

Postojeće stanje potreba i mogućnosti za stanovanje po jedinicama lokalnih samouprava unutar Varaždinske županije

Konačni nacrt studije

02.10.2026.



IRMO

Institut za razvoj i međunarodne odnose
Institute for Development and International Relations



IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI

Ovaj dokument izrađen je od strane Ernst & Young Savjetovanje d.o.o. i Instituta za međunarodne odnose (zajedno: Izrađivač studije) za Naručioca Varaždinsku županiju (Naručitelj).

Za procjenu dostatnosti pregledanih aspekata i korisnosti studije odgovoran je isključivo Naručitelj.

Ova studija sastavljena je na temelju informacija i uputa dostupnih u razdoblju od 16. travnja 2026. do 02. listopada 2026. godine. Od tada su možda nastupili bitni događaji koji se ne odražavaju u dokumentu. Predmetni dokument predstavlja konačni nacrt, te će biti ažuriran i nadopunjen do roka za predaju konačne verzije.

Usluga Ernst & Young Savjetovanje d.o.o. nije uključivala provedbu revizorskih zadataka te nije izvršen sukladno općeprihvaćenim standardima revizije, pregleda ili sukladno drugim standardima provjere u Hrvatskoj i stoga ne izražava bilo koji oblik provjere. Nismo proveli nikakve postupke za utvrđivanje prijevare ili nezakonitih radnji ili za ispitivanje sukladnosti u našem radu. Nadalje, nismo proveli reviziju ili bilo koje druge postupke verifikacije ili provjere.

Ova studija izrađena je pod pretpostavkom da će nositelj projekta, u slučaju bilo kakvih nedoumica, tražiti odgovarajuća objašnjenja od Izrađivača studije.

Sadržaj

1	UVOD.....	11
1.1	SVRHA I CILJ IZRADE STUDIJE.....	11
1.2	METODOLOGIJA IZRADE STUDIJE.....	12
2	POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU STUDIJE	15
2.1	PREGLED GLOBALNIH TRENDOVA I RELEVANTNIH DOKUMENATA EUROPSKE UNIJE.....	15
2.2	PREGLED ZAKONODAVNOG I STRATEŠKOG OKVIRA REPUBLIKE HRVATSKE	18
2.2.1	<i>Pregled zakonodavnog okvira u kontekstu održivog stanovanja.....</i>	<i>18</i>
2.2.2	<i>Pregled strateškog okvira na razini Republike Hrvatske</i>	<i>20</i>
2.3	PREGLED STRATEŠKOG OKVIRA NA RAZINI VARAŽDINSKE ŽUPANIJE I JLS-OVA	21
2.4	EU FINANCIRANJE	28
2.4.1	<i>Program Konkurentnost i kohezija 2021.-27.....</i>	<i>28</i>
2.4.2	<i>Socijalni fond za klimatsku politiku i Socijalni plan za klimatsku politiku Republike Hrvatske....</i>	<i>29</i>
2.4.3	<i>Preporuke Europske komisije u okviru Europskog semestra i iduća financijska perspektiva 2028.-2034.</i>	<i>29</i>
3	PROSTORNI, DEMOGRAFSKI I DRUŠTVENI KONTEKST VARAŽDINSKE ŽUPANIJE.....	30
3.1	OSNOVNA PROSTORNA I TERITORIJALNA OBILJEŽJA ŽUPANIJE	30
3.2	DEMOGRAFSKA ANALIZA U KONTEKSTU PRIUŠTIVOG STANOVANJA NA PODRUČJU OBUHVATA	31
3.2.1	<i>Opći trend kretanja broja stanovnika Varaždinske županije.....</i>	<i>32</i>
3.2.2	<i>Razmještaj broja stanovnika po naseljima</i>	<i>37</i>
3.2.3	<i>Dobna i spolna struktura stanovništva</i>	<i>40</i>
3.3	ANALIZA STRUKTURE KUĆANSTAVA NA PODRUČJU OBUHVATA.....	44
3.3.1	<i>Privatna kućanstva prema prosječnoj veličini kućanstva i broju članova po JLS.....</i>	<i>44</i>
3.3.1.1	<i>Broj i prosječna veličina privatnih kućanstava u Varaždinskoj županiji</i>	<i>44</i>
3.3.1.2	<i>Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji</i>	<i>46</i>
3.3.2	<i>Privatna kućanstva prema tipu i broju članova</i>	<i>50</i>
3.3.3	<i>Privatna kućanstva prema broju članova i osnovi korištenja stambene jedinice.....</i>	<i>54</i>
3.4	ANALIZA MIGRACIJSKIH TRENDOVA NA PODRUČJU OBUHVATA.....	57
3.4.1	<i>Stopa imigracije i stopa emigracije na području Varaždinske županije 2024.</i>	<i>57</i>
3.4.1.1	<i>Promjena stope imigracije između 2014. i 2024. godine.....</i>	<i>58</i>
3.4.2	<i>Stopa migracijskog salda na području Varaždinske županije 2024.</i>	<i>59</i>
3.4.2.1	<i>Promjena stope migracijskog salda između 2014. i 2024. godine</i>	<i>60</i>
3.4.3	<i>Struktura doseljavanja - stopa doseljavanja i stopa migracijskog salda prema kategorijama migracija 2024.....</i>	<i>62</i>
4	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA STANOVANJA	64
4.1	ANALIZA STRUKTURE STAMBENOG FONDA	64
4.2	ANALIZA NAČINA KORIŠTENJA STAMBENIH JEDINICA	64
4.2.1	<i>Podaci o potrošnji električne energije</i>	<i>68</i>
4.3	ANALIZA VLASNIČKE STRUKTURE	72
4.4	ANALIZA STAROSTI I TEHNIČKOG STANJA STAMBENOG FONDA	72
4.5	ANALIZA OSNOVNE INFRASTRUKTURNE OPREMLJENOSTI	73
5	ANALIZA POTREBA ZA STANOVANJEM.....	75
5.1	ANALIZA ANKETE O POTREBAMA ZA STANOVANJEM	75
5.1.1	<i>Analiza potreba za stanovanjem prema anketi JLS-ova.....</i>	<i>75</i>
5.1.2	<i>Analiza potreba za stanovanjem prema anketi građana Varaždinske županije.....</i>	<i>81</i>
5.1.2.1	<i>Analiza ankete za sve dobne skupine</i>	<i>81</i>

5.1.2.2	Analiza ankete za građane do 45 godina	83
5.1.2.3	Usporedba ukupnog uzorka i građana do 45 godina	85
5.2	ANALIZA TRENDOVA PROMETA NEKRETNINA	87
5.2.1	<i>Kupoprodaja stanova/apartmana</i>	87
5.2.2	<i>Kupoprodaja obiteljskih kuća</i>	88
5.2.3	<i>Najam stanova/apartmana</i>	89
5.2.4	<i>Najam obiteljskih kuća</i>	90
5.2.5	<i>Kretanje ponude</i>	91
5.3	ANALIZA SPECIFIČNIH POTREBA RANJIVIH SKUPINA ZA PRIUŠTIVIM STANOVANJEM	94
5.3.1	<i>Mladi</i>	94
5.3.2	<i>Strani radnici</i>	95
5.3.3	<i>Nacionalne manjine</i>	95
5.3.4	<i>Starije osobe i umirovljenici</i>	95
5.4	ANALIZA POTREBA ZA KUPNJOM I NAJOM STANA	96
5.5	POKAZATELJI PRIUŠTIVOSTI STANOVANJA	97
5.5.1	<i>Priuštivost najma i kupnje stambene nekretnine na kredit</i>	99
6	MOGUĆNOSTI I POTENCIJALI RAZVOJA STANOVANJA	102
6.1	POSTOJEĆI I MODELI RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA NA RAZINI JLS-OVA U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJ I ALATI POREZNE POLITIKE	102
6.1.1	<i>Postojeće mjere stambene politike u JLS-ovima Varaždinske županije</i>	102
6.1.2	<i>Alati porezne politike JLS-ova za aktivaciju praznih i nedovoljno korištenih stanova</i>	103
6.2	POSTOJEĆI MODELI RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA NA RAZINI ŽUPANIJA U REPUBLICI HRVATSKOJ	104
6.3	MODELI RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA U DRUGIM EU ZEMLJAMA S FOKUSOM NA MJERE ZA AKTIVACIJU PRAZNIH NEKRETNINA	108
6.3.1	<i>Irska</i>	108
6.3.2	<i>Portugal</i>	110
6.3.3	<i>Slovenija</i>	110
6.3.4	<i>Italija</i>	111
6.4	PROSTORNO-PLANSKI KAPACITETI ZA RAZVOJ STANOVANJA	111
6.4.1	<i>Pregled izgrađenosti zemljišta</i>	111
6.4.2	<i>Greenfield lokacije</i>	114
6.5	POSTOJEĆI OBJEKTI POGODNI ZA PRENAMJENU ILI OBNOVU	115
6.5.1	<i>Brownfield lokacije</i>	115
6.6	MOGUĆNOSTI SURADNJE S VARAŽDINSKOM ŽUPANIJOM	117
7	GOSPODARSKE I DRUŠTVENE PREDNOSTI RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA	119
7.1	UTJECAJ NA DEMOGRAFSKU STABILNOST	119
7.2	UTJECAJ NA GOSPODARSTVO I TRŽIŠTE RADA	121
7.3	DOPRINOS RAVNOMJERNOM REGIONALNOM RAZVOJU	122
7.4	DUGOROČNA ODRŽIVOST ULAGANJA	122
8	SWOT ANALIZA	124
8.1	METODOLOŠKI PRISTUP I PREDMET ANALIZE	124
8.2	POLAZNI NALAZI KAO EVIDENCIJSKA OSNOVA	124
8.3	SWOT MATRICA	125
8.4	UNAKRSNA ANALIZA KVADRANATA IZ SWOT ANALIZE	127
9	NAČELA ZA POLITIKE STANOVANJA I PRIJEDLOZI MJERA	128
9.1	PRIJEDLOG PRIORITETA PO JLS-OVIMA	135
10	ZAKLJUČAK	137
11	PRILOZI	138

11.1	BROWNFIELD LOKACIJE U VARAŽDINSKOJ ŽUPANII PREMA REGISTRU BROWNFIELD PODRUČJA	138
11.2	PRIMJER ANALIZE GREENFIELD LOKACIJE NA SLUČAJU GRADA NOVOG MAROFA	142
11.3	PRIMJER ANALIZE BROWNFIELD LOKACIJE NA SLUČAJU GRADA NOVOG MAROFA.....	144

Popis slika

Slika 1 Indeks cijena nekretnina (House price indeks - HPI) za odabrane zemlje EU (2015=100) [Izvor: Eurostat, obrada autora].....	15
Slika 2 Izdane građevinske dozvole za stambene zgrade (u m ² na 1 000 stanovnika) [Izvor: Eurostat].....	16
Slika 3 Proizvođačke cijene novih stambenih zgrada (2015=100) [Izvor: Eurostat]	17
Slika 4 Medijalna dob napuštanja roditeljskog doma, EU članice, 2025. [Izvor: Eurostat, obrada autora].....	18
Slika 5 Jedinice lokalne samouprave Varaždinske županije [Izvor: DGU, obrada: EYS]	31
Slika 6 Kretanje broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj od 1961. do 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	33
Slika 7 Međupopisna promjena broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj 1991.-2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]	33
Slika 8 Međupopisna promjena broja stanovnika 2021./2011. i 2021./2001. (u %) u jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije [Izvor: DZS, obrada: EYS]	35
Slika 9 Stopa prosječne godišnje promjene broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj 1991.-2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]	35
Slika 10 Međupopisna promjena broja stanovnika 2021./2011. (u %) u naseljima Varaždinske županije [Izvor: DZS, obrada: EYS].....	36
Slika 11 Udio broja stanovnika (u %) po JLS Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	38
Slika 12 Udio broja stanovnika (u %) po naseljima Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	39
Slika 13 Gustoća naseljenosti (stan./km ²) Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	40
Slika 14 Dobno-spolna struktura stanovništva Varaždinske županije 2011. i 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS].....	41
Slika 15 Dobna struktura stanovništva Grada Varaždina, ostalih JLS, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]	42
Slika 16 Indeks starosti (broj starih 60 i više godina na 100 mladih do 19 godina starosti) Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	43
Slika 17 Broj kućanstva u Varaždinskoj županiji i njihova prosječna veličina 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	46
Slika 18 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]	47
Slika 19 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	49

Slika 20 Privatna kućanstva prema tipu u Varaždinskoj županiji 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]	52
Slika 21 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema tipu 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]	54
Slika 22 Privatna kućanstva Varaždinske županije prema osnovi korištenja stambene jedinice 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]	55
Slika 23 Stopa imigracije (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]	58
Slika 24 Stopa imigracije (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]	59
Slika 25 Stopa migracijskog salda (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]	60
Slika 26 Usporedba stope migracijskog salda (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2014. i 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	62
Slika 27 Udio nastanjenih stanova u ukupnom broju stanova po JLS-u u Varaždinskoj županiji [Izvor: DZS]	65
Slika 28 Udio nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova u županiji prema Popisu 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS]	66
Slika 29 Udio kuća za odmor u ukupnom broju stanova (2021.) [Izvor: DZS]	67
Slika 30 Struktura stambenih jedinica po načinu korištenja 2021. [Izvor: DZS].....	68
Slika 31 Udio HEP priključaka s potrošnjom manjom od 500 kWh u ukupnom broju priključaka	69
Slika 32 Udio HEP priključaka s potrošnjom manjom od 100 kWh godišnje u 2025. godini [Izvor: HEP; obrada: EYS].....	69
Slika 33 Izraženost specifičnih stambenih izazovi na tržištu nekretnina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	76
Slika 34 Izraženost stambenih problema prema skupinama stanovništva [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	77
Slika 35 Vrijednost godišnjih sredstava za stambene mjere u iduće tri godine [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	79
Slika 36 Najkorisnija pomoć od strane Varaždinske županije [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	80
Slika 37 Glavni razlozi za preseljenje [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	82
Slika 38 Preferirani način rješavanja stambenog pitanja u budućnosti [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	83
Slika 39 Glavni razlozi za preseljenje stanovništva do 45. godina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	84
Slika 40 Stavovi građana do 45 godina o obnovi, aktiviranju praznih nekretnina i mikrostanovima [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	85
Slika 41 Završeni stanovi prema broju soba u Varaždinskoj županiji [Izvor: DZS]	92
Slika 42 Broj završenih stanova 2011.-2024. [Izvor: DZS]	92

Slika 43 Udio broja završenih stanova (2011. - 2024.) u ukupnom broju stanova 2011. [Izvor: DZS]	93
Slika 44 Ishođenje dozvola povezanih s gradnjom [Izvor: Subnational Business Ready: Hrvatska (2024)]	94
Slika 45 Indeks priuštivosti stanova, Varaždinska županija [Izvor: izračun autora na temelju podataka iz DZS-a i MPUGDI-a]	97
Slika 46 Postotni udio završenih stanova (2011.-2024.) u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje 2011. godine, po županijama [Izvor: DZS]	98
Slika 47 Indeks priuštivosti stanova za odabrane županije [Izvor: izračun autora na temelju podataka DZS-a i MPUGDI-a].....	98
Slika 48 Indeks priuštivosti stanova po JLS-u za Varaždinsku županiju [Izvor: izračun autora na temelju podataka Porezne uprave i izvješćima o tržištu nekretnina Varaždinske županije i Grada Varaždina].....	99
Slika 49 Udio ukupnih stambenih troškova u dohotku, 2024. [Izvor: obrada autora na temelju podataka MPUGDI-ja]	100
Slika 50 Izgrađena područja Varaždinske županije [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS]	112
Slika 51 Udio izgrađenih površina u ukupnoj površini jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije (u %) [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS].....	113
Slika 52 Lokacije čestica pogodnih za greenfield izgradnju u Varaždinskoj županiji	114
Slika 53 Lokacija brownfield čestica u Varaždinskoj županiji.....	116
Slika 54 Udaljenost centroida greenfield čestice Grada Novog Marofa od pojedinih vrsta sadržaja i usluga te stanica javnog prijevoza [Izvor: Nacionalni prometni model, DGU, OSM; obrada: EYS]	143
Slika 55 Udaljenost centroida brownfield čestice Grada Novog Marofa od pojedinih vrsta sadržaja i usluga te stanica javnog prijevoza [Izvor: Nacionalni prometni model, DGU, OSM; obrada: EYS]	145

Popis tablica

Tablica 1 Pregled strateških i razvojnih dokumenata po jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije	23
Tablica 2 Broj stanovnika, gustoća naseljenosti i međupopisna promjena broja stanovnika naselja Varaždinske županije 2001.-2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]	34
Tablica 3 Godišnja stopa promjene broja stanovnika po jedinicama lokalne samouprave, 2014.-2024. [Izvor: izračun autora na temelju podataka DZS-a]	37
Tablica 4 Dobna struktura stanovništva Grada Varaždina, ostalih JLS, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS].....	42
Tablica 5 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji i njihova prosječna veličina 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	45
Tablica 6 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	48
Tablica 7 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji - promjena udjela 2011.-2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	50
Tablica 8 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema tipu 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]	53
Tablica 9 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema osnovi korištenja stambene jedinice 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS].....	56
Tablica 10 Usporedba broja nenastanjenih (praznih) stanova te stanova koji se koriste povremeno iz baze DZS-a i broja priključaka HEP-a [Izvor: DZS, HEP; obrada: EYS]	70
Tablica 11 Procjena broja stanova Varaždinske županije izgrađenih u određenom vremenskom razdoblju [Izvor: DZS; obrada: EYS]	73
Tablica 12 Ključne razlike u stavovima ukupne populacije i stanovništva između 18 i 45 godina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]	86
Tablica 13 Kupoprodaja stana/apartmana u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina].....	88
Tablica 14 Kupoprodaja obiteljskih kuća u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina].....	88
Tablica 15 Najam stanova u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina] ..	89
Tablica 16 Najam obiteljskih kuća u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina].....	90
Tablica 17 Okvirni popis mjera stambene politike po jedinicama lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji	102
Tablica 18 Pregled stambenih mjera u hrvatskim županijama [Izvor: izrada autora prema dostupnim izvorima]	105
Tablica 19 Izgrađena područja i udio izgrađenih površina u ukupnoj površini jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije (u %) [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS]	113

Tablica 20 Popis brownfield lokacija u Varaždinskoj županiji prema Registru brownfield područja.....	138
--	-----

1 Uvod

1.1 Svrha i cilj izrade studije

Novi okvir stambene politike uspostavljen donošenjem Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i Zakona o priuštivom stanovanju polazi od činjenice da dostupnost odgovarajućeg i priuštivog stanovanja predstavlja jedno od ključnih razvojnih, gospodarskih i demografskih pitanja Republike Hrvatske. Nacionalni plan definira viziju Hrvatske kao zemlje u kojoj je dostupno priuštivo i održivo stanovanje za sve građane te postavlja tri temeljna cilja stambene politike: priuštivo stanovanje, održivo stanovanje i prostor u funkciji stanovanja.

Člankom 8. Zakona o priuštivom stanovanju¹ propisano je da se potrebe za priuštivim stanovanjem utvrđuju kroz sustavno prikupljanje i analizu podataka o stanovanju, stambenom fondu, demografskim obilježjima stanovništva te iskazu potreba za različitim modelima priuštivog stanovanja. Zakon pritom naglašava važnost uključivanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u planiranje i provedbu stambene politike, kako bi se mjere i programi prilagodili stvarnim potrebama stanovništva pojedinog područja.

Potreba za sustavnijim planiranjem stambene politike proizlazi iz brojnih izazova prisutnih na nacionalnoj i lokalnoj razini. Posljednjih godina zabilježen je rast cijena nekretnina i najma stanova, smanjena dostupnost stanovanja mladima i mladim obiteljima, starenje stanovništva, depopulacija pojedinih područja te velik udio stambenih jedinica koje se ne koriste za stanovanje. Značajan dio postojećeg stambenog fonda ostaje nedovoljno iskorišten, dok se potrebe stanovništva i mogućnosti lokalnih zajednica međusobno razlikuju. Upravo zbog toga, učinkovita stambena politika mora biti utemeljena na kvalitetnim podacima i detaljnom razumijevanju lokalnih okolnosti.

Varaždinska županija prepoznaje važnost stanovanja kao jednog od preduvjeta demografske stabilnosti, gospodarskog razvoja i povećanja kvalitete života stanovništva. U uvjetima kontinuiranih demografskih promjena, promjene strukture kućanstava, starenja stanovništva i različitih razvojnih potreba jedinica lokalne samouprave, javlja se potreba za izradom jedinstvene analitičke podloge koja će omogućiti cjelovit uvid u stanje stanovanja na području cijele županije.

Predmet ove Studije je analiza postojećeg stanja, potreba i mogućnosti razvoja stanovanja na području svih jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije. Studija se izrađuje kao stručna i analitička podloga koja objedinjuje demografske, društvene, gospodarske, prostorne i stambene pokazatelje relevantne za planiranje budućih aktivnosti u području stanovanja.

Svrha izrade Studije jest:

- utvrditi postojeće stanje stambenog fonda i način njegova korištenja;
- identificirati stvarne potrebe stanovništva za različitim oblicima stanovanja;
- sagledati prostorne, infrastrukturne i razvojne mogućnosti za daljnji razvoj

1 NN 45/2026 [Zakon o priuštivom stanovanju](#)

- stanovanja;
- osigurati kvalitetnu podlogu za donošenje strateških i operativnih odluka u području stambene politike;
- podržati jedinice lokalne samouprave i Varaždinsku županiju u planiranju programa priuštivog stanovanja;
- stvoriti osnovu za korištenje nacionalnih i europskih izvora financiranja u području stanovanja.

Osnovni cilj Studije jest uspostaviti sveobuhvatnu bazu podataka i znanja o stanovanju na području Varaždinske županije te utvrditi potrebe i razvojne potencijale jedinica lokalne samouprave. Posebna pažnja posvećuje se prepoznavanju potreba mladih, mladih obitelji, ranjivih skupina stanovništva, osoba starije životne dobi te drugih skupina koje otežano rješavaju svoje stambeno pitanje na tržištu.

Uz analizu postojećeg stanja, Studija će omogućiti definiranje smjernica, preporuka i mjera koje će doprinijeti povećanju dostupnosti i priuštivosti stanovanja, boljem korištenju postojećeg stambenog fonda, aktivaciji prostornih potencijala te ravnomjernijem teritorijalnom razvoju Varaždinske županije. Time Studija predstavlja važan korak prema provedbi nacionalnih ciljeva stambene politike na regionalnoj i lokalnoj razini te stvaranju preduvjeta za dugoročno održiv i uključiv razvoj prostora u funkciji stanovanja.

1.2 Metodologija izrade Studije

Izrada Studije postojećeg stanja potreba i mogućnosti za stanovanje po jedinicama lokalne samouprave unutar Varaždinske županije temelji se na kombinaciji kvantitativnih i kvalitativnih metoda istraživanja, s ciljem osiguravanja što cjelovitijeg i objektivnijeg uvida u stanje stanovanja, potrebe stanovništva i razvojne mogućnosti na području svih jedinica lokalne samouprave. Metodološki pristup definiran je Projektnim zadatkom Varaždinske županije, a dodatno je razrađen tijekom provedbe Studije kroz suradnju stručnjaka okupljenih u konzorciju EY Savjetovanje d.o.o. i Instituta za razvoj i međunarodne odnose (IRMO).

Metodologija izrade Studije zasniva se na nekoliko međusobno povezanih istraživačkih koraka:

a) Desk analiza i analiza dostupnih podataka

Prvi korak obuhvaća prikupljanje, pregled i analizu postojećih strateških, zakonodavnih, statističkih i administrativnih izvora podataka relevantnih za područje stanovanja. Analizirani su nacionalni, regionalni i lokalni razvojni dokumenti, prostorno-planska dokumentacija, službene statistike te postojeće stručne podloge i istraživanja.

U okviru desk analize koriste se podaci i pokazatelji iz različitih izvora, uključujući:

- ▶ Državni zavod za statistiku (DZS);
- ▶ Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine;
- ▶ Hrvatsku narodnu banku;
- ▶ Poreznu upravu;

- ▶ Ekonomski institut, Zagreb;
- ▶ Izvješća o tržištu nekretnina;
- ▶ Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije;
- ▶ prostorne planove županije, gradova i općina;
- ▶ ostale podatke i/ili dokumente koje dostavljaju jedinice lokalne samouprave i druge nadležne institucije.

Analizom navedenih izvora utvrđuju se obilježja stambenog fonda, demografski i socioekonomski trendovi, pokazatelji priuštivosti stanovanja, stanje tržišta nekretnina te prostorni potencijali za razvoj novih stambenih kapaciteta.

b) Prostorna analiza i prostorno mapiranje

Sukladno Projektnom zadatku, poseban naglasak stavljen je na analizu prostorno-planske dokumentacije i prostornih potencijala za razvoj stanovanja. U tu svrhu provodi se GIS analiza prostornih podataka, te pregled prostornih planova kao i podaci o razmještanju ključne društvene i prometne infrastrukture.

Prostornim mapiranjem i temeljem prikupljenih podataka od JLS identificiraju se:

- ▶ područja pogodna za novu stanogradnju;
- ▶ objekti i lokacije potencijalno prikladni za prenamjenu ili obnovu;
- ▶ raspoloživost društvene i prometne infrastrukture
- ▶ prostorna ograničenja i razvojni izazovi pojedinih JLS-ova

c) Prikupljanje podataka od jedinica lokalne samouprave

Važan dio metodologije čini izravno prikupljanje podataka od gradova i općina Varaždinske županije. U tu svrhu izrađen je standardizirani zahtjev za dostavu podataka te posebna anketa namijenjena jedinicama lokalne samouprave. Prikupljeni podaci koriste se za dopunu službenih statističkih izvora te za identifikaciju lokalnih razvojnih potreba, planova i projekata vezanih uz stanovanje.

Zaključno s izradom ovog nacrtu Studije, zahtjev za dostavu podataka dostavilo je 21 jedinica lokalne samouprave, dok je anketu za JLS ispunilo 26 od ukupno 28 jedinica. Također, jedinice lokalne samouprave dostavljale su podatke i informacije o građevinskom zemljištu pogodnom za razvoj stanovanja, dok pojedine jedinice iste nisu dostavile. Prilikom izrade studije uzeti su u obzir i obrađeni su dostavljeni podaci.

d) Anketno istraživanje među građanima

Kako bi se uz institucionalnu perspektivu obuhvatile i stvarne potrebe stanovništva, dogovorena je između Naručitelja i Izrađivača studije dodatna metoda prikupljanja podataka u vidu anketnog istraživanja među građanima Varaždinske županije.

Cilj ankete jest prikupiti informacije o stambenom statusu kućanstava, potrebama za kupnjom ili najmom stana, razlozima otežanog rješavanja stambenog pitanja te preferencijama vezanima uz buduće modele stanovanja.

Anketa za građane bila je otvorena u razdoblju od 4. srpnja do 25. kolovoza 2026. Godine te je ukupno prikupljeno 696 odgovora, od čega se 488 odnosi na mlade između 18 i 45 godina.

e) Primjena metode triangulacije

Središnji metodološki pristup korišten u izradi Studije jest metoda triangulacije. Triangulacija predstavlja istraživački postupak kojim se isti problem ili istraživačko pitanje promatra iz više različitih izvora i metodoloških perspektiva, s ciljem povećanja pouzdanosti i vjerodostojnosti rezultata.

U ovoj Studiji triangulacija se provodi povezivanjem:

- ▶ rezultata desk analize i službenih statističkih pokazatelja;
- ▶ prostornih analiza i GIS mapiranja;
- ▶ podataka prikupljenih od jedinica lokalne samouprave i rezultata anketnog istraživanja građana.

Primjenom triangulacije omogućuje se provjera i usporedba podataka iz različitih izvora. Na primjer, statistički podaci o stambenom fondu uspoređuju se s lokalnim informacijama koje dostavljaju JLS-ovi te s percepcijama i potrebama iskazanim kroz anketu građana. Na taj se način smanjuje rizik pogrešne interpretacije pojedinačnih pokazatelja te se osigurava cjelovitije razumijevanje stanja stanovanja na području Varaždinske županije.

f) Izrada preporuka i mjera

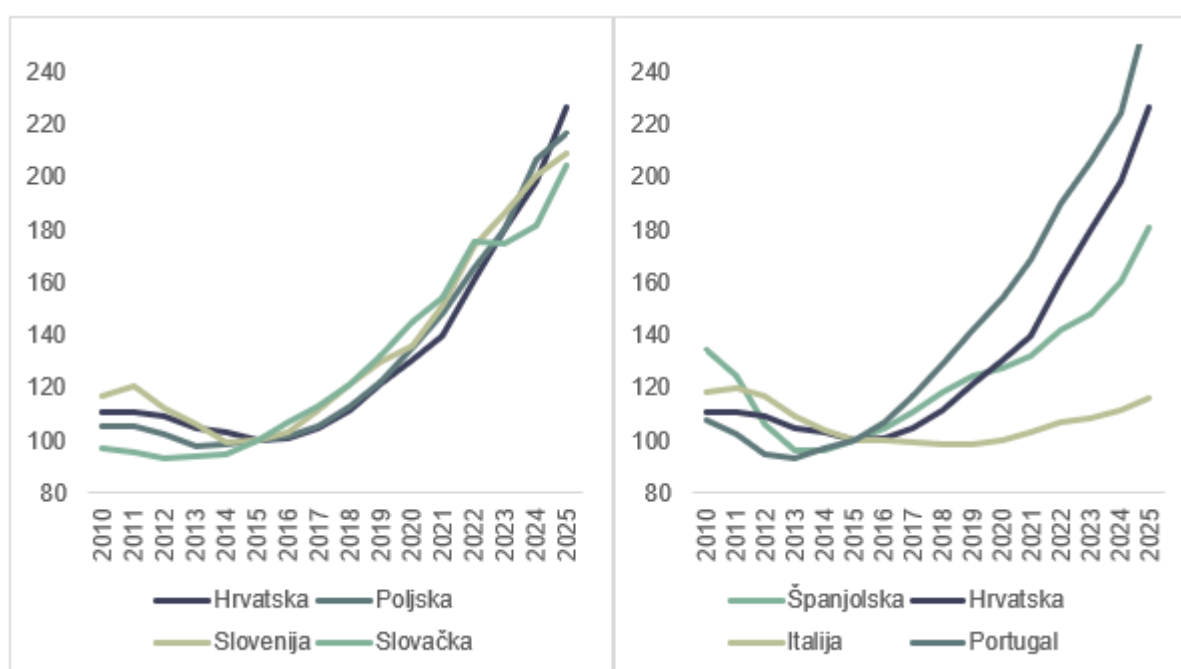
Završni korak metodologije obuhvaća sintezu svih prikupljenih podataka i analiza te izradu preporuka, smjernica i prioriternih mjera za razvoj stanovanja na području Varaždinske županije. Preporuke će biti usmjerene na povećanje priuštivosti stanovanja, učinkovitije korištenje postojećeg stambenog fonda, aktivaciju prostornih potencijala te jačanje uloge jedinica lokalne samouprave i Varaždinske županije u planiranju i provedbi stambene politike.

Tako postavljena metodologija omogućava objedinjavanje statističkih, prostornih, institucionalnih i iskustvenih podataka u jedinstvenu analitičku osnovu za donošenje budućih odluka u području stanovanja na području Varaždinske županije.

2 Polazne osnove za izradu Studije

2.1 Pregled globalnih trendova i relevantnih dokumenata Europske Unije

Priuštivo stanovanje sve je relevantnija tema i sve važniji prioritet Europske unije posljednjih godina. U prosincu 2024. godine, Europska komisija imenovala je prvog povjerenika za stanovanje čime je EU pokazala veću odgovornost i pružila potporu državama članicama te regionalnim i lokalnim tijelima u pronalaženju konkretnih rješenja za suočavanje sa stambenom krizom. Prema podacima Europske komisije, od 2013. do 2024. godine nominalne cijene stambenih nekretnina povećale su se za više od 60% u cijeloj EU-u, brže od dohotka kućanstava (EK, 2025: 1).



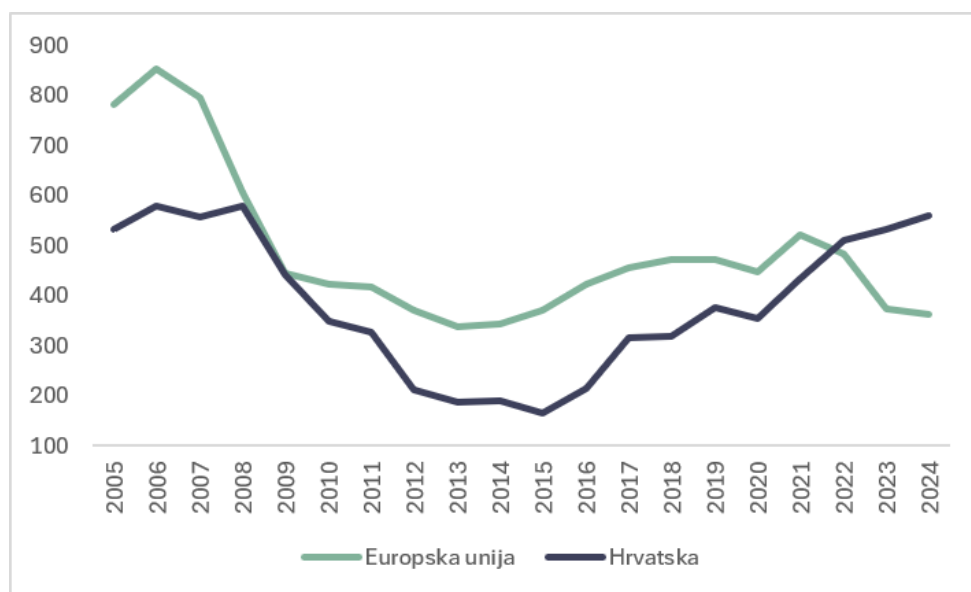
Slika 1 Indeks cijena nekretnina (House price indeks - HPI) za odabrane zemlje EU (2015=100) [Izvor: Eurostat, obrada autora]

Slika 1 prikazuje indeks cijena nekretnina vidljivo je kako Hrvatska slijedi trend sličan drugim zemljama srednje Europe. Indeks je u 2025. godini za Hrvatsku iznosio oko 225, što znači da su nominalne cijene nekretnina bile oko 125% više u odnosu na baznu 2015. godinu. Hrvatska je 2025. godine zabilježila treći najbrži rast cijena stambenih nekretnina u EU (nakon Mađarske i Portugala) (Eurostat, 2026).

Međutim, kada se promatra trend na regionalnoj razini u EU, uočavaju se značajne razlike. Problem priuštivog stanovanja posebno je izražen u većim europskim gradovima i popularnim turističkim destinacijama dok se, s druge strane, brojne ruralne regije EU-a suočavaju s depopulacijom i nerijetko padom cijena nekretnina. U Europskom planu za priuštivo stanovanje iz 2025. godine predstavljene su mjere kojima EU nastoji riješiti problem nepriuštivog stanovanja. Plan se sastoji od četiri stupa: (1) povećanje ponude, (2) mobilizacija ulaganja, (3) omogućavanje izravne potpore tijekom provedbe reformi te (4) potpora najpogođenijim skupinama stanovništva (EK, 2025). Također je predložen novi

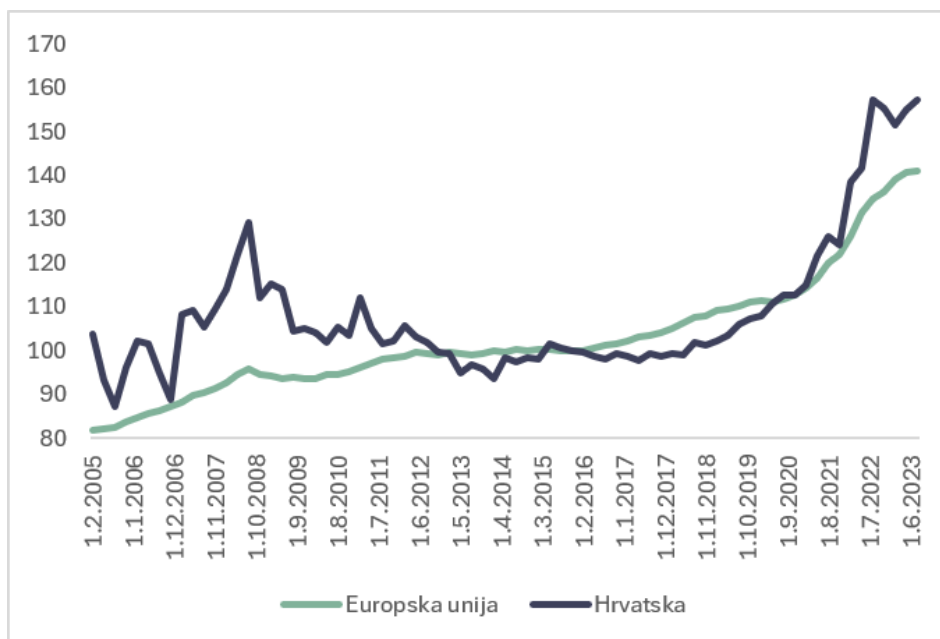
način suradnje između institucija EU, nacionalnih, regionalnih i lokalnih vlasti, financijskih institucija i drugih ključnih dionika u rješavanju stambene krize (EK, 2025: 1).

U Europskom planu identificirani su ključni uzroci stambene krize. Prvenstveno se to odnosi na smanjenje ulaganja u ponudu tijekom posljednjeg desetljeća. Ponuda nije pratila rast potražnje zbog visokih troškova izgradnje, nedostatka inovacija, kvalificirane radne snage i prekomjerne birokracije (EK, 2025). Broj stambenih građevinskih dozvola smanjio se za 22% od 2021., a postojeći stambeni fond nije adekvatno iskorišten budući da je 20% stambenih nekretnina prazno (EK, 2025: 1).



