



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE REPUBLIKE HRVATSKE DO 2030. GODINE



Potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga
uređenja, graditeljstva i državne imovine

Branko Bačić

studeni, 2024.



ZNAČAJ DOKUMENTA

DEMOGRAFSKA REVITALIZACIJA



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine predstavlja **krovni i prvi** srednjoročni akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja za područje stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Donosi se temeljem Odluke Vlade RH iz travnja 2023. godine, trenutno je u procesu vanjskog vrednovanja.

Problematika priuštivog stanovanja je prepoznata i na razini Europske unije.

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

Proteklih godina bilježimo snažan rast cijena nekretnina i najma te potražnju veću od ponude.

Ulaganje u nekretnine građanima je oblik štednje

Porasla je potražnja stranih državljana za nekretninama u Hrvatskoj

Posljedice energetske krize i povećanje cijena građevinskog materijala utjecale su na rast cijena

Stambene jedinice se koriste za kratkoročni najam u turističkom sektoru

231.000

Stambene jedinice se koriste za obavljanje djelatnosti

132.000

Udio praznih stanova dosegnuo je 25% ukupnog stambenog fonda

595.000

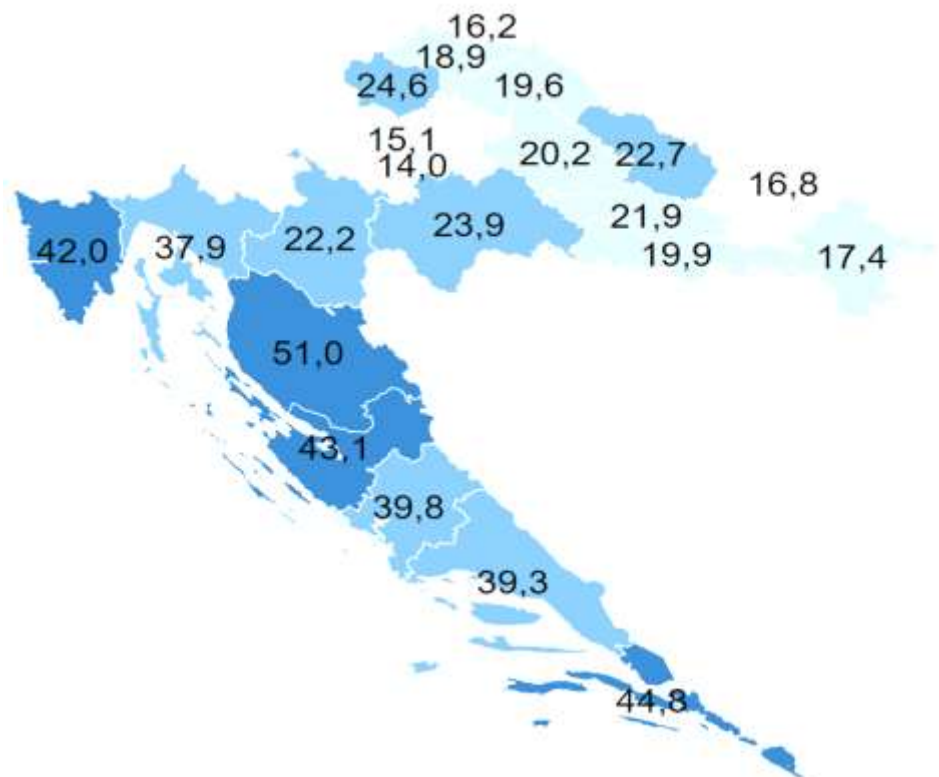
40% stambenog fonda (958.000 stanova) ne služi za stanovanje

Međunarodni monetarni fond (MMF) je procijenio da Hrvatskoj nedostaje **232.750 stambenih jedinica**, a PwC-ova procjena je **286.005**.

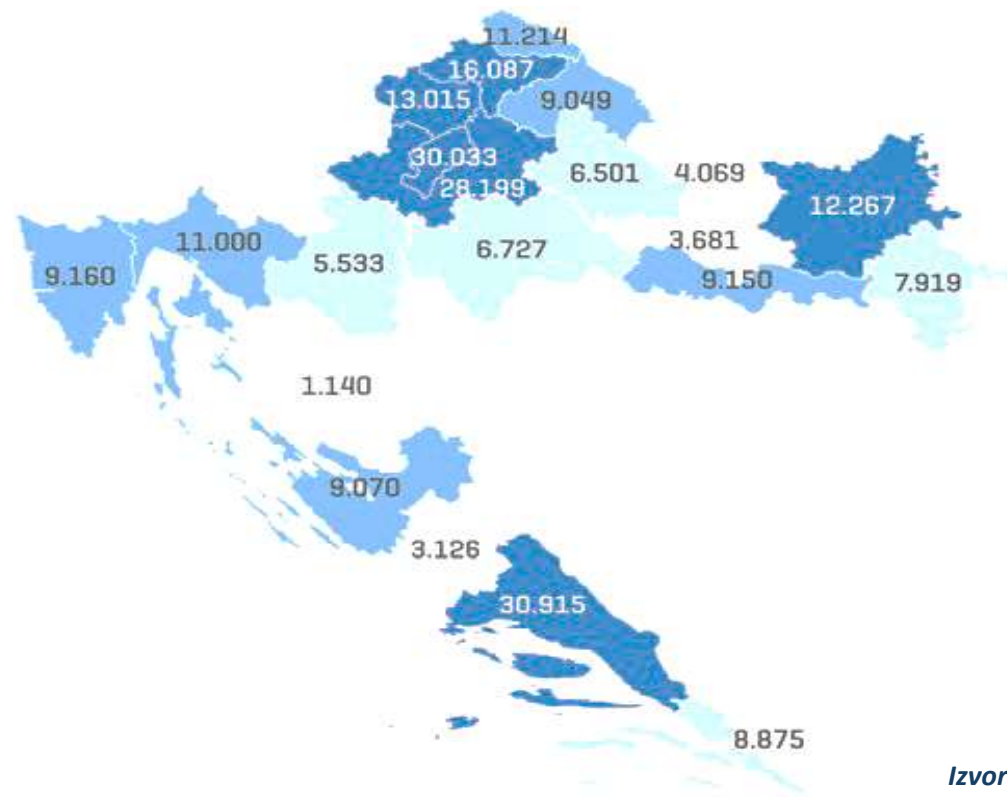
Ekonomski institut procjenjuje da Hrvatskoj nedostaje 236.731 stambenih jedinica.

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

Udio stambenih jedinica (u %) koje ne služe za stanovanje
- prazni stanovi, obiteljski turistički smještaj i stanovi koji služe za
obavljanje djelatnosti



Stambeni jaz (broj stambenih jedinica koje nedostaju) po
županijama



Izvor: EIZ

Stambeni jaz je procijenjen korištenjem podataka o broju kućanstava i prosječnom broju članova kućanstava u jedinicama lokalne samouprave koji su dostupni iz Popisa stanovništva, a koji je iznosio 2,67 člana kućanstva. Kao pretpostavku za procjenu jaza je uzet prosječan broj članova kućanstva u Europskoj uniji koji je u toj istoj godini iznosio 2,3 člana kućanstva.

Taj prosjek u ovom izračunu predstavlja optimalni prosječni broj članova kućanstava u Hrvatskoj pri kojem bi svi oni koji imaju potrebu za vlastitim stambenim prostorom ili većim stambenim prostorom, tu svoju potrebu mogli i ostvariti. (Izvor: EIZ)

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA – *indeks priuštivosti*

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
14,8	6,7



Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
4,6	21,8



Indeks priuštivosti
odnos lokalne medijalne cijene stana i lokalnog
prosječnog neto godišnjeg dohotka (2022.god)

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
26	3,8



Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
31,6	3,2

PRIUŠTIVO STANOVANJE

Obiteljima koje ostvaruju prihode ispod prosječne razine, a iznad granice siromaštva potrebno je omogućiti priuštivo stanovanje.

Priuštivo stanovanje podrazumijeva okolnost u kojoj kućanstvo troši do 30% ukupnih prihoda na troškove stanovanja.

Osnovni cilj Nacionalnog plana stambene politike



PRIUŠTIVO STANOVANJE



CILJEVI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

MODELI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE

Ciljevi se postižu kombinacijom četiri poluge:

FINANCIJSKA

POREZNA

ZEMLJIŠNA

EKOLOŠKO-ENERGETSKA

Zbog **razlika u regionalnoj razvijenosti** RH, NPSP predviđa suradnju s jedinicama lokalne samouprave koje će samostalno odlučivati o adekvatnim modelima stambene politike na svom području.



KAKO OSTVARITI CILJEVE?

AKTIVACIJOM PRAZNIH NEKRETNINA

- mjere porezne politike
- Program priuštivog najma – obnova stanova u državnom vlasništvu i upravljanje nad praznim privatnim stanovima

POTICANJEM DUGOROČNOG NAJMA I JAČANJEM PRAVNE SIGURNOSTI NAJAMNOG ODNOSA

- reguliranje kratkoročnog najma
- Izmjene Zakona o najmu stanova

GRADNJOM STANOVA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU

- novi Zakon o priuštivom stanovanju

POTICANJEM DJELOVANJA NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA

- izmjene Zakona o zadrugama

POVEĆANJEM KAPACITETA STUDENTSKOG SMJEŠTAJA

- gradnja novih studentskih domova kako bi se oslobodio stambeni kapacitet u sveučilišnim gradovima

USPOSTAVOM REVOLVING FONDA

- Fond za sredstva namijenjena priuštivom stanovanju



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

KAKO OSTVARITI CILJEVE?

POTPOROM NA POTPOMOGNUTIM PODRUČJIMA

- izmjene Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima
- Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji
- izgradit će se ili obnoviti stambene jedinice, u suradnji s jedinicama lokalne samouprave, za što je iz Programa Konkurentnost i kohezija osigurano 40 milijuna eura bespovratnih sredstava, s učešćem RH od 15%
- provedbom Programa za mlade **izgradit će se 400 novih stambenih jedinica**, a uz redovne programe **obnoviti i izgraditi oko 2.000 stambenih jedinica**

POTPOROM U RURALNIM PODRUČJIMA

- Program stambenog zbrinjavanja mladih u prigradskim i ruralnim područjima



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

KAKO OSTVARITI CILJEVE?

UNAPRJEĐENJEM KVALITETE STANOVANJA

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

- uvođenje obveze dobivanja **suglasnosti susjeda za korištenje stambenih jedinica u turističke svrhe** (kratkoročni najam)
- osnivanje zajednice suvlasnika koja dobiva pravnu osobnost i OIB
- jasna prava i obveze suvlasnika i upravitelja
- obveza imenovanja predstavnika suvlasnika i upravitelja ili prinudnog predstavnika i prinudnog upravitelj zgrade (imenuje JLS)
- **Program ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade**
- **Program uređenja pročelja za postojeće zgrade**



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA



KAKO OSTVARITI CILJEVE?

SMANJENJEM TROŠKOVA STANOVANJA

- poticanje **zelene urbane obnove**
- **novi Zakon o gradnji** skratit će procedure i obim potrebne dokumentacije za izgradnju obiteljskih kuća i stambenih zgrada
 - Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za **projektiranje** i gradnju višestambenih zgrada
- **novi Zakon o energetskej učinkovitosti** u zgradarstvu
- veće potpore za **energetsku obnovu zgrada**
- provedba *Programa energetske obnove višestambenih zgrada za razdoblje do 2030. godine*
- provedba *Programa energetske obnove obiteljskih kuća*
- poticanje korištenja obnovljivih izvora energije



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA



KAKO OSTVARITI CILJEVE?



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

UČINKOVITIM UPRAVLJANJEM ZEMLJIŠTEM

- **novi Zakon o prostornom uređenju** otvoriti će **novu namjenu prostora za priuštivo stanovanje**
- javno-privatno partnerstvo - priprema zemljišta za investitore koji ulažu u projekte priuštivog najma
- izrada lokalnih programa stanovanja – praćenje priuštivosti na području JLS
- prenamjena napuštenih industrijskih, vojnih i školskih nekretnina (*brownfield*)
- projekti za poticanje razvoja komunalnog gospodarstva i komunalnog standarda **unaprjeđuju se u Program ulaganja u stambenu infrastrukturu**

UČINKOVITOM BORBOM PROTIV BESPRAVNE GRADNJE

- Dopune Zakona o građevinskoj inspekciji
- Izmjene i dopune Zakona o komunalnom gospodarstvu

NOVI ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

- **Agencija za pravni promet i posredovanje** nekretninama postaje središnje tijelo za provedbu poticane stanogradnje i priuštivog najma
- uvodi se novi način financiranja izgradnje POS zgrada
- **u suradnji s JLS-ovima gradit će se nova stambena naselja**
- cijene priuštivog stanovanja formirat će se po regijama
- povećat će se ponuda stanova po povoljnijim uvjetima
- 50 % stanova u POS zgradama bit će za prodaju, a 50 % za priuštvni najam
- poboljšat će se model potpore za gradnju obiteljskih kuća
- kombinacijom svih modela POS-a planira se izgraditi **8.000 stambenih jedinica**



PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama operativno će provoditi Program priuštivog najma.

a) Obnova nekretnina u državnom vlasništvu

- Obnovit će se **oko 1.200 neupotrebljivih stanova** kojima upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o. te preuzeti i obnoviti neupotrebljivi stanovi u vlasništvu javnog sektora i tvrtki u državnom vlasništvu

b) Stambene jedinice u privatnom vlasništvu

- Preuzet će se (3-10 godina) na upravljanje stambene jedinice koje su **prazne najmanje dvije godine**
- Vlasniku koji predaje stambenu jedinicu u Program jamči se **pravna sigurnost i daje mu se poticaj u iznosu medijalne cijene najamnine za razdoblje sudjelovanja u programu**
- Najmoprimac uplaćuje APN-u mjesečno priuštivi iznos najamnine i **jamči mu se siguran najam na ugovoreni rok**



Program će obuhvatiti kućanstava koja ostvaruju prihode ispod prosječne razine, a iznad granice siromaštva.

Prioritet u Programu će imati mladi.

POSEBNE MJERE ZA MLADE I MLADE OBITELJI



- ✓ Povrat plaćenog poreza na promet nekretninama za kupnju prve nekretnine
- ✓ Povrat 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost za prvu nekretninu

Program povrata poreza za mlade (do 45 godina) definirat će kriterije za povrat – veličina stambene jedinice, broj članova obitelji, maksimalna vrijednost stambene jedinice, itd.

NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE



*Hrvatska je zemlja u kojoj je dostupno
priuštivo i održivo stanovanje
za sve građane.*



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

Hvala na pažnji!

**NP
SP
RH**

Nacionalni plan
stambene politike
Republike Hrvatske
do 2030. godine

