

[POČETNA](#) > [SLAVONSKI BROD](#) > [POLITIKA](#)[POČETNA](#) > [SLAVONSKI BROD](#) > [POLITIKA](#)

Autor: Ivan Majstorić

28.10.2024. u 07:00

[KAMO PLOVI MOJ BROD?](#)

Država bi se trebala ugledati na Grad SB i graditi stanove za mlade

Seriju članaka „Kamo plovi moj brod - Životne perspektive mladih u Brodsko-posavskoj županiji” nastavljamo razgovorom s predstavnicima Hrvatske gospodarske komore i agencije za promet nekretnina Diva. Razgovarali smo o nacionalnoj stambenoj politici, stanju na lokalnom tržištu nekretnina te stambenom zbrinjavanju mladih. Kontaktirali smo i Grad Slavonski Brod oko potonje teme.

PODACI iz publikacije „Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2023. godini” govore da je medijalna cijena kvadrata stana/apartmana na području Grada Slavanskog Broda u 2023. porasla za 20,9 % u odnosu na 2022. (s 922 na 1.115 eura) uz pad broja prodanih stanova/apartmana za 28,5% (s 323 na 231), dok je medijalna cijena kvadrata obiteljskih kuća

porasla za 33,0 % (s 97 na 129 eura) uz pad broja prodanih obiteljskih kuća za 49,1% (s 275 na 140). Slično je i za Brodsko-posavsku županiju, pri čemu su postotne promjene još izraženije.

Upitali smo za komentar ovih podataka **Gorana Šaravanju**, glavnog ekonomista Hrvatske gospodarske komore.

- Pad broja transakcija ne mora nužno rezultirati padom cijena. Naime, medijalne cijene stanova i obiteljskih kuća rezultat su svih transakcija na tržištu u određenom razdoblju. U uvjetima gdje volumen stambenih kredita raste 8,5% godišnje u kolovozu 2024. te bilježimo rast plaća uz porast zaposlenosti ne iznenađuje što je došlo do porasta cijena nekretnina u Brodsko-posavskoj županiji. Također, pad broja prodanih nekretnina može ukazati na hlađenje tržišta koje se nužno ne može odmah odraziti na cijene.

Oglas



Bolovi u stopalima i trnci u nogama? Ovo je prva stvar koju trebate napraviti (dostupno sada u Hrvatskoj)



Nisam govorio engleski, ali nakon 5 sati ovoga mogu!

Nedavno su predložene izmjene porezne politike, a predstavljeni su i Zakon o upravljanju i održavanju zgrada te Nacionalni plan stambene politike. Upitali smo ga kako ocjenjuje najavljeno uvođenje povrata PDV-a kupcima prve nekretnine u kontekstu priuštivog stanovanja mladih jer takav prijedlog ipak podsjeća na ranije ukinuto subvencioniranje stambenih kredita koje je imalo i negativni utjecaj na tržište nekretnina.

- Složio bih se da je povrat PDV-a kupcima prve nekretnine sličan subvencioniranju stambenih kredita, s time da se radi o jednokratnoj pomoći, dok subvencioniranje kamate u pravilu zahvaća duže razdoblje. Kao i svako tržište, više je faktora istovremeno na djelu koji nužno ne djeluju u istome smjeru. Završetak obnove nakon razornih potresa bi značio manji obujam aktivnosti u građevinarstvu, odnosno manju potražnju za radnom snagom i time niže troškove gradnje. Drugi faktor koji bi mogao izravnije utjecati na cijene nekretnina bio bi sustavan plan središnje države i lokalne uprave i samouprave o stavljanju u funkciju državnih nekretnina. Ipak, da bi mlade obitelji imale povod za ostanak u manje razvijenim županijama, prvi je uvjet imati radno mjesto koje je po mogućnosti relativno dobro plaćeno. Razumljivo je da je fokus javnosti na cijenama nekretnina, no kada razgovaramo o priuštivosti stanovanja, rast primanja također pozitivno utječe na priuštivost.

Za stanje na lokalnom tržištu nekretnina i preferencije mladih kupaca obratili smo se **Mariju Brežičeviću**, vlasniku slavonskobrodske agencije za promet nekretnina Diva. Zanimalo nas je kakve stambene prostore po vrsti i veličini uopće traže mladi/mlade obitelji.

- Mladi najčešće kupuju djelomično ili potpuno uređene kuće i trosobne stanove, po mogućnosti u novijoj gradnji ili renovirane. U više od 90 % kupoprodaja mladi kupuju nekretnine kreditom. S obzirom na to da su cijene nekretnina značajno poskupjele tijekom 2023. godine, a mladi nemaju sredstava za uređenje, spremni su kreditom platiti višu cijenu nekretnine pod uvjetom da je ona potpuno ili barem pretežito uređena za stanovanje. Stanovi se mahom traže bliže centru grada, a kuće u okolici, pri čemu je najatraktivnija lokacija za kupnju kuće naselje Glogovica. Kuće u samom centru grada su vrlo skupe i teško se može pronaći kuća koja bi se uklopila u planirani budžet, a da ne zahtijeva značajnija ulaganja. Gornja granica kupovine trenutno se kreće oko 150.000,00 eura. Prodaju se i nešto skuplje nekretnine, ali vrlo rijetko i vrlo teško. Naravno, što je nekretnina jeftinija, lakše pronalazi svoj put do kupca.

Pitali smo ga i može li država intervenirati na tržište nekretnina bez negativnih posljedica za mlade koji u pravilu nemaju dovoljno kapitala za kupnju nekretnine bez stambenog kredita.

- Intervencija države na tržištu nekretnina koja je provođena između 2017. i 2023. godine u vidu subvencije stambenih kredita pokazala se u startu kao odlična mjera, no vrlo brzo je izgubila svoj smisao, posebno u gradovima te dovela do značajnog poskupljenja nekretnina, čime je postala mjera kojom su prodavatelji prodavali nekretninu skuplje umjesto da kupci kupuju nekretninu jeftinije. Nasuprot gradovima, cijene nekretnina u selima tijekom APN-ovih kredita nisu se puno mijenjale, a značajno se povećao broj prodanih nekretnina, tako da je potpuno jasno kako je mjera subvencioniranja stambenih kredita odlična za ruralna područja i područja slabije naseljenosti i kao takva je za ta područja trebala trajno ostati jer bi se sigurno smanjio odljev mladih sa sela. Ukidanjem APN-ovih kredita, opet je pala prodaja nekretnina na području sela u radijusu izvan 10 km od grada.

Zadnjih tjedana se sve više najavljuje mjera kojom će država iznajmljivati prazne privatne stanove. Stoga je komentirao i temu najma stambenih prostora.

- Mjere kojima država namjerava povećati broj stanova za najam na tržištu meni izgledaju konfuzne i nedorečene. U praksi se već pokazalo da je intervencija države na području nekretnina u gradovima vrlo brzo napravila kontraefekt. Podržavam želju države da smanji apartmanizaciju, odnosno ograniči stavljanje stanova u stambenim zgradama u dnevni najam kako bi se povećao broj stanova koji bi išli u višegodišnji najam, ali smatram da bi se toj problematici trebalo pristupiti pažljivije i postupno smanjivati broj stanova za dnevni najam kako ne bi došlo do pada turističke djelatnosti, uz istovremeno poticanje izgradnje apartmanskih zgrada koje bi isključivo i služile za dnevne najmove. Na taj bi se način tijekom nekoliko godina izjednačila ponuda stanova za dnevni najam i stanova za višegodišnji najam. Iako je na našim područjima vlasništvo nad nekretninom prioritet, sve je više onih koji si zbog visokih cijena nekretnina ne mogu priuštiti vlastiti dom, već moraju ići u najam. Nekretnine dostupne za najam uvijek su bile deficitarne i nemoguće je to promijeniti preko noći. Samo većim brojem izgrađenih nekretnina u privatnom, javno-privatnom partnerstvu ili o trošku same lokalne uprave smanjit će se deficit stanova za najam.

Osvrnuo se i na značajke lokalnog tržišta nekretnina.

- Slavonskobrodsko tržište nekretnina uglavnom je lokalno tržište kojem gravitiraju stanovnici samog grada, brodskih sela i obližnjih gradova (Đakova, Nove Gradiške, Požege, itd.). To je relativno malo i siromašno tržište s obzirom na to da su prosječna primanja u našoj županiji među najnižima u Hrvatskoj, tako da se cijene kuća formiraju u okviru gornjih granica kreditne sposobnosti naših sugrađana. Kuće se ne kupuju kao investicije. Stoga i jesu najzanimljivije mladim ljudima jer si mogu priuštiti kvalitetan stambeni prostor u okviru svojih mogućnosti. Stanovi su pak najzanimljiviji kao investicijsko ulaganje jer bilježimo rast cijena na bazi oko 5% godišnje, a vlasnicima donose i dodatnu dobit u vidu najamnine.

Podijelio je i mišljenje glede daljnjih gospodarskih aktivnosti u građevinskom sektoru i njegovom utjecaju na cjelokupno gospodarstvo.

- Građevinska industrija je trenutno u procvatu. Sve je veći broj stanova na tržištu, a tržišno natjecanje dovest će do stabilizacije i cijene nekretnina i cijene najma. Nadalje, građevinska industrija uz sebe privlači i dovodi do povećanja proizvodnje niza drugih djelatnosti. Zaustavljanjem tog zamašnjaka nastala bi nezamisliva šteta. Kriza u određenim zapadnim zemljama upravo se i procjenjuje kroz pad izgradnje i prodaje nekretnina. Stoga smatram da bi država trebala graditi stanove za mlade, koje bi zatim davala u najam ili u trajno vlasništvo, a takav primjer već niz godina imamo upravo u našem gradu.

Kontaktirali smo i Grad Slavonski Brod da nam dostavi podatak o broju mladih obitelji koje su stambeno zbrinute putem gradskih mjera. Odgovorili su nam da su dosad izgrađena 44 stana za mlade obitelji i svi su popunjeni. Navode i da je trenutno na snazi više od 80 ugovora o osnivanju prava građenja na gradskim zemljištima, pri čemu je dosad izgrađeno 55 obiteljskih kuća, dok su preostale kuće u fazi izgradnje ili rješavanja potrebne dokumentacije za istu. Glede daljnjih planova, iz gradske uprave poručuju kako nastavljaju s postojećim demografskim mjerama koje pomažu u stambenom zbrinjavanju mladih obitelji. Osim toga, uvode i nove. Stanovi u zgradama za mlade obitelji čija je izgradnja počela prošli tjedan iznajmljivat će se po principu priuštivog stanovanja - upola jeftinije od tržišne cijene najma takvih nekretnina i bit će namijenjeni mladim obiteljima koje nemaju mogućnost stambenog kreditiranja.

Treba li država graditi stanove za mlade te ih davati u najam i nuditi na otkup po uzoru na Grad Slavonski Brod?

Da!

83%

Ne!

16%

Ne znam!

1%

Ukupan broj glasova: 96

Tekst je financirala Agencija za elektroničke medije u sklopu Programa za poticanje novinarske izvrsnosti.