

# STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

---

**Jerković, Ivana**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:909962>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-01**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



**SVEUČILIŠTE U SPLITU**

**EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**Mentor:**

**izv. prof. dr. sc. Lana Kordić**

**Student:**

**Ivana Jerković**

**Split, rujan, 2023.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, IVANA JERKOVIĆ,

(ime i prezime)

izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je navedeni rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja na objavljenu literaturu, što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio navedenog rada nije napisan na nedozvoljeni način te da nijedan dio rada ne krši autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije korišten za bilo koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Split, 2023 godine

Vlastoručni potpis :

Ivana Jerković

## SADRŽAJ:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. UVOD</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1.1 Definiranje problema istraživanja .....   | 1         |
| 1.2 Cilj rada .....   | 1         |
| 1.3 Metode rada .....   | 1         |
| 1.4 Sadržaj rada .....  | 1         |
| <b>2. POJMOVNO ODREĐENJE STANDARDA STANOVANJA</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1 Pojam standarda stanovanja .....  | 3         |
| 2.2 Pojam stambenog fonda .....   | 3         |
| 2.3 Pojam stambenog statusa .....   | 3         |
| 2.4 Pojam stambene kvalitete .....  | 4         |
| <b>3. STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ I USPOREDBA S DRUGIM ZEMLJAMA EU</b> .....          | <b>5</b>  |
| 3.1 Stambena prava u razvijenim zemljama.....   | 5         |
| 3.2 Stambeni fond .....   | 5         |
| 3.2.1 <i>Struktura stambenog fonda prema načinu korištenja</i> .....                                | 5         |
| 3.2.2 <i>Struktura stambenog fonda prema vrsti naselja</i> .....                                    | 6         |
| 3.2.3 <i>Struktura stambenog fonda prema površini stambenih jedinica i broju osoba po kućanstvu</i> | 7         |
| 3.2.4 <i>Prenaseljenost stambenog fonda</i> .....   | 10        |
| 3.2.5 <i>Struktura stambenog fonda prema sobnosti</i> .....   | 11        |
| 3.2.6 <i>Starost stambenog fonda RH</i> .....   | 13        |
| 3.2.7 <i>Komunalna opremljenost stambenog fonda RH</i> .....  | 14        |
| 3.3 Stambeni status – vlasništvo nad nekretninama.....  | 17        |
| 3.4 Stambena kvaliteta .....  | 19        |
| 3.4.1 <i>Troškovi stanovanja</i> .....  | 19        |
| 3.4.2 <i>Priuštvost nekretnina</i> .....  | 21        |
| <b>4. ULOGA I VAŽNOST STAMBENE POLITIKE</b> .....   | <b>22</b> |
| 4.1 Stambeni problem .....  | 22        |
| 4.2 Program subvencioniranja stambenih kredita i posljedice programa .....                          | 22        |
| 4.3 POS program – Izgradnja i prodaja stanova .....   | 25        |
| 4.4 POS PLUS program – Posebni program POS-a.....   | 26        |
| 4.5 Program energetske obnove .....   | 26        |
| 4.6 Društveno poticana stanogradnja .....   | 27        |
| 4.7 Porezna politika i stambeno zbrinjavanje .....  | 27        |
| 4.8 Razlozi za intervenciju Vlade .....   | 28        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>5. ZAKLJUČAK .....</b>            | <b>29</b> |
| <b>POPIS LITERATURE .....</b>        | <b>31</b> |
| <b>POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA .....</b> | <b>33</b> |
| <b>SAŽETAK .....</b>                 | <b>35</b> |
| <b>SUMMARY .....</b>                 | <b>36</b> |

## 1. UVOD

### 1.1 Definiranje problema istraživanja

Stan je najveća materijalna i simbolička vrijednost svakog kućanstva. Stan je osobno bogatstvo, ali je i važan dio nacionalnog bogatstva. Standard stanovanja prema različitim pokazateljima ponajbolje svjedoči o razvijenosti neke zemlje (Bežovan, 2004). U Republici Hrvatskoj standard stanovanja uvelike se razlikuje od županije do županije. Također postoje i određeni problemi koji ga karakteriziraju te su istraživanja evidentirala standard stanovanja, jednim od ključnih problema razvoja naših gradova (Bežovan, 2004).

### 1.2 Cilj rada

Cilj ovog rada je prikazati trenutni standard stanovanja u Republici Hrvatskoj, usporediti ga s drugim zemljama Europske unije te ukazati na postojeće probleme i nedostatke. Svrha rada je i opisati ulogu i utjecaj stambene politike na poboljšanje standarda stanovanja.

### 1.3 Metode rada

Analiza, sinteza, induktivna metoda, deduktivna metoda, komparativna metoda, metoda generaliziranja i metoda deskripcije.

### 1.4 Sadržaj rada

U uvodnom dijelu tj. poglavlju ovog rada objasnit će se svrha i cilj rada, metode korištene pri izradi rada te će se definirati problem istraživanja. U drugom poglavlju objasnit će se definicija i pojmovno određenje standarda stanovanja i glavni pojmovi vezani uz sami standard stanovanja kao što su: stambeni fond, stambeni status i stambena kvaliteta. Cijelo treće poglavlje posvećeno je standardu stanovanja u Republici Hrvatskoj i njegovoj usporedbi sa standardom stanovanja drugih Europskih zemalja. Analiza standarda stanovanja je podijeljena na tri potpoglavlja (koja su ujedno i tri najvažnija pokazatelja standarda stanovanja): stambeni fond, stambeni status i stambena kvaliteta. U prvom potpoglavlju, stambeni fond, analize i usporedbe će se temeljiti na: načinu korištenja stambenih jedinica, vrsti naselja, sobnosti, površini, broju osoba po stambenoj jedinici, starosti i komunalnoj opremljenosti stambenih jedinica. Svih sedam navedenih pokazatelja podjednako su značajni pri određivanju standarda stanovanja države. U drugom potpoglavlju, stambeni status,

analizirat će se vlasništvo nad nekretninama u Republici Hrvatskoj i u EU. Treće potpoglavlje, stambena kvaliteta, bazirat će se na troškove stanovanja i priuštivost nekretnina kao njenim glavnim pokazateljima, koji značajno pridonose analizi samog standarda stanovanja. Na samom kraju, u posljednjem poglavlju, definirat će se stambena politika i objasniti njezina važnost i uloga. Također važan dio posljednjeg poglavlja predstavljaju i razlozi za intervenciju Vlade. Rad se završava zaključkom i sažetkom.

## 2. POJMOVNO ODREĐENJE STANDARDA STANOVANJA

### 2.1 Pojam standarda stanovanja

Standard stanovanja prema različitim pokazateljima ponajbolje svjedoči o razvijenosti neke zemlje. Analizu standarda stanovanja provodimo temeljem podataka iz popisa stanovništva. Koristeći i druge raspoložive informacije u proteklih pedeset godina koje su rezultat empirijskih istraživanja (Bežovan, 2004). Standard stanovanja podrazumijeva fizičke pokazatelje stambenog fonda, stambenog statusa i stambene kvalitete, kojima mjerimo razinu standarda stanovanja. Fizički pokazatelji stambenog fonda su: površina, sobnost, starost i komunalna opremljenost stambenih jedinica. Fizički pokazatelj stambenog statusa je vlasništvo, a fizički pokazatelji stambene kvalitete su: troškovi stanovanja, cijene nekretnina, državne / vladine mjere pomoći tj. subvencije i stambena infrastruktura. Sve navedene pokazatelje promatramo u odnosu na demografske pokazatelje. Standard stanovanja se u razvijenim zemljama određuje i opremljenošću i uređenošću naselja. Novija istraživanja standard stanovanja stavljaju u sklop širih prostornih čimbenika koji utječu na kvalitetu života u pojedinim naseljima. U odnosu na razvijenije europske države Republika Hrvatska još uvijek ima osjetno manji tj. niži standard stanovanja. Povećanje standarda stanovanja može se očekivati uz pomoć i potporu države kroz razne poticaje i nove politike koje potpomažu gradnju stanova / nekretnina te uz obnovu postojećeg stambenog fonda (Bežovan, 2004).

### 2.2 Pojam stambenog fonda

Struktura stambenog fonda po načinu korištenja te prosječne površine stanova temeljno je polazište u analizi standarda stanovanja. Stambeni fond temeljni je pokazatelj standarda stanovanja koji uključuje: površinu, sobnost, starost i komunalnu opremljenost stambenih jedinica. Navedeni faktori stambenog fonda ogledaju se u odnosu na demografske pokazatelje.

### 2.3 Pojam stambenog statusa

Stambeni status pojedinca govori o osnovi korištenja stana tj. analizira se struktura stambenog fonda po osnovi vlasništva. Glavna podjela vlasništva temelji se na tome je li pojedinac vlasnik / suvlasnik stambene jedinice ili je u najmu. Ukoliko je pojedinac u najmu, može biti najmoprimac sa zaštićenom najamninom ili sa slobodno ugovorenom najamninom. Također, ukoliko se unajmljuje samo dio stana / stambene jedinice tada je pojedinac podstanar. Zaštićena najamnina definirana je pravilima i uvjetima koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske. Ona se određuju ovisno o opremljenosti i



iskoristivosti stambene jedinice, troškovima održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade, kao i o platežnoj moći najmoprimca. Određeno je da iznos zaštićene najamnine ne smije biti niži od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade. Slobodno ugovorenu najamninu plaćaju svi ostali korisnici stanova koji nemaju pravo na korištenje zaštićene najamnine (Bežovan, 2004).

#### 2.4 Pojam stambene kvalitete

Stambena kvaliteta uz pomoć raznih pokazatelja analizira i objašnjava standard stanovanja države. Najvažniji pokazatelji stambene kvalitete su: troškovi stanovanja, cijene nekretnina, državne / vladine mjere pomoći tj. subvencije i stambena infrastruktura. Na zadovoljstvo stanovanjem, osim navedenih čimbenika značajno utječe i razina opremljenosti stambenog naselja tj. gradskog kotara. Opremljenost čine svi potrebni proizvodi, usluge i institucije koje stambeno naselje mora sadržavati. Institucije i usluge potrebne za kvalitetno funkcioniranje i življenje u stambenoj okolini su: škole i sve ostale potrebne obrazovne ustanove, domovi zdravlja, pošte, trgovine, crkve tj. vjerske ustanove i javni prijevoz. Ukoliko je stambena okolina tj. naselje ili gradski kotar značajno zapušteno, nerazvijeno i ne posjeduje sve potrebne, gore navedene, usluge i institucije, zadovoljstvo stambenom okolinom će biti poprilično nisko, a stanovanje nefunkcionalno i otežano. Zadovoljstvo susjedstvom podjednako je važno koliko i zadovoljstvo stanom / nekretninom i podjednako utječe na standard stanovanja stanara. Razina zadovoljstva stanom i razina zadovoljstva naseljem neodvojive su i zahtijevaju jednaku pažnju stambene politike (Gent, 2009).

### **3. STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ I USPOREDBA S DRUGIM ZEMLJAMA EU**

Istraživanja i analize vezane uz stanovanje u hrvatskim društvenim znanostima počinju krajem 20. stoljeća i temom standarda stanovanja bave se u kontekstu urbanizacije i bespravne gradnje (Čaldarović, 1975). Unutar Europe postoje velike razlike u standardu stanovanja u smislu veličine, vrste i kvalitete stanovanja. Stambeni objekti se razlikuju s obzirom na kvalitetu, unutarnje uređenje i opremu. U izboru stana / stambene jedinice jedno od najvažnijih obilježja je mjesto / grad / naselje stanovanja. Nekretnina se bira ovisno o tome koliko je udaljena od posla, trgovine, škole tj. vodeći računa o troškovima putovanja. Također, ključno je i okruženje, je li ekološki prihvatljivo, urbanizirano, bogato sadržajem, funkcionalno i sigurno (Radović Mahečić, 2002). Unaprijediti stambeni sustav i tako utjecati na standard stanovanja optimalno je ostvariti gospodarskim razvojem države s naglaskom na poreznoj i stambenoj politici.

#### **3.1 Stambena prava u razvijenim zemljama**

Stambeno pravo uređuje se početkom 20. stoljeća kada se u ustav razvijenih europskih zemalja uključuje odredba koja na državu prebacuje odgovornost o stambenom zbrinjavanju građana. Donijeta odredba i navedena stambena prava postaju temelj i oslonac razvitka modernih socijalnih država kakve danas poznajemo. Dodatno se uz to razvijaju i različite vrste stambenih politika i strategija. Kroz 20. stoljeće pravo na stanovanje tj. na stambenu jedinicu postaje i socijalnim statusom svakog građanina (Bežovan, 2000). Zbog utjecaja krize koja se odvijala krajem 20. stoljeća socijalni stanovi se privatiziraju, stambene subvencije polako prestaju i nestaju što nažalost dovodi do toga da se odgovornost za stambeno zbrinjavanje prenosi s države na građane tj. na obitelji. Država prestaje biti odgovorna i građani se trebaju sami stambeno zbrinuti (Bežovan, 2003).

