



Stambena



politika



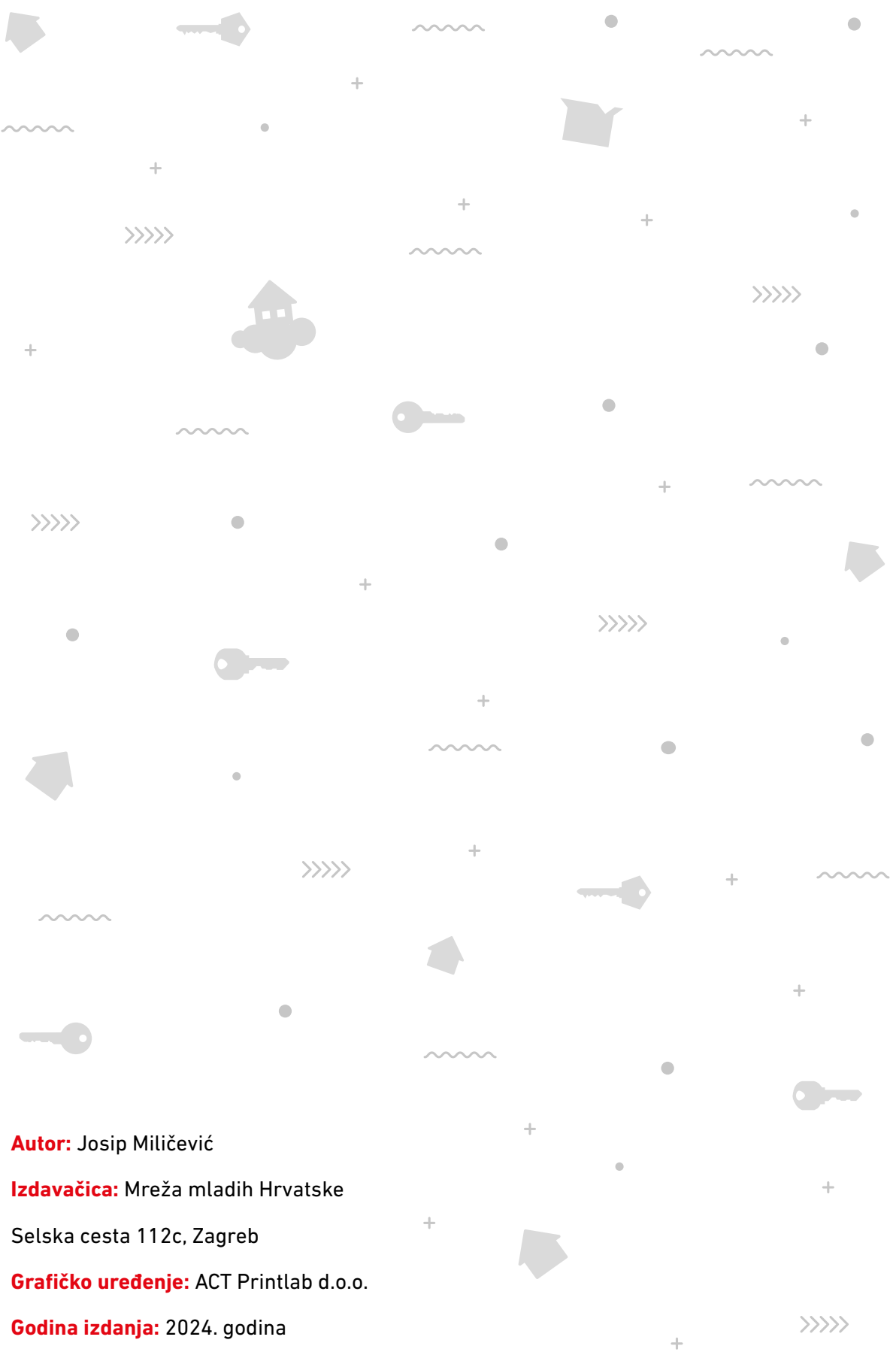
po mjeri



mladih



Pozicijski dokument
Mreže mladih Hrvatske



Autor: Josip Miličević

Izdavačica: Mreža mladih Hrvatske

Selska cesta 112c, Zagreb

Grafičko uređenje: ACT Printlab d.o.o.

Godina izdanja: 2024. godina

Uvod



Problem nedostupnosti priuštivog stanovanja jedan je od ključnih aktualnih problema u Hrvatskoj, a u Mreži mladih Hrvatske odlučili smo se, kroz izradu ovog dokumenta, pojasniti s kakvim se problemima mladi suočavaju pri pokušaju osamostaljivanja, kao i ponuditi neka rješenja koja će poboljšati položaj mladih u društvu.

Direktni poticaj za pisanje ovog dokumenta dolazi iz najava upućenih tijekom proljeća i ljeta 2024. da će Vlada na jesen 2024. predstaviti Nacionalnu strategiju priuštivog stanovanja. To će biti prva strategija koja se bavi ovom temom na nacionalnoj razini, a s obzirom na ozbiljnost i veličinu problematike, smatramo vrijednim istaknuti perspektivu i položaj mladih u području stanovanja.

Dokument pred vama trebao bi poslužiti kao doprinos javnoj raspravi s naglaskom na specifični položaj mladih koji se pokušavaju osamostaliti te naglasiti perspektivu mladih osoba koje nisu u bračnom odnosu. Ističemo to jer se kroz već postojeću Strategiju demografske revitalizacije¹ intenzivno naglašava izazov stambenog osamostaljivanja kroz prizmu odgađanja stupanja u brak i zasnivanja obitelji. Rješavanje problema stanovanja važno je sagledati i kroz demografske aspekte i perspektive, ali nije dovoljno da to bude jedini fokus stambene strategije. Mladi se ne smiju promatrati samo kao budući roditelji, već kao punopravni građani sa svojim pravima i potrebama.

Ovaj dokument služi i kao jasno izrečena pozicija najreprezentativnije udruge mladih u Hrvatskoj, a vjerujemo da se stambene politike ne smiju donositi bez uključivanja mišljenja mladih. Na kraju, vjerujemo da će ovaj dokument biti koristan i članicama Mreže mladih Hrvatske, kao i svim drugim akterima koji zagovaraju javne politike za poboljšanje položaja mladih u društvu. Na tom tragu, ovaj je dokument strukturiran tako da donosi pregled i kontekstualizaciju trenutnog položaja mladih te stambene situacije u Hrvatskoj. To uključuje pregled postojećih podataka na europskoj razini te rezultate analize koju je Mreža provela u srpnju i kolovozu 2024. o cijenama i ponudi stanova u Hrvatskoj.

