

VLADA RH DONIJELA NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE DO 2030.

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Donesen prvi krovni strateški dokument o stanovanju

Dana 26. ožujka 2025., na 77. sjednici Vlade RH, doneseni su Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030., prvi i krovni strateški dokument o stanovanju u Hrvatskoj, i Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje 2025. – 2027. Republika Hrvatska se, kao i čitava Europska unija, suočava s izazovom priuštivosti stanovanja, a osobito su pogođene mlade obitelji kojima je stjecanje nekretnine otežano zbog rasta cijena nekretnina i cijena najma u proteklim godinama.

Aktivnosti za stvaranje Nacionalnog plana stambene politike započele su izradom opsežnih analiza koje su podloga za kreiranje stambene politike. U travnju 2023. osnovana je interdisciplinarna radna skupina koja je okupila 31 predstavnika iz područja arhitekture, urbanizma, graditeljstva, sociologije, demografije i ekonomije, stručne i akademske zajednice, institucija i jedinica lokalne samouprave. Polazeći od teze da je stanovanje jedna od osnovnih ljudskih potreba te da je dom temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, ali sve češće i radno mjesto, Nacionalni plan stambene politike definirao je posebne ciljeve u području stanovanja.

Osnovna je svrha svih ciljeva omogućiti građanima priuštivo stanovanje koje istodobno mora zadovoljiti utvrđene standarde kvalitete. Priuštivo stanovanje podrazumijeva da kućanstvo troši najviše 30 % ukupnih prihoda na stanovanje. Kroz Nacionalni plan stambene politike teži se postizanju i dodatnih ciljeva poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama, povećanja konkurentnosti domaćega gospodarstva, izvrsnosti u arhitekturi, zelene i kružne stanogradnje, održive stanogradnje i slično. Nacionalni plan stambene politike sadržava posebne ciljeve koji su povezani s programima

u Državnome proračunu i mjeri se kroz pokazatelje ishoda, kvantitativne ili kvalitativne mjerljive podatke koji omogućuju praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja. Posebni ciljevi su priuštivo stanovanje, održivo stanovanje i prostor u funkciji stanovanja.

Uzimajući u obzir to da su tržište nekretnina i stanovanje sektor koji se razvija, da na njega utječu vanjski čimbenici poput energetske krize, inflatornih pritisaka, dostupnosti, opterećenosti i mogućnosti građevinskog sektora, neophodna je kombinacija više različitih mjera i aktivnosti kako bi se postigli željeni ciljevi. Vlada Republike Hrvatske, kao izvršna

vlast, raspolaže s četiri poluge u uspostavi sustava priuštivog stanovanja, a to su financijska, porezna, zemljišna i ekološko-energetska poluga uz pravno-upravljajući okvir. Nacionalni plan predviđa dva akcijska plana: prvi za razdoblje od 2025. do 2027., a drugi od 2028. do kraja 2030.

Povećanje ponude stambenih jedinica, aktiviranje praznih stanova i sigurniji dugoročni najam

Mjerama i aktivnostima za provedbu ciljeva povećat će se ponuda stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, urediti dugoročni najam stanova uz ograničavanje kratkoročnog najma te odgovoriti na regionalne razlike u dostupnome stanovanju u državi. Novim modelima stanogradnje i suradnje s jedinicama lokalne samouprave gradit će se nove zgrade i poticati stambeno neprofitno zadrugarstvo. Mladima će se olakšati stjecanje prve nekretnine poticajima u obliku povrata plaćenog poreza. Ujedno, težit će se kvalitetnijemu i održivijemu stanovanju kako bi se smanjili troškovi stanovanja. Aktivnom zemljišnom politikom koja uključuje prenamjenu zemljišta i uređenje infrastrukture olakšat



Republika Hrvatska se, kao i čitava Europska unija, suočava s izazovom priuštivosti stanovanja



Izmjene zakona omogućit će i povrat poreza na kupnju ili gradnju prve nekretnine za sve mlađe od 45 godina

će se gradnja priuštivih stanova, a prostor će se prilagoditi potrebama priuštivog stanovanja uz poticanje jedinica lokalne samouprave da aktivno promišljaju stambene kapacitete i potrebe građana na svojim područjima tijekom izrade lokalnih stambenih programa.

Ukupna vrijednost mjera i aktivnosti Nacionalnog plana do 2030. jest 2.027.548.819 eura, od čega je za provedbu prvog Akcijskog plana namijenjeno 683.565.949,00 eura. Financiranje je planirano iz Državnog proračuna i EU-ovih fondova, a projekti stanogradnje dijelom će se financirati i iz Urbanoga razvojnog fonda. Novim zakonodavnim okvirom uspostaviti će se temelj za Revolving fond priuštivog stanovanja kojim će od 2028. upravljati HBOR. Važno je istaknuti da je Europska unija u novome mandatu Europske komisije prioritzirala problem priuštivosti stanovanja na europskoj razini te se očekuju otvaranje dodatnih fondova i dostupnost sredstava za financiranje.

Povrat PDV-a mlađima od 45 koji kupuju ili grade prvu nekretninu

Izmjene zakona omogućit će i povrat poreza na kupnju ili gradnju prve nekretnine za sve mlađe od 45 godina i do 50 posto povrata poreza na dodanu vrijednost. Pravo na isplatu moći će ostvariti državljanin Republike Hrvatske uz uvjete da je mlađi od 45 godina, da ni on ni njegova uža

obitelj (bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djece) nemaju u Hrvatskoj ili u inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju niti su je do 1. siječnja 2025. imali, da imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi te da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine u cilju rješavanja stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025.

Uvjeti su jednaki i za isplatu potpore u vidu povrata poreza za gradnju prve stambene nekretnine, uz to da je uporabna dozvola za obiteljsku kuću postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. Ključno je da su troškovi dokumentirani i da je podmiren PDV.

Iznimno, pravo na isplatu potpore ostvaruje se kada podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali nekretninu namijenjenu za stanovanje koja se smatra neodgovarajućom (nema primjerenu infrastrukturu, manja je od propisane kvadrature i sl.), a koju je podnositelj zahtjeva prodao radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće, a sve za potrebe vlastitog stanovanja. Puni povrat poreza na promet nekretnina ovisi o broju članova obitelji i površini stana: za jednu osobu do 50 kvadratnih metara, za dvije 65, za tri 80, za četiri 90, za pet 100, za šest 110, a za sedam i više osoba do 120 kvadrata. Kod obiteljskih kuća pri-

znate površine povećavaju se za 50 posto. Podnositelj zahtjeva obavezan je u cijelosti vratiti isplaćenu potporu ako u roku od tri godine od dana isplate otuđi, iznajmi nekretninu, odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena. Potporu ne ostvaruju oni podnositelji zahtjeva koji su ostvarili pravo na subvenciju, kao ni članovi njihove uže obitelji, u skladu sa zakonom koji uređuje subvencioniranje stambenih kredita ili zakonom kojim se uređuju subvencioniranje i državna jamstva te putem drugih izravnih državnih financijskih subvencija.

Cilj je zaustaviti rast cijena nekretnina i najamnina u Hrvatskoj

Ministar Bačić istaknuo je da je cilj Nacionalnog plana stambene politike zaustaviti rast cijena nekretnina i najamnina u Hrvatskoj te podsjetio na to da su ograničene prenamjene stanova u kratkoročni najam, da je uveden porez na takve nekretnine i povećan paušal.

Vlada je u Sabor uputila i izmjene Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji radi ublažavanja negativnog utjecaja povećanja cijena stanova za kupnju i povećanja ponude priuštivih stanova. Očekuje se i donošenje novog Zakona o priuštivom stanovanju.

U Prijedlogu izmjena Zakona o POS-u navedeno je da je povećanje troškova gradnje i prodajnih cijena stanova otežalo izvođenje radova u programima POS-a, pa se postupci javne nabave često poništavaju jer izvođači radova nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim projektima zbog zakonski određenih cijena. Tijekom 2024. nije ugovoren ni jedan projekt nove izgradnje, a prema sveobuhvatnim analizama stambenog fonda RH, koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba, pokazalo se da postoji nedostatak od 236.731 stambene jedinice. Zato se od Sabora traže izmjene Zakona po hitnome postupku kako bi se povećala najveća prodajna cijena POS-ovih stanova s 1792,50 eura po kvadratnom metru na 1912 eura, čime bi se uskladila s prosječnom tržišnom cijenom u 2024.

Izvor: MPGI