

ISELJENA HRVATSKA (HTTPS://MIMLADI.HR/CATEGORY/ISELJENA-HRVATSKA/)

Iseljena Hrvatska – Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske? Stambena politika

Damir Kopljar (https://Mimaldi.Hr/Author/Damirkop/)

- Prije 2 Mjeseca (https://Mimaldi.Hr/2025/08/27/Iseljena-Hrvatska-Zasto-Mladi-Odlaze-Iz-Republike-Hrvatske-Stambena-Politika/)

7 Min.



(https://mimaldi.hr/wp-content/uploads/2025/08/europe-1264062_640.jpg)

Dragi prijatelji, zadovoljstvo mi je obavijestiti vas kako je i ove godine Agencija za elektroničke medije odlučila poduprijeti portal Mimaldi te financirati seriju tekstova o mladima u Republici Hrvatskoj. Tema kojoj ću ove godine posvetiti pažnju jest iseljavanje mladih iz naše domovine.

Plan je pet tekstova posvetiti intervjuima s mladima (od 18 do 30 godina) koji su napustili Hrvatsku. U tim intervjuima analizirat ćemo što ih je motiviralo na odlazak, kako su se snašli u novoj sredini, imaju li plan vratiti se u domovinu te jesu li upoznati s politikama koje provodi Hrvatska, a koje su usmjerene prema dijaspori.

Ostalih tekstovi fokusirat će se na politike Republike Hrvatske usmjerene na njezine građane u dijaspori te na mjere koje trebaju osigurati povratak mladih iz dijaspore u domovinu. U ovim tekstovima analizirat ću mjere koje je donijela Vlade te način na koji se te mjere provode. Poseban ću naglasak staviti na mjere koje su usmjerene prema mladima te vidjeti je li zakonodavac dovoljan fokus stavio upravo na ovu dobnu skupinu

Stambena politika

Stambeno pitanje zasigurno je jedan od najvećih izazova s kojima se mladi u Hrvatskoj suočavaju. Osamostaliti se i otići iz roditeljskog doma postaje samo san koji mnogi ne mogu ostvariti. Cijene nekretnina divljaju, a u stopu ih prate visine rente koje polagano ali sigurno probijaju sve psihološke granice. U ovom trenutku visoke cijene doslovno guraju mlade s tržišta nekretnina te je intervencija kako državnih tako i lokalnih vlasti neophodna. U nastavku teksta analizirat ćemo mjere koje trenutno postoje te pokušati dati prijedloge kako postojeće mjere poboljšati.

Veličina stana

Živo se sjećam kako sam u razgovoru sa svojim prijateljem, sada davne 2019. godine, pomalo ciničnom tonom i s dozom ruganja pitao je li istina da planira kupiti stan od ogromnih 45 kvadrata. Te 2019. godine činilo mi se izuzetno neambiciozno planirati svoju budućnost i budućnost svoje obitelji u skučenih 45 kvadrata. Danas i tih 45 kvadrata za mnoge pa tako i za mene zvuči kao pusta želja koju je nemoguće ostvariti. Pa što se to dogodilo u proteklih 6 godina? Dogodila se korona kriza, gašenje ekonomije, neselektivno puštanje u opticaj enormne količine novaca i kao posljedica svega galopirajuća inflacija. Cijene stanova u periodu od 2019. godine do 2025. porasle su gotovo 50%. Stan koji je u Zagrebu 2019. godine koštao otprilike 2000 eura po kvadratu danas košta oko 3000 eura, a nerijetko probija i tu brojku. Ako pogledamo podatke s Eurostata vidjet ćemo da je cijena stana u Hrvatskoj u periodu od 2015. godine do 2023. porasla gotovo 80%. Kada govorimo o cijenama najma situacija nije nimalo bolja. Samo u periodu od 2023. do 2024. cijena stana u Zagrebu porasla je otprilike 20%. Iako je poprilično nezahvalno analizirati cijene stanova jer cijenu formira veliki broj faktora jasno je da stanovi postaju sve skuplji i sve nepristupačniji. Prije desetak godina studenti su lagano jednokrevetni stan mogli iznajmiti za otprilike 200 eura, a danas je prava rijetkost čuti kako netko živi u stanu, koliko god taj stan bio malen, a da ne plaća stanarinu 300 ili više eura.

