



Napisao: [Tin Bašić](#) • 09.08.2024.

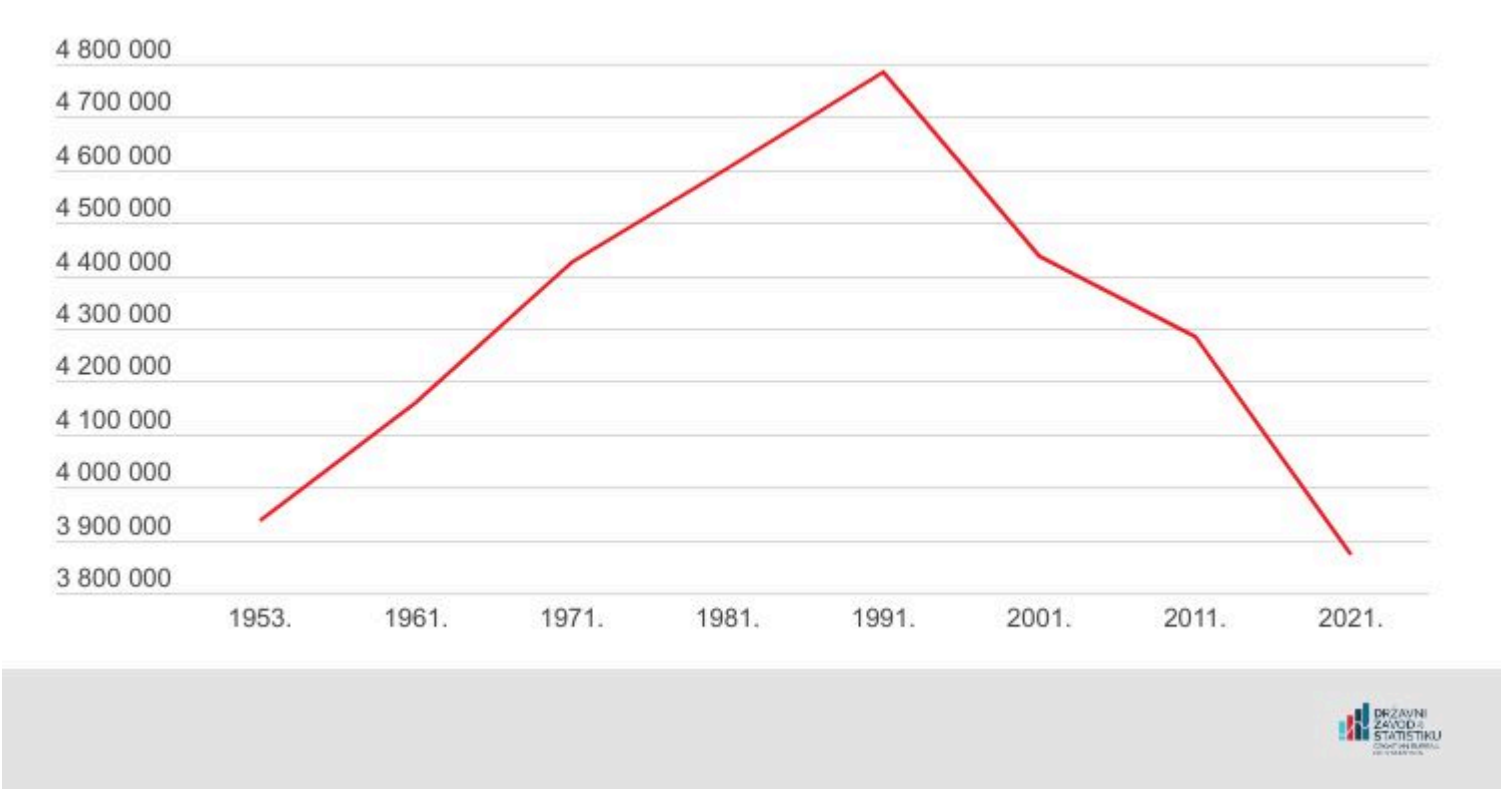
DETALJNA ANALIZA

Je li nestao „čovjek“ - nikada manje Hrvata, nikad više stanova

Je li nestao „čovjek“ - odumiremo, a gradimo više nego ikad. Statistički podaci pokazuju da nikada nije bilo manje Hrvata, a nikad više stanova.

Podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS) omogućavaju mnogobrojne analize i zaključke. Jedan od tih zaključaka je - nikada u povijesti nije bilo manje stanovnika (točnije rečeno, od kada se provode popisi stanovništva od 1953. godine).

Posljednji [popis stanovništva iz 2021. godine](#) pokazao je da u Hrvatskoj živi 3.871.833 stanovnika. Od tog broja, 1.865.129 je muškaraca (48,17 posto) i 2.006.704 žena (51,83 posto). U odnosu na Popis iz 2011. godine, broj stanovnika smanjio se za 413.056 osoba ili 9,64 posto.



Stanovništvo prema popisima, 1953. – 2021., IZVOR: DZS

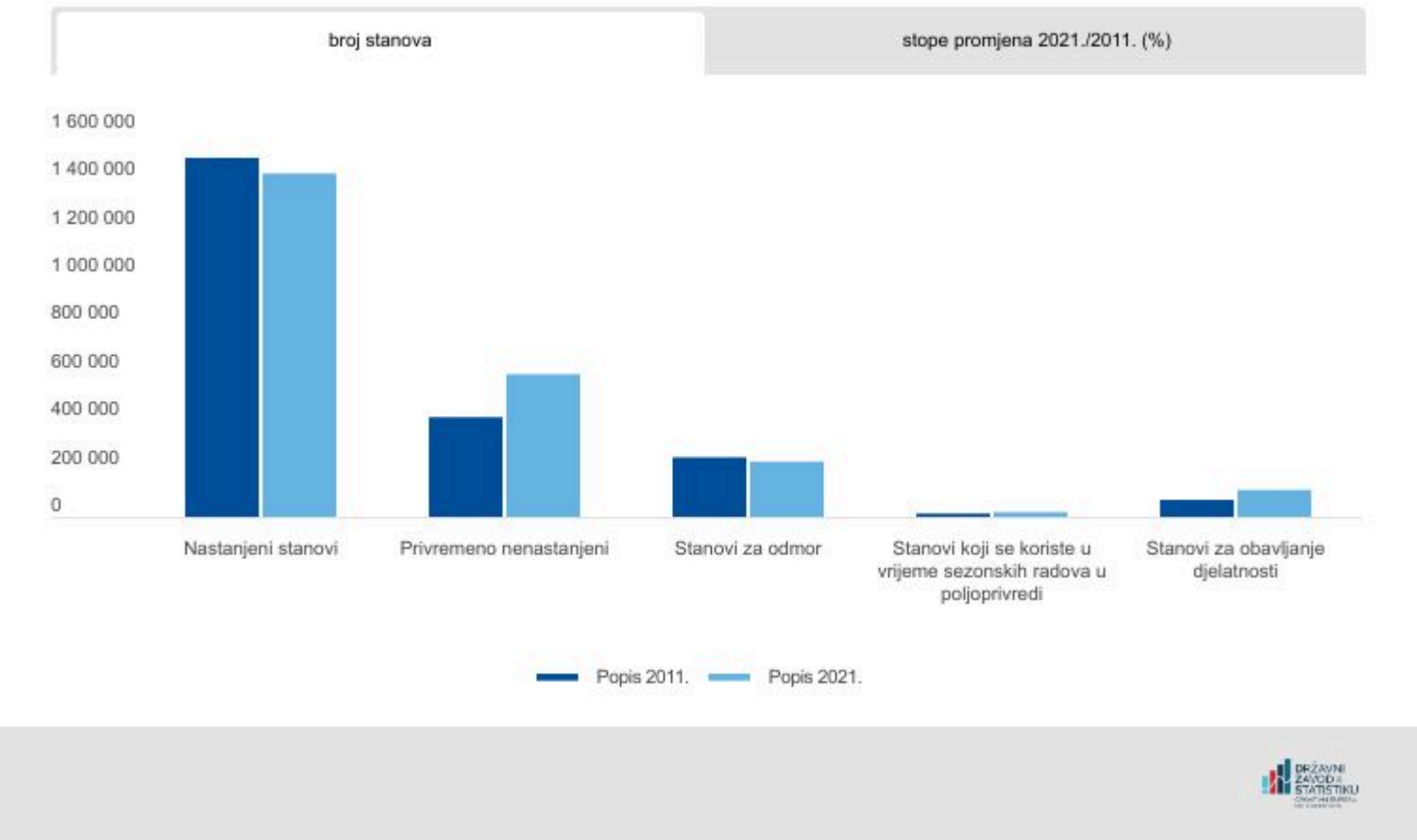
S druge, pak, strane, za razliku od konstantno padajućeg broja stanovnika u RH, broj stanova raste. Naime, prema rezultatima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. u Republici Hrvatskoj bila su ukupno 2.391.944 stana, što je povećanje od 6,5 posto u odnosu na stanje u Popisu 2011. godine.

