



(/)

AKCIJA U SRPNJU!

Analiza Lab nudi pretrage za:

zdravlje štitnjače uz 25% popusta!

Umjesto **80 EUR**,
platite samo **60 EUR!**

PRETRAGA	CIJENA
TSH	10 EUR
ft3	10 EUR
ft4	10 EUR
anti-TG	25 EUR
anti-TPO	25 EUR
UKUPNO REDOVNA CIJENA	80 EUR
UKUPNO S POPUSTOM (25%)	60 EUR

(<https://www.poliklinika-analizalab.hr/akcija-u-srpnju-analiza-lab-nudi-pretrage-za-zdravlje-stitnjace-uz-25-popusta/>)

Hrvatska

SESVETE-DANAS.HR / HRVATSKA I SVIJET / HRVATSKA

PRIUŠTIVO STANOVANJE: GDJE JE POŠLO PO ZLU S CIJENOM STANOVA?

Autor: Jozo Renić
 Objavljeno: 24.7.2025. 10:04:19



Foto: Jozo Renić

"Priuštivo stanovanje" trebalo bi označavati takvo stanovanje koje je financijski dostupno pojedincima ili kućanstvima, uz troškove koji ne ugrožavaju njihovu sposobnost zadovoljavanja drugih životnih potreba.

Ovih je dana jedan mladi bračni par bio u intenzivnoj potrazi za dobrim stanom na zagrebačkom sjeveru. Traže nešto prostrano i atraktivno, a opet – priuštivo. Kad sam ih u zafrkanciji upitao što im zapravo znači „priuštivo“, nakon kraćeg razmišljanja rekoše da je to zapravo politička floskula. Uistinu, kada se bolje razmisli, riječ je o pomalo otrcanom izrazu kojim se političari koriste u prezentacijama svojih programa za poticanje stanogradnje prilagođene platežnim mogućnostima mladih ljudi. A što je paradoks – u posljednje vrijeme svaki državni intervencionizam, poput poticane stanogradnje, uglavnom je završavao – nepriuštivo. Najblaže rečeno.

"Priuštivo stanovanje" trebalo bi označavati takvo stanovanje koje je financijski dostupno pojedincima ili kućanstvima, uz troškove koji ne ugrožavaju njihovu sposobnost zadovoljavanja drugih životnih potreba. Prema uobičajenim standardima, troškovi stanovanja (uključujući najamninu ili kredit, komunalne usluge i održavanje) ne bi smjeli prelaziti 25-30 posto ukupnih prihoda u kućanstvu. Međutim, što ako je nekomu najvažniji stan, za koji bi izdvojio i 50 posto prihoda, a nekomu je najvažnije skijanje i ljetovanje, za koje bi izdvojio čak i 70 posto prihoda!? Stoga je očito da je „priuštivo stanovanje“ uglavnom politička kategorija. Ministri je upotrebljavaju kako bi se dodvorili nekim ranjivim skupinama, npr. za socijalno stanovanje, subvencioniranje prve nekretnine za mlade obitelji, simbolične najmove u gradskim stanovima itd.

Kako je nastao pojam „priuštivo stanovanje“

Pojam "priuštivo stanovanje" počeo je dobivati na značenju tijekom 20. stoljeća, posebice nakon Drugog svjetskog rata, kada su mnoge zemlje bile suočene s nedostatkom stambenog prostora i potrebom za obnovom. Stanovanje je kao temeljno ljudsko pravao formalizirano u članku 25. Opće deklaracije o ljudskim pravima UN-a. U europskim državama poput Austrije, Njemačke i Nizozemske razvijeni su modeli socijalnog i javnog stanovanja. Na primjer bečki model postao simbol za politiku jeftinog socijalnog stanovanja. U Europskoj uniji priuštivo stanovanje postalo je prioritet kroz Urbanu agendu za EU (Amsterdamski pakt, 2016.), gdje je Partnerstvo za priuštivo stanovanje identificiralo ključne izazove poput rasta cijena, turističkog najma i stambene preopterećenosti.

U Hrvatskoj se pojam "priuštivo stanovanje" počeo češće rabiti posljednjih nekoliko godina, posebice u kontekstu državnog pokušaja suzbijanja cijena i aktiviranja tisuća praznih stanova. Problem je inače eskalirao početkom 2000-ih, kada je tržište nekretnina postalo sve manje dostupno mlađoj populaciji. Treba li posebno podsjećati što se zbilo tih prvih godina 21. stoljeća kada je nabubrio nekretninski balon?

