

# Analiza stambenih subvencija i poticane stanogradnje u Hrvatskoj

---

Jurič, Katarina

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:117626>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-11-28**



Repository / Repozitorij:

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij**

**Poslovna ekonomija – smjer Financije**

**ANALIZA STAMBENIH SUBVENCija I POTICANE  
STANOGRADNJE U HRVATSKOJ**

**Diplomski rad**

**Katarina Jurič**

**Zagreb, rujna, 2024.**

**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij**

**Poslovna ekonomija – smjer Financije**

**ANALIZA STAMBENIH SUBVENCija I POTICANE  
STANOGRADNJE U HRVATSKOJ**

**ANALYSIS OF SUBSIDIZED HOUSING AND STATE-  
SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION IN CROATIA**

**Diplomski rad**

**Katarina Jurič, 0067586636**

**Mentor: prof.dr.sc., Marijana Ivanov**

**Zagreb, rujana, 2024.**

## **Sažetak i ključne riječi**

Podrška mladima u stambenom zbrinjavanju izrazito je važna, budući se skupo stanovanje izdvaja kao jedan od najvećih nacionalnih problema današnjice. Cilj rada je ispitati efikasnost dosadašnjih mjera stambene pomoći koje Republika Hrvatska pruža svojim državljanima – subvencionirani APN krediti i Program poticane stanogradnje. Osim toga, cilj je povećati svijest o sve većim problemima na tržištu nekretnina, kao i identificirati njihove uzročnike u svrhu lakšeg razumijevanja i lakšeg pronalaska rješenja. S obzirom na apsurdne cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj, promjene na tržištu nekretnina su nužne, kao i veća uključenost države.

**KLJUČNE RIJEČI:** subvencionirani krediti, Program društveno poticane stanogradnje, nova stambena politika, tržište nekretnina

### **SUMMARY:**

Supporting young people in housing is extremely important, since expensive housing stands out as one of the biggest national problems today. The aim of the paper is to examine the effectiveness of the current measures of housing assistance that Croatia provides to its citizens - subsidized APN loans and the Program for encouraging housing construction. In addition, the goal is to increase awareness of all major problems in the real estate market, as well as to identify their causes for the purpose of easier understanding and easier finding of solutions. Considering the absurd real estate prices in Croatia, changes in the real estate market are necessary, as is greater state involvement.

**KEY WORDS:** subsidized loans, program of socially encouraged housing construction, new housing policy, real estate market

## Sadržaj

1. Uvod .....	1
1.1. Predmet i svrha rada .....	1
1.2. Metodologija istraživanja .....	1
1.3. Kompozicija rada.....	1
2. Subvencioniranje stambenih kredita u Republici Hrvatskoj .....	2
2.1. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita.....	2
2.2. Analiza subvencija od početka provedbe do danas .....	4
2.2.1. Dodatno subvencioniranje .....	5
2.2.2. Analiza provedbe subvencioniranih kredita u 2023. godini .....	8
2.3. Uspješnost subvencija – hoće li se nastaviti provoditi .....	10
3. Društveno poticana stanogradnja u Republici Hrvatskoj .....	14
3.1. Općenito o društveno poticanoj stanogradnji .....	14
3.2. Programi unutar POS-a.....	17
3.2.1. POS+.....	17
3.2.2. Program B.....	18
3.2.3. Program C.....	19
3.2.4. Nove aktivnosti u POS-u .....	20
3.3. Detaljna analiza rezultata provedbe POS-a .....	21
4. Analiza tržišta nekretnina .....	24
4.1. Općenito o tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	24
4.1.1. Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	24
4.1.2. Indeks cijena stambenih nekretnina.....	27
4.1.3. Trendovi na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	30
4.2. Empirijsko istraživanje stavova o novoj stambenoj politici i upućenosti u državne subvencije .....	31

4.2.1.	Metodologija istraživanja i obilježja ispitanika.....	31
4.2.2.	Rezultati istraživanja .....	33
5.	Zaključak .....	39
	Popis literature .....	40
	Popis tablica.....	42
	Popis slika .....	43
	Popis grafikona .....	44
	Životopis studenta.....	45

# **1. Uvod**

Stambeno osamostaljenje za većinu mlađeg stanovništva danas gotovo je nezamislivo. Već dugi niz godina rješavanje stambenog pitanja u Hrvatskoj predstavlja veliki izazov i nažalost – luksuz. Mladi se za to danas moraju 'osuditi' na dugogodišnje kredite, a onda im se život svede na rad za otplaćivanje istog. Međutim, kako bi se ovaj problem smanjio i kako bi se mladima omogućio 'krov nad glavom', a time i dostojanstven život, Vlada Republike Hrvatske provodi programe pomoći.

## **1.1. Predmet i svrha rada**

Predmet ovog diplomskog rada je tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj, te programi koje provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) – Program društveno poticane stanogradnje POS i subvencioniranje stambenih kredita.

Svrha rada je prikazati na koji način Republika Hrvatska provodi stambenu politiku, koji su njeni ciljevi, te koje pogodnosti nudi svojim državljanima.

## **1.2. Metodologija istraživanja**

Prilikom izrade rada analizirat će se statističke i znanstvene činjenice i tako koristiti metoda analize i sinteze. Osim toga, koristit će se metoda deskriptivne statistike i metoda komparacije te će grafičkom metodom biti prikazani određeni pokazatelji pomoću tablica, grafikona i slika. Podaci za izradu diplomskog rada prikupit će se iz sekundarnih izvora - stručnih knjiga, znanstvenih članaka, zakona, publikacija te službenih web stranica. Provest će se i anketni upitnik u formi Google obrasca.

## **1.3. Kompozicija rada**

Rad obuhvaća ukupno pet poglavlja od kojih tri detaljno razrađuju temu. Neposredno prije njih je uvod koji kratko objašnjava problematiku, predmet i svrhu rada, te metodu prikupljanja podataka za njegovu izradu. Nakon razrade teme slijedi zaključak cjelokupnog rada kao peto poglavlje.

Što se tiče razrade teme, prvo se objašnjava i analizira subvencioniranje stambenih kredita od početka provedbe do danas. Zatim slijedi poglavlje posvećeno Programu stanogradnje poticane javnim sredstvima RH i prikazuju se rezultati provedbe istog. Posljednje poglavlje razrade teme prikazuje trendove na tržištu nekretnina RH i objašnjava trenutno stanje.

## **2. Subvencioniranje stambenih kredita u Republici Hrvatskoj**

### **2.1. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita**

Subvencioniranje stambenih kredita jedna je od mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske s ciljem rješavanja stambenog pitanja državljana, na način da dio njihovog stambenog kredita otplaćuje država, i to najmanje pet godina. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“ broj 65/17, 61/18, 66/19 i 146/20; dalje u tekstu: Zakon) donesen je 2017. godine, a uređuje subvencioniranje stambenih kredita te obuhvaća uvjete za odobravanje istih. Svrha donošenja Zakona je zaustaviti, odnosno smanjiti iseljavanje mladih, što posljedično vodi do poboljšanja kompletne demografske slike Republike Hrvatske. Osim toga, potiče razvoj slabije razvijenih gradova i općina jer za kupnju ili izgradnju nekretnine u takvim područjima nudi veću subvenciju. Prihvatljivi prijavitelji su hrvatski državljani starosti do 45 godina koji nemaju vlastiti stan/kuću u kojem postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili posjeduju jednu takvu nekretninu, ali ju prodaju zbog kupnje kvadraturom veće nekretnine ili gradnje kuće. Njihovi izvanbračni partneri, supružnici ili neformalni životni partneri također moraju zadovoljavati ovaj uvjet. Kredite odobravaju kreditne institucije, odnosno banke s kojima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) sklapa Ugovor o davanju subvencioniranih kredita, nakon što je prethodno raspisala javni poziv za sudjelovanje u provedbi zakona. Poziv se za građane raspisuje jednom godišnje, uz iznimku 2020. godine kada su objavljena dva javna poziva, u proljeće i jesen.

Najviši iznos kredita koji se može subvencionirati je 100.000,00 eura do najviše 1.500,00 eura po kvadratnom metru u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, na dan isplate kredita. Minimalni rok otplate odobrenog kredita je 15 godina, a može trajati do maksimalno 30 godina.

Također, Zakon postavlja ograničenje efektivne kamatne stope (EKS) – prvih pet godina otplate kredita ne smije premašiti 3,75 posto na godišnjoj razini, dok preostalih godina otplate smije biti uvećana samo za maksimalno 10 posto od prethodno ugovorene stope.

Subvencije stambenih kredita, odnosno dio mjesečnih obroka ili anuiteta se prvih pet godina otplaćuju sredstvima iz državnog proračuna. Taj dio je zapravo postotak koji se određuje prema skupini kojoj pripada grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan



objave javnog poziva APN-a, odnosno prema indeksu razvijenosti područja postojeće nekretnine ili gdje će se graditi, u rasponu od 30 do 51 posto. Subvencionirano razdoblje produljuje se za dvije godine za svako dijete rođeno unutar prvih pet godina subvencije, a ako korisnik prilikom uzimanja kredita već ima maloljetno dijete, tada se produžuje za jednu godinu. Također, rok subvencioniranog kredita može se produžiti za dodatne dvije godine ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegovog kućanstva invalid s tjelesnim oštećenjem većim od 50 posto.

„Sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti „Narodne novine“ broj 132/17. definirano je 8 skupina u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti i to:

- Skupina I 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina II 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina III 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina IV 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina V 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VI 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VII 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VIII 30% mjesečnog obroka ili anuiteta“ (Agencija za pravni promet nekretninama, 2024.).

## 2.2. Analiza subvencija od početka provedbe do danas

Od početka provedbe ove demografske i stambene mjere do danas, ukupno je zaprimljeno 34.193 zahtjeva od kojih su svi obrađeni. Odobreno, odnosno aktivno ih je 32.489, a 1.704 korisnika je odbijeno ili odustalo, ili su s istima raskinuti Ugovori.

**Tablica 1 Statistički prikaz zahtjeva od početka provedbe**

<b>Godina</b>	<b>Broj</b>	<b>Broj</b>	<b>Broj</b>	<b>Odbijeni,</b>	<b>Broj</b>
<b>zaprimanja</b>	<b>zaprimljenih</b>	<b>obrađenih</b>	<b>nepotpunih</b>	<b>odustali,</b>	<b>odobrenih</b>
<b>zahtjeva</b>	<b>zahtjeva</b>	<b>zahtjeva</b>	<b>zahtjeva</b>	<b>raskinuti</b>	<b>(aktivnih)</b>
				<b>ugovori</b>	<b>zahtjeva</b>
<b>2017.</b>	2.399	2.399	0	146	2.253
<b>2018.</b>	3.033	3.033	0	189	2.844
<b>2019.</b>	4.260	4.260	0	243	4.017
<b>2020.*</b>	8.332	8.332	0	414	7.918
<b>2021.</b>	4.739	4.739	0	214	4.525
<b>2022.</b>	5.870	5.870	0	256	5.614
<b>2023.</b>	5.560	5.560	0	242	5.318
<b>UKUPNO</b>	<b>34.193</b>	<b>34.193</b>	<b>0</b>	<b>1.704</b>	<b>32.489</b>

Izvor: izrada autorice na temelju podataka sa službenih stranica Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

\*ubrojena su dva kruga zaprimanja zahtjeva

Za 32.489 odobrenih aktivnih zahtjeva, ukupni iznos svih odobrenih subvencija (bespovratna proračunska sredstva), zajedno s odobrenim zahtjevima za dodatno subvencioniranje od najmanje jedne godine zbog rođenja ili posvojenja djeteta, prijavljene

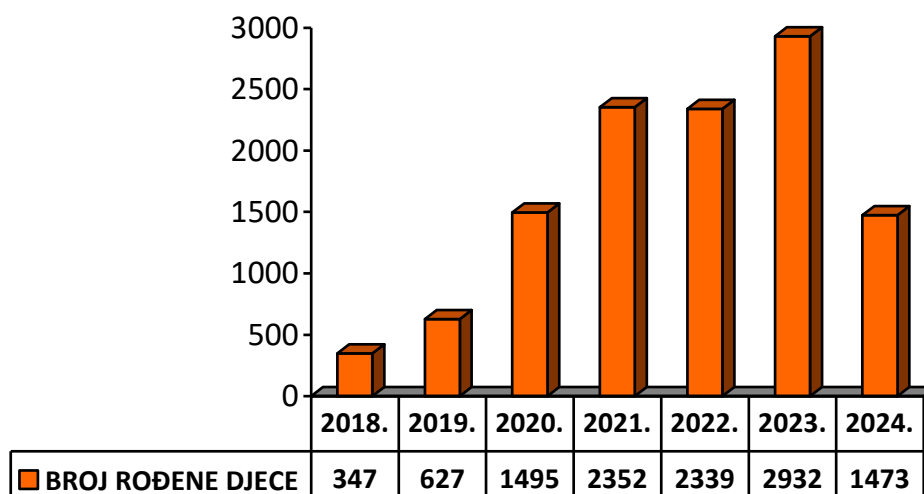
maloljetne djece, te utvrđenog invaliditeta korisnika ili nekog od ukućana, iznosi 329.371.978,21 eura.