Slika 2 Izdane građevinske dozvole za stambene zgrade (u m² na 1 000 stanovnika) [Izvor: Eurostat]

U okviru prvog stupa EU predlaže što veću digitalizaciju u svim fazama planiranja, projektiranja ili izdavanja građevinskih dozvola. Komisija napominje kako je uz izgradnju novih stambenih jedinica isto tako važna i aktivacija postojećih jedinica, a to uključuje obnovu i prenamjenu postojećih zgrada te vraćanje praznih nekretnina u upotrebu. Također se ističe važnost reguliranja kratkoročnog najma kako bi dugoročni najam imao prednost te boljih prometnih veza i pružanja osnovnih usluga koje mogu poboljšati privlačnost nedovoljno iskorištenih stambenih objekata u ruralnim područjima čime se smanjuje pritisak na urbana središta. Što se tiče smanjenja troškova gradnje, EU predlaže veća ulaganja u inovacije i tehnologiju, inovativnije materijale i korištenje modernih metoda gradnje. Također se navodi i važnost obnove zgrada kako bi se povećala energetska učinkovitost i smanjili životni troškovi Europljana.



Slika 3 Proizvođačke cijene novih stambenih zgrada (2015=100) [Izvor: Eurostat]

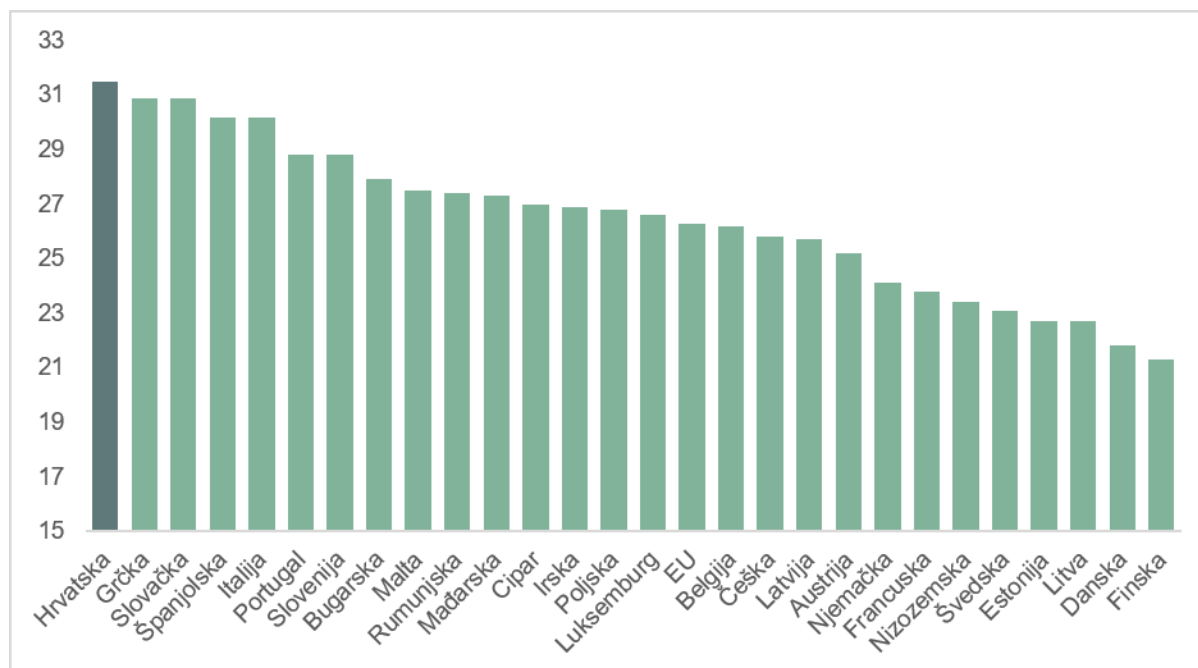
Drugi stup odnosi se na mobilizaciju privatnih i javnih ulaganja budući da su se ukupna ulaganja u ponudu stambenih nekretnina smanjila u mnogim državama članicama (EK, 2025: 7). Razlozi za navedeno su: manje dostupno javno financiranje nakon velike financijske krize, rastući troškovi zemljišta i izgradnje te stroži uvjeti kreditiranja. Zbog toga je EU osigurala minimalno 43 milijarde eura ulaganja u stanovanje u okviru trenutačnog VFO-a putem fondova kohezijske politike, programa InvestEU, LIFE, Programa jedinstvenog tržišta i Obzor Europa te instrumenta NextGenerationEU (EK, 2025: 8). Osim toga, planira se veća regulatorna fleksibilnost te povećanje ulaganja u stanovanje u okviru sljedećeg VFO-a za razdoblje nakon 2027. godine. Kako bi privukla ulaganja u ponudu stambenih nekretnina, planira se koristiti više financijskih institucija, kao što su Europska investicijska banka, nacionalne i regionalne razvojne banke, Europska banka za obnovu i razvoj te Razvojna banka Vijeća Europe.

EU će poticati javno-privatna partnerstva preko razvoja nove paneuropske platforme za ulaganja u priuštivo i održivo stanovanje. Ta će platforma podupirati suradnju javnih tijela i privatnog sektora kako bi se okupili resursi i povećala ulaganja u ponudu stambenih nekretnina (EK, 2025: 9). Drugim riječima, omogućit će se pristup informacijama o mogućnostima financiranja, najboljim praksama, studijama slučaja i inovativnim pristupima u državama članicama. EU je omogućila da države članice sada mogu podržati projekte za priuštivo stanovanje, a da prethodno ne moraju obavijestiti Komisiju i dobiti odobrenje, ako su ispunjeni uvjeti iz Odluke o uslugama od općeg ekonomskog interesa.

U okviru trećeg stupa cilj je omogućiti izravnu potporu tijekom provedbe reformi. Potpora se odnosi na bolju regulaciju kratkoročnog najma na razini cijele EU kako bi se javnim tijelima omogućilo poduzimanje odgovarajućih mjera za zaštitu stambene priuštivosti u područjima pod turističkim pritiskom. Komisija namjerava poticati veću transparentnost na tržištu stambenih nekretnina kako bi se utvrdilo špekulativno ponašanje i razjasnila situacija u pogledu vlasništva i ključnih transakcija na tržištu nekretnina.

Četvrti stup odnosi se na potporu najpogođenijima pri čemu se najviše cilja na mlade, najmoprimce i beskućnike. Komisija namjerava doprinijeti povećanju ulaganja u studentski

smještaj u okviru programa InvestEU, paneuropske platforme za ulaganja te u okviru kohezijske politike.



Slika 4 Medijalna dob napuštanja roditeljskog doma, EU članice, 2025. [Izvor: Eurostat, obrada autora]

Europska investicijska banka (EIB) posljednjih godina sve aktivnije sudjeluje u financiranju stambenih projekata. Kako bi olakšala pristup informacijama, EIB je uspostavila jedinstvenu internetsku platformu (one-stop-shop) namijenjenu svim dionicima zainteresiranima za razvoj projekata priuštivog stanovanja, na kojoj su dostupne informacije o mogućnostima financiranja i savjetodavnoj podršci. Pristup EIB-a temelji se na trima prioritetima: (1) poticanju inovativnih stambenih rješenja koja primjenom digitalnih tehnologija ubrzavaju gradnju i smanjuju troškove; (2) obnovi postojećeg stambenog fonda radi poboljšanja kvalitete stanovanja, aktiviranja praznih nekretnina i ublažavanja energetske siromaštva; te (3) izgradnji novih stambenih jedinica. U skladu s tim prioritetima, EIB planira povećati opseg kreditiranja projekata priuštivog stanovanja te nastaviti pružati savjetodavnu podršku jedinicama lokalne i regionalne samouprave, kao i privatnim investitorima.

2.2 Pregled zakonodavnog i strateškog okvira Republike Hrvatske

2.2.1 Pregled zakonodavnog okvira u kontekstu održivog stanovanja

Zakonodavni okvir priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj posljednjih se godina postupno oblikuje kao zasebno područje javne politike. Za razliku od ranijeg razdoblja, u kojem je stambena politika bila jače usmjerena na poticanje vlasništva i društveno poticanu stanogradnju, novi zakonodavni okvir sve više uključuje najam, aktivaciju postojećeg stambenog fonda, institucionalnu ulogu države i jedinica lokalne samouprave te razvoj javno dostupnog stambenog fonda.

Zakon o priuštivom stanovanju (NN 45/2026) predstavlja središnji zakonodavni instrument nove faze stambene politike u Republici Hrvatskoj. Njime se uređuje sustavno organizirana stanogradnja, stjecanje stambenih nekretnina te gospodarenje stambenim fondom financiranim ili sufinanciranim javnim sredstvima, s ciljem osiguranja priuštivog stanovanja

ciljnim skupinama građana. Navedeni zakon je važan jer se priuštivo stanovanje prvi put uspostavlja kao zasebno i institucionalno uređeno područje javne politike. U odnosu na raniji model društveno poticane stanogradnje, koji je bio dominantno usmjeren na kupnju stanova, novi zakon širi pristup i na najam, upravljanje stambenim fondom, aktivniju ulogu javnog sektora te očuvanje stanova u funkciji priuštivog stanovanja.

Osnovne mjere kojima se osigurava priuštivo stanovanje uključuju gradnju i rekonstrukciju stambenih te stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, pri čemu se stanovi mogu prodavati ciljnim skupinama uz obročnu otplatu pod povoljnim uvjetima ili davati u najam pod priuštivim uvjetima. Druga mjera je davanje potpora za stjecanje prve stambene nekretnine kao i potpore za gradnju ili rekonstrukciju kuće te rekonstrukciju zgrade. Treće, priuštivo stanovanje može se osiguravati najmom stanova na tržištu i njihovim davanjem u podnajam pod priuštivim uvjetima. Otvorena je i mogućnost razvoja neprofitnog udruživanja građana u stambene zadruge radi rješavanja stambenog pitanja. Mjere su namijenjene punoljetnim državljanima Republike Hrvatske i članovima njihove uže obitelji koji pripadaju ciljnim skupinama prema Zakonu i ne mogu riješiti stambeno pitanje na tržištu. Nositelji provedbe su država, nadležno ministarstvo, APN, jedinice lokalne i područne odnosno regionalne samouprave te javne ustanove za priuštivo stanovanje. Time je naglašena važnost suradnje nacionalne i lokalne razine, osobito u pogledu planiranja potreba, osiguravanja zemljišta, izgradnje stanova, upravljanja fondom i određivanja korisnika. Mikro stambene jedinice posebna su mjera priuštivog najma za mlade do 30 godina, namijenjena prijelaznom stanovanju do četiri godine, uz mogućnost produljenja za još dvije. Mogu se dodijeliti i javnim službenicima koji se sele radi posla. Površina iznosi oko 18 m² za jednu osobu ili 26 m² za dvije, a najamnina je 15% niža od lokalne medijalne najamnine te uključuje namještaj i režije. Cilj zakona kroz sve navedene mjere je povećati dostupnost stanovanja za građane koji svoje stambeno pitanje ne mogu riješiti pod tržišnim uvjetima, osobito za mlade, obitelji, kućanstva srednjih i nižih prihoda te druge skupine izložene stambenoj nepriuštivosti.

Drugi važan zakon je Zakon o najmu stanova (NN 105/20), koji uređuje odnose između najmodavaca i najmoprimaca. Njime se definiraju temeljni elementi najmodavnog odnosa, uključujući sklapanje ugovora o najmu, obveze najmodavca i najmoprimca, plaćanje najmnine, korištenje stana, održavanje stana te uvjete prestanka i otkaza ugovora o najmu. U kontekstu priuštivog stanovanja ovaj je zakon važan jer čini opći pravni okvir za sektor najma stanova čime se otvara mogućnost povećanja aktivnog stambenog fonda na tržištu. Stabilan, transparentan i pravno siguran najam jedan je od ključnih preduvjeta za razvoj priuštivog stanovanja, osobito za kućanstva koja ne mogu riješiti stambeno pitanje kupnjom nekretnine ili pristupom stambenom kreditu.

U pripremi je novi Zakon o najmu stanova, koji bi trebao stupiti na snagu 2027. godine te donijeti jasnija pravila i veću sigurnost i podstanarima i stanodavcima. Među najvažnijim novostima su obvezna solemnizacija novih ugovora, nova pravila o otkaznim rokovima te veća zaštita od naglog povećanja najamnine.

Treći važan zakon je Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 151/25), koji pridonosi priuštivom stanovanju tako što stanovnicima slabije razvijenih i demografski ugroženih područja omogućuje povoljniji najam, obnovu ili izgradnju kuće te dodjelu građevinskog materijala. Time se smanjuje potreba za skupim tržišnim kreditima, a istodobno se potiču ostanak i doseljavanje stanovništva. Učinak zakona ovisi o dostupnosti državnih nekretnina, građevinskih parcela i osnovne infrastrukture. U Varaždinskoj županiji

potpomognuta područja obuhvaćaju više općina u više kategorija (prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024)). U drugoj kategoriji nalazi se općina Donja Voća, trećoj kategoriji općina Bednja, dok se u četvrtoj kategoriji nalaze općine Breznica, Jalžabet, Breznički Hum, Martijanec, Cestica, Mali Bukovec, Martijanec, Sveti Đurđ i Visoko te grad Lepoglava. Preostalih šesnaest općina i gradova spadaju u iznadprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Također, utjecaj na priuštivo stanovanje imaju i sljedeći zakoni: (1) Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024), (2) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 72/2025), i (3) Zakon o prostornom uređenju, gradnji i energetske učinkovitosti u zgradarstvu (NN 155/25). Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) pridonosi priuštivosti kroz kvalitetnije održavanje postojećih višestambenih zgrada, učinkovitije upravljanje pričuvom, obnovu i smanjenje dugoročnih troškova stanovanja. Zakon o izmjenama i dopunama o društveno poticanoj stanogradnji (NN 72/2025) izravno je povezan s priuštivim stanovanjem jer jača model javno poticane stanogradnje i omogućuju dostupnije uvjete kupnje ili najma za građane koji stan ne mogu riješiti po tržišnim cijenama. Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 151/25) doprinosi teritorijalnoj priuštivosti stanovanja jer omogućuje stambeno zbrinjavanje u slabije razvijenim područjima, čime se potiču ostanak ili povratak stanovništva te ravnomjerniji regionalni razvoj. Zakoni iz područja prostornog uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti u zgradarstvu utječu na priuštivost stvaranjem uvjeta za učinkovitije planiranje prostora, brže i sigurnije postupke gradnje te energetske učinkovitije zgrade, što dugoročno može smanjiti troškove izgradnje, održavanja i režija.

2.2.2 Pregled strateškog okvira na razini Republike Hrvatske

Strateški okvir priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj najjasnije je definiran kroz Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Ostali strateški dokumenti važan su dopunski okvir, ali nisu središnji dokumenti politike priuštivog stanovanja.

Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. krovni je strateški dokument za područje stanovanja te prvi srednjoročni nacionalni akt strateškog planiranja za područje stanovanja u RH. U kontekstu priuštivog stanovanja, navedeni dokument je ključan jer po prvi put sustavno postavlja priuštivost kao središnje pitanje stambene politike. Plan povezuje nekoliko ključnih problema: rast cijena stanova, rast najamnina, neravnotežu između turističkog i dugoročnog najma, neaktivirane prazne stanove, ograničenu dostupnost stanovanja za mlade i nedostatak javnog stambenog fonda. Cilj Nacionalnog plana je da, umjesto da javna politika dominantno pomaže kućanstvima da kupe stan na tržištu, se uvedu instrumenti za povećanje dostupne ponude: priuštivi najam, iskaz potreba za priuštivo stanovanje, porezne mjere, aktivacija praznih stanova i razvoj institucionalnih modela javnog upravljanja stambenim fondom. Ministarstvo je uz Nacionalni plan donijelo i provedbene dokumente: Akcijski plan 2025.-2027. i Program priuštivog najma.

Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana stambene politike za razdoblje 2025.-2027. operativni je dokument kojim se ciljevi Nacionalnog plana prevode u provedbene mjere. Unutar Plana, definirana su tri posebna cilja: (1) Priuštivo stanovanje, (2) Održivo stanovanje te (3) Prostor u funkciji stanovanja. Unutar tri posebna cilja, definirano je šest mjera: 1.1. Unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira (povrati poreza), 1.2. Povećanje ponude stambenih jedinica, 2.1. Energetska obnova zgrada, 2.2. Primjena tehničko-tehnoloških unaprjeđenja u gradnji, 3.1. Prilagodba upravljanja prostorom potrebama priuštivog

stanovanja, te 3.2. Ulaganje u zelenu urbanu infrastrukturu i kružno gospodarenje prostor. Plan definira što se treba provesti u prvoj fazi nove stambene politike: institucionalna priprema, razvoj programa priuštivog najma, prikupljanje podataka o potrebama, porezne i financijske mjere te priprema zakonodavnih promjena.

Program priuštivog najma jedna je od najkonkretnijih mjera nove stambene politike te je dio Nacionalnog plana stambene politike do 2030. Cilj Programa je građanima omogućiti lakši put do priuštivog stanovanja te je usmjeren na aktivaciju postojećih praznih stanova i njihovo uključivanje u dugoročni najam. U tom modelu država, odnosno Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), preuzima posredničku i provedbenu ulogu između vlasnika stanova i najmoprimaca. Time se nastoji povećati ponuda dugoročnog najma bez oslanjanja isključivo na novu gradnju. Ovaj instrument je strateški važan iz tri razloga. Prvo, prepoznaje da je dio problema u neučinkovitom korištenju postojećeg fonda. Drugo, uvodi javno posredovanje u segment tržišta najma koji je u Hrvatskoj tradicionalno slabo reguliran. Treće, može biti osobito relevantan u gradovima s visokim cijenama najma, pritiskom turizma i nedostatkom dugoročnih najмова.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske relevantna je za priuštivo stanovanje jer postavlja prostorni okvir za njegovo planiranje i provedbu. Iako ne utječe izravno na stambenu politiku, naglašava racionalno korištenje prostora, obnovu i bolje korištenje postojećih naselja, povezanost stanovanja s infrastrukturom, javnim uslugama i prometom te uvažavanje teritorijalnih razlika. U tom smislu, priuštivo stanovanje ne podrazumijeva samo nižu cijenu najma ili kupnje, nego i dostupnost kvalitetnog životnog okruženja, komunalne opremljenosti, javnog prijevoza, radnih mjesta i osnovnih usluga.

Nacionalni plan borbe protiv siromaštva i socijalne isključenosti 2021.-2027. ne definira priuštivo stanovanje kao zaseban cilj, nego se ono pojavljuje kroz potrebu razvoja stambenih programa za osobe slabijeg socio-ekonomskog statusa. U tom se smislu stanovanje promatra kao važan instrument smanjenja siromaštva, socijalne isključenosti i životne nesigurnosti ranjivih kućanstava, osobito osoba i obitelji s niskim prihodima, beskućnika, starijih osoba, osoba s invaliditetom i drugih skupina izloženih višem riziku od siromaštva. Plan povezuje stambeno zbrinjavanje sa širim sustavom socijalne skrbi, lokalnim uslugama i mjerama uključivanja.

2.3 Pregled strateškog okvira na razini Varaždinske županije i JLS-ova

Plan razvoja Varaždinske županije za razdoblje od 2021. do 2027. Godine

Plan razvoja srednjoročni je akt strateškog planiranja kojim se definiraju posebni ciljevi za provedbu strateških ciljeva iz Nacionalne razvojne strategije RH do kraja 2030. godine te sektorskih i višesektorskih strategija RH. Utvrđuje okvir razvoja Županije temeljem prethodno izrađene analize stanja te prepoznatih razvojnih potreba i potencijala, a sadrži ključne strateške odrednice poput vizije, razvojnih prioriteta, posebnih ciljeva, mjera i strateških projekata. Plan razvoja predstavlja okvir za usklađivanje razvojnih potreba na županijskoj razini te se njime osigurava poveznica između europskih, nacionalnih i lokalnih razvojnih planova.

Iako sam Plan ne spominje izravno tematiku stanovanja, pod Prioritetom 1. Smart (pametna i kreativna) županija, Posebni cilj 5. Učinkovito upravljanje razvojem, mjera 5.3. Prostorno

planiranje i upravljanje prostorom spominju se aktivnosti koje su značajne za razvoj stanovanja na županijskoj razini: Poticanje racionalnog korištenja prostora planskim uređivanjem naselja, revitalizacijom/prenamjenom urbanih i ruralnih sredina i devastiranih (napuštenih, zapuštenih) prostora, programa poticajne stanogradnje, održivog upravljanja postojećim objektima te Učinkovito upravljanje imovinom u javnom vlasništvu, aktivacija nedovoljno korištene imovine u razvojne svrhe.

Provedbeni program Varaždinske županije za razdoblje od 2026. - 2029. godine

Provedbeni program predstavlja plan djelovanja kojim se usmjerava daljnji društveni i gospodarski razvoj Varaždinske županije temeljen na Planu razvoja. Program je izrađen za razdoblje od 2026. - 2029. godine, a definira ključne ciljeve i prioritete kojima Županija nastoji smanjiti razvojne nejednakosti, potaknuti gospodarski rast i unaprijediti kvalitetu života. Provedbeni program povezan je s proračunom Županije pomoću čega se osigurava da se sredstva usmjeravaju u projekte koji doprinose ostvarivanju ciljeva utvrđenim u Planu razvoja čime se doprinosi i ostvarenju strateških ciljeva Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine.

Mjera 5.3. Prostorno planiranje i upravljanje prostorom iz Plana razvoja nalazi se i u Provedbenom programu, a ključne aktivnosti za ostvarivanje ove mjere su Izrada Prostornog plana županije nove generacije s rokom provedbe do lipnja 2027. godine te Izrada novih prostornih planova/izmjena i dopuna prostornih planova nove generacije s rokom provedbe prosinac 2029. godine.

Strategija razvoja urbanog područja Varaždin za razdoblje od 2021. do 2027. godine

Urbano područje Varaždin (UPVŽ) je integrirana teritorijalna cjelina formirana sa svrhom učinkovitijega planiranja i provedbe urbane politike, rješavanja izazova i ostvarivanja razvojnih potencijala koji nadilaze administrativne granice gradova i općina. UPVŽ obuhvaća 4 grada: Varaždin, Ludbreg, Novi Marof i Varaždinske Toplice, te 11 općina: Beretince, Gornji Kneginec, Jalžabet, Martijanec, Maruševac, Petrijanec, Sračinec, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Vidovec i Vinica, koji su odabrani zbog prostornog kontinuiteta i udjela svakodnevnih migracija zaposlenih stanovnika u grad Varaždin, kao središte urbanog područja. Razvoj UPVŽ-a definiran je Strategijom razvoja urbanog područja (SRUP) koji je akt strateškog planiranja regionalnog razvoja. SRUP ne navodi prioritete i mjere vezanje za stanovanje, osim za uspostavu stambenih jedinica za beskućnike.

U Tablica 1 dan je pregled strateških i razvojnih dokumenata po jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije, s posebnim naglaskom na tematiku stanovanja i stambenog zbrinjavanja.

Tablica 1 Pregled strateških i razvojnih dokumenata po jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije

Jedinica Lokalne Samouprave	Naziv strateškog dokumenta	Prioriteti i mjere vezane za stanovanje
Grad Ivanec	Provedbeni program Grada Ivanca za razdoblje 2025.-2029. godine	Unutar mjera <i>Demografije</i> , razvojni projekt Grada je <i>Program stambenog zbrinjavanja</i> , čiji je cilj zaustaviti iseljavanje mladih i omogućiti demografsku revitalizaciju i bolji položaj mladih obitelji.
Grad Lepoglava	Gradska razvojna strategija 2014.-2020. *(nije pronađen noviji dokument)	Gradska razvojna strategija ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Grad Ludbreg	Provedbeni program Grada Ludbrega 2021-2025 *(nije pronađen noviji dokument)	Unutar Provedbenog programa, stanovanje se spominje jedino unutar mjera socijalne skrbi.
Grad Novi Marof	Strategija razvoja Grada Novog Marofa 2015. - 2020. *(nije pronađen noviji dokument)	Pod mjerom 4.2.2. <i>Unaprjeđenje društvene infrastrukture, aktivnosti civilnog društva i mladih</i> kao jedna od aktivnosti spominje se <i>Izgradnja zgrada za stanovanje uključujući i društveno-poticaјnu stanogradnju</i> .
Grad Varaždin	Provedbeni program Grada Varaždina 2025. - 2029.	Pod Prioritetom 1. <i>Uređenje naselja i stanovanje</i> , Varaždin stavlja naglasak na izgradnju novih stanova u okviru POS te stvaranje dodatnih kapaciteta za priuštivi najam. Tome odgovaraju i mjere 1.1. <i>Izgradnja novih POS stanova</i> te 1.2. <i>Izgradnja stanova za priuštivi najam</i> .
Grad Varaždinske Toplice	Plan ukupnog razvoja Grada Varaždinskih Toplica za razdoblje 2021. - 2031.	Kao jednu od demografskih mjera, Grad predviđa izgradnju <i>Smart kvarta</i> za mlade obitelji sa 37 stambenih jedinica. Ovaj projekt je trenutačno u fazi realizacije.
Općina Bednja	Provedbeni program Općine Bednja za razdoblje 2026. -2029. godinu	Pod Prioritetom 3. <i>Zdrava (aktivna i uključiva) županija</i> navodi se mjera 3.1. <i>Zaustavljanje iseljavanja mladih i obitelji</i> , a pokazatelj rezultat ove mjere je <i>Broj novoizgrađenih stambenih jedinica</i> .

Općina Beretinec	Provedbeni program Općine Beretinec za 2022. -2025. godinu *(nije pronađen noviji dokument)	Pod mjerom 1.5. <i>Uspostava poticajnog okruženja za obitelj i mlade</i> kao ključnu aktivnost navode <i>Poboljšanje uvjeta stanovanja kroz uređenje i stjecanje stambenih nekretnina</i> , a pokazatelj rezultata ove aktivnosti je <i>Broj obitelji kojima je dodijeljena pomoć za stanovanje</i> .
Općina Breznica	Plan ukupnog razvoja Općine Breznica za razdoblje od 2021. - 2030.; Provedbeni program Općine Breznica za razdoblje od 2025. do 2029. godine	Plan razvoja ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje. Unutar Provedbenog programa spominje se Mjera 3.2. <i>Jačanje socijalnih i zdravstvenih usluga u zajednici</i> , od kojih je jedna aktivnost <i>Pomoć građanima i kućanstvima</i> čiji je ključni pokazatelj <i>Broj subvencija za kupnju i gradnju kuća i stanova</i> .
Općina Breznički Hum	Provedbeni program Općine Breznički Hum za razdoblje 2026.-2029.	Provedbeni program ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Općina Cestica	Plan razvoja općine Cestica za razdoblje 2021-2027. godinu; Provedbeni program Općine Cestica za razdoblje 2025.-2029.	Unutar Plana razvoja, unutar strateškog područja <i>društvena infrastruktura i unapređenje kvalitete života</i> , jedan od operativnih ciljeva je izgradnja općinskih stanova (socijalno stanovanje). Unutar Provedbenog programa, mjere 13. <i>Uređenje i opremanje s ciljem unaprjeđivanja uvjeta za život u naseljima</i> neke od planiranih aktivnosti su <i>Društveno poticajna stanogradnja - POS - komunalno opremanje</i> te <i>Izgradnja POS stanova</i> , u tijeku su radnje za izgradnju nove višestambene zgrade.
Općina Donja Voća	Strategija pametnog razvoja Općine Donja Voća 2024.-2028.	Strategija razvoja ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.

Općina Gornji Kneginec	Plan razvoja Općine Gornji Kneginec za razdoblje 2021.-2030. godine	Unutar Plana razvoja navedeni su projekti važni za razvoj općine među kojima je i <i>Program stanogradnje</i> kojim bi se izgradile višestambeni objekti za prodaju ili najam stanova.
Općina Jalžabet	Provedbeni program Općine Jalžabet za razdoblje 2026. - 2029. godine	Unutar programa, Mjere 3 - <i>Uređenje naselja i stanovanje</i> , ključne aktivnosti za ostvarivanje mjere su <i>Aktivnosti vezane za prostorno planiranje, Unaprjeđenje te održivo korištenje prostora te Učinkovito upravljanje prostorom i imovinom</i> , a ulaganjem u projektnu dokumentaciju za izgradnju stambenih zemljišta stvaraju se preduvjeti za odgovorno i učinkovito upravljanje imovinom.
Općina Klenovnik	Plan ukupnog razvoja Općine Klenovnik za razdoblje od 2020. - 2030.; Provedbeni program Općine Klenovnik za razdoblje 2025.-2029.	Unutar Plana razvoja kao jedan od projekata Općeg cilja 2. <i>Unaprjeđenje kvalitete života kroz razvoj prometne i komunalne infrastrukture, korištenje obnovljivih izvora energije te očuvanje i zaštita okoliša</i> spominje se izgradnja POS stanova čiji je rezultat <i>Izgrađeni novi smještajni objekti</i> . Unutar Provedbenog programa spominje se mjera 8. <i>Unaprjeđenje socijalnih usluga i potpore ranjivim skupinama</i> , kojoj je jedan od pokazatelja rezultata <i>Broj obitelji s odobrenim sufinanciranjem gradnje</i> .
Općina Ljubešćica	Plan ukupnog razvoja Općine Ljubešćica za razdoblje od 2021. - 2026. godine; Provedbeni program Općina Ljubešćica za razdoblje od 2026. do 2029. godine	U Planu ukupnog razvoja te u Provedbenom programu ne navode se prioriteti i mjere vezane za stanovanje.
Općina Mali Bukovec	Provedbeni program Općine Mali Bukovec za razdoblje 2025. - 2026. godine	U Provedbenom programu nalazi se mjera 11. <i>Mjere stambene politike</i> , čija je ključna aktivnost za ostvarivanje mjere <i>Mjere poticanja stanogradnje</i> za sufinanciranje kupnje i uređivanje nekretnine u svrhu demografske obnove Općine.
Općina Martijanec	Nije pronađena relevantna dokumentacija.	/

Općina Maruševac	Provedbeni program Općine Maruševac za razdoblje od 2025. do 2029. godine	Provedbeni program ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Općina Petrijanec	Provedbeni program Općine Petrijanec za razdoblje 2025. - 2029. godine	Provedbeni program ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Općina Sračinec	Provedbeni program Općine Sračinec za razdoblje od 2022. do 2025. godine *(nije pronađen noviji dokument)	Provedbeni program ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Općina Sveti Đurđ	Provedbeni program Općine Sveti Đurđ za razdoblje 2025.-2029.	Unutar Provedbenog programa, mjere 11. <i>Podrška zajednici - socijalna sigurnost i dostojanstveno starenje</i> jedan od pokazatelja rezultata je <i>Broj obitelji kojima je osigurana pomoć za ulaganje u izgradnju i adaptaciju stambenog objekta</i> kao jedna od aktivnosti socijalne sigurnosti i poticanja demografske obnove.
Općina Sveti Ilija	Provedbeni program Općine Sveti Ilija za razdoblje 2026. - 2029.	Pod mjerom 1.5. <i>Stvaranje povoljnog i poticajnog okruženja za obitelj i mlade</i> ključna aktivnost je <i>Dodjela pomoći obiteljima za stanovanje</i> dok je pokazatelj rezultata <i>Broj obitelji kojima je dodijeljena pomoć za stanovanje</i> pri kupnji starijih kuća ili zemljišta za izgradnju novih domova.
Općina Trnovec Bartolovečki	Strategija pametnog razvoja Općine Trnovec Bartolovečki; Provedbeni program Općine Trnovec Bartolovečki za razdoblje 2026. - 2029. godine	Strategija pametnog razvoja i Provedbeni program ne sadrže prioritete i mjere vezane za stanovanje.
Općina Veliki Bukovec	Plan ukupnog razvoja Općine Veliki Bukovec za razdoblje od 2024. - 2034.	Unutar Prioritetnog područja 3.3 <i>Demografska obnova općine</i> , mjere 3.3.2. <i>Socijalna skrb i mjere demografske obnove</i> jedan od pokazatelja rezultata je <i>Broj dodijeljenih</i>

		<i>potpora</i> , a koje uključuju pružanje poticaja za mlade obitelji, kao što su mjere stambenog zbrinjavanja.
Općina Vidovec	Plan ukupnog razvoja Općine Vidovec za razdoblje od 2020. - 2030.	Unutar Prioritetnog područja <i>Potpore jačanju poduzetničke klime i infrastrukture</i> planiran je projekt <i>Opremanje poslovno stambene zone Vidovec</i> kojom bi se dovela potrebna infrastruktura za razvoj stambene izgradnje.
Općina Vinica	Provedbeni program Općine Vinica za razdoblje 2025. - 2029.	Unutar Posebnog cilja 2.1. <i>Osnaživanje obitelji i podrška mladima</i> , mjere 2.1.2. <i>Demografska revitalizacija</i> nalazi se aktivnost/projekt 2.1.2.2. <i>Potpore u stambenom zbrinjavanju mladih</i> . Također, unutar Posebnog cilja 3.2. <i>Dostupno stanovanje</i> , mjere 3.2.1. <i>Društveno poticajna stanogradnja</i> , Općina planira gradnju stambeno-poslovnog naselja.
Općina Visoko	Provedbeni program Općine Visoko za razdoblje od 2025. do 2029. godine	Provedbeni program ne sadrži prioritete i mjere vezane za stanovanje.

2.4 EU financiranje

Europska unija posljednjih godina pitanje stanovanja sve snažnije prepoznaje kao razvojno, gospodarsko i socijalno pitanje od strateške važnosti. Rast cijena stanova i najamnina, povećani troškovi stanovanja, demografske promjene, migracijski pritisci te izražen nedostatak priuštivih stambenih jedinica u brojnim državama članicama doveli su do postupnog oblikovanja europskog okvira koji stanovanje promatra ne samo kao socijalnu potrebu, već i kao preduvjet gospodarske konkurentnosti, privlačenja i zadržavanja stanovništva, regionalne kohezije te uspješne zelene tranzicije.

U tom kontekstu, politika stanovanja sve se snažnije integrira u područja kohezijske politike, energetske učinkovitosti, klimatske tranzicije i socijalne uključenosti, pri čemu europski financijski instrumenti i preporuke Europske komisije državama članicama predstavljaju važan okvir za planiranje i provedbu nacionalnih, regionalnih i lokalnih stambenih politika.

2.4.1 Program Konkurentnost i kohezija 2021.-27.

Program Konkurentnost i kohezija 2021.-2027. (PKK)² predstavlja glavni instrument provedbe kohezijske politike u Republici Hrvatskoj, s ukupnom alokacijom većom od 5,2 milijarde eura iz Europskog fonda za regionalni razvoj i Kohezijskog fonda. Iako program ne sadrži poseban prioritet usmjeren na izgradnju priuštivih stanova, niz intervencija izravno doprinosi poboljšanju stambenih uvjeta i povećanju kvalitete stambenog fonda.

Najznačajnija ulaganja odnose se na energetske obnovu višestambenih zgrada, povećanje energetske učinkovitosti, primjenu obnovljivih izvora energije te smanjenje energetske siromaštva kućanstava. Takve intervencije istodobno doprinose klimatskim ciljevima Europske unije i povećavaju dugoročnu priuštivost stanovanja kroz smanjenje troškova energije.

Također, PKK se usmjerava na socijalna ulaganja. Kroz Specifični cilj 4.iii *Promicanje socioekonomske uključenosti marginaliziranih zajednica, kućanstava s niskim dohotkom i skupina u nepovoljnom položaju, uključujući osobe s posebnim potrebama, putem integriranih djelovanja koja obuhvaćaju stanovanje i socijalne usluge*, predviđaju se ulaganja u Popravak, sanaciju ili rekonstrukciju obiteljskih kuća u državnom vlasništvu ili vlasništvu JLS; izgradnja zamjenskih obiteljskih kuća gdje nije moguć program obnove i popravka, obnova više stambenih zgrada u državnom vlasništvu ili vlasništvu JLS, izgradnja više stambenih zgrada u državnom vlasništvu ili vlasništvu JLS u područjima gdje nema dostatnog broja raspoloživih stambenih jedinica, a značajne su potrebe obitelji za stambenim zbrinjavanjem, te ulaganja u povećanje stambenog fonda u javnom vlasništvu za najam mladim obiteljima.

Dodatno, kroz integrirana teritorijalna ulaganja (ITU mehanizam) i mjere održivog urbanog razvoja financiraju se projekti urbane regeneracije, revitalizacije zapuštenih i brownfield područja te unapređenja kvalitete urbanog prostora. Takve aktivnosti stvaraju preduvjete za budući razvoj javnog, socijalnog i priuštivog stanovanja, osobito u gradovima suočenima s pritiscima na tržištu nekretnina. Dodatno, ITU gradovi mogu prijaviti projekte za priuštivo

² [Program Konkurentnost i kohezija 2021.-2027. – EU fondovi Hrvatska](#)

stanovanje na kreditno financiranje uz mogućnost djelomičnog otpisa glavnice iz Urbanog razvojnog fonda kojeg provodi HBOR³.

2.4.2 Socijalni fond za klimatsku politiku i Socijalni plan za klimatsku politiku Republike Hrvatske

Novi Socijalni fond za klimatsku politiku predstavlja jedan od financijski najznačajnijih europskih instrumenata koji povezuje klimatsku tranziciju i socijalnu politiku. Cilj fonda je ublažiti negativne učinke uvođenja novog sustava trgovanja emisijama za sektor zgradarstva i cestovnog prometa (EU ETS2) na ranjiva kućanstva, korisnike prijevoza i mikro poduzeća.

Za Republiku Hrvatsku predviđena su sredstva u ukupnom iznosu od približno 1,68 milijardi eura, uključujući sredstva Europske unije i nacionalno sufinanciranje. Socijalni plan za klimatsku politiku za razdoblje 2026.-2032. za Republiku Hrvatsku je u pripremi⁴.

Trenutni prijedlog predviđa niz mjera izravno povezanih sa stanovanjem i energetske siromaštvom, kao i nadogradnju socijalnog stanovanja, posebno ciljajući na ranjiva kućanstva na područjima posebne državne skrbi i potpomognutim područjima.

2.4.3 Preporuke Europske komisije u okviru Europskog semestra i iduća financijska perspektiva 2028.-2034.

Europski semestar predstavlja glavni mehanizam koordinacije ekonomskih i socijalnih politika država članica Europske unije. U okviru proljetnog paketa 2026. godine stanovanje je prvi put sustavno obrađeno kao zasebno područje analize u izvješćima za sve države članice, uključujući poseban dodatak posvećen stambenoj politici.

Europska komisija identificirala je nekoliko ključnih područja reformi koje države članice trebaju provoditi radi povećanja priuštivosti stanovanja:

- povećanje ukupne ponude stanova;
- razvoj socijalnog i priuštivog stambenog fonda;
- aktiviranje javnog zemljišta za stambeni razvoj;
- pojednostavnjenje i ubrzavanje postupaka prostornog planiranja i izdavanja dozvola;
- prenamjena nedovoljno iskorištenog stambenog fonda;
- povećanje ulaganja u energetske obnovu i održivu gradnju.

