

Kakve su analitičke podloge za izradu Nacionalnog plana stambene politike?

UVOD

Ovaj tekst je prvi rezultat monitoringa i evaluacije pripreme i provedbe Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030.¹ kojim se uspostavlja i provodi stambena politika koja treba odgovoriti na složene izazove stambene krize. Ovo je i nastavak OBZOR 2020 projekta RE-DWELL - Isporuka priuštivog i održivog stanovanja u Europi.² Prvi dio sadrži pregled odluka, dokumenata i aktivnosti koje su poslužile kao temelj za donošenje Nacionalnog plana stambene politike. Također, uključuje i pregled projekata koje provode strane konzultantske i istraživačke institucije, a koje se odnose na teme stambene politike u Hrvatskoj. Drugi dio sadrži analizu studija koje su služile kao analitička podloga za izradu Nacionalnog plana. Dinamika rada na ovom projektu bila je povezana s dostupnošću dokumenata koji su predmet analize.

Dakle, radi se o opsežnim reformama koje bi trebale uspostaviti sustav stambene politike, a potaknute su EU programima čiji je rezultat Europski plan za priuštivo stanovanje s paketom mjera kao odgovor na stambenu krizu³. U svrhu unaprjeđenja stambene priuštivosti, 2024. godine imeno-

van je i EU povjerenik za energetiku i stanovanje. Još ranije, na EU razini, priređeni su i raspravljani *policy* dokumenti različitih interesnih skupina i dionika koji su naslovili izazove stambene krize u zemljama članicama te predložili rješenja za učinkovitu i djelotvornu politiku priuštivog, održivog i kvalitetnog stanovanja (The Urban Agenda for the EU, 2018.; Caturianas i sur., 2020.; European Commission, 2019.; van Heerden, Barranco, i Lavalle, 2020.; Frayne i sur., 2023.). U prosincu 2024. Europski je parlament osnovao Posebni odbor za stambenu krizu u EU⁴, a poslije toga uslijedile su brojne rasprave i saslušanja različitih dionika⁵.

U okviru provedbe projekta monitoringa i evaluacije pripreme i provedbe Nacionalnog plana stambene politike aktivno se komunicira s relevantnim dionicima, sudjeluje se i izlaže na skupovima, potiče se organizacija rasprava i istraživanja, istupa se u medijima, te se aktivno sudjeluje u pripremi i provedbi EU stambene agende.

Odluke i aktivnosti glede izrade Nacionalnog plana

Stanovanje i stambena politika prepušteni su procesima privatizacije, tržišnim

¹ Projekt »Monitoring i evaluacija pripreme i provedbe Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030.« provodi CERANEO. Članovi tima projekta su prof.dr.sc. Gojko Bežovan, izv.prof.dr.sc. Jelena Matančević, izv.prof.dr.sc. Danijel Baturina, Marko Horvat, doktorand RE-DWELL projekta, Ana Zadelj Kovač, mag. polit. soc. i Vesna Totić, univ.spec.act.soc. Projekt nije financiran, a njegova provedba je izraz zauzetosti te profesionalne i društvene odgovornosti. Autori zahvaljuju kolegama iz tima za komentare na raniju inačicu teksta.

² Marie Curie Innovative Training Network, »RE-DWELL – Delivering affordable and sustainable housing in Europe«, www.re-dwell.eu, posjećeno 15. ožujka 2025.

³ https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en, posjećeno 6. siječnja 2026.

⁴ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/B-10-2024-0217_EN.html, posjećeno 15. ožujka 2025.

⁵ [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI\(2025\)767189_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/767189/EPRS_BRI(2025)767189_EN.pdf), posjećeno 15. ožujka 2025.

zakonima ponude i potražnje te različitim spekulacijama. To je jedno od rijetkih područja razvoja zemlje u kojem nije bio donesen strateški razvojni dokument (Bežovan, 2019.). Stambena politika je od osamostaljenja bila svedena na »točkaste« stambene programe, kao što su: stambena štednja, POS program, subvencioniranje stambenih kredita, koji su poticali stjecanje stanova u vlasništvu, bili su usmjereni bolje stojećim građanima i utjecali su na financijalizaciju stambenog sektora (Kunovac i Žilić, 2022.; Fernandez i Bežovan, 2023.). Pod pritiskom problema povezanih uz rast cijena stanova i najma, a u kontekstu rasprava o ovoj temi u Europskoj uniji, Vlada Republike Hrvatske (dalje: Vlada) je pokrenula proces izrade stambene politike.

Europske države s razvijenom stambenom politikom⁶ redovito provode ankete temeljem kojih se provode procjene stambenih potreba i one su važan dio informacija za mjere stambene politike.

Vlada je istaknula da će se uspjeh mandata mjeriti, uz rast plaća i mirovina, i provedbom programa priuštivog stanovanja.⁷

Odluku o pokretanju postupka izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. i Akcijskog plana za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje od 2025. do 2027. Vlada je donijela u travnju 2025. godine.

U odluci se⁸ navodi da je glavni cilj Nacionalnog plana »građanima omogućiti pristupačno stanovanje koje istovremeno mora zadovoljiti utvrđene standarde kvalitete, a kroz isti je moguće težiti dodatnim ciljevima poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama, povećanja konkurentnosti domaćeg gospodarstva, izvrsnosti u arhitekturi, zelene i kružne stanogradnje, održive stanogradnje i drugo.«

Za izradu nacрта ovih dokumenata Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje: MPUGDI) osnovalo je radnu skupinu od predstavnika ministarstava i vladinih ureda te tri komore, dva fakulteta i dva javna istraživačka instituta.⁹

Polazna točka u izradi Nacionalnog plana bio je znanstveno-stručni skup »Stanovanje u 21. stoljeću«¹⁰, Zagreb, 29. i 30. lipnja 2023., u organizaciji MPUGDI i Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti te u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Istaknuto je kako Vlada RH želi omogućiti priuštivo, ugodno i kvalitetno stanovanje svojim građanima, uz povećanu energetsku učinkovitost i arhitektonsku kvalitetu životnog prostora. Na ovom skupu počinje se koristiti pojam priuštivo stanovanje (eng. *affordable housing*).¹¹ Premda je bilo omo-

⁶ Nizozemska svake treće godine provodi ovakvu anketu, vidjeti: <https://www.cbs.nl/en-gb/our-services/methods/surveys/brief-survey-description/netherlands-housing-survey--woon-->, posjećeno 7. siječnja 2026.

⁷ <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/rast-placa-i-mirovina-uz-priuštivo-stanovanje-glavni-prioriteti-vlade-u-trecem-mandatu/18062>, posjećeno 15. prosinca 2025.

⁸ <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/vlada-rh-donijela-nacionalni-plan-stambene-politike-republike-hrvatske-do-2030/18351>, posjećeno 15. rujna 2025.

