

stambena politika

KAKO PAMETNO ULOŽITI 400 MILIJUNA EURA U PRIUŠTIVIJE STANOVE

30. studenoga 2025.



Zagreb, Croatia, October 20th, 2024A modern residential building featuring balconies with glass railings and a beige facade under a clear sky in Zagreb.

Zagreb, stanovi. zgrada, zgrade, priuštivo stanovanje
foto Shutterstock



Antonija Knežević



Stručnjaci objašnjavaju kako bi država trebala usmjeriti stambene mjere i izgraditi stabilan fond javnog i priuštivog najma

Državni program subvencioniranja stambenih kredita, popularno nazvan APN, vrijedan oko 340 milijuna eura, pomogao je tridesetak tisuća obitelji da riješe pitanje stanovanja. No to je tek dva posto hrvatskih kućanstava, dok je istodobno taj program, umjesto da smiri tržište, dodatno podigao cijene nekretnina. U

državne intervencije doista može djelovati kao korektiv tržištu, a ne kao gorivo za daljnje poskupljenje? O tim smo pitanjima razgovarali s više stručnjaka iz područja socijalne politike, arhitekture i tržišta nekretnina.

Od subvencija do viših cijena

Profesor socijalne politike na Pravnom fakultetu i jedan od vodećih domaćih stručnjaka za pitanja socijale, stambene politike i demografske politike, **Gojko Bežovan**, smatra da je dosadašnji pristup bio pogrešan.

- Država je kroz subvencioniranje kamata godinama poticala prodaju. Kada gradite stanove isključivo za prodaju, time zapravo financijalizirate stambeni sektor - kaže Bežovan

Takve mjere, upozorava, pomažu malom broju ljudi, ali potiču rast cijena za sve ostale.

Njegovu kritiku kratkoročnih, potražnih mjera dijele i stručnjaci s tržišta, poput vlasnice agencije za nekretnine Zagreb West, **Lane Mihaljinac Knežević**, koja iz prve ruke vidi kako subvencije oblikuju cijene i ponašanje kupaca.

- Izravne subvencije za kupnju stanova pokazale su se neučinkovitima u rješavanju priuštivosti: takve mjere ne povećavaju ponudu, nego često samo podižu cijene. To smo već ranije vidjeli sa subvencioniranim kreditima APN-a, a ni nova mjera povrata pola PDV-a neće imati učinak na dostupnost stanovanja - od nje najveću korist ima građevinski sektor - smatra Mihaljinac Knežević.

Prodavanje vrtića djeci

Na isti problem upozorava i arhitekt **Marko Dabrović**, suvlasnik studija 3LHD, koji je protiv apsolutno prodaje stanova subvencioniranih državnim novcem.

- Takav model znači da ulaganja nestaju bez dugoročnog učinka - kao da izgradite vrtić, prodate ga djeci koja ga pohađaju i onda gradite novi za sljedeću generaciju - slikovito je prikazao Dabrović.

Unatoč različitim profesionalnim perspektivama, svo troje stručnjaka slažu se u jednom: potrebno je postupno graditi fond stanova za javni i socijalni najam, koji bi u konačnici trebao poslužiti kao korektiv tržištu. Bežovan pritom objašnjava razliku.

- Javni najam namijenjen je mladim ljudima koji si trenutačno ne mogu priuštiti stan na tržištu, ali će to moći kroz desetak godina, dok je socijalni najam namijenjen skupini građana koji nikada neće imati mogućnost kupnje. Treba istaknuti i do su

najamnina nije dovoljna ni za osnovno održavanje zgrada – kaže Bežovan.

Ističe da je pritom nužno voditi ozbiljnu raspravu o tome tko su točno ti ljudi, odnosno do koje razine prihoda bi netko trebao imati pravo na stan, kako izbjeći situacije u kojima se daje još više onima koji već imaju, i kako osigurati da pomoć doista dolazi do najugroženijih.

Tko bi trebao imati pravo na najam

Prema Dabrovićevom mišljenju, najamni stanovi trebali bi biti namijenjeni mladima koji svojim plaćama ne mogu priuštiti kupnju ili tržišni najam, kao i onima iz deficitarnih zanimanja.

