



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



GODIŠNJE IZVJEŠĆE O PROVEDBI
NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE REPUBLIKE HRVATSKE
DO 2030. ZA 2025. GODINU

Nositelj izrade: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Izrađeno: ožujak, 2026.

Sadržaj

Uvod	3
Izvešće o napretku u provedbi posebnih ciljeva	5
1. Posebni cilj 1: Priuštivo stanovanje.....	5
1.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda.....	5
1.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 1.....	5
Mjera 1.1.: Unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira	6
Mjera 1.2.: Povećanje ponude stambenih jedinica za priuštivo stanovanje.....	8
Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 1	9
2. Posebni cilj 2: Održivo stanovanje.....	11
2.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda za praćenje napretka u provedbi Posebnog cilja 2.....	11
2.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 2.....	11
Mjera 2.1. Energetska obnova zgrada	11
Mjera 2.2. Primjena tehničko-tehnoloških unaprjeđenja u gradnji	13
Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 2	13
3. Posebni cilj 3: Prostor u funkciji stanovanja.....	14
3.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda za praćenje napretka u provedbi Posebnog cilja 3.....	14
3.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 3.....	14
Mjera 3.1. Prilagodba upravljanja prostorom potrebama priuštivog stanovanja..	15
Mjera 3.2. Ulaganje u zelenu urbanu infrastrukturu i kružno gospodarenje prostorom i zgradama	17
Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 3	18
Zaključak o provedbi NPSP-a tijekom 2025. godine.....	19

Uvod

Vlada Republike Hrvatske donijela je u ožujku 2025. godine Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. (dalje u tekstu: NPSP), prvi srednjoročni akt strateškog planiranja kojim je na nacionalnoj razini uspostavljen cjelovit okvir za vođenje stambene politike.

NPSP je donesen kao odgovor na rastuće izazove priuštivosti stanovanja, nedostatnu ponudu stambenih jedinica za dugoročno stanovanje, povećanje troškova kupnje i najma stambenih nekretnina te potrebu za učinkovitijim upravljanjem postojećim stambenim fondom.

Na uvjete provedbe stambene politike tijekom izvještajnog razdoblja utjecali su inflacijski pritisci, rast cijena građevinskih materijala, radova i nekretnina te visoka angažiranost građevinskog sektora na obnovi područja pogođenih potresima iz 2020. godine. Istodobno su nastavljen gospodarski rast, rast zaposlenosti i plaća, međutim uz povećanu potražnju za stambenim prostorom.

NPSP-om su utvrđena tri posebna cilja:

1. Priuštivo stanovanje
2. Održivo stanovanje
3. Prostor u funkciji stanovanja

Posebni ciljevi provode se kroz reformske i investicijske mjere usmjerene na unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira, povećanje ponude stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, energetska obnovu zgrada, primjenu tehničko-tehnoloških unaprjeđenja u gradnji, prilagodbu upravljanja prostorom potrebama stanovanja te razvoj zelene urbane infrastrukture i kružnog gospodarenja prostorom i zgradama.

S obzirom na to da je NPSP donesen tijekom 2025. godine, izvještajno razdoblje bilo je prvenstveno obilježeno uspostavom zakonodavnih, institucionalnih, financijskih i operativnih preduvjeta za njegovu dugoročnu provedbu. NPSP je unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira odredio kao temelj učinkovite nacionalne stambene politike, uz potrebu koordiniranog djelovanja tijela državne uprave, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, javnih institucija i drugih dionika.

Tijekom 2025. godine ostvaren je značajan napredak u uspostavi tog okvira. Doneseni su odnosno započeli su se primjenjivati propisi i provedbeni programi povezani s upravljanjem i

održavanjem zgrada, društveno poticanom stanogradnjom, potporama za stjecanje prve stambene nekretnine, priuštivim najmom, stambenim zbrinjavanjem na potpomognutim područjima, prostornim uređenjem, gradnjom i energetsom učinkovitošću u zgradarstvu. Paralelno su pokrenuti i nastavljene projekti izgradnje novih stambenih jedinica, energetske obnove višestambenih zgrada, razvoja zelene infrastrukture i unaprjeđenja komunalnog standarda.

Posebno važan iskorak predstavlja operacionalizacija novih instrumenata priuštivog stanovanja, uključujući potpore građanima mlađima od 45 godina za stjecanje prve stambene nekretnine i Program priuštivog najma, kojim se stvaraju uvjeti za aktiviranje praznih stanova u privatnom vlasništvu. Nastavljena je i izgradnja stambenih jedinica putem APN-a te provedba programa usmjerenih mladim osobama, mladim obiteljima, osobama u deficitarnim zanimanjima te stanovništvu na potpomognutim područjima.

U području održivog stanovanja nastavljen je investicijski ciklus energetske obnove postojećega stambenog fonda, uz uspostavu novoga zakonodavnog okvira za energetska učinkovitost u zgradarstvu i pripremu programa kojima se unapređuju kvaliteta, sigurnost i pristupačnost postojećih zgrada. U području upravljanja prostorom tijekom 2025. godine provedene su zakonodavne reforme i pokrenuti financijski instrumenti za razvoj zelene infrastrukture i stvaranje prostornih preduvjeta za realizaciju stambenih projekata.