⁹ <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/odrzan-prvi-sastanak-radne-skupine-za-izradu-nacionalnog-plana-stambene-politike-hrvatske/15454>, posjećeno 15. rujna 2025. Nadležnom ministarstvu uputili smo poruku da se u radnu skupinu imenuje i predstavnik Hrvatske mreže za beskućnike. Odgovor nismo dobili.

¹⁰ Informacije o skupu i njegov program mogu se naći na: <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/znanstveno-strucna-konferencija-stanovanje-u-21-stoljecu/15563>, posjećeno 15. siječnja 2025.

¹¹ Krajem 20. stoljeća u anglosaksonskim zemljama mijenja se istraživački fokus sa stambenih potreba na stambenu priuštivost (MacLennan i Williams, 1990.; Whitehead, 1991.). CERANEO već dugo vremena koristi pojam priuštivo stanovanje i promiče koncept priuštivosti u istraživanjima i javnim raspravama.

gućeno praćenje skupa na daljinu, o njemu nisu pravodobno informirani zainteresirani dionici.¹²

Za izradu Nacionalnog plana stambene politike interes su pokazale i međunarodne organizacije koje pružaju izvjesne oblike tehničke pomoći. Dostupna je studija Međunarodnog monetarnog fonda, *Addressing housing affordability in Croatia*¹³ i Habitat for Humanity, *Social housing and empty spaces landscape in Croatia*.¹⁴ Za izradu potonje studije bio je raspisan javni poziv. Hrvatska je jedna od zemalja čija je stambena politika analizirana u istraživačkoj studiji *European compendium of housing policies*.¹⁵ Voditeljima projekta i autorima hrvatskog poglavlja uputili smo komentar o nekvalitetnom i neprofesionalno obavljenom poslu. Razvojna banka Vijeća Europe – CEB raspisala je dva poziva *Support to Croatia to develop a state housing strategy and an investment plan*¹⁶, *Technical Assistance for Fiscal Impact Assessment of the National Housing Investment Plan (NPSP) and Design of a National Housing Revolving Fund – Croatia*.¹⁷ Pozivi na natječaj CEB-a raspisuje se temeljem prijedloga Vlade. Imajuću u vidu nasljedstvo i postignuća dosadašnjih vladinih stambenih programa, držimo da izrada studije o oblikovanju Nacionalnog stambenog obrtnog fonda nije niti izdaleka na dnevnom redu buduće hrvatske stambene politike. Europska investicijska banka objavila je poziv *Croa-*

tia's biggest cities to get EIB guidance on developing affordable housing.¹⁸ Ovdje se radi o Zagrebu, Splitu, Rijeci, Osijeku i Varaždinu. Postavlja se pitanje kakvog smisla ima procjenjivati stambene potrebe u Splitu i predlagati rješenja, a tu ne uključiti Solin, Kaštela i ostale susjedne gradove i općine? Tu se radi o jedinstvenom stambenom tržištu! Na javnim pozivima poslove u pravilu dobivaju strane konzultantske tvrtke i teško se dolazi do njihovih studija. Stanovanje i s njim povezan urbani razvoj duboko su ukorijenjeni u socio-kulturnu i gospodarsku tradiciju pa se u tom smislu postavljaju pitanja o svrhovitosti takve tehničke pomoći. U tom smislu, organiziraju se i rasprave o dekolonizaciji stambenih i urbanih istraživanja.¹⁹ MPUGDI je provelo otvoreni postupak javne nabave usluga u okviru projekta »Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske«. Procijenjena vrijednost nabave iznosila je 400.000,00 eura bez PDV-a.

U opisu predmeta nabave, kao projektni zadatak navodi se: »Cilj studije je izračunati tekući stambeni saldo u jedinicama lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj i procijeniti njegovo kretanje u razdoblju od 2021. do 2030. godine. Pod jedinicom lokalne samouprave se u kontekstu tražene analize podrazumijevaju gradovi i općine u Republici Hrvatskoj. Podaci o stambenom saldu su neophodni za definiranje ciljeva,

¹²Zbog zatvorenosti skupa za znanstvenu javnost uputili smo prosvjednu poruku e-poštom predsjedniku HAZU-a, akademiku V. Neidhardt, na koju nismo dobili odgovor.

¹³<https://www.elibrary.imf.org/view/journals/002/2024/247/article-A003-en.xml>, posjećeno 15. prosinca 2025.

¹⁴2025_Habitat-Esther_Report_Croatia1_0.pdf, posjećeno 15. prosinca 2025.

¹⁵<https://www.espon.eu/sites/default/files/2025-11/european-compendium-of-housing-policies.pdf>, posjećeno 12. prosinca 2025.

¹⁶<https://coebank.org/en/partnering-with-donors/donors-activity-database/support-to-croatia-to-develop-a-state-housing-strategy-and-an-investment-plan/>, posjećeno 15. travnja 2025.

¹⁷Prema informacijama dobivenim od CEB-a, ovaj projekt provodi KPMG Beograd.

¹⁸<https://www.eib.org/en/press/all/2024-459-croatia-s-biggest-cities-to-get-eib-guidance-on-developing-affordable-housing>, posjećeno 10. siječnja 2026.

¹⁹www.tudelft.nl/en/events/2025/bk/seminar-decolonizing-housing-and-urban-research-exploring-northern-and-southern-perspectives, posjećeno 15. lipnja 2025.

mjera i instrumenata stambene politike u Republici Hrvatskoj kako bi Republika Hrvatska mogla ostvariti strateške razvojne ciljeve definirane Nacionalnom razvojnom strategijom do 2030. godine (NN, 13/2021.) i drugim relevantnim sektorskim strategijama. Stambeni saldo se definira kao razlika između ponude nastanjivih stambenih jedinica i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave. Ponuda nastanjivih stambenih jedinica se definira kao broj ukupno raspoloživih stambenih jedinica (stanova i obiteljskih kuća) podobnih za stanovanje u jedinicama lokalne samouprave. Potražnja za stambenim jedinicama se definira kao ukupan broj stambenih jedinica koji je potreban kako bi se zadovoljile potrebe za stanovanjem u jedinicama lokalne samouprave«. (MPUGDI, 2023.a).

Prema nabavi, izvršitelj se u sklopu studije obavezuje samostalno provesti i isporučiti sljedeće segmente analize:

1. Modeliranje i projiciranje potražnje za stambenim jedinicama
2. Modeliranje i projiciranje ponude nastanjivih stambenih jedinica
3. Projiciranje stambenog salda
4. Tehničko-operativna podrška prilikom izrade analitičkih podloga
5. Prostorne komponente analize.

Od ponuditelja se očekivalo da za potrebe izvršenja predmeta nabave raspolaže stručnjacima koji su adekvatno osposobljeni za izvršenje predmeta nabave. Tako se za stručnjaka 1, kao ključnog stručnjaka traži osoba iz područja demografije s dokazivim iskustvom u demografskoj analizi i projekcijama broja stanovnika. S druge strane, traži se i neključni stručnjak iz područja stanovanja. Pitanje je što takvi stručnjaci mogu ponuditi za analitičku podlogu?