Kada sve ove faktore uzmemo u obzir jasno je da mladi ne vide svoju perspektivu u Hrvatskoj te da se trend iseljavanja iz Republike Hrvatske i dalje nastavlja.

Subvencionirani stambeni krediti i nova pravila kreditiranja

Subvencioniranje stambenih kredita, preko Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, svojedobno je predstavljen kao korak koji će riješiti stambenu krizu kod mladih. Ova mjera nažalost nije urodila plodom te su cijene nekretnine, u sektorima koji su bili uključeni u ovu mjeru, porasle. Živo se sjećam razgovora s kolegom koji je prije 5 godina prodavao kuću na prostoru Rugvice. Kada sam saznao za koju cijenu prodaje kuću upitao sam ga nije li ta cijana malo veća nego što bi se moglo očekivati. On je lakonski odgovorio kako cijena jest veća, ali kupci je mogu platiti jer su im krediti subvencionirani. To znači da je smanjenje rate kredita instantno kompenzirano porastom cijene nekretnine.

Kako bi uvela red u trgovinu nekretninama i smanjila prekomjerno zaduživanje građana Hrvatska narodna banka nedavno je predstavila novu kreditnu politiku. Kako pišu portali nova pravila uvedena su se kako bi se spriječilo prekomjerno zaduživanje građana. Po novim pravilima rata stambenog kredita više ne smije prelaziti 45 % primanja, a 40 % ako se radi o nenamjenskom kreditu. Banke više neće moći odobravati kredite u punom iznosu procijenjene vrijednosti nekretnine, već sada mogu kreditirati najviše 90 % te vrijednosti. Kada ovo iz teorije prenesemo u praksu to znači da će za stan od 30 kvadrata, koji u Zagrebu danas košta između 90 000 i 100 000 eura, mladi u startu morati posjedovati ušteđevinu u visini od 10 000 eura. Kada se uzme prosječna plaća u Zagrebu koja je oko 1500 eura te od nje oduzmu cijena stana, režija, hrane i ostalih životnih potreba teško je i zamisliti da netko može uštedjeti više od 400-500 eura mjesečno. Osoba koja se odlučuje na kupnju stana mora štedjeti više od godinu dana kako bi ispunila uvijete za podizanje stambenog kredita. Ovakva kreditna politika nažalost mora rezultirati negativnim demografskim trendovima te jačanjem potiskujućih faktora koji mlade motiviraju na odlazak.

Priuštivo stanovanje

Zbog gore navedenih procesa i divljanja cijena nekretnina Vlada je prisiljena reagirati. Jedan od projekata koji vrijedi spomenuti jest izgradnja POS-ovih stanova. Prije nego krenemo u dalju analizu valja napomenuti kako su pojedini projekt POS-ovih stanova imali izuzetno negativan prizvuk u javnosti. Kvaliteta gradnje nije bila na razini i ljudi su u očaju zaključili kako su prevareni. Kada o ovakvim negativnim stvarima govorimo ne treba generalizirati, ali isto tako ne treba ih niti smetnuti s uma. Mlada osoba koja je pred odlukom o potpisivanju kreditnog aranžmana sigurno ne želi u ruke dobiti ključeve neispravnog stana. Izuzmemo li ovaj problem valja naglasiti kako je POS projekt trenutačno u zastoju jer ne postoji zainteresiranih građevinskih tvrtki koje bi po propisanim uvjetima sudjelovale u projektu.

Uz POS stanove imamo još jednu dobru stvar a to je povrat PDV-a u iznosu 50 posto mladima od 45 godina koji kupuju ili grade prvu nekretninu. Ova mjera definitivno jest dobro došla, ali problem nastaje u činjenici da se PDV primarno treba platiti da bi tek kasnije došlo do njegova povratka. Politika koja u startu oslobađa mlade 50% PDV opterećenja zasigurno bi bila bolja.

Mjere koje bi vrijedilo poduzeti

Jedna od mjera koju Vlada može poduzeti jest proglašavanjem cijelih kvartova studentskim kvartovima te u njima na zakonskoj razini zabraniti svaki oblik kratkotrajne turističke rente. Jedna od mjera definitivno može biti i smanjenje poreza iznajmljivačima ako u dugotrajni najam daju stan mladima. Kada bi primijenili ove mjere vjerujem kako bi cijena rente doživjela osjetan pad.

Također treba nastaviti s projektom POS i u njega kao faktor ugraditi veličinu obitelji. Osobe koje se odluče na veliku obitelj trebale bi imati puno povoljnije uvijete prilikom kupnje stana.

Jedan od mjera može biti i ona koju imamo u susjednoj Mađarskoj a to je državna otplata stambenog kredita za obitelji s više djece. Također obitelji s više djece može se reducirati ili potpuno ukinuti porezno opterećenje na plaću. Ova mjera može se posebno prilagoditi mladima koji do 30-te godine zasnaju obitelj te im u redovne olakšice dati i posebno porezno olakšanje.

Veliki broj mjera već postoji i iskušane su u praksi. Sada je na nama da ih analiziramo i vidimo koje donose uspjeh.

Autor: **Damir Kopljar**

Objavljeno: 27.8.2025.

Ovaj tekst objavljen je uz potporu Agencije za elektroničke medije temeljem Programa ugovaranja novinarskih radova u elektroničkim publikacijama. Naziv projekta je "Iseljena Hrvatska–Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske?"

 Share On Facebook (<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://mimladi.hr/2025/08/27/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske>)

 Share On Twitter (<https://twitter.com/share?text=https://mimladi.hr/2025/08/27/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske>)

    

SLJEDEĆI ČLANAK

Kurikul za ljudsko dostojanstvo: Što je HDC i kako mijenja škole i učenike? – iskustva iz Osijeka
(<https://mimladi.hr/2025/08/29/kurikul-za-ljudsko-dostojanstvo-sto-je-hdc-i-kako-mijenja-skole-i-ucenike-iskustva-iz-osijeka/>)

Dojmovi s Ljetne škole bioetike i ljudskih prava – "BIOETIČARI"
(<https://mimladi.hr/2025/08/27/dojmovi-s-ljetne-skole-bioetike-i-ljudskih-prava-bioeticari/>)

NAJNOVIJE OBJAVE

Iseljena Hrvatska – Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske? Strani radnici i migracijska kretanja
(<https://mimladi.hr/2025/10/09/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-strani-radnici-i-migracijska-kretanja/>)

Dragi prijatelji, zadovoljstvo mi je obavijestiti vas kako je i ove godine Agencija za...

(<https://mimladi.hr/2025/10/09/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-strani-radnici-i-migracijska-kretanja/>)

Iseljena Hrvatska – Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske? Intervju sa Danijelom Matakovićem
(<https://mimladi.hr/2025/09/17/seljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-intervju-sa-danijelom-matakovicem/>)

Dragi prijatelji, zadovoljstvo mi je obavijestiti vas kako je i ove godine Agencija za...

(<https://mimladi.hr/2025/09/17/seljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-intervju-sa-danijelom-matakovicem/>)

Iseljena Hrvatska – Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske? Faktori koji potiču mlade na odlazak
(<https://mimladi.hr/2025/09/11/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-faktori-koji-poticu-mlade-na-odlazak/>)

Dragi prijatelji, zadovoljstvo mi je obavijestiti vas kako je i ove godine Agencija za...

(<https://mimladi.hr/2025/09/11/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-faktori-koji-poticu-mlade-na-odlazak/>)

Iseljena Hrvatska – Zašto mladi odlaze iz Republike Hrvatske? Kako zadržati mlade u Hrvatskoj
(<https://mimladi.hr/2025/09/05/iseljena-hrvatska-zasto-mladi-odlaze-iz-republike-hrvatske-kako-zadrzati-mlade-u-hrvatskoj/>)

Dragi prijatelji, zadovoljstvo mi je obavijestiti vas kako je i ove godine Agencija za...

Kako žive mladi u Njemačkoj: pogled iz dijaspore (<https://mimladi.hr/2025/08/30/kako-zive-mladi-u-njemackoj-pogled-iz-dijaspore/>)

Razgovarali smo s mladim Augustinom, Hrvatom iz Njemačke, koji je podijelio iskustva odrastanja i...

mimladi.hr

Svjetski savez mladih Hrvatska

Vodnikova 5, 10000 Zagreb

OIB: 93537511521

Kontakt

Email: info@mimladi.hr

Mobitel: +38592 502 5176

Društvene mreže

Instagram (<https://www.instagram.com/mimladihr/?hl=hr>)

Facebook (<https://www.facebook.com/mimladihr>)