Napredak u provedbi NPSP-a u ovom se Izvješću prati putem formalno utvrđenih pokazatelja ishoda, ali i dodatnih provedbenih podataka, uključujući broj donesenih propisa i programa, broj dovršenih, započetih i pripremljenih stambenih jedinica, broj korisnika pojedinih mjera, vrijednost ulaganja te opseg ugovorenih projekata. Takav pristup omogućuje cjelovit prikaz rezultata prve godine provedbe, tijekom koje su uspostavljeni temelji za ostvarivanje ciljeva NPSP-a do 2030. godine.

Izješće o napretku u provedbi posebnih ciljeva

1. Posebni cilj 1: Priuštivo stanovanje

NPSP-om su u okviru Posebnog cilja 1 utvrđene dvije mjere: Mjera 1.1. Unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira i Mjera 1.2. Povećanje ponude stambenih jedinica za priuštivo stanovanje.

Nositelj provedbe mjere 1.1. je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, dok su nositelji provedbe mjere 1.2. APN i Ministarstvo rada, mirovinskoga sustava, obitelji i socijalne politike, uz sudjelovanje drugih tijela i jedinica lokalne samouprave.

1.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda

Naziv pokazatelja ishoda i oznaka	Početa vrijednost	Ciljna vrijednost	Ostvarena vrijednost
OI.02.3.103 – Stopa prenapučenosti kućanstava	31 % (2023.)	27 % (2030.)	31,8 % (2025.)

Izvor: Eurostat, skup podataka *Overcrowding rate by age, sex and poverty status* – ilc_lvho05a.

1.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 1

Prema podacima Eurostata, stopa prenapučenosti kućanstava u Republici Hrvatskoj u 2025. godini iznosila je 31,8 %. U usporedbi s preciznom vrijednošću Eurostata od 31,3 % za 2023. godinu, riječ je o povećanju od 0,5 postotnih bodova.

Pri tumačenju pokazatelja potrebno je uzeti u obzir da je NPSP donesen u ožujku 2025. godine te da je prva godina provedbe bila prvenstveno usmjerena na uspostavu pravno-upravljačkog, programskog, financijskog i operativnog okvira. Mjere povećanja stambene ponude, aktiviranja nekorištenoga stambenog fonda i organizirane stambene izgradnje imaju višegodišnji karakter, zbog čega se njihov puni učinak na stopu prenapučenosti očekuje u nastavku planskog razdoblja.

Tijekom 2025. ostvaren je značajan napredak u provedbi Posebnog cilja 1 kroz donošenje novih propisa i programa, početak primjene novih instrumenata stambene politike, povećanje javnog stambenog fonda te pokretanje i pripremu novih projekata stambene izgradnje.

Mjera 1.1.: Unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira

Svrha mjere je uspostava snažnoga i stabilnoga pravnog i upravljačkog okvira, jačanje pravne sigurnosti najamnih odnosa, aktiviranje nekorištenih stambenih nekretnina, uređenje sustava priuštivog stanovanja te povećanje dostupnosti prve stambene nekretnine mladim građanima. Akcijskim planom za provedbu Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske za razdoblje od 2025. do 2027. godine (dalje u tekstu: Akcijski plan) utvrđena je ciljna vrijednost od ukupno osam donesenih propisa.

Pokazatelj rezultata mjere	Početna vrijednost	Ciljna vrijednost	Ostvarena vrijednost 2025.
Broj donesenih propisa	0	8	4

Zakonodavni i programski okvir

Tijekom 2025. godine donesen je **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 72/2025)**, kojim su uvjeti provedbe programa društveno poticane stanogradnje prilagođeni povećanim troškovima građenja. Time su stvoreni uvjeti za nastavak i pokretanje novih projekata organizirane stambene izgradnje.

Na temelju izmjena Zakona, donesen je **Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine (NN 86/2025)** kojim je uspostavljen novi instrument potpore osobama mlađima od 45 godina koje kupuju ili grade prvu stambenu nekretninu. Potpora obuhvaća povrat 50 % plaćenog PDV-a ili povrat poreza na promet nekretnina pri kupnji nekretnine, u skladu s propisanim uvjetima.

Vlada Republike Hrvatske donijela je i **Program priuštivog najma (NN 140/2025)**, kojim je uspostavljen provedbeni model za aktiviranje praznih stambenih jedinica i njihovo uključivanje u dugoročni najam pod priuštivim uvjetima. APN je u prosincu 2025. objavio prvi javni poziv vlasnicima praznih stambenih jedinica, čime je Program prešao u operativnu fazu provedbe.

Donesen je i **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 151/2025)** te je započela provedba **Programa izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji (NN 153/2024)**. Na javni poziv, koji je bio otvoren u siječnju 2025. godine, prijavila se 81 jedinica lokalne samouprave. Od

ukupnog broja prijava, 79 valjanih prijedloga bodovano je prema parametrima utvrđenima Programom te je uvršteno u Odluku o odabiru.

Tijekom izvještajnog razdoblja nastavljen je rad na Zakonu o priuštivom stanovanju, koji je upućen u javno savjetovanje, kao i priprema novoga Zakona o najmu stanova čije se donošenje planira u 2026. godini.

Planirane izmjene Zakona o zadrugama nisu pokrenute kao zaseban zakonodavni postupak jer je tijekom razrade pravno-upravljačkog okvira ocijenjeno svrhovitijim pitanja osnivanja, djelovanja i financiranja neprofitnih stambenih zadruga cjelovito urediti Zakonom o priuštivom stanovanju. Objedinjavanjem navedene materije u krovnom zakonu osigurava se koherentnije uređenje sustava priuštivog stanovanja, izbjegava normativna fragmentacija te se ne mijenjaju svrha i planirani učinci mjere.