Dakle, ova javna nabava je analitička podloga za izradu Nacionalnog plana stambene politike. Međutim, za izradu stambenog strateškog dokumenta trebalo bi imati

produbljene uvide u razmjere i negativne učinke stambene krize, stanje stambenog fonda, kretanje cijena na stambenom tržištu, ulogu različitih dionika u procesima gradnje novih stanova, društvene slojeve koji si ne mogu priuštiti pristojno stanovanje, ishode ranijih programa koje je vlada provodila, iskustva gradova i općina koji imaju kakve takve stambene programe, prakse drugih zemalja čija bi se iskustva mogla koristiti.

Izračuni stambenog salda (pojam se u pravilu ne koristi u europskoj stambenoj literaturi), dakle, nedostatka stanova u općinama i gradovima u projektnom zadatku postavljaju se kao puko tehničko pitanje. U opisu predmeta nabave, a i u izrađenim studijima, koristi se pojam stambena jedinica. Primjerenije bi bilo koristiti pojam stan imajući u vidu njegovo statističko značenje.

Na javnu nabavu javila se zajednica ponuditelja Ekonomski institut Zagreb i Urbanex d.o.o., čija je ponuda i prihvaćena početkom prosinca 2023., a cijena je 382.000,00 eura bez PDV-a, odnosno, 477.500,00 eura s PDV-om.

Analitičke podloge za izradu Nacionalnog plana stambene politike

Analitičku podlogu čine dvije studije koju su izradili navedeni ponuditelji.

Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske

Ekonomski institut, Zagreb izradio je u rujnu 2024. studiju »Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske«. Kao autori studije navedeni su: dr. sc. Ivan Damir Anić, dr. sc. Jelena Budak, dr. sc. Tajana Barbić, prof. dr. sc. Ivan Čipin, doc. dr. sc. Petra Međimurec, prof. dr. sc. Nebojša Stojčić, dr. sc. Bru-

no Škrinjarić, prof. dr. sc. Maruška Vizek (urednica). Studija je opsežna, a uključujući uvod i zaključak ima šest poglavlja, 301 sliku i jednu tablicu, 212 stranica.

Uvodno se ističe cilj studije kao dektiranje zajedničkih trendova u ponudi i potražnji za stanovima, ali i identifikacija regionalnih i lokalnih specifičnosti koje karakteriziraju ponudu i potražnju. Analiza se provodi na tri razine: nacionalnoj, županijskoj i razini jedinica lokalne samouprave – gradova i općina. »Cilj analize je opisati postojeće trendove te napraviti projekcije tih trendova do 2030. godine kako bi se na što cjelovitiji način sagledala problematika stanovanja u Republici Hrvatskoj, definirali ključni izazovi i ponudila optimalna rješenja.« (Ekonomski institut, 2024.: 8). Očekivalo bi se da cjelovit način sagledavanja problema stanovanja podrazumijeva i uvide u rezultate provedenih istraživanja u ovom području.

U prvom najopsežnijem poglavlju, »Analiza i projekcija potražnje za stambenim jedinicama«, analizira se i projicirana potražnja za stambenim jedinicama koje služe u stambene svrhe; koje se koriste za turističke svrhe; dugoročno najamnim stambenim jedinicama; stanova u svrhu ostvarivanja ciljeva javnih politika te za trajno nenastanjenim (nekorištenim) stambenim jedinicama. U tom kontekstu, umjesno je postaviti pitanje, primjerice, kakvog smisla ima analiza potražnje posebno u gradovima: Splitu, Solinu i Kaštelama? Ne bi li bilo svrhovitije ovakvu analizu provesti na razini urbane aglomeracije? Noviji su trendovi da se posebne stambene strategije i mjere planiraju i provode na razini metropolitanskih područja (Hoekstra, 2020.). Nadalje, što onda znači i čemu može poslužiti takva analiza na razini Splitsko-dalmatinske županije? Nadalje, naša

statistika ne evidentira kvalitetu i mogući rizik nastanjivosti neodržanih, vlažnih i trošnih stanova. Štoviše, dio kućanstva živi u takvim stanovima, a dio stanova moguće nije nastanjen zbog njihove loše kvalitete.

Začudjuće je kako se za analitičku podlogu Nacionalnog plana stambene politike ne koriste podaci EUROSTAT-a? EU-SILC anketa provodi se svake godine i glavno je istraživanje kojim se mjere dohodak i životni uvjeti u Europi.²⁰ Potencijal ove statistike može se vidjeti na primjeru analiza stambenih nejednakosti u Mađarskoj (Hegedüs i Kepes, 2024.) i Poljskoj (Marcinčzak i Bartosiewicz, 2024.).

Glede analize broja stanovnika i kućanstva nema produbljenih analiza učinka rasta samačkih kućanstava na korištenje raspoloživog stambenog fonda, kao ni na potražnju za stanovima u slučaju mlađe populacije. Zanimljivo je da se ne spominje trend rasta razvoda brakova i s tim povezani stambeni problemi, kao ni proširena kućanstva s prikrivenim bračnim parom, samohranim roditeljem ili odraslim samcem. Ove pojavne činjenice trebalo se identificirati u vremenskim razdobljima te analizirati trendove.

Vrijedan dio analize su stambene jedinice koje se koriste u turističke svrhe, podaci eVisitor sustava, i tu se autori studije pozivaju na rezultate istraživanja koje su proveli. Ističe se: »Najveći udio u ukupnom broju turističkih smještajnih objekata u stambenim jedinicama u 2016. godini zabilježen je na Viru (6 924 jedinica...« str. 43). Međutim, očito je, najveći broj ovih jedinica nije sagrađen za stanovanje nego za turistički najam. To se odnosi na druge turističke lokalitete pa onda nije jasno zašto su oni dio ovakve analize? Vrijedan dio analize je i inozemna potražnja koja dijelom dovodi do turistifikacije i financijalizacije (u studiji se

²⁰<https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>, posjećeno 15. prosinca 2025.

ne spominje pojam financijalizacije) stambenog sektora.

U opisu predmeta nabave od izvršitelja se očekuje »...izračun i projiciranje buduće potražnje za stanovima za dugoročni najam u jedinicama lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj«. (MPUGDI, 2023.a). Međutim, u nabavi se ne definira što je dugotrajni najam, moguće to samo znaju naručitelj i izvršitelj!

