



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo
turizma i sporta

Održiv razvoj smještaja u domaćinstvu

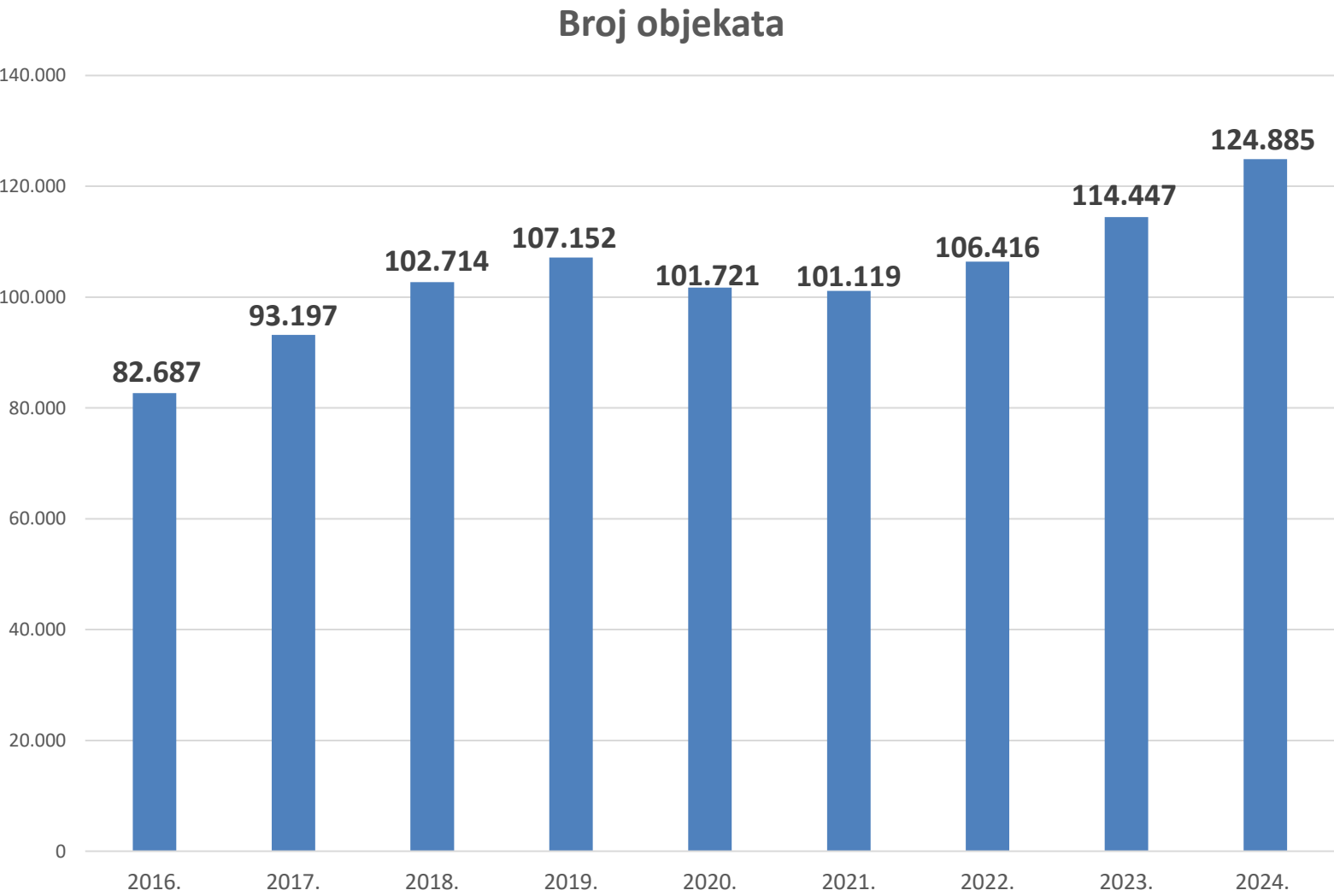


Značaj privatnog smještaja

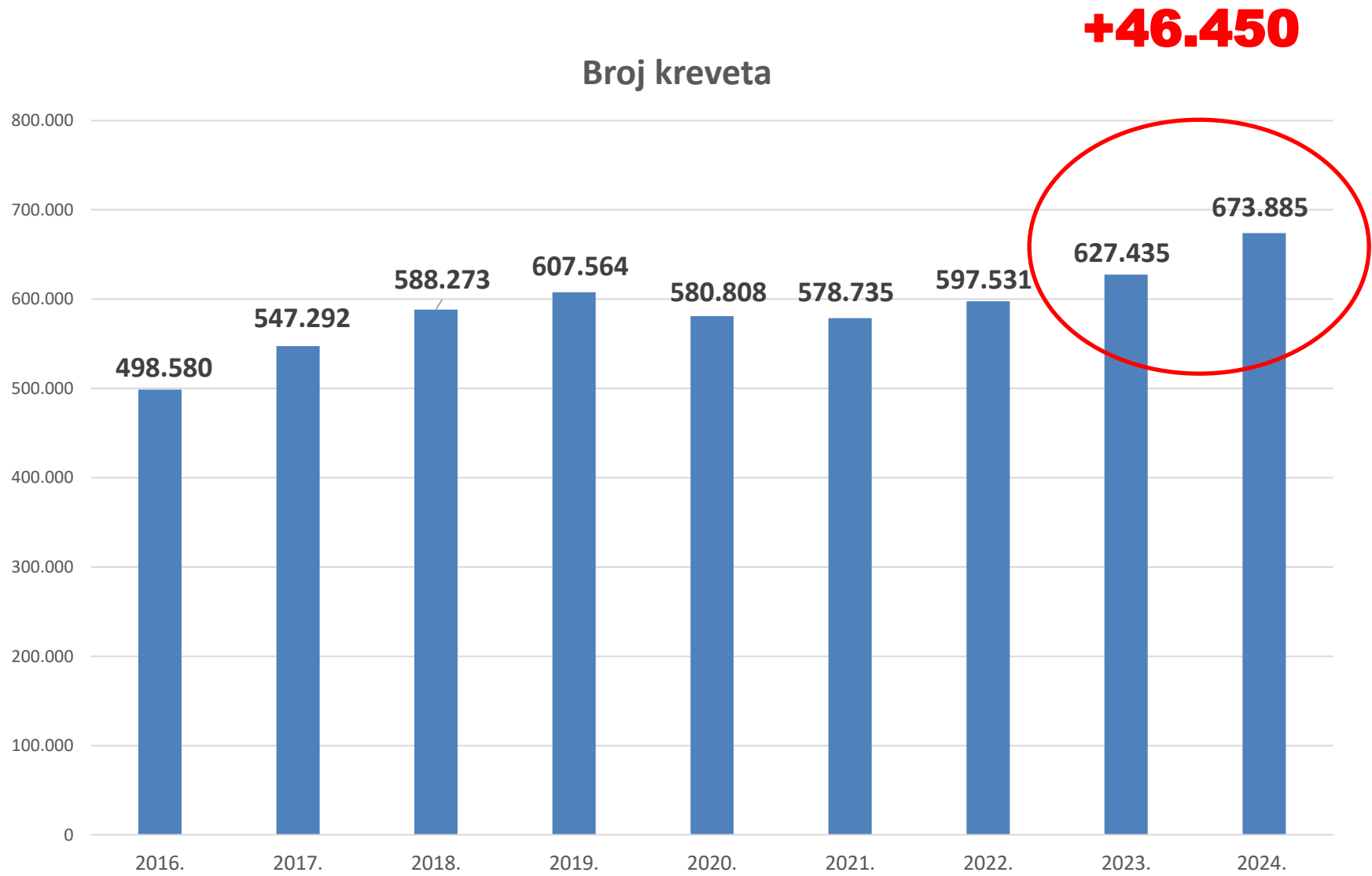
- **124.885 objekata; 673.885 kreveta** (**59,7%** svih kreveta u komercijalnim smještajnim kapacitetima)
- **96,5% svih kreveta** u obiteljskom smještaju registrirano je **u regiji Jadranska Hrvatska** (jadranske županije).
- Udio obiteljskog smještaja u **Jadranskoj Hrvatskoj je 60,7%** (od 40% svih kreveta u Istarskoj do 77% u Splitsko-dalmatinskoj županiji), dok se u regijama kontinentalne Hrvatske kreće od **33,8% u Zagrebu** do **46,1% u Sjevernoj Hrvatskoj**.

Analiza privatnog smještaja (2016./2024.)

