



Zagreb, 04.02.26.

Predmet: Priuštiva stanogradnja

Glavni nedostaci i kritike programa priuštivog stanovanja u Hrvatskoj (**stanje početkom 2026.**) uglavnom se odnose na nasljeđe starog POS programa (koji se postupno gasi i zamjenjuje novim modelom priuštivog stanovanja/najma), ali i na sam novi sustav koji je tek u ranoj fazi implementacije.

Problemi i kritike:

1. Izrazito mala količina realiziranih stanova u odnosu na potrebe.
Stari POS program je u 24 godine izgradio samo ~9.100 stanova. Novi cilj je ~10.000 novih stanova + ~9.000 aktiviranih praznih + ~1.200 zadrugarskih do 2030. → ukupno ~20.200 jedinica. Potreba se procjenjuje na 230–236 tisuća stambenih jedinica za priuštivo stanovanje → program pokriva samo mali dio problema.
2. Prevelik utjecaj rasta troškova gradnje dovodi to toga da programi postaju neizvedivi. Od 2019. do 2024./2025. troškovi gradnje porasli oko 50%. Maksimalne dopuštene cijene u POS-u bile su preniske dovodi to toga da natječajni masovno propadaju (npr. 2025. deseci zgrada s 666 stanova nije moguće ugovoriti). Povećanje cijena (npr. s 1.792 na 1.912 €/m², kasnije i više) dovodi do toga da se POS približava tržišnim cijenama odnosno gubi smisao "priuštivosti".
3. Slaba zainteresiranost vlasnika za program priuštivog najma. Ponuđena naknada je medijalna najamnina na lokaciji (često niža od moguće na slobodnom tržištu).
4. Očekivano, porast plaća neće pratiti inflaciju u narednim godinama.
5. Stan mora biti prazan minimalno 2 godine (dokaz računima za struju) pa se samim time isključuje veliki dio potencijalnih stanova. Do sada relativno mali broj prijava u odnosu na očekivanja (850+ do veljače 2026., ali to je tek početak).
6. Vrlo rigidna ograničenja za korisnike (35 godina zabrane prodaje). Stan iz programa priuštivog stanovanja ne smije se prodavati, iznajmljivati niti mijenjati namjenu 35 godina (osim iznimke: smrt, teška bolest, razvod). Mnogi to doživljavaju kao preveliko ograničenje imovinskih prava i "zarobljavanje" u stanu.
7. Subvencije i APN krediti indirektno dižu cijene na tržištu. Kritika koja se vuče godinama: stimuliranje potražnje (subvencionirani krediti) bez dovoljnog povećanja ponude guraju cijene gore. Taj efekt je posebno izražen u Zagrebu, Splitu, na obali.



8. Sporost, birokracija i ovisnost o lokalnoj samoupravi. Bez suradnje gradova/općina (zemljište, urbanizam, komunalije) nema gradnje.
9. Programi se sporo pokreću, javne nabave se često poništavaju, rokovi se pomiču. Dovoljno je pogledati „brzinu obnove na Baniji“
10. Nedovoljna pokrivenost svih skupina i regija
11. Prioritet su mladi, obitelji s djecom, deficitna zanimanja, ali mnogi građani s prosječnim primanjima u velikim gradovima i dalje ne prolaze pragove.
12. Cijene priuštivih stanova idu do ~2.100 €/m² u Zagrebu/Dubrovniku → za mnoge je i to previsoko.
13. Stanovi se moraju pregledati, zajedno s potencijalnim kupcem. Sporost u procesu pregleda, velik broj stanova, dolazi do zagušenja u rokovima.

Zaključak

Program je ambiciozan na papiru, ali u praksi pati od presporog tempa, premalog obujma, rasta troškova i slabe privlačnosti za vlasnike praznih stanova. A papir sve podnese, a more sve proguta. Naročito kad po papiru piše HDZ, HDZ-ov politički aparat. A možda to hrvatsko priuštivo stanovanje ima posve drugi cilj. Obitelji stranih radnika koje su došle ili koje će doći, nastaniti se u Hrvatskoj?

Većina stručnjaka slaže se da će tek masovnija gradnja + porez na nekretnine + regulacija kratkoročnog najma (Airbnb) dati značajniji učinak na priuštivost stanovanja u Hrvatskoj. Trenutni model više je "početak rješavanja" nego rješenje problema.