

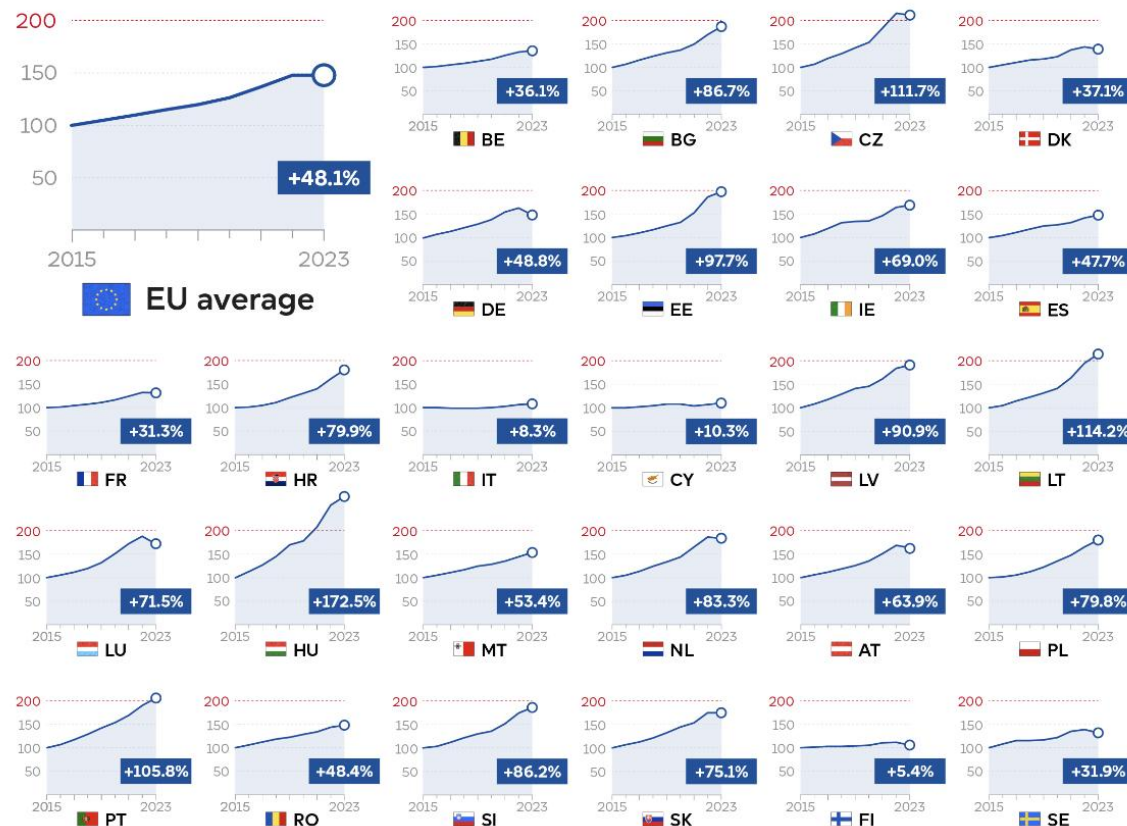
Tržište nekretnina i priuštivo stanovanje

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik MPG



The rise of housing prices across the EU

2015-2023



Data is based on the House Price Index, with 2015 set as the base year (index value = 100).

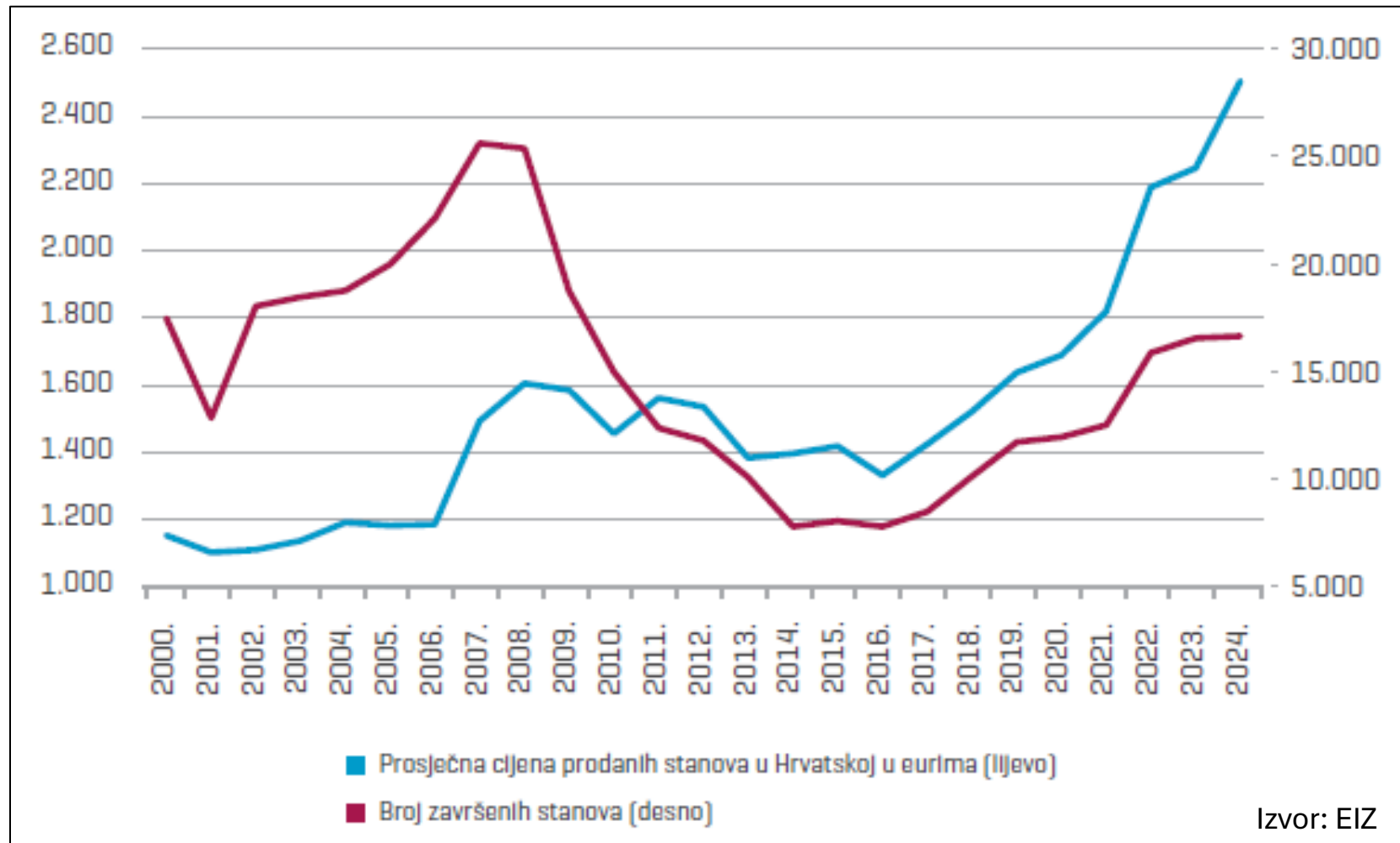
Source: Eurostat [prc_hpi_a] · most recent data available (2023) | Data for Greece is not available.

Sadržaj:

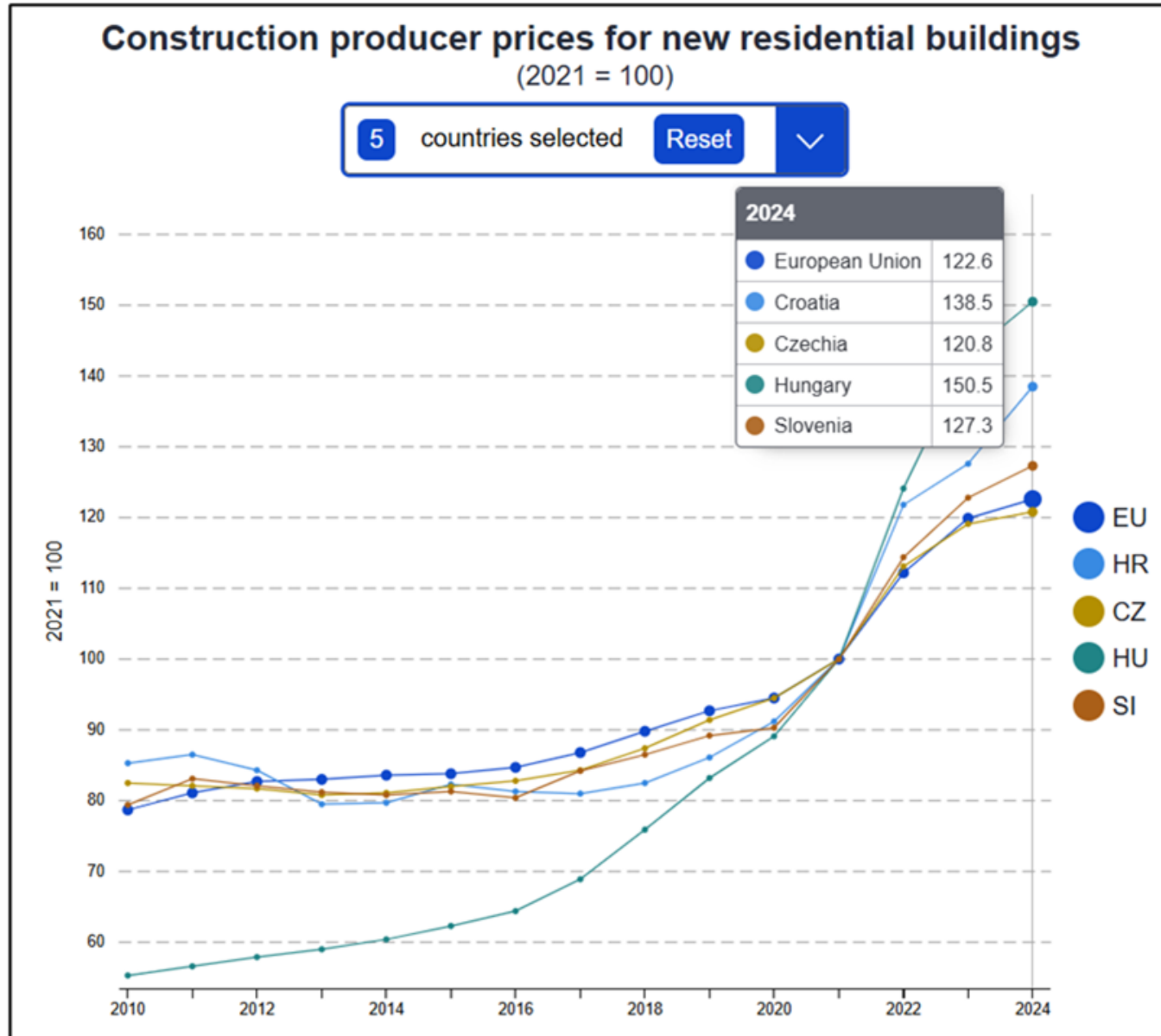
1. Tržište stambenih nekretnina
2. Priuštivo stanovanje
3. Zaključno



1. Tržište stambenih nekretnina

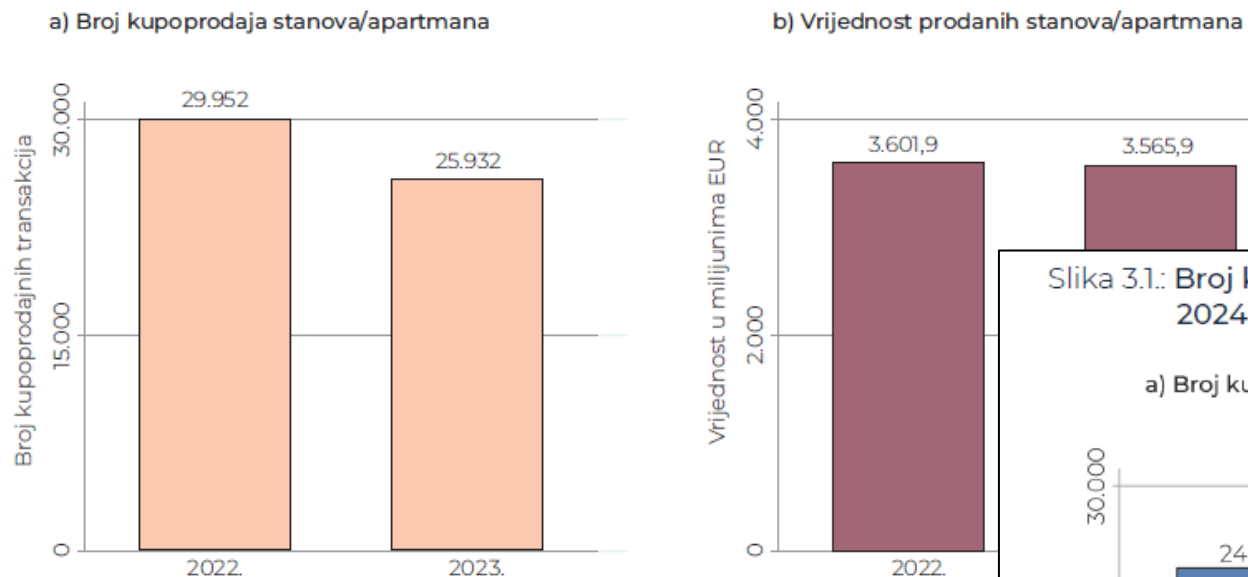


1. Tržište stambenih nekretnina



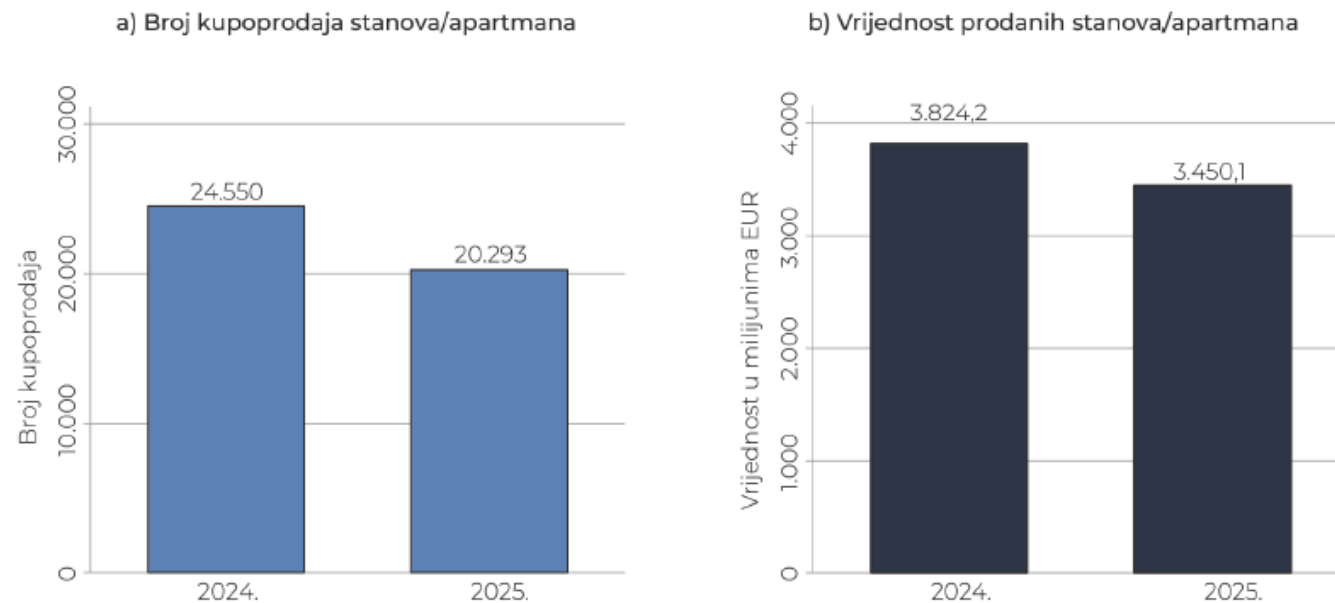
1. Tržište stambenih nekretnina

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 3.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

1. Tržište stambenih nekretnina

U veljači 2025. izdano je 969 građevinskih dozvola, što je manje za **0,5%** u odnosu na veljaču 2024.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do veljače 2025. u usporedbi s istim razdobljem 2024. veći je za **2,4%**.

U veljači 2025.:

- prema vrstama građevina, 86,6% dozvola izdano je za zgrade, a 13,4% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 81,9% dozvola izdano je za novogradnju, a 18,1% za rekonstrukcije

Prema izdanim građevinskim dozvolama u veljači 2025., predviđeno je građenje 1 487 stanova s prosječnom površinom od 98,2 m².

PONUĐA

Izvor: DZS

U veljači 2026. izdane su 722 građevinske dozvole, što je manje za **25,5%** u odnosu na veljaču 2025.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do veljače 2026. u usporedbi s istim razdobljem 2025. manji je za **35,1%**.

U veljači 2026.:

- prema vrstama građevina, 90,0% dozvola izdano je za zgrade, a 10,0% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 80,2% dozvola izdano je za novogradnju, a 19,8% za rekonstrukcije

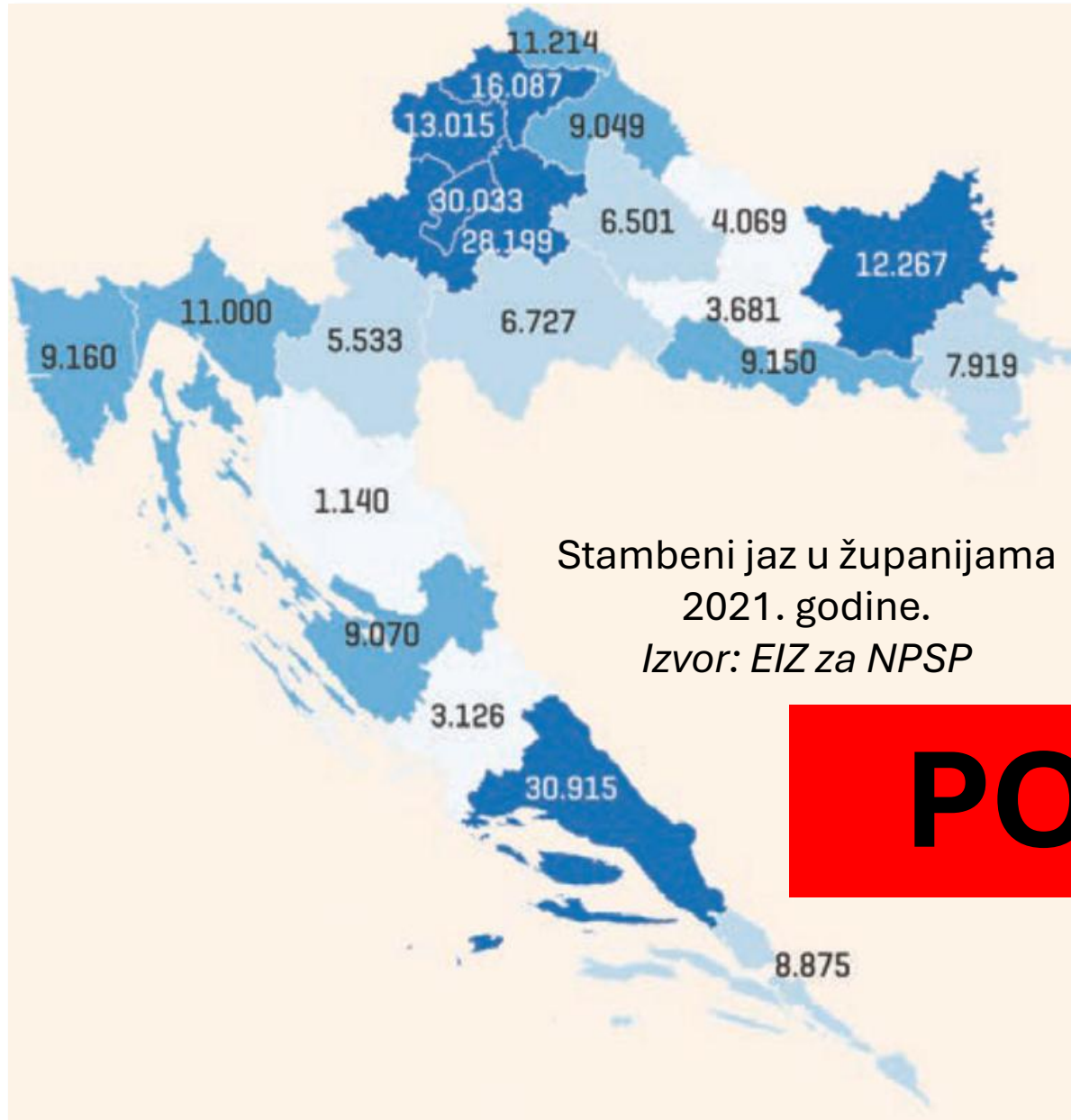
Prema izdanim građevinskim dozvolama u veljači 2026., predviđeno je građenje 1 266 stanova s prosječnom površinom od 93,6 m².

1. Tržište stambenih nekretnina

Doprinos JLS za povećanje stanogradnje:

- Prostorni planovi JLS, njihovi prostorni parametri i brzina promjene. Analizom reprezentativnog uzorka utvrđeno je da rok kod izrade i donošenja UPU-a iznosi manje od 12 mjeseci u sjeverozapadnoj i središnjoj Hrvatskoj, a najduže u Primorskim i dalmatinskim županijama te Gradu Zagrebu.
- Brzina izdavanja građevinskih dozvola u JLS (prosjek RH je 68 dana u 2025. godini; min. 25 dana; max. 172 dana).
- Zbog usitnjenog i fragmentiranog građevinskog zemljišta potrebno je provoditi sustavnu pripremu za priuštivo stanovanje.
- Dosadašnja praksa je prepuštala svu inicijativu privatnim poduzetnicima.

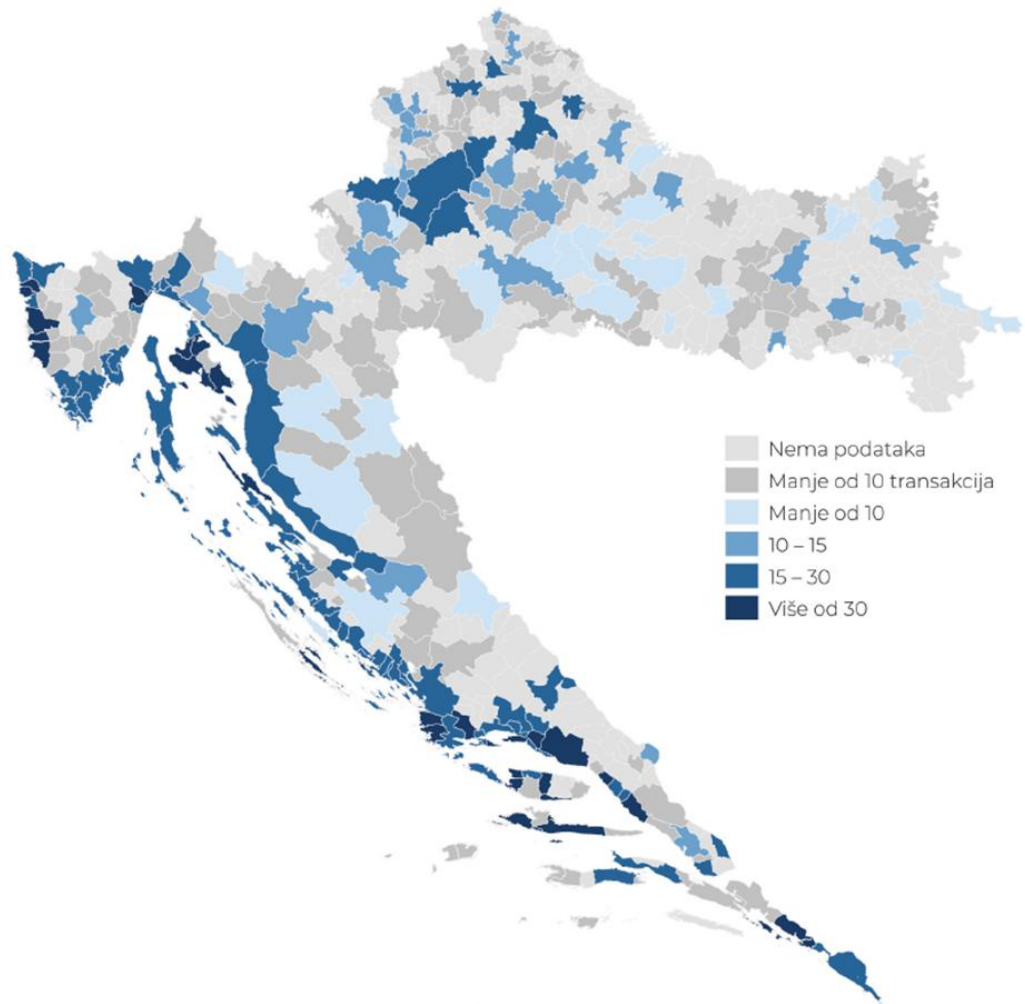
1. Tržište stambenih nekretnina



POTRAŽNJA

2. Priuštivo stanovanje

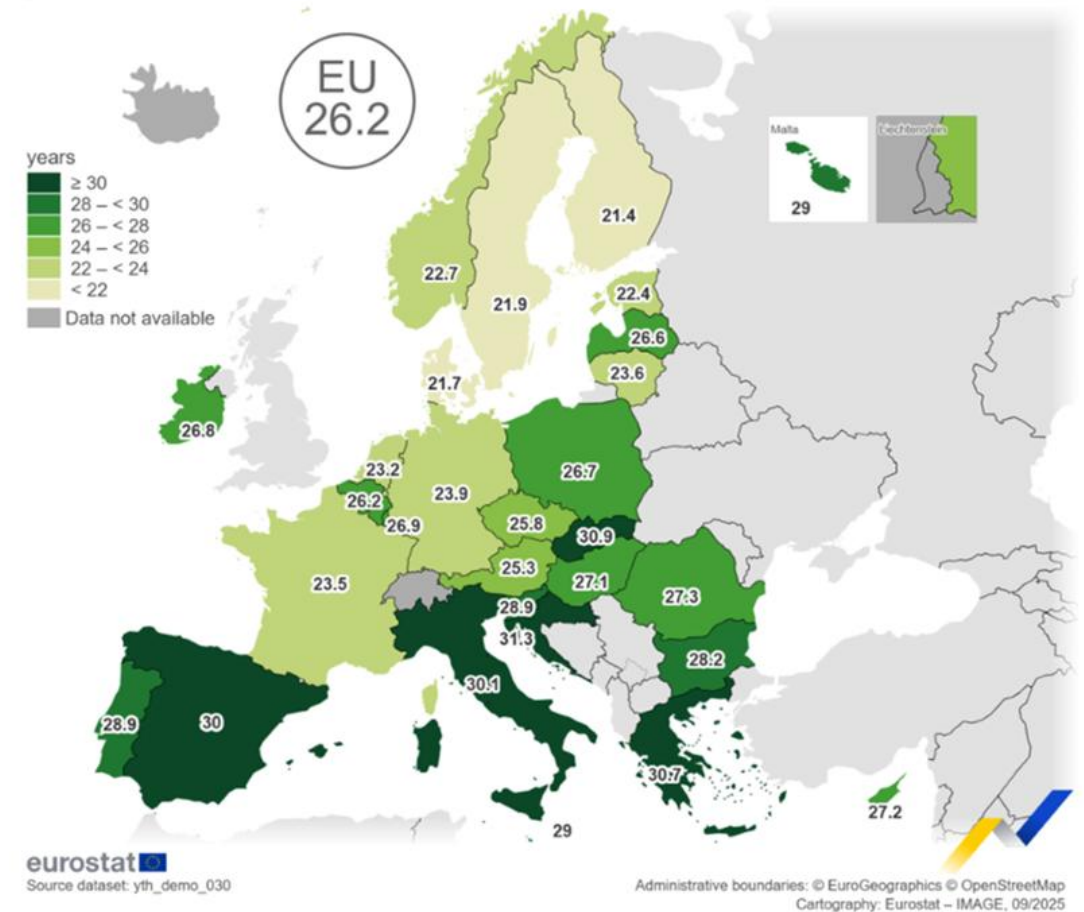
Slika 6.1.: Priuštvost stana/apartmana po JLS-ovima u 2024. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Estimated average age of people leaving their parental home, 2024

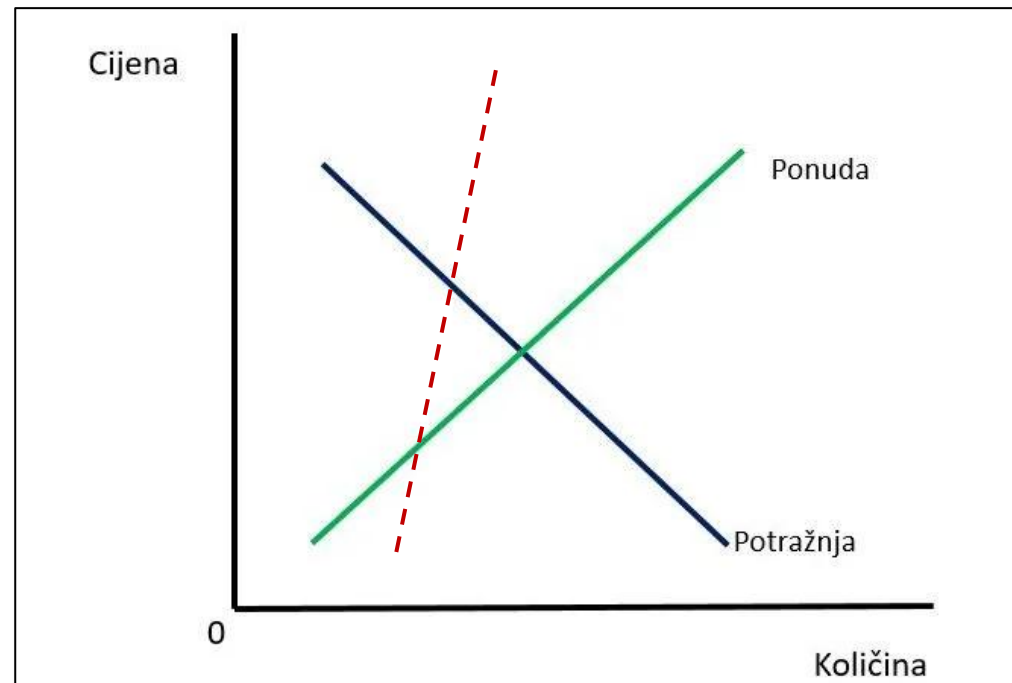
(years)



2. Priuštivo stanovanje

Rješenje se nalazi unutar dva zadatka:

1. Povećati izgradnju novih stanova i aktivirati prazne stanove.
2. Smanjiti nestambenu potrošnju stanova.



2. Priuštivo stanovanje

Odgovor na problematiku priuštivosti stanovanja predstavlja ***Nacionalni plan stambene politike RH do 2030. godine (NPSP)***, koji na strateškoj razini donosi ciljeve i mjere za uspostavu sustava za priuštivo stanovanje.

Sveobuhvatan zakonodavni okvir za priuštivo stanovanje:

- ✓ Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima
- ✓ Zakon o prostornom uređenju
- ✓ Zakon o gradnji
- ✓ Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu
- ✓ **Zakon o priuštivom stanovanju**
- Zakon o najmu stanova
 - ✓ Porezna reforma + reforma turističkog najma

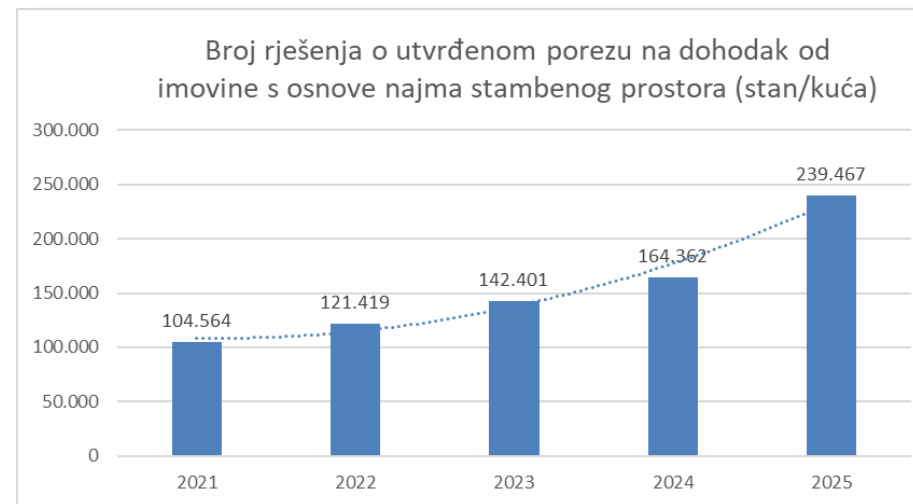
4 državne poluge za priuštivo stanovanje prema NPSP



2. Priuštivo stanovanje

PRVI REZULTATI PRIMJENE MJERA NPSP:

- Značajno povećanje broja ugovora o dugoročnom najmu stanova.
- Više nego dobar odaziv vlasnika praznih stanova na javni poziv APN-a. U samo dva mjeseca je ponuđeno 960 nekretnina za najam. Slijedi novi poziv prema novom Zakonu o priuštivom stanovanju.
- Kratkoročna mjera povrata dijela poreza za ciljnu skupinu građana odvija se po planu.
- Ugovori za gradnju stotina novih stanova nakon izmjena Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.



Izvor: Porezna uprava

2. Priuštivo stanovanje

Nedavno usvojen *Zakon o priuštivom stanovanju*, dio je NPSP i sadrži osam mjera za priuštivo stanovanje s naglascima na:

- Definicija priuštivosti: Troškovi stanovanja (najam/kredit + režije) ne smiju prelaziti 30% neto prihoda kućanstva.
- Struktura stanova: Minimalno 50% stanova u novim programima namijenjeno je za priuštivi najam.
- Ograničenja (zabrana otuđenja): Stanovi stečeni po priuštivim uvjetima ne smiju se prodati ili iznajmiti na tržištu 35 godina, uz pravo nazadkupa APN-a ili JLS.
- Definirana je ciljna skupina građana.
- Uvodi novu pravnu osobu - neprofitne stambene zadruge.
- Uvodi mikro stambene jedinice za ograničeni rok najma mladima.
- Novi pristup projektiranju zgrada za priuštivo stanovanje: brzina gradnje, ekonomičnost i ekološko-energetska kvaliteta.
- Predviđa usku suradnju s JLP(R)S te izradu Programa priuštivog stanovanja.

International Campus AG jedan je od najvećih pružatelja mikro stanovanja u Europi i nudi mikro-apartmane za studente, pripravnike i mlade profesionalce u sedam njemačkih gradova s tvrtkom *The Fizz*.

„The demand for micro apartments has been higher than ever since the end of the pandemic.”

JAN-BASTIAN KNOD, Head of Residential Investment Germany

Izgradnja više naselja za zajednički život i mikrostanova u urbanim područjima na vrhu je popisa preferiranih rješenja za stambenu krizu, prema novom istraživanju Federacije graditelja (FMB) u Velikoj Britaniji.

Metropol Coliving u centru Bratislave novi je projekt koji nudi 19 pažljivo dizajniranih jedinica za najam, od kompaktnih studija od 16 m² do prostranijih stanova od 35 m².

2021. godine Stambeni fond Republike Slovenije izgradio je zgradu sa 109 smještajnih jedinica u Ljubljani, koja je namijenjena mladima između 18 i 29 godina, u smještajnim jedinicama za 1 (16,5m²), 2 (21,5m²) i 3 (34,5m²) osobe.

Mikro stanovanje u EU



LUMIS Beč – 390 mikro apartmana (2024.)

- Standardni apartman veličine od 17 do 21 m²
- Luksuzni apartman veličine od 25 do 30 m²



3. Zaključno

TRŽIŠNA KLACKALICA

Ravnoteža između PONUDE i POTRAŽNJE određuje smjer cijena.



Karakteristike tržišta stambenih nekretnina:

1. Nekretnine su heterogena i nepokretna dobra.
2. Ponuda je znatno manja od potražnje.
3. Mogućnost povećanja ponude je ograničena.
4. Stanogradnja je tromi proces.
5. Ponuda je neelastična na promjenu cijene.

Intervencija države preko NPSP-a uravnotežuje tržišnu klackalicu tako da s povećanom neravnotežom raste potreba za intervencijom.

3. Zaključno

Tržište nekretnina i priuštivo stanovanje povezani su kroz međuovisnost ponude, potražnje i cijena.

Dok tržište nekretnina funkcionira prema principu ostvarivanja profita i tržišne vrijednosti, **priuštivo stanovanje predstavlja korektivni mehanizam** namijenjen onima koji si po tim tržišnim cijenama ne mogu osigurati jedno od temeljnih ljudskih potreba – sigurno i kvalitetno stanovanje.

Dinamika realizacije priuštivog stanovanja **ovisi o angažiranosti JLP(R)S i suradnji s APN-om.**

Sustav za priuštivo stanovanje koji uspostavlja MPGI i VRH je dugoročan proces s kojim se omogućava **uključivo, učinkovito i održivo priuštivo stanovanje za sve građane.**

POS Osijek (206 stanova)

Hvala na pažnji