

# Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj

---

**Perović, Valentina**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Rijeka, Faculty of Tourism and Hospitality Management / Sveučilište u Rijeci, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:191:844199>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-01**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Faculty of Tourism and Hospitality Management - Repository of students works of the Faculty of Tourism and Hospitality Management](#)



**SVEUČILIŠTE U RIJECI**

**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**

**Diplomski sveučilišni studij**

**VALENTINA PEROVIĆ**

**Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj**

**Challenges of Housing Policy in the Republic of Croatia**

Diplomski rad

Opatija, 2024.

**SVEUČILIŠTE U RIJECI**

**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**

**Diplomski sveučilišni studij**

Održivi razvoj turizma

**Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj**

**Challenges of Housing Policy in the Republic of Croatia**

Diplomski rad

Kolegij: **Nacionalna ekonomija**

Student: **Valentina Perović**

Mentor: Prof. dr. sc. **Marinela Krstinić  
Nižić**

Matični broj: **4053/23**

Komentor: dr. sc. **Maša Trinajstić**

Opatija, srpanj 2024.



SVEUČILIŠTE U RIJECI UNIVERSITY OF RIJEKA  
FAKULTET ZA MENADŽMENT U TURIZMU I UGOSTITELJSTVU  
FACULTY OF TOURISM AND HOSPITALITY MANAGEMENT  
OPATIJA, HRVATSKA CROATIA

## IZJAVA O AUTORSTVU RADA I O JAVNOJ OBJAVI OBRANJENOG DIPLOMSKOG RADA

VALENTINA PEROVIĆ  
(ime i prezime studenta)

4053/23  
(matični broj studenta)

Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj  
(naslov rada)

Izjavljujem da sam ovaj rad samostalno izradila/o, te da su svi dijelovi rada, nalazi ili ideje koje su u radu citirane ili se temelje na drugim izvorima, bilo da su u pitanju knjige, znanstveni ili stručni članci, Internet stranice, zakoni i sl. u radu jasno označeni kao takvi, te navedeni u popisu literature.

Izjavljujem da kao student–autor diplomskog rada, dozvoljavam Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci da ga trajno javno objavi i besplatno učini dostupnim javnosti u cjelovitom tekstu u mrežnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci.

U svrhu podržavanja otvorenog pristupa diplomskim radovima trajno objavljenim u javno dostupnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci, ovom izjavom dajem neisključivo imovinsko pravo iskorištavanja bez sadržajnog, vremenskog i prostornog mog diplomskog rada kao autorskog djela pod uvjetima *Creative Commons* licencije CC BY Imenovanje, prema opisu dostupnom na <http://creativecommons.org/licenses/>.

U Opatiji, 8.7.2024.

Valentina Perović  
Potpis studenta

## Sažetak

Tema diplomskog rada su izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj. U sklopu diplomskog rada je prikazana i opisana stambena politika u Republici Hrvatskoj. U radu se istražuje problematika održivog stanovanja u Republici Hrvatskoj. Cijene stanova u Republici Hrvatskoj u velikim gradskim područjima kao što je Zagreb su porasle, što znatno otežava mladim ljudima i obiteljima s niskim i srednjim prihodima pristup stanovanju. Glavni problem je potenciran nedostatkom dovoljnog broja povoljnih stambenih jedinica i rastom tržišta kratkoročnih najмова. Iako postoje programi kao što je Program društveno poticane stanogradnje (POS), još uvijek postoji velika potreba za širenjem kapaciteta i dostupnosti socijalnog stanovanja za ranjive skupine. Socijalno stanovanje u Hrvatskoj treba biti pristupačnije kako bi se osiguralo da niti jedna socijalno osjetljiva grupa ne ostane bez krova nad glavom. Velik dio stambenog fonda u Hrvatskoj zahtijeva obnovu kako bi se poboljšali uvjeti stanovanja i energetska učinkovitost. Unatoč globalnom pokretu prema održivom razvoju, Hrvatska još uvijek zaostaje u implementaciji ekoloških standarda u gradnji. Potrebne su reforme koje će olakšati izgradnju stambenih jedinica, regulirati tržište najma i promovirati socijalno i ekonomski održive prakse u stambenom sektoru. Vlada bi trebala povećati ulaganja u stambeni sektor i pomoći mladim ljudima da kupe nekretninu.

Ključne riječi: APN, najam, POS, stambeno zbrinjavanje, stambena politika, subvencije.

# Sadržaj

<b>1.</b>	<b>Uvod</b>	1
11.1.	Predmet istraživanja	1
1.2.	Svrha i cilj istraživanja	1
1.3.	Ocjena dosadašnjih istraživanja	2
1.4.	Metode istraživanja	3
1.5.	Struktura rada	4
<b>2.</b>	<b>Stambena politika</b>	6
2.1.	Pojam i definicija stanovanja	7
2.2.	Pojam i definicija stambene politike	9
2.2.1.	Europska stambena povelja	10
2.3.	Socijalno stanovanje – ključni dio stambene politike	11
<b>3.</b>	<b>Stambena politika u Republici Hrvatskoj</b>	14
3.1.	Strateški dokumenti	15
3.2.	Standard stanovanja u Republici Hrvatskoj	16
3.3.	Program društveno poticane stanogradnje	18
3.3.1.	Izgradnja i prodaja stanova	23
3.3.2.	POS Plus program	24
3.4.	Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj	26
3.4.1.	Problem stanovanja kod mladih osoba	28
3.4.2.	Problem subvencioniranja stambenih kredita	29
3.4.3.	Porezna politika i stambeno zbrinjavanje	30
3.5.	Analiza problema stanovanja – usporedba Republike Hrvatske i odabranih zemalja Europske unije	32
<b>4.</b>	<b>Održivo stanovanje</b>	43
4.1.	Pojam i definicija održivog stanovanja	44
4.1.1.	Indikatori održivog stanovanja	47
4.2.	Održivo stanovanje u Republici Hrvatskoj	52
4.3.	Program energetske obnove	54
	<b>Zaključak</b>	56
	<b>Bibliografija</b>	58
	Popis ilustracija	63

# **1. Uvod**

Stambena politika u Republici Hrvatskoj suočava se s nizom izazova koji proizlaze iz promjenjivih socioekonomskih uvjeta i demografskih trendova. Tranzicijsko razdoblje i tržišne reforme oblikovali su trenutačni stambeni fond i mogućnosti stanovanja, zbog čega su se stvorili specifični izazovi.

Stambena politika utječe na mnoge dijelove života pojedinaca i obitelji - na njihovu socioekonomsku stabilnost, zdravlje, obrazovanje i opću dobrobit. Kvalitetno i dostupno stanovanje je bitno za poticanje ekonomske aktivnosti, privlačenje radne snage i smanjenje socijalnih tenzija unutar društva. Dobra stambena politika doprinosi poboljšanju kvalitete života pojedinaca te promiče održivi razvoj i socijalnu koheziju na široj razini.

## **1.1. Predmet istraživanja**

Predmet istraživanja ovog diplomskog rada su izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj.

Stambena politika je važna za osiguranje dostupnosti kvalitetnog stanovanja za sve građane, što predstavlja temeljno ljudsko pravo i neophodan uvjet za ostvarivanje kvalitete života. Unatoč značaju kojeg ima, stambena politika suočava se s brojnim izazovima koji utječu na njezinu efikasnost i pravednost.

Sukladno navedenome postavlja se hipoteza da nedostatak plana stambene politike u Republici Hrvatskoj uzrokuje probleme stanovanja velikom broju stanovnika.

## **1.2. Svrha i cilj istraživanja**

Svrha izrade ovog diplomskog rada je analizirati trenutačne izazove s kojima se suočava stambena politika u Republici Hrvatskoj, uključujući pristupačnost stanovanja, program društveno poticane stanogradnje (POS) i utjecaj porezne politike na stambeno zbrinjavanje.

Osnovni ciljevi istraživanja su:

- definirati pojam i ulogu stambene politike,
- prikazati trenutni standard stanovanja u Republici Hrvatskoj,
- prikazati i procijeniti učinkovitost programa društveno poticane stanogradnje (POS),
- definirati i prikazati izazove stambene politike u Republici Hrvatskoj,
- definirati i pojasniti pojam održivog stanovanja i njegovu primjenu u Republici Hrvatskoj, s naglaskom na program energetske obnove te njegov doprinos povećanju energetske učinkovitosti i smanjenju troškova života,
- predložiti preporuke za poboljšanje stambene politike u Republici Hrvatskoj.

### 1.3. Ocjena dosadašnjih istraživanja

Istraživanje u kojem je analizirana uloga neprofitnih stambenih organizacija u razvijenim zemljama pokazuje kako stambene zadruge i neprofitne stambene tvrtke djeluju kao alternativa tradicionalnom tržišnom stanovanju, jer omogućavaju pristupačne opcije stanovanja uz podršku sindikata, političkih stranaka, crkvenih organizacija i državnih subvencija. Autor ističe da su stambene zadruge, kao članske organizacije, omogućavale svojim članovima pristup stambenom prostoru po cijenama nižima od tržišnih.<sup>1</sup>

Politika je favorizirala stanare kroz subvencioniranje cijene najma, uz istodobno ograničavanje njihove prostorne fleksibilnosti kako ne bi izgubili privilegirani status. S uspostavom neovisnosti, provedeni su ključni procesi na stambenom tržištu: privatizacija nekretnina koje su prethodno bile u društvenom posjedu i denacionalizacija. Kao rezultat, stanovi koji su prethodno bili u vlasništvu poduzeća i države preneseni su na korisnike „stanarskog prava“ po cijeni daleko ispod tržišne, pretvarajući više od 80% korisnika u pravne vlasnike. Iako je to imalo pozitivne učinke na socijalnu politiku, postoji rizik od negativnog utjecaja na mobilnost radne snage u Hrvatskoj. Cjenovne fluktuacije i obujam tržišnih transakcija i dalje su ograničeni zbog neadekvatnog i zastarjelog zemljišnog katastra, kao i izraženih regionalnih razlika.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bežovan, G. (2008). Neprofitne stambene organizacije i izazovi njihovog razvoja u Hrvatskoj. *Revija za socijalnu politiku*, 15(1), 39-56.

<sup>2</sup> Bejaković, P., Mrnjavac, Ž. (2019). Stambena politika i tržište rada u Hrvatskoj. U Håkansson, P.G., & Bohman, H. (Ur.), *Investigating Spatial Inequalities* (str. 159-173). Emerald Publishing Limited.



Istraživanje koje je provela Svirčić Gotovac (2020) bavi se stambenom politikom u post-socijalističkom kontekstu, s posebnim naglaskom na tranzicijske promjene koje su se dogodile nakon raspada socijalističkog režima 1990-ih, vidljive u politici, ekonomiji i društvenoj strukturi. Važne promjene uključuju privatizaciju vlasništva i promjenu stambenog statusa, s masovnom privatizacijom stanova koja je dovela do skoro potpunog nestanka javnih stambenih jedinica u većini post-socijalističkih država, unatoč nekim iznimkama.<sup>3</sup>

U Hrvatskoj, prema popisu stanovništva iz 2011. godine, 88,9% stanova je u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu, što predstavlja značajan porast u odnosu na podatke iz 2001. godine. Autorica ističe da je proces masovne privatizacije doveo do fenomena tzv. *superhomeownership* u post-socijalističkim zemljama, s visokim postotcima vlasništva nad stanovima, koji često prelaze 90% ukupnog stambenog fonda.<sup>4</sup>

Analiza također pokazuje da su druge mogućnosti zadovoljenja stambenih potreba, kao što su javni najam stanova ili socijalno stanovanje, marginalizirane i gotovo zanemarive u odnosu na privatno vlasništvo. Unatoč nekim poboljšanjima u stambenim standardima, kao što su povećanje prosječne površine stanova i broja soba po stanu, tranzicijske promjene i privatizacija imaju dugotrajne posljedice na stambenu politiku post-socijalističkih zemalja, uključujući i Hrvatsku. Istraživanje je ukazalo na potrebu za detaljnijom analizom promjena u budućnosti, kako bi se bolje razumjele njihove posljedice na stambenu politiku te mogućnosti zadovoljenja stambenih potreba šire populacije.<sup>5</sup>

#### **1.4. Metode istraživanja**

U procesu istraživanja i pisanja rada korištena je znanstvena literatura i relevantni internetski izvori, a prilikom izrade korištene su sljedeće metode:

- metoda sinteze - uključuje proces kombiniranja ili sastavljanja različitih dijelova ili elemenata kako bi se stvorio cjelovitiji entitet ili koncept,

---

<sup>3</sup> Svirčić Gotovac, A. Učinci procesa privatizacije stanovanja u postsocijalističkoj Hrvatskoj. *GeoAdria* 25, br.2 (2020):151-176.

<sup>4</sup> Ibidem.

<sup>5</sup> Ibidem.

- metode analize - koriste se za razumijevanje, razbijanje i proučavanje složenih problema, sustava ili fenomena na manje dijelove radi dubljeg razumijevanja,
- metoda deskripcije – koristi se za opisivanje i prikazivanje fenomena, objekata, događaja ili ideja,
- induktivne metode - temelje se na procesu zaključivanja općenitih zakonitosti i teorija na temelju specifičnih činjenica i opažanja,
- metode komparacije - koriste se za uspoređivanje i analizu različitih elemenata, entiteta ili sustava kako bi se identificirale sličnosti, razlike i obrasci,
- metoda kompilacije - koristi se za prikupljanje, organiziranje i analizu postojećih informacija, podataka ili izvora kako bi se stvorila cjelovita slika ili pregled određene teme ili problema,
- metoda sekundarne analize podataka - korištenje postojećih podataka koji su već prikupljeni za neke druge svrhe, radi analize ili testiranja novih hipoteza što je vrsta kvantitativne analize,
- metode dedukcije - temelje se na procesu zaključivanja posebnih zaključaka iz općenitih premisa, teorija ili zakona.

## **1.5. Struktura rada**

Rad je strukturno podijeljen na četiri međusobno povezana poglavlja, a započinje uvodom. U uvodu su definirani predmet istraživanja, svrha i cilj istraživanja, ocjena dosadašnjih istraživanja i metode istraživanja te je prikazana struktura rada.

Nakon uvoda je obrađena tema stambene politike i socijalnog stanovanja, kao njenog ključnog dijela. Također, ovdje je istaknuta važnost Europske stambene povelje, jednog od ključnih dokumenata za razvoj stambene politike.

Kroz treće poglavlje je obrađena tema stambene politike u Republici Hrvatskoj. Prikazani su najvažniji strateški dokumenti, standard stanovanja u Republici Hrvatskoj, kao i Program društveno poticane stanogradnje. Također, u ovom su dijelu navedeni izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj. Sam kraj poglavlja čini analiza problema stanovanja, kako u Republici Hrvatskoj, tako i na razini cijele Europske Unije.

Četrto se poglavlje bavi održivim stanovanjem i stavlja naglasak na Program energetske obnove.

Diplomski rad završava zaključkom.

## 2. Stambena politika

Temeljni čimbenici koji utječu na razinu potražnje ili potrebe za stambenim prostorom unutar zemlje (osim državne intervencije) ograničeni su na veličinu i rast stanovništva, životni standard prikazan bruto domaćim proizvodom (BDP) po glavi stanovnika i izdatke za stanovanje kao udio ukupne osobne potrošnje. Glavna temeljna determinanta ponude je ukupna razina ulaganja u domaće gospodarstvo - mjerena bruto investicijama u fiksni kapital i izvedena iz tog iznosa, razina ulaganja u stambena pitanja. Kvantitativni i kvalitativni ishod ovog ulaganja uključuje, primjerice, broj izgrađenih stanova, veličinu stambenog fonda u odnosu na broj kućanstava, broj stanova na tisuću stanovnika, površinu stambene površine i broj soba po stanu, te starost i stanje stanova. Iako su cijene kuća i najamnine, broj stambenih transakcija i obujam resursa dodijeljenih proizvodnji stanova unutar određenih vremenskih razdoblja određeni interakcijom potražnje i ponude, takav je i obrazac stambenog zakupa, krajnji ishod tržišnih sila.<sup>6</sup>

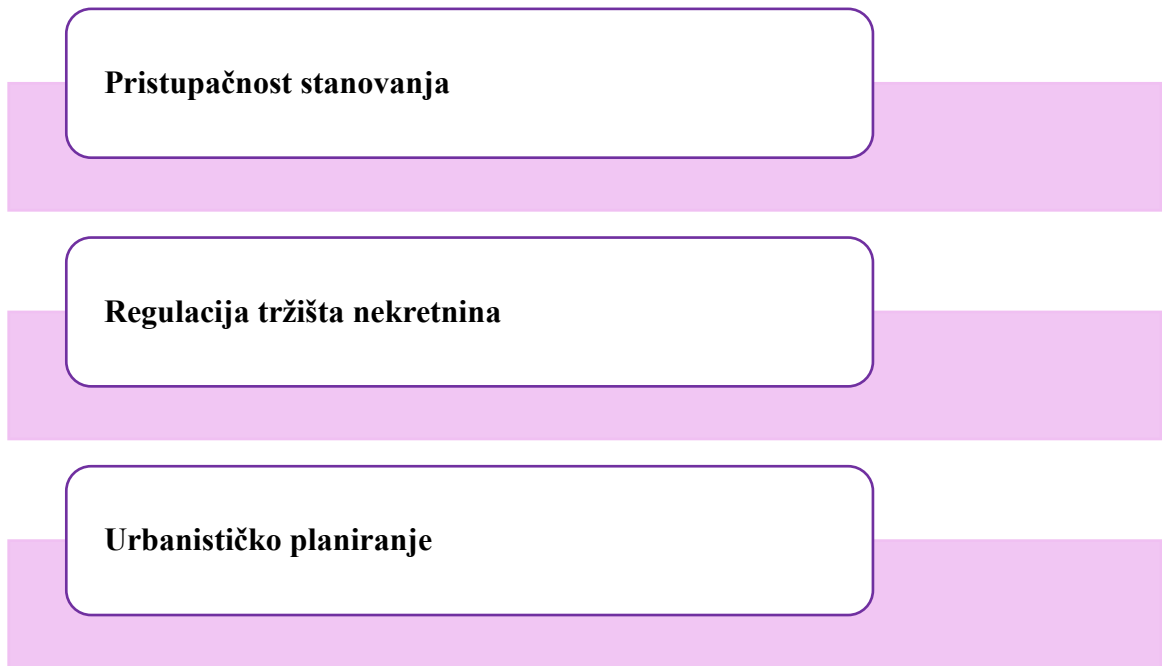
Stambena politika obuhvaća skup mjera koje vlada provode kako bi osigurale pristupačnost, dostupnost i kvalitetu stanovanja za svoje građane. Europska je praksa da vlada osigura opći okvir stambene politike, dok je zadaća lokalnih vlasti (gradova, općina) oblikovanje detaljnih stambenih programa, primjerenih potrebama određene lokalne jedinice.<sup>7</sup> Stambena politika fokusira se na tri glavna područja, prikazana na Slici 1.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Balchin, P. (Ed.). *Housing policy in Europe*. Routledge, 1996.

<sup>7</sup> Bežovan, G. Europska stambena povelja. *Rev.soc.polit.*, 14, 3-4 (2007), str.392.

<sup>8</sup> Kemeny, J. *Housing and Social Theory*. London: Routledge, 1992.



Slika 1. Područja fokusiranja stambene politike

Izvor: Izrada autorice prema Kemeny, 1992.

Pristupačnost stanovanja odnosi se na sposobnost pojedinaca i obitelji da si priušte adekvatno stanovanje bez pretjeranog financijskog opterećenja.<sup>9</sup>

Regulacija tržišta nekretnina ima za cilj osigurati stabilnost tržišta, zaštititi potrošače te spriječiti nepravedne ili isključive prakse.<sup>10</sup>

Urbanističko planiranje je važno za razvoj održivih i funkcionalnih stambenih područja.<sup>11</sup>

## 2.1. Pojam i definicija stanovanja

Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba, ali i osnovnih ljudskih prava. Ono utječe na cijeli niz faktora, od cjelokupne kvalitete života do prilika za zapošljavanje, stvaranje obitelji i sl. Stoga ne čudi da je osiguravanje adekvatnog stanovanja postalo prioritet u svim državama.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Kemeny, J. *Housing and Social Theory*. London: Routledge, 1992.

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> Ibidem.

<sup>12</sup> Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. How to Measure Sustainable Housing: A proposal for an Indicator-Based Assessment Tool. *Sustainability* 13, br. 1152 (2021), str.11.

Nadalje, stanovanje je kompleksna društvena činjenica koju se istražuje iz različitih perspektiva.<sup>13</sup> Pojmovi i definicije stanovanja prema različitim autorima prikazani su u Tablici 1.

Tablica 1. Pojmovi i definicije stanovanja prema različitim autorima

Teorija stanovanja	Definicija prema autorima	Autori
<b>Stanovanje kao društvena činjenica</b>	Kompleksna društvena činjenica istraživana iz različitih perspektiva.	Conway (2000), King i Oxley (2000)
<b>Stanovanje i društveni poredak</b>	Povezanost stanovanja s društvenim poretkom i državnim intervencionizmom u podmirivanju stambenih potreba.	
<b>Stanovanje u gospodarstvu</b>	Uloga stanovanja kao neospornog dijela tržišnog poretka i financijskog sustava.	Pandžić (2018)
<b>Stanovanje kao politički fenomen</b>	Utjecaj političkih ideologija, lobiranja i glasačkih preferencija na stambenu politiku.	
<b>Stanovanje i pravo</b>	Potreba za pravnim temeljem politike stanovanja radi utvrđivanja prava i obveza.	
<b>Stanovanje i socijalne nejednakosti</b>	Manifestacija društvenih nejednakosti kroz stanovanje, vezano uz diskriminaciju i stambene krize.	
<b>Stanovanje kao izbor i potreba</b>	Razlikovanje između stanovanja kao izbora, vođenog individualnim preferencijama, i kao osnovne ljudske potrebe.	King i Oxley (2000), King (2016), Friedman i Stigler (1975)
<b>Stanovanje, gradnja i postojanje</b>	Egzistencijalističko-fenomenološki pristup definiranju stanovanja, gradnje i ljudskog postojanja.	Heidegger (1982), Seferagić (1988)

<sup>13</sup> Conway, Jean (2000). Housing Policy. London: Routledge, str. 1.

<b>Stanovanje kao ljudska potreba</b>	Stanovanje kao dio sekundarnih ljudskih potreba za sigurnošću i reprodukcijom, inspirirano Maslowljevom teorijom.	Seferagić (1988), Bežovan (1987)
---------------------------------------	---	-------------------------------------

Izvor: Izrada autorice

Smještaj predstavlja osnovnu ljudsku potrebu. Kroz povijest, percepcija smještaja je evoluirala, primarno u dijelovima njegove veličine i konfiguracije. Stambena politika, posvećena skrbi za pojedince i organizaciju njihovih životnih prostora, jest relativno nova grana ekonomije. Od ranijih vremena, kada je smještaj implicirao isključivo zaštitu od vanjskih faktora, do današnjice gdje smještaj obuhvaća prostore opremljene infrastrukturom, dogodile su se značajne transformacije.<sup>14</sup>

Smještaj, ili stanovanje, kao dugotrajna investicija, bitan je pokretač ljudske produktivnosti i prosperiteta. Osim toga, stanovanje reflektira društvenu i ekonomsku strukturu, odražavajući faktore poput nacionalnog prihoda, individualnih zarada i standarda života.<sup>15</sup>

Stanovanje prelazi granice potrebe za smještajem jer je često odraz i društvenog sloja. Danas više nije naglasak isključivo na fizičkoj zaštiti i sklanjanju od utjecaja vanjskih faktora (hladnoće, topline, kiše, vjetra...), već i na zadovoljavanju drugih potreba stanovništva.<sup>16</sup> Ovdje možemo istaknuti estetiku, unutarjni dizajn, prostranost stambenog prostora i slične faktore, kojima se ujedno zadovoljavaju osobne potrebe pojedinaca, ali i ističe pripadnost određenom društvenom sloju.

## 2.2. Pojam i definicija stambene politike

Stambena politika predstavlja temeljni dio javnih politika usmjerenih na osiguranje primjerenog stanovanja za sve slojeve populacije. Državna je dužnost promicati pristupačnost stanovanja, podupirati socijalnu inkluzivnost te jamčiti stabilne i sigurne

<sup>14</sup> Šimunović, I. *Urbana ekonomika*. Zagreb: Školska knjiga, 2006.

<sup>15</sup> Ibidem.

<sup>16</sup> Qusen Zumaya, J., Baqir Motlak, J. Sustainable Housing Indicators and Improving the Quality of Life: The Case of Two Residential Areas in Baghdad City. *Earth and Environmental Science*, 754 (2021).

uvjete za život svakog građanina. Tijekom vremena je stambena politika evoluirala i adaptirala se u skladu s promjenjivim društvenim, ekonomskim i političkim okolnostima.<sup>17</sup>

Na samim počecima, fokus stambene politike bio je na ublažavanju siromaštva i pružanju javnih stambenih rješenja za socijalno osjetljive skupine. Međutim s razvojem društva i ekonomije, pojavili su se novi izazovi, uključujući ograničenost stambenog prostora, rast cijena nekretnina i promjene u društvenoj dinamici, što je navelo na neophodnost revizije strategija i metodologija u području stambene politike.<sup>18</sup>

Stambena politika je skup mjera i strategija kojima se bave javne vlasti kako bi osigurale da svi građani imaju pristup kvalitetnom i pristupačnom stanovanju. Ciljevi stambenih politika mogu se postići ako se pravovremeno detektiraju problemi stanovanja.

Kroz povijest su se pristupi stambenoj politici razlikovali ovisno o političkoj, ekonomskoj i socijalnoj paradigmi vremena. U nekim razdobljima, naglasak je bio na masovnoj gradnji javnih stambenih jedinica kako bi se zadovoljile potrebe rastućih urbanih populacija. U drugim razdobljima, fokus se premještao na tržišne mehanizme i privatnu inicijativu, s ciljem stimuliranja ponude i potražnje na tržištu nekretnina.<sup>19</sup>

### 2.2.1. Europska stambena povelja

Problem osiguravanja adekvatnog smještaja prisutan je u svim državama Europske unije. Osim što narušava kvalitetu života pojedinaca, ovaj problem ima negativan utjecaj na ekonomski razvoj države i socijalnu koheziju.<sup>20</sup> Stoga je na razini Europske unije izrađen dokument koji se bavi problemima stanovanja, ali i nudi prijedloge za stanovanje, koji bi pristojan i pristupačan smještaj učinili temeljnim pravom svih stanovnika Europske unije. Riječ je o Europskoj stambenoj povelji, usvojenoj u travnju 2006. godine.<sup>21</sup>

Ova povelja naglašava potencijal stambenih politika da doprinesu ekonomskoj, socijalnoj i teritorijalnoj koheziji Europske unije, ali i ističe važnost održivog stanovanja.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> Pandžić, J. Stambena politika između znanosti i ideologije. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, 2018, str. 323.

<sup>18</sup> Ibidem.

<sup>19</sup> Ibidem.

<sup>20</sup> European Charter for housing, [awics.co.uk/european\\_charter\\_of\\_housing\\_-\\_briefing\\_paper](http://awics.co.uk/european_charter_of_housing_-_briefing_paper) (preuzeto 13.06.2024.)

<sup>21</sup> Bežovan, G. (2007), str.392.

<sup>22</sup> European Charter for Housing, str. 1.



Na stanovanje se gleda kao na najvažniji čimbenik ekonomskog rasta i socijalne kohezije. Nedostatak adekvatnog i pristupačnog smještaja uzrokuje mnoge probleme, od slabe kompetitivnosti, nemogućnosti zapošljavanja ili mobilnosti osoba, sve do socijalnog uključivanja. U ovom pogledu, na Europsku stambenu povelju nadovezuje se i „Odluka Europskog parlamenta o stanovanju i regionalnoj politici“, donesena u svibnju 2007. godine.<sup>23</sup> Također, poveljom se ističe i važnost strukturnih fondova Europske unije, zaduženih za obnavljanje smještajnih kapaciteta. Drugo područje interesa Europske stambene povelje jest održivo stanovanje. Ovaj aspekt vezan je uz „Leipzišku povelju o europskim gradovima“, donesenu 2007. godine, a čiji je glavni cilj regulirati izgradnju održivih gradova.

Europska stambena povelja sastoji se od dva dijela: u prvome je dan opis stanovanja i europske politike kohezije, dok je drugi dio posvećen ulozi Europske unije u rješavanju problema stanovanja.<sup>24</sup> Tako je Poveljom definirano stanovanje kao<sup>25</sup>:

- nužno dobro, temeljno socijalno pravo i sastavnica europskog socijalnog modela
- ključni čimbenik za socijalno uključivanje i zaštitu socijalne kohezije Europske unije
- uporište ekonomske kohezije Europske unije
- glavna sastavnica teritorijalne kohezije Europske unije te
- punopravna sastavnica održivog urbanog razvoja Europske unije.

### **2.3. Socijalno stanovanje – ključni dio stambene politike**

Socijalno stanovanje predstavlja koncept stanovanja kojim upravljaju državne ili neprofitne organizacije. Cilj im je omogućiti pristupačnu stambenu opciju za one segmente populacije koji su izvan mogućnosti akvizicije vlastitog doma.<sup>26</sup> Iako je uvriježeno mišljenje

---

<sup>23</sup> Bežovan, G. (2007), str. 392.

<sup>24</sup> Bežovan, G. (2007), str. 396. – 399.

<sup>25</sup> Ibidem.

<sup>26</sup> UNECE. Policy framework for sustainable real estate markets, <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> (preuzeto 26.4.2024.), str.11.

da su takve stambene opcije namijenjene isključivo stanovništvu slabijeg imovinskog stanja i nižih prihoda, one se mogu nuditi i drugim segmentima populacije, kako bi se regulirao problem stanovanja. Temeljna svrha socijalnog stanovanja je u pružanju stabilnog i pristupačnog stambenog rješenja za one koji se susreću s izazovima u pronalasku adekvatnog smještaja.<sup>27</sup> Primjerice, u Nizozemskoj je razvijeno tzv. integrirano socijalno tržište najma, na kojemu su stambene jedinice iz programa socijalnog stanovanja dostupne kako stanovništvu s nižim prihodima ili nekim specijalnim potrebama, tako i stanovništvu veće platežne moći.<sup>28</sup>

Osnovno pitanje koje se postavlja prilikom formiranja socijalnog stanovanja je pitanje potencijalnih korisnika istoga.<sup>29</sup> Primarni korisnici socijalnog stanovanja su kućanstva s ograničenim prihodima, starije osobe, osobe s posebnim potrebama i osobe bez stalnog smještaja. Osim toga, socijalno stanovanje mogu koristiti pripadnici „ranjivih“ skupina, poput izbjeglica ili (bivših) ovisnika.<sup>30</sup> Objekti namijenjeni socijalnom stanovanju mogu se ponuditi na tržištu po cijenama koje su niže od uobičajenih tržišnih vrijednosti, uz određene kriterije koji reguliraju pravo na korištenje navedenih nekretnina.

Nadalje, sustavi socijalnog stanovanja nisu samonosivi (*eng. self-supporting*)<sup>31</sup>, već im je potreban određeni oblik financijske potpore, kako bi mogli postati pristupačni ciljnim skupinama. Financijska potpora u europskim zemljama dolazi u sljedećim oblicima: jamstva za dug, povoljni krediti, investicije javnih poduzeća ili poduzeća u privatnom vlasništvu te ponuda zemljišta ispod tržišne cijene.<sup>32</sup> Osim toga, moguće su i različite javne intervencije: regulacija javnih politika, subvencije i izravno pružanje socijalnog stanovanja. Među navedenima se ističu subvencije, tj. financijska pomoć koju pružaju državna/javna tijela i neprofitne organizacije.<sup>33</sup>

Iako je socijalno stanovanje ključni dio stambene politike, u mnogim državama ono nije u potpunosti razvijeno i često ne pruža potporu stanovništvu kakva se očekuje. Primjerice, česta je pojava da se nude stambene jedinice loše kvalitete ili u starim zgradama,

---

<sup>27</sup> UNECE. Policy framework for sustainable real estate markets, <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> (preuzeto 26.4.2024.), str. 12.

<sup>28</sup> van Kempen, R., Priemus, H. Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies* 39, br. 2 (2002): 237–253.

<sup>29</sup> Granath Hansson, A., Lundgren, B. Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society* 36, br.2 (2019): 149-166.

<sup>30</sup> Ibidem, str. 158.

<sup>31</sup> Ibidem, str. 161.

<sup>32</sup> Ibidem, str. 161.

<sup>33</sup> Ibidem, str. 161.

u koje je potrebno mnogo uložiti da bi bile adekvatne i sigurne za život.<sup>34</sup> Stoga je važno nadzirati odabir stambenih jedinica predviđenih za socijalno stanovanje, kako bi sve potrebite skupine dobile priliku za adekvatnim smještajem.

---

<sup>34</sup> Lozano Patino, E.D., Siegel, J.A. Indoor environmental quality in social housing: A literature review, *Building and Environment* 131 (2018): 231-241.

### 3. Stambena politika u Republici Hrvatskoj

Stambena politika u Republici Hrvatskoj predstavlja važan dio nastojanja države da se osiguraju adekvatni uvjeti stanovanja za sve građane. Ona obuhvaća mjere koje su usmjerene na poboljšanje pristupačnosti, kvalitete i održivosti stambenog fonda, kao i na promicanje socijalne inkluzije i smanjenje nejednakosti u društvu.<sup>35</sup> Jedan od osnovnih ciljeva stambene politike u Hrvatskoj je osiguranje pristupačnog stanovanja, posebice za mlade obitelji, osobe s nižim prihodima, starije osobe, osobe s invaliditetom i druge ranjive skupine. Kronološki pregled razvoja stambene politike u Hrvatskoj je prikazan u Tablici 2.

Tablica 2. Kronološki pregled razvoja stambene politike u Hrvatskoj

Razdoblje	Događaji	Politike i posljedice
<b>Kraj 19. i početak 20. st.</b>	Začeci stambene politike uz industrijsku revoluciju.	Državna intervencija u stambenom sektoru.
<b>1918.-1941.</b>	Razvoj stambenog zbrinjavanja kao dijela socijalne politike.	Gradnja socijalnih stanova, povećanje stambenog standarda.
<b>Poslije Drugog svjetskog rata</b>	Procesi deagrarizacije, industrijske i urbanizacije.	Državno vlasništvo nad stanovima, distribucija prema prioritetu.
<b>Socijalizam</b>	Država igra ključnu ulogu u stambenom zbrinjavanju.	Rezidencijalna segregacija, subvencioniranje stanarina.
<b>1990-te</b>	Rat, političke i ekonomske promjene.	Privatizacija, deregulacija, tržišne reforme.
<b>2000. – 2009.</b>	Razdoblje financijalizacije, povećanje kreditiranja.	Državno poticana stanogradnja (POS), financijska kriza.
<b>Nakon 2009.</b>	Financijska kriza, pridruživanje EU.	Nacionalna stambena strategija, fokus na socijalno stanovanje.
<b>2017. – danas</b>	Programi poticanja kupnje za mlade, POS+.	Dominacija vlasničkog statusa, nedostatak mjera za socijalno stanovanje.

Izvor: Izrada autorice prema Pandžić, 2018., Bežovan, 2019., Busch-Geertsema, 2010., Svirčić Gotovac, 2020.

<sup>35</sup> UNECE. Policy framework for sustainable real estate markets, <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> (preuzeto 26.4.2024.), str.12.

Stambena politika se kretala između tržišnih mehanizama i socijalnih ciljeva, a u recentnom razdoblju dominira model koji favorizira kuće vlasništvo, uz određene programe podrške kao što su POS te subvencioniranje kredita za mlade.

### 3.1. Strateški dokumenti

Glavni strateški dokument stambene politike u Republici Hrvatskoj je „Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine“.<sup>36</sup> To je plan koji je tek u postupku, a njegova izrada započela je prošle godine. Ideja je da se ovim planom definiraju specifični ciljevi u području stanovanja, a koji bi pružili temelje za ostvarenje dodatnih ciljeva, poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja različitih skupina građana koji si često ne mogu priuštiti adekvatan smještaj (mladi, stariji od 65 godina, osobe s invaliditetom...), povećanja radne mobilnosti i naseljavanja određenih područjima deficitarnim kadrovima. Uz to, želi se potaknuti i održivo stanovanje u Republici Hrvatskoj, prvenstveno zelenom i kružnom stanogradnjom.

Osnovna svrha plana jest definirati adekvatno i pristupačno stanovanje, koje ujedno zadovoljava određene standarde kvalitete. S obzirom da je u Republici Hrvatskoj potražnja za stambenim nekretninama (prvenstveno stanovima) veća od ponude, cijena nekretnina konstantno raste. Tome ne pomaže ni činjenica da je preko 97% nekretnina u Republici Hrvatskoj u privatnom vlasništvu te da mnogi stanovnici nemaju izbora nego iznajmiti nekretninu od privatnih osoba. Nažalost, visoka cijena nekretnine često nije mjerilo njene kvalitete.

U izradi plana sudjelovat će stručnjaci iz različitih područja: arhitekti, urbanisti, građevinari, sociolozi, demografi i ekonomisti. Cilj je stvoriti interdisciplinarni dokument, koji će obuhvatiti sve aspekte stanovanja i pružiti rješenje različitih problema – onih estetskog izgleda stana ili novčane pristupačnosti istoga, ali i utjecaja stanogradnje na okoliš.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Republika Hrvatska, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, <https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=15323&url=print&page=1> (posjećeno 13.06.2023.)

<sup>37</sup> Ibidem.

U travnju 2023. godine donesena je „Odluka o pokretanju postupka izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i Akcijskog plana za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje od 2023. do 2024.“. Mjesec dana kasnije, 10. svibnja 2023. godine održan je prvi sastanak Radne skupine za izradu Akcijskog plana i Nacionalnog plana. Možemo zaključiti da su toga dana položeni temelji izradi stambene politike Republike Hrvatske.<sup>38</sup>

### 3.2. Standard stanovanja u Republici Hrvatskoj

Standard stanovanja mjeri se različitim pokazateljima, ovisno o državama. Pokazatelji standarda stanovanja u Republici Hrvatskoj prikazani su u Tablici 3.

Tablica 3. Pokazatelji standarda stanovanja u Republici Hrvatskoj

Dio	Fizički pokazatelji	Opis
<b>Stambeni fond</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• površina</li> <li>• broj soba</li> <li>• starost</li> <li>• komunalna opremljenost</li> </ul>	Pokazatelji koji opisuju osnovne karakteristike stambenih jedinica, uključujući veličinu, raspored prostorija, starost objekata i razinu dostupnosti komunalnih usluga.
<b>Stambeni status</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vlasništvo</li> </ul>	Određuje se temeljem prava vlasništva nad stambenom jedinicom, što može biti indikator financijske stabilnosti i socioekonomske pozicije stanovnika.
<b>Stambena kvaliteta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• troškovi stanovanja</li> <li>• cijene nekretnina</li> <li>• državne / vladine mjere pomoći (subvencije)</li> <li>• stambena infrastruktura</li> </ul>	Uključuje faktore koji direktno utječu na kvalitetu života stanovnika, poput ekonomskih tereta povezanih sa stanovanjem, dostupnosti državne potpore i infrastrukture.
<b>Demografski pokazatelji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• odnos fizičkih pokazatelja prema demografiji</li> </ul>	Analiza standarda stanovanja u kontekstu demografskih karakteristika stanovništva,

<sup>38</sup> Ibidem.

		omogućavajući bolje razumijevanje potreba različitih skupina.
<b>Prostorni čimbenici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• opremljenost i uređenost naselja</li> </ul>	Noviji pristupi istraživanju standarda stanovanja uključuju analizu kvalitete i dostupnosti infrastrukture na razini naselja, što doprinosi sveukupnoj kvaliteti života.

Izvor: Izrada autorice prema Bežovan, 2004.

Standard stanovanja opisuje razinu kvalitete i uvjeta života unutar stambenih jedinica, ali i neke vanjske faktore koji utječu na kvalitetu stanovanja. Tako se u obzir uzimaju fizičke karakteristike stambenih jedinica: površina, starost, broj soba i komunalna opremljenost. Stambeni status odnosi se na vlasništvo nad nekretninom. Kako je ranije spomenuto, u Republici Hrvatskoj je čak 97, 28% nekretnina u privatnom vlasništvu. Faktori koji utječu na stambenu kvalitetu su: troškovi stanovanja, cijene stanovanja, državne / vladine mjere pomoći (subvencije) i stambena infrastruktura. Ovi faktori izravno utječu na kvalitetu života stanovnika, prvenstveno jer posljednjih godina cijene nekretnina rapidno rastu, a ponuda često uključuje lošu stambenu infrastrukturu, i u pogledu nekvalitetne gradnje kao i u pogledu loše ili zastarjele opremljenosti stambenih jedinica. Također, unatoč nastojanjima države da osigura subvencije ranjivim skupinama stanovništva, te su subvencije još uvijek malobrojne, u usporedbi s brojem stanovnika kojima su potrebne. Nadalje, važni su i demografski podaci o stanovništvu, jer oni omogućavaju bolje razumijevanje potreba različitih skupina. U fokusu ovog rada ističu se problemi stanovanja kod mladih osoba. Naime, ova skupina stanovnika često nije u financijskoj mogućnosti iznajmiti ili kupiti svoju stambenu nekretninu, stoga sve kasnije iseljavaju iz matičnih nekretnina, odnosno napuštaju roditeljsko „gnijezdo“. Posljednje, ne smiju se zanemariti niti prostorni čimbenici, odnosno opremljenost i uređenost naselja. Naime, kvaliteta i dostupnost infrastrukture na razini naselja je faktor koji će privući potencijalne stanovnike upravo u to naselje. Prvi dojam je važan, kako u različitim situacijama u svakodnevnom životu, tako i prilikom odabira mjesta stanovanja.

U nastavku je dan pregled stambenih jedinica po regijama u Republici Hrvatskoj, s naglaskom na stanove za stalno stanovanje. Pregled je prikazan u Tablici 4.

Tablica 4. Pregled stambenih jedinica i prebivališta po regijama u Hrvatskoj

Regija	Stambene jedinice	
	Ukupno	Stanovi za stalno stanovanje
Panonska Hrvatska	567.805	536.241
Jadranska Hrvatska	997.897	755.987
Grad Zagreb	393.433	382.926
Sjeverna Hrvatska	391.309	340.210

Izvor: Izrada autorice prema Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. (2022). Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2021. Rezultati po naseljima, <https://podaci.dzs.hr/media/ixpn5qzo/si-1711-popis-stanovnistva-kucanstava-i-stantova-2021-prvi-rezultati-po-naseljima.pdf> (pristupljeno 4.4.2024).

Najviše stambenih jedinica nalazi se u Jadranskoj Hrvatskoj, a najmanje u Sjevernoj Hrvatskoj. Najveća razlika između broja stambenih jedinica i stanova za stalno stanovanje je također u Jadranskoj Hrvatskoj. Razlog te situacije leži u velikom broju stanova koji se iznajmljuju na Jadranu prvenstveno tijekom ljetne sezone. Grad Zagreb se gleda kao zasebna regija te također ima veliku količinu stanova i stanova za najam. Još jedno od mogućih objašnjenja dobivenih rezultata je to što mnoštvo studenata upisuje studije u Gradu Zagrebu i Rijeci, gdje iznajmljuje stanove. Stoga ne čudi da ove dvije regije prednjače u broju stanova za stalno iznajmljivanje. Česta je situacija da se isti stan tijekom akademske godine iznajmljuje studentima, a tijekom ljetne sezone turistima.

### 3.3. Program društveno poticane stanogradnje

Program poticane stanogradnje (skraćeno POS), unutar svoje nomenklature krije potencijal za bogatstvo implikacija i referentnih točaka. Provedba semantičke analize omogućava uvid u ideološko usmjerenje inicijative, iako detalji o njenom opsegu ostaju manje razjašnjeni.

U svojoj osnovi, POS se identificira kao „program“, jer predstavlja strukturirani skup ciljeva i zadataka unutar određene aktivnosti – u ovom kontekstu, unutar domene političke strategije ili šire državne politike, koji zahtijevaju realizaciju.<sup>39</sup> Program poticane

<sup>39</sup> Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine: POS - Program poticane stanogradnje. <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/pos-program-poticane-stanogradnje/8275> (posjećeno 20.3.2024).



stanogradnje namijenjen je poboljšanju stambenih uvjeta građana pod povoljnijim uvjetima od tržišnih.<sup>40</sup>

Najvažniji dijelovi Programa poticane stanogradnje prikazani su u Tablici 5.

Tablica 5. Najvažniji dijelovi Programa poticane stanogradnje

Kategorija	Detalji
Program POS	Društveno poticana stanogradnja namijenjena poboljšanju stambenih uvjeta građana pod povoljnijim uvjetima od tržišnih.
Kreditna linija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• krediti bez jamaca</li> <li>• prosječna kamatna stopa &lt; 3%</li> <li>• rok otplate do 30/31 godina</li> <li>• smanjena kamata na javna sredstva s 3% na 2%</li> </ul>
Prosječna prodajna cijena	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maksimalno 1.319,64 €/m<sup>2</sup> (plativo u kunama)</li> <li>• etalonska cijena građenja: 6.500,00 kuna/m<sup>2</sup></li> </ul>
Sudionici programa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• državljani RH</li> <li>• prvenstvo za zaštićene najmoprimce i one koji prvi put stječu stan</li> <li>• potrebna kreditna sposobnost</li> </ul>
Zabrane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zabranjeno davanje u najam ili prodaja neotplaćenih stanova</li> <li>• u slučaju prodaje ili iznajmljivanja prije kraja otplate, APN obavještava banku za prisilnu naplatu</li> <li>• obavezna isplata razlike između kupoprodajne i tržišne cijene</li> </ul>
Ciljevi programa	Omogućavanje rješavanja stambenog pitanja uz državne poticaje i povoljnije uvjete, s fokusom na nerazvijena područja i otoke.

Izvor: Izrada autorice prema Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine: POS - Program poticane stanogradnje, <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/pos-program-poticane-stanogradnje/8275> (pristupljeno 20.3.2024).

Prosječna prodajna cijena stana ograničena je na maksimalno 1.319,64 €/m<sup>2</sup> što je bio prikaz u kunama uz cijenu građenja od 6.500,00 kuna/m<sup>2</sup>. Mjera osigurava da stanovi budu dostupni po prihvatljivim cijenama. Također, važno je da sudionici programa budu građani Republike Hrvatske, ali i da su kreditno sposobni. Program je namijenjen prvenstveno

<sup>40</sup> Ibidem.

stanovnicima Republike Hrvatske koji prvi puta stiču stan ili su zaštićeni najmoprimci. Time se sprječava da se na natječaj javljaju kreditno sposobni pojedinci koji žele uštedjeti pri kupnji nekretnine i iskoristiti ove ograničene cijene. Također, želi se pružiti prilika mladim obiteljima da steknu svoju prvu nekretninu.

Uz sve prednosti, postoje i određene zabrane kako bi se osigurala pravednost i transparentnost programa. Na primjer, zabranjeno je davanje u najam ili prodaja neotplaćenih stanova, a u slučaju prijevremene prodaje ili iznajmljivanja, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu APN) obavještava banku radi prisilne naplate. Također, u slučaju prodaje prije kraja otplate, obavezna je isplata razlike između kupoprodajne i tržišne cijene.

Postupak odabira i kupnje stana teče u nekoliko koraka, koji su prikazani u nastavku u Tablici 6.

Tablica 6. Postupak odabira i kupnje stana

Korak	Proces koraka
1.	Jedinica lokalne samouprave (JLS) provodi anketu o stambenim potrebama ili objavljuje Javni poziv za kupnju stana iz Programa POS-a. JLS određuje zemljište za izgradnju i dostavlja dokumentaciju APN-u. Na temelju Odluke o mjerilima i kriterijima, JLS objavljuje Javni natječaj za formiranje Liste reda prvenstva za kupnju stana.
2.	U suradnji JLS-a i APN-a, organizira se prezentacija Programa POS-a. Predstavnici APN-a objašnjavaju karakteristike programa i put do kupnje stana.
3.	APN i JLS potpisuju Predugovor o međusobnim pravima i obvezama te Ugovor o prijenosu prava vlasništva zemljišta. Nakon utvrđivanja Konačne Liste reda prvenstva, APN i JLS pristupaju sklapanju Predugovora o međusobnim pravima i obvezama. APN postaje vlasnik zemljišta za izgradnju.
4.	APN provodi postupke javne nabave za usluge izrade projektne dokumentacije i odabire izvođača radova te nadzor, dok JLS sudjeluje kao savjetodavni član.
5.	APN odabire izvođača radova i stručni nadzor te sklapa ugovore s njima.
6.	APN i JLS sklapanju Ugovor o međusobnim pravima i obvezama. JLS preuzima obvezu opremanja zemljišta, a APN osigurava izgradnju građevine. JLS može utjecati na cijenu stana kako bi bila pristupačnija građanima.

7.	Nakon sklapanja ugovora, polaže se kamen temeljac i započinje izgradnja građevine.
8.	APN, u suradnji s JLS-om, organizira prezentaciju stambenog objekta i kataloga stanova. Predstavnici poslovnih banaka prezentiraju uvjete kreditiranja. Kandidatima s Konačne liste daje se rok od 30 dana za pribavljanje kreditne sposobnosti.
9.	Nakon isteka roka, APN organizira odabir stanova za kandidate s Liste. Kandidati biraju stanove prema redosljedu s Liste.
10.	APN priprema Predugovore o kupoprodaji stana temeljem zapisnika o odabiru. Kupci potpisuju predugovore te teku rokovi za uplatu učešća i realizaciju ugovora o kreditu s bankom.
11.	Kupci potpisuju ugovore o kreditu s odabranom poslovnom bankom.
12.	Po završetku izgradnje, provodi se tehnički pregled građevine i izdaje uporabna dozvola. APN organizira pregled stanova s kupcima i otklanjanje nedostataka.
13.	Nakon ishoda upisane uporabne dozvole i uplate ukupne kupoprodajne cijene, APN i kupac sklapaju Ugovor o kupoprodaji stana, koji je istovremeno i ugovor o kreditu.
14.	APN organizira primopredaju stana i useljenje. Po useljenju, kupcima teče jamstveni rok za kvalitetno izvedene radove.
15.	Nakon ishoda upisane uporabne dozvole, izvođač radova upisuje građevinu u katastar i zemljišne knjige. APN izrađuje elaborat etažiranja i provodi upis prava vlasništva u korist kupca uz upis zaloga u korist APN-a.

Izvor: Izrada autorice prema ZGRADONačelnik.hr i partner. (2022, 16. studenoga). Što su POS programi i kako do povoljnijeg kredita za kupnju stana. Zgradonacelnik.hr., <https://www.zgradonacelnik.hr/financiranje/sto-su-pos-programi-i-kako-do-povoljnijeg-kredita-za-kupnju-stana/936/> (pristupljeno 4.4.2024).

Program POS-a pokrenut je s namjerom da omogući građanima Republike Hrvatske rješavanje njihovih stambenih potreba po uvjetima koji su znatno povoljniji od onih na tržištu. Cilj programa je pružiti pristupačan smještaj i potaknuti razvoj građevinskog sektora, važnog faktora ekonomskog prosperiteta, što zauzvrat doprinosi općem napretku države.

Pogodnosti koje pruža Program POS-a u usporedbi s tržišnim uvjetima razvrstavaju se u dvije osnovne kategorije: pogodnosti vezane uz kreditnu liniju i pogodnosti vezane uz cijenu po četvornome metru.<sup>41</sup>

Pogodnosti vezane uz kreditnu liniju odnose se na činjenicu da dio programa omogućuje povoljnije uvjete kreditiranja, što olakšava građanima financiranje njihovih stambenih jedinica. Neke od pogodnosti POS-a su: niže kamatne stope, duži rokovi otplate i fleksibilniji uvjeti vraćanja kredita.

Pogodnosti vezane uz cijenu po četvornom metru su komponente programa koje zapravo omogućuju osiguravanje pristupačnih cijena po kvadratnom metru stambenog prostora. Smanjena cijena omogućuje građanima da kupe ili iznajme smještaj po prihvatljivim cijenama, što je osobito bitno u urbanim područjima gdje su cijene nekretnina često izuzetno visoke.

POS osigurava da stambeni prostor postane dostupniji širem dijelu stanovništva jer potiče stabilnost zajednice.

Usporedba kreditnih uvjeta za bankovni kredit i POS kredit prikazana je u Tablici 7.

Tablica 7. Usporedba kreditnih uvjeta

Kriterij	Bankovni kredit	POS kredit
Iznos kredita	57.375 €	57.375 €
Kamatna stopa na početak	-	1%
Kamatna stopa za razdoblje otplate	3,0% (promjenjiva)	2% (fiksna)
Prosječni mjesečni anuitet	242 €	204 €
Ukupno otplaćeno (glavnica + kamate)	87.120 €	73.440 €
Postotak povećanja glavnice kredita	51%	28%

Izvor: Izrada autorice prema ZGRADOnačelnik.hr i partner. (2022, 16. studenoga). Što su POS programi i kako do povoljnijeg kredita za kupnju stana. Zgradonacelnik.hr., <https://www.zgradonacelnik.hr/financiranje/sto-su-pos-programi-i-kako-do-povoljnijeg-kredita-za-kupnju-stana/936/> (pristupljeno 4.4.2024).

Oba kredita u primjeru imaju isti iznos glavnice, 57.375 €. Bankovni kredit nema kamatnu stopu na početak, dok POS kredit ima početnu kamatnu stopu od 1%. Za razdoblje otplate, kamatna stopa bankovnog kredita iznosi 3,0% i promjenjiva je, dok je za POS kredit fiksna i iznosi 2,0%. Razlika je vidljiva i u prosječnom mjesečnom anuitetu. Bankovni kredit

<sup>41</sup> ZGRADOnačelnik.hr i partner. Što su POS programi i kako do povoljnijeg kredita za kupnju stana. <https://www.zgradonacelnik.hr/financiranje/sto-su-pos-programi-i-kako-do-povoljnijeg-kredita-za-kupnju-stana/936/> (posjećeno 4.4.2024).

ima prosječni mjesečni anuitet od 242 €, koji je za 38 € veći od prosječnog mjesečnog anuiteta POS kredita. Posljednje, ukupno otplaćeni iznos (koji uključuje glavnice i kamate) za bankovni kredit iznosi 87.120 €, što predstavlja 51% povećanja glavnice. Za POS kredit ukupno otplaćeni iznos je 73.440 €, što je 28% povećanja glavnice.

### 3.3.1. Izgradnja i prodaja stanova

Program društveno poticane stanogradnje (POS) se implementira kroz izgradnju stanova i stambenih objekata, organiziranu tako da se omogućava korištenje javnih i drugih financijskih sredstava za pokrivanje troškova izgradnje.

Cilj programa je osigurati vraćanje uloženi sredstava, tj. omogućiti kupovinu stanova na obročno plaćanje s uvjetima kamata i rokova otplate koji su povoljniji od onih na tržištu. Program također predviđa mogućnost iznajmljivanja izgrađenih stanova s opcijom kasnijeg otkupa.<sup>42</sup>

Prema pravilima *Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*<sup>43</sup>, objavljenom u „Narodnim novinama“ (izdanja: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, i 66/19) maksimalna prodajna cijena po kvadratnom metru korisne ili prodajne površine stana unutar jednog stambenog objekta ne smije premašiti 150% iznosa etalonske cijene gradnje. Etalonska cijena izgradnje iznosi 904,38 € po kvadratnom metru korisne površine stana, što uključuje PDV i troškove gradnje. Dodatni troškovi, koji mogu uključivati cijenu zemljišta, uređenje komunalne infrastrukture, priključke, projektiranje, nadzor i doprinose za vodu, ograničeni su na 50% etalonske cijene, što iznosi dodatnih 452,19 € po kvadratnom metru. Konačna maksimalna cijena stana unutar Programa POS-a iznosi otprilike 1.356,57 € po kvadratnom metru korisne površine stana.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Put do stana. APN. <https://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana> (posjećeno 26.3.2024).

<sup>43</sup> Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, Narodne novine, 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, i 66/19. (preuzeto 26.3.2024.)

<sup>44</sup> Ibidem.

### 3.3.2. POS Plus program

Cilj programa POS+ je potaknuti prodaju novoizgrađenih stanova na tržištu nekretnina putem odobravanja kreditnih sredstava iz javnih izvora.<sup>45</sup>

Kredit iz javnih sredstava dostupan je svim fizičkim osobama koje posjeduju državljanstvo Republike Hrvatske. Kredit se može koristiti isključivo za nabavku novoizgrađenih stanova koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:<sup>46</sup>

- stan mora biti kupljen direktno od investitora, izvođača radova ili pravne osobe registrirane za PDV;
- stan treba imati valjanu dokumentaciju o vlasništvu i potrebne dozvole za uporabu;
- stan mora biti registriran u zemljišnim knjigama kao zaseban dio nekretnine;
- prodajna cijena stana, uključujući PDV, ne smije premašiti 1.400 eura po kvadratnom metru korisne površine.

Prosječna kamatna stopa na kredit iznosi oko 3,65% s rokom otplate do maksimalno 31 godine. Otplata kredita odvija se u dva segmenta: najprije se otplaćuju sredstva banke u periodu do 28 godina, a zatim se nastavlja otplata kredita iz javnih sredstava.<sup>47</sup>

U Tablici 8. su prikazani koraci za kupnju stana preko Programa POS+.

Tablica 8. Koraci za kupnju stana preko Programa POS+

Korak	Opis postupka
1.	Kupac samostalno odabire stan i sa sklopljenim Predugovorom ili Ugovorom o kupoprodaji posjećuje banku koja surađuje s APN-om. Lista banaka koje sudjeluju u programu bit će finalizirana nakon sklapanja ugovora o suradnji s bankama koje ispunjavaju uvjete Poziva.
2.	Banka pregledava ispravnost dokumentacije stana i provjerava financijsku sposobnost kupca. Ako stan zadovoljava uvjete Programa POS+ i kupac je financijski sposoban, kupac podnosi banki Zahtjev za zajam javnih sredstava. Uz zahtjev se prilaže i javnobilježnički ovjeren izjava da kupac ne posjeduje odgovarajuću nekretninu.

<sup>45</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Put do stana. APN. <https://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana> (posjećeno 26.3.2024)

<sup>46</sup> Vlada Republike Hrvatske. Program POS+. <https://gov.hr/hr/program-pos/1296?lang=hr> (posjećeno 26.3.2024).

<sup>47</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. POS+. <https://apn.hr/posebni-programi-pos-a/pos> (posjećeno 26.3.2024).

3.	Banka šalje APN-u Zahtjev za zajam zajedno s Potvrdom o kreditnoj sposobnosti, Odlukom o odobrenju kredita i pratećom dokumentacijom kao što su dokaz o vlastitom učešću, uporabna dozvola, osobna iskaznica itd.
4.	APN provodi reviziju dostavljene dokumentacije i izdaje Odluku o odobrenju zajma. Odluka se šalje banci.
5.	Nakon što su ispunjeni prethodni koraci, kupac potpisuje kreditni ugovor s bankom. Ako je Predugovor već bio potpisan, slijedi potpisivanje glavnog Ugovora o kupoprodaji. Banka potom šalje APN-u Ugovor o kreditu, potvrdu o isplati kreditnih sredstava, potvrdu o uplati učešća prodavatelju i Ugovor o kupoprodaji.
6.	APN priprema Ugovor o zajmu javnih sredstava i poziva kupca na potpisivanje.
7.	APN registrira hipoteku drugog reda na stanu u iznosu zajma javnih sredstava.
8.	APN uplaćuje sredstva iz Programa POS+ na račun prodavatelja.

Izvor: Izrada autorice prema Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. POS+. Web: <https://apn.hr/posebni-programi-pos-a/pos> (pristupljeno 26.3.2024).

Prvi korak zahtijeva od kupca da sam odabere stan i s dokumentima pristupi banci. U svim ostalim koracima također je važna suradnja sa bankom, kako suradnja kupca i banke tako i suradnja APN-a i odabrane banke.

U Tablici 9. prikazana je usporedba stambenih kreditnih linija, za Program POS+ i komercijalni stambeni kredit.

Tablica 9. Usporedba stambenih kreditnih linija

Stavka	Program POS+	Komercijalni stambeni kredit
Iznos po m <sup>2</sup> (EUR)	1.500,00	1.500,00
Veličina stana (m <sup>2</sup> )	65	65
Ukupna vrijednost stana	97.500,00	97.500,00
Potrebna sredstva kupca (15%)	nisu potrebna	30
Rok otplate (godine)	30	30
Kreditna linija (glavnica)	97.500,00	97.500,00
Kamate (ukupno)	35.775,00	69.466,00
Mjesečni anuitet	370,00	464,00

Ukupno plaćeno po otplati	133.275,00	166.966,00
Ušteda s Programom POS+ u odnosu na komercijalni kredit (mjesečno/ukupno)	94,00 / 33.691,00	-
Postotak kamata u ukupnom iznosu otplate	37%	45%
Postotak glavnice u ukupnom iznosu otplate	63%	55%

Izvor: Izrada autorice prema Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. (2019, srpanj). POS PLUS i komercijalni stambeni kredit - usporedba novi zakon o POS-u stan 65m2, <https://apn.hr/app/uploads/2019/07/POS-PLUS-I-KOMERC.-KREDIT-USPOREDBA-NOVI-ZAKON-O-POS-U-STAN-65M2.pdf> (preuzeto 3.4.2024)

U Tablici 9. prikazana je usporedba stambene kreditne linije Programa POS+ s komercijalnim stambenim kreditom, koji prikazuje financijski dio vezan za kupnju stana. Obje kreditne linije koriste isti iznos po kvadratnom metru i veličinu stana. Vidljivo je da Program POS+ nudi povoljnije uvjete s obzirom na kamate i ukupno plaćanje po otplati. Značajna je ušteda u kamatama gdje Program POS+ ima ukupnu kamatu od 35.775 €, što je skoro upola manje u usporedbi s 69.466 € koliko iznosi ukupna kamata za komercijalni kredit.

Mjesečni anuitet za Program POS+ iznosi 370 €, dok mjesečni anuitet za komercijalni kredit iznosi 464 €. Zbog toga je manje mjesečno opterećenje za korisnike Programa POS+. Razlika u iznosima davanja rezultira ukupnom uštedom od 33.691 € tijekom cijelog perioda otplate.

Posljednje, ušteda s Programom POS+ vidljiva je i na mjesečnoj razini, u iznosu od 94 €. Također, postotak kamata u ukupnom iznosu otplate za Program POS+ iznosi 37%, dok je on za komercijalni kredit 45%.

### 3.4. Izazovi stambene politike u Republici Hrvatskoj

U Republici Hrvatskoj postoje mnogi izazovi stambene politike. Tijekom socijalističkog režima stanarima su bila pružena prava i subvencionirane stanarine što je ograničavalo prostornu mobilnost i obeshrabrivalo tržišno iznajmljivanje.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Bejaković, P., Mrnjavac, Ž. „Stambena politika i tržište rada u Hrvatskoj“. U Håkansson, P.G., & Bohman, H. (Ur.), Investigating Spatial Inequalities, 159-173. Emerald Publishing Limited, 2019.



Nakon neovisnosti došlo je do značajnih promjena kao što je privatizacija društvenih stanova i denacionalizacija. Na taj način je omogućeno stanarima da svoje stanove kupe po cijenama daleko ispod tržišne vrijednosti, što je povećalo stopu vlasništva nad nekretninama, ali potencijalno ograničilo mobilnost radne snage zbog niske promjene u tržištu stanova.<sup>49</sup>

Danas na tržištu nekretnina u Hrvatskoj postoji nekoliko problema, koji prvenstveno uključuju probleme regionalne razlike.<sup>50</sup>

U Zagrebu i u ostatku Hrvatske je glavni način zadovoljavanja stambenih potreba kupnja stanova. Priliku za kupnju stana pruža tržište novogradnje koje je nakon investicijskog zamaha u prvom desetljeću 21. stoljeća doživjelo pad uslijed globalne financijske krize 2008. godine. Pad je doveo do smanjenja broja izgrađenih stanova, a mnogi stambeni projekti započeti prije krize ostali su nedovršeni zbog stečaja investitora. Na vrhuncu, tj. 2007. godine, izgrađeno je 8,895 stanova, dok je 2014. godine zabilježena izgradnja samo 638 stanova, što je svega 7.1% od broja izgrađenih stanova 2007. godine.<sup>51</sup> Zbog navedenog je došlo do povećanja cijene nekretnina.

Relacija između cijena stanova i prosječnih plaća koja se mjeri koeficijentom priuštivosti 2008. godine bila je izrazito nepovoljna, s koeficijentom od 2,4 prosječne mjesečne plaće za kvadratni metar stana. Navedeno znači da je za stan od 60 kvadrata bilo potrebno izdvojiti 11,8 godišnjih prosječnih plaća. Međutim, s padom cijena stanova koji je uslijedio u narednom razdoblju, koeficijent priuštivosti poboljšao se do 2017. godine na 1,5 prosječnih mjesečnih plaća za kvadratni metar. Drugim riječima, tada je za isti takav stan bilo potrebno izdvojiti 7,6 godišnjih plaća. Unatoč poboljšanju, grad Zagreb i neki priobalni gradovi i dalje imaju velike probleme s cijenama stanova.<sup>52</sup>

Lokalni modeli stanogradnje kao što su POS program i zagrebački model pokušavaju odgovoriti na ove izazove, nudeći stanove po cijenama nižim od tržišnih, što je utjecalo na sniženje općih cijena stanova.

---

<sup>49</sup> Bejaković, P., Mrnjavac, Ž. „Stambena politika i tržište rada u Hrvatskoj“. U Håkansson, P.G., & Bohman, H. (Ur.), *Investigating Spatial Inequalities*, 159-173. Emerald Publishing Limited, 2019.

<sup>50</sup> Ibidem.

<sup>51</sup> Bežovan, G., Jakovčević, D.. Učinci stambenog zbrinjavanja mlađe populacije na demografske trendove u Zagrebu. *Revija za socijalnu politiku*, 30, br.1 (2023), 1-21.

<sup>52</sup> Ibidem.

### 3.4.1. Problem stanovanja kod mladih osoba

Mladi u Republici Hrvatskoj se suočavaju s brojnim izazovima pri rješavanju stambenih problema. Visoka cijena nekretnina i slab rast plaća utječu na to da je kupnja nekretnine sve teža za mlade generacije. S druge strane, dugoročni najam postaje rijedak zbog porasta popularnosti kratkoročnih najмова, poput onih na platformama za turistički smještaj, npr. Airbnb. U skladu s tim, sve veći broj mladih ostaje živjeti s roditeljima. Prosječna dob do koje mladi ostaju živjeti u kućanstvu sa svojim roditeljima iznosi 31.5 godina, što je jedan od najviših postotaka u Europi.<sup>53</sup>

Podaci upućuju na ozbiljnu stambenu krizu koja bi posebno mogla pogoditi mlade. Prema izvješću za 2018. godinu koje je objavila Kuća ljudskih prava prikazano je kako nedostatak pravilnika o regulaciji kratkoročnog najma, pogotovo s obzirom na rast turističkih aktivnosti, dovodi do smanjenja tržišta dugoročnog najma. Navedena situacija otežava mladima rješavanje stambenih pitanja putem dugoročnog najma.<sup>54</sup>

U Zagrebu, cijene dugoročnog najma bilježe rast od 10% godišnje, što grad stavlja na vrh liste europskih metropola po ovom pitanju. Problemi vezani uz ove trendove uključuju nesigurnost zaposlenja, neodržive mjere zapošljavanja mladih te niske plaće koje dodatno otežavaju situaciju za mlade radnike.<sup>55</sup>

Posebno su pogođene dvije skupine mladih: oni koji su odrasli u alternativnoj skrbi te učenici i studenti koji se obrazuju u gradovima udaljenim od njihovog doma.<sup>56</sup>

Studenti i učenici, osobito oni koji se nalaze u većim gradovima i priobalju se suočavaju se s dodatnim izazovima vezanim uz stanovanje. Turistička potražnja tijekom ljetnih mjeseci često ostavlja studente bez smještajnih opcija, jer su privatni stanovi prenamijenjeni za kratkoročni najam turistima, a kapaciteti studentskih domova su ograničeni.<sup>57</sup>

Mnogi studenti su prisiljeni napustiti privatne stanove već 1. lipnja što se poklapa s ispitnim rokovima, a tijekom turističke sezone cijene najma znatno rastu. Podaci iz istraživanja EUROSTUDENT provedenog 2014. godine pokazuju da je u Hrvatskoj samo 7.9% studenata smješteno u studentskim domovima, što je značajno manje u usporedbi s

---

<sup>53</sup> Mreža mladih Hrvatske. Stambena situacija u Hrvatskoj stvara nesigurnu budućnost za mlade. <https://www.mmh.hr/vijesti/stambena-situacija-u-hrvatskoj-stvara-nesigurnu-buducnost-za-mlade> (posjećeno 26.4.2024).

<sup>54</sup> Ibidem.

<sup>55</sup> Ibidem.

<sup>56</sup> Ibidem.

<sup>57</sup> Ibidem.

nekim susjednim zemljama, poput Slovenije, u kojoj je oko 27% studenata smješteno u studentske domove.<sup>58</sup> Problem predstavljaju i zahtjevi najmodavaca za pologom i plaćanjem unaprijed. Iako je shvatljivo da najmodavci time žele osigurati sebe i svoju nekretninu, često pretjeruju u istome. Mnogim mladima, a posebno učenicima i studentima, je teško izdvojiti dodatni iznos za polog i plaćanje unaprijed (nerijetko i nekoliko mjeseci). Time ostaju bez potencijalnog smještaja te su često prisiljeni pristati na neku manje kvalitetnu opciju, bilo lokacijom, bilo izgledom stana.

### 3.4.2. Problem subvencioniranja stambenih kredita

Rast cijena stanova se može povezati s povećanjem potražnje koja je bila potaknuta povoljnijim uvjetima stambenih kredita. Međutim, novi modeli subvencioniranih stambenih kredita često su dostupni samo građanima s boljim financijskim stanjem i kreditnom sposobnošću.<sup>59</sup>

Većina kredita se odobrava upravo u Zagrebu, što dodatno potiče potražnju za stanovima u gradu Zagrebu. Zbog ograničene ponude stanova i potrebe za brзом realizacijom kupnje, ovakva situacija dovodi do daljnjeg rasta cijena stanova.<sup>60</sup>

U situaciji gdje zaposlenik sa plaćom od 863 eura može dobiti kredit od 75 tisuća eura na period od 20 godina, mogućnost kupnje stambenog prostora ograničena je na samo 35-40 kvadratnih metara, ovisno o kvaliteti i lokaciji građevine. Zbog te situacije veći stanovi ostaju dostupni samo osobama iz viših dohodovnih razreda. Koeficijent priuštivosti koji uspoređuje cijene stanova s visinom osobnih dohodaka je nepovoljniji u Zagrebu. Velik broj obitelji koje nisu stambeno zbrinute ne može premostiti financijski jaz između cijene stanova i svojih dohodaka putem kreditnih zaduženja.<sup>61</sup>

Problem subvencioniranja stambenih kredita u Hrvatskoj prvenstveno se odnosi na ograničenje pristupa subvencijama. Kriteriji za prijavu uključuju subvencije državljanima

---

<sup>58</sup> Mreža mladih Hrvatske. Stambena situacija u Hrvatskoj stvara nesigurnu budućnost za mlade. <https://www.mmh.hr/vijesti/stambena-situacija-u-hrvatskoj-stvara-nesigurnu-buducnost-za-mlade> (posjećeno 26.4.2024).

<sup>59</sup> Kunovac, M. (2020). Distribucija imovine kućanstava u Hrvatskoj. Zagreb: Hrvatska narodna banka.

<sup>60</sup> Ibidem.

<sup>61</sup> Ibidem.

mlađima od 45 godina koji ne posjeduju više od jednog stana ili kuće u stanju koje omogućava osnovne higijensko-tehničke uvjete za život.

Također, subvencioniranje se odnosi samo na nekretnine čija cijena s PDV-om ne prelazi 1500 eura po kvadratu. Ako je cijena viša, razlika u cijeni se ne subvencionira.

### 3.4.3. Porezna politika i stambeno zbrinjavanje

Porez na promet nekretnina u Hrvatskoj primjenjuje se na svako stjecanje nekretnina na koje se ne plaća PDV.<sup>62</sup>

Kada je riječ o PDV-u, on se obračunava i plaća za isporuku građevinskog zemljišta te građevina ili njihovih dijelova kao i zemljišta na kojima su izgrađene, ukoliko su te građevine ili njihovi dijelovi bili nastanjeni ili korišteni manje od dvije godine.<sup>63</sup>

Prvo nastanjenje ili korištenje nekretnine odnosi se na trenutak kada nekretnina prvi put biva stavljena u uporabu. Da bi se to dokazalo, potrebna je odgovarajuća dokumentacija kao što su: dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu, knjigovodstvena evidencija koja pokazuje stavljanje građevine ili njenih dijelova u uporabu, ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično.<sup>64</sup>

Građani koji postaju vlasnici nekretnina kroz vlastitu gradnju smatraju se vlasnicima nekretnina stečenim gradnjom. Na ovakav način stjecanja prava vlasništva ne plaća se porez na promet nekretnina. Porez se plaća samo na stjecanje zemljišta koje pripada toj nekretnini.<sup>65</sup>

U Tablici 10. prikazani su porezni obveznici ovisno o vrsti prometa nekretnina.

Tablica 10. Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina

Vrsta prometa nekretnina	Porezni obveznik
Kupoprodaja	Kupac nekretnine
Zamjena	Sudionik u zamjeni nekretnine

<sup>62</sup> Ministarstvo financija, Porezna uprava. Oporezivanje prometa nekretnina (XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje) [Brošura]. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (preuzeto 27.4.2024).

<sup>63</sup> Ibidem.

<sup>64</sup> Ibidem.

<sup>65</sup> Ibidem.

Dioba	Sudionik u diobi nekretnine
Nasljeđivanje	Nasljednik nekretnine ili zapisovnik
Darovanje	Daroprimatelj nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	Stjecatelj nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine dosjelošću	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine za života (na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju)	Stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju)	Stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Ostali načini stjecanja	Stjecatelj nekretnine

Izvor: Izrada autorice prema Ministarstvo financija, Porezna uprava. Oporezivanje prometa nekretnina (XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje), [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (preuzeto 27.4.2024).

Ovisno o vrsti prometa nekretninama, porezni obveznik svrstava se u jednu od sljedećih kategorija: kupac nekretnine, sudionik u zamjeni nekretnine, sudionik u diobi nekretnine, nasljednik nekretnine (zapisovnik), daroprimatelj nekretnine ili stjecatelj nekretnine.

Prodavatelj nekretnine može imati poreznu obvezu u situaciji kada jamči za plaćanje poreza na promet nekretnina, preuzete obvezom prema kupcu. Preuzme li prodavatelj na sebe obvezu plaćanja poreza, Porezna uprava može zahtijevati naplatu tog poreza direktno od prodavatelja bez prethodnog pokušaja naplate od kupca.<sup>66</sup>

Porez na promet nekretnina obračunava se tako da se porezna osnovica pomnoži s primjenjivom poreznom stopom. Porezna osnovica za ovaj porez je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kada nastaje porezna obveza. Pod tržišnom vrijednosti podrazumijeva se cijena koju bi nekretnina mogla postići na tržištu u tom trenutku. Ako porezni obveznik

<sup>66</sup> Ministarstvo financija, Porezna uprava. Oporezivanje prometa nekretnina (XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje) [Brošura]. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (preuzeto 27.4.2024).

ne prijavi nastanak porezne obveze u roku od 30 dana, porezna osnovica će biti tržišna vrijednost nekretnine u trenutku prijave ili kada Porezna uprava sazna za nastanak obveze, uzimajući u obzir stanje nekretnine u tom trenutku.<sup>67</sup>

Od početka 2014. godine, građani koji kupuju nekretninu u svrhu stambenog zbrinjavanja na područjima posebne državne skrbi, a koja je u vlasništvu Republike Hrvatske, oslobođeni su plaćanja poreza na promet nekretnina, pod uvjetom da je njihovo prebivalište na adresi te iste nekretnine.<sup>68</sup>

### **3.5. Analiza problema stanovanja – usporedba Republike Hrvatske i odabranih zemalja Europske unije**

Kako bi se analizirao problem stanovanja u Republici Hrvatskoj, potrebno je promotriti indikatore distribucije kućanstva ovisno o dobi stanovništva te tipu kućanstva. U Republici Hrvatskoj prevladava starije stanovništvo, kao i privatno vlasništvo nad nekretninama. Također, česte su stambene zajednice, u kojima živi više generacija. Sve to neminovno utječe na kvalitetu života pojedinaca.

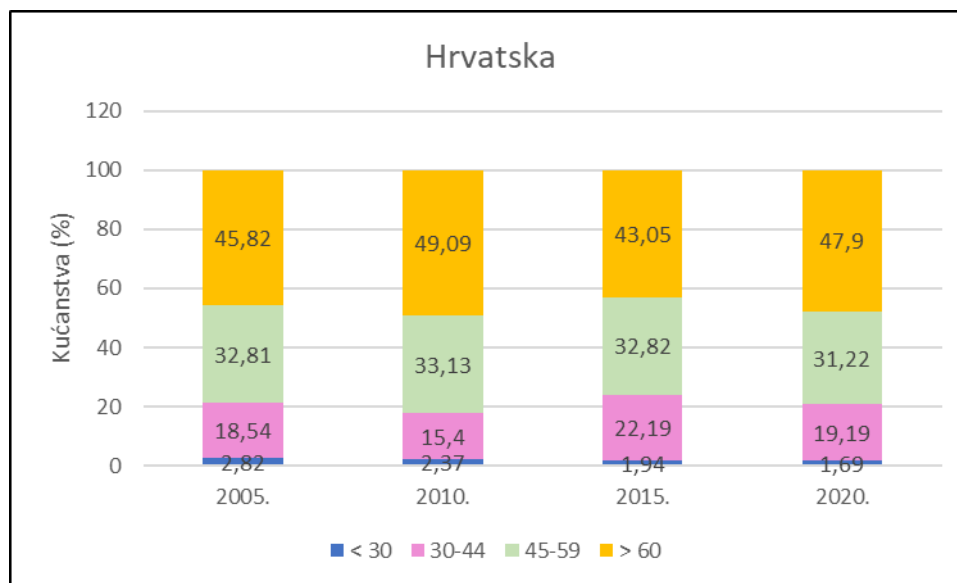
U nastavku je dana usporedba indikatora stanovanja za Republiku Hrvatsku te odabrane zemlje Europske Unije: Sloveniju, Italiju, Austriju i Njemačku. Analizirani su podaci sa Eurostata, koji se objavljuju u intervalima od 5 godina. Ovdje će biti prikazani podaci za razdoblje od 1994. do 2020. godine za odabrane zemlje Europske Unije, odnosno od 2005. do 2020. godine za Republiku Hrvatsku, s obzirom da podaci za prethodna razdoblja nisu dostupni.

Prilikom analize distribucije kućanstava ovisno o dobi, stanovništvo je podijeljeno u 4 dobne skupine: osobe mlađe od 30 godina, osobe između 30 i 44 godine, osobe između 45 i 59 godina te osobe starije od 60 godina. Na Grafikonu 1. prikazana je distribucija kućanstava Republike Hrvatske za razdoblje od 2005. do 2020. godine.

---

<sup>67</sup> Ministarstvo financija, Porezna uprava. Oporezivanje prometa nekretnina (XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje) [Brošura]. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (preuzeto 27.4.2024).

<sup>68</sup> Ibidem.



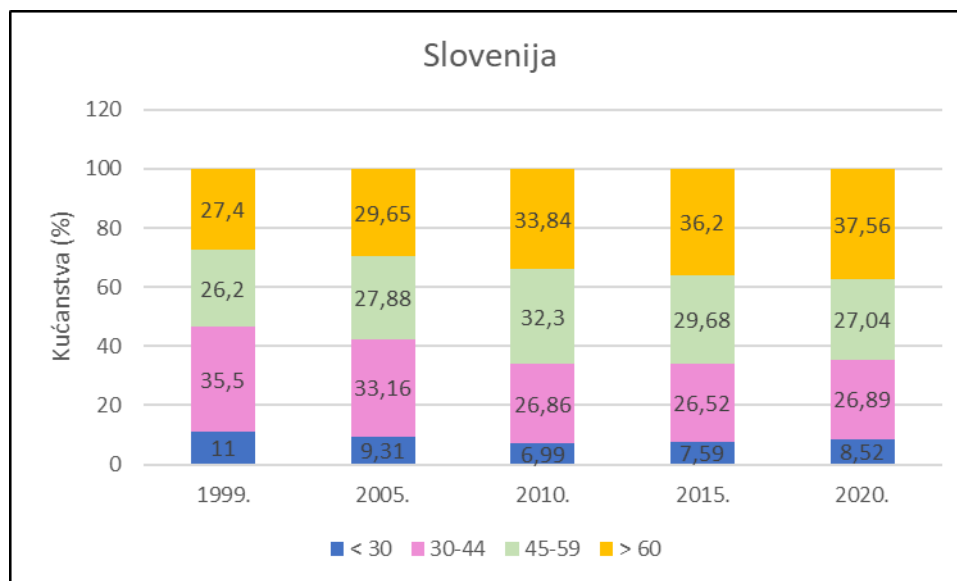
Grafikon 1. Distribucija kućanstava po dobi u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2005. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Iz grafikona je vidljivo da se distribucija kućanstava po dobi ne razlikuje značajno tijekom godina. U Republici Hrvatskoj najveći udio kućanstava, njih gotovo 50%, čine osobe starije od 60 godina, dok najmanji udio čine osobe mlađe od 30 godina. Veliki problem predstavlja postupno smanjenje broja kućanstava s osobama mlađima od 30 godina. Godine 2005. taj je udio iznosio 2,82%, sljedeće godine se smanjio na 2,37%, godinu nakon na 1,94%, dok je 2020. godine iznosio svega 1,69%. Na grafikonima koji slijede prikazani su podaci o distribucijama kućanstava po dobi za Sloveniju, Italiju, Austriju i Njemačku.



Grafikon 2. Distribucija kućanstava po dobi u Sloveniji za razdoblje od 1999. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

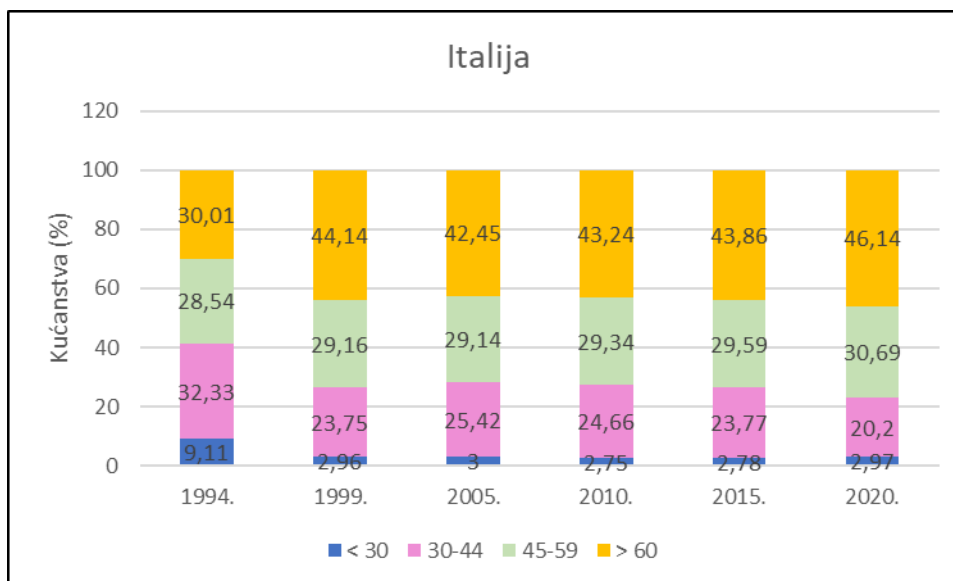
[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Kao i u Republici Hrvatskoj, u Sloveniji također najmanji udio kućanstava čine osobe mlađe od 30 godina. Iako je taj udio od 1999. godine do 2010. godine bio u blagom padu, od 2015. godine zabilježen je porast udjela kućanstava sa osobama mlađima od 30 godina, te je on 2020. godine iznosio 8,52%. U usporedbi s Republikom Hrvatskom, Slovenija ima gotovo 8 puta više kućanstava s osobama mlađima od 30 godina. Također, ovdje su razlike među dobnim skupinama manje nego u Republici Hrvatskoj, a jednako tako manji je i udio kućanstava sa stanovništvom starijim od 60 godina (u 2020. godini on je iznosio 37,56%, u usporedbi sa 47,9% u Republici Hrvatskoj).

Nadalje, na Grafikonu 3. prikazana je distribucija kućanstava po dobi u Italiji za razdoblje od 1994. do 2020. godine.





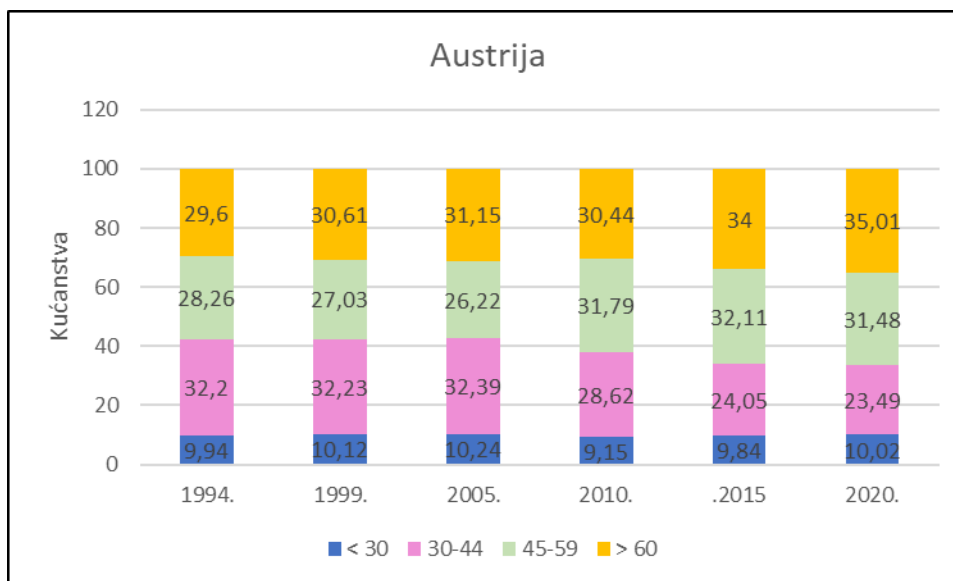
Grafikon 3. Distribucija kućanstava po dobi u Italiji za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

U Italiji je zabilježeno slično stanje kao i u Republici Hrvatskoj. S godinama se smanjuje udio kućanstava s osobama mlađim od 30 godina, a povećava udio kućanstava s osobama starijima od 60 godina. Primjerice, 1994. godine udio kućanstava s osobama mlađima od 30 godina iznosio je 9,11%, dok je 2020. godine on iznosio svega 2,97%. Također, u razdoblju od 1994. do 2020. godine zabilježen je porast udjela kućanstava s osobama starijima od 60 godina od 16,13%. Podaci za Austriju prikazani su na Grafikonu 4.



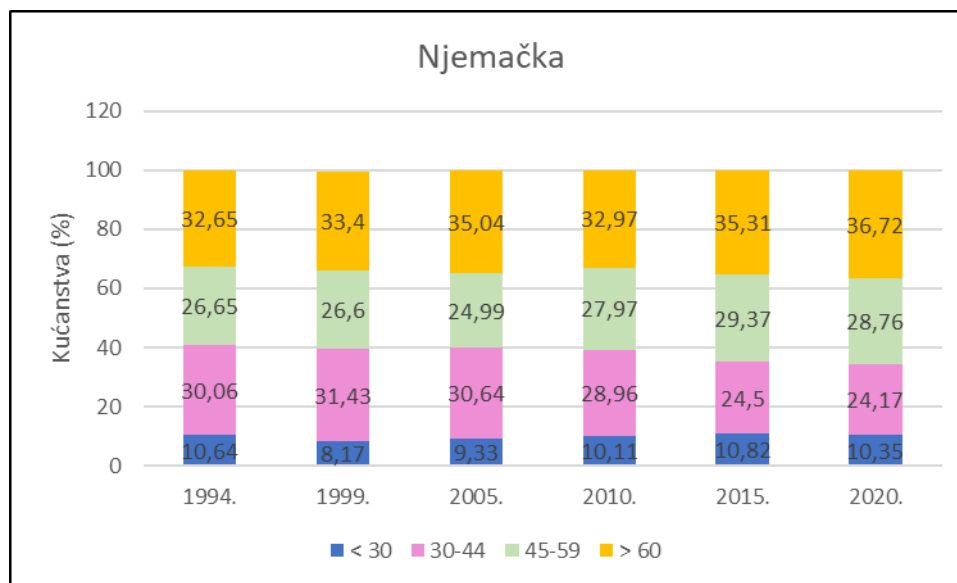
Grafikon 4. Distribucija kućanstava po dobi u Austriji za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

U Austriji je udio kućanstava sa osobama starijim od 60 godina tijekom promatranog razdoblja u prosjeku trostruko veći od udjela kućanstava sa osobama mlađim od 30 godina. Primjerice, 2020. godine udio kućanstava s osobama mlađima od 30 godina iznosio je 10,02%, naspram udjela kućanstava s osobama starijima od 60 godina koji je iznosio 35,01%. No, u usporedbi s Republikom Hrvatskom, udio kućanstava u Austriji s osobama mlađima od 30 godina značajno je veći (primjerice, u 2020. godini iznosio je 10,02% naspram 1,69% u Republici Hrvatskoj). Slično je stanje zabilježeno i u Njemačkoj, a njeni podaci o udjelu kućanstava po dobi prikazani su na Grafikonu 5.



Grafikon 5. Distribucija kućanstava po dobi u Njemačkoj za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

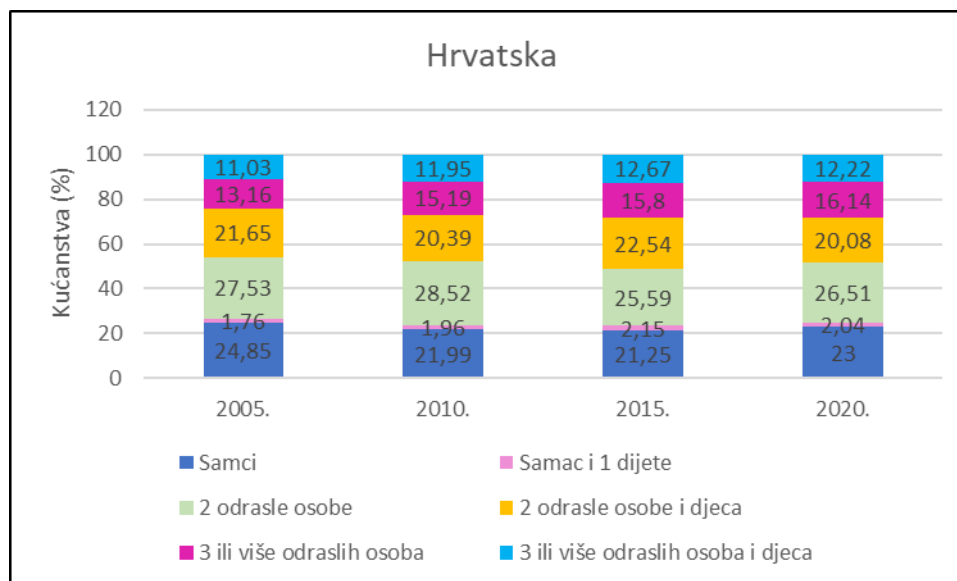
Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t314/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Distribucija kućanstava po dobi u Njemačkoj nije se značajno mijenjala tijekom godina. Najveći udio čine kućanstva s osobama starijima od 60 godina, nakon kojih slijede kućanstva s osobama između 30 i 44 godine te kućanstva s osobama između 45 i 59 godina, dok najmanji udio čine kućanstva s osobama mlađima od 30 godina. Također, udio kućanstava s osobama mlađima od 30 godina bio je gotovo isti 2020. godine (10,35%) u odnosu na 1994. godinu (10,64%), uz blagi pad u razdoblju od 1999. do 2010. godine. Također, od svih promatranih zemalja, Njemačka ima najveći udio kućanstava s osobama mlađima od 30 godina. U usporedbi s Republikom Hrvatskom, taj je udio značajno veći, čak 10 puta. Primjerice, taj je udio u 2020. godini u Njemačkoj iznosio 10,35%, a u Republici Hrvatskoj samo 1,69%.

Sljedeći važan indikator je distribucija kućanstava po tipu kućanstva. U analizu su uključeni sljedeći tipovi kućanstva: samci, samac i jedno dijete, dvije odrasle osobe, dvije odrasle osobe i djeca, tri ili više odraslih osoba te tri ili više odraslih osoba i djeca. Grafikon 6. prikazuje distribuciju kućanstava u Republici Hrvatskoj po tipu kućanstva, za razdoblje od 2005. do 2020. godine.



Grafikon 6. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2005. do 2020. godine.

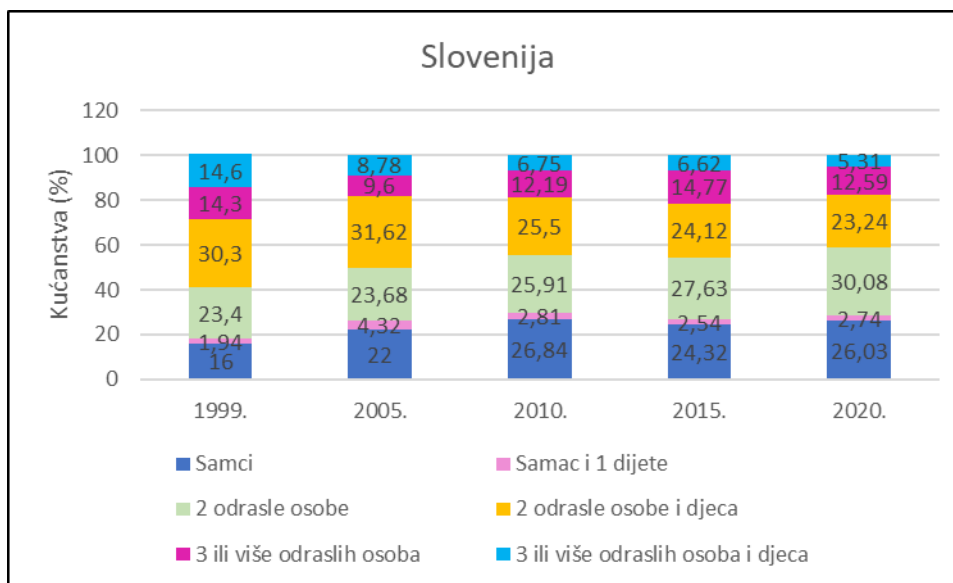
Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Republici Hrvatskoj nije se značajno mijenjala tijekom promatranog razdoblja. Najveći udio čine kućanstva s dvije odrasle osobe, nakon kojih slijede samačka kućanstva te kućanstva s dvije odrasle osobe i djecom. Najmanji udio čine kućanstva s jednom odraslom osobom i jednim djetetom. Najnoviji rezultati istraživanja, oni iz 2020. godine, pokazuju sljedeću distribuciju kućanstava u Republici Hrvatskoj: 23% samačkih kućanstava, 26,51% kućanstava s dvije odrasle osobe, 20,08% kućanstava s dvije odrasle osobe s djecom te 16,14% kućanstava s 3 ili više odraslih osoba. Udio kućanstava s 3 ili više odraslih osoba i djecom iznosi 12,22%, dok najmanji udio od 2,04% imaju kućanstva s jednom odraslom osobom i djetetom.

Grafikon 7. prikazuje distribuciju kućanstava po tipu kućanstva u Sloveniji, za razdoblje od 1999. do 2020. godine.



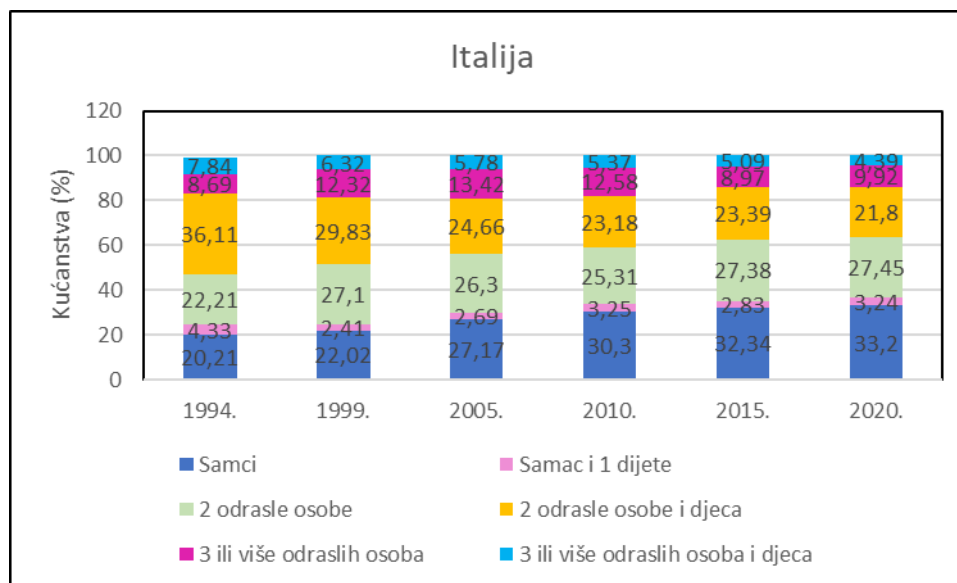
Grafikon 7. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Sloveniji za razdoblje od 1999. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

U Sloveniji se tijekom godina povećao udio samačkih kućanstava, sa 16% 1999. godine na 26,03% u 2020. godini. Također se povećao i broj kućanstava s dvije odrasle osobe, i to sa 23,4% 1999. godine na čak 30,08% 2020. godine. Usporedno s time, smanjio se udio kućanstava s dvije odrasle osobe i djecom, kao i udjeli kućanstava s 3 ili više odraslih osoba, bez ili sa djecom. U usporedbi sa Republikom Hrvatskom, Slovenija je 2020. godine imala veći udio samačkih kućanstava i kućanstava s dvije odrasle osobe, ali i manji udio kućanstava s 3 ili više odraslih osoba i djecom. Za razliku od Republike Hrvatske, gdje je još ustaljena navika stanovanja više generacija u istom kućanstvu, stanovništvo Slovenije teži iseljavanju iz roditeljske kuće i samačkom životu ili životu s još jednom osobom. Slični rezultati dobiveni su i za Italiju, a podaci o distribuciji kućanstava prikazani su na Grafikonu 8.



Grafikon 8. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Italiji za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

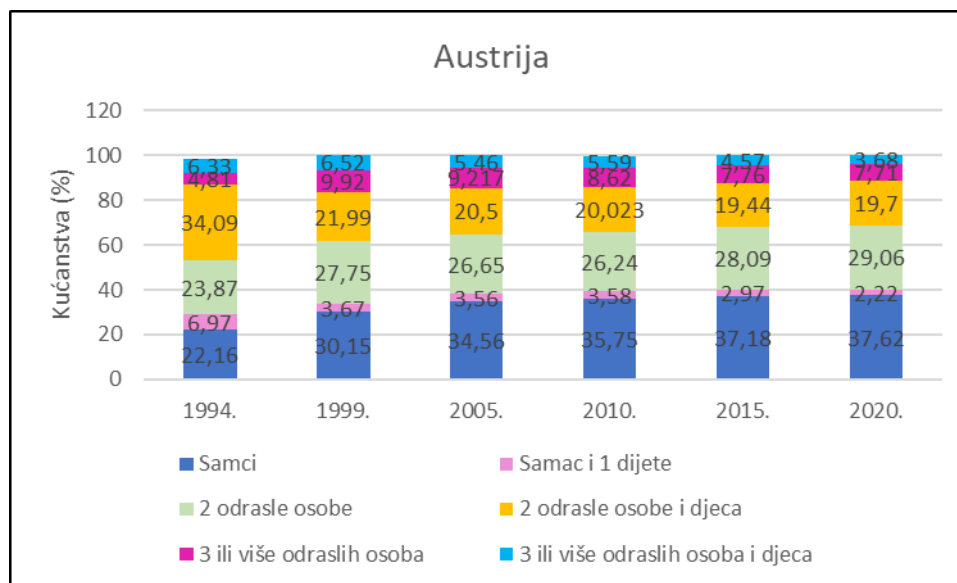
Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Italiji mijenjala se tijekom promatranog razdoblja jednako kao i u Sloveniji. No, ovdje su promjene nešto veće. Tako je udio samačkih kućanstava porastao sa 20,21% 1994. godine na 33,20% 2020. godine. Također, udio kućanstava s dvije odrasle osobe porastao je sa 22,21% 1994. godine na 27,45% 2020. godine. S druge strane, udio kućanstava s dvije odrasle osobe i djecom smanjio se s 36,11% 1994. godine na 21,8% 2020. godine. Također se smanjio i udio kućanstava s 3 ili više odraslih osoba i djecom, jer stanovništvo Italije više nema tendenciju živjeti u višegeneracijskim zajednicama.

Jednake promjene u distribuciji kućanstava po tipu kućanstva dobivene su za Austriju i Njemačku. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Austriji prikazana je na Grafikonu 9.



Grafikon 9. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Austriji za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

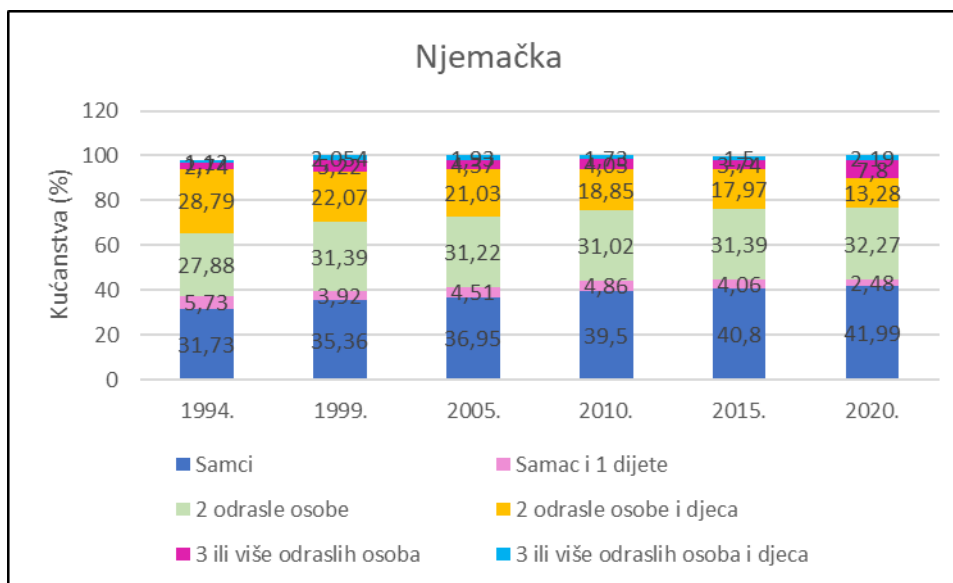
Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

Najizraženija promjena distribucije kućanstava po tipu u Austriji bilježi se za samačka kućanstva te kućanstva s dvije odrasle osobe i djecom. Naime, udio samačkih kućanstava u Austriji je u promatranom razdoblju porastao za čak 15,46%, dok se udio kućanstava s dvije odrasle osobe i djecom smanjio za 14,39%.

Grafikon 10. prikazuje distribuciju kućanstava po tipu kućanstva u Njemačkoj, za razdoblje od 1994. do 2020. godine.



Grafikon 10. Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Njemačkoj za razdoblje od 1994. do 2020. godine.

Izvor: izrada autora prema Eurostat,

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_car\\_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs\\_carac](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_car_t313/default/table?lang=en&category=livcon.hbs.hbs_carac)

(pristupljeno 5.7.2024.)

U Njemačkoj je najveća promjena u distribuciji kućanstava tijekom godina zabilježena za kućanstva s dvije odrasle osobe i djecom, čiji se udio smanjio sa 28,79% na 13,28%. Usporedno s time povećao se udio samačkih kućanstava, s 31,73% 1994. godine na 41,99% 2020. godine. Tako je 2020. godine više od 70% kućanstava bilo samačko ili kućanstvo s dvije odrasle osobe, dok su manji udio kućanstava činila višečlana kućanstva.

Može se zaključiti da stanovništvo odabranih zemalja Europske unije sve više teži samostalnom životu ili životu s još jednom osobom, dok stanovništvo Republike Hrvatske i dalje (dobrovoljno ili spletom životnih okolnosti) teži životu u višečlanim kućanstvima.



## 4. Održivo stanovanje

Svjetska komisija za okoliš i razvoj definirala je koncept održivog razvoja kao onaj koji zadovoljava potrebe sadašnjih generacija bez ugrožavanja sposobnosti budućih generacija da zadovolje svoje vlastite potrebe.<sup>69</sup> Održivi razvoj počiva na tri temeljna stupa – ekonomskom, ekološkom i socijalnom. Kako bi se postigao održivi razvoj, odnosno ostvarili njegovi ciljevi, sva tri područja moraju međusobno surađivati. Godine 2015. donešena je Agenda 2030, koja sadrži 17 ciljeva održivog razvoja. U izradi Agende 2030 sudjelovala je i Europska Unija, a sve države članice moraju se pridržavati Agende te raditi na ostvarivanju njenih ciljeva.<sup>70</sup> Ciljevi održivog razvoja značajno su povezani sa konceptima kvalitete života, zdravlja, dobrobiti i mogućnosti življenja. U fokusu ovog rada je cilj stvaranja održivih gradova i zajednica, jer je održivo stanovanje najvažniji faktor koji utječe na kvalitetu života.<sup>71</sup>

Stanovanje je jedna od najvažnijih javnih politika koje utječu na urbani razvoj i, kao takva, ima značajan potencijal za doprinos održivosti. Različiti aspekti stambene izgradnje, projektiranja, korištenja i rušenja mogu imati značajan utjecaj na okoliš.<sup>72</sup>

Prvo, opseg zemljišta koje se koristi za izgradnju stambenih objekata, kao i njegova vrsta i lokacija odredit će utjecaj na okolišne resurse kao što su divlje životinje, krajolik i vrijednost sadržaja. Izgradnja na zemljištu koje se prethodno koristilo za industriju ili stanovanje smatra se održivijom od izgradnje zelenih površina. Naselja s većom gustoćom održivija su od naselja s niskom gustoćom jer koriste manje zemljišta i vjerojatnije je da će održati usluge poput javnog prijevoza, obrazovanja, zapošljavanja i komercijalnih objekata.

Osim toga, izgradnja troši značajnu količinu vrijednih ekoloških resursa kao što su drvo, minerali, energija i voda.<sup>73</sup>

Mnogo tvrdog drva koje se koristi u stanovanju konzumira se nauštrb tropskih šuma i to pridonosi krčenju šuma, a što posljedično dovodi do pogoršanja stanja tla, povećane proizvodnje stakleničkih plinova i smanjenja bioraznolikosti. Slično tome, boje i kemikalije

---

<sup>69</sup> Eur-Lex, Održivi razvoj, <https://eur-lex.europa.eu/HR/legal-content/glossary/sustainable-development.html> (pristupljeno 26.3.2024.)

<sup>70</sup> European Commission, Sustainable Development, [https://policy.trade.ec.europa.eu/development-and-sustainability/sustainable-development\\_en](https://policy.trade.ec.europa.eu/development-and-sustainability/sustainable-development_en) (pristupljeno 17.6.2024.)

<sup>71</sup> Qusen Zumaya, J., Baqir Motlak, J. (2021), str.1.

<sup>72</sup> Tosics, I. European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment* 19 (2004): 67–90.

<sup>73</sup> Ibidem.

koje se koriste za obradu drva mogu imati toksične učinke na zemlju, vodu i zrak. Neki materijali za izolaciju, klimatizaciju i hlađenje sadrže spojeve kloroflourouglikje (CFC), koji imaju štetne učinke na ozonski omotač.<sup>74</sup>

#### **4.1. Pojam i definicija održivog stanovanja**

Održivo stanovanje prati definiciju održivog razvoja koju je dala Svjetska komisija za okoliš i razvoj. Tako se održivo stanovanje definira kao razvoj stanovanja koji zadovoljava potrebe sadašnjih generacija bez ugrožavanja budućih generacija da ostvare svoje potrebe i želje.<sup>75</sup> Uz to, ono ima minimalne negativne učinke na prirodni okoliš. Postiže se kombinacijom zaštite okoliša i klimatske neutralnosti uz osiguravanje dugoročne dobrobiti za stanovništvo.<sup>76</sup>

Kao i sam odživi razvoj, održivo stanovanje počiva na tri osnovna stupa – ekonomskom, ekološkom i socijalnom, kojem se često dodaje i četvrti – kulturalni aspekt. Prema Adamec, Janouškova i Hak (2021), održivo stanovanje kombinacija je dimenzija održivosti i komponenti stanovanja. Tako oni trima osnovnim dimenzijama održivosti (ekonomskoj, ekološkoj i socijalnoj) priključuju i institucionalnu dimenziju. Smatraju da je uloga institucija od ključne važnosti za provođenje politika održivog stanovanja. Nadalje, dimenzije održivosti usko su vezane uz tri osnovne komponente stanovanja: zgradu (stambeni objekt), lokalitet tog objekta i zajednicu. Njihov opći koncept održivog stanovanja prikazan je na Slici 2.

---

<sup>74</sup> Huby, M. (1998). Social policy and the environment. Buckingham: Open University Press.

<sup>75</sup> Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. (2021), str.3.

<sup>76</sup> Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022> (preuzeto 17.06.2024.)

Slika 2. Opći koncept održivog stanovanja



Izvor: izrada autorice prema Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. How to Measure Sustainable Housing: A proposal for an Indicator-Based Assessment Tool. *Sustainability*, 13, br. 1152 (2021), str.6.

Definicija održivog stanovanja obuhvaća dugoročnu perspektivu jer ono nastoji osigurati odgovarajuće stanovanje i usluge u sadašnjosti i budućnosti te je povezano s kvalitetom života i dugoročnim blagostanjem obitelji, a sve to uz očuvanje prirodnih resursa.<sup>77</sup> Održivo stanovanje jedan je od najvažnijih ciljeva održivog društvenog, gospodarskog i ekološkog razvoja, što je jedan od temeljnih pokazatelja u ocjeni stupnja razvijenosti zemalja.<sup>78</sup>

Održivo stanovanje pruža sveobuhvatan okvir za oblik održivih stambenih politika i praktičnih radnji. Iako se održivo stanovanje često promatra iz perspektive utemeljene na resursima, to je sveobuhvatniji pristup koji prepoznaje višestruke funkcije stanovanja kao fizičkog i društvenog sustava. Zbog porasta populacije i osobnih zahtjeva za kvalitetnim stanovanjem, stanovanje postaje jedna od najvažnijih politika koje oblikuju održivost.<sup>79</sup> Održive stambene politike moraju se baviti dostupnošću, socijalnom i kulturnom jednakosti

<sup>77</sup> Shama, Z. S., Baqir Moktak, J.. Indicators for Sustainable housing. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 518 (2019): 1-16. 2nd International Conference on Sustainable Engineering Techniques (ICSET 2019).

<sup>78</sup> Ibidem.

<sup>79</sup> Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. (2021), str.2.

i ekonomskim učinkom stanovanja te pridonijeti tome da susjedstva budu zdravija i održivija.<sup>80</sup>

Nadalje, održivi dom gradi se, upravlja i održava na načine koji smanjuju ugljični otisak vlasnika i utjecaj klimatskih promjena. Moderna tehnologija i svjesne prakse stvorile su mnoge ideje za izgradnju učinkovitijih domova.

Održive kuće su one koje su projektirane, izgrađene i kontrolirane kao:<sup>81</sup>

1. zdrave, čvrste, sigurne i zaštićene nekretnine;
2. pristupačne za sve razrede prihoda;
3. uz upotrebu ekološki prihvatljivih i pristupačnih građevinskih materijala i tehnologija;
4. otporne na moguće prirodne katastrofe i klimatske promjene;
5. povezane s kvalitetnim, sigurnim i dostupnim sustavima za energiju, vodu, sanitarne uvjete i recikliranje;
6. efikasno koriste energiju i vodu s jasnim sustavima za recikliranje i obnovljive izvore energije;
7. ekološki neškodljive i pružaju zaštitu od onečišćenja;
8. potiču lokalno zapošljavanje i pristup tržištu, zdravstvu, skrbi za djecu, obrazovanju i ostalim uslugama;
9. integrirane u društveno, kulturno i gospodarsko okruženje lokalne zajednice te njegovo ojačavanje;
10. imaju mogućnost nadogradnje, pravovremenog renoviranja i dodatnog opremanja.

Prvi dio naglašava zdravlje, čvrstoću, sigurnost i zaštitu nekretnina, a temelji se na potrebi da se stambeni objekti grade s kvalitetnim materijalima, ali i da pružaju sigurno utočište od vanjskih utjecaja i potencijalnih opasnosti. Upotreba ekološki prihvatljivih materijala i tehnologija u trećoj točki je bitna zbog težnje za smanjenjem ugljičnog otiska. Nadalje, važno je da su stambeni objekti povezani sa svim bitnim sustavima za vodu, energiju, i recikliranje te komunalnom infrastrukturom, ali i da budu ekološki prihvatljivi, odnosno racionalno iskorištavaju prirodne resurse. Posljednje, moraju biti integrirane u lokalnu zajednicu, tj. ne smiju svojim izgledom ili sadržajem odskakati od okoline.

---

<sup>80</sup> Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. (2021), str.2.

<sup>81</sup> UN-Habitat. Sustainable Housing for Sustainable Cities, A Policy Framework for Developing Countries, <https://unhabitat.org/sustainable-housing-for-sustainable-cities-a-policy-framework-for-developing-cities> (preuzeto 25.4.2024.)

#### 4.1.1. Indikatori održivog stanovanja

Stanovanje predstavlja vezu između društva i okoliša, koja se očituje kroz dvije osnovne funkcije stanovanja – fizičku i socijalnu strukturu.<sup>82</sup> Fizička struktura odnosi se na stambene zgrade i njihova obilježja (veličinu, dizajn, kvalitetu građevinskog materijala...), ali i učinke stanovanja na okoliš i obrnuto. S druge strane, socijalna struktura odnosi se na samo stanovanje, tj. socio-ekonomske karakteristike stanovnika, socijalne grupe, aktivnosti u zajednici i slično. Sve nabrojano predstavlja indikatore za mjerenje održivosti stanovanja.

Mnoge države i organizacije pokušale su standardizirati indikatore održivog stanovanja, no različitim istraživanjima dobiveni su različiti indikatori. Primjerice, rezultati istraživanja Qusen Zumaya i Baqir Motlak (2021) provedenog među stanovništvom grada Bagdada pokazuju da ondašnje stanovništvo indikatore održivog stanovanja dijeli u dvije skupine: indikatore kvalitete stanovanja i indikatore stambenog okruženja. U prvu skupinu indikatora spadaju izgled, dizajn i gradnja stambenih zgrada, cjenovna pristupačnost te adekvatnost za život. Drugu skupinu indikatora čine društvena korisnost (postojanje zdravstvenih i edukacijskih ustanova te komercijalnih usluga u blizini), usluge transporta, komunalna infrastruktura, razina onečišćenja okoliša, organizacija otvorenih prostora te najvažniji faktor – osjećaj sigurnosti i društvene zaštite.<sup>83</sup>

Istraživanjem Shama i Baqir Motlak (2019) dobivene su sasvim drugačije kategorije indikatora. Naime, 17 najvažnijih indikatora podijeljeno je u pet skupina: ekonomske, ekološke, socijalne i fizičke / urbane indikatore te indikatore stanovanja. U ekonomske indikatore spadaju cijena stambenih jedinica, državne potpore, vrste stambenih jedinica te usluge koje uključuju (električna energija, hlađenje, grijanje i sl.). Ekološki indikatori obuhvaćaju dostupnost zelenih površina i vrstu građevinskog materijala korištenog za njihovu izradnju te kvalitetu zraka. Socijalni indikatori uključuju dostupnost različitih usluga u njihovoj neposrednoj blizini, poput zdravstvenih objekata, javnog prijevoza ili pješačkih koridora. Fizički / urbani indikatori odnose se na usklađenost urbanog dizajna s karakteristikama mjesta. Posljednje, indikatori stanovanja predstavljaju gustoću stanovanja na određenom prostoru.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Qusen Zumaya, J., Baqir Motlak, J. (2021), str.

<sup>83</sup> Qusen Zumaya, J., Baqir Motlak, J. (2021), str.

<sup>84</sup> Shama, Z.S., Baqir Motlak, J. (2019)

U zemljama članicama Europske unije se za analizu važnih kriterija održivog stanovanja koristi *Green Living Index 2022*.<sup>85</sup> Riječ je o komparativnoj analizi podataka temeljenoj na službenim podacima Europske unije. Cilj mjerenja ovog indikatora je procijeniti kako zemlje Europske unije odgovaraju na različite izazove kretanja prema održivijem načinu života. *Green Living Index* obuhvaća dva velika područja istraživanja: energiju i recikliranje te održivost i angažman. U područje istraživanja energije i recikliranja spada broj gotovo *zero-energy* zgrada, potrošnja energije, korištenje obnovljivih izvora energije, solarna energija, grijanje i hlađenje pomoću obnovljivih izvora energije te recikliranje. Kategorija održivosti i angažmana uključuje: korišteni (*second-hand*) namještaj, vrstu i veličinu kućanstva, osjećaj za problem klimatskih promjena (tj. smatraju li ga ispitanici velikim problemom) te aktivnu zaštitu klime.

Od svih navedenih područja istraživanja valja istaknuti vrstu i veličinu kućanstva, kao bitne faktore koji utječu na proizvodnju štetnih emisija. Naime, istraživanja pokazuju da zgrada s više stanova i više kućanstava, dugoročno gledano, proizvodi manje emisija štetnih tvari nego obiteljska kuća.<sup>86</sup> Također, višečlano kućanstvo proizvodi manje štetnih emisija nego kućanstvo u kojem živi jedna ili dvije osobe.<sup>87</sup> Gledano u kontekstu *Green Living Indexa*, što je rezultat viši, to je bolje za postizanje održivog stanovanja. Općenito, vrijednosti pojedinih pokazatelja unutar indeksa te ukupnog indeksa izražavaju se skalom od 0 do 100. Pri tome, vrijednost 0 dobiva ona zemlja koja ima najlošiji rezultat, dok vrijednost 100 dodjeljuje se zemlji koja ima najbolji rezultat. Ostale zemlje raspodijeljene su između, ovisno o postignutom rezultatu.<sup>88</sup> U nastavku rada bit će tablično prikazan i pojašnjen *Green Living Index 2022*. Tablica 11. prikazuje rezultate (0-100) i indekse svih država članica Europske unije za područje istraživanja energije i recikliranja.

---

<sup>85</sup> Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022> (17.06.2024.)

<sup>86</sup> Emission Gap Report 2019, <https://www.unep.org/resources/emissions-gap-report-2019> (17.06.2024.)

<sup>87</sup> Ivanova, D., Buchs, M. Household Sharing for Carbon and Energy Reductions: The Case of EU Countries. *Energies* 13, br. 8 (2020).

<sup>88</sup> Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022> (17.06.2024.)

Tablica 11. Green Living Index 2022 država članica Europske unije za područje istraživanja energije i recikliranja

Država	Zero-energy	Potrošnja energije	OIE	Solarna energija	Hlađenje i grijanje s OIE	Recikliranje	ENERGIJA I RECIKLIRANJE	INDEX
Portugal	40	91	48	15	59	35	70	100
Švedska	0	36	100	11	100	65	81	93
Njemačka	60	42	21	100	14	100	91	93
Austrija	100	41	54	32	46	85	100	83
Danska	40	53	61	31	70	74	88	82
Španjolska	20	78	23	33	21	45	42	78
Latvija	20	6	69	0	86	56	49	75
Grčka	40	72	26	44	40	21	51	69
Slovačka	40	52	20	14	22	51	33	64
Finska	40	23	73	6	86	60	70	63
Malta	0	100	3	52	32	0	27	58
Slovenija	40	31	30	18	43	87	54	57
Luksemburg	80	39	0	39	4	69	46	56
Italija	40	51	23	58	22	74	62	55
Nizozemska	40	60	4	68	1	83	56	50
Litva	40	40	37	5	69	71	59	49
Francuska	40	45	21	27	27	65	43	49
Cipar	40	91	14	25	48	11	45	47
Mađarska	40	61	11	22	20	47	33	47
Irska	20	55	10	1	0	50	5	45
Belgija	40	17	6	67	3	79	38	39
Estonija	40	7	50	14	77	38	44	39
Ujedinjeno Kraljevstvo	20	48	11	34	3	61	23	36
Bugarska	20	72	29	26	49	39	48	32
Češka	40	28	19	33	27	42	29	32
Hrvatska	20	22	43	3	51	37	23	32
Poljska	20	27	10	6	16	44	0	28

Rumunjska	40	0	35	12	33	5	1	0
-----------	----	---	----	----	----	---	---	---

Izvor: izrada autorice prema Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022>  
(preuzeto 17.06.2024.)

Najviši *Green Living Index 2022* imaju Portugal (100), Švedska (93) i Njemačka (93). Sve tri države imaju visok rezultat u području istraživanja energije i recikliranja. Ukupni rezultat za Portugal iznosi 70, a stavka koja se posebno ističe je potrošnja energije, s rezultatom od čak 91 boda. Drugim riječima, Portugal ima vrlo nisku razinu privatne potrošnje energije. Nadalje, Švedska ima ukupni rezultat od 81 boda, a najbolje rezultate postiže u kategorijama korištenja energije iz obnovljivih izvora energije (100 bodova) te hlađenja i grijanja pomoću obnovljivih izvora energije (100 bodova). Posljednje, ukupni rezultat za Njemačku iznosi 91 bod, a ona prednjači u iskorištavanju solarne energije (100 bodova) i recikliranju (100 bodova). S druge strane, najniži *Green Living Index 2022* imaju Poljska (28) i Rumunjska (0). Ukupni rezultat istraživanja energije i recikliranja za Poljsku iznosi 0 bodova, pri čemu najbolje rezultate postiže u području recikliranja (44 boda). Rumunjska ima ukupan rezultat od 1 boda, a ističe se dobrim rezultatom u području *zero-energy* zgrada (40 bodova). Najgore rezultate postiže u kategoriji potrošnje energije (0 bodova), jer je ona država s najvišom razinom potrošnje energije u Europskoj uniji.

U Tablici 12. prikazani su rezultati (0-100) i indeksi svih država članica Europske unije za područje istraživanja održivosti i angažmana.

Tablica 12. Green Living Index 2022 država članica Europske unije za područje istraživanja održivosti i angažmana

Država	<i>Second-hand</i> namještaj	Tip kućanstva	Veličina kućanstva	Osjećaj za klimatske promjene	Aktivna zaštita klime	ODRŽIVOST I ANGAŽMAN	INDEX
Portugal	38	67	56	45	100	100	100
Švedska	14	67	0	100	83	78	93
Njemačka	7	83	0	61	92	67	93
Austrija	3	66	22	26	77	41	83
Danska	31	45	0	79	60	52	82
Španjolska	16	100	56	29	87	91	78



Latvija	100	99	33	13	21	80	75
Grčka	22	87	67	13	52	66	69
Slovačka	0	66	100	16	79	77	64
Finska	4	48	0	53	81	36	63
Malta	2	85	44	37	83	71	58
Slovenija	8	34	56	16	85	43	57
Luksemburg	2	55	22	50	81	49	56
Italija	21	84	33	5	33	32	55
Nizozemska	3	22	11	76	58	28	50
Litva	0	87	22	21	33	25	49
Francuska	8	45	33	34	73	41	49
Cipar	6	30	67	16	65	36	47
Mađarska	62	32	33	8	69	46	47
Irska	36	0	67	68	79	71	45
Belgija	1	24	33	53	60	29	39
Estonija	2	92	11	24	31	23	39
Ujedinjeno Kraljevstvo	52	11	33	34	60	39	36
Bugarska	8	65	44	0	14	8	32
Češka	3	75	33	18	37	26	32
Hrvatska	8	23	78	11	56	31	32
Poljska	0	62	89	16	40	48	28
Rumunjska	0	45	67	5	0	0	0

Izvor: izrada autorice prema Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022>  
(preuzeto 17.06.2024.)

Portugal, Švedska i Njemačka postižu visoke rezultate i u području istraživanja održivosti i angažmana. Pri tome, najbolji ukupni rezultat ima Portugal (100 bodova). U ovoj je državi veliki naglasak na aktivnoj zaštiti klime te je veliki postotak građana uključen u isto. Osim toga, visoke rezultate ostvaruje i u kategorijama tipa kućanstva (67 bodova) i veličine kućanstva (56 bodova), što znači da kućanstva proizvode manje štetnih emisija. Švedska ima ukupni rezultat od 87 bodova, pri čemu prednjači u aktivnoj zaštiti klime (83 boda) i osjećaju za klimatske promjene (100 bodova). Šveđani su vrlo osviješteni po pitanju

problema klimatskih promjena te aktivno sudjeluju u aktivnostima za njihovo smanjenje. Posljednje, ukupni rezultat istraživanja održivosti i angažmana za Njemačku iznosi 67 bodova. Ova država također ima visoku razinu aktivne zaštite klime (91 boda) te proizvodi manje štetnih emisija, zbog većeg broja zgrada s više stanova i kućanstava (83 boda). S druge strane, Rumunjska ima najniži rezultat u području istraživanja održivosti i angažmana (0 bodova). Unatoč dobrim rezultatima u kategorijama veličine kućanstva (67 bodova) i tipa kućanstva (45 bodova), koji ukazuju na niže razine štetnih emisija iz kućanstava, stanovništvo Rumunjske nema niti razvijen osjećaj za klimatske promjene i njihov štetan utjecaj na okoliš (5 bodova) niti se angažira u aktivnu zaštitu klime (0 bodova).

## 4.2. Održivo stanovanje u Republici Hrvatskoj

*Green Living Index 2022* za Republiku Hrvatsku iznosi 32, čime je država pozicionirana na 26. mjesto od njih ukupno 28. Vrijednosti pokazatelja održivog stanovanja i ukupnog indeksa za Republiku Hrvatsku prikazane su u Tablici 13.

Tablica 13. Green Living Index 2022 za Republiku Hrvatsku

Pokazatelj	Rezultat	Index
<b>Energija i recikliranje</b>		
<i>Zero-energy</i> zgrade	20	
Potrošnja energije	22	
Obnovljivi izvori energije (OIE)	43	
Solarna energija	3	
Hlađenje i grijanje pomoću OIE	51	
Recikliranje	37	
<b>Energija i recikliranje – ukupno</b>	<b>23</b>	<b>32</b>
<b>Održivost i angažman</b>		
<i>Second-hand</i> namještaj	8	
Tip kućanstva	23	
Veličina kućanstva	78	
Osjećaj za problem klimatskih promjena	11	
Aktivna zaštita klime	56	

Održivost i angažman – ukupno	31	32
-------------------------------	----	----

Izvor: izrada autorice prema Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022> (preuzeto 17.06.2024.)

Ukupni rezultat za kategoriju pokazatelja energije i recikliranja iznosi 23 (od mogućih 100) boda. Republika Hrvatska ima veliku potrošnju energije, vrlo mali postotak *zero-energy* zgrada te vrlo slabo iskorištavanje solarne energije. Također, razina recikliranja je još uvijek vrlo niska. S druge strane, korištenje obnovljivih izvora energije, posebice hlađenje i grijanje pomoću njih, ima viši rezultat, koji doprinosi održivosti stanovanja. Kategorija održivosti i angažmana ima nešto viši ukupni rezultat, koji iznosi 31 bod. Pokazatelj s najvećim rezultatom u ovoj kategoriji je veličina kućanstva. Kao što je ranije navedeno, što je ovaj pokazatelj veći to je stanovanje održivije, odnosno manje su emisije štetnih tvari. Nadalje, indikator tipa kućanstva je vrlo nizak, svega 23 boda, što znači da i dalje imamo velik broj obiteljskih kuća naspram zgrada sa stanovima, koje također ispuštaju manje štetnih emisija. Što se angažmana stanovništva tiče, ono je aktivno u zaštiti klime, ali još uvijek nema izražen osjećaj za veličinu i ozbiljnost problema klimatskih promjena. Posljednje, u Republici Hrvatskoj vrlo se malo koristi second-hand namještaj, što negativno utječe na samu održivost. Indeks održivog stanovanja od 32 boda smješta Republiku Hrvatsku pri samo dno ljestvice zemalja Europske unije. Stoga su potrebne mnoge aktivnosti, mjere i politike kojima će se potaknuti održivo stanovanje u Republici Hrvatskoj.

Primjerice, u srpnju 2021., Međunarodna financijska korporacija (IFC) objavila je svoju podršku za proširenje pristupa zelenim stambenim kreditima.<sup>89</sup> Ulaganje od 75 milijuna eura usmjereno je prema Erste&Steiermärkische Bank dd (Erste Bank), hrvatskoj podružnici austrijske Erste Group Bank AG, s ciljem jačanja stambenog portfelja banke, posebno kroz zelene stambene kredite.<sup>90</sup> Inicijativa predstavlja važan korak u osiguranju održivog stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Podrška IFC-a doprinijet će rastu tržišta zelenih hipoteka, što će omogućiti građanima pristup stambenim rješenjima koja su energetske učinkovita i ekološki prihvatljiva.<sup>91</sup> Projekt je u skladu s novim Akcijskim planom Grupacije Svjetske banke za klimatske promjene kojima je cilj povećati klimatsko financiranje u zemljama u razvoju. Očekuje se da će ova

<sup>89</sup> International Finance Corporation. IFC's Support to Expand Access to Green Housing Loans, Boosting Climate Finance and Driving Sustainable Growth in Croatia. <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=26491> (posjećeno 12.4.2024).

<sup>90</sup> Ibidem.

<sup>91</sup> Ibidem.

inicijativa dodatno ojačati financijski sektor u Hrvatskoj, promicati održivi razvoj i doprinijeti ostvarenju ciljeva Pariškog sporazuma.

### 4.3. Program energetske obnove

U prosincu 2020. godine, Vlada Republike Hrvatske prihvatila je Dugoročnu strategiju za obnovu nacionalnog fonda zgrada, koja će trajati do 2050. godine, a objavljena je u Narodnim novinama broj 140/2020.<sup>92</sup>

Dugoročna strategija je usklađena s Integriranim nacionalnim energetske i klimatskim planom (NEKP), koji je Hrvatska razvila kao odgovor na zahtjeve EU regulative iz 2018. godine o upravljanju energetske unijom i klimatskim aktivnostima.<sup>93</sup>

Program koji proizlazi iz ove strategije, namijenjen za obnovu zgrada javnog sektora do 2030. godine, predstavlja nastavak prethodnog programa energetske obnove koji je pokriven u razdoblju 2016. do 2020. godine, objavljenom u "Narodnim novinama" broj 22/17. Novi program zadržava uspješne metode i modele iz prošlih inicijativa, ali unaprjeđuje one aspekte koji nisu bili učinkoviti u praksi.<sup>94</sup>

EU zakonodavstvo iz područja energetske učinkovitosti prikazano je u Tablici 14.

Tablica 14. EU zakonodavstvo iz područja energetske učinkovitosti

Kategorija	Detalji
Glavne direktive i uredbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direktiva 2012/27/EU o energetske učinkovitosti</li> <li>• Direktiva 2010/31/EU o energetske svojstvima zgrada</li> <li>• Uredba (EU) 2018/1999 o upravljanju energetske unijom</li> </ul>
Ciljevi do 2030.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smanjenje prodane energije za 0,8% godišnje</li> </ul>

<sup>92</sup> Narodne Novine 140/2020

<sup>93</sup> Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. (2022, ožujak). Program energetske obnove zgrada javnog sektora za razdoblje do 2030. godine. PDF: [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM\\_EN\\_OBN\\_ZGRADA\\_JAVNOG\\_SEKTORA\\_do2030.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM_EN_OBN_ZGRADA_JAVNOG_SEKTORA_do2030.pdf) (23.4.2024).

<sup>94</sup> Ibidem.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetska obnova 3% površine zgrada središnje državne uprave godišnje</li> <li>• Obveza nZEB standarda za nove zgrade od 2020.</li> </ul>
Strateške inicijative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Europski zeleni plan</li> <li>• Inicijativa vala obnove (Renovation Wave)</li> </ul>
Najvažnije mjere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetsko certificiranje zgrada</li> <li>• Kontrole sustava grijanja i klimatizacije</li> <li>• Primjena pametnih brojila i tehnologija</li> <li>• Poticanje e-mobilnosti</li> </ul>
Financiranje i podrška	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehanizam pravedne tranzicije s ciljem mobilizacije 100 milijardi eura (2021-2027)</li> </ul>
Prioritetne akcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rješavanje energetske siromaštva</li> <li>• Obnova javnih zgrada</li> <li>• Dekarbonizacija grijanja i hlađenja</li> </ul>

Izvor: Izrada autorice prema Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. (2022, ožujak). Program energetske obnove zgrada javnog sektora za razdoblje do 2030. godine., [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM\\_EN\\_OBN\\_ZGRADA\\_JAVNOG\\_SEKTORA\\_do2030.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM_EN_OBN_ZGRADA_JAVNOG_SEKTORA_do2030.pdf) (preuzeto 23.4.2024).

Republika Hrvatska usmjerila je svoje strategije prema održivom razvoju i energetskej učinkovitosti, a cilj je postizanje klimatske neutralnosti do 2050. godine. Glavni fokus je na zelenoj i digitalnoj tranziciji, poticanju čiste energije, dekarbonizaciji zgrada i razvoju kružnog gospodarstva.

U okviru nacionalnog plana, poseban naglasak stavlja se na obnovu stambenog fonda, s prioritetom na višestambene zgrade i obiteljske kuće. Osnovni cilj je smanjenje energetske siromaštva i integracija principa čiste energije, osobito u dijelu potresa gdje se planira uvođenje protupotresnih mjera.

## 5. Zaključak

U ovom diplomskom radu istraživana je tema stambene politike, socijalnog stanovanja te održivog stanovanja. Također, analizirani su strateški dokumenti na razini Republike Hrvatske i Europske unije te prikazani problemi stanovanja kod mladih osoba. Posljednje, analizirana je poticana stanogradnja kao i održivo stanovanje kroz vrijednosti *Green Living Indeks-a*.

Socijalno stanovanje ključni je dio stambene politike. Ono ima dugu povijest, kroz koju se stanovništvo suočavalo s mnogim izazovima vezanima uz stambeno pitanje. Danas je problem socijalnog stanovanja vrlo raširen, posebice kod mladih ljudi. Unatoč postojanju razvijenog Programa društveno poticane stanogradnje, samo maleni broj stanovništva uspijeva riješiti svoj stambeni problem njegovim korištenjem. Analiza pokazuje da je u Republici Hrvatskoj mali udio (1,69%) kućanstava s osobama do 30 godina, dok u Sloveniji taj postotak iznosi 8,52%, a u Austriji čak 10,02%. Udio kućanstava s osobama do 30 godina u Italiji sličan je onome u Republici Hrvatskoj te iznosi 2,97%. Među promatranim zemljama Europske unije, najveći udio (10,35%) kućanstava s osobama do 30 godina ima Njemačka. Također, problem Republici Hrvatskoj predstavlja i veliki udio (47,9%) kućanstava s osobama starijima od 60 godina, što nije slučaj u drugim promatranim zemljama, uz iznimku Italije (46,14%). Tako u Sloveniji taj postotak iznosi 37,56%, u Austriji 35,01%, a u Njemačkoj 36,72%. Uz sve navedeno, treba istaknuti kako je u Republici Hrvatskoj i dalje zastupljeno stanovanje u višegeneracijskim stambenim zajednicama, dok se stanovništvo ostalih zemalja okreće ka samačkom životu. Primjerice, u Republici Hrvatskoj udio kućanstava s tri ili više odraslih osoba bez djece (16,14%) i takvih kućanstava s djecom (12,22%) ukupno čini gotovo trećinu kućanstava, dok u Njemačkoj taj postotak iznosi ukupno 9,99%. Suprotno tome, udio samačkih kućanstava u Republici Hrvatskoj iznosi 23%, a u Njemačkoj 41,99%.

Osim problema pri pronalasku i/ili kupovini nekretnine, bilo zbog nedostatka bilo zbog previsokih cijena istih, današnje se društvo susreće i s problemom održivog stanovanja. *Green Living Index 2022* za Republiku Hrvatsku iznosi 32 (od maksimalnih 100) bodova, čime je ona pozicionirana pri samom dnu ljestvice zemalja Europske unije. Prepreke prema održivom stanovanju predstavljaju velika potrošnja energije, slabo iskorištavanje solarne energije i niske razine recikliranja, ali i velike količine štetnih emisija iz obiteljskih kuća te

nedovoljan osjećaj stanovništva za ozbiljnost problema klimatskih promjena. S druge strane, stanovništvo se polako aktivira u zaštiti klime, primjerice koristi energiju iz obnovljivih izvora za hlađenje i grijanje. U ovom kontekstu, život u višečlanim zajednicama utječe pozitivno na održivost stanovanja, jer se time ispuštaju manje količine štetnih tvari u atmosferu. U vrijeme okretanja ka „zelenom“, održivom načinu života, važno je stambene jedinice graditi u skladu s održivim razvojem. Tu je od velike važnosti Program energetske obnove. Republika Hrvatska ulaže velike napore da osigura sredstva za energetska obnovu stambenih jedinica.

Evidentno je da nedostatak stambene politike i raznih regulativa iz područja stanovanja uzrokuje velike probleme stanovništvu, a posebno mladim osobama, u rješavanju svog stambenog pitanja čime se potvrđuje postavljena hipoteza. Stambenom politikom želi se omogućiti priuštivo stanovanje za sve građane. Adekvatna stambena politika pružit će veću kvalitetu života građana. Suradnja svih relevantnih dionika u području stambene politike i socijalnog stanovanja, implementacija najboljih praksi te usklađivanje sa smjericama Europske unije ključni su koraci za poboljšanje stambenih uvjeta za sve građane.

## Bibliografija

Adamec, J., Janouškova, S., Hak, T. How to Measure Sustainable Housing: A proposal for an Indicator-Based Assessment Tool. *Sustainability*, 13, br. 1152 (2021).

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. (2019, srpanj). POS PLUS i komercijalni stambeni kredit - usporedba novi zakon o POS-u stan 65m2.

<https://apn.hr/app/uploads/2019/07/POS-PLUS-I-KOMERC.-KREDIT-USPOREDBA-NOVI-ZAKON-O-POS-U-STAN-65M2.pdf> (3.4.2024).

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. POS+,

<https://apn.hr/posebni-programi-pos-a/pos> (26.3.2024).

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Put do stana. APN,

<https://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana> (26.3.2024).

Balchin, P. *Housing policy in Europe*. Routledge, 1996.

Bejaković, P., Mrnjavac, Ž. „Stambena politika i tržište rada u Hrvatskoj“. U Håkansson, P.G., &

Bohman, H. (Ur.), *Investigating Spatial Inequalities*, 159-173. Emerald Publishing Limited, 2019.

Bežovan, G. Problemi stanovanja starijih osoba i mogućnosti promocije novih strategija. *Revija za socijalnu politiku* 3, br.2 (1996): 117–126.

Bežovan, G. Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa. *Revija za socijalnu politiku* 12, br. 1 (2004). Zagreb.

Bežovan, G.. Europska stambena povelja. *Revija za socijalnu politiku* 14, br. 3-4 (2007).

Bežovan, G. Neprofitne stambene organizacije i izazovi njihovog razvoja u Hrvatskoj. *Revija za socijalnu politiku* 15, br. 1 (2008): 39-56.



- Bežovan, G. Stanovanje i stambena politika. U G. Bežovan (Ur.), *Socijalna politika Hrvatske*, 399-460. Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2019.
- Bežovan, G., Jakovčević, D. Učinci stambenog zbrinjavanja mlađe populacije na demografske trendove u Zagrebu. *Revija za socijalnu politiku* 30, br.1 (2023): 1-21.
- Busch-Geertsema, V., Edgar, W., O'Sullivan, E., Pleace, N. Homelessness and homeless policies in Europe: Lessons from research. *Conference on Homelessness* 9, br.1 (2010):10.
- Conway, J. *Housing Policy*. London: Routledge, 2000.
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. (2022). Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2021. Rezultati po naseljima. <https://podaci.dzs.hr/media/ixpn5qzo/si-1711-popis-stanovnistva-kucanstava-i-stanova-2021-prvi-rezultati-po-naseljima.pdf> (preuzeto 4.4.2024).
- Emission Gap Report 2019, <https://www.unep.org/resources/emissions-gap-report-2019> (preuzeto 17.06.2024.)
- Eur-Lex, Održivi razvoj, <https://eur-lex.europa.eu/HR/legal-content/glossary/sustainable-development.html> (pristupljeno 26.3.2024.)
- European Charter for housing, [awics.co.uk/european\\_charter\\_of\\_housing\\_-\\_briefing\\_paper](http://awics.co.uk/european_charter_of_housing_-_briefing_paper) (preuzeto 13.06.2024.)
- European Commission, Sustainable Development, [https://policy.trade.ec.europa.eu/development-and-sustainability/sustainable-development\\_en](https://policy.trade.ec.europa.eu/development-and-sustainability/sustainable-development_en) (pristupljeno 17.6.2024.)
- Friedman, M., Stigler, G. USA: Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem. In M. Walker (Ur.), *Rent Control: A Popular Paradox. Evidence on the Economic Effects of Rent Control*, 87–105. Vancouver: Fraser Institute, 1975.

- Granath Hansson, A., Lundgren, B. Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society* 36, br.2 (2019): 149-166.
- Green Living Index 2022, <https://wunderflats.com/page/reports/en-greenlivingindex2022>  
(preuzeto 17.06.2024.)
- Hajdeger, M. *Mišljenje i pevanje*. Beograd: Nolit, 1982.
- Heywood, A. *Political Theory: An Introduction*. New York: Palgrave Macmillan, 1999.
- Huby, M. *Social policy and the environment*. Buckingham: Open University Press, 1988.
- International Finance Corporation. (2021). IFC's Support to Expand Access to Green Housing Loans, Boosting Climate Finance and Driving Sustainable Growth in Croatia.  
<https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=26491> (posjećeno 12.4.2024).
- Ivanova, D., Buchs, M. Household Sharing for Carbon and Energy Reductions: The Case of EU Countries. *Energies* 13, br. 8 (2020): 1-28.
- Kemeny, J. *Housing and Social Theory*. London: Routledge, 1992.
- King, P. *The Principles of Housing*. London: Routledge, 2016.
- King, P., Oxley, M. *Housing: Who decides?*. New York: Palgrave Macmillan, 2000.
- Kunovac, M. *Distribucija imovine kućanstava u Hrvatskoj*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, 2020.
- Lozano Patino, E.D., Siegel, J.A. Indoor environmental quality in social housing: A literature review. *Building and Environment* 131 (2018): 231-241.
- Ministarstvo financija, Porezna uprava. *Oporezivanje prometa nekretnina (XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje)*.  
[https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf)  
(preuzeto 27.4.2024).
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine: *POS - Program poticane*

stanogradnje. <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/pos-program-poticane-stanogradnje/8275> (20.3.2024).

Mreža mladih Hrvatske. Stambena situacija u Hrvatskoj stvara nesigurnu budućnost za mlade.

<https://www.mmh.hr/vijesti/stambena-situacija-u-hrvatskoj-stvara-nesigurnu-buducnost-za-mlade> (posjećeno 26.4.2024).

Pandžić, J. Stambena politika između znanosti i ideologije. *Revija za sociologiju* 48, br.3 (2018): 329-358.

Qusen Zumaya, J., Baqir Motlak, J. (2021). Sustainable Housing Indicators and Improving the Quality of Life: The Case of Two Residential Areas in Baghdad City. *Earth and Environmental Science* 754 (2021): 1-14.

Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. *Program energetske obnove zgrada javnog sektora za razdoblje do 2030. godine.*, [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM\\_EN\\_OBN\\_ZGRADA\\_JAVNOG\\_SEKTORA\\_do2030.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/EnergetskaUcinkovitost/PROGRAM_EN_OBN_ZGRADA_JAVNOG_SEKTORA_do2030.pdf) (preuzeto 23.4.2024).

Seferagić, D. *Kvaliteta života i nova stambena naselja*. Zagreb: SDH, 1988.

Sesardić, N. Prilog kritici marksističke utopije. *Filozofske studije*, 15 (1983): 41–97.

Shama, Z. S., Baqir Moktak, J.. Indicators for Sustainable housing. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* 518 (2019): 1-16. 2nd International Conference on Sustainable Engineering Techniques (ICSET 2019).

Svirčić Gotovac, A. Učinci procesa privatizacije stanovanja u postsocijalističkoj Hrvatskoj.

*GeoAdria* 25, br.2 (2020):151-176.

Šimunović, I. *Urbana ekonomika*. Zagreb: Školska knjiga, 2006.

Tosics, I. European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment* 19 (2004): 67–90.

UN-Habitat. *Sustainable Housing for Sustainable Cities, A Policy Framework for Developing*

Countries, <https://unhabitat.org/sustainable-housing-for-sustainable-cities-a-policy-framework-for-developing-cities> (preuzeto 25.4.2024.)

UNECE. *Policy framework for sustainable real estate markets*,

<https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> (preuzeto 26.4.2024.)

van Kempen, R., Priemus, H. Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies* 39, br. 2 (2002): 237–253.

Vlada Republike Hrvatske. *Program POS+*, <https://gov.hr/hr/program-pos/1296?lang=hr> (posjećeno 26.3.2024).

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, Narodne novine, 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, i 66/19. (preuzeto 26.3.2024.)

ZGRADONačelnik.hr i partner. *Što su POS programi i kako do povoljnijeg kredita za kupnju stana*.

<https://www.zgradonacelnik.hr/financiranje/sto-su-pos-programi-i-kako-do-povoljnijeg-kredita-za-kupnju-stana/936/> (posjećeno 4.4.2024).

## Popis ilustracija

### Tablice

Tablica 1.	Pojmovi i definicije stanovanja prema različitim autorima	8
Tablica 2.	Kronološki pregled razvoja stambene politike u Hrvatskoj	14
Tablica 3.	Pokazatelji standarda stanovanja u Republici Hrvatskoj	16
Tablica 4.	Pregled stambenih jedinica i prebivališta po regijama u Hrvatskoj	18
Tablica 5.	Najvažniji dijelovi Programa poticane stanogradnje	19
Tablica 6.	Postupak odabira i kupnje stana	20
Tablica 7.	Usporedba kreditnih uvjeta	22
Tablica 8.	Koraci za kupnju stana preko Programa POS+	24
Tablica 9.	Usporedba stambenih kreditnih linija	25
Tablica 10.	Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina	30
Tablica 11.	Green Living Index 2022 država članica Europske unije za područje istraživanja energije i recikliranja	49
Tablica 12.	Green Living Index 2022 država članica Europske unije za područje istraživanja održivosti i angažmana	50
Tablica 13.	Green Living Index 2022 za Republiku Hrvatsku	52
Tablica 14.	EU zakonodavstvo iz područja energetske učinkovitosti	54

### Grafikoni

Grafikon 1.	Distribucija kućanstava po dobi u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2005. do 2020. godine	33
Grafikon 2.	Distribucija kućanstava po dobi u Sloveniji za razdoblje od 1999. do 2020. godine	34
Grafikon 3.	Distribucija kućanstava po dobi u Italiji za razdoblje od 1994. do 2020. godine	35
Grafikon 4.	Distribucija kućanstava po dobi u Austriji za razdoblje od 1994. do 2020. godine	36
Grafikon 5.	Distribucija kućanstava po dobi u Njemačkoj za razdoblje od 1994. do 2020. godine	37
Grafikon 6.	Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2005. do 2020. godine.	38

Grafikon 7.	Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Sloveniji za razdoblje od 1999. do 2020. godine	39
Grafikon 8.	Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Italiji za razdoblje od 1994. do 2020. godine	40
Grafikon 9.	Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Austriji za razdoblje od 1994. do 2020. godine	41
Grafikon 10.	Distribucija kućanstava po tipu kućanstva u Njemačkoj za razdoblje od 1994. do 2020. godine	42

## **Slike**

Slika 1.	Područja fokusiranja stambene politike	7
Slika 2.	Opći koncept održivog stanovanja	45