- Subvencije ne smiju završavati kod onih koji mogu sami riješiti stambeno pitanje. Naravno, ekonomski uvjeti nisu isti u svakom gradu; cijena priuštivog stanovanja u Dubrovniku i u Daruvaru ne može se određivati istim kriterijima, pa model mora biti vezan uz lokalni kontekst - kaže Dabrović.

Takvi modeli nisu iznimka u Europi - brojne zemlje koriste jasna, stroga pravila kako bi spriječili zlouporabe. Osim prihodovnog cenzusa, u mnogim državama pravo na subvencionirani najam isključuje i onoga tko je posjedovao ili prodao nekretninu u posljednjih pet ili deset godina. Slična se pravila već primjenjuju i u pojedinim hrvatskim gradovima kod dodjele socijalnih stanova, [primjerice Rijeci ili Puli](#), gdje se provjerava je li podnositelj zahtjeva ranije otuđio stan ili kuću.

Urbanizam u paralizi

No pitanje najma nije samo socijalno, nego i prostorno-planersko.

- Urbanizam nam je već trideset godina u paralizi. Umjesto razvojnih dokumenata, urbanistički planovi najčešće postaju birokratski popis postojećeg stanja, uz katalog želja za prenamjenama zelenih površina u građevinske. Takav sustav onemogućuje strateško planiranje i otežava pripremu projekata priuštivog stanovanja. Ne vidim problem u tome da novi Zakon o prostornom uređenju omogući državi određivanje područja za takvu gradnju izvan postojećih planova, ali je ključno da odgovornost snose zajedno grad i država. Država nema operativne planerske alate niti lokalni uvid, pa se odluke ne mogu donositi odvojeno od gradova - objašnjava Dabrović te dodaje da je nužno zajednički provoditi urbanističke studije koje ispituju najprikladnije lokacije: pješačku blizinu centra, dostupnost javnog prometa, infrastrukturu, postojeće javne sadržaje i dugoročne razvojne ciljeve. Samo tako se mogu odabrati zemljišta koja imaju smisla za

Modeli iz Nizozemske i Austrije

Prema njegovu mišljenju, država treba postaviti okvir: osigurati zemljište i ponuditi ga investitorima koji bi gradili zgrade s jasno definiranim udjelom stanova za priuštivi najam.

- Takvi modeli funkcioniraju desetljećima u Nizozemskoj, Austriji i još nekim zemljama. Možemo učiti od najboljih. Brownfield zone pritom su odlične lokacije, ali ne smiju postati jednonamjenske izolirane zone. Cilj je mješovito i živo urbano okruženje, a ne stvaranje geta bilo koje vrste. U ovakvom sustavu prirodni dugoročni partner trebali bi biti mirovinski fondovi, jer traže stabilne i predvidljive povrate, a projekti priuštivog najma upravo to pružaju - kaže Dabrović.

Uključivanje mirovinskih fondova

Sličnu logiku slijedi i Mihaljinac te također kao uzor spominje Nizozemsku, gdje tvrtke grade stanove za priuštivo stanovanje, brinu o njihovu održavanju i posluju uz kontrolirani profit.

- Ono što u Hrvatskoj potpuno nedostaje jest razvijen takav developerski segment za priuštivo stanovanje. U takve projekte mogli bi ulagati i mirovinski i drugi fondovi. Jedino se sustavnom gradnjom stanova za priuštivi najam može dugoročno osigurati dovoljno nekretnina koje bi stabilizirale cijene najma - kaže Mihaljinac.

No dok Dabrović i Mihaljinac vide prostor za suradnju države i investitora, Bežovan je nešto oprezniji. Boji se da u Hrvatskoj nemamo preduvjete za kvalitetno javno-privatno partnerstvo u gradnji stanova za najam, jer nemamo razinu povjerenja ni transparentnosti koja postoji u zapadnim zemljama. Također, on smatra da se takvi projekti ne bi trebali voditi centralizirano iz APN-a kao što je sada slučaj nego prepustiti lokalnim vlastima, no shvaća da one često nemaju ni ljudske ni institucionalne kapacitete za to.

