

# Stanovanje i povijest stambene politike

---

**Tambolaš, Valentina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2018**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:238705>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-30**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**Valentina Tambolaš**

**STANOVANJE I POVIJEST STAMBENE  
POLITIKE**

Završni rad

Pula, 2018.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**Valentina Tambolaš**

**STANOVANJE I POVIJEST STAMBENE  
POLITIKE**

Završni rad

**JMBAG 0303023241, izvanredna studentica**

**Studijski smjer: Financijski management**

**Predmet: Ekonomska povijest**

**Znanstveno područje: Društvene znanosti**

**Znanstveno polje: Ekonomija**

**Znanstvena grana: Poslovna ekonomija**

**Mentorica: Marija Bušelić**

Pula, veljača 2018.

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisana VALENTINA TAMBOLAŠ, kandidatkinja za prvostupnicu poslovne ekonomije, smjera FINANCIJSKI MANAGEMENT ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

Valentina Tambolaš

U Puli, 20.02.2018. godine

## IZJAVA

o korištenju autorskog djela

Ja, Valentina Tambolaš dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj završni rad pod nazivom : STANOVANJE I POVIJEST STAMBENE POLITIKE koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 20.02.2018

Potpis

Valentina Tambolaš

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. POVIJEST STANOVANJA .....	3
3. STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ .....	5
4. STAMBENA POLITIKA .....	12
4.1. Stanovanje kao segment socijalne politike .....	14
4.2. Stambena politika u odabranim zemljama EU – Slovenija.....	15
4.2.1. Italija.....	17
4.2.2. Češka.....	18
4.2.3. Poljska .....	20
5. STAMBENI PROBLEMI MLADIH .....	23
5.1. Izbor za život mladih - selo ili grad? .....	24
5.2. Poticanje stanovanja mladih.....	26
5.3. Stambeno financiranje.....	27
6. DRUŠTVENO POTICANA STANOGRADNJA.....	29
7. ZAKLJUČAK .....	31
SAŽETAK.....	
LITERATURA .....	
PRILOZI .....	

# 1. UVOD

Stanovanje zadovoljava jednu od osnovnih ljudskih potreba, potrebu za opstankom, fizičkom zaštitom i sigurnošću, te omogućava zadovoljavanje mnogih drugih čovjekovih psiholoških, socijalnih, ekonomskih i kulturnih potreba. Tijekom povijesti mijenjalo se značenje stana, a posebno s obzirom na veličinu i strukturu. Stanovi se nalaze u susjedstvima koja su povezana javnim prijevozom. U jednom stanu živi od jedne do pet osoba, u skladu sa svojim željama i potrebom.

Danas, kao i prije gotovo 40 godina, većini mladih u Hrvatskoj demotivirajući činitelj ulasku u brak jesu stambeni problemi. Stambeni problem je jedan od važnijih činitelja niskog fertiliteta u Hrvatskoj, a posebno je važan za mlade parove koji su na pragu zasnivanja vlastite obitelji, a nisu u stanju riješiti stambeno pitanje kako bi započeli samostalni život i imali djecu. Stanovi su skupi i mnogima s trenutnim primanjima nepriuštvivi, dok je tržište najamnih stanova nerazvijeno i djeluje u okviru sive ekonomije. Stoga mladi, ukoliko nemaju stan od roditelja, teško dolaze do vlastitog stana. U takvim uvjetima važnost i uloga države u pomoći rješavanju stambenog pitanja naročito dolazi do izražaja.

Svrha ovog rada je prikazati probleme mladih vezane za stanovanje, kao što su izbor mjesta stanovanja, niska stopa zaposlenosti, skupe cijene nekretnina što je sve povezano sa kvalitetom života te osnivanjem obitelji i osamostaljenjem mladih od roditelja. Također smo u ovom radu željeli prikazati kako socijalna politika države uvelike utječe na probleme mladih, te kako vlada svojim mjerama može olakšati život mladima. Cilj rada je utvrditi modele za rješavanje stambene problematike.

Ovaj rad osim uvoda i zaključka, sadrži još pet poglavlja. U prvom poglavlju ovog rada govorimo općenito o stanovanju, njegovoj povijesti i načinu izbora mjesta stanovanja. U drugom poglavlju govorimo o standardu i kvaliteti stanovanja u Republici Hrvatskoj. Povijest socijalne politike, te stambenu politiku u odabranim zemljama EU obradili smo u trećem poglavlju gdje govorimo i o prodaji društvenih stanova. U četvrtom poglavlju obradili smo najvažniju temu koja je stambeni problem mladih gdje govorimo o izboru mjesta za život mladih, poticanju stanovanja te

stambenom financiranju. U petom poglavlju govorimo o društveno poticajnoj stanogradnji kao jednoj od mjera vlade da omogući mladima rješavanje stambenog pitanja.

Za izradu ovog rada korištene su: metoda analize, sinteze, komparacije i povijesna.



## 2. POVIJEST STANOVANJA

Na čovjeka su oduvijek utjecali mnogobrojni čimbenici (povijesno razdoblje, položaj u društvu, veličina obitelji i drugo) koji su određivali njegove postupke pa tako i izbor mjesta stanovanja. Od prvih nastambi koje su bile pećine i špilje (slika 1. Špilja Vindija u prilogu) čovjek je gledao da bude zaštićen od prirode i vremenskih uvjeta.

„Kada je čovjek izašao iz špilje, njegova je nastamba na otvorenom – zemunica, šator ili rudimentarna koliba – još mnogo više ovisila o prirodnim datostima kako pri izboru najpovoljnije lokacije, tako i izboru materijala i konstrukcije nastambe, njezinoj orijentaciji prema stranama svijeta, zaštićenosti, smještaju ognjišta itd. Taj prvi izlazak iz špilje i savladavanje složenih životnih uvjeta na otvorenom prostoru nužno je izazvao značajne promjene u dotadašnjem životu čovjeka i njegove prvotne, elementarne zajednice. Vjerojatno se na tom prijelazu postepeno konsolidira obitelj kao primarna socijalna zajednica i stvaraju prvi oblici zajedničkog domaćinstva.“<sup>1</sup>

„Čovjek se tijekom povijesti koristio raznim vrstama stambenih objekata kao što su pećine, polupećine, nadzemne nastambe, poluukopane/djelomično ukopane i ukopane nastambe te sojenice“<sup>2</sup> (Slika 2. Sojenice i Slika 3. Zemunice nalaze se u prilogu).

Prateći kretanja čovjeka kroz povijest možemo primijetiti kako su selidbe većinom bile zbog hrane i posla (poljoprivreda, lov, industrija). Jačanjem industrijalizacije u gradovima ljudi su sve više težili ka životu u gradu i stvaranju svoga doma što bliže izvoru zarade. Sela i farme te zemlja koju su do tada obrađivali ostaje prazna jer su se čovjekove potrebe promijenile, a obrađivanje zemlje nije donijelo dovoljno zarade da bi ih čovjek mogao sve ispuniti.

„Najveći dio stanova koji se u Hrvatskoj danas koriste sagrađen je od 1960. do 1970. godine, kada je započeta i gradnja novih stambenih naselja južno od Save koja su planirana za više od 250.000 novih stanovnika, sa svim potrebnim novim sadržajima i pripadajućom infrastrukturom.“<sup>3</sup>

Kako su se vremena mijenjala, mijenjale su se i čovjekove potrebe, nije više bila važna samo sigurnost nego i funkcionalnost prostora gdje živi, također je postao

---

<sup>1</sup> Milić B., Razvoj grada kroz stoljeća I., Prapovijest – antika, Školska knjiga, Zagreb 1994., str.3

<sup>2</sup> Buršić-Matijašić K., Neki aspekti naselja i nastambi u Istri u prapovijesti, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/143165>, 2012.

<sup>3</sup> Stambena arhitektura, dostupno na: <http://korak.com.hr/korak-041-ozujak-2013-stan-stanovanje-stambena-arhitektura-1-dio/>, 2013.

važan i sam izgled nastambe jer je to u modernom dobu (Slika 4. Moderna kuća nalazi se u prilogu) značilo uspješnost i kvalitetu života. Moderan čovjek je pod pritiskom vremena i tehnologije postao „rob“ vlastite nastambe.

### 3. STANDARD STANOVANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Stanovi se razlikuju s obzirom na kvalitetu, odnosno unutarnje uređenje, opremu i kvalitetu dizajna. U izboru stana, važno je obilježje mjesto stanovanja. Kupac bira stan ovisno o tome koliko je udaljen od posla, trgovine, škole i drugo ( najviše zbog troškova putovanja). Također, zanima ga i okruženje, da li je ekološki prihvatljivo, kakvi su mu susjedi i slično.

Standard stanovanja prema različitim pokazateljima ponajbolje svjedoči o razvijenosti neke zemlje.<sup>4</sup>

Standard stanovanja u Hrvatskoj nepovoljniji je u velikim gradovima nego u manjim naseljima. U velikim je gradovima najizraženija stambena kriza. Aspekti stambene krize prepoznatljivi su u manjku stanova. Važan aspekt stambene krize je i rast cijena stanova. Sve manji broj kućanstava može si priuštiti kupnju stana u kojem će imati odgovarajući standard stanovanja.

Stan i stanovanje su i dio javne potrošnje, te država naročito pomaže onim kućanstvima koja nisu u stanju od svojih prihoda doći do pristojnog stana. Kako bi odgovorila različitim potrebama slabije imućnijih slojeva stanovništva, država gradi socijalne stanove. U modernim se zemljama stambena potrošnja povezuje sa veličinom obitelji zbog broja djece, pa se tada povećava i stambeni prostor. Kad djeca idu od roditelja, kao radno aktivno stanovništvo, sele u manje stanove koji će biti primjereni njihovim novim potrebama i platežnim mogućnostima.

