

# Priuštivo stanovanje kao izazov u kreiranju politika na razini Hrvatske i Europske Unije

---

**Begonja, Mirela**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:907605>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-11**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU**  
**PRAVNI FAKULTET**  
**STUDIJSKI CENTAR SOCIJALNOG RADA**  
**DIPLOMSKI STUDIJ SOCIJALNE POLITIKE**

**Mirela Begonja**

**PRIUŠTIVO STANOVANJE KAO IZAZOV U KREIRANJU  
POLITIKA NA RAZINI HRVATSKE I EUROPSKE UNIJE**

**DIPLOMSKI RAD**

**Zagreb, 2024.**

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU**  
**PRAVNI FAKULTET**  
**STUDIJSKI CENTAR SOCIJALNOG RADA**  
**DIPLOMSKI STUDIJ SOCIJALNE POLITIKE**

**Mirela Begonja**

**PRIUŠTIVO STANOVANJE KAO IZAZOV U KREIRANJU  
POLITIKA NA RAZINI HRVATSKE I EUROPSKE UNIJE**

**DIPLOMSKI RAD**

Mentor: prof. dr. sc. Zdenko Babić

## Sadržaj

<b>1. Uvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Cilj i metodologija rada.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Povijest stanovanja .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Priuštivost stanovanja .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Trendovi stanovanja u zemljama Europske unije .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Uloga Europske unije u kreiranju stambenih politika .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Uloga zemalja članica Europske unije u kreiranju stambenih politika.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Pregled stanja stambenih politika odabranih zemalja Europske unije u pogledu priuštivosti stanovanja .....</b>	<b>23</b>
7.1. Pregled stambenih politika u Republici Hrvatskoj .....	23
7.2. Primjeri dobre prakse stambenih politika određenih zemalja Europske unije.	26
7.2.1. Njemačka .....	26
7.2.2. Nizozemska.....	27
7.2.3. Austrija.....	28
7.2.4. Finska i Danska.....	29
<b>8. Zaključak.....</b>	<b>31</b>
<b>Popis tablica.....</b>	<b>33</b>
<b>Popis slika .....</b>	<b>33</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>33</b>

Priuštivo stanovanje kao izazov u kreiranju politika  
na razini Hrvatske i Europske unije

Sažetak:

*Vrijednost adekvatnog stanovanja kao indikatora kvalitetnog života naglašavana je kroz desetljeća. Posljednjih godina, u zemljama diljem Europske unije, značaj koncepta priuštivog stanovanja zamjetno se povećao. Usmjerenost stambenih politika na njegovo osiguravanje, stoga, postaje sve izraženije područje djelovanja europskih zemalja. Trenutni trendovi u zemljama Europske unije upućuju na porast stambene nepriuštivosti, a uključuju rast cijena nekretnina i najamnina te nedovoljne prihode koji stvaraju značajan izazov za brojna europska kućanstva. Ozbiljnost navedenih izazova prepoznaje se na razini Europske unije i njezinih država članica, kojima osiguravanje priuštivog stanovanja postaje prioritetom. Visoke standarde u istom postavile su zemlje poput Njemačke, Austrije, Nizozemske, Finske i Danske, čiji uspješni modeli mogu poslužiti kao smjernice za primjenu u strategijama drugih država članica Europske unije.*

Ključne riječi: priuštivo stanovanje, stambene politike, Europska unija, države članice, uspješni modeli

Affordable housing as a challenge in policymaking  
in Croatia and the European Union

Abstract:

*The value of affordable housing as an indicator of quality of life has been emphasized for decades. In recent years, the significance of the concept of affordable housing has notably increased in countries across the European Union. Consequently, the focus of housing policies is on ensuring that it is becoming an increasingly prominent area of action for European countries. Current trends in EU countries point to a rise in housing unaffordability, including increasing property prices and rents and insufficient incomes, which create a significant challenge for many European households. The severity of these challenges is recognized at the level of the European Union and its member states, for whom ensuring affordable housing is becoming a priority. High standards in this regard have been set by countries such as Germany, Austria, the Netherlands, Finland, and Denmark, whose successful models can serve as guidelines for implementation in the strategies of other EU member states.*

Keywords: affordable housing, housing policies, European Union, member states, successful models

## Izjava o izvornosti

Ja, Mirela Begonja, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio/-la drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Ime i prezime: Mirela Begonja, v.r.

Datum: 06.09.2024.

## 1. Uvod

Stanovanje, kao temeljna ljudska potreba, predstavlja iznimnu materijalnu i simboličnu vrijednost kućanstava (Bežovan, 1999.). Ono se u literaturi često označava kao eng. “*merit good*”, odnosno dobro koje predstavlja standard čija bi konzumacija trebala biti podržana od strane javnih vlasti (Lux, 2003.). Stan, pak, možemo promatrati kroz tri funkcije; on ujedno predstavlja sklonište, kapital te dom u kojemu se odvija emocionalni život ljudi koji u njemu stanuju (Pandžić, 2016.).

U brojnim ekonomijama, tržišta stanovanja služila su kao pokretač rasta (Arku, 2006.). Adekvatno uređena, u zemljama diljem svijeta ona predstavljaju važan prediktor dobrobiti ljudi, utječući pozitivno na obrazovni uspjeh, zapošljavanje, mentalno zdravlje te socijalnu koheziju (Zhu i sur., 2024.). No, posljednjih su godina rastući troškovi i neusklađenosti između cijena najamnina i prihoda doprinijeli porastu stambene nepriušivosti, izazivajući pritom sve veću zabrinutost na europskoj razini, pri čemu pritisak na institucije Europske unije i nacionalne vlade postaje sve veći (Pittini, 2012.).

U tom kontekstu, razumijevanje dinamike tržišta stanovanja ključno je za adresiranje problema stambenih politika svih zemalja članica Europske unije, zbog čega će se u radu pružiti jasniji uvid u navedeno pregledom stambene strukture europskih kućanstava, kao i prikazom evolucije cijena nekretnina, prosječnih najamnina te plaća u prethodnoj godini. Nadalje, prikazat će se i značajni pokazatelji troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak te stope preopterećenosti troškovima stanovanja u zemljama Europske unije. Unatoč neizravnom djelovanju na stambene politike, u nastavku će se pružiti uvid u ulogu Europske unije, kao i njezinih država članica. Naglasak će se, pritom, staviti na Republiku Hrvatsku kao zemlju koja kroz donošenje višestrukih aktualnih politika nastoji unaprijediti pristup priuštivom stanovanju, kao i na odabrane zemlje Europske unije čiji uspješni modeli mogu poslužiti kao smjernice za formiranje politika drugih država.

## **2. Cilj i metodologija rada**

Cilj ovoga rada je prikazati aktualne trendove koji utječu na priuštivost stanovanja građana Europske unije, ulogu Europske unije i zemalja članica Europske unije u kreiranju stambenih politika, kao i mjere i programe istih usmjerene prevladavanju izazova povezanih sa stanovanjem, s naglaskom na Republiku Hrvatsku te izabrane zemlje članice Europske unije koje služe kao primjer uspješnih modela stambenih politika.

Metodologija korištena u svrhu ostvarenja navedenog cilja podrazumijeva analizu postojećih izvora literature te strateških dokumenata Republike Hrvatske i drugih izabranih zemalja članica Europske unije. Također, u radu će se koristiti i analizirati različiti podaci Eurostata o stambenim statusima, cijenama nekretnina, plaćama te stopi preopterećenosti kućanstava stambenim troškovima kako bi se ostvario uvid u ozbiljnost problema (ne)priuštivog stanovanja u pojedinim državama članicama Europske unije.

## **3. Povijest stanovanja**

Važnost stanovanja naglašavana je kroz desetljeća (Kucharska-Stasiak i sur., 2021.), a njegova povijest u literaturi se objašnjava kao proces dugoročnog društvenog napretka (Meen i sur., 2016.). U razvijenim zemljama, stambena su se prava aktualizirala početkom 20. stoljeća, unošenjem odredbi o odgovornosti država za stambeno zbrinjavanje građana u svoje ustave. Osobit razvoj bilježe nakon Drugog svjetskog rata, kada dijelom socijalnog statusa svih građana postaje pravo na stan (Bežovan, 2004.). Upravo je pedesetih godina 20. stoljeća, odnosno 1948. godine, stanovanje među prvima spomenuto donošenjem *Opće deklaracije o ljudskim pravima*. U njoj se naglašavalo pravo na životni standard koji, između ostaloga, osigurava i stanovanje. Važan dokument koji je obilježio ovo razdoblje bila je i *Konvencija o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda*, koja je naglašavala pravo svih na stanovanje s odgovarajućim tehničkim i funkcionalnim uvjetima (Kucharska-Stasiak i sur., 2021.). Na promicanje pristupa stanovanju odgovarajućeg standarda,



sprječavanje ili smanjenje beskućništva s ciljem njegovog postupnog uklanjanja te činjenje troškova stanovanja prihvatljivim osobama bez dostatnih sredstva, države potpisnice obvezale su se 1961. godine, donošenjem *Europske socijalne povelje* (Council of Europe, 2024.). Unatoč važnosti navedenih dokumenata, 1950-e i 1960-e godine bile su obilježene odbacivanjem ulaganja u stanovanje kao značajnu strategiju razvoja, smatrajući isto neproduktivnim ulaganjem (Arku, 2006.).

Ipak, kroz godine se događala značajna evolucija prava na stanovanje; UN-ova *Opća deklaracija o ljudskim pravima* naglašavala je pravo na stanovanje, UN-ov *Međunarodni pakt o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima* iz 1966. godine spominjao je pravo na stanovanje odgovarajućeg standarda, dok se UN-ovom *Deklaracijom o socijalnom napretku i razvoju* iz 1969. godine govorilo o adekvatnom stanovanju koje obuhvaća sve, a posebice najugroženije obitelji te obitelji s više djece (Kucharska-Stasiak i sur., 2021.).

Godine poslijeratnog razdoblja u zapadnoj Europi bile su obilježene četirima različitim fazama u razvoju stambene politike u kojima su se odvijali naizmjenični nadzori “lijevih” i “desnih” vlada, ujedinjenih u cilju iskorjenjivanja nestašice stanova u poslijeratnom razdoblju (Balchin, 2013.). Prva faza razvoja politike bila je vođena pod nadzorom lijevih i desnih vlada, druga faza se u nekoliko zapadnoeuropskih zemalja odnosila na vlade lijevog centra, dok su treća i četvrta faza pretežito bile povezane s vladama desnog centra. Između navedenih faza, tijekom preuzimanja vlasti vlada desnog od vlada lijevog centra, zemlje poput Njemačke, Francuske i Ujedinjenog Kraljevstva bilježile su opće smanjenje državne intervencije na tržištima stanovanja, dok je u Nizozemskoj i Švedskoj tijekom navedene tranzicije zavladała veća politička usklađenost (Balchin, 2013.).

Povijest razvoja državne intervencije u području stanovanja značajno se razlikovala među zemljama (Ball i sur., 2013). U vremenu od završetka Drugog svjetskog rata do ranih devedesetih godina, u srednjoj Europi vladalo je državno upravljanje proizvodnjom i njezinim resursima, određivanjem cijena i raspodjelom roba i usluga. Unatoč tome što su od istoga djelomično bile izuzete Mađarska i Jugoslavija koje su vrlo brzo prihvatile tržišnu ekonomiju, pitanje stanovanja u cijelosti je bilo određeno isključivo vladinom politikom. Mađarska, Slovenija i Hrvatska izdvojile su se po pitanju udjela vlasništva nad

stanovima te socijalnog najma koji su bili veći od prosjeka Europske unije, zbog još uvijek nedovoljno razvijenog sektora privatnog najma u većem dijelu srednje i istočne Europe (Balchin, 2013.). Također, navedeno poslijeratno vrijeme obilježio je nedostatak stanova, zbog čega je cilj stambene politike bio orijentiran na njihovu izgradnju koja često nije bila kvalitetna (Bežovan, 1999.). Krajem sedamdesetih te početkom osamdesetih godina, za vrijeme krize socijalnih država, stambeni programi su se suočavali sa značajnim izazovima (Bežovan, 1999.). Neki od njih odnosili su se na opadanja potražnje za stanovima, nemogućnost zaduženja stambenim kreditima radi osiguranja pristojnog stanovanja, kao i opadanje broja novosagrađenih stanova (Bežovan, 2004.), a povezivali su se i s problemima diskontinuiteta na tržištu rada, socijalne isključenosti velikog broja društvenih skupina, kao i problema nezaposlenosti (Bežovan, 1999.). Unatoč reakcijama Europske unije i donošenju *Istanbulske deklaracije* iz 1996. godine, koja je govorila o pravu na jednak pristup jeftinom i adekvatnom stanovanju za sve ljude i njihove obitelji (Kucharska-Stasiak i sur., 2021.), izazovi su se kroz godine nastavili nizati, zbog čega su kreatori politika ciljeve stambenih politika usmjeravali ka smanjenju financijskih rizika, smanjenju hipotekarnog duga te oživljavanju građevinskog sektora (Figari i sur., 2019.).

