



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



- **PRIUŠTIVO
STANOVANJE**
- **GRADITELJSTVO**
- **INVESTICIJE**

Regionalni razvojni forum
Zagreb, 2026.

UVOD

Temeljne ljudske potrebe jesu:

1. Rad i pristojan prihod za život.
2. Siguran dom, kao temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji.

Prema provedenom istraživanju EIZ (2024) za potrebe izrade NPSP-a, u Republici Hrvatskoj nedostaje **236.731** stambenih jedinica.

UVOD

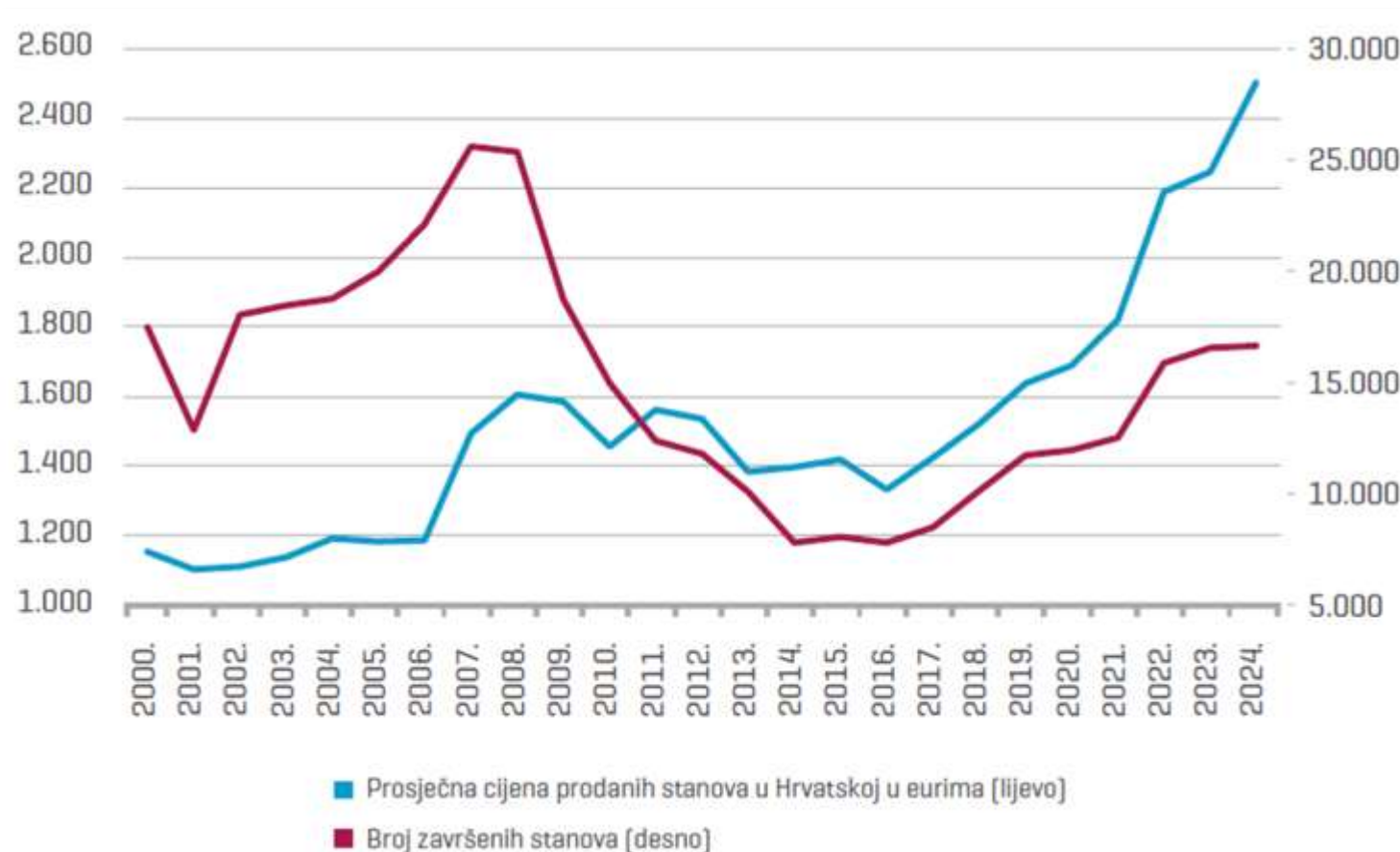
Direktne posljedice stambenog jaza:

1. Prosječna dob s kojom mladi napuštaju domove roditelja u RH je 31,8 godina (u 2023.) te predstavlja najdulje zadržavanje u roditeljskom domu među članicama EU-a.
2. Stopa prenapučenosti stambenih jedinica u RH iznosi 34,4 % i jedna je od najvećih u Europskoj uniji.

Indirektne posljedice: demografske, sociološke, ekonomske ...

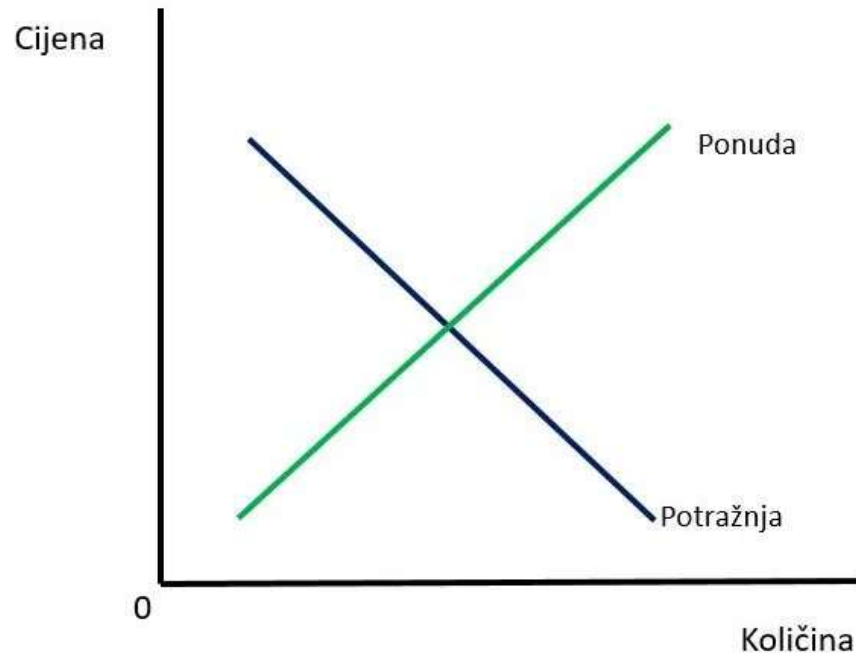
PROBLEM

Cijene stanova rastu kontinuirano i postaju sve više ne pristupačne za građane.



RJEŠENJE

1. Povećati izgradnju novih stanova i aktivirati prazne stanove.
2. Smanjiti nestambenu potrošnju stanova.



PRIUŠTIVO STANOVANJE

U ožujku 2025. godine VRH donijela je prvi *Nacionalni plan stambene politike RH do 2030. godine*, koji ima tri cilja:

1. Priuštivo stanovanje
2. Održivo stanovanje
3. Prostor u funkciji stanovanja



PRIUŠTIVO STANOVANJE

CILJEVI NPSP- a do 2030. godine:

8.000 stambenih jedinica → novi stanovi putem APN-a

2.000 stambenih jedinica → gradnja i obnova na potpomognutim područjima

1.200 stambenih jedinica → aktivna zemljišna politika i poticanje rada neprofitnih stambenih zadruga

