanova.

Stambeni izazovi su stalni problem u Hrvatskoj i jedan su od glavnih faktora koji obeshrabruju mlade ljude od osnivanja obitelji, što ima daljnje posljedice na natalitet zemlje. Državna stambena politika i mjere pomoći imaju za cilj adresirati ovaj problem, s namjerom da ga riješe ili barem ublaže. Problem stanovanja, koji je bio prisutan i prije nekoliko desetljeća, danas i dalje predstavlja ključni faktor u donošenju životnih odluka. Razumijevajući važnost i složenost stambenih izazova u Hrvatskoj, iduće poglavlje odnosi se na pregled Nacionalnog plana stambene politike. NPSP predstavlja strateški okvir kojim se namjerava ublažiti problematiku stanovanja, s posebnim fokusom na pružanje podrške mladim ljudima i obiteljima s niskim dohotkom. Plan uključuje niz mjera i inicijativa usmjerenih na poboljšanje dostupnosti i priuštivosti stambenog prostora, što će biti detaljnije razrađeno u sljedećem dijelu.

⁴⁵ Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Kreće izrada strateškog dokumenta o stanovanju i stambenim politikama Hrvatske (2023), dostupno na: <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/krece-izrada-strateskog-dokumenta-o-stanovanju-i-stambenim-politikama-hrvatske/15323>, pristupljeno 27.02.2024.

4.5 Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine

Stambene politike predstavljaju ključni element u oblikovanju životnih uvjeta unutar svake zemlje, prilagođavajući se različitim vremenima, potrebama stanovništva i specifičnostima nacionalnog konteksta. Razvoj i implementacija stambene politike zahtijeva pažljivo osmišljavanje, uzimajući u obzir resurse, ciljeve i ključne aktere u procesu. Ove politike su formulirane da odražavaju težnje i kapacitete države, težeći ka osiguranju dostupnosti stanovanja koje je pristupačno, kvalitetno i održivo. Kroz uspostavu jasne vizije i ciljeva, stambena politika treba težiti poboljšanju životnog standarda, smanjenju socijalnih nejednakosti i poticanju ekonomskog razvoja. Osim toga, prilagodljivost politika i sposobnost reagiranja na promjene u demografskim trendovima, tržišnim uvjetima i tehnološkim inovacijama ključni su za održavanje njihove relevantnosti i efikasnosti.

Vlada Republike Hrvatske je odlučila započeti s izradom Nacionalnog plana stambene politike za razdoblje do 2030. godine, te Akcijskog plana za njegovu provedbu tijekom 2023. i 2024. godine. Ova odluka, donesena 6. travnja 2023., usmjerena je na osiguranje efikasne implementacije planiranih mjera i strategija za poboljšanje stanovanja. Nacionalni plan stambene politike predstavlja ključni dokument za strateško planiranje u području stanovanja, s ciljem strukturiranja javnih politika i određivanja specifičnih ciljeva vezanih uz stanovanje, uz odgovarajuće pokazatelje uspješnosti.⁴⁶ Osnovni cilj NPSP-a je osigurati građanima pristup stambenom prostoru koji je istovremeno pristupačan i koji zadovoljava visoke standarde kvalitete. Da bi se postigao glavni cilj, NPSP identificira niz podciljeva koji su usmjereni na različite aspekte stanovanja i društvene politike. Među tim podciljevima su:⁴⁷

- Smanjenje iseljavanja: Poduzimanje mjera koje će zadržati stanovništvo unutar zemlje, poboljšanjem uvjeta stanovanja i životnog standarda.
- Stambeno zbrinjavanje mladih: Pružanje podrške mladim ljudima i obiteljima u osiguravanju njihovog prvog stambenog prostora.

⁴⁶ Narodna novine, Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (2021), dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021_02_13_230.html, pristupljeno 28.02.2024

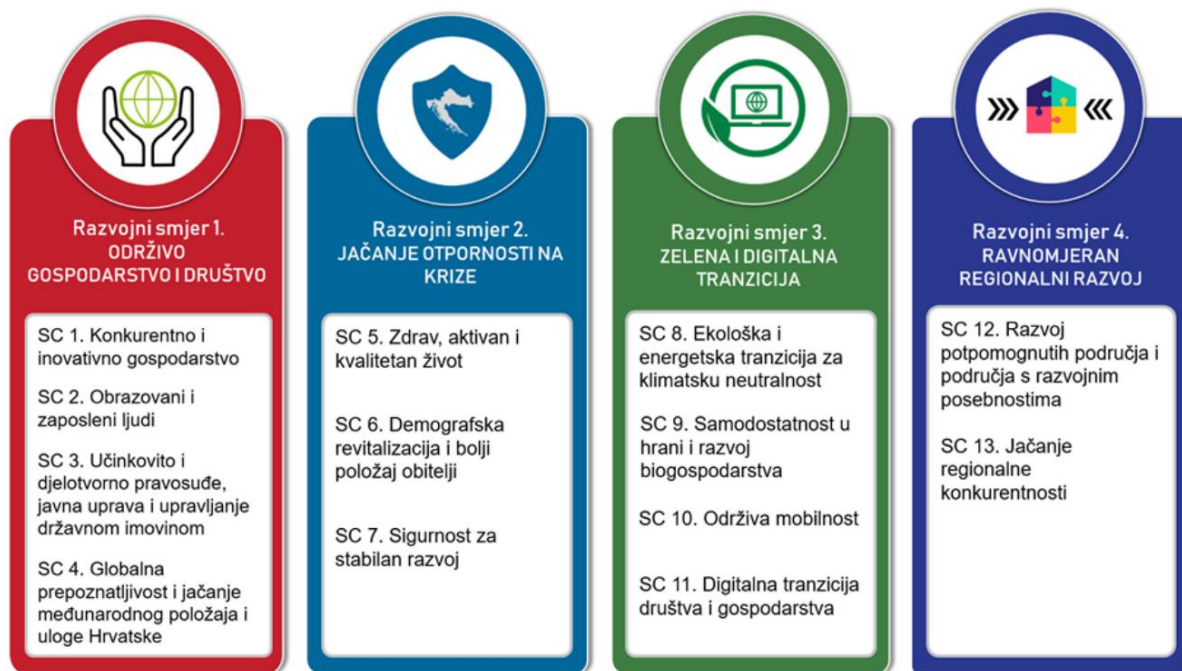
⁴⁷ Zgradonačelnik, Kako građanima priuštiti pristupačno stanovanje? (2023), dostupno na: <https://www.zgradonacelnik.hr/vijesti/kako-gradanima-priuštiti-pristupacno-stanovanje/1248>, pristupljeno 26.02.2024.

- Naseljavanje deficitarnim kadrom: Atraktivnije stanovanje za ključne radne snage u područjima gdje postoji nedostatak stručnjaka.
- Povećanje radne mobilnosti: Olakšavanje promjene mjesta stanovanja radi boljih zaposlenja, potičući time ekonomski razvoj.
- Olakšavanje života starijim osobama (Program 65+): Pružanje posebno dizajniranih stambenih rješenja koja odgovaraju potrebama starijih građana.
- Povećanje konkurentnosti domaćeg gospodarstva: Stvaranje povoljnijeg okruženja za poslovanje kroz bolje stambene uvjete.
- Izvrsnost u arhitekturi: Promicanje inovativnih i estetski vrijednih rješenja u gradnji i dizajnu stambenih objekata.
- Zelena i kružna stanogradnja: Usredotočenje na održive prakse u gradnji, smanjenje utjecaja na okoliš i poticanje recikliranja materijala.
- Održiva stanogradnja: Razvoj stambenih projekata koji su energetske efikasni i koji koriste obnovljive izvore energije.

Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske kao akt srednjoročnog planiranja strukturirat će javne politike kako bi se građanima omogućilo pristupačno stanovanje. Pri tome je potrebno uvažiti regionalne potrebe za stambenim jedinicama, postojeće neiskorištene kapacitete, mogućnosti građevinskog sektora, izrazitu heterogenost države (prostorna i gospodarska), financijske potencijale JLS-ova, financijske potencijale države, postojeći pravni sustav i zakone tržišta. Vizija Hrvatske do 2030. godine je postati zemlja koja je prepoznata po svojoj konkurentnosti, inovativnosti, sigurnosti, bogatom nacionalnom identitetu i kulturi. Teži se očuvanju prirodnih resursa, osiguranju visokokvalitetnih životnih uvjeta te pružanju jednakih prilika za sve građane. Za ostvarivanje ove vizije ključno je postizanje 13 strateških ciljeva organiziranih unutar četiri glavna razvojna smjera, koji će zajedničkim snagama doprinijeti usmjeravanju zemlje prema održivom i inkluzivnom razvoju.⁴⁸ Slijedi shema u razvojnih smjerova i strateških ciljeva Nacionalne razvojne strategije do 2030. godine. Postoje četiri glavna razvojna smjera: održivo gospodarstvo i društvo, jačanje otpornosti na krize, zeleni i digitalni prijelaz i ravnomjeren regionalni razvoj. Smjerovi, odnosno strateški ciljevi obuhvaćaju različite aspekte društvenog i ekonomskog razvoja kao što su konkurentnost,

⁴⁸ Vlada Republike Hrvatske, Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (2021), dostupno na: <https://hrvatska2030.hr/>, pristupljeno 1.03.2024.

obrazovanje, zdravlje, sigurnost, ekološka i energetska tranzicija, samodostatnost u hrani, održiva mobilnost, digitalizacija, regionalni razvoj i drugo.



Slika 2. Prikaz razvojnih smjerova i strateških ciljeva NRS-a do 2030. godine

Izvor: Nacionalna zaklada za razvoj civilnoga društva, Analiza nacionalne razvojne strategije do 2030.

<https://hcz-zu.hr/documents2023/ANALIZADO2030.pdf>

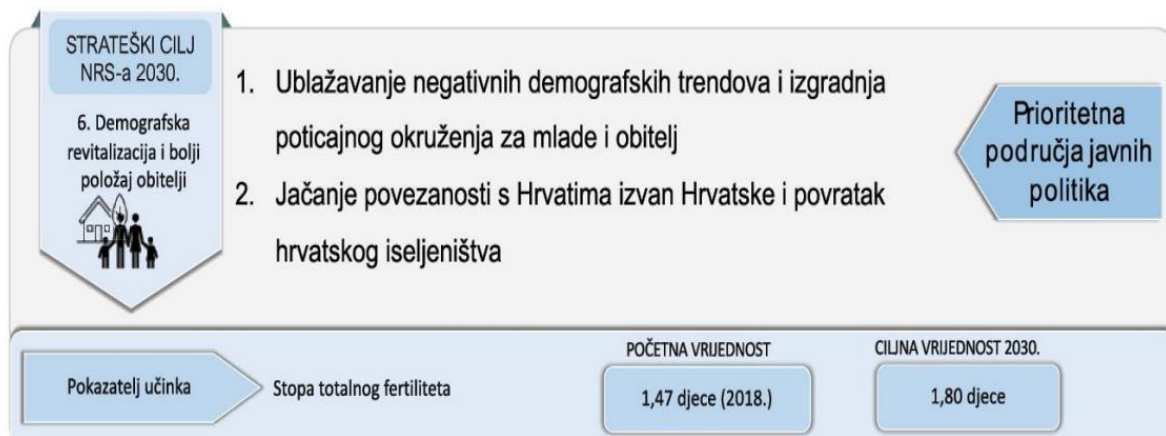
Razvojni smjer 1 uključuje strategije za stvaranje održivog gospodarstva i društva u Hrvatskoj, usmjeravajući se na povećanje produktivnosti, poticanje ulaganja, inovacija i tehnološkog napretka za konkurentno i izvozno orijentirano gospodarstvo. Ključne komponente uključuju razvoj efikasne javne uprave i pravosuđa, ulaganje u ljudski kapital, i usmjeravanje politika prema konkurentnom gospodarstvu, obrazovanju, učinkovitom pravosuđu i jačanju međunarodnog položaja Hrvatske. Razvojni smjer 2 naglašava jačanje otpornosti na krize poput pandemije COVID-19, kroz poboljšanje zdravlja, socijalnih usluga, borbu protiv siromaštva i poticanje obitelji. Cilj je podići kvalitetu života građana kroz zdravstvenu zaštitu, socijalnu solidarnost, demografsku revitalizaciju i sigurnost. Razvojni smjer 3 se fokusira na zelenu i digitalnu tranziciju, prelazak na čistu energiju, razvoj kružnog gospodarstva, samodostatnosti u hrani, i digitalizaciju društva i gospodarstva, čime se teži klimatskoj neutralnosti i modernizaciji mobilnosti i infrastrukture. Razvojni smjer 4 ima za cilj ravnomjeran regionalni razvoj kroz podupiranje regionalnih strategija, razvoj potpomognutih područja, i jačanje regionalne konkurentnosti, s naglaskom na pametnu specijalizaciju i održiv razvoj gradova i otoka.

Strateški cilj 6, usmjeren je na demografsku revitalizaciju i poboljšanje položaja obitelji, fokusira se na dva glavna cilja: ublažavanje negativnih demografskih trendova i jačanje veza s iseljeništvom. S obzirom na to da su negativni trendovi poput smanjenja broja stanovnika i njihovog starenja, identificirani kao značajne prepreke održivom razvoju, Hrvatska je predana implementaciji sveobuhvatnih mjera. Strategija se temelji na holističkom pristupu koji uključuje razne političke, ekonomske i socijalne inicijative, usmjerene na stvaranje stabilnog i poticajnog okruženja za život, rad i razvoj obitelji. Negativni demografski trendovi, uključujući smanjenje populacije i starenje stanovništva, predstavljaju jedan od ključnih izazova za suvremenu Hrvatsku, s potencijalno dubokim gospodarskim i društvenim posljedicama. Kako bi se suočila s ovim izazovima, Hrvatska planira provesti niz mjera i politika usmjerenih na poboljšanje uvjeta za obitelji, djecu, i mlade, te na poticanje ravnoteže između obiteljskog i poslovnog života. To uključuje financijske poticaje poput dječjih dodataka i subvencija za stanovanje mladih obitelji, kao i mjere usmjerene na poboljšanje work-life balance, poput fleksibilnijeg radnog vremena, povećanja broja mjesta u vrtićima i boljeg roditeljskog dopusta. Osim toga, razvoj obrazovnih programa i profesionalnih prilika za mlade može pomoći u zadržavanju populacije i potaknuti mlade parove na osnivanje obitelji. Poseban naglasak stavlja se na sigurnost radnih mjesta i zapošljavanje žena i majki, s ciljem povećanja stope fertiliteta te stvaranje okruženja koje potiče mlade ljude i obitelji na ostanak, povratak ili dolazak u zemlju. Cilj je da Hrvatska postane privlačno mjesto za život, rad i odgoj djece. U nadolazećem desetljeću planira se veliko ulaganje u javnu infrastrukturu, uključujući povećanje stambenog fonda za mlade obitelji, kao i unapređenje sektora skrbi, odgoja i obrazovanja. Kroz investicije u buduće generacije, Hrvatska teži potaknuti roditeljstvo i skrb o obitelji, stvarajući pritom bolje uvjete za život svih svojih građana, aktivirajući pritom i potencijal hrvatske dijaspore i drugih demografskih resursa.⁴⁹

Primarno područje fokusiranja u sklopu strateškog cilja broj 6 jest smanjivanje negativnih utjecaja demografskih promjena te kreiranje okoline koja podupire i motivira mlade osobe i obitelji što je prikazano na slici broj 3. Na dnu je također prikazan pokazatelj uspjeha, koji je u ovom slučaju stopa totalnog fertiliteta. Početna vrijednost je 1,47 djece (2018. godina), a ciljana vrijednost do 2030. godine je 1,80 djece. Ovo ukazuje na planiranu demografsku politiku

⁴⁹ Vlada Republike Hrvatske, Nacrt prijedloga Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine (2020), dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocImages//Vijesti/2020/11%20studen/12%20studenog//Prezentacija%20-%20NRS_2030_1605169547.pdf, pristupljeno 2.03.2024.

usmjerenu na povećanje fertiliteta u Hrvatskoj kako bi se obrnuli trenutni negativni demografski trendovi.



Slika 3. Prikaz prioritetnih područja politika za strateški cilj 6. »DEMOGRAFSKA REVITALIZACIJA I BOLJI POLOŽAJ OBITELJI«

Izvor: Nacionalna zaklada za razvoj civilnoga društva, Analiza nacionalne razvojne strategije do 2030.

<https://hcz-zu.hr/documents2023/ANALIZADO2030.pdf>

Prioriteti provedbe politike na području demografske revitalizacije i izgradnje poticajnog okruženja za mlade i obitelj su:⁵⁰

1. unaprjeđivanje položaja obitelji s djecom i lakše usklađivanje poslovnih i obiteljskih obveza,
2. unaprjeđivanje mjera koje smanjuju gubitak dohotka roditelja tijekom roditeljskih dopusta,
3. osiguravanje jednakosti raspodjele osobnih poreznih odbitaka za uzdržavanu djecu,
4. unaprjeđivanje dostupnosti društvene infrastrukture koju koriste mlade obitelji, u prvom redu dostupnosti dječjih vrtića,
5. povećanje stambenog fonda u javnom vlasništvu za najam mladim obiteljima,
6. povećanje stambenog fonda radi zbrinjavanja i zadržavanja obitelji na potpomognutim područjima,
7. poticanje ekonomskog osamostaljivanja i poduzetništva mladih te aktivno uključivanje mladih na lokalnoj, područnoj, nacionalnoj i međunarodnoj razini,

⁵⁰ Vlada Republike Hrvatske, Strateški okvir i vizija razvoja Hrvatske do 2030. godine, <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/2016/Sjednice/2021/Sije%C4%8Danj/37%20sjednica%20VRH/37%20-%207.docx>

8. ostvarivanje uvjeta za stambeno zbrinjavanje mladih zaposlenih ljudi s prosječnim primanjima koji nisu kreditno sposobni i ne mogu si priuštiti adekvatno stanovanje te su prisiljeni živjeti kao podstanari ili kod roditelja.

Izrada Stambene strategije Republike Hrvatske započeta je 2017. godine pod okriljem tadašnjeg Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja (MGIPU). Projekt je bio usmjeren na stvaranje sveobuhvatnog plana za poboljšanje stanovanja i stambenih uvjeta u zemlji. Međutim, zbog internih promjena unutar institucije i adaptacije na novi zakonodavni okvir, rad na strategiji nije dovršen, ostavljajući stambenu politiku u stanju neizvjesnosti. Paralelno s tim naporima, Arhitektonski fakultet preuzeo je inicijativu za provođenje detaljne Analize stanja stambenog fonda Republike Hrvatske, koja je završena u prosincu 2019 godine. Ova temeljita analiza pružila je uvid u različite aspekte stambene problematike u Hrvatskoj sadržavala je:⁵¹

- Analizu stanja stambenog fonda na temelju Popisa stanovništva iz 2011. godine, dajući pregled strukture i uvjeta stanovanja.
- Ocjenjivanje platežne sposobnosti korisnika stambenog fonda, uključujući prosječne neto-plaće, stope nezaposlenosti, pokazatelje siromaštva i socijalne isključenosti u razdoblju od 2010. do 2018. godine, kao i podatke iz anketa o potrošnji kućanstava.
- Razmatranje trendova u stambenom sektoru između 2001. i 2011. godine, uz usporedbu podataka iz Popisa stanovništva i analize tržišta nekretnina, kao i sektorskih analiza od 2012. do 2018. godine.
- Procjenu postojećih organizacijskih modela stambene politike, uključujući APN, Program poticane stanogradnje (POS), sustav subvencioniranja stambenih kredita, modele društvenih najamnih stanova, te program stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata.
- Istraživanje mogućnosti sufinanciranja iz EU fondova za stambene projekte.
- Formulaciju smjernica i preporuka za unapređenje stambene politike i prakse u Hrvatskoj.

Ovaj sveobuhvatni rad rezultat je pokretanja Pilot projekta održive stanogradnje u 2022. godini, koji je zamišljen kao praktična primjena prethodno razrađenih smjernica i preporuka s ciljem promicanja održivosti i pristupačnosti u sektoru stanovanja. Zajedno, ovi napori predstavljaju

⁵¹ Središnji državni ured za demografiju i mlade, Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine (2023), dostupno na: <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Vijesti/2023/Prosincac/22%20prosinac/Strategija%20demografske%20revitalizacije%20do%202033.pdf>, pristupljeno 3.03.2024.

temelj za razvoj efikasne i održive stambene politike u Republici Hrvatskoj, pružajući ne samo analitičku osnovu za razumijevanje trenutnog stanja, već i jasne smjernice za buduće djelovanje u cilju poboljšanja kvalitete i pristupačnosti stanovanja za sve građane.

4.6 POS - Program poticane stanogradnje

Program društveno poticane stanogradnje (POS) pokrenut je 2001. godine na temelju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Program ima dva glavna cilja: pametno koristiti raspoloživi prostor i osigurati dobre uvjete stanovanja, posebno za mlade obitelji. Ovaj program je zamišljen da brzo i učinkovito rješava dva izazovna problema, a to su pružiti dovoljno stanova diljem države s dobrim uvjetima za život, što znači osigurati zadovoljavajući standard stanovanja i spriječiti neplaniranu i prekomjernu gradnju koja troši prostor. Treći važan cilj bio je potaknuti građevinski sektor, koji je ključan za razvoj zemlje. Bitno je olakšati pristup stanovanju kroz izgradnju stambenih objekata koje se prodaje po uvjetima povoljnijima od tržišnih, uključujući niže cijene, kamatne stope i duže rokove otplate. Program također omogućava iznajmljivanje stanova s opcijom kasnijeg otkupa. Maksimalna cijena stana unutar POS-a trenutno je postavljena na 1.490 €/m². Ujedno, programom POS-a potiče se gradnja i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja zgrada te obiteljskih kuća fizičkim osobama, kao i izgradnja stanova koji su namijenjeni za prodaju jedinicama lokalne samouprave koje te stanove daju u najam ili njima jedinice lokalne samouprave rješavaju, odnosno osiguravaju stanove zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba. Program se često krivo poistovjećuje sa socijalnom stambenom izgradnjom. Program je to subvencioniranog stanovanja osmišljen za kreditno sposobne građane Republike Hrvatske koji svojim redovitim prihodima bez pomoći države i jedinica lokalne samouprave ne mogu riješiti stambeno pitanje na slobodnom tržištu. Stanovanje kao ključan element socijalnog i gospodarskog razvoja društva, podložan je regulacijama i kontrolama u smislu pristupačnosti prava na stanovanje i u osiguranju osnovnih standarda kvalitete života. Budući da je izgradnja stambenih objekata glavni potrošač prostora i osnovni element naselja, zauzimajući velik dio građevinske industrije, stanovanje zahtijeva posebnu pažnju u planiranju i izgradnji, neovisno radi li se o privatnim, poslovnim ili javnim inicijativama. Danas, stambena područja nemaju dovoljno javnih mjesta ili sadržaja, što čini prostor neprivačnim. Zato je važno da se razvoj stanovanja

pravilno i stručno planira kako bi se poboljšala kvaliteta života i izgled mjesta u Hrvatskoj.⁵² Program je odgovor na nedostatak stambenog prostora uzrokovan različitim faktorima, uključujući ratna razaranja tijekom 1990-ih koja su oštetila ili uništila velik broj domova i prisilila ljude na migraciju bez adekvatnog smještaja. Urbanizacija i preseljenje ljudi u gradove dodatno su pojačali ovaj problem. Nedostatak organizirane stambene politike nakon socijalizma dovelo je do manjka oko 90 000 stanova krajem 90-ih. Program POS nije bio usmjeren samo na rješavanje stambenih potreba i poboljšanje arhitekture, već je imao i cilj potaknuti gospodarstvo kroz aktiviranje građevinskog sektora.⁵³ U razmatranju razvoja stambene politike i inicijativa u Hrvatskoj, važno je razumjeti niz programa koji su implementirani kako bi se riješile različite potrebe i izazovi u sektoru stanovanja. Ovi programi odražavaju odgovore na društveno-ekonomske promjene, kao što su posljedice rata, potreba za obnovom, i ambicija poboljšanja uvjeta stanovanja za građane. Pored POS-a, do 2023. godine država je pokrenula ukupno deset programa usmjerenih na stambenu politiku. Ovi programi će biti samo navedeni bez dodatnog objašnjenja.

<i>Redni broj</i>	<i>Naziv programa</i>	<i>Godina početka provedbe</i>	<i>Godina završetka provedbe</i>
1.	Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata	1997	-
2.	Program društveno poticane stanogradnje (POS)	2001	-
3.	Program stambenog zbrinjavanja povratnika - bivših nositelja stanarskog prava	2008	-
4.	Poticanje prodaje stanova	2010	2011
5.	Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita	2011	2012
6.	Program POS-a kreditiranja obiteljskih kuća	2011	-
7.	Program POS+	2013	-
8.	Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije - obnova zgrada	2014	-
9.	Program društveno poticanog najma stanova (PON)	2015	-

⁵² Bobovec, B., Mlinar, I., i Pozojević, A. (2020). Vrsnoća arhitekture u realizacijama Programa društveno poticane stanogradnje (POS) od 2001. do 2020., *Život umjetnosti*, 107(2), pp. 120-139.

⁵³ Čačić, R., Kupnja stana po cijeni najma, u *Ostvarenja. HNS-Liberalni demokrati*, Zagreb, str. 137

10.	Program subvencioniranja stambenog kredita za kupnju prve nekretnine (APN)	2017	2023
11.	Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije	2020	-

Izvor: Bobovec, B., i Mlinar, I. (2013). Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj, *Prostor*, 21(1(45)), str. 140-157

Cijena POS stana u Hrvatskoj nije jednaka na svim područjima, već varira ovisno o uključenosti lokalnih jedinica i troškovima povezanim s projektiranjem, izgradnjom i drugim aspektima svakog projekta. Postoje dvije glavne komponente cijene: prva se odnosi na troškove gradnje, projektiranja i nadzora, te može doseći do 862,7 € po kvadratnom metru. Druga komponenta uključuje troškove zemljišta i infrastrukture, moguća do 321,62 € po kvadratnom metru. Ukupno, maksimalna cijena po kvadratnom metru može biti 1.319,64 €. Program POS nudi kredite bez potrebe za jamcima, s kamatnom stopom nižom od 3%, minimalnim troškovima i rokom otplate do 31 godine, uključujući mogućnost odgode plaćanja za godinu dana. U prvoj fazi otplate, koja traje do 21 godine, korisnik vraća kredit banci. Nakon toga, otplaćuje se javna i lokalna sredstva i sredstva drugih sudionika projekta, razmjerno njihovom udjelu u financiranju. Kamata na javna sredstva smanjena je 2019. godine s 3% na 2%.⁵⁴ Kako je program namijenjen olakšavanju pristupa stanovanju po uvjetima povoljnijim od onih na tržištu zahtijeva redovite prihode i kreditnu sposobnost, što isključuje ranjive skupine. Iako olakšava stanovanje za neke, POS nije usmjeren na socijalno ugrožene kao što su to programi socijalnog stanovanja u Europi. Lokalne samouprave mogu kupiti stanove kroz POS i iznajmljivati ih ugroženim skupinama, ali broj izgrađenih stanova ne zadovoljava potražnju, dovodeći do dužeg čekanja na rješenje stambenih potreba. POS, iako nije dovoljan da pokrije sve potrebe, ostaje ključni program stanogradnje u Hrvatskoj. Unatoč tome, program ne obuhvaća širi spektar socijalne politike prema europskom modelu jer se ne odnosi direktno na socijalno ugrožene skupine. Stambeni izazovi u Hrvatskoj, kao i u drugim zemljama sličnog povijesnog konteksta, proizlaze iz nesrazmjera između rasta troškova i kućanskih prihoda. Država još od ranih 90-ih nema razrađenu politiku koja bi učinkovito pomogla ranjivim skupinama. Socijalno stanovanje preusmjereno je na sektor socijalne skrbi, pri čemu javni stanovi za najam zadovoljavaju tek

⁵⁴ Vlada Republike Hrvatske, POS - Program poticane stanogradnje (2024), dostupno na: <https://gov.hr/hr/pos-program-poticane-stanogradnje/1294>, pristupljeno 5.03.2024.

2% stambenih potreba, ukazujući na jaz u socijalnoj stambenoj politici. Iako je Hrvatska napredovala u modernizaciji i širenju socijalnih prava, suočava se s rastućim i dubljim socijalnim problemima. Razvoj socijalne politike od neovisnosti prolazi kroz faze od kriznog odgovora na rat, preko reformi socijalnih sistema, do usklađivanja s pravilima EU-a. Međutim, i dalje postoje značajni izazovi i prepreke koje otežavaju potpuno rješavanje socijalnih problema u državi.⁵⁵

4.7 Uloga APN kredita u poticanju pristupačnosti stanovanja

Bankarski sektor igra ključnu ulogu u sustavu financiranja stambenih potreba, pružajući temelj za razvoj i unaprjeđenje usluga povezanih sa stambenim kreditiranjem. Kao primarni izvori kreditiranja na tržištu, banke su tijekom godina doprinosile razvoju i poticanju novih prilika za rješavanje stambenih potreba. U mnogim zemljama, krediti se dodatno koriste kao instrument ekonomske politike za poticanje rasta građevinskog sektora, što se ostvaruje putem subvencija. Ova strategija dovela je do konkretnih rješenja za stambene izazove. U skladu s tim, Hrvatski sabor je 2017. godine usvojio Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine broj 65/17, izmjene i dopune NN 146/20), čime je omogućeno subvencioniranje stambenih kredita pod pokroviteljstvom Republike Hrvatske. Kreditnim institucijama se nudi sklapanje ugovora s Republikom Hrvatskom, prema kojem se one obvezuju na poslovanje u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, NN 146/20).

Poziv za prikupljanje ponuda za sklapanje ugovora o davanju subvencioniranih stambenih kredita javno se objavljuje, namijenjen je svim kreditnim institucijama unutar Republike Hrvatske. Ponude se prihvaćaju u roku od 8 dana. Popis kreditnih institucija, obično poslovnih banaka, dostupan je na službenim internetskim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Sklapanjem ugovora, država kreditnim institucijama jamči otplatu mjesečnih rata za stambene kredite, dok građani uzimaju subvencionirane kredite od tih institucija. Pri podnošenju zahtjeva za kredit, građani prvo moraju pronaći nekretninu unutar granica države. Nakon toga, analiziraju ponude stambenih kredita u institucijama koje surađuju s APN-om i odabiru najbolju opciju. Nakon odabira najbolje ponude, institucija određuje kreditnu sposobnost korisnika i nudi mu traženu uslugu. Nakon što se odabere kreditna

⁵⁵ Slobodni filozofski, Stambeno pitanje i kriza stanovanja (2016), dostupno na: <https://slobodnifilozofski.com/skripta-tv/stambeno-pitanje-kriza-stanovanja>, pristupljeno 6.03.2024.

institucija, građanin treba dostaviti potrebnu dokumentaciju i predati zahtjev za subvencionirani kredit. Kreditne institucije podnose zahtjeve APN-u u ime korisnika do iznosa osiguranih sredstava predviđenih državnim proračunom. APN potom, u roku od 3 dana, šalje rezultate dogovorene na sjednici Povjerenstva za odobravanje subvencioniranja stambenih kredita kreditnim institucijama. Nakon toga, kreditna institucija ima rok od 8 dana da dostavi Ugovor o subvencioniranom kreditu APN-u kako bi ga potpisali i ovjerali. Nakon što korisnik kredita i APN potpišu i ovjere ugovor, on je zaključen. Korisnik kredita mora pravodobno potpisati ugovor, a ako to ne učini, gubi pravo na subvencioniranje. Nakon isplate kredita, APN uplaćuje određeni iznos subvencije kreditnoj instituciji za tekuću kalendarsku godinu.⁵⁶

Program subvencioniranja predstavlja inicijativu Vlade Republike Hrvatske usmjerenu ka olakšavanju pristupa stambenom zbrinjavanju za hrvatske građane, putem financijske podrške u otplati dijela stambenog kredita. Inicijativa je formalizirana Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i relevantnim uputama Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Cilj ovog zakona je pružiti pomoć građanima u kupnji ili gradnji prve nekretnine, s krajnjim ciljem poticanja demografske obnove, urbanih regeneracija i zadržavanja mladih obitelji u zemlji. Detalji programa uključuju specifične uvjete i kriterije koje građani moraju ispuniti kako bi postali prihvatljivi za subvencioniranje kredita za svoje stambene potrebe. Od njegovog početka 2017. godine pa sve do 2023., program predstavlja ključni instrument za podupiranje stambenog zbrinjavanja. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama imala je ulogu u odabiru banaka koje su sudjelovale u programu, organiziranju natječaja i pozivanju građana na sudjelovanje. Zahtjevi za subvencionirane stambene kredite u Republici Hrvatskoj dostupni su građanima putem godišnjeg javnog poziva koji provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), sa zaključnim datumom svake proračunske godine 31. prosinca. Financijska sredstva namijenjena subvencioniranju ovih kredita osigurana su iz nacionalnog proračuna, čime se promiče dostupnost stambenog zbrinjavanja za hrvatske građane. Relevantne informacije o financijskim institucijama koje participiraju u ovom programu i nude subvencionirane kredite mogu se pronaći na službenim internetskim stranicama APN-a, te Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Kriteriji za odobravanje subvencioniranih kredita definirani su precizno: kandidati moraju biti građani Republike Hrvatske s prebivalištem unutar zemlje, mlađi od 45 godina, i moraju ispunjavati uvjete za stambeni kredit utvrđene od strane kreditnih institucija. Dodatno, kandidati u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti vlasnici stana ili kuće koja ispunjava osnovne uvjete za

⁵⁶ Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)

stanovanje, osim u situaciji kada se takva nekretnina prodaje s namjerom kupnje veće nekretnine ili gradnje nove kuće za vlastite stambene potrebe.⁵⁷ Program je dizajniran da potakne financijsku održivost i pristupačnost stambenog zbrinjavanja, istovremeno osiguravajući da se potrebe i mogućnosti građana usklade s dugoročnim društvenim i ekonomskim ciljevima države. Kroz ovu mjeru pomoći, Vlada Republike Hrvatske teži stvaranju stabilnijeg stambenog tržišta koje podržava razvoj i održivost zajednice.

Subvencioniranje stambenih kredita ograničeno je na financiranje kupnje stanova ili kuća te izgradnje kuća koje posjeduju valjani građevinski akt, pod uvjetom da cijena nekretnine s PDV-om po kvadratnom metru ne premašuje 1.500 eura, prema tečaju Hrvatske narodne banke. Za nekretnine čija je cijena po kvadratnom metru veća, razlika u cijeni ne ulazi u subvencioniranje. Krediti subvencionirani od strane države ograničeni su na iznose do 100.000 eura, s minimalnim rokom otplate od 15 godina. Iznosi koji prelaze ovu granicu ne podliježu subvencioniranju. Također, subvencije se ne primjenjuju na nekretnine izgrađene u okviru programa društveno poticane stanogradnje koje se financiraju iz javnih sredstava. Ova pravila osiguravaju da subvencije ciljaju na poticanje pristupačnosti stambenog prostora unutar definiranih financijskih i regulativnih okvira. Subvencioniranje stambenih kredita u Republici Hrvatskoj strukturirano je tako da se u prvih pet godina otplata dijela mjesečnih rata financira iz državnog proračuna, a visina subvencije ovisi o razvojnom indeksu grada ili općine u kojem se nekretnina nalazi:⁵⁸

1. Skupina I 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
2. Skupina II 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
3. Skupina III 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
4. Skupina IV 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
5. Skupina V 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
6. Skupina VI 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
7. Skupina VII 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
8. Skupina VIII 30% mjesečnog obroka ili anuiteta.

⁵⁷ Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Put do subvencioniranih stambenih kredita (2024), dostupno na: <https://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>, pristupljeno 10.03.2024.

⁵⁸ Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017), dostupno na: <https://apn.hr/app/uploads/2019/07/Odluka-o-razvrstavanju-jedinica-lokalne-i-podru%C4%8Dne-regionalne-samouprave-prema-stupnju-razvijenosti.pdf>, pristupljeno 11.03.2024.

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita uključuje demografske mjere koje podrazumijevaju dodatno produženje roka subvencioniranja za dvije godine za svako živorođeno ili usvojeno dijete tijekom razdoblja subvencioniranja. Ako podnositelj zahtjeva ili član njegove obitelji ima utvrđeni invaliditet s više od 50% tjelesnog oštećenja, rok subvencioniranja također se produžuje za dvije godine. Svi građani koji ispune uvjete propisane Zakonom imaju pravo na subvenciju, bez obzira na redoslijed prijave. Da bi se osigurala pravilna upotreba subvencioniranih sredstava, ugovori o subvencioniranim kreditima sadrže klauzule koje ograničavaju davanje nekretnine u najam tijekom prve dvije godine nakon završetka subvencioniranja, te obvezuju korisnike na prijavu prebivališta na adresi kupljene ili izgrađene nekretnine u roku od 30 dana od preuzimanja posjeda. Ako se subvencije koriste nepravilno ili su informacije za dobivanje subvencije bile netočne, APN može zahtijevati od banke da kredit odmah dospije na prisilnu naplatu.

Program subvencioniranja započeo je još 2011. godine sukladno Zakonu o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita „Narodne novine“ br. 31/2011-678 kojim je tijekom 2011. i 2012. godine zaprimljeno ukupno 2.410, a odobreno 2.252 zahtjeva u ukupnom iznosu odobrenih subvencija od 23.006.664,96 EUR (prema tom zakonu je program prestao 2012.). Novi zakon, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, donesen je u svrhu poticanja urbane regeneracije naselja te smanjenja broja odlazaka mladih obitelji koji iseljavaju iz Hrvatske, odnosno omogućavanja rješavanja stambenog pitanja pod povoljnijim kreditnim uvjetima i poticanjem većim subvencijama za kupnju ili izgradnju nekretnine u manje razvijenim gradovima i općinama, dodatnim subvencioniranjem rođene i posvojene djece, maloljetne djece do 18 godina te osoba s invaliditetom. Program se prema ovom Zakonu provodi od 2017. godine, a pozivi za građane raspisuju se jednom godišnje, iznimno 2020. godine kada su objavljena dva javna poziva s prikazom pokazatelja u tablici.

Tablica 6. Pregled zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita od 2017. do 2023. godine

<i>Redni broj</i>	<i>Godina zaprimanja zahtjeva</i>	<i>Broj zaprimljenih zahtjeva</i>	<i>Broj obrađenih zahtjeva</i>	<i>Broj zahtjeva u statusu dopune</i>	<i>Odbijeni, odustali ili raskinuti ugovori</i>	<i>Broj odobrenih (aktivnih) zahtjeva</i>
1.	2017.	2.399	2.399	0	140	2.259
2.	2018.	3.033	3.033	0	172	2.861
3.	2019.	4.260	4.260	0	229	4.031

4.	2020.*	8.332	8.332	0	374	7.958
5.	2021.	4.739	4.739	0	199	4.540
6.	2022.	5.870	5.870	0	227	5.643
7.	2023.	5.560	5.560	191	105	5.264
	UKUPNO	34.193	34.193	191	1.446	32.556

*2 kruga zaprimanja zahtjeva (proljeće i jesen)

Izvor: izrada autora prema Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama 2023,
<https://apn.hr/>

Od uvođenja stambenih i demografskih mjera u rujnu 2017. godine do kraja studenog 2023., zabilježena je značajna aktivnost u podnošenju zahtjeva za subvencionirane stambene kredite u Hrvatskoj, s ukupno 34.193 zaprimljena i obrađena zahtjeva. Ova inicijativa rezultirala je odobravanjem 32.556 zahtjeva, čime su korisnicima omogućena bespovratna proračunska sredstva u ukupnom iznosu od 327.794.227,21 eura. Dodatne subvencije, koje obuhvaćaju produženje subvencioniranja za najmanje jednu godinu zbog rođenja ili posvojenja djece, kao i za slučajeve utvrđenog invaliditeta, doprinose ukupnom iznosu subvencija i cilju olakšavanja stambenog zbrinjavanja. U istom razdoblju, kreditne institucije su za odobrene subvencionirane stambene kredite utrošile 142.365.376,05 eura. Međutim, u skladu s odredbama zakona, raskinuto je 835 odluka ili ugovora, što predstavlja ukupnu visinu subvencija od 7.363.453,93 eura. Zanimljivo je da gotovo 40% korisnika kredita čine osobe mlađe od 30 godina u trenutku podnošenja zahtjeva, što ukazuje na visoku uključenost mladih obitelji u ovaj program. APN je, od početka 2021. godine do danas, zaprimio više od 7.000 zahtjeva za dodatno subvencioniranje zbog rođenja djeteta, potvrđujući trend rasta obitelji koje se koriste ovim programom za poboljšanje svojih stambenih uvjeta. Slijedom navedenog u nastavku je prikaz rođene djece po godinama:

- 2018. godine 347 djece
- 2019. godine 627 djece
- 2020. godine 1.495 djece
- 2021. godine 2.352 djece
- 2022. godine 2.338 djece
- 2023. godine 2.622 djece

Program dodatnog subvencioniranja stambenih kredita u Hrvatskoj obuhvaća tri ključne skupine korisnika koji ostvaruju pravo na produženo subvencioniranje:

- Osobe s invaliditetom: 501 korisnik kredita ili član kućanstva s više od 50% invaliditeta dobiva dodatne 2 godine subvencioniranja kredita.
- Maloljetna djeca korisnika kredita: Za 20.700 maloljetnih djece korisnika kredita subvencije se produžuju za dodatnu 1 godinu po djetetu.
- Novorođenčad ili usvojena djeca: Za 9.781 novorođeno ili usvojeno dijete korisnika kredita subvencije se produžuju za dodatne 2 godine po djetetu, pod uvjetom da su zahtjevi podneseni unutar 5 godina od potpisivanja ugovora o kreditu ili 4 godine za zahtjeve podnesene 2017.

Zahtjevi za ovakvo dodatno subvencioniranje mogu se podnositi tijekom cijele godine i obrađuju se po redoslijedu pristizanja za korisnike koji već imaju sklopljen ugovor o subvencioniranom stambenom kreditu. Ove mjere pružaju dodatnu financijsku podršku obiteljima i osobama s posebnim potrebama, olakšavajući im stambeno zbrinjavanje i doprinoseći stabilnosti i sigurnosti njihovih životnih uvjeta. Program subvencioniranja stambenih kredita u Hrvatskoj pokazao se kao ključan alat ne samo za olakšavanje pristupa stambenom zbrinjavanju već i kao važna demografska mjera. Omogućavanjem dodatnih subvencija za novorođenu ili posvojenu djecu, kao i za članove kućanstva s invaliditetom, program direktno doprinosi demografskoj obnovi i podršci mladim obiteljima. Uz jasne kriterije i transparentan proces obrade zahtjeva, program osigurava da svi građani koji ispunjavaju uvjete imaju pristup potrebnim sredstvima za poboljšanje svojih životnih uvjeta, istovremeno promičući odgovornost i sprječavanje zloupotreba. Ovi napori ne samo da pomažu pojedincima i obiteljima u rješavanju stambenih pitanja već i pridonose širem društveno-ekonomskom razvoju Hrvatske, potičući stabilnost i rast.

Pri odabiru kredita, kamate utječu na ukupne troškove zaduženja. Kamate su, u osnovi, trošak koji klijent plaća banci za mogućnost korištenja njenih financijskih resursa. Nominalna kamatna stopa je ona koju kreditna institucija oglašava i na koju se obračunava kamata odnosno osnovna dogovorena kamata na kredit, dok efektivna kamatna stopa pokazuje pravi trošak kredita jer uključuje i dodatne troškove. Visina kamate varira ovisno o iznosu i roku otplate kredita, dogovorenoj kamatnoj stopi i načinu njenog obračuna. HNB određuje pravila o EKS-u za banke i kreditne unije te njihovim ugovorima s klijentima. EKS se smatra stvarnom cijenom kredita jer uključuje sve troškove koje banka naplaćuje, pružajući jasniji uvid u ukupnu cijenu kredita. EKS se razlikuje ovisno o valuti kredita i vrsti kamatne stope - fiksnoj ili promjenljivoj.

Kod promjenjive kamatne stope, EKS varira s promjenama nominalne kamate.⁵⁹ Slijedi tablica 6., gdje su prikazane efektivne kamatne stope na APN kredite kreditnih institucija u 2023. godini. Banke nude fiksne kamatne stope za različita razdoblja, uključujući 5, 7, 10, 15, 20 i 30 godina. To pruža korisnicima raznolikost u odabiru kamatnih stopa koje odgovaraju njihovim potrebama i sposobnostima otplate. Čak i za isto razdoblje, postoje značajne razlike u kamatnim stopama između različitih banaka. Klijente se potiču da istraže ponude različitih banaka kako bi pronašli najpovoljniju opciju.

Tablica 7. Popis banaka s efektivnim kamatnim stopama za APN kredite u 2023. godini

Banka	NKS	EKS	Vrijeme fiksne kamatne stope
Agram bank d.d.	2,99%	3,49%	7 godina
Croatia bank d.d.	3,10%	3,60%	5 godina
Erste&Steiermarkische bank d.d.	2,85% 3,10% 3,50%	3,75%	10 godina 15 godina 20 godina
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,18%	3,30%	5 godina
Istarska kreditna banka d.d.	3,00%	3,14%	za vrijeme subvencije
Karlovačka banka d.d.	2,50% 3,40%	3,35% 3,54%	5 godina 30 godina
Nova hrvatska banka d.d.	3,18%	3,30%	5 godina
OTP banka d.d.	2,99% 3,49%	3,39% 3,64%	10 godina 30 godina
Privredna banka Zagreb d.d.	2,68% 2,78% 2,88%	3,12%	razdoblje subvencije + 5 godina razdoblje subvencije + 10 godina 20 godina
Raiffeisenbank Austria d.d.	3,00%	3,75%	za vrijeme subvencije
Samoborska banka d.d.	3,40%	3,67%	7 godina
Zagrebačka banka d.d.	3,19%	3,39%	15 godina

Izvor: Izrada autora prema Zgradonačelnik, APN krediti 2023. - popis banaka s konačnim kamatnim stopama <https://www.zgradonacelnik.hr/kreditiranje/apn-krediti-2023-popis-banaka-s-konacnim-kamatnim-stopama/1053>

U 2023. godini su prvi puta građanima bili dostupni isključivo krediti izraženi u eurima. APN je pozvao banke na predaju ponuda, s tim da je dvanaest banki odgovorilo na poziv, što je za dvije manje u odnosu na 2022. godinu. Naime, u 2023. godini, Podravska banka d.d. i BKS

⁵⁹ Hrvatska narodna banka, Kamate (2019) dostupno na: <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/bitne-informacije/kamate>, pristupljeno 14.03.2024.

BANK AG više ne sudjeluju u ovom programu, dok su sve ostale banke ostale iste uz promjenu EKS-a. Prema podacima navedenim na stranicama APN-a, ovaj korak predstavlja značajnu promjenu u načinu na koji se krediti nude i obračunavaju, što može utjecati na opcije i preferencije građana prilikom odabira kreditnih proizvoda.⁶⁰ Za subvencionirane stambene kredite u Hrvatskoj postoji propisana formula za izračunavanje efektivne kamatne stope (EKS), koju sve banke moraju jednako primjenjivati. Tijekom prvih pet godina otplate, zakonom je određeno da EKS ne smije prelaziti 3,75% godišnje. Nakon isteka tog perioda, u sljedeće dvije godine, kamatna stopa može biti povećana, ali ne više od 10% u odnosu na inicijalnu efektivnu kamatnu stopu utvrđenu za prve dvije godine otplate kredita.⁶¹ U 2023. godini, uslijed ekonomskih promjena i inflacije, došlo je do povećanja kamatnih stopa koje nude banke za ove kredite. Izdvojeni su podaci o najnižim i najvišim ponuđenim efektivnim kamatnim stopama. Privredna banka Zagreb istaknula se s najnižom kamatnom stopom od 3,12%, dok su Erste&Steiermarkische banka i Raiffeisen banka ponudile najvišu kamatnu stopu od 3,75%. Ostale banke su ponudile stope u rasponu od 3,14% do 3,67%, pri čemu su Karlovačka banka i OTP banka predstavile varijabilne stope, dvije varijante efektivne kamatne stope, ovisno o periodu otplate.

Kupovina stambenog prostora obično predstavlja jednu od najznačajnijih financijskih obaveza za većinu građana, a često se financira putem kreditnih zaduženja. Stoga, kako bi se potaknulo veće stope vlasništva nekretnina, države obično implementiraju poticaje poput subvencija na kamate kredita, poreznih olakšica, osiguranja stanovanja po socijalnim cijenama, te različitih vrsta pomoći i subvencija za plaćanje troškova stanovanja. Međutim, rezultati tih inicijativa ne dostižu uvijek zacrtane ciljeve. Nedavno završen državni program vezan za poboljšanje standarda stanovanja, realizirao se kroz javne financijske subvencije za stambene kredite tijekom petogodišnjeg razdoblja. U 2023. godini provedena je posljednja faza subvencioniranja stambenih kredita. Do tog trenutka, trećina svih stambenih kredita bila je subvencionirana kroz ovaj program. Posljedice programa pokazale su da su najveću korist ostvarili bankarski sektor, agencije za nekretnine, građevinske kompanije i investitori. Za građane, jedan od vidljivih rezultata bilo je povećanje cijena stambenih objekata. Time su se građani koji nisu ispunjavali uvjete za subvencionirane kredite zatekli u težoj poziciji za kupovinu nekretnina nego što je to

⁶⁰ Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, APN zaprimio ponude 12 banaka za subvencionirane stambene kredite (2023), <https://apn.hr/novosti/apn-zaprimio-ponude-12-banaka-za-subvencionirane-stambene-kredite>

⁶¹ Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17, 61/18, 66/19, 146/20
<https://www.zakon.hr/z/925/Zakon-o-subvencioniranju-stambenih-kredita>

bilo prije uvođenja subvencija. Ekonomski učinci ovog programa jasno pokazuju razloge takvog ishoda. Stimulacijom dodatne potražnje za nekretninama, dok je ponuda ograničena i ne prati izgradnja novih objekata, rezultiralo je rastom cijena. Ovaj rast cijena smanjio je dostupnost nekretnina i općenito utjecao na standard stanovanja.⁶² S jedne strane, ovi krediti nude financijsku podršku građanima i potiču demografsku revitalizaciju i urbanizaciju manje razvijenih područja. S druge strane, postoji ograničenje u obliku fiksnog subvencioniranja po kvadratu, što može rezultirati povećanjem cijena nekretnina. Subvencioniranje stambenih kredita namijenjenih kupnji prve nekretnine, bilo da je riječ o stanu ili kući, ili za gradnju kuće, ograničeno je na cijene s PDV-om koje ne premašuju 1.500 € po kvadratnom metru. APN će subvencionirati troškove unutar ove definirane cijene, a svaki iznos koji prelazi tu granicu neće biti predmet subvencioniranja, neovisno o lokalnim fluktuacijama cijena na tržištu nekretnina. Stambene subvencije su dovele do ograničenja u kreditiranju i porasta cijena u prvih godinu dana subvencija. Subvencionirani krediti služe svrsi privremene financijske olakšice i pokazuju utjecaj na tržište prilikom povećanja cijena i potražnje. Programi subvencioniranja ponekad stvaraju nejednakost među građanima, gdje samo određeni segment populacije, npr. mlade obitelji, prvi kupci mogu iskoristiti prednosti programa, dok drugi ostaju bez takve podrške. Iako je osmišljen s ciljem poboljšanja demografske situacije i olakšavanja pristupa stambenom zbrinjavanju, tržište stambenog kreditiranja u Hrvatskoj ostaje dominirano tradicionalnim stambenim kreditima, unatoč postojanju subvencioniranih programa koje nudi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Subvencije mogu pomoći u olakšavanju pristupa stambenom zbrinjavanju za neke segmente populacije, same po sebi nisu dovoljne za rješavanje dubljih demografskih problema kao što su niska stopa nataliteta, iseljavanje mladih i visokoobrazovanih, te starenje populacije.

⁶² Žilić, Kunovac (2021), *Dome slatki dome: Utjecaj subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj*, dostupno na: https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=ded4cb18-cdb3-84d4-fbb8-2b40520d49e8&groupId=20182&p_auth=kaQkKxEQ, pristupljeno 25.03.2024.

5 PRIKAZ MODELA SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA U ODABRANIM ZEMLJAMA EU

Sustavi stanovanja kulturološki su specifični, ovise o kontekstu i imaju različite oblike u svakoj zemlji. Svaka zemlja razvila je modele stanovanja koji su primarno namijenjeni zadovoljavanju potreba kućanstava koja se ne mogu samostalno natjecati na tržištu za stambeni prostor prihvatljivog standarda. Prema Europskoj komisiji, stambena politika je odgovornost država članica EU i ne postoji definicija socijalnog stanovanja na razini Europske unije. Socijalno stanovanje često se smatra uslugom od općeg gospodarskog interesa, a na državama članicama EU-a je da detaljnije definiraju svoje stambene politike. Vlade igraju značajnu ulogu u oblikovanju svojih stambenih sustava kroz kreiranje politika, financiranje i druge oblike potpore. Sudjelovanje države u tržištu nekretnina može poprimiti mnogo oblika, ali se smatra da je osnovni cilj ovakvog sudjelovanja osiguravanje pristupačnog stanovanja i poticanje vlasništva nad nekretninama. Osim toga, vlade koriste širok spektar mehanizama kako bi ostvarile svoje ciljeve u sektoru stanovanja. Ti mehanizmi uključuju politike socijalnog stanovanja usmjerene ka osobama s niskim primanjima i onima koji prvi put kupuju stan, porezne poticaje, financijske institucije u vlasništvu države koje izdaju hipotekarne zajmove, te agencije za stambeno financiranje koje su pod pokroviteljstvom države ili u njezinom vlasništvu i koje prvenstveno osiguravaju likvidnost za hipotekarno tržište. Iako su ove aktivnosti usmjerene na promicanje pristupačnosti i dostupnosti stambenog prostora, one također moraju biti usklađene s tržišnim uvjetima i ekonomskim realnostima.⁶³ Neadekvatni uvjeti stanovanja predstavljaju ozbiljno kršenje osnovnih prava unutar Europske unije te negativno utječu na dobrobit zajednice. Zbog toga, svaka država koja teži socijalnoj pravednosti razvija svoju stambenu politiku, koja se oblikuje u skladu s ekonomskim, političkim i socijalnim okolnostima specifičnima za tu zemlju. Glavni ciljevi takve politike uključuju razvoj socijalnog stanovanja za zadovoljavanje potreba građana, te regulaciju i nadzor nad tržištem nekretnina kako bi se osigurala njegova kvaliteta. U okviru razvoja socijalnog stanovanja europske su zemlje postigle različite razine standarda stanovanja. S obzirom na to da Europske zemlje nemaju jedinstvenu politiku u području socijalnog stanovanja, postoje različiti pristupi i modeli. Primjeri uspješnih

⁶³Social Housing in the UNECE Region: Models, trends and challenges (2015), dostupno na: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf, pristupljeno 26.03.2024.

modela socijalnog stanovanja često služe kao izvor inspiracije za države, gradove i lokalne zajednice u nastojanjima da unaprijede svoje stambene programe.

5.1 Socijalno stanovanje u Danskoj

Danska ima dugogodišnju tradiciju pravedne politike stambenog zbrinjavanja još od 1919. godine, kada je uspostavljen nacionalni sistem socijalnog stanovanja otvoren za sve, bez ograničenja za domaćinstva s niskim primanjima. Nevladine organizacije za stanovanje razvijaju i posjeduju zgrade, a stanari utječu na svoje uvjete života kroz sistem demokracije među stanarima. Razvoj nevladinog stanovanja ključan je dio danskoj politike blagostanja i stoga je strogo reguliran u pogledu financiranja, dizajna, izgradnje i upravljanja, uključujući liste čekanja za stambene jedinice. Značajne godine i mjere uključuju veliko stambeno naselje iz 1966., koje je uvelo povećanja najamnina i subvencije za novogradnju, a također je omogućilo konverziju najamnih stanova u vlasničke, što je dovelo do značajne modernizacije. Javno stanovanje je oblik stanovanja u kojem stanovnici iznajmljuju svoj smještaj od stambenog poduzeća. Javno stanovanje zamijenilo je koncept neprofitnog stanovanja kada su 1996. sastavljeni zakoni o subvencioniranom stanovanju. Liberalizacija tržišta najma od 1996. omogućila je postupno povećanje najamnina, utječući na tržišnu vrijednost privatnih i zadružnih nekretnina.⁶⁴ U Danskoj je socijalno stanovanje ključni dio danskog socijalnog društva. Ono je neprofitno i univerzalno, s ciljem održavanja širokog spektra socijalne mješavine stanara za korist pojedinca i društva. Glavna mu je svrha pružiti pristupačno stanovanje svima kojima je to potrebno. Svega 57% populacije živi u vlasnički stanovnim jedinicama, dok se preostalih 43% raspodjeljuje na privatne najmove, neprofitno stanovanje i stanovanje u vlasništvu zadruga. Danas gotovo 1 milijun ljudi u Danskoj živi u sektoru socijalnog i pristupačnog stanovanja, što znači jedna od šest osoba i 600.000 stambenih jedinica, a udio socijalnog stanovanja po osobi raste.⁶⁵

Danski model socijalnog stanovanja, temelji se na iznajmljivanju stambenih jedinica po troškovnim cijenama koje određuju neprofitne stambene organizacije. Ovaj model je poznat po

⁶⁴ Den Store Dansk, Almene Boliger (2023), dostupno na: https://denstoredanske.lex.dk/almene_boliger, pristupljeno 27.03.2024.

⁶⁵ Housing 2030, Landsbyggefonden – a Danish national fund for non-profit housing (2020), dostupno na: <https://www.housing2030.org/project/landsbyggefonden-a-danish-national-fund-for-non-profit-housing/>, pristupljeno 28.03.2024.

načelu demokratskog upravljanja, gdje stanari igraju centralnu ulogu u upravljanju stambenim fondom. U Danskoj postoji nekoliko različitih tipova stanovanja:

1. Vlasnički stan
2. Zadružno stanovanje
3. Najam stana

Javni sektor ima tradiciju osnivanja stambenih zajednica i danas čini 44% ukupnog broja stanova u stambenim zajednicama u Danskoj. Međutim, potražnja je još uvijek velika zbog snage praktične i društvene zajednice za stanovnike. Danas postoje razni oblici stambenih zajednica. Neki su prilagođeni specifičnim grupama, kao što su obitelji s djecom ili starije osobe, dok druge teže zajedničkom održivom načinu života. Postoje i univerzalne zajednice usmjerene na podršku socijalno ugroženim skupinama. Zadružno stanovanje temelji se na grupi ljudi koji su suvlasnici i upravljaju svojom nekretninom. Kao suvlasnik, imate udio u zajedničkoj imovini i sudjelujete u postavljanju pravila za zajednicu. Ovaj model stanovanja uključuje različite oblike smještaja poput stambenih naselja, kuća u nizu ili objekata u ruralnim područjima. Tehnička cijena zadružnog stana je važna i često odlučujuća pri kupnji. Ona se sastoji od cijene udjela i udjela kupca u zaduženosti zadruga. Kada osoba postaje zadrugar, stječe udio u ukupnoj imovini i obvezama zadruga, zbog čega je tehnička cijena bitna za ocjenu vrijednosti pojedinog stana. Primjerice, ako pojedinac želi kupiti stan u zadruzi čija se prodajna cijena kreće oko 67.000 € u zajednici s deset jednakih stanova, novi član zadruga će sukladno tome imati udio u dugovanjima zadruga. Ako zadružna zajednica ima dug od 20 milijuna DKK, što je ekvivalentno 2.680.000 € i nema imovine, kao član, osoba će biti odgovorna za desetinu tog duga, odnosno 268.000 €. Ovaj iznos duga uračunat je u tehničku cijenu, čime tehnička cijena udjela postaje 335.000 €. Pri kupnji zadružnog doma nije moguće podići hipoteku na uobičajen način kao pri kupnji vlasničkog stana. Samo zadružna stambena zajednica, koja je vlasnik cjelokupne imovine, ima pravo i mogućnost podizanja hipotekarnih kredita uz zalag imovine zajednice. Stoga, zadrugar ima opciju podizanja kredita kod financijske institucije ili banke. Od 1. srpnja 2018., kada je stupio na snagu novi Zakon o zadružnom stanovanju, kupac zadružnog stana mora biti u stanju sam izvršiti odgovarajuću uplatu kupoprodajne cijene. Iako specifičan iznos nije jasno definiran, smatra se da je prikladna akontacija 5% od kupoprodajne cijene. Tih 5% uključuje i udio u zadružnoj kruni i eventualni dug udruge, što znači da iznos koji treba platiti ovisi o financijskom stanju zadruga i veličini njenog duga. Za financiranje kupnje zadružnog doma može se posuditi novac od banke, slično kao pri kupnji vlasničke kuće. Međutim, umjesto standardnog stambenog kredita, postoji mogućnost podizanja zadružnog

stambenog kredita s relativno niskom kamatnom stopom. Financiranje se uglavnom odvija preko kredita s promjenjivom kamatnom stopom, u prosjeku 4-5,5%. Odabir između fiksne i promjenjive kamatne stope ovisi o individualnoj financijskoj situaciji kupca.⁶⁶ Kamata na zadružni stambeni kredit varira od banke do banke, od manje od 5% na velike zadružne stambene kredite s niskim rizikom za banku, do preko 10% kod ostalih banaka.⁶⁷ Kupnja zadružnog stana je relativno jeftina opcija, s prednostima kao što su niske jedinične vrijednosti i porezi, posebno u starijim zgradama. Zadružno stanovanje također promiče osjećaj zajedništva među stanarima. Osim toga, zadrugari ne plaćaju porez na nekretnine ni troškove povezane s kupnjom, noseći samo troškove održavanja svog udjela. Primarni nedostatak je što osoba nije vlasnik kuće i ima samo udio u njoj. Osim toga, ne može podići hipotekarni kredit, što je negativno, jer je bankovni kredit skuplji za podizanje. Veća renoviranja ne mogu se provesti bez odobrenja odbora. Kupnja zadružnog doma zahtijeva financijski pregled jer su članovi udruge odgovorni za dugove udruge koji se plaćaju kroz porez na stanovanje zadrugara.⁶⁸ U Danskoj, neprofitni stambeni sektor čini približno 20% ukupnog stambenog fonda, a upravljan je od strane neprofitnih stambenih organizacija, tržišni najmovi i domovi čine 43%, a privatne zadruge predstavljaju još jedan značajan dio. Te organizacije su pod zakonskom regulativom države, no ujedno su i u zajedničkom vlasništvu svojih članova. Financiranje projekata socijalnog stanovanja u Danskoj odvija se kroz model gdje stambene organizacije posuđuju 91% potrebnog kapitala od banaka, dok lokalne općine doprinose s 7% troškova u obliku beskamatnih zajmova za osnovni kapital i pružaju garancije za dio hipoteke. Preostalih 2% financira se kroz depozite stanara. Osim toga, lokalne općine mogu pružiti dodatnu financijsku pomoć stanarima u potrebi kroz stambene subvencije. Danski sistem također uključuje korištenje obnovljivog fonda, osnovanog 1966., koji omogućava financiranje novih projekata i obnovu postojećih, s prihodima koji se generiraju iz najamnina. Danska financira svoje socijalno stanovanje preko Landsbyggefonden, nacionalnog fonda gradnje koji nadzire upravni odbor zadužen za ulaganja u neprofitno stanovanje. Ovaj fond se dopunjava kako projekti stanovanja vraćaju svoje zajmove, osiguravajući održivi izvor novca za izgradnju novih domova i održavanje postojećih. Danski parlament svake četiri godine odlučuje o prioritetima

⁶⁶ NemAdvokat, Everything you need to know before buying a cooperative home (2022), dostupno na: <https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/alt-du-skal-vide-inden-du-koerber-andelsbolig/>, pristupljeno 25.03.2024.

⁶⁷ Findbank, Cooperative housing loan (2023), dostupno na: <https://www.findbank.dk/billigste-andelsboliglaan/>, pristupljeno 26.03.2024.

⁶⁸ NemAdvokat, Everything you need to know before buying a cooperative home (2022), dostupno na: <https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/alt-du-skal-vide-inden-du-koerber-andelsbolig/>, pristupljeno 25.03.2024.

ulaganja fonda, podržavajući kontinuirani ciklus izgradnje i renoviranja u sektoru socijalnog stanovanja.⁶⁹ Socijalni stanovi se iznajmljuju na temelju troškovne najamnine, koja se određuje prema stvarnim troškovima, bez smanjenja najma nakon otplaćivanja hipoteke. Svi prihodi usmjereni su u Nacionalni građevinski fond koji podržava stambene organizacije u njihovim naporima za obnovu i izgradnju novih stambenih jedinica. U sistem socijalnog stanovanja u Danskoj, svi građani stariji od 15 godina mogu se prijaviti na liste čekanja, s dodjelom stanova temeljenom na kriterijima kao što su vrijeme čekanja i veličina kućanstva. Iako ne postoje ograničenja prihoda za potencijalne najmoprimce, postavljena su ograničenja na troškove gradnje, veličinu stanova te kriterije prioriteta koji uključuju, među ostalim, obitelji s djecom, osobe s invaliditetom i izbjeglice. Lokalne općine imaju pravo dodijeliti organizacijama, čime se osigurava pristup stambenom zbrinjavanju za različite društvene skupine bez potrebe za registracijom na listu čekanja.⁷⁰ Dansko privatno neprofitno stanovanje ima tri osnovne karakteristike: privatno je i neprofitno, njome upravljaju zakupci, te je velikim dijelom financiraju zakupci. To je model utemeljen na asocijacijama stanovanja na rubu tržišne ekonomije i države. Privatno neprofitno stanovanje karakterizira općenito niža početna najamnina od usporedivih oblika stanovanja zbog relativno niskih troškova izgradnje, povoljnih kredita i neprofitne prirode. Osim toga, budući da danske općine koriste organizacije privatnog neprofitnog stanovanja za pružanje subvencioniranog socijalnog stanovanja, pri čemu stanari primaju općinske stanarske dodatke, privatno neprofitno stanovanje igra ključnu ulogu u pružanju pristupačnog stanovanja u Danskoj. Danske organizacije privatnog neprofitnog stanovanja mogu se podijeliti na: privatne neprofitne stambene udruge koje posjeduju stambena naselja i privatne neprofitne upraviteljske tvrtke koje upravljaju neovisnim stambenim naseljima. Privatne neprofitne stambene udruge koje posjeduju stambena naselja posjeduju socijalno orijentirane zgrade za pristupačno stanovanje, dok upraviteljske tvrtke koje upravljaju neovisnim stambenim naseljima imaju za cilj upravljati pojedinačnim stambenim zgradama. Udruge za stanovanje ugovaraju usluge s ovim poduzećima za zadatke poput ljudskih resursa i održavanja zgrada. Privatni neprofitni sektor usko je povezan s dva dodatna aktera, Nacionalnom zakladom za gradnju Landsbyggefonden i Danskim fondom za građevinske nedostatke Byggeskadefonden. Unatoč svojim nazivima, ni Nacionalna zaklada za gradnju ni Danski fond za građevinske nedostatke nisu državni entiteti, već ih vodi privatni neprofitni

⁶⁹ Spur, Housing for Everyone, the Danish Way (2022), dostupno na: <https://www.spur.org/news/2022-08-31/housing-for-everyone-the-danish-way>, pristupljeno 26.03.2024.

⁷⁰ Housing Europe, Social Housing in Europe Denmark (2010), dostupno na: <https://www.housingeurope.eu/resource-102/social-housing-in-europe>, pristupljeno 27.03.2024.

sektor, stvaraju ključne točke financijske povezanosti i dijeljenja rizika diljem cijelog sektora privatnog neprofitnog stanovanja. Danski parlament ovlastio je Landsbyggefonden da troši svoja sredstva samo za sljedeće vrste aktivnosti:⁷¹

1. Sufinanciranje projekata unutar sektora socijalnog stanovanja, kao što su obnova zgrada, poboljšanje infrastrukture i socijalni naponi u problematičnim stambenim područjima.
2. Pružanje subvencija za reguliranje najamnina stanara.
3. Financiranje istraživanja i analize sektora socijalnog stanovanja.
4. Socijalni rad uključujući usluge za stanare i glavne planove za jačanje zajednica u nepovoljnom položaju.

Privatno neprofitno stanovanje organizirano je oko tri glavne skupine sudionika: stanara, upravnih odbora i upravitelja zgrada. Najam u takvom stanovanju temelji se na garancijama, a prenositi se može samo preko stambenih udruga, upraviteljskih tvrtki ili putem općinske dodjele, gdje općine smještaju stanare. Zakoni koji uređuju sektor privatnog neprofitnog stanovanja nalažu da se najamnine moraju postaviti na temelju ukupnih troškova u lokalnoj podružnici stambene udruge i ne smiju stvarati dobit. Stanari upravljaju privatnim neprofitnim stanovanjem putem izabranih predstavnika u upravnom odboru. Financijski model privatnog neprofitnog stanovanja dalje akumulira najamnine i zatim ih reinvestira u renoviranje, infrastrukturu, novu gradnju i socijalne aktivnosti unutar stambenih naselja. Budući da se određeni dio akumulirane najamnine reinvestira u cijeli sektor, opći standard svih stambenih naselja ostaje visok.⁷²

⁷¹ Spur, Housing for Everyone, the Danish Way (2022), dostupno na: <https://www.spur.org/news/2022-08-31/housing-for-everyone-the-danish-way>, pristupljeno 26.03.2024.

⁷² Noring, L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022), Governing and Financing Affordable Housing at the Intersection of the Market and the State: Denmark's Private Non-profit Housing System, dostupno na: https://research-api.cbs.dk/ws/portalfiles/portal/65910747/luisse_noring_et_al_governing_and_financing_affordable_housing_acceptedmanuscript.pdf, pristupljeno 29.03.2024.

Tablica 8. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Danske

	2019	2020	2021	2022
<i>Stopa prenaseljenosti</i>	10%	9,5%	9,2%	9,8%
<i>Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja</i>	15,6%	14,1%	15,5%	14,7%
<i>Stope rizika od siromaštva ili socijalne isključenosti</i>	17,9%	17,5%	16,6%	16,5%
<i>Teška socijalna i materijalna deprivacija</i>	3,8%	3,5%	3,1%	3,2%
<i>Investicija u stanovanje (u % BDP-a)</i>	5,2%	5,7%	5,9%	5,2%

Izvor: izrada autora prema Eurostatu <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>

Tablica pruža pregled ključnih pokazatelja socijalnog stanja u Danskoj kroz period od četiri godine, od 2019. do 2022. godine. Kvaliteta socijalnog stanovanja u Danskoj nije samo pitanje nacionalne politike, već se gleda na svjetskoj razini, gdje je Danska prepoznata kao država s jednim od najviših standarda života. Kada se razmotri približno šest milijuna stanovnika i visokokvalitetno socijalno stanovanje koje je dostupno, nije iznenađujuće da Danska zauzima vodeću poziciju na svjetskim ljestvicama koje mjere kvalitetu života. Teška socijalna i materijalna deprivacija ukazuje na udio ljudi koji ne mogu priuštiti osnovne životne potrebe. Ova stopa se iz godine u godinu smanjuje, uz manje oscilacije, pokazuje poboljšanje u sposobnosti ljudi da zadovolje svoje osnovne potrebe. Najzanimljiviji ekonomski aspekt je pad stope rizika od siromaštva ili socijalne isključenosti, koji se kontinuirano smanjuje tijekom promatranog razdoblja. Najveći postotak bio je 2019. godine i iznosio je 17,9%. To nije samo pokazatelj ekonomske stabilnosti, već i uspjeha socijalne politike. Najveći postotak bio je 2019. 17,9%, a najmanji 2022.. godine 16,5% što predstavlja smanjenje od približno 13,41%. Uzevši to u obzir, sve više ljudi u Danskoj ima pristup osnovnim potrebama i boljem životnom standardu. To nije samo pokazatelj ekonomske stabilnosti, već i uspjeha socijalne politike. Investicije u stanovanje, koje su stabilno visoke i predstavljaju značajan dio BDP-a, odražavaju predanost danske vlade pružanju kvalitetnog stanovanja. Ulaganja su dostigla 5,9% BDP-a u 2021. godini što ukazuje na fokus stanovanja kao ključnom segmentu socijalne infrastrukture. Zaključno, Danska je primjer kako dobar pristup socijalnom stanovanju može dovesti do značajnih poboljšanja u kvaliteti života građana, postavljajući se kao model dobre prakse na europskoj razini.

5.2 Socijalno stanovanje u Nizozemskoj

Nizozemski model socijalnog stanovanja smatra se dobrim primjerom za druge europske zemlje. Svega 29% svih stanova su socijalni stanovi, što znači da se iznajmljuju za manje od 763 € mjesečno. Njihov sustav je poseban jer ukupno 279 aktivnih stambenih udruga posjeduje, upravlja i gradi socijalne stanove. Te organizacije imaju oko 2,3 milijuna stanova, što čini to područje vrijednim 87,3 milijarde €. Neprofitne organizacije koriste novac od najma i zajmove za financiranje gradnje novih stanova. Nizozemski sustav kao takav neovisan je o državi, pokriva gotovo trećinu svih stanova i ne treba izravnu financijsku pomoć od države.⁷³ Prve stambene udruge osnovane su u drugoj polovici 19. stoljeća. Pokrenule su ih privatne organizacije s namjerom razvoja stanovanja za industrijske radnike. Izgradnja socijalnih stanova prvi je put dopuštena Zakonom o stanovanju iz 1901., koji određuje dužnosti i odgovornosti stambenih udruga. Nakon Drugog svjetskog rata, stambena kriza dovela je do masovne gradnje. Socijalnim stambenim organizacijama dodijeljen je zadatak provođenja vladine politike. Privatizacija socijalnih stambenih organizacija u Nizozemskoj predstavljala je prelazak ovlasti na lokalnu razinu i organizacijama slobodu da samostalno kreiraju i provode svoje politike. To je omogućilo stambenim udrugama veću fleksibilnost i sposobnost da se brže odgovori na potrebe stanovništva u pogledu stanovanja. Jedan od bitnih trenutaka u procesu privatizacije bio je Sporazum o bruto uravnoteženju, koji je proveden 1995. godine. Time je vlada odlučila da umjesto da nastavi isplaćivati buduće subvencije stambenim udrugama koje su im pomagale u financiranju izgradnje i održavanja socijalnog stanovanja, jednokratno otpusti sve dugove koje su stambene udruge imale prema državi. Uredba o upravljanju socijalnim sektorom, stupila je na snagu 2001. godine. Prema toj uredbi, odobrene stanarske udruge imaju šest obveza:

1. pružiti smještaj osobama koje same nisu sposobne pronaći prikladno stanovanje,
2. osigurati da su stambene jedinice održavane na zadovoljavajućoj razini kvalitete,
3. uključiti najmoprimce u proces donošenja odluka,
4. odgovorno upravljati financijskim poslovima kako bi se osigurala održivost stanovanja,
5. sudjelovati u poboljšanju kvalitete života u susjedstvima (što je dodano 1997. godine kako bi se naglasila važnost zajedničkog života,

⁷³ Joint Center for Housing Studies Harvard University The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System (2023), dostupno na: https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_the_peoples_housing_history_van_deursen_2023.pdf, pristupljeno 30.03.2024.

6. osigurati stambene jedinice za starije osobe i osobe s invaliditetom (što je dodano 2001. godine).⁷⁴

Odlukom Europske komisije 2010. godine, organizacije za socijalno stanovanje u Nizozemskoj morale su početi primjenjivati nove kriterije za dodjelu stanova. Prema odluci stambene udruge moraju dodijeliti 90% dostupnih socijalnih stanova kućanstvima s manjim dohotkom od određenog limita. Limit se tada odnosio na kućanstva s godišnjim dohotkom ispod 34 229 € eura ili onima kojima je potrebna posebna skrb. U 2022. godini, limit za kućanstvo iznosio je 45 014 €. U konačnici, znači da se oko 40% obitelji u Nizozemskoj može kvalificirati za socijalno stanovanje. Ovim ograničenjem želi se osigurati da socijalno stanovanje služi kao mreža sigurnosti, a ne kao alternativa privatnom sektoru.⁷⁵ Razlika između socijalnog stanovanja i slobodnog stambenog sektora je u tome što je najamnina kontrolirana za socijalno stanovanje. Najamnina ne smije biti viša od određenog iznosa, te su socijalni stanovi uglavnom namijenjeni osobama s nižim primanjima. Da bi osoba imala pravo na socijalno stanovanje, mora se prijaviti u općini koja određuje način raspodjele stambenih jedinca. Također je potrebna stambena dozvola, koja se dobiva u nadležnoj općini. Stambena udruga koja iznajmljuje stanove može postaviti zahtjeve vezane uz minimalni prihod i veličinu obitelji kandidata. Kandidat se treba registrirati u svojoj općini da bi ostvario pravo na socijalno stanovanje, jer općina određuje pravila dodjele stanova. Registracija kod općine i stambene udruge je obavezna za ostvarivanje prava na stanovanje. Bez te registracije, kandidat ne može dobiti stan. Stambene organizacije zahtijevaju od kandidata da zadovolje određene uvjete, poput provjere prihoda i veličine obitelji. Prihod kandidata mora biti ispod određene granice. Kandidati koji hitno trebaju stambeno zbrinjavanje često imaju prednost u procesu dodjele stanova. Stambene jedinice čija je najamnina niža od 879,66 € u 2024. godini spadaju u kategoriju socijalnog stanovanja, što znači da su pod posebnim pravilima. Pravila o socijalnom stanovanju koja određuju granicu dohotka od 47 000 € za samca ili 52 000 € za obitelj kako bi se osiguralo da socijalni stanovi budu dostupni onima koji su u najvećoj potrebi. Međutim, uzimajući u obzir potrebe osoba s nižim primanjima, stambene udruge dobivaju fleksibilnost u dodjeli stambenog prostora. Stambenim udrugama je dopušteno da svake godine dodijele do 10% svojih praznih socijalnih stanova onima čiji prihodi premašuje postavljene granice za socijalno stanovanje. Kako bi se

⁷⁴ Elsinga, M. Wassenberg, F., Social Housing in the Netherlands, Chapter 10 (2007), dostupno na: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A6fed5d4a-25df-47ff-be62-dd3c74eb873f>, pristupljeno 30.03.2024.

⁷⁵ Aedes, Dutch social housing in a nutshell (2013), dostupno na: <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/Dutch-Soical-Housing-in-a-Nutshell.pdf>, pristupljeno 30.03.2024.

omogućilo rješenje za kućanstva s prihodima koji su iznad granica, stambene udruge imaju mogućnost dodijeliti do 7,5% svojih praznih stanova kućanstvima s prihodom većim od 40 024 € za pojedince i 44 196 € za kućanstva s dvoje ili više članova. Stambene udruge imaju mogućnost lokalnog povećanja do čak 15% u nekim slučajevima, uz dogovor s lokalnom općinom i organizacijom stanara, time se povećava broj potencijalnih korisnika socijalnog stanovanja.⁷⁶ U Nizozemskoj postoje duge liste čekanja za socijalno stanovanje, trenutno je to oko 15 godina. Sustav stanovanja temelji se na bodovnom sustavu, gdje veći broj bodova povećava šanse pojedinca za dobivanje socijalnog stanovanja. Postoji sistem koji dodjeljuje bodove stanovima na temelju različitih karakteristika kao što su veličina i lokacija. Ukupan broj bodova zatim određuje kolika može biti najviša najamnina za tu stambenu jedinicu. Nizozemske stambene udruge djeluju prema principu rotirajućeg fonda. Princip rotirajućeg fonda omogućava im da se financiraju iz vlastitih prihoda. To znači da su prihodi koje stambene udruge ostvaruju od iznajmljivanja i prodaje domova dovoljni da pokriju njihova ulaganja u nove pristupačne stanove i investicije u zajednicu. Dakle, funkcioniraju bez izravnih državnih subvencija.⁷⁷ Socijalno stanovanje u Nizozemskoj karakterizira značajnu prisutnost stambenih udruuga koje upravljaju velikim dijelom stambenog fonda. Takav fond obuhvaća preko 2,4 milijuna socijalnih stanova, što čini više od trećine ukupnih kućanstava u zemlji. Većinu ovog fonda posjeduju stambene udruge koje su obvezne reinvestirati dobit u osiguranje pristupačnog stanovanja.⁷⁸ Ovakav model često se smatra dobrim primjerom za druge europske zemlje. To je zato što nizozemski sektor socijalnog stanovanja obuhvaća veliki broj stanova i kuća te nudi smještaj dobre kvalitete koji funkcionira bez značajnih subvencija.

⁷⁶ Rijksoverheid, Measures against housing shortage (2022), dostupno na: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/betere-verdeling-van-betaalbare-huurwoningen>, pristupljeno 31.03.2024.

⁷⁷ Hoekstra, Social housing in the Netherlands: The development of the Dutch social housing model (2013), dostupno na: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:049295ca-e209-4359-ba56-3d275edb22ff/datastream/OBJ>, pristupljeno 31.03.2023.

⁷⁸ Elsinga, M. Wassenberg, F., Social Housing in the Netherlands, Chapter 10 (2007), dostupno na: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A6fed5d4a-25df-47ff-be62-dd3c74eb873f>, pristupljeno 31.03.2024.

Tablica 9. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Nizozemske

	2019	2020	2021	2022
<i>Stopa prenaseljenosti</i>	4,8%	4,8%	3,4%	2,9%
<i>Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja</i>	9,9%	8,3%	8,3%	10%
<i>Stope rizika od siromaštva ili socijalne isključenosti</i>	16,7%	15,9%	16,9%	17,1%
<i>Teška socijalna i materijalna deprivacija</i>	2,8%	2,2%	2,1%	2,5%
<i>Investicija u stanovanje (u % BDP-a)</i>	5,1%	5,4%	5,5%	5,4%

Izvor: izrada autora prema Eurostatu <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>

Kroz kretanje pokazatelja socijalno priuštivog stanovanja u tablici 10, uočljiva je konstantna stopa prenaseljenosti 2019. i 2020. godine, koja je iznosila 4,8% nakon čega je došlo do smanjenja u 2021. i 2022. što ukazuje na poboljšanje u uvjetima stanovanja. Nizozemska se uspješno bavi problemom prenaseljenosti, kroz izgradnju više stambenog prostora i pružanjem veće podrške za stanovanje. Kod preopterećenosti troškovima stanovanja, 2022. godine stopa je porasla na 10%, što je porast od 1,7 postotnih bodova u odnosu na 2021. Takva situacija ukazuje na povećanje financijskog tereta povezanog sa stanovanjem. Kod pokazatelja stope rizika od siromaštva i socijalne isključenosti, u 2019. godini 16,7% stanovništva bilo u riziku od siromaštva ili socijalne isključenosti. To može uključivati neadekvatno stanovanje, nisku razinu obrazovanja, nedostatak zaposlenja, loše zdravstvene usluge. Zabilježen je pad u 2020. godini te ponovno negativan trend porasta u idućim godinama. Nizozemska kao šesta najveća ekonomija u Europskoj Uniji, suočava se sa izazovima socijalne isključenosti u borbi protiv siromaštva. Unatoč nižim stopama siromaštva u usporedbi s mnogim susjednim državama, više od milijun Nizozemaca još uvijek živi ispod praga siromaštva.⁷⁹ Rast investicija u stanovanje od 2019. do 2021. godine pokazuje fokusiranje na poboljšanje i proširenje stambenog fonda. Investicije u 2022. godini, sa 5,4% i dalje ostaju na relativno visokoj razini, što pokazuje kontinuirano ulaganje u sektor stanovanja. Model socijalne politike i stanovanja u Nizozemskoj odnosi se na decentralizaciju, gdje lokalne samouprave igraju ključnu ulogu u provedbi socijalnih programa i politike stanovanja. Nizozemska se kroz različite inicijative kao što su subvencionirani stambeni projekti i potpore za stanovanje ističe svojim pristupom socijalno priuštivom stanovanju te osigurava da stanovanje bude dostupno širokom spektru građana.

⁷⁹ The Borgen Project, Innovations in poverty eradication in the Netherlands (2020), dostupno na: <https://borgenproject.org/innovations-in-poverty-netherlands/>, pristupljeno 2.04.2024.

5.3 Socijalno stanovanje u Austriji

Sadašnji austrijski institucionalni okvir za socijalno stanovanje razvijen je nakon Drugog svjetskog rata, kada se obnova u ratu oštećenih stambenih objekata smatrala nacionalnim izazovom. U početku je stambena politika u Austriji bila u nadležnosti savezne vlade, no tijekom proteklih 30 godina odgovornost je postupno prešla na pokrajine. Danas isključivo pokrajine provode stambenu politiku, dok savezna vlada zadržava nadležnost nad stambenim i poreznim zakonima. Između dva svjetska rata, glavni grad Beč je postao zasebna pokrajina i stekao strateški smještene razvojne lokacije, uveo poreze za financiranje javnog stanovanja, gdje su najmovi činili 3-4% kućnog dohotka te standardizirao proces gradnje. Do 1934., više od 10% građana Beča živjelo je u javnim stanovima. Nakon Drugog svjetskog rata, od 1947. do 1958. godine, godišnje je građeno oko 5 000 novih stambenih jedinica, s naglaskom na skretanju od prefabrikacije i uvođenju "planiranja stanara" kao modela sudjelovanja. Takav model označava pristup u kojem stanari imaju ulogu u odlučivanju o aspektima dizajna i upravljanja svojim stambenim prostorima, što je predstavljalo odmak od isključivo prefabriciranih zgrada gdje je fokus bio na brznoj i masovnoj proizvodnji. U 1980-ima, uveden je model javno-privatnog partnerstva, s polovicom jedinica rezerviranih za socijalno ugrožene. Danas, 70-80% nove stambene gradnje u Beču je subvencionirano, čime grad ima snažan utjecaj na razvoj. Većina stanova financira se kroz bečki program stambenih subvencija. Oko 62% populacije živi u javno subvencioniranom ili socijalnom stanovanju.⁸⁰ U Austriji postoje različite inicijative za osiguranje stambenog prostora. Javno stanovanje se odnosi na najam stanova koji pružaju općine. Stanovanje s ograničenom dobiti, odnosno zaradom u Austriji uključuje iznajmljivanje i prodaju nekretnina bez stvaranja profita, od strane investitora. To je regulirano Zakonom o stanovanju s ograničenom dobiti gdje organizacije koje nude stanovanje moraju svoje djelovanje zasnivati na pokrivanju troškova i unapređenju stambenih jedinica, uz mogućnost korištenja javnih subvencija. Pružatelji usluga s ograničenom dobiti oslobođeni su poreza na dobit poduzeća, ali su dužni reinvestirati svu dobit u nove stambene objekte, renoviranje ili kupnju zemljišta. Zakon propisuje način obračuna najamnina po principu pokrića troškova, čime se osigurava da stambene jedinice koje pružaju LPHA budu u boljem stanju i viših standarda od onih u vlasništvu drugih pružatelja. Savezne pokrajine pružaju financiranje

⁸⁰ Vittinghoff, E., Housing Policy in Austria special reference to Vienna and Graz (2019), dostupno na: https://archive.ectp-ceu.eu/ectp-ceu.eu/images/stories/Gen-assemblies/Madrid-May2019-conference/Housing%20Policy%20in%20Austria-Gerhard%20Vittinghoff%20-%20Madrid_may2019.pdf, pristupljeno 31.03.2024.

putem shema promocije stanovanja, koje određuju tip stambenog prostora i pružatelja koji mogu pristupiti financiranju, kao i ograničenja najma i dohodovna ograničenja za buduće stanare. Socijalni stambeni fond trenutno predstavlja oko 23% ukupnog stambenog fonda u zemlji.⁸¹ U Austriji, sektor socijalnog stanovanja reguliran je jedinstvenim pravilima o najamnini i kriterijima za prihvatljivost. Kriteriji prihvatljivosti temelje se na visokim pragovima dohotka, što ovaj sektor čini dostupnim za većinu kućanstava, približno 80% njih.⁸² U Austriji je sektor ograničenog profita ključna komponenta sustava socijalnog stanovanja. Na primjer, socijalno stanovanje u Beču otvoreno je za javne i privatne investitore, uključujući javno stanovanje koje osigurava općina, stanovanje koje osiguravaju stambena udruženja s ograničenom dobiti (LPHA) i razne privatne pružatelje usluga koji primaju javne subvencije. Iako privatni investitori usluga igraju manju, ali rastuću ulogu u pružanju smještaja, većinu još uvijek grade pružatelji usluga prema Zakonu o ograničenoj dobiti. Pružatelj s ograničenom dobiti mora se pridržavati određenih pravila, kao što je ograničenje najamnine na troškovnu najamninu i gradsko zadržavanje prava zakupa jedne trećine stambenih jedinica, s razdobljima amortizacije obično od 35 godina. Austrija ima drugi najveći udio socijalnog stanovanja u ukupnom stambenom fondu među zemljama OECD-a, dosežući 24%. Takav omjer u zemlji potaknut je socijalnim stanovanjem u glavnom gradu, Beču, gdje je udio socijalnog stanovanja gotovo 44%. Ova uspješnost rezultat je specifičnog načina opskrbe i upravljanja socijalnim stanovanjem, koji uključuje općine i udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti. Oba stupa sustava su važna: na primjer, u Beču gotovo 23% kućanstava živi u socijalnom stanovanju koje pruža gradska uprava, a 21% u socijalnom stanovanju koje pružaju udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti.⁸³ Udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti (LPHA) u Austriji dobivaju na važnosti od 1950-ih. Osnivanje prvih stambenih udruženja usko je povezano s pitanjem stanovanja i socijalnim pitanjem. Glavna ideja danas je uspostavljanje dugoročnog socijalnog stambenog fonda po cijenama najma nižim od tržišnih, usmjerenog na velike dijelove populacije. U Beču, udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti (LPHA) moraju trajno održavati regulirane, tj. niže cijene najma. Nakon što se otplati cijeli kredit, najam mora pasti na 3,86 € po četvornom metru. To znači da stanovi moraju ostati pristupačni i nakon završetka razdoblja subvencije. Ograničeno profitna stambena udruženja također imaju

⁸¹ Housing Europe, Social Housing in Europe, Austria (2010), dostupno na:

<https://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>, pristupljeno 31.03.2024

⁸² OECD, Socijalno stanovanje: ključni dio prošle i buduće stambene politike (2020), dostupno na:

https://hmps.hr/wp-content/uploads/2021/02/Socijalno-stanovanje_2020.pdf, pristupljeno 31.03.2024.

⁸³ OECD, Housing Sector Country Snapshot: Austria (2023), dostupno na: <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/country-snapshots/housing-policy-austria.pdf>, pristupljeno 1.04.2023

poseban sustav doprinosa stanara koji pokriva velik dio troškova zgrade i zemljišta. Doprinos djeluje kao zajam i vraća se najmoprimcu nakon iseljenja, umanjujući 1% za svaku godinu boravka. Iako je ova praksa izvorno zamišljena kao način prikupljanja kapitala, postala je standardni dio financiranja projekata LPHA. Međutim, kako cijene zemljišta rastu i standardi kvalitete se poboljšavaju, ova praksa je postala prepreka stanovanju za obitelji s niskim primanjima. Kako bi se riješili problemi dostupnosti, uvedeni su javni zajmovi koji ovise o prihodu kućanstva. U 2012. godini pokrenuta je inicijativa pametnih stanova koji dobivaju veći udio javnih subvencija, ali od stanara zahtijevaju manje naknade. Cilj je postići ravnotežu između pružanja visokokvalitetnog stanovanja za većinu ljudi, ne isključujući siromašna kućanstva, s trećinom svih novih socijalnih stanova. Socijalno stanovanje u Beču čine općinski stanovi, stanovi za iznajmljivanje koje su izgradila stambena udruženja s ograničenim profitom i stanovi u zgradama koji su obnovljeni u sklopu razvojnog programa za cijeli grad. U Beču, od 901.900 stambenih jedinica, 77% (690.900 jedinica) namijenjeno je za najam. Od tih, 33% (299.400 jedinica) su privatni najmovi, 24% (212.000 jedinica) su općinski stanovi, a 20% (178.600 jedinica) pripada stanovima u vlasništvu udruženja s ograničenom dobiti. Zajedno, to čini 44% (391.400 jedinica) svih stambenih jedinica u Beču koje spadaju u kategoriju socijalnog stanovanja. U Beču se subvencije za socijalno stanovanje uglavnom financiraju kroz porez na stanovanje, koji se na državnoj razini prikuplja kao dio poreza na plaće. Ovaj porez iznosi 1% od ukupnih plaća i jednako ga doprinose poslodavci i zaposlenici, a zatim se sredstva prosljeđuju pokrajinama. U Beču se obično koristi kao opći pojam za dva sektora stanovanja: stambeni fond u vlasništvu grada, koji posjeduje i upravlja Grad Beč, i stambeni fond s ograničenom dobiti, koji upravljaju i posjeduju udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti. Oba sektora ispunjavaju kriterije socijalnog stanovanja u smislu da njihove cijene ne određuje tržište i primarno su usmjerene na kućanstva s niskim i srednjim prihodima. Najamnine u stanovanju s ograničenom dobiti temelje se na troškovima i odražavaju ukupne troškove projekta razvoja. U gradskom stanovanju, najamnine postavlja Grad u skladu s federalnim zakonima o regulaciji najamnina. Prosječne najamnine u gradskom stanovanju iznose oko 3,97 €/m², neto najamnina, bez troškova komunalija i poreza i 4,84 €/m² u stanovanju s ograničenom dobiti. Nasuprot tome, u privatnom najmu, prosječna neto najamnina bez troškova komunalija i poreza iznosi 6,34 €/m², tj. 31% više nego u stanovanju s ograničenom dobiti i 60% više nego u gradskom stanovanju. Više od 65% svih stanara socijalnih stanova mora plaćati najamnine koje su iznad prosječne najamnine na slobodnom tržištu. Najamnine u socijalnom stanovanju rastu brže nego na slobodnom tržištu, zbog sustava najmnine temeljenog na troškovima izgradnje, uključujući kamate na zajmove i zajamčene povrate na uloženi kapital. Najamnine

socijalnog stanovanja mogu znatno varirati, do 100% između različitih jedinica, odražavajući način na koji se izračunavaju troškovno orijentirane najamnine. Zbog toga socijalni stanovi često nisu pristupačni za primatelje socijalne pomoći i kućanstva ispod granice siromaštva. Troškovi subvencije po stanu u Beču iznose 510–850 €/m² ili 40–60.000 € po stanu. Beč ne samo da promovira veću proizvodnju za manje novca, već i učinkovitije troši sredstva, jer subvencije smanjuju stanarine na neograničeno vrijeme. Bečki zakon o stanovanju s ograničenom dobiti regulira rad gradskih organizacija koje nude socijalno stanovanje, određujući da se najamnine postavljaju na razinu koja pokriva troškove zemljišta, izgradnje, upravljanja i financiranja. U slučaju bankrota ili raskida ugovora, članovi dobivaju natrag svoju uloženu članarinu u izvornom iznosu, a dobit je ograničena. Sve organizacije koje pružaju socijalno stanovanje moraju graditi nove stanove i često mogu koristiti javna sredstva za financiranje projekata. Većina, oko 90%, njihovih projekata financira se javnim novcem. Zbog svojih kvaliteta, bečki model socijalnog stanovanja dobio je međunarodno priznanje i mnogi svjetski stručnjaci za stambenu politiku zainteresirani su za način na koji Beč razvija svoje projekte. U 2016. godini, Beč je započeo veliki program razvoja s ciljem povećanja broja novogradnji za 30%, s 10.000 na 13.000 stanova godišnje, time se nastoji odgovoriti na rastuću potražnju.⁸⁴ Sektor socijalnog stanovanja najveći je sektor u glavnom gradu Austrije. U 2020. godini činio je oko 43,3% svih jedinica, pri čemu gradsko stanovanje i stanovanje s ograničenom dobiti čine otprilike polovicu tog fonda (21,9% i 21,4%). Drugi najveći sektor je najam privatnih stambenih jedinica, s oko 32,4%. Vlasništvo nad stanovima, pretežno u obliku stanova umjesto obiteljskih kuća, činilo je otprilike 20,4%.⁸⁵ Zbog brzog rasta stanovništva, Beč se suočava s velikim izazovom brze izgradnje novih stanova. Procijenjena potražnja za novim zgradama čini više od 10% postojećeg fonda. U Beču se procjenjuje da će apsolutna potražnja za stanovima biti između 90 000 i 115 000 jedinica do 2030. godine za opskrbu rastuće populacije. Nastavak ulaganja u izgradnju novih socijalnih stambenih jedinica, kao i održavanje i modernizacija postojećeg fonda, ključni su za očuvanje visoke kvalitete života u Beču.

⁸⁴ Housing Ireland, Vienna: Europe's city of Social Housing (2022), dostupno na: <https://housingireland.ie/vienna-europes-city-of-social-housing/>, pristupljeno 1.04.2024.

⁸⁵ Kadi, J., & Lilius, J. (2022), The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis, dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/365186494_The_remarkable_stability_of_social_housing_in_Vienna_and_Helsinki_a_multi-dimensional_analysis, pristupljeno 1.04.2024.

Tablica 10. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Austrije

	2019	2020	2021	2022
<i>Stopa prenaseljenosti</i>	15,1%	14,1%	14,3%	15,7%
<i>Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja</i>	7,0%	6,3%	6,1%	7,4%
<i>Stope rizika od siromaštva ili socijalne isključenosti</i>	15,6%	15,3%	15,9%	16,5%
<i>Teška socijalna i materijalna deprivacija</i>	2,7%	3,0%	1,8%	2,3%
<i>Investicija u stanovanje (u % BDP-a)</i>	4,7%	5,0%	5,4%	5,6%

Izvor: izrada autora prema Eurostatu <https://ec.europa.eu/eurostat/en/>

Tablica 10, prikazuje situaciju stanovanja u Austriji, naime stopa prenaseljenosti je bila u padu od 2019. do 2020., smanjivši se za 1%. Međutim, postotak se ponovno povećavao od 2020. do 2022., dostižući 15,7% u 2022., što ukazuje na potencijalni rast broja ljudi koji žive u prenaseljenim uvjetima. Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja u Austriji porasla je za 1,3 postotna boda, s 6,1% u 2021. na 7,4% u 2022. godini. Ovaj rast može ukazivati na povećanje troškova stanovanja, kao što su najamnina i režije, koje postaju veći teret za kućanstva u usporedbi s njihovim dohotkom. Dalje, kod stope rizika od siromaštva i socijalne isključenosti primjećuje se blagi pad od 2019. godine s 15,6% na 15,3% u 2020. godini, što ukazuje na poboljšanja u socioekonomskim uvjetima i učinkovitost socijalnih programa. U 2021. godini, stopa se neznatno povećava na 15,9%, a u 2022. godini dalje raste na 16,5%. Ovo povećanje može ukazivati na socioekonomske izazove koji utječu na veći dio stanovništva, potencijalno povezano s inflacijom ili nezaposlenosti. Primjetno je kako indikator teške socijalne i materijalne deprivacije oscilira. U 2019. godini stopa je iznosila 2,7%, povećava se na 3,0% u 2020. godini. Međutim, u 2021. godini dolazi do značajnog smanjenja na 1,8%, te se to odnosi na poboljšanja u socijalnim programima i općem gospodarskom rastu. U 2022. godini, stopa se blago povećava na 2,3%. Kod pokazatelja investiranja u stanovanje vidi se kontinuirani rast od 2019. godine, gdje su investicije činile 4,7% BDP-a, do 5,6% BDP-a u 2022. godini. Ovo ukazuje na to da Austrija povećava svoje investicije u sektor stanovanja, što je odgovor na rastuću potrebu za stambenim prostorom i dostupnosti postojećeg stambenog fonda. Austrija nastoji održati svoj socijalni stambeni sektor u relativno dobrom stanju unatoč nekim izazovima kao što su povećanje troškova stanovanja i rizici od socijalne isključenosti. Povećanje investicija u stanovanje ukazuje na proaktivne napore u osiguranju da socijalno stanovanje ostane pristupačno i da se poboljšavaju uvjeti stanovanja za stanovništvo.

5.4 Socijalno stanovanje u Njemačkoj

Koncept socijalnog stanovanja u Njemačkoj se znatno promijenio tijekom posljednjih 30 godina. Bio je zamišljen kao program gradnje financiran od strane države, namijenjen građanima. No, s vremenom se fokus pomaknuo na manje, ciljane potpore za one koji si sami ne mogu priuštiti stanovanje na tržištu. Institucionalni neprofitni sektor raspušten je 1989. godine, a istovremeno je imovina u vlasništvu općina prenesena na privatne tržišno orijentirane vlasnike. Današnji pružatelji javno subvencioniranih stanova uključuju općinska stambena poduzeća i zadruge koje čine tradicionalni neprofitni sektor, kao i privatne stanodavce, komercijalne programere i investitore s različitim dioničarima. Iako se modeli socijalnog stanovanja razlikuju među njemačkim regijama, pojam se općenito odnosi na davanje subvencije najmodavcima koji iznajmljuju stanove na određeno vrijeme kućanstvima pod reguliranim uvjetima. Nakon 1980-ih, socijalno stanovanje je izgubilo na važnosti zbog promjene prema tržišnom načinu razmišljanja i privatizacije javnih stanova. Od 2006. godine, odgovornost za socijalno stanovanje prenesena je na pokrajine što je dovelo do razvoja različitih regionalnih stambenih politika. Dok su neke regije zadržale ili prilagodile savezne politike, druge su u potpunosti prestale financirati i graditi socijalne stanove. Dakle, lokalne vlasti zadužene su za osiguravanje pristupačnog smještaja za one koji sami ne mogu osigurati adekvatan smještaj, dok savezna država ostaje odgovorna za stambene potpore pojedinačnim kućanstvima i regulaciju najamnine. Od 2006. godine, savezni Zakon o promicanju stanogradnje iz 2001. primjenjuje se samo u onim državama koje nisu usvojile vlastite zakone. S gubitkom federalne zakonodavne nadležnosti, savezna vlada više nije mogla nastaviti pružati financijsku podršku državama za izgradnju socijalnih stanova. Umjesto toga, državama su dodijeljeni kompenzacijski fondovi do kraja 2019., do reorganizacije financijskih odnosa između saveza i država. Zbog rastućeg nedostatka pristupačnog stanovanja i smanjenja socijalnog stambenog fonda, postalo je očito da savezna vlada treba ponovno preuzeti financijsku odgovornost za izgradnju socijalnog stanovanja zajedno s državama. Stoga je 2019. u Temeljni zakon unesen novi članak 104d, koji saveznoj vladi omogućava dodjeljivanje financijske pomoći državama za značajna nacionalna ulaganja u području socijalnog stanovanja. Socijalno stanovanje u Njemačkoj uvijek je bila multifunkcionalna javna investicija. Dok je pružalo pristupačne domove na ograničeno vrijeme, javno financiranje također je bilo namijenjeno kao način za stalnu podršku privatnom tržištu najma. Do kasnih 1970-ih i ponovno nakon ujedinjenja od 1990. do otprilike 2000. godine, javno financiranje za izgradnju socijalnog stanovanja i obnovu gradova korišteno je za usmjeravanje

makroekonomije, jer investicije u gradnju imaju izravan utjecaj na tržište rada i potiču poslovanje. Ukupno je oko 5 milijuna socijalnih domova izgrađeno u Zapadnoj Njemačkoj između ranih 1950-ih i 2000. godine. Godine 1970., skoro četvrtina svih stanova izgrađenih nakon Drugog svjetskog rata bila je socijalna. Broj socijalnih stanova smanjio se zbog privremenog vlasništva koje je dio sustava s 3,9 milijuna u 1987. na 1,7 milijuna u 2002., i na 1,5 milijuna u 2014 godini. Ovi stanovi, bilo da su u najmu ili vlasništvu, izgrađeni uz financiranje od strane ugovora između regija i vlasnika. Zauzvrat, vlasnici dobivaju subvencije za gradnju i održavanje, ali moraju:⁸⁶

1. Ograničiti najamninu na pristupačnu razinu,
2. dopustiti pristup samo ljudima s nižim dohocima,
3. pravila vrijede tijekom određenog razdoblja, obično 30 godina, nakon čega se stanovi mogu iznajmljivati ili prodavati po tržišnim uvjetima.

U Njemačkoj postoje dvije glavne vrste socijalnog stanovanja. Prva vrsta je subvencionirana najamnina koja počinje od 4 €/m² i može rasti kako vremenom padaju subvencije za stanodavce. Druga vrsta je pomoć vlasnicima stanova kroz subvencioniranje hipoteka za kupnju stanova. Da bi se kvalificirali za socijalno stanovanje, stanari moraju dokazati svoje stambene potrebe i dobiti posebnu dozvolu, WBS dozvolu od lokalne stambene uprave. Wohnberechtigungsschein je dozvola koja omogućuje pristup subvencioniranom socijalnom stanovanju. Podnositelji zahtjeva moraju imati važeću boravišnu dozvolu od najmanje godinu dana. Kriteriji kvalifikacije redovito se ažuriraju kako bi odražavali promjene u dohodovnim limitima. Kada se kvalificiraju, kandidati se mogu prijaviti za stan, a zatim stanodavci, bilo javni ili privatni, biraju stanare.⁸⁷ Krajem 2022. godine, u Njemačkoj je postojalo gotovo 1,1 milijun stanova namijenjenih socijalnom najmu, što ukazuje na veliki obuhvat programa socijalnog stanovanja. Tijekom te godine, podrška savezne i državnih vlada omogućila je financiranje ukupno 41 000 stanova diljem Njemačke, što uključuje različite oblike stambene podrške:

- 31 600 stanova za iznajmljivanje, od čega je:
 - 22 500 novih stanova za iznajmljivanje
 - 5 800 moderniziranih stanova

⁸⁶ Droste, C., & Knorr-Siedow, T. (2014), Social Housing in Germany, dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/295094761_Social_Housing_in_Germany, pristupljeno 1.04.2024.

⁸⁷ Expat Finder, Housing Assistance and Subsidies in Germany (2023), dostupno na: <https://www.expatsfinder.com/germany/expat-guides/article/housing-assistance-and-subsidies-in-germany/1575>, pristupljeno 1.04.2024.

- 7 200 imovinskih mjera, uključujući:
 - Oko 1 500 novih građevinskih mjera
- 2 300 mjesta u studentskim domovima

Savezna vlada Njemačke ima ulogu podrške državama u izgradnji socijalnog stanovanja kroz dodjeljivanje financijskih sredstava. U prethodnim godinama, konkretno u 2020. i 2021., državama je dodijeljeno 1 milijarda eura financijske pomoći za ovu svrhu. Međutim, kako bi se dalje potaknula izgradnja socijalnog stanovanja i olakšalo rješavanje problema nedostatka stambenog prostora, plan je da savezna vlada od 2022. do 2027. godine osigura ukupno 18,15 milijardi eura. U 2024. godini, dio tog financijskog paketa iznosit će 3,15 milijardi eura. Od tog iznosa, 500 milijuna eura bit će namijenjeno za program Young Living, koji se posebno bavi pružanjem stambenog prostora pripravnicima i studentima. Sredstva od savezne vlade za socijalno stanovanje povećavati će se tijekom godina, dostižući 3,5 milijardi eura u 2025. godini, a zatim stabilizirajući se na toj razini u 2026. i 2027. godini.⁸⁸ Glavna karakteristika socijalnog stanovanja u Njemačkoj, uključujući i Berlin, je da se javna subvencija isporučuje različitim vrstama stambenih jedinica u zamjenu za davanje stana u najam kućanstvima koja ispunjavaju određene uvjete. Pružatelji javno subvencioniranih stanova uključuju općinska stambena poduzeća i zadruge ili investitore. Osnovna ideja je da javne subvencije pokrivaju jaz između smanjene najamnine, koja se naplaćuje kvalificiranim stanarima, i najamnine temeljene na troškovima, koja je određena troškovima proizvodnje i načinima financiranja. Financiranje socijalnog stanovanja u Njemačkoj može se opisati kao oblik javno-privatnog partnerstva. Javne subvencije mogu imati različite oblike, ali glavna svrha je pokriti jaz između smanjene i tržišne najamnine. Subvencija se postupno smanjuje tijekom vremena, a smanjena najamnina raste sve dok ne doseže tržišnu razinu. Nakon određenog razdoblja, subvencionirana najamnina dosegne tržišnu razinu, a stan prelazi u privatni segment tržišta. Fokus stambenih programa u Njemačkoj se postupno pomaknuo prema kućanstvima s niskim prihodima, u suprotnosti s prethodnim širim ciljanjem. Pravo na socijalno stanovanje u Berlinu imaju jednočlana kućanstva koja zarađuju ispod 84% prosječnog prihoda, dok za obitelj s dvoje djece granica iznosi 64% srednjeg dohotka. Unatoč ovim ograničenjima, veliki dio berlinskog stanovništva ispunjava uvjete za socijalno stanovanje, s obzirom na to da 831 100 kućanstava ili 41,5% svih kućanstava u Berlinu ima pravo na njega, dok je stambeni fond socijalnog stanovanja relativno

⁸⁸ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, FAQs about social housing (2023), dostupno na: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html>, pristupljeno 2.04.2024.

mali. Jedan od glavnih izazova s kojima se Berlin suočava je pružanje dovoljnog broja socijalnih stanova za zadovoljavanje potreba. Unatoč izgradnji više od 521 000 subvencioniranih stanova između 1953. i 1995., manje od 20% tih jedinica danas je dio segmenta socijalnog stanovanja. Troškovi subvencije po stambenoj jedinici u Berlinu od 1300 €/m² ili do maksimalno 90.000 € po stanu, zajedno s 25% subvencije koja se daje kao potpora bez otkupa ili do 22.500 € po jedinici, pruža temelj za smanjenje početnih najamnina. Ovaj pristup omogućava većem broju berlinskih građana da pristupe kvalitetnom stanovanju po pristupačnim cijenama. Iako su subvencije ograničene na period od otprilike 30 godina, one služe kao ključna mjera za ublažavanje trenutnog pritiska na tržište najma i daju vremena za dugoročnije rješenje problema pristupačnosti stanovanja. Početne najamnine za novogradnje socijalnog stanovanja kreću se između 6,50 €/m² i 8,00 €/m², s godišnjim povećanjima od 0,20 €/m², što ih čini nedostupnima za kućanstva s niskim prihodima. To upućuje na to da se trenutni modeli financiranja i subvencija moraju prilagoditi kako bi se osiguralo da novi socijalni stanovi budu dostupni onima koji su najviše u potrebi. U Berlinu se pristupačnost stambenog prostora suočava s rastućim problemom, posebno u urbanim središtima gdje potrebe za stanovanjem i cijene kontinuirano rastu. Berlin služi kao primjer sustava socijalnog stanovanja gdje se država povukla iz aktivne uloge u stambenoj politici. Javna financijska potpora za socijalno stanovanje smanjila se tijekom vremena, a kapitalne subvencije za izgradnju stanova zamijenjene su subvencijama prihoda koje podupiru pojedince kroz stambene naknade. Istovremeno, beneficije su smanjene i ograničene na najpotrebitije skupine.⁸⁹ Da bi se odgovorilo na sve veću potrebu za stanovima po prihvatljivim cijenama, njemačka vlada je poduzela značajne korake. Povećala je količinu novca koja se daje za izgradnju socijalnih stanova i odlučila da će subvencije koje pomažu u činjenju tih stanova pristupačnima trajati duže. Socijalno stanovanje igra važnu ulogu u Njemačkoj, u smislu osiguranja da čak i oni s nižim primanjima, imaju gdje živjeti. Time se žele spriječiti loši životni uvjeti i beskućništvo radi visokih cijena stanova. Međutim, kao i svaki veliki sustav, socijalno stanovanje suočava se s različitim izazovima. Tržište nekretnina se stalno mijenja, a samim time i potrebe ljudi. Stoga je važno da se pravila i načini na koje se određuje sustav socijalnog stanovanja neprestano preispituje i poboljšava.

⁸⁹ Marquardt, S. & Glaser, D. (2023) How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna, German Politics, dostupno na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09644008.2020.1771696>, pristupljeno 2.04.2024.

Tablica 11. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Njemačke

	2019	2020	2021	2022
<i>Stopa prenaseljenosti</i>	7,8%	10,2%	10,6%	11,2%
<i>Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja</i>	13,9%	9,0%	11,0%	11,9%
<i>Stope rizika od siromaštva ili socijalne isključenosti</i>	17,6%	19,9%	20,4%	20,4%
<i>Teška socijalna i materijalna deprivacija</i>	3,0%	4,4%	4,3%	6,2%
<i>Investicija u stanovanje (u % BDP-a)</i>	6,4%	7,0%	7,0%	7,3%

Izvor: izrada autora prema Eurostatu <https://ec.europa.eu/eurostat/en/>

Tablica 11, prikazuje različite pokazatelje socijalno pristupačnog stanovanja u Njemačkoj tijekom četiri godine. Primjetno je da je stopa prenaseljenosti povećana s 7,8% u 2019. godini na 11,2% u 2022. godini, što ukazuje na trend rasta prenaseljenosti. Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja odražava postotak kućanstava koja troše veći dio svog dohotka na stambene troškove od onog koji se obično smatra održivim. Ova stopa varira, smanjuje se s 13,9% u 2019. na 9% u 2020. godini, a zatim ponovno raste na 11,9% do 2022. godine. Stopa rizika od siromaštva porasla s je sa 17,6% u 2019. godini na 20,4% u 2021. i 2022. godini, što ukazuje na to da je veći broj ljudi u riziku. Pokazuje da se postotak ljudi koji žive u uvjetima koji se smatraju teškom socijalnom i materijalnom deprivacijom povećava tijekom razdoblja, od 3,0% u 2019. do 6,2% u 2022., što ukazuje na povećanje teških uvjeta siromaštva. Kod investicija u stanovanje vidi se pozitivan porast. Od 6,4% u 2019., investicije rastu do 7,3% u 2022. godini, što ukazuje na povećanu investicijsku posvećenost stanovanju. U Njemačkoj se aktivno radi na prevladavanju izazova u stanovanju, s obzirom na rastuće potrebe stanovništva. Povećanje investicija u stanovanje je odgovor vlasti na izazove poput prenaseljenosti i visokih troškova stanovanja, pokušavajući pružiti više pristupačnog i odgovarajućeg stanovanja. Dostupnost pristupačnog stanovanja postaje sve važnije u političkim agendama EU s obzirom na rastuće cijene nekretnina i stambene izazove s kojima se suočavaju mnogi građani. Iako se modeli stanovanja razlikuju među državama članicama, osnovni princip ostaje isti, osigurati pristupačan smještaj onima koji si ga ne mogu priuštiti na otvorenom tržištu.

6 PERSPEKTIVE I IZAZOVI U RAZVOJU SOCIJALNO PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Kroz ovaj specijalistički rad, analizirani su trenutni uvjeti i politike koje oblikuju tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj, kao i razvoj socijalno priuštivog stanovanja. Socijalno priuštivo stanovanje jedna od ključnih komponenti socijalne politike i urbanog planiranja, ne samo u Republici Hrvatskoj već i unutar EU. Analizira stanja socijalno priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj u usporedbi s modelima u Europskoj uniji, poput Danske, Nizozemske, Austrije i Njemačke, otkriva različite pristupe i različite stupnjeve uspješnosti u rješavanju stambenih potreba. Ovi sustavi ne samo da osiguravaju veću dostupnost i kvalitetu stanovanja, već također pokazuju kako dobro strukturirane politike mogu pozitivno utjecati na tržište nekretnina i opću ekonomsku stabilnost. Republika Hrvatska, s druge strane, i dalje se suočava s izazovima neadekvatne infrastrukture, što usporava implementaciju i efikasnost socijalno priuštivog stanovanja. Važno je razmotriti kako se može unaprijediti pristupačnost stanovanja kroz inovativne pristupe i bolju iskoristivost EU fondova i resursa. Trenutno, unatoč raznim programima poticane stanogradnje i subvencijama, mnogi građani Hrvatske suočavaju se s izazovima u pronalasku priuštivog stanovanja. Cijene nekretnina u urbanim područjima nastavljaju rasti, a mogućnost građana, posebice mladih obitelji, da si priušte adekvatno stanovanje opada. Ovaj stambeni izazov ima negativne demografske učinke jer bi se dio stanovništva u Hrvatskoj mogao suočiti sa socijalnom isključenošću zbog neadekvatnih uvjeta stanovanja i nesigurnosti stanovanja. Moderna stambena politika trebala bi biti usmjerena na procjenu stambenih potreba i razvoj stambene infrastrukture, pri čemu značajnu ulogu imaju neprofitne stambene organizacije poput stambenih zadruga. Socijalno priuštivo stanovanje u EU teži osiguravanju pristupačnog stambenog prostora za osobe s nižim dohodima. Međutim, u Hrvatskoj, kao i u mnogim drugim članicama EU, još uvijek se razvija kapacitet i struktura potrebna za postizanje ovog cilja. Danska i Nizozemska, na primjer, imaju dugogodišnju tradiciju socijalnog stanovanja koja je institucionalno ugrađena u njihove socijalne i ekonomske sustave, često kroz javne ili neprofitne agencije koje upravljaju velikim fondovima socijalnih stanova. Većina EU zemalja koristi različite izvore financiranja za socijalno stanovanje, uključujući državne subvencije, EU fondove, kao i posebne stambene fondove. Također, vlade često nude porezne olakšice i druge poticaje za promicanje izgradnje socijalnih stanova. Austrija kombinira javne i privatne investicije u socijalno stanovanje, što rezultira visokom razinom kvalitete i održivosti stanova. Austrijski model također uključuje strogu regulaciju

