



Napisao: [Tin Bašić](#) • 29.11.2024.

PLANOVI ZA BUDUĆNOST

Stambena politika RH – mit ili stvarnost

MPGI je izradio stambenu politiku u RH koja bi trebala omogućiti pristupačnije stanovanje. No hoće li? Problematika provođenja stambene politike je višeslojna, međuresorna i komplicirana. Kako izgledati stambena politika RH. Koje su ključni stupovi i hoće li uspjeti?

Problem priuštivog stanovanja proširio se Europom, grubo zvuči ali to je možda najbolja usporedba, kao kuga. Gotovo sve članice Europske unije, osim možda skandinavskih zemalja i onih najbogatijih, imaju problem s pronalaskom rješenja kako građanima omogućiti rješavanje stambenog pitanja.

Tržišna ekonomija dovela je do toga da se države, u ovome slučaju, moraju uplesti. Uvodi li se državni intervencionizam u stanovanje? Odgovor neće biti jasan još neko vrijeme, ali u ovome trenutku je odgovor "sigurno ne, ali...". Naime, novi sastav Europske komisije prvi puta je uveo povjerenika, odnosno ministarstvo koje će se izravno baviti stambenom tematikom.

S obzirom na to da EU (još) nije odredila dekretom (kao možda u Kini ili sličnim državama svijeta) cijene najma ili stana ili što netko smije i mora raditi sa svojom privatnom imovinom i za koliko eura, trenutačno je situacija takva da se raznim politikama pokušava riješiti sve veći problem nepriuštivog stanovanja u Europi. A taj problem, ta stambena kriza, nije zaobišla ni Hrvatsku.

Možda zvuči paradoksalno, no trenutačno je tako - posljednji popis stanovništva (2021. godine) pokazao je da u Hrvatskoj živi 3.871.833 stanovnika što je najmanji broj otkada se službeno vode takvi podaci (od 1953. godine). Istodobno, na temelju tog popisa dobili smo podatak da su te godine bila ukupno 2.391.944 stana, što je povećanje od 6,5 posto u odnosu na stanje u Popisu 2011. godine. U sklopu ovoga projekta, analizirali smo te podatke i zaključak je jasan - i prilično zabrinjavajući - broj nastanjenih stanova smanjio se za 4,2 posto, dok se u znatnoj mjeri (za čak 43 posto) povećao broj privremeno nenastanjenih stanova.

Zbog toga se krenulo u izradu Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine. Tu je strategiju izradilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a službeno je predstavljena sredinom listopada 2024. godine. Prilikom predstavljanja Stambene politike rečeno je da u Hrvatskoj već godinama rastu cijene nekretnina. Tri su ključna razloga koja su dovela do toga:

1. **Ulaganje u nekretnine** - s obzirom na niske kamate kod štednje, mnogi su građani imovinu preveli u nekretnine, prije svega kuće i stanove. Samim time s tržišta je povučen velik dio nekretnina, a u najvećem dijelu su prazne.
2. Porasla je **potražnja za nekretninama** stranih državljana, veći dio se plaćao gotovinom.
3. Uslijed ruske agresije na Ukrajinu došlo je do **inflacije**. Ukupno 40 posto stambenog fonda, od ukupno 2.380.000 stambenih jedinica u Hrvatskoj, ne služi stanovanju.

PRIUŠTIVO STANOVANJE - okolnost u kojoj kućanstvo troši do 30 posto ukupnih prihoda na troškove stanovanja

Podaci pokazuju:

- **231.000** stambenih jedinica koje se koriste za kratkoročni najam u turističkom sektoru
- **132.000** stambenih jedinica koje se koriste za obavljanje djelatnosti
- **595.000** praznih stanova što je 25 posto ukupnog stambenog fonda.

Koliko nam stanova nedostaje (procjene triju institucija):

- 232.750 - Međunarodni monetarni fond (MMF)
- 286.005 - PwC
- 236.731 - Ekonomski institut Zagreb

Analitika koju je izradio Ekonomski institut Zagreb pokazuje zanimljive podatke. Naime, ako se promatra udio stanova koji ne služe stanovanju (nego u turističke svrhe, djelatnosti...) u ukupnom broju stanova, sve jadranske županije imaju postotke iznad 35 posto, dok kontinentalne županije ispod 25 posto. Top tri jadranske županije su:

- **51 posto - Lično-senjska županija**
- 44,8 posto - Dubrovačko-neretvanska županija
- 43,1 posto - Šibensko-kninska.

Kada se, pak, progleda koliko stambenih jedinica nedostaje po županijama (stambeni jaz), tada su top tri županije:

- **30.915 - Splitsko-dalmatinska županija**
- 30.033 - Grad Zagreb
- 28.199 - Zagrebačka županija.

Ciljevi Nacionalnog plana stambene politike:

- priuštivo stanovanje
- održivo stanovanje
- prostor u funkciji stanovanja.

Ciljevi bi se trebali postići kombinacijom četiri poluge:

1. financijska
2. porezna
3. zemljišna
4. ekološko-energetska.

Nacionalni plan stambene politike RH do 2030. godine

Da bi se aktiviralo prazne stanove, ali i one koji trenutačno služe za kratkoročni najam, "borba" se vodi na "tri fronta".

Prva fronta

Prvo je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI) objavilo prijedlog [Zakona o upravljanju i održavanju zgrada](#) u kojem se jasno naglašava da vlasnik stana koji namjerava koristiti stan za kratkoročni najam i/ili najam za radnike mora za to dobiti prethodnu pisanu suglasnost kvalificirane većine suvlasnika (80 posto, op.a.) uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom. Na ovaj način MPGI je *de facto* zabranio kratkoročni najam u višestambenim zgradama jer je gotovo nemoguće dobiti suglasnost suvlasnika koji imaju 80 posto udjela ili kvadrata u zgradi.

No ta se odredba tiče samo onih suvlasnika koji od stupanja Zakona na snagu žele nuditi uslugu kratkoročnog najma u svome stanu.

Druga fronta

Iako je MPGI naznačio da se u višestambenoj zgradi mora pribaviti suglasnost 80 posto udjela ili kvadrata, i to za one koji se namjeravaju baviti uslugom kratkoročnog najma od stupanja spomenutog zakona na snagu (a cilj je 1. siječnja 2025.), postavilo se pitanje - što se s onima koji to trenutačno rade? Odgovor je bio - ništa, njima suglasnost ne treba, osim ako Ministarstvo turizma u međuvremenu ne donese neku drugu odluku ili prijedlog propisa.

I to se dogodilo. Naime, krajem listopada 2024. godine u javno savjetovanje je pušten prijedlog izmjene Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti u kojem piše, između ostaloga, da se postojećim iznajmljivačima apartmana (turistički ili kratkoročni najam) u stambenim zgradama stavlja **rok od pet godina** u kojem moraju ishoditi **pisanu suglasnost suvlasnika u zgradi za obavljanje te djelatnosti** (80-postotna suglasnost, op.a.). Nadalje, uvodi se pojam - domaćin.

Prema prijedlogu Ministarstva turizma i sporta, domaćinom se definira iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu. Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za **uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana** ove skupine iznajmljivača, odnosno otvoriti mogućnost **razlikovanja pravog obiteljskog smještaja**, od rentijera, odnosno iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti. Domaćinom se, pak, neće smatrati iznajmljivač koji iznajmljuje stan u stambenoj zgradi "koja je definirana propisom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama".

Treća fronta

Paralelno s dvjema akcijama dvaju ministarstava, oglasilo se i Ministarstvo financija s prijedlogom izmjena poreznih zakona. Za ovu temu najvažnija izmjena je **"porez na nekretnine"**. Jedna od olakšica jest da će kupci prvih nekretnina imati koristi od povrata polovice iznosa PDV-a. Ako se nekretnina kupuje od fizičke osobe, vratit će se porez na promet nekretninama.

