



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE REPUBLIKE HRVATSKE DO 2030. GODINE



Potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga
uređenja, graditeljstva i državne imovine

Branko Bačić

listopad, 2024.



ZNAČAJ DOKUMENTA

DEMOGRAFSKA REVITALIZACIJA



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine predstavlja **krovni i prvi** srednjoročni akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja za područje stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Problematika priuštivog stanovanja je prepoznata i na razini Europske unije.

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

Proteklih godina bilježimo snažan rast cijena nekretnina i najma te potražnju veću od ponude.

Ulaganje u nekretnine građanima je oblik štednje

Porasla je potražnja stranih državljana za nekretninama u Hrvatskoj

Posljedice energetske krize i povećanje cijena građevinskog materijala utjecale su na rast cijena

Stambene jedinice se koriste za kratkoročni najam u turističkom sektoru

231.000

Stambene jedinice se koriste za obavljanje djelatnosti

132.000

Udio praznih stanova dosegnuo je 25% ukupnog stambenog fonda

595.000

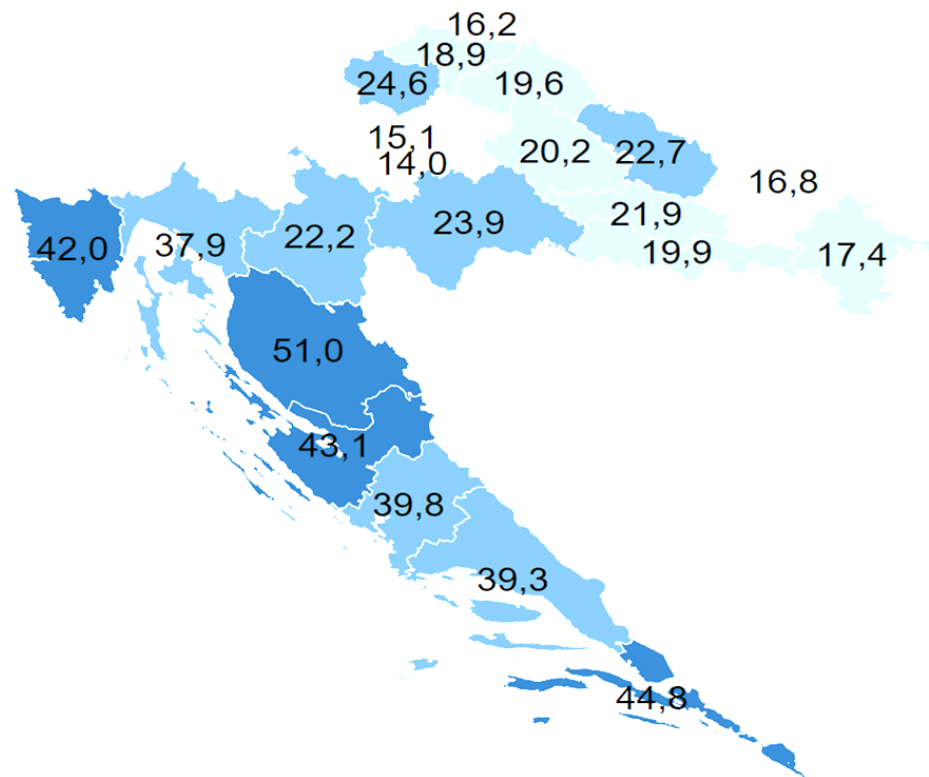
40% stambenog fonda (958.000 stanova) ne služi za stanovanje

Međunarodni monetarni fond (MMF) je procijenio da Hrvatskoj **nedostaje 232.750 stambena jedinica**, a PwC-ova procjena je **286.005**.