Skok cijena stanova bilo gdje uglavnom je posljedica visoke potražnje. No kada je riječ o recentnoj stambenoj krizi u Hrvatskoj, valja detaljnije raščlaniti gdje je pošlo po zlu. I je li uistinu samo riječ o visokoj potražnji. Prosječna cijena kvadrata novogradnje u 2024. dosegla je 2.473 eura/m² (bez POS-a). U luksuznim projektima cijene dosežu 5800–8000 eura/m². Na Jadranu cijene dosta variraju, ali su od 2015. porasle za 66,7%, s posebno visokim cijenama u turističkim središtima poput Dubrovnika, Splita i Zadra.

Tko je najodgovorniji?

Zašto se u Zagrebu dogodila tolika pomama za stanovima? Kao glavno gospodarsko, obrazovno i administrativno središte Hrvatske, logično je da grad privlači mlade profesionalce, studente, ali i brojne useljenike iz svijeta, što povećava potražnju za smještajem. Istovremeno, ponuda stanova, posebice novogradnje i manjih stanova na dobrim lokacijama, ne prati potražnju zbog sporih procesa izdavanja građevinskih dozvola te zbog manjka radnika u građevinarstvu.

S druge strane Jadran ponajviše privlači strance i dobro potkožene ulagače u nekretnine. Osobito je to eskaliralo nakon ulaska Hrvatske u schengenski prostor. Time su donekle povećani kapaciteti za turistički najam, a smanjena je dostupnost stanova za lokalno stanovništvo.

Uza sve to stručnjaci se obično slažu u tomu da su eksploziji cijena pridonijeli ekonomski čimbenici – niske kamatne stope i subvencionirani krediti, zatim inflacija i porast troškova gradnje, posebice nakon pandemije. Uz to dogodio se i zagrebački potres, zbog čega je bilo manje raspoloživih građevinara. Ne zaboravimo i spekulativna ulaganja. Prodavatelji često postavljaju nerealno visoke tražene cijene, potaknuti medijskim napisima o rastu tržišta. I napokon, o čemu se manje priča - agencije za nekretnine često dodatno podižu očekivanja i ohrabruju prodavatelje pa se vrijednost nekretnine umjetno napuhava.



Foto: Freepik

Eldorado za stambene investicije

I napokon, ono o čemu će se tek početi ozbiljnije razmišljati: mnogi ulagači na Hrvatsku su počeli gledati kao na Eldorado, zgodnu priliku za plasirati svoj novac. Prema dostupnim podacima, značajan dio nekretnina u Hrvatskoj kupuje se gotovinom – čak 55 posto. Osobito je to izraženo na obali, gdje kupuju bogati stranci. Na poreznim je vlastima da istražuju koliko se tim postupcima izbjegavaju porezne obveze, a da ne govorimo o tomu istražuje li se podrijetlo njihova novca.

Trend gotovinskog kupovanja nekretnina imamo i drugdje. Eto na primjer u gradu Livnu (BiH) posljednjih su godina eksplodirale cijene nekretnina. A kao što se ondje lako može vidjeti pola tih nekretnina zjapi prazno i neiskorišteno. Kada se pita građane Livna, čiji su to stanovi, reći će vam: Dođu iz Njemačke s torbom novca, kupe stan i više se ne pojavljuju...

(Tekst je objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa za poticanje novinarske izvrsnosti.)



(https://www.se-mark.hr/Proizvodi.aspx?keyword=r32&page=1)

VEZANE VIJESTI

Ažurirano: 30.7.2025. 13:03:28



Kriza priuštivog stanovanja - Gdje je pošlo po zlu? Zadnju riječ uvijek imaju – privatni investitori

🕒 30.7.2025. 13:03:28

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/kriza-priuštivog-stanovanja-gdje-je-poslo-po-zlu-zadnju-rijec-uvijek-imaju-privatni-investitori-17874)



Dodijeljeno pet ugovora za pružanje pomoći najpotrebitijima u vrijednosti od 25 milijuna eura

🕒 24.7.2025. 20:59:40

(/hrvatska-i-svijet/hrvatska/dodijeljeno-pet-ugovora-za-pruzanje-pomoci-najpotrebitijima-u-vrijednosti-od-25-milijuna-eura-17855)



Boranac: Hrvatska je u prilici iskoristiti sredstva za priuštivo stanovanje

🕒 3.2.2025. 16:15:36

(/politika/boranac-hrvatska-je-u-prilici-iskoristiti-sredstva-za-priuštivo-stanovanje-17253)