Prilikom podnošenja zahtjeva, u navedenom periodu, čak 40% korisnika subvencioniranog kredita bilo je mlađe od 30 godina dok je prosječna životna dob korisnika 32 godine.

### 2.2.1. Dodatno subvencioniranje

Zahtjevi za dodatnim subvencioniranjem zbog naknadno utvrđenog invaliditeta, rođenja ili posvojenja djeteta zaprimaju se i obrađuju tijekom cijele godine. U obiteljima koje koriste subvencije od 2017. do 2023. godine rođeno je više od 10.000 djece, prijavljeno više od 20.700 maloljetne djece (do 18 godina) u sklopu zahtjeva za kredit, te više od 500 osoba s tjelesnim oštećenjem većim od 50%.

**Grafikon 1 Brojčani prikaz rođene djece po godinama**



Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Konkretni podaci su sljedeći:

- 527 korisnika kredita ili članova kućanstva s većim stupnjem invaliditeta od 50% koji su odobreni u sklopu zahtjeva za dodatno subvencioniranje u trajanju od dvije godine,
- 20.740 maloljetne djece korisnika kredita koji su odobreni u sklopu zahtjeva za dodatnu subvenciju u trajanju od jedne godine po djetetu,

- 10.021 novorođene ili posvojene djece korisnika kredita u trajanju od dodatne dvije godine po djetetu, odobrenih nakon što je zaključen osnovni ugovor o subvencioniranju stambenog kredita i vremenu rođenja djeteta (zahtjevi radi rođenja/posvojenja djeteta zaprimaju u roku od 5 godina od zaključivanja osnovnog ugovora o subvencioniranju osim zahtjeva koji su se zaprimali u 2017. godini kada je rok bio 4 godine).
- Od početka provedbe do danas uočen je trend rasta novorođene djece, uz iznimku 2022. godine gdje je, u odnosu na 2021. godinu broj zanemarivo manji. U 2023. godini rođeno je skoro 3.000 djece za korisnike koji to pravo mogu ostvariti u zakonskom roku. Procjenjuje se da bi se u skladu s rokovima u kojima korisnici kredita mogu ostvariti pravo dodatnog subvencioniranja radi rođenja djeteta, moglo roditi još do 10.000 djece.

**Tablica 2 Prikaz svih odobrenih subvencioniranih stambenih kredita po županijama od 2017. do 2023. godine s brojem rođene/posvojene djece, ukupnim iznosom visine odobrenih subvencija te namjeni kreditiranja u svrhu rješavanja stambenog pitanja**

ŽUPANIJA	UKUPAN BROJ ODOBRENIH ZAHTJEVA	BROJ ROĐENE ILI POSVOJENE DJECE	IZNOS SUBVENCije, EUR	NAMJENA SUBVENCIONIRANOG KREDITA		
				Kupnja stana	Kupnja kuće	Izgradnja kuće
Bjelovarsko-bilogorska	813	263	8.292.670,42	232	495	86
Brodsko-posavska	1.254	411	12.772.952,04	362	641	251
Dubrovačko-neretvanska	553	164	6.320.520,64	370	109	74
Grad Zagreb	9.008	2.572	90.155.753,08	7.813	855	340
Istarska	980	272	8.742.328,39	708	92	180
Karlovačka	826	226	8.157.883,34	452	313	61
Koprivničko-križevačka	761	212	7.053.958,69	267	380	114

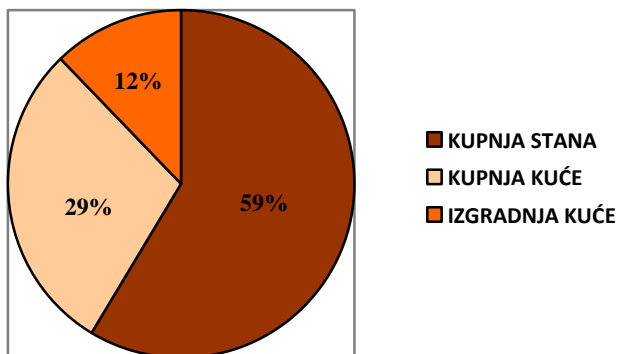
Krapinsko-zagorska	930	293	9.970.881,81	255	430	245
Ličko-senjska	224	77	2.216.301,13	106	86	32
Međimurska	1.193	393	12.830.151,41	418	457	318
Osječko-baranjska	2.937	1.101	30.256.301,13	1.086	1.474	377
Požeško-slavonska	596	230	5.822.687,44	161	372	63
Primorsko-goranska	1.862	478	17.028.488,90	1.514	238	110
Sisačko-moslavačka	1.026	355	9.308.510,21	402	542	82
Splitsko-dalmatinska	2.309	646	25.687.623,96	1.789	193	327
Šibensko-kninska	499	130	5.652.154,11	334	106	59
Varaždinska	1.177	345	11.872.767,77	452	425	300
Virovitičko-podravska	582	220	5.487.068,61	156	352	74
Vukovarsko-srijemska	1.320	543	13.388.655,17	313	816	191
Zadarska	854	227	8.903.881,00	600	92	162
Zagrebačka	2.908	863	29.449.925,81	1.361	1.011	536
<b>UKUPNO:</b>	<b>32.612</b>	<b>10.021</b>	<b>329.371.978,21</b>	<b>19.151</b>	<b>9.479</b>	<b>3.982</b>

Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Prema broju odobrenih zahtjeva u županijama najveći broj subvencija, uz grad Zagreb (9.008 odobrenih subvencija za stambene kredite; 2.572 odobrenih dodatnih subvencija

zbog rođenja djeteta) odlazi u Osječko baranjsku županiju (2.937 odobrenih subvencija za stambene kredite; 1.101 odobrenih dodatnih subvencija zbog rođenja djeteta).

### **Grafikon 2 Postotni prikaz namjene subvencioniranih kredita**



Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Na temelju podataka iz prethodne tablice, izrađen je grafikon koji prikazuje namjenu subvencioniranog kredita od početka provedbe, te su obuhvaćeni svi odobreni subvencionirani krediti. 59% korisnika subvencija koristilo je subvencionirani kredit za kupnju stana, 29% za kupnju kuće, a 12% za izgradnju kuće.

### **2.2.2. Analiza provedbe subvencioniranih kredita u 2023. godini**

Sukladno članku 10. stavku 2. Zakona, APN je u ime Republike Hrvatske 15. veljače 2023. godine objavio osmi poziv po redu za slanje ponuda na temelju kojih se sklapaju ugovori o korištenju subvencioniranih kredita. Nakon što su zaključeni ugovori o poslovnoj suradnji s određenim kreditnim institucijama (bankama), građani su ispunjene zahtjeve mogli predati njima, sve u skladu s Oglasima iz Narodnih novina i javnih glasila, o početku i završetku subvencioniranja.

Zaprimljeno je 5.560 zahtjeva, što je manje nego prethodne godine, a potencijalni razlog tome je rast kamatnih stopa kreditnih institucija.

**Tablica 3 Prikaz zahtjeva subvencioniranih kredita u 2023. godini**

<b>POKAZATELJI</b>	<b>UKUPNO</b>
Broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	<b>5.560</b>
Broj obrađenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	<b>5.560</b>
Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita (aktivni)	<b>5.345</b>
Broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	<b>146</b>
Ukupan iznos subvencije za odobrene zahtjeve zaprimljene u 2023. godini (uključujući odobrene dodatne subvencije do 31.12.2023.)	<b>57.722.260,35 EUR</b>

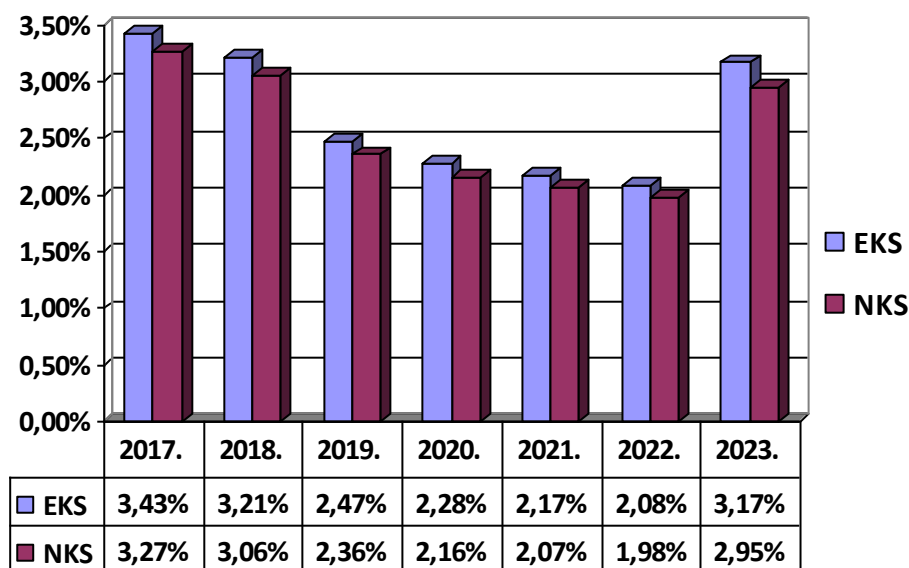
Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Od ukupno zaprimljenih 5.560 zahtjeva svi su obrađeni, a aktivno ih je 5.345. Odbijenih je 146, a razlozi odbijanja su uglavnom:

- nepotpuna dokumentacija koju su sukladno članku 15. Zakona podnositelji bili obvezni dostaviti;
- istek roka za dostavljanje dopune dokumentacije;
- podnositelji su stariji od 45 godina;
- podnositelji su ranije koristili subvencionirani kredit;
- zahtjevi su predani u veći broj različitih kreditnih institucija;
- nije dostavljen valjani akt za građenje ili uporabna dozvola (najčešći razlog odbijanja).

Ukupna visina odobrenih zahtjeva za aktivnih 5.345 subvencioniranih kredita zaprimljenih u 2023. godini (uključeni zahtjevi za dodatno subvencioniranje za korisnike kredita iz 2023. godine zaprimljeni do kraja 2023. godine) iznosi 57.722.260,35 eura.

**Grafikon 3 Prosječna efektivna i nominalna kamatna stopa banke na subvencionirane kredite od 2017. do 2023. godine**



Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim sa službene web stranice Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Na uzorku od 5.345 odobrenih zahtjeva zaprimljenih u 2023. godini, prosječan rok otplate koji korisnici traže je 23 godine, a prosječni iznos subvencioniranog stambenog kredita iznosi 81.500,00 eura. Efektivna kamatna stopa (EKS) iznosi prosječno 3,17 %, a nominalna kamatna stopa (NKS) 2,95 % godišnje. Iznos prosječnog mjesečnog anuiteta koji korisnici otplaćuju je oko 447,00 eura, od čega je mjesečna subvencija oko 153,00 eura, a prosječna godišnja subvencija po korisniku oko 1.840,00 eura. Prosječna životna dob korisnika subvencioniranog kredita 2023. godine je 32 godine.