#### **3.2 Stambeni fond**

##### *3.2.1 Struktura stambenog fonda prema načinu korištenja*

Stanovi se prema načinu korištenja dijele na stanove za stalno stanovanje, stanove koji se koriste povremeno (stanovi za odmor i stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi) i stanove u kojima se samo obavljaju djelatnosti. Na grafičkom prikazu br. 1 koji prikazuje podjelu stanova prema načinu korištenja, može se primijetiti da se broj stambenih jedinica za stalno stanovanje u Republici Hrvatskoj tijekom prethodnih 50-ak godina duplo povećao. Također značajno raste i broj privremeno nastanjenih stanova. S obzirom na navedeno, može se zaključiti da je velika

količina stanova za stalno stanovanje prazna tj. nenaseljena i tek se povremeno koristi. U tom slučaju često se radi o vlasnicima koji žive u inozemstvu ili u drugom gradu te nemaju potrebu navedeni stan iznajmljivati. U razvijenim europskim zemljama se na takve stanove plaća i dodatan porez. Prema popisu stanovništva iz 2021. u RH postoji 1,435,440 kućanstava, a broj stambenih jedinica prema zadnjem popisu iznosio je 2 350 444 (2 015 364 stanova za stalno stanovanje). S obzirom na navedene podatke moglo bi se zaključiti da u Republici Hrvatskoj ne postoji stambena kriza, dapače, da ima i viška stanova tj. stambenih jedinica. Međutim, višak stanova u ruralnim i seoskim područjima nikako ne može nadomjestiti manjak stanova u gradskim naseljima, pogotovo ako navedena područja nisu blizu jedno drugom te putovanje na posao i na obrazovanje, na dnevnoj razini, nije izvodivo (Bežovan, 2004).

### Grafički prikaz 1.

*Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema načinu korištenja*

|  | Ukupno<br>Total | Stanovi za stalno stanovanje<br>Dwellings for permanent residence |                        |   |                        | Stanovi koji se koriste povremeno<br>Dwellings for temporary use   |  | Stanovi u kojima<br>se samo obavljaju<br>djelatnosti<br>Dwellings used<br>for performing<br>activities |
|--|-----------------|---|------------------------|---|------------------------|--|--|--|
|  |                 | ukupno<br>Total   | nastanjeni<br>Occupied | privremeno<br>nenastanjeni<br>Temporary<br>unoccupied | napušteni<br>Abandoned | stanovi za<br>odmor<br>Dwellings<br>for vacation<br>and recreation | u vrijeme<br>sezonskih<br>radova u<br>poljoprivredi<br>Dwellings used<br>in seasonal<br>agricultural works |  |
| Stanje prema popisima<br>Situation according to censuses |                 |   |                        |   |                        |  |  |  |
| 31. III. 1971.   | 1 219 250       | 1 188 743   | 1 157 542              | 9 583   | 21 618                 | 22 946   | 7 561  | <sup>1)</sup>  |
| 31. III. 1981.   | 1 479 985       | 1 381 434   | 1 335 610              | 29 041  | 16 783                 | 84 317   | 12 416   | 1 818  |
| 31. III. 1991.   | 1 772 345       | 1 575 644   | 1 457 370              | 96 425  | 21 849                 | 176 845  | 10 471   | 9 385  |
| 31. III. 2001.   | 1 877 126       | 1 660 649   | 1 421 623              | 196 633   | 42 393                 | 182 513  | 8 418  | 25 546   |
| 31. III. 2011.   | 2 246 910       | 1 912 901   | 1 496 558              | 342 349   | 73 994                 | 249 243  | 13 526   | 71 240   |

1) Stanovi se nisu snimali 1971.

1) Dwellings were not monitored in 1971.

Izvor: Državni zavod za statistiku RH, (2022), [https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682\\_gra%4%91evinarstvo-u-2020\\_web.pdf](https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682_gra%4%91evinarstvo-u-2020_web.pdf)

### 3.2.2 Struktura stambenog fonda prema vrsti naselja

Promatrajući grafički prikaz br. 2 na kojem je predstavljena struktura stambenog fonda RH prema vrsti naselja može se primijetiti da je broj stambenih jedinica u gradskim naseljima skoro pa identičan broju stambenih jedinica u ostalim (seoskim i ruralnim) naseljima. Broj stambenih jedinica u gradskim naseljima 2020. godine iznosi 1 189 503 jedinice dok broj stambenih jedinica u ostalim naseljima iznosi 1 081 943 jedinice. S obzirom na navedeni podatak može se zaključiti da se 52,4 % stambenog fonda Republike Hrvatske nalazi u gradskim naseljima, a ostatak od 47,6 % stambenog

fonda nalazi se u ostalim (seoskim i ruralnim) naseljima. U gradovima je 71 % stanovništva EU-a živjelo u stanu, a 28 % u kući. Za gradove i predgrađe, udio je 58 % ljudi koji žive u kući i 41 % u stanu, dok je u ruralnim područjima 83 % stanovništva živjelo u kući, a samo 15 % u stanu.

## Grafički prikaz 2.

### Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema vrsti naselja

|  | Ukupno<br>Total |   | Od toga<br>Out of that               |   |                                     |   |
|--|-----------------|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
|  | broj<br>Number  | korisna površina,<br>tis. m <sup>2</sup><br>Useful floor area,<br>'000 m <sup>2</sup> | gradska naselja<br>Urban settlements |   | ostala naselja<br>Other settlements |   |
|  |                 |   | broj<br>Number                       | korisna površina,<br>tis. m <sup>2</sup><br>Useful floor area,<br>'000 m <sup>2</sup> | broj<br>Number                      | korisna površina,<br>tis. m <sup>2</sup><br>Useful floor area,<br>'000 m <sup>2</sup> |
| Popis 2001.<br>2001 Census                                 | 1 851 580       | 131 646   | 981 002                              | 68 449  | 870 578                             | 63 197  |
| Popis 2011.<br>2011 Census                                 | 2 175 670       | 164 637   | 1 136 005                            | 82 968  | 1 039 665                           | 81 669  |
| Stambeni fond krajem godine<br>Dwelling stock, end of year |                 |   |                                      |   |                                     |   |
| 2011.  | 2 187 482       | 165 713   | 1 142 543                            | 83 508  | 1 044 939                           | 82 205  |
| 2012.  | 2 198 733       | 166 693   | 1 148 801                            | 83 986  | 1 049 932                           | 82 707  |
| 2013.  | 2 208 584       | 167 593   | 1 154 010                            | 84 426  | 1 054 574                           | 83 167  |
| 2014.  | 2 215 818       | 168 295   | 1 157 691                            | 84 752  | 1 058 127                           | 83 543  |
| 2015.  | 2 223 483       | 169 001   | 1 161 821                            | 85 099  | 1 061 662                           | 83 902  |
| 2016.  | 2 231 044       | 169 720   | 1 165 497                            | 85 420  | 1 065 547                           | 84 300  |
| 2017.  | 2 239 122       | 170 459   | 1 169 743                            | 85 770  | 1 069 379                           | 84 689  |
| 2018.  | 2 248 762       | 171 336   | 1 175 743                            | 86 255  | 1 073 019                           | 85 081  |
| 2019.  | 2 259 955       | 172 358   | 1 182 712                            | 86 825  | 1 077 243                           | 85 533  |
| 2020.  | 2 271 446       | 173 433   | 1 189 503                            | 87 386  | 1 081 943                           | 86 047  |

1) Stanovi za stalno i povremeno stanovanje

1) Dwellings for permanent and temporary residence.

Izvor: Državni zavod za statistiku RH, (2022), [https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682\\_gra%4%91evinarstvo-u-2020\\_web.pdf](https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682_gra%4%91evinarstvo-u-2020_web.pdf)

### 3.2.3 Struktura stambenog fonda prema površini stambenih jedinica i broju osoba po kućanstvu

Prosječna površina stana po stanovniku u Republici Hrvatskoj u posljednjih 50-ak godina povećana je gotovo tri puta, a također se i značajno smanjio broj osoba po kućanstvu. Nažalost, ovi podaci ne govore i o samoj kvaliteti stambenog fonda Republike Hrvatske. Veličina stambenog prostora tj. njegova površina značajno utječe na standard stanovanja i zadovoljstvo stambenim prostorom općenito. Primijećeno je da povećanjem veličine grada, kvaliteta i zadovoljstvo stanovanjem opada, a razlog tome je nedovoljno stambenog prostora tj. stanovi manje površine koji u većim gradovima prevladavaju. Hrvatski gradovi Split, Rijeka i Osijek izdvajaju se lošijim i nižim standardom stanovanja dok se Grad Zagreb može pohvaliti boljim i većim standardom. Razlog tome je upravo dominacija

gradnje većih i prostranijih stanova te u okolici grada tj. predgrađu gradnja obiteljskih kuća / vikendica. Problem nedostatne površine stambenog prostora ima za posljedicu jako negativne učinke na kućanstva i obitelji jer ih nedovoljan stambeni prostor ograničava i sputava. Razlog zbog kojeg je Republika Hrvatska pri samom vrhu EU s 2.7 osoba po kućanstvu je taj što se velik dio stambenih zgrada gradio polovicom 20. stoljeća. Tada nekretnine nisu predviđale prostor za današnje moderne kućanske aparate kao što su npr. perilica i sušilica rublja. Ti su stanovi danas višestruko zastarjeli s nedovoljnom količinom iskoristivog prostora za život i stanovanje. Na grafičkom prikazu br. 3 može se primijetiti da se prosječan broj metara kvadratnih stana, po stanovniku, povećao gotovo tri puta od 1951. – 2001. godine. Navedeno predstavlja značajan napredak i razvoj standarda stanovanja RH, ali je broj od 27.2 kvadratna metra po stanovniku još uvijek malen i nezadovoljavajuć.

### Grafički prikaz 3.

*Površina stanova za stalno stanovanje u Republici Hrvatskoj od 1951. do 2001. godine*

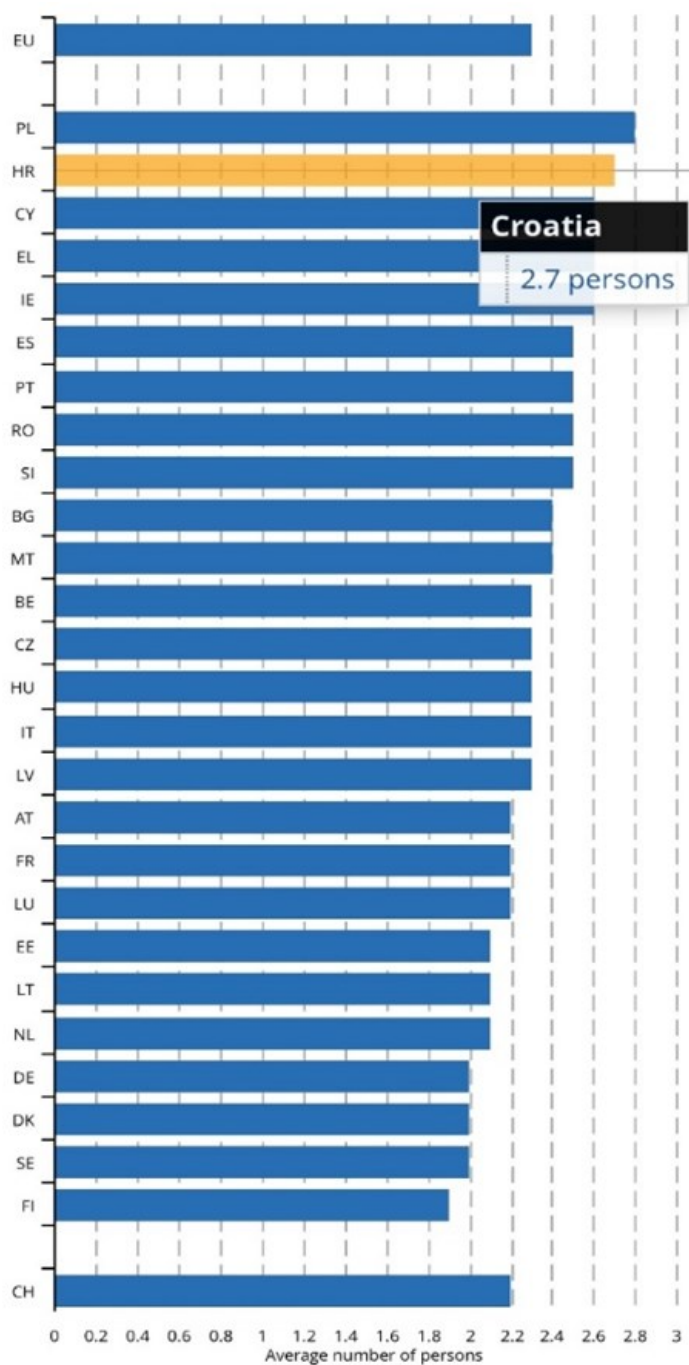
| <b>Popis stanovništva – godina</b>           | <b>1951. godine</b> | <b>1971. godine</b> | <b>1981. godine</b> | <b>1991. godine</b> | <b>2001. godine</b> |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Površina stanova u 000 m <sup>2</sup>        | 38.108              | 62.659              | 86.954              | 110.972             | 120.973             |
| Prosječno m <sup>2</sup> stana po stanovniku | 9,8                 | 14,1                | 19,5                | 23,2                | 27,2                |

Izvor: Državni zavod za statistiku RH – podaci iz Popisa stanovništva, razne godine

Povezani pokazatelj koji također značajno utječe na standard stanovanja je i broj osoba po kućanstvu. Na grafičkom prikazu br. 4 nalazi se popis država članica EU poredanih s obzirom na broj osoba po kućanstvu u 2021. godini. U EU-u je 2021. godine u prosjeku bilo 2,3 osobe po kućanstvu. Među državama članicama taj se broj kretao od 2,8 u Poljskoj i 2,7 u Hrvatskoj, do 2 osobe po kućanstvu u Njemačkoj, Danskoj i Švedskoj te 1,9 osoba po kućanstvu u Finskoj (Bežovan, 2004). Promatrajući ovaj grafički prikaz dolazimo do još jedne poražavajuće statistike za Republiku Hrvatsku koja svjedoči o nedovoljnoj stambenoj površini. Vidimo da je broj osoba po kućanstvu 2,7 što nam govori o prenapučenosti stambenih jedinica. S obzirom na to da je veličina stambenog prostora ključan pokazatelj standarda stanovanja vidimo da je pokazatelj u Republici Hrvatskoj nezadovoljavajuć i da je RH druga u EU po broju osoba po kućanstvu.