Drugi korak je transformacija sadašnjeg poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine. To bi značilo da će osnovica za obračun poreza na nekretnine biti četvorni metar neovisno o vrijednosti. Pri tome će jedinica lokalne samouprave moći sama odrediti visinu poreza od 0,8 do osam eura te je na svom predstavničkom tijelu, utvrditi visinu poreza. Ključno je naglasiti da građani koji imaju nekretninu u kojoj žive, koja je namijenjena stanovanju, neće plaćati porez na nekretnine. Oni koji ne žive u nekretnini ili je ta nekretnina u kratkoročnom najmu, plaćat će porez, ovisno o tome gdje se nalazi grad ili općina. Primjerice, onaj tko ima stan od 50 kvadrata u Zagrebu, godišnje bi mogao plaćati 400 eura poreza.

Uloga APN-a

Paralelno sa spomenuta tri fronta, upogonjuje se i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) koja bi trebala postati središnje tijelo za provedbu poticane stanogradnje i priuštivog najma. Plan je uvesti novi način financiranja izgradnje POS zgrada, u suradnji s JLS-ovima gradila bi se nova stambena naselja, a 50 posto stanova u POS zgradama bit će za prodaju, dok će ostalih 50 posto biti za priuštivi najam. Kombinacijom svih modela POS-a planira se izgraditi 8000 stambenih jedinica u dvije godine. Osim toga, poboljšat će se model potpore za gradnju obiteljskih kuća.

Nadalje, APN će u ime države preuzimati prazne stanove i "stavljati ih na tržište". Primjerice imamo stan od 65 kvadrata koji je prazan dvije godine. Ako bi vlasnik sklopio ugovor s državom, odnosno APN-om na, primjerice, šest godina, APN bi mu isplatio iznos medijalne najamnine za to razdoblje, oko 42.000 eura - pola odmah, pola za tri godine. Zatim bi APN iznajmljivao taj stan najmoprimcu jeftinije, oko 60 posto plaćene cijene.

Hoće li uspjeti?

Odgovor na ovo pitanje je nemoguće dati, no treba biti realan. Iako je želja jasna i želimo vjerovati u uspjeh, odgovor u ovome trenu više naginje prema "ne". Zašto? Nekoliko je razloga za to. Iako politička volja postoji, činjenica jest da "oštrica" za rezanje ovoga gordijskog čvora nije dovoljno oštra.

Naime, ako netko ima stan za koji će plaćati godišnje 400 ili 500 eura poreza (što je 33 eura odnosno 42 eura mjesečno), nema motiv da se odrekne kratkoročnog iznajmljivanja. Ili će u potpunosti taj trošak prebaciti na kupca ili će samo djelomično prebaciti taj trošak, a dio će sam snositi. Dakle, iznajmljivač nema realnog motiva odreći se trenutnog načina iznajmljivanja. Barem ne u idućih pet godina.

No dobra je činjenica da će svi iznajmljivači u stambenim zgradama u idućih pet godina morati pribaviti suglasnost za kratkoročni najam. Vjerojatnost da će dobiti takve suglasnosti je vrlo, vrlo mala.

Dakle, u idućih pet godina vjerojatno se neće dogoditi značajniji koraci. Međutim, moglo bi se dogoditi da trenutni iznajmljivači tijekom iduće dvije ili tri godine shvate da im se više isplati (možda ne financijski) svoju nekretninu "prebaciti" na dugoročni najam pa to pokrene željenu lavinu snižavanja cijene najma. Činjenica jest da država ne smije (odnosno barem ne bi smjela) uzrokovati jače promjene na bilo kojem tržištu, pa tako i na nekretninskom.

No također je činjenica da je trenutna cijena najma na povijesno najvišim razinama, da je cijena kvadrata stana u posljednjih nekoliko godina skočila za više od 50 posto, a da se tijekom 2024. godine za trećinu smanjio broj kupoprodaja stanova. U svakom slučaju, nadamo se da će plan priuštivijeg stanovanja u Hrvatskoj uspjeti. U nadi je spas, a Nada je...

Projekt "Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?" autora Tina Bašića, financijski podržava Agencija za elektroničke medije kroz projekt 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](#).*