Komisija ističe kako stambena politika više nije isključivo socijalno pitanje, već važan čimbenik gospodarske konkurentnosti, mobilnosti radne snage, regionalnog razvoja i socijalne kohezije. Nedostatak priuštivog stanovanja može ograničiti gospodarski razvoj, otežati privlačenje radne snage te povećati regionalne nejednakosti.

U Izvješću za Hrvatsku u okviru Europskog semestra za 2026. godinu Europska komisija naglašava kako troškovi stanovanja u pojedinim dijelovima zemlje, osobito u turistički atraktivnim područjima, rastu brže od plaća te stvaraju pritisak na dostupnost stanova za lokalno stanovništvo. Komisija stoga preporučuje jačanje fonda priuštivog i socijalnog stanovanja radi ublažavanja tržišnih pritisaka i smanjenja regionalnih nejednakosti.

³ [Urbani razvojni fond | HBOR](#)

⁴ [Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije Republike Hrvatske - Socijalni plan za klimatsku politiku](#)

Navedena preporuka potvrđuje važnost aktivnije uloge javnog sektora u planiranju i razvoju stambenog fonda te pruža snažnu europsku podlogu za razvoj županijskih i lokalnih programa priuštivog stanovanja. Istodobno, europski financijski instrumenti sve više povezuju ciljeve stambene politike s energetsom učinkovitošću, klimatskom tranzicijom i regionalnim razvojem, čime se otvaraju nove mogućnosti financiranja javnih intervencija u stanovanju.

Europski okvir razvoja stambene politike pokazuje jasan pomak od tradicionalnog fokusiranja na energetska obnova zgrada prema aktivnijoj potpori razvoju priuštivog i socijalnog stanovanja. U narednom razdoblju nove financijske perspektive 2028.-2034. očekuje se rast dostupnih financijskih instrumenata za javne intervencije u stanovanju, osobito kroz povezivanje stambene politike s ciljevima klimatske neutralnosti, socijalne uključenosti i regionalnog razvoja. Za jedinice regionalne i lokalne samouprave to predstavlja priliku za razvoj dugoročno održivih modela priuštivog stanovanja koji će istodobno doprinosti gospodarskom razvoju, demografskoj revitalizaciji i smanjenju energetske siromaštva.

3 Prostorni, demografski i društveni kontekst Varaždinske županije

3.1 Osnovna prostorna i teritorijalna obilježja Županije

Varaždinska županija smještena je u sjevernom dijelu Republike Hrvatske. Sa sjeverne strane graniči s Međimurskom županijom i Republikom Slovenijom, sa istočne i jugoistočne s Koprivničko-križevačkom županijom, a na zapadu i jugozapadu s Krapinsko-zagorskom županijom.

Prometno-geografski položaj Varaždinske županije je povoljan. Nalazi se u neposrednoj blizini Republike Mađarske i graniči s Republikom Slovenijom. Središnji dio županije povezan je autocestom A4 s ostatkom Hrvatske, dok državne ceste D2, D3 i D35 povezuju sjeverni, južni i jugozapadni dio županije s Osijekom, Rijekom i državnom cestom D1. U blizini zapadnog dijela županije prolazi i autocesta A2.

Osim cestovnim pravcima, sjeverni i sjeveroistočni dio Varaždinske županije je s ostatkom Hrvatske povezana i željeznicom. Željezničke linije prometuju od Varaždina prema sjeveru do Čakovca, Kotoribe te Murskog Središća, prema istoku do Koprivnice gdje se pruga nastavlja prema Osijeku, a prema zapadu do naselja Golubovec u Krapinsko-zagorskoj županiji. Prema jugu je županija željeznički povezana sa Zagrebom i dalje s ostatkom Hrvatske.

Povoljan prometno-geografski položaj i dobra povezanost kroz glavne cestovne pravce pozitivno su utjecali na gospodarski razvoj županije. Tako se u blizini glavnih prometnih pravaca mogu naći gospodarske zone, poduzetnički inkubatori i novoosnovana poduzeća s značajnim brojem radnih mjesta. Takva se područja nalaze između Varaždina i Novog Marofa, između Varaždina i Ludbrega te u okolici Ivanca.

Administrativno, područje županije prostire se na 1.260 km² te obuhvaća ukupno 28 jedinica lokalne samouprave, od toga 6 gradova i 22 općine (Slika 3).



Slika 5 Jedinice lokalne samouprave Varaždinske županije [Izvor: DGU, obrada: EYS]

Naselja su prostorno koncentrirana uz glavne prometnice, a vidljiv je utjecaj centralizacije prema kojem sjedište županije, Grad Varaždin, broji oko 40 tisuća stanovnika. Sljedeći najnaseljeniji grad je Grad Ivanec sa nešto više od 12 tisuća stanovnika, a za njim slijedi Grad Novi Marof koji broji nešto manje od 12 tisuća stanovnika.

Prostor današnje Varaždinske županije razvijao se u kompleksnim topografskim uvjetima koji su značajno utjecali na prostornu raspodjelu naselja, a time i hijerarhiju. U južnom dijelu županije nalazi se brdovito, rjeđe naseljeno područje Ivanšćice i Kalnika, obzirom da je kroz povijest stanovništvo gravitiralo sjeveru i gušće naseljenom području uz rijeku Dravu.

3.2 Demografska analiza u kontekstu priuštivog stanovanja na području obuhvata

Analizom demografskih podataka obuhvaćeni su sljedeći demografski pokazatelji za područje Varaždinske županije, ovisno o potrebi i razni detaljnosti analize:

- trend kretanja broja stanovnika
- razmještaj broja stanovnika po naseljima te
- dobno-spolna struktura stanovništva.

3.2.1 Opći trend kretanja broja stanovnika Varaždinske županije

Prema Popisu stanovništva iz 2021., **Varaždinska županija broji 159.487 stanovnika, što predstavlja 4,1 % stanovništva Republike Hrvatske.** Gustoća naseljenosti županije iznosi 126,6 stan./km², što je gotovo dva puta više nego gustoća RH (68,5 stan./km²).

Od ukupnog broja stanovnika Varaždinske županije, njih 43.782, odnosno 27,5 %, smješteno je u Gradu Varaždinu. Gustoća naseljenosti Grada Varaždina iznosi 731 stan./km².

Usporedbom s podacima iz recentnijih popisa stanovništva (1991., 2001. te 2011.) **razvidan je trend konstantnog smanjenja broja stanovnika, kako na području županije, tako i u većini JLS-ova.** Izuzetak predstavlja jedino Popis 2001. kada je zabilježen izrazito mali porast stanovništva u gradu Varaždinu od 0,16 % u usporedbi s 1991. (Slika 4).

U promatranom razdoblju od 1961. do 2021. kretanje broja stanovnika pokazuje prijelaz iz faze rasta u fazu dugoročne depopulacije. Varaždinska županija bilježila je rast do 1991., nakon čega se broj stanovnika kontinuirano smanjuje, a pad se posebno intenzivira u razdoblju 2011.-2021. Unutar županije vidljiva je jasna razlika između Grada Varaždina i ostalih JLS gdje je Varaždin do 2001. imao izražen rast i tek nakon toga bilježi smanjenje, dok ostale JLS imaju kontinuirani pad tijekom cijelog promatranog razdoblja i postaju područje dugotrajne depopulacije gdje se broj stanovnika između 1961.-2021. smanjio za malo više od 1/5.

Zbog toga se **stanovništvo županije sve više prostorno koncentrira u Varaždinu, čiji se udio u ukupnom stanovništvu županije kontinuirano povećava s približno 17 % na 27 % između 1961.-2021.**

Usporedba s Republikom Hrvatskom pokazuje da je nakon 1991. depopulacija prisutna na obje razine, pri čemu je dugoročni relativni pad na nacionalnoj razini izraženiji nego u Varaždinskoj županiji, dok su u posljednjem međupopisnom razdoblju 2011.-2021. intenziteti pada gotovo jednaki. Na razini Republike Hrvatske izgubljen je otprilike svaki peti stanovnik u usporedbi s 1991., u ostalim JLS Varaždinske županije gotovo svaki šesti, na razini županije oko svaki sedmi, dok je u Gradu Varaždinu smanjenje blaže, na razini otprilike svakog desetog stanovnika. Time se potvrđuje da je depopulacija najizraženija izvan županijskog središta te da ostale JLS čine glavninu ukupnog smanjenja stanovništva županije. Usporedbom stope međupopisnog kretanja broja stanovnika između grada Varaždina, Varaždinske županije i RH za posljednje međupopisno razdoblje, Varaždin bilježi najmanju međupopisnu stopu pada broja stanovnika u odnosu na Popis 2011., nakon čega slijedi RH te zatim ostatak Varaždinske županije (Slika 5).

Analiza broja stanovnika po JLS-ovima, prema popisima stanovništva iz 2001., 2011. i 2021. godine, ukazuje na pad broja stanovnika u svim JLS Varaždinske županije između 2011. i 2021. te 2001. i 2021. ([Izvor: DZS, obrada: EYS]

Tablica 2). Tako danas sve JLS imaju manje stanovnika nego 2001. popisne godine.

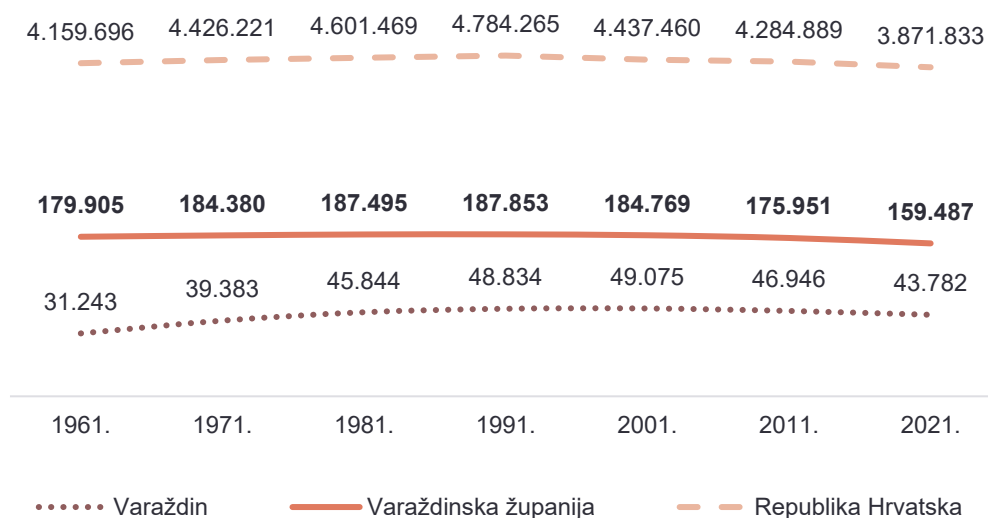
Između 2001. i 2021. godine, u čak 1/3 JLS-a zabilježen je pad broja stanovnika veći od 20 %, dok je 10 ili više % svog stanovništva izgubilo gotovo 79 % jedinica (Slika 6).

Na temelju dosadašnjih vrijednosti, izračunate su i stope prosječne godišnje promjene broja stanovnika za svako međupopisno razdoblje te cjelokupno promatrano razdoblje (Slika 7).

U zadnjem međupopisnom razdoblju, svi analizirani prostorni obuhvati bilježe značajne negativne vrijednosti, posebice gradovi i općine u županiji izuzev Varaždina. Tako ostale JLS u prosjeku gube 1,1 % stanovništva svake godine od 2011.-2021. Grad Varaždin je godišnje gubio oko 0,7 % svog stanovništva između 2011.-2021. U cjelokupnom analiziranom razdoblju 1991.-2021., svake se godine u gradu Varaždinu prosječno bilježili pad od oko 1,1 %, što su bolji pokazatelji u usporedbi sa ostatkom županije (-1,8 %) i nacionalnim vrijednostima (-2,1 %).

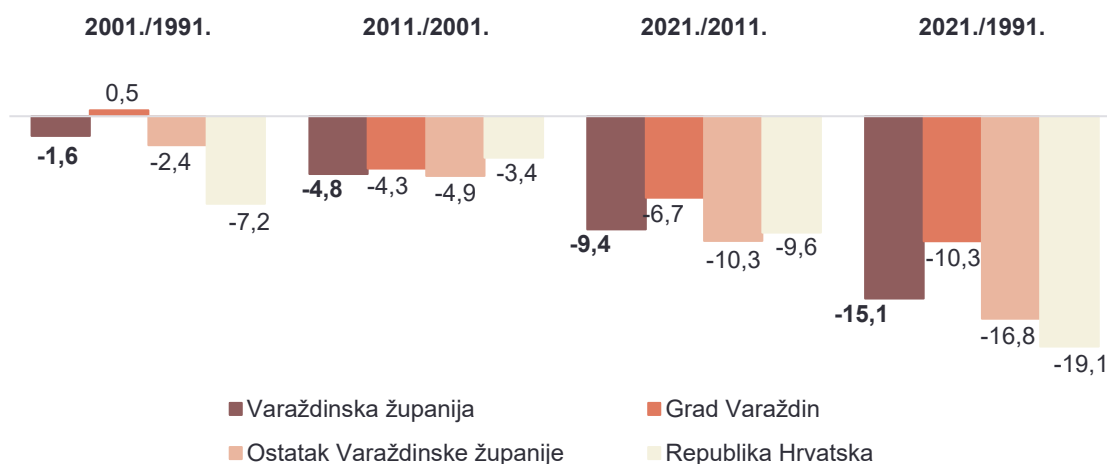
Tako gotovo 80 % JLS-a Varaždinske županije u prosjeku godišnje gubi barem 1 % svoje populacije između 2001.-2021. S druge strane, njih 40 % je u istom promatranom razdoblju u prosjeku gubilo više od 2 % svog stanovništva godišnje.

Broj stanovnika Grada Varaždina, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 1961.-2021.



Slika 6 Kretanje broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj od 1961. do 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]

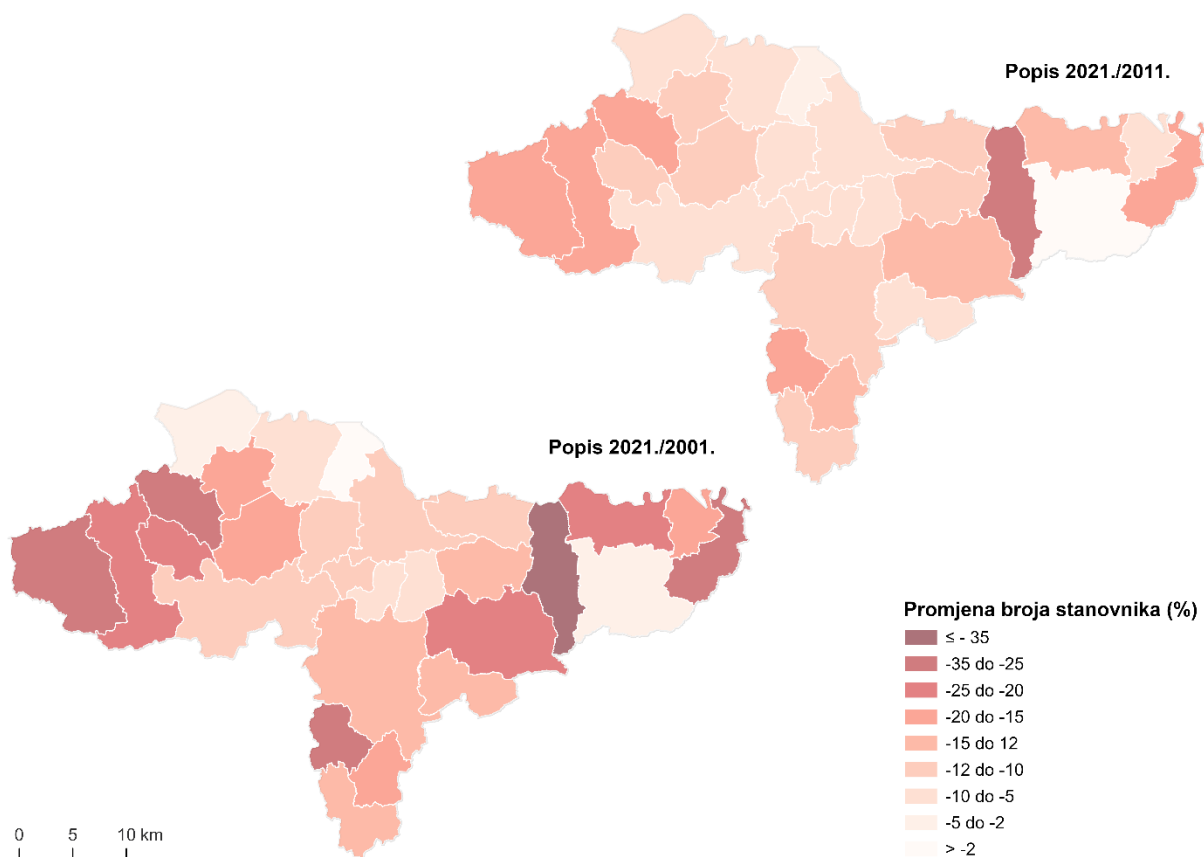
Međupopisna promjena broja stanovnika Grada Varaždina, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 1991.-2021. [%]



Slika 7 Međupopisna promjena broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj 1991.-2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]

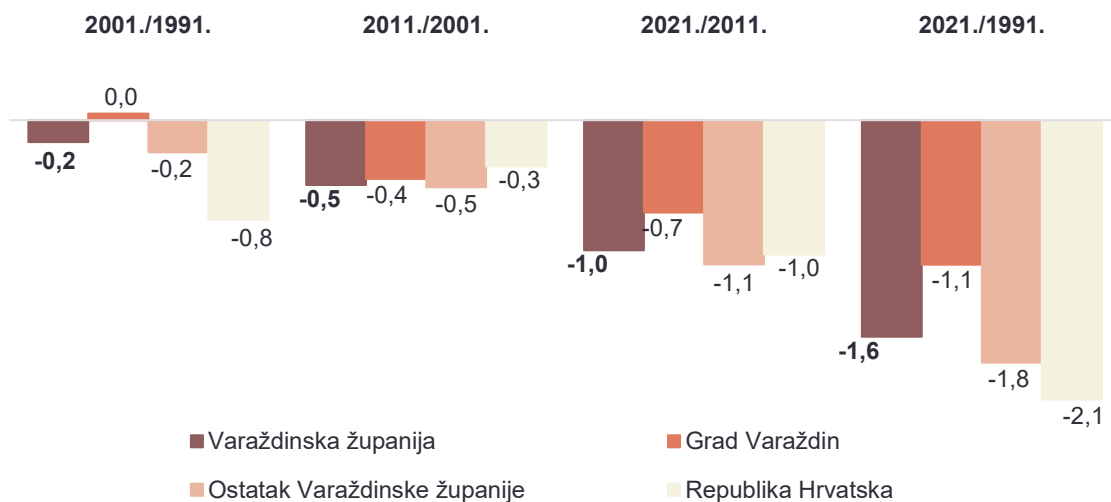
Tablica 2 Broj stanovnika, gustoća naseljenosti i međupopisna promjena broja stanovnika naselja Varaždinske županije 2001.-2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]

JLS	Broj stanovnika				Gustoća naseljenosti (stan./km ²)	Međupopisna promjena (u %)		
	2001.	2011.	2021.	% 2021.		2011./2001.	2021./2011.	2021./2001.
Bednja	4.765	3.992	3.389	2,12	44	-16,22	-15,11	-28,88
Beretinec	2.288	2.176	2.049	1,28	166	-4,90	-5,84	-10,45
Breznica	2.304	2.200	1.970	1,24	59	-4,51	-10,45	-14,50
Breznički Hum	1.575	1.356	1.132	0,71	43	-13,90	-16,52	-28,13
Cestica	5.678	5.806	5.425	3,40	118	2,25	-6,56	-4,46
Donja Voća	2.844	2.443	2.030	1,27	56	-14,10	-16,91	-28,62
Gornji Knežinec	5.259	5.349	4.900	3,07	220	1,71	-8,39	-6,83
Ivanec	14.434	13.758	12.723	7,98	133	-4,68	-7,52	-11,85
Jalžabet	3.732	3.615	3.183	2,00	84	-3,14	-11,95	-14,71
Klenovnik	2.278	2.022	1.793	1,12	70	-11,24	-11,33	-21,29
Lepoglava	8.718	8.283	6.945	4,35	105	-4,99	-16,15	-20,34
Ludbreg	8.668	8.478	8.477	5,32	114	-2,19	-0,01	-2,20
Ljubešćica	1.959	1.858	1.689	1,06	48	-5,16	-9,10	-13,78
Mali Bukovec	2.507	2.212	1.809	1,13	49	-11,77	-18,22	-27,84
Martijanec	4.327	3.843	2.638	1,65	54	-11,19	-31,36	-39,03
Maruševec	6.757	6.381	5.682	3,56	114	-5,56	-10,95	-15,91
Novi Marof	13.857	13.246	11.795	7,40	105	-4,41	-10,95	-14,88
Petrijanec	4.994	4.812	4.553	2,85	95	-3,64	-5,38	-8,83
Sračinec	4.714	4.842	4.678	2,93	199	2,72	-3,39	-0,76
Sveti Đurđ	4.174	3.804	3.326	2,09	73	-8,86	-12,57	-20,32
Sveti Ilija	3.532	3.511	3.242	2,03	188	-0,59	-7,66	-8,21
Trnovec Bartolovečki	6.852	6.884	6.145	3,85	159	0,47	-10,74	-10,32
Varaždin	49.075	46.946	43.782	27,45	731	-4,34	-6,74	-10,79
Varaždinske Toplice	6.973	6.364	5.537	3,47	70	-8,73	-12,99	-20,59
Veliki Bukovec	1.578	1.438	1.325	0,83	57	-8,87	-7,86	-16,03
Vidovec	5.539	5.425	4.915	3,08	153	-2,06	-9,40	-11,27
Vinica	3.747	3.389	3.020	1,89	93	-9,55	-10,89	-19,40
Visoko	1.641	1.518	1.335	0,84	54	-7,50	-12,06	-18,65
Varaždinska županija	184.769	175.951	159.487	100	127	-4,77	-9,36	-13,68



Slika 8 Međupopisna promjena broja stanovnika 2021./2011. i 2021./2001. (u %) u jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije [Izvor: DZS, obrada: EYS]

Stopa prosječne godišnje promjene broja stanovnika Grada Varaždina, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 1991.-2021. [%]



Slika 9 Stopa prosječne godišnje promjene broja stanovnika u Gradu Varaždinu, Varaždinskoj županiji te Republici Hrvatskoj 1991.-2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]

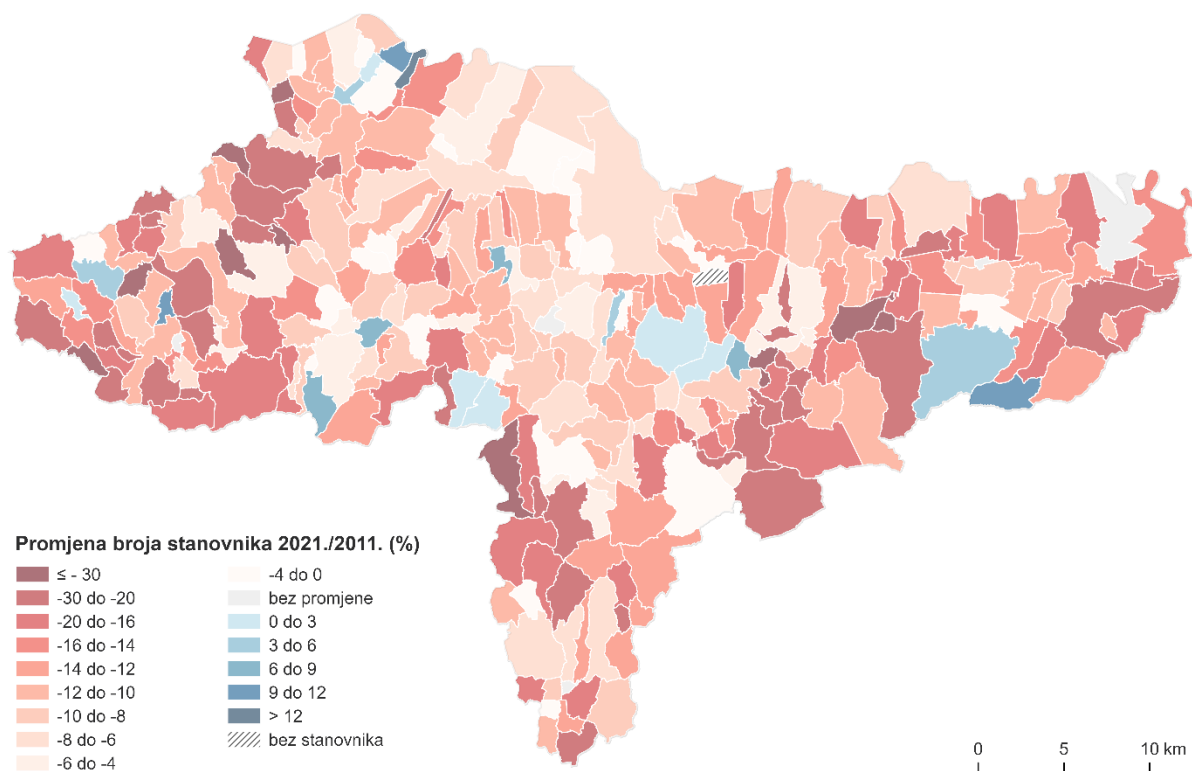
Analiza na razini naselja provedena je kako bi se, uz promjene zabilježene na razini jedinica lokalne samouprave, uočili lokalni demografski trendovi izraženijeg smanjenja broja stanovnika između popisa 2011. te 2021. Raniji popisi stanovništva (2001. te 1991.) nisu

korišteni zbog promjena granica pojedinih naselja, uslijed čega podaci nisu u potpunosti usporedivi s novijim popisima. Stoga je analiza provedena na temelju posljednja dva popisa koji osiguravaju usporediv prostorni obuhvat naselja.

Analiza broja stanovnika po naseljima, prema popisima stanovništva iz 2011. i 2021. godine, ukazuje na **pad broja stanovnika u 92 % naselja Varaždinske županije između 2011. i 2021.**, odnosno u 278 od 302 naselja. Broj stanovnika ostao je nepromijenjen u svega 2 % naselja, **dok je porast zabilježen u samo 18 naselja (6 %)**. Pritom je rast u većini tih naselja bio minimalan jer u njih osam povećanje nije prelazilo pet stanovnika, dok je značajniji porast zabilježen u samo deset naselja (Slika 5).

Između 2011. i 2021. godine, u 15 % naselja zabilježen je pad broja stanovnika veći od 20 %, dok je 10 % ili više svog stanovništva izgubilo čak 60 % naselja.

Iste trendove pokazuje analiza kretanja stope prosječne godišnje promjene 2021./2011., gdje je **gotovo $\frac{2}{3}$ naselja Varaždinske županije u prosjeku godišnje gubilo barem 1 % svoje populacije**. S druge strane, 21 % naselja je u istom promatranom razdoblju u prosjeku gubilo više od 2 % svog stanovništva godišnje.



Slika 10 Međupopisna promjena broja stanovnika 2021./2011. (u %) u naseljima Varaždinske županije [Izvor: DZS, obrada: EYS]

Ipak, čini se da se trend u zadnje vrijeme **lagano poboljšava** u velikom broju općina i gradova, koji na godišnjoj razini bilježe blagu pozitivnu promjenu broja stanovnika. Stope promjene broja stanovnika na godišnjoj razini od 2014. do 2024.g. za sve JLS prikazuje Tablica 3.

Tablica 3 Godišnja stopa promjene broja stanovnika po jedinicama lokalne samouprave, 2014.-2024. [Izvor: izračun autora na temelju podataka DZS-a]

Jedinica lokalne samouprave	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Mali Bukovec	-1.45	-2.41	-2.08	-2.03	-1.82	-2.06	-2.94	-3.41	-1.91	-1.60	-2.21
Martijanec	-1.39	-2.34	-1.78	-1.99	-1.92	-1.41	-1.21	-2.83	-2.03	-1.41	-0.99
Donja Voća	-1.98	-0.79	-2.79	-2.96	-1.31	-1.42	-0.92	-2.28	-1.99	-0.05	-2.29
Sveti Đurđ	-0.73	-1.27	-2.12	-2.47	-1.55	-1.55	-0.86	-1.35	-1.34	-1.69	-2.13
Breznički Hum	-1.52	-2.08	-1.65	-3.52	-2.24	-1.53	-1.98	-1.49	-0.18	-0.89	-0.72
Lepoglava	-1.87	-1.54	-2.04	-2.12	-2.38	-1.70	-1.74	-1.28	-0.98	-0.48	-1.11
Visoko	-0.27	-2.62	-1.17	-1.12	-2.19	-1.80	-0.44	-2.14	-0.83	-1.37	-0.77
Bednja	-1.58	-1.24	-2.80	-2.22	-0.65	-1.58	-0.72	-3.09	-2.83	2.52	-0.06
Novi Marof	-0.95	-1.33	-1.44	-1.85	-1.05	-1.61	-1.46	-1.48	-0.61	-1.16	-0.26
Klenovnik	-0.90	-0.76	-2.14	-0.68	-2.05	-1.45	-0.60	-3.01	-0.34	0.28	-1.07
Varaždinske Toplice	-1.69	-2.08	-1.69	-1.94	-1.23	-2.43	-1.75	-0.59	0.40	0.56	-0.41
Breznica	-2.24	-0.75	-0.94	-0.95	-1.06	-1.65	-1.33	-2.20	-1.53	-0.52	0.00
Maruševac	-0.89	-1.93	-1.64	-1.12	-1.72	-1.43	-0.05	-1.47	-1.01	-0.79	0.40
Trnovec Bartolovečki	-1.43	-0.81	-0.96	-1.75	-1.33	-1.40	-0.97	-1.54	-0.77	0.30	-0.51
Vinica	-1.56	-1.49	-2.56	-1.84	-1.55	-0.82	0.50	-0.10	-0.43	-0.86	-0.33
Vidovec	-1.23	-1.19	-0.61	-1.67	-0.82	-1.20	-1.85	-0.49	-1.29	-0.56	0.29
Ljubešćica	-1.26	-1.49	-0.39	-1.64	0.06	-0.57	-1.73	-1.23	-0.36	-1.49	-0.42
Sveti Ilja	-0.68	-0.95	-0.41	-2.18	-1.88	-0.67	-0.73	-0.55	-0.15	0.22	-0.74
Jalžabet	0.35	2.24	-2.44	-1.46	0.09	-2.75	-3.16	-0.78	0.00	0.51	0.41
Gornji Knežinec	-0.84	-0.66	-2.07	-2.11	-0.87	-1.04	-0.85	-0.47	0.12	1.35	-0.54
Sračinec	0.49	-1.10	-1.03	0.40	-0.17	-1.08	-0.44	-1.33	-0.21	-0.69	-0.63
Ludbreg	-1.00	-1.62	-1.89	-0.98	-0.52	-0.64	-0.61	-0.54	-0.05	0.07	0.66
Beretinec	-0.19	-0.09	-0.47	-1.12	-0.90	-1.15	-0.53	-1.22	-0.20	0.15	-0.34
Ivanec	-0.76	-1.21	-0.68	-1.16	-1.12	-0.32	-0.74	0.05	-0.22	1.66	0.00
Cestica	-0.51	-0.76	-0.35	-0.71	-0.59	-0.83	-1.29	-0.31	-0.20	1.61	-0.29
Petrijanec	-0.82	-0.49	-0.19	-1.49	-1.13	0.64	-1.33	0.49	-0.48	0.93	0.02
Varaždin	-0.74	-0.87	-0.56	-1.32	-0.41	0.16	-0.89	-0.70	0.38	0.91	0.62
Veliki Bukovec	-0.64	-2.16	-0.88	-1.63	-1.06	2.82	-2.00	0.45	0.68	0.97	1.63

3.2.2 Razmještaj broja stanovnika po naseljima

Prema broju stanovnika, najveća JLS je Grad Varaždin, u kojem živi približno svaki četvrti stanovnik. Sljedeća JLS po veličini, Ivanec, ima 3,4 puta manji broj stanovnika. Također, u prvih pet JLS-a po broju stanovnika (Varaždin, Ivanec, Novi Marof, Ludbreg i Lepoglava) smješteno je malo više od 50 % stanovništva na gotovo $\frac{1}{3}$ površine županije. Također, gotovo 54 % JLS-a ima manje od 4.000 stanovnika, dok 25 % njih manje od 2.000.

Stanovništvo Varaždinske županije nije ravnomjerno raspoređeno među JLS. **Najveći dio stanovništva koncentriran je u nekoliko demografski jačih jedinica, ponajprije u**

središnjem dijelu županije, dok većina ostalih JLS, posebno u krajnjem južnom te istočnom dijelu, ima znatno manji udio u ukupnom stanovništvu, najčešće ispod 3 %. Takav raspored upućuje na dominaciju manjeg broja populacijski snažnijih lokalnih središta te velik broj manjih JLS s ograničenom demografskom težinom unutar županije.

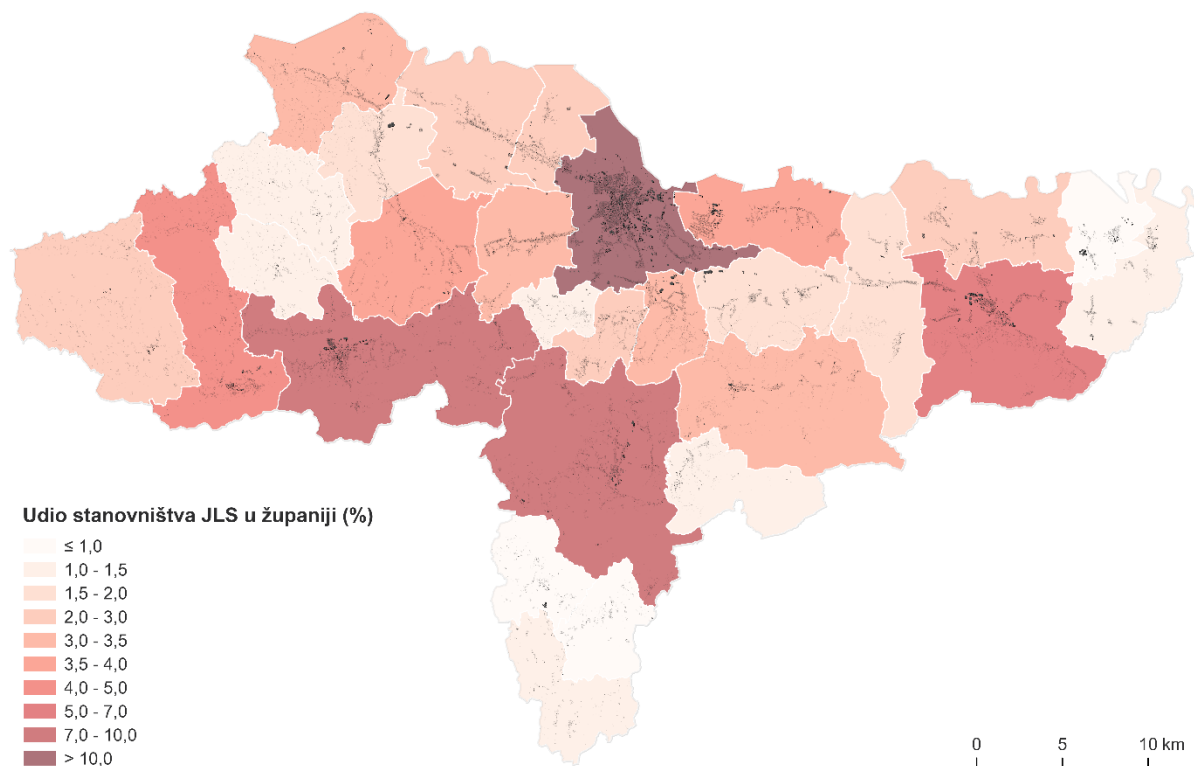
Radi detaljnijeg sagledavanja prostorne raspodjele stanovništva, analiza je provedena i na razini naselja, koja omogućuje preciznije prepoznavanje koncentracija stanovništva na nižoj razini i razlika unutar pojedinih jedinica lokalne samouprave.

Prema broju stanovnika, najveće naselje je Varaždin, u kojem živi 36.187 stanovnika, odnosno približno svaki četvrti stanovnik. Sljedeće naselje po veličini, **Ivanec, ima čak 7,2 puta manji broj stanovnika.** Također, gotovo trećina ukupnog stanovništva Varaždinske županije koncentrirana je u svega pet naselja, smještenih na približno 5 % ukupne površine županije (Error! Reference source not found.). Tako su **preostale dvije trećine stanovništva raspoređene su u čak 98,3 % naselja.** Takva raspodjela jasno ukazuje na izraženu koncentraciju stanovništva u vrlo malom broju najvećih naselja te neravnomjernu prostornu raspodjelu stanovništva na području cjelokupne županije.