Na rješavanje navedenih i drugih izazova stambenih politika Europska unija je nastavila djelovati donošenjem većeg broja važnih dokumenata. Inkorporiranje pitanja stanovanja u politiku Europske unije tako je intenzivnije nastavljeno od 2000. godine, donošenjem *Povelje Europske unije o temeljnim pravima*, dok se kroz kontekst socijalne isključenosti i njezine povezanosti sa stambenim potrebama naglašavalo i u *Zajedničkom izvješću o socijalnoj isključenosti* iz 2003. godine te *Zajedničkom izvješću o socijalnoj zaštiti i socijalnoj isključenosti* iz 2005. godine, u kojoj je kao jedno od sedam prioriteta bilo upravo osiguranje dostojnog stanovanja. Njegova važnost naglašena je i 2007. godine u *Povelji iz Leipziga* te *Mišljenju Europskog gospodarskog i socijalnog odbora o stambenoj i regionalnoj politici*. Potonji dokument predstavljao je prvi visoko rangirani europski dokument koji se odnosi na stanovanje, a naglašavao je negativne učinke manjka stambenih jedinica na kvalitetu života ljudi, kao i s time povezanu pojavu beskućništva, poput ograničene socijalne integracije, socijalne segregacije, socijalne isključenosti te

uništavanja kulturne baštine (Kucharska-Stasiak i sur., 2021.). Pitanje stanovanja dodatno je istaknuto i u *Deklaraciji Europskog parlamenta o okončanju beskućništva na ulicama* iz 2008. godine, a izrazito značajan dokument bila je *Strategija Europa 2020*, donesena 2010. godine. *Amsterdamskim paktom*, usvojenim 2016. godine, pitanje stanovanja izdvojeno je kao jedno od dvanaest prioritetnih tema, dok je godinu nakon uspostavljen Europski stup socijalnih prava, čija svrha je osigurati poboljšane životne i radne uvjete u Europskoj uniji kroz uspostavu dvadeset načela, među kojima se nalazi i stanovanje.

Posljednjih je godina doneseno nekoliko značajnih dokumenata koji ističu potrebu za adekvatnim, priuštivim stanovanjem:

- 2020. godine usvojena je *Rezolucija Europskog parlamenta o jakoj socijalnoj Europi za pravednu tranziciju* koja naglašava obvezu Europske unije i država članica za osiguranjem pristupa sigurnom, dostojnom i pristupačnom stanovanju
- 2020. godine donesena je nova *Povelja iz Leipziga*, a koja ističe kako bi pristupačan, adekvatan, siguran i priuštiv smještaj trebao zadovoljiti potrebe svih skupina u društvu, s posebnim naglaskom na starije osobe, osobe s invaliditetom, mlade i obitelji
- 2024. godine potpisana je *Deklaracija iz Liègea* – Deklaracija o priuštivom, pristojnom i održivom stanovanju za sve

#### 4. Priuštivost stanovanja

Priuštivost stanovanja (eng. *affordability*) jedan je od najsloženijih izazova politika zemalja Europske unije (Pittini i sur., 2019.). Kao mjera troškova stanovanja u odnosu na visinu dohotka, predstavlja jedan od četiri ključna pojma koja se u literaturi koriste u kontekstu stambene politike, a kojima se opisuju problemi u stambenom zbrinjavanju stanovništva (Bežovan, 2003.). Osim priuštivosti, možemo govoriti i o pristupačnosti stana (eng. *accessability*), odnosno pristupu adekvatnom stanu kojim se odgovarajuće upravlja te održava sukladno potrebama kućanstva, uz očekivanje za postojanjem ponude za različitim stanovima za kojima postoji potražnja na stambenom tržištu. Stambeni standardi odnose se na samu kvalitetu stambenoga fonda, dok se kroz integrativnost (eng. *integrability*) stanovanju pripisuje šira uloga koja podrazumijeva podmirenje osnovne životne potrebe, naglašavajući važnost doprinosa socijalnoj koheziji, kao i socijalnoj stabilnosti (Bežovan, 2003.).

O stanovanju kao “priuštivom” govorimo kada se stanovanje prihvatljivog minimalnog standarda može dobiti te zadržati, ujedno ostavljajući dovoljno prihoda potrebnih za podmirenje fundamentalnih troškova kućanstva koji nisu stambeni (Bežovan i Jakovčević, 2023.). Posljednjih godina, značaj priuštivog i pristojnog stanovanja povećao se zbog promijenjenog odnosa između prihoda kućanstava i troškova najma, odnosno cijena nekretnina, a navedeni proces može se opisati kroz tri faktora:

- lokalne i nacionalne vlasti imaju ograničene politike usmjerene stanovanju
- stare, pristupačne stambene jedinice se ruše te ih zamjenjuju nove, skupe nekretnine
- investitori grade nekretnine kućanstvima s višim prihodima, čime se povećava broj stambenih jedinica, a ne rješava se problem priuštivosti i pristupačnosti stanovanja (Caturianas i sur., 2020.)

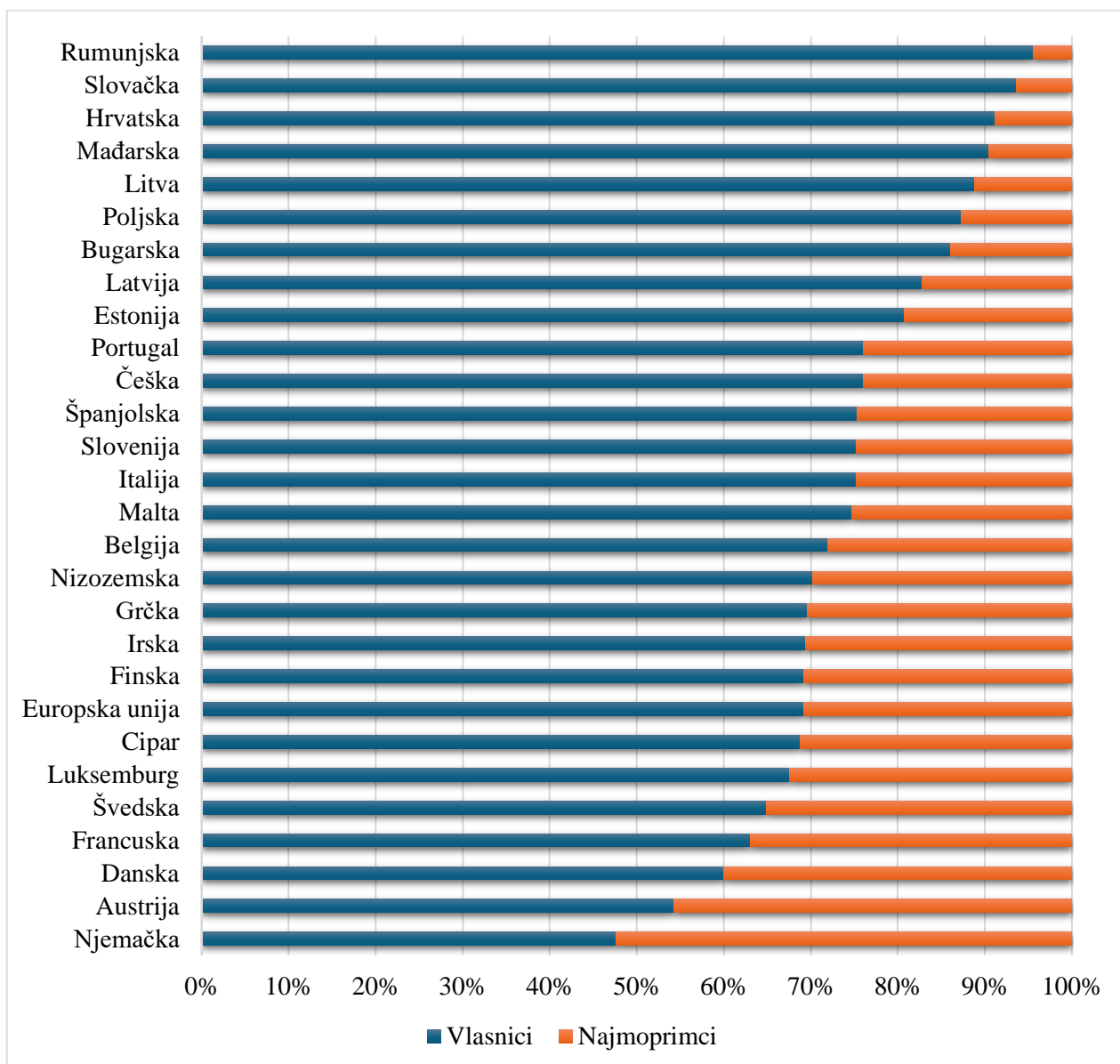
Navedeno, stoga, uzrokuje povećanu brigu građana o priuštivosti stanovanja te potražnju za snažnijom podrškom vlade glede istog pitanja (Ansell i Cansunar, 2021.). Briga građana uzrokovana je značajnim financijskim teretom koji je rezultat povećanja cijena nekretnina, najamnina te otplate hipoteka (Pittini, 2012.). Nemogućnost osiguranja adekvatnog stambenog pitanja posljedično može prouzrokovati i negativne zdravstvene učinke, financijsku nestabilnost, kao i problem nedostatka radne snage. Primjerice, stambeni problemi u Amsterdamu doprinijeli su nedostatku učitelja, policijskih službenika te radnika koji rade s djecom i mladima (Eurofound, 2023.), dok je nedostatak priuštivog stanovanja u većim gradovima Hrvatske rezultirao obeshrabrenošću mladih ljudi u selidbi u područja veće produktivnosti zbog potražnje za boljim poslom (Eurofound, 2023. prema Pandžić, 2021.). Značajan broj zemalja Europske unije se, dakle, suočava s brojnim izazovima stambene priuštivosti (André, i Chalaux, 2018.), a ona se razlikuje kako u zemljama Europske unije, tako i u regijama i gradovima unutar iste (Liege Declaration, 2024.).

## 5. Trendovi stanovanja u zemljama Europske unije

Niz povijesnih, kulturnih, političkih, demografskih, društvenih i ekonomskih čimbenika može objasniti različitosti u stambenim uvjetima pojedinih zemalja, a radi boljeg razumijevanja istoga, u nastavku će se pružiti uvid u njihovu stambenu strukturu.

Slika 4.1.