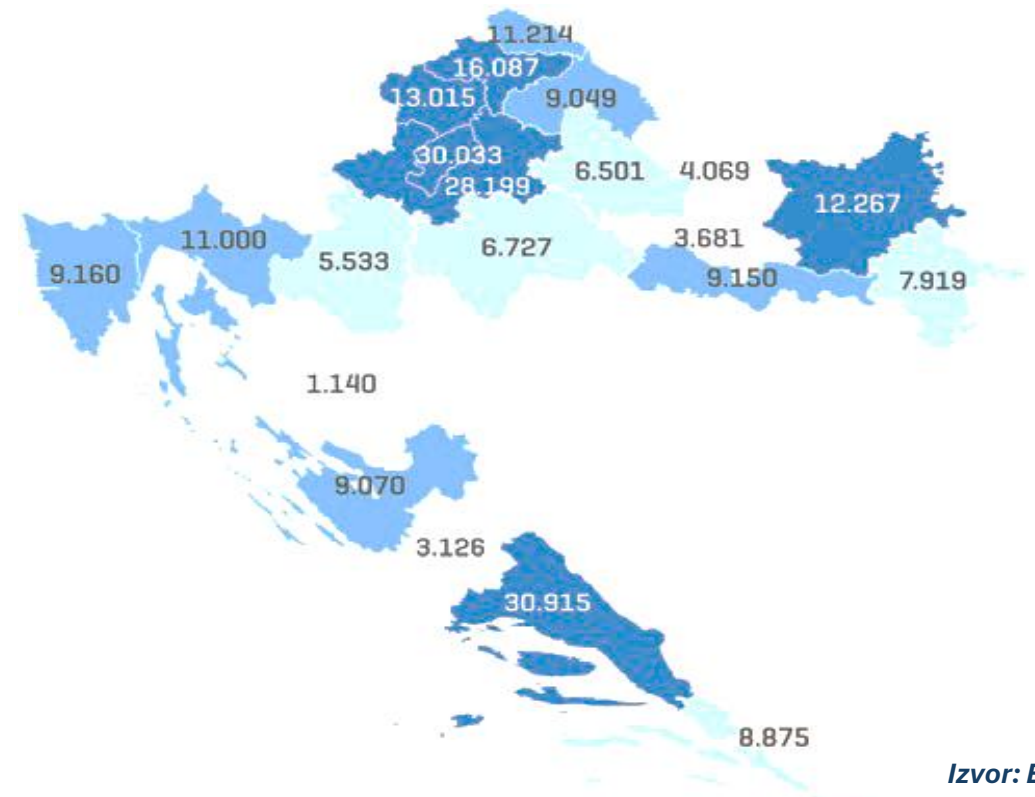
Ekonomski institut procjenjuje da Hrvatskoj nedostaje 236.731 stambenih jedinica.

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

Udio stambenih jedinica (u %) koje ne služe za stanovanje
- prazni stanovi, obiteljski turistički smještaj i stanovi koji
služe za obavljanje djelatnosti