Analiza tržišta dugoročnog najma stanova, temeljem poreznih podataka, trebala bi biti važan dio ove analize. Pojam dugoročni najam stana ne poznaje Zakon o najmu stanova²¹. Pod ovim pojmom očito se podrazumijeva slobodno ugovorena najamnina koju plaćaju korisnici stanova na slobodnom tržištu. Iznose se porezni podaci prema kojima je 2012. godine bilo 37 103, a 2022. godine 121 699 prijavljenih ugovora o najmu stanova. Zatim se to uspoređuje sa službenom statistikom koja je popisom 2021. registrirala 63 287 slobodnih najmoprimaca, a 2011. godine 45 472 slobodnih najmoprimaca. Autori ne navode kako je popisom 2011. postojala i kategorija najam dijela stana (podstanar), a takvih je bilo 15 177. Rast broja registriranih ugovora objašnjava se i činjenicom da se stanovi koriste i za obavljanje poslovne djelatnosti. Međutim, ako se stanovi koriste za poslovnu djelatnost, sklapa se ugovor o zakupu, a zakupnine priznaju kao trošak, kao i dio komunalija koje se plaćaju u kući ili stanu. Međutim, u analizi ugovora o najmu stana ne uzima se u obzir činjenice da od 2019. godine²², a od tada je povećan broj registriranih ugovora, poslodavac može zaposleniku nadoknaditi izdatke za najamninu, a što je njemu porezno priznati rashod. Štoviše, obrtnici, odvjetnici, osobe koje obavljaju

djelatnost slobodnih zanimanja mogu sebi plaćati najamninu za stanovanje. Rezultati jedne ankete govore da ovo prvo koristi 6% zaposlenika, što bi trebalo dodatno provjeriti.²³

Šteta što nisu dobiveni podaci o poreznim prihodima barem za Zagreb temeljem kojih se mogla procijeniti prosječna visina najmnine na koje su ugovori prijavljeni. Očekivano, najveći broj ovih ugovora je u velikim gradovima, a u Zagrebu je 2022. bilo 34 242 registriranih slobodno ugovorenih najмова.

Rezultati istraživanja u tranzicijskim zemljama govore kako je dio mlađe populacije, bez obiteljskog nasljedstva i sa slabijom konkurentnošću na tržištu rada, usmjeren na dugoročni najam stanova u privatnom vlasništvu (Hegedüs, Lux i Horváth, 2018.). Istraživanja pokazuju da je u Zagrebu mlađim naraštajima nepriuštivo stjecanje stanova u vlasništvo i da će mnogi biti osuđeni na dugotrajno podstanarstvo na neuređenom tržištu najma stanova (Bežovan i Jakovčević, 2023.) s potrebom razvoja instituta subvencioniranja najmnina (eng. *housing allowance*). Istraživanje (Rodik, Matković i Pandžić, 2019.) je upozorilo i na produženo trajanje podstanarskih statusa. Analizirana studija ne tematizira položaj ranjivih skupina, posebno mladih i mladih obitelji, koji su upućeni na tržišni najam stanova te potrebu razvoja programa subvencioniranja najmnina.

U ovom poglavlju analizira se i potražnja za stambenim jedinicama u svrhu ostvarivanja ciljeva javnih politika, a što se odnosi na stambeno zbrinjavanje branitelja i stradalnika Domovinskog rata, povratnika, analiziraju se programi poticane stanogradnje i subvencioniranja stambenih kredita te smještaj starijih i nemoćnih osoba. U ovom

²¹ Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20., 36/24.) Zakon poznaje zaštićenu najamninu i slobodno ugovorenu najamninu.

²² Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o porezu na dohodak, NN, 80/2019.

²³ <https://www.moj-posao.net/Vijest/84720/Pokriveni-troskovi-stanovanja-Povlastica-koju-uziva-6-zaposlenika-u-Hrvatskoj/>, posjećeno 10. rujna 2025.

dijelu analize autori se ne pozivaju na rezultate bilo kojih istraživanja. Ne tematiziraju se problemi povezani uz provedbu ovih programa, kao što su: nekvalitetna gradnja POS stanova, stanovi po veličini i broju prostorija/soba nisu projektirani u skladu s potrebama, dio programa je financijaliziran (Bežovan, 2019.) i učinci subvencioniranja stambenih kredita na rast cijena stanova (Kunovac i Žilić, 2022.). Prevažna tema, smještaj starijih i nemoćnih osoba (Bađun, 2017.), gdje se krije značajan dio hrvatskih stambenih problema, nije uopće tematiziran.

Zanimljivo, ne analiziraju se programi stanovanja za studente, premda se naručitelj obvezuje o tome dostaviti podatke, koji čine značajan dio potražnje u velikim gradovima kao i učinci stambenog zbrinjavanja na potpomognutim područjima. Naručitelj se obvezao dati »Podatke o stambenom zbrinutim socijalnim slučajevima i pomoćima za stanovanje...« (MPUGDI, 2023.a). Međutim, ovo se ne analizira u studiji, kao ni podaci o zaštićenim najmoprimcima po gradovima iz zadnja tri popisa stanovništva, koje je naručitelj trebao dostaviti. Dio studije, »Analiza potražnje za stambenim jedinicama u svrhu ostvarivanja ciljeva javnih politika«, napravljen je ispod očekivane stručne i istraživačke razine.

Nenastanjeni stanovi identificiraju se putem podataka dobivenih od HEP-a. Najveći je broj nenastanjenih stanova u Zagrebu 81 795. Međutim, nije jasno kakvu relevantnost ima podatak o porastu nenastanjenih stambenih jedinica na Viru (2 377, odnosno 153%) u razdoblju od 2012. do 2020. Tu se radi o apartmanima koji su sagrađeni za turistički najam.

Važno je istaknuti, posebno analizirane cjeline u okviru ovog, kao i drugih, poglavlja ne završavaju očekivanim zaključcima.

Poglavlje »Analiza i projekcije ponude stambenih jedinica« podijeljeno je u dva dijela gdje se analizira ponuda novosagrađenih stanova i ponuda nastanjenih stanova. Novosagrađeni stanovi u razdoblju 2012. – 2022. najviše su građeni u priobalnim mjestima i regionalnim središtima Rijeka, Split, Zadar, Osijek te u Zagrebu, a ističe se i Samobor. Autori opažaju intenzivnu gradnju stanova na otoku Krku, međutim, na Krku se očito grade više apartmani i vikendice nego stanovi. Također, znatan porast gradnje stanova u Prevlaci kod Nina treba kategorizirati kao gradnju apartmana i vikendica, a ne stanova za stalno stanovanje! Naš uvid u statističke podatke za 2022. godinu kaže, u Splitu su sagrađena 374 stana, u Makarskoj 301, a u općini Okrug 126. Poslije Zagreba sa 3 641 stanom slijedi Zadar sa 769 stanova, a općina Vir 235 i Privlaka 201 stan – zapravo apartman.²⁴ Dakle, to su zorni primjeri turistifikacije statistički novosagrađenih stanova!

Svrhovitost projekcije broja novosagrađenih stambenih jedinica u jedinicama lokalne samouprave do 2030. godine koja je u studiji provedena kombinacijom metoda strojnog učenja i analize vremenskih serija teško je razumjeti. Što to treba značiti da se procjenjuje gradnja ukupno 121 469 novih stambenih jedinica od 2023. do 2030. godine? Koliko će od toga biti apartmana u turističkim naseljima? Na to nema odgovora!

Opsežna statistička analiza nastanjenih stanova zapravo ne donosi ništa novog. Procjena o broju praznih stanova prema popisu 2021. zasluživala bi dodatne produbljene analize koje bi drugačiji pristupile turističkim mjestima.