*Udio ljudi koji žive u vlastitim kućanstvima ili najmu u 2023. godini*



Izvor: Eurostat (2023). <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

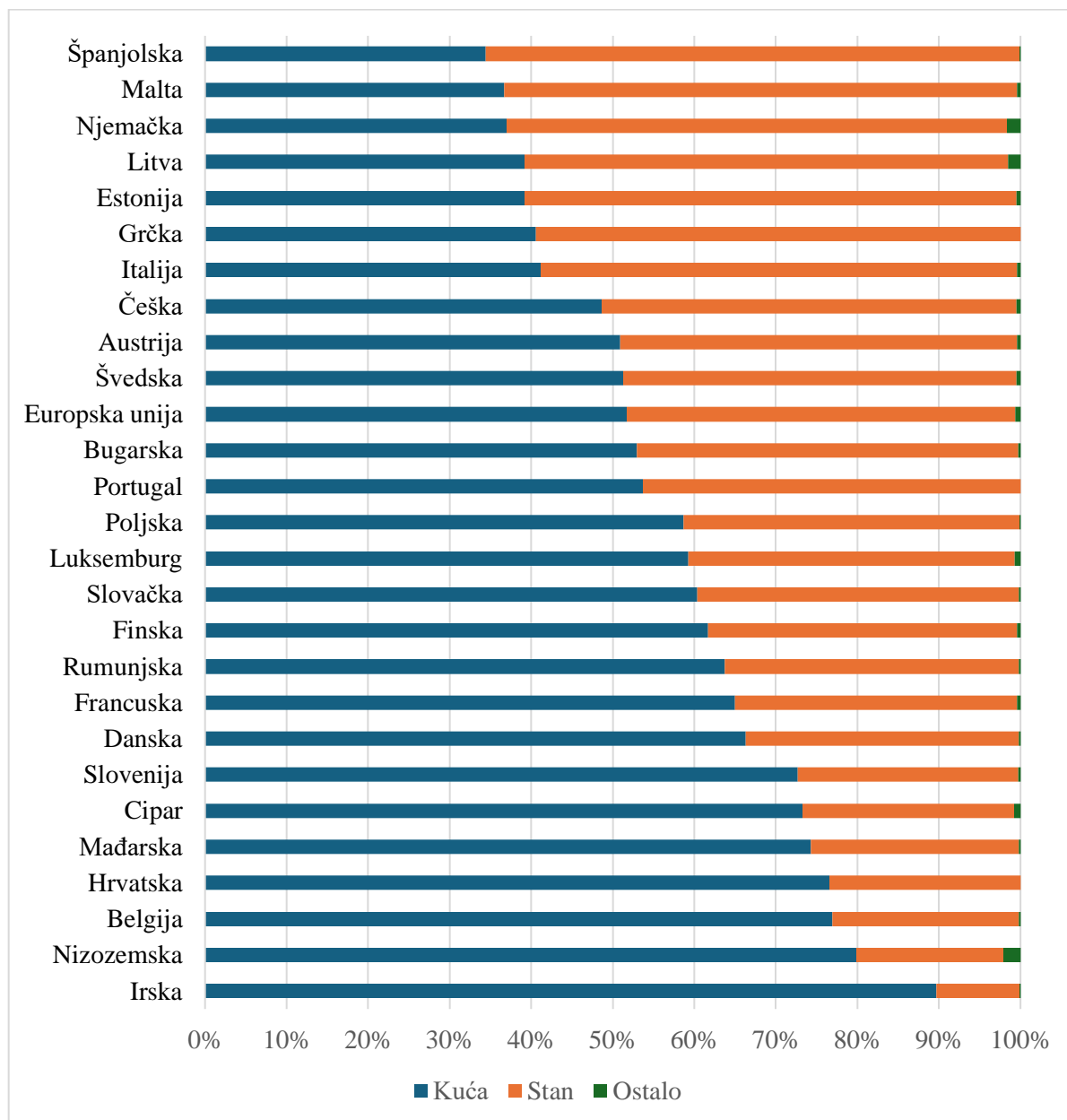
U 2023. godini, postotak populacije Europske unije koja je živjela u vlastitim kućanstvima iznosio je 69,2% populacije, dok je preostalih 30,8% živjelo u najmu. Najveći broj osoba koje su živjele u vlastitim kućanstvima zabilježen je u Rumunjskoj (95,6%), Slovačkoj (93,6%), Hrvatskoj (91,2%) te Mađarskoj (90,5%) (Eurostat, 2023.). Navedene visoke stope vlasništva nad nekretninama u literaturi se često povezuju s pozitivnim aspektima, poput boljih ishoda za djecu, nižih stopa kriminala, kao i veće izlaznosti na izbore (Kunovac i Žilić, 2020.).

Vlasništvo kuća u ruralnim područjima predstavlja prevladavajući oblik posjedovanja u većem dijelu država članica Europske unije, dok se vlasništvo kuća u urbanim područjima pripisuje skupinama srednjeg dohotka s tradicionalnim kulturama kupnje kuća, poput Danske, Nizozemske, Irske te Ujedinjenog Kraljevstva, a najčešće se financira hipotekama (CYP i sur., 2022.).

S druge strane, najam je u 2023. godini bio zastupljeniji u Njemačkoj (52,4%), koja je ujedno i jedina zemlja članica Europske unije u kojoj najam prevladava nad vlastitim kućanstvima. Osim Njemačke, 45,7% ljudi koji žive u najmu zabilježen je u Austriji, dok je u Danskoj iznosio 40% (Eurostat, 2023.). Jedan od razloga veće zastupljenosti najma u navedenim državama odnosi se na stroža ograničenja pristupačnosti vlasništvu nad nekretninama (CYP i sur., 2022.).

Slika 4.2.

*Tip nekretnine u kojima ljudi stanuju u zemljama Europske unije*



Izvor: Eurostat

Nastavno na prethodni grafikon, vidljivo je kako je tijekom 2023. godine više od polovice stanovnika Europske unije (51,7%) živjelo u kući, dok je preostalih 47,7% živjelo u stanu. Među zemljama koje bilježe najveći postotak stanovništva koji živi u kućama su Irska

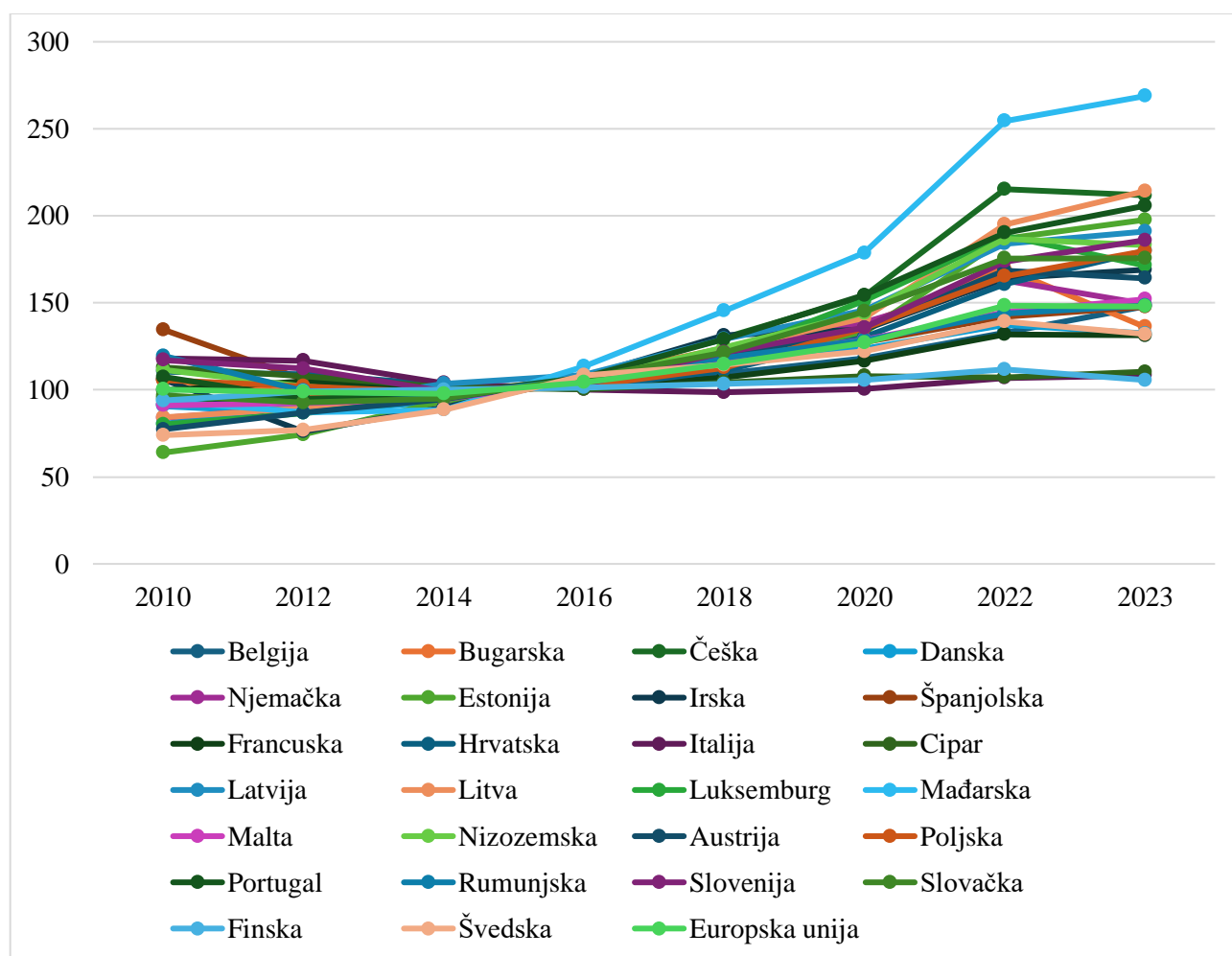


(89,7%), Nizozemska (79,8%), Belgija (76,9%) te Hrvatska (76,6%). Najveći udio stanovništva koje živi u stanovima bilježe Španjolska (65,5%), Malta (62,9%), Njemačka (61,4%) te Estonija (60,3%). U pojedinim zemljama, poput Nizozemske, Njemačke i Litve, do 2% stanovništva živi u ostalim vrstama kućanstava (kamperima, brodicama i sl.).

Na stambenu strukturu u zemljama Europske unije utjecaj ima kontinuirani rast cijena nekretnina, koji izaziva povećanu pozornost na problem pristupačnog, priuštivog stanovanja u zemljama diljem svijeta (Ianchuck i sur., 2021.), a značajno se razlikuje u zemljama članicama Europske unije (Eurostat, 2023.).

Slika 4.3.

*Evolucija cijena nekretnina u zemljama Europske unije u razdoblju 2010.-2023.*



Izvor: Eurostat

Podaci Eurostata za razdoblje od 2010. do 2023. godine prikazuju porast cijena nekretnina na razini Europske unije koji iznosi 47,5%. Najveći rast cijena zabilježen je u Estoniji (209,4%), koju zatim prate Mađarska (187%), Litva (154,4%), Latvija (137,7%), Češka (122,4%), Austrija (112,3%) te Luksemburg (114%). Hrvatska je zabilježila rast cijena od oko 63%, dok su najmanja povećanja cijena nekretnina zabilježena u Španjolskoj (9,8%) i Italiji (8,3%). U istom razdoblju, Cipar je bilježio smanjenje cijena nekretnina od -2,3%.

Uspoređujući podatke iz 2022. i 2023. godine, zamjetno povećanje cijena nekretnina zabilježeno je u Hrvatskoj, a iznosilo je 12%. Kontinuitet porasta cijena nekretnina nastavio se i u Bugarskoj, koja je bilježila povećanje od 9,9% u navedenoj godini, kao i Litva (9,8%), Poljska (8,8%), Portugal (8,2%), Slovenija (7,1%) i druge.

S druge strane, pojedine zemlje Europske unije u navedenoj su godini evidentirale pad cijena nekretnina. U Luksemburgu je iznosio -9%, u Njemačkoj -8,4%, Finskoj -5,6%, Švedskoj -5,3%, Danskoj -3,6%, Austriji -2,6%, dok je u Nizozemskoj, Češkoj i Francuskoj pad iznosio manje od 2%.

Važnost troškova stanovanja u ukupnim izdacima kućanstva bit će prikazana kroz tablicu prosječnih mjesečnih najamnina u gradovima Europske unije.

Tablica 4.1.

*Prosječna mjesečna najamnina u eurima u zemljama Europske unije u 2023. godini*

Zemlja	Grad	Stanovi			Kuće (samostojeće)
		Jednosobni	Dvosobni	Trosobni	
Austrija	Beč	1 150	1 550	2 050	3 850
Belgija	Bruxelles	980	1 300	1 600	2 550
Bugarska	Sofija	480	700	1 100	1 850
Hrvatska	Zagreb	890	1 250	1 800	3 050
Cipar	Nicosia	630	860	1 150	1 950

Češka	Prag	1 150	1 550	2 100	2 600
Danska	Kopenhagen	1 650	1 950	2 650	3 700
Estonija	Tallinn	780	1 100	1 550	2 500
Finska	Helsinki	1 100	1 500	2 250	3 400
Francuska	Paris	1 350	2 200	2 900	3 750
Njemačka	Berlin	1 250	1 600	2 150	2 900
Grčka	Atena	960	1 300	2 000	2 850
Mađarska	Budimpešta	890	1 300	1 700	3 000
Irska	Dublin	2 050	2 550	3 200	4 500
Italija	Rim	910	1 200	1 650	2 000
Latvija	Riga	740	1 050	1 400	2 350
Litva	Vilnius	790	1 050	1 400	2 400
Luksemburg	Luksemburg	1 850	2 400	3 050	4 600
Malta	Valletta	900	1 250	1 550	3 150
Nizozemska	Hag	1 200	1 650	2 000	3 500
Poljska	Varšava	720	1 050	1 450	3 000
Portugal	Lisabon	1 350	1 850	2 300	4 300
Rumunjska	Bukurešt	580	900	1 200	1 950
Slovačka	Bratislava	790	1 100	1 600	2 450
Slovenija	Ljubljana	820	1 200	1 850	2 250
Španjolska	Madrid	1 050	1 400	1 800	3 750
Švedska	Stockholm	1 700	2 150	2 650	3 100

Izvor: Eurostat

Najviše cijene najamnina jednosobnih stanova u 2023. godini zabilježene su u Irskoj (2 050 EUR), Luksemburgu (1 850 EUR), Švedskoj (1 700 EUR) i Danskoj (1 650 EUR). Njih slijede Francuska i Portugal (1 350 EUR), Njemačka (1 250 EUR) te Nizozemska (1 200). Najmnine koje premašuju 1 000 EUR mjesečno zabilježene su još i u Austriji i Češkoj (1 150 EUR), Finskoj (1 100 EUR) te Španjolskoj (1 050 EUR).