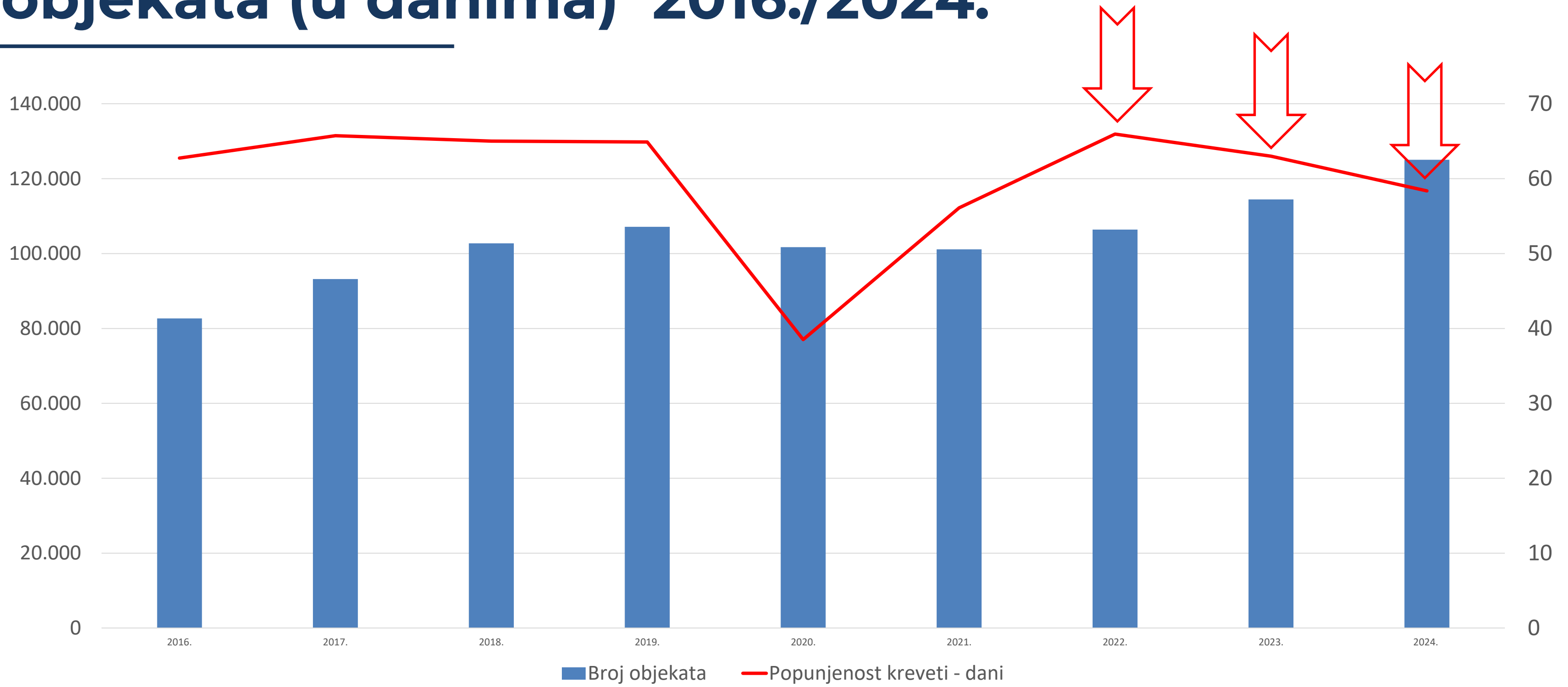
Broj objekata
(+42.198)



Broj kreveta
(+175.305)



Kretanje broja i popunjenosti objekata (u danima) 2016./2024.



Kretanje broja i popunjenosti objekata (iskoristivost ležajeva) 2016./2024.



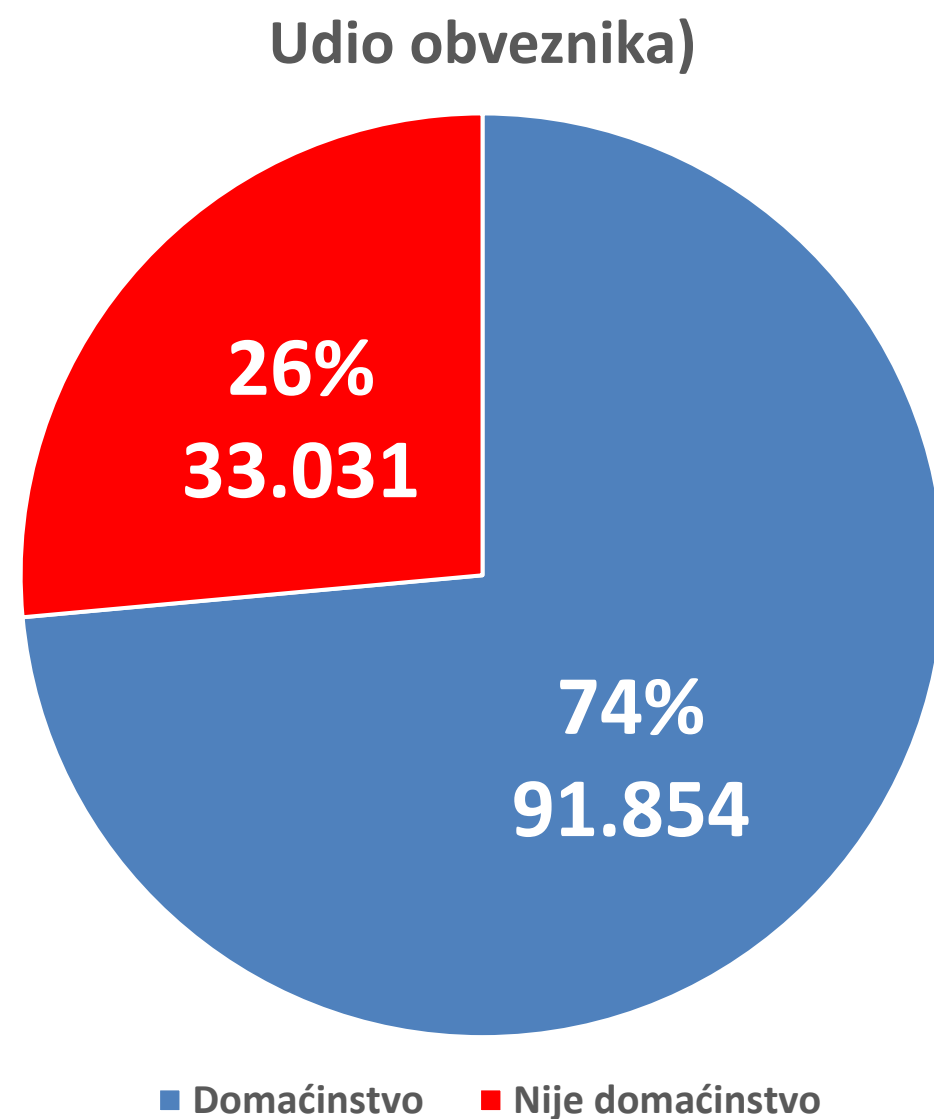
Kretanje broja i popunjenosti objekata 2016./2024.

Godina	Broj objekata	Broj kreveta	Popunjenost kreveti - dani	Popunjenost kreveti - %	Broj objekata koji su zabilježili promet	Iskorištenost objekata
2016.	82.687	498.580	63	17,19%	78.586	95,04%
2017.	93.197	547.292	66 ↑	18,01%	88.511	94,97%
2018.	102.714	588.273	65 ↓	17,81%	97.871	95,28%
2019.	107.152	607.564	65 ↓	17,78%	103.160	96,27%
2020.	101.721	580.808	39 ↓	10,55%	89.845	88,32%
2021.	101.119	578.735	56 ↓	15,37%	93.181	92,15%
2022.	106.416	597.531	66 ↑	18,07%	99.736	93,72%
2023.	114.447	627.435	63 ↓	17,26%	106.171	92,76%
2024.	124.758	673.171	58 ↓	18,59%	109.851	88,05%

Odnos kapaciteta i noćenja (smještaj u domaćinstvu)



Domaćinstvo



Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona:

Članak 30.a

(1) Domaćin je iznajmljivač koji ima **prijavljeno** prebivalište **na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt** u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona.

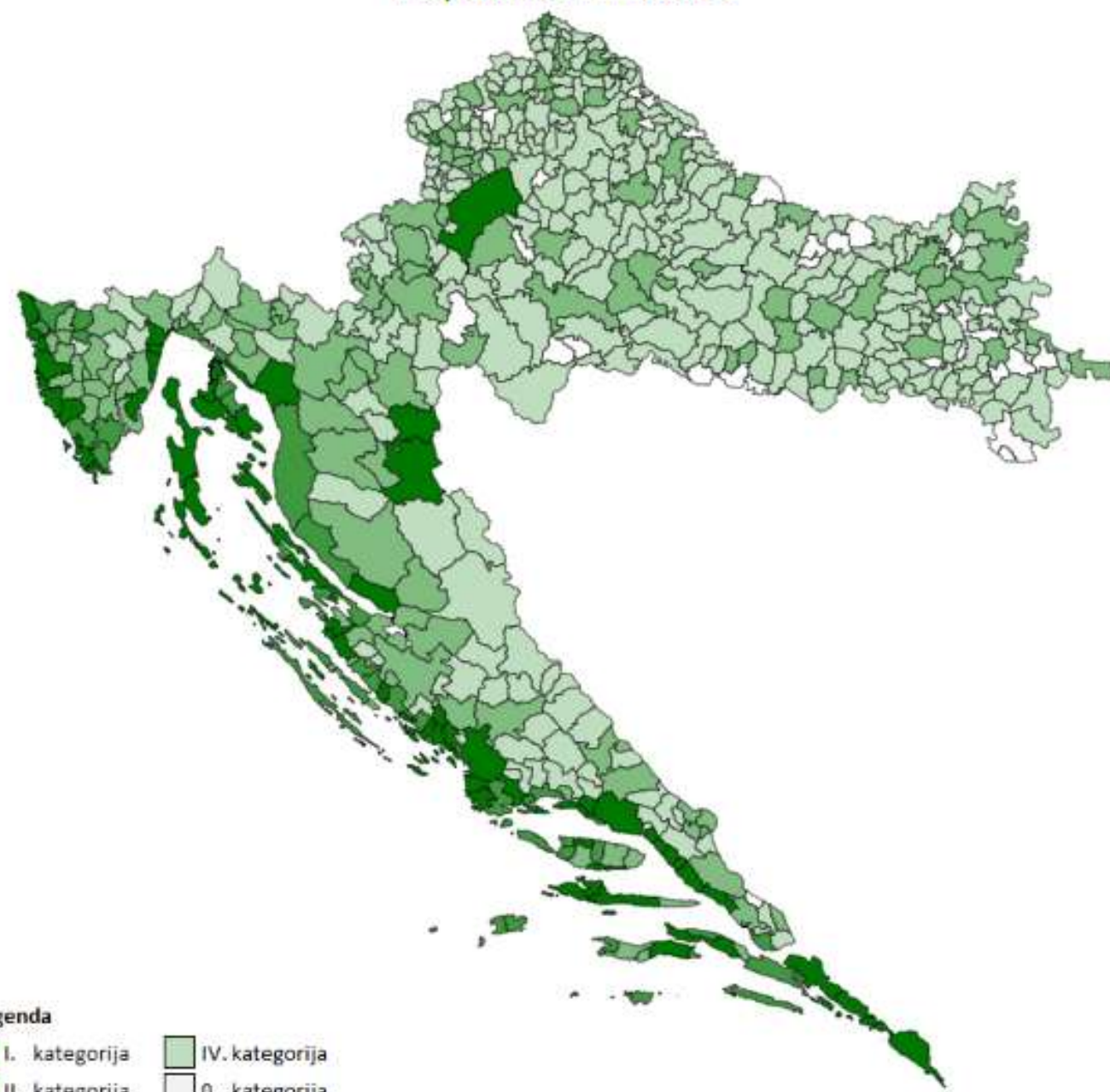
(3) Domaćinom se **ne smatra iznajmljivač koji pruža usluge iz stavka 1. ovoga članka u zgradi** kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Nekomercijalni smještaj (vikendice)

- **154.555 objekata; 676.166 kreveta**
- U periodu 2016./2024. **udvostručen je broj kreveta** u nekomercijalnom smještaju (+341.719).
- Zbroj registriranih kreveta (domaćinstvo i nekomercijalni smještaj) iznosi **1.352.057 kreveta**, što je **526.313 kreveta više nego 2016.**, kada ih je bilo registrirano 825.744.

Indeks turističke razvijenosti

Indeks turističke razvijenosti za 2023. godinu po JLS
Republika Hrvatska



Legenda

I. kategorija	IV. kategorija
II. kategorija	0. kategorija
III. kategorija	Nema pojave

Osnovni pokazatelji turističke razvijenosti:



Visina poreznog opterećenja

Prema važećem propisu:

JLS propisuje visinu u rasponu od

20 – 200 EUR godišnje po reg. krevetu.

TRENUTNO STANJE:

Prosječna visina paušalnog poreza - 50 EUR

Prosječna popunjenost = 65 dana u god.

Prosječna cijena po krevetu = 40 EUR

= 0,77 EUR poreza na dohodak po ostvarenom noćenju

Porezno opterećenje = 1,9 %

PRIJEDLOG IZMJENA:

ITR I. - visina paušalnog poreza - 150 EUR

Prosječna popunjenost = 65 dana u god.

Prosječna cijena po krevetu = 40 EUR

= 2,3 EUR poreza na dohodak po ostvarenom noćenju

Porezno opterećenje = 5,7%

Prijedlog izmjena:

JLS propisuje visinu u rasponu:

Kategorija jedinice lokalne samouprave prema indeksu turističke razvijenosti	Iznos paušalnog poreza u eurima i centima
I	150,00 - 300,00
II	100,00 - 200,00
III	30,00 - 150,00
IV, 0	20,00 - 100,00

“Bitka” protiv kratkoročnog najma

- **Barcelona** - potpuna zabrana dnevnog najma stanova nakon što isteknu dozvole za najam krajem 2028. godine.
- **Malaga** - zabrana registracije stanova za dnevni najam u 43 gradska kvarta odnosno u svakom kvartu u kojem udio stanova za dnevni najam u odnosu na stanove za stanovanje prelazi 8%
- **Atena** - zabrana registracije novih stanova za dnevni najam od 1.1.2025. u tri centralna distrikta grada na najmanje godinu dana te se povećava porez na dnevni najam
- **Marseille** - „AirBnb brigada“
- **Brugges** - nakon što je broj turista po danu narastao na 27.000, odnosno 138 turista na 100 stanovnika, zabranjuje se registracija stanova za dnevni najam u centru grada
- **Sevilla** - zabranjena je registracija novih stanova te uvedena nulta tolerancija na ilegalni najam u kojem je nakon inspekcije evidentirano 715 stanova
- **New York City** - SHORT TERM REGISTRATION LAW
- **Rim** - u zgradi ne smije biti više od 25 % stanova za dnevni najam te mora imati poseban ulaz za goste
- **Portugal**- kao i u našem slučaju, odluke o zabranama su prepuštene jedinicama lokalne samouprave s obzirom na situaciju na tržištu nekretnina

Strateški okvir

Strategija razvoja turizma do 2020.

- **2011. godina - od 852 tisuća ležajeva 49% je u kućanstvima**
- **udio obiteljskog smještaja smanjuje se sa 49% na 43,4%**
- Cilj: usporavanje širenja obiteljskog smještaja, podizanje ukupne razine kvalitete i pretvaranje dijela kapaciteta u obiteljske male hotele, pansione i difuzne hotele.
Nova izgradnja maksimalno se kontrolira, a po potrebi i ograničava.

Strategija razvoja održivog turizma do 2030.

- **2019. godina – prema podacima DSZ-a odmarališta i slični objekti za kraći odmor čine 66% smještajnih kapaciteta, a imaju nisku stopu popunjenosti od 27,6%.**

Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta prepoznata je kao jedan od 10 ključnih izazova hrvatskog turizma.

Strategija razvoja održivog turizma do 2030.

- **Strateški ciljevi:**
 - Konkurentan i inovativan turizam: *Hrvatska je jedna od država s najvećim udjelom privatnog smještaja u EU, ali je i jedna od rijetkih država koja je kategorizirala smještaj u domaćinstvu i pravno uredila njegovo poslovanje te porezno i parafiskalno opterećenje*
 - Otporan turizam: *zakonodavni okvir u kojem se odvija turistička aktivnost je jako širok, a osim turističkih propisa, na razvoj turizma velik utjecaj imaju i brojni drugi propisi, a osobito vezani uz fiskalnu i poreznu politiku, prostorno planiranje, poticanje ulaganja...*

Nacionalni plan razvoja održivog turizma do 2027. godine

- **Posebni ciljevi:**
 - Unaprjeđenje strukture i kvalitete smještajnih kapaciteta
 - Osiguranje poticajnog poslovnog okruženja
 - Uspostavljanje učinkovitog okvira za upravljanje razvojem održivog turizma

Prijetnje !!!

- Rast cijena nekretnina
 - Rast cijena dugoročnog najma
 - Pretjerana izgrađenost
 - Izrazito visoka sezonalnost
 - Masovni turizam (niža ekonomska korist/veće opterećenje)
 - Nezadovoljstvo/iseljavanje lokalnog stanovništva iz turističkih destinacija
 - Ekološki problemi (negativan utjecaj na prirodne resurse)
-

Ovo ne smije biti budućnost hrvatskog
turizma!





REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo
turizma i sporta

Hvala!