U poglavlju »Analiza i projekcije priuštivosti stanovanja i stambenog jaza te grupiranje jedinica lokalne samouprave prema karakteristikama ponude i potra-

²⁴ https://podaci.dzs.hr/media/zbfp41n/si-1716_gra%c4%91evinarstvo-u-2022.pdf , posjećeno 15. prosinca 2025.

žnje za stambenim jedinicama« određuje se pojam stambeni jaz, stambeni jaz se ne spominje u opisu nabave. Je li to zamjena za pojam stambeni saldo? Stambeni jaz »... predstavlja zbroj svih stambenih jedinica koje bi trebale biti dostupne (valjda priuštive, op. autora) svima onima koji imaju potrebu za stambenim prostorom, a koji tu potrebu nisu u stanju ostvariti bilo zato jer im je dohodak prenizak, a cijene stambenih jedinica previsoke (pa bi trebali biti predmetom ili mjera socijalne stambene politike ili mjera politika fokusiranih na priuštivo stanovanje), ili zato jer na tržištu nema u ponudi dovoljno stanova namijenjenih za trajno stanovanje.« (156). Analiza i projekcije indeksa priuštivosti stambenih jedinica koji je »... izračunat kao odnos medijalne cijene stambene jedinice (stana/apartmana i obiteljske kuće) te prosječnog neto dohotka predstavlja prosječno stanje priuštivosti stambenog prostora koje ne uzima u obzir dohodovne varijacije u pojedinim lokalnim jedinicama, županijama, pa i u samoj zemlji.« Ovakvo »grubo« mjerjenje dovodi u pitanje svrhovitost dobivenih podataka kao analitičku podlogu za program stambene politike. Dakle, priuštivost se analizira samo kao kupnja stana, međutim, dio kućanstava upućen je na najam stanova pa bi trebalo analizirati i priuštivost najma stanova (Frayne i sur., 2022.).

Analiza i projekcije indeksa priuštivosti stambenih jedinica u jedinicama lokalne samouprave 2012. i 2022. godine zaključuje da je najmanja priuštivost stanova/apartmana zabilježena u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Što operativno znači podatak da je najmanja priuštivost za 2022. godinu evidentirana u Baškoj Vodi? Kakva je bila priuštivost u susjednoj općini Zagvozd? Što bi ovi podaci značili za mjere lokalne stambene politike? Što je s indeksom razvijenosti općina i gradova te s raspoloživosti ostalih

usluga i socijalnih prava koji su čimbenici kvalitete života i time naseljivosti stanova?

Stambeni jaz (bolje, nedostatak, manjak stanova) 2021. u Hrvatskoj je bio 236 731. Prema procjenama u 2030. godini, indeks priuštivosti stanova/apartmana pogoršat će se. Prema projekcijama, indeks priuštivosti stanova/apartmana smanjit će se u Osijeku (-26,3%) i Zagrebu (-4,6%) do 2030. godine u odnosu na 2022. godinu, dok se za Šibenik projicira poboljšanje priuštivosti, odnosno pad indeksa priuštivosti od 13,5% (167). Nema objašnjenja za ove i druge procjene!

U potpoglavlju »Analiza i projekcije stambenog jaza u jedinicama lokalne samouprave« prvi put se citira literatura i to uglavnom stranih autora. Citira se rad Wachsmuth, D. i Weisler, A. (2018.) *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy* u kojem se analizira New York kao studij slučaja. Poziva se i na rad Smith, N. (2002.) *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban*, u samom tekstu se navodi da je objavljen 2022., a ponovo tematizira događaje iz New Yorka u 1990-im. Ova literatura uopće nije relevantna za temu stambene krize u Hrvatskoj! Ovaj dio studije, dvije i pol stranice, po stilu, semantici i sintaksi odudara od ostalih dijelova.

Analizirajući stambeni jaz, autori zaključuju »Republika Hrvatska, na prvi pogled, ne bi trebala imati skoro pa nikakvih problema s nepriuštivim stanovanjem, niti bi trebala bilježiti stambeni jaz. Naime, prema podacima koje objavljuje Eurostat, 90,5% naših građana živi u vlastitim stambenim nekretninama, dok je prosjek svih zemalja Europske unije 69,9%.« Stoga se postavlja pitanje kakve veze ima struktura stambenih statusa sa stambenim jazom, odnosno manjkom priuštivih stanova? Upravo suprotno, za Hrvatsku, to je znak da je stanovanje prepušteno tržištu i da u ovom području nema programa socijalne države.²⁵ K tome, zapadne zemlje s

²⁵ U ovom kontekstu zgodno je vidjeti interpretaciju stambene krize u Španjolskoj koja je ukorijenjena u dugogodišnjoj političkoj pristranosti poticanja stjecanja stanova u vlasništvu (Pareja-Eastaway, 2025.).

mješovitom strukturom stambenih statusa, u koje ulaze i socijalni stambeni programi, imaju manje problema s manjkom priuštivih pristojnih stanova.

K tome, u studiji se navodi »...stopa prenapučenosti stambenih jedinica u Hrvatskoj je procijenjena na 34,4%, što znači da svaka treća hrvatska obitelj živi u neadekvatnim stambenim uvjetima, bilo da je riječ o premalim stambenim jedinicama ili da je riječ o životu u višegeneracijskim kućanstvima, te samim time efektivno nema riješeno stambeno pitanje.« (171) Međutim, nigdje se ne navodi što prema Eurostat-u znači prenapučenost! K tome, ne navode se pokazatelji stambene deprivacije, konkretno broj kućanstava koja žive u stanovima kojima prokišnjava krov, koji su vlažni, s dotrajalom i trulom stolarijom ili podovima. Ne bi li za ovakvu studiju bili relevantni pokazatelji o razinama financijskog opterećenja kućanstava ukupnim troškovima stanovanja?

Procjenjuje se da će stambeni jaz (nedostatak stanova) 2030. godine u Zagrebu biti 36,2 tisuće stanova, a u Sinju 2,4 tisuće. Teško je domisliti čime bi se argumentirala ovakva procjena za Sinj! Autori kažu: »... priuštivost stambenih jedinica te intenzitet neostvarenih stambenih potreba kućanstva...« (178); ne bi li bilo primjerenije reći: priuštivost stanovanja te intenzitet nepodmirenih stambenih potreba kućanstva (engl. *unmet housing needs*)?

K-means klaster analiza provedena je kako bi se grupirale jedinice lokalne samouprave prema karakteristikama njihovih stambenih potreba i u tu svrhu koristi se sedam varijabli. Međutim, te varijable ne opisuju stambene potrebe, to su indikatori stambenog tržišta. Gradovi su ovom analizom razvrstani u pet skupina. Teško je razumjeti da se istoj skupini nalaze Markarska, Solin i Imotski. Klaster pet, gradovi i općine u zagrebačkoj aglomeraciji očito dijele slične stambene probleme. Dok u

velike gradove, klaster tri, pored Zagreba, Splita, Rijeke očito nema smisla ubrojiti Gospić i Daruvar.