### **2.3. Uspješnost subvencija – hoće li se nastaviti provoditi**

„U skladu s izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“ broj 146/2020) koje su na snazi od 29. prosinca 2020. godine, omogućeno je subvencioniranje stambenih kredita do 31. prosinca 2023. godine“. (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.) Sukladno tome, dodatna proračunska sredstva za zaprimanje novih zahtjeva za proračunsku 2024. godinu, kako je to bilo do sada, nisu planirana. Za daljnju buduću provedbu zaprimanja novih zahtjeva bit će potrebno izmijeniti postojeći Zakon. To znači da se subvencioniranje



stambenih kredita više ne provodi, a i ne planira se provoditi. Razlozi zašto je tome tako, obradit će se u ovom poglavlju.

Oko subvencioniranih kredita postoji puno polemika – većina smatra da je to odlična mjera kojom država značajan iznos rate kredita otplaćuje mladima i na taj način poboljšava kvalitetu života, dok postoje i oni koji ne dijele pozitivan stav već smatraju da subvencije uzrokuju porast cijena nekretnina i da taj rast „jede“ subvencionirani dio kredita.

Kako bi se ocijenila uspješnost mjere, važno je identificirati njezine pozitivne učinke na postavljene ciljeve i svrhu. Ako se promotre brojke zahtjeva, može se jasno vidjeti kako su kroz godine rasle što potvrđuje stav da je mjera dobra. Činjenica da je subvencioniranim kreditima dom osiguralo oko 34.000 mladih obitelji, također ide u prilog pozitivnom stavu, a i potvrđuje da je temeljna svrha donošenja mjere ostvarena – rješavanje stambenog pitanja mladima kako bi se zaustavilo njihovo iseljavanje. Jedan od ciljeva mjere je već spomenuta demografska obnova društva. Uzimajući u obzir broj novorođene djece, jasno se može zaključiti da je i taj cilj ostvaren. Još jedan važan cilj je također zadovoljen, a to je razvoj slabije razvijenih gradova i općina u odnosu na urbana područja. Broj subvencija u takvim područjima nižeg stupnja razvijenosti je rastao.

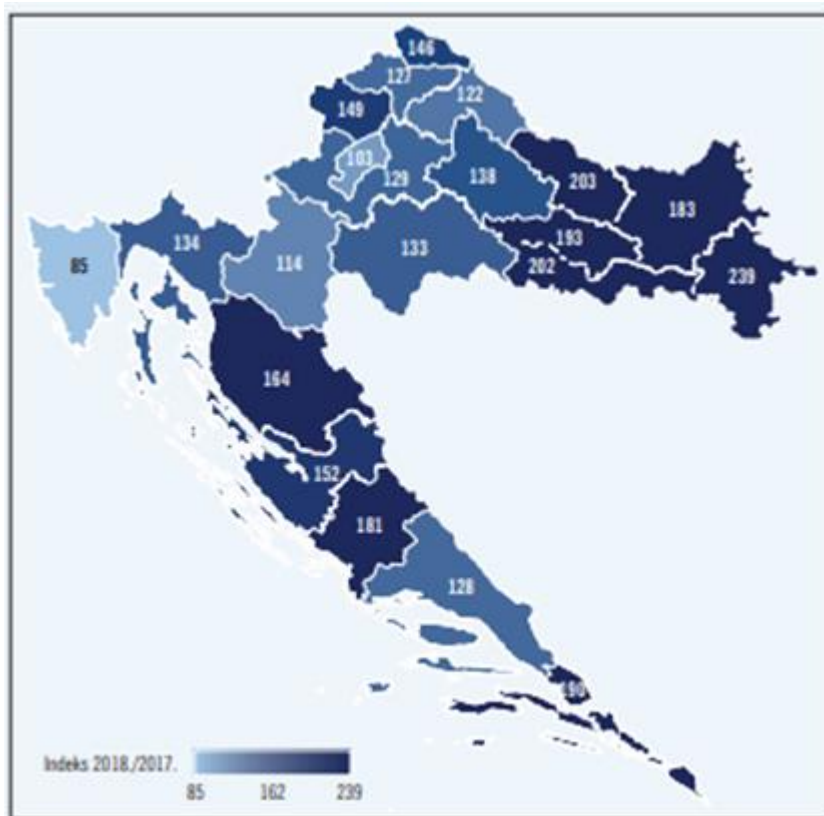
Slika u nastavku prikazuje kako su se slabije razvijena područja počela razvijati već od samog početka programa subvencioniranih kredita. Poseban rast izražen je kod regija s najmanjim indeksom razvijenosti – Lika i istočna Hrvatska.

S druge strane, oni koji dijele negativno mišljenje o subvencioniranim kreditima smatraju da su subvencije dovele do domino efekta na tržištu nekretnina, ako se govori o cijenama. U poglavlju 4. pobliže će se obraditi ova teza, a jasno će se vidjeti da subvencije nisu jedini faktor koji je utjecao na porast cijena.

Niti prednosti niti nedostaci nisu utjecali na donošenje odluke o prestanku provedbe mjere subvencioniranih stambenih kredita, već želja Vlade da rješavanje stambenog pitanja svojih državljana digne na viši nivo. Tako je u tijeku izrada Nacionalnog plana stambene politike do 2030. godine.

Svrha Nacionalnog plana stambene politike je utvrditi pristupačno stanovanje koje istodobno zadovoljava utvrđene standarde kvalitete i teži dodatnim ciljevima kao što su: smanjenje iseljavanja, stambeno zbrinjavanje mladih, povećanje radne mobilnosti, olakšavanje svakodnevnih aktivnosti starijoj populaciji (program 65+), povećanje konkurentnosti domaćeg gospodarstva, zelena stanogradnja i održiva stanogradnja i slično.

**Slika 1** *Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita mjerena indeksom, (2018. godina u odnosu na 2017.)*



Izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/2820345/h-fs-20.pdf> (preuzeto 6.8.2024.)

Stambena politika definirana u Nacionalnom planu ima iste ciljeve kao i program subvencioniranih kredita, s naglaskom na priuštivo stanovanje. Neke od istaknutih mjera nove stambene politike su:

- Porezne olakšice prilikom kupnje prve nekretnine;
- Poticanje investitora na gradnju novih stambenih jedinica;
- Energetske obnove i zelena urbana infrastruktura;
- Priuštivi najam.

„Hrvatska prema podacima DZS-a iz popisa stanovništva 2021. godine ima ukupno 2.350.000 stambenih jedinica od kojih je njih 600000 nenastanjenih“ (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). S obzirom na ovaj podatak, razmatra se model aktivacije praznih stanova kroz priuštivi najam. Priuštivi najam planiran je kao jedan od programa stambenog zbrinjavanja. Glavna karakteristika priuštivog najma je da izdatak za stanovanje (uključujući režije) ne smije iznositi preko 30% neto dohotka. S obzirom da većina danas izdvaja i preko polovice ukupnih primanja na troškove

podstanarstva, ovaj program zvuči obećavajuće za ostvarivanje temeljnih ciljeva stambene politike. Program bi trebao funkcionirati na način da se vlasnike praznih stanova potakne na najam tako što bi primali naknadu iz državne blagajne koja bi bila jednaka razlici priuštive i tržišne cijene. S obzirom da je uvjet sklapanje ugovora o najmu na 5 do 10 godina, može se reći kako se radi o dugoročnom najmu.

Uz model aktivacije praznih stanova, razmatra se opcija aktivacije neproaktivne i nekoristene imovine u vlasništvu države kao što su škole, vojarnje i ostali napušteni objekti koji bi se mogli prenamijeniti u svrhu stambenog zbrinjavanja, te programi jačanja studentskih smještajnih kapaciteta.

Povećanje ponude nekretnina na tržištu utječe na smanjenje cijena, a to bi se ostvarilo kroz provođenje gore navedenih programa.

Što se tiče demografske revitalizacije kao jedan od temeljnih ciljeva Nacionalnog plana stambene politike, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine ističe kako će ju postići slijedećim akcijama:

- Urediti sustav upravljanja i održavanja stambenih zgrada (Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada);
- Povećati kvalitetu stanovanja osobama s invaliditetom, starijim osobama i mladim obiteljima s djecom tako što će u zgrade ugraditi dizala;
- Stvoriti preduvjete za ostanak na potpomognutom području i području posebne državne skrbi, te izgraditi nove stambene jedinice namijenjene njima.

## **3. Društveno poticana stanogradnja u Republici Hrvatskoj**

### **3.1. Općenito o društveno poticanoj stanogradnji**

Od početka provedbe Programa društveno poticane stanogradnje do danas, „APN, Javna ustanova gradski stanovi Varaždin, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice“, izgradili su ukupno 9.072 stanova u 290 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 9.072 stana iznosi 642.212.259,95 eura za što je Republika Hrvatska uložila 166.061.099,20 eura poticajnih sredstava. Od ukupno izgrađenih stanova kroz Program društveno poticane stanogradnje, APN je izgradio 7.951 stanova u 243 građevine. Ukupna investicijska vrijednost iznosi 556.988.307,40 eura od čega poticajna sredstva Republike Hrvatske iznose 146.924.159,27 eura.

Društveno poticana stanogradnja (dalje u tekstu: POS), uz spomenuto subvencioniranje stambenih kredita, predstavlja mjeru pomoći Vlade Republike Hrvatske s ciljem rješavanja stambenog pitanja državljana po znatno povoljnijim uvjetima od trenutnih tržišnih. Ovaj model socijalnog stanovanja uređuje Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu Zakon), donesen 2001. godine. Osim rješavanja stambenog pitanja i unaprjeđenja kvalitete stanovanja, razlog donošenja Zakona je i poticanje razvoja graditeljstva kao važne grane za razvoj cjelokupnog gospodarstva. Program POS provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) s naglašenom ulogom investitora koji posluje neovisno, ali za račun države. Prije samog planiranja gradnje, odnosno provedbe programa, potrebna joj je prethodna suglasnost ministra u čijoj je nadležnosti obuhvaćeno graditeljstvo. Koristeći javna sredstva, koja su osigurana iz državnog proračuna, APN organizira gradnju stambenih zgrada, odnosno stanova te nudi građanima mogućnost kupnje istih, ali po znatno povoljnijim cijenama. Osim kupnje, građani imaju mogućnost s APN-om sklopiti ugovor o najmu stana, također po pristupačnim cijenama, a kasnije i mogućnost otkupa istog. Osim spomenute kupnje ili najma stana, financijska sredstva osigurana su i za gradnju ili rekonstrukciju obiteljskih kuća i zgrada fizičkim osobama, a sve u svrhu poboljšanja kvalitete njihovog stanovanja.

Povlastice programa POS-a povezane su s kreditnom linijom i s cijenom metra kvadratnog. Glavna pogodnost kreditne linije podrazumijeva dobivanje kredita bez jamca i to sa

prosječnom kamatnom stopom manjom od 1,8 posto, te dužim rokom otplate (do 31 godinu).

Stan mogu kupiti jedinice lokalne samouprave i druge pravne osobe čije je sjedište u Republici Hrvatskoj, te njeni državljani. Važno je istaknuti da pravo kupnje stana imaju svi državljani, međutim, prednost imaju oni građani bez riješenog stambenog pitanja, odnosno prvi put stječu nekretninu. Kupci imaju mogućnost plaćanja na rate, odnosno mogu iskoristiti pogodnost obročne otplate. Prvi dio otplate odnosi se na vraćanje duga banci koja ga je odobrila, uz ograničenje da taj rok ne smije biti duži od 21 godinu. Za taj dio otplate vrijedi „Ugovor o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava“ i sklopljen je između kupca i banke. Drugi dio predstavlja javna sredstva, a otplaćuje se Republici Hrvatskoj i ostalim sudionicima na temelju njihovih udjela u financiranju, odnosno cijeni stana. Ovaj dio otplate definiran je Ugovorom o kupoprodaji stana i sklapaju ga kupac i APN, a na temelju njega kupac ostvaruje pravo vlasništva stana. Mjesečne rate su podjednake, uz uvjet da pojedinačna rata ne smije biti niža od 0,25 posto prodajne cijene stana. Velika prednost koju pojedine banke nude je i mogućnost prestanka otplate mjesečnih obroka te plaćanje odjednom preostali dio otplate cijene stana, s prethodno definiranim kamatnim stopama koje se obračunavaju na javna sredstva. Državljeni kao kupci stana iz programa POS-a u pravilu ne bi smjeli taj stan prodati niti dati u najam narednih deset godina od sklapanja ugovora u kupoprodaji, bez obzira na način plaćanja. Iznimno, ako se životne okolnosti korisnika uvelike promijene (smrt, bolest korisnika/člana obitelji i slični slučajevi), može se podnijeti zahtjev APN-u za prodaju stana, a APN će odlučiti hoće li dostavljeni zahtjev uvažiti ili ne. Također, ako korisnik iz bilo kojeg razloga odluči prodati stan prije isteka roka od deset godina, mora platiti APN-u razliku cijene po kojoj je stan kupio temeljem ugovora i tržišne vrijednosti stana u vrijeme kada se taj ugovor sklopio. Isto tako, ovu razliku kupac je dužan platiti u slučaju da APN utvrdi da se stan ne koristi u skladu sa Zakonom i ugovorom o kupoprodaji.

Pojam koji je uz navedenu tematiku vezan je etalonska cijena građenja.

Etalonska cijena građenja iskazuje se po kvadratnom metru prodajne površine stana, uključeno s troškovima izgradnje i poreza na dodanu vrijednost. Pod troškove izgradnje podrazumijevaju se projektiranje i građenje, te nadzor. Troškove vezane uz samo zemljište, komunalnu infrastrukturu i pripadajuće priključke, etalonska cijena ne uzima u obzir. Također, iznos etalonske cijene građenja uvijek se veže uz euro prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan objave podatka o etalonskoj cijeni građenja.

Prilikom određivanja cijene stana u društveno poticanoj stanogradnji, moraju se poštivati odredbe Zakona kojima je propisano „da:

- troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos ostali su troškovi koji ne mogu biti viši od 10 posto etalonske cijene građenja,
- cijena zemljišta ne može biti viša od 25 posto etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti,
- cijena uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti ne može biti viša od 25 posto etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu te da
- prodajna cijena stana u društveno poticanoj stanogradnji po m<sup>2</sup> korisne, odnosno prodajne površine, ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> stana uvećane za 50 posto“ (Zakon, 2021.).

Od početka provedbe do danas, deset puta je donesena etalonska cijena građenja koju utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo. Podaci o etalonskoj cijeni građenja objavljeni su u Narodnim novinama, te utječu na formiranje kupoprodajne cijene stana kao što prikazuje tablica u nastavku.

Prvi podatak o etalonskoj cijeni građenja donesen je 2002. godine u nadležnosti tadašnjeg Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo. Cijena je iznosila 5.156,60 kuna, odnosno 700,00 eura po kvadratnom metru. Navedeni podatak potvrđen je 2003. i 2005. godine i vrijedio je sve do 2008. godine, uz napomenu da se iznos u kunama razlikuje zbog promjene tečaja, dok iznos u eurima ostaje nepromijenjen. Sukladno podatku o etalonskoj cijeni građenja, iznos prodajne cijene stana nije mogao biti viši od 910,00 eura po m<sup>2</sup>. Zadnja do sad, odnosno peta po redu izmjena podatka o etalonskoj cijeni građenja bila je 2022. godine kada je utvrđena cijena od 7.481,76 kuna po kvadratnom metru, odnosno 993,00 eura prema fiksnom tečaju konverzije kuna u eure na dan objave. To znači da je maksimalna prodajna cijena stana iz POS programa 1.489,50 eura po metru kvadratnom. U odnosu na prethodnu izmjenu, odnosno izmjenu 2020. godine, maksimalna cijena stana POS-a porasla je za 10,33 %, a u odnosu na početnu godinu, porasla je za visokih 63,68 %.

**Tablica 4 Prikaz kretanja vrijednosti etalonske cijene građenja od početka provedbe Zakona**

NN	€	KN	Max cijena stana POS-a
1/2002	700,00	5.156,60	910,00 €
183/2003	700,00	5.307,83	910,00 €
69/2005	700,00	5.246,62	910,00 €
53/2008	792,41	5.808,00	1.109,37 €
67/2009	792,41	5.808,00	1.109,37 €
100/2012	804,04	6.000,00	1.206,06 €
100/2018	804,04	6.000,00	1.206,06 €
67/2019	879,76	6.500,00	1.319,64 €
59/2020	900,00	6.800,00	1.350,00 €
154/2022	993,00	7.481,76	1.489,50 €

Izvor: izrada autorice na temelju podataka sa službenih stranica Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

## **3.2. Programi unutar POS-a**

### **3.2.1. POS+**

POS+ jedan je od posebnih programa POS-a, a osmišljen je u svrhu poticanja prodaje stanova na postojećem tržištu nekretnina uz pomoć financijskih sredstava države Republike Hrvatske. Prodaja se ostvaruje odobravanjem zajma za kupnju nekretnine, odnosno stana i na taj način rješava stambeno pitanje. Suradnja između kreditnih institucija, stambenih štedionica i APN-a osigurava uspješnost provedbe Programa. Iznos zajma je 400 eura po m<sup>2</sup> stana, uz ograničenje maksimalnog iznosa definiranog brojem članova kućanstva - 35 m<sup>2</sup> površina za jednog člana, a za svakog slijedećeg se povećava za 10 m<sup>2</sup>.

APN objavljuje javni poziv u formi oglasa za ugovaranje zajmova nakon što je sklopio ugovore o suradnji s odabranim bankama. Kupac, nakon što je pronašao stan koji bi htio kupiti, odlazi u jednu od banaka s Predugovorom ili Ugovorom o kupoprodaji, te ispunjava Zahtjev za zajam, uz uvjet da je kreditno sposoban. Banka taj Zahtjev i ostalu pripadajuću

dokumentaciju šalje APN-u, a potom APN obrađuje zahtjeve redom kako pristižu, sve dok se sva namijenjena sredstva ne potroše. Nakon što je zahtjev obrađen, APN odluku o odobravanju dostavlja banci s kojom kupac potpisuje Ugovor o kreditu. S druge strane, kupac s APN-om potpisuje Ugovor o zajmu na temelju kojeg APN na stanu upisuje hipoteku (na drugo mjesto). Nakon što je APN uplatio iznos zajma prodavatelju stana, dokaz o tome mora dostaviti i banci i kupcu.

Zajam javnih sredstava striktno iznosi 400 eura po kvadratnom metru, bez obzira na visinu kupoprodajne cijene stana. Važno je obratiti pozornost na ograničenje iznosa zajma koji je određen brojem članova kućanstva na način da pripadna površina za jednu osobu iznosi 35 m<sup>2</sup>, a za svakog slijedećeg člana površina je veća za 10 m<sup>2</sup>.

U okviru programa POS+ zaprimljeno je 468 zahtjeva od kojih je 458 odobreno, 3 ih je odbijeno, a 7 odustalo. Visina odobrenih zajmova je 6.650.506,00 eura. Najveći broj zahtjeva bio je prve godine provedbe, odnosno 2013. godine kada ih je zaprimljeno 200 od kojih je 184 odobreno. 2018. godine zaprimljen je i odobren tek jedan zahtjev, pa ta godina ujedno označava zadnju godinu provedbe ovog programa.

U ovom trenutku Program POS+ nije u provedbi iz razloga što se do 2023. godine provodio Zakon o subvencioniranju stambenih kredita.

### **3.2.2. Program B**

Provedbeni program poticanja gradnje i rekonstrukcije (dogradnja i nadogradnja) kuća puni je naziv ovog programa. Omogućava svim državljanima koji već posjeduju kuću, ali neadekvatnu za življenje, pa grade novi prostor za stanovanje u sklopu nje. Proširenje kuće/stana može se postići rekonstrukcijom same kuće, a u tom slučaju financirat će se samo dodatna gradnja. Za korištenje Programa nužno je posjedovati vlastito zemljište i uporabnu dozvolu, te biti kreditno sposoban.

Koraci provedbe i realizacije su sljedeći:

1. Korisnik prikuplja svu obaveznu dokumentaciju i podnošenje zahtjeva za korištenje kredita APN-u,
2. APN zaprimljene zahtjeve obrađuje i na temelju njih određuje maksimalni iznos kredita,
3. APN izrađuje i korisniku dostavlja dokument koji se naziva Uvjetna suglasnost za kredit koji je ujedno i preduvjet za utvrđivanje kreditne sposobnosti u banci,



4. Nakon utvrđivanja kreditne sposobnosti, korisnik ugovara projektiranje, građenje te nadzor i za navedeno potpisuje Ugovore koje dostavlja APN-u (iznimno: ako je riječ o zamjenskoj nekretnini ili kupnji građevinskog materijala, tada je dovoljno dostaviti samo troškovnik radova),
5. S jedne strane korisnik i banka potpisuju Ugovor o kreditu, dok s druge strane korisnik i APN potpisuju svoj Ugovor,
6. Na zemljištu ili zamjenskoj nekretnini upisuje se založno pravo, nakon čega se realizira ugovoreni kredit.

Na temelju Ugovora o građenju, projektiranju i nadzoru, određuje se iznos financijskih sredstava koji je potreban za gradnju kuće. Maksimalni iznos kredita za izgradnju određen je sukladno Pravilniku, tj. prema „broju članova zajedničkog domaćinstva i njima pripadnih neto korisnih površina pomnoženih etalonskom cijenom građenja. Sve pripadne osnovne površine uvećavaju se za 35%. Maksimalna površina obiteljske kuće odnosno stambenog prostora u obiteljskoj kući čija se izgradnja kreditira po ovom Programu, može biti do 2,5 puta veća od Pravilnikom određene kvadrature utvrđene prema broju članova obiteljskog domaćinstva. Kreditirati se mogu uz direktne i posredni troškovi izgradnje. APN utvrđuje ukupnu vrijednost izgradnje koja sadrži direktne i posredne troškove i na temelju njih određuje iznos ukupnog kredita“ (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, 2024.).

Nadzor Programa provode APN, pripadajuća banka i kreditori dok nadzor korištenja državnih uloženi sredstava provodi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. APN je dužan svakih pola godine ili na poseban zahtjev Ministarstva izvještavati isto o provedbi i rezultatima. Banci, APN-u i Ministarstvu mora biti, od strane korisnika omogućen uvid u izvođenje radova.

### **3.2.3. Program C**

Ovaj program odobrava Ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, a u skladu sa Zakonom namijenjen je za izgradnju/nadogradnju/dogradnju stambenog prostora pomoću kojeg prvi puta ostvaruju vlasništvo nad istim. Korisnici mogu biti sve fizičke osobe, državljani RH.

Namjena sredstava je isključivo nabava materijala za spomenutu izgradnju, a da se pritom poštuju odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Materijal se može kupiti samo od registriranih firmi, a u njegovu cijenu uračunat je porez na dodanu vrijednost.

Kredite iz ovog Programa sukladno Zakonu osigurava banka i APN koja s njom sklopa ugovor o suradnji. Kredit za materijal koji se koristi za izgradnju može biti 45% etalonske cijene građenja, od čega je APN osigurala 20 posto ukupnog iznosa, a 25 posto osigurava banka.

„Kreditiranje građevnog materijala za izgradnju stambenog prostora realizira se u tri približno, po vrijednosti, slične etape prema kojima se vrši nabava materijala:

- I. etapa - materijal za izgradnju konstrukcije objekta i krovništva u iznosu 1/3 vrijednosti;
- II. etapa - materijal za izvedbu pregradnih zidova, stolarije, bravarije, limarije i svih instalacija bez fine montaže, limarije u iznosu 1/3 vrijednosti;
- III. etapa - materijal za izradu žbuke, podloga, svih obrtničkih završnih radova, fine montaže instalacija, uređenja okoliša u iznosu 1/3 vrijednosti“ (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, 2024.).

Nakon što je zahtjev odobren, korisnik ima dvije godine zakonskog roka za utrošiti dobivena sredstva za završetak gradnje.

Iako navedeni program postoji dugi niz godina, nije bilo zainteresiranih kandidata.