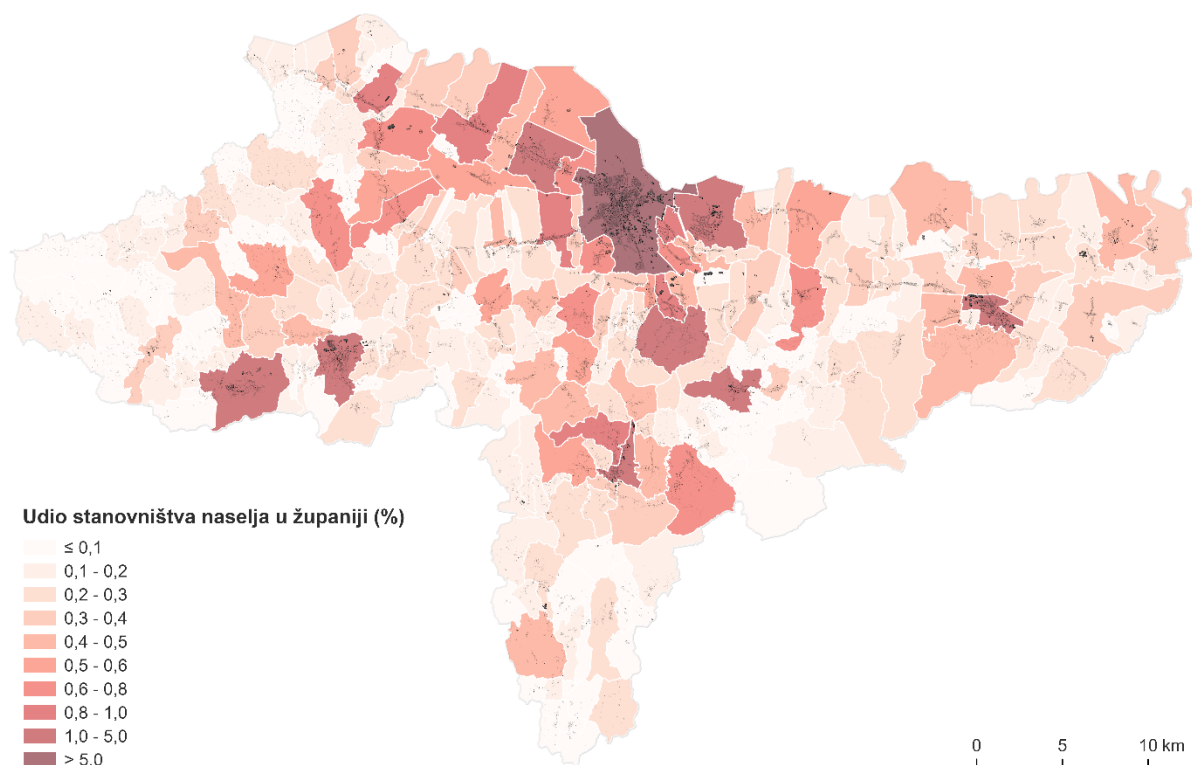
Također, gotovo 75 % naselja ima manje od 500 stanovnika, 50 % ih ima manje od 250, dok 19 % njih ima manje od 100 stanovnika.

Naselja s najvećim udjelima stanovništva koncentrirana su u središnjem dijelu Varaždinske županije, ponajprije na području Varaždina i okolnih naselja. Nasuprot tome, **naselja s najmanjim udjelima smještena su u južnom dijelu županije te dijelovima istočnog i zapadnog područja.**

Dobivene udjele po JLS ali i na razini naselja dodatno potvrđuje i analiza urbane strukture predmetnih naselja koju karakterizira jednaka raspodjela kuća, stambenih zgrada i gusto izgrađenih dijelova grada.



Slika 11 Udio broja stanovnika (u %) po JLS Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]



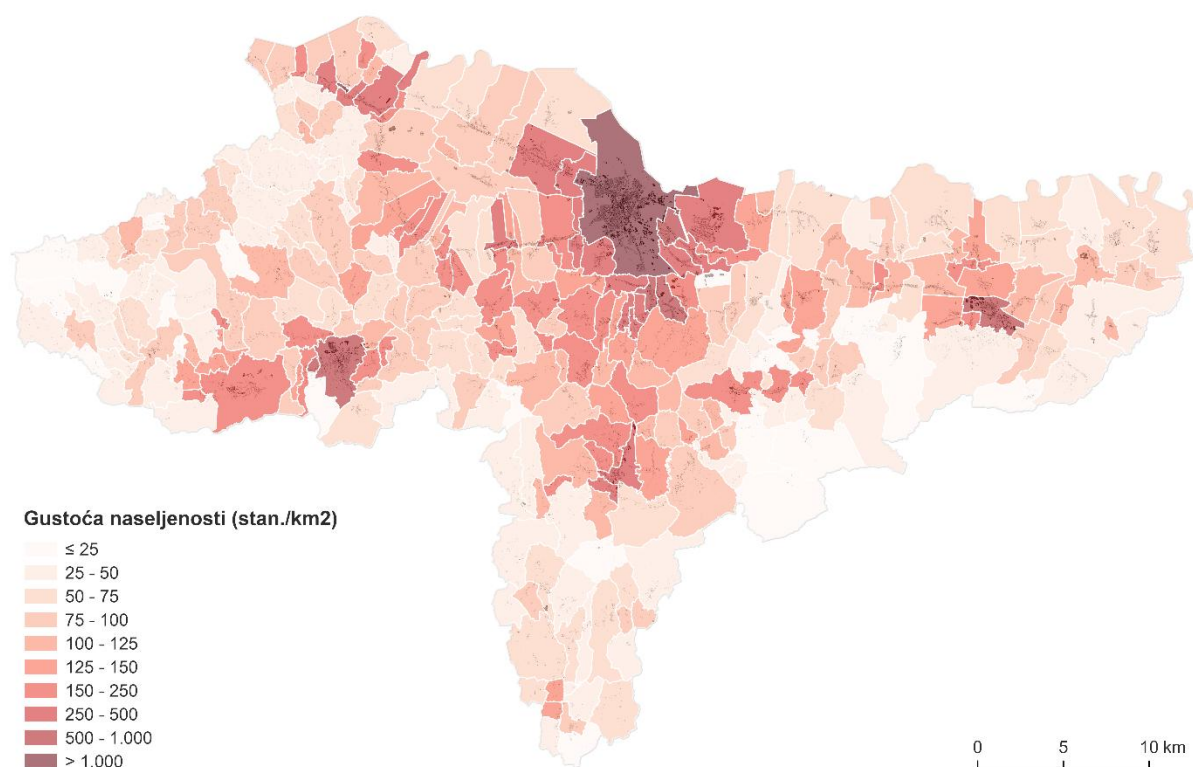
Slika 12 Udio broja stanovnika (u %) po naseljima Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]

Uz analizu udjela stanovništva po naseljima, provedena je i analiza gustoće naseljenosti kako bi se, osim prostorne raspodjele stanovništva, sagledao i intenzitet naseljenosti pojedinih naselja. Dok udio stanovništva pokazuje koliki dio ukupnog stanovništva županije živi u određenom naselju, gustoća naseljenosti prikazuje broj stanovnika po km^2 te omogućuje uvid u stupanj koncentracije stanovništva i intenzitet korištenja prostora na razini pojedinih naselja.

Najgušće naseljeni dijelovi nalaze se u središnjem dijelu županije, posebice na području Varaždina i njegovog okolnog područja, gdje pojedina naselja bilježe gustoću veću od 1.000 stanovnika po km^2 (Slika 13). Više vrijednosti se pojavljuju i u pojedinim većim lokalnim središtima, poput Ludbrega, Ivanca, Novog Marofa i Lepoglave. Niže gustoće naseljenosti prevladavaju u rubnim, pretežito ruralnim dijelovima županije, osobito na zapadu, jugu i dijelovima istoka, gdje velik broj naselja bilježi manje od 50 stanovnika po km^2 .

Dva naselja bilježe gustoću veću od 1.000 stanovnika po km^2 , Križovljan Radovečki (1.195 stan./ km^2) te Varaždin (1.050 stan./ km^2), a samo 9 % ih ima gustoću veću od 250. **Rijetka naseljenost je karakteristika većine naselja.** Tako je 6 od 10 naselja imalo gustoću stanovništva manje od 100 stan./ km^2 , dok je svako četvrto naselje bilježilo gustoću manju od 50 stanovnika po km^2 .

Shodno tome, **potencijalna nova stambena naselja ili područja obnove stambenog fonda trebala bi se nalaziti u blizini navedenih najgušće naseljenih dijelova, ali i onih s najvećim udjelima stanovništva.** Takva su područja primarno smještena u središtu i pojedinim zapadnim i ostalim dijelovima Varaždinske županije.



Slika 13 Gustoća naseljenosti (stan./km2) Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]

3.2.3 Dobna i spolna struktura stanovništva

Analiza dobne strukture stanovništva provedena je radi utvrđivanja sadašnjih i budućih potreba za stanovanjem te prepoznavanja dobnih skupina čije se stambene potrebe, mogućnosti pristupa stanovanju i obrasci korištenja stambenog fonda međusobno razlikuju. Dobna obilježja stanovništva važan su pokazatelj potencijalne potražnje za određenim tipovima i oblicima stanovanja te predstavljaju jednu od ključnih podloga za planiranje mjera priuštivog stanovanja. Tako je u nastavku prikazana dobna struktura stanovništva Varaždinske županije prema popisu iz 2011. i 2021. godine (**Error! Reference source not found.**).

Prema podacima oba popisa, **starosna piramida ima opadajući oblik, što je vidljivo po velikim udjelima stanovništva starije dobi (60+) te manjim udjelima mlade populacije (0-19)**. Stanovništvo Varaždinske županije je kontraktivno stanovništvo čija je glavna karakteristika smanjenje broja stanovnika u situaciji kada **broj rođenih opada, dok broj umrlih i/ili emigracija raste, što dovodi do smanjenja ukupne populacije**. Kontraktivno stanovništvo rezultat je niskih nataliteta i starenja populacije, oba fenomena znatno izražena u Varaždinskoj županiji.

Udio starog stanovništva 60+ iznosi 28,2 %, dok mlado stanovništvo 0-19 čini samo 19,1 %. **Najveći udio stanovništva sadržan je u kasnoj zreloj i početku stare dobi od 45-64 godina, njih 29 %**. Mlado stanovništvo školske dobi, od 10-19 godina, čini samo 10,3 %.

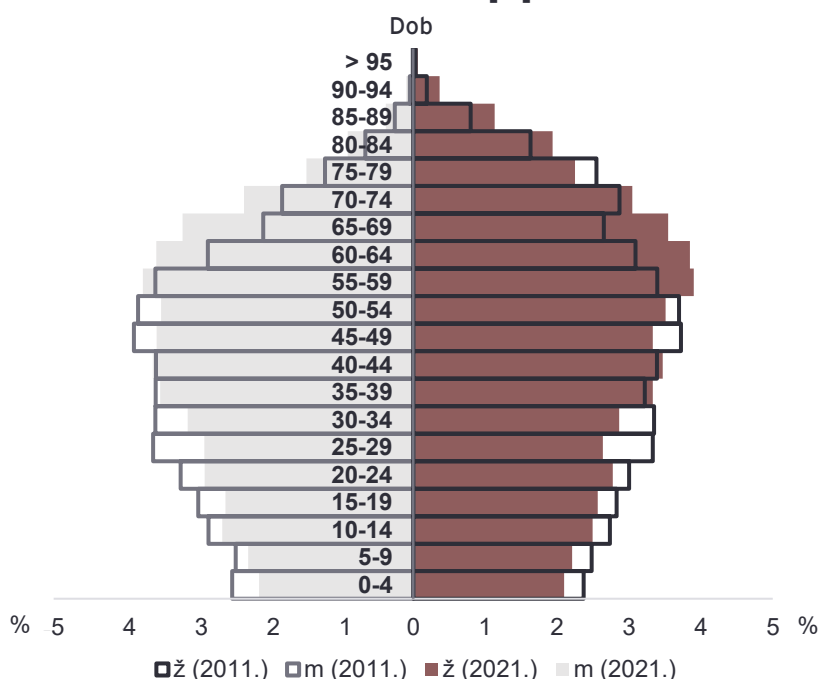


3 OD 10

stanovnika županije starije je
od 60 godina

Starenje je očito i kada se usporede podaci iz 2021. s onima iz 2011. godine gdje je **u samo deset godina, udio starog stanovništva porastao za 23,8 % dok se udio mladog smanjio za 10,2 %**. Oba porasta su veća u usporedbi s onima na razini Varaždinske županije te države.

Dobno-spolna struktura Varaždinske županije 2011. i 2021. [%]



Slika 14 Dobno-spolna struktura stanovništva Varaždinske županije 2011. i 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]

Dobna struktura Varaždinske županije analizirana je i u usporedbi s Gradom Varaždinom, svim ostalim JLS-ovima Varaždinske županije te RH, prema Popisu iz 2021., te je prikazana u nastavku (Slika 15).

Usporedba s nižim i višim prostornim razinama pokazuje određene razlike u intenzitetu demografskog starenja

Tablica 4). **Grad Varaždin 2021. godine bilježi najveći udio starog stanovništva (30,3 %), koji je čak nešto viši od državnog prosjeka (29,9 %), dok ostale jedinice lokalne samouprave Varaždinske županije imaju povoljniju dobnu strukturu s manjim udjelom stanovništva starijeg od 60 godina (27,4 %) i većim udjelom mladih do 19 godina (19,6 %).** Na razini županije udio mladog stanovništva jednak je državnom prosjeku (19,1 %), dok je udio stanovništva starijeg od 60 godina nešto niži nego na razini Republike Hrvatske.

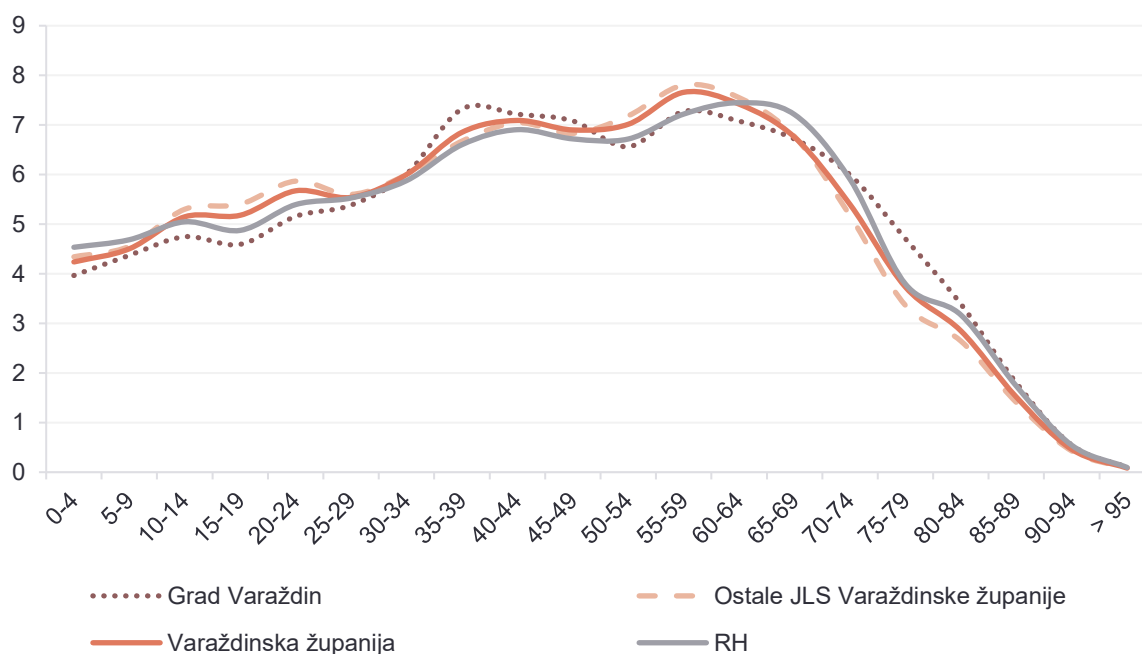
U razdoblju 2011.-2021. godine starenje stanovništva prisutno je na svim promatranim razinama. Najveći porast udjela stanovništva starijeg od 60 godina zabilježen je u ostalim jedinicama lokalne samouprave Varaždinske županije (za 25,1 %), dok je u Gradu

Varaždinu taj porast bio nešto umjereniji (+20,5 %). Istodobno je upravo u ostalim jedinicama lokalne samouprave zabilježeno i najveće smanjenje udjela mladog stanovništva (-10,7 %), veće nego na razini Republike Hrvatske (-8,5 %).

Navedeni pokazatelji upućuju na **nastavak procesa demografskog starenja, pri čemu je dobna struktura Grada Varaždina već sada starija od županijskog i državnog prosjeka**, dok je u ostalim jedinicama lokalne samouprave proces starenja bio intenzivniji tijekom posljednjeg međupopisnog razdoblja.

Demografsko starenje može utjecati na strukturu i intenzitet potražnje za stanovanjem jer različite dobne skupine imaju različite stambene potrebe i preferencije. **Promjene u dobnom sastavu stanovništva mogu se odraziti na potražnju za stanovima različite kvadrature, razine opremljenosti i funkcionalnih obilježja** te predstavljaju **važan čimbenik pri planiranju budućeg razvoja i prilagodbe stambenog fonda**.

Dobna struktura stanovništva Varaždinske županije 2021. [%]



Slika 15 Dobna struktura stanovništva Grada Varaždina, ostalih JLS, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]

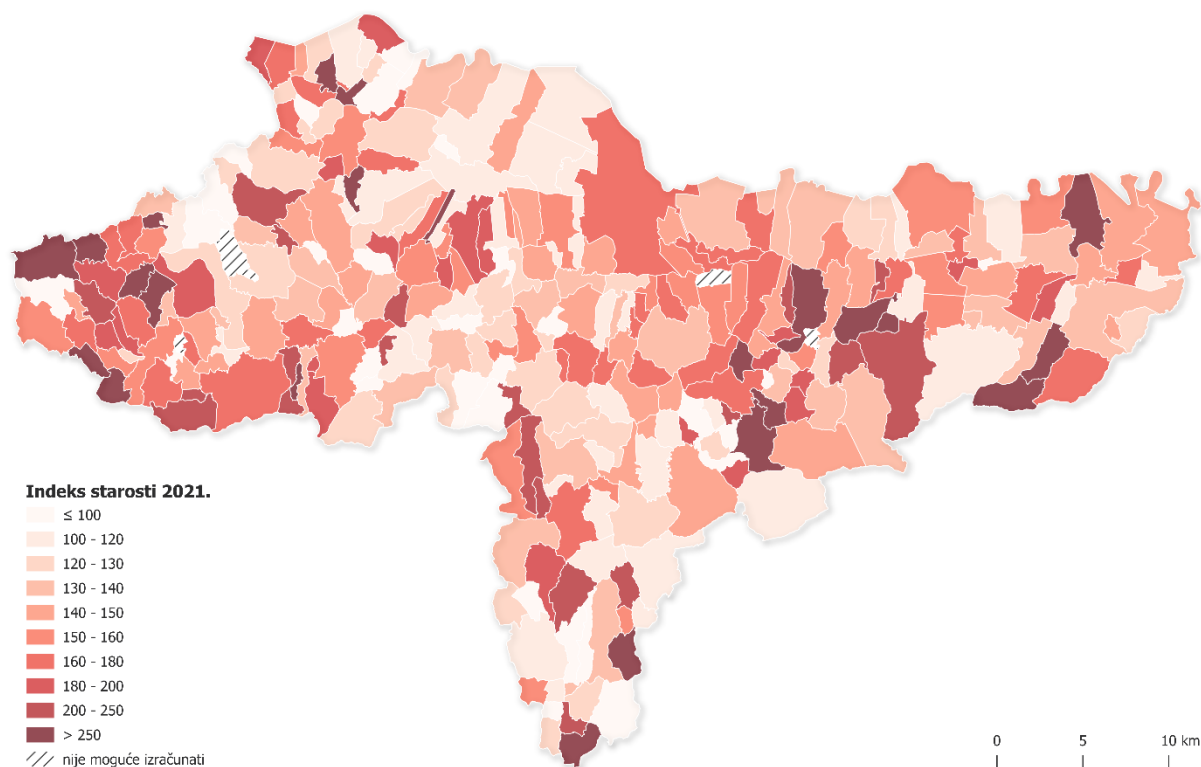
Tablica 4 Dobna struktura stanovništva Grada Varaždina, ostalih JLS, Varaždinske županije i Republike Hrvatske 2021. (u %) [Izvor: DZS, obrada: EYS]

Prostorni obuhvat	2011.			2021.			promjena 2021./2011. (%)		
	0-19	20-59	60+	0-19	20-59	60+	0-19	20-59	60+
Grad Varaždin	19,3	55,6	25,2	17,7	52,0	30,3	-8,3	-6,4	20,5
Ostale JLS županije	21,9	56,1	21,9	19,6	53,0	27,4	-10,7	-5,6	25,1
Varaždinska županija	21,2	56,0	22,8	19,1	52,7	28,2	-10,2	-5,8	23,8
Republika Hrvatska	20,9	55,0	24,1	19,1	51,0	29,9	-8,5	-7,4	24,2

Radi potrebe analize izračunat je i indeks starosti. On omogućuje ocjenu stupnja demografskog starenja stanovništva i prepoznavanje prostornih razlika u dobnoj strukturi. Kao pokazatelj odnosa mladog i starog stanovništva, predstavlja jednu od podloga za procjenu budućih promjena u potrebama za stanovanjem i prilagodbi stambenog fonda demografskim kretanjima. Indeks starosti pokazuje brojčani odnos starih 60 i više godina i mladih do 19 godina starosti. **Kritična vrijednost, kada počinje demografska starost, iznosi 40 (40 starih na 100 mladih).**

Za cjelokupni prostor Varaždinske županije vidljivo je kako spomenutu kritičnu vrijednost indeksa od 40 imaju 302 od 303 naselja. Jedino naselje Donje Vratno-dio bilježi vrijednost manju od 40. U prosjeku je samo svako deseto naselje imalo indeks starosti 100 ili manji, odnosno jednak ili veći broj mladih nego starih stanovnika. Istodobno je **u približno svakom šestom naselju broj stanovnika starije dobi bio najmanje dvostruko veći od broja mladih**, što potvrđuju vrijednosti indeksa starosti od 200 i više.

Kartografski prikaz indeksa starosti po naseljima (Slika 16) pokazuje da je demografsko starenje prisutno na području cijele Varaždinske županije, bez jasno izdvojenog dijela županije s povoljnijom dobnom strukturom. Niže vrijednosti indeksa starosti pojavljuju se tek u pojedinim naseljima, pretežito u središnjem dijelu županije, dok su visoke i vrlo visoke vrijednosti zabilježene u naseljima diljem njezina zapadnog, istočnog i južnog dijela. Takav **raspored ukazuje da je proces starenja široko rasprostranjen te nije ograničen samo na pojedina lokalna područja.**



Slika 16 Indeks starosti (broj starih 60 i više godina na 100 mladih do 19 godina starosti) Varaždinske županije 2021. [Izvor: DZS, obrada: EYS]

3.3 Analiza strukture kućanstava na području obuhvata

3.3.1 Privatna kućanstva prema prosječnoj veličini kućanstva i broju članova po JLS

Analiza obuhvaća ukupan broj privatnih kućanstava, prosječnu veličinu te strukturu prema broju članova, za 2011. i 2021. godinu, uz usporedbu s Republikom Hrvatskom i pregled razlika na razini JLS-ova.

3.3.1.1 Broj i prosječna veličina privatnih kućanstava u Varaždinskoj županiji

Na razini Varaždinske županije u 2021. godini evidentirano je ukupno 52.020 privatnih kućanstava, što u odnosu na 2011. godinu (55.483 kućanstava) predstavlja smanjenje od 6,2 %. Usporedi li se navedeno s prosjekom Republike Hrvatske, gdje smanjenje iznosi 5,5 %, zaključuje se da je pad broja privatnih kućanstava u Varaždinskoj županiji bio izraženiji u odnosu na nacionalnu razinu.

Na razini JLS Varaždinske županije, broj privatnih kućanstava u 2021. godini kreće se od 377 u Velikom Bukovcu do 16.510 u Varaždinu. **Na području Grada Varaždina koncentrirano je približno 3 od 10 kućanstava Varaždinske županije.** Uz Varaždin, najveći broj privatnih kućanstava bilježe Ivanec (3.914), Novi Marof i Ludbreg, dok su najmanje vrijednosti, uz Veliki Bukovec, zabilježene u Brezničkom Humu (389), Visokom i Ljubešćici.



3 OD 10

kućanstva županije nalazi se u
Gradu Varaždinu

U odnosu na 2011. godinu, **smanjenje broja privatnih kućanstava zabilježeno je u 27 od ukupno 28 JLS**, što pokazuje da je riječ o gotovo općem trendu na području županije. Najizraženiji pad bilježe Martijanec (-29,2 %), Donja Voća (-18,5 %) i Breznički Hum (-16 %). **U trećini JLS-ova je zabilježen pad broja kućanstva od barem 10 %.** Najmanja su smanjenja zabilježena u Sračincu (-2,3 %), Varaždinu (-3,0 %) i Velikom Bukovcu (-3,1 %). **Povećanje broja privatnih kućanstava zabilježeno je samo u Ludbregu, za 3 %.** Promatrano u cjelini, ukupan broj privatnih kućanstava u analiziranim JLS smanjen je za približno 8,7 %.

Prosječna veličina kućanstva u Varaždinskoj županiji u 2021. godini iznosila je 3,21 člana, što je više od nacionalnog prosjeka od 2,76 članova. Istodobno, prosječna veličina kućanstva u Varaždinskoj županiji se smanjila s 3,3 člana u 2011, odnosno za približno 2,9 %. Na razini Republike Hrvatske smanjenje je bilo izraženije, za 5,1 %, što ukazuje da je Varaždinska županija zadržala veću prosječnu veličinu kućanstva u odnosu na nacionalni prosjek, uz sporiju dinamiku smanjenja.

Ključni obrasci na razini županije uključuju istodobni pad ukupnog broja kućanstava te smanjenje njihove prosječne veličine, što upućuje na promjenu strukture u smjeru manjih kućanstava.

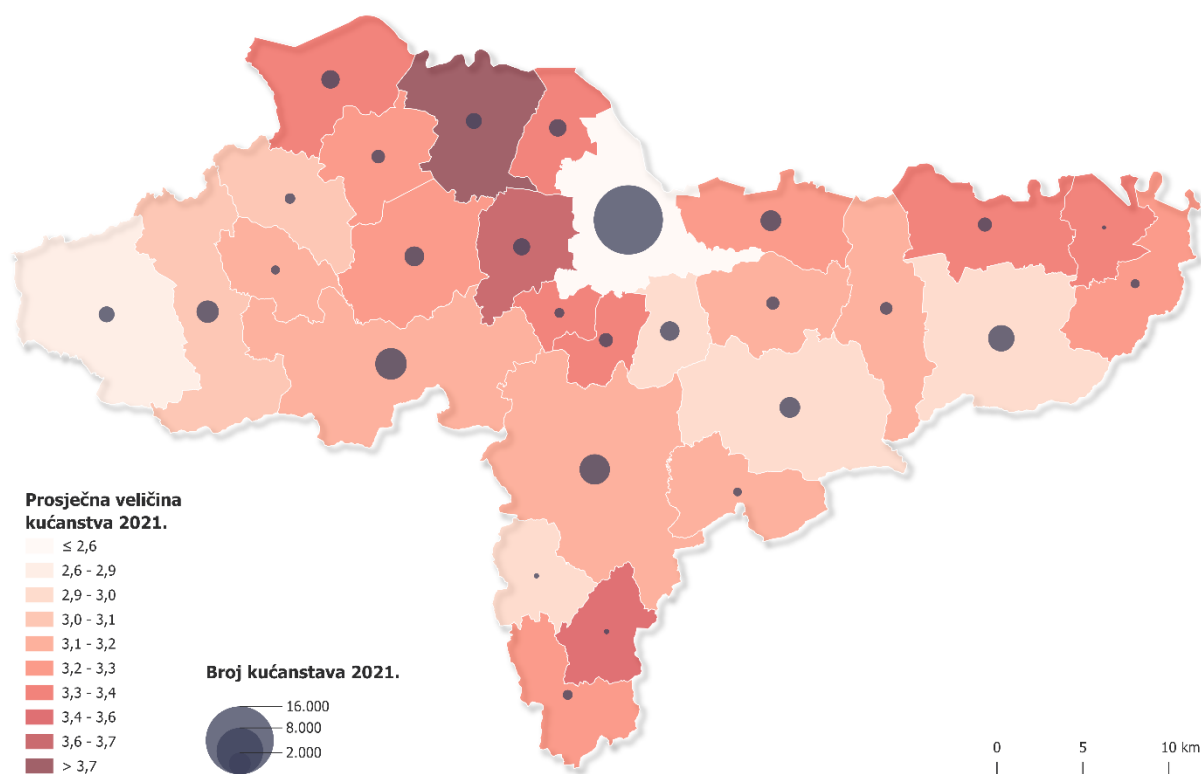
Na razini JLS Varaždinske županije, **prosječna veličina kućanstva u 2021. godini kreće se od najmanje 2,59 člana u Varaždinu do najviše 3,78 članova u Petrijancu**. Relativno veća kućanstva bilježe i Vidovec (3,69) te Visoko (3,41), dok su, uz Varaždin, najmanja kućanstva prisutna u Bednji (2,85) i Brezničkom Humu (2,91). Točne veličine po svakoj JLS prikazuje Tablica 5.

U odnosu na 2011. godinu, **smanjenje prosječne veličine kućanstva zabilježeno je u 25 od ukupno 28 JLS, odnosno u prosjeku u 9 od 10 svih jedinica**, što potvrđuje da je riječ o gotovo općem trendu na području županije. Najizraženiji pad bilježe Veliki Bukovec (-8,2 %), Mali Bukovec (-7,9 %), Breznica (-5,9 %) i Gornji Kneginec (-5,1 %), dok su najmanja smanjenja zabilježena u Bednji (-0,3 %), Brezničkom Humu (-0,7 %) i Jalžabetu (-0,9 %).

Povećanje prosječne veličine kućanstva zabilježeno je samo u tri JLS: Ljubešćici (2,6 %), Donjoj Voći (2 %) i Visokom (0,3 %). Promatrano u cjelini, **prosječna veličina kućanstva među svim analiziranim JLS smanjena je s 3,30 članova u 2011. na 3,21 član u 2021. godini, odnosno za približno 2,9 %**.

Tablica 5 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji i njihova prosječna veličina 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

JLS	Kućanstva		Prosječan broj osoba u kućanstvu
	broj	% u županiji	
Varaždin	16.510	31,74	2,59
Ivanec	3.914	7,52	3,20
Novi Marof	3.664	7,04	3,20
Ludbreg	2.838	5,46	2,96
Lepoglava	2.117	4,07	3,06
Trnovec Bartolovečki	1.856	3,57	3,29
Varaždinske Toplice	1.855	3,57	2,98
Maruševac	1.721	3,31	3,30
Gornji Kneginec	1.659	3,19	2,95
Cestica	1.518	2,92	3,40
Sračinec	1.382	2,66	3,36
Vidovec	1.331	2,56	3,69
Petrijanec	1.190	2,29	3,78
Bednja	1.190	2,29	2,85
Sveti Đurđ	984	1,89	3,33
Sveti Ilija	971	1,87	3,31
Vinica	932	1,79	3,24
Jalžabet	883	1,70	3,15
Martijanec	831	1,60	3,17
Donja Voća	658	1,26	3,09
Breznica	614	1,18	3,21
Beretinec	604	1,16	3,39
Klenovnik	556	1,07	3,19
Mali Bukovec	556	1,07	3,25
Ljubešćica	529	1,02	3,14
Visoko	391	0,75	3,41
Breznički Hum	389	0,75	2,91
Veliki Bukovec	377	0,72	3,34
Varaždinska županija	52.020	100	3,01



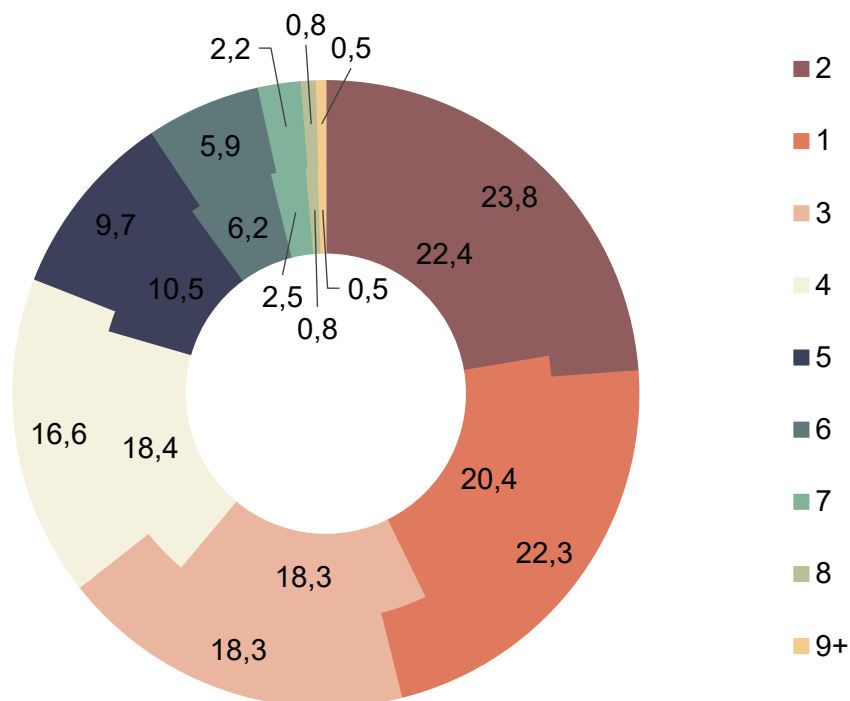
Slika 17 Broj kućanstava u Varaždinskoj županiji i njihova prosječna veličina 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.3.1.2 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji

Struktura kućanstava prema broju članova u 2021. godini pokazuje da **najveći udio čine kućanstva s 2 člana, njih 23,8 %**, a nakon čega slijede kućanstva s 1 članom, njih 22,3 %. Tako **jednočlana i dvočlana kućanstva čine gotovo polovinu svih kućanstava Varaždinske županije**. Udio oko 10 ili više imaju još tročlana (18,3 %), četveročlana (16,6 %) i peteročlana (9,7 %) kućanstva. **Usporedba strukture privatnih kućanstava prema broju članova između 2011. i 2021. godine pokazuje izražen pomak prema manjim kućanstvima** (Error! Reference source not found.). U promatranom razdoblju povećao se u dio jednočlanih, za 9,1 % i dvočlanih kućanstava, za 6,6 %. Kod kućanstava s 3 člana zabilježena je praktički stagnacija (-0,1 %). **Istodobno se udio svih kućanstava s 3+ člana smanjuje**, pri čemu je pad najizraženiji kod kućanstava s 4, 7 te 9 i više članova, pri čemu svaka od tih kategorija bilježi pad za najmanje 10 %.

Navedene promjene ukazuju na smanjenje zastupljenosti većih kućanstava uz istodobno relativno povećanje udjela manjih kućanstava, što je u skladu s uočenim smanjenjem prosječne veličine kućanstava. U usporedbi s Varaždinskom županijom, na razini Republike Hrvatske evidentan je još izraženiji rast udjela jednočlanih kućanstava, za 13,2 %, dok Varaždinska županija bilježi veći rast udjela dvočlanih kućanstava. **Istodobno, pad udjela kućanstava s 3 i više članova blaži je u Varaždinskoj županiji (-5,8 %) nego na razini Republike Hrvatske (-8,7 %)**, što upućuje na sporiju dinamiku smanjenja udjela višebrojnih kućanstava.

**Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji po broju članova
2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) [%]**



Slika 18 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

Na razini JLS Varaždinske županije u 2021. godini najzastupljenija kategorija kućanstava najčešće su dvočlana kućanstva, koja imaju najveći udio u 18 od ukupno 28 JLS (64,3 %). U 8 JLS (28,6 %) najveći udio otpada na samačka kućanstva, dok su tročlana i četveročlana kućanstva dominantna samo u po 1 JLS. Promatrano prosječno među svim JLS, najveći udio imaju dvočlana kućanstva (21,9 %), zatim samačka (20,4 %), dok udjeli kućanstava s većim brojem članova postupno opadaju. Usporedbe radi, 2011. godine, najzastupljenija kategorija kućanstava su jednočlana kućanstva, koja imaju najveći udio u 12 od ukupno 28 JLS (42,9 %). U 11 JLS (39,3 %) najveći udio otpada na dvočlana kućanstva, dok su četveročlana kućanstva bila dominantna u čak 5 JLS.

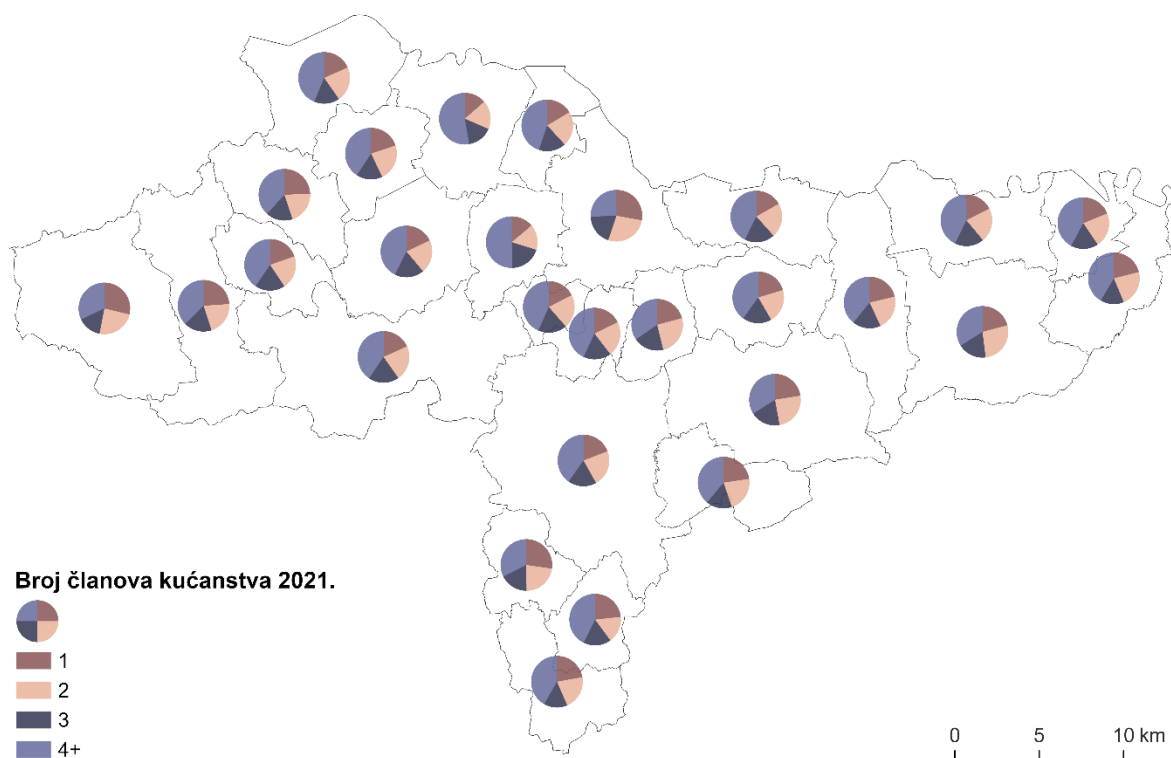
U 3 JLS (10,7 %) samačka kućanstva čine četvrtinu ili više svih privatnih kućanstava, i to u Bednji (28,7 %), Varaždinu (27,8 %) i Brezničkom Humu (27,2 %). Također, jedino u navedenim jedinicama, **udio jednočlanih i dvočlanih kućanstava zajedno prelazi 50 %,** što upućuje na izraženiju koncentraciju manjih kućanstava u tim jedinicama.