Standard stanovanja kao važna komponenta životnog standarda podrazumijeva fizičke pokazatelje stambenog fonda (stambeni status i vlasništvo, površinu, sobnost, starost, komunalnu opremljenost), a sve to u odnosu na demografske pokazatelje. Stambena kvaliteta širi je pojam koji uz različite pokazatelje (analizu postojećih stambenih prilika, budući koncept/ planiranje, proizvodnju, raspodjelu i upotrebu stambene sredine, stambene troškove, cijene stanova, subvencije, infrastrukturu, okoliš i slično) iskazuje i standard stanovanja. Stambeni fond (odnosno njegova struktura, način upotrebe i prosječne površine stanova) temeljni je pokazatelj standarda stanovanja. „Vlastiti stan ili kuću u Hrvatskoj ima 92 posto građana, što

---

<sup>4</sup>Prema: Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 372.

nas svrstava na vrlo visoku, treću poziciju među državama članicama Europske unije (EU); tako velik udio vlasništva nad nekretninama specifičan je za manje razvijene i siromašnije članice EU, a razvijenije i bogatije članice, primjerice Njemačka, imaju znatno niži udio vlasništva nad nekretninama. Razlog tomu najčešće je u tradicionalnom stajalištu o tome da je ulaganje u nekretnine najsigurniji oblik ulaganja, odnosno štednje, budući da vrlo često drugi oblici ulaganja u tim zemljama nisu ni bili dostupni ili su bili visoko rizični. U razvijenijim zemljama članicama EU puno je razvijenije tržište kapitala u smislu alternativnih oblika ulaganja novca. Dodatno je na odnos prema vlasništvu, unatoč standardu, utjecala i duga tradicija izvrsno razvijenog i uređenog tržišta najma stanova. Prosječno gledano, u vlastitim nekretninama živi nešto više od 70 posto stanovnika Unije.“<sup>5</sup>

„U odnosu na razvijene zemlje Europe u Hrvatskoj je standard stanovanja još uvijek na skromnoj razini i njegovo povećanje može se očekivati tek uz aktivniju ulogu države. U Hrvatskoj višak stanova u seoskim područjima ili na otocima nije u stanju nadoknaditi manjak stanova u gradu. Očito je problematika nestašice stambenog prostora prisutna uglavnom u većim i velikim gradovima gdje živi i većina biološki reproduktivnog stanovništva, pa se u tom smislu neodgovarajući standard stanovanja javlja kao ograničenje poželjnog rasta stanovništva.“<sup>6</sup> S obzirom da je u Republici Hrvatskoj većina potražnje za radnom snagom u županijama koje su smještene duž obale tj. u županijama koje se više bave turizmom, sve više mladih odlazi iz unutrašnjosti u potragu za poslom. To dovodi do veće potražnje za stanovima u gradovima i županijama na moru pa samim time i cijene stanova u navedenim gradovima i županijama rastu (Tablica 1. i 2.). Na taj način mladi ulaze u nepovoljni položaj jer sa svojim primanjima nisu u mogućnosti priuštiti si vlastitu nekretninu. Zbog toga često koriste iznajmljene stanove gdje ih stanuje i više nego što prostor predviđa čime je znatno smanjena kvaliteta stanovanja.

---

<sup>5</sup> Aktualnosti na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, dostupno na: [http://www.zane.hr/zane/BILTENI/ZANE\\_Bilten.pdf](http://www.zane.hr/zane/BILTENI/ZANE_Bilten.pdf), 2013.

<sup>6</sup>Akrap A., Čipin I., Stambeni problemi, produženi život s roditeljima i odgoda ulaska u brak u Hrvatskoj, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30380?lang=en>, 2008.

Tablica 1. Usporedba prosječnih cijena u €/m<sup>2</sup> u kolovozu 2017. prema istom mjesecu 2016. godine po županijama

Županija	Kolovoz 2016.	Kolovoz 2017.	+/- trend u % prema godini prije
Dubrovačko-neretvanska	2.172	2.201	1,30%
Splitsko-dalmatinska	1.995	2.048	2,67%
Šibensko-kninska	1.617	1.682	4,06%
Istarska	1.532	1.619	5,68%
Primorsko-goranska	1.604	1.618	0,91%
Grad Zagreb	1.528	1.598	4,54%
Zadarska	1.567	1.583	1,08%
Ličko-senjska	1.177	1.171	-0,52%
Zagrebačka	821	806	-1,89%
Varaždinska	715	695	-2,83%
Osječko-baranjska	710	677	-4,71%
Međimurska	690	654	-5,15%
Brodsko-posavska	678	651	-3,99%
Krapinsko-zagorska	614	603	-1,90%
Karlovačka	601	601	0,07%
Koprivničko-križevačka	609	595	-2,25%
Sisačko-moslavačka	539	537	-0,47%
Vukovarsko-srijemska	512	488	-4,53%
Bjelovarsko-bilogorska	513	482	-5,98%
Požeško-slavonska	434	450	3,69%
Virovitičko-podravska	476	438	-7,96%

Izvor: Vlastita izrada, cijene nekretnina u Hrvatskoj prema: [https://www.njuskalo.hr/3d/test/odnosisjavnoscu/Njuskalo\\_Cijene-nekretnina\\_rujan\\_2017\\_final.pdf](https://www.njuskalo.hr/3d/test/odnosisjavnoscu/Njuskalo_Cijene-nekretnina_rujan_2017_final.pdf), preuzeto 01.02.2018

Prema podacima iz tablice 1. možemo vidjeti kako su cijene stanova na Jadranu puno veće, te imaju stalni porast u odnosu na cijene stanova u unutrašnjosti

Republike Hrvatske koje su puno niže te i dalje padaju ili se ne mijenjaju. Za usporedbu možemo uzeti cijene m<sup>2</sup> stana u Virovitičko – podravskoj županiji koja je 2016 godine iznosila 476 €/m<sup>2</sup> a u 2017 godini iznosila 438 €/m<sup>2</sup> što je smanjenje od 7,96%, dok je cijena m<sup>2</sup> stana u Dubrovačko – neretvanskoj županiji 2016 godine iznosila 2.172 €/m<sup>2</sup> a u 2017 godini 2.201 €/m<sup>2</sup> što je povećanje od 1,30%.

Tablica 2. Prosječne cijene u €/m<sup>2</sup> po gradovima, listopad 2017.

Grad	Prodaja stanova	Prodaja kuća
Dubrovnik	3.097	4.382
Split	2.459	2.759
Zadar	1.872	1.499
Zagreb	1.762	1.270
Rijeka	1.456	1.328
Šibenik	1.395	1.237
Varaždin	1.139	789
Čakovec	1.062	693
Koprivnica	1.018	605
Krapina	934	558
Osijek	931	685
Karlovac	850	561
Slavonski brod	804	636
Sisak	763	578

Izvor: Vlastita izrada, cijene nekretnina u Hrvatskoj prema: [https://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=help&topic\\_id=2&section\\_id=17&content\\_id=340](https://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=help&topic_id=2&section_id=17&content_id=340), preuzeto 01.02.2018.

Prema podacima iz tablice 2. možemo vidjeti veliku razliku u cijenama kvadrata stana i kuće između unutrašnjosti Republike Hrvatske i Jadrana koja nije razmjerna sa primanjima što narušava standard stanovanja. Vidimo da je cijena kvadrata stana u Sisku 763 €/m<sup>2</sup> koji je po ovoj tablici najjeftiniji, dok je po ovoj tablici najskuplji u Dubrovniku te iznosi 3.097 €/m<sup>2</sup>. Najpovoljniju cijenu kuća po m<sup>2</sup> ima Krapina te ista iznosi 558 €/m<sup>2</sup> dok najvišu cijenu kuća kao i za stanove uvjerljivo ima Dubrovnik te ista iznosi nevjerojatnih 4.382 €/m<sup>2</sup>.

Bez obzira na to kako doživljavamo arhitekturu, kvaliteta izgrađenog prostora zbog svoje sve prisutne prirode utječe na kvalitetu života i time postaje najočitiije fizičko svjedočanstvo kulture i prihvaćenih vrijednosti određenog društva.<sup>7</sup>

Jedna od ključnih dimenzija za ocjenjivanje kvalitete stanovanja jest dostupnost dovoljno životnog prostora.

Kvaliteta stanovanja ostvarena je u manjim gradovima gdje dominiraju obiteljske kuće. Što su gradovi veći, kvaliteta stanovanja je skromnija. Procjena je pokazala specifičan položaj naša tri veća grada - Osijeka, Rijeke i Splita, koji se izdvajaju skromnim stambenim standardom. U Zagrebu je standard bogatiji jer je više obiteljskih kuća i gradili su se veći stanovi nego u spomenutim gradovima. Problem je i opremljenost stanova, iako je riječ o primjetnom poboljšanju. Tako je sustav grijanja problem za 15 posto kućanstava, 12,7 posto ih ima nekvalitetne električne instalacije, a vodovodne su instalacije problem za 13,2 posto kućanstava. No, zabrinjavajuće je to što 5,1 posto još uvijek nema vodovod, WC u kući nema 3,4 posto, a kupaonicu nema 1,5 posto.<sup>8</sup>

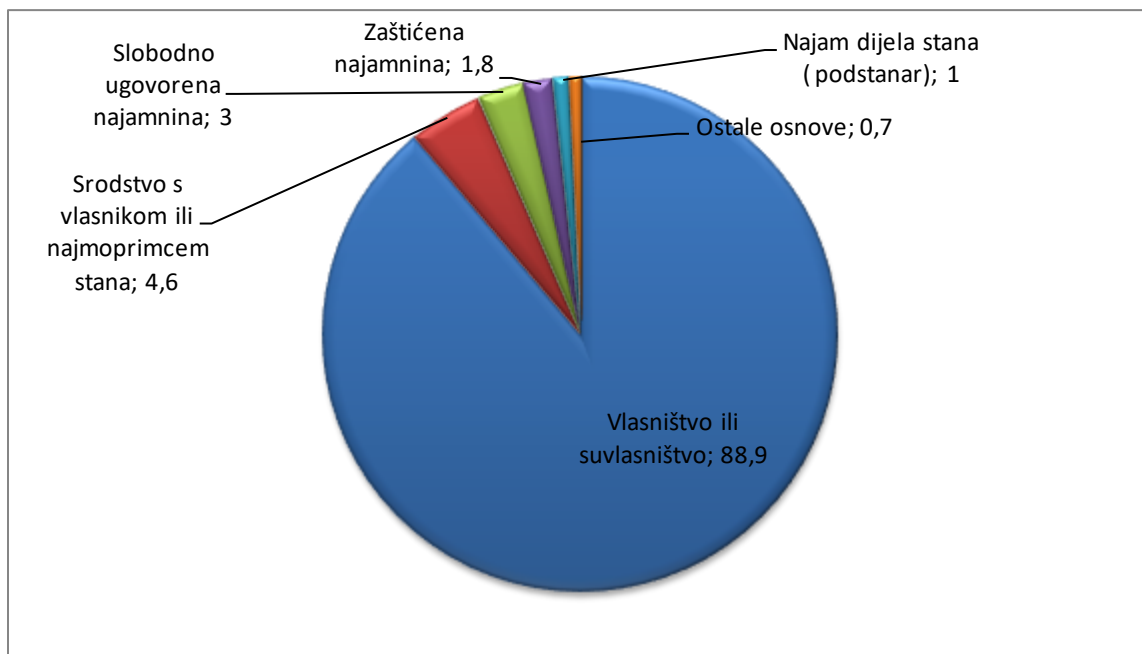
Standard stanovanja u Hrvatskoj je skroman, osobito u većim gradovima, što je ozbiljna prepreka razvoju društva. S kvalitetom stanova nezadovoljna je oko četvrtina stanovništva, a posebne skupine koje ističu više problema su udovice i udovci, razvedene osobe, samci, podstanari te mlađi u većim gradovima. U usporedbi, pak, sa zemljama srednje Europe, imamo niži standard stanovanja od Slovenije i Češke, a donekle sličan Mađarskoj.