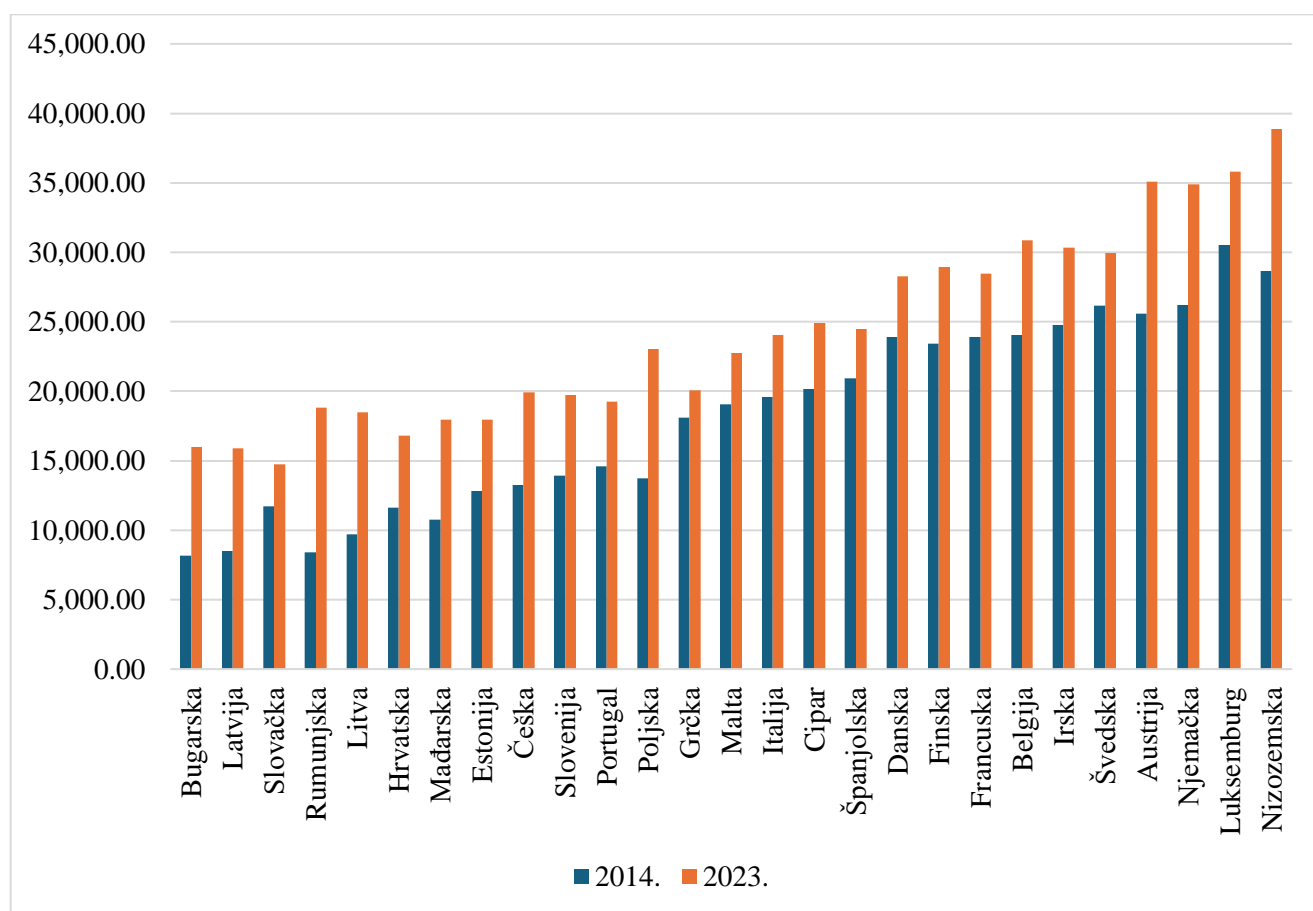
S druge strane, jednosobne stanove u Europskoj uniji najmanje plaćaju stanovnici Bugarske (480 EUR), Rumunjske (580 EUR) te Cipra (630 EUR). Hrvatska se, pak, nalazi između dvije navedene skupine zemalja, s prosječnom cijenom najamnina jednosobnih stanova od 890 EUR mjesečno, zajedno sa Mađarskom (890 EUR), Maltom (900 EUR) i Italijom (910 EUR).

U mjesečnoj cijeni najamnina kuća u 2023. godini prednjači Luksemburg (4 600 EUR), a slijede ga Irska (4 500 EUR) i Portugal (4 300 EUR). Austrija bilježi cijene od 3 850 EUR mjesečno, a prate ju Francuska, Španjolska (3 750 EUR) i Danska (3 700 EUR). Najniže cijene zabilježene su u Bugarskoj (1 850 EUR), Rumunjskoj i Cipru (1 950 EUR) te Italiji (2 000 EUR mjesečno).

Značajnost prikaza prihoda u kontekstu stanovanja očituje se u činjenici da prihodi određuju raspoloživa sredstva kućanstava za plaćanje stanovanja te su ključni za potražnju (Frayne i sur., 2022.). U 2023. godini, **najviša godišnja neto plaća** radnika bez djece, zaposlenog na puno radno vrijeme s prosječnom plaćom zabilježena je u **Nizozemskoj**, iznoseći 38 855,65 EUR, odnosno 3 237,97 EUR mjesečno, a slijede ju Luksemburg (35 797,96 EUR godišnje/2 983,16 mjesečno), Njemačka (34 914,06 EUR godišnje/2 909,51 EUR mjesečno) te Austrija (35 089,92 EUR godišnje/2 024,16 EUR mjesečno).

Slika 4.4.

*Godišnja neto zarada radnika zaposlenog na puno radno vrijeme s prosječnom plaćom bez djece*



Izvor: Eurostat

Iz potonje analize uočava se kako su Švedska, Irska i Belgija u 2023. godini bilježile prosječne godišnje neto zarade oko 30 000,00 EUR po zaposlenoj osobi, dok su neto plaće

iste godine u Francuskoj, Finskoj i Danskoj iznosile približno 28 000,00 EUR godišnje, odnosno približno 2 300,00 EUR mjesečno.

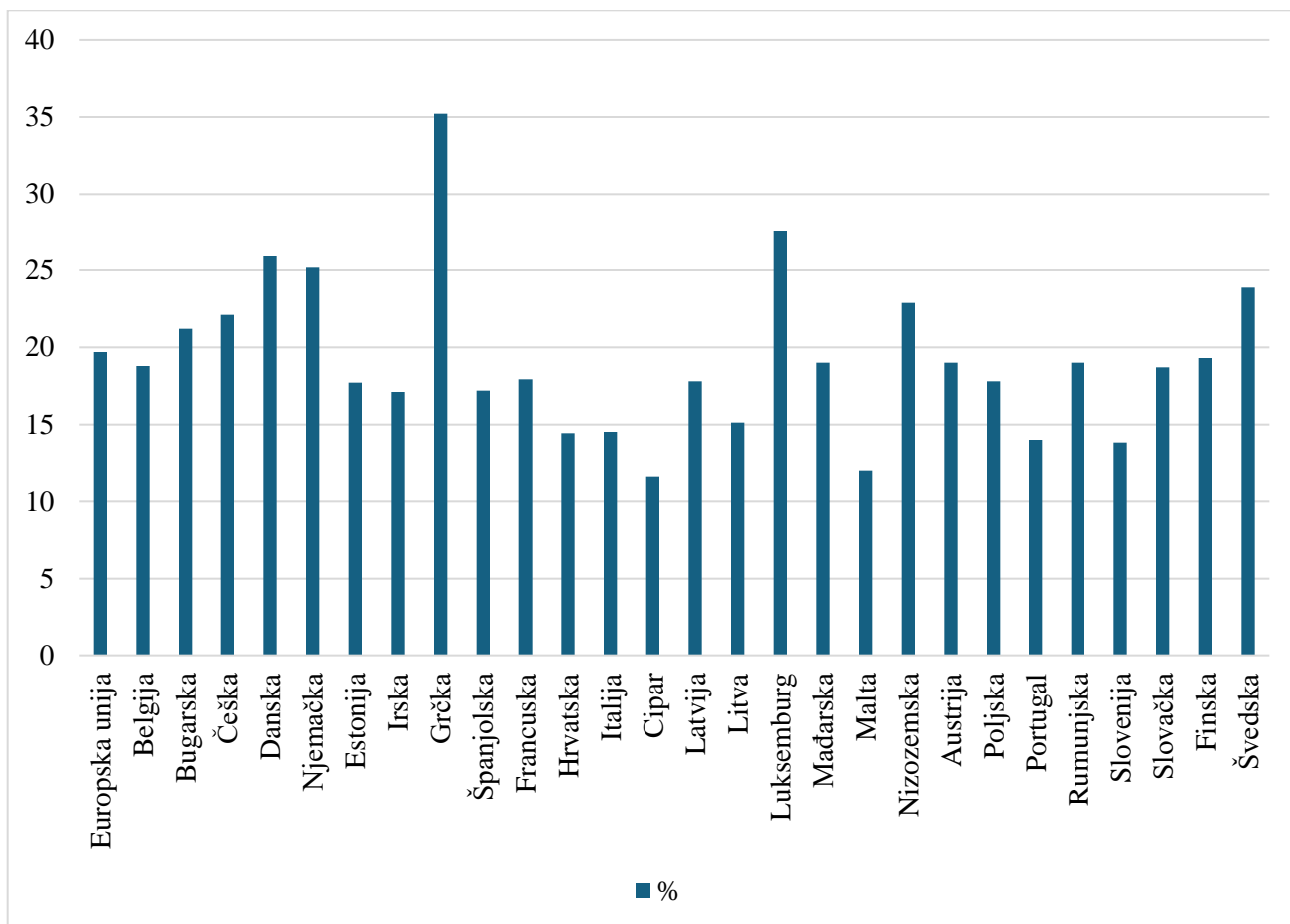
U središnju skupinu po visini plaća u 2023. godini smjestile su se Španjolska, Cipar i Italija s približno 24 000,00 EUR godišnje, kao i Poljska (23 030,91 EUR godišnje/1 919,24 EUR mjesečno), Malta (22 756,47 EUR godišnje/1 896,37 EUR mjesečno) te Grčka (20 065,68 EUR godišnje/1 672,14 EUR mjesečno).

Zemlje Europske unije koje su prethodne godine zabilježile prosječne godišnje neto plaće ispod 20 000,00 EUR godišnje, odnosno približno 1 600,00 EUR mjesečno jesu Portugal, Slovenija i Češka s približno 19 000,00 EUR godišnje, Rumunjska i Litva s približno 18 000,00 EUR godišnje, Mađarska i Estonija s oko 17 000,00 EUR godišnje, dok su Hrvatska (16 782,25 EUR godišnje/1 398,52 EUR mjesečno), Bugarska (15 997,34 EUR godišnje/1 333,11 EUR mjesečno), Latvija (15 888,57 EUR godišnje/1 324,05 EUR mjesečno) i Slovačka (14 757,85 EUR godišnje/1 229,82 EUR mjesečno) zemlje Europske unije s najnižim godišnjim neto plaćama po radniku bez djece zaposlenom na puno radno vrijeme u 2023. godini.