S druge strane, u Vidovcu, Varaždinu, Ivancu i Gornjim Knegincima, svako peto kućanstvo ima 3 člana. **Kućanstva s 4 i više članova čine 50 % ili više svih kućanstava u samo 2 JLS, odnosno u Petrijancu (52,7 %) i Vidovcu (50,4 %), dok njihov udio prelazi 40 % u još 16 JLS, odnosno ukupno u 2/3 analiziranih jedinica.** Posebno se izdvajaju i kućanstva sa 6 i više članova, čiji udio prelazi 15 % u 5 JLS: Petrijancu (19,5 %), Vidovcu (18,2 %), Visokom (16,9 %), Beretincu (15,4 %) i Velikom Bukovcu (15,1 %).

Detaljnu raspodjelu kućanstava prema broju članova na razini jedinica lokalne samouprave prikazuje Tablica 6, dok prostornu raspodjelu prikazuje Slika 19.

Tablica 6 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

JLS	Kućanstva								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9+
Bednja	28,7	24,3	15,0	14,3	8,2	5,2	2,7	1,1	0,6
Beretinec	17,4	21,2	18,0	16,7	11,3	9,1	4,0	1,3	1,0
Breznica	22,1	21,3	14,8	16,9	11,9	7,5	3,9	1,1	0,3
Breznički Hum	27,2	22,6	17,7	13,1	8,2	8,0	2,1	0,5	0,5
Cestica	18,4	21,9	16,0	16,7	12,6	8,4	3,2	1,3	1,6
Donja Voća	24,3	20,5	16,9	18,1	9,6	5,5	3,0	1,2	0,9
Gornji Kneginec	20,8	25,4	19,2	18,1	8,8	5,1	2,2	0,4	0,1
Ivanec	18,2	22,0	19,2	18,2	12,0	6,8	2,4	0,8	0,2
Jalžabet	20,4	21,3	18,2	18,3	12,1	5,7	2,7	0,8	0,5
Klenovnik	19,6	21,0	18,9	18,7	10,1	7,9	2,3	1,3	0,2
Lepoglava	23,9	21,1	17,6	16,2	11,5	6,2	2,3	0,6	0,6
Ludbreg	20,9	27,2	18,0	17,0	8,8	5,0	1,9	0,7	0,6
Ljubešćica	22,7	22,1	16,3	16,3	10,0	8,5	2,3	1,3	0,6
Mali Bukovec	21,0	22,7	14,7	14,4	14,2	8,3	2,9	0,9	0,9
Martijanec	21,3	21,8	17,7	15,3	11,9	7,2	3,5	0,8	0,5
Maruševac	18,0	20,9	18,5	17,8	12,0	8,7	2,5	1,2	0,5
Novi Marof	19,2	22,7	17,9	17,3	11,6	7,1	2,5	1,2	0,6
Petrijanec	13,5	18,0	15,8	19,0	14,2	10,3	5,1	1,9	2,2
Sračinec	16,4	21,8	17,0	19,5	12,9	7,6	3,3	0,7	0,9
Sveti Đurd	17,5	21,4	18,4	17,1	11,5	8,9	3,6	1,4	0,2
Sveti Ilija	17,7	21,8	17,4	17,4	12,4	9,0	3,1	0,7	0,5
Trnovec Bartolovečki	16,8	21,6	18,9	19,0	12,0	7,9	2,6	0,6	0,5
Varaždin	27,8	27,3	19,3	15,3	6,0	2,8	1,0	0,3	0,2
Varaždinske Toplice	22,5	24,6	18,8	14,1	10,6	6,7	1,7	0,5	0,4
Veliki Bukovec	18,8	21,8	17,2	15,1	11,9	9,3	3,4	1,6	0,8
Vidovec	13,8	16,0	19,8	18,7	13,5	10,3	5,0	1,9	1,1
Vinica	19,8	23,0	16,4	16,2	10,7	9,1	2,7	1,7	0,3
Visoko	23,3	16,6	17,4	13,0	12,8	9,5	4,9	0,8	1,8
Varaždinska županija	22,3	23,8	18,3	16,6	9,7	5,9	2,2	0,8	0,5



Slika 19 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji 2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

Usporedba s 2011. godinom pokazuje **jasan pomak u strukturi privatnih kućanstava prema manjim veličinama. Udio jednočlanih kućanstava povećan je u 60,7 % JLS-ova**, pri čemu je najveći rast zabilježen u Maruševcu (19,2 %), Vidovcu i Varaždinu. S druge strane, smanjenje udjela jednočlanih kućanstava prisutno je u 11 JLS, pri čemu je najveći pad udjela zabilježen u Ljubešćici (-13,4 %) i Donjoj Voći.

Još je izraženiji rast vidljiv kod dvočlanih kućanstava, čiji je udio porastao u čak 82,1 % JLS-ova. U prosjeku, **u svakoj četvrtoj jedinici, udio dvočlanih kućanstava povećao se za barem 15 %.** Najveći rast bilježe Klenovnik (35 %), Vinica i Veliki Bukovec. Pad udjela dvočlanih kućanstava prisutan je samo u 5 JLS: Visoko (-12,6 %), Vidovec, Martijanec, Jalžabet i Maruševac (-1,1 %).

Sličan obrazac prisutan je i kod tročlanih kućanstava, čiji je udio povećan u ¾ 21 JLS-a. Najveći rast zabilježen je u Velikom Bukovcu (39,7 %), zatim u Brezničkom Humu (30,4 %) i Beretincu (22,6 %). Najizraženiji pad tročlanih kućanstava bilježi Ludbreg (-13,1 %), Sračinec (-12,9 %) i Varaždin (-7,6 %).

Nasuprot tome, **kod četveročlanih kućanstava prevladava suprotan trend: njihov se udio smanjio u 24 JLS (85,7 %)**, dok je rast zabilježen samo u 4 JLS (14,3 %). I **kod petočlanih kućanstava prevladava pad, koji je zabilježen u 22 JLS (78,6 %).**

Kod kućanstava sa 6 i više članova promjene također podupiru uočeni trend. Naime, u ⅔ JLS-a je smanjen udio kućanstava s šest i više članova. U prosjeku, **u svakoj šestoj jedinici, udio kućanstava sa 6+ članova se smanjio za barem 15 %.** Istodobno, izraženiji porast udjela kućanstava sa 6 i više članova veći od 10 % zabilježen je u samo 4 JLS.

Promatrano u cjelini, **promjene po prvim kategorijama ukazuju na porast udjela manjih kućanstava, osobito jednočlanih, dvočlanih i tročlanih, uz istodobno smanjenje udjela**

kućanstava s više od četiri članova, koja bilježe pad udjela u 9 od 10 svih JLS Varaždinske županije. Dodatno, u gotovo svakoj drugoj JLS (46,4 %) istodobno raste udio i jednočlanih i dvočlanih kućanstava, a u svim tim jedinicama istodobno se smanjuje udio kućanstava s 4 i više članova, što dodatno potvrđuje trend smanjenja prosječne veličine kućanstava.

Detaljnu raspodjelu promjene udjela kućanstva prema broju članova na razini jedinica lokalne samouprave prikazuje Tablica 7.

Tablica 7 Privatna kućanstva prema broju članova u Varaždinskoj županiji - promjena udjela 2011.-2021. (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

JLS	Kućanstva										
	1	2	3	4	5	6	7	8	4+	6+	9+
Bednja	-4,1	10,7	12,8	-14,8	-6,0	-6,8	1,4	69,3	-8,1	2,0	17,2
Beretinec	-6,9	12,5	22,6	-10,4	-25,9	17,4	-7,0	39,5	-9,2	10,6	4,6
Breznica	-2,0	13,9	1,9	22,9	-10,7	-16,6	-23,5	-26,4	-5,5	-24,4	-76,6
Breznički Hum	-4,4	0,7	30,4	-14,5	-22,3	53,7	-26,8	-20,7	-8,6	16,3	-40,5
Cestica	6,4	14,6	-1,7	-7,5	-9,1	-8,8	-29,6	67,2	-7,6	-6,4	65,0
Donja Voća	-10,8	5,5	12,5	14,0	-20,3	-19,7	11,5	390,6	0,0	2,2	47,2
Gornji Kneginec	14,8	10,4	-0,9	-14,7	-13,9	-7,2	23,9	-52,1	-12,4	-4,4	3,8
Ivanec	12,6	12,8	0,6	-13,2	-3,1	-12,1	-13,0	0,6	-10,3	-12,6	-45,1
Jalžabet	-5,5	-1,8	8,6	13,2	7,0	-26,6	-10,2	-32,4	0,4	-22,4	-7,2
Klenovnik	-6,2	35,0	5,4	4,4	-34,0	3,7	-25,8	-5,1	-11,3	-6,0	-45,8
Lepoglava	10,7	7,4	2,6	-12,1	-1,6	-12,5	-10,1	-48,9	-10,1	-15,6	-10,6
Ludbreg	11,2	13,1	-13,1	-12,7	-2,9	2,9	5,0	14,2	-6,9	2,4	-17,5
Ljubešćica	-13,4	13,8	12,1	-15,7	6,7	20,1	-19,0	60,6	-2,3	13,1	14,7
Mali Bukovec	2,3	17,5	14,7	-1,7	-0,7	-12,8	-44,1	-44,1	-12,1	-29,3	-57,0
Martijanec	11,5	-2,5	19,9	-18,1	-2,3	-14,5	2,3	23,5	-10,5	-7,1	12,9
Maruševac	19,2	-1,1	3,8	-7,7	-4,4	-4,7	-30,7	116,0	-7,3	-9,2	-46,0
Novi Marof	3,5	15,8	4,0	-12,0	-14,0	-3,6	-8,0	22,9	-9,9	-1,6	14,4
Petrijanec	-6,9	15,4	-1,6	-4,3	12,8	-8,6	7,6	-33,5	-2,1	-8,8	-12,7
Sračinec	7,0	11,2	-12,9	-5,4	5,9	-8,2	18,1	-38,6	-1,7	-2,8	36,4
Sveti Đurd	-9,7	20,3	9,9	-9,7	-2,4	1,9	-16,4	-12,7	-7,3	-8,2	-71,9
Sveti Ilija	3,8	5,2	1,4	-9,8	1,1	12,7	-11,5	-38,1	-4,3	-1,5	-41,0
Trnovec Bartolovečki	11,9	1,4	1,4	-9,7	-4,0	13,6	-7,3	-42,7	-5,2	1,8	-8,5
Varaždin	16,2	0,8	-7,6	-9,5	-10,2	-1,6	-7,4	-25,0	-8,9	-4,8	3,1
Varaždinske Toplice	6,1	5,4	17,8	-23,9	-6,8	9,8	-29,1	-14,8	-13,7	-2,1	-1,6
Veliki Bukovec	1,7	22,6	39,7	-14,8	-14,0	-17,9	-41,7	-11,6	-18,0	-23,6	3,2
Vidovec	17,2	-7,5	20,5	-11,2	-7,3	-6,1	3,0	-15,9	-7,5	-3,5	25,6
Vinica	-2,5	24,2	-1,9	-10,5	-22,2	24,3	-21,7	35,0	-8,2	10,5	-34,2
Visoko	5,1	-12,6	6,5	-13,0	16,7	-8,0	67,1	-42,8	0,5	2,0	-11,1
Varaždinska županija	9,1	6,6	-0,1	-10,0	-7,7	-4,3	-10,8	-8,9	-8,5	-6,6	-10,5

3.3.2 Privatna kućanstva prema tipu i broju članova

Strukturu privatnih kućanstava prema tipu u Varaždinskoj županiji obilježava dominacija obiteljskih kućanstava. U 2021. godini $\frac{3}{4}$ kućanstava (76,1 %) živjelo je u obiteljskom suživotu, dok je približno svako četvrto kućanstvo bilo neobiteljsko, bilo ono samačko ili višečlano. Nadalje, obiteljska kućanstva s dva člana predstavljala su gotovo svako četvrto kućanstvo kućanstava, dok je svako peto kućanstvo bilo obiteljsko kućanstvo s 3 člana.

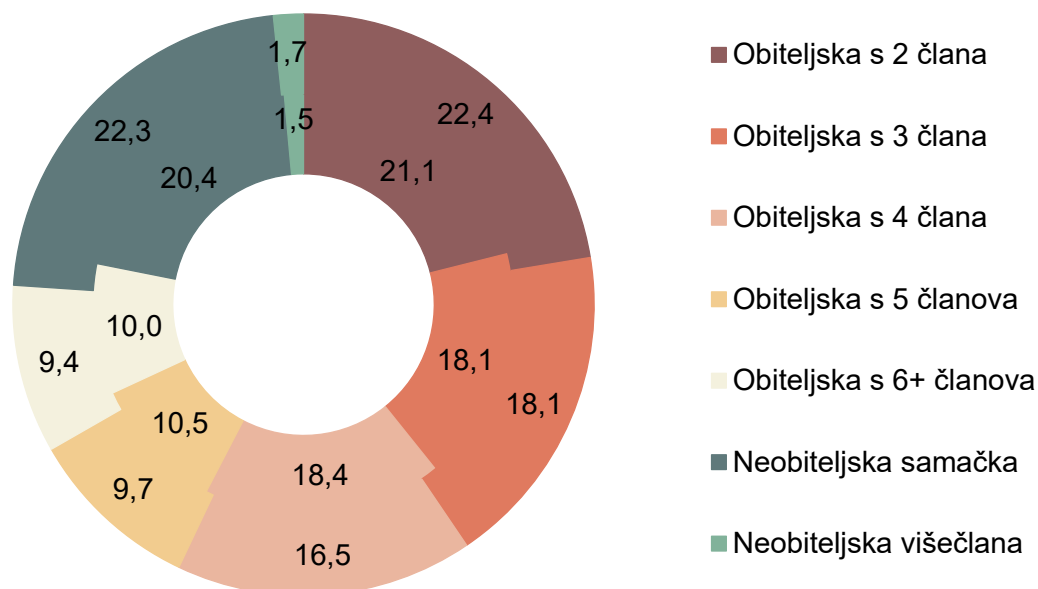
U odnosu na 2011. godinu vidljiva je promjena u strukturi kućanstava prema tipu. **Udio obiteljskih kućanstava smanjen je s 78,1 % (-2 p.b.), dok istodobno raste udio neobiteljskih kućanstava. Udio obiteljskih kućanstava s dva člana bilježi porast udjela (za 6,2 %), udio obiteljskih kućanstava s 3 člana ostaje gotovo nepromijenjen, dok se najviše smanjuju udjeli obiteljskih kućanstava s 4 ili više članova, i to u prosjeku za 7 % po kategoriji (Slika 20).**

Usporedi li se s nacionalnom razinom, Varaždinska županija bilježi veći udio obiteljskih kućanstava (76,1 % prema 70,4 % u RH). Istodobno, udio obiteljskih kućanstava s dva člana manji je nego u RH (za 10,6 %), udio obiteljskih kućanstava s 3 člana neznatno veći (za 2,2 %, dok se najviše razlikuje udio obiteljskih kućanstava s 4 ili više članova, koji je u za 28,9 % veći od nacionalnog prosjeka.

Promatra li se dinamika promjena u razdoblju 2011.-2021., razlike između Republike Hrvatske i Varaždinske županije dodatno se naglašavaju. Tako je pad udjela obiteljskih kućanstava u izraženiji u Republici Hrvatskoj (-4,6 %) nego na razini Varaždinske županije (-2,6 %). Udio obiteljskih kućanstava s 2 člana se povećao izraženije u Varaždinskoj županiji (za 6,2 %) nego u RH (3,9 %). **Posebno je izražena razlika kod najma, čiji se udio na razini Republike Hrvatske smanjio za 5,2 % a u Varaždinskoj županiji za samo 0,2 %.** Također, **udio obiteljskih kućanstava s 4 ili više članova** izraženije pada na nacionalnoj razini nego u Varaždinskoj županiji.

Tako je u Varaždinskoj županiji u promatranom razdoblju došlo do **manjeg odmaka od obiteljskih prema neobiteljskim kućanstvima.** Također, **dolazi do pomaka i u obiteljskim kućanstvima gdje ista postaju sve manje veličine,** odnosno s manje članova. Pri tome, struktura je u Varaždinskoj županiji i dalje većim intenzitetom orijentirana na obiteljska kućanstva u odnosu na nacionalni prosjek. Također, **promjene strukture u Varaždinskoj županiji obilježene su manjim pomacima,** dok je na razini Republike Hrvatske prisutna dinamičnija promjena struktura s većim promjenama u pojedinim kategorijama.

**Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema tipu 2011
(unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) [%]**



Slika 20 Privatna kućanstva prema tipu u Varaždinskoj županiji 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

Na razini JLS-ova, 2021., u svakoj drugoj JLS najzastupljeniji tip kućanstva bilo je obiteljsko kućanstvo s 2 člana. U $\frac{2}{3}$ jedinica njihov udio prelazi 20 %, dok u Ludbregu i Varaždinu taj udio prelazi i 25 %. U još $\frac{1}{3}$ JLS-ova, ovaj je tip kućanstava drugi najzastupljeniji, a iznimku predstavljaju jedino Vidovec, Visoko i Petrijanec gdje ovaj tip nije među prva dva najzastupljenija te time odstupaju od ostalih jedinica (Tablica 8).

Drugi najčešće zastupljeni udio u JLS-ovima jesu neobiteljska samačka kućanstva, koja bilježe najveći udio u strukturi kućanstava u četiri od deset jedinica. U točno pola svih jedinica njihov udio prelazi 20 %, dok u Bednji, Varaždinu i Brezničkom Humu taj udio prelazi i 25 %.

Jedino u dvije JLS najzastupljeniji tip kućanstava ne dolazi iz prethodno navedenih kategorija. Tako su u Vidovcu najzastupljenija obiteljska kućanstva s tri člana, dok u **Petrijancu prevladavaju kućanstva sa šest ili više članova, koja u prosjeku čine svako peto kućanstvo.**

Ukupno gledano, većina JLS-ova obilježena je izrazito obiteljski orijentiranom strukturom kućanstava, koja prevladavaju u svim jedinicama. **Razlike javljaju gotovo pretežno u urbanijim sredinama, gdje je zastupljenost neobiteljskih tipova kućanstava nešto veća (Slika 21).** Tako u malo više od $\frac{1}{4}$ JLS-a više od 80 % svih kućanstava čine obiteljska, **dok u Bednji, Varaždinu i Brezničkom Humu gotovo svako treće kućanstvo pripada neobiteljskom tipu.**

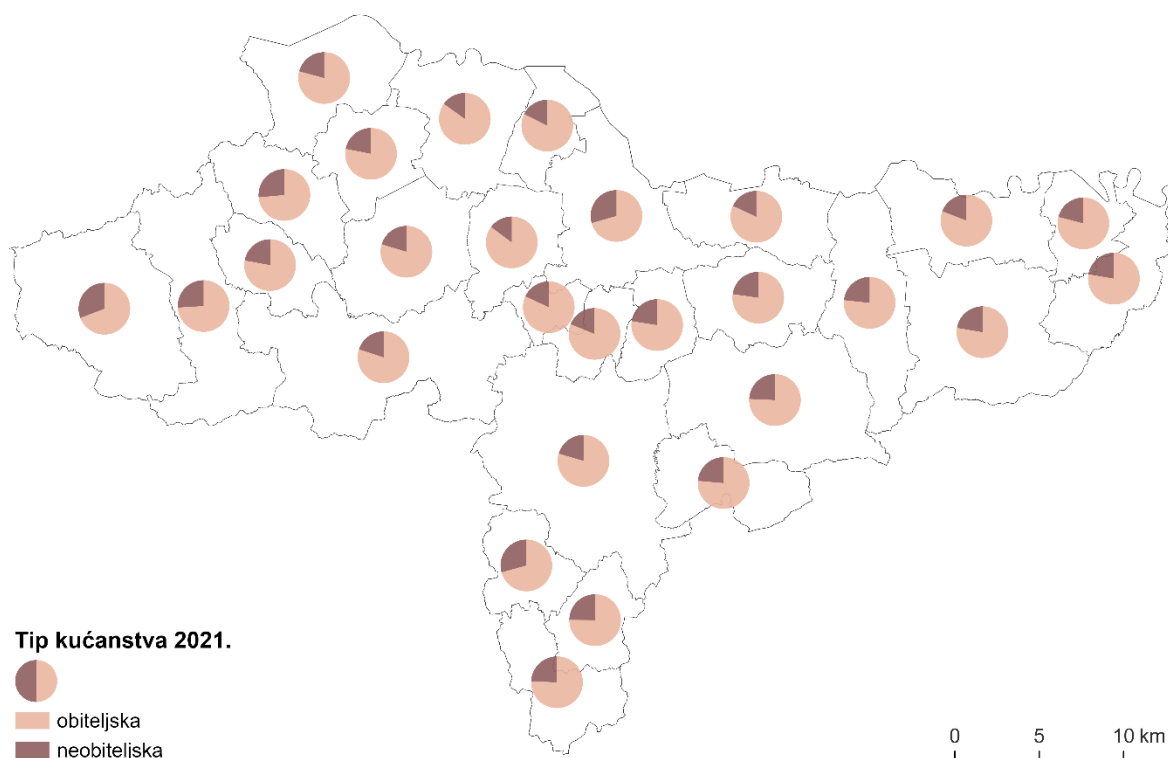
Promatra li se promjena udjela kućanstava prema tipu između 2011. i 2021. godine na razini JLS-ova, vidljiv je jasan obrazac promjena u strukturi. **Udio obiteljskih kućanstava se smanjio u $\frac{2}{3}$ JLS-ova, što potvrđuje da je smanjenje obiteljskog oblika stanovanja bio prevladavajući trend u gotovo cijeloj županiji. Smanjenje udjela od 4 % i više bilježe samo tri JLS, dok je u prosjeku ono iznosilo oko -2,5 %.**

Istodobno se **udio obiteljskih kućanstava s dva člana povećao u 22 od 28 JLS-ova**. Udio obiteljskih kućanstava s tri člana u bilježi povećanje u njih 21, dok neobiteljska višečlana kućanstva rastu udjelom u ukupno 20 JLS. Kod najma su promjene nešto neujednačenije. **S druge strane, udio obiteljskih kućanstava s četiri člana se smanjio u 85 % JLS-ova, dok se onih s pet člana smanjuje u 79 % JLS-ova.**

Ukupno gledano, promjene na razini JLS-ova potvrđuju postupno smanjenje udjela obiteljskih kućanstava. Istodobno, primjetno je i smanjenje udjela brojem članova većih obiteljskih kućanstava.

Tablica 8 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema tipu 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

JLS	Kućanstva prema tipu								
	Obiteljska						Neobiteljska		
	ukupno	s 2 člana	s 3 člana	s 4 člana	s 5 člana	sa 6+ člana	ukupno	samačka	višečlana
Bednja	69,2	22,4	14,7	14,3	8,2	9,6	30,8	28,7	2,1
Beretinec	82,0	20,5	18,0	16,7	11,3	15,4	18,0	17,4	0,7
Breznica	75,6	19,2	14,7	16,9	11,9	12,9	24,4	22,1	2,3
Breznički Hum	70,7	20,8	17,5	13,1	8,2	11,1	29,3	27,2	2,1
Cestica	79,2	19,8	15,8	16,6	12,6	14,4	20,8	18,4	2,4
Donja Voća	73,6	18,5	16,7	18,1	9,6	10,6	26,4	24,3	2,1
Gornji Knežinec	77,5	24,0	18,9	18,1	8,8	7,7	22,5	20,8	1,7
Ivanec	80,0	20,3	19,1	18,2	12,0	10,3	20,0	18,2	1,7
Jalžabet	77,2	19,3	18,1	18,2	12,0	9,6	22,8	20,4	2,4
Klenovnik	77,9	18,7	18,7	18,7	10,1	11,7	22,1	19,6	2,5
Lepoglava	74,1	19,5	17,2	16,1	11,5	9,8	25,9	23,9	2,0
Ludbreg	77,7	26,0	17,9	16,9	8,8	8,1	22,3	20,9	1,4
Ljubešćica	76,4	21,2	16,3	16,3	10,0	12,7	23,6	22,7	0,9
Mali Bukovec	77,7	21,6	14,6	14,4	14,2	12,9	22,3	21,0	1,3
Martijanec	76,7	20,2	17,3	15,3	11,8	12,0	23,3	21,3	2,0
Maruševac	79,7	18,8	18,4	17,7	12,0	12,8	20,3	18,0	2,3
Novi Marof	79,6	21,6	17,8	17,2	11,6	11,4	20,4	19,2	1,3
Petrijanec	84,9	16,6	15,6	19,0	14,1	19,5	15,1	13,5	1,6
Sračinec	82,4	20,9	16,8	19,5	12,9	12,4	17,6	16,4	1,2
Sveti Đurđ	80,9	20,0	18,2	17,1	11,5	14,1	19,1	17,5	1,6
Sveti Ilija	81,2	20,9	17,2	17,4	12,4	13,3	18,8	17,7	1,1
Trnovec Bartolovečki	81,9	20,5	18,7	19,0	12,0	11,7	18,1	16,8	1,3
Varaždin	70,6	25,9	19,1	15,3	6,0	4,2	29,4	27,8	1,6
Varaždinske Toplice	75,7	22,9	18,7	14,1	10,6	9,4	24,3	22,5	1,8
Veliki Bukovec	79,0	20,2	17,0	14,9	11,9	15,1	21,0	18,8	2,1
Vidovec	85,2	15,1	19,7	18,7	13,5	18,2	14,8	13,8	1,0
Vinica	78,1	21,4	16,0	16,2	10,7	13,8	21,9	19,8	2,0
Visoko	75,2	15,6	16,9	13,0	12,8	16,9	24,8	23,3	1,5
Varaždinska županija	76,1	22,4	18,1	16,5	9,7	9,4	23,9	22,3	1,7



Slika 21 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema tipu 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.3.3 Privatna kućanstva prema broju članova i osnovi korištenja stambene jedinice

Strukturu privatnih kućanstava prema osnovi korištenja u Varaždinskoj županiji obilježava izrazita dominacija vlasničkog stanovanja. U 2021. godini devet od deset kućanstava (91,7 %) živjelo je u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu, dok je približno svako jedanaesto kućanstvo koristilo stan po nekoj drugoj osnovi. Najam je bio razmjerno slabo zastupljen i obuhvaćao je 2,7 % kućanstava, dok je 5,3 % kućanstava stan koristilo po osnovi srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem.

U odnosu na 2011. godinu vidljiva je promjena u strukturi korištenja stanova. **Udio privatnog vlasništva smanjen je s 94,8 % na 91,7 % (-3 p.b.), dok istodobno raste udio kućanstava koja stan koriste po osnovi srodstva (+2,7 p.b.).** Udio kućanstava u najmu bilježi blagi porast (+0,4 p.b.), dok ostale osnove korištenja ostaju marginalne i dodatno se smanjuju (s 0,4 % na 0,3 %) (Slika 22).

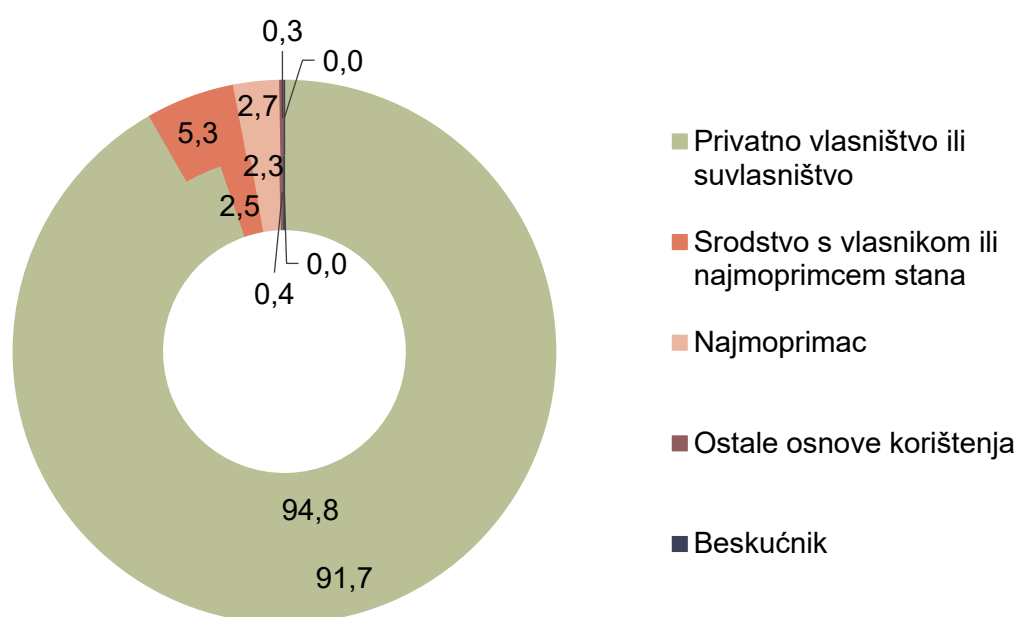
Usporedi li se s nacionalnom razinom, Varaždinska županija bilježi veći udio vlasničkog stanovanja (91,7 % prema 86,4 % u RH) te nižu zastupljenost najma (2,7 % prema 5,4 %). Istodobno je **udio kućanstava koja stan koriste po osnovi srodstva niži nego na razini Republike Hrvatske (5,3 % prema 7,8 %).**

Promatra li se dinamika promjena u razdoblju 2011.-2021., razlike između Republike Hrvatske i Varaždinske županije dodatno se naglašavaju. Tako je pad udjela kućanstava u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu izraženiji u Varaždinskoj županiji (-3,2 %) nego na razini Republike Hrvatske (-2,8 %). Udio kućanstava koja stan koriste po osnovi srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem također se povećao izraženije u Varaždinskoj županiji (108,6 %) nego u RH (70,0 %). **Posebno je izražena razlika kod najma, čiji se udio na razini Republike**

Hrvatske smanjuje (za 7,3 %), dok se u Varaždinskoj županiji povećava (za 17,3 %). Tako je u Varaždinskoj županiji u promatranom razdoblju došlo do izraženijeg odmaka od isključivo vlasničkog modela stanovanja, ponajprije zbog snažnijeg rasta udjela stanovanja u srodstvu i povećanja udjela najma.

Ukupno gledano, promjene u razdoblju 2011.-2021. upućuju na **postupno smanjenje udjela vlasničkog stanovanja uz povećanje zastupljenosti alternativnih oblika korištenja**, pri čemu je struktura u Varaždinskoj županiji i dalje izraženije orijentirana na vlasništvo u odnosu na nacionalni prosjek. Također, **promjene strukture u Varaždinskoj županiji obilježene su izraženijim pomacima**, dok je na razini Republike Hrvatske prisutna stabilnija struktura s manjim promjenama u pojedinim kategorijama.

Privatna kućanstva Varaždinske županije prema osnovi korištenja stambene jedinice 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) [%]



Slika 22 Privatna kućanstva Varaždinske županije prema osnovi korištenja stambene jedinice 2011 (unutarnji krug) i 2021 (vanjski krug) (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

Na razini JLS-ova, 2021., u čak 27 od 28 JLS-ova udio privatnog vlasništva ili suvlasništva prelazi 90 %, dok u oko svakoj trećoj jedinici prelazi i 95 %. Iznimku predstavlja prvenstveno Varaždin, koji ujedno bilježi i najniži udio vlasništva te odstupa od ostalih jedinica (Tablica 9).

Drugo mjesto u svim jedinicama zauzima korištenje stana po osnovi srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem. Udio kućanstava koja stan koriste po osnovi srodstva u većini se jedinica kreće na razini od 2 do 6,7 %, pri čemu u približno 4 od 10 JLS prelazi 5 %.

Najam se u većini JLS-ova pojavljuje kao treći najzastupljeniji oblik korištenja stana, i to u 25 od 28 JLS-ova, pri čemu u pravilu ostaje na relativno niskim razinama (u prosjeku svih JLS udio iznosi 1 %).

Ukupno gledano, većina JLS-ova obilježena je vrlo homogenom i izrazito vlasnički orijentiranom strukturom, dok se **razlike javljaju gotovo isključivo u urbanijim sredinama, gdje je zastupljenost najma i alternativnih oblika korištenja nešto veća.**

Promatra li se promjena udjela kućanstava prema osnovi korištenja između 2011. i 2021. godine na razini JLS-ova, vidljiv je jasan obrazac promjena u strukturi stanovanja. **Udio privatnog vlasništva ili suvlasništva smanjio se u 24 od 28 JLS-ova, što potvrđuje da je smanjenje vlasničkog stanovanja bio prevladavajući trend u gotovo cijeloj županiji. Smanjenje udjela veće od 5 % bilježe samo tri JLS, dok je u prosjeku ono iznosilo oko -3,1 %.**

Istodobno se **udio kućanstava koja stan koriste po osnovi srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem povećao u 26 od 27 JLS-ova** za koje je promjena evidentirana, smanjenje je zabilježeno samo u jednoj jedinici, dok za Veliki Bukovec nije bilo moguće izračunati promjenu. Kod najma su promjene nešto neujednačenije. **Udio najmoprimaca povećao se u 2/3 JLS-ova, dok je u 3 od 10 JLS-ova to povećanje bilo veće od 50 %.**

Ukupno gledano, promjene na razini JLS-ova potvrđuju postupno smanjenje udjela vlasničkog stanovanja te istodobno jačanje kategorije srodstva s vlasnikom ili najmoprimcem stana, dok su promjene u udjelu najma i ostalih osnova korištenja prostorno neujednačenije.

Tablica 9 Privatna kućanstva u Varaždinskoj županiji prema osnovi korištenja stambene jedinice 2021 (u %) [Izvor: DZS; obrada: EYS]

JLS	Kućanstva prema osnovi korištenja stambene jedinice							
	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo		Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem stana		Najmoprimac		Ostale osnove korištenja	
	udio (%)	promjena u odnosu na 2011 (u %)	udio (%)	promjena u odnosu na 2011 (u %)	udio (%)	promjena u odnosu na 2011 (u %)	udio (%)	promjena u odnosu na 2011 (u %)
Bednja	94,9	-2,7	4,3	327,0	0,8	-21,8	0,0	-100,0
Beretinac	93,5	-3,1	6,1	127,7	0,3	4,6	0,0	-100,0
Breznica	93,0	-6,3	6,5	1.302,8	0,5	215,6	0,0	-100,0
Breznički Hum	94,1	-1,9	5,1	58,7	0,5	138,0	0,3	-60,3
Cestica	95,3	-2,4	4,0	252,0	0,5	-43,7	0,2	-36,6
Donja Voća	97,0	0,1	2,0	32,9	1,1	-4,6	0,0	-100,0
Gornji Knežinec	93,6	-1,3	5,3	26,9	1,1	69,9	0,1	-85,2
Ivanec	94,3	-3,0	3,9	188,3	1,5	27,9	0,3	34,7
Jalžabet	92,8	-5,3	6,7	426,3	0,6	16,0	0,0	-100,0
Klenovnik	94,6	0,1	3,8	13,9	1,4	-33,3	0,2	-
Lepoglava	94,5	-2,9	4,3	350,3	1,1	-27,7	0,2	-12,0
Ludbreg	92,6	0,8	4,9	3,8	2,3	-18,2	0,2	-62,2
Ljubešćica	95,3	-0,8	3,8	9,3	0,4	129,5	0,6	72,1
Mali Bukovec	95,0	-4,7	4,3	2.584,9	0,5	235,6	0,2	-
Martijanec	95,5	-3,0	3,9	310,6	0,6	41,2	0,0	-100,0
Maruševec	95,0	-1,5	3,7	126,8	0,8	-44,0	0,5	8,0
Novi Marof	93,7	-3,8	5,2	230,3	0,8	20,6	0,2	-10,9
Petrijanec	93,9	-2,9	4,2	92,8	0,5	56,2	1,3	85,1
Sračinec	93,1	-3,9	6,2	148,5	0,8	40,7	0,0	-100,0

Sveti Đurd	96,0	-2,1	3,5	854,5	0,5	12,3	0,0	-100,0
Sveti Ilija	95,5	0,2	4,0	-1,4	0,3	6,2	0,2	-46,9
Trnovec Bartolovečki	93,5	-1,7	6,0	36,9	0,4	53,7	0,2	-34,1
Varaždin	86,5	-4,5	6,6	81,4	6,6	21,2	0,4	-0,2
Varaždinske Toplice	93,9	-3,6	4,7	244,0	1,2	69,8	0,2	-66,8
Veliki Bukovec	93,6	-5,4	5,0	-	0,8	-22,6	0,5	-
Vidovec	93,5	-3,5	5,6	210,6	0,8	-28,2	0,1	-64,1
Vinica	95,6	-1,3	3,6	521,4	0,6	-65,4	0,1	-81,7
Visoko	95,7	-2,6	4,1	128,6	0,0	-	0,3	-
Varaždinska županija	91,7	-3,2	5,3	108,6	2,7	17,3	0,3	-25,4

3.4 Analiza migracijskih trendova na području obuhvata

Analiza migracijskih kretanja provedena je za razdoblje od 2011. do 2024. godine na razini jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije. Korišteni su podaci o doseljavanju i odseljavanju stanovništva, odnosno njihovom intenzitetu i strukturi. S obzirom na razlike u broju stanovnika, apsolutne vrijednosti doseljavanja i odseljavanja normalizirane su u odnosu na broj stanovnika te izražene kroz stope na 1.000 stanovnika.

Analiza obuhvaća sljedeće skupine pokazatelja:

- stope doseljavanja i odseljavanja,
- stopu migracijskog salda (razlika između doseljenih i odseljenih u odnosu na broj stanovnika),
- strukturu migracija prema izvoru i odredištu (ista županija, druge županije, inozemstvo).

3.4.1 Stopa imigracije i stopa emigracije na području Varaždinske županije 2024.

U 2024. godini, Varaždinska županija bilježila je stopu imigracije od 31,5 ‰. Stopa imigracije među analiziranim jedinicama se kretala u rasponu od 12,6 ‰ do 44,7 ‰. Najvišu stopu imigracije zabilježila je Bednja, dok najnižu stopu bilježi Sveti Đurd.

Prosječna stopa imigracije za sve analizirane jedinice Varaždinske županije u 2024. godini iznosi 26,8 ‰. Iznadprosječne vrijednosti stope imigracije zabilježene su u 11 JLS-ova, pri čemu su **Bednja, Varaždin, Cestica i Veliki Bukovec imali stope iznad 40 ‰.** Ispod prosjeka ostalo je 17 jedinica, dok su Martijanec, Visoko, Mali Bukovec i Sveti Đurd bilježili stope od 15 ‰ ili niže (Slika 23).