»Sažetak analize i preporuke za nositelje javnih politika«, pored ostalog, kaže: »Nije poznato do koje mjere točno nepriuštivo stanovanje utječe na smanjenje prirodnog prirasta, nižu stopu fertiliteta i iseljavanje iz zemlje, jer takva istraživanja u Hrvatskoj nikada nisu provedena.« (187). Citiraju se inozemna istraživanja koja potkrepljuju ove činjenice. Autori ignoriraju domaća istraživanja (Akrap i sur., 2003.; Akrap i Čipin, 2008.; Akrap, 2019.; Bežovan i Jakovčević, 2023.).

Autori procjenjuju da imamo 595 280 nenastanjenih stanova. Prema projekcijama 2030., »...broj praznih stambenih jedinica će, ako se ne poduzmu nikakve mjere za obuzdavanje ovog trenda koji je uglavnom posljedica tretiranja stambenih jedinica kao svojevrsne štednje na koje se ostvaruje kapitalna dobit, iznositi 620 012.« (190). Međutim, stambene jedinice na Viru, u Novalji i drugim sličnim turističkim atraktivnim područjima, koje i statistika pogrešno vodi kao stanove, a radi se o turističkim apartmanima, ne smije se u ozbiljnoj analizi ubrajati u nenastanjeni stambeni fond. U ruralnim, zabačenim prostorima raste broj nenastanjenih i zapuštenih kuća, one su često čisti gubitak vlasnicima, moguće dio njih ostvaruje emocionalnu dobit. Za ovim stambenim jedinicama ne postoji nikakva potražnja pa ih se nema smisla pribrajati u nenastanjene stambene jedinice u analizi koja je podloga za izradu stambene politike.

Oslobađanje plaćanja poreza na promet nekretnina kao poticaja za stjecanje stanova u vlasništvo stambeno nezbrinutima poznata je mjera stambene politike. Autori kažu: »Također valja napomenuti da hrvatski porezni sustav prepoznaje i porez na promet nekretnina u iznosu od 3 posto od kupoprodajne cijene nekretnine. Taj porez, međutim, ne ostvaruje nikakav utjecaj na

ponudu stambenih jedinica jer ga plaća kupac, no može imati ograničavajući učinak na potražnju za stambenim jedinicama siromašnijeg sloja stanovništva koje nema na adekvatan način riješeno stambeno pitanje jer smanjuje priuštivost stambenih jedinica.« (193). Ako građani kupuju stan, onda nisu siromašni!

Zanimljivo, u studiji se ne definira što znači pojam priuštivog stanovanja te kako se oblikuju mjere priuštivog stanovanja za različite skupine. K tome, priuštivost je neutralan pojam u odnosu na stambene statuse (King, 2016.), dakle, priuštivost se može odnositi na kupnju stanova za ciljane skupine, gradnju socijalno i javno najamnih stanova, najam stanova na tržištu uz subvencije.

U preporukama za nositelje javnih politika zaključuje se: »Prethodno opisana analiza pri tome jasno indicira da problemi s priuštivim stanovanjem u zemlji i veliki stambeni jaz nisu posljedica potražnje za stambenim jedinicama koje bi služile za stanovanje, već su prije svega posljedica potražnje i korištenja stambenih jedinica za nestambene svrhe.« (195). Provedena analiza, prije svega, zbog tematskog okvira i nekvalificiranosti istraživača nije imala izgleda odgovoriti na pitanja glede manjka stanova i na razloge nepriuštivosti. Korištenje stanova za stalno stanovanje u nestambene svrhe tek manjim dijelom ocrta dimenzije složene stambene krize. U zemlji bez stambene politike i stambene potrošnje, kojom dominira slobodno tržište sa spekulativnim interesima dionika i indicijama pranja novca na stambenom tržištu, tek treba razumjeti dimenzije i učinke stambene krize te oblikovati odgovarajuće mjere koje mogu dati pozitivne ishode u dužem vremenu.

Ističu se ovi ključni ciljevi radi povećanja ponude stambenih jedinica koje služe za stanovanje, smanjenja cijena i povećanja

priuštivosti stanovanja: »1. smanjenje broja nenastanjenih (praznih) stambenih jedinica, 2. smanjenje korištenja stambenih jedinica u turističke svrhe, 3. smanjenje korištenja stambenih jedinica u ostale poslovne svrhe, 4. povećanje ponude stambenih jedinica za dugoročni najam, 5. smanjivanje troška izgradnje stambenih jedinica.« (197).

Nije li čudno što je naručitelj tražio neključnog stručnjaka iz područja stanovanja, a očekuje ovako važne preporuke. Temeljem uvida u raspoloživu dokumentaciju, ponuditelji su prijavili »stručnjaka« koji nije istraživač i koji nema objavljenih radova iz ovog područja!²⁶ Dakle, većina danih preporuka nije utemeljena na stručnoj i znanstvenoj analizi!

U Preporukama za nositelje javnih politika, što ne pripada ovom dijelu studije, autori se ponovo vraćaju razlozima nenastanjenosti stanova gdje ne navode probleme nasljedstva, zapuštenosti stanova, a niti njihove prostorne zabačenosti. K tome, u opisu nabave ne navodi se obveza izrade preporuka.

U preporukama se računa s učincima porezne politike prema nenastanjenim stanovima premda porezna politika nije ozbiljan dio prethodne analize. U nama usporedivim zemljama prilikom ulaganja u javno najamne stanove smanjuje se stopa PDV-a, stoga, bilo bi svrhovito zagovarati njegovo smanjenje na 5%?

Radi smanjenja troškova gradnje stanova predlaže se poticanje ulaganja u programe energetske obnove zgrada te poticanje stambeno neprofitno zadrugarstvo. Ove se teme ne analiziraju ranije u studiji, a nejasno je, kako poticanje ulaganja u programe energetske obnove zgrada može doprinijeti smanjenju troškova gradnje.

U studiji se ne tematizira pitanje održivosti stambenog fonda, posebno onog

²⁶ Uvid u »Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda« od 4. prosinca 2023. te dodatna pretraživanja na internetu o prijavljenom neključnom stručnjaku iz područja stanovanja.

u višestambenim zgradama koji je slabo održavan, energetski je neučinkovit i kvaliteta života u takvim je objektima često dvojbena.

Politika prenamjene i opremanja infrastrukturom zemljišta za stambenu gradnju velika je prepreka gradnji priuštivih stanova. Međutim, ta se tema ne spominje u studiji, kao ni problem institucionalnih i ljudskih kapaciteta lokalnih i središnjih vlasti za uspostavu sustava učinkovite i djelotvorne stambene politike.