cijena najma, što dugoročno održava stambenu pristupačnost. Država i lokalne samouprave subvencioniraju izgradnju socijalnih stanova te potiču privatne investitore na ulaganje u socijalno stanovanje kroz različite porezne olakšice i subvencije. Njemačka se fokusira na decentralizaciju u stambenoj politici i omogućuje regionalnim vlastima da prilagode pristupe specifičnim lokalnim potrebama. U slučaju Hrvatske, financiranje socijalnog stanovanja u velikoj mjeri ovisi o sredstvima EU i ograničenoj državnoj podršci. Nedostatak stalnih izvora financiranja i poticaja znatno otežava širenje dostupnih i pristupačnih stambenih jedinica. Hrvatska se suočava s izazovom nedostatne pristupačnosti stanovanja zbog visokih cijena nekretnina i nedostatka adekvatne stambene politike na nacionalnoj razini. Iako postoje programi poput POS-a i razne subvencije za stambene kredite, potrebno je sveobuhvatnije i ciljano rješenje koje bi uključivalo veće subvencije, razvoj stambenih zajednica te jaču suradnju između lokalne i nacionalne vlasti. U Hrvatskoj se regulativa u području socijalnog stanovanja još uvijek razvija. EU zemlje poput Austrije i Njemačke imaju stroge zakone koji reguliraju tržište najma, cijene stanovanja i uvjete života, što osigurava visok standard socijalnih stanova. U Hrvatskoj postoji potreba za razvijenijim zakonodavnim okvirom koji bi bolje regulirao tržište najma, uveo kontrole cijena, poboljšao standarde i povećao dostupnost socijalnog stanovanja za najranjivije skupine. Hrvatska ima značajan prostor za poboljšanje u svim aspektima socijalno priuštivog stanovanja. Izazovi s kojima se suočava stambena politika i socijalno priuštivo stanovanje u Hrvatskoj su mnogobrojni i odražavaju opće socioekonomske prilike u zemlji, kao i specifične lokalne okolnosti. Jedan od glavnih izazova u razvoju socijalno priuštivog stanovanja je osiguranje adekvatnog financiranja. Veliki problem predstavlja osiguranje dovoljno novca za socijalno stanovanje zbog ograničenih državnih i lokalnih proračuna. Potrebno je pronaći nove načine financiranja koji uključuju i privatna sredstva, a mogućnosti su i u fondovima EU. Pravila za najam stanova nisu dovoljno razvijena da bi pružila sigurnost stanarima ili kontrolirala rast cijena najma. Jedan od najvećih izazova je visoki trošak stambenog prostora u odnosu na prosječne prihode građana. Cijene nekretnina su često nesrazmjerne s primanjima, što otežava pristup priuštivom stanovanju, posebice za mlade. Dodatni ekonomski teret predstavlja i visoka stopa PDV-a na nekretnine te nedostatak fiskalnih olakšica za prvu nekretninu. Hrvatska se suočava s izazovom nedovoljno razvijenog zakonodavnog okvira koji bi podržao razvoj socijalno priuštivog stanovanja. Trenutni zakoni i propisi ne pružaju dovoljno podrške ni poticaja za razvoj socijalnog stanovanja, a procesi dobivanja dozvola za izgradnju često dugo traju. Demografska dinamika, uključujući starenje stanovništva i iseljavanje mladih, stvara dodatni pritisak na stambenu politiku. Smanjenje broja stanovnika u nekim područjima dovodi do smanjene potražnje za stanovanjem, dok

istovremeno postoji nedostatak priuštivih opcija u urbanim centrima gdje je potražnja veća. Učenje od naprednijih modela unutar EU može pružiti uvide koji bi mogli pomoći u kreiranju održive stambene strategije. Prioritet bi trebao biti na boljoj integraciji s društvenim uslugama, poboljšanju financijskih mehanizama i regulativa te na usvajanju praksi u upravljanju i održavanju stambenog fonda. Potrebno je prilagoditi prakse iz drugih zemalja, posebno u smislu javnih subvencija, participacije lokalnih samouprava u stambenim projektima i regulacije tržišta najma. Proučavanje mogućnosti za poboljšanje socijalno priuštivog stanovanja u Hrvatskoj pokazuje nekoliko značajnih prilika. Ove prilike mogu donijeti inovativne pristupe koji bi mogli značajno pozitivno utjecati na tržište nekretnina. Razvoj modela financiranja javno-privatnog partnerstva može pridonijeti boljoj realizaciji stambenih projekata. Privatni sektor može pridonijeti kapitalu, inovacijama i efikasnosti, dok javni sektor može osigurati regulativnu podršku, zemljište i financijske poticaje. Takvi modeli mogu rezultirati projektima koji su financijski održivi i koji nude visokokvalitetno stanovanje po priuštivim cijenama. Iduća prilika bila bi poticanje izgradnje socijalnih stanova. Uvođenje olakšica od strane Vlade za developere koji se odluče graditi socijalne stanove, uključujući smanjenje poreza na dobit i olakšice pri nabavi zemljišta. Također, mogli bi se ponuditi subvencionirani krediti ili garantirani zajmovi za takve projekte. Razvoj socijalno priuštivog stanovanja u Hrvatskoj suočava se s brojnim izazovima, ali i prilikama koje mogu znatno oblikovati budućnost ovog sektora. Razvoj javno-privatnih partnerstava može omogućiti veće uključivanje privatnog sektora u socijalnu stanogradnju, čime se povećava ukupan broj dostupnih stambenih jedinica. Primjena modernih građevinskih tehnologija i materijala može znatno smanjiti troškove izgradnje i održavanja stambenih objekata. Inovacije poput modularne gradnje ili korištenja obnovljivih izvora energije također mogu doprinijeti smanjenju troškova stanovanja i povećanju njegove održivosti. Na dalje, uvođenje mjera koje bi mogle biti integrirane u širu stambenu politiku Republike Hrvatske s ciljem rješavanja problema visokih cijena stambenog prostora i nedostatka dostupnosti stanovanja, kao što su smanjenje poreza na rad i dohodak od plaće, povećalo bi raspoloživi dohodak građana, omogućavajući im veću financijsku fleksibilnost za kupnju ili najam stambenih jedinica. Ovo bi izravno utjecalo na poboljšanje stambenih uvjeta građana i smanjenje opterećenja troškova stanovanja. U Republici Hrvatskoj su stope poreza na dohodak strukturirane u dva razreda. Stopa od 24% primjenjuje se na godišnje dohotke do 50.400 €, dok se stopa od 36% primjenjuje na dohotke koji premašuju 50.400 € godišnje. Smanjenje ovih poreznih stopa povećalo bi raspoloživi dohodak građana, potencijalno olakšavajući teret troškova stanovanja i poboljšavajući njihovu sposobnost kupnje ili najma stambenog prostora. Brže i efikasnije prostorno planiranje i izdavanje građevinskih

dozvola bi ubrzalo procese gradnje i smanjilo birokratske prepreke, što bi dodatno potaknulo izgradnju i renovaciju stambenih objekata. Proces dobivanja građevinskih dozvola obično je dugotrajan, često traje i do nekoliko godina, ovisno o veličini i složenosti projekta. Primjerice, prema podacima Svjetske banke za 2020. godinu, Republika Hrvatska je rangirana 123. po efikasnosti izdavanja građevinskih dozvola, s prosječnim trajanjem procesa od oko 169 dana. To uključuje sve korake od podnošenja zahtjeva do finalnog odobrenja, što je znatno iznad globalnog prosjeka. Digitalizacijom procesa i uvođenjem jasnijih pravila i rokova, moglo bi se postići smanjenje vremena potrebnog za izdavanje dozvola na manje od 100 dana. Ovakve mjere bi osim ubrzanja izgradnje novih stambenih objekata, mogle potaknuti i veća ulaganja u stambeni sektor, što bi dugoročno moglo rezultirati većom ponudom stambenih jedinica na tržištu i stabilizacijom cijena nekretnina. Kako bi se unaprijedio razvoj socijalno priuštivog stanovanja u Hrvatskoj, pretpostavka je da bi trebalo koristiti inovativne pristupe koji bi mogli pružiti dugoročna rješenja za izazove s kojima se suočava tržište nekretnina. Takve pristupe treba prilagoditi specifičnim potrebama lokalnog stanovništva, kao i ekonomskim i socijalnim uvjetima države. Važan korak naprijed bio bi razvoj novih financijskih instrumenata koji bi privukli privatna ulaganja u socijalno stanovanje. Novi financijski instrumenti, kao što su stambene zadruge ili fondovi za stambenu štednju, omogućavaju građanima da ulože u svoje stambene potrebe na način koji je prilagođen njihovim financijskim sposobnostima. Zakonske promjene i prilagodba zakonodavnog okvira omogućili bi lakšu konverziju neiskorištenih komercijalnih i industrijskih prostora u stambene jedinice, te bi mogli otvoriti nove mogućnosti za razvoj socijalno priuštivog stanovanja. Prednosti ovakve konverzije uključuju bržu dostupnost stambenog prostora bez potrebe za dugotrajnom izgradnjom novih objekata, čime se smanjuju troškovi i ubrzo proces osiguranja stanovanja za one kojima je to najpotrebnije. Razvoj socijalno priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj predstavlja složen izazov koji zahtijeva sveobuhvatan pristup. Efikasnije korištenje dostupnih europskih sredstava za financiranje stambenih projekata može značajno doprinijeti razvoju socijalno priuštivog stanovanja. Fondovi EU pružaju financijsku podršku za razvoj infrastrukture, energetske efikasnost i obnovu stambenih zgrada. Iako je POS primarno nacionalni program, EU fondovi su se koristili za dodatno financiranje i proširenje ovog programa koji omogućava izgradnju stanova za socijalno ugrožene skupine po subvencioniranim cijenama. Fondovi su korišteni za izgradnju novih jedinica i za obnovu postojećih objekata kako bi se osigurali prihvatljivi uvjeti stanovanja. Svaka od ovih prilika zahtijeva pažljivo planiranje i koordinaciju između različitih dionika, uključujući Vladine agencije, lokalne zajednice i građane. S pravom kombinacijom politika, investicija i inovacija, Republika Hrvatska može postići značajan napredak u

osiguravanju socijalno prihvatljivog stanovanja za sve svoje građane. Daljnje unapređenje socijalno prihvatljivog stanovanja u Hrvatskoj zahtijeva proaktivne i inovativne pristupe koji bi se mogli ostvariti kroz partnerstva s europskim institucijama i iskorištavanje najboljih praksi iz EU zemalja. S obzirom na iskustva Danske, Nizozemske, Austrije i Njemačke, Hrvatska bi mogla razmotriti uspostavljanje jačih institucionalnih okvira koji bi upravljali socijalnim stanovanjem, poput stambenih agencija ili fondova koji su specijalizirani za ovu vrstu imovine. Kroz primjenu dokazanih modela iz EU i prilagodbu istih specifičnim nacionalnim potrebama, moguće je ostvariti značajan napredak prema stabilnom i pristupačnom stambenom tržištu koje će biti dostupno svim slojevima društva. Razvoj zelenih i održivih stambenih rješenja također predstavlja ključnu priliku. Promicanje gradnje koja je energetske efikasna i koristi obnovljive izvore energije ne samo da smanjuje troškove stanovanja na dugi rok, već i pridonosi smanjenju ekološkog otiska. Vlada bi mogla razmotriti veće subvencije ili porezne olakšice za projekte koji primjenjuju ove tehnologije, čime bi se potaknulo tržište na inovacije u građevinskom sektoru. Učinkovite stambene politike mogu smanjiti stambene nepravde i poboljšati životni standard. Hrvatska treba kontinuirano raditi na prilagodbi svojih politika kako bi osigurala pristup kvalitetnom stanovanju za sve građane, što je osnova za pravednije i uspješnije društvo. Rad na razvijanju pristupačnih stambenih rješenja poboljšat će životne uvjete. U tom smjeru, oslanjanje na europske fondove, iskustva drugih EU zemalja, i usvajanje inovativnih praksi može pružiti osnovu za izgradnju snažnijeg stambenog sektora.

ZAKLJUČAK

Socijalno prihvatljivo stanovanje predstavlja temelj socijalne stabilnosti i ekonomskog napretka. Pružanjem sigurnog i pristupačnog stanovanja, države mogu znatno poboljšati kvalitetu života svojih građana, potaknuti ekonomsku aktivnost i smanjiti socijalne nejednakosti. Ipak, usprkos njegovoj važnosti, tržište socijalno prihvatljivog stanovanja suočava se s nizom izazova koji ometaju njegov razvoj, od financijskih i regulatornih prepreka do sociokulturnih pitanja. Svaka država ima stambenu politiku koja ovisi o nizu gospodarskih, političkih i društvenih faktora svake pojedine zemlje. Socijalno stanovanje bitan je dio stambene politike usmjeren na osiguranje dostupnog i adekvatnog smještaja za društveno osjetljive grupe. Cilj ove politike je osigurati stabilno stanovanje za pojedince i obitelji koji se suočavaju sa socijalnom ugroženošću, čime se aktivno pridonosi smanjenju siromaštva i društvenih dispariteta. Stambena i socijalna politika usko su povezane, jer efikasnost jedne značajno ovisi o drugoj. Stambene strategije usmjerene na socijalno stanovanje pružaju priliku onima koji nisu u mogućnosti samostalno financirati kupnju nekretnine da ostvare pravo na dostojan život. Zemlje se suočavaju s brojnim izazovima u ovom području i stoga razvijaju zakone i propise koji promiču socijalno stanovanje kao ključni mehanizam za ostvarivanje veće socijalne pravde i jednakosti među svim građanima. Stambena politika u Hrvatskoj doživjela je značajne promjene od socijalističkog perioda do suvremenog demokratskog sustava, što je dovelo do značajnog smanjenja javnog stanovanja. Sada, s visokim postotkom privatnog vlasništva sa oko 90%, Hrvatska pripada društvima s dominantnim vlasništvom nad nekretninama. Trenutne stambene strategije većinom se oslanjaju na tržišne mehanizme, osim u slučajevima socijalno ugroženih skupina. Mjere stambene politike su uglavnom usmjerene prema osobama koje mogu podmiriti kredite za kupnju nekretnina, dok su drugi oblici stanovanja poput podstanarstva često neregulirani i predstavljaju nesigurnost. Podstanarstvo u Hrvatskoj postaje oblik nesigurnog stanovanja. Osim vlasništva, sve druge opcije stanovanja podrazumijevaju stambenu nesigurnost. Čak i vlasništvo ne garantira potpunu sigurnost, jer često zahtijeva zaduživanje, što znači da stvarna sigurnost ovisi o sposobnosti pojedinca da dugoročno upravlja svojim financijskim obvezama. Republika Hrvatska nema poseban zakon koji regulirao socijalno stanovanje, ne postoji poseban pravni okvir koji bi definirao prava i mehanizme za pružanje stanovanja socijalno ugroženim skupinama stanovništva. Postoji Nacionalni plan za borbu protiv siromaštva i socijalne isključenosti. Ovaj plan djeluje kao smjernica za postizanje ciljeva usmjerenih na smanjenje siromaštva i socijalne isključenosti u državi. Hrvatska ima u

cilju do 2027. godine smanjiti najvažnije pokazatelje siromaštva. Također, trenutno u izradi Nacionalni plan stambene politike do 2030. godine usmjeren je na definiranje pristupačnog stanovanja koje mora zadovoljiti visoke standarde kvalitete. Stambeno kreditiranje ima ključnu ulogu u ekonomskom razvoju Hrvatske, ali trenutni modeli kreditiranja mogu nepovoljno utjecati na cijene nekretnina, što smanjuje njihovu pristupačnost. Stambeno tržište se suočava s izazovima koji su dijelom posljedica dugogodišnjih ekonomskih trendova i političkih odluka. Stanje stambenog kreditiranja u Hrvatskoj ima značajan utjecaj na pristupačnost nekretnina, što direktno utječe na mogućnosti stambenog zbrinjavanja većine stanovništva. Iako su kamatne stope generalno niže nego u nekim drugim zemljama EU, one su i dalje relativno visoke. Nakon analize trenutnih uvjeta i politika koje oblikuju tržište nekretnina i razvoj socijalno priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj, te europskih stambenih politika i socijalnog stanovanja uviđaju su značajni izazovi i prilike. Hrvatska se unatoč određenim naporima i postignućima suočava sa kompleksnim izazovima u osiguravanju pristupačnog stanovanja za sve slojeve društva. Podaci Eurostata iz 2022. godine pokazuju da su izazovi u stambenom sektoru i dalje značajni. Stopa rizika od siromaštva od 18% i 19,9% osoba u riziku od siromaštva ili socijalne isključenosti ukazuju na trajne socioekonomske probleme koji zahtijevaju sveobuhvatne intervencije. Investicija u stanovanje od 3,4% BDP-a relativno je niska u usporedbi s potrebama populacije, što ukazuje na nedovoljnu državnu intervenciju u ovom sektoru. Materijalna i socijalna deprivacija od 7% te stopa prenaseljenosti od 32,7% dodatno naglašavaju potrebu za poboljšanjem stanovanja kao ključnog segmenta socijalne politike. Ovi podaci dokazuju nedostatak pristupačnog stanovanja i nedovoljno učinkovite politike koja bi prepoznala stambene potrebe najugroženijih skupina u društvu. Europski modeli socijalno priuštivog stanovanja imaju učinkovite sustave socijalnog stanovanja koji osiguravaju pristupačno stanovanje, aktivno sudjeluju u regulaciji tržišta kako bi održali niske cijene najma i kupnje, čime pomažu u smanjenju stope siromaštva i socijalne isključenosti. Takvi modeli naglašavaju državnu intervenciju u regulaciji tržišta stanovanja, osiguravajući kvalitetno stanovanje za sve slojeve društva. U tim zemljama, stambena politika nije samo pitanje osiguranja krova nad glavom već je dio socijalne politike usmjeren na smanjenje nejednakosti. S druge strane, unatoč postojanju određenih programa poput POS-a, rast cijena nekretnina u Hrvatskoj ograničava mogućnosti pristupačnog stanovanja, posebno za mlađe generacije i socijalno ugrožene skupine. Takva dinamika cijena stvara pritisak na životni standard i povećava rizik od socijalne isključenosti. Rast cijena nekretnina nadmašuje stopu rasta prihoda većine građana, te dodatno naglašava hitnost poboljšanja stambene politike. Stoga, potrebno je preispitati i unaprijediti stambenu politiku u Republici Hrvatskoj. To uključuje razvoj novih pristupa koji će obuhvatiti

povećanje javnih investicija u stambeni sektor, bolju regulaciju cijena stanovanja, kao i integraciju stambenih mjera s širim socijalnim programima. Samo kroz takve sveobuhvatne mjere moguće je postići stambenu pravdu i osigurati da pristupačno stanovanje postane realnost za sve građane. Potvrđuje se početna hipoteza da je unatoč određenim naporima, stambena politika u Hrvatskoj nedovoljno razvijena i zahtijeva značajna ulaganja kako bi se uskladila s primjerima dobre prakse u Europi, te kako bi se efektivno odgovorilo na stambene potrebe svojih građana. Današnja stambena politika unatoč napretcima, pokazuje nedostatke u kontekstu mladih obitelji koje se često suočavaju s izazovima u osiguranju vlastitog stambenog prostora. Zbog nedovoljno pristupačnih cijena nekretnina i ograničenih mogućnosti stambenog kreditiranja, veliki broj mladih ostaje živjeti s roditeljima ili odgađa osnivanje obitelji. Osim toga, loša socijalna i stambena politika uvelike doprinose masovnom iseljavanju mladih izvan granica Republike Hrvatske, što dalje negativno utječe na demografsku, socijalnu i gospodarsku sliku države. Daljnji koraci u razvoju stambene politike u Republici Hrvatskoj trebali bi uključivati analize postojećih mjera, identifikaciju njihovih slabosti i snaga, te razmatranje mogućnosti za integraciju uspješnijih europskih praksi. Poseban naglasak treba staviti na razvoj okvira koji će podržavati šire implementacije programa socijalnog stanovanja. bolje iskoristiti EU sredstva, koja nisu samo financijski poticaj, već i mehanizam za usvajanje najboljih praksi iz drugih zemalja članica. Potrebno je razviti održiva stambena rješenja, koja uključuju energetske efikasnost, što može doprinijeti smanjenju dugoročnih troškova stanovanja. Također, implementacija zelenih tehnologija u gradnji i obnovi služi kao dvostruka korist, ne samo poboljšavajući uvjete stanovanja, već i pridonoseći smanjenju klimatskih promjena. Socijalno priuštivo stanovanje ne bi trebalo biti samo cilj socijalne politike, već dio šire ekonomske strategije Republike Hrvatske usmjerene na poboljšanje životnog standarda i poticanje socijalne i ekonomske mobilnosti. Kroz investicije u stambeni sektor i povećanje pristupačnosti stanovanja, Republika Hrvatska može postići znatne dugoročne koristi, kako za pojedince tako i za društvo u cjelini.