1 https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2024_03_36_580.html


Zatim, donosimo pregled dosadašnjih mjera u stambenoj politici, s posebnim naglaskom na izrazito štetnu mjeru subvencioniranih stambenih kredita (poznatiju kao APN). Finalno, s obzirom da Mreža uvijek teži imati proaktivan i konstruktivan pristup u zagovaranju, predložimo i određene preporuke usmjerene različitim akterima koje bi doprinijele kreiranju stambene politike prilagođene potrebama i mogućnostima mladih u Hrvatskoj.

Za kraj uvodnog dijela, važno je naglasiti da Mreža do sada nije imala priliku sudjelovati u formalnom procesu osmišljavanja, planiranja ili razvoja mjera stambene politike niti u bilo kojem dijelu izrade Nacionalne strategije priuštivog stanovanja.





Kontekst



Hrvatska već dugi niz godina drži neslavnu titulu negativnog rekordera u Europskoj uniji (EU) prema prosječnoj dobi iseljavanja iz roditeljskog doma. Naime, mladi u Hrvatskoj u prosjeku napuštaju obiteljski dom kasnije od svojih vršnjaka u drugim EU zemljama, često čak i nakon što prestanu biti smatrani mladima (u Hrvatskoj do 30. godine). Ove podatke potvrđuju izvještaji Eurostata i redovito ih prenose mediji². Kao objašnjenje za ovu zabrinjavajuću statistiku često se navodi „mentalitet“ građana, uz tvrdnju da mladi iz južnih europskih zemalja kulturnološki ostaju duže u obiteljskom domu u usporedbi s vršnjacima sa sjevera Europe. Također, kasnije stupanje u brak često se ističe kao važan faktor.

Međutim, ovakva objašnjenja koja prebacuju odgovornost na same mlade, slična su onima koja su bila prisutna tijekom razdoblja visoke nezaposlenosti. Tek se kao sekundarni ili tercijarni razlozi navode faktori poput cijene i (ne)dostupnosti stambenih opcija za osamostaljenje. Time se ponovno suočavamo s tendencijom okrivljavanja mladih za njihove probleme, umjesto da se preispitaju ekonomski i društveni uvjeti koji na to utječu.

Čak i ako prihvatimo pojednostavljeni argument o mentalitetu, ostaje neriješeno pitanje kada se sagleda trend rasta prosječne dobi iseljavanja kroz godine, što je jasno vidljivo u podacima Eurostata³. Tablica u nastavku prikazuje prosječnu dob iseljavanja iz roditeljskog doma u Hrvatskoj u razdoblju od 2014. do 2022. godine, zatim EU prosjek, podatke iz zemlje koja je druga po toj statistici, te kako stoje nordijske zemlje, koje se ističu najnižom prosječnom dobi. Iz prikazanih podataka jasno je koliko Hrvatska odskače od EU prosjeka, ali i od drugih zemalja koje su se prije desetak godina nalazile blizu Hrvatske.

2 Npr.: <https://www.index.hr/vijesti/clanak/mladi-u-hrvatskoj-skoro-najkasnije-u-europi-napustaju-roditeljski-dom/2203514.aspx> ; <https://www.telegram.hr/vijesti/evo-u-cemo-smo-na-vrhu-eu-cak-78-posto-hrvata-mladih-od-34-godine-zivi-s-roditeljima/>

3 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030/default/table?lang=en

	2014. godina	2017. godina	2020. godina	2022. godina
Hrvatska	31	31,9	32,4	33,4
EU prosjek	26,5	26,3	26,4	26,4
Zemlja na „drugom“ mjestu	30,8 (Slovačka)	31 (Malta)	30,9 (Slovačka)	30,8 (Slovačka)
Prosjek u nordijskim zemljama (Finska, Švedska, Danska)	21,3	21,3	20,2	21,5

Tablica 1. Prosječna dob iseljavanja mladih iz Hrvatske naspram EU prosjeka

Iz tablice se jasno vidi da je nešto trulo u hrvatskoj stambenoj politici jer, iako smo i u 2014. bili najlošiji u EU, trend porasta prosječne dobi iseljavanja mladih u Hrvatskoj je očit i rapidan te nije u skladu s kretanjem prosječne dobi na razini EU.

Hrvatska je zadržala neslavno prvo mjesto (ili posljednje, ovisno o perspektivi) dok je Slovačka, koja je bila najbliža Hrvatskoj 2014., ostala na istom mjestu i 2022. godine. Međutim, u Slovačkoj prosječna dob iseljavanja nije značajno rasla, dok je u Hrvatskoj porasla za gotovo 2,5 godine, što predstavlja veliki skok u relativno kratkom razdoblju.

Iako nije potpuno pravedno izravno uspoređivati Hrvatsku s nordijskim zemljama, one su navedene kao primjer suprotnog ekstrema i pokazuju koliko je Hrvatska zapravo udaljena od onih zemalja u kojima se mladi najranije osamostaljuju.

Hrvatska je zabilježila rekordan rast prosječne dobi iseljavanja u posljednjih osam godina, od 2,4 godine.



Još je jedan važan podatak da je Hrvatska zabilježila rekordan rast prosječne dobi iseljavanja u posljednjih osam godina, od 2,4 godine. Ne samo to, nego za dobar dio zemalja porast prosječne dobi uopće nije ni trend, dapače čak 12 zemalja bilježi PAD prosječne dobi u istom razdoblju. Taj pad nije karakterističan nužno za bogate zemlje Zapadne Europe ili uspješne nordijske zemlje, već pad bilježe i one veličinom te ekonomijom bliže Hrvatskoj: poput Češke (pad od 0,8 godina), Estonije (pad od 1,5 godine), Cipra (pad od 0,9 godina), Latvije (pad od 1,2 godine) ili Mađarske (pad od 0,6 godina).

Ovi podaci jasno pokazuju da trenutnu situaciju u Hrvatskoj ne možemo pripisati isključivo mentalitetu, u protivnom trebali bismo prihvatiti da Hrvati s vremenom sve više poprimaju karakteristike „mediteranskog“

načina života dok druge zemlje ne prate taj trend. Dok Španjolska i Grčka bilježe trend rasta prosječne dobi iseljavanja, mediteranske zemlje poput Italije, Cipra i Malte bilježe pad, što sugerira da su uzroci kasnog osamostaljivanja u Hrvatskoj više povezani s javnim politikama nego s kulturnim čimbenicima.

Za razumijevanje kako se Hrvatska našla u ovoj situaciji važno je približiti dostupne opcije i mogućnosti rješavanja stambenog pitanja u Hrvatskoj, odnosno u kakvim uvjetima žive građani u Hrvatskoj. Prema podacima Eurostata⁴, većina Hrvata živi u vlastitim nekretninama, bilo u kućama ili stanovima, čime se Hrvatska nalazi među vodećim zemljama u EU s preko 90 % stanovništva koje posjeduje vlastitu nekretninu. Uz Hrvatsku, na vrhu (više od 90 %) nalaze se i Rumunjska, Slovačka i Mađarska.