Broj stanova za stalno stanovanje, koji uključuje nastanjene i privremeno nenastanjene (prazne) stanove (2.028.725) bio je veći za 6,1 posto.

Iznimno zabrinjavajući podatak je da se **broj nastanjenih stanova smanjio za 4,2 posto**, dok se u znatnoj mjeri (**za čak 43 posto**) **povećao broj privremeno nenastanjenih stanova**.

Osim u stanovima, kućanstva su živjela i u ostalim stambenim jedinicama, kojih je bilo 1.976, te u kolektivnim stanovima, čiji broj iznosi 1.441.

Stanovi prema načinu korištenja prema popisima, 2011. i 2021.



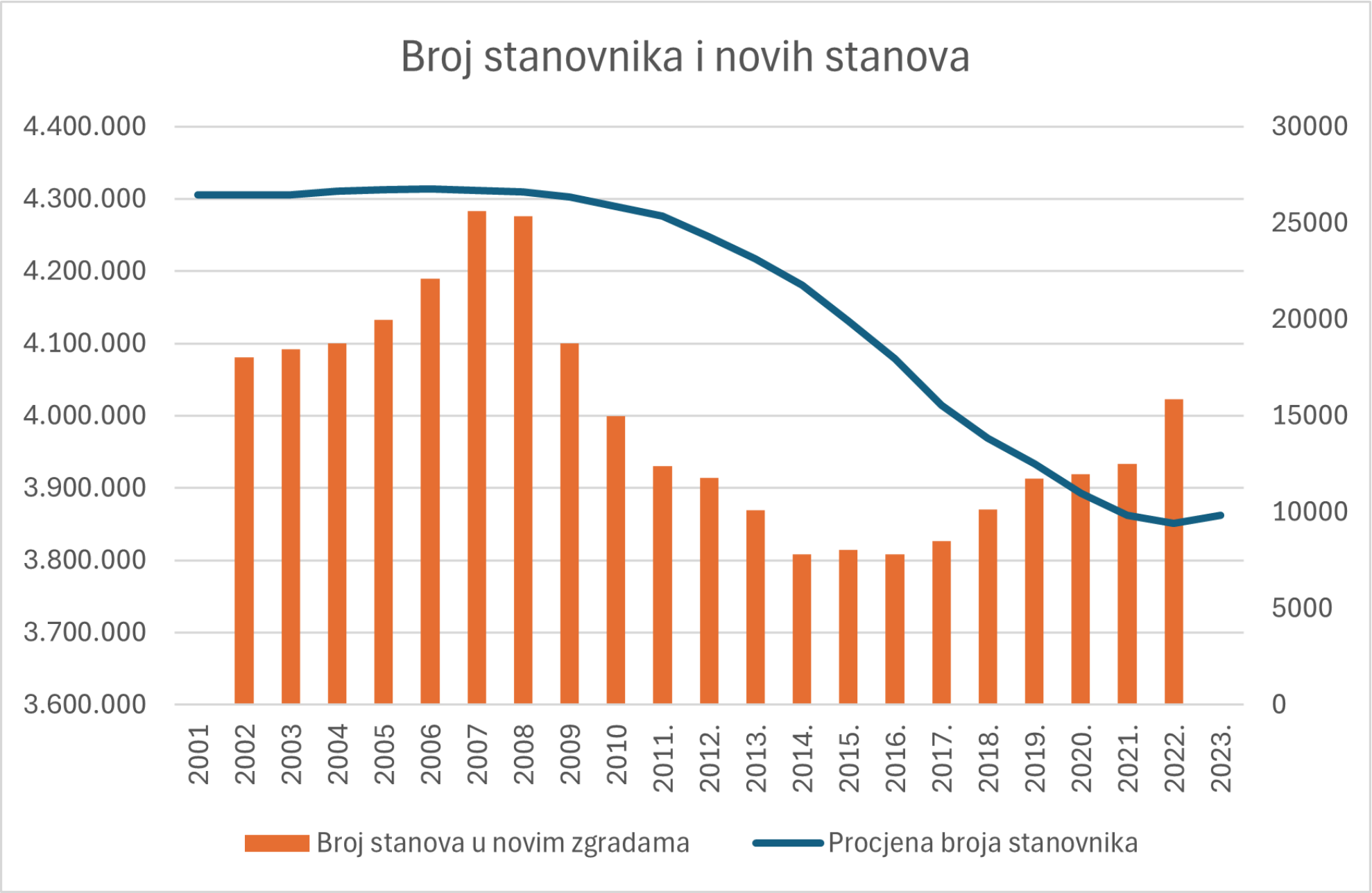
Stanovi prema načinu korištenja prema popisima, 2011. i 2021., Izvor: DZS