---

<sup>7</sup> Stambena arhitektura, dostupno na: <http://korak.com.hr/korak-041-ozujak-2013-stan-stanovanje-stambena-arhitektura-1-dio/>, 2013.

<sup>8</sup> Društvo arhitekta Zagreb, dostupno na: <http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/kakva-je-kvaliteta-stanovanja-u-hrvatskoj,1174.html>, 2012.

Grafikon 1. Kućanstva prema osnovi korištenja stana



Izvor: Vlastita izrada, prema: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. Stanovi prema načinu korištenja, str. 32.

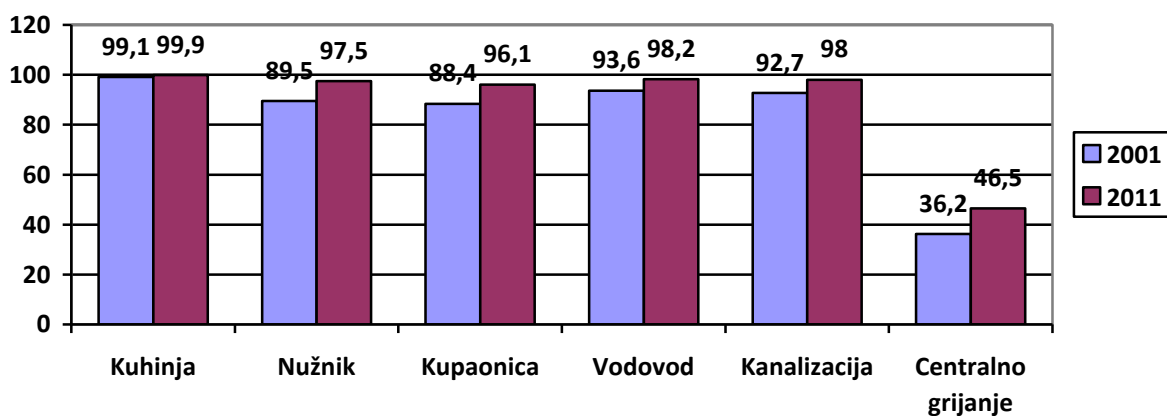
Iz grafikona 1. možemo vidjeti kako u 88,9% kućanstava stanuju vlasnici, u 4,6% stanuju osobe koje su u srodstvu sa vlasnikom ili najmodavcem, u 3% su slobodno ugovorene najamnine, za 1,8% je zaštićena najamnina dok su 1% u najmu dijela stana.

„Stan (ili stambena jedinica, stambeni prostor) je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, smočnica, predsoblje, kupaonica, sanitarni čvor i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i koja ima svoj zaseban ulaz izravno s hodnika, stubišta, dvorišta ili ulice.“<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Udruga gradova, dostupno na: <http://www.udruga-gradova.hr/stambene-jedinice/>, 2008-2018.



Tablica 3. Nastanjeni stanovi prema opremljenosti pomoćnim prostorijama i instalacijama, popisi 2001. i 2011. godine



Izvor: Vlastita izrada, prema: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. Stanovi prema načinu korištenja, str. 25.

Prema podacima iz tablice 3. možemo vidjeti kako se kvaliteta stanovanja poboljšala ako gledamo usporedbu 2011 godine u odnosu na 2001 godinu. Kuhinju je 2001 godine imalo 99,1 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 99,9%. Nužnik je 2001 godine imalo 89,5 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 97,5%. Kupaonicu je 2001 godine imalo 88,4 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 96,1%. Vodovod je 2001 godine imalo 93,6 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 98,2%. Kanalizaciju je 2001 godine imalo 92,7 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 98,0%. Centralno grijanje je 2001 godine imalo 36,2 % nastanjenih stanova dok 2011 godine ima 46,5%.

Prema tome, možemo zaključiti da se ukupni uvjeti stanovanja iz godine u godinu poboljšavaju zbog veće dostupnosti infrastrukture te dolaskom moderne tehnologije (internet, TV, klima uređaji i drugo).

## 4. STAMBENA POLITIKA

„Austro-Ugarska monarhija, a time i Hrvatska, početkom 20. stoljeća imala je jedan od najnaprednijih zakona kojim su bili uređeni problemi socijalnog stanovanja u tadašnjem zapadnom svijetu (List državnijeh zakona, 1902.). Međutim, zbog relativne nerazvijenosti i malog udjela urbanog stanovništva taj zakon nije imao praktički većeg značenja za stambenu politiku u Hrvatskoj. Već početkom 20. stoljeća problemi stanovanja u Zagrebu, koji u to vrijeme bilježi značajniji rast stanovnika, dolaze na dnevni red gradskih vlasti. U tom su vremenu ostvarivani i prvi pokušaji učenja iz iskustva većih gradova koji su imali razvijenu stambenu politiku.“<sup>10</sup>

„U doba socijalizma bio je razvijen sustav subvencioniranja stanarina i troškova stanovanja ( Bežovan, 1987.a.). Stanarine u društvenim stanovima bile su veoma niske i njih gotovo nije bilo potrebno subvencionirati. Težište je bilo na subvencijama troškova stanovanja (struja, voda, grijanje) koji su donekle imali ekonomsku cijenu. Sustav subvencija vodio se na lokalnoj razini i podrazumijevao je provjeru prihoda i imovinskog stanja (*means test*). Ideološki su subvencije bile opravdane kao briga za standard pripadnika radničke klase. Subvencije su uglavnom ostvarivali i onako povlašteni stanari u društvenim stanovima. Subvencije nisu mogli ostvariti podstanari u privatnim stanovima jer nisu imali ugovor o najmu.

Tek krajem 1980-ih otvorene su rasprave o potrebi da i kućanstva koja stanuju u vlastitim stanovima mogu dobiti subvencionirane troškove stanovanja. Međutim, zakon nije izmijenjen u tom smislu.

Krajem 1980-tih u Hrvatskoj su postojali sljedeći programi stambene politike: gradnja društvenih stanova, gradnja stana solidarnosti za građane s nižim prihodima, subvencioniranje stanarina i troškova stanovanja te stambeni krediti po povoljnim uvjetima.“<sup>11</sup>

Prva je Vlada Republike Hrvatske najavila provođenje opsežne stambene reforme i preispitivanje stambenih prava. Ukidaju se stambeni doprinosi i uloga radnih organizacija (poduzeća) u stambenom zbrinjavanju zaposlenika. Tu promjenu prati i promjena institucionalnog okvira stambene politike. Umjesto samoupravnih interesnih zajednica, osnivaju se stambeni fondovi ustanovljeni na tadašnjoj općinskoj razini. S

---

<sup>10</sup> Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2008., str. 338.

<sup>11</sup> Ibidem, str. 340.

druge strane, u Ustavu Republike Hrvatske ne navodi se izričita obveza države da pomogne građanima u podmirenju stambenih potreba. Ovaj propust nije popravljen niti u više izmjena Ustava koje su poslije uslijedile. Ta činjenica ima dalekosežne negativne utjecaje na razinu stambenih prava i stambenu politiku u Hrvatskoj.<sup>12</sup>

„Najznačajniji dio stambene reforme donesen u Hrvatskoj tijekom 1990-ih godina jest prodaja društvenih stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ovaj se projekt počeo ostvarivati sredinom 1991. godine. Od ukupno 393.242 društvena stana koliko ih je 1991. godine bilo (24,96% stambenog fonda), moglo se prodavati oko 249.000 stanova ili oko 63% toga fonda.“<sup>13</sup>

Nisu se mogli prodavati stanovi kojima je raspolagala tadašnja vojska i federalne institucije, stanovi na okupiranim teritorijima, potom u ratu oštećeni stanovi te nacionalizirani i konfiscirani stanovi.

„Stanove su mogli kupiti nositelji stanarskog prava a, uz njegovu suglasnost, i članovi njegova obiteljskog domaćinstva. Zahtjev za kupnju stana trebalo je podnijeti u roku jedne godine od stupanja na snagu zakona, s tim da je kupac sklapanje ugovora o kupnji stana morao zatražiti u roku dvije godine od podnošenja zahtjeva za kupnju stana. Cijene stanova ovisile su o njegovoj građevinskoj vrijednosti, vrijednosti pripadajućeg zemljišta, visini sredstava koje je stanar uložio u stan (mogla je biti najviše 10% izračunate cijene stana), te osobnom popustu koji se priznavao kupcu. Osobni popust koji se priznavao kupcu bio je kombinacija platežno sposobnih mogućnosti i socijalnih kriterija. Za ugovorenu otplatnu cijenu stana, odjednom se ostvarivao popust 30%, a za obročnu otplatu 15%. Platežno sposobniji mogli su ostvariti bolji popust. Socijalni su kriteriji računati 0,5% po godini navršenoga radnog staža, te 10% za obitelji s troje ili više malodobne djece koja žive u zajedničkom kućanstvu. Sklapanjem ugovora o kupnji stana nositelji su stanarskog prava postajali vlasnicima stanova. U slučaju obročne otplate upisivala se hipoteka na kupljenom stanu za iznos cijena i kamata. Kupac stana u vremenu kada su mu ukupni prihodi

---

<sup>12</sup> Prema: Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30278>, Zagreb 2003.

<sup>13</sup> Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., ( 2008.): Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb., str. 342

bili niži od utvrđenoga zajamčenoga osobnog dohotka, mogao je otplatu staviti u mirovanje, ali najduže godinu dana“.<sup>14</sup>

Prodaja društvenih stanova omogućila je određenom sloju ljudi da riješe svoje stambeno pitanje po povoljnim cijenama. Subvencioniranje stanarina i ostalih potreba vezano za stanovanje iziskivalo je velike troškove od države, ali je s druge strane usporilo te oslabilo demografsku, gospodarsku i socijalnu sliku države.

Prodaja društvenih stanova događala se u vremenu visoke inflacije. Kako su parametri za utvrđivanje cijene stana bili određivani u domaćoj valuti i povremeno usklađivani, dolazilo je do znatnih razlika u cijeni jednoga te istog stana. Razlike koje su u tom smislu nastajale na primjeru stana prosječne veličine u Zagrebu više su nego očite.<sup>15</sup> (tablica 4. Cijena prosječnog društvenog stana u Zagrebu (56 m<sup>2</sup>) u razdoblju od 13. studenoga 1991. do 30. ožujka 1992 nalazi se u prilogu).