Osim prihoda, za razumijevanje priuštivosti stanovanja u zemljama Europske unije potrebno je prikazati i značajan pokazatelj udjela troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak. Troškovi stanovanja odnose se na mjesečne izdatke koji su povezani s pravom na život u stambenom prostoru, uključujući troškove komunalnih usluga (vode, struje, plina i grijanja), građevinsko osiguranje, naknade poput odvoza otpada, poreza te redovnog održavanja i popravaka. Za vlasnike kuća, ono uključuje i kamate na hipoteku umanjene za porezne olakšice, kao i bruto iznos stambenih beneficija, dok za stanare uključuje iznose stanarine prije odbitka stambenih beneficija (Eurostat, 2024.). U 2023. godini, prosječni stanovnik Europske unije izdvajao je 19,7% svog raspoloživog dohotka na troškove stanovanja.

Slika 4.5.

*Udio troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak u zemljama Europske unije*



Izvor: Eurostat

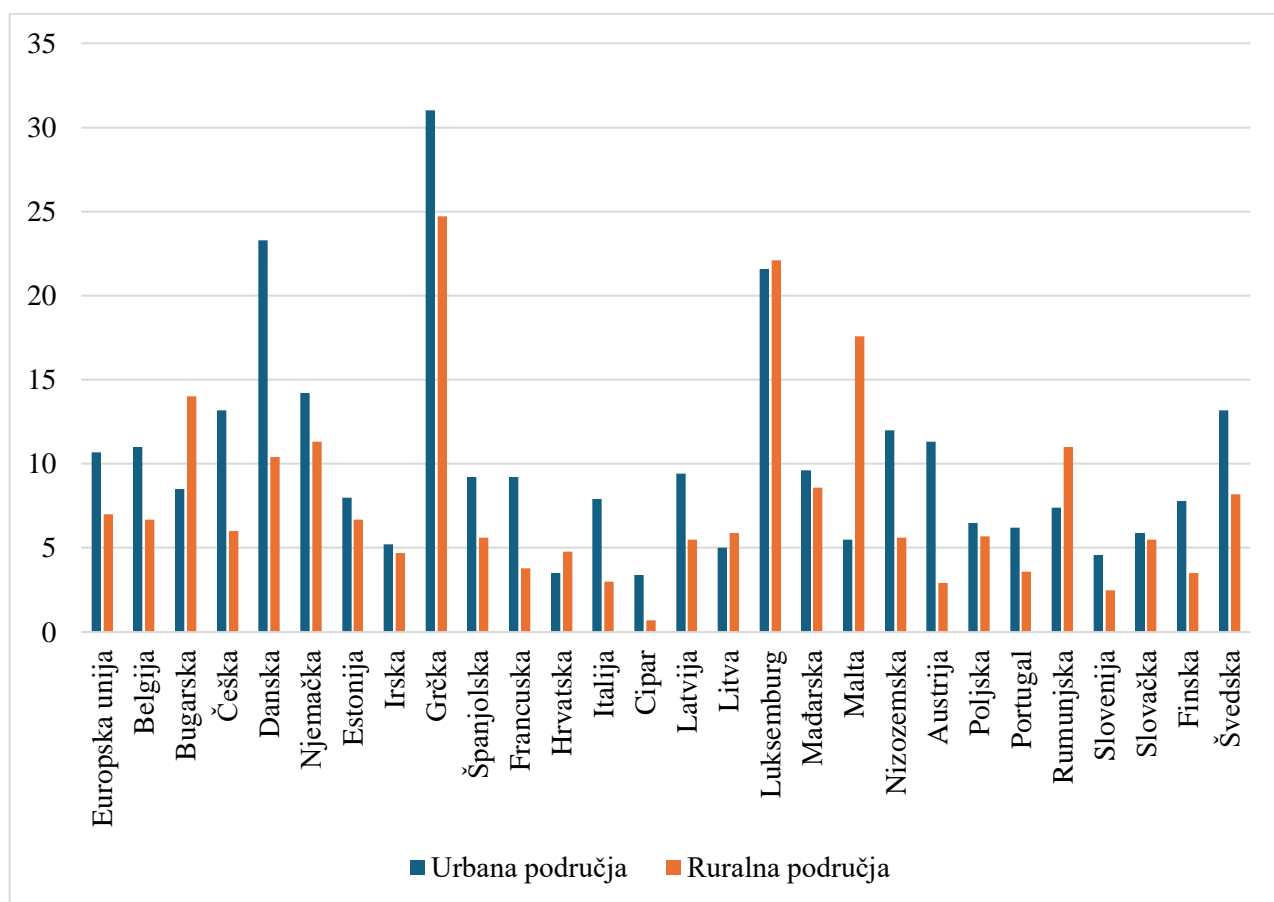
Udjeli troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak veći su od prosjeka Europske unije u Grčkoj (35,2%), Luksemburgu (27,6%), Danskoj (25,9%), Njemačkoj (25,2%), Švedskoj (23,9%), Nizozemskoj (22,9%), Češkoj (22,1%) te Bugarskoj (21,2%). Zemlje čiji stanovnici izdvajaju troškove prosječne za Europsku uniju jesu, između ostalih, Finska (19,3%), Mađarska (19%), Austrija (19%), Rumunjska (19%), Belgija (18,8%) te Slovačka (18,7%). S druge strane, zemlje s najmanjim udjelom troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak su Italija (14,5%), Hrvatska (14,4%), Portugal (14%), Slovenija (13,8%), Malta (12%) te Cipar (11,6%).

Za osobe čiji je raspoloživi dohodak u 2023. godini bio ispod 60% nacionalnog medijana, odnosno osobe u riziku od siromaštva, prosječan udio troškova stanovanja u Europskoj uniji iznosio je 38,2%. Nasuprot tome, udio je iznosio 16,2% za osobe čiji je raspoloživi dohotak iznosio više od 60% medijana.

Dodatni uvid u priuštivost stanovanja pruža **stopa preopterećenosti troškovima stanovanja**, koja kao pokazatelj mjeri udio stanovništva koje živi u kućanstvima u kojima troškovi stanovanja čine više od 40% ukupnog (neto) raspoloživog dohotka kućanstva (Frayne i sur., 2022.). U 2023. godini, u Europskoj uniji je u takvim kućanstvima živjelo 10,7% populacije (Eurostat, 2024.)

Slika 4.6.

*Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja u zemljama Europske unije u 2023. godini*



Izvor: Eurostat



Iz vizualnog prikaza vidljivo je kako je najveća stopa preopterećenosti troškovima stanovanja u 2022. godini zabilježena u Grčkoj (31%) i Danskoj (23,3%), što ukazuje na probleme priuštivosti stanovanja u navedenim zemljama, dok je najniža stopa zabilježena na Cipru (3,4%) te Hrvatskoj (3,5%). Navedene razlike među zemljama mogu biti posljedica različitih nacionalnih politika, regionalnih razlika u cijenama stanovanja, kao i beneficija koje vlade pružaju za stanovanje (Eurostat, 2023.). Niske stope preopterećenosti troškovima stanovanja u Hrvatskoj bi, stoga, mogle biti rezultat visokog postotka vlasništva nad nekretninama, kao i niže potražnje za stanovima nego što je slučaj u, primjerice, Danskoj, što posljedično utječe i na same cijene. Važno je spomenuti i kako je veća stopa preopterećenosti troškovima stanovanja zabilježena u gradovima nego u ruralnim naseljima u 21 zemlji članica Europske unije, a manja u preostalim 6.

Navedeni prikazi i razumijevanje stanja stambenih politika u državama članicama Europske unije važni su za reguliranje kvalitete tržišta nekretnina, a ono predstavlja jedan od ciljeva Europske unije (Sladovljev, 2017.).

## **6. Uloga Europske unije u kreiranju stambenih politika**

Europska unija prepoznala je važnu ulogu koju kvalitetno stanovanje ima u socijalnom, gospodarskom i ekološkom razvoju, zbog čega stambenom politikom, kroz donošenje dokumenata i preporuka te rad ključnih institucija, pridonosi koheziji svih zemalja članica (Sladovljev, 2017.). Njezini ciljevi usmjereni su ispunjenju potreba stanovništva (Sladovljev, 2017.), a iako nema izravnu nadležnost u kreiranju stambenih politika, posjeduje ju u područjima koja izravno i neizravno utječu na stambene uvjete u državama članicama (Caturianas i sur., 2020.). Navedenu nadležnost usmjerava na razvijanje instrumenata i politika usmjerenih prevladavanju izazova vezanih uz stanovanje, a u svrhu podmirjenja osnovne životne potrebe te osiguranja važnih ciljeva politike, poput:

- višestrukog pozitivnog učinka koje investiranje u priuštivo stanovanje ima na lokalnu ekonomiju, kroz kreiranje prilika za zapošljavanja na lokalnoj razini

- omogućavanja radne mobilnosti te kreiranja brojnijih mogućnosti za zapošljavanje
- važne uloge stanovanja kao socijalne determinante zdravlja
- reduciranja emisija CO<sub>2</sub> te djelovanja na klimatske promjene i energetska siromaštvo kroz održivo stanovanje i javne politike usmjerene poticanju energetske učinkovite obnove (Liege Declaration, 2024.).

Posljednjih godina, Europska unija je u većoj mjeri koristila “meku moć”, odnosno preporuke i smjernice usmjerene nacionalnim i lokalnim donositeljima politika (Caturianas i sur., 2020.). Neke od navedenih inicijativa su, primjerice, Plan akcije za partnerstvo u stanovanju te načelo 19. Europskog stupa socijalnih prava koje se odnosi na stanovanje i pomoć za beskućnike. Značajnu ulogu u osiguravanju pristupa stanovanju imaju, također, i Europski socijalni fond kroz projekte usmjerene ranjivim skupinama, kao i projekti koje financira Europski fond za regionalni razvoj, a koji se odnose na poboljšanje kvalitete i energetske učinkovitosti stambenog fonda zemalja članica Europske unije (Caturianas i sur., 2020.).

No, unatoč navedenim dokumentima i drugim naporima Europske unije za pospješivanjem stanja stambenih politika njezinih članica, kao i njezinom nastojanju za dokazivanjem svog pozitivnog utjecaja na živote građana (Pittini i sur., 2019.), studija slučaja provedena u Estoniji, Poljskoj, Nizozemskoj i Francuskoj pokazala je kako je njezin utjecaj na stambene politike članica vrlo nizak (CYP i sur., 2022.), a potreba za stanovanjem nije u dovoljnoj mjeri popraćena odgovarajućim ulaganjima (EU, 2018.), što nije neočekivano obzirom da financiranje Europske unije specifično dizajnirano za pitanja stanovanja ne postoji (Krapp i sur., 2020.). Nedovoljna uključenost Europske unije dijelom se može pripisati nedostatnom znanju o stvarnim potrebama i ulaganjima u priuštivo stanovanje, ali i značajnim razlikama među zemljama članicama Europske unije glede dostupnosti službenih procjena stambenih potreba (Pittini i sur., 2019.). Zbog svega navedenog, javlja se potreba za snažnijim naporima usmjerenima prevladavanju rizika stanovanja, kako na razini Europske unije, tako i na razini njezinih država članica.

## 7. Uloga zemalja članica Europske unije u kreiranju stambenih politika

Svaka država članica Europske unije svoju stambenu politiku, koja predstavlja njezino središnje područje djelovanja, individualno formira kao rezultat svoga povijesnog puta, lokalnih tržišnih struktura, kao i regulatornog okvira te mjera financiranja (CYP i sur., 2022.), rukovodeći se idejom za omogućavanjem pristojnog stanovanja svim građanima, bez obzira na tržišnu vrijednost radne snage (Bežovan, 2008. prema Ball, 1983.).

Unatoč različitostima stambenih tržišta i instrumenata politike, zemlje Europske unije dijele zajedničke čimbenike koji formiraju način na koji se donose odluke o stambenim politikama zemalja (Anacker, 2019.). Radi razumijevanja istoga, način uređivanja stambenih politika europskih zemalja može se svrstati u dva glavna modela:

1. Dualistički sustav najma, koji je prisutan u većini zemalja srednje i istočne Europe te zemljama engleskog govornog područja, a kojega karakterizira slobodno tržište orijentirano profitu te poticanje vlasništva nad stanovima nasuprot oblicima neprivatnog stanovanja (Caturianas i sur., 2020.), odnosno smanjenje udjela najma te rast vlasništva nad nekretninama, kao i sektor socijalnog stanovanja koji je namijenjen kućanstvima s niskim prihodima te kontroliranim troškovima (Ruonavaara, 2020.).
2. Jedinствeno tržište najma ili “socijalno tržište”, koje je prisutno u germanskim i nordijskim zemljama, a kojega karakterizira natjecanje neprofitnih s privatnim pružateljima stanovanja, odnosno veći broj neprofitnih stambenih organizacija i udruga koje su fokusirane na najam (Caturianas i sur., 2020.).

Unatoč razlikama među prikazanim modelima, posljednjih se godina u europskim zemljama sve više primjećuju sličnosti u načinima rješavanja izazova vezanih uz priličivo stanovanje. Politike se sve češće usmjeravaju na kućanstva sa srednjim i niskim prihodima, a posebice na ona s s privremenim i nesigurnim prihodima (poput samaca i obitelji) te mobilne radnike (Czischke i Van Bortel, 2023.), zbog čega je osiguranje stambenog pitanja kućanstava s prosječnim prihodima otežano (Daud i Nor, 2018.).

Izazov vlada europskih zemalja, dakako, predstavlja osiguravanje adekvatnog i priuštivog stanovanja za sve (Daud i Nor, 2018.). Zamjetno je kako su tržišta oslabljena ponajviše u društvima koja ne posjeduju adekvatnu mrežu zaštite (Pandžić, 2016.), no porast cijena nekretnina i najamnina, nedostatak stambenih prostora, kao i ubrzana urbanizacija, problemi su s kojima se susreću sve zemlje Europske unije (Lulić i sur., 2024.). Sukladno tome, središte interesa zemalja usmjerava se na imigracije, demografske promjene, potrebu za stanovanjem za starije osobe, povećanje cijena nekretnina i najamnina, nedostatak socijalnog stanovanja, nedostatak regulacije tržišnog najma, energetska siromaštvo, kao i manjak skloništa za beskućnike (Anacker, 2019.).

Rješavanje navedenih i drugih problema vezanih uz stanovanje složeno je zbog različitih čimbenika, a ključni se odnose na teškoće smanjenja troškova kućanstava te povećanja njihovih prihoda, a izazov predstavlja i sporost rasta prihoda (Anacker, 2019.). Ipak, identifikacija problema stanovanja na razini država članica i Europske unije dovela je do formuliranja potencijalnih rješenja, navedenih u *Deklaraciji iz Liègea*, pod nazivom „*Deklaracija o priuštivom, pristojnom i održivom stanovanju za sve*“, a odnose se na:

- veća ulaganja: razvoj javnih i privatnih ulaganja, kao i razvoj novih rješenja financijske prirode usmjerenih pomoći kućanstvima s nižim i srednjim prihodima te ranjivim skupinama, uključujući mlade i osobe s invaliditetom
- razvoj holističkog, višerazinskog pristupa za prevladavanje izazova priuštivog stanovanja, razvoj uspješnije suradnje među državama članicama Europske unije, kao i europskih institucija, jačanje kvalitete prikupljanja europskih statističkih podataka te razvoj sveobuhvatne strategije
- više inovacija: razvoj partnerstava između javnih institucija, nevladinih organizacija te privatnog sektora radi stvaranja inovativnih rješenja usmjerenih na priuštivo stanovanje, razvoj novih oblika stanovanja te tehnologija usmjerenih izgradnji novih stanova i obnove postojećih, kao i razvoj politika usmjerenih smanjenju praznih stanova i preuređivanju nestambenih objekata u pristupačne stanove (Liege Declaration, 2024.).

Slijedeći preporuke, države članice Europske unije ulažu napore u kreiranje i implementaciju politika za osiguranje pristupačnog, priuštivog stanovanja za sve građane.

## **8. Pregled stanja stambenih politika odabranih zemalja Europske unije u pogledu priuštivosti stanovanja**

### *7.1. Pregled stambenih politika u Republici Hrvatskoj*

Unatoč pozitivnom utjecaju na razvoj socijalnih prava koje međunarodni dokumenti imaju u Hrvatskoj, stambena politika odgovornost je zemalja članica (Bežovan i sur., 2023.). Sukladno tome, Republika Hrvatska je od stjecanja samostalnosti kreirala i provodila brojne programe stambenih politika, uključujući gradnju društvenih stanova, subvencioniranje najamnina i troškova stanovanja, stambene kredite po povoljnim uvjetima, sustav stambene štednje, Fond za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države, društveno poticane stanogradnje, uvođenje poreza na dodanu vrijednost, programe poticanja prodaje stanova i druge (Bežovan, 2019.).

Posljednjih godina, stambena priuštivost u Hrvatskoj bilježi pogoršanja (International Monetary Fund, 2024.), zbog čega se njezina politika usmjerava na donošenje potrebnih dokumenata i programa usmjerenih rješavanju povezanih izazova. Pri kreiranju politika se, stoga, u središte stavlja djelovanje na trenutačne probleme porasta cijena nekretnina i stanarina na tržištu, sve veće nedostupnosti kredita, visokih kamatnih stopa, kao i troškova života u Hrvatskoj (Lulić i sur., 2024.). Navedeni problemi, kao i načini njihova suzbijanja, dijelom su adresirani programima koji se u Hrvatskoj provode dugi niz godina. Jedan od njih jest najuspješniji i najpoznatiji program stanogradnje, POS (Bobovec i sur., 2016). Program POS, odnosno Program poticane stanogradnje, od 2001. godine provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, na način da omogućava upotrebu javnih i drugih sredstava za pokriće troškova izgradnje, osigurava povrat tih sredstava te omogućuje prodaju stanova s obročnom otplatom uz uvjete povoljnije od tržišnih (Bobovec i sur., 2016.). Program je pokrenut je s ciljem zadovoljavanja stambenih potreba

i poboljšanja kvalitete stanovanja građana Republike Hrvatske (Bobovec i Mlinar, 2013.), odnosno omogućavanja rješavanja njihova stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Izmjenama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, u 2019. godini omogućeno je i rješavanje stambenog pitanja kupnjom stanova na stambenom tržištu, a problem zadržavanja i privlačenja deficitarnog kadra u javnim službama adresiran je omogućavanjem izgradnje i kupnje stanova, naročito u nerazvijenim područjima te na otocima (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Kupci ovih stanova su državljani Republike Hrvatske koji nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje (Puljiz i sur., 2008.), kao i zaštićeni najmoprimci koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Pozitivna strana ovoga programa ukazuje na mogućnost jeftinije izgradnje stanova, kao i visoke profite ostvarene na tržištu, pružajući pritom stambeno zbrinjavanje za osobe bez riješenog stambenog pitanja (Puljiz i sur., 2008.).

Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, donesenom 2011. godine, kroz mjeru subvencioniranja stambenih kredita mladima je omogućeno rješavanje stambenog pitanja po povoljnijim kreditnim uvjetima, na način da se pomoć pruža pri otplati dijela stambenog kredita pri kupnji nekretnine, odnosno izgradnji kuće, u trajanju od najmanje pet godina (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Navedena subvencija produžuje se za dodatne dvije godine prilikom rođenja djeteta, čime mjera postiže pozitivan učinak na demografiju. Unatoč tome, mjera je bila predmet kritika brojnih stručnjaka. U medijima se, stoga, iznosio niz nedostataka navedene mjere, poput dostupnosti mjere isključivo kreditno sposobnim građanima, kojih je među mladima vrlo malo, nesrazmjern broj subvencija u odnosu na broj raspoloživih nekretnina (Poslovni.hr, 2024.), potpomaganje onih građana koji bi i bez pomoći države mogli kupiti stan, kao i ograničenost roka trajanja, odnosno vremena u kojemu se stan može kupiti, što je rezultiralo rastom cijena stanova na tržištu (N1, 2023.). Ipak, podaci pokazuju kako je, kroz godine, uz pomoć ove mjere 35 000 mladih obitelji osiguralo svoj dom (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.).

Imajući u vidu utjecaj dosadašnjih mjera stambene politike u Republici Hrvatskoj, na pristupačnost i priuštivost stanovanja će, u narednom razdoblju, dodatno utjecati usvajanje novih dokumenata, među kojima je Zakon o upravljanju i održavanju zgrada koji je trenutno u procesu donošenja, a koji definira održavanje i upravljanje višestambenim zgradama, čime će se ograničiti prenamjena stanova u komercijalne svrhe. Navedeno će utjecati na povećanje ponude, a posljedično i priuštivosti stanova (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Izrazit značaj za rješavanje problema stambene politike Republike Hrvatske ima i donošenje Nacionalnog plana stambene politike do 2030. godine, prve stambene strategije donesene od uspostave hrvatske samostalnosti (Vlada Republike Hrvatske, 2024.), koji će omogućiti priuštivo stanovanje (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Aktivnosti za izradu Nacionalnog plana stambene politike, koje su započele 2019. godine, rezultirale su donošenjem Analize stanja stambenog fonda u RH, kao i nacрта Projektnog zadatka za izradu Stambene strategije. Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske će, osim glavnog cilja – omogućavanja pristupačnog stanovanja koje mora zadovoljiti utvrđene standarde kvalitete, adresirati i brojna druga pitanja, poput stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom, smanjenja iseljavanja, održive, zelene i kružne stanogradnje, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama i drugih (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.). Kroz navedeni Nacionalni plan, najavljeno je kako će se stanovanje učiniti priuštivijim na tri načina; klasičnom gradnjom, aktivacijom praznih stanova te aktivacijom neprofitnih stambenih zadruga (HRT, 2024.).

## *7.2. Primjeri dobre prakse stambenih politika određenih zemalja Europske unije*

Značajnu ulogu u osiguravanju stambene priuštivosti imaju socijalne inovacije, koje predstavljaju plod dobre vladavine i odgovor na posljedice brojnih kriza. Njihov razvoj u kontekstu stambene politike vezuje se uz zemlje Europske unije s razvijenim stambenim sustavima, čije se dobre prakse često vezuju uz koheziju i održivi razvoj, a mogu se smatrati putokazima za buduće reforme stambenih politika diljem Europe (Pandžić, 2016.).

### *7.2.1. Njemačka*

Pozitivna europska praksa priuštivog stanovanja vidljiva je kroz **koncept stambenih zadruga** koje predstavljaju pravno priznate organizacije osnovane od strane privatnih tvrtki, manjih organizacija ili samostalno kreirane skupine ljudi (Caturianas i sur., 2020.), odnosno članske organizacije u kojima građani ulažu svoja sredstva te uz pomoć države osiguravaju krov nad glavom (Bežovan, 2008.). Njih karakterizira najamnina niža od tržišne, a zadrugarima, koji su najmoprimci, nudi mogućnost kupovine stanova u najmu (Bežovan, 2008.). Uspješni primjeri ovoga modela prepoznati su u **Njemačkoj**, gdje mjere usmjerene olakšavanju pristupa zemljištu za stambene zadruge uključuju prodaju javnog zemljišta za nove projekte stambenih zadruga, dok se u nekim slučajevima primjenjuje i praksa zakupa zemljišta u svrhu suprotstavljanja privatizaciji, odnosno zadržavanja zemljišta u vlasništvu države (Ferreri i Vidal, 2022.). Primjer takve vrste zakupa predstavlja njemačka općina Leipzig, u kojoj takvi zakupi traju između 30 i 99 godina (Ferreri i Vidal, 2022. prema Holz i Bernet, 2020.).

Karakteristike njemačkog modela očituju se u financiranju uspostave stambenih zadruga kreditima s niskim kamatnim stopama, regulirane najamnine koje se mogu povećati isključivo prema propisanim uvjetima, trajni zakup kojega članovi uživaju ukoliko se pridržavaju uvjeta ugovora, kao i kupovini dionica od strane članova. Kroz navedeno, njemački model revitalizira prazne, neiskorištene zgrade, dajući pritom mogućnost za



vlasništvom nad stanom skupinama kojima je potrebna potpora (Caturianas i sur., 2020.). Nudeći učinkovitu alternativu tržištu stanovanja, koncept stambenih zadruga u Njemačkoj služi kao primjer uspješnoga modela stambene politike iz višestrukih razloga; nudi dugoročno pristupačne stanove, pomaže u osiguravanju stambenog prostora osobama sa srednjim i niskim prihodima, a nezanemariv je i doprinos jačanju društvenih veza među stanarima kroz zajedničke aktivnosti, poput društvenih okupljanja i radionica (Koch, 2021.). Osim Njemačke, dugu tradiciju i značajnost stambene zadruge bilježe i u Austriji, Švicarskoj te skandinavskim zemljama (Bežovan, 2008.).

Osim stambenih zadruga, učinkoviti pristup stambenoj politici Njemačke vidljiv je i kroz kontrolu najamnina, koja je uvedena dvadesetih godina prošlog stoljeća. Za navedeno, značajna je bila 2015. godina, kada je njemački parlament usvojio zakon kojim se državnim vlastima omogućava uvođenje maksimalne cijene najma u mjestima u kojima postoji “napeto tržište stanovanja”, odnosno postavljanje gornje granice najma za nove ugovore, ovisno o prethodnom rastu cijena najma na istom području, na maksimalno pet godina. Unatoč kritikama usmjerenima mjerama ograničenja najamnina, njihovo provođenje rezultiralo je opadanjem cijena nekretnina i najamnina u Njemačkoj (Caturianas i sur., 2020.).

### *7.2.2. Nizozemska*

Značajan utjecaj na omogućavanje pristupačnog, priuštivog stanovanja u Nizozemskoj imaju **stambena društva** koja bi mogla pomoći u premošćivanju jaza između sektora socijalnog stanovanja te vlasničkog stanovanja (Czischke i van Bortel, 2023.). Ona grade i upravljaju stanovima po pristupačnim cijenama, bez izravne materijalne podrške vlade, a posjeduju približno 75% svih stanova u najmu (Government of the Netherlands, 2024.). Kao posljedica navedenoga, u velikim gradovima poput Rotterdama, postotak stambenog fonda koji se iznajmljuje po cijenama ispod tržišnih u 2023. godini iznosio je 57% (van Deursen, 2023.).

Odgovornost stambenih društava očituje se u:

- gradnji i iznajmljivanju objekata poput škola i zajedničkih centara
- održavanju kuća i neposredne okoline
- prodaji iznajmljenih nekretnina tražiteljima stanova
- prevenciji kriminala
- pomoći u organiziranju događanja i održavanju čistoće prostora
- pomoći vezanoj uz stanovanje starijih osoba, osoba s invaliditetom te osoba kojima je potrebna asistencija i dr. (Government of the Netherlands, 2024.)

### 7.2.3. Austrija

Austrijsko tržište nekretnina, slično kao i ono u Nizozemskoj, obilježeno je visoko subvencioniranim i reguliranim sektorom socijalnog stanovanja (Figari i sur., 2019.). Osim toga, u osiguranju priuštivog stanovanja ključnu ulogu ima **sektor stambenih udruga s ograničenom dobiti**. Navedeni pojam izravno se prevodi s njemačkog jezika kao “služenje javnom dobru” (njem. *gemeinnützig*), naglašavajući pritom važnost stanovanja za čitavo društvo (Baiges i sur., 2020.). Primjer navedenoga vidljiv je u gradu Beču, u kojemu organizacija s ograničenom dobiti pod nazivom “*Wohnfonds\_Wien*” koordinira razvojne investitore, vlasnike kuća te gradske odjele u svrhu osiguranja zemljišta za izgradnju stanova sa državnim subvencijama, kao i obnove stambenih kuća i praznih zgrada te stambenih blokova (*Wohnfonds\_Wien*, 2024.). Uspješnost rezultata istoga vidljiva je kroz značajan udio socijalnog stanovanja u Beču. Točnije, 2019. godine on je iznosio približno 45%; 23% kućanstava živjelo je u socijalnim stanovima koje je osigurala vlada, a 21% u onima koje osiguravaju stambene udruge s ograničenom dobiti (OECD, 2021.). Više od dvije trećine socijalnih stambenih jedinica upravljano je od strane stambenih udruga s ograničenom dobiti na teritoriju čitave Austrije (OECD, 2021.). Drugim riječima, upravlja se s više od 900 000 socijalnih stanova, gradi se između 12 000 i 15 000 novih stanova godišnje, a najamnine su u prosjeku 23% niže od onih na tržištu (OECD, 2021.), što pokazuje uspješnost sektora stambenih udruga s ograničenom dobiti

u Austriji. Navedeno potkrjepljuje i činjenica da procijenjene uštede za smanjenje cijene kupnje stanova iznose oko 120 milijuna eura godišnje, odnosno oko 60 eura mjesečno po jednome kućanstvu (Housing Europe, 2021.). Pozitivni učinci stambenih udruga s ograničenom dobiti su, stoga, višestruki:

- one djeluju na širu ekonomiju dodajući između 600 milijuna i 1 milijarde eura austrijskom BDP-u godišnje
- omogućuju bolju priuštivost stanovanja zbog nižih troškova stanovanja, što rezultira povećanom privatnom potrošnjom
- pomažu u smanjenju državnih intervencija u vidu subvencioniranja stanovanja, što dovodi do ekonomskog rasterećenja države i povećava mogućnost njezina ulaganja u druge oblasti (Housing Europe, 2021.)

#### 7.2.4. *Finska i Danska*

Omogućavanje pristupa stanovanju usmjereno skupinama ljudi kojima je potrebna podrška postignuto je kroz tzv. **stanovanje prvo**, eng. *Housing First*, odnosno pristup pomoći beskućnicima kojim se ističe potreba prioritarnog osiguranja trajnog smještaja te zadovoljenja osnovnih životnih potreba (Karačić i Kletečki Radović, 2023.). Uspješnost primjene navedenog pristupa vidljiva je u Finskoj koja je svojim strateškim ulaganjem u izgradnju socijalnih stanova namijenjenih beskućnicima (Caturianas i sur., 2020.) posljedično smanjila dugotrajno beskućništvo, što potkrepljuje i podatak da je u periodu od 2008. godine do 2013. godine stopa beskućništva reducirana za 25% (Pleace, 2016.), čineći zemlju jednom od rijetkih primjera gdje je beskućništvo zaista smanjeno (Jones i sur., 2022.). Navedeni uspjeh postignut je donošenjem uspješnih nacionalnih planova, koji su djelovali na preusmjeravanje modela financiranja kako bi se promovirale usluge *Housing First*. Drugim riječima, prijelaz na *Housing First* odvijao se stavljajući fokus na pružanje stalnog oblika stanovanja, a ne na privremene smještaje. Kako bi se osiguralo

ostvarivanje navedenog prijelaza te spriječio nastavak korištenja privremenog smještaja, finska je vlada potpisala sporazume s lokalnim vlastima, zahtijevajući da financiranje i ugovori budu dodijeljeni samo onim uslugama koje pružaju podršku ljudima u skladu s pristupom Housing First (Jones i sur., 2022.).

Poput Finske, pristup “stanovanje prvo” u Danskoj uspješno se provodi kroz pružanje podrške beskućnicima u dobivanju stalnog oblika stanovanja. Nakon uspostave modela 2012. godine, rezultati trogodišnjeg testiranja projekta pokazali su da je 86% ljudi smještenih kroz “stanovanje prvo” u iste smješteno i nakon završetka testiranja. Kako se faza pokazala uspješnom, u Danskoj je kao rezultat pokrenuto još 25 Housing First projekata (Housing First Europe, 2024.). Navedeni pristup karakteriziraju dva cilja: smanjenje broja građana u beskućništvu i okončanje dugotrajnog beskućništva, a njegovi ključni elementi su od listopada 2023. godine uključeni i u zakon (Housing First Europe, 2024.). Istraživanja pokazuju kako pristup ima višestruke pozitivne učinke, uključujući povećanu stabilnost stanovanja za beskućnike, smanjenu stopu beskućništva, poboljšanje fizičkog i mentalnog zdravlja, kao i integraciju u zajednicu (Office of Policy Development and Research, 2023.). Navedene prednosti ukazuju na potrebu za uključivanjem pristupa “stanovanje prvo” u stambene politike svih zemalja Europske unije.

## 8. Zaključak

Pravo na priuštivo stanovanje prijeko je potrebno dobro koje mora imati svaki građanin Europske unije. Bez rješavanja tog pitanja, dodatno se otežavaju i drugi socijalni izazovi, poput nesigurnosti stanovanja, poteškoća pri zapošljavanju, socijalne isključenosti te beskućništva. No, ovaj problem koji postoji na razini Europske unije teško može imati samo jedno unificirano rješenje – naime, zemlje članice imaju značajne razlike u stambenim strukturama i kreiranju stambenih politika.

Ipak, analizom literature, vidljivi su zajednički izazovi s kojima se zemlje Europske unije susreću posljednjih godina: cijene nekretnina u kontinuiranom su porastu te u pojedinim zemljama rastu brže od plaća, značajan udio prihoda usmjeren je osiguravanju stanovanja, nedovoljno je priuštivih stambenih opcija, posebice za mlade, obitelji s djecom i starije osobe, a nezanemariv je i rizik potencijalne socijalne isključenosti osoba s niskim приходima kao posljedica nepriuštivosti stanovanja. Korištenjem tzv. „meke moći“, kroz preporuke i smjernice usmjerene svojim članicama, Europska unija nastoji pružiti podršku u prevladavanju rizika stanovanja. No, odgovornost za samo kreiranje stambenih politika, zbog specifičnosti pojedinih članica, u potpunosti pripada državama koje svoje politike nastoje usmjeriti ka cilju omogućavanja pristojnog stanovanja svim građanima.

Uvidom u podatke, vidljivo je kako pojedine države, poput Njemačke, Austrije, Nizozemske, Finske i Danske, pružaju pozitivan primjer implementacije uspješnih stambenih politika koje postižu značajne rezultate. Iz navedenoga može učiti i Republika Hrvatska, koja, unatoč dosadašnjoj manjkavoj stambenoj politici, pitanje stanovanja trenutačno sve više stavlja u središte svoga djelovanja, što donošenje Nacionalnog plana stambene politike i potkrjepljuje. Učenje iz iskustava drugih zemalja članica Europske unije, uz prilagodbu modela svojim specifičnim uvjetima, ključno je kako bi se odgovorilo na goruće stambene probleme današnjice. Hrvatska bi, stoga, iz prikazanih modela izabranih zemalja članica u svoju stambenu politiku trebala inkorporirati potrebu za obnovom i modernizacijom postojećih nekretnina, koje će, poput onih u Nizozemskoj, biti jednake tržišnim stanovima te integrirane u zajedničke komplekse. Reguliranje visina

najamnina trebalo bi biti pravno regulirano, a standardi kvalitete stanovanja jasno definirani. Hrvatska bi, također, razvijanjem pravnog okvira, kroz donošenje zakona i propisa trebala omogućiti ponovno osnivanje stambenih zadruga, osiguravajući time stambeno pitanje osobama sa srednjim i niskim prihodima, a pritom djelujući na povećanje pristupačnosti i priuštivosti stanovanja, smanjenje socijalnih nejednakosti, kao i jačanje socijalne kohezije. Ključni koraci u postizanju istog odnose se na uspostavu učinkovitog zakonskog okvira, osiguravanje financijskih potpora koje bi potaknule njihov razvoj, kao i jačanje veza s dionicima poput organizacija civilnog društva, crkvi i lokalnih samouprava te njihovo osvještavanje o ulogama koje trebaju imati u provođenju stambenih mjera i programa te formiranju stambenih politika zemlje. Također, po uzoru na Austriju, kroz razvoj stambenih udruga s ograničenom dobiti, moguće i bez nove gradnje, Hrvatska bi trebala iskoristiti postojeće neiskorištene stambene prostore, renovirati ih ili prenamijeniti i time modernizirati postojeći stambeni fond.

Daljnji proces kreiranja modela stambenih politika u Republici Hrvatskoj i drugim zemljama članicama trebao bi se usmjeravati na detaljnu i sustavnu analizu stambenih potreba u zemlji, kontrolu cijena te regulaciju tržišta nekretnina, izgradnju stambenih institucija, kao i razvoj socijalnog stanovanja kroz izgradnju socijalnih stanova. Također, značajni akteri u budućim politikama trebale bi biti i neprofitne organizacije koje mogu dodatno pridonijeti uspjehu osiguravanja priuštivog stanovanja kroz razvoj stambenih inovacija. Na kraju, s obzirom na kompleksnost pitanja i veliki broj čimbenika koji na njega utječu, za ostvariti mogućnost priuštivog stanovanja potreban je doprinos aktera na svim razinama – od krovne Europske unije i njezinih tijela, preko država članica, sve do neprofitnih organizacija - koje zajedno mogu utjecati na ovaj složeni problem.