Usporedbe radi, prosječna stopa imigracije za sve JLS u Republici Hrvatskoj iznosi 35 ‰. U odnosu na prosjek svih JLS u Republici Hrvatskoj:

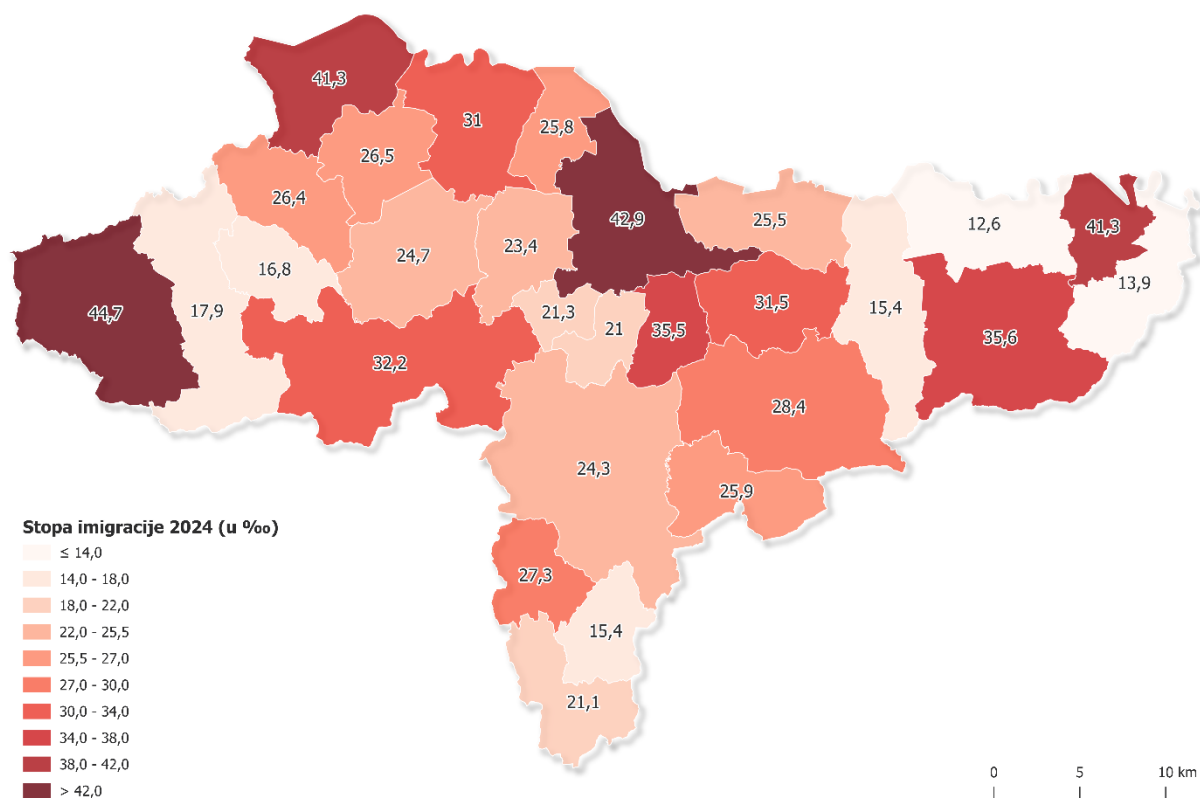
- **4 (14,3 %) JLS Varaždinske županije bilježi stopu imigracije iznad hrvatskog prosjeka,**
- 22 (78,6 %) JLS bilježi vrijednost ispod hrvatskog prosjeka i
- 2 (7,1 %) JLS ima vrijednost približno jednaku hrvatskom prosjeku.

U 2024. godini, Varaždinska županija bilježila je stopu emigracije od 26,4 ‰. Stopa emigracije među analiziranim jedinicama se kretala u rasponu od 16,4 ‰ do 38,5 ‰. Najvišu stopu emigracije zabilježila je Cestica, dok najnižu stopu bilježi Martijanec.

Prosječna stopa emigracije za sve analizirane jedinice Varaždinske županije u 2024. godini iznosi 24,8 ‰. Iznadprosječne vrijednosti stope emigracije zabilježene su u 13 JLS-ova, pri čemu su Cestica, Donja Voća, Gornji Kneginec, Bednja i Petrijanec imali stope iznad 30 ‰. Ispod prosjeka ostalo je 15 jedinica, dok su Maruševac, Visoko i Martijanec bilježili stope od 17 ‰ ili niže.

Usporedbe radi, prosječna stopa emigracije za sve JLS u Republici Hrvatskoj iznosi 28,1 ‰. U odnosu na prosjek svih JLS u Republici Hrvatskoj:

- 6 (21,4 %) JLS Varaždinske županije bilježi stopu iseljavanja iznad hrvatskog prosjeka,
- 21 (75 %) JLS bilježi vrijednost ispod hrvatskog prosjeka i
- 1 (3,6 %) JLS ima vrijednost približno jednaku hrvatskom prosjeku.



Slika 23 Stopa imigracije (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.4.1.1 Promjena stope imigracije između 2014. i 2024. godine

Usporedba stope doseljavanja između 2014. i 2024. godine pokazuje promjenu intenziteta migracijskog priljeva među JLS Varaždinske županije.

U 2014. godini, Varaždinska županija bilježila je stopu imigracije od 17,1 ‰, značajnije manje nego 2024., kada je iznosila 31,5. Stopa imigracije među analiziranim jedinicama se kretala u rasponu od 9,6 do 43,5 ‰, slično i u usporedbi s 2024. godinom (od 12,6 ‰ do 44,7 ‰). Najvišu stopu imigracije tada je zabilježio Jalžabet, a najnižu Petrijanec.

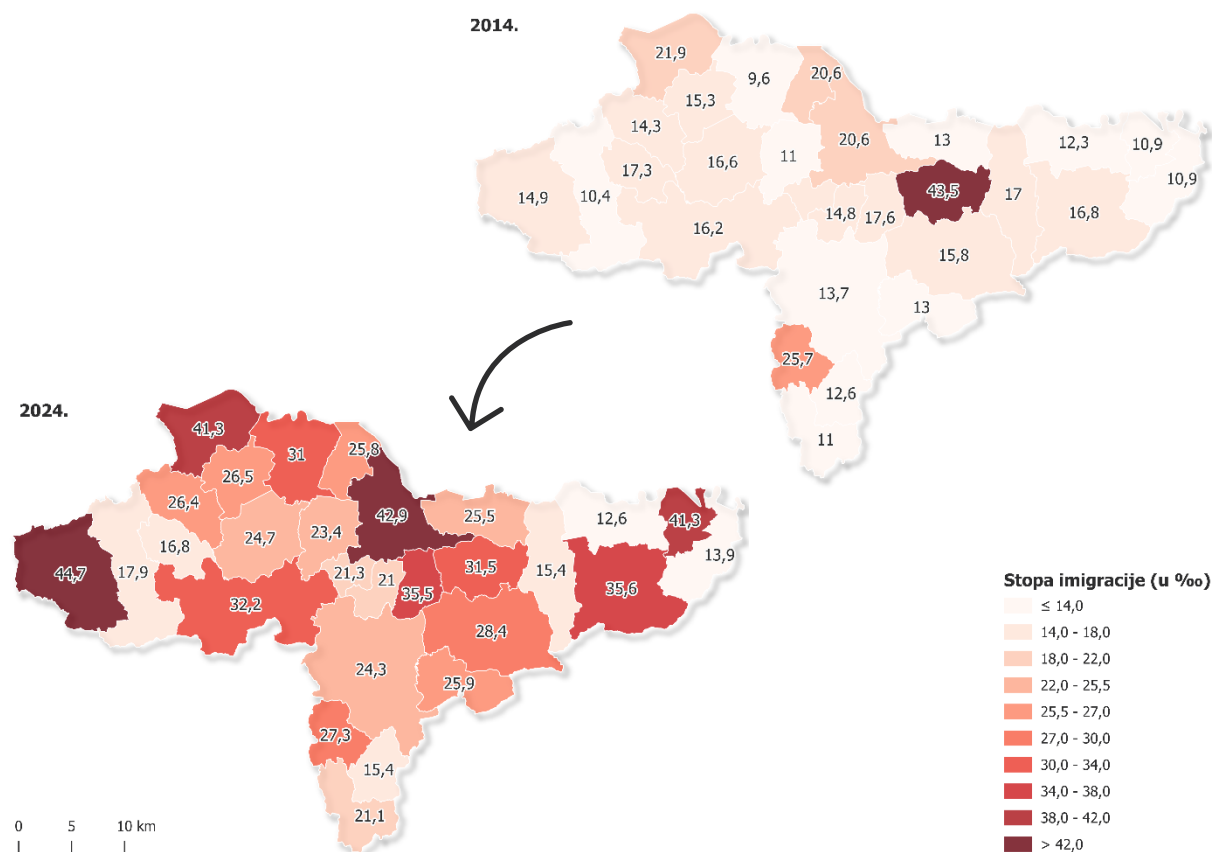
Prosječna stopa imigracije za sve analizirane jedinice Varaždinske županije u 2014. godini iznosila je 16,2 ‰, što predstavlja značajno povećanje u usporedbi s 2024. (26,8 ‰) godinom od 65,4 %. Istodobno, taj rast bio je izraženiji nego na razini JLS-ova u Republici Hrvatskoj, gdje je povećanje iznosilo 52,2 %.

Vrijednost stope imigracije iznad 40 ‰ zabilježena je u samo jednoj JLS, u usporedbi s njih četiri 2024. Vrijednost stope imigracije 15 ‰ ili niže zabilježena je u visokih 15 JLS-ova 2014., dok je u usporedbi s 2024. uočena u njih samo 4.

Na razini svih JLS Varaždinske županije,

- **u 25 (89,3 %) JLS-a stopa doseljavanja u 2024. godini viša je nego u 2014., a**
- **u 3 (10,7 %) JLS-a stopa doseljavanja u 2024. godini niža je nego u 2014 (Slika 24).**

Najveći porast stope doseljavanja između 2014. i 2024. bilježi Veliki Bukovec (+280 %), Petrijanec (+222,2 %), Bednja (+200 %) i Ludbreg (+112,7 %). Jedine tri JLS sa smanjenjem stope jesu Jalžabet (-27,7 %), Martijanec (-9,1 %) i Klenovnik (-3,0 %).



Slika 24 Stopa imigracije (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.4.2 Stopa migracijskog salda na području Varaždinske županije 2024.

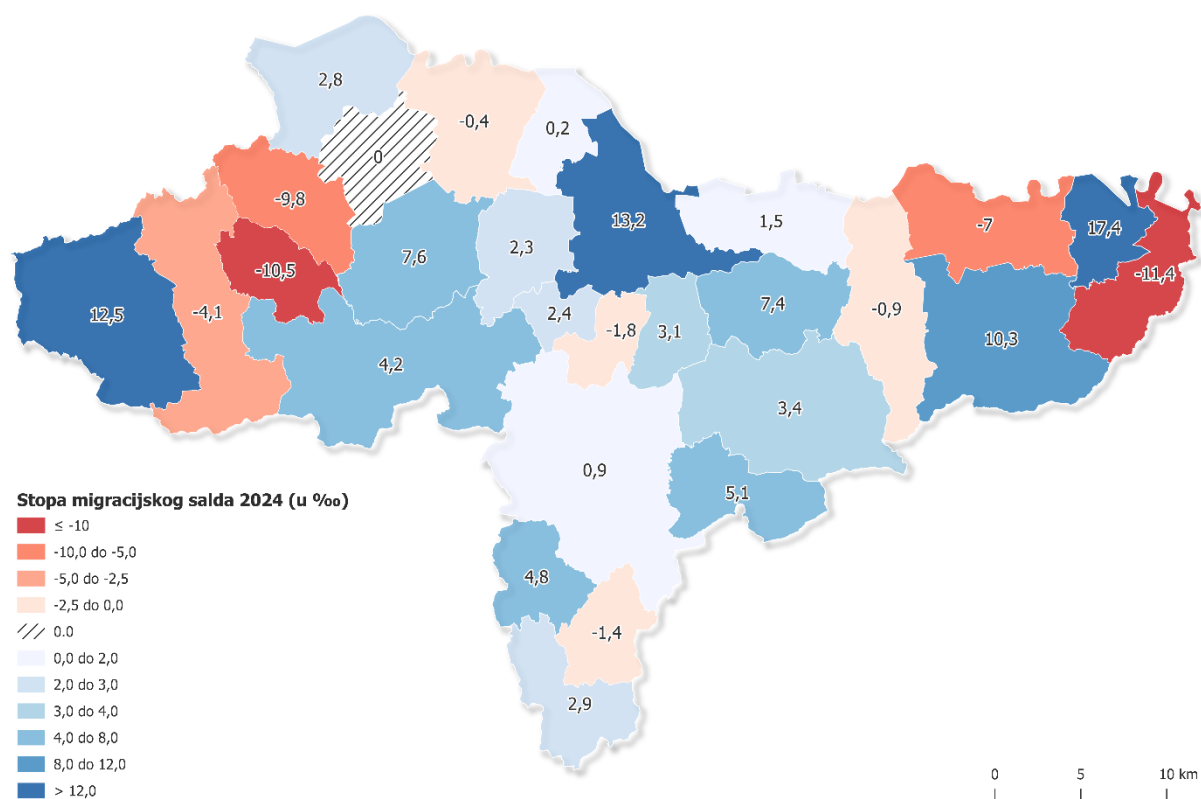
U 2024. godini, Varaždinska županija bilježila je pozitivnu stopu migracijskog salda od 5,1 ‰. Stopa migracijskog salda među analiziranim jedinicama se kretala u rasponu od 17,4 ‰ do -11,5 ‰. Najvišu stopu migracijskog salda zabilježio je Veliki Bukovec, dok najnižu stopu bilježi Mali Bukovec.

Pozitivnu stopu migracijskog salda u 2024. godini bilježi visokih 18 jedinica, odnosno njih 64,3 %. Negativnu neto migracijsku stopu bilježi 9 (32,1 %) jedinica. Jedna JLS, Vinica, stopa migracijskog salda iznosi 0 ‰, odnosno broj doseljavanja i odseljavanja je izjednačen.

Prosječna stopa migracijskog salda za sve analizirane jedinice Varaždinske županije u 2024. godini iznosi 1,9 ‰. Iznadprosječne vrijednosti stope emigracije zabilježene su u 15 JLS-ova, pri čemu su Veliki Bukovec, Varaždin, Bednja i Ludbreg imali stope iznad 10 ‰. Ispod prosjeka ostalo je 13 jedinica, dok su Donja Voća, Klenovnik i Mali Bukovec bilježili stope od -10 ‰ ili niže (Slika 25).

Usporedbe radi, prosječna stopa migracijskog salda za sve JLS u Republici Hrvatskoj iznosi 6,9 ‰. U odnosu na prosjek svih JLS u Republici Hrvatskoj:

- 6 (21,4 %) JLS Varaždinske županije bilježi stopu migracijskog salda iznad hrvatskog prosjeka i
- 22 (78,6 %) JLS bilježi vrijednost ispod hrvatskog prosjeka.



Slika 25 Stopa migracijskog salda (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.4.2.1 Promjena stope migracijskog salda između 2014. i 2024. godine

Usporedba stope migracijskog salda između 2014. i 2024. godine pokazuje promjenu intenziteta migracija među JLS Varaždinske županije.

U 2014. godini, Varaždinska županija bilježila je negativnu stopu migracijskog salda od -3,4 ‰, što predstavlja značajnu promjenu u usporedbi s 2024., kada je ona pozitivnog predznaka i iznosila je 5,1. Stopa migracijskog salda među analiziranim jedinicama se kretala u rasponu od 27,1 do -22,8 ‰, malo većih raspona nego u usporedbi s 2024. godinom (od

17,4 ‰ do -11,5 ‰). Najvišu stopu migracijskog salda tada je zabilježio Jalžabet, a najnižu Donja Voća.

U 2014. godini pozitivnu stopu migracijskog salda bilježilo je svega 5 JLS-ova (17,9 %), dok je jedna jedinica (3,6 %) imala izjednačen broj doseljavanja i odseljavanja, a velika većina, njih 22 (78,6 %), negativnu neto migracijsku stopu. Do 2024. dolazi do jasnog obrata, pri čemu većina JLS-ova (64,3 %) bilježi pozitivan migracijski saldo, a njih 32,1 % (9 JLS) negativan.

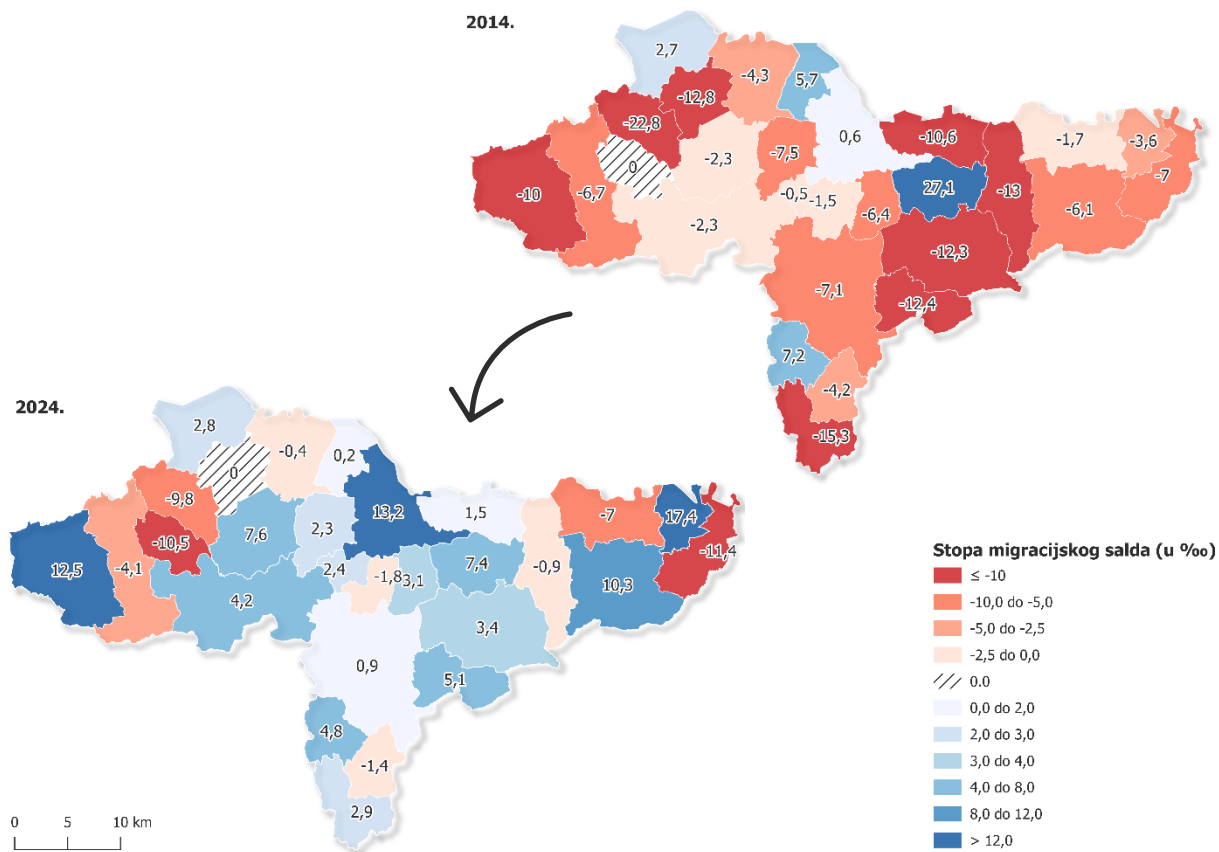
Prosječna stopa migracijskog salda za sve analizirane jedinice Varaždinske županije povećala se s -4,5 ‰ u 2014. na 1,9 ‰ u 2024. godini, čime je saldo prešao iz negativnog u pozitivni predznak. Istodobno, rast prosječne stope migracijskog salda bio je izraženiji na razini Republike Hrvatske (povećanje od 12,8 ‰) nego na razini analiziranih JLS-ova Varaždinske županije (povećanje od 6,4 ‰).

Vrijednost stope migracijskog salda iznad 10 ‰ zabilježena je u samo jednoj JLS, u usporedbi s njih četiri 2024. Vrijednost stope migracijskog salda -10 ‰ ili niže zabilježena je u 8 JLS-ova 2014., dok je u usporedbi s 2024. uočena u njih samo 3.

Na razini svih JLS Varaždinske županije,

- **u 22 (78,6 %) JLS-a stopa migracijskog salda u 2024. godini viša je nego u 2014.,**
- **a u 6 (21,4 %) JLS-a stopa migracijskog salda u 2024. godini niža je nego u 2014** (Slika 26).

Najveći porast stope doseljavanja između 2014. i 2024. bilježi Bednja (+22,5 ‰), Veliki Bukovec (+21 ‰) i Breznica (+18,2 ‰). Također, 6 JLS sa smanjenjem stope jesu Jalžabet (-19,7 ‰), Klenovnik (-10,5 ‰), Sračinec (-5,5 ‰), Sveti Đurđ (-5,3 ‰), Mali Bukovec (-4,5 ‰), Breznički Hum (-2,4 ‰) i Sveti Ilija (-0,3 ‰).



Slika 26 Usporedba stope migracijskog salda (u ‰) u Varaždinskoj županiji 2014. i 2024. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

3.4.3 Struktura doseljavanja - stopa doseljavanja i stopa migracijskog salda prema kategorijama migracija 2024.

Stope doseljavanja i stope migracijskog salda u 2024. godini analizirane su prema trima kategorijama migracijskih tokova: unutar županijskim, međužupanijskim i međunarodnim migracijama. Ovakva raščlamba omogućuje uvid u doprinos pojedinih kategorija ukupnom migracijskom saldu te usporedbu strukture i intenziteta migracijskih kretanja s prosječnim vrijednostima za sve JLS u Republici Hrvatskoj.

U 2024. godini, Varaždinska županija bilježila je stopu imigracije od 31,5 ‰, od čega je stopa imigracije iz inozemstva iznosila 14,9 ‰, iz drugoga grada/općine iste županije 8,2 ‰, iz druge županije 4,6 ‰ te iz drugog naselja istog grada/općine 3,9 ‰.

Na razini jedinica lokalne samouprave, ukupna stopa doseljavanja u 2024. godini proizlazi iz različitog doprinosa pojedinih kategorija migracijskih tokova. **U prosjeku, najveći doprinos ostvaruje doseljavanje iz inozemstva, s prosječnom stopom od 11,7 ‰, što čini oko 43,5 % ukupne stope imigracije.** Slijedi doseljavanje iz druge jedinice iste županije (7,9 ‰, odnosno 29,6 % stope ukupne imigracije), dok je doprinos doseljavanja iz druge županije niži (stopa iznosi 4,2 ‰, odnosno 15,8 % ukupne stope). Dodatno, stopa imigracije iz drugog naselja unutar istog grada/općine iznosi 3,0 ‰, odnosno 11 % ukupne stope.

U jednakom broju jedinica, po 12 JLS, najveći udio u ukupnom doseljavanju ostvaruju doseljeni iz inozemstva te doseljeni iz drugoga grada/općine iste županije. U preostalim jedinicama najveći udio ostvaruju doseljeni iz druge županije (u 3 JLS) te doseljeni iz drugog naselja istoga grada/općine (1 JLS).

Usporedba s prosjekom JLS u Republici Hrvatskoj pokazuje da su stope imigracije među JLS-ovima Varaždinske županije niže u kategoriji imigracija iz inozemstva (11,7 ‰ u odnosu na 16,0 ‰), kao i u međužupanijskim migracijama (4,2 ‰ u odnosu na 6,6 ‰). Također, doseljavanje iz druge jedinice iste županije niže je u odnosu na hrvatski prosjek (7,9 ‰ u odnosu na 9,6 ‰), dok je doseljavanje unutar istoga grada/općine na približno usporedivoj razini (3,0 ‰ u odnosu na 2,9 ‰). Usporedba pokazuje da je rangiranje doprinosa među kategorijama isto, uz manje razlike u udjelima.

U 2024. godini, Varaždinska županija bilježila je stopu migracijskog salda od 5,1 ‰. Stopa migracijskog salda s inozemstvom bila je pozitivna i iznosila je 3,6 ‰, dok je s drugim županijama bila negativna i iznosila je -0,01 ‰.

Na razini jedinica lokalne samouprave, ukupna stopa migracijskog salda u 2024. godini proizlazila je iz različitog doprinosa pojedinih kategorija migracijskih tokova. **U prosjeku, najveći doprinos ostvaruje jedina pozitivna sastavnica, stopa migracijskog salda s inozemstvom, s prosječnom stopom od 3,6 ‰.** Slijede negativna stopa migracijskog salda s drugim županijama, koja iznosi -0,5 ‰, te negativna stopa migracijskog salda s drugim gradovima/općinama iste županije, koja iznosi -1,1 ‰.

U 19 JLS, najveći udio u neto stopi migracijskog salda ostvaruje stopa migracijskog salda s inozemstvom. U njih 6, najveći udio ostvaruje stopa migracijskog salda s drugim gradom/općinom iste županije. U preostalim jedinicama najveći udio ostvaruje stopa migracijskog salda s drugim županijama (u 3 JLS).

Usporedba s prosjekom JLS u Republici Hrvatskoj pokazuje da su stope migracijskog salda među JLS-ovima Varaždinske županije niže u kategoriji salda s inozemstvom (3,6 ‰ u odnosu na 6,8 ‰), kao i u međužupanijskim migracijama (-0,5 ‰ u odnosu na 0,3 ‰). Također, doseljavanje iz druge jedinice iste županije niže je u odnosu na hrvatski prosjek (-1,1 ‰ u odnosu na -0,1 ‰). Usporedba pokazuje da je rangiranje doprinosa među kategorijama isto, uz manje razlike u udjelima.

4 Analiza postojećeg stanja stanovanja

4.1 Analiza strukture stambenog fonda

Statistički podaci o kućanstvima sustavno se prikupljaju Popisom stanovništva, kućanstava i stanova Državnog zavoda za statistiku. DZS stambene jedinice dijeli na stanove, ostale stambene jedinice i kolektivne stanove.

Stan je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, smočnica, predsoblje, kupaonica, zahod i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i koja ima svoj zaseban ulaz izravno s hodnika, stubišta, dvorišta ili ulice.

Ostale stambene jedinice su prostorije i objekti koji u građevinskom smislu nisu stanovi, a u vrijeme Popisa su služile za stanovanje. To mogu biti prostorije u zgradama, npr. nastanjen podrum, spremište, garaža, nastanjena poslovna prostorija (skladišna prostorija, uredska, hotelska ili bolnička soba) te neki pokretni ili nepokretni objekt, npr. vagon, šlep, brod, kontejner, kamp-kućica, šator, stračara i sl.

Kolektivni stan je skup prostorija koje se koriste za organizirani smještaj i stanovanje većih skupina ljudi ili nekoliko kućanstava, poput npr. domova umirovljenika, domova za zbrinjavanje djece i mladeži, ustanove za trajnu skrb i smještaj osoba s psihofizičkim i drugim bolestima, samostani, zatvori, vojarne i sl.

Prema Popisu 2021., u Varaždinskoj županiji nalazi se 52.086 stambenih jedinica koje su u trenutku Popisa bile nastanjene, s istim brojem kućanstva, a broj članova kućanstva iznosi 159.487 članova.

Od toga, 51.980 kućanstava se odnosi na nastanjene stanove u kojim prebiva 156.590 članova kućanstva. U Gradu Varaždinu nalazi se najveći broj kućanstva, njih 16.503, s 42.777 članova kućanstva.

U ostalim stambenim jedinicama, kojih je na području Županije 40, nalazilo se 40 kućanstava, koja su brojala 115 članova. **Najveći broj ostalih stambenih jedinica nalazi se u općini Petrijanec, gdje u 16 ostalih stambenih jedinica prebiva 67 članova kućanstva.** U odnosu na Popis 2011., smanjio se broj ostalih stambenih jedinica, s 55 na 40, ali se povećao broj članova kućanstva, s 101 u 2011. godini na 115 u 2021. godini.

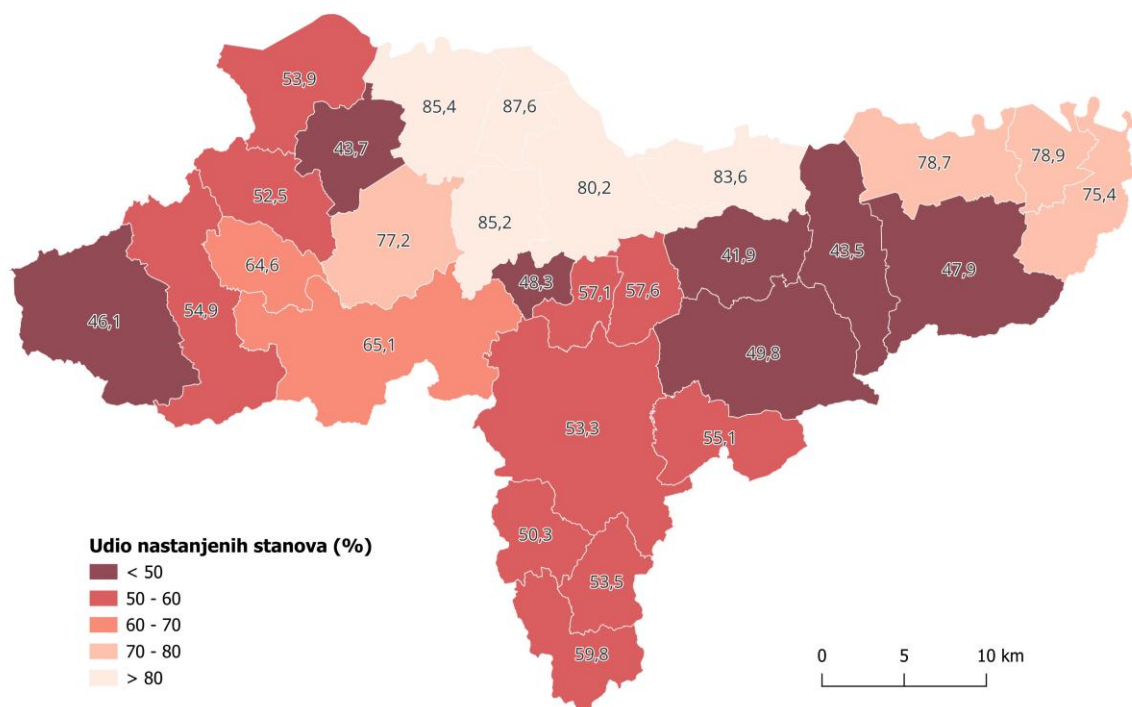
U kolektivnim stanovima, kojih je 66 na području županije, nalazilo se 2.782 članova kućanstva. Najveći broj kolektivnih stanova je u Gradu Varaždinu, njih 21, sa 993 članova kućanstva.

4.2 Analiza načina korištenja stambenih jedinica

Načini korištenja stambenih jedinica prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku dijele se na stanove namijenjene stalnom stanovanju, koji se dalje dijele na nastanjene i nenastanjene; stanove koji se koriste povremeno, koji se dijele na stanove koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi te stanove za odmor; te stanove u kojima se u trenutku Popisa isključivo obavljala neka djelatnost.

Nastanjeni stanovi su oni koji su se u vrijeme Popisa koristili za stalno stanovanje ili za stanovanje i obavljanje djelatnosti jedne ili više osoba.

Slika 27 prikazuje kako je udio nastanjenih stanova najviši u gradu Varaždinu, u njemu susjednim općinama te u općinama na istoku županije. S druge strane, u pojedinim općinama udio nastanjenih stanova manji je od 50 %.



Slika 27 Udio nastanjenih stanova u ukupnom broju stanova po JLS-u u Varaždinskoj županiji [Izvor: DZS]

Nenastanjeni stanovi su oni koji se u vrijeme Popisa nisu koristili za stalno stanovanje, a nenastanjeni su iz sljedećih razloga poput npr. neuseljen stan u novoj zgradi u koju je dopušteno useljavanje, stan se treba iznajmiti ili prodati, stan je prazan zbog preseljenja, izvođenja građevinskih radova i sl. ili je stan prazan iz drugih razloga.

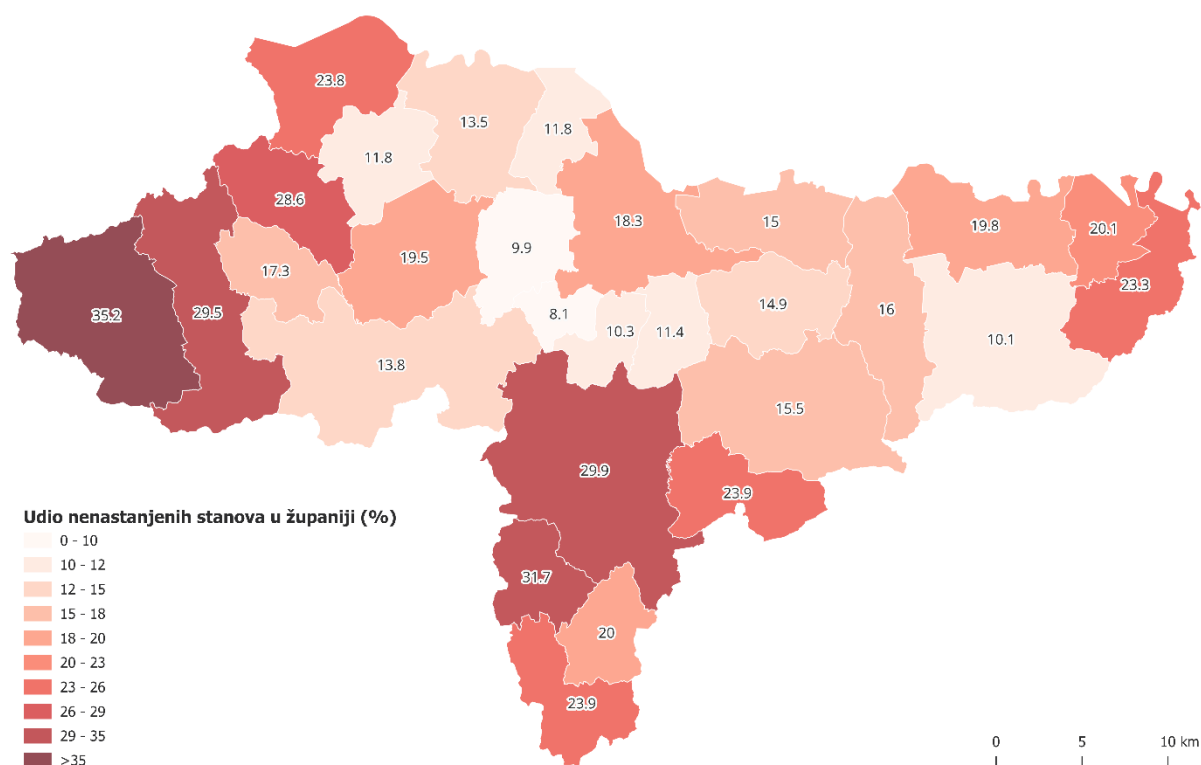
Stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi su stambene prostorije koje odgovaraju definiciji stana, a koriste se samo u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi (kao salaš, pastirska, vinogradarska kuća i sl.). Stanovi za odmor odgovaraju definiciji stana, a koriste se isključivo za odmor, bilo povremeno bilo više mjeseci u godini. U tu skupinu nisu uključeni stanovi koji se isključivo koriste za iznajmljivanje u turističkoj sezoni, nego samo stanovi kojima se vlasnici koriste za svoje potrebe. Kao stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost popisani su stanovi koji u definiciji stana, ali su se u vrijeme Popisa isključivo koristili za obavljanje neke djelatnosti.

Prema podacima Popisa 2021., na **području Varaždinske županije nalazi se ukupno 81.323 stana s površinom 7.174.265 m²**. Skoro četvrtina svih stanova županije otpada na Grad Varaždin, gdje se nalazi 20.567 stanova, a najmanje stanova nalazi se u općini Veliki Bukovec s 478 stanova. Prema Popisu 2011., broj svih stanova u Županiji iznosio je 76.064, ukupne površine 5.830.432 m², što ukazuje na porast broja stanova od oko pet tisuća stanova u 10 godina. Od sveukupnih stanova u Županiji, 67.180 stanova namijenjeno je za

stalno stanovanje. Od toga, **51.980 stanova je nastanjeno, dok je 15.200 stanova za stalno stanovanje nenastanjeno**, odnosno prazni su. Na razini Županije, 18,7 % sveukupnih stanova je nenastanjeno, a od stanova koji se koriste za stalno stanovanje, 22,6 % je nenastanjeno. Ukupna površina nenastanjenih stanova iznosi 1.014.535 m².