Kao dugogodišnji istraživač stambenih politika, Bežovan upozorava da ključni problemi nisu samo u gradnji, nego i u poreznom sustavu.

- Porez na nekretnine trebao je biti selektivan i znatno ambiciozniji. Ne može jednako plaćati porez netko tko ima vilu na Rokovom perivoju i netko tko ima vikendicu u nekom selu u Sesvetama. Osim toga, prihod od tog poreza trebalo je usmjeriti u izgradnju stanova za javni i socijalni najam - smatra Bežovan.

Kad turizam diktira cijene

politike. A čim se pogleda šira slika, jasno je da problem stanovanja ne možemo odvojiti i od strukture domaćeg gospodarstva, koje uvelike određuje razinu cijena.

- Kada jedna djelatnost diktira tržište, a nedostaje drugih ekonomskih aktivnosti, posljedice se prelijevaju na sve: rast cijena nekretnina, pad dostupnosti stanovanja, depopulaciju i slabljenje motivacije mladih za obrazovanjem - kaže Mihaljinac.

U turističkim gradovima, dodaje, obrazovani kadar često nema gdje stanovati - što smanjuje kvalitetu radne snage i usporava razvoj. Posljedice takvog tržišta naročito osjećaju mladi s niskim primanjima koji su osuđeni na visoke tržišne najamnine, a pojedine kategorije, poput samohranih roditelja s malom djecom, često uopće ne mogu ništa unajmiti. Najmodavci ih nerijetko izbjegavaju jer se boje da ih u slučaju neplaćanja neće moći iseliti. I tu se opet vraćamo na to da je za priuštivo stanovanje ključno povećati ponudu.

- To je nemoguće bez državne strategije koja mora osigurati porezni i regulatorni okvir poticajan za poduzetnike, ali i usmjeravati gospodarstvo i prema drugim granama, a ne isključivo turizmu. Uz to, država treba osigurati infrastrukturu, primjerice kvalitetan javni prijevoz iz manjih mjesta prema većim centrima, dok jedinice lokalne samouprave moraju graditi sadržaje potrebne mladim obiteljima - pojašnjava.

Ravnopravan suigrač

Kada se zbroje svi argumenti, stvara se vrlo jasna slika: država godinama ulaže u subvencije koje potiču potražnju i rast cijena, dok gotovo ništa nije ulagala u stvaranje stambenog fonda koji bi napokon bio protuteža tržištu. Ako se nastavi ulagati u mjere za poticanje kupnje, a ne u javni i priuštivi najam, ni sljedećih 400 milijuna eura neće promijeniti puno. Hrvatska će dobiti priuštivije stanovanje tek kada počne graditi fond koji je dovoljno velik i dovoljno stabilan da tržištu postane po prvi put ravnopravan suigrač. A s obzirom da bi gradnja tisuća najamnih stanova koštala milijarde, koje Hrvatska nema, potrebno je osmisliti modele koji bi u ovaj segment uključili i privatni sektor koji bi računicu mogao pronaći u možda ne velikim, ali sigurnijim i stabilnim profitima.

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

čitajte lider u digitalnom izdanju

vezani članci



biznis i politika

Samo dvije mjere 'priuštivog' stanovanja državu će godišnje koštati oko 100 milijuna eura



tvrtke i tržišta

Deset najvećih hrvatskih gradova ima samo 11.000 gradskih stanova

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



komentari

Rast cijena nekretnina pretvara stanovanje u političku krizu

Izvješće Vijeća EU-a o stanovanju sugerira da eksplozija cijena nekretnina nisu samo pitanje tržišta već gorivo koje potpiruje populizam



biznis i politika

Što Hrvatska može naučiti od Beča i Nizozemske o priuštivom najmu

Europski primjeri pokazuju da se kriza stanovanja ublažava kada gradovi upravljaju zemljištem i dugoročno grade fond najamnih stanova.

najnovije