Tek se u drugoj polovici 2023. godine u javnom prostoru počelo govoriti o količini praznih stanova i koliko je to stvorilo iznimnu kontrakciju tržišta nekretnina. Naime, s obzirom na nisku ponudu nekretnina na tržištu, a visoku potražnju te istodobno nedovoljnu količinu izgrađenih novih stanova, mnogi građani Hrvatske ne mogu si priuštiti ni najam stana (nekretnine) niti kupnju stana (nekretnine).

Priuštivo stanovanje postalo je ključno strateško pitanje u Europskoj uniji, pa tako i u Hrvatskoj. S obzirom na to da, kao što je navedeno, mnogi si ne mogu priuštiti nikakav oblik nekretnine, taj je problem postao gospodarski, demografski te bi vrlo brzo mogao postati i politički.

Podaci DZS-a, a uzeti su podaci procjene broja stanovnika na kraju svake godine, pokazuju da je sve manje Hrvata i da taj broj konstantno opada od 2008. godine. U idućem grafu uz podatak procjene broja stanovnika prikazan je i podatak izgrađenih novih stanova u jednoj godini. Iz grafikona se jasno vidi da je početkom 2000-tih godina snažno krenula stanogradnja u Hrvatskoj koja je naglo prekinuta velikom financijskom krizom i dugogodišnjom recesijom. Od 2009. do 2016. godine, broj izgrađenih novih stanova konstantno je padao.

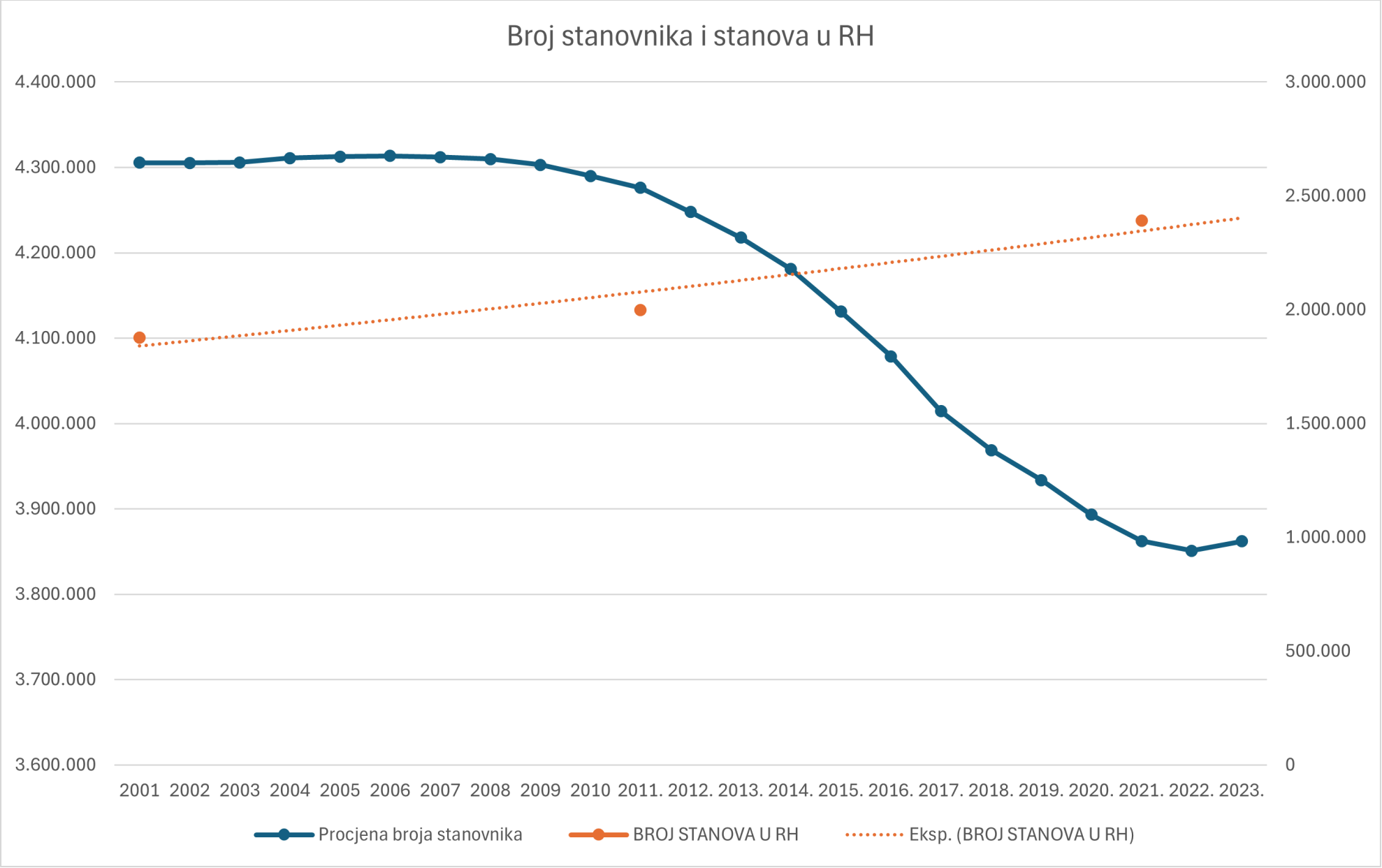
No od 2017. godine naovamo taj broj rapidno raste. Međutim, taj broj još nije ni približno dosegnuo broj izgrađenih stanova s početka 2000-tih godina. Posljednje tri godine (2020., 2021. i 2022.) jasno pokazuju iznimno loš omjer, odnosno može se zaključiti kako se u odnosu na broj stanovnika gradi previše novih stanova unatoč činjenici da na tržištu nedostaje stanova što je cijene najma i kupoprodaje lansiralo u nebo.



Procjena broja stanovnika RH i broj izgrađenih novih stanova, IZVOR: DZS, obrada Tin Bašić

No pretpostavku "pretjerane" gradnje uz usporedbu broja stanovnika, pokazuju idući obrađeni podaci. Naime, postoje tri podatka o ukupnom broju stanova u RH, a to su na temelju popisa stanovništva 2001., 2011. i 2021. godine. Podsjetimo, prema rezultatima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. u Republici Hrvatskoj bila su ukupno 2.391.944 stana, što je povećanje od 6,5 posto u odnosu na stanje u [Popisu 2011. godine](#).