#### Grafički prikaz 4.

*Broj osoba po kućanstvu, s naglaskom na Republiku Hrvatsku, u 2021. godini*



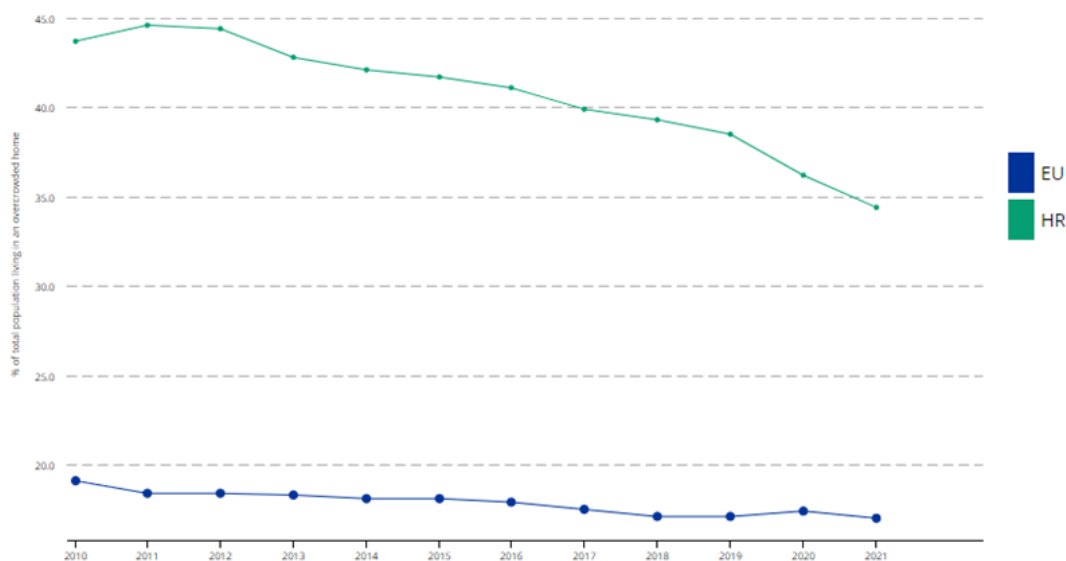
Izvor: Eurostat, (bez dat.), <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1b.html?lang=en>

### 3.2.4 Prenaseljenost stambenog fonda

Prenaseljenost stambenog fonda predstavlja ozbiljan problem ukoliko je to karakteristika standarda stanovanja neke države. Stanovanje ispod patološkog praga ne omogućuje normalan psihofizički razvoj pojedinca. Prenaseljenost kao obilježje standarda stanovanja u RH govori o razmjerima stambene krize čije se posljedice vide u činjenici da čak tri generacije tj. naraštaja stanuju zajedno u stambenoj jedinici površine od 60-ak kvadrata. Najviše stope prenaseljenosti nekretnina zabilježene su 2021. u Latviji (41,3 %), Rumunjskoj (41,0 %), Bugarskoj (37,9 %) i Hrvatskoj (34%). Najbolje uvjete stanovanja ima Cipar, u kojem samo 2,3 posto građana živi u prenapučenim stanovima. U EU-u tijekom 2021. godine 17,1 % stanovništva živjelo je u prenapučenom domu, a udio je pao s 19,1 % (2010. godina). Na grafičkom prikazu br. 5 koji govori o dostupnosti prostora u stanu u RH i u EU može se primijetiti velika distinkcija između Republike Hrvatske i ostalih zemalja članica EU. Razlika iznosi više od 20 % što je još jedan u nizu nezadovoljavajuć pokazatelj standarda stanovanja u RH. Činjenica da više od 30% stanovništva Republike Hrvatske živi u prenapučenim stanovima, da nema dovoljno stambenog prostora za normalno funkcioniranje i življenje je poražavajuća. U zadnjih nekoliko godina standard stanovanja u Republici Hrvatskoj se poboljšao, ali nažalost, rast i razvoj standarda stanovanja su sporiji i manji nego u drugim razvijenijim državama. Zbog toga se Republika Hrvatska spustila za jedno mjesto na tom poretku tijekom prethodne dvije godine.

#### Grafički prikaz 5.

Postotak stanovništva koje živi u prenaseljenim stanovima u Republici Hrvatskoj i u zemljama EU



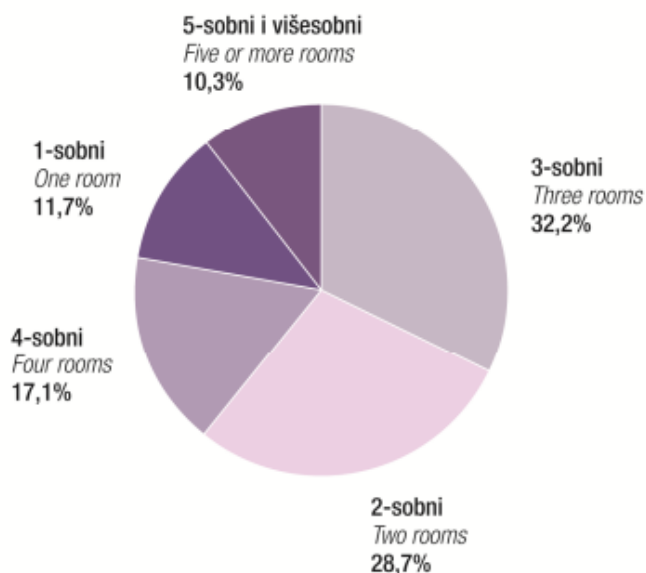
Izvor: Eurostat, (bez dat.) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en>

### 3.2.5 Struktura stambenog fonda prema sobnosti

Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema sobnosti je zadovoljavajuća. Na grafičkom prikazu br. 6 može se vidjeti da prevladavaju trosobni stanovi, koji zajedno s dvosobnim stanovima čine 60,9% nastanjenog stambenog fonda. Jednosobnih stanova ima 11,7 %, četverosobnih stanova ima 17,1 %, a iznos od 10,3 % odnosi se na peterosobne i višesobne stanove.

#### Grafički prikaz br. 6

Struktura stambenog fonda RH prema broju soba, krajem 2020. godine



Izvor: Državni zavod za statistiku RH, (2022), [https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682\\_gra%\*c4\*%91evinarstvo-u-2020\\_web.pdf](https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682_gra%c4%91evinarstvo-u-2020_web.pdf)

Na grafičkom prikazu br. 7 može se vidjeti detaljna struktura stambenog fonda RH prema sobnosti po županijama, krajem 2020. godine. Dvosobni i trosobni stanovi su, kako je već i spomenuto, najzastupljeniji u Republici Hrvatskoj. Najveći broj dvosobnih i trosobnih stanova nalazi se u Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji.



## Grafički prikaz br. 7

Struktura stambenog fonda RH prema sobnosti po županijama, krajem 2020. godine

| Županija<br>County of                         | Stanovi ukupno<br>Dwellings – total |  | Stanovi prema broju soba<br>Dwellings by number of rooms |                      |                        |                       |                       |                      |                        |  |
|---|-------------------------------------|--|--|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--|
|   | broj<br>Number                      | korisna<br>površina,<br>tis. m <sup>2</sup><br>Useful floor<br>area, '000 m <sup>2</sup> | 1-sobni<br>One room                                      | 2-sobni<br>Two rooms | 3-sobni<br>Three rooms | 4-sobni<br>Four rooms | 5-sobni<br>Five rooms | 6-sobni<br>Six rooms | 7-sobni<br>Seven rooms | 8-sobni i<br>višesobni<br>Eight or<br>more rooms |
| Republika Hrvatska<br>Republic of Croatia     | 2 008 061                           | 157 869  | 206 839  | 569 785              | 660 127                | 358 306               | 146 625               | 51 826               | 8 817                  | 5 736  |
| Zagrebačka<br>Zagreb                          | 125 691                             | 11 512   | 9 930  | 28 602               | 37 925                 | 26 177                | 15 019                | 6 147                | 1 179                  | 712  |
| Krapinsko-zagorska<br>Krapina-Zagorje         | 51 930                              | 4 299  | 5 707  | 14 741               | 14 973                 | 9 976                 | 4 685                 | 1 432                | 277                    | 139  |
| Sisačko-moslavačka<br>Sisak-Moslavina         | 88 475                              | 6 956  | 8 214  | 25 954               | 28 919                 | 14 312                | 7 676                 | 2 773                | 413                    | 214  |
| Karlovačka<br>Karlovac                        | 63 157                              | 4 660  | 9 989  | 23 699               | 16 487                 | 7 985                 | 3 488                 | 1 193                | 189                    | 127  |
| Varaždinska<br>Varaždin                       | 66 426                              | 5 673  | 6 531  | 18 248               | 18 760                 | 13 050                | 6 854                 | 2 389                | 383                    | 211  |
| Koprivničko-križevačka<br>Koprivnica-Križevci | 46 970                              | 4 174  | 4 254  | 10 977               | 14 513                 | 9 555                 | 5 144                 | 1 902                | 388                    | 237  |
| Bjelovarsko-bilogorska<br>Bjelovar-Bilogora   | 53 522                              | 4 445  | 5 290  | 15 199               | 17 707                 | 9 425                 | 4 027                 | 1 459                | 259                    | 156  |
| Primorsko-goranska<br>Primorje-Gorski kotar   | 155 192                             | 11 591   | 15 256   | 42 725               | 57 807                 | 29 292                | 7 310                 | 2 197                | 330                    | 275  |
| Ličko-senjska<br>Lika-Senj                    | 33 104                              | 2 367  | 3 493  | 12 677               | 9 896                  | 4 463                 | 1 843                 | 554                  | 106                    | 72   |
| Virovitičko-podravska<br>Virovitica-Podravina | 37 865                              | 3 099  | 2 834  | 10 344               | 13 300                 | 6 532                 | 3 337                 | 1 266                | 153                    | 99   |
| Požeško-slavonska<br>Požega-Slavonia          | 35 081                              | 2 896  | 2 346  | 9 473                | 11 664                 | 6 512                 | 3 364                 | 1 402                | 198                    | 122  |
| Brodsko-posavska<br>Slavonski Brod-Posavina   | 64 333                              | 5 487  | 4 840  | 17 959               | 19 808                 | 11 990                | 6 609                 | 2 515                | 382                    | 230  |
| Zadarska<br>Zadar                             | 97 327                              | 7 898  | 8 910  | 24 804               | 34 497                 | 19 775                | 6 516                 | 2 210                | 366                    | 249  |
| Osječko-baranjska<br>Osijek-Baranja           | 134 265                             | 11 016   | 14 043   | 35 177               | 42 587                 | 24 369                | 12 351                | 4 579                | 745                    | 414  |
| Šibensko-kninska<br>Šibenik-Knin              | 58 701                              | 4 378  | 5 409  | 16 456               | 22 379                 | 10 786                | 2 648                 | 790                  | 136                    | 97   |
| Vukovarsko-srijemska<br>Vukovar-Sirmium       | 76 093                              | 6 428  | 5 301  | 18 048               | 25 911                 | 15 061                | 8 157                 | 2 876                | 493                    | 246  |
| Splitsko-dalmatinska<br>Split-Dalmatia        | 217 892                             | 16 225   | 22 206   | 55 262               | 79 644                 | 44 153                | 12 338                | 3 411                | 467                    | 411  |
| Istarska<br>Istria                            | 110 397                             | 8 744  | 9 258  | 30 235               | 39 453                 | 21 657                | 6 923                 | 2 164                | 394                    | 313  |
| Dubrovačko-neretvanska<br>Dubrovnik-Neretva   | 56 405                              | 4 621  | 4 147  | 11 921               | 20 149                 | 13 265                | 4 741                 | 1 616                | 284                    | 282  |
| Međimurska<br>Međimurje                       | 42 815                              | 4 222  | 2 609  | 8 867                | 12 147                 | 10 416                | 5 725                 | 2 417                | 418                    | 216  |
| Grad Zagreb<br>City of Zagreb                 | 392 420                             | 27 178   | 56 272   | 138 417              | 121 601                | 49 555                | 17 870                | 6 534                | 1 257                  | 914  |

Izvor: Državni zavod za statistiku RH, (2022), [https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682\\_gra%c4%91evinarstvo-u-2020\\_web.pdf](https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682_gra%c4%91evinarstvo-u-2020_web.pdf)

### 3.2.6 Starost stambenog fonda RH

Postotak stambenog fonda Republike Hrvatske koji je izgrađen nakon Drugog svjetskog rata veći je od osamdeset. Navedenu nepovoljnu statistiku slijedi još jedna nezadovoljavajuća činjenica koja govori da je prosječna starost stanova Republike Hrvatske 40-ak godina. Nezadovoljavajuća starost stambenog fonda usko je povezana s nezadovoljavajućim trendom izgradnje novih stanova koji se događao tijekom 90-ih godina prošlog stoljeća, a bio je uzrokovan Domovinskim ratom. Broj novosagrađenih stanova u Hrvatskoj stalno pada od 1981. godine, a malen broj izgrađenih stanova tijekom 1990-ih dugoročno će utjecati na standard stanovanja. Spor rast broja novoizgrađenih stanova povezan je i s problemom denacionalizacije građevinskog zemljišta te s neučinkovitim urbanističkim planiranjem. Navedeni trend odvijao se u svim tranzicijskim zemljama (Lux, ed., 2003). Na grafičkom prikazu br. 8 detaljno je prikazana struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema starosti izgradnje istog. Kao što je već spomenuto, najveći broj stanova sagrađen je posije Drugog svjetskog rata, točnije u sedmom desetljeću dvadesetog stoljeća, kada je sagrađeno čak 329 028 stanova. Zanimljiva je činjenica da gradnja stanova nije bila prekinuta za vrijeme Domovinskog rata te je od 1991.-1995. sagrađeno 47 911 stanova, iako to razdoblje predstavlja nepovoljan trend gradnje novih stanova.

#### Grafički prikaz br. 8

*Nastanjeni stanovi Republike Hrvatske prema godini izgradnje*

| <b>Nastanjeni stanovi –<br/>ukupno</b><br>- od toga broja je sagrađeno: | <b>Broj stanova</b><br><i>1.421.623</i> | <b>Postotak</b><br><i>100,00%</i> |
|---|---|-----------------------------------|
| - prije 1919.   | 129.901                                 | 9,14%                             |
| 1919. – 1945.   | 104.333                                 | 7,34%                             |
| 1946. – 1960.   | 154.672                                 | 10,88%                            |
| 1961. – 1970.   | 285.451                                 | 20,08%                            |
| 1971. – 1980.   | 329.028                                 | 23,14%                            |
| 1981. – 1990.   | 244.908                                 | 17,23%                            |
| 1991. – 1995.   | 47.911                                  | 3,37%                             |
| 1996. i kasnije   | 70.817                                  | 4,98%                             |
| Nepoznato   | 49.603                                  | 3,49%                             |
| Nezavršeno, novo  | 4.999                                   | 0,35%                             |

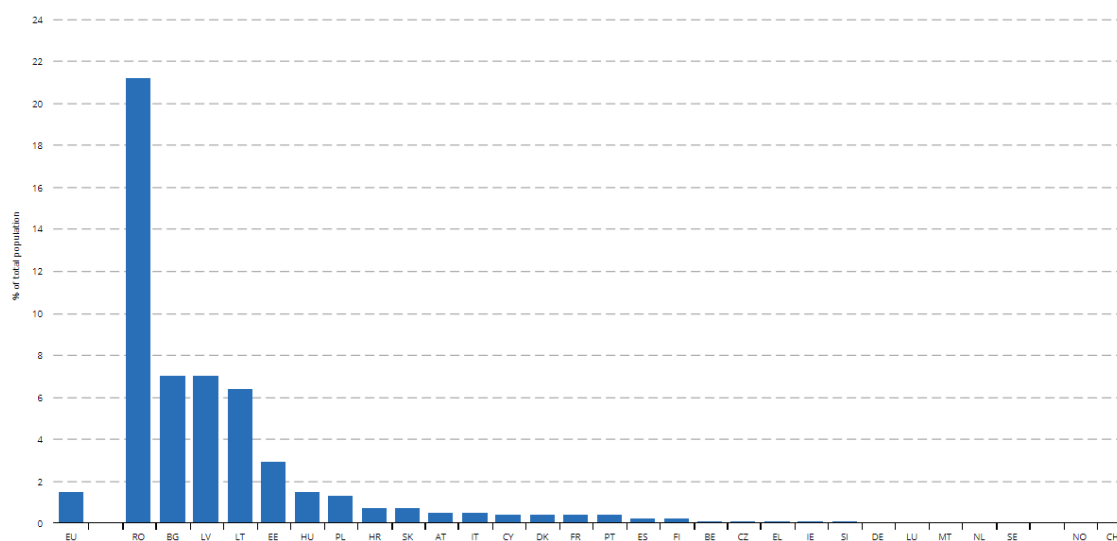
Izvor: Državni zavod za statistiku – Popis stanovništva 2001.

### 3.2.7 Komunalna opremljenost stambenog fonda RH

Bitan indikator kvalitete stambenog fonda države je razina njegove opremljenosti s pomoćnim prostorijama i infrastrukturom, s naglaskom na komunalnoj opremljenosti stambenog fonda. Ne samo da broj ljudi koji žive u stanu utječe na kvalitetu života i na standard stanovanja, već je i opremljenost (prostorijama i infrastrukturom) ključna za normalno psihofizičko funkcioniranje pojedinca te njezina razina značajno doprinosi razini standarda stanovanja države. Na kvalitetu stanovanja također utječe i materijalno stanje nekretnine tj. postojanje materijalne deprivacije nekretnine. Materijalnom deprivacijom smatra se, između ostalog, nesposobnost da se nekretnina zagrije, nedostatak instalacija i pomoćnih prostorija (toalet, kupaonica..) te postojanje krova koji propušta. Na grafičkom prikazu br. 9 prikazan je postotak stanovništva EU koji živi u stambenoj jedinici bez toaleta, tuša i kade, 2020. godine i rezultati su, za većinu zemalja, poražavajući. Takva situacija je najčešća i najzastupljenija u Rumunjskoj (21,2 % stanovništva), a slijede je Bugarska i Latvija (oboje 7,0 %) te Litva (6,4 %). Republika Hrvatska nalazi se na osmom mjestu s 0,7 % stanovništva koje živi u stanu bez toaleta, tuša i kade. U prosjeku u EU-u 2020. godine 1,5 % stanovništva živjelo je u stambenoj jedinici koja ne posjeduje toalet, tuš i kadu. Iako postoji primjetno poboljšanje kroz prethodnih par godina sustav grijanja problem je za 15 % kućanstava Europske Unije, 12,7 % nema kvalitetne električne instalacije, a vodovodne instalacije stvaraju poteškoće za 13,2 % kućanstava.

#### Grafički prikaz br. 9

*Postotak stanovništva EU koji živi u stambenoj jedinici bez toaleta, tuša i kade, 2020. godine*

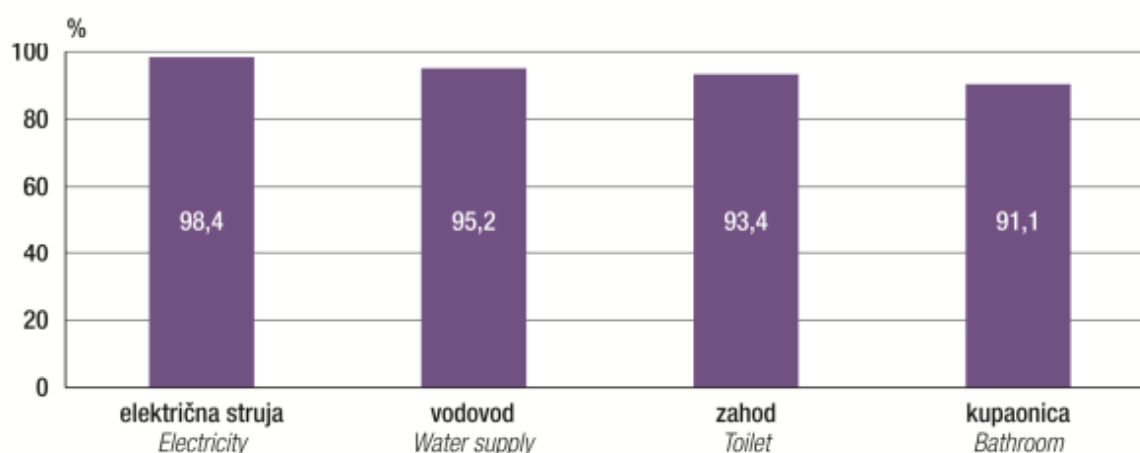


Izvor: Eurostat, (bez dat.) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en&etrans=hr>

Na grafičkom prikazu br. 10 prikazana je opremljenost stanova za stalno stanovanje u RH instalacijama i pomoćnim prostorijama krajem 2020. godine. Može se primijetiti da električnu struju ima 98,4 % stanova, vodovod 95,2 %, toalet posjeduje 93,4 %, a kupaonicu 91,1 % stanova u Republici Hrvatskoj.

### Grafički prikaz br. 10

*Opremljenost stanova za stalno stanovanje u RH instalacijama i pomoćnim prostorijama, krajem 2020. godine*

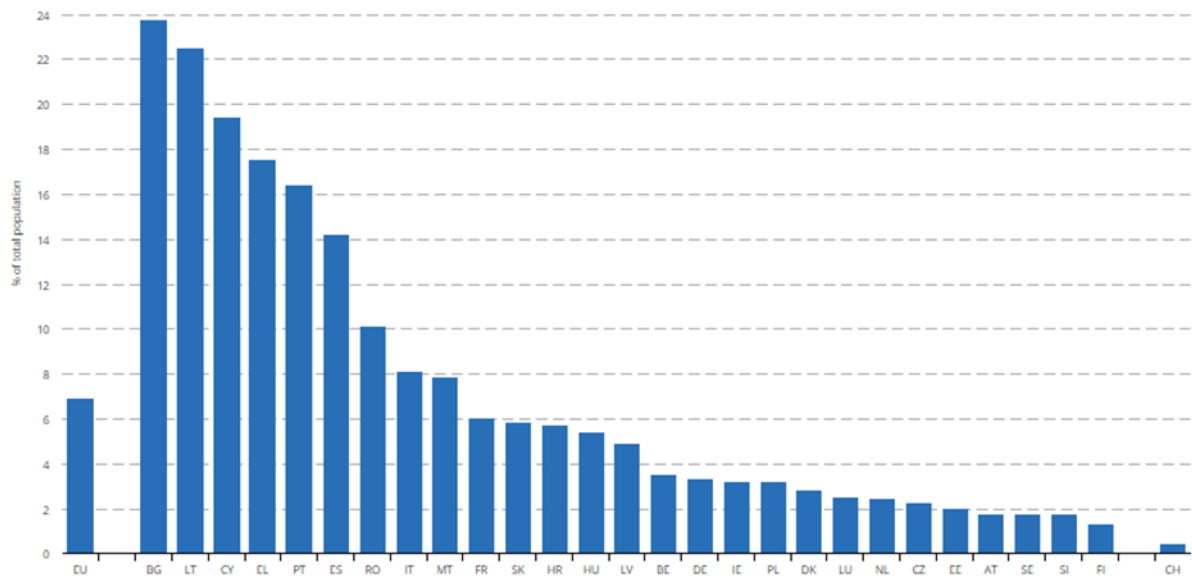


Izvor: Državni zavod za statistiku RH, (2022), [https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682\\_gra%\*c4\*%91evinarstvo-u-2020\\_web.pdf](https://podaci.dzs.hr/media/ykbl0l4o/si-1682_gra%c4%91evinarstvo-u-2020_web.pdf)

U EU-u 2021. godine 6,9 % stanovništva nije imalo mogućnost primjerenog zagrijavanja stambene jedinice. Na grafičkom prikazu br. 11 koji prikazuje nemogućnost zagrijavanja nekretnine u državama EU u 2021. godini može se primijetiti da je najveći udio stanovništva, koji nije u mogućnosti zagrijati nekretninu, zabilježen je u Bugarskoj (23,7 %), Litvi (22,5 %), Cipru (19,4 %) i Grčkoj (17,5 %). Najniži udio je u Finskoj (1,3 %), Sloveniji, Švedskoj i Austriji (1,7 %). U Republici Hrvatskoj 5,9 % stanovništva nije u mogućnosti zagrijati niti održati stambeni prostor toplim.

### Grafički prikaz 11.

Nemogućnost zagrijavanja nekretnine u državama EU u 2021. godini



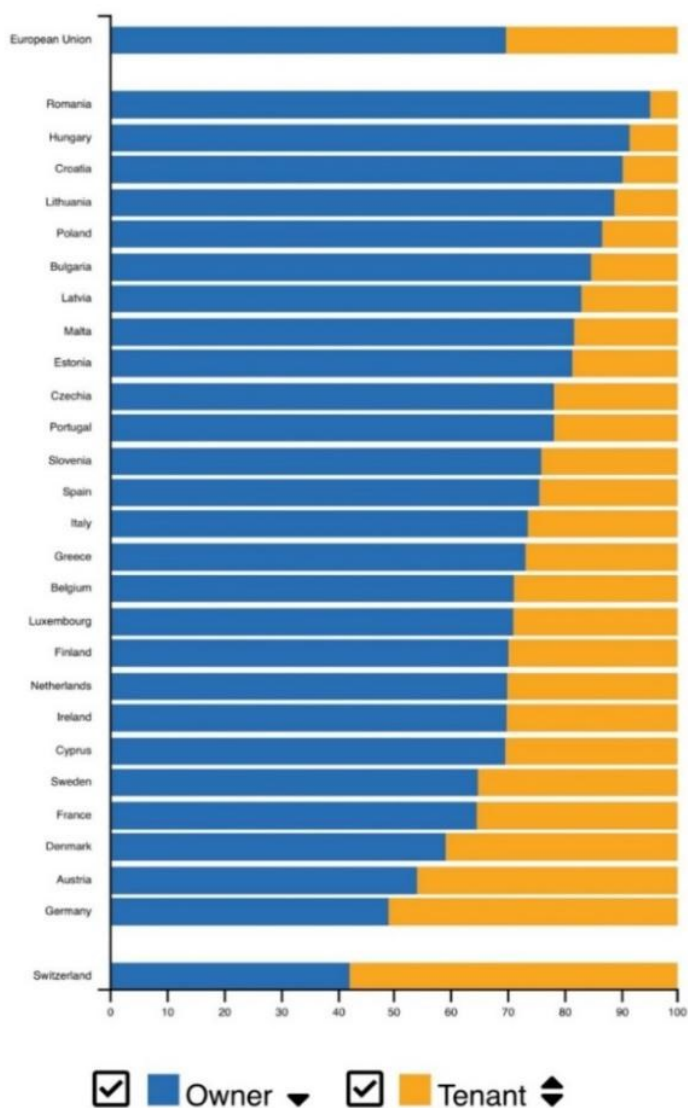
Izvor: Eurostat, (bez dat.), <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en>

### 3.3 Stambeni status – vlasništvo nad nekretninama

Nakon privatizacije društvenih stanova, u RH dolazi do velike i značajne promjene u strukturi stambenih statusa. Navedena privatizacija značajno mijenja pravnu osnovu korištenja stanova i stambenih jedinica. Tijekom 1991. godine 66,5 % stanovništva stanovalo je u stambenim jedinicama koje su bile u njihovom vlasništvu, a 2001. godine, dolazi do velike promjene od čak 16,4 % te je takvih građana bilo 82,9 %. Tada Republika Hrvatska postaje dijelom država u kojima dominira vlasništvo nad nekretninama. Strukturu sličnu navedenoj imaju sve srednjoeuropske tranzicijske države, a razlog tome je u svim navedenim državama isti- privatizacija društvenih stanova prodajom navedenih po značajno nižim cijenama od tržišnih. Jedna od bitnih karakteristika tranzicijskih zemalja je veliki broj građana koji u svom vlasništvu posjeduju barem jednu ili više nekretnina. Republika Hrvatska, kao jedna od tranzicijskih zemalja, sukladno tome ima visok postotak stanovništva s vlastitom nekretninom. Razlog tome je što velika većina nekretnina postoji, još uvijek, od prethodnog uređenja sustava države. Za razliku od tranzicijskih država, bogate europske zemlje imaju jako nizak postotak vlasništva nad nekretninama te imaju jako razvijeno i regulirano tržište najma. Starije građanstvo Republike Hrvatske prevladava, nad mlađim, u vlasništvu nad nekretninama. Neki od razloga su: stečeni uvjeti za stambeni kredit, cjeloživotna štednja, stečena stanarska prava od prethodnog uređenja sustava države. Stariji građani pretežno su vlasnici stanova te to dovodi do sukoba s funkcioniranjem modernog tržišta nekretnina. Naime starije građanstvo nije spremno tako lako i često seliti s ciljem jeftinijeg i kvalitetnijeg stanovanja zbog emocionalne povezanosti te zbog toga ostaje živjeti u već zastarjelim, nefunkcionalnim nekretninama koje sa sobom donose i visoke troškove stanovanja. Također nisu spremni ni na prodaju nekretnine, s ciljem akumulacije novčanog kapitala, jer se bez vlastite nekretnine osjećaju nesigurno. Na grafičkom prikazu br. 12 nalazi se popis država članica EU poredanih s obzirom na postotak građanstva koje posjeduje vlastitu nekretninu i koje unajmljuje nekretninu za stanovanje u 2021. godini. Najveći udjeli vlasništva zabilježeni su u Rumunjskoj (95 % stanovništva), Mađarskoj (92 %) i Hrvatskoj (91 %). Jedina članica Europske Unije u kojoj manje od 50 posto stanovništva stanuje u vlastitoj nekretnini je Njemačka. Više od dvije trećine ljudi u Europskoj Uniji živi u vlastitim stambenim jedinicama. Vlasništvo nad nekretninama nešto je što se znatno razlikuje među državama članicama. U EU-u je 2021. godine 70% stanovništva živjelo u vlastitoj nekretnini, dok je preostalih 30% živjelo u iznajmljenom stanovanju. Države koje dominiraju stanovništvom koje u svom vlasništvu posjeduje nekretninu imaju nisku kvalitetu i loš standard stanovanja.

## Grafički prikaz 12.

Postotak ljudi u zemljama EU koji posjeduju vlastitu nekretninu i koji unajmljuju nekretninu za stanovanje u 2021. godini



Izvor: Eurostat, (bez dat.) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

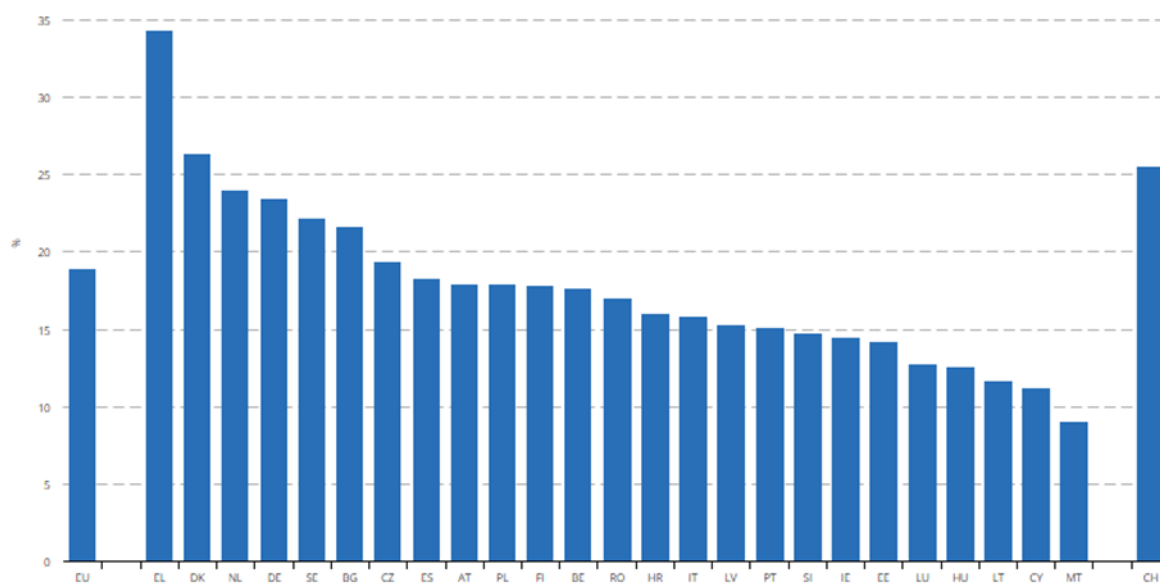
### 3.4 Stambena kvaliteta

#### 3.4.1 Troškovi stanovanja

Porastom cijena nekretnina i najamnina, troškovi stanovanja mogu biti veliki teret obiteljima. To se može mjeriti stopom preopterećenja troškovima stanovanja. Ona pokazuje udio stanovništva neke države koji živi u kućanstvu u kojem više od 40 % raspoloživog mjesečnog dohotka čine ukupni troškovi stanovanja. U EU-u 2021. godine 10,4 % stanovništva u gradovima živjelo je u takvom kućanstvu, dok je odgovarajuća stopa za ruralna područja iznosila 6,2 %. U EU-u je u prosjeku 2021. godine 18,9 % raspoloživog dohotka bilo namijenjeno troškovima stanovanja. To se razlikovalo među državama članicama, s najvećim udjelom u Grčkoj (34,2 %), Danskoj (26,3 %) i Nizozemskoj (23,9 %). Troškovi stanovanja mogu predstavljati potencijalno preopterećenje, posebno za ljude koji su u riziku od siromaštva. Na grafičkom prikazu br. 13 koji prikazuje udio troškova stanovanja u ukupnom raspoloživom dohotku u 2021. godini Republika Hrvatska se nalazi u sredini s udjelom od 16 %. Nizak udio troškova stanovanja u ukupnom raspoloživom dohotku ne znači automatski da su troškovi stanovanja i režije niski, prihvatljivi i da je stanovanje pristupačno. Naprotiv sugerira da se malo ulaže u stanovanje te da veći dio dohotka vjerojatno odlazi na neke druge preferencije.

#### Grafički prikaz 13.

Udio troškova stanovanja u ukupnom raspoloživom dohotku u zemljama EU u 2021. godini



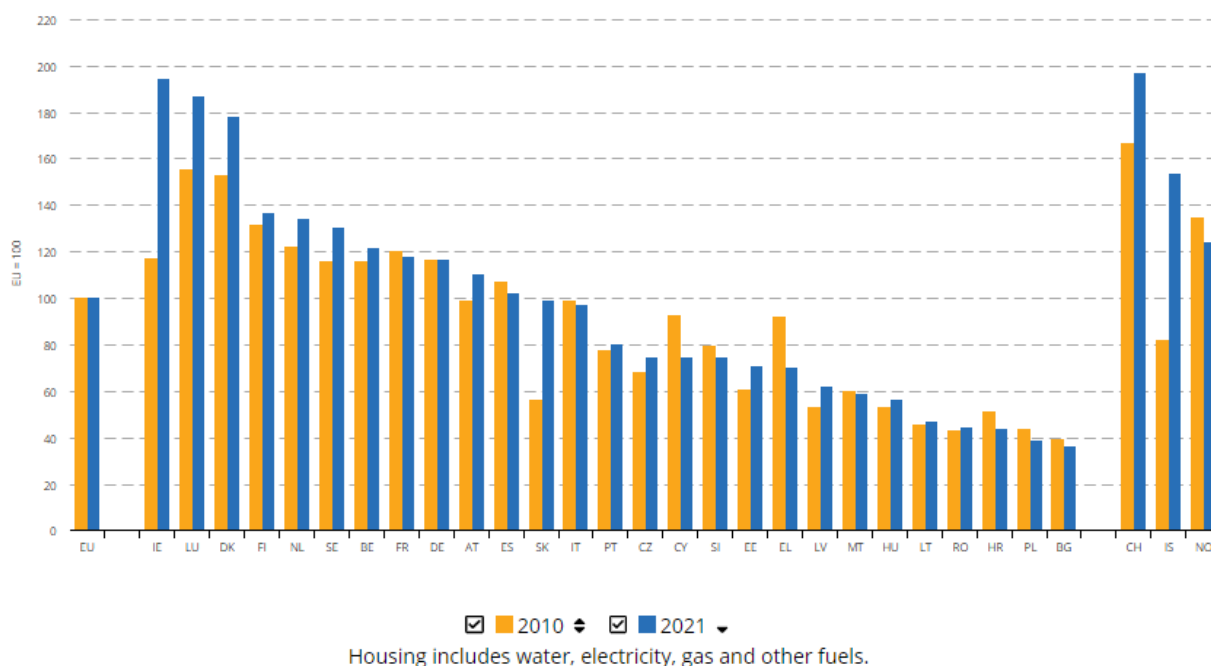
Izvor: Eurostat, (bez dat.), <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en>



Troškovi stanovanja u usporedbi s prosjekom EU-a znatno se razlikuju među državama članicama. Na grafičkom prikazu br. 14 može se primijetiti da su najviši troškovi stanovanja u 2021. godini, u usporedbi s prosjekom EU-a, utvrđeni u Irskoj (94 % iznad prosjeka EU-a), Luksemburgu (87 % više) i Danskoj (78 % iznad). S druge strane, najniži su zabilježeni u Bugarskoj (64 % ispod prosjeka EU-a) i Poljskoj (62 % ispod). Troškovi stanovanja u Republici Hrvatskoj u 2010. godini bili su 45 % ispod prosjeka EU, dok su se u 2021. godini troškovi dodatno smanjili te su iznosili 58 % ispod prosjeka EU.

#### Grafički prikaz 14.

*Usporedba troškova stanovanja u zemljama EU u 2010. i 2021. godini s prosječnim troškovima stanovanja u EU*



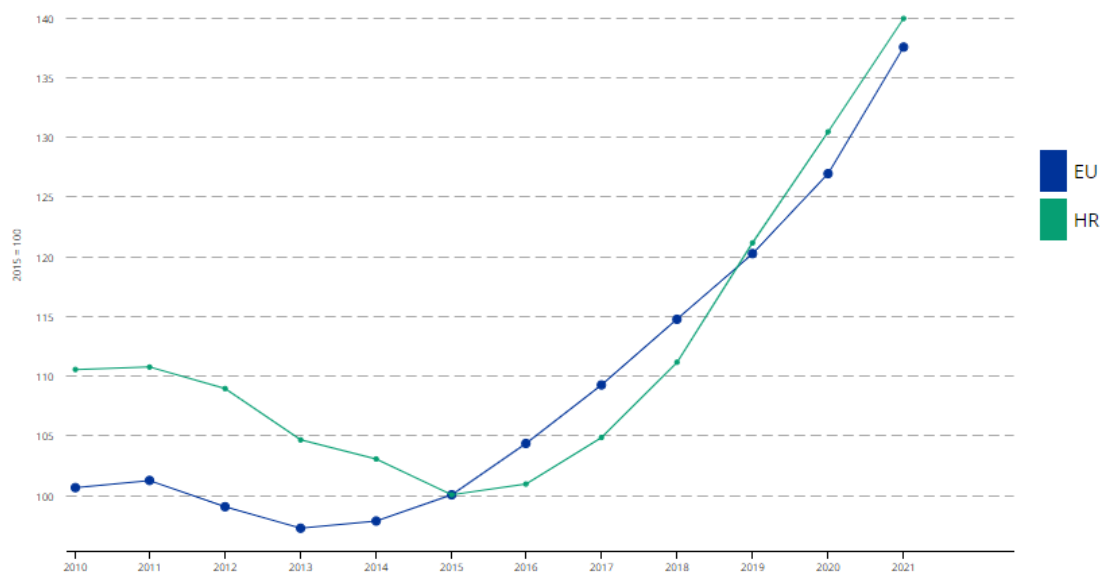
Izvor: Eurostat, (bez dat.), <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en>

### 3.4.2 Priuštvost nekretnina

Priuštvost stanovanja je sposobnost kupnje usluge stanovanja (najma ili kupnje nekretnine), a da se pri toj kupnji ne uzrokuje financijska poteškoća kupcu usluge stanovanja. Promatrajući trend rasta cijena stambenih jedinica u razdoblju od 2010. do 2021. godine, na grafičkom prikazu br. 15, primijećeno je stalno povećanje rasta cijena stambenih jedinica, uz posebno velika povećanja između 2015. i 2021. godine. Od 2010. do 2021. godine ukupno je došlo do povećanja od 37 %. Povećanje je primijećeno u čak 23 države članice Europske Unije, a smanjenje rasta cijena u samo tri. Najveća povećanja cijena zabilježena su u Estoniji koja bilježi povećanje od 139 %, Mađarskoj koja bilježi povećanje od 122 % i Luksemburgu u kojem su se cijene povećale za 115 %. Smanjenja su zabilježena samo u Italiji gdje su cijene pale za 13 %, Cipru koji bilježi smanjenje cijena za 8 % i Španjolskoj u kojoj je zabilježeno smanjenje cijena stambenih jedinica za 2 %. Stalni rast cijena nekretnina karakteristika je i Republike Hrvatske. Na grafičkom prikazu br. 15 se može primijetiti da Republika Hrvatska također bilježi stalan rast cijena nekretnina od 2016. godine. Navedeni rast cijena nekretnina je od 2019. godine čak i veći od prosjeka EU. Ta poražavajuća statistika nastavlja se i danas sa sve većim i bržim rastom cijena nekretnina u RH pogotovo u Dalmaciji i Gradu Zagrebu. Visoke cijene nekretnina onemogućavaju mladima osamostaljenje i kupnju vlastite nekretnine, a sve je skuplji i najam što je u RH posebno uzrokovano turističkom sezonom.

#### Grafički prikaz 15.

*Evolucija cijena nekretnina u EU i RH od 2010. do 2021. godine*



Izvor: Eurostat, (bez dat.), <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en>

## 4. ULOGA I VAŽNOST STAMBENE POLITIKE

Do Drugog svjetskog rata u razvijenim je europskim zemljama stambena politika imala više zajedničkih obilježja. Procesi industrijalizacije i urbanizacije u zemljama uglavnom su se dogodili u prošlom stoljeću te početkom 21. stoljeća. Procesi preseljenja ratne i vojne snage u gradove stavili su u prvi plan stambenu oskudicu (Castells, 1980). Tako se stambena oskudica pojavljuje kao javni problem i velika prijetnja tadašnjem državnom poretku i stvara opasnost za sigurnost građana. Poboljšanje uvjeta stanovanja vezano je uz opće napredovanje radničkih pokreta, s jedne, i interesa ekonomskog razvoja, s druge strane. Već poslije Prvog svjetskog rata nadziru se promjene koje će imati dalekosežan i velik značaj za stambenu politiku europskih zemalja. Donose se zakoni koji propisuju najniže dopuštene i prihvatljive standarde stanovanja i uvodi se stambena inspekcija (Janssen, 1986).

### 4.1 Stambeni problem

U Republici Hrvatskoj cijene nekretnina su visoke i mnogi građani ih uopće sebi ne mogu priuštiti. U isto vrijeme je tržište najma slabo razvijeno, naročito radi utjecaja sezonskog kratkoročnog najma. Tržište najma u RH također dobrim svojim dijelom djeluje u okviru sive ekonomije te je neregulirano. Kupnja nekretnine, s obzirom na trenutne previsoke cijene, također više nije opcija za mlade generacije i mlade obitelji. Sve navedeno predstavlja stambeni problem Republike Hrvatske. Cilj stambene politike i državnih mjera pomoći je riješiti navedeni stambeni problem ili ga barem ublažiti. Danas, kao i prije više od 30 godina, u Hrvatskoj većini mladih demotivirajući činitelji ulasku u brak jesu stambeni problemi (Wertheimer-Baletić, 1971). Stambeni problem ponajviše djeluje i utječe na fertilitet RH koji je zbog svega navedenog nezadovoljavajuć tj. prenizak. Ključne stavke uz pomoć kojih možemo opisati probleme stanovanja tj. stambenog zbrinjavanja su: mogućnost priuštivosti nekretnine i pristupačnost nekretnina građanima te stambeni standard i kvaliteta stambenog fonda (Garnett, 2000).

### 4.2 Program subvencioniranja stambenih kredita i posljedice programa

Program subvencioniranih stambenih kredita je alat uz pomoću kojeg se mladima subvencionira dio njihovog stambenog kredita namijenjenog kupnji prve nekretnine. Program se počeo provoditi 2017. godine te je trajao do 2023. godine. APN tj. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama određivala je banke koje bi tada sudjelovale u programu te je raspisivala natječaj i poziv za građane. Svrha ove mjere pomoći bila je olakšati hrvatskim građanima kupnju njihove prve nekretnine putem

otplate dijela njihovog stambenog kredita. Princip na kojemu se temeljio program bila je subvencija dijela anuiteta stambenog kredita tijekom prvih pet godina otplate istoga. Postotak iznosa subvencije ovisio je o županiji u kojoj se nekretnina nalazila tj. razini razvijenosti županije u kojoj se nekretnina nalazila ili planirala graditi. Povodom toga kreirano je osam skupina tj. grupa kojima pripadaju određeni gradovi, općine i županije temeljenih na postotku razvijenosti. Iznos subvencije mogao je biti u rasponu od 30-51 % iznosa rate anuiteta odnosno do maksimalnog iznosa stambenog kredita od 100.000,00 eura. Rok otplate subvencioniranog stambenog kredita nije smio biti manji od 15 godina (Zakon o izmjenama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita). Ovaj program je također bio i jedna od važnijih demografskih mjera Republike Hrvatske jer se trajanje subvencije produljivalo, za čak dvije godine, za svako novorođeno dijete, ali i za usvojeno dijete. Također za svako maloljetno dijete podnositelja zahtjeva rok otplate se povećavao za godinu dana. Subvencija se odobravalala i za kupnju kuće i za kupnju stana te za gradnju kuće.

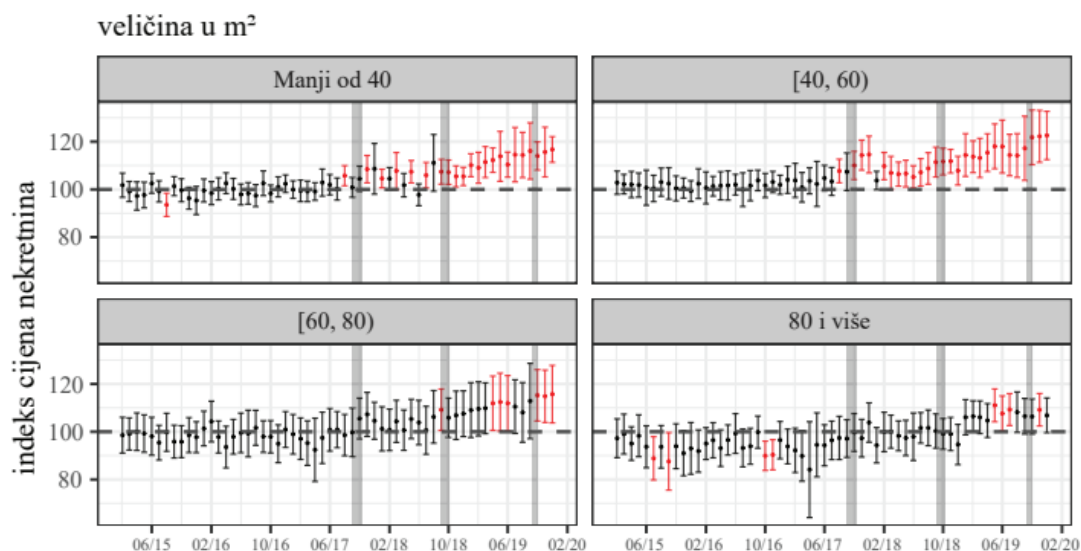
#### Posljedice APN subvencija

Kupnja stambene nekretnine često je najveća financijska odluka kućanstva te se ona često financira zaduživanjem. S obzirom na to, mnoge zemlje potiču što više stope vlasništva nad nekretninama, najčešće u obliku subvencija i smanjenja poreza, izravnim osiguravanjem socijalnog stanovanja i doplataka za stanovanje (Andrews i Sánchez, 2011). Ipak, često učinci tih mjera ne postižu zagovarane ciljeve. Donedavno aktualni državni program brige o standardu stanovanja i stanovanju provodio je javno financijsko subvencioniranje stambenih kredita koje je u opticaju bilo pet godina. Ove godine tj. 2023. održana je zadnja runda subvencioniranih kredita te je program ukinut. Do danas je trećina svih stambenih kredita bila subvencionirana tim programom. Rezultat programa tj. njegove posljedice ukazuju na to da su najviše koristi od programa imale banke, agencije za prodaju i posredovanje nekretninama te građevinske tvrtke i investitori. Građani su za posljedicu dobili više cijene nekretnina kao što se može vidjeti na grafičkom prikazu br. 16. Time su oni građani koji nisu imali uvjete za kreditnu subvenciju došli u još nepovoljniju poziciju za kupnju nekretnine nego u kojoj su bili prije subvencija. Ekonomski gledano na navedene rezultate može se jasno zaključiti zašto je mjera ishodila takve posljedice. Ukoliko se programom ili mjerom potakne dodatna potražnja za nekretninama, a ponuda stambenih jedinica je fiksna i ograničena te se ne provodi gradnja novih stanova, potaknuta dodatna potražnja prelit će se u više cijene nekretnina. Viša cijena stambenih jedinica dodatno smanjuje priuštivost nekretnina i standard stanovanja općenito. Upravo to se dogodilo RH provedbom navedenih subvencioniranih programa (Žilić i Kunovac, 2021).

## Grafički prikaz 16.

Kretanje indeksa cijene stanova po m<sup>2</sup> u RH od lipnja 2015. godine do veljače 2020. godine

### a) Gradijent veličine



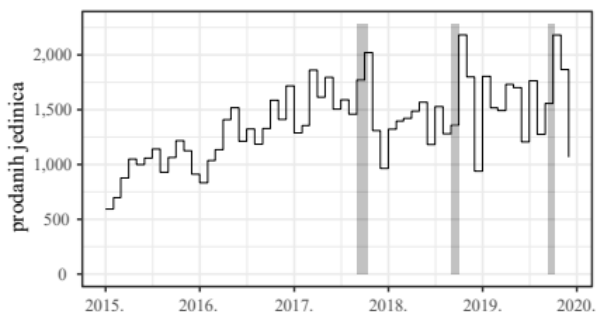
Preuzeto iz: Dome, slatki dome: učinak subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj (str. 21), Davor Kunovac i Ivan Žilić, 2021.

Na grafičkom prikazu br. 17. može se primijetiti kako je uvođenje subvencija uzrokovalo poremećaj dinamike stambenih transakcija čime one postaju vrlo koncentrirane u razdoblju tj. mjesecu kada se predaju zahtjevi za subvencionirane kredite. Uvođenje subvencija je također povećalo i zaduženost hrvatskih građana koja je svakako bila visoka. Cijene stanova tj. svih nekretnina su se povećale u razdoblju oko uvođenja subvencije. Veći rast cijena nekretnina koje su potencijalno relativno više subvencionirane potvrđuje da rast zaista dolazi iz mjera (Žilić i Kunovac, 2021).

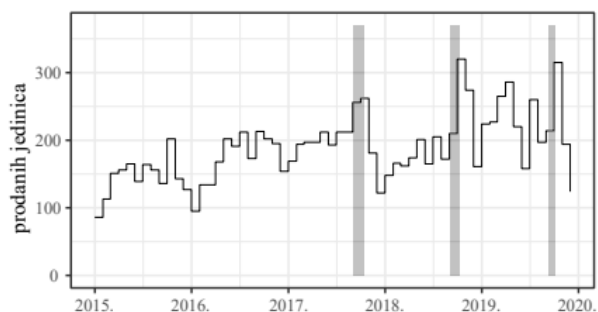
## Grafički prikaz 17.

Broj prodanih stanova i kuća u RH od 2015. do 2020. godine

a) Prodani stanovi



b) Prodane kuće



Preuzeto iz: Dome, slatki dome: učinak subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj (str. 14), Davor Kunovac i Ivan Žilić, 2021.

### 4.3 POS program – Izgradnja i prodaja stanova

Program društveno poticane stanogradnje (POS) djeluje od 2001. godine. Taj se program bavi izgradnjom stambenih zgrada s ciljem izgradnje i prodaje kvalitetnih stanova građanima uz anuitetnu otplatu uz povoljne kamatne stope. POS program ima dvije temeljne svrhe: plansko iskorištenje postojećeg prostora te osiguranje kvalitetnog stanovanja primarno za mlade obitelji. Program društveno poticane stanogradnje imao je za cilj brzo i efikasno riješiti dva zahtjevna zadatka— osigurati dovoljan i potreban broj stambenih jedinica na prostoru cijele države, uz osiguranje kvalitete stanovanja i života tj. osiguranje zadovoljavajućeg standarda stanovanja, kao i očuvanje prostora od nekontrolirane potrošnje neplanskom gradnjom. Treći važni zadatak bio je aktivirati građevinski sektor koji je jedan od multiplikatora općeg razvitka države. Korisna površina sagrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj iznosi oko 150 milijuna metara kvadratnih, od čega su stambene zgrade oko 33 %, a obiteljske kuće 53 %, dok ostatak od 14 % čine zgrade javnog i uslužno-proizvodnog sektora (Bobovec i Mlinar, 2013).

#### 4.4 POS PLUS program – Posebni program POS-a

POS Plus program pokrenut je kao ideja poticanja kupnje nekretnine uz financijsku pomoć od strane Republike Hrvatske. Država odobrava zajmove građanima u suradnji s bankama i stambenim štedionicama. Da bi zajam bio odobren zgrada mora imati sve potrebne dozvole (građevinska i uporabna) te mora biti upisana u zemljišnik. Koristeći zajam može se kupiti, ne samo stan, već i garaža ili pak parkirno mjesto, ukoliko su oni jedinstvena cjelina sa stanom na koji se zajam odnosi. Novčani iznos kojeg se pozajmljuje limitiran je iznosom od 400€ /m<sup>2</sup> za stambeni prostor. Maksimalan iznos, osim prije navedenim ograničenjem, određen je i brojem osoba u kućanstvu. Rok otplate zajma ne smije biti duži od 31 godine. Mjera pomaže mladim obiteljima koje nemaju dovoljan iznos ušteđevine za kupnju nekretnine bez zaduživanja. POS Plus program daje im mogućnost sigurnijeg i povoljnijeg zaduživanja. Posljedica POS Plus programa, kao i APN subvencija je povećanje zaduženosti građana, pogotovo mlađe populacije. Također nisu svi građani imali mogućnost participacije u programu jer nisu ispunjavali potrebne uvjete. POS Plus program može se smatrati pozitivnim dijelom pronatalitetne populacijske politike jer je mnogim mladima omogućio osamostaljenje, kupnju njihove prve nekretnine i osnivanje obitelji u istoj (Bobovec i Mlinar, 2020).

#### 4.5 Program energetske obnove

Grijanje i hlađenje zgrada tj. stambenih jedinica predstavlja 40 % ukupne energetske potrošnje u Europi. Europski Parlament aktivno radi na pravilima za energetske učinkovitost, s ciljem da zgrade do 2050. godine budu s nultim emisijama kao optimalnom razinom. Pravila uključuju: strategije energetske obnove, zahtjev da nove zgrade budu s nultom emisijom od 2030. godine, postavljanje solarnih panela na sve nove zgrade te sve češće korištenje više obnovljive energije. Program energetske obnove zgrada javnog sektora sufinancira se sredstvima Europskog fonda za regionalni razvoj. Svrha inicijative je kompletna obnova stambenih kompleksa. Naglasak je na učinkovitim korištenju energenata u smislu smanjenja gubitka topline pomoću suvremenih izolacijskih rješenja. Ciljana stopa prijelaza je iz energetskog razreda E u energetski razred B, što je puna tri energetska razreda razlike. Uštede energije pri grijanju i hlađenju su velike i značajne te uvijek preko 50 %, a u optimalnim situacijama iznose i do 70 %. Uštede energije direktno djeluju na smanjenje režija struje i plina kao i na ugljikov otisak pojedinog kućanstva. Nažalost veliki dio stambenog fonda Republike Hrvatske još uvijek nije uključen u program energetske obnove (Svirčić Gotovac i sur., 2021). Ukoliko se stambena zgrada odluči priključiti programu energetske obnove u program trebaju biti uključeni svi stanari i predstavnik suvlasnika radi što efikasnije dugoročne provedbe svih mjera spomenutog

programa. Energetska obnova obuhvaća obnavljanje postojeće i postavljanje nove fasade na stambenu zgradu, zamjenu svih zatvora i izolaciju krova.

[\(https://fzoeu.hr/hr/energetska\\_ucinkovitost/enu\\_u\\_zgradarstvu/energetska\\_obnova\\_visestambenih\\_zgrada/\)](https://fzoeu.hr/hr/energetska_ucinkovitost/enu_u_zgradarstvu/energetska_obnova_visestambenih_zgrada/)

#### 4.6 Društveno poticana stanogradnja

Kada je donijet Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, 2001. godine, počeo je s radom program izgradnje višestambenih tj. višekatnih zgrada. Kupci novosagrađenih stanova mogli su biti građani (pojedinci) ili jedinice lokalne samouprave (općine i gradovi). Ukoliko su općina ili grad bili kupci navedenih stanova koristili su ih u svrhu osiguranja stambenih jedinica i stanovanja zaštićenim najmoprimcima. Sredstva za program izgradnje višestambenih zgrada osiguravala su se iz državnog proračuna. Također bio je određen i najveći novčani iznos koji se mogao financirati za određenu stambenu jedinicu. Općine i gradovi u ovom programu osiguravali su građevinsko zemljište te podmirivali troškove koji se odnose na komunalnu infrastrukturu i sve potrebne priključke. U programu društveno poticane stanogradnje investitor je bila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, odnosno Vlada Republike Hrvatske. Kupci stambene jedinice uz obročnu otplatu osiguravali su vlastiti udio u najmanjem iznosu od 15 % vrijednosti stana. Kupac je dozvoljavao APN-u upis založnog prava na kupljeni stan radi otplate duga s pripadajućim kamatama. Prednost u kupnji stanova imali su pojedinci kojima bi predmetni stan bio prva nekretnina i namijenjena samo za potrebe stanovanja. Kupci stanova trebali su imati zadovoljene uvjete za podizanje bankarskog kredita. Jedan od najvažnijih razloga pokretanja ovog programa bila je gradnja stambenih zgrada tj. stanova s unaprijed određenom fiksnom cijenom i povoljnim uvjetima kreditiranja, kako bi se anuitet kredita izjednačio s najamnom na slobodnom tržištu (Bežovan, 2004).

#### 4.7 Porezna politika i stambeno zbrinjavanje

Usmjeravanje programa stambene politike vrši se promjenama porezne politike, prioritiziraju se građani određenog stambenog statusa. Glavni alat porezne politike su neprofitne stambene organizacije koje djeluju kao posrednik između izvođača građevinskih radova, investitora te krajnjeg kupca. Ukoliko navedene organizacije na kraju procesa ostvare profit, reinvestiraju ga u potpunosti. Posljednjih 30-ak godina posluju slabije nego što je to bio slučaj ranije (Bežovan, 2004).



#### 4.8 Razlozi za intervenciju Vlade

Zbog nedovoljnog broja nekretnina u Republici Hrvatskoj, što je karakteristika tranzicijskih zemalja, mladi sve kasnije stupaju u bračni odnos i sve kasnije odseljavaju od roditelja i iz roditeljskih domova. Ukoliko i stupe u bračni odnos primorani su, zbog nemogućnosti osiguravanja nekretnine tj. stanovanja, živjeti zajedno s roditeljima. Činjenica sve kasnijeg stupanja u brak, zbog nemogućnosti osamostaljenja, značajno utječe na fertilitet tj. broj novorođenih u Republici Hrvatskoj. Kako bi se mladima omogućilo osamostaljeno stanovanje, zasnivanje obitelji i, u konačnici, spriječili razvodi i stvaranje teških ekonomskih situacija bilo bi poželjno da Vlada intervenira. Cilj je Vladinih mjera pomoći rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji. Neki od razloga za intervenciju vlade su:

- svaki građanin ima pravo na dostojno stanovanje
- gospodarska kriza koja je značajno naštetila građanima, a oni na nju nisu mogli utjecati
- osiguranje stanovanja koje zadovoljava barem minimalnu razinu kvalitete (Bežovan, 2004).

Ciljevi koji se žele postići intervencijom Vlade:

- omogućiti realnije uvjete za kupnju ili najam nekretnine
- sniženje visokih cijena nekretnina i najamnina
- poticati razvoj i povećanje standarda stanovanja
- ojačati socijalnu, stambenu i poreznu politiku (Bežovan, 2004).

## 5. ZAKLJUČAK

Stanovanje je jedna od osnovnih čovjekovih potreba, ali i osnovno pravo. Standard stanovanja prema različitim pokazateljima ponajbolje svjedoči o razvijenosti neke zemlje. Neki od fizičkih pokazatelja standarda stanovanja su: površina, starost, sobnost, komunalna opremljenost, priuštivost i prenapučenost stambenih jedinica te struktura vlasništva, u odnosu na demografske pokazatelje i činitelje. Cilj ovog rada bilo je analizirati standard stanovanja u RH te ga usporediti s ostalim državama EU. Zaključiti gdje se otprilike nalazimo po razini standarda stanovanja, što trebamo poboljšati, na čemu dodatno raditi i što promijeniti. Sveukupni standard stanovanja u Republici Hrvatskoj je u stalnom porastu u drugoj polovici 20. stoljeća. Usprkos tome određeni pokazatelji standarda stanovanja su jako nezavidni te su neke statistike poražavajuće. Analizom strukture stambenog fonda Republike Hrvatske prema površini stambenih jedinica može se zaključiti da se prosječan broj metara kvadratnih stana (po stanovniku) povećao gotovo tri puta od 1951. – 2001. godine. Navedeno predstavlja značajan napredak i razvoj standarda stanovanja RH, ali je broj od 27.2 kvadratna metra po stanovniku još uvijek malen i nezadovoljavajuć. Analiza strukture stambenog fonda RH prema sobnosti dovela je do još jedne nezadovoljavajuće statistike za Republiku Hrvatsku koja svjedoči o nedovoljnoj stambenoj površini. Vidimo da je broj osoba po kućanstvu 2,7 što nam govori o prenapučenosti stambenih jedinica. S obzirom na to da je veličina stambenog prostora ključan pokazatelj standarda stanovanja vidimo da je pokazatelj u Republici Hrvatskoj nezadovoljavajuć i da smo drugi u EU po broju osoba po kućanstvu. Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema sobnosti je generalno zadovoljavajuća. Prevladavaju trosobni stanovi, koji zajedno s dvosobnim stanovima čine 60,9 % nastanjenog stambenog fonda. Uvidom u strukturu stambenog fonda RH prema starosti može se primijetiti da je najveći broj stanova sagrađen posije Drugog svjetskog rata te da je prosječna starost stanova u Republici Hrvatskoj 40-ak godina. Nepovoljna starost stambenog fonda povezana je s nepovoljnim trendom gradnje novih stanova tijekom 1990-ih. Što se tiče opremljenosti stanova za stalno stanovanje u RH instalacijama i pomoćnim prostorijama električnu struju ima 98,4 % stanova, vodovod 95,2 %, toalet posjeduje 93,4 %, a kupaonicu 91,1 % stanova. Republika Hrvatska bogata je stanovništvom koje posjeduje vlastitu nekretninu što pak za razvijenije europske zemlje nije karakteristično. U Europskoj Uniji prevladava najam nad kupnjom nekretnina što pokazuje da je takvo tržište najma nekretnina puno razvijenije i uređenije od onog u RH. Činjenica koja pozitivno utječe na standard stanovanja u RH su niski stambeni troškovi po kojima prednjačimo u Europi. Postojanje i velika korisnost te upotreba državnih subvencija i provedba energetske obnove stambenih zgrada također pozitivno utječu na ukupni standard stanovanja u Republici Hrvatskoj. S druge strane visoke cijene najma i kupnje nekretnina te

njihov konstantni visoki rast znatno pogoršavaju standard stanovanja, onemogućavaju osamostaljenje mladih te sputavaju demografski razvoj države. Navedeno stanje je jedan od važnijih razloga niskog fertiliteta u Republici Hrvatskoj. Zbog toga dolazimo do činjenice da je prosječna dob mladih koja još uvijek živi s roditeljima u roditeljskom domu 31.5 godina. Visoke cijene najma i kupnje nekretnine, uz ostale socioekonomske uvjete, utječu i na broj beskućnika kojih je u RH više od 2000. Uz sve navedeno javlja se i stambeni problem, koji se pokušava riješiti uz subvencije. Korištenje subvencija je također ishodilo i neke negativne posljedice kao što je prelijevanje subvencija u dodatni porast cijena nekretnina. Uvidom u sve navedene i analizirane statistike dolazimo do zaključka da iako se standard stanovanja u RH zadnjih godina poboljšavao još uvijek postoji puno mjesta za napredak i njegov dodatni razvoj.