#### **4.1. Stanovanje kao segment socijalne politike**

Područja koja su u domeni rješavanja socijalne politike obuhvaćaju: zdravstveni i mirovinski sustav, rješavanje problematike nezaposlenih, obrazovanje, socijalnu pomoć, problematiku obiteljske politike kao i stambenu politiku. Sva su ta područja veoma bitna za kvalitetu ljudskog života. No problematika ove teme je usmjerena na stan i stanovanje kao primarnu čovjekovu potrebu. Stoga socijalna politika ima veoma značajnu ulogu u rješavanju ove problematike.

„Socijalna je politika organizirana djelatnost države i drugih društvenih čimbenika kojoj je cilj prevladavanje socijalnih rizika, pomoć siromašnim i isključenim pojedincima i socijalnim skupinama, ujednačavanje životnih šansi te, općenito, unapređivanje socijalne dobrobiti građana.“<sup>16</sup> Načela od kojih polazi socijalna politika obuhvaćaju socijalnu pravdu koja osigurava jednakost, solidarnost i socijalnu koheziju u društvenoj zajednici. Instrumenti socijalne politike su zakoni i drugi propisi, kao i razni programi i mjere za praktičnu primjenu.

---

<sup>14</sup> Prema: Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šućur Z., Zrinščak S., (2008.): Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb., str. 342

<sup>15</sup> Prema: Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30278>, Zagreb 2003.

<sup>16</sup> Puljiz V., Bežovan G., Šućur Z., Zrinščak S., (2005.): Socijalna politika, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, str.4

Dosta je prošireno mišljenje da se socijalna politika kroz povijest razvijala bez cjelovite i razrađene zamisli koja bi se potom primjenjivala u društvenoj praksi. Socijalna je politika, ističu neki autori, bila više reaktivna nego prospektivna, više akcidentalna nego promišljena. Većina mjera državne socijalne intervencije posljedica je djelovanja više faktora koji su se u raznovrsnim kombinacijama isprepletali u konkretnim povijesnim okolnostima i određivali više pragmatiski varijabilan nego usmjereni tijekom razvoja socijalne politike<sup>17</sup>

Možemo vidjeti kako je kroz povijest socijalna politika rasla, korištenjem raznih socijalnih programa za pomoć određenom staležu ljudi dovelo je do visokog stupnja razvijenosti socijalne države. Također možemo primijetiti kako su se prve socijalne mjere uvele u autoritarnim monarhijama a tek kasnije u demokracijama.

Razvoj socijalne politike ne može se, naravno, objasniti samo modernizacijom, socijalnim pokretima i djelovanjem državnih institucija već su na njezin razvoj dosta utjecale religija i rat.<sup>18</sup>

Moguće su različite interpretacije razvoja socijalne politike u zapadnim zemljama. U svakom slučaju u prvom su planu tri faktora: (1) razvoj kapitalističkog i industrijskog društva, (2) demokratizacija i radnička mobilizacija i (3) autonomno djelovanje države i političkih elita radi legitimiranja vlasti<sup>19</sup>.

#### **4.2. Stambena politika u odabranim zemljama EU – Slovenija**

U Sloveniji se socijalno stanovanje službeno definira kao "neprofitno iznajmljeni stanovi" i koriste ga osobe s niskim do srednjim dohotkom. Trenutno, socijalno stanovanje predstavlja oko 6% nacionalnog stambenog fonda. Godine 1991. uspostavljena su dva aranžmana, socijalna stanovanja koju pružaju općine i usmjeravaju se samo na ljude s niskim prihodima, te neprofitnim stanovima za kućanstva s niskim ili srednjim dohotkom. Dva programa spojena su u jedan 2003. godine, a iste je godine stvoren Stambeni fond Republike Slovenije. Glavne zadaće Stambenog fonda su pružanje zajmova, suvlasnik i partner u javno-privatnom partnerstvu.

---

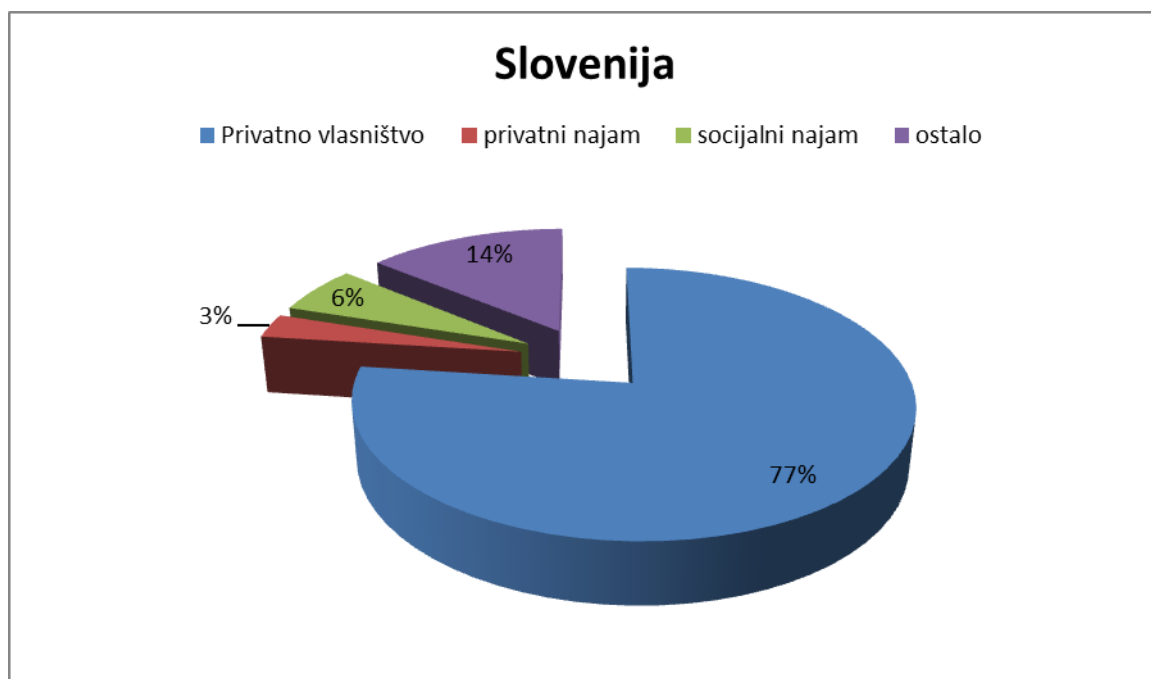
<sup>17</sup> Prema: Puljiz V., Bežovan G., Šućur Z., Zrinščak S., (2005.): Socijalna politika, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, str.21

<sup>18</sup> Ibidem, str.34

<sup>19</sup> Ibidem, str.37

Trenutno socijalni stambeni pružatelji usluga su općine, kao i 60 registriranih neprofitnih organizacija. Općine ili skupine općina često postavljaju općinski stambeni fond. Stambeni fond Republike Slovenije je javni financijski i nekretninski fond osnovan radi financiranja i provedbe Nacionalnog programa stambenog zbrinjavanja, poticanjem stambene izgradnje, obnove i održavanja stambenih zgrada. Općine moraju financirati pružanje socijalno zakupljenih stanova za osobe s najnižim prihodom iz općinskog proračuna. U slučaju neprofitnih organizacija, općine moraju doprinijeti 40% troškova gradnje, a preostalih 60% fondova iz Nacionalnog stambenog fonda dobiti u obliku povoljnih zajmova. Neprofitni najam ne smije prijeći propisane granice, izražene kao postotak vrijednosti stambene jedinice. Da bi ih prihvatili, stanari moraju biti državljani Republike Slovenije, moraju imati određene stambene i društvene uvjete te moraju platiti pristojbu za sudjelovanje i jamčevinu. Prvenstvo se daje obiteljima s djecom, kućanstvima s nezaposlenim članovima, mladim osobama i obiteljima, invalidima i podnositeljima zahtjeva čija se struka ili aktivnost smatra važnim za lokalnu zajednicu.<sup>20</sup>

Grafikon 2. Trendovi na stambenom tržištu - Slovenija



Izvor: Vlastita izrada, prema: Stambeni prostor u EU 2015 godine, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str.82

<sup>20</sup> Prema: Socijalno stanovanje u Europi – Slovenija, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-123/social-housing-in-europe>, (2010.)

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine Slovenija ima 813 531 kućanstava te prosječno 2,48 ljudi po stanu i 412 stanova na 1000 stanovnika. Stambena zaliha u Sloveniji podijeljena je na način da je 77% vlastitih stanova, 6% u privatnom najmu, 3% u socijalnom najmu te 14% stanova spada pod druge oblike zakupa.<sup>21</sup>

#### 4.2.1. Italija

Stambeni stanovi za stanovanje trenutno predstavljaju oko 4% nacionalnog stambenog fonda. Postoje tri glavne vrste javno podržanih stanova: subvencionirano stanovanje, stambeno zbrinjavanje i dogovoreno stanovanje .

Općine posjeduju stanove za socijalni najam, a u nekim slučajevima s njima izravno upravljaju. S obzirom na veličinu javnog sektora, iako je više od milijun stanova izgrađeno u poslijeratnom razdoblju, sektor javnog socijalnog najma nikad nije bio znatno veći jer se veliki segmenti dionica kontinuirano prodaju. Stambene zadruge i drugi privatni pružatelji usluga sudjelovali su u pružanju socijalnih stanova od 1978. godine.

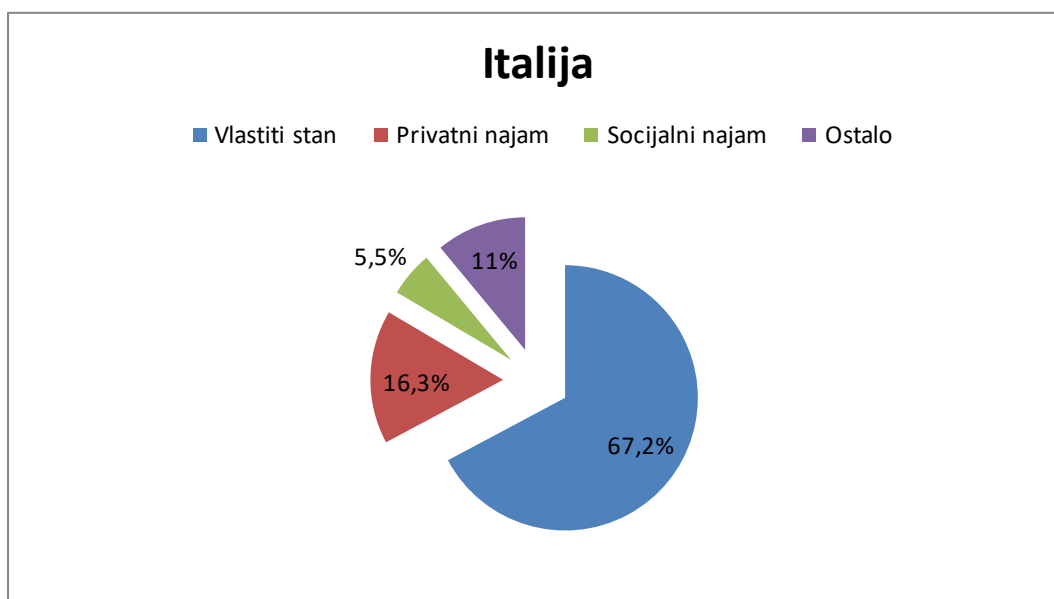
Financiranje socijalnog stanovanja osiguravaju regije. Socijalno stanovanje u Italiji ima misiju od općeg interesa za smanjenje stambenih problema osoba u nepovoljnom položaju i obitelji koje nemaju pristup stambenom smještaju na otvorenom tržištu. Regije imaju odgovornost definirati uvjete za pristup socijalnom stambenom smještaju, kao i pravila za postavljanje rente. U slučaju javnog socijalnog stanovanja, prihvatljivost se temelji na skupu kriterija za upis u liste čekanja u svim talijanskim regijama. Prioritet u pristupu socijalnom stambenom smještaju daje se osobama u lošem životnom stanju, obitelji s više djece ili osobama koje se suočavaju sa prisilnim življenjem.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Prema: Stambeni prostor u EU 2015, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str.82

<sup>22</sup> Prema: Socijalno stanovanje u Europi – Italija, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-111/social-housing-in-europe>, (2010.)