## Popis tablica

1. Tablica 4.1. (str. 12) Prosječna mjesečna najamnina u eurima u zemljama Europske unije u 2023. godini

## Popis slika

1. Slika 4.1. (str. 8) Udio ljudi koji žive u vlastitim kućanstvima ili najmu u 2023. godini
2. Slika 4.2. (str. 10) Vrsta kućanstva u zemljama Europske unije
3. Slika 4.3. (str. 11) Evolucija cijena nekretnina u zemljama Europske unije u razdoblju 2010.-2023.
4. Slika 4.4. (str. 15) Godišnja neto zarada radnika zaposlenog na puno radno vrijeme s prosječnom plaćom bez djece
5. Slika 4.5. (str. 17) Udio troškova stanovanja u odnosu na ukupni raspoloživi dohodak u zemljama Europske unije
6. Slika 4.6. (str. 18) Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja u zemljama Europske unije u 2023. godini

## Literatura

1. Anacker, K. B. (2019). Introduction: Housing affordability and affordable housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1-16.
2. André, C., & Chalaux, T. (2018). Building a typology of housing systems to inform policies in OECD and EU member States. *Economie et Statistique*, 500(1), 13-36.
3. Ansell, B., & Cansunar, A. (2021). The political consequences of housing (un)affordability. *Journal of European Social Policy*, 31(5), 597-613.

4. Arku, G. (2006). The housing and economic development debate revisited: economic significance of housing in developing countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, 377-395.
5. Baiges, C., Ferreri, M., & Vidal, L. (2020). International policies to promote cooperative housing. *La Dinamo Fundació*.
6. Ball, M., Harloe, M., & Martens, M. (2013). *Housing and Social Change in Europe and the USA*. Routledge.
7. Balchin, P. (2013). *Housing policy in Europe*. Routledge.
8. Bežovan, G. (1999). Stanovanje i stambeni sustavi u zapadnim zemljama. *Revija za socijalnu politiku*, 6(2), 119-132.
9. Bežovan, G. (2004). Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja. *Revija za socijalnu politiku*, 11(1), 89-106.
10. Bežovan, G. (2008). Neprofitne stambene organizacije i izazovi njihovog razvoja u Hrvatskoj. *Revija za socijalnu politiku*, 15(1), 39-56.
11. Bežovan, G. (2019). Stanovanje i stambena politika.
12. Bežovan, G., Baturina, D., & Horvat, M. (2023). Evolucija i evaluacija stanja socijalnih prava beskućnika u Hrvatskoj. *Kriminologija & socijalna integracija: časopis za kriminologiju, penologiju i poremećaje u ponašanju*, 31(1), 55-77.
13. Bežovan, G., & Jakovčević, D. (2023). Učinci stambenog zbrinjavanja mlađe populacije na demografske trendove u Zagrebu. *Revija za socijalnu politiku*, 30(1), 1-21.
14. Bobovec, B., & Mlinar, I. (2013). Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj. *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 21(1 (45)), 140-157.
15. Bobovec, B., Mlinar, I., & Pozojević, A. (2016). Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016. godine. *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 24(2 (52)), 216-227.



16. Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokołowski, J., Kowalik, Z., & Barcevičius, E. (2020). *Policies to ensure access to affordable housing*. Luxembourg: European Parliament.
17. Council of Europe (2024). *The European Social Charter*. Posjećeno 15.05.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://www.coe.int/en/web/european-social-charter>
18. CYP, G., HGR, E., & POL, N. Housing Policies in the EU.
19. Czischke, D., & Van Bortel, G. (2023). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 283-303.
20. Daud, N. M., & Nor, N. M. (2018). Challenges and Technologies for Affordable Housing System. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 8(6), 1121-1126.
21. EU (2018). Urban Agenda Housing Partnership, The Housing Partnership Action Plan. Posjećeno 20.07.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final\\_action\\_plan\\_euua\\_housing\\_partnership\\_december\\_2018\\_1.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf)
22. Eurofound (2023). Unaffordable and inadequate housing in Europe, Publications Office of the European Union, Luxembourg.
23. Eurostat (2023). *Housing in Europe – 2023 edition*. Posjećeno 01.06.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>
24. Eurostat (2023). *Living conditions in Europe – housing*. Posjećeno 05.09.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=485990#Key\\_findings](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=485990#Key_findings)
25. Eurostat (2024). *House price index*. Posjećeno 05.06.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC\\_HPI\\_A\\_custom\\_7140585/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=47de1f55-4502-42f0-8a0d-360a46a2a5f7](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HPI_A_custom_7140585/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=47de1f55-4502-42f0-8a0d-360a46a2a5f7)

26. Eurostat (2024). Glossary: Housing cost overburden rate. Posjećeno 28.08.2024. na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate)
27. Eurostat (2024) *Annual net earnings of a full-time single worker without children earning an average wage*. Posjećeno 05.06.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/EARN\\_NT\\_NETFT/default/table?lang=en&category=labour.earn.earn\\_net](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/EARN_NT_NETFT/default/table?lang=en&category=labour.earn.earn_net)
28. Eurostat (2024). *Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group – EU-SILC survey*. Posjećeno 05.06.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDED01\\_custom\\_12055955/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDED01_custom_12055955/default/table?lang=en)
29. Eurostat (2023). *2023 CURRENT MARKET RENTS*. Posjećeno 12.06.2024. godine na mrežnoj stranici: [https://ec.europa.eu/eurostat/documents/6939681/7243182/Ares%282023%298073026+Booklet\\_2024\\_rents\\_2023\\_e\\_Final.pdf/e9d50b9f-911c-ca5f-7161-1adc03cb7598?t=1701095269033](https://ec.europa.eu/eurostat/documents/6939681/7243182/Ares%282023%298073026+Booklet_2024_rents_2023_e_Final.pdf/e9d50b9f-911c-ca5f-7161-1adc03cb7598?t=1701095269033)
30. Ferreri, M., & Vidal, L. (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 149-173.
31. Figari, F., Hollan, K., Matsaganis, M., & Zolyomi, E. (2019). *Recent changes in housing policies and their distributional impact across Europe* (No. EM12/19). EUROMOD Working Paper.
32. Frayne, C., Szczypińska, A., Vašíček, B., & Zeugner, S. (2022). *Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability*. Publications Office of the European Union.
33. Government of the Netherlands. *Housing associations*. Posjećeno 15.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations>

34. Housing Europe (2021). *New study: The economic benefits of affordable housing*. Posjećeno 28.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://www.housingeurope.eu/blog-1539/new-study-the-economic-benefits-of-affordable-housing>
35. Housing First Europe (2024). *Denmark*. Posjećeno 28.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://housingfirsteurope.eu/country/denmark/>
36. HRT (2024.). *Što bi stambena strategija trebala donijeti do 2030.?* Posjećeno 28.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://vijesti.hrt.hr/hrvatska/uhlir-stambeno-zbirnjavanje-11433744>
37. Ianchuk, S., Garafonova, O., Panimash, Y., & Pawliszczy, D. (2021). Marketing, management, and financial providing of affordable housing.
38. International Monetary Fund (2024). *Addressing housing affordability in Croatia*. Posjećeno 20.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <file:///C:/Users/mirel/Downloads/002-article-A003-en.pdf>
39. Jones, S., Albanese, F., & Revelli, M. (2022). Achieving a new systems perspective to ending homelessness through Housing First: A policy and practice guide. *Housing First Europe Hub, Brussels* [https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2022/05/Systems\\_Perspective\\_Policy\\_and\\_Practice\\_Guide.pdf](https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2022/05/Systems_Perspective_Policy_and_Practice_Guide.pdf).
40. Karačić, Š., & Kletečki Radović, M. (2023). PROBLEM BESKUĆNIŠTVA U SUSTAVU SOCIJALNE SKRBI: IZAZOVI I MOGUĆNOSTI. *Ljetopis socijalnog rada*, 30(1), 163-183.
41. Koch, P. (2021). The role of housing cooperatives in Switzerland.
42. Krapp, M. C., Vaché, M., Egner, B., Schulze, K., & Thomas, S. (2020). Housing policies in the European Union. *Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Darmstadt, Germany*.
43. Kucharska-Stasiak, E., Żróbek, S., & Żelazowski, K. (2021). European Union housing Policy—an attempt to synthesize the actions taken. *Sustainability*, 14(1), 39.

44. Kunovac, D., & Žilić, I. (2020). *Home sweet home: The effects of housing loan subsidies on the housing market in Croatia*. Croatian National Bank, Publishing Department.
45. Lulić, M., Muhvić, D., & Pašuld, S. (2024). Challenges and issues for (the right to) affordable housing in Croatia. *EU and comparative law issues and challenges series (ECLIC)*, 8, 580-610.
46. Liege declaration (2024). Brussels: Vijeće Europske unije. Posjećeno 20.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://belgian-presidency.consilium.europa.eu/en/news/liege-declaration-towards-affordable-decent-and-sustainable-housing-for-all/>
47. Lux, M. (2003). *Housing policy: An end or a new beginning?*. Inst for Local Government &.
48. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. *Programi stambenog zbrinjavanja*. Posjećeno 15.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/8130>
49. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. *Kreće izrada strateškog dokumenta o stanovanju i stambenim politikama Hrvatske*. Posjećeno 27.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=15323&url=print&page=1>
50. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. *POS – Program poticane stanogradnje*. Posjećeno 27.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://mpgi.gov.hr/naslovna-blokovi/o-ministarstvu/djelokrug-50/programi-stambenog-zbrinjavanja/pos-program-poticane-stanogradnje/8275>
51. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. *Subvencioniranje stambenih kredita*. Posjećeno 28.08.2024. na mrežnoj stranici: <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8253>

52. Meen, G., Gibb, K., Leishman, C., & Nygaard, C. (2016). *Housing economics: A historical approach*. Springer.
53. N1 (2023). *Ušteda samo na papiru? Stručnjaci upozoravaju na veliku zamku APN-ovih kredita*. Posjećeno 05.09.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://n1info.hr/vijesti/usteda-samo-na-papiru-strucnjaci-upozoravaju-na-veliku-zamku-apn-ovih-kredita/>
54. OECD (2021). *Housing Sector Country Snapshot: AUSTRIA*. Posjećeno 15.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://housingpolicytoolkit.oecd.org/www/CountryFiches/housing-policy-Austria.pdf>
55. OECD (2021), *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.
56. Office of Policy Development and Research. *Housing First: A Review of the Evidence*. Posjećeno 29.08.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/em/spring-summer-23/highlight2.html>
57. Pandžić, J. (2016). Proturječnosti stambenih politika u razvijenim državama EU-a. *Sociology & Space/Sociologija i Prostor*, 54(3).
58. Pittini, A. (2012). *Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends* (pp. 1-12). CECODHAS, European Social Housing Observatory.
59. Pittini, A. & Di Giulio, M (2019.). *The State of Housing in the EU 2019*. Housing Europe, 2019.
60. Pleace, N. (2016). *Housing first guide Europe*.
61. Poslovni.hr (2024). *APN kakav smo poznavali mogao bi se mijenjati, evo što će biti u prvom planu*. Posjećeno 05.09.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://www.poslovni.hr/hrvatska/apn-kakav-smo-poznavali-mogao-bi-se-mijenjati-evo-sto-ce-bitu-u-prvom-planu-4427827>

62. Puljiz, V., Bežovan, G., Matković, T., Šućur, Z., & Zrinščak, S. (2008). *Socijalna politika Hrvatske*. Pravni fakultet u Zagrebu.
63. Ruonavaara, H. (2020). Rethinking Jim Kemeny's Theory of Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 37(5), 519-520.
64. Sladoljev, M. (2017). „Stambene politike i primjeri socijalnog stanovanja u Europskoj uniji“. *Zagreb: Sveučilište u Zagrebu*.
65. Van Deursen, H. (2023). The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System-Part 1: The History.
66. Vlada Republike Hrvatske (2024.). Posjećeno 10.07.2024. godine na mrežnoj stranici: <https://vlada.gov.hr/vijesti/bacic-prioritet-ce-biti-dostupno-stanovanje-za-mlade/42447>
67. Wohnfonds\_Wien (2024). Posjećeno 15.05.2024. na mrežnoj stranici: <https://www.wohnfonds.wien.at/>
68. Zhu, Y., Holden, M., & Schiff, R. (2024). Housing Vulnerability Reconsidered: Applications and Implications for Housing Research, Policy and Practice. *Housing, Theory and Society*, 1-14.