Potpore za stjecanje prve stambene nekretnine i aktiviranje praznog stambenog fonda

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) je do 31. prosinca 2025. zaprimila 3.560 zahtjeva za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine. Odobreno je 2.340 zahtjeva ukupne vrijednosti gotovo 18 milijuna eura.

Potporama se smanjuje početno financijsko opterećenje mladih građana i kućanstava pri rješavanju stambenog pitanja te se neposredno doprinosi povećanju dostupnosti stanovanja.

Programom priuštivog najma predviđeno je da APN preuzima upravljanje nad praznim stanovima u privatnom vlasništvu. Vlasniku se osigurava naknada utvrđena prema lokalnoj medijalnoj tržišnoj najamnini, dok najmoprimac plaća priuštivu najamninu koja, zajedno s pripadajućim troškovima stanovanja, ne bi trebala stvarati prekomjerno financijsko opterećenje kućanstva.

Budući da je prvi javni poziv objavljen krajem 2025. godine, na dan 31. prosinca još nije bilo moguće utvrditi konačan broj stambenih jedinica uključenih u Program. Rezultat 2025. ogleda se u donošenju Programa, uspostavi provedbenog modela i objavi prvoga javnog poziva, dok će se kvantitativni rezultati prikazati u idućem izvještajnom razdoblju.

Porezna politika i očuvanje stambene funkcije

Od 1. siječnja 2025. započela je primjena poreza na nekretnine kojim je jedinicama lokalne samouprave omogućen utjecaj na aktiviranje nekretnina koje se ne koriste za stalno stanovanje. Tijekom 2025. započela je i primjena Zakona o upravljanju i održavanju zgrada. Zakonom su unaprijeđena prava i obveze suvlasnika i upravitelja te je za korištenje stanova u svrhu kratkoročnog najma propisana obveza pribavljanja odgovarajuće suglasnosti suvlasnika. Time je uspostavljen mehanizam kojim se pridonosi očuvanju primarne stambene funkcije višestambenih zgrada.

Mjera 1.2.: Povećanje ponude stambenih jedinica za priuštivo stanovanje

Mjera se provodi aktiviranjem i obnovom praznih stambenih jedinica u državnom, javnom i privatnom vlasništvu, gradnjom novih višestambenih zgrada, prenamjenom neiskorištenih zgrada, provedbom programa za mlade u prigradskim i ruralnim naseljima te razvojem studentskih i smještajnih kapaciteta za starije osobe.

Pokazatelj rezultata mjere	Ciljna vrijednost 2025.	Ostvarena vrijednost 2025.
Broj novih raspoloživih stambenih jedinica za priuštivo stanovanje	350	400
Novi centri za starije osobe kojima je neophodna intenzivna 24-satna skrb	0	0

Nove stambene jedinice

APN je tijekom 2025. dovršio ukupno 400 stanova u Sisku, Kutini, Glini, Jasenovcu, Lekeniku, Topuskom i Hrvatskoj Kostajnici. Dio stanova se trenutačno koristi za privremeni smještaj osoba čije su stambene nekretnine stradale u potresima, a nakon obnove će se prepustiti građanima u priuštivi najam, dok se dio već koristi za najam u skladu sa Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

Izgradnjom ovih stanova osiguran je novi javni stambeni fond koji odgovara na neposredne potrebe potresom pogođenog stanovništva, a istodobno predstavlja budući kapacitet za priuštivo stanovanje.

Stanovi u gradnji i pripremi

Nakon što je izmijenjen zakonski okvir i uspostavljena nova etalonska cijena građenja, APN je u 2025. godini započeo gradnju u okviru društveno poticane stanogradnje 258 stanova na tri lokacije:

- Osijek – 206 stanova
- Trogir – 35 stanova
- Novalja – 17 stanova

U pripremnoj fazi izgradnje su 822 stana diljem Hrvatske, od kojih je za 558 stanova već ishođena građevinska dozvola. Tijekom prosinca ugovorena je i izgradnja 62 stana - 50 u Karlovcu i 12 u Vrljici. Time je, uz dovršene stambene jedinice, uspostavljen investicijski portfelj koji omogućuje nastavak povećavanja ponude u idućim godinama provedbe NPSP-a.

U okviru povećanja dostupnosti cjelovite skrbi za starije osobe tijekom 2025. godine nastavljena je provedba projekata izgradnje i opremanja 18 centara za starije osobe, financiranih u okviru Nacionalnog plana oporavka i otpornosti. Projekti se provode na području 18 županija, odnosno u Velikoj Gorici, Loboru, Novskoj, Dugoj Resi, Đurđevcu, Grubišnom Polju, Kostreni, Senju, Voćinu, Pleternici, Vrpolju, Svetom Filipu i Jakovu, Našicama, Drnišu, Vrgorcu, Medulinu, Dubrovniku i Nedelišću.

Završetak izgradnje prvih osam centara očekuje se do kraja lipnja 2026. godine, dok se završetak preostalih deset centara očekuje do kraja ožujka 2027. godine. Provedba svih 18 projekata pokazuje da su tijekom izvještajnog razdoblja ostvareni ključni preduvjeti za postizanje planiranih rezultata u nastavku provedbe NPSP-a.

Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 1

Ostvaren je značajan napredak u uspostavi temeljnih preduvjeta za ostvarivanje Posebnog cilja 1. Doneseni su i operacionalizirani novi regulatorni, porezni i financijski instrumenti, započela je provedba potpore za prvu stambenu nekretninu i Programa priuštivog najma, dovršen je novi javni stambeni fond te je aktiviran širok portfelj projekata u gradnji i pripremi.

Glavne okolnosti koje su utjecale na dinamiku provedbe bile su donošenje NPSP-a tijekom same izvještajne godine, potreba za donošenjem provedbenih propisa i povećani troškovi

građenja. Rizici su umanjivani istodobnom pripremom zakonodavnog okvira, prilagodbom programa društveno poticane stanogradnje do donošenja novog Zakona o priuštivom stanovanju te pokretanjem projekata na većem broju lokacija.

2. Posebni cilj 2: Održivo stanovanje

U okviru Posebnog cilja 2 NPSP-om su utvrđene dvije mjere: Mjera 2.1. Energetska obnova zgrada i Mjera 2.2. Primjena tehničko-tehnoloških unaprjeđenja u gradnji. Mjere su usmjerene na smanjenje potrošnje energije i emisija stakleničkih plinova, poboljšanje energetske svojstava i kvalitete postojećega stambenog fonda te primjenu održivijih materijala, tehnologija i procesa gradnje.

2.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda za praćenje napretka u provedbi Posebnog cilja 2

Naziv pokazatelja ishoda i oznaka	Početna vrijednost	Ciljna vrijednost	Ostvarena vrijednost
OI.02.6.70 – Kumulativne uštede energije u obnovljenim stambenim jedinicama za održivo stanovanje	0 GWh (2023.)	1.275,40 GWh (2030.)	Podatak nije dostupan za 2025. godinu

Podatak o ostvarenoj vrijednosti pokazatelja OI.02.6.70 za izvještajno razdoblje nije dostupan jer do zaključenja izvještajnog razdoblja nije dovršen postupak objedinjavanja i validacije podataka o ostvarenim energetske uštedama. Pokazatelj se utvrđuje kumulativno na temelju konačnih podataka za završene projekte energetske obnove i pripadajuće tehničke dokumentacije, zbog čega se podaci iskazuju s vremenskim odmakom. Napredak u provedbi Posebnog cilja 2 stoga se alternativno prati putem broja kućanstava u energetske obnovljenim stambenim jedinicama, broja i statusa projekata energetske obnove, vrijednosti ugovorenih ulaganja te napretka u uspostavi zakonodavnog i provedbenog okvira za održivo stanovanje.

2.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 2

Iako podatak o kumulativnim uštedama energije za 2025. godinu nije dostupan, raspoloživi provedbeni podaci upućuju na nastavak značajnog investicijskog ciklusa energetske obnove stambenog fonda te na napredak u uspostavi regulatornih preduvjeta za energetske učinkovitost i održiviju gradnju.

Mjera 2.1. Energetska obnova zgrada

Energetska obnova zgrada obuhvaća aktivnosti usmjerene smanjenju potrošnje energije potrebne za grijanje i hlađenje, smanjenju emisija stakleničkih plinova, povećanju energetske

neovisnosti te postupnoj dekarbonizaciji fonda zgrada. Akcijskim planom za 2025. godinu utvrđen je cilj obuhvata 2.762 kućanstva u energetske obnovljenim stambenim jedinicama.

Pokazatelj rezultata mjere 2.1.	Ciljna vrijednost 2025.	Ostvarena vrijednost 2025.
Broj kućanstava u energetske obnovljenim stambenim jedinicama za održivo stanovanje	2.762	2.466

Tijekom 2025. godine energetska obnova završena je na stambenim jedinicama kojima je obuhvaćeno 2.466 kućanstava. Iako je ostvarena vrijednost niža od godišnje ciljane vrijednosti od 2.762 kućanstva, ostvaren je značajan napredak u obnovi postojećega stambenog fonda. Provedenim radovima poboljšavaju se energetska svojstva zgrada, smanjuju troškovi energije za kućanstva te unapređuju kvaliteta, sigurnost i uvjeti stanovanja.

Tijekom izvještajnog razdoblja dodatno je odobreno financiranje za 92 projekta energetske obnove višestambenih zgrada, ukupne vrijednosti 162 milijuna eura. Za projekte je osigurano 107,83 milijuna eura bespovratnih sredstava, a njihovom provedbom bit će obuhvaćeno 5.826 kućanstava. Time je, uz završene projekte, uspostavljen opsežan portfelj energetske obnove čiji će se rezultati evidentirati tijekom sljedećih izvještajnih razdoblja.

Projektima su predviđene integralne, dubinske i sveobuhvatne energetske obnove, uz mjere povećanja pristupačnosti, potresne otpornosti, zaštite od požara, kvalitete unutarnjih klimatskih uvjeta i primjene elemenata zelene infrastrukture. Za pojedinačne projekte propisan je cilj od najmanje 50 % uštede godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, odnosno posebni uvjeti za zaštićene zgrade.

U prosincu 2025. godine donesen je Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu (NN 155/2025), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2026. godine. Donošenjem Zakona uspostavljen je objedinjeni regulatorni okvir za energetske učinkovitost i energetska svojstva zgrada te nastavak njihove postupne dekarbonizacije.