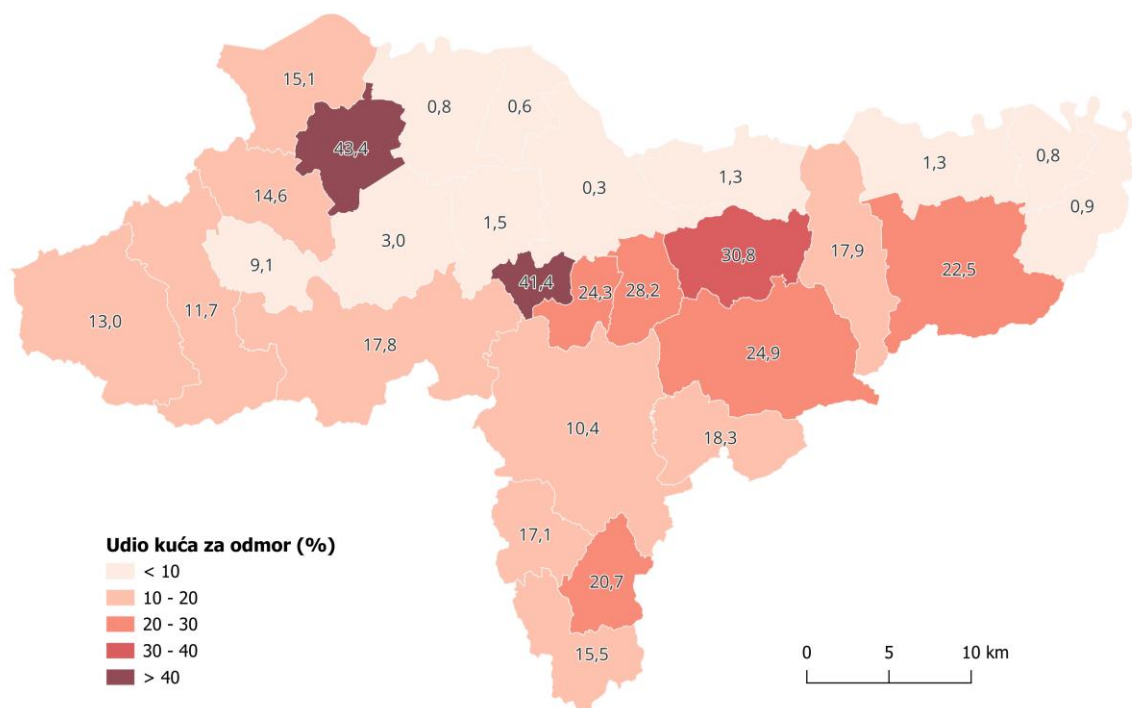
Grad Varaždin ima najveći apsolutni broj nenastanjenih stanova za stalno stanovanje, s 3.770 nenastanjenih stanova, dok u odnosu na ukupan broj stanova, općina Bednja ima najveći postotak nenastanjenih stanova za stalno stanovanje s 35,2 %, odnosno, 909 nenastanjenih stana u odnosu na 2.579 ukupnih stanova. Najmanji broj nenastanjenih stanova nalazi se u općini Veliki Bukovec, gdje je 96 stanova od ukupno 478 stanova nenastanjeno, a najmanji postotak nenastanjenih stanova je u općini Beretince s 8,1 %.

Zbog metodološke razlike između popisa 2011. i 2021. (Popis 2011. sadrži kategorije stanova za stalno stanovanje: nastanjeni, privremeno nastanjeni i napušteni), potkategorije podataka nisu međusobno usporedive, no 2011. godine na području Varaždinske županije bilo je 6.840 privremeno nastanjenih stanova te čak 2.955 napuštenih stanova.



Slika 28 Udio nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova u županiji prema Popisu 2021. [Izvor: DZS; obrada: EYS]

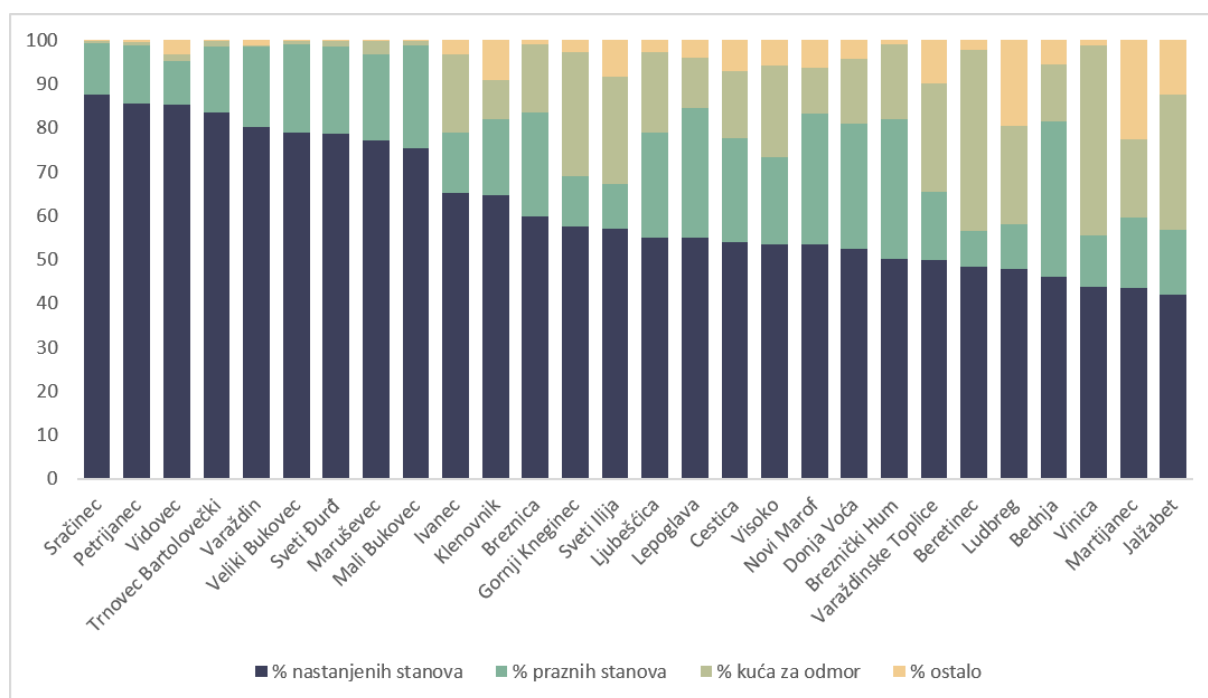
Prema Popisu 2021., od stanova koji se koriste povremeno, njih 3.455 koristi se u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi, dok se **10.012 stanova koristi za odmor**. Najveći broj stanova koji se koristi u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi je u Gradu Ludbregu s 1.110 stanova, dok je najveći postotak u općini Martijanec s 21,5 %. Najveći broj stanova koji se koriste za odmor je u Gradu Ludbregu s 1.334 stana, a najmanji je u općini Veliki Bukovec s 4 stana koja se koriste za odmor. Najveći udio stanova koji se koriste za odmor u ukupnom fondu stanova nalazi se u općini Vinica s 43,4 %, a najmanji u Gradu Varaždinu s 0,3 %.



Slika 29 Udio kuća za odmor u ukupnom broju stanova (2021.) [Izvor: DZS]

Posljednja kategorija načina korištenja stanova su stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost, koja iznosi ukupno 676 stanova na razini Županije. Najveći apsolutni broj stanova u kojima se obavljala djelatnost je u Gradu Varaždinu s 235 stanova, a relativno najveći broj je u općini Ljubeščica s 2,7 %. U više jedinica lokalne samouprave, broj stanova u kojima se obavljala djelatnost iznosi samo 1 stan.

Kada se promatra struktura stambenih jedinica po načinu korištenja vidljiv je jasan obrazac; jedinice lokalne samouprave koje se nalaze uz Varaždin te na istoku Županije bilježe veći udio nastanjenih stanova odnosno manji udio praznih stanova te stanova za odmor. Navedeno ukazuje na potencijalno veću stambenu potražnju u tim područjima.



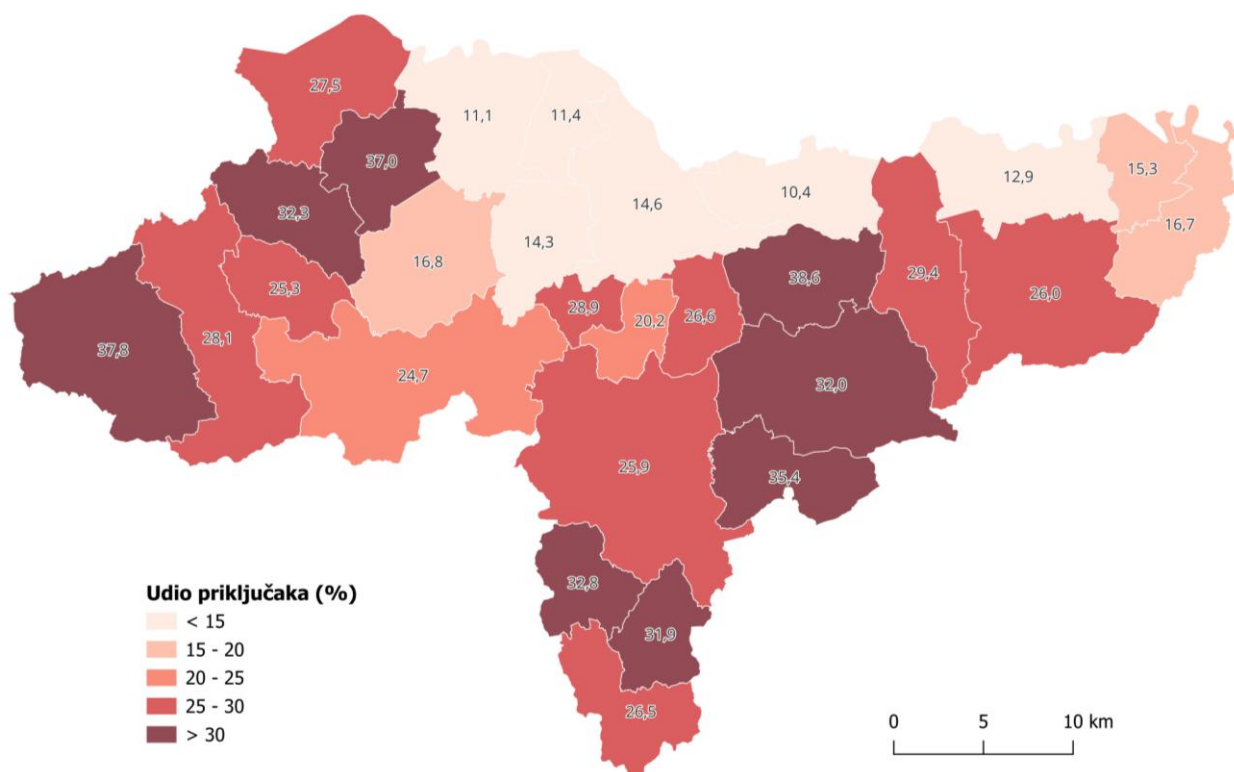
Slika 30 Struktura stambenih jedinica po načinu korištenja 2021. [Izvor: DZS]

4.2.1 Podaci o potrošnji električne energije

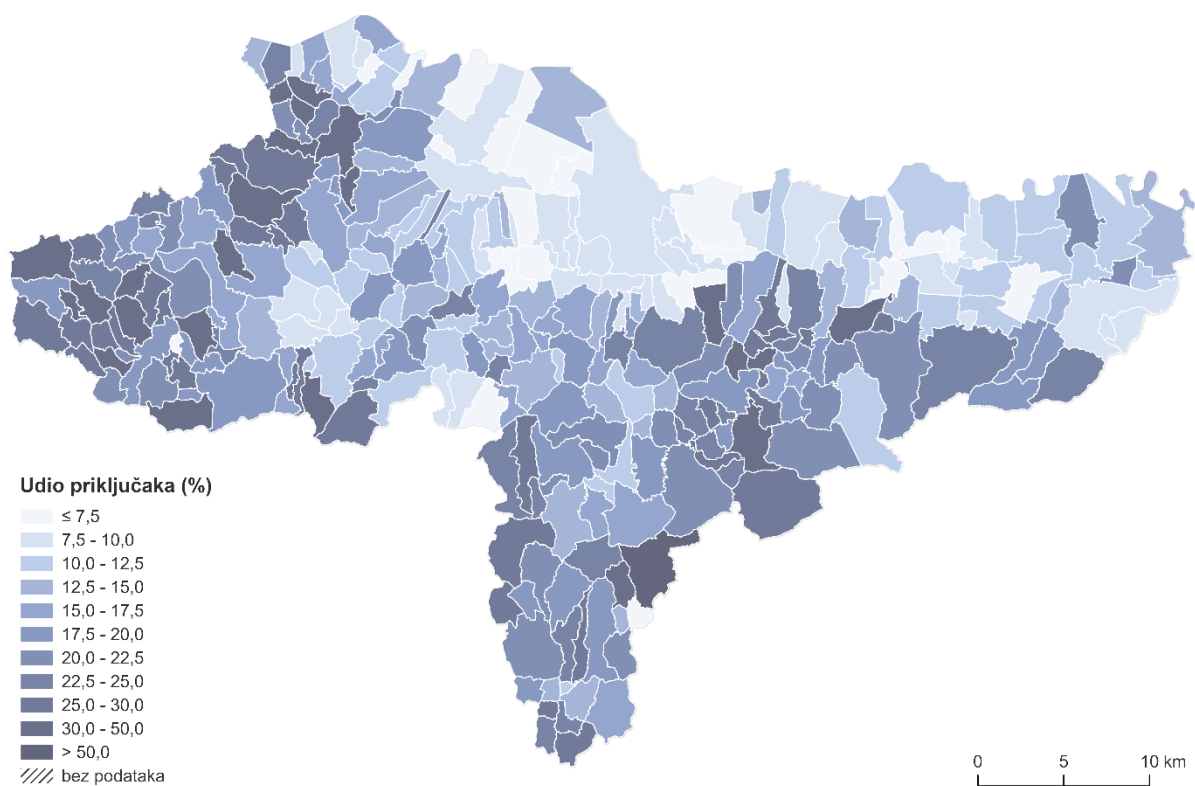
Kako bi podaci bili usporedivi s nalazima Nacionalnog plana stambene politike, od HEP-a su zatraženi podaci o broju priključaka s godišnjom potrošnjom električne energije manjom od 500 i 100 kWh, čime se dobiva točniji broj priključaka koji se rijetko koriste ili se uopće ne koriste. Prema NPSP, smatra se da je stambena jedinica nenastanjena ukoliko u godini dana ima potrošnju električne energije manju od 500 kWh, a za dodatnu detaljnost, zatraženi su podaci o broju priključaka s potrošnjom manjom od 100 kWh, što je HEP dostavio. Dostavljen je ukupan broj priključaka s podjelom na sljedeće kategorije: kućanstvo, poduzetništvo niski napon, poduzetništvo srednji napon te javna rasvjeta. Pri dostavi broja priključaka s potrošnjom manjom od 500 i 100 kWh godišnje, nije specificirano o kojoj se kategoriji priključaka radi, te se pretpostavlja da se radi o svim kategorijama priključaka, ne isključivo o kućanstvima.

Iz navedenih podataka dobivena je informacija da na području Varaždinske županije 20.123 priključaka ima godišnju potrošnju električne energije manju od 500 kWh, a čak **12.006 priključaka potrošnju manju od 100 kWh godišnje**.

Kada se promatra potrošnja električne energije na razini JLS-ova, može se primijetiti kako je karta o HEP potrošnji vrlo slična karti o udjelu nastanjenih stanova.



Slika 31 Udio HEP priključaka s potrošnjom manjom od 500 kWh u ukupnom broju priključaka



Slika 32 Udio HEP priključaka s potrošnjom manjom od 100 kWh godišnje u 2025. godini [Izvor: HEP; obrada: EYS]
 *Podaci za Slatnjak su spojeni s naseljem Vinica Breg, a podaci za Boršanec spojeni su s naseljem Gornje Vratno

Tablica 10 Usporedba broja nenastanjenih (praznih) stanova te stanova koji se koriste povremeno iz baze DZS-a i broja priključaka HEP-a [Izvor: DZS, HEP; obrada: EYS]

JLS	Nenastanjeni (prazni) stanovi te stanovi koji se koriste povremeno (DZS, 2021)	HEP do 500 kWh/god.	Nenastanjeni (prazni) stanovi za stalno stanovanje (DZS, 2021)	HEP do 100 kWh/god.
Bednja	1.372	943	909	637
Beretinec	642	336	101	175
Breznica	408	289	245	213
Breznički Hum	383	264	245	176
Cestica	1.282	809	671	524
Donja Voća	566	409	359	286
Gornji Kneginec	1.207	843	329	496
Ivanec	2.057	1.750	828	1.001
Jalžabet	1.194	800	315	451
Klenovnik	300	243	149	158
Lepoglava	1.715	1.045	1.136	709
Ludbreg	3.042	1.474	598	786
Ljubešćica	404	384	229	241
Mali Bukovec	179	136	172	92
Martijanec	1.059	423	306	239
Maruševec	506	405	435	311
Novi Marof	3.137	1.628	2.052	1.009
Petrijanec	198	187	185	127
Sračinec	195	207	186	135
Sveti Đurd	264	183	247	124
Sveti Ilija	729	347	175	288
Trnovec Bartolovečki	363	273	333	184
Varaždin	3.829	3.787	3.770	2.020

Varaždinske Toplice	1.777	1.203	577	757
Veliki Bukovec	100	88	96	68
Vidovec	228	270	155	180
Vinica	1.195	792	251	477
Visoko	336	214	146	142
Ukupno	28.667	20.123	15.200	12.006

4.3 Analiza vlasničke strukture

Stanovi se prema vrsti vlasništva dijele na stanove u privatnom vlasništvu, stanove u vlasništvu poduzeća, stanove u državnom/gradskom/općinskom vlasništvu, stanove u vlasništvu crkve ili vjerske zajednice, te stanove čije se vlasništvo navodi pod ostalo.

Ostalo vlasništvo odnosi se na stanove čiji vlasnički odnos ne odgovara nijednom od spomenutih odgovora, npr. stanovi u vlasništvu neprofitnih organizacija, udruga, ali i ustanova koje su osnovale neprofitne organizacije itd. Također, u ovu se kategoriju svrstavaju stanovi u vlasništvu stranih država, gradova i sl.

Od 51.980 nastanjenih stanova koji se koriste za stalno stanovanje u Varaždinskoj županiji, **51.507 ili 99 % je u privatnom vlasništvu**. U vlasništvu poduzeća je 66 stanova, u **državnom/gradskom/općinskom vlasništvu je 260 stanova**, u vlasništvu crkve ili vjerske zajednice je 54 stana, a u ostalom vlasništvu je 93 nastanjena stana za stalno stanovanje. Stanovi koji su u privatnom vlasništvu imaju ukupnu površinu od 5.469.229 m². U svim jedinicama lokalne samouprave, osim Grada Varaždina, udio stanova u privatnom vlasništvu iznosi preko 99 %, dok u Varaždinu iznosi 98 %. U usporedbi s prošlim popisom stanovništva, na području Županije u 2011. godini bilo je 53.877 stanova u privatnom vlasništvu, što označava **pad broja stanova u privatnom vlasništvu od oko 2.000 stanova u međupopisnom razdoblju**.

Najveći broj stanova u vlasništvu poduzeća je u Gradu Varaždinu, s 36 stanova ukupne površine 3.340 m², dok je najveći udio u općini Klenovnik s 0,9 %. U Gradu Varaždinu također je i najveći apsolutni broj stanova u državnom/gradskom/općinskom vlasništvu s 206 stanova, gdje je i najveći relativni udio, s 1,2 %.

Prema podacima Popisa, **devet općina nema nastanjene stanove za stalno stanovanje u javnom vlasništvu**, a to su općine Beretinec, Breznica, Klenovnik, Ljubeščica, Mali Bukovec, Sračinec, Sveti Ilija, Veliki Bukovec i Visoko.

U Gradu Varaždinu se nalazi i najveći broj stanova u vlasništvu crkve ili vjerske zajednice, s 19 stanova, a najveći relativni udio nalazi se u općini Maruševac s 0,6 % nastanjenih stanova u vlasništvu vjerskih zajednica. Grad Varaždin bilježi i najveći broj stanova u ostalom vlasništvu, sa 62 stana, gdje je ujedno i najveći relativni udio.

4.4 Analiza starosti i tehničkog stanja stambenog fonda

Podaci o nastanjenim stanovima prema godini izgradnje, vrsti zgrade i broju kućanstava u stanu prikupljaju se isključivo na razini cijele Hrvatske.

Pod pretpostavkom da je isti postotak stanova na razini Varaždinske županije i na razini Hrvatske sagrađen u isto vrijeme, može se doći do procjene o broju stanova u Županiji sagrađenih u određenom vremenskom razdoblju. Prema izračunu, većina stanova izgrađena je u razdoblju od 1961. do 2000. godine, s maksimumom izgradnje od 1971. do 1980. godine.

Tablica 11 Procjena broja stanova Varaždinske županije izgrađenih u određenom vremenskom razdoblju [Izvor: DZS; obrada: EYS]

Godina izgradnje stana	Broj nastanjenih stanova
Prije 1919.	2.138
1919.-1945.	2.238
1946.-1960.	3.485
1961.-1970.	8.323
1971.-1980.	9.976
1981.-1990.	8.618
1991.-2000.	5.496
2001.-2010.	6.855
2011.-2015.	1.880
2016. i kasnije	1.869
Nepoznato	1.102

4.5 Analiza osnovne infrastrukturne opremljenosti

DZS detaljnije podatke o opremljenosti stanova prikuplja samo o stanovima koji su u trenutku Popisa bili nastanjeni. Prema Popisu 2021., ti podaci su prikupljeni za 51.980 stanova, u što ne ulaze ostale stambene jedinice.

Podaci o infrastrukturnoj opremljenosti sadržavaju podatke o tome ima li stan pomoćne prostorije, odnosno zahod, kupaonicu i kuhinju, te ima li vodovodnu, kanalizacijsku, strujnu ili plinsku instalaciju. Osim toga, gleda se i kombinacija pomoćnih prostorija u stanu poput npr. ima li stan kuhinju i zahod. Dodatan pokazatelj infrastrukturne opremljenosti su i stanovi koji imaju klimatizaciju.

Na razini Županije, od 51.980 nastanjenih stanova, 50.926 stanova imalo je zahod, 50.896 stanova imalo je kupaonicu, a 51.596 stanova imalo je kuhinju.

Instalaciju vodovoda imalo je 51.905 stanova, u većini jedinica svi nastanjeni stanovi imaju vodovodnu instalaciju, dok je najniži postotak u općini Petrijanec s 96,3 % stanova s vodovodnom instalacijom. Instalaciju kanalizacije ima manje stanova, njih 51.161, no u svim jedinicama je taj postotak iznad 90 %, a u općini Sračinec je 100 %. Najniži postotak je u općini Donja Voća s 90,4 %. Instalaciju električne energije ima 51.889 stanova, u većini jedinica postotak stanova sa strujom iznosi preko 99 % ili 100 %, a najniži postotak je u općini Petrijanec sa 98,5 %. Plinsku instalaciju ima najmanji broj stanova, njih 34.171, a postotci variraju od 2,6 % u općini Breznica do 90,9 % u Gradu Varaždinu. Na razini Županije, 16.300 stanova ima klimatizaciju.

Kombinaciju kuhinje, zahoda i kupaonice imalo je 50.496 stanova, samo kuhinju i zahod 162 stana, a samo kuhinju 771 stan. Ostale kombinacije pomoćnih prostorija bilo je u 440 stanova, a **111 stanova je bez kuhinje, kupaonice i zahoda**. Najveći broj stanova bez ovih prostorija nalazi se u općini Petrijanec, sa 29 stanova u kojima živi 146 osoba. Općinu Petrijanec slijede općina Bednja sa 23 stana u kojima živi 30 ljudi bez ovih prostorija, a brojem se još izdvajaju i općina Cestica sa 9 stanova u kojima živi 51 stanovnik, te općina Sveti Đurđ sa 7 stanova i 7 stanovnika koji žive u stanovima bez kuhinje, kupaonice i zahoda.

U odnosu na Popis 2011. vidljiv je **porast broja stanova bez pomoćnih prostorija**. Prema Popisu 2011. u Županiji je bilo samo 30 stanova bez kuhinje, kupaonice i zahoda. Najviše takvih stanova bilo je u općini Petrijanec, njih 6, te u općini Bednja, gdje se nalazilo 5 stanova bez pomoćnih prostorija.

DZS prikuplja i podatke o broju soba u stanovima. Soba definiraju kao prostoriju namijenjenu stanovanju, koja je od drugih prostorija stana odvojena stalnim zidovima, visine najmanje 2 m u odnosu na pretežnu površinu stropa, ima izravnu dnevnu svjetlost i čija površina poda iznosi najmanje 4 m². Prostorije koje nisu ispunjavale ovaj uvjet te kuhinja i druge pomoćne prostorije nisu uračunane u broj soba.

Prema Popisu 2021., najviše stanova imalo je tri, četiri ili pet soba. Tri sobe ima 10.433 stana, četiri sobe 14.617 stana, a pet soba 10.852 stana. Prema podacima Popisa 2011., najveći broj stanova imao je dvije, tri ili četiri sobe. Od ukupno 54.403 stana popisanih tim popisom, 14.749 stanova imalo je dvije sobe, 15.716 stanova tri sobe, a 11.352 stanova imalo je četiri sobe. Pet soba u stanu imalo je 5.701 stanova, što je upola manje nego 2021. godine.

Što se tiče manjeg broja soba u stanu, Popisom 2021. zabilježeno je da 2.633 stanova ima jednu sobu, 8.555 stanova se sastoji od dvije sobe što je preko 6.000 stanova manje, dok s druge strane 3.123 stanova ima šest soba, 753 stanova sedam soba, 693 stanova osam soba, a 321 stanova ima devet i više soba.

5 Analiza potreba za stanovanjem

5.1 Analiza ankete o potrebama za stanovanjem

U svrhu prikupljanja podataka o stambenim potrebama provedena su dva anketna istraživanja: jedno usmjereno na jedinice lokalne samouprave u sklopu Varaždinske županije, a drugo na građane, kako bi se dobio uvid u postojeće stanje, ključne izazove i razvojne potrebe u području stanovanja, promatrane iz institucionalne perspektive jedinica lokalne samouprave te iz perspektive građana.

5.1.1 Analiza potreba za stanovanjem prema anketi JLS-ova

U sklopu izrade Studije potreba stanovanja Varaždinske županije, provedena je anketa o ključnim stambenim izazovima i potrebama na razini svakog JLS-a, kao dio analize temeljem kojeg će se definirati preporuke i mjere stambene politike na razini Varaždinske županije. Anketa je bila otvorena malo više od dva mjeseca, odnosno odgovori su prikupljeni od 11. svibnja 2026. do 15. rujna 2026. godine. U anketi su sudjelovala 26 (od ukupno 28) gradova i općina Varaždinske županije, što čini **stopu odaziva od 93%, čime se uzorak može smatrati reprezentativnim.**

Prosječna ocjena općeg stanovanja u gradovima i općinama koji su ispunili anketu iznosi 3,25. Analiza odgovora jedinica lokalne samouprave pokazuje da je **potreba za stambenim prostorom na području Varaždinske županije izražena, osobito kada je riječ o mladima, mladim obiteljima i osobama koje se žele doseliti** zbog rada, obitelji ili prepoznate kvalitete života. U većem broju općina i gradova ističe se **nedostatak dostupnih stambenih jedinica, ograničena ponuda nekretnina za kupnju ili najam te visoke cijene kvalitetnijih nekretnina i stambenog kvadrata**, što dodatno otežava stambeno zbrinjavanje mladih i mladih obitelji. Navedeno su istaknule općine Veliki Bukovec, Sračinec, Bednja, Breznički Hum, Klenovnik, Sveti Đurđ, Trnovec Bartolovečki i Vidovec te gradovi Lepoglava, Novi Marof i Varaždinske Toplice. Posebno se naglašava da u pojedinim općinama stanova gotovo nema, da se stanovništvo pretežno oslanja na obiteljske kuće te da nedostatak priuštivog stanovanja može dovesti do odlaska stanovnika ili traženja stambenog prostora izvan matične općine (Veliki Bukovec, Visoko, Sveti Đurđ i Mali Bukovec). S druge strane, neke jedinice bilježe intenzivniju izgradnju stambenih objekata ili postojanje interesa za kupnju građevinskog zemljišta, no to ne znači nužno da je problem riješen, jer dostupnost, cijena i kvaliteta stanovanja ostaju ključni izazovi (Sračinec, Breznica i Ludbreg). Pozitivan primjer povećanja ponude građevinskog zemljišta bilježi Općina Petrijanec, koja je otvorila dvije nove stambene zone u kojima je prodano oko 50 parcela, pri čemu je započela i izgradnja prvih kuća, dok se planira otvaranje dodatnih stambenih zona. Pojedine jedinice lokalne samouprave stanje stanovanja ocjenjuju zadovoljavajućim ili djelomično zadovoljavajućim, ali uz potrebu obnove starijeg stambenog fonda, povećanja energetske učinkovitosti i stvaranja novih, kvalitetnih i priuštivih rješenja (gradovi Ivanec i Varaždinske Toplice te općine Klenovnik i Beretinec). Iz odgovora se također vidi povezanost stambene politike s demografskim i razvojnim pitanjima: nedostatak stanova potiče iseljavanje mladih, dok razvijena komunalna, društvena

5 Na skali 1-5, gdje 1 predstavlja lošu ocjenu općeg stanovanja u JLS-u, a 5 odličnu ocjenu općeg stanovanja u JLS-u.

i gospodarska infrastruktura, poput poduzetničkih zona, vrtića, škola i društvenih sadržaja, povećava pritisak za doseljavanje, što je istaknuto u općinama Mali Bukovec, Gornji Kneginec i Sveti Ilija.

Slika 33 pokazuje prosječne ocjene izraženosti pojedinih stambenih problema, pri čemu ocjena 1 znači da je problem najmanje izražen, a ocjena 5 da je najviše izražen. Prema dobivenim rezultatima, **najizraženiji problem je nedostatak stanova za najam**, s prosječnom ocjenom 3,7, što upućuje na vrlo ograničenu dostupnost stanova za najam u promatranim jedinicama lokalne samouprave. **Slijede visoke cijene nekretnina te nedostatak dostupnih stanova za kupnju**, s jednakom ocjenom 3,6, što pokazuje da problem stanovanja nije povezan samo s količinom dostupnih stambenih jedinica, nego i s njihovom financijskom priuštivošću. Loša kvaliteta postojećeg stambenog fonda imaju prosječnu ocjenu, 3,5, što upućuje na to da se istodobno javlja manjak ponude za trajno stambeno zbrinjavanje te potreba za obnovom, modernizacijom i većim ulaganjima u postojeće stambene objekte. Visoke stanarine također su relativno izražen problem, s ocjenom 3,5 čime se dodatno potvrđuje pritisak na priuštivost stanovanja. Manje izraženi, ali i dalje prisutni problemi odnose se na nedostatnu komunalnu opremljenost stambenih zona, ocijenjenu s 2,7, te nedovoljno građevinskog zemljišta za stambenu izgradnju, koje je najniže ocijenjeno, s 2,3. Rezultati upućuju na zaključak da su ključni stambeni izazovi prije svega povezani s nedostatkom dostupnih i priuštivih stambenih jedinica za najam i kupnju, visokim cijenama nekretnina te kvalitetom postojećeg stambenog fonda, dok su problemi komunalne opremljenosti i dostupnosti građevinskog zemljišta slabije izraženi.

Ostali stambeni izazovi najviše se odnose na nedostatak višestambenih zgrada i stanova za kupnju ili najam, zbog čega su stanovnici često usmjereni na kupnju kuća ili građevinskog zemljišta, što je financijski zahtjevnije. Dodatni problem predstavljaju stare i derutne nekretnine koje zahtijevaju velika ulaganja u obnovu i energetska učinkovitost. U odgovorima se ističu i demografski izazovi, osobito iseljavanje mladih i potreba za modelima stanovanja koji bi omogućili ostanak mladih obitelji u lokalnim sredinama. Stambeni razvoj dodatno otežavaju visoke cijene zemljišta i stanova, visoke kamatne stope na kredite, infrastrukturni nedostaci u novim zonama te neriješena vlasnička pitanja.

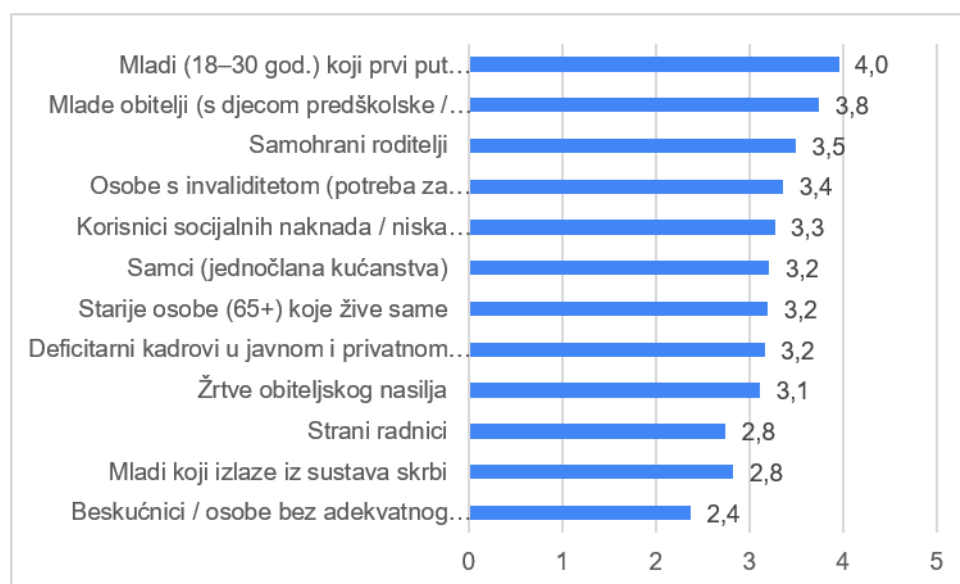


Slika 33 Izraženost specifičnih stambenih izazova na tržištu nekretnina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

U demografskom smislu, odgovori općina i gradova Varaždinske županije upućuju na **prevladavajući trend stagnacije ili pada broja stanovnika**. Najveći udio JLS-ova bilježi blagi pad broja stanovnika, njih 38,5%, dok ih 19,2% navodi značajan pad veći od 5%. Stabilan broj stanovnika bilježi 23,1% JLS-ova, a rast stanovništva prisutan je u manjem broju jedinica: 15,4% bilježi blagi rast, dok samo 3,8% navodi značajan rast broja stanovnika.

Stambeno pitanje povezano je i s iseljavanjem, osobito mladih. Ukupno 65,4% JLS-ova smatra da neadekvatne stambene prilike doprinose iseljavanju, pri čemu 19,2% navodi da doprinose u značajnoj mjeri, a 46,2% djelomično. S druge strane, 30,8% smatra da iseljavanje ima druge uzroke, dok 3,8% navodi da iseljavanje nije problem. Istodobno, dio JLS-ova bilježi i doseljavanje koje stvara dodatnu potražnju za stanovima. Najveći udio, 57,7%, navodi da doseljavanje postoji u manjoj mjeri, dok 11,5% smatra da ono u značajnoj mjeri povećava potražnju za stanovima. Jednak udio JLS-ova, 11,5%, ne bilježi takav pritisak, a 19,2% nema podatke. Može se zaključiti kako demografska slika pokazuje da se većina JLS-ova suočava s padom ili stagnacijom stanovništva, dok se stambeni izazovi istodobno pojavljuju kao jedan od čimbenika iseljavanja mladih i kao ograničenje za privlačenje novih stanovnika.

Slika 34. prikazuje da su **stambeni problemi najizraženiji kod mladih osoba od 18 do 30 godina koje prvi put rješavaju stambeno pitanje**, s prosječnom ocjenom 4,0. To upućuje na to da se mladi prepoznaju kao skupina najviše izložena teškoćama u pristupu priuštivom i dostupnom stanovanju. Odmah nakon njih slijede mlade obitelji s djecom predškolske ili školske dobi, s ocjenom 3,8, što potvrđuje da je stambeno pitanje posebno važno za demografski razvoj i ostanak obitelji u lokalnim sredinama. Relativno visoko su ocijenjeni i problemi samohranih roditelja, s ocjenom 3,5, te osoba s invaliditetom, s ocjenom 3,4, što ukazuje na potrebu za ciljanim i prilagođenim oblicima stambene podrške. Korisnici socijalnih naknada i osobe s niskim primanjima ocijenjeni su s 3,3, dok su samci, starije osobe te deficitarni kadrovi u javnom i privatnom sektoru ocijenjeni s 3,2, što pokazuje da se i kod ovih skupina prepoznaju umjereno izraženi stambeni izazovi. Nešto niže ocjene imaju žrtve obiteljskog nasilja s 3,1, strani radnici s 2,8 te mladi koji izlaze iz sustava skrbi s 2,8. Najmanje izraženi stambeni problemi, prema procjenama, odnose se na beskućnike i osobe bez adekvatnog smještaja, s ocjenom 2,4.

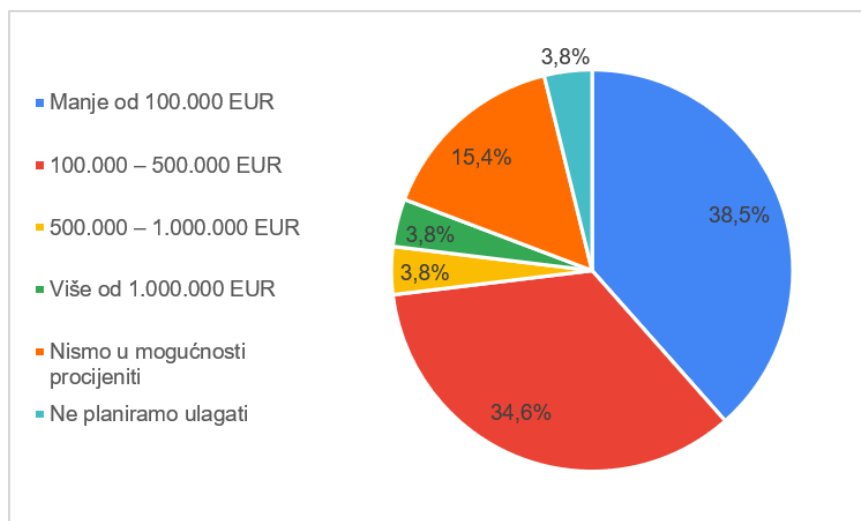


Slika 34 Izraženost stambenih problema prema skupinama stanovništva [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Većina općina i gradova provodi neku od mjera stambene politike, odnosno njih 69%, što pokazuje da je **stambeno pitanje prepoznato kao važan lokalni razvojni i demografski izazov**. Najčešće se provode mjere usmjerene na mlade i mlade obitelji, osobito kroz sufinanciranje kupnje, gradnje, adaptacije ili rekonstrukcije stambenog prostora, dodjelu bespovratnih potpora, otvaranje novih građevinskih parcela i stambenih zona te oslobođenja ili olakšice vezane uz komunalni doprinos i komunalnu naknadu. Uz klasične potpore za rješavanje stambenog pitanja, dio mjera odnosi se i na energetska obnova, korištenje obnovljivih izvora energije, sufinanciranje projektne dokumentacije, sufinanciranje stolarije, POS stanogradnju ili potporu stanovanju deficitarnih kadrova. Ipak, dio JLS-ova ne provodi mjere ili nije naveo konkretne aktivnosti, što upućuje na **neujednačenost lokalnih kapaciteta i pristupa**. Zadovoljstvo provedbom postojećih stambenih mjera uglavnom je visoko. JLS-ovi navode da se mjere redovito koriste, da se mlade obitelji prijavljuju na javne pozive te da potpore konkretno doprinose kupnji, obnovi i korištenju starih kuća, kupnji građevinskih zemljišta i gradnji novih stambenih objekata. Pozitivni učinci vidljivi su i u posebnim slučajevima, primjerice kod osiguravanja stanovanja za deficitarni kadar, poput liječnika. Dio JLS-ova ističe da trenutačno ne vidi potrebu za poboljšanjima jer su svi prijavitelji ostvarili pravo na sufinanciranje ili su provedbom vrlo zadovoljni. Ipak, najčešće navedena potreba za unapređenjem odnosi se na povećanje iznosa potpora i osiguravanje većih financijskih sredstava, pri čemu se kao glavno ograničenje navode skromne proračunske mogućnosti. Pojedine JLS-ove smatraju da bi trebalo razvijati dodatne programe pomoći, po mogućnosti bez većeg opterećenja općinskih proračuna, te razmišljati o uvođenju novih mjera. Uz postojeće potpore, ističu se i planirane ili pokrenute aktivnosti šireg stambenog karaktera, poput izgradnje višestambene zgrade u Lepoglavi u okviru Programa društveno poticane stanogradnje.

Planovi JLS-ova za iduće razdoblje pokazuju da **postoji značajan interes za daljnji razvoj stambenih mjera, ali su planovi još uvijek u različitim fazama razrade**. Konkretno mjere u sljedećih 3 do 5 godina planira provoditi 38,5% JLS-ova, dok ih 53,8% o tome razmatra, ali još nema konkretne planove. Samo 7,7% JLS-ova navodi da ne planira uvoditi ili razvijati nove mjere stambene politike. Planirane mjere uglavnom su usmjerene na mlade obitelji, mlade do 40 odnosno 45 godina (ovisno o općini/gradu), povratnike, doseljenike, mlade stručnjake i deficitarnu radnu snagu. Među navedenim mjerama ističu se potpore za kupnju, izgradnju, rekonstrukciju, adaptaciju i opremanje prve nekretnine, nastavak postojećih javnih natječaja, izgradnja novih stambenih jedinica za mlade obitelji te razvoj većih projekata priuštivog stanovanja. Posebno se izdvaja projekt „Smart kvart Varaždinske Toplice“, koji predviđa razvoj suvremenog, energetski učinkovitog stambenog naselja s 34 stambene jedinice i okvirno 80 do 120 korisnika. Dio JLS-ova planira i manje ciljane projekte, primjerice izgradnju stambenih jedinica za 8 mladih obitelji (općina Bednja) ili stambene zgrade za najmanje 6 obitelji (općina Veliki Bukovec).

Procjene mogućih godišnjih ulaganja pokazuju da su **financijski kapaciteti JLS-ova uglavnom ograničeni**, što je vidljivo na slici 3. Najveći udio JLS-ova, 38,5%, procjenjuje da bi godišnje mogao ulagati manje od 100 tisuća eura, dok ih 34,6% procjenjuje ulaganja u rasponu između 100 i 500 tisuća eura. Samo po 3,8% JLS-ova procjenjuje mogućnost ulaganja između 500 tisuća i milijun eura odnosno više od milijun eura. Istodobno, 15,4% JLS-ova nije u mogućnosti procijeniti buduća ulaganja, a 3,8% ne planira ulagati. Ipak, uz navedeno treba uzeti u obzir i broj stanovnika pojedinih općina i gradova te veličinu njihovih proračuna.



Slika 35 Vrijednost godišnjih sredstava za stambene mjere u iduće tri godine [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

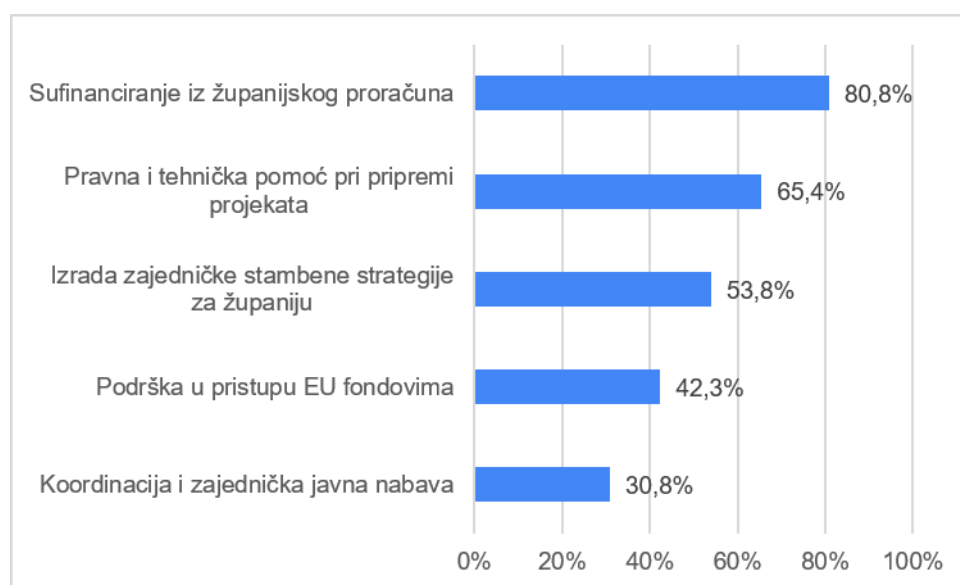
Pitanje stambenog zbrinjavanja deficitarnih kadrova u JLS-ovima Varaždinske županije prepoznato je kao relevantno, ali još uvijek nije sustavno razvijeno kao prioritet. Ukupno 50,0% JLS-ova navodi da se suočava s nedostatkom radne snage zbog kojeg bi stambeno zbrinjavanje radnika bilo relevantno, pri čemu 11,5% smatra da je to jedan od prioriteta, a 38,5% da je relevantno, ali nije prioritet. Skoro trećina JLS-ova, odnosno 30,8%, ne prepoznaje takav problem, dok 19,2% o tome još nije razmišljalo. Kao deficitarna zanimanja najčešće se navode zdravstveni djelatnici, osobito liječnici, zubari, medicinske sestre, pedijatri i negovatelji, zatim odgojno-obrazovni djelatnici, građevinska i obrtnička zanimanja, metalurška i strojarska zanimanja, CNC operateri, zavarivači, zidari, keramičari, radnici u ugostiteljstvu, trgovini i poljoprivredi te drugi stručni kadrovi potrebni lokalnom gospodarstvu. Među mogućim modelima stambenog zbrinjavanja najčešće se razmatra izgradnja novih najamnih stanova u vlasništvu JLS-a, zatim subvencioniranje stanarine za deficitarna zanimanja, otkup ili adaptacija postojećih objekata te, rjeđe, suradnja s poslodavcima kroz javno-privatna partnerstva ili komunalno opremanje zemljišta za individualnu gradnju. Planirani broj stambenih jedinica za ovu namjenu navodi se samo u dijelu odgovora i kreće se od 1 do 2 jedinice (Bednja i Cestica), 5 (Veliki Bukovec) do većih zahvata od 15 (Breznički Hum i Petrijanec), 30 (Novi Marof) ili 34 jedinice (Varaždinske Toplice). Istodobno, nijedna JLS trenutačno ne koristi nekretnine u vlasništvu države, županije ili JLS-a za stanovanje namijenjeno deficitarnim zanimanjima, što upućuje na značajan prostor za razvoj takvih modela u budućnosti.

Planirane investicije u gospodarstvu i javnom sektoru u dijelu JLS-ova Varaždinske županije mogle bi dodatno povećati potrebu za stambenim zbrinjavanjem radnika. Ukupno 23,1% općina i gradova navodi da takve investicije postoje, 19,2% navodi da ih nema, dok najveći dio, 57,7%, odgovara da možda postoje ili da nisu sigurni. Među konkretnim primjerima navode se ulaganja u drvenu i peradarску industriju, povrtlarstvo i cvjećarstvo, popunjavanje poduzetničkih zona, projekt Varaždinske županije vezan uz Opeku, dogradnja dječjeg vrtića te ulaganja u industrijske pogone i proizvodnju. Pojedine investicije imaju značajan potencijal otvaranja novih radnih mjesta, primjerice Knauf Insulation s procjenom 80 novih radnih mjesta i potrebom za oko 30 stanova, dogradnja dječjeg vrtića s 10 radnih mjesta i potrebom za 5 stanova, bolnica s 20 radnih mjesta i potrebom za 10 stanova (sve navedeno je za Novi Marof) te gospodarske investicije tvrtki FANON, POLIFILM, ISH Prefab,

Nika kKonstrukcije i HANJES, koje zajedno mogu generirati potrebu za većim brojem radnika i oko 50 stanova za visokoobrazovanu i stručnu radnu snagu.

Mogućnost prenamjene postojećih nekretnina za stanovanje prisutna je u dijelu JLS-ova, ali nije dominantno prepoznata kao široko raspoloživ resurs. Polovica JLS-ova, njih 50,0%, navodi da na njihovu području ne postoje nekretnine u vlasništvu države, županije ili JLS-a koje bi se mogle prenamijeniti za stanovanje. S druge strane, 34,6% JLS-ova navodi da su konkretne nekretnine identificirane (Sračinec, Martijanec, Breznički Hum, Novi Marof, Gornji Kneginec, Cestica, Vinica, Petrijanec i Trnovec Bartolovečki), dok 15,4% smatra da takva mogućnost postoji, ali nekretnine još nisu identificirane (Lepoglava, Ivanec, Varaždinske Toplice i Sveti Đurđ). Među navedenim primjerima ističu se zemljišta pogodna za gradnju ili parcelaciju u stambenim zonama, zapuštene i derutne zgrade koje bi trebalo sanirati i staviti u funkciju, stanovi u državnom vlasništvu te pojedinačne nekretnine u suvlasništvu JLS-a. Posebno se ističe potreba aktivnijeg upravljanja zapuštenom državnom i javnom imovinom, osobito tamo gdje postoje objekti koji se već koriste ili bi se mogli koristiti za stambene namjene, ali zahtijevaju rekonstrukciju, obnovu i rješavanje vlasničko-pravnih pitanja.

Prema dobivenim odgovorima, **najkorisnijom podrškom Varaždinske županije smatra se sufinanciranje iz županijskog proračuna, što je navelo 80,8% ispitanih JLS-ova.** Slijedi pravna i tehnička pomoć pri pripremi projekata, koju korisnom smatra 65,4% JLS-ova, što upućuje na potrebu za stručnom podrškom u oblikovanju i provedbi stambenih mjera. Više od polovice JLS-ova, njih 53,8%, korisnom smatra i izradu zajedničke stambene strategije za županiju, čime se naglašava potreba za koordiniranim i sustavnim pristupom. Podršku u pristupu EU fondovima navodi 42,3% JLS-ova, dok koordinaciju i zajedničku javnu nabavu korisnom smatra 30,8% JLS-ova.



Slika 36 Najkorisnija pomoć od strane Varaždinske županije [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Može se zaključiti kako su temeljem ankete identificirana tri ključna izazova: ograničene financijske i provedbene kapacitete manjih JLS-ova, potreba za snažnijom suradnjom općina, Županije i države u razvoju stambenih projekata te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad nekretninama koje bi se potencijalno mogle staviti u stambenu funkciju. Posebno se ističe da manje općine teško mogu samostalno provoditi ambicioznije stambene politike bez vanjske financijske i institucionalne podrške.

5.1.2 Analiza potreba za stanovanjem prema anketi građana Varaždinske županije

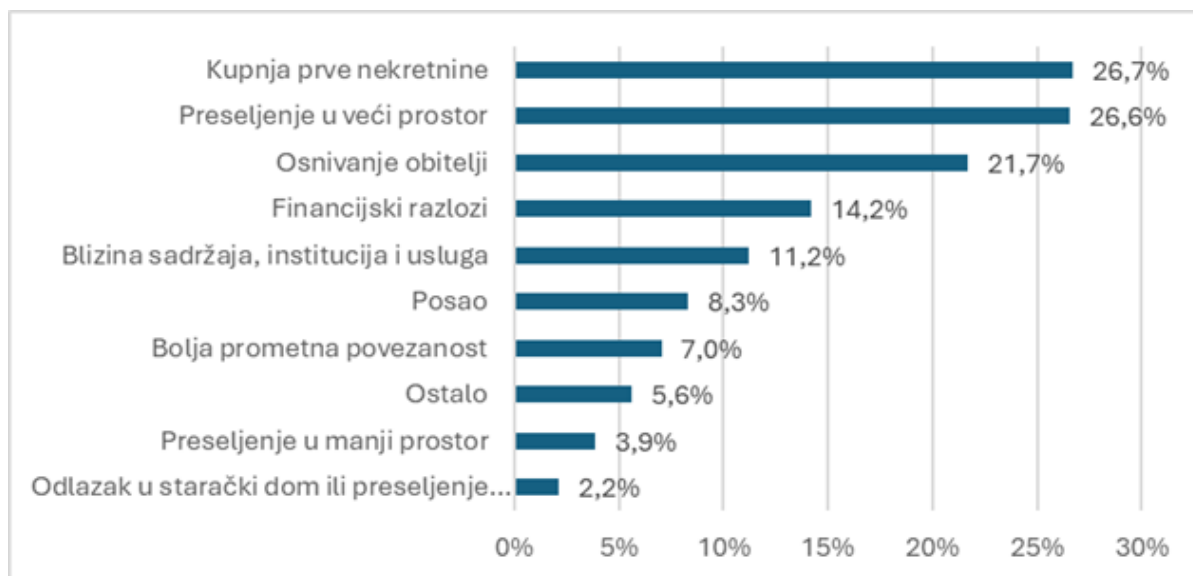
5.1.2.1 Analiza ankete za sve dobne skupine

U anketnom istraživanju **sudjelovalo je ukupno 696 ispitanika s područja Varaždinske županije, što čini reprezentativan uzorak.** U uzorku prevladavaju žene, koje čine 64,8% ispitanika, dok muškarci čine 34,5%. Prema dobi, najzastupljenija je skupina od 31 do 45 godina s 44,1%, nakon čega slijede ispitanici od 18 do 30 godina s 26,0% te ispitanici od 46 do 65 godina s 25,0%. Osobe starije od 65 godina čine 4,9% uzorka. Većina ispitanika je zaposlena (81,3%), dok su ostale kategorije znatno manje zastupljene. Teritorijalno su obuhvaćeni ispitanici iz svih gradova i općina Varaždinske županije, pri čemu najveći udio čine stanovnici Varaždina (27,6%).

Rezultati pokazuju da su među ispitanicima najčešća kućanstva s četiri člana (28,6%), nakon čega slijede tročlana (21,3%) i dvočlana kućanstva (17,4%). Samačka kućanstva čine tek 6,2% uzorka. Najveći dio ispitanika živi u vlastitoj kući (44,4%). Istodobno, relativno velik udio, čak 29,0%, (skoro trećina ispitanika) živi kod roditelja ili rodbine. U vlastitom stanu živi 12,2%, a u podstanarstvu 10,2% ispitanika. Može se zaključiti kako dominantnu ulogu ima i dalje vlasničko stanovanje i obiteljskih kuća, ali ipak postoji značajan broj stanovnika koji stambeno pitanje još nisu riješili samostalno te na koje će se preporučene mjere odnositi. Nešto više od polovice ispitanika svoj trenutni stambeni prostor smatra potpuno ili uglavnom adekvatnim potrebama kućanstva: 34,6% odgovorilo je „da“, a 22,3% „uglavnom da“. S druge strane, 13,6% smatra da prostor nije adekvatan, a dodatnih 10,6% da uglavnom nije adekvatan. Značajan dio stambenog fonda u kojem ispitanici žive relativno je star. Čak 29,2% živi u objektima starijima od 40 godina, a dodatnih 16,2% u objektima izgrađenima prije 30 do 40 godina. To znači da gotovo polovica ispitanika živi u objektima starijima od 30 godina.

Kao najčešći problem trenutnog stanovanja ispitanici izdvajaju **premali stambeni prostor (32,6%), nakon čega slijede visoki troškovi stanovanja (28,2%).** Lošu kvalitetu objekta navodi 18,8%, udaljenost od sadržaja i usluga 15,5%, a probleme s pristupom javnom prijevozu 12,5%. Istodobno 19,8% ispitanika navodi da nema problema sa svojim trenutnim stanovanjem. Troškovi stanovanja predstavljaju relativno veliko opterećenje kućnih proračuna. Za 31,3% ispitanika oni čine između 21 i 30% mjesečnih prihoda kućanstva, za 24,4% između 31 i 40%, a za čak 21,3% više od 40% mjesečnih prihoda. Prema tome, oko 45,7% ispitanika na stanovanje izdvaja više od 30% prihoda kućanstva, što upućuje na izražen problem stambene priuštivosti. Takav zaključak dodatno potvrđuje percepcija cijena nekretnina. Čak 46,1% ispitanika smatra da cijene stanova i kuća u njihovoj sredini nisu priuštive, a dodatnih 28,7% da uglavnom nisu priuštive. Ukupno, 74,9% ispitanika ima negativnu percepciju priuštivosti stambenih nekretnina, dok ih samo 6,8% smatra potpuno ili uglavnom priuštivima.

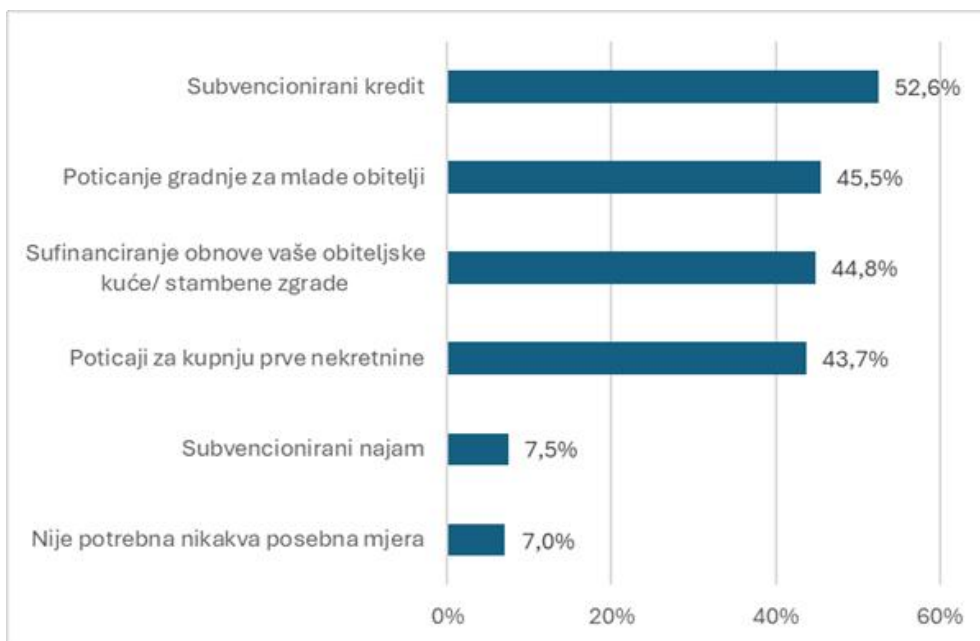
Preseljenje u sljedećih pet godina planira 41,2% ispitanika, dok ga 35,9% ne planira, a 22,8% nije sigurno. Među ispitanicima koji su naveli razloge moguće promjene mjesta stanovanja najčešće se pojavljuju kupnja prve nekretnine, potreba za većim stambenim prostorom i osnivanje obitelji (Slika 37). Kupnju prve nekretnine navelo je približno 37,9% ispitanika koji su odgovorili na ovo pitanje, preseljenje u veći prostor 37,7%, a osnivanje obitelji 30,8%. Financijski razlozi također su važni i navodi ih približno petina ispitanika koji su odgovorili na pitanje.



Slika 37 Glavni razlozi za preseljenje [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Unatoč relativno visokoj namjeri preseljenja, 70,0% ispitanika planira ostati u istom gradu ili općini tijekom sljedećih pet godina. Samo 8,5% izričito navodi da ne planira ostati, dok 21,6% nije sigurno. To pokazuje da potencijalna stambena mobilnost velikim dijelom ne podrazumijeva nužno napuštanje postojeće lokalne sredine, već promjenu stambenog prostora unutar nje. Pri izboru mjesta stanovanja najvažniji su niža cijena nekretnine ili najma (47,7%) te blizina sadržaja poput trgovina, škola i vrtića (47,0%). Slijede mirnije i zelenije okruženje (40,4%) i vrijeme putovanja do radnog mjesta (34,2%). Rezultati pokazuju da odabir mjesta stanovanja nije određen samo cijenom nekretnine, nego kombinacijom priuštivosti, kvalitete života, dostupnosti usluga i povezanosti s mjestom rada.

Najveći interes ispitanici iskazuju za subvencionirane stambene kredite (52,6%). Slijede poticanje gradnje za mlade obitelji (45,5%), sufinanciranje obnove obiteljske kuće ili stambene zgrade (44,8%) te poticaji za kupnju prve nekretnine (43,7%). Subvencionirani najam odabire znatno manji udio ispitanika (7,5%) (Slika 38). Kada je riječ o preferiranom tipu stanovanja, izrazito dominira obiteljska kuća, koju bi u budućnosti preferiralo 69,4% ispitanika. Stan u manjoj stambenoj zgradi s najviše deset stanova preferira 14,2%, kuću u nizu 11,1%, a stan u većoj stambenoj zgradi svega 5,3%. Slični prioriteti vidljivi su i kod ocjene konkretnih javnih mjera. Kao najkorisnije mjere ispitanici izdvajaju subvencionirane kredite za kupnju (48,4%), izgradnju novih stanova uz podršku države (44,8%), poticanje gradnje za mlade obitelji (44,7%) i porezne olakšice za kupnju prve nekretnine (42,4%). Energetsku obnovu kuća i stanova odabire 32,2%, a sufinanciranje obnove postojećeg stambenog fonda 20,5%.



Slika 38 Preferirani način rješavanja stambenog pitanja u budućnosti [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Velika većina ispitanika smatra da postoji prostor za novu stambenu izgradnju. Čak 77,7% smatra da bi se gradovi i općine trebali širiti prema neizgrađenim područjima, dok samo 6,5% daje prednost gušćoj gradnji u već izgrađenim dijelovima uz očuvanje zelenih površina. Važan rezultat odnosi se na povezanost stanovanja i javnog prijevoza. Na pitanje bi li bili spremni živjeti u manjem gradu ili naselju u Varaždinskoj županiji kada bi do Varaždina mogli stići pouzdanim javnim prijevozom za najviše 30 minuta, 49,4% odgovara „da“, a dodatnih 18,7% „vjerojatno da“. Ukupno je, dakle, 68,1% ispitanika pozitivno prema takvom modelu stanovanja. Rezultat pokazuje da bi kvalitetnija prometna povezanost mogla **povećati stambenu atraktivnost manjih gradova i naselja te smanjiti pritisak na sam Varaždin.**

Kod mogućnosti javnog otkupa praznih nekretnina 34,6% ispitanika navodi da nema takvu nekretninu. Među ukupnim uzorkom 19,5% sigurno bi razmotrilo prodaju, a dodatnih 17,0% vjerojatno bi je razmotrilo. To pokazuje određeni potencijal za programe aktiviranja praznog i neiskorištenog stambenog fonda. Još je veći interes za sufinanciranu obnovu vlastite nekretnine radi useljenja. Čak 44,1% ispitanika odgovorilo je „da“, a 19,7% „vjerojatno da“. Dakle, **gotovo dvije trećine ukupnog uzorka pokazuje pozitivan stav prema mjeri sufinanciranja obnove vlastite nekretnine radi useljenja.** Spremnost na obnovu nekretnine radi njezina davanja u najam nešto je niža: 21,0% odgovara „da“, a 19,8% „vjerojatno da“. Podijeljeni su stavovi o mikrostanovima od 18 do 25 m² kao prijelaznom rješenju za mlade. Pozitivan ili vjerojatno pozitivan stav ima 42,2% ispitanika, dok 45,3% odgovara „ne“ ili „vjerojatno ne“. Stoga se mikrostanovi ne izdvajaju kao mjera koja bi imala izrazito široku podršku stanovništva.

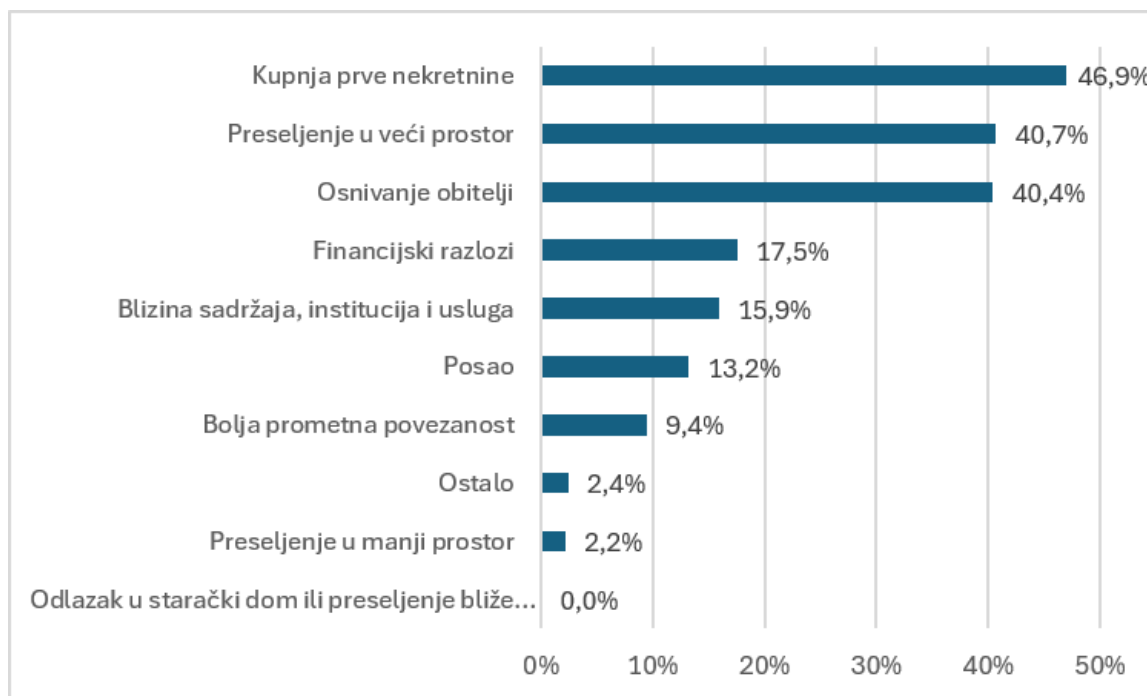
5.1.2.2 Analiza ankete za građane do 45 godina

Analiza mlađe populacije obuhvaća 488 ispitanika u dobi od 18 do 45 godina, odnosno 181 ispitanika od 18 do 30 godina i 307 ispitanika od 31 do 45 godina. Većina je zaposlena (88,1%), dok studenti čine 5,7%, a nezaposleni 3,5%.

Stambeni položaj mlađih građana pokazuje specifičnu strukturu. Iako 38,1% živi u vlastitoj kući, gotovo identičnih 37,9% živi kod roditelja ili rodbine. U podstanarstvu živi 11,9%, a u

vlastitom stanu samo 8,8%. Ovaj rezultat posebno je važan za oblikovanje stambene politike jer pokazuje da **velik dio stanovništva do 45 godina još uvijek nije ostvario potpuno samostalno stanovanje**. Nešto više od polovice mlađih ispitanika trenutačni stambeni prostor smatra potpuno ili uglavnom adekvatnim (54,5%). Međutim, **26,4% smatra da trenutačni stambeni prostor nije ili uglavnom nije adekvatan**. Najčešći konkretan problem je **premali stambeni prostor**, koji navodi čak 37,9% ispitanika do 45 godina. **Visoke troškove stanovanja** navodi 29,1%, a lošu kvalitetu objekta 16,0%. Kao i kod ukupnog stanovništva, financijsko opterećenje stanovanjem izrazito je. Čak 45,5% mlađih ispitanika izdvaja više od 30% prihoda kućanstva za stanovanje. Istodobno 76,2% smatra da cijene stanova i kuća nisu ili uglavnom nisu priuštive, dok ih samo 6,8% smatra priuštivima ili uglavnom priuštivima.

Gotovo polovica građana do 45 godina (49,6%) planira preseljenje u sljedećih pet godina. Dodatnih 21,1% nije sigurno, dok 29,3% ne planira preseljenje. Među ispitanicima koji su naveli razloge moguće promjene, najčešći je kupnja prve nekretnine (46,9%). Slijede preseljenje u veći prostor (40,7%) i osnivanje obitelji (40,4%). Posao navodi 13,2%, a financijske razloge 17,5% (Slika 39). Rezultati jasno povezuju stambenu mobilnost mlađeg stanovništva sa osamostaljivanjem, kupnjom prve nekretnine, formiranjem obitelji i potrebom za većim prostorom. Unatoč tome, 65,8% mlađih ispitanika planira ostati u svojem gradu ili općini. To upućuje na postojanje relativno snažne lokalne vezanosti: problem nije nužno želja za odlaskom iz lokalne zajednice, nego mogućnost pronalaska odgovarajućeg i financijski dostupnog stambenog rješenja unutar nje. Kod izbora mjesta stanovanja mlađima su najvažniji blizina sadržaja (52,0%) i niža cijena nekretnine ili najma (51,4%). Vrijeme putovanja do radnog mjesta navodi 39,1%, a mirnije i zelenije okruženje 38,3%. Stoga stambena politika za mlađe stanovništvo mora uz samu cijenu stanovanja uzeti u obzir dostupnost vrtića, škola, trgovina, usluga, radnih mjesta i prometnu povezanost.

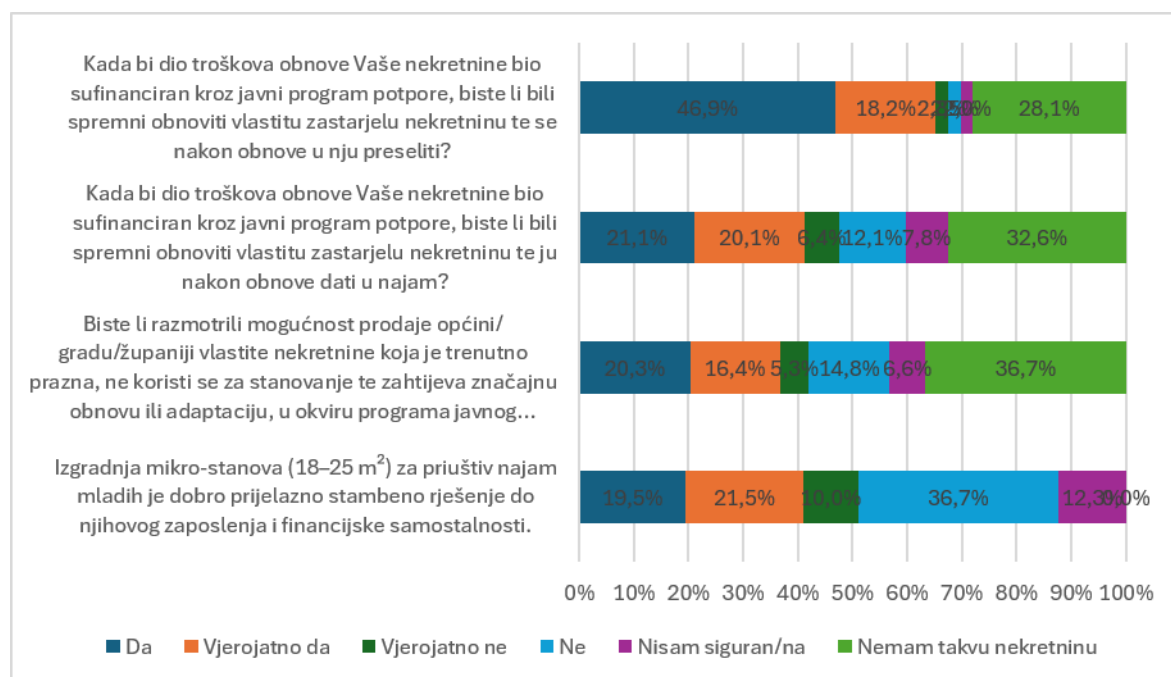


Slika 39 Glavni razlozi za preseljenje stanovništva do 45. godina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Kod načina rješavanja stambenog pitanja najveću podršku imaju subvencionirani krediti (60,7%), nakon čega slijede poticanje gradnje za mlade obitelji (51,8%) i poticaji za kupnju prve nekretnine (51,6%). Sufinanciranje obnove obiteljske kuće ili stambene zgrade odabire 42,8%. **Preferencija obiteljske kuće još je izraženija nego u ukupnom uzorku te 74,8%**

ispitanika do 45 godina željelo bi u budućnosti živjeti u obiteljskoj kući. Stan u manjoj zgradi preferira 12,1%, kuću u nizu 8,0%, a stan u većoj zgradi svega 5,1%. Kod konkretnih mjera stambene politike ponovno dominiraju instrumenti povezani s vlasništvom. Subvencionirane kredite za kupnju odabire 55,3%, poticanje gradnje za mlade obitelji 49,4%, porezne olakšice za kupnju prve nekretnine 46,5%, a izgradnju novih stanova uz podršku države 42,8%. Energetsku obnovu odabire 32,2%.

Čak 76,2% mlađih ispitanika smatra da bi se gradovi i općine trebali širiti prema neizgrađenim područjima. Istodobno su mlađi građani vrlo otvoreni prema stanovanju izvan Varaždina ako postoji kvalitetan javni prijevoz: 52,3% sigurno bi bilo spremno živjeti u manjem gradu ili naselju udaljenom najviše 30 minuta javnim prijevozom od Varaždina, a dodatnih 19,1% vjerojatno bi bilo spremno. Ukupno je pozitivno 71,3% mlađih ispitanika. Potencijal za aktiviranje postojećih nekretnina također postoji. Među ukupnim uzorkom mlađih ispitanika 20,3% sigurno bi, a 16,4% vjerojatno bi razmotrilo prodaju prazne nekretnine javnom sektoru. Posebno je izražena spremnost na obnovu nekretnine uz javno sufinanciranje radi vlastitog stanovanja: 46,9% odgovara „da“, a 18,2% „vjerojatno da“. Za obnovu i davanje nekretnine u najam interes je manji, ali i dalje prisutan: 21,1% odgovorilo je „da“, a 20,1% „vjerojatno da“. Mikrostanovi nisu dobili izrazitu podršku ni među populacijom kojoj su prvenstveno namijenjeni. Pozitivno ih ocjenjuje 19,5%, a vjerojatno pozitivno 21,5%, odnosno ukupno 41,0%. Nasuprot tome, 36,7% ih izričito ne smatra dobrim prijelaznim rješenjem, a još 10,0% odgovara „vjerojatno ne“ (Slika 40).



Slika 40 Stavovi građana do 45 godina o obnovi, aktiviranju praznih nekretnina i mikrostanovima [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

5.1.2.3 Usporedba ukupnog uzorka i građana do 45 godina

U najvećem broju pitanja stavovi mlađih građana ne odstupaju značajno od stavova ukupne populacije. Posebno su slični rezultati vezani uz troškove stanovanja, percepciju nepriuštivosti cijena, spremnost na aktiviranje postojećih nekretnina, stav prema mikrostanovima i prostorno širenje naselja. Tablica 12 prikazuje glavne razlike u stavovima, dok se stavovi ne razlikuju značajno između različitih dobnih skupina za pokazatelje koji nisu navedeni u tablici.

Tablica 12 Ključne razlike u stavovima ukupne populacije i stanovništva između 18 i 45 godina [Izvor: Obrada autora temeljem provedene ankete]

Pokazatelj	Sve dobne skupine	Do 45 godina	Δ
Živi kod roditelja/rodbine	29,0%	37,9%	+8,9
Živi u vlastitoj kući	44,4%	38,1%	-6,3
Premali prostor predstavlja problem	32,6%	37,9%	+5,3
Planira preseljenje u 5 godina	41,2%	49,6%	+8,4
Niža cijena važna za izbor lokacije	47,7%	51,4%	+3,7
Blizina sadržaja važna za izbor lokacije	47,0%	52,0%	+5,0
Subvencionirani kredit - preferirani način	52,6%	60,7%	+8,1
Poticaji za kupnju prve nekretnine	43,7%	51,6%	+7,9
Poticanje gradnje za mlade obitelji	45,5%	51,8%	+6,3
Preferira obiteljsku kuću	69,4%	74,8%	+5,4
Subvencionirani krediti kao korisna javna mjera	48,4%	55,3%	+6,9
Porezne olakšice za prvu nekretninu	42,4%	46,5%	+4,1
Pozitivan stav prema životu u manjem naselju uz dobar prijevoz	68,1%	71,3%	+3,2

Najizraženija razlika odnosi se na stambenu samostalnost. Dok u ukupnom uzorku kod roditelja ili rodbine živi 29,0% ispitanika, među građanima do 45 godina taj udio raste na 37,9%. Istodobno je udio mladih koji žive u vlastitoj kući za 6,3 postotna boda manji od ukupnog prosjeka. To ukazuje na otežano stambeno osamostaljivanje mladih kućanstava. Druga važna razlika odnosi se na stambenu mobilnost. Preseljenje u idućih pet godina planira gotovo polovica mladih ispitanika (49,6%), u usporedbi s 41,2% u ukupnom uzorku. Pritom su razlozi mladih izrazito povezani s rješavanjem stambenog pitanja i životnim ciklusom. Među ispitanicima koji su odgovorili na pitanje o razlozima promjene, kupnju prve nekretnine navodi 46,9% mladih nasuprot približno 37,9% u ukupnom uzorku, a osnivanje obitelji 40,4% mladih nasuprot 30,8% ukupnog uzorka. Treća jasna razlika odnosi se na potražnju za instrumentima koji olakšavaju ulazak u vlasničko stanovanje. Mlađi znatno češće preferiraju subvencionirani kredit, poticaje za kupnju prve nekretnine i poticanje gradnje za mlade obitelji. To je u skladu i s njihovom snažnijom preferencijom obiteljske kuće.

S druge strane, problem priuštivosti gotovo je univerzalan i nije specifičan samo za mlade. U ukupnom uzorku 74,9% ispitanika cijene smatra nepriuštivima ili uglavnom nepriuštivima, a među mlađima 76,2%. Jednako tako, udio onih koji više od 30% prihoda izdvajaju za stanovanje gotovo je identičan: 45,7% u ukupnom uzorku i 45,5% među mlađima. Stoga rezultati upućuju da je priuštivost stanovanja širi strukturni problem, iako mlađi zbog slabije riješenog vlasničkog statusