

Instrumenti i ciljevi suvremene stambene politike

Prof. dr. sc. Josip Tica

EFZG

24. svibnja 2022.

- Broj stanovnika: -10%

Popis stanovništva 2021 vs. 2011

- Broj stanovnika: -10%
- Broj stanova: +5%

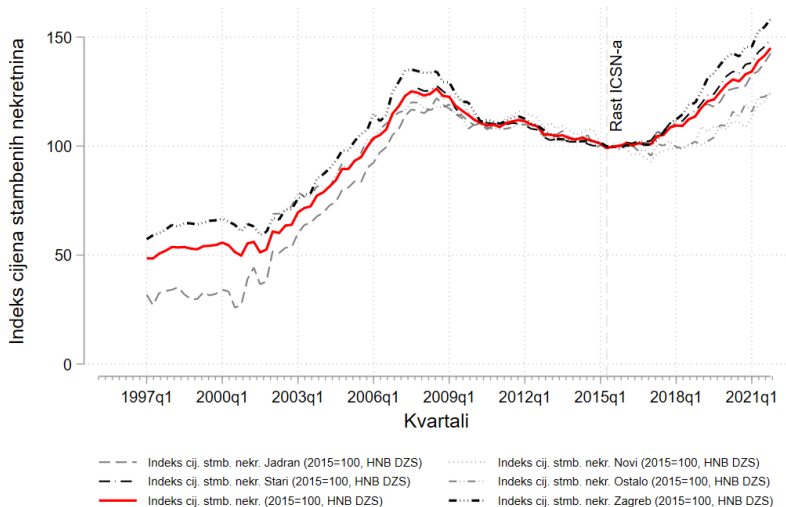
Popis stanovništva 2021 vs. 2011

- Broj stanovnika: -10%
- Broj stanova: +5%
- Cijena stanova: +25%

- Broj popisanih osoba u Šibensko-kninskoj županiji: 98 460

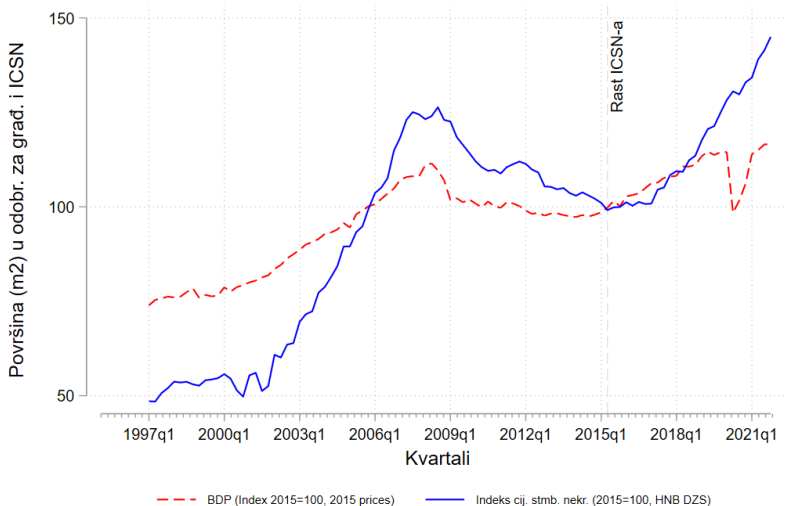
- Broj popisanih osoba u Šibensko-kninskoj županiji: 98 460
- Ukupan broj stambenih jedinica u Šibensko-kninskoj županiji: 102 835

Indeksi cijena stambenih nekretnina u RH



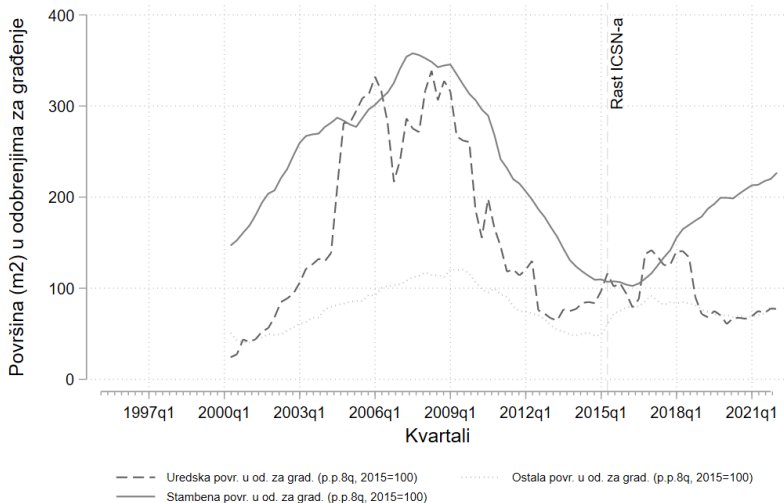
Izvor: Eurostat (2022) i DZS (2022)

Indeks cijena stambenih nekretnina i BDP u RH



Izvor: Eurostat (2022) i DZS (2022)

Aktivnost investitora na tržištu nekretnina



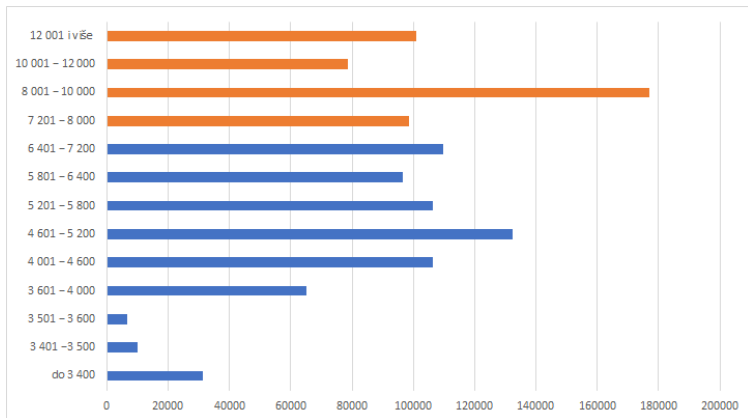
Izvor: Eurostat (2022)

Uzroci problema I

- Tradicionalno građani ušteđevinu ulažu u stambene objekte (2,5 mil. Stanova u zemlji sa 1,3 mil. kućanstava) što je dodatno nagrađeno nepostojanjem oporezivanja imputiranih rente i velikom poreznom evazijom (neprijavljivanjem podstanara) u sustavu najma stanova
- Niske kamatne stope u bankama i inflatorni pritisci su motivirali dio građana (domaćih i stranih) na investicijsko ulaganje u stanove
- Program subvencija VRH je kreirao povećanje kupovne moći građana u uvjetima skromne građevinske aktivnosti
- U turističkim središtima nema stambene politike usmjerene na stambeno zbrinjavanje domicilnog stanovništva te *zimmer-frei* i *second home* sektor istiskuje domicilno stanovništvo
- Internet platforme za kratkoročni najam su povećale potražnju za kratkoročnim turističkim najmom u urbanim središtima (i obali) i smanjile ponudu dostupnih stanova za najam

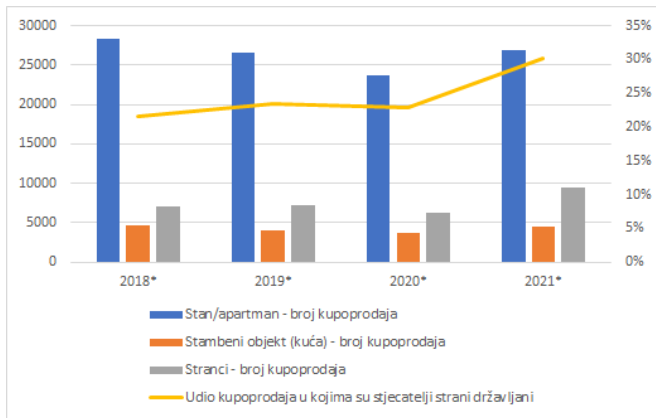
- Potres je stvorio potražnju za AB stambenim zgradama i smanjio potražnju za ostalim objektima
- Privatizacija sustava društvenih stanova 1990-te je isključila kreditno nesposoban dio stanovništva od mogućnosti zadovoljenja stambenih potreba kroz kupoprodaju, te ih usmjerila na prigradska područja i nelegalnu gradnju (700.000 zahtjeva za legalizaciju!)

Zaposlene osobe prema visini neto mjesečnih plaća u 2021.



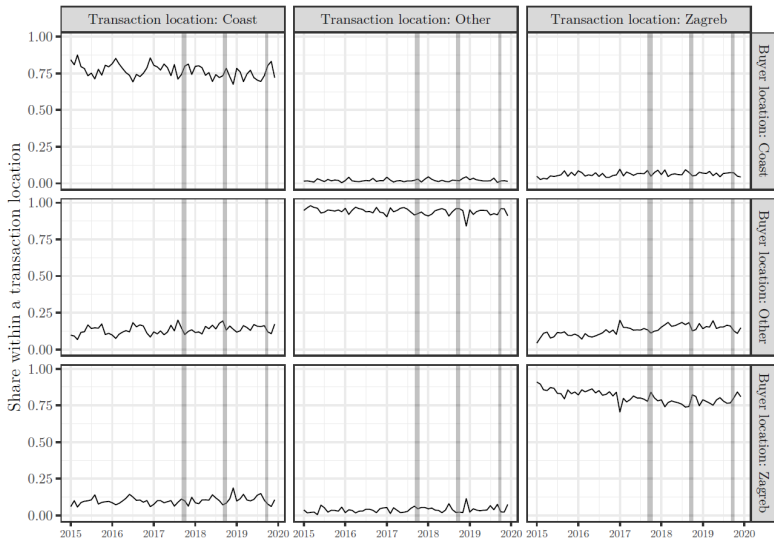
Izvor: DZS (2022)

Udio stranaca u broju kupoprodaja u Hrvatskoj



Izvor: Porezna uprava (2022)

Transakcije unutar tri dijela Hrvatske



Izvor: Kunovac i Žilić (2020)

- Povećanje dostupnosti stambenog prostora (zemljišta) na urbanim lokacijama koje su u institucionalnom smislu u potpunosti opremljene (škole, vrtići, domovi zdravlja, javni gradski prijevoz, nogostupi)
- Stvaranje institucionaliziranog sustava stambenog zbrinjavanja kreditno nesposobnih građana (niže dohodovne skupine) koji čine većinu stanovništva u Hrvatskoj

- Kako osigurati sredstva u uvjetima rekordnih proračunskih manjkova uzrokovanih COVID-om i imajući u vidu strategiju uvođenja Eura te proračunske zahtjeve koje to implicira
- Kako u institucionalnom smislu zaštititi nekretnine namijenjene stanovanju domicilnog stanovništva od "nelojalne" konkurencije turističkog sektora
- Kako popularizirati javne stanove u kontekstu percepcije inferiorne građevinske kvalitete istih
- Mogu li kreditno nesposobne dohodovne skupine rješavati stambena pitanja kroz kupnju stanova (ključan problem s POS-om)
- Može li se poreznom politikom smanjiti nestambena potražnja za stanovima i postoji li politički apetit za taj poduhvat