Tijekom 2025. provedeno je i javno savjetovanje o Programu ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup osobama smanjene pokretljivosti te Programu uređenja pročelja postojećih zgrada. Time su provedene pripremne aktivnosti za donošenje programa i pokretanje sufinanciranja u idućem razdoblju.

Mjera 2.2. Primjena tehničko-tehnoloških unaprjeđenja u gradnji

Svrha mjere je poticanje održivog korištenja prirodnih izvora, smanjenje ugljičnog otiska građevinskih materijala i procesa te racionalizacija projektiranja i gradnje novih zgrada.

Akcijskim planom kao mehanizmi provedbe utvrđeni su donošenje novoga Zakona o gradnji, donošenje Pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima za projektiranje višestambenih zgrada i poticanje modularne gradnje.

Pokazatelj rezultata mjere 2.2.	Ciljna vrijednost 2025.	Ostvarena vrijednost 2025.
Broj donesenih propisa	1	1

Hrvatski sabor donio je 15. prosinca 2025. godine novi Zakon o gradnji (NN 155/25), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2026. godine. Donošenjem Zakona ostvaren je planirani rezultat za 2025. godinu te je uspostavljen temelj za daljnje uređenje standarda projektiranja i gradnje, primjenu suvremenih tehničkih rješenja i učinkovitiju provedbu investicijskih projekata.

Aktivnosti povezane s donošenjem Pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima za projektiranje višestambenih zgrada i poticanjem modularne gradnje nastavljaju se u sljedećem razdoblju provedbe NPSP-a.

Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 2

Tijekom 2025. godine ostvaren je značajan napredak u provedbi Posebnog cilja 2.

Energetskom obnovom obuhvaćen je velik broj kućanstava, dok je ugovaranjem dodatna 92 projekta osiguran kontinuitet ulaganja i širok obuhvat budućih korisnika. Istodobno je donošenjem novih zakonskih rješenja te pripremom programa za unaprjeđenje postojećih zgrada dodatno ojačan regulatorni i provedbeni okvir održivog stanovanja. Kvantificirani učinci na ukupne uštede energije bit će vidljivi nakon završetka i verifikacije rezultata projekata u provedbi.

3. Posebni cilj 3: Prostor u funkciji stanovanja

U okviru Posebnog cilja 3 NPSP-om su utvrđene dvije mjere: Mjera 3.1. Prilagodba upravljanja prostorom potrebama priuštivog stanovanja i Mjera 3.2. Ulaganje u zelenu urbanu infrastrukturu i kružno gospodarenje prostorom i zgradama. Posebni cilj usmjeren je na aktivnije upravljanje zemljištem, stvaranje infrastrukturnih i prostorno-planskih preduvjeta za stambeni razvoj te unaprjeđenje kvalitete života u urbanim područjima.

3.1. Ostvarene vrijednosti pokazatelja ishoda za praćenje napretka u provedbi Posebnog cilja 3

Naziv pokazatelja ishoda i oznaka	Početna vrijednost	Ciljna vrijednost	Ostvarena vrijednost
OI.02.16.104 – Stanovništvo obuhvaćeno programima stanovanja na lokalnoj razini	0 % (2023.)	48,5 % (2030.)	0 % (2025.)

U 2025. godini nisu bili izrađeni lokalni programi stanovanja, zbog čega stanovništvo još nije bilo formalno obuhvaćeno takvim programima. Ostvarena vrijednost pokazatelja ishoda stoga iznosi 0 %.

3.2. Opis napretka u provedbi Posebnog cilja 3

Tijekom 2025. godine provedba Posebnog cilja 3 bila je prvenstveno usmjerena na uspostavu regulatornih, prostornih i financijskih preduvjeta za aktivnije upravljanje zemljištem, razvoj stambene infrastrukture i izradu lokalnih programa stanovanja. Akcijskim planom za mjeru 3.1. za 2025. godinu predviđena je izrada pet lokalnih programa stanovanja te financiranje 20 projekata za poticanje razvoja stambene infrastrukture.

Mjera 3.1. Prilagodba upravljanja prostorom potrebama priuštivog stanovanja

Pokazatelj rezultata mjere 3.1.	Ciljna vrijednost 2025.	Ostvarena vrijednost 2025.
Izrađeni programi stanovanja na lokalnoj razini	5	0
Broj financiranih projekata za poticanje razvoja stambene infrastrukture	20	53

Izrada lokalnih programa stanovanja neposredno je povezana s uspostavom pravnog okvira koji će se urediti Zakonom o priuštivom stanovanju. Prijedlog Zakona upućen je 4. prosinca 2025. godine u javno savjetovanje, ali tijekom izvještajnog razdoblja nije donesen. Slijedom toga, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave nisu mogle pristupiti izradi lokalnih programa stanovanja u pravno i metodološki uređenom obliku predviđenom novim sustavom priuštivog stanovanja.

Prijedlogom Zakona predviđeno je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sudjeluju u provedbi stambene politike izradom lokalnih programa stanovanja, ustupanjem zemljišta, sufinanciranjem gradnje i povezanim aktivnostima. Lokalnim programima definirat će se stambene potrebe stanovništva, dostupne lokacije za izgradnju zgrada za priuštivo stanovanje, mjere provedbe, raspoloživi izvori financiranja te prostorno-planski elementi.

Nakon donošenja Zakona i uspostave odgovarajućega provedbenog okvira stvorit će se uvjeti za izradu lokalnih programa stanovanja te za početak praćenja broja stanovnika obuhvaćenih tim programima.

U kontekstu prilagodbe upravljanja prostorom potrebama priuštivog stanovanja, važno je istaknuti da je u prosincu 2025. godine donesen novi Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2026. godine. Donošenjem Zakona uspostavljen je novi regulatorni okvir za učinkovitije planiranje, uređenje i aktiviranje prostora, čime se neposredno doprinosi provedbi ove mjere. NPSP ovu mjeru prepoznaje kao reformski preduvjet za usmjeravanje zemljišta i prostornih kapaciteta prema stvarnim stambenim potrebama stanovništva.

Jedna od ključnih novina jest uvođenje urbanističkog projekta kao novoga provedbenog dokumenta prostornog uređenja na državnoj, područnoj (regionalnoj) i lokalnoj razini.

Urbanistički projekt može se donijeti za sklop dviju ili više zgrada priuštivog stanovanja javnog investitora, zajedno s pripadajućim sadržajima. Time se uspostavlja ciljani prostorno-planski instrument za realizaciju većih projekata priuštivog stanovanja i njihovo funkcionalno povezivanje s potrebnom prometnom, komunalnom, društvenom i drugom infrastrukturom.

Zakonom je ponovno uspostavljen i institut urbane komasacije, kojim se više katastarskih čestica spaja u cjelinu i ponovno dijeli na odgovarajuće građevne i katastarske čestice.

Postupkom se istodobno rješavaju imovinskopравни odnosi, osiguravaju površine za javne namjene i planira potrebna infrastruktura. Urbana komasacija može se provoditi na temelju urbanističkog plana uređenja ili urbanističkog projekta, čime se omogućuje aktiviranje usitnjenog i nepravilno oblikovanog građevinskog zemljišta koje bez prethodnog uređenja nije pogodno za organiziranu stambenu izgradnju.

Novi Zakon dodatno jača odgovornost jedinica lokalne samouprave za uređenje građevinskog zemljišta. Jedinice lokalne samouprave dužne su odrediti dinamiku komunalnog opremanja građevinskih područja te svake godine, zajedno s proračunom, donijeti program izgradnje komunalne infrastrukture s trogodišnjom projekcijom. Uređenje građevinskog područja uključuje pripremu dokumentacije, rješavanje imovinskopравnih odnosa, izgradnju infrastrukture i građevina javne i društvene namjene te sanaciju zemljišta. Time se stvaraju uvjeti da planski određene stambene zone postanu stvarno raspoložive za gradnju.

Dodatno je uvedena digitalna izrada prostornih planova u sustavu ePlanovi, prema jedinstvenom standardu i uz povezivanje sa sustavom eDozvola. Digitalizacijom se povećavaju dostupnost i transparentnost prostornih planova, olakšava provjera prostornih uvjeta i stvaraju pretpostavke za učinkovitije vođenje postupaka povezanih s realizacijom stambenih projekata. Zakonom se također potiče korištenje i infrastrukturno opremanje postojećih građevinskih područja prije njihova daljnjeg širenja, čime se priuštivo stanovanje snažnije integrira u postojeća naselja.

Financiranje projekata stambene infrastrukture

U 2025. godini još se nije provodio zaseban program prema novom modelu financiranja razvoja stambene infrastrukture predviđenom NPSP-om. Ministarstvo je tijekom izvještajnog razdoblja nastavilo provedbu postojećeg programa sufinanciranja projekata gradova i općina za poticanje razvoja komunalnog gospodarstva i ujednačavanje komunalnog standarda.

Odlukom o odabiru projekata za 2025. godinu odobreno je sufinanciranje 366 projekata, u ukupnom iznosu od 13.102.400,00 eura. Program je obuhvaćao širok raspon ulaganja u komunalnu infrastrukturu, javne površine, nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu i druge projekte kojima se unapređuju javne usluge i kvaliteta života u naseljima.

Za potrebe praćenja pokazatelja rezultata NPSP-a iz ukupnog popisa financiranih komunalnih projekata izdvojena su 53 projekta čiji se predmet i namjena neposredno odnose na stvaranje ili unaprjeđenje infrastrukturnih preduvjeta za stanovanje.

Mjera 3.2. Ulaganje u zelenu urbanu infrastrukturu i kružno gospodarenje prostorom i zgradama

Mjera je usmjerena na povećanje kvalitete, otpornosti i funkcionalnosti urbanih prostora kroz razvoj zelene infrastrukture, obnovu i ponovno korištenje prostora i zgrada te primjenu načela kružnoga gospodarenja. Provedbom mjere doprinosi se poboljšanju uvjeta stanovanja, prilagodbi klimatskim promjenama, smanjenju učinka urbanih toplinskih otoka te povećanju dostupnosti kvalitetnih javnih i zelenih površina.

Pokazatelj rezultata mjere 3.2.	Ciljna vrijednost 2025.	Ostvarena vrijednost 2025.
Površina izgrađene ili uređene zelene infrastrukture u urbanim područjima	1 ha	1,4112 ha

Tijekom 2025. godine izgrađeno je odnosno uređeno ukupno 1,4112 ha zelene infrastrukture u urbanim područjima, čime je godišnja ciljna vrijednost od jednog hektara premašena za 0,4112 ha, odnosno za približno 41,1 %.

Ostvareni rezultat potvrđuje napredak u integriranju zelene infrastrukture u razvoj urbanih područja. Uređenjem zelenih površina unapređuju se kvaliteta javnog prostora i uvjeti života stanovništva, povećava otpornost naselja na klimatske promjene te stvaraju kvalitetniji prostorni uvjeti povezani sa stanovanjem.

Tijekom izvještajnog razdoblja dodatno su usvojeni kriteriji odabira projekata razvoja zelene infrastrukture u urbanim područjima te je objavljen Poziv „Razvoj zelene infrastrukture u urbanim područjima”. Time je uspostavljen financijski i provedbeni okvir za novi ciklus ulaganja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u projekte zelene infrastrukture.

Objava Poziva predstavlja važan korak prema sustavnijem povezivanju stambenog razvoja s kvalitetom javnog prostora, klimatskom otpornošću, bioraznolikošću i održivim upravljanjem urbanim područjima. Rezultati projekata ugovorenih na temelju Poziva bit će vidljivi u idućim izvještajnim razdobljima.

Ukupna ocjena napretka Posebnog cilja 3

Tijekom 2025. godine ostvaren je napredak u uspostavi regulatornih, infrastrukturnih i financijskih preduvjeta za stavljanje prostora u funkciju stanovanja. Provedbene aktivnosti bile su usmjerene na pripremu pravnog okvira za lokalne programe stanovanja, unaprjeđenje instrumenata upravljanja prostorom, financiranje infrastrukturnih projekata te razvoj zelene infrastrukture u urbanim područjima.

Lokalni programi stanovanja tijekom izvještajnog razdoblja nisu izrađeni jer njihova formalna izrada ovisi o donošenju Zakona o priuštivom stanovanju. Prijedlog Zakona izrađen je i upućen u javno savjetovanje krajem 2025. godine, čime je ostvaren ključan pripremni korak za uključivanje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u sustavno planiranje stambene politike.

U 2025. godini nije se još provodio poseban program financiranja stambene infrastrukture prema novom modelu predviđenom NPSP-om. Iz postojećeg programa poticanja razvoja komunalnog gospodarstva, kojim je sufinancirano ukupno 366 projekata u vrijednosti od 13.102.400 eura, izdvojena su 53 projekta koja se prema sadržaju neposredno odnose na razvoj stambene infrastrukture.

Posebno pozitivan rezultat ostvaren je u području zelene infrastrukture, gdje je uređeno ili izgrađeno 1,4112 ha površina, čime je godišnja ciljna vrijednost premašena. Istodobno su uspostavljeni kriteriji i objavljen novi poziv za financiranje projekata, čime je osiguran kontinuitet provedbe mjere u idućim godinama.

Ukupno gledano, 2025. godina bila je pripremna i razvojna godina za Posebni cilj 3. Uspostavljeni su važni regulatorni i financijski preduvjeti, nastavljena su infrastrukturna ulaganja te je ostvaren mjerljiv rezultat u razvoju zelene infrastrukture. Donošenjem Zakona o priuštivom stanovanju stvorit će se uvjeti za izradu lokalnih programa stanovanja i potpunu operacionalizaciju novoga modela financiranja stambene infrastrukture.

Zaključak o provedbi NPSP-a tijekom 2025. godine

Provedba NPSP-a tijekom 2025. godine bila je obilježena uspostavom pravno-upravljačkog, programskog, financijskog i operativnog okvira za sustavno vođenje stambene politike Republike Hrvatske. Budući da je NPSP donesen u ožujku 2025. godine, aktivnosti u prvoj godini provedbe bile su prvenstveno usmjerene na stvaranje preduvjeta za primjenu novih instrumenata priuštivog i održivog stanovanja te za aktivnije stavljanje prostora u funkciju stanovanja. Takvo usmjerenje odgovara mjerama i mehanizmima provedbe utvrđenima NPSP-om i pripadajućim Akcijskim planom.

U okviru Posebnog cilja 1. **Priuštivo stanovanje** ostvaren je značajan napredak u unaprjeđenju pravno-upravljačkog okvira. Tijekom izvještajnog razdoblja doneseni su, odnosno započeli su se primjenjivati, propisi i programi kojima se uređuju društveno poticana stanogradnja, potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, priuštivi najam, stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima, upravljanje i održavanje zgrada te instrumenti za aktiviranje nekorištenih stambenih jedinica.

Posebno važan rezultat predstavlja uspostava potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, kojom je građanima mlađima od 45 godina olakšano rješavanje prvoga stambenog pitanja. Do kraja 2025. godine zaprimljeno je 3.560 zahtjeva, od kojih je odobreno 2.340, u ukupnoj vrijednosti od gotovo 18 milijuna eura. Donošenjem Programa priuštivog najma i objavom prvoga javnog poziva vlasnicima praznih stambenih jedinica uspostavljen je novi provedbeni instrument usmjeren aktiviranju postojećega stambenog fonda i povećanju ponude dugoročnog najma pod priuštivim uvjetima.

Istodobno je nastavljen investicijski ciklus povećanja javnog stambenog fonda. APN je tijekom 2025. godine dovršio 400 stanova u Sisku, Kutini, Glini, Jasenovcu, Lekeniku, Topuskom i Hrvatskoj Kostajnici. Stanovi trenutačno uglavnom služe za privremeni smještaj osoba čije su nekretnine stradale u potresu, dok je nakon završetka obnove planirano njihovo uključivanje u Program priuštivog najma. Uz dovršene stanove, pokrenuta je gradnja novih stambenih jedinica te je pripremljen portfelj projekata za provedbu u sljedećim godinama.

