

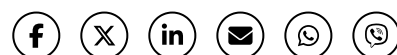
tvrtke i tržišta

# DESET NAJVEĆIH HRVATSKIH GRADOVA IMA SAMO 11.000 GRADSKIH STANOVA

24. studenoga 2025.



Antonija Knežević



U tim gradovima živi 38 posto stanovništva Hrvatske, ali gradski fondovi premali su da bi stvarno utjecali na priuštivost stanovanja

Rastuće cijene najma i sve izraženija nepriuštivost stanovanja posljednjih su mjeseci među najaktualnijim temama u javnom prostoru, a donošenje Nacionalne stambene politike dodatno je pojačalo fokus na taj problem. Država se time snažnije uključila u upravljanje stambenim sektorom, a najavljenim Zakonom o priuštivom stanovanju želi se, među ostalim, i potaknuti gradove i županije da aktivnije sudjeluju u rješavanju manjka dostupnih stanova.

mogućnostima, pridonositi smanjenju troškova gradnje.

No, dok zakon ne bude donesen, a projekti priuštivog najma ne krenu u realizaciju, proći će još neko vrijeme. Zato smo provjerili s kakvim stambenim fondom trenutno raspolažu najveći hrvatski gradovi i što konkretno poduzimaju u području priuštivog i socijalnog najma.

Brojke su poražavajuće. U deset najvećih hrvatskih gradova ima oko **580 tisuća kućanstava**, a u gradskim stanovima namijenjenim socijalnom i priuštivom najmu živi tek oko dva posto njih. To znači da gradovi raspolažu s nešto više od **11 tisuća stanova**, što je premalo da bi se moglo utjecati na ukupnu priuštivost stanovanja.

A s obzirom na to da u tim gradovima živi oko **1,45 milijuna ljudi**, odnosno gotovo 38 posto stanovništva Hrvatske, jasno je da stanje javnog stambenog fonda u najvećim urbanim sredinama izravno određuje i dostupnost stanovanja u državi.

Više od polovice tog fonda pripada **Gradu Zagrebu**. Zagreb, naime, upravlja s oko 6300 stanova, od kojih je približno 5500 u najmu (podaci iz kolovoza 2025.). Ostali stanovi nalaze se u ovršnim i drugim sudskim postupcima, dio se planira prodati zbog neisplativosti ulaganja, dok se preostali postupno uređuju i, prema važećim listama, stavljaju u funkciju socijalnog i priuštivog najma.

- U prosjeku se godišnje dodijeli oko 130 stanova - naveli su iz Grada Zagreba te istaknuli da se ulažu značajni naponi u povećanje fonda stanova.

Trenutačno je u izgradnji stambena zgrada u Podbrežju s oko 300 stanova, a u planu je i gradnja stanova za priuštivi najam u Svetoj Klari i Borovju. Kroz ta tri projekta stambeni fond trebao bi se povećati za dodatnih tisuću stanova.

Osim što ulaže u širenje stambenog fonda, Zagreb je jedan od rijetkih gradova koji je sustavno krenuo razvijati model priuštivog najma. Dok su se gradski stanovi u većini hrvatskih gradova tradicionalno dodjeljivali za socijalni najam ili prema kriteriju 'zaslužnosti', nova zagrebačka uprava uvela je potpuno drugačiji pristup: visina najamnine određuje se prema prihodima kućanstva.

Prema novim pravilima, kućanstva s primanjima ispod 50 posto prosječne zagrebačke plaće po članu plaćaju najamninu u visini 12 posto svojih godišnjih prihoda; kućanstva s 50 do 80 posto plaće plaćaju 16 posto prihoda, dok kućanstva iznad 80 posto plaćaju 24 posto. Svi dosadašnji najmoprimci morali su **do 1. srpnja ove godine** dostaviti podatke o svojim prihodima kako bi im se najamnina mogla prilagoditi novim prihodovnim razredima. Nije poznato je li netko zbog toga odustao od gradskog stana.

Gradu - naveli su iz Grada Zagreba.

Ova odluka o novom obračunu najamnine ne odnosi se na kućanstva čiji prihodi po članu ne prelaze 30 posto prosječne zagrebačke plaće za 2024. godinu - oni i dalje plaćaju minimalnu najamninu od 0,36 eura/m<sup>2</sup>. Za tu je kategoriju Grad u proljeće raspisao natječaj na koji se prijavilo više od 1500 građana.

Uz taj natječaj za socijalne stanove Zagreb je najavio i novi, za priuštivo stanovanje, namijenjen građanima čiji prihodi ne prelaze 80 posto prosječne zagrebačke plaće. Natječaj je trebao biti raspisan u proljeće, zatim u listopadu, no do danas još nije objavljen.

Iako je Zagreb najpoznatiji i najčešće spominjan kada se govori o gradskom stambenom fondu, u relativnom smislu čak je uspješnija **Rijeka**. Grad raspolaže s oko 1500 stanova, što znači da bi se u gradski stan teoretski moglo smjestiti svako trideseto kućanstvo, što je najveći udio među velikim hrvatskim gradovima.

Svaki grad propisuje vlastite kriterije za priuštivi najam, a riječka pravila posebno su stroga. Primjerice, podnositelj zahtjeva ne smije biti stariji od 45 godina, a on i njegov partner moraju oboje biti zaposleni. Uz to, ni podnositelj ni članovi njegova kućanstva ne smiju imati stan ili kuću u vlasništvu, suvlasništvu ili najmu, niti su ih smjeli posjedovati u posljednjih pet godina.

Također, ne smiju imati nepodmirenih dugovanja prema Gradu Rijeci. Kao i drugdje, prednost pri odabiru imaju kandidati s duljim prebivalištem u Rijeci, većim radnim stažem, iz deficitarnih djelatnosti, s višom stručnom spremom te obitelji s djecom.

Sličan pristup strogo definiranim kriterijima primjenjuje i **Pula**, koja raspolaže s oko 500 stanova u gradskom vlasništvu. U nedavnom natječaju za najam s mogućnošću otkupa, Grad je jasno postavio pravila kojima se želi spriječiti zloupotreba sustava i osigurati da stanovi doista dođu do onih kojima su zaista i potrebni.

Tako je primjerice propisano da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji u posljednjih deset godina nisu smjeli prodati, darovati, otuđiti ili se odreći nekretnine u svom vlasništvu ili suvlasništvu. Uz to, jedan od osnovnih uvjeta odnosi se na financijsku urednost: podnositelj i svi punoljetni članovi domaćinstva ne smiju imati nikakvih nepodmirenih dugovanja, bilo prema Gradu Puli, bilo prema državnom proračunu.

Pula istodobno radi i na širenju vlastitog stambenog fonda. Izgrađena je zgrada na Gregovici, sa stanovima namijenjenim za povoljni desetogodišnji najam. Osim toga,

Aktivno u gradski stambeni fond u zadnje vrijeme ulagao je i **Osijek**. Grad je 2023. godine dovršio izgradnju 68 stanova, a nedavno je osječki gradonačelnik najavio i da grad planira uvesti nove mjere usmjerene prema kućanstvima srednjeg dohotka, posebno mladim obiteljima i visokoobrazovanima, što predstavlja iskorak od isključivo socijalnog modela prema širem konceptu priuštivog stanovanja.

Trenutačno Osijek raspolaže s oko 700 stanova, a natječaji za dodjelu stanova raspisivali su se svake dvije godine, prema prilično strogim kriterijima. Među ostalim, uvjet je bio da osoba živi u Osijeku najmanje deset godina neprekidno ili dvadeset godina s prekidima, nema useljivu kuću ili stan u vlasništvu bilo gdje u Hrvatskoj, niti da je takvu nekretninu otuđila nakon 1991. godine.

Također, prosječni neto prihod kućanstva iz prethodne godine nije smio prelaziti dvostruku prosječnu hrvatsku neto plaću, odnosno jednostruku u slučaju samca.

Visina primanja ključan je kriterij i u natjecanjima za socijalne stanove Grada **Karlovca**, koji raspolaže s oko 350 stanova. Kao i u nekim drugim gradovima, jedan od uvjeta za ulazak na listu prvenstva jest da podnositelj zahtjeva nije ranije raspolagao vrijednijom nekretninom.

U karlovačkom je natjecanju to precizirano odredbom prema kojoj osoba ne smije imati u povijesti prodaju stana otkupljenog na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Iako ima znatno više stanovnika od Karlovca, drugi po veličini grad u Hrvatskoj raspolaže tek sa stotinjak stanova više. **Split**, unatoč izrazitoj stambenoj krizi i jednoj od najviših razina nepriuštivosti u zemlji, ima svega oko 450 gradskih stanova. Time drži uvjerljivo posljednje mjesto među velikim hrvatskim gradovima: u gradski se stan može smjestiti tek 0,75 posto splitskih kućanstava.

Ne čudi stoga da je gradonačelnik **Tomislav Šuta** uvrstio priuštivo stanovanje među ključne gradske projekte. Najavio je gradnju stanova na Mejašima, Kamenu i Brodarici, kao i mogućnost izgradnje na Ravnim njivama, no ti su projekti i dalje nedostatni u odnosu na razmjere potrebe.

Ambicioznije planove ima i **Zadar**, gdje gradonačelnik **Šime Erlić** najavljuje gradnju 750 stanova u sljedećih četiri do pet godina, što je više nego dvostruko u odnosu na sadašnji gradski stambeni fond.

Aktivan u području priuštivog stanovanja je i **Varaždin**, koji raspolaže s oko 230 stanova u gradskom vlasništvu. Grad trenutačno provodi POS projekt u Ulici Ivana

- Na lokaciji iza Koblenzove pripremamo infrastrukturu i vrlo vjerojatno ćemo, u dogovoru s EIB-om, ondje graditi zgrade namijenjene priuštivom najmu - najavio je nedavno gradonačelnik Neven Bosilj.

Sličan smjer razvoja prati i **Slavonski Brod**, koji već godinama kombinira modele povoljnog najma i mogućnosti kasnijeg otkupa. Jedna od prvih takvih inicijativa bila je izgradnja 44 stana za mlade obitelji, uz opciju otkupa nakon deset godina, gdje se plaćena najamnina uračunava u ukupnu kupoprodajnu cijenu. U novim zgradama koje se grade u Ulici Vida Došena stanovi se neće moći otkupiti, nego će biti namijenjeni priuštivom najmu. Prednost će imati kućanstva s nižim prihodima te oni bez kreditne sposobnosti.

Poput Slavonskog Broda, i mnogi drugi gradovi rade zaokret: gradski stanovi više nisu isključivo socijalna kategorija, nego se postupno uvode modeli priuštivog najma namijenjeni zaposlenima, mladim obiteljima, kućanstvima srednjeg dohotka i visokoobrazovanima. Uz to, kriteriji koje uvode, od strože provjere prihoda i urednosti u podmirivanju obveza do zabrane ranijeg otuđenja nekretnina, predstavljaju važan iskorak prema pravednijem i transparentnijem sustavu.

No unatoč tim pozitivnim pomacima, zajednički problem svih gradova ostaje isti: fondovi su premali jer se godinama nisu sustavno gradili, a dio postojećih stanova i dalje se prodaje, iako se time dugoročno slabi jedini alat kojim lokalne vlasti mogu utjecati na tržište najma.

Ako Hrvatska želi stvarni pomak, morat će napraviti ono što su mnoge europske zemlje učinile desetljećima ranije: prestati rasprodavati javni fond i započeti plansku, dugoročnu i financijski stabilnu izgradnju stanova za najam. Upravo zato važan je predstojeći Zakon o priuštivom stanovanju - uskoro bi trebali vidjeti hoće li osigurati okvir za sustavno i dugoročno jačanje javnog stambenog fonda. U suprotnom, rješavanje stambene krize i dalje će ostati na plećima pojedinih gradova i sporadičnih projekata.

***Tekst je objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz programa poticanja novinarske izvrsnosti.***

**#GRADSKI STANOVI #HRVATSKI GRADOVI #GRADOVI #STANOVI #PRIUŠTIVO STANOVANJE**

čitajte lider u digitalnom izdanju

---



### priuštivo stanovanje

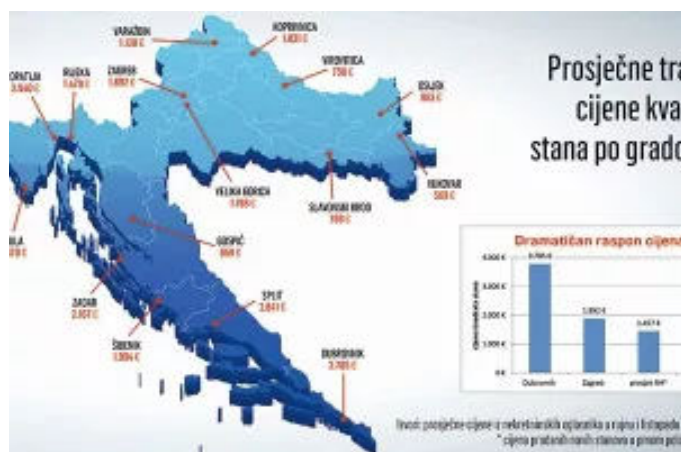
## Priuštivo stanovanje: Mladima i medicinarima lakši put do doma

Od lokalnih stambenih politika najviše koristi imaju mlade obitelji i deficitarni visokoobrazovani kadar. Sve je više projekata poticajne stanogradnje u jedinicama lokalne (regionalne) samouprave, ali i nezadovoljstva zbog raspodjele prihoda od poreza na nekretnine



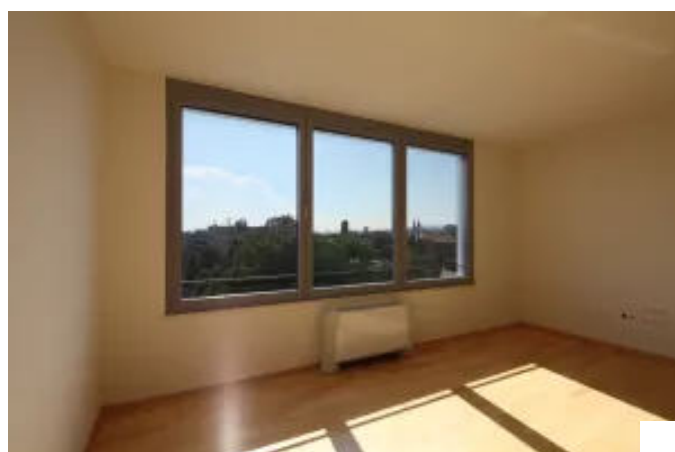
### biznis i politika

## Beč ulaže milijardu eura u gradnju više od 22 tisuće priuštvih stanova



### aktualno

## [INFOGRAFIKA] Kvadrat u Dubrovniku skoro sedam puta skuplji nego u Vukovaru



### kuće duhova

## U Hrvatskoj je 330 tisuća stanova prazno, evo gdje ih ima najviše

Podaci HEP-a o potrošnji struje daju jasniji uvid u stvarno korištenje stambenog fonda i otkrivaju gdje su najveći izazovi stambene potražnje

# najnovije