Stambeni jaz (broj stambenih jedinica koje nedostaju) po
županijama



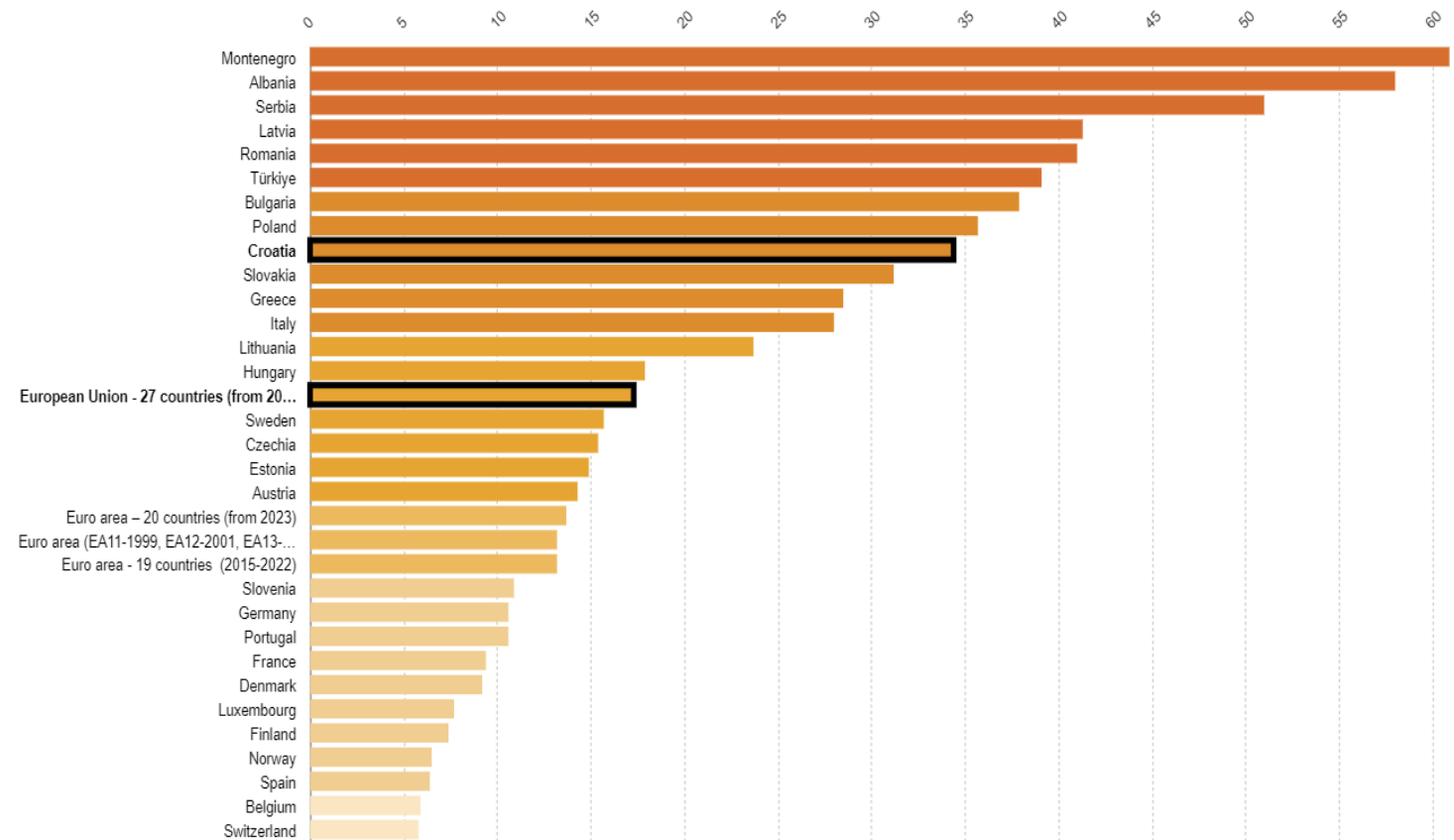
Izvor: EIZ

Stambeni jaz je procijenjen korištenjem podataka o broju kućanstava i prosječnom broju članova kućanstava u jedinicama lokalne samouprave koji su dostupni iz Popisa stanovništva, a koji je iznosio 2,67 člana kućanstva. Kao pretpostavku za procjenu jaza je uzet prosječan broj članova kućanstva u Europskoj uniji koji je u toj istoj godini iznosio 2,3 člana kućanstva.

Taj prosjek u ovom izračunu predstavlja optimalni prosječni broj članova kućanstava u Hrvatskoj pri kojem bi svi oni koji imaju potrebu za vlastitim stambenim prostorom ili većim stambenim prostorom, tu svoju potrebu mogli i ostvariti. (Izvor: EIZ)

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

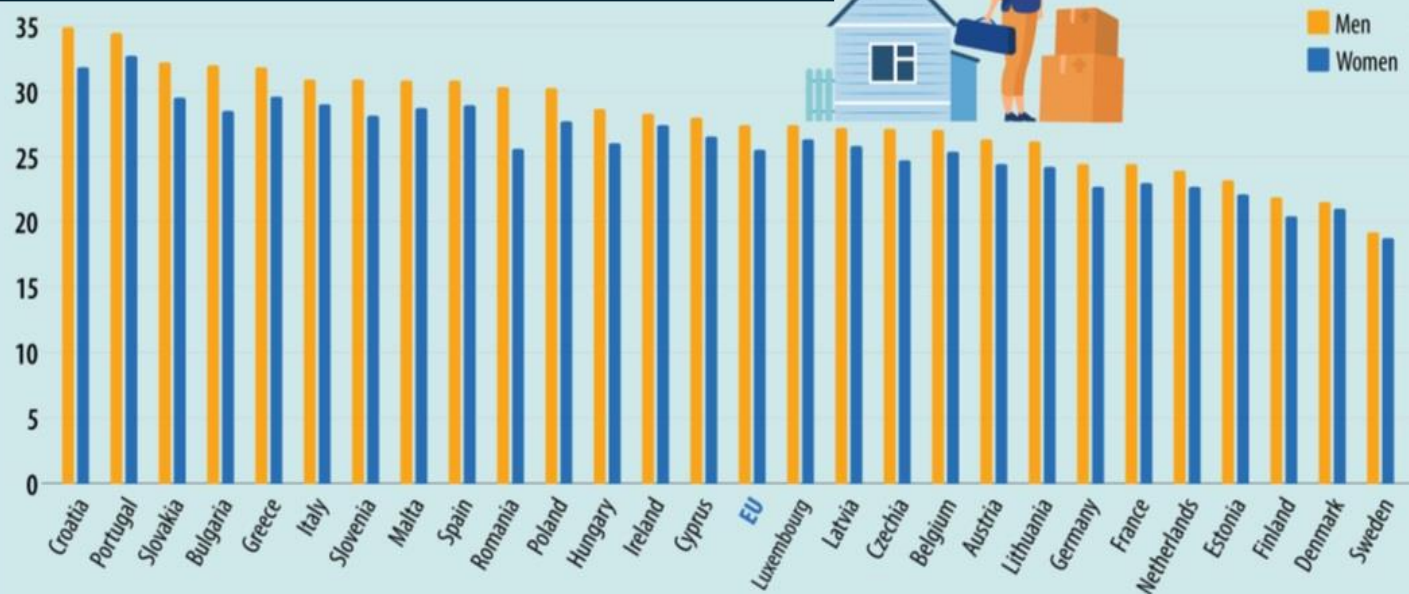
- Prema podacima Eurostata, RH se sa **stopom prenapučenosti kućanstva od 34,4%** nalazi u skupini država Europe s velikim postotkom prenapučenosti u stanovanju.
- Prosječan stanovnik RH raspolaže s **1,2 sobom**, dok je prosjek EU **1,6 soba**
- Prosječan broj članova kućanstava u RH je **2,67** (treći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



HRVATSKA	EUROPSKA UNIJA
34,4 %	17,3 %

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

DOB U KOJOJ MLADI NAPUŠTAJU RODITELJSKI DOM



Izvor: Eurostat, 2021.

Prosječna dob mladih u Hrvatskoj kada napuštaju roditeljski dom je **33.4 godine.**

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

Prosjek EU je 26.5 godina.

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

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA – *indeks priuštivosti*

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



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

Indeks priuštivosti
odnos lokalne medijalne cijene stana i lokalnog
prosječnog neto godišnjeg dohotka (2022.god)

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
26	3,8



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

PRIUŠTIVO STANOVANJE

Obiteljima koje ostvaruju prihode ispod prosječne razine, a iznad granice siromaštva potrebno je omogućiti priuštivo stanovanje.

Priuštivo stanovanje podrazumijeva okolnost u kojoj kućanstvo troši do 30% ukupnih prihoda na troškove stanovanja.

Osnovni cilj Nacionalnog plana stambene politike



PRIUŠTIVO STANOVANJE



CILJEVI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

MODELI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE

Ciljevi se postižu kombinacijom četiri poluge:

FINANCIJSKA

POREZNA

ZEMLJIŠNA

EKOLOŠKO-ENERGETSKA

Zbog razlika u regionalnoj razvijenosti RH, NPSP predviđa suradnju s jedinicama lokalne samouprave koje će samostalno odlučivati o adekvatnim modelima stambene politike na svom području.



KAKO OSTVARITI CILJEVE?

AKTIVACIJOM PRAZNIH NEKRETNINA

- Mjere porezne politike
- Obnova nekretnina u državnom vlasništvu

POTICANJEM DUGOROČNOG NAJMA

- Reguliranje kratkoročnog najma
- Program priuštivog najma

JAČANJEM PRAVNE SIGURNOSTI NAJAMNOG ODNOSA

- Izmjene Zakona o najmu stanova

GRADNJOM STANOVA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU

- Novi Zakon o POS-u



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

KAKO OSTVARITI CILJEVE?

POTPOROM NA POTPOMOGNUTIM PODRUČJIMA

- Izmjene Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima
- Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji

POTPOROM U RURALNIM PODRUČJIMA

- Program stambenog zbrinjavanja mladih u prigradskim i ruralnim područjima



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

KAKO OSTVARITI CILJEVE?

POVEĆANJEM KAPACITETA STUDENTSKOG SMJEŠTAJA

- Gradnja novih studentskih domova kako bi se oslobodio stambeni kapacitet u velikim gradovima

POTICANJEM DJELOVANJA NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA

- Izmjene Zakona o zadrugama

USPOSTAVOM REVOLVING FONDA

- Fond za sredstva namijenjena priuštivom stanovanju
- Dugoročno financiranje stambenih projekata



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

KAKO OSTVARITI CILJEVE?

UNAPRJEĐENJEM KVALITETE STANOVANJA

- Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
- Program ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade
- Program uređenja pročelja za postojeće zgrade
- Poticanje zelene urbane obnove
- Novi Zakon o gradnji skratit će procedure i obim potrebne dokumentacije za izgradnju obiteljskih kuća i stambenih zgrada
 - Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju višestambenih zgrada

SMANJENJEM TROŠKOVA STANOVANJA

- Novi Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu
- Veće potpore za energetske obnovu zgrada



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA



KAKO OSTVARITI CILJEVE?



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

UČINKOVITIM UPRAVLJANJEM ZEMLJIŠTEM

- Novi Zakon o prostornom uređenju otvoriti će novu namjenu prostora za priuštivo stanovanje
- Priprema zemljišta za investitore koji ulažu u projekte priuštivog najma
- Prenamjena napuštenih industrijskih, vojnih i školskih nekretnina (*brownfield*)
- Program ulaganja u stambenu infrastrukturu
- Jedinice lokalne samouprave bit će dužne pratiti priuštivost stanovanja na svom području kroz izradu lokalnih programa stanovanja

NOVI ZAKON O POTICANOJ STANOGRADNJI



- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama postaje središnje tijelo za provedbu poticane stanogradnje i priuštivog najma
- Uvodi se novi način financiranja izgradnje POS zgrada
- U suradnji s JLS-ovima gradit će se nova stambena naselja
- Cijene priuštivog stanovanja formirat će se po regijama
- Povećat će se ponuda stanova po povoljnijim uvjetima
- 50 % stanova u POS zgradama bit će za prodaju, a 50 % za priuštvni najam
- Poboljšat će se model potpore za gradnju obiteljskih kuća
- Kombinacijom svih modela POS-a planira se izgraditi **8.000 stambenih jedinica**



POTPORA NA POTPOMOĞNUTIM I RURALNIM PODRUČJIMA



STAMBENO ZBRINJAVANJE NA POTPOMOĞNUTIM PODRUČJIMA

- Provedbom Zakona o stambenom zbrinjavanju nastavit će se povećavati stambeni fond na potpomognutim područjima
- Donijet će se Program izgradnje i obnove stambenih jedinica na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji
- U okviru provedbe Programa izgradit će se ili obnoviti stambene jedinice, u suradnji s jedinicama lokalne samouprave, za što je iz Programa Konkurentnost i kohezija osigurano 40 milijuna eura bespovratnih sredstava, s učešćem RH od 15%
- Provedbom Programa za mlade izgradit će se **400 novih stambenih jedinica** a uz redovne programe **obnoviti i izgraditi oko 2.000 stambenih jedinica**

STAMBENO ZBRINJAVANJE U RURALNIM PODRUČJIMA

- Izradit će se Program stambenog zbrinjavanja u prigradskim i ruralnim područjima koja nisu u kategoriji potpomognutih područja
- Programom će se poticati naseljavanje manje naseljenih područja

PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA



Program će obuhvatiti kućanstva koja ostvaruju prihode ispod prosječne razine, a iznad granice siromaštva.

Prioritet u Programu će imati mladi.

PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA

a) stambene jedinice u vlasništvu RH

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama operativno će provoditi Program priuštivog najma i upravljati stanovima u vlasništvu RH u svrhu provedbe Programa.

1. Obnova neupotrebljivih stanova u vlasništvu RH
(Državne nekretnine d.d. – **1.200 stanova**)
2. Preuzimanje i obnova stanova u vlasništvu javnog sektora
(HZMO, HZZO, itd.) te tvrtki u državnom vlasništvu (HŽ, HP)
3. U skladu s regionalnim pokazateljima (različita razina priuštivosti, prosječna plaća, itd.) raspisat će se **kriteriji za prijavu u Program**
4. APN će, u suradnji s jedinicama lokalne samouprave, objaviti poziv za iskaz interesa korisnika priuštivog najma



PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA

b) stambene jedinice u privatnom vlasništvu

Kako bi se premostilo razdoblje gradnje novih stanova u vlasništvu RH za potrebe priuštivog najma i smanjio broj praznih stanova, otvara se mogućnost javno-privatnog partnerstva tako da se privatni stanovi predaju na upravljanje APN-u.

- APN raspisuje javni poziv za najmodavce i najmoprimce prema regionalnim pokazateljima **stambenog jaza**
- Stambena jedinica u privatnom vlasništvu mora biti **prazna najmanje dvije godine**
- Vlasnik predaje stambenu jedinicu **APN-u na upravljanje** na razdoblje **od 3 do 10 godina i jamči mu se pravna sigurnost**
- Vlasniku stambene jedinice daje se poticaj za sudjelovanje u Programu u iznosu medijalne cijene najamnine - u dvije rate
- Najmoprimac uplaćuje APN-u mjesečno priuštivi iznos najamnine i **jamči mu se siguran najam na ugovoreni rok**



POSEBNE MJERE ZA MLADE I MLADE OBITELJI



- ✓ Povrat plaćenog poreza na promet nekretninama za kupnju prve nekretnine
- ✓ Povrat 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost za prvu nekretninu

Program povrata poreza za mlade (do 45 godina) definirat će kriterije za povrat – veličina stambene jedinice, broj članova obitelji, maksimalna vrijednost stambene jedinice, itd.

PROJEKCIJE I FINANCIRANJE

- Kombinacijom četiri poluge – financijskom, poreznom, zemljišnom i ekološko-energetskom utjecat će se na **stabilizaciju tržišta nekretnina za kupnju i najam**
- Kroz programe POS-a izgradit će **8.000 stambenih jedinica**
- Na potpomognutim područjima izgradit će se i obnoviti **2.000 stambenih jedinica**
- Aktivirat će se najmanje **1.200 državnih stanova** uz dodatno preuzimanje djela stanova u vlasništvu javnog sektora
- Aktivnom zemljišnom politikom i poticanjem rada neprofitnih stambenih zadruga izgradit će se **1.200 stambenih jedinica**
- Kroz Program priuštivog najma aktivirat će se **9.000 stambenih jedinica**
- Za predviđene mjere **potrebno je osigurati 1,2 milijardi eura**
- Financiranje se planira putem **revolving fonda** u koji će se ulagati **sredstva državnog proračuna, fondova EU, zajma banaka**, kao i **financijska sredstva koja će građani uplaćivati** kroz korištenje mjera priuštivog stanovanja



NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE



*Hrvatska je zemlja u kojoj je dostupno
priuštivo i održivo stanovanje
za sve građane.*



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Hvala na pažnji!

**NP
SP
RH**

**Nacionalni plan
stambene politike
Republike Hrvatske
do 2030. godine**