### **3.2.4. Nove aktivnosti u POS-u**

U cilju demografske obnove RH, APN aktivno sudjeluje u izmjenama i dopunama postojećih programa i donošenju novih koji bi doprinijeli stambenom zbrinjavanju građana i aktiviranju građevinskog sektora.

Tijekom 2024. godine APN će nastaviti s aktivnostima prema svim JLS-ovima u RH, radi utvrđivanja stambenih potreba na njihovom području. Također, nastavit će se aktivnosti na promociji Programa POS-a a sve kako bi se što više JLS-ova i drugih pravnih osoba zainteresiralo za sudjelovanje u Programu, posebno u većim gradovima na lokacijama kojih APN ima ishođene pravomoćne građevinske dozvole za izgradnju 415 stanova u gradovima: Zagreb, Osijek i Split. Ovisno o rezultatima iskazanog interesa, nastavit će se razvijati realizaciju Programa POS-a i u manjim sredinama, sve sukladno iskazanom

opravdanom interesu stanovnika tih sredina. U kontaktima s JLS-ovima dobiva se sve veći broj zahtjeva za izgradnju stanova za najam. APN će nastojati, u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, pristupiti osiguranju određenog broja stanova i za navedene potrebe najma.

Nadalje, bitno je napomenuti i činjenicu kako je APN prepoznat kao važan čimbenik u provedbi posebnih Programa stanogradnje poticane javnim sredstvima RH. S time u vezi, u rujnu 2018. godine donesen je „Pravilnik o uvjetima, mjerilima i postupku davanja u najam stanova za službene potrebe“, kojim Pravilnikom su propisani uvjeti, mjerila i postupak iznajmljivanja i opremanja stana u tu svrhu, kako bi se riješilo stanovanje djelatnim vojnim osobama, djelatnicima policije i ostalim državnim službenicima na teritoriju Hrvatske korištenjem njenih sredstava. S time u vezi, Vlada RH je donijela „Odluku o davanju ovlasti APN-u za odlučivanje o načinu korištenja stanova za službene potrebe za djelatne vojne osobe, policijske službenike te druge državne i deficitarne javne službenike i namještenike iz zdravstva, obrazovanja, znanosti i kulture“. Međutim, uslijed trenutnog stanja na tržištu, kao i drugih posebnih Programa koje APN provodi, izostala je realizacija navedenog Programa.

### **3.3. Detaljna analiza rezultata provedbe POS-a**

Od početka provedbe Programa društveno poticane stanogradnje do danas, „APN, Javna ustanova gradski stanovi Varaždin, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice“, izgradili su ukupno 9.072 stanova u 290 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 9.072 stana iznosi 642.212.259,95 eura za što je Republika Hrvatska uložila 166.061.099,20 eura poticajnih sredstava. Od ukupno izgrađenih stanova kroz Program društveno poticane stanogradnje, APN je izgradio 7.951 stanova u 243 građevine. Ukupna investicijska vrijednost iznosi 556.988.307,40 eura od čega poticajna sredstva Republike Hrvatske iznose 146.924.159,27 eura.

Za 243 izgrađene zgrade investirano je oko 557 milijuna eura od čega realizirani poticaji Republike Hrvatske iznose oko 147 milijuna eura. Za 3 građevine u fazi izgradnje ukupna investicijska vrijednost je 4,8 milijuna eura (s PDV-om) od čega je 1,2 milijuna eura uložila Republika Hrvatska. Te građevine u izgradnji nalaze se na dvije lokacije – Sisak i Đurđevac. Do sada je u pripremi 16 građevina na 23 lokacije za koje potrebna ukupna

financijska sredstva još uvijek nisu precizno definirana, ali Republika Hrvatska planira izdvojiti oko 5,3 milijuna eura kao poticaje za izgradnju.

**Tablica 5 Brojčani prikaz građevina po fazama građenja od početka provedbe programa POS-a**

FAZA	BROJ ZGRADA	BROJ STANOVA
Završene građevine	243	7.951
Građevine u izgradnji	3	42
Građevine u pripremi	16	721

Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

**Tablica 6 Prikaz broja izgrađenih zgrada i pripadajućih stanova po županijama**

ŽUPANIJA	BROJ ZGRADA	BROJ STANOVA
Bjelovarsko-bilogorska	6	92
Brodsko-posavska	2	54
Dubrovačko-neretvanska	33	7
Grad Zagreb	58	2.953
Istarska	28	505
Karlovačka	3	72
Koprivničko-križevačka	5	74
Krapinsko-zagorska	5	89
Ličko-senjska	4	107
Međimurska	3	65
Osječko-baranjska	7	188
Požeško-slavonska	1	30
Primorsko-goranska	39	646
Sisačko-moslavačka	6	139
Splitsko-dalmatinska	18	1.227

Šibensko-kninska	5	374
Varaždinska	14	287
Virovitičko-podravska	2	30
Vukovarsko-srijemska	1	51
Zadarska	25	652
Zagrebačka	4	83

Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim iz Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

Na području cijele Hrvatske, odnosno u svim županijama prisutne su POS-ove zgrade. U Gradu Zagrebu programom poticane stanogradnje izgrađeno je najviše zgrada, njih 58 u koje je raspoređeno 2.953 stana. Ako se ta brojka uspoređi s ostalim županijama, može se zaključiti da značajno odstupa i da je koncentracija POS-ovih stanova u glavnom gradu najveća. U Požeško-slavonskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji samo je po jedna izgrađena zgrada.

U tablici u nastavku dana je usporedba stambenog bankovnog kredita na tržištu u odnosu na kredit iz Programa POS-a. Razlika mjesečnog anuiteta bankovnog kredita na tržištu i kredita iz Programa POS-a iznosi 38 eura mjesečno, na 30 godina. Razlika ukupno plaćenog iznosa nakon završetka otplate iznosi 13.680,00 eura.

**Tablica 7 Usporedba kreditiranja stambenog bankovnog kredita i POS kredita**

<b>KREDITNI UVJETI</b>	<b>BANKOVNI KREDIT</b>	<b>POS KREDIT</b>
iznos kredita	57.375,00 €	57.375,00 €
kamata na početak	/	1%
kamata za razdoblje otplate	3,0% (promjenjiva)	2% (fiksna)
prosječni mjesečni anuitet	242 €	204 €
ukupno otplaćeno (glavnica+kamate)	87.120,00 €	73.440,00 €
postotak povećanja glavnice kredita	51%	28%

Izvor: izrada autorice prema podacima prikupljenim sa službene web stranice Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama

\* Izračun u prethodnoj tablici je informativnog karaktera.

## 4. Analiza tržišta nekretnina

### 4.1. Općenito o tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj

Nekretnina se definira kao čestica zemljišne površine i sve što je s njom trajno povezano (iznad i ispod površine). „Kao objekti privatnog i javnog prava nekretnine su pravno individualizirane nepokretne stvari, a identitet i položaj nekretnine određeni su prostorom. Mogu se razlikovati dvije osnovne vrste nekretnina, zemljišta i građevine. Zemljišta pritom obuhvaćaju građevinska zemljišta, koja mogu biti izgrađena i neizgrađena, zatim poljoprivredna zemljišta, koja mogu biti uređena i neuređena, te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevina ulaze stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne zgrade i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog“ (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 2024.).

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj počelo se razvijati početkom druge polovice dvadesetog stoljeća, te se smatra relativno malim tržištem. Iako, građevinarstvo kao industrijska grana usko vezana uz ovaj segment tržišta značajno se razvija i predstavlja važan dio hrvatskog BDP-a. S obzirom da velik broj stanova nije registriran u zemljišnim knjigama, stvarna ponuda stanova teško se može odrediti. Toj činjenici ne ide u prilog niti stalno prisutan pritisak na cijene jer su upravo one ključne za analizu tržišta. Kako bi se tržište nekretnina, odnosno ponuda i potražnja mogle što bolje prikazati, nužna je podjela tržišta nekretnina na kategorije.

„Četiri kategorije tržišta nekretnina su:

- stambeno tržište,
- tržište uredskih i maloprodajnih poslovnih prostora,
- tržište industrijskog prostora,
- tržište hotelijerskog prostora“ (Schmitz i Brett, 2004).

Ova podjela omogućava bolje shvaćanje pojave trendova na tržištu nekretnina, kao i njihovo preciznije predviđanje.

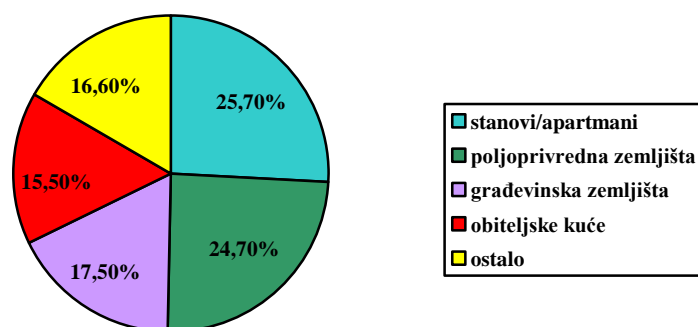
#### 4.1.1. Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj transparentno je i jednostavno prikazano u publikaciji koju zakonski jednom godišnje izdaje Ministarstvo prostornoga uređenja,

graditeljstva i državne imovine, uz pomoć i suradnju Ekonomskog instituta u Zagrebu. Šesta po redu izdana publikacija „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2022. godini“ predstavlja detaljan pregled tržišta nekretnina za prethodnu godinu, a njena izrada temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15). Publikacija želi široj javnosti prikazati aktualne trendove na tržištu nekretnina kako bi što bolje razumjeli postojeće stanje na samom tržištu, a i kretanje tih trendova. Trendovi su detaljno obrađeni i pregledno prikazani na razini županija i lokalnih samouprava, ali i na razini cijele države. Osim trendova na tržištu nekretnina, publikacija prikazuje i godišnje promjene pojedinih pokazatelja u odnosu na prethodnu godinu, u ovom slučaju 2021. godinu kako bi pružila što bolji i jednostavniji pregled tih promjena. Osim za domaću javnost, publikacija je namijenjena svim zainteresiranim akterima u okviru ovog segmenta tržišta, pogotovo nositeljima javnih politika kojima podaci iz publikacije znatno olakšavaju kreiranje instrumenata i mjera za djelatnosti koje kao glavni proizvodni faktor koriste nekretninu.

#### **Grafikon 4 Pregled kupoprodajnih transakcija za 2022. godinu prema vrsti nekretnine**

**Pregled kupoprodajnih transakcija za 2022. godinu prema vrsti nekretnine**



Izvor: izrada autorice prema podacima sa službene web stranice Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

U 2022. godini, na tržištu nekretnina Republike Hrvatske zabilježeno je 116.734 kupoprodaja. S obzirom da je u prethodnoj godini ostvareno 133.997 kupoprodaja, bilježimo pad od 12,9 posto. Četvrtina ukupnog broja kupoprodaja u 2022. godini odnosi se na kupoprodaje stanova/apartmana, odnosno 29.952 kupoprodaja (25,70%). Zatim je

zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta (24,70%), 20.479 kupoprodaja građevinskih zemljišta (17,50%), 18.064 kupoprodaja obiteljskih kuća (15,50%), dok se ostatak odnosi na ostale vrste nekretnina (šumska zemljišta, poslovne zgrade i slično).

Pad broja transakcija kupoprodaja predstavlja jednu od karakteristika hlađenja tržišta nekretnina. Poseban pad potražnje vidljiv je kod stranih kupaca. 2023. godine stranci su kupili 25,7 posto manje stambenih objekata u odnosu na 2022. godinu, a pad kupovine zabilježen je i za građevinska zemljišta.