Iz grafikona se jasno vidi u kojem smjeru ide broj stanovnika u Hrvatskoj, a u kojem broj stanova.



Procjena broja stanovnika i broj stanova, IZVOR: DZS; obrada Tin Bašić

Priuštivo stanovanje postalo je "rak rana" modernog društva. Države članice Europske unije raznim načinima pokušavaju učiniti stanovanje priuštivim. Primjerice, u segmentu najma, Njemačka ima razvijen sustav socijalnog stanovanja i različite mjere za kontrolu najamnina. Programi socijalnog stanovanja pružaju subvencionirane stanove osobama s nižim primanjima, dok stambeni dodaci (*Wohngeld*) pomažu u pokrivanju troškova najma. Mjera "*Mietpreisbremse*" ograničava povećanje najamnina u područjima s visokim najamnim stopama, čime se nastoji spriječiti prekomjerni rast cijena najma. Unatoč tim mjerama, Njemačka se suočava s izazovom regionalnih razlika, gdje su prazni stanovi koncentrirani u ruralnim područjima, dok su urbana područja suočena s nedostatkom stanova i visokim cijenama.

Austrija je često hvaljena zbog svoje stambene politike, posebice modela socijalnog stanovanja. Općinski stanovi (*Gemeindebauten*) i neprofitne stambene udruge nude pristupačne najmnine. Subvencije za obnovu stanova dodatno potiču vlasnike da obnove i iznajmljuju svoje nekretnine. Ovaj model osigurava široku dostupnost kvalitetnih i pristupačnih stanova, što je posebno vidljivo u Beču, poznatom po svojoj uspješnoj stambenoj politici.

Španjolska se, kao i Hrvatska, suočava s velikim brojem praznih stanova, što je rezultat nekretninskog balona iz prošlog desetljeća. Nacionalni stambeni plan (*Plan Estatal de Vivienda*) pruža subvencije za obnovu i najam stanova, posebno ciljajući mlade ljude i obitelji s niskim primanjima. Porezne olakšice i regionalni programi dodatno potiču vlasnike da iznajmljuju svoje nekretnine, čime se nastoji smanjiti broj praznih stanova i povećati dostupnost pristupačnog stanovanja.

Irska se ističe inovativnim pristupom poticanju vlasnika stanova da iznajmljuju svoje nekretnine, posebno kroz programe poput *Repair and Leasing Scheme (RLS)*. Ovaj program pruža financijsku pomoć vlasnicima za obnovu napuštenih ili neiskorištenih nekretnina, uz uvjet da te stanove iznajmljuju lokalnim vlastima za socijalno stanovanje na minimalno pet godina. Program pokriva troškove obnove do 40.000 eura po nekretnini. Ovim pristupom povećava se ponuda socijalnog stanovanja, a vlasnici dobivaju sigurnu najamninu tijekom trajanja ugovora.

Pored RLS-a, Irska ima i druge programe poput *Buy and Renew Scheme*, gdje lokalne vlasti kupuju i obnavljaju napuštene nekretnine koje zatim koriste za socijalno stanovanje. Dugoročni najam (*Long-Term Leasing Scheme*) također omogućava vlasnicima da iznajmljuju svoje nekretnine lokalnim vlastima na razdoblje od 10 do 20 godina, osiguravajući stabilan prihod i povećanje dostupnosti socijalnog stanovanja.

Koji model priuštivog stanovanja će primijeniti Hrvatska, još nije poznato. Počeli su se u javnosti "puštati probni baloni" koji se tiču uvođenja poreza na nekretnine (s ciljem jačeg oporezivanja praznih nekretnina) te subvencioniranja najma. Ono što se svi nadaju jest da će se barem malo riješiti ovaj problem.

Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom "Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?" autora Tina Bašića, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

**U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora i/ili autorovih sugovornika koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).

[Znate li nešto više o temi ili želite prijaviti grešku?](#)