9.000 stambenih jedinica → aktivacija praznih stambenih jedinica

a) 20.200 stambenih jedinica za priuštivo stanovanje

b) izgradnja sustava priuštivog stanovanja

PRIUŠTIVO STANOVANJE

Elementi priuštivog stanovanja:



KRIZA JE PRILIKA

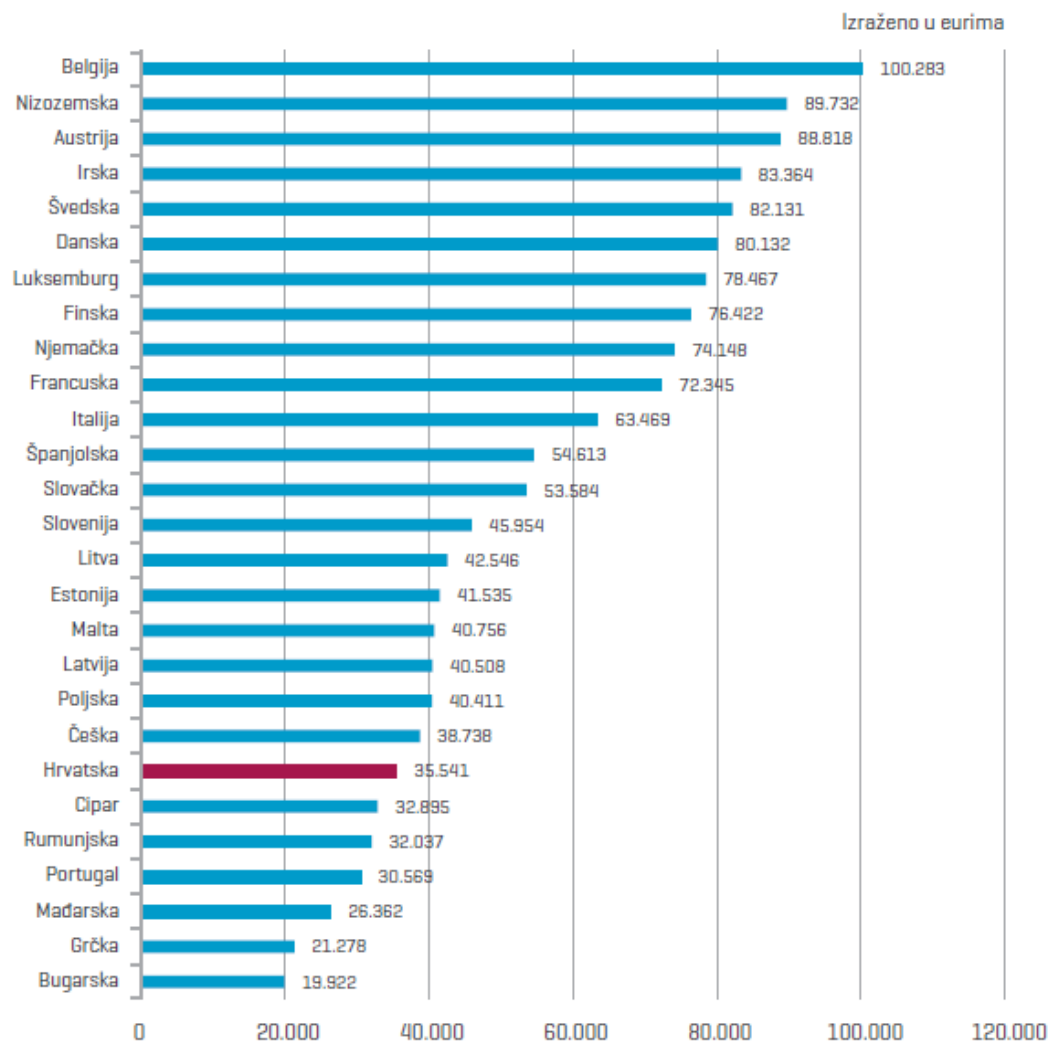
Stanje u građevinarstvu (EIZ):

Glavni sektorski pokazatelji

	2022.	2023.	2024.	2025.	
Udio u BDP-u [stanje, u %]	5,0	5,1	5,6	6,3	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti [stanje, u %]	8,2	8,6	9,1	8,9	Kolovoz
Obujam građevinskih radova [postotna promjena]	4,0	5,2	14,2	7,2	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih [postotna promjena]	4,4	8,6	9,1	8,9	Kolovoz
Završeni stanovi [postotna promjena]	26,9	4,3	0,6	-	-
Izdana odobrenja za građenje [postotna promjena]	5,8	3,6	2,2	-0,1	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova [postotna promjena]	20,2	2,7	11,5	15,9	Siječanj – lipanj

Bruto dodana vrijednost građevinarstva
po zaposlenom u zemljama članicama EU-27

NP
SP
RH



KRIZA JE PRILIKA

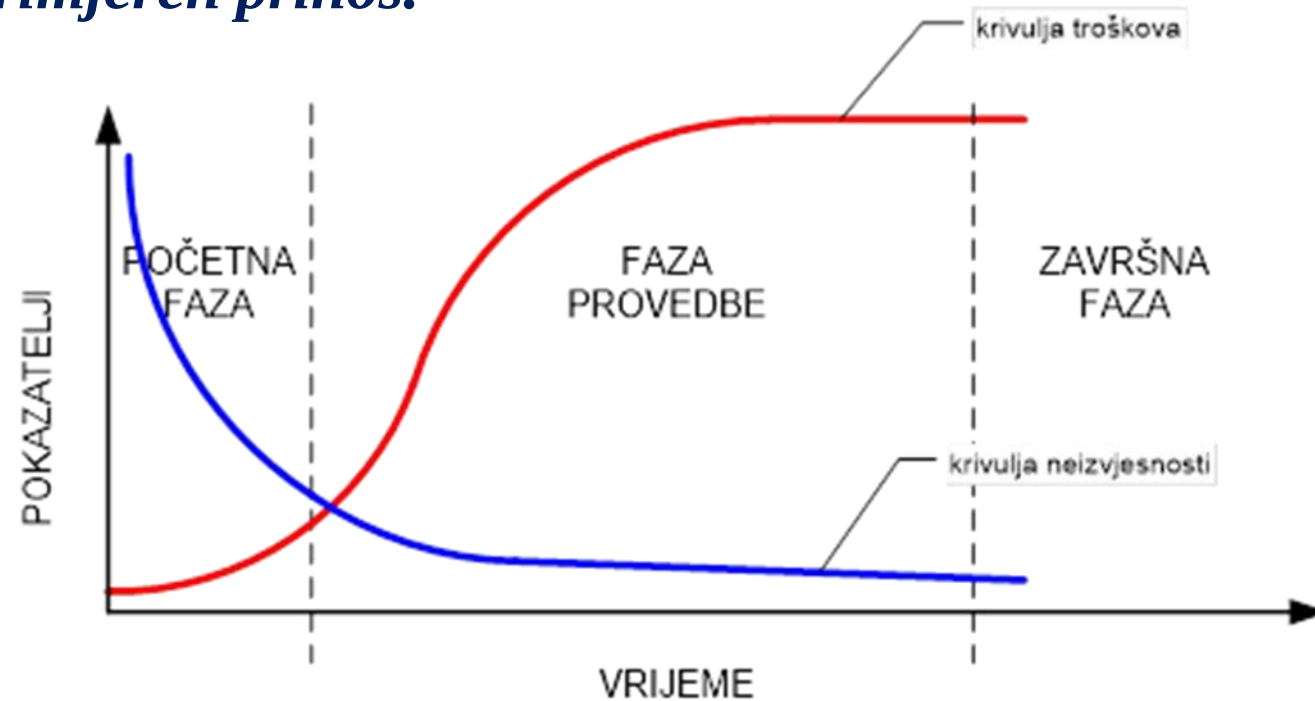
Povećanje učinkovitosti / veća dodana vrijednost po zaposlenom

- ➔ **Priuštivo stanovanje i dodatna ponuda stambenih jedinica:**
Organizirana gradnja 10.000 stanova do 2030. godine.
- ➔ **Priuštivo stanovanje i redefiniranje tržišta:**
Stambena kriza ističe potrebu za pristupačnim stambenim nekretninama, što otvara priliku za inovacije u bržim i racionalnijim metodama gradnje (modularna gradnja, montažne kuće, tipske zgrade).

INVESTICIJE

Definicija investicije glasi:

*Investicija je operacija koja nakon temeljite analize obećava sigurnu glavnicu i primjeren prinos.**



* B. Graham, *Inteligentni investitor*, Zagreb: Masmedija, 2006.

INVESTICIJE

Planirana sredstva za priuštivo stanovanje u NPSP-u (bez EU potpore):

NPSP 2025. – 2030.	
1. PRIUŠTIVO STANOVANJE	1.527.548.819 EUR
2. ODRŽIVO STANOVANJE	400.000.000 EUR
3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA	100.000.000 EUR
UKUPNO	2.027.548.819 EUR

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU



MJERE PROVEDBE

Članak 11.

(1) Priuštivo stanovanje osigurava se na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom te zakonima kojima je uređeno područje prostornoga uređenja, područje gradnje te područje najma stanova, provedbom sljedećih mjera:

1. gradnjom stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u kojima su stanovi namijenjeni za:

- a) prodaju ciljnim skupinama građana uz obročnu otplatu pod priuštivim uvjetima u smislu cijene, kamata i rokova otplate
- b) davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima
- c) prodaju JLP(R)S-ima

NACRT ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

2. davanjem potpora za stjecanje prve stambene nekretnine kupovinom stana ili jednoobiteljske kuće

3. davanjem potpora za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće

4. davanjem potpore za rekonstrukciju zgrade

5. najmom stanova na tržištu i njihovim davanjem u podnajam pod priuštivim uvjetima.

(2) Stanovanje pod uvjetima povoljnijim od tržišnih može se osigurati i uređivanjem neprofitnog udruživanja građana u stambene zadruge radi rješavanja stambenog pitanja.

(3) Mjere iz stavaka 1. 2. ovoga članka provode se u skladu s Programom PS-a, Programom PSJS-a i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(4) Mjerama iz stavaka 1. i 2. ovoga članka osigurava se priuštivo stanovanje punoljetnim državljanima Republike Hrvatske koji su ciljna skupina sukladno ovom Zakonu, kao i članovima njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje.

ULOGA JLP(R)S



Alati i odgovornosti:

- **OSNIVANJE JAVNE USTANOVE** za priuštivo stanovanje
- **IZRADA PROGRAMA PRIUŠTIVOG STANOVANJA** za planiranje potreba i mogućnosti
- **USTUPANJE ZEMLJIŠTA** ili osnivanje prava građenja za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju
- **OSLOBAĐANJE OD KOMUNALNOG DOPRINOSA** kod gradnje zgrada za priuštivo stanovanje
- **SUFINANCIRANJE GRADNJE** za priuštivo stanovanje
- **PRAVO PRVOKUPA STANOVA** za priuštivo stanovanje

ZAKLJUČNO

Provođenjem mjera iz NPSP-a izgradit će se sustav za priuštivo stanovanje.

Sustav priuštivog stanovanja donosi:

- ➔ Stalne i sigurne poslove na lokalnoj razini, jer stanogradnja utječe na niz povezanih djelatnosti.
- ➔ Pozitivna očekivanja mladih i s time povezani direktni i indirektni učinci na društvo u cjelini.

Zahvaljujem na pažnji