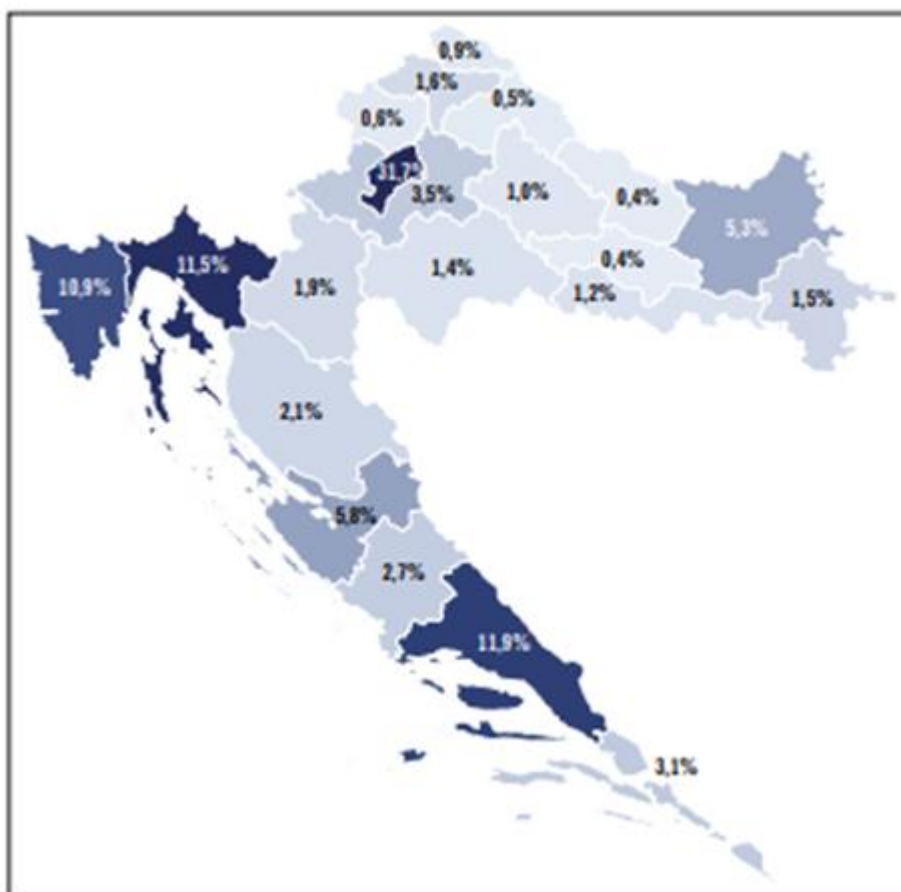
Hrvatsko tržište nekretnina podijeljeno je na Grad Zagreb i obalno područje koji su izuzetno atraktivni s jedne strane, i ostatak Hrvatske s druge strane, koji su neaktivni ili vrlo slabo aktivni na tržištu. O tome svjedoče podaci o broju kupoprodaja stanova, odnosno apartmana – najveći je u Gradu Zagrebu i iznosi 10.272, te Splitsko-dalmatinskoj županiji koja bilježi 3.389 kupoprodaja u 2022. godini. Osim toga, ako se promatraju cijene i usporede cijene može se doći do istog zaključka - u odnosu na ostatak zemlje, u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu osjetno brže. U 2018. godini, u Gradu Zagrebu i na obali, zabilježen je porast cijena od 10,7% na godišnjoj razini dok se u ostatku zemlje nisu značajnije promijenile.

Na slici u nastavku se jasno vidi visoka koncentracija tržišne aktivnosti u području Dalmacije i u Gradu Zagrebu, u odnosu na ostatak države gdje je koncentracija znatno manja. Zatim slijedi Primorsko-goranska županija s 3.369 kupoprodaja stanova/apartmana, a uz nju Istarska i Dubrovačko-neretvanska ostvaruju prilično visoke brojke. S obzirom da se spomenute kupoprodaje odnose na stanove/apartmane, zaključuje se da je ova vrsta nekretnina najbrojnija i najučestalija u velikim i razvijenim gradovima kao što su Zagreb, Split, Rijeka, Zadar, Dubrovnik, Pula i slično. Ako se pogleda ostatak Hrvatske, može se uočiti dominacija poljoprivrednih zemljišta. Važno je istaknuti kako je značajan broj kupoprodaja ove vrste nekretnina ostvarilo velikih pet gradova – Gospić, Bjelovar, Čakovec, Pazin i Virovitica. S obzirom na ovaj podatak, zaključuje se da odabir vrste nekretnine kojom će se trgovati ovisi o području, odnosno o njegovoj strukturi gospodarstva, te stupnju razvijenosti. Ako se promatra na razini županije, Koprivničko-križevačka županija ostavila je najveći broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta, visokih 3.358 kupoprodaja. Uz nju, Međimurska i Bjelovarsko-bilogorska županija značajno su trgovale ovom vrstom nekretnina.



Uz stanove/apartmane i poljoprivredna zemljišta, na području Republike Hrvatske izdvajaju se i građevinska zemljišta. Najveći broj kupoprodaja u 2022. godini ostvarile su Šibensko-kninska i Zadarska županija.

**Slika 3 Tržišna aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. godine**



Izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/2820345/h-fs-20.pdf> (preuzeto 6.8.2024.)

#### **4.1.2. Indeks cijena stambenih nekretnina**

Prilikom zaduživanja poduzeća ili stanovništva kod neke poslovne banke, nekretnine najčešće služe kao jamstvo osiguranja. S obzirom da cijena nekretnine utječe na visinu kolaterala (viša cijena nekretnine = veći kolateral), nekretnina ima direktan utjecaj na kreditni rizik. Rast cijena na tržištu nekretnina potiče banke na veću ponudu kredita i obrnuto – pad cijena nekretnina smanjuje vrijednost kolaterala i ponudu kredita od strane banke što u konačnici povećava kreditni rizik i potencijalne gubitke, te dovodi financijski sektor u ozbiljne probleme. Ova činjenica dokazuje snažni utjecaj promjene cijena nekretnina na gospodarsku aktivnost, a samim time i na cjelokupnu financijsku stabilnost

zemlje. Kontinuirano praćenje cijena nekretnina nužno je kako bi se stabilnost održala. „Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe“ (Državni zavod za statistiku, 2024.). Cijena zemljišta pribrojena je tržišnoj cijeni. Transakcije stambenih jedinica u Republici Hrvatskoj uključene su u indeks cijena stambenih nekretnina. Te transakcije iskazane su u eurima, a prikuplja ih Porezna uprava na unaprijed definiran datum.

Za lakši prikaz indeksa cijena stambenih objekata, stambene objekte dijeli se u nastavku u dvije skupine: novi stambeni objekti i postojeći stambeni objekti (kao što je prikazano u tablici ispod). Također, osim što se indeksi izračunavaju na razini cijele Republike Hrvatske, dodatno se računaju za Grad Zagreb, Jadran i Ostalo (odabrani gradovi i općine Republike Hrvatske).

**Tablica 8 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2024., stope promjene**

	I. – III. 2024.	I. – III. 2024.	I. – III. 2024.
	Ø 2015.	X. – XII. 2023.	I. – III. 2023.
<b>Indeks cijena stambenih objekata - ukupno</b>	<b>189,41</b>	<b>1,7</b>	<b>9,1</b>
Novi stambeni objekti	156,03	3,3	6,2
Postojeći stambeni objekti	195,82	1,4	9,5
Grad Zagreb	210,30	1,8	8,8
Jadran	181,47	1,4	8,9
Ostalo	170,84	2,2	10,8

Izvor: Državni zavod za statistiku, 2024.

Tablica prikazuje rast cijena stambenih objekata tekuće godine u odnosu na prethodnu (podijeljeno na tromjesečja). U usporedbi s posljednjim tromjesečjem 2023. godine, cijene stambenih objekata (mjerene indeksom) u prvom tromjesečju 2024. godine rastu za 1,7%, dok su od prvog tromjesečja 2023. godine cijene narasle za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. godine više su za 3,3% od cijena u četvrtom tromjesečju 2023., a za 6,2% od cijena u prvom tromjesečju te godine. Cijene postojećih stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. godine više su za 1,4% od cijena u četvrtom tromjesečju 2023., a za 9,5% od cijena u prvom tromjesečju te godine.

U Gradu Zagrebu, u usporedbi s četvrtim tromjesečjem 2023. godine, cijene su porasle za 1,8%, u Jadranu su porasle za 1,4%, a u kategoriji Ostalo za 2,2%. U usporedbi s prvim tromjesečjem prethodne godine, cijene u Gradu Zagrebu više su za 8,8%, u Jadranu za 8,9%, a u kategoriji Ostalo za 10,8%.

**Tablica 9 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2023., stope promjene**

	I. – III. 2023.	I. – III. 2023.	I. – III. 2023.
	Ø 2015.	X. – XII. 2022.	I. – III. 2022.
<b>Indeks cijena stambenih objekata - ukupno</b>	<b>173,56</b>	<b>2,0</b>	<b>14,0</b>
Novi stambeni objekti	146,93	0,9	7,7
Postojeći stambeni objekti	178,82	2,2	15,0
Grad Zagreb	193,34	-0,3	14,7
Jadran	166,65	3,6	13,2
Ostalo	154,22	5,5	16,6

Izvor: Državni zavod za statistiku, 2023.

Kao i u prethodnoj tablici, primjetan je rast cijena stambenih objekata u 2023. godini u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini), i to značajan rast od 14%.

**Tablica 10 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2022., stope promjene**

	I. – III. 2022.	I. – III. 2022.	I. – III. 2022.
	Ø 2015.	X. – XII. 2021.	I. – III. 2021.
<b>Indeks cijena stambenih objekata - ukupno</b>	<b>152,25</b>	<b>5,0</b>	<b>13,5</b>
Novi stambeni objekti	136,43	9,2	20,3
Postojeći stambeni objekti	155,53	4,4	12,5
Grad Zagreb	168,63	6,5	16,0
Jadran	147,28	3,3	10,9
Ostalo	132,32	6,4	14,4

Izvor: Državni zavod za statistiku, 2022.

U odnosu na prvo tromjesečje 2021. godine (na godišnjoj razini), cijene stambenih objekata u 2022. godini porasle su za 13,5 %. Poseban rast cijena uočljiv je kod novih stambenih objekata, za visokih 20,3%.

2022. i 2023. godina bilježe visoke stope rasta cijena stambenih jedinica: 14% i 13,5%. Ako se u obzir uzme činjenica da su se subvencionirani APN krediti provodili u ožujku 2022. i ožujku 2023. godine, porast cijena po ovako visokim stopama neposredno prije početka provedbe može se povezati s njima. U 2024. godini cijene i dalje ne padaju, ali rastu po manjoj stopi (9,1%). Uz već spomenuti pad transakcija kupoprodaja kao jednu od karakteristika hlađenja tržišta nekretnina, usporevanje rasta cijena stambenih objekata može se navesti kao još jedna takva karakteristika. U usporedbi s ostalim zemljama Europe, u Hrvatskoj trend pada cijena još uvijek nije zabilježen.

#### **4.1.3. Trendovi na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj**

Na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj može se primijetiti značajno usporevanje trendova. Izazovi s kojima se Hrvatska suočava u odnosu na druge zemlje su nedostatak radne snage i novih građevinskih projekata. Snažan potres 2020. godine, kao i pandemija COVID-19 ostavili su svoj trag već prilično teškoj situaciji tako što su nepovoljno utjecali na ponudu na tržištu nekretnina, odnosno dodatno su ju smanjili. S druge strane, situacija s potražnjom na tržištu nekretnina također nije baš bajna. Potražnja za nekretninama od strane mladih obitelji je stalno prisutna, pogotovo za dvosobne ili trosobne stanove. Međutim, ovakav tip stana na tržištu je gotovo nemoguće naći po pristupačnim cijenama i većina si ga nažalost ne može priuštiti.

Osim spomenutih elementarnih nepogoda, na ponudu nepovoljno utječe i prevelika usredotočenost na turizam. U želji za zaradom, velik broj stanova poprima funkciju turističkog najma (dnevni i tjedni najam), a to značajno smanjuje ponudu nekretnina namijenjenih stalnom stanovanju.

Nedostatna ponuda i velika potražnja dovele su do iznimno visokih cijena kako samih nekretnina, tako i njihovog najma za stanovanje. Iznos najma i iznos rate kredita gotovo su se izjednačile, odnosno radi se o prilično visokim cijenama. Međutim, još uvijek je velikom broju ljudi onemogućeno korištenje kredita zbog loših poslovnih prilika, pa su „osuđeni“ većinu svojih prihoda izdvajati za podstanarstvo.