Međutim, važno je napomenuti da na točnost ovih podataka utječe činjenica da značajan broj podstanara u Hrvatskoj nema legaliziran status, odnosno rijetko potpisuje ugovore o najmu, što otežava regulaciju i praćenje stvarnih podataka.

Također, na visoki postotak u svim posttranzicijskim zemljama utječu dva elementa: jedan je naslijeđe društvenih stanova koji su kroz desetljeća postepeno otkupljivani te su u procesu tranzicije u potpunosti prešli u privatno vlasništvo⁵. Time je državno/društveno ulaganje prešlo direktno u privatno vlasništvo dok su u mnogim drugim zemljama, primarno Njemačkoj i Austriji, usmjerena sredstva u gradnju javnih stanova koji su i dalje u javnom vlasništvu.

Drugi aspekt odnosi se na stambenu infrastrukturu, posebno u velikim ruralnim područjima gdje je dominantan oblik stanovanja u obiteljskim kućama. Prema podacima iz Eurostatovog⁶ opsežnog istraživanja o kvaliteti života, u Hrvatskoj čak 97,6 % stanovništva koje živi u ruralnim dijelovima boravi u kućama dok manje od 3 % živi u stanovima. Za usporedbu, na drugom kraju spektra nalaze se zemlje poput Njemačke, Estonije, Litve i Malte gdje više od 30 % stanovnika u ruralnim područjima živi u stanovima.

Život u kućama često znači da se svi članovi obitelji koji žive tamo vode kao „vlasnici nekretnine“ što automatski povećava udio onih koji žive u vlastitom domu. Ovaj faktor značajno utječe na percepciju vlasništva nekretnina u Hrvatskoj čime se može stvoriti iskrivljena slika o stvarnom stanju stambenih opcija i dostupnosti na tržištu.

4 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

5 https://pravonagrad.org/assets/stambene-politike_2020.pdf

6 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVH001_custom_7139348/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=82b32252-7125-4ec4-8a53-bf2d46622c4b



U Hrvatskoj čak 97,6 % stanovništva koje živi u ruralnim dijelovima boravi u kućama dok manje od 3 % živi u stanovima.

U 2022. oko 16,8 % stanovnika EU živjelo je u prenapučenom domu, a istovremeno u Hrvatskoj se gužvalo gotovo duplo više stanovnika, čak 32,7 %.



S druge strane, važno je ovdje istaknuti i kritiku koju je uputio dr. Čipin⁷, a tiče se upitnosti metoda mjerenja koje provodi Eurostat s obzirom da nije jasno vode li se različita kućanstva u istoj kući kao zapravo jedno veliko kućanstvo. Odnosno, ako u kući u prizemlju žive stari roditelji, a na katu prva generacija djece s vlastitom obitelji, vodi li se to kao dva kućanstva ili jedno veliko u kojem se djeca još uvijek nisu osamostalila. Istovremeno, opravdano je tvrditi da život na drugom katu iste kuće ne ispunjava u potpunosti kriterije za osamostaljivanje.

Bez obzira na kojoj se strani argumentacije nalazite, važno je uzeti u obzir podatke o prenapučenosti, odnosno o tome koliki postotak ljudi živi u „prenapučenom (eng. overcrowded⁸)“ kućanstvu. Međutim, s obzirom na prethodno spomenute kritike, potrebno je biti oprezan pri čitanju i donošenju zaključaka iz tih podataka.

Naime, u 2022. oko 16,8 % stanovnika EU živjelo je u prenapučenom domu, a istovremeno u Hrvatskoj se gužvalo gotovo duplo više stanovnika, čak 32,7 %. To jest, jedna trećina stanovnika živjela je u kućanstvu koje je prenapučeno. Očekivani podatak koji potvrđuje ovu statistiku tiče se i prosječnog broja ljudi koji živi u jednom domaćinstvu, a koji u Hrvatskoj iznosi 2,7 osobe što je treći najviši prosjek u Europskoj uniji.

7 <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/hrvati-su-prvaci-europe-potome-kada-djeca-napustaju-roditelje-strucnjaci-sumnjamo-u-te-podatke-15371385>

8 Prema definiciji Eurostata, overcrowded je svako kućanstvo koje ima manji broj soba od broja potrebnog za dostojanstvene uvjete. Iz toga proizlazi i matematički izračun koji obuhvaća: 1 soba za kućanstvo, 1 soba prema paru koji živi, 1 soba za svaku odraslu samu osobu, 1 soba za dvije maloljetne osobe dobi 12-17 istog spola i 1 soba za svako dvoje djece mlađe od 12 godina. Dakle ako u stanu živi bračni par bez djece za dostojanstvene uvjete trebali bi živjeti u dvosobnom stanu. Ako u kući živi peteročlana obitelj (roditelji, odrasla kćer, sin u dobi od 15 godina i kćer u dobi od 9) za dostojanstven život potrebno je 5 soba.

Trenutno stanje



Kroz ovu kraću usporedbu Hrvatske s drugim zemljama članicama EU vidljivo je da stambena kriza i kasnija dob osamostaljivanja mladih nisu rezultat mentaliteta, već nedostatnih javnih politika. Uostalom, ponavljamo da je povod za pisanje ovog dokumenta upravo namjera Vlade da kreira stambenu strategiju. Kada pričamo o javnim politikama jedan od najvažnijih postulata pri kreiranju kvalitetnih politika jest da se iste temelje na stvarnim podacima i dokazima, eng. *evidence-based policy*.

U tom kontekstu, Mreža je odlučila provesti analizu tržišta nekretnina u ljeto 2024. kako bi pružila jasan uvid u izazove s kojima se suočavaju mladi i svi drugi koji nastoje riješiti svoje stambeno pitanje. Analiza je obuhvatila tri ključna elementa s posebnim fokusom na Grad Zagreb zbog njegove visoke razine centraliziranosti te većeg broja dostupnih podataka što smanjuje mogućnost anomaljskih uzoraka.

Prvi analizirani element bili su stanovi dostupni za kupnju pri čemu su proučavane njihove cijene, kvadrature nekretnina te prosječna cijena po kvadratu. Analiza je uključila 150 oglasa s popularne mrežne stranice⁹, obuhvaćajući različite gradske četvrti i nekretnine različitih veličina kako bi se dobio što sveobuhvatniji pregled stanja.

Drugi element bio je analiza prosječne cijene najma stana u Zagrebu gdje su također analizirane mjesečna cijena najma, kvadratura stana te posljedično prosječna cijena po kvadratu. Osim Zagreba, istovjetna analiza provedena je u više gradova uz obalu (Istra, Primorje, Dalmacija).

U oba slučaja, Zagreba i obalnih gradova, u obzir su uzimani isključivo stanovi koji su dostupni za dugoročni najam (minimalno godinu dana) te koji nisu eksplicitno navedeni kao rezervirani samo za određenu društvenu skupinu, poput stanova rezerviranih samo za studente tijekom akademske godine ili za strane radnike. U kasnijem dijelu dokumenta eksplicitno ćemo naglasiti specifičnost i izazove studentskog smještaja te u manjoj mjeri situaciju sa smještajem

stranih radnika. Ovdje su ti slučajevi izuzeti kako bi analiza obuhvatila opcije koje su relevantne za mlade osobe koje žele trajno napustiti roditeljski dom. Perspektivu najma kraćeg od godinu dana smatramo neadekvatnom za motiviranje mladih na osamostaljenje.

U tablici u nastavku donosimo pregled različitih cijena nekretnina bilo da se radi o najmu ili o cijeni kvadrata za kupovinu stana. Prvo što upada u oči je prosječna cijena kvadrata stana u Zagrebu za kupovinu, koja je u ljetnim mjesecima (srpanj-kolovoz) 2024. iznosila €3.273,75. Ova cijena je 2,5 puta veća od iznosa medijalne plaće¹⁰ (€1.122) isplaćene tijekom prvih pet mjeseci 2024. godine.

Prosječna cijena kvadrata u Zagrebu (kupnja)	€3.273,75
Prosječna cijena kvadrata stana kod stanova manjih od 40 m ² (kupnja)	€3.517,78

Tablica 2. Prosječna cijena četvornog metra, za kupovinu, u Gradu Zagrebu

Da to opet stavimo u europski kontekst, prosječna plaća u Hrvatskoj pokriva samo 39,5 % cijene jednog kvadrata stana. Usporedimo li to s drugim državama Srednje i Istočne Europe, vidimo koliko je situacija u Hrvatskoj nepovoljna.¹¹ Kao primjer iz 2022. godine, isti omjer plaće i cijene kvadrata stana u Latviji i Bugarskoj iznosi 80%, dok je u Sloveniji, Mađarskoj i Slovačkoj između 50% i 60%. U svim tim državama prosječna plaća može u većoj mjeri pokriti trošak kupovine stana. Perspektiva je još negativnija kada se pogleda cijena manjih stanova (do 40 kvadratnih metara) koji su primarno namijenjeni samcima ili parovima. Prosječna cijena jednog kvadrata takvog stana u Zagrebu prelazi €3.500 što ih čini još manje pristupačnima.

Tržište najma ne nudi ništa bolju perspektivu za osamostaljivanje i dostojanstven život. U analizi cijena izdvajamo nekoliko podataka: prvi se tiče prosječne cijene najma kvadrata, koja u Zagrebu iznosi €15,99 dok u obalnim gradovima iznosi €18,29.

Prosječna cijena kvadrata u Zagrebu (najam)	€15,99
Prosječna cijena kvadrata na obali (najam)	€18,29

Tablica 3. Prosječna cijena četvornog metra, za najam, u Gradu Zagrebu

10 <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76885#:~:text=do%20svibnja%202024.-,prosie%C4%8Dna%20mjese%C4%8Dna%20ispla%C4%87ena%20neto%20pla%C4%87a%20po%20zaposlenome%20u%20pravnim%20osobama,odnosu%20na%20isto%20razdoblje%202023.>

11 <https://www.statista.com/statistics/1271035/cee-purchasing-power-of-the-average-wage-expressed-in-flat-square-meters/>

Ipak, svjesni činjenice da kvadratura značajno utječe na prosječnu cijenu, odnosno da stanovi veće kvadrature imaju nižu cijenu po kvadratu stana, odlučili smo posebno analizirati prosječni iznos najma za nekoliko kategorija.

Prva se tiče stanova do 35 kvadrata, odnosno garsonijere te jedno i pol sobnih stanova, onaj tip nekretnina u koji se najčešće useljavaju pojedinci samostalno. U Zagrebu prosječni iznos mjesečne rente za takve stanove iznosi nešto manje od €560, dok je na obali iznos viši u prosjeku za €60, što znači da kada se pridodaju troškovi režija/računa ukupni trošak stanovanja prelazi polovicu iznosa medijalne plaće.

Za razumijevanje problematičnosti takve realnosti ovdje uvodimo pojam „stambeni stres¹²” (eng. *housing stress*) koji označava stanje u kojem osoba izdvaja više od 30 % svojih primanja kako bi pokrila osnovne troškove stanovanja, uključujući najamninu ili ratu stambenog kredita te osnovne račune (struja/plin, voda, grijanje).

Sve osobe koje imaju primanja u iznosu sličnom prosječnoj plaći i pokušavaju samostalno živjeti u manjem stanu zasigurno će se suočiti sa stambenim stresom. Nažalost, ovaj problem postaje sve češći, ne samo u Hrvatskoj, već i diljem svijeta, a utjecaj stambene krize odražava se na sve aspekte života. Bivši EU povjerenik za zapošljavanje i socijalna prava, Nicolas Schmit¹³, primijetio je da „stambena kriza unosi podjelu u naša društva te može ugroziti i našu demokraciju.”

Stambeni stres nije ograničen samo na male stanove, koji često imaju cijenu veću od prosječne. Na primjer, stanovi veličine između 40 i 65 kvadratnih metara, koji su često dom za dvoje partnera ili sustanare, u Zagrebu imaju prosječnu najamninu veću od €850. Ovaj iznos predstavlja gotovo 40% (38,1%) dviju prosječnih plaća, što znači da čak ni dijeljenje većeg stana s drugom osobom ne garantira izostanak stambenog stresa. Osim toga, veći stan i veći broj stanara dovode do viših računa, što ukupne troškove stanovanja često gura iznad granice stambenog stresa.

U obalnim gradovima prosječna cijena takvih stanova još je i veća, a ponuda uglavnom manja zbog značajnog broja nekretnina koje su dostupne - i to eksplicitno navedeno u oglasima! - samo izvan turističke sezone.

12 <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/kako-planirati-zivot-bez-sigurnog-krova-nad-glavom-hrvatska-desetljecima-ignorira-moguca-rjesenja---829095.html>

13 primijetio je da “stambena kriza unosi podjelu u naša društva te može ugroziti i našu demokraciju.” <https://nicolasschmit.eu/my-plan-europe/>

Prosječna visina cijene najma stana veličine između 40 i 65 kvadrata (Zagreb)	€853,94
Prosječna visina cijene najma stana veličine između 40 i 65 kvadrata (obala)	€927,13
Prosječna visina cijene najma stana veličine između 66 i 90 kvadrata (Zagreb)	€1.097,31
Prosječna visina cijene najma stana veličine između 66 i 90 kvadrata (obala)	€1.403,26

Tablica 4. Prosječna visina cijene najma stana u Gradu Zagrebu i obalnim gradovima

Cijena najma nekretnina značajno raste kada se analiziraju veći stanovi. Na primjer, za stanove veličine između 66 i 90 kvadratnih metara na obali, prosječna mjesečna najamnina prelazi €1.400, što je više od jedne medijalne kao i prosječne plaće u Hrvatskoj. U ovako velikim stanovima najčešće žive obitelji s djecom što znači da su prihodi kućanstva često ograničeni na nekoliko članova koji zarađuju.

Ovdje je važno istaknuti još nekoliko važnih elemenata koji nisu možda vidljivi u tabličnom prikazu, ali su prikupljeni u analizi. Jedan se tiče uvjeta najma, naime 10 % do 15 % oglašanih stanova eksplicitno navodi da nekretninu neće iznajmljivati pušačima i/ili osobama s kućnim ljubimcima. Osim tih selekcijskih kriterija, gotovo svi oglašivači postavljaju i dodatne financijske zahtjeve, uglavnom u obliku pologa koji iznosi jednu do dvije najamnine, a plaća se prilikom potpisivanja ugovora. Uz to, često su prisutni i posrednici između najmoprimaca i najmodavaca, poput agencija za iznajmljivanje, koje također naplaćuju svoje usluge, dodatno povećavajući troškove najma.

Iako svi navedeni stanovi dolaze s jasnom napomenom o potrebi potpisivanja ugovora, što je svakako pozitivno, važno je napomenuti da trošak agencijske provizije često snose najmoprimci, a ne vlasnici nekretnine. Iznos tih provizija varira, a uglavnom prati visinu mjesečne rente, iako su kroz analizu zabilježeni oglasi i s većom provizijom.

Dakle, kada se osoba želi osamostaliti, osim što mora ne samo imati dovoljno prihoda za plaćanje visoke najamnine, već i osigurati dodatnu ušteđevinu koja je nekoliko puta veća od mjesečne rente kako bi pokrila troškove agencijske provizije prilikom useljenja.



Stambene politike


Nakon što smo utvrdili trenutno poražavajuće stanje, važno je razmotriti što su država i jedinice lokalne i regionalne samouprave (JLRS) do sada poduzeli, što su mogli poduzeti te kako su odluke različitih institucija utjele na tržište nekretnina, bilo u kontekstu kupovine ili najma.

Kao što je navedeno u uvodu, u trenutku pisanja ovog dokumenta (ljetno 2024.), Strategija priuštivog stanovanja još uvijek nije službeno usvojena, a ne postoji sličan dokument koji sveobuhvatno prikazuje trenutne mjere i politike u području stambene politike.

Povijesno gledajući ključna promjena dogodila se logično s prelaskom od (djelomično) planske na tržišnu privredu u 90ima, čime je stanovanje prepušteno milosti i, puno češće, nemilosti slobodnog tržišta, gdje vodeći motiv nije osigurati ljudima krov nad glavom, već kako ostvariti što veću zaradu na uloženu investiciju.

Međutim, važno je razbiti mit da je do 1990-ih sve stanove posjedovala država ili društvo. U bivšoj državi većina stanova bila je u privatnom vlasništvu, dok je oko 25 % stanova bilo u društvenom vlasništvu¹⁴. S obzirom na promjene u strukturi vlasništva tijekom posljednjih 30 godina, ovaj postotak djeluje značajno, posebno u svjetlu trenutne situacije. U Zagrebu, primjerice, trenutno postoji oko 6.500 stanova u gradskom vlasništvu, dok je gotovo 300.000 stanova u privatnom vlasništvu.

Da je potrebno reagirati te zaštititi one u najnepovoljnijem položaju, jasno je vidljivo i prema dosadašnjim mjerama koje je država donosila. Središnja država je tu preuzela brigu oko stambenog zbrinjavanja obitelji



U Zagrebu, primjerice, trenutno postoji oko 6.500 stanova u gradskom vlasništvu, dok je gotovo 300.000 stanova u privatnom vlasništvu.

branitelja¹⁵ kao i hrvatskih ratnih vojnih invalida kroz različite oblike podrške, bilo da se radi o direktnoj dodjeli nekretnine ili financijskim potporama u vidu povlaštenih kredita i direktnih financijskih potpora za kupnju nekretnine.

S druge strane, dio jedinica lokalne samouprave preuzeo je na sebe brigu oko stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih osoba i to kroz dodjelu stanova u gradskom vlasništvu, bilo direktno i besplatno na korištenje ili po povlaštenom najmu. S obzirom na veličinu, logično je da se većina takvih nekretnina dodjeljuje u Zagrebu, ali u tome sudjeluju i drugi veći gradovi. Trenutno se ukupno u Hrvatskoj više od 9.000 stanova¹⁶ nalazi u vlasništvu gradova.

U sredinama koje su slabije ekonomske razvijenosti te ne mogu samostalno osigurati zaštitu socijalnih prava građana država je osigurala zakonski okvir za intervenciju. S time na umu, donesen je i Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima¹⁷, koji je stupio na snagu prvi put 2018. godine, a posljednje izmjene donesene su u ljeto 2023. Ovaj zakon omogućuje različite oblike podrške, prvenstveno obiteljima, uključujući povlaštenu najam nekretnina, darivanje državnog zemljišta ili materijala, te mogućnost darivanja neuseljivih obiteljskih kuća s materijalom za obnovu.

Najveći utjecaj na opća kretanja cijena na tržištu nekretnina imali su Zakon o društveno poticanoj stanogradnji¹⁸ i Zakon o subvencioniranju stambenih kredita¹⁹. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (POS), koji je prvi put donesen 2001. godine, uspostavio je okvir za javnu stanogradnju s ciljem financijske potpore i poticanja gradnje stambenih zgrada. POS stanovi nude uvjete znatno povoljnije od tržišnih, a od 2001. do siječnja 2024. godine izgrađeno je nešto manje od 9.000 stanova diljem Hrvatske²⁰. Međutim, primarni problem POS-a leži u tome što dio tih stanova postaje špekulativni kapital kroz vrijeme. Unatoč značajnom ulaganju države, koje premašuje 160 milijuna eura, ni država ni JLRS ne upravljaju dovoljnim brojem stanova koje bi mogle dodjeljivati.

S druge strane, Zakon o subvencioniranju stambenih kredita omogućuje Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) pružanje financijske podrške osobama koje podižu stambene kredite. Ključna razlika između POS-a i „APN kredita” je u ulozi drugih aktera. Kod izgradnje POS stanova, neophodna je suradnja s JLRS, a cijena kvadrata stanova ograničena je na €1.489,50 s Najavljeno je povećanje ove cijene za 20 % zbog nedostatka interesa izvođača radova.

S druge strane, kod subvencioniranja stambenih kredita, APN ne upravlja cijenom stana niti uvjetima tržišta, što znači da se kupci koji koriste ovaj oblik potpore moraju prilagoditi

15 <https://branitelji.gov.hr/stambeno-zbrinjavanje/871>

16 <https://www.nacional.hr/vise-od-9-000-stanova-za-najam-u-vlasnistvu-cetiri-hrvatska-grad-a-kriterij-dodjele-zasluzni-gradani-nije-jasan/>

17 <https://www.zakon.hr/z/1437/Zakon-o-stambenom-zbrinjavanju-na-potpomognutim-podru%C4%8Djima>

18 <https://www.zakon.hr/z/371/Zakon-o-dru%C5%A1tveno-poticanoj-stanogradnji>

19 <https://www.zakon.hr/z/371/Zakon-o-dru%C5%A1tveno-poticanoj-stanogradnji>

20 <https://www.ombudsman.hr/hr/pravo-na-adekvatno-stanovanje-2023/>

tržišnim uvjetima. Dok POS stanovi imaju limitiranu cijenu i usmjereni su na građane s nešto nepovoljnijim ekonomskim položajem, korisnici APN kredita su potpuno ovisni o tržištu nekretnina. Ova ovisnost o tržištu može povećati cijene nekretnina jer prodavatelji znaju da kupci koji koriste APN kredite imaju dodatnu financijsku podršku.

U praksi, korištenje ovog oblika podrške samo djelomično olakšava vraćanje kredita onima koji su ionako planirali kupiti nekretninu. Istovremeno, subvencioniranje kredita ni na koji način nije smanjilo prosječnu dob osamostaljivanja niti omogućilo mladima lakše iseljavanje iz roditeljskog doma, iako je prilikom donošenja Zakona eksplicitno naglašavano da su upravo mladi ključna ciljna skupina.

No, uvjeti Zakona ukazuju da primarna skupina nisu doista mladi, već svi mladi od 45 godina. Koncept potpore je temeljen na pretpostavci da osoba može podići stambeni kredit, što je problematično u državi gdje mnogi mladi rade na ugovorima na određeno, a rata kredita premašuje 50 % prosječne plaće.

Također, mjera je strukturirana tako da potiče obitelji s obzirom da se trajanje podrške povećava s brojem novorođene djece unutar obitelji, čime se pretvara u demografsku mjeru. Stoga ne čudi informacija²¹ da je tijekom 2022. i 2023. bilo gotovo dvostruko više korisnika APN starijih od 40 nego mlađih od 26. Uostalom, najbolji dokaz da je APN direktno utjecao na porast cijena i zapravo otežao osamostaljivanje mladih vjerojatno je i činjenica da je država obustavila nove pozive. Dodatno je važno istaknuti kako državna potpora ni na koji način nije doprinijela povećanju kreditne sposobnosti građana te da novci nisu isplaćivani korisnicima na račune već direktno bankama, što u praksi znači da je samo u siječnju 2024. kroz mjeru sufinanciranja kredita država bankama uplatila 45 milijuna eura²².

Dodatani izazov rješavanju stambene krize predstavlja uspjeh Hrvatske kao turističke destinacije. Naime, broj nekretnina koje se nude za kratkoročni turistički najam raste iz godine u godinu. Dugotrajno slabo regulirano područje paušalnog oporezivanja ovakvih nekretnina dodatno je pogoršalo situaciju. Tek su s ovogodišnjim izmjenama maksimalnih iznosa za paušalni porez po krevetu potaknute jedinice lokalne samouprave da snažnije oporezuju prihode ostvarene kroz privatni smještaj. Trenutno je maksimalni paušalni porez po krevetu €200, ali jedinice lokalne vlasti mogu staviti i značajno niži iznos. Čak i u jedinicama gdje je postavljen

Subvencioniranje kredita ni na koji način nije smanjilo prosječnu dob osamostaljivanja niti omogućilo mladima lakše iseljavanje iz roditeljskog doma, iako je prilikom donošenja Zakona eksplicitno naglašavano da su upravo mladi ključna ciljna skupina.

Tijekom 2022. i 2023. bilo je gotovo dvostruko više korisnika APN starijih od 40 nego mlađih od 26.

Samo u siječnju 2024. kroz mjeru sufinanciranja kredita država je bankama uplatila 45 milijuna eura.

21 https://imamopravoznati.org/request/11323/response/13309/attach/2/Informacija%20dostavlja%20se.pdf?cookie_passthrough=1

22 <https://www.facebook.com/photo/?fbid=10161368203674742&set=a.62597854741>

maksimalan iznos, većina iznajmljivača uprihodi²³ potreban iznos kroz pet do deset iznajmljenih dana u sezoni.

Zbog toga nije iznenađujuće što broj nekretnina u Hrvatskoj koje se ne koriste za trajno stanovanje, već za turizam i kratkoročni najam, kontinuirano raste. To posljedično značajno smanjuje dostupnost nekretnina bilo za kupovinu ili za dugoročni najam, primarno u priobalnom području. Također, raste broj stranih vlasnika nekretnina koji ih koriste samo za osobne odmore tijekom dijela godine, dok te nekretnine ostatak godine često stoje prazne.

Novi izazov za Hrvatsku i njenu stambenu politiku predstavlja i povećanje broja stranih radnika, specifično razvoj posebne kategorije smještaja stranih radnika. Naime, provodeći ranije predstavljenu analizu, u većim gradovima (dominantno Zagreb i Split) primijećen je značajan broj stanova koji su nuđeni isključivo za smještaj stranih radnika.

Većinu tih stanova karakterizira relativno niska cijena, ali i upitna kvaliteta života koju ljudi mogu imati u takvim stanovima. Naime, u oglasima se nude stanovi od 50ak kvadrata u koje su najmodavci spremni primiti čak i do šest osoba. Uglavnom su takvi stanovi opremljeni s nekoliko kreveta na kat i/ili trosjedima na razvlačenje te se u pravilu nude po fiksnoj cijeni od 200€ po osobi/ležaju.

Postojeća regulativa, koja zahtijeva da stan za smještaj šest radnika mora biti minimalne veličine od 44 kvadrata, problematična je ne samo zbog te dimenzije već i zbog toga što uopće ne uzima u obzir kvalitetu smještaja. Nerijetko se radi o madracima na podu ili organizaciji smještaja koja uključuje zajedničko spavanje radnika u bračnom krevetu, bez da su oni unaprijed informirani ili na to pristali. Takav je vid iskorištavanja ranjive pozicije stranih radnika problematičan iz razloga što ne samo da predstavlja kršenje radničkih i ljudskih prava, već i omogućava značajnu zaradu najmodavcima koji na tržište mogu ponuditi nekretnine koje nisu u adekvatnom stanju.

Kao završni element pregleda politika osvrnut ćemo se i na studentski smještaj, odnosno kako nedostatak istog utječe na tržište nekretnina. U protekloj akademskoj godini u Hrvatskoj je bilo upisano nešto više od 150 000 studenata, od čega gotovo 110 000 redovitih studenata. Istovremeno, u studentskim domovima smještaj je našlo samo 14 015 studenata²⁴, tj. svaki deseti student. Dosadašnje djelomično rješenje očituje se u sufinanciranju smještaja studenata izvan domova, s tim da je prema ranije navedenim cijenama jasno da potpora u iznosu od 50€ mjesečno ne može biti dostatna.

U protekloj akademskoj godini u Hrvatskoj je bilo upisano nešto više od 150 000 studenata, od čega gotovo 110 000 redovitih studenata. Istovremeno, u studentskim domovima smještaj je našlo samo 14 015 studenata.

23 <https://www.index.hr/vijesti/clanak/pogledajte-cijene-apartmana-ove-sezone-skoro-sve-je-iznajmljeno/2561568.aspx>

24 <https://www.srednja.hr/faks/tisuce-studenata-i-ove-godine-ostaju-bez-sobe-u-domu-u-velikom-gradu-rekordan-broj-prijava-na-natjecaj/>

Važno je napomenuti da ne studiraju svi studenti izvan svog mjesta prebivališta, no unatoč tome, već godinama tisuće studenata koji su se prijavili za smještaj u studentskim domovima ostaju bez istog. Uz to, značajan broj studenata niti ne pokušava prijaviti se za smještaj, svjesni da imaju minimalne šanse za dobivanje istog. Također, sam proces prijave i dodjele studentskog smještaja nije dovoljno transparentan što pokazuju situacije poput ilegalne prodaje/kupovine domskog smještaja.

Ova situacija znači da krajem ljeta tisuće studenata traže smještaj putem tržišta najma. Većinom se radi o osobama koje nemaju luksuz čekanja ili pregovaranja, s obzirom na to da nemaju alternativu života u roditeljskom domu. Kada sumiramo situaciju, vidimo da država s jedne strane potiče dugoročno rješavanje stambene situacije kroz vlasništvo nekretnine, dok nedovoljno regulira tržište nekretnina u turističkim sredinama. Istovremeno, manjak ulaganja u studentski smještaj tjera tisuće studenata da se snađu na tržištu najma.

Sa svim tim činjenicama ne čudi što su cijene najma kao i kvadrata stana za kupovinu već godinama u strelovitom porastu, kao i da je Hrvatska zemlja u kojoj se mladi najkasnije iseljavaju iz obiteljskog doma.



Pogled prema naprijed



Kako smo naveli u uvodu, cilj ovog dokumenta nije samo pružiti kritiku, već i kroz analizu postojećeg stanja identificirati neuralgične točke te ponuditi našu viziju stambene politike. Svjesni smo da rješenje trenutne situacije nije jednostavno ni jednoznačno. Bez obzira na ciljeve Strategije, ne postoji jedan zakon ili mjera koji mogu sami po sebi donijeti značajan pozitivan zaokret. Iz te perspektive, naše preporuke su grupirane prema različitim akterima, jer nijedna razina vlasti ne može sama riješiti trenutnu stambenu krizu.

Središnja država

Najvažnija uloga središnje države je, prije svega, stvaranje odgovarajućeg okvira, što će značajnim dijelom biti ostvareno kroz Strategiju. Očekujemo da će uslijediti i izmjene nekih zakona kao izravna posljedica tog okvira. Ključno je da država prepozna da tržište nekretnina samo po sebi pogoršava situaciju i ne nudi rješenja za osamostaljivanje mladih. Kao zemlja s velikom stopom iseljavanja, pružanje novih prilika za kvalitetan život predstavlja prostor za pozitivnu promjenu.

Na tom tragu, očekujemo od države da nastavi izdvajati sredstva i poticati gradnju POS stanova kao i općenito poticati povećanje javnog fonda stanova. Rješenje ne leži u samom činu povećanja nekretnina, što vidimo i po tome da je u Hrvatskoj kroz godine rastao broj nekretnina, a cijene nisu padale.

Najavljene mjere, poput uvođenja poreza na neaktivne nekretnine, mogu doprinijeti smanjenju cijena, ali je važno da ih prate izmjene Zakona o najmu stanova. Ove izmjene trebale bi

dodatno zaštititi najmodrimce, primjerice ograničavanjem mogućnosti jednostranog povećanja najamnine i sličnih mehanizama koji idu u korist samo najmodavcima.

Dodatna inovacija koja bi svakako bila novost u Hrvatskoj odnosi se na uvođenje ograničenja visine najma (eng. *rent cap*). Ova mjera ograničila bi rast cijena nekretnina, zaštitila one u najnepovoljnijem položaju te osigurala priuštivost i održivost. Takva mjera mogla bi potaknuti dio najmodavaca da umjesto najma, svoje nekretnine ponude za prodaju. To bi otvorilo prostor državi ili JLRS da kroz otkup povećaju svoj stambeni fond u kratkom vremenskom razdoblju i time dodatno povećaju broj stanova dostupnih za najam.


Upravo intervencijom u tržište najma može se poboljšati položaj mladih te utjecati na spuštanje prosječne dobi osamostaljivanja. Priuštiv najam stanova omogućit će mladima raniji odlazak iz roditeljskog doma, a time i izgradnju vlastitog života. Dok mjere koje potiču kupovinu nekretnina mogu olakšati život obiteljima, nužno je osigurati i mjere usmjerene specifično na mlade, bez obzira na njihov trenutni bračni status.

Jedna od metoda koju koriste druge zemlje, posebno u Europi, uključuje kontrolu visine rente ili najma, iako se to češće primjenjuje na razini JLRS. Središnja država treba stvoriti mehanizme i poticati JL(R)S da primjenjuju takve oblike intervencija kako bi poboljšale položaj građana.


Primjeri iz Europe, osobito Njemačke i Austrije, pokazuju da stambene zadruge mogu uspješno funkcionirati i biti dio rješenja stambene krize. Ove zadruge, s naglaskom na neprofitnu komponentu, mogu značajno povećati ponudu priuštivih opcija na tržištu nekretnina. Kroz takve modele moguće je stvoriti dugoročna i održiva rješenja koja će doprinijeti dostupnosti stambenog prostora za sve kategorije građana, uključujući mlade koji se prvi put osamostaljuju.

Nužno je nastaviti s regulacijom smještaja za strane radnike jer trenutni propisi osiguravaju tek minimum koji nije adekvatan. Nedopustivo je da država omogućava iskorištavanje stranih radnika kojima se obećava smještaj, a zatim ih se smješta u 45 kvadrata s još pet osoba, u loše održavanim stanovima, gdje se često i madrac na podu smatra „ležajem”. Kriteriji za prihvatljiv smještaj radnika moraju se pooštriti, posebno u pogledu omjera veličine stambenog prostora i broja osoba. Također, potrebno je povećati inspekcije i kontrole kako bi se zaustavilo iskorištavanje nepovoljnog položaja stranih radnika.

Finalno, potrebno je značajnije ulaganje u studentski smještaj u suradnji sa studentskim centrima i JLRS Kao što smo već istaknuli, u Hrvatskoj postoji značajan nedostatak studentskog smještaja, što dovodi do velikog broja studenata koji su prisiljeni tražiti alternativne opcije na tržištu



Dodatna inovacija koja bi svakako bila novost u Hrvatskoj odnosi se na uvođenje ograničenja visine najma (eng. *rent cap*).



U Hrvatskoj postoji značajan nedostatak studentskog smještaja, što dovodi do velikog broja studenata koji su prisiljeni tražiti alternativne opcije na tržištu najma.

najma. Povećanje smještajnih kapaciteta ne samo da bi poboljšalo studentski standard, već bi također direktno smanjilo potražnju na tržištu najma. Ovo smanjenje potražnje, u kombinaciji s drugim intervencijama, moglo bi rezultirati smanjenjem cijena najma za sve građane.

Takvo ulaganje treba obuhvatiti ne samo izgradnju novih studentskih domova, već i unapređenje infrastrukture postojećih kapaciteta te bolju organizaciju i raspodjelu dostupnog smještaja. Povećanje dostupnosti studentskog smještaja stvorit će dugoročne koristi za studente, ali i za šire društvo, kroz stabilizaciju tržišta najma i smanjenje pritiska na stambene troškove.

JL(R)S

Iako Strategiju donosi Vlada, uloga lokalne vlasti jednako je važna, ako ne i važnija. S obzirom na predstojeće lokalne izbore u prvoj polovici 2025. godine, očekujemo da će stambena politika postati ključni fokus, osobito u Zagrebu i obalnim gradovima. Od jedinica lokalne vlasti, posebno velikih gradova, očekujemo da ulože napore u povećanje fonda javnih stanova i da ih nude građanima po cijenama koje su povoljnije od tržišnih. Takve metode su se pokazale uspješnima diljem Europe, i ne postoji razlog zašto ne bi mogle funkcionirati i u Hrvatskoj.

Također, od sveučilišnih gradova očekuje se ulaganje u povećanje kapaciteta studentskog smještaja kako bi se smanjio pritisak na tržište najma. Ovo ulaganje ne samo da će poboljšati uvjete za studente, već će također doprinijeti smanjenju potražnje na tržištu najma, što će imati pozitivne učinke na cijene najma.

Za gradove s jakim turističkim fokusom nužno je strože kontrolirati dostupnost nekretnina za kratkoročni najam. Primjeri iz drugih europskih gradova²⁵ pokazali su da ograničavanje broja dozvola za turistički najam ili ograničavanje broja dana koje nekretnina može biti iznajmljena na kratkoročni period može smanjiti isplativost takvog najma. To usmjerava vlasnike da razmotre dugoročni najam kao alternativu.

Kako bi se ove mjere implementirale, središnja država treba dati ovlasti jedinicama lokalne samouprave. Međutim, ključna je politička volja na svim razinama vlasti za provedbu ovakvih mjera. Potrebno je zajedničko djelovanje kako bi se postigli održivi rezultati i poboljšala stambena situacija u zemlji.

25 <https://www.euronews.com/travel/2023/06/07/want-to-rent-out-your-home-to-tourists-make-sure-to-follow-these-new-rules-around-europe>

Vizija optimistične Hrvatske

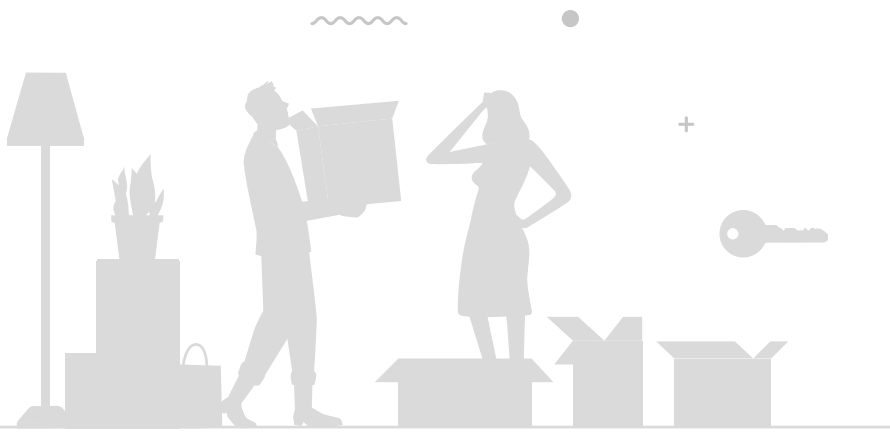


Umjesto klasičnog zaključka gdje nabrajamo sve već spomenuto, ponudit ćemo radije optimističnu viziju kako bi Hrvatska mogla, a i trebala, izgledati za nekoliko godina.

Mi je vidimo kao zemlju u kojoj se mlade osobe mogu osamostaliti i otići iz roditeljskog doma prije tridesete godine, bilo da odlaze živjeti samostalno ili s partnerom_icom.

Prilikom osamostaljenja mlada osoba, u vizionarskoj Hrvatskoj, ima mogućnost iznajmljivanja stana koji je dio javnog fonda, po cijeni koja je niža od tržišne, a čak i ako iznajmljuje od privatnih vlasnika, zna da je zaštićen_a kvalitetnim Zakonom o najmu stanova. U vizionarskoj Hrvatskoj, gradovi imaju sve veći fond javnih stanova, a općine i gradovi koji su turistička središta i dalje vode računa da njihovi građani imaju mogućnost priuštivog stanovanja te ono ima prednost pred zaradom od turizma.

Takva Hrvatska ne služi samo na ponos svojim građanima već i kao primjer drugima da je moguće promijeniti stambenu politiku te da država i društvo trebaju odgovoriti na potrebe svojih građana.



+