U okviru iste mjere nastavljena je provedba projekata izgradnje i opremanja 18 centara za starije osobe. Njihovim završetkom osigurat će se smještajni kapaciteti za 1.849 korisnika kojima je potrebna intenzivna skrb te izvaninstitucijske usluge za 4.549 korisnika. Budući da završetak centara nije bio planiran tijekom 2025. godine, ostvarena vrijednost pokazatelja je u skladu s godišnjom ciljnom vrijednošću.

Stopa prenapučenosti kućanstava u 2025. godini iznosila je 31,8 %, u odnosu na preciznu Eurostatovu vrijednost od 31,3 % u 2023. godini. Pri tumačenju pokazatelja potrebno je uzeti u obzir da se učinci novih programa, zakonodavnih rješenja i investicijskih aktivnosti ne mogu u cijelosti odraziti na pokazatelj ishoda tijekom prve godine provedbe. Strukturni učinci povećanja ponude stambenih jedinica i aktiviranja nekorištenoga fonda očekuju se tijekom nastavka planskog razdoblja.

U okviru Posebnog cilja 2. **Održivo stanovanje** nastavljen je investicijski ciklus energetske obnove postojećega stambenog fonda. Energetskom obnovom bilo je obuhvaćeno 2.466 kućanstava. Istodobno je za 92 dodatna projekta energetske obnove višestambenih zgrada osigurano gotovo 108 milijuna eura bespovratnih sredstava.

Podatak o kumulativnim uštedama energije u obnovljenim stambenim jedinicama nije bio dostupan za 2025. godinu. Napredak se stoga alternativno prati putem broja obnovljenih kućanstava, broja i statusa projekata, vrijednosti ulaganja te razvoja zakonodavnog i provedbenog okvira. Donošenjem novih propisa u području gradnje i energetske učinkovitosti u zgradarstvu stvoreni su dodatni preduvjeti za postupnu dekarbonizaciju zgrada, smanjivanje troškova energije i primjenu suvremenih tehničko-tehnoloških rješenja.

U okviru Posebnog cilja 3. **Prostor u funkciji stanovanja** aktivnosti su tijekom 2025. godine bile usmjerene na pripremu regulatornih i financijskih preduvjeta za izradu lokalnih programa stanovanja, razvoj stambene infrastrukture i ulaganja u zelenu infrastrukturu.

Lokalni programi stanovanja tijekom izvještajnog razdoblja nisu mogli biti izrađeni u pravno i metodološki uređenom obliku jer njihovu izradu uređuje Zakon o priuštivom stanovanju, koji do kraja 2025. godine nije bio donesen. Izradom prijedloga Zakona i njegovim upućivanjem u javno savjetovanje ostvaren je ključan pripremni korak za uključivanje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u planiranje i provedbu stambene politike.

Tijekom 2025. godine nije se još provodio zaseban program financiranja stambene infrastrukture prema novom modelu predviđenom NPSP-om.

Posebno pozitivan rezultat ostvaren je razvojem zelene infrastrukture. Tijekom 2025. godine izgrađeno je ili uređeno ukupno 1,4112 ha zelene infrastrukture u urbanim područjima, čime je godišnja ciljna vrijednost od jednog hektara premašena za 41,1 %. Dodatno su usvojeni kriteriji odabira i objavljen poziv za financiranje novih projekata, čime je osiguran kontinuitet ulaganja u kvalitetu javnog prostora, klimatsku otpornost i poboljšanje uvjeta stanovanja.

Ukupna procjena uspješnosti

Ukupna provedba NPSP-a tijekom 2025. godine može se ocijeniti zadovoljavajućom, uz značajan napredak u uspostavi temeljnih provedbenih preduvjeta. U prvoj godini provedbe uspostavljeni su novi zakonodavni, porezni, financijski i programski instrumenti, pokrenuta je njihova operativna primjena te je nastavljen ili započet širok portfelj stambenih, energetske i infrastrukturnih ulaganja.

Pojedine ciljne vrijednosti nisu ostvarene u planiranom opsegu, prvenstveno zbog potrebe prethodnog donošenja krovnih propisa, vremena potrebnog za pripremu i provedbu investicijskih projekata te činjenice da je NPSP donesen tijekom same izvještajne godine. Istodobno su provedene aktivnosti kojima su navedeni rizici umanjeni, uključujući paralelnu pripremu propisa i provedbenih programa, prilagodbu modela organizirane stanogradnje aktualnim uvjetima, osiguravanje financijskih sredstava te pripremu projekata za sljedeća razdoblja.

U nastavku provedbe potrebno je prioritetno:

- dovršiti pravno-upravljački okvir, posebno donošenjem Zakona o prouštvu stanovanju i novoga Zakona o najmu stanova
- operacionalizirati lokalne programe stanovanja
- nastaviti aktiviranje praznih stambenih jedinica, potpore za mlade te provedbu stambene izgradnje
- osigurati kontinuitet ulaganja u energetske obnovu i zelenu infrastrukturu

Provedbene aktivnosti ostvarene tijekom 2025. godine predstavljaju čvrstu osnovu za intenziviranje mjera NPSP-a i ostvarivanje planiranih učinaka na prouštvost, održivost i kvalitetu stanovanja do 2030. godine.

[illegible]