Što se tiče predviđanja korekcije cijena nekretnina, veću korekciju ne treba očekivati. Razlog tome je i dalje stabilna domaća potražnja za nekretninama, bez obzira što je

potražnja stranaca u Hrvatskoj znatno pala. Također, prilagodljivo tržište rada, rast dohotka, te blagi rast kamatnih stopa na nove stambene kredite onemogućavaju preokret na tržištu nekretnina, odnosno spomenutu drastičnu korekciju cijena.

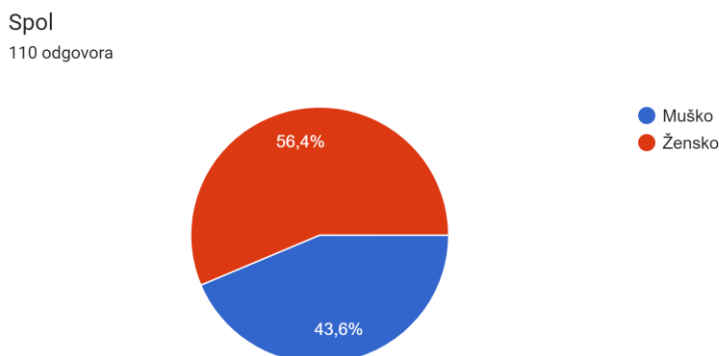
## 4.2. Empirijsko istraživanje stavova o novoj stambenoj politici i upućenosti u državne subvencije

### 4.2.1. Metodologija istraživanja i obilježja ispitanika

Istraživanje je provedeno anketnim upitnikom izrađenim u formi Google obrasca. Cilj istraživanja je ispitati stavove o najavljenom novoj stambenoj politici, te važnosti države u rješavanju stambenog pitanja. Također, ispitala se upućenost građana u dosadašnje pogodnosti spomenutih državnih subvencija – subvencionirane APN kredite i Program društvene socijalne stanogradnje.

U istraživanju je dobrovoljno sudjelovalo 110 osoba, od kojih su 62 žene, te 48 muškaraca, što je u postocima prikazano na slici u nastavku.

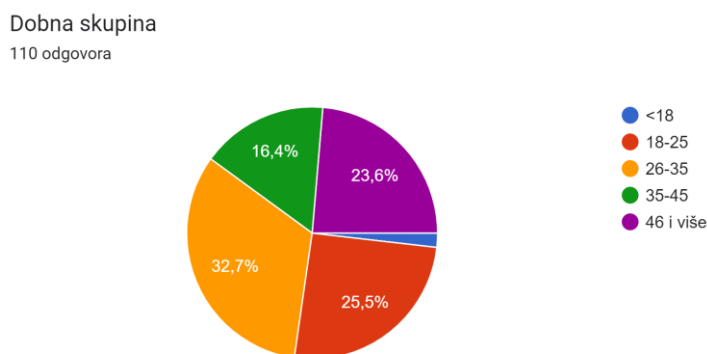
**Slika 4** *Spol ispitanika*



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiduM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiduM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

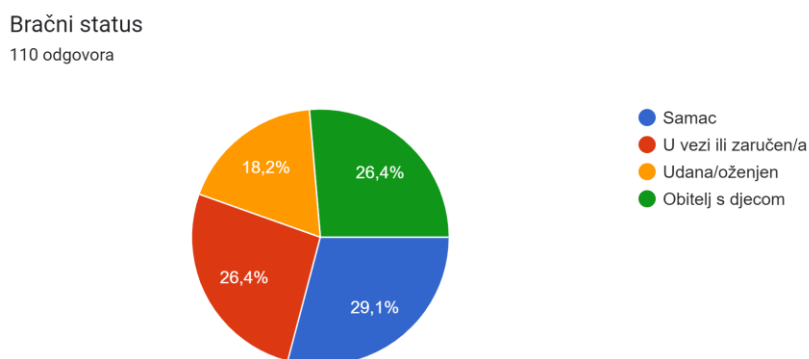
U istraživanju su sudjelovale sve ponuđene dobne skupine, a točnu dobnu strukturu ispitanika prikazuje iduća slika.

**Slika 5** Dobna struktura ispitanika



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

**Slika 6** Bračni status ispitanika

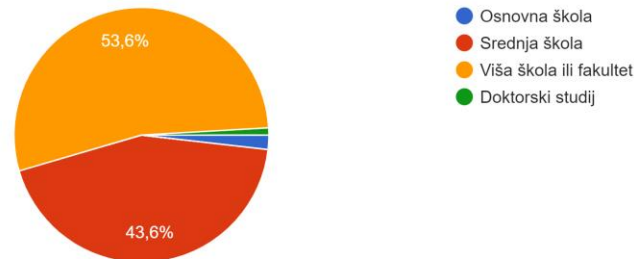


Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

Anketni upitnik ispunila su 32 samca, 29 osoba sa statusom u vezi ili zaručen/a, isto toliko osoba s djecom, te 20 udanih/oženjenih.

## Slika 7 Struktura obrazovanja ispitanika

Stupanj završenog obrazovanja  
110 odgovora



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

Od 110 ispitanika, najviše ih je sa završenom višom školom ili fakultetom (53,6%). Sa srednjom školom kao najviši stupanj završenog obrazovanja ih je 43,6%. Dvije osobe imaju osnovnoškolsko obrazovanje, a samo jedna osoba ima završen doktorski studij.

Većina ispitanika je zaposlena, točnije 86 osoba (78,2%). 15 ispitanika studira, 2 su u mirovni, dok ih je nezaposlenih 7.

Što se tiče primanja, najviše ispitanika (30,9%) ostvaruje od 1.200 do 1.500 eura mjesečno, 28,2% ostvaruje od 1.500 eura i više, 20% ispitanika od 900 do 1.200 eura, 12,7% od 700 do 900 eura, te 8,2% od 500 do 700 eura.

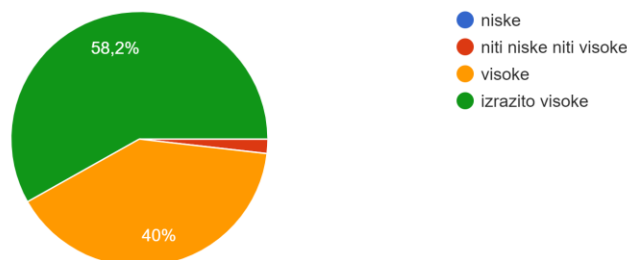
Polovica ispitanika živi u vlastitoj nekretnini, dok druga polovica živi kod roditelja ili u iznajmljenoj nekretnini. S obzirom na ovu ravnomjernu podijeljenost ispitanika što se tiče na posjedovanje vlastite nekretnine, uzorak je relevantan za ispitivanje stavova o cijenama i općenito stanju na tržištu nekretnina u RH.

### 4.2.2. Rezultati istraživanja

Druga grupa pitanja odnosi se na cijene nekretnina na hrvatskom tržištu gdje se gotovo svih 110 ispitanika složilo da su cijene visoke ili izrazito visoke. Tek dvije osobe nisu mogle ocijeniti visinu cijena općenito, pa je njihov odgovor glasilo „niti visoke niti niske“. U nastavku slijedi točan prikaz odgovora na ovo pitanje.

### Slika 8 Mišljenje ispitanika o cijenama u RH općenito

Cijene u RH su:  
110 odgovora

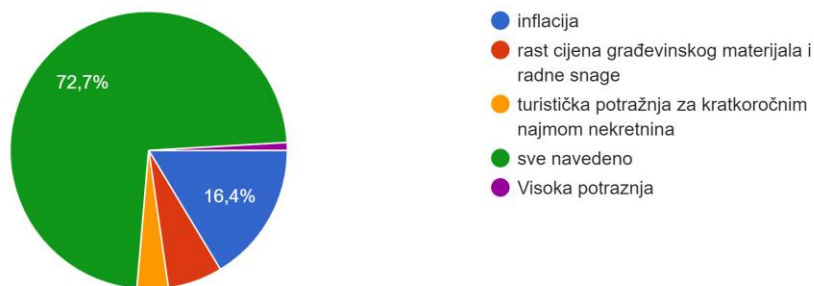


Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

S obzirom da gotovo svi ispitanici smatraju da su cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj previsoke, iduće pitanje odnosilo se na razloge zašto je tome tako. Slika u nastavku prikazuje njihove odgovore.

### Slika 9 Uzroci rasta cijena u RH

Na rast cijena u RH najviše utječe:  
110 odgovora



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

Najviše ispitanika smatra da su sve ponuđene stavke zaslužne za rast cijena nekretnina u RH, a jedan ispitanik dodao je kako je i visoka potražnja za njima jedan od razloga. Jedno od pitanja u anketi bilo je i smatraju li ispitanici da državne subvencije utječu na rast cijene kvadrata nekretnina, a 64,5% odgovorilo je potvrdno. Također, činjenica da i oni koji imaju riješeno stambeno pitanje smatraju da su cijene nekretnina ipak previsoke, kao i to

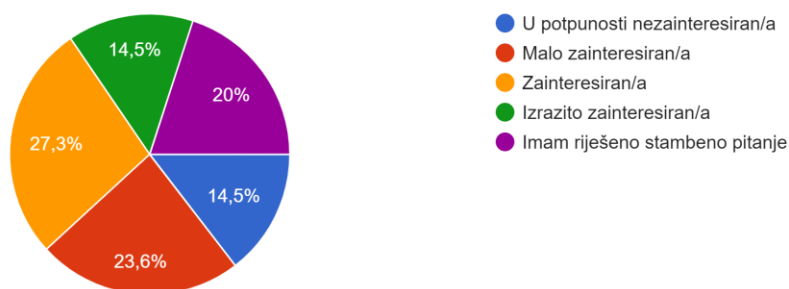


da je 75,5% ispitanika odgovorilo da sada nije pravo vrijeme za kupnju nekretnine, potvrđuje ovu hipotezu.

Sljedeća skupina pitanja odnosi se na državne subvencije za rješavanje stambenog pitanja. Slika u nastavku prikazuje zainteresiranost ispitanika za korištenje istih.

**Slika 10** Zainteresiranost ispitanika za rješavanje stambenog pitanja

Koji je stupanj vaše zainteresiranosti za rješavanje stambenog pitanja državnim subvencijama?  
110 odgovora



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

Ispitanici uglavnom pokazuju zainteresiranost za subvencije budući da 95,5% ne koristi niti jednu od njih. Samo 4 ispitanika koristi subvencionirani APN kredit, a tek je jedan korisnik stambeno pitanje riješio preko programa POS-a. Na pitanje kako su saznali za subvencionirani kredit, 57,3% odgovorilo je da su iz komunikacije s drugima čuli za ovu pogodnost. Za POS je većina također saznala na isti način, iako 31 ispitanik nikad nije čuo za ovaj program, što je prilično zabrinjavajuće. Vrlo mali postoci odlaze na odgovore kao što su novine i časopisi, društvene mreže ili televizor, pa bi se na tome definitivno trebalo poraditi.

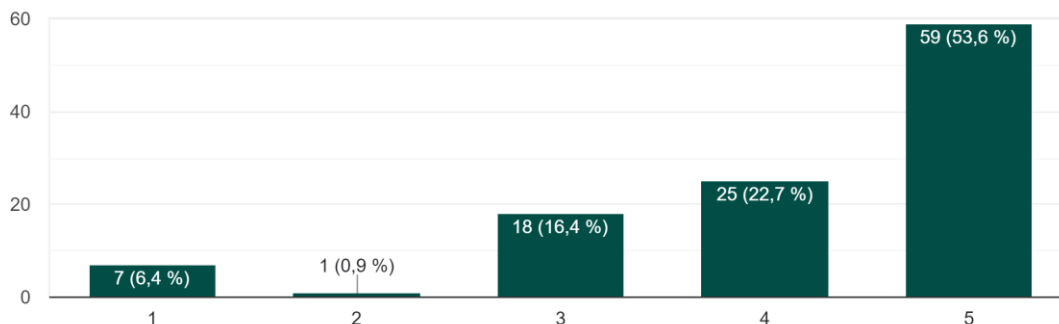
U zadnjem dijelu ankete ispitanicima su predstavljene neke od ideja Vlade u rješavanju stambenog pitanja mladih, kao i rješavanje problema kratkoročnog najma nekretnina, povezanog s turizmom. 88,2% ispitanika slaže se s činjenicom da turizam uvelike utječe na cijene nekretnina i to u negativnom smislu, na način da cijene rapidno rastu.

Svjesnost o negativnim posljedicama kratkoročnog najma stanova iz dana u dan sve više raste, a kako bi se one ublažile ili u idealnom slučaju uklonile, Vlada ulaže velike napore i razmatra više opcija kojima bi se to riješilo. Ispitanici su zamoljeni iskazati važnost države u stambenom zbrinjavanju mladih, a u nastavku slijedi prikaz njihovih odgovora.

### Slika 11 Važnost države u stambenom zbrinjavanju mladih

Iskažite važnost države u rješavanju stambenog pitanja mladih

110 odgovora



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

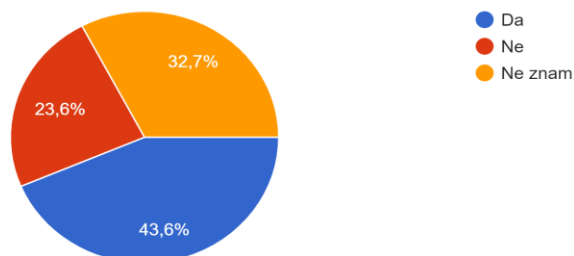
Ponudeni su odgovori od 1 do 5, pri čemu 1 označava odgovor „izrazito se ne slažem“, a 5 „izrazito se slažem“. S obzirom na dobivene rezultate, većina ispitanika smatra da je uloga države izrazito važna.

U skladu s time, anketa je nastojala prikupiti mišljenja ispitanika o novim potencijalnim mjerama Vlade u svrhu rješavanja navedenog problema. Jedna od njih je uvođenje poreza na prazne nekretnine na način da se tretiraju kao vikendice, odnosno kao treće nekretnine. To znači da bi vlasnici istih porez plaćali svake godine, a ne samo prilikom kupnje. Dakle, svi oni kojima nekretnina 'zjapi' prazna ili ju iznajmljuju isključivo kratkoročno, plaćat će porez na istu, dok se nekretnine u dugoročnom najmu, ili nekretnine u kojima netko živi neće oporezivati. Ne bi li vlasnici takvih nekretnina izbjegli dodatne troškove, radije će ih staviti u funkciju dugoročnog najma. Važno je napomenuti kako dugoročni najam podrazumijeva period od barem deset mjeseci. U nastavku slijedi prikaz mišljenja ispitanika o ovom poreznom tretmanu.

**Slika 12** *Odgovori ispitanika na pitanje hoće li navedeni porezni tretman rasteretiti tržište nekretnina*

Također, Vlada razmišlja o uvođenju poreza na prazne nekretnine na način da se tretiraju kao vikendice, odnosno kao treće nekretnine. To znači d... da će ovakav potez rasteretiti tržište nekretnina?

110 odgovora

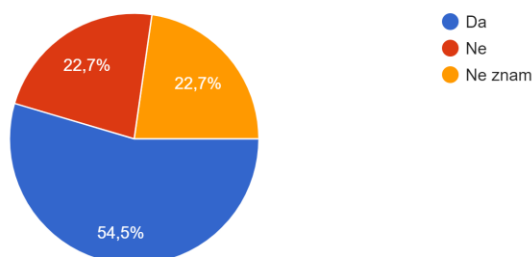


Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

**Slika 13** *Mišljenje ispitanika o utjecaju navedene mjere*

Smatrate li da će ovo vlasnike takvih nekretnina potaknuti da ju stave funkciju najma?

110 odgovora



Izvor: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC\\_Pmsh6g/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc4R4ochsYfQyb20RyDNbaiuM-8E9EtIEoDN2alkmC_Pmsh6g/viewform?usp=sf_link) (preuzeto 30.8.2024.)

39,1% ispitanika smatra da će to u konačnici povećati ponudu nekretnina za najam po nižim cijenama, 19,1% se ne slaže, dok se ostatak nije izjasnio, odnosno kao mogući odgovor označili su 'ne znam'.

Ispitanicima je predstavljena i mjera aktivacije praznih stanova, spomenuta u poglavlju 2.3.1. Podsjetnik, Vlada bi aktivirala oko 600.000 trenutno praznih stanova u RH tako što bi subvencionirala najam istih na način da vlasnicima plaća mjesečnu naknadu koja bi umanjila cijenu najma za najmoprimca. Tako bi građani za najam plaćali samo dio. 98

ispitanika smatra ovo dobrom idejom. Što se tiče stava o usvajanju ovog prijedloga, ispitanici su podijeljeni. 54,5% misli da će se usvojiti, a 45,5% misli da ipak neće zaživjeti.

Što se tiče novog potencijalnog pravila za iznajmljivače, a to je pribavljanje suglasnosti za iznajmljivanje od čak 80% sustanara, ispitanici su podjednako podijeljeni po pitanju hoće li se ovo pravilo usvojiti i podržavaju li ga ili ne. Važno je napomenuti da će kategorizirani apartmani najnormalnije nastaviti s radom, međutim, jednom kad se bude prodavao, tek onda će se ovo pravilo primjenjivati na novog vlasnika.

## **5. Zaključak**

Snažan rast cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj zahtjeva hitnu intervenciju na tržištu istih, te ozbiljno pristupanje problemu današnjice, a to je skupo stanovanje. Mladi su prisiljeni živjeti u iznajmljenim stanovima zbog nemogućnosti kupnje vlastite nekretnine, a još k tome za najamninu moraju izdvajati prilično velik iznos novca.

Svjesna da je potražnja za nekretninama veća od ponude, što rezultira visokim cijenama, Vlada aktivno traga za rješenjima, a sve s ciljem da se tržište rastereti i uravnoteži. Iako su subvencionirani APN krediti do sad odlično funkcionirali i polučili izvrsne rezultate, problem stanovanja postao je prevelik ukazujući da je reforma stambene politike nužna. Što se tiče Programa POS-a, radi se na njegovoj modifikaciji i unapređenju kako bi izgradnja novih objekata bila rasprostranjenija i brža, a predstavljeno je u novoj stambenoj politici.

Problem kratkoročnog najma usko je vezan uz razvoj turizma jer vlasnici nekretnina njihovim iznajmljivanjem vide dobru priliku za zaradu. Uloga države u ovom slučaju je izrazito bitna jer mora uspostaviti dugoročnu strategiju koja bi maknula preveliku usredotočenost s turizma i posvetila se uspostavi priuštivog stanovanja, posebice mladima.

## Popis literature

1. Tepuš, M.M. (2004.): Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj
2. Matuško Antičić, Lj. i dr. (2007.): Građenje i nekretnine u prometu
3. Vuraić Kudeljanić, M., Pratzner N. (2017.): Porez na nekretnine i lokalni porezi
4. Boras, T., Tica, J., (2012.): Uloga tržišta nekretnina i građevinske industrije u strategiji razvoja malog otvorenog gospodarstva
5. Kunovac D., Kotarac K.: Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj (2019.), Pregledi P- 41, Hrvatska narodna banka
6. Matić, K. (2021): Prednosti i nedostaci ulaganja u nekretnine te osvrt na tržište nekretnina u Hrvatskoj
7. Sladoljev, M. (2017): Stambene politike i primjeri socijalnog stanovanja u Europskoj uniji
8. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine 65/17, 61/18, 66/19, 146/20 (2020.)
9. Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
10. ZEBIĆ, P., ŠPOLJARIĆ, M. (2016.): Teorijske osnove i analiza ponude stambenih kredita banaka. Zbornik radova Međimurskog veleučilišta u Čakovcu
11. Slišković T., Tica J.: Prostorna elastičnost traženih cijena stanova na stambenom tržištu grada Zagreba (2016.): Ekonomska misao i praksa, DBK. br. 1 (23-44), Izvorni znanstveni rad
12. Simonetti P.: Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja (2009.), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 30 No. 1, Izvorni znanstveni članak
13. Bežovan, G. (2010). Analiza sustava subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja te prakse gradnje socijalnih stanova u Hrvatskoj. Hrvatska i komparativna javna uprava: časopis za teoriju i praksu javne uprave, 10(3), 709-741.
14. Tkalec, M., Vizek, M., & Žilić, I. (2018). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske. Ekonomski institut, Zagreb
15. Rašić Bakarić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020), Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019., Zagreb: EIZ

16. Buturac, G.(2019.): Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine, Ekonomski institut Zagreb, No.8
17. Ignjatović, M. (2020). Faktori uspješnosti upravljanja gradskim nekretninama u Hrvatskoj, HKJU-CCPA, 20(1), pp. 149–170
18. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, <https://apn.hr/>
19. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, <https://mpgi.gov.hr/>
20. Državni zavod za statistiku, <https://dzs.gov.hr/>

## Popis tablica

Tablica 1 Statistički prikaz zahtjeva od početka provedbe .....	4
Tablica 2 Prikaz svih odobrenih subvencioniranih stambenih kredita po županijama od 2017. do 2023. godine s brojem rođene/posvojene djece, ukupnim iznosom visine odobrenih subvencija te namjeni kreditiranja u svrhu rješavanja stambenog pitanja .....	6
Tablica 3 Prikaz zahtjeva subvencioniranih kredita u 2023. godini .....	9
Tablica 4 Prikaz kretanja vrijednosti etalonske cijene građenja od početka provedbe Zakona .....	17
Tablica 5 Brojčani prikaz građevina po fazama građenja od početka provedbe programa POS-a .....	22
Tablica 6 Prikaz broja izgrađenih zgrada i pripadajućih stanova po županijama .....	22
Tablica 7 Usporedba kreditiranja stambenog bankovnog kredita i POS kredita .....	23
Tablica 8 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2024., stope promjene .	28
Tablica 9 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2023., stope promjene .	29
Tablica 10 Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2022., stope promjene	29



## Popis slika

Slika 1 <i>Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita mjerena indeksom, (2018. godina u odnosu na 2017.)</i> .....	12
Slika 2 <i>Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita mjerena indeksom, (2018. godina u odnosu na 2017.)</i> .....	12
Slika 3 <i>Tržišna aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. godine</i> .....	27
Slika 4 <i>Spol ispitanika</i> .....	31
Slika 5 <i>Dobna struktura ispitanika</i> .....	32
Slika 6 <i>Bračni status ispitanika</i> .....	32
Slika 7 <i>Struktura obrazovanja ispitanika</i> .....	33
Slika 8 <i>Mišljenje ispitanika o cijenama u RH općenito</i> .....	34
Slika 9 <i>Uzroci rasta cijena u RH</i> .....	34
Slika 10 <i>Zainteresiranost ispitanika za rješavanje stambenog pitanja</i> .....	35
Slika 11 <i>Važnost države u stambenom zbrinjavanju mladih</i> .....	36
Slika 12 <i>Odgovori ispitanika na pitanje hoće li navedeni porezni tretman rasteretiti tržište nekretnina</i> .....	37

## Popis grafikona

Grafikon 1 Brojčani prikaz rođene djece po godinama .....	5
Grafikon 2 Postotni prikaz namjene subvencioniranih kredita.....	8
Grafikon 3 Prosječna efektivna i nominalna kamatna stopa banke na subvencionirane kredite od 2017. do 2023. godine .....	10
Grafikon 4 Pregled kupoprodajnih transakcija za 2022. godinu prema vrsti nekretnine	25

# Životopis studenta

## Osnovne informacije

Ime i prezime: Katarina Jurič

Datum rođenja: 12.12.1999. godine

Mjesto rođenja: Zagreb

e-mail adresa: [katarinajuric1212@gmail.com](mailto:katarinajuric1212@gmail.com)

## Obrazovanje

2018. – danas: Integrirani preddiplomski i diplomski studij Poslovne ekonomije – smjer: Financije, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet u Zagrebu

2014. – 2018. Gimnazija Velika Gorica

## Vještine

IT vještine: svakodnevno korištenje Microsoft Office-a (Word, Excel, PowerPoint)

Jezici: aktivno korištenje engleskog jezika u pismu i govoru (B2), pasivno korištenje njemačkog jezika

Vozačka dozvola B kategorije