### Grafikon 3. Trendovi na stambenom tržištu – Italija



Izvor: Vlastita izrada, prema: Stambenom prostoru u EU 2015 godine, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015> , str. 63

Prema Središnjem uredu za statistiku Italije, broj stanova u 2013. godini iznosio je 28 863 000 jedinica, s tim da je prosječno 485 stanova po 1000 stanovnika. Prema podacima iz grafikona 3. u Italiji, vlasnik stana čini 67,2% ukupnog stanovanja, privatni najam čini 16,3%, i socijalni najam 5,5%.<sup>23</sup>

#### 4.2.2. Češka

Nema službene zajedničke definicije socijalnog stanovanja u Češkoj, osim u svrhu PDV-a. Visoka razina decentralizacije, zajedno s nedostatkom zakonskog okvira, vrlo je teško definirati opseg pružanja socijalnih stanova u zemlji. Kao rezultat toga, postoji različita stajališta o tome treba li koncept socijalnog stanovanja u Češkoj uključiti cijelu zalihu stambenog prostora u općinskom vlasništvu ili samo dio zaliha usmjerenih na ljude s nižim dohocima, što je potaknuto nizom naknadnih prihoda programa od 2003.

<sup>23</sup> Prema: Stambeni prostor u EU 2015, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str. 63



Prema dostupnom izvoru (Socijalno stanovanje u Europi) općinski stanovi čine oko 17% stambenog tržišta. Dok je u većini istočnoeuropskih zemalja politička tranzicija prema demokraciji bila popraćena brзом privatizacijom javnog stambenog fonda, u Češkoj nije donesena zakonska regulativa o pravu na kupnju, a privatizacija javnih stanova i dalje bila otvorena mogućnost samim općinama. Država je odlučila zadržati izvornu regulaciju rente i zakonske zaštite prije 1990. godine i omogućiti samo malu i postupno povećanu rentu.

Ciljani korisnici ove vrste stambene pomoći su kućanstva s definiranim prihodima i osobe u nepovoljnom položaju zbog zdravstvenih, socijalnih i drugih razloga.

Ovaj sustav nove socijalne stanogradnje postoji od 2003. i još se razvija. To predstavlja samo 0,6% nacionalnog stambenog fonda. Postoji također i mali broj jedinica koje služe kao stambeno zbrinjavanje socijalnih usluga (stanovanje sa socijalnom skrbi, skloništa, stambeno zbrinjavanje i privremeno boravište).

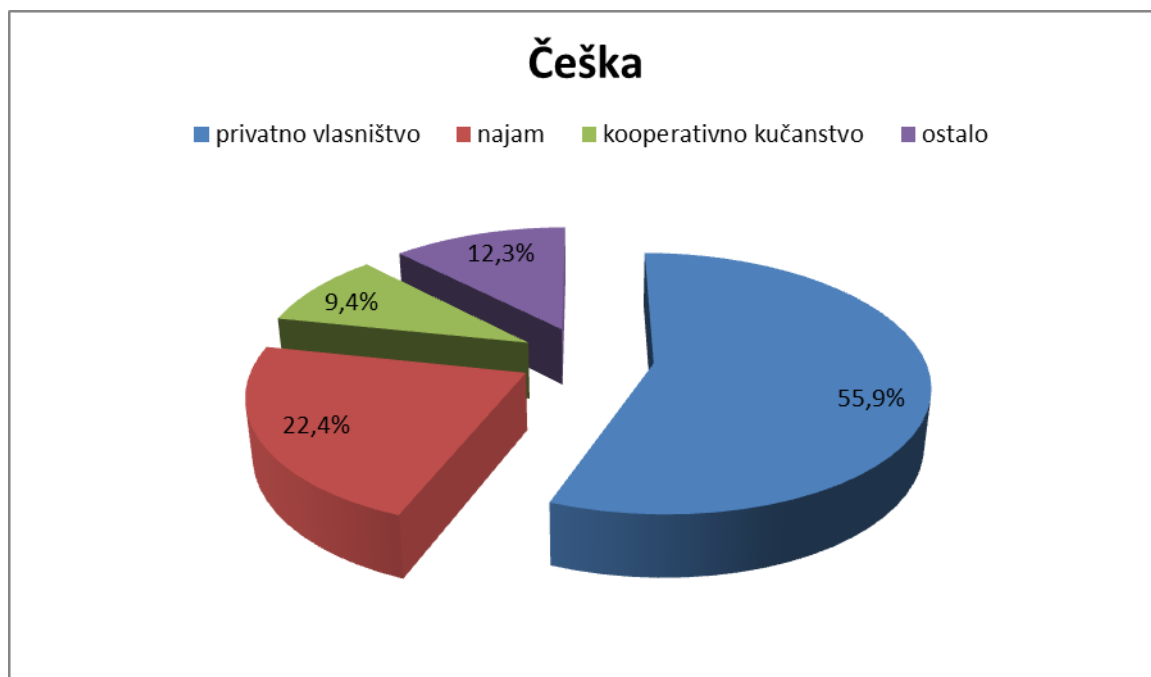
Općine su trenutno jedini pružatelji socijalnog stambenog prostora. Od 2009, privatni pružatelji usluga također imaju pravo razvijati nove dugoročne socijalne stanove uz korištenje državnih subvencija, uključujući programere, stambene zadruge i neprofitne organizacije. Većina financiranja potrebnih za pokrivanje troškova kapitalnog ulaganja za novo stambeno zbrinjavanje dolazi iz općinskog proračuna. Državni fond za stambenu izgradnju zadužen je za osiguravanje sufinanciranja putem investicijskih potpora u okviru određenih programa.

Politika dodjele uključuje stope prihoda ovisno o općinama i prioritetnim ciljnim skupinama prema specifičnim programima - osobama s niskim primanjima, starijima i osobama kojima prijete socijalna isključenost.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Prema: Socijalno stanovanje u Europi – Češka, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-101/social-housing-in-europe>, (2010.)

Grafikon 4. Trendovi na stambenom tržištu - Češka



Izvor: Vlastita izrada, prema: Stambeni prostor u EU 2015 godine, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str.42

Prema podacima Popisa, u 2011. godini u Češkoj je bilo 4 104 635 naseljenih stanova, od čega 43,7 % se nalazilo u obiteljskim kućama i 55% u stambenim zgradama. Od ukupno zauzetih stanova u 55,9% žive vlasnici, 22,4% su u najmu, 9,4% kooperativno vlasništvo i 12,3% spada pod druge oblike zakupa.<sup>25</sup>

#### 4.2.3. Poljska

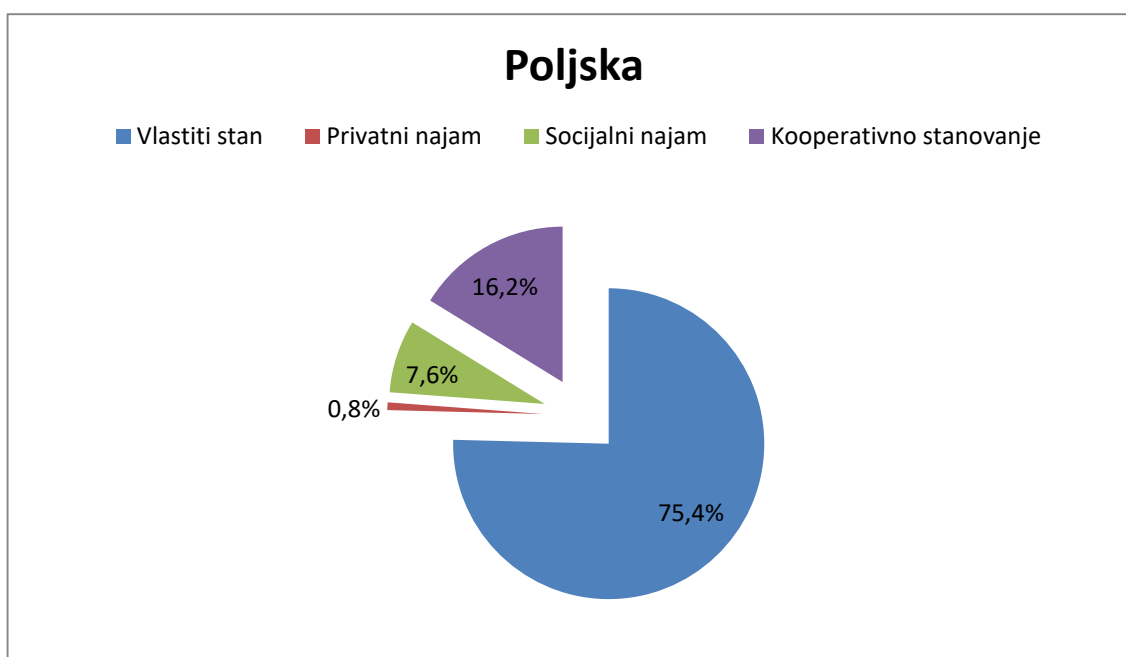
Socijalno stanovanje u Poljskoj podrazumijeva stanove za najam i društvene stanove za iznajmljivanje u vlasništvu općina, stanove s reguliranim iznajmljenim stanovima koje pružaju neprofitne stambene udruge i stanove koje pružaju državna poduzeća ili državna riznica za svoje zaposlenike.