## POPIS LITERATURE

1. Andraško, I. (2010): The Role and Status of Geography in the Quality of Life Research, <http://www.akademickyrepozitar.sk/sk/repozitar/the-role-and-status-of-geography-in-the-quality-of-life-research.pdf>
2. Bežovan, G. (2004). Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja. Revija za socijalnu politiku, 11(1)
3. Bežovan, G. (2004): Stambena politika u poslijeratnom razvoju, u: Stambena politika i stambene potrebe, (ur. Graovac, V.), Biblioteka Iskustva, Radničke novine, Zagreb, 81-90.
4. Bežovan, G. i sur. (2004.) Strategija stambene politike Grada Zagreba. Zagreb: CERANEO.
5. Bežovan, G.(2004) Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa, Revija za socijalnu politiku, godina 12, br.1, Zagreb
6. Bežovan, G. (2004b). Stambena statistika – standard stanovanja u Hrvatskoj, Revija za socijalnu politiku, 11(2)
7. Bobovec, Borka, Križ-Šelendić, Irena. „Strategija za poticanje ulaganja u obnovu nacionalnog fonda zgrada”, 93–104. U: Izazovi u graditeljstvu 2, ur. Stjepan Lakušić. Zagreb: Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2014.
8. Bobovec, Borka, Mlinar, Ivan. „Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj”. Prostor 21, br. 45 (2013): 140–157.
9. Castells, M., 1980. Tite Urban QuestiOtl, l\11T Press, Cambridge
10. Čipin, I. i Akrap, A. (2008). Stambeni problemi, produženi život s roditeljima i odgoda ulaska u brak u Hrvatskoj. Revija za socijalnu politiku, 15 (3), 415-434. <https://doi.org/10.3935/rsp.v15i3.787>
11. Državni zavod za statistiku RH (2022.), Statistička izvješća Republike Hrvatske, Građevinarstvo u 2020, Zagreb
12. Eurostat (2020). Housing in Europe. Posjećeno na mrežnoj stranici Eurostata: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>
13. Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost (2020): Energetska učinkovitost u zgradarstvu, [Internet] raspoloživo na: [https://fzoeu.hr/hr/energetska\\_ucinkovitost/enu\\_u\\_zgradarstvu/energetska\\_obnova\\_visest\\_ambenih\\_zgrada/](https://fzoeu.hr/hr/energetska_ucinkovitost/enu_u_zgradarstvu/energetska_obnova_visest_ambenih_zgrada/)
14. Garnett, D. (2000.) Housing Finance. Coventry: Chartered Institute of Housing.
15. Holt-Jensen, A., Kahrik, A., Lias R. (eds.) (2004.) News Ideas for Neighbourhoods in Europe. Bergen: TUT Press.

16. Jannsen, J., 1986. „Socijalizam, socijalna politika i stambena oskudica“ u: Helms, H. G. Jannsen, J Kapitalistički urbanizam, Kulturni radnik, Biblioteka I I
17. Lux, M. (2003, ed.) Housing Policy: An end or a New Beginning? Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative, Open Society Institute.
18. Marcuse, P. (2002.) From Social welfare to NeoLiberalism in Public Housing: The Case of the United States. International Research Conference: Housing Cultures- Convergence and Diversity, Vienna, July.
19. Radović- Mahečić, D.: (2002) Socijalno stanovanje međuratnog razdoblja, Horetzky, Zagreb
20. Robinson, M., Scobie, G., & Hallinan, B. (2006). Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence. New Zeland Treasury Working Paper, 06/03
21. Seferagić, D. (1993): Kvaliteta svakodnevnog življenja u prostoru, Prostor, 1 (2-4), 223-234.
22. Seferagić, D. (1985.) Problemi kvalitete života u novim stambeni naseljima. Zagreb: IDIS.
23. Svirčić Gotovac, A., Podgorelec, S. i Kordej-De Villa, Ž. (2021). Kvaliteta života u stambenim naseljima u kontekstu zapadnoeuropskih i postsocijalističkih zemalja. Geoadria, 26 (2), 143-166. <https://doi.org/10.15291/geoadria.3414>
24. Tportal.hr (2018): Hrvati među europskim rekorderima u vlasništvu nad nekretninama, ali i pri dnu po standardu stanovanja, [Internet] raspoloživo na: <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/hrvati-medu-europskim-rekorderima-u-vlasnistvu-nad-nekretninama-ali-i-pri-dnu-po-standardu-stanovanja-foto-20180326>
25. Van Gent, W. P. C. (2009): Estates of Content: Regeneration and Neighbourhood Satisfaction, u: Mass Housing in Europe: Multiple Faces of Development, Change & Response, (ur. Van Kempen, R., Musterd, S., Rowlands, R.), Palgrave, Hampshire, 77-100, [https://doi.org/10.1057/9780230274723\\_4](https://doi.org/10.1057/9780230274723_4)
26. Vijeće Europe (2002.) Pristup socijalnim pravima u Europi. Strasbourg, (hrvatski prijevod).
27. WERTHEIMER-Baletić, A. (1971). Stanovništvo SR Hrvatske : Studije. Zagreb: Školska knjiga.
28. Wiktorin, M. (1993.) An International Comparison of Rent Setting and Conflict Resolution. Gävle: Swedish Institute for Building Research.
29. Zakon o izmjenama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine, br. 66/19
30. Zakon o najmu stanova, Narodne novine 91/96
31. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (1997., 1999., 2001.), Narodne novine 109/1997., 76/1999. i 10/2001.
32. Žilić I. i Kunovac D. (2021). Dome slatki dome: Utjecaj subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj, HNB, I-63

## POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA

Grafički prikaz 1: Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema načinu korištenja

Grafički prikaz 2: Struktura stambenog fonda Republike Hrvatske prema vrsti naselja

Grafički prikaz 3: Površina stanova za stalno stanovanje u Republici Hrvatskoj od 1951. do 2001. godine

Grafički prikaz 4: Broj osoba po kućanstvu, s naglaskom na Republiku Hrvatsku, u 2021. godini

Grafički prikaz 5: Postotak stanovništva koje živi u prenaseljenim stanovima u Republici Hrvatskoj i u zemljama EU

Grafički prikaz 6: Struktura stambenog fonda RH prema broju soba, krajem 2020. godine

Grafički prikaz 7: Struktura stambenog fonda RH prema sobnosti po županijama, krajem 2020. godine

Grafički prikaz 8: Nastanjeni stanovi Republike Hrvatske prema godini izgradnje

Grafički prikaz 9: Postotak stanovništva EU koji živi u stambenoj jedinici bez toaleta, tuša i kade, 2020. godine

Grafički prikaz 10: Opremljenost stanova za stalno stanovanje u RH instalacijama i pomoćnim prostorijama, krajem 2020. godine

Grafički prikaz 11: Nemogućnost zagrijavanja nekretnine u državama EU u 2021. godini

Grafički prikaz 12: Postotak ljudi u zemljama EU koji posjeduju vlastitu nekretninu i koji unajmljuju nekretninu za stanovanje u 2021. godini

Grafički prikaz 13: Udio troškova stanovanja u ukupnom raspoloživom dohotku u zemljama EU u 2021. godini

Grafički prikaz 14: Usporedba troškova stanovanja u zemljama EU u 2010. i 2021. godini s prosječnim troškovima stanovanja u EU

Grafički prikaz 15: Evolucija cijena nekretnina u EU i RH od 2010. do 2021. godine

Grafički prikaz 16: Kretanje indeksa cijene stanova po m<sup>2</sup> u RH od lipnja 2015. godine do veljače 2020. godine

Grafički prikaz 17: Broj prodanih stanova i kuća u RH od 2015. do 2020. godine

## SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je standard stanovanja u Republici Hrvatskoj i usporedba istoga sa standardom stanovanja ostalih Europskih država. Osim standarda stanovanja u radu je obrađena i stambena politika koja značajno utječe na standard stanovanja Republike Hrvatske. U radu je definirano što je to stanovanje, što je standard stanovanja i što se još veže uz sami pojam standarda stanovanja. Motivacija za pisanje rada bila je upoznati se s činjenicom kakav standard stanovanja uživamo kao državljani Republike Hrvatske, koje su prednosti i mane našeg standarda stanovanja te zaključiti na kojim poljima trebamo i možemo djelovati s ciljem razvoja istog.

Analizirajući standard stanovanja zaključila sam da je sveukupni standard stanovanja u Republici Hrvatskoj u stalnom porastu posljednjih godina, ali i da ima još prostora za dodatni napredak. Dok su neki pokazatelji standarda stanovanja RH jako zadovoljavajući (sobnost, komunalna opremljenost, niski stambeni troškovi), neki su, s druge strane poražavajući (prenapučenost stambenih jedinica, starost stambenog fonda, visoke cijene nekretnina i najma..). Pozitivno na razvoj standarda stanovanja utječu državne subvencije kao i program provedbe energetske obnove stambenih zgrada. Kroz proces izrade rada zaključila sam da je stan tj. stambena jedinica jedna od najvećih materijalnih i simboličkih vrijednosti pojedinca. Zbog navedene činjenice potrebno je posebnu pozornost staviti na razvoj stanovanja ali i standarda stanovanja u cjelini. Daljnji razvoj standarda stanovanja Republike Hrvatske značajno može unaprijediti i ubrzati uvođenje novih mjera i stambenih politika s detaljno razrađenom strategijom razvoja standarda stanovanja. Stanovanje zaslužuje iznimnu pažnju u planiranju, projektiranju i gradnji kako bi se osigurao pristojan, podoban i kvalitetan stambeni prostor za sve građane RH, EU ali i svijeta.

Ključne riječi: standard stanovanja, stambena politika, RH



## SUMMARY

The topic of this baccalaureus thesis is the standard of housing in the Republic of Croatia and its comparison with the standard of housing in other EU countries. In addition to housing standards, the paper also covers housing policy, which significantly affects the housing standards of the Republic of Croatia. The paper defines housing and housing standards alongside everything connected to the very concept of housing standards. My motivation for writing the paper was to learn and observe what housing standards the citizens of the Republic of Croatia enjoy, its advantages and disadvantages, and to conclude in which fields we need and can act to develop the standard of housing in our country.

Analyzing the standard of housing, I concluded that the overall standard of housing in the Republic of Croatia has been steadily increasing in recent years, but also that there is still room for additional progress. While some indicators of housing standards in the Republic of Croatia are fairly satisfactory (room numbers, communal facilities, low housing costs), some are, on the other hand, devastating (overcrowding of housing units, old housing stock, high real estate, and rental prices...). The development of housing standards is positively influenced by state subsidies and the implementation program of energy renovation of residential buildings.

Through the process of creating this baccalaureus thesis, I concluded that an apartment, i.e. a residential unit, is one of the greatest material and symbolic values of an individual. Due to the aforementioned fact, it is necessary to pay special attention to the development of housing, and housing standards. Further development of housing standards in the Republic of Croatia can significantly improve and speed up the introduction of new measures and housing policies with a detailed strategy for the development of housing standards. Housing deserves exceptional attention in planning, design, and construction in order to ensure decent, suitable and high-quality housing for all citizens of the Republic of Croatia, the EU, and the world.

Keywords: housing standard, housing policy, Republic of Croatia