LITERATURA

1. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) (2023) APN zaprimio ponude 12 banaka za subvencionirane stambene kredite. Preuzeto 13.3.2024. s <https://apn.hr/novosti/apn-zaprimio-ponude-12-banaka-za-subvencionirane-stambene-kredite>
2. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama [APN] (bez dat.) Put do subvencioniranih stambenih kredita. Preuzeto 13.3.2024. s <https://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>
3. Austrijski institut za europsku politiku i sigurnost (2021) Demographic Decline of Croatia: What Is To Be Done? Preuzeto 15.4.2024 s <https://www.oegfe.at/policy-briefs/demographic-decline-of-croatia-what-is-to-be-done/?lang=en>
4. Billari, F., Liefbroer, L. (2010) Towards a new pattern of transition to adulthood? *Advances in Life Course Research*, 15(2–3), str. 59–75., Pregledano 15.2.2024.
5. Bobovec, B., Mlinar, I., and Pozojević, A. (2020). Vrsnoća arhitekture u realizacijama Programa društveno poticane stanogradnje (POS) od 2001. do 2020., *Život umjetnosti*, 107(2), pp. 120-139. Preuzeto 16.3.2024. s <https://doi.org/10.31664/zu.2020.107.07>
6. Boras, T., Tica, J., Uloga tržišta nekretnina i građevinske industrije u strategiji razvoja malog otvorenog gospodarstva, *Ekonomski fakultet, Zagreb*, str. 3, Preuzeto 15.3.2024. s <http://web.efzg.hr/RePEc/chapters/chapter12-11.pdf>
7. Buturac, G. (2019). 'GOSPODARSKI RAST, KONVERGENCIJA I ČLANSTVO U EU: EMPIRIJSKI DOKAZI IZ HRVATSKE', *Ekonomski pregled*, 70(2), str. 173-208. Preuzeto 3.03.2024. s: <https://hrcak.srce.hr/218812>
8. Clapham, D. (1990) *Housing as social policy*. U: *Housing and social policy* / Kemp, P., Smith, S. J. (ur.). London: Palgrave, str. 112-142, Preuzeto 12.4.2024.
9. Colliers International (2022) *Investicijske transakcije u Hrvatskoj 2021*, Preuzeto 20.1.2024. s <https://www.colliers.com/hr-hr/research/investment-market-overview-2021>
10. Corporate Finance Institute (n.d.) *Real Estate*, Preuzeto 20.1.2024. s <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/commercial-real-estate/real-estate/>
11. Den Store Dansk (2023), *Almene Boliger*. Preuzeto 27.3.2024. s https://denstoredanske.lex.dk/almene_boliger

12. Dougherty, Hoeller, & Kim (2022), Reducing housing inequity: What can governments do? dostupno na: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/7d0edae2-en/index.html?itemId=/content/component/7d0edae2-en> , pristupljeno 22.02.2024.
13. Droste, C., & Knorr-Siedow, T. (2014), Social Housing in Germany, dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/295094761_Social_Housing_in_Germany, pristupljeno 1.04.2024.
14. Društvo arhitekata Zagreba (DAZ) (2015) Stambena politika u Hrvatskoj nakon 1991, Preuzeto 3.2.2024. s <https://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/stambena-politika-u-hrvatskoj-nakon-1991,2857.html>
15. Elsinga, M. Wassenberg, F., Social Housing in the Netherlands, Chapter 10 (2007), dostupno na: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A6fed5d4a-25df-47ff-be62-dd3c74eb873f> , pristupljeno 30.03.2024.
16. Eurostat (2022) Young people - housing conditions, Preuzeto 6.3.2024. s https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_housing_conditions
17. Eurostat (2023) Database: Overcrowding rate by age, sex and poverty status, Preuzeto 14.4.2024. s https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A/default/bar?lang=en
18. Eurostat (2023) Statistics Explained: Housing in Europe – statistics on the supply side, Preuzeto 16.4.2024. s <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=569706>
19. Eurostat News (2021) How do young people live in the EU? Preuzeto 25.3.2024. s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1>
20. European Commission (2023) Country Report Croatia 2023, SWD(2023) 611 final, Preuzeto 22.1.2024. s https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/HR_SWD_2023_611_en.pdf
21. European Parliament (2013) Social Housing in the EU, Preuzeto 2.2.202. s [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT\(2013\)492469_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)
22. Expat Finder (2023), Housing Assistance and Subsidies in Germany. Preuzeto 1.04.2024. s <https://www.expatfinder.com/germany/expat-guides/article/housing-assistance-and-subsidies-in-germany/1575>
23. Findbank (2023), Cooperative housing loan. Preuzeto 26.03.2024. s <https://www.findbank.dk/billigste-andelsboliglaan/>

24. FondoviEu (2021), EU fondovi. Preuzeto 21.02.2024. s <https://fondovieu.gov.hr/eu-fondovi>
25. Global Property Guide (2023), Croatia's housing market remains buoyant. Preuzeto 25.01.2024. s <https://www.globalpropertyguide.com/europe/croatia/price-history>
26. Hrvatska gospodarska komora (2017), Pravna pitanja i odgovori u provedbi zakona o Posredovanju u prometu nekretninama s osvrtom na Europsku strukovnu iskaznicu (epc) i e-procedure. Preuzeto 3.02.2024. s <https://hgk.hr/documents/predavanje-kulas591170f082bbb.pdf>
27. Hrvatska gospodarska komora (2024), Sektor za trgovinu, O Udruženju poslovanja nekretninama. Preuzeto 3.02.2024. s <https://www.hgk.hr/sektor-za-trgovinu/o-udruzenju-poslovanja-nekretninama>
28. Hrvatska gospodarska komora (2024), Zakonska regulativa poslovanja nekretninama. Preuzeto 3.02.2024. s <https://www.hgk.hr/zakonska-regulativa-poslovanja-nekretninama>
29. Hrvatska narodna banka (2022), Anketa o kreditnoj aktivnosti banakaza europodručje. Preuzeto 5.02.2024. s <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>
30. Hrvatska narodna banka (2022), Financial Stability Report 23. Preuzeto 26.1.2024. s <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25>
31. Hrvatska narodna banka (2023), Financijska stabilnost 24. Preuzeto 4.02.2024. s <https://www.hnb.hr/documents/20182/4643477/h-fs-24.pdf/9bef2ca8-a966-4f5b-07f0-c2478fd4171d>
32. Hrvatska narodna banka (2023), Financijska stabilnost 24. Preuzeto 7.02.2024. s https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=9bef2ca8-a966-4f5b-07f0-c2478fd4171d&groupId=20182&p_auth=kaQkKxEQ
33. Housing 2030 (2020), Landsbyggefonden – a Danish national fund for non-profit housing. Preuzeto 28.03.2024. s <https://www.housing2030.org/project/landsbyggefonden-a-danish-national-fund-for-non-profit-housing/>
34. Housing Europe (2010), Social Housing in Europe, Austria. Preuzeto 31.03.2024. s <https://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>
35. Housing Europe (2010), Social Housing in Europe Denmark. Preuzeto 27.03.2024. s <https://www.housingeurope.eu/resource-102/social-housing-in-europe>

36. Housing Ireland (2022), Vienna: Europe's city of Social Housing. Preuzeto 1.04.2024. s <https://housingireland.ie/vienna-europes-city-of-social-housing/>
37. Joint Center for Housing Studies Harvard University (2023), The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System. Preuzeto 30.03.2024. s https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_the_peoples_housing_history_van_deursen_2023.pdf
38. Kadi, J., & Lilius, J. (2022), The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. Preuzeto 1.04.2024. s https://www.researchgate.net/publication/365186494_The_remarkable_stability_of_social_housing_in_Vienna_and_Helsinki_a_multi-dimensional_analysis
39. Kamatne Stope (2021), Efektivna kamatna stopa – što je i koliko iznosi?. Preuzeto 6.02.2024. s <https://kamatnestope.com/efektivna-kamatna-stop/>
40. Marquardt, S. & Glaser, D. (2023) How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna, German Politics. Preuzeto 2.04.2024. s <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09644008.2020.1771696>
41. Ministarstvo financija (2016), Oporezivanje prometa nekretnina, XIV. dopunjeno i izmjenjeno izdanje. Preuzeto 26.01.2024. s https://www.poreznauprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf
42. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja (2024), Plaće. Preuzeto 20.02.2024. s <https://investcroatia.gov.hr/en/employment/salaries/>
43. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2023), Kreće izrada strateškog dokumenta o stanovanju i stambenim politikama Hrvatske. Preuzeto 11.02.2024. s <https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=15323&url=print&page=1>
44. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2023), Kreće izrada strateškog dokumenta o stanovanju i stambenim politikama Hrvatske. Preuzeto 27.02.2024. s <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/krece-izrada-strateskog-dokumenta-o-stanovanju-i-stambenim-politikama-hrvatske/15323>
45. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2024), Kakva nam stambena politika treba? Preuzeto 27.3.2024. s <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/ministar-bacic-na-konferenciji-kakva-nam-stambena-politika-treba/17518>
46. Moj Bankar (2024), Stambeni krediti. Preuzeto 10.02.2024. s <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit>

47. Narodna novine (2021), Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine. Preuzeto 28.02.2024. s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021_02_13_230.html
48. Narodna novine (2024): Zakon o gradnji. Preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
49. Narodna novine (2024): Zakon o obveznim odnosima. Preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
50. Narodna novine (2024): Zakon o porezu na promet nekretnina. Preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
51. Narodna novine (2024): Zakon o prostornom uređenju. Preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
52. Narodna novine (2024): Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 65/17, 61/18). Preuzeto 12.2.2024. s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
53. Narodne novine (2024): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
54. NemAdvokat (2022), Everything you need to know before buying a cooperative home. Preuzeto 25.03.2024. s <https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/alt-du-skal-vide-inden-du-koeber-andelsbolig/>
55. Noring, L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022), Governing and Financing Affordable Housing at the Intersection of the Market and the State: Denmark's Private Non-profit Housing System. Preuzeto 29.03.2024. s https://research-api.cbs.dk/ws/portalfiles/portal/65910747/luisse_noring_et_al_governing_and_financing_affordable_housing_acceptedmanuscript.pdf
56. OECD (2015) Characteristics of social rental housing. Preuzeto 6.3.2024. s <https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf>
57. OECD (2020) Socijalno stanovanje: ključni dio prošle i buduće stambene politike. Preuzeto 31.03.2024. s https://hmps.hr/wp-content/uploads/2021/02/Socijalno-stanovanje_2020.pdf
58. OECD (2023), Housing Sector Country Snapshot: Austria. Preuzeto 1.04.2023. s <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/country-snapshots/housing-policy-austria.pdf>
59. Opereta (2019), Koji sve faktori utječu na cijenu nekretnin?. Preuzeto 2.02.2024. s <https://www.opereta.hr/koji-sve-faktori-utjecu-na-cijenu-nekretnina/>

60. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017). Dostupno na: <https://apn.hr/app/uploads/2019/07/Odluka-o-razvrstavanju-jedinica-lokalne-i-područne-regionalne-samouprave-prema-stupnju-razvijenosti.pdf>
61. Pandžić, J. (2018) Stambena politika između znanosti i ideologiju, Revija za sociologiju, 48(3), str. 329-358. Dostupno na: <https://doi.org/10.5613/rzs.48.3.3>
62. Porezna uprava, Porez na promet nekretnina (2024). Dostupno na: https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_promet_nekretnine.aspx
63. Property Forum (2023) When can affordable housing become a reality in Croatia? Preuzeto s: <https://www.property-forum.eu/news/when-can-affordable-housing-become-a-reality-in-croatia/14910>
64. Puljiz Vlado, Bežovan Gojko, Matković Teo, Šućur Zoran, Zrinščak Siniša., Socijalna politika Hrvatske, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet. (2008), str. 391
65. Realting (2023) Real estate prices in Croatia will not rise further. Dostupno na: <https://realting.com/news/real-estate-prices-in-croatia-will-not-rise-further>
66. Regent, Real estate agency, Porez na nekretnin (2023). Dostupno na: <https://regent.hr/porezi-detajlno/>
67. Rijksoverheid, Measures against housing shortage (2022). Dostupno na: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/betere-verdeling-van-betaalbare-huurwoningen>
68. Sladoljev, M. (2017) Stambene politike i primjeri socijalnog stanovanja u Europskoj uniji, ZAJEDNIČKI TEMELJI - Peti skup mladih istraživača iz područja građevinarstva i srodnih tehničkih znanosti, str. 255-263. Dostupno na: https://www.grad.hr/zt2017/docs/proceedings/12_ZT2017.pdf
69. Slobodni filozofski, Stambeno pitanje i kriza stanovanja (2016). Dostupno na: <https://slobodnifilozofski.com/skripta-tv/stambeno-pitanje-kriza-stanovanja>
70. Social Housing in the UNECE Region: Models, trends and challenges (2015). Dostupno na: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf
71. Spur, Housing for Everyone, the Danish Way (2022). Dostupno na: <https://www.spur.org/news/2022-08-31/housing-for-everyone-the-danish-way>

72. Terra Dalmatica, Kako se oporezuju strani državljani koji kupuju nekretninu u Hrvatskoj (2022). Dostupno na: <https://www.terradalmatica.hr/blog/kako-se-oporezuju-strani-drzavljan-koji-kupuju-nekretninu-u-hrvatskoj>
73. The Borgen Project, Innovations in poverty eradication in the Netherlands (2020). Dostupno na: <https://borgenproject.org/innovations-in-poverty-netherlands/>
74. The World Bank, GDP (2024). Dostupno na: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=HR>
75. Tportal, Pogledajte koliko su porasle rate stambenih kredita, kamate nezaustavljivo idu gore (2023). Dostupno na: <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/pogledajte-koliko-su-porasle-rate-stambenih-kredita-kamate-nezaustavljivo-idu-gore-foto-20231014>
76. Uhlir. Ž, 24. Forum poslovanja nekretninama (2015). Dostupno na: <https://hgk.hr/documents/predavanje-uhlir58aabd6e5b7be.pdf>
77. United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) (2015) Social Housing in the UNECE region. Dostupno na: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf
78. Vidučić, Lj. (2018.) Financijski menadžment. X izdanje. Zagreb: RRiF, str. 373
79. Vlada Republike Hrvatske, Nacrt prijedloga Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine (2020). Dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Vijesti/2020/11%20studeni/12%20studenog//Przentacija%20-%20NRS_2030_1605169547.pdf
80. Vlada Republike Hrvatske, POS - Program poticane stanogradnje (2024). Dostupno na: <https://gov.hr/hr/pos-program-poticane-stanogradnje/1294>
81. Vlada Republike Hrvatske, RAZVOJNI SMJER 1. Održivo gospodarstvo i društvo (2021). Dostupno na: <https://hrvatska2030.hr/rs1/>
82. Vlada Republike Hrvatske, RAZVOJNI SMJER 2. Jačanje otpornosti na krize (2021). Dostupno na: <https://hrvatska2030.hr/rs2/>
83. Vlada Republike Hrvatske, RAZVOJNI SMJER 3. Zelena i digitalna tranzicija (2021). Dostupno na: <https://hrvatska2030.hr/rs3/>
84. Vlada Republike Hrvatske, RAZVOJNI SMJER 4: Ravnomjeran regionalni razvoj (2021). Dostupno na: <https://hrvatska2030.hr/rs4/>
85. Vlada Republike Hrvatske, Strateški okvir i vizija razvoja Hrvatske do 2030. godine. Dostupno na:

<https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/2016/Sjednice/2021/Siječanj/37%20sjednica%20VRH/37%20-%207.docx>

86. World Bank (2023) Overview Croatia. Dostupno na: <https://www.worldbank.org/en/country/croatia/overview>
87. Zakon o kreditnim institucijama NN 159/13 (NN151/22). Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/195/Zakon-o-kreditnim-institucijama>
88. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).
89. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb (NN, 78/15).
90. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 65/17, 61/18. Dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html
91. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 (NN 94/17). Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>
92. Žilić I. i Kunovac D. (2021). Dome slatki dome: Utjecaj subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj, HNB, I-63. Dostupno na: https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=ded4cb18-cdb3-84d4-fbb8-2b40520d49e8&groupId=20182&p_auth=kaQkKxEQ

Popis slika

Slika 1. Instrumenti modela stambene politike	6
Slika 2. Prikaz razvojnih smjerova i strateških ciljeva NRS-a do 2030. godine	63
Slika 3. Prikaz prioriternih područja politika za strateški cilj 6. »DEMOGRAFSKA REVITALIZACIJA I BOLJI POLOŽAJ OBITELJI«.....	65

Popis grafikona

Grafikon 1. Broj ostvarenih transakcija nekretnina u Republici Hrvatskoj od 2019.-2022. godine	11
Grafikon 2. Broj kupoprodajnih transakcija prema vrsti nekretnine u razdoblju od 2019.-2022. u RH	12
Grafikon 3. Pregled broja kupoprodaja nekretnina u kojima je obveznik stranac po državama u 2022. godini.....	17
Grafikon 4. Ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj i udio stranih osoba u stjecanju	18
Grafikon 5. Kretanje BN indeksa u razdoblju od 2022.-2024. godine	23
Grafikon 6. Kretanje vrijednosti traženih i postignutih cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2001.-2023. godine.....	26
Grafikon 7. Broj agencija u prometu nekretninama po županijama u 2023. godini.....	28
Grafikon 8. Broj i struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2018.-2023. godine	40
Grafikon 9. Godišnja stopa promjene kredita kućanstvima od 2018.-2023. godine	41
Grafikon 10. Vlasnička struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2018.-2023. godine	43
Grafikon 11. Promjena udjela vrijednosti subvencioniranih APN kredita u odnosu na ukupnu vrijednost stambenih kredita od 2017. do 2022. godine.....	44
Grafikon 12. Promjena potražnje stanovništva za kreditima u razdoblju od 2012. do 2022. godine....	46
Grafikon 13. Usporedba kretanja indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj i EU.....	51
Grafikon 14. Indeks cijena stambenih nekretnina na području EU u 2022. godini.....	53
Grafikon 15. Pregled kretanja prosječnih bruto plaća po zaposlenom u tisućama €	54
Grafikon 16. Prikaz stope prenaseljenosti u Hrvatskoj od 2019. do 2022. godine.....	56

Popis tablica

Tablica 1. Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodaji po županijama u 2022. godini.....	14
Tablica 2. Broj transakcija po vrsti ugovora od 2019.-2022. godine.....	15
Tablica 3. Ugovori o najmu i ugovori o zakupu po 20 županija u 2022. godini	19
Tablica 4. Prosječne cijene nekretnina po kvadratu u RH	24
Tablica 5. Vrijednosti indeksa priuštivosti stambenog prostora u 2021. godini	58
Tablica 6. Pregled zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita od 2017. do 2023. godine.....	73
Tablica 7. Popis banaka s efektivnim kamatnim stopama za APN kredite u 2023. godini.....	76
Tablica 8. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Danske	85
Tablica 9. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Nizozemske	89
Tablica 10. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Austrije	94
Tablica 11. Pokazatelji socijalno priuštivog stanovanja Njemačke	99



IZJAVA O AUTORSTVU

Završni/diplomski/specijalistički rad isključivo je autoersko djelo studenta koji je isti izradio te student odgovara za istinitost, izvornost i ispravnost teksta rada. U radu se ne smiju koristiti dijelovi tuđih radova (knjiga, članaka, doktorskih disertacija, magistarskih radova, izvora s interneta, i drugih izvora) bez navođenja izvora i autora navedenih radova. Svi dijelovi tuđih radova moraju biti pravilno navedeni i citirani. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom, odnosno nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, TIHANA BUIĆ (ime i prezime) pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog/diplomskog/specijalističkog (obrisati nepotrebno) rada pod naslovom ANALIZA SOCIJALNO PRISTUPE STANOVANJA U (upisati naslov) te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:
(upisati ime i prezime)

Buić Tihana
(vlastoručni potpis)

Sukladno članku 58., 59. i 61. Zakona o visokom obrazovanju i znanstvenoj djelatnosti završne/diplomske/specijalističke radove sveučilišta su dužna objaviti u roku od 30 dana od dana obrane na nacionalnom repozitoriju odnosno repozitoriju visokog učilišta.

Sukladno članku 111. Zakona o autorskom pravu i srodnim pravima student se ne može protiviti da se njegov završni rad stvoren na bilo kojem studiju na visokom učilištu učini dostupnim javnosti na odgovarajućoj javnoj mrežnoj bazi sveučilišne knjižnice, knjižnice sastavnice sveučilišta, knjižnice veleučilišta ili visoke škole i/ili na javnoj mrežnoj bazi završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice, sukladno zakonu kojim se uređuje umjetnička djelatnost i visoko obrazovanje.