Središnja država subvencionira općine i nevladine organizacije za izgradnju i obnovu stanova namijenjenih beskućnicima i osobama s posebnim potrebama. To su takozvani zaštićeni stanovi. Stanari koji borave u društvenim stanovima su obitelji s umjerenim dohotkom koji nemaju pravo na bilo koji drugi stan, koji nisu u mogućnosti

<sup>25</sup> Prema: Stambeni prostor u EU 2015, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str.42

kupiti mjesto na otvorenom tržištu ili iznajmiti stan na tržištu Svi "zaštićeni stanovi", tj. Stanovi za osobe s invaliditetom i druge skupine s posebnim potrebama ili skloništa za beskućnike čine i socijalno stanovanje. Stambeno naselje koje je izgrađeno ili kupljeno s državnim potporama, posebice program "dom za svaku obitelj" također se smatra socijalnim stanjem. U regulativi o PDV-u postoji pojam "socijalni stambeni program" kao osnova za primjenu niže stope PDV-a na građevinske materijale i usluge. Javna banka Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) trenutno izdvaja povlaštene kredite TBS-u i zadrugama za izgradnju društvenih stanova. Zajmovi pokrivaju do 70% vrijednosti projekta. TBS organizacije pokrivaju preostalih 30% vlastitim sredstvima i često zahtijevaju od stanara da ispune dio jaza između troškova gradnje i iznosa javnog zajma.<sup>26</sup>

Grafikon 5. Trendovi na stambenom tržištu –Poljska



Izvor: Vlastita izrada, prema: Stambenom prostoru u EU 2015 godine, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015> , str. 75

Prema Središnjem uredu za statistiku Poljske, broj stanova u 2013. godini iznosio je 13 853 000 jedinica, s tim da je prosječno 360 stanova po 1000 stanovnika, najniže u EU. Prema podacima iz grafikona 5. u 2013 godini oko 75,4% ukupnog stanovanja je

<sup>26</sup> Prema: Socijalno stanovanje u Europi – Poljska, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-118/social-housing-in-europe>, (2010.)

bio vlasnik stana ili kuće (od toga 57,2% kuća i 18,2% stanova u stambenim zgradama), 16,2% kooperativno stanovanje, 7,6% čini socijalni najam, a 0,8% čini privatni najam.

Cijene kuća stabilne su posljednjih godina. Stabilnost cijena povezane su s niskim kamatnim stopama i povećanjem plaća što je poboljšalo dostupnost stanovanja, no poslovne banke pooštrile su uvjete davanja novih zajmova. Trošak iznajmljivanja stanova u velikim gradovima je sličan trošku plaćanja hipotekarnog kredita.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Prema: Stambeni prostor u EU 2015, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str. 75

## 5. STAMBENI PROBLEMI MLADIH

„Suvremena generacija mladih u Hrvatskoj odrasta u cjelovitim – najčešće četveročlanim – obiteljima, a takve obitelji žele i sami osnovati. Pritom usporedbe s ranijim istraživačkim rezultatima potvrđuju već poznate trendove porasta broja razvoda među roditeljima i sve kasnijeg stupanja mladih u bračnu zajednicu. Materijalni standard mladih primarno je uvjetovan ostvarenim standardom roditelja, tako da ih tri četvrtine živi u stambenom prostoru u vlasništvu roditelja (pri čemu 82% anketiranih navodi da je glavni razlog duljeg ostanka mladih u roditeljskom domu nedostatak financijskih sredstava za samostalan život) i u kućanstvima čiji su prihodi na granici održavanja postignutog statusa. Unutar tako ocrtanog prosjeka izdvaja se četvrtina mladih s financijskom situacijom koja upućuje na realan rizik od siromaštva, dok je na suprotnom polu desetina onih čije su obitelji financijski znatno iznad hrvatskog prosjeka. Važno je također naglasiti da se materijalni standard i kvaliteta života mladih nakon napuštanja roditeljskog doma primjetno pogoršava.“<sup>28</sup> Očigledno je da su problemi mladih u Hrvatskoj nedovoljno istraženi, a potreba za njihovim rješavanjem u velikoj mjeri zanemarena, tj. više je no očigledno da su mladi u Hrvatskoj prepušteni sami sebi. Odlazak mladih, visokoobrazovanih ljudi postaje ozbiljan problem naše zemlje. Sve više njih nakon završene škole kupuje jednosmjernu kartu za inozemstvo, no oni koji se odluče za život u svojoj zemlji imaju problem sa time što je život u gradu jako skup, a život na selu ne zadovoljava sve standarde življenja jedne mlade obitelji.

Stanovi su skupi i mnogima s trenutnim primanjima nepriuštivi, dok je tržište najamnih stanova nerazvijeno i djeluje u okviru sive ekonomije. Veliki problem današnjice je pravo na stan. Računica pokazuje da je rata stambenog kredita za kupnju stana viša od stanarine za iznajmljivanje.

Stoga se građani zbog nedostatka novaca češće opredjeljuju na podstanarstvo. U razvijenim zemljama Europe tek manji dio stanovništva živi u vlastitim kućama, a gotovo cijeli životni vijek provede u iznajmljenim stanovima.

---

<sup>28</sup> Nacionalni program za mlade od 2014. do 2017. godine, dostupno na: Ministarstvo socijalne politike i mladih, Republika Hrvatska, 2014., str. 7

„U razgovoru za portal Crozilla, predsjednik udruge Pragma, Nedjeljko Marković kaže da su cijene najma precijenjene s obzirom na veličinu, kvalitetu gradnje, uređenja interijera i lokaciju stanova. Zbog velike potražnje stanova manje kvadrature raste njihova cijena i izjednačava se cijenama najma dvosobnih stanova. Uz to komentira kako nerazmjernom omjer kvalitete i cijene stanova najviše dolazi do izražaja u Zagrebu kojeg mladi odabiru za školovanje i pronalazak zaposlenja.“<sup>29</sup>

### **5.1. Izbor za život mladih - selo ili grad?**

Kako danas tako i kroz povijest razlike u kvaliteti života na selu ili u gradu su jako velike. Možemo istaknuti kako su najveće tj. najvažnije razlike između sela i grada u školstvu, pronalasku posla, zdravstvenoj i socijalnoj skrbi, te infrastrukturi što dovodi do iseljavanja velikog broja mladih ljudi iz sela. Stanovnici seoskog života oduvijek su smatrani građanima nižeg staleža zbog lošeg imovinskog stanja i slabe ili nikakve obrazovanosti. Većina seljaka nije imala mogućnost školovanja, no i oni seljaci koji su imali mogućnosti u velikoj većini nisu školovali djecu jer su trebali dodatnu radnu snagu, pa su isti od malih nogu danonoćno bili po poljima, oranicama, gdje su obrađivali usjeve i hranili stoku, što im je ujedno bio jedini izvor hrane i zarade. Pravo na rad bila je najvažnija vrijednost koja je omogućavala bolju kvalitetu življenja, odnosno dok si bio sposoban za rad, mogao si osigurati najosnovnija sredstva za svakodnevni život. Budući da se u seoskim sredinama teško radilo, odnosno sve se radilo ručno, nije bilo slobodnog vremena, a zabava kao takva pojavila se tek u međuratnom razdoblju. Jedan od velikih problema sela u prošlosti bila je velika smrtnost tek novorođene djece a i odraslih od nekih bolesti koje su se u to vrijeme lako liječile, s obzirom da isti u selu nisu imali doktora a povezanost sa gradom je bila izrazito loša. Valjalo bi napomenuti kako nisu svi aspekti života na selu negativni, već da ono ima i neke pozitivne strane koje se odnose na jednostavniji i sporiji tempo života, manja opterećenost materijalnim stvarima, okruženost prirodom. Opće je poznato da ljudi u selima imaju bolje međuljudske odnose iz razloga što manje teže materijalnoj imovini jer veću važnost pridaju odnosima u obitelji kao i društvenim odnosima za razliku od ljudi koji žive u gradu. Društveni život na selu skoro da nije

---

<sup>29</sup> Beljan I., Biti podstanar u Hrvatskoj, dostupno na: <https://news.crozilla.com/bit-podstanar-u-hrvatskoj/>, (2010.)

postojao, izuzev ponekad odlaska u gostionicu u većem mjestu. S obzirom na imovinske prilike seoske kuće bile su jednostavne i skromne. Kuće su bile prizemnice, ne baš prostrane, često je u jednoj kući živjelo više obitelji.

U današnje vrijeme život na selu se nije uvelike promijenio uzimajući u obzir nedostatak posla, zdravstvenih djelatnika, škola, dječjih vrtića, društvenih aktivnosti, osnovne infrastrukture kao što su voda, struja, plin, zbog čega se i dalje veliki broj mladih odlučuje na život u gradu.

Život u gradu nudi mnoge prednosti u odnosu na život na selu, ali uz cijenu mira i tišine. Dolaskom do industrijalizacije te urbanizacije veliki dio ljudi u potrazi za poslom seli se u grad te se time veličina gradova mijenja a i stvaraju se bogatiji i siromašniji dijelovi gradova jer su seljaci s obzirom na svoju obrazovanost radili samo slabo plaćene fizičke poslove. Bez obzira na visinu plaće grad je ljudima oduvijek bio zanimljiviji jer je imao razne kulturne i društvene ustanove. Problem života u gradu nastaje zbog doseljavanja velikog broja ljudi sa sela te se potrebe za stanovima povećavaju. Počinju se graditi visoke zgrade sa velikim brojem stanova radi što veće iskoristivosti prostora ali i zbog motorizacije nakon određenog vremena dovodi do zakrčenja prometa te se sa jednog kraja grada do drugog vozi i po nekoliko sati. Sva ta buka i galama često je povezana sa stresom koji proživljavamo svaki dan probijajući se kroz gradsku gužvu ili čekajući u redu u pretrpanoj trgovini. Iz tih razloga je u gradu veći postotak ljudi koji su oboljeli od bolesti koje su povezane sa stresom i ubrzanim načinom života. Nažalost još jedna loša strana života u gradu je velik broj kaznenih djela jer povećanjem broja ljudi dolazi do smanjenja potreba za radnom snagom te potplaćenosti radne snage zbog čega isti pribjegavaju lakšem ostvarenju prihoda ne prezajući čak ni pred kršenjem zakonskih niti moralnih propisa. Mislimo da život u gradu ipak ne veže samo negativne strane, dotaknut ćemo se i nekih važnih pozitivnih strana života u gradu. Jedna od najvažnijih prednosti grada u odnosu na selo je obrazovanje, velik broj dječjih vrtića, škola i fakulteta raspoređen je po raznim dijelovima grada te je lako dostupan svima. Zdravstvene ustanove i liječnici su dostupni svima, a ne samo onima koji si to mogu priuštiti (to je problem na selu jer ne mogu svi putovati do grada kod liječnika). Gradovi su idealni za život jedne mlade obitelji jer uz liječnike imaju vrtiće i trgovine i sve potrebno za odgoj djece i normalno funkcioniranje obitelji. Najveći problem današnjih gradova su cijene stanova i kuća koje mlade onemogućuju i odbijaju od stvaranja obitelji i ostanka u

gradu te prateći trend zbivanja i oni odlaze van granica Republike Hrvatske u potragu za boljim i lakšim životom.

## **5.2. Poticanje stanovanja mladih**

Zbog dugogodišnje gospodarske krize koja je dovela do niza problema, uvjeti života za mlade ljude na području cijele države značajno su otežani. Svjedoci smo iseljavanja mladih u inozemstvo koji su u potrazi za boljom budućnošću, čime se gubi najpropulzivniji dio stanovništva, mlada, visoko-obrazovana populacija. Potrebno je uključiti državne institucije te bankarske ustanove u pomoć mladima u rješavanju problema stambenog pitanja i zaposlenja mladih. Smatram da su to dva pitanja koja su ključna za napredak samog društva i države jer bez stambenog pitanja i financija nema niti obitelji, djece niti budućnosti.

Pohvalno je napomenuti kako je Grad Vodnjan osmislio program kako zadržati mlade da ostanu živjeti u svome gradu.

„Radi se o programu poticanja stanovanja koji predstavlja jedan strateški okvir za budući razvoj Grada Vodnjana. Programom se predviđaju mjere u smislu povoljnijih uvjeta i poticaja za mlade obitelji koje bi imale namjeru kao mjesto svojeg stanovanja izabrati upravo ovaj grad. Program predviđa mogućnost otkupa nekretnina u starogradskoj jezgri Vodnjana na poček od dvije godine uz priznavanje ulaganja u visini 1/3 vrijednosti izvršenih ulaganja, te osnivanje prava građenja na građevinskim česticama u vlasništvu Grada na rok od 50 godina, uz plaćanje godišnje naknade u iznosu od 1,00 kn/m<sup>2</sup>. Cilj ove strateške vizije je unapređenje položaja i kvalitete života mladih, te pomoć pri rješavanju stambenih problema s kojima se ova populacija svakodnevno susreće naglašavaju iz Grada. Projekt je pažljivo smišljen od strane radne skupine, te su definirani glavni tematski ciljevi: poticati aktivno naseljavanje mladih na području grada, unaprijediti perspektive za život mladih, stvoriti infrastrukturne uvjete te razviti Grad naseljavanjem mlade, visoko-obrazovane populacije.“<sup>30</sup>

Smatram da, ako bi ostali gradovi u Hrvatskoj po uzoru na grad Vodnjan prihvatili ovakvu vrstu programa mogli bi spriječiti iseljavanje većine mladih u inozemstvo.

---

<sup>30</sup> Lokalni večernji, dostupno na: <https://lokalni.vecernji.hr/zupanije/osmislili-program-kako-mlade-zadržati-da-ostanu-zivjeti-u-svome-gradu-6182>, 2017.



### 5.3. Stambeno financiranje

S obzirom na trenutno stanje na tržištu stanova kada su cijene više nego ikada a materijalne prilike mladih jako loše potrebno je od države da se uključi na sve moguće načine u pomoć mladima prilikom kupnje prve nekretnine. „Sustavi stambenog financiranja mnogovrsni su i različiti, ovisno o sredinama. Općenito se metode stambenog financiranja mogu podijeliti u dvije skupine:

- Financiranje plasiranjem sredstava financijskih institucija na stambeno tržište
- Davanje izravnih zajmova institucijama za stambeno financiranje.

Po prvoj metodi krediti se daju izravno kupcima, pri čemu veliku ulogu imaju banke i osiguravajuća društva, uz hipoteku kao osnovu sigurnosti. Po drugoj se metodi sredstva daju u obliku zajma institucijama za stambeno financiranje. Ta se metoda uvelike primjenjuje u nekim europskim zemljama.<sup>31</sup> Danas postoje mnogi oblici stambenog kreditiranja.

U Republici Hrvatskoj, subvencioniranje stambenih kredita određeno je Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/2017). „Ovim se Zakonom u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje stambenih kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od kreditne institucije za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće

---

<sup>31</sup> Šimunović, I., Urbana ekonomika, Školska knjiga, Zagreb 2007., str. 107.

nije veća od 1.500,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.“<sup>32</sup>

U najvećem broju zemalja stambeno se financiranje uređuje u suradnji s tržištem kapitala. „Najčešće se provodi subvencioniranje u obliku ponude i potražnje. Subvencioniranje ponude jest izravno poticanje stambene izgradnje radi osiguranja stanova za određene potrebe. Subvencioniranje potražnje izravno je pomaganje potrošača radi poticanja stambene potražnje. Stambene su subvencije u tržišno orijentiranim zemljama mješavina javnog reguliranja i tržišnih utjecaja. Tržište se na određeni način remeti ali i usmjerava. Subvencije se većinom odnose na najamninu, odnosno na kredit, ili na stan kao objekt, ali se u oba slučaja stimulira potražnja za kvalitetnim stanovima i nastoji da stanovi postanu pristupačni većem broju ljudi.“<sup>33</sup>

S obzirom na cijenu stambenih objekata u odnosu na prosječne nadnice, većina kupnji se odvija putem zaduživanja. Naime, cijena prosječnog stana u pravilu za nekoliko puta premašuje iznos godišnjeg neto dohotka prosječnog radnika u nekom gospodarstvu. „S rastom BDP-a ta situacija se ne mijenja značajnije jer produktivnost u građevinarstvu raste sporije od produktivnosti u ostalim djelatnostima gospodarstva i stoga troškovi stanovanja čak i rastu u odnosu na ostale troškove života tijekom životnog ciklusa.“<sup>34</sup> S obzirom na to da stvaranje obitelji zahtjeva životni prostor, a istodobno iznajmljivanje i štednja za kupnju stana nisu u prihvatljivom roku realno izvedivi s obzirom na cijenu koštanja i visinu plaća, stanovanje proizvodi snažnu potražnju za dugoročnom štednjom na financijskom tržištu. Financijske institucije pretvaraju dugoročnu štednju u dugoročne poslovne investicije, pa je potrebno steći uvid u njihovu ulogu u kreiranju ponude dugoročnih stambenih kredita.

---

<sup>32</sup> Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_07\\_65\\_1493.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html) (30.6.2017)

<sup>33</sup> Šimunović, I., Urbana ekonomika, Školska knjiga, Zagreb 2007., str. 107.

<sup>34</sup> Tica, J., TRANZICIJA HRVATSKOG STAMBENOG TRŽIŠTA, Politička kultura, Zagreb 2002., str. 43.

## 6. DRUŠTVENO POTICANA STANOGRADNJA

Zakonom o društveno-poticanoj stanogradnji, krajem 2001. godine, pokrenut je projekt gradnje stanova u pravilu u višekatnim zgradama. Kupci ovih stanova su građani i jedinice lokalne samouprave. Jedinice lokalne samouprave ove stanove mogu kupovati radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba. U ovom programu sredstva se osiguravaju u državnom proračunu, a određena je i najviša cijena stanova koji se mogu financirati u ovom programu. Jedinice lokalne samouprave u ovom programu osiguravaju građevinsko zemljište te troškove koji se odnose na komunalnu infrastrukturu i priključke. One mogu osigurati i financirati sredstva za pokriće dijela troškova građenja. Ukupan udjel sredstava jedinica lokalne samouprave u prodajnoj cijeni stana ne može biti viši od 30% prema podatku o etalonskoj cijeni građenja. U ovom projektu investitor je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, odnosno Vlada Republike Hrvatske. Kupci stana uz obročnu otplatu osiguravaju vlastiti udjel u najmanjem iznosu od 15% vrijednosti stana. Kupac dozvoljava Agenciji upis založnoga prava na kupljeni stan radi otplate duga s pripadajućim kamatama. Prednost u kupnji stanova imaju građani koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe stanovanja. Kupci stanova trebaju biti platežno sposobni za podizanje bankarskih kredita. Ukupan rok otplate kredita, uzimajući u obzir i mogući poček, ne može biti duži od 31 godine. Kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana po povoljnoj kamatnoj stopi, iznosi od 4% do 4,5%. Stan kupljen uz obročnu otplatu može se prodati samo ako se otplati preostali iznos dugovanja s kamatama. Jedan od važnijih argumenata prilikom pokretanja ovoga projekta bila je gradnja stanova s unaprijed određenom cijenom i povoljnim uvjetima kreditiranja, kako bi se otplatna rata kredita izjednačila s najamninom na slobodnom tržištu. Uz obilnu potporu države i interes većih gradova ovaj se projekt počeo ostvarivati krajem 2000. godine. Loše strane ovoga projekta što je on centraliziran i ostvaruje se odlukom Vlade, na stambeno tržište se uvode kućanstva bez stanova i grade se uglavnom manji stanovi te se njihov broj povećava.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Prema: Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30278>, Zagreb 2003.

Društveno poticajna stanogradnja bila je dobra ideja za pomoć mladima prilikom kupnje nekretnine ali nažalost u većini gradova nije zaživjela u svome pravom smislu. Nerijetko imamo primjere da su cijene stanova POS-a slične cijeni stanova na slobodnom tržištu, da stanove ne dobivaju ljudi koji su se prijavili te da uvjeti potrebni za ispunjenje prava na stan nisu realni. Izgradnja zgrada je često povezana sa mnogim zaprekama, tehničkim nedostacima i kašnjenjem što ljudima stvara osjećaj nesigurnosti.

„Planirana cijena četvornog metra prvotno je iznosila od 900 do 950 eura, da bi do danas porasla do 1.100 eura, čime pulski stanovi društveno poticane stanogradnje prestaju biti stanovi koji se prodaju po posebnim uvjetima. Podsjećamo kako je tada cijena stanova bila viša na tržištu nekretnina, a danas, nakon dvije godine je niža, pa se po ovoj cijeni mogu naći stanovi bilo gdje. Građani su saznali da je jedan od uvjeta za kupnju stana, kupovina parkirnog mjesta, što iznosi oko 3.200 eura dodatno za jedno parkirno mjesto, ili kupnja garažnog prostora po cijeni od 7.400 do 10.000 eura, pa su građani počeli odustajati od projekta, razočarani ovakvim odnosom prema njima, ali i dodatnim financijskim opterećenjem.“<sup>36</sup> Pravilo da svaki stan mora imati i parkirno mjesto ne vrijedi za stanove koji su davno sagrađeni, jer je to jednostavno nemoguće.

---

<sup>36</sup>Poticana stanogradnja, dostupno na: <https://www.tportal.hr/vijesti/clanak/za-koga-je-20-pulskih-stanova-pos-a-s-preko-70-kvadrata-20110909>, od 2011.

## 7. ZAKLJUČAK

Stanovanje je oduvijek bilo povezano sa određenim problemima kako od davne prošlosti kada su to ponajviše bili vremenski uvjeti i okoliš dok su u današnje vrijeme to stambena politika te imovinske prilike.

Mladi su u današnje vrijeme pogođeni sa velikom problematikom oko rješavanja stambenog pitanja te osnivanja obitelji koja je nastupila kao posljedica loše socijalne politike. Zaposlenost u Republici Hrvatskoj je niska, potražnja za radom po pojedinim zanimanjima je nedovoljna, a kada se i nađe posao plaće su niske. Zbog toga su pojedinci često prisiljeni raditi više poslova te odustaju od osnivanja obitelji tj, odgađaju u nadi da će se situacija promijeniti čime se narušava demografska slika države. U prijašnje vrijeme država je pomoću društvenih stanova omogućavala lakše rješavanje stambenih problema te su se mladi parovi mogli baviti osnivanjem obitelji te ostalim važnim pitanjima. U današnje vrijeme stambena politika Republike Hrvatske ne zalaže se dovoljno za njihove probleme te ih ne shvaća dovoljno ozbiljno i ne traži načine da iste riješi. Današnji mladi koji osnuju obitelj prisiljeni su u velikom broju ostati živjeti zajedno sa svojim obiteljima jer nisu u imovinskim prilikama doći do vlastite nekretnine, dok veliki broj mladih ne osniva obitelj baš iz istih razloga. Unazad prijašnjih godina svjedoci smo kako je loša socijalna politika dovela do masovnog odseljavanja mladih van granica Republike Hrvatske u potrazi za boljim životom, te mogućnosti osnivanja obitelji.

S obzirom da su mladi budućnost svake države te se njihovim odlaskom demografska, socijalna i gospodarska slika države još više pogoršava morat će se u bliskoj budućnosti poduzeti neke mjere koje bi privukle mlade da ostanu u svojoj državi. Imamo priliku vidjeti kako određene općine i gradovi potiču mlade na ostanak na način da im omogućavaju povoljna zemljišta, nekretnine, kredite, daju odgode plaćanja te nude poslove što je pozitivno ali nažalost je to sve premalo i ostaje na pojedinim razinama.

## SAŽETAK

U ovom radu objašnjeno je što je to stanovanje i koliko je ono važno te što se još veže uz sami pojam stanovanja. Stanovanje se veže uz ključne probleme društva kao što su obitelj, zapošljavanje, socijalna politika. Cilj ovog rada je prikazati važnost stambene politike te utjecaj vlade i države na život mladih te rješavanje njihovih egzistencijalnih pitanja. Kroz rad smo prošli neke od najvažnijih problema sa kojima su mladi suočeni prilikom samog odabira mjesta za život ( selo ili grad) što je zapravo veliki problem jer selo nudi mogućnosti jeftinije kupovine vlastite nekretnine, sporiji i mirniji život ali s druge strane ne nudi posao te nema dovoljno sadržaja koji su potrebni za funkcioniranje jedne mlade obitelji. Grad nudi veću mogućnost zapošljavanja, školovanje te sve potrebne sadržaje koji su mladima potrebni ali je vrijednost nekretnina puno veća te mladi nisu u mogućnosti doći do svoje nekretnine. Također smo se osvrnuli na socijalnu politiku vlade te potrebne mjere koje bi država trebala uvesti kako bi zadržala mlade te ih motivirala da osnivaju obitelji i doprinose boljitku demografske, socijalne i gospodarske slike države. Pozitivne promjene uočene su u pojedinim općinama i gradovima.

*Ključne riječi: stanovanje, stambena politika, socijalna politika, mladi.*

## **SUMMARY**

In this work, I was explained what dwelling is and how important it is that it still binds to the very concept of housing. Habitation is linked to key problems of society such as family, employment, social policy. The purpose of this work is to show the importance of housing policy and the influence of governments and the state on the lives of young people and solving their existing issues. Through the work I have passed some of the most important problems faced by young people when choosing their place of living (village or city) which is a big problem because the village offers the possibility of buying less expensive own real estate, slower and quieter life, but there is not enough content needed for the functioning of a young family. The city offer greater employment opportunities, education and all the necessary facilities needed for young people but the value of real estate is much higher and young people are not able to reach their real estate. I also looked at the government's social policy and the measures that the state should introduce to keep young people and motivate them to start a families and contribute to the betterment of the demographic, social and economic image of the country. Positive changes have been observed in some municipalities and cities.

*Key words: Habitation, Habitation Policy, Social Policy, Young.*

# LITERATURA

## Knjige:

1. Milić B., Razvoj grada kroz stoljeća I., Prapovijest – antika, Školska knjiga, Zagreb 1994.
2. Puljiz V., Bežovan G., Šučur Z., Zrinščak S., (2005.): Socijalna politika, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
3. Puljiz V., Bežovan G., Matković T., Šučur Z., Zrinščak S., ( 2008.): Socijalna politika Hrvatske, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
4. Šimunović I., (2007.): Urbana ekonomika, Školska knjiga, Zagreb
5. Tica J., Tranzicija Hrvatskog stambenog tržišta, Politička kultura, Zagreb 2002

## Internet izvori:

1. Akrap A., Čipin I., Stambeni problemi, produženi život s roditeljima i odgoda ulaska u brak u Hrvatskoj, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30380?lang=en>
2. Aktualnosti na tržištu nekretnina u Hrvatskoj, dostupno na: [http://www.zane.hr/zane/BILTENI/ZANE\\_Bilten.pdf](http://www.zane.hr/zane/BILTENI/ZANE_Bilten.pdf)
3. Beljan I., Biti podstanar u Hrvatskoj, dostupno na: <https://news.crozilla.com/bit-podstanar-u-hrvatskoj/>
4. Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/30278>
5. Buršić-Matijašić K., Neki aspekti naselja i nastambi u Istri u prapovijesti, dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/143165>
6. Cijene nekretnina u Hrvatskoj, dostupno na: [https://www.njuskalo.hr/3d/test/odnosisjavnosc/Njuskalo\\_Cijene-nekretnina\\_rujan\\_2017\\_final.pdf](https://www.njuskalo.hr/3d/test/odnosisjavnosc/Njuskalo_Cijene-nekretnina_rujan_2017_final.pdf)
7. Cijene nekretnina u Hrvatskoj, listopad 2017., dostupno na: [https://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=help&topic\\_id=2&section\\_id=17&content\\_id=340](https://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=help&topic_id=2&section_id=17&content_id=340)
8. DZS(2011) Popis stanovništva, kućanstva i stanova, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)



9. Moderna kuća, slika, dostupno na: <https://www.trendir.com/transforming-one-storey-ranch-into-two-storey-open-floor-plan-house/>
10. Nacionalni program za mlade od 2014. do 2017. Godine, dostupno na: <http://mladi-eu.hr/wp-content/uploads/2015/07/Nacionalni-program-za-mlade-14-17.pdf>
11. Sojenice, slika, dostupno na: <http://easyscienceforkids.com/all-about-pile-dwellings-of-the-alps/>
12. Socijalno stanovanje u Europi – Slovenija, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-123/social-housing-in-europe>,
13. Socijalno stanovanje u Europi – Italija, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-111/social-housing-in-europe>
14. Socijalno stanovanje u Europi – Češka, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-101/social-housing-in-europe>
15. Socijalno stanovanje u Europi – Poljska, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-118/social-housing-in-europe>
16. Stambeni prostor u EU 2015, dostupno na: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, str. 42, 63, 75, 82.
17. Stambena arhitektura, dostupno na: <http://korak.com.hr/korak-041-ozujak-2013-stan-stanovanje-stambena-arhitektura-1-dio/>
18. Špilja Vindija, slika, dostupno na: <https://www.tes.com/lessons/VUmdYpW5T7u2bA/unknown-beauties-of-our-regions>
19. Udruga gradova, dostupno na: <http://www.udruga-gradova.hr/stambene-jedinice/>
20. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_07\\_65\\_1493.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html)
21. Za koga je 20 pulskih stanova pos-a s preko 70 kvadrata: dostupno na: <https://www.tportal.hr/vijesti/clanak/za-koga-je-20-pulskih-stanova-pos-a-s-preko-70-kvadrata-20110909>
22. Zemunica, slika, dostupno na: <https://www.archaeologysouthwest.org/2014/09/12/meltdown/>

# PRILOZI

## POPIS TABLICA

- Tablica 1. *Usporedba prosječnih cijena u €/m<sup>2</sup> u kolovozu 2017. prema istom mjesecu 2016. godine po županijama.....7*
- Tablica 2. *Prosječne cijene u €/m<sup>2</sup> po gradovima.....8*
- Tablica 3. *Nastanjeni stanovi prema opremljenosti pomoćnim prostorijama i instalacijama, popisi 2001. i 2011. godina.....11*
- Tablica 4. *Cijena prosječnog društvenog stana u Zagrebu (56 m<sup>2</sup>) u razdoblju od 13. studenoga 1991. do 30. ožujka 1992.*

Datum kupnje	Plaćanje u cijelosti u DEM	Indeks
13.11.1991.	10.004	100
20.11.1991.	9.440	94,4
27.11.1991.	9.900	99
03.12.1991.	9.251	92,5
04.12.1991.	11.642	116,4
31.12.1991.	9.332	93,3
01.01.1992.	9.338	93,3
02.01.1992.	10.782	107,8
22.01.1992.	11.075	110,7
23.01.1992.	14.443	144,4
28.01.1992.	14.557	145,5
29.01.1992.	15.949	159,2
06.02.1992.	16.094	160,9
07.02.1992.	11.358	113,5
27.02.1992.	11.787	117,9
28.02.1992.	12.013	120,5
05.03.1992.	12.219	122,1
06.03.1992.	10.054	100,5
29.03.1992.	10.574	105,7
30.03.1992.	11.837	118,3

Izvor: Bežovan G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja  
<https://hrcak.srce.hr/30278> str. 95.

## POPIS SLIKA

- Slika 1. Špilja Vindija kraj sela Donja Voća u Hrvatskom Zagorju



Izvor: <https://www.tes.com/lessons/VUmdYpW5T7u2bA/unknown-beauties-of-our-regions>

- Slika 2. Sojenice



Izvor: <http://easyscienceforkids.com/all-about-pile-dwellings-of-the-alps/>

- Slika 3. *Zemunica*



Izvor: <https://www.archaeologysouthwest.org/2014/09/12/meltdown/>

- Slika 4. *Moderna kuća*



Izvor: <https://www.trendir.com/transforming-one-storey-ranch-into-two-storey-open-floor-plan-house/>

## POPIS GRAFIKONA

- Grafikon 1. *Kućanstva prema osnovi korištenja stana*.....10
- Grafikon 2. *Trendovi na stambenom tržištu - Slovenija*.....16
- Grafikon 3. *Trendovi na stambenom tržištu – Italija*.....18
- Grafikon 4. *Trendovi na stambenom tržištu – Češka*.....20
- Grafikon 5. *Trendovi na stambenom tržištu – Poljska*.....21