Stambena politika kompleksno je interdisciplinarno područje djelovanja i istraživanja, a problemi stanovanja drže se za opake (eng. *wicked*) probleme (Gallent, 2019.), a tako im se pristupa i u medijima.²⁷ U suvremenom svijetu stanovanje se drži opakim problemom koji je nemoguće riješiti tržišnim zakonima ponude i potražnje. Zbog svoje složenosti, opake probleme često, kao što je slučaj sa stanovanjem u Hrvatskoj, karakterizira organizirana neodgovornost! U ovakvoj studiji očekivalo bi se tematiziranje problema mobilnosti u urbanim aglomeracijama kao uloga u jačanje teritorijalne kohezije i priuštivosti stanovanja. Svakako, problemi stanovanja povezani su sa sustavom socijalne skrbi, mirovina i zdravstva koje se propustilo analizirati!

U studiji je teško razaznati što znači često korišteni pojam »riješeno stambeno pitanje«. U jezičnom nasljedstvu pod tim se razumijevalo da je netko kupio, naslijedio ili sagradio stan/kuću, da je dobio stan (ranije stanarsko pravo). Međutim, mnogi će sada u urbanim područjima biti osuđeni na dugotrajni najam jer neće moći kupiti stan. Ako će oni sklopiti ugovor o korištenju javno najamnih ili privatno najamnih stanova na određeno vrijeme, znači li to da su oni riješili stambeno pitanje ili da su na odgovarajući način podmirili stambene potrebe?

Model projiciranja mogućnosti novoizgrađenog broja stambenih jedinica na razini jedinica lokalne samouprave Republike Hrvatske

Studiju »Model projiciranja mogućnosti novoizgrađenog broja stambenih jedinica na razini jedinica lokalne samouprave Republike Hrvatske« izradio je Urbanex d.o.o. Ne navodi se koji su stručnjaci sudjelovali u tom poslu. Naslov studije ima problem sa sintaksom i iz njega nije razvidno čime se ona zapravo bavi, a prema javnoj nabavi trebala bi obraditi »prostorne komponente analize«. Cilj studije je: »...razviti statistički model izračuna pomoću kojega će iz projiciranog broja novoizgrađenih stambenih jedinica u gradovima i općinama Republike Hrvatske biti moguće utvrditi je li predviđeni broj stanova u određenom trenutku moguće izgraditi s obzirom na prostorna ograničenja. Projekcije ponude i potražnje za stambenim jedinicama u određenom periodu u budućnosti moguće je izraditi pomoću statističkog modela temeljenog na podacima o demografskim, ekonomskim, institucionalnim, kulturnim i drugim faktorima.« (Urbanex, 10.) Pored uvoda i zaključka, studija ima pet poglavlja, 124 stranice. U studiji su dane karte, vizualizacije i drugi prostorni prikazi.

U studiji se analiziraju dostupni izvori prostornih podataka o izgrađenim površinama, temeljem toga se analizira trend urbanizacije u RH u razdoblju 2015.-2020. Na temelju definiranih podataka razvijen je model projekcije broja stanova u gradovima i općinama te se računa vjerojatna površina izgrađenog zemljišta koju će ti stanovi zauzimati. Tako se procjenjuje koliki će dio definiranih građevinskih područja biti izgrađen, drži se da je moguće procijeniti koliko bi iznosio maksimalan broj stanova koji se mogu sagraditi u područjima gdje prostorni planovi dozvoljavaju gradnju.

²⁷ <https://www.theguardian.com/commentisfree/2015/aug/16/matthew-taylor-we-must-face-difficult-truths-to-solve-housing-crisis>, posjećeno 8. siječnja 2026.

U poglavlju »Analiza recentnog trenda urbanizacije i promjena u korištenju zemljišta« hoće se ukazati na mogućnosti i ograničenja prostornog širenja izgrađenih područja naselja u zemlji. Glede trendova urbanizacije i korištenja zemljišta ne citiraju se rezultati domaćih istraživanja ili rasprava. U zaključenom dijelu poglavlja ne navode se nikakvi stavovi koji bi u kritički kontekst stavili probleme koji se tematiziraju.

U poglavlju »Procjena prostornih mogućnosti i ograničenja građevinskih područja na razini jedinica lokalne samouprave« ističu se različiti modeli i metode projiciranja buduće stanogradnje, kao i projiciranje broja stanova u planskim dokumentima.

Očekivano, najviše građevinskog zemljišta imaju Zagreb, Rijeka, Split, Osijek i Zadar. Identificira se najveća izgrađenost u građevinskim područjima u općinama i gradovima uz obalu, a što je povezano s potražnjom za ulaganjima u turističke objekte. S druge strane, ističe se: »Gorski kotar, Lika i Dalmatinska zagora poznati su po svojoj planinskoj ili brdovitoj topografiji, te su stoga manje pogodni za intenzivnu urbanizaciju.« (81). O kakvoj urbanizaciji u tim područjima je moguće govoriti uslijed njihove deindustrijaliziranosti i rastuće depopulacije?

Tematiziraju se i *brownfield* područja kao pogodna za stambenu gradnju i navode se primjeri Križevaca, Visa, Zagreba i drugih gradova. Potom se procjenjuje koliko se može graditi stanova kroz difuzni i kompaktan scenarij imajući u vidu ona *brownfield* područja koja se nalaze unutar građevinskog područja. Ponovo, nema očekivanog zaključka analize u ovom poglavlju.

U poglavlju o projekcijama urbanizacije do 2030. zaključuje se: »Prema projekciji temeljenoj na ekstrapolaciji trenda urbanizacije 2015.-2019. i difuznom scenariju, u Hrvatskoj će do 2030. biti izgrađeno 322 206 novih stanova. Od toga je u 10 gradova

s najvećim apsolutnim porastom projicirana izgradnja 56 809 stanova. U kompaktnom je scenariju, koji akomodira sav projicirani rast urbaniziranih površina, broj novih stanova veći za 16% i iznosi 382 326.« (106). Nije dokučiva operativna vrijednost ovih procjena na razini zemlje, a niti na razini gradova i općina.

Jedan od ključnih izazova u ostvarivanju planova stambene gradnje povezan je s problemima zemljišne politike, prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, urbane komasacije, urbanističkog planiranja i gradnje potrebne infrastrukture. Ova studija ne odgovara ni na jedno od ovih pitanja. U tom smislu, postavlja se pitanje njezine svrhovitosti i opravdanosti, čemu ona može poslužiti naručitelju? Studija i korištene metode mogu poslužiti kao dobra istraživačka akademska tema.

Temeljem sintaktičke i semantičke analize teksta javne nabave i ovdje evaluiranih dokumenata stječe se uvjerenje da su ponuditelji napisali tekst javne nabave u dijelovima koji su bili relevantni za dobivanje nesvrhovitog obavljenog posla za toliko potrebnu izradu učinkovitog i djelotvornog koncepta nacionalne stambene politike.

U izradi analitičkih podloga za ovakvu ambicioznu stambenu reformu trebalo je konzultirati relevantne dionike, ostvariti uvide u ranija istraživanja, prepoznati primjere dobrih praksi, konzultirati iskustva sličnih nam post-tranzicijskih zemalja, organizirati regionalne rasprave i posebno potaknuti rasprave na ovu temu u Skupštini Grada Zagreba, gradskim i općinskim vijećima te u Saboru, vidljivo sudjelovati u pripremi EU stambenih dokumenta te izgraditi mrežu obvezanih dionika kao ulog u inovativnu stambenu vladavinu (eng. *housing governance*).

Područje stanovanja i u širem kontekstu urbanog razvoja u Hrvatskoj je akademski posve neistraženo. Rijetka su empirijska istraživanja, kvalificirane rasprave se ne

vode, interdisciplinarni pristup još uvijek nije nam u domaćinstvu, a suradnja s kolegama iz inozemstva uistinu je rijetka. U vremenu sklapanja programskih ugovora s ministarstvom pitanje je zašto našim institutima u sklopu tih ugovora ne bi bile definirana područja istraživanja s mjerljivim ishodom? Integracijom nekoliko javnih instituta, imali bismo interdisciplinarnu istraživačku skupinu, primjerice, za urbani razvoj i stanovanje, konkurentno gospodarstvo, održivi razvoj i slično. Takvim pristupom mogli bismo računati s proizvodnjom potrebnih ciljanih i sustavnih znanja glede izazova priuštivog i održivog stanovanja te transformativnih znanja za proizvodnju potrebnih društvenih promjena u zahtjevnom području stanovanja i urbanog razvoja. Ovakav pristup u provedbi istraživanja mogao bi biti ulog u europaizaciju stambene politike u Hrvatskoj.

LITERATURA

- Akrap, A. (2019). Stanovništvo u Hrvatskoj: čimbenici silaznih trendova. *Obnovljeni život*, 74(3), 335-349. <https://doi.org/10.31337/oz.74.3.4>
- Akrap, A. i Čipin, I. (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>
- Akrap, A., Ridzak, T., Pokos, N., Živić, D. i Čipin, I. (2003). *Činitelji demografskih kretanja u Republici Hrvatskoj: znanstveno istraživački projekt: (istraživanje činitelja fertiliteta u Hrvatskoj i mogućega utjecaja nekih mjera obiteljske politike na odluku o broju djece)*. Zagreb: Državni zavod za zaštitu obitelji, materinstva i mladeži.
- Badun, M. (2017). Financiranje domova za starije i nemoćne osobe u Hrvatskoj. *Revija za socijalnu politiku*, 24(1): 19-42.
- Bežovan, G. (2019). Stanovanje i stambena politika (399-460) U: G. Bežovan (ed.) *Socijalna politika Hrvatske*. Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Bežovan, G. i Jakovčević, D. (2023). Učinci stambenog zbrinjavanja mlađe populacije na demografske trendove u Zagrebu. *Revija za socijalnu politiku*, 30 (1), 1-21. <https://doi.org/10.3935/rsp.v30i1.1800>
- Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokołowski, J., Kowalik, Z. i Barcevičius, E. (2020). *Policies to ensure access to affordable housing*. Publication for the committee on Employment and Social Affairs, Policy Department for Economic, Scientific and Quality of Life Policies, European Parliament, Luxembourg.
- Ekonomski institut, Zagreb (2024). *Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske*.
- European Commission, European Construction Sector Observatory (2019). *Housing Affordability and Sustainability in the EU*, <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/38481>
- Fernandez, A. i Bežovan, G. (2023). 'The Role of Mortgage Subsidies in the Croatian Economic Growth Strategy a Political-Economy Approach to the SSK.' *Critical Housing Analysis* 10(1): 50-65. doi: 10.13060/23362839.2023.10.1.553
- Frayne, C., Szczyplińska, A., Vašček, B. i Zeugner, S. (2022). Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability. *European Economy Discussion Papers, No 171*, September 2022, Publications Office of the EU, Luxembourg, <https://op.europa.eu/s/Aa3R>
- Gallent, N. (2019). *Whose Housing Crisis?: Assets and Homes in a Changing Economy*. Bristol: Bristol University Press.
- Hegedüs, J., Lux, M., i Horváth, V. eds. (2018). *Private Rental Housing in Transition Countries: An Alternative to Home Ownership?* London: Palgrave-Macmillan.
- Hegedüs, J. i Kepes, K. (2024). *National report on housing inequalities – Hungary. Deliverable 2.1, "Contextualized analysis of the housing situation – Papers on (sub)national trends"*. ReHousIn: Contextualized pathways to Reduce Housing Inequalities in the green and digital transition. https://rehousin.eu/sites/default/files/media/documents/National%20report%20on%20housing%20inequalities%20Hungary_ReHousIn%20project.pdf
- Hoekstra, J. (2020). Comparing Local Instead of National Housing Regimes? Towards International Comparative Housing Research 2.0. *Critical Housing Analysis*, 7 (1): 74-85. doi:10.13060/23362839.2020.7.1.505
- King, P. (2016). *The Principles of Housing*. London i New York: Routledge.
- Kunovac, D. i Žilić, I. (2022). The effect of housing loan subsidies on affordability: Evidence from Croatia. *Journal of Housing Economics* 55 (March 2022): 101808. doi: 10.1016/j.jhe.2021.101808

- Maclennan, D. i Williams, R. (1990). *Affordable Housing in Britain and America*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Marcińczak, S. i Bartosiewicz, B. (2024). *National report on housing inequalities – Poland. Deliverable 2.1, “Contextualized analysis of the housing situation – Papers on (sub)national trends”*. ReHousIn: Contextualized pathways to Reduce Housing Inequalities in the green and digital transition. https://rehousin.eu/sites/default/files/media/documents/National%20report%20on%20housing%20inequalities%20Poland_ReHousIn%20project.pdf
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2023a). *Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske*. 23. listopada.
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2023b). *Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda*. 4. prosinca.
- Pareja-Eastaway, M. (2025). Housing as the Fifth Pillar of the Welfare State: Why Spain Needs Structural Reform. *The Political Quarterly*. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/1467-923X.13550>
- Rodik, P., Matković, T. i Pandžić, J. (2019). Stambene karijere u Hrvatskoj: od samoupravnog socijalizma do krize finansijskog kapitalizma. *Revija za sociologiju*, 49(3), 319-348. <https://doi.org/10.5613/rzs.49.3.1>
- The Urban Agenda for the EU (2018). *Action Plan of the Housing Partnership*. https://www.urbanagenda.urban-initiative.eu/sites/default/files/202303/Action%20Plan_Housing.pdf
- Urbanex d.o.o. (2024). *Model projiciranja mogućnosti novoizgrađenog broja stambenih jedinica na razini jedinica lokalne samouprave Republike Hrvatske*.
- Van Heerden, S., Barranco, R., i Lavallo, C. (eds) (2020). *Who Owns the city? Exploratory Research Activity on the financialisation of housing in EU cities.*, EUR 30224 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg. doi:10.2760/07168, JRC120776
- Whitehead, C. M. E. (1991). From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives. *Urban Studies*, 28(6), 871–887. <https://doi.org/10.1080/00420989120081101>

Gojko Bežovan i Marko Horvat
 Studijski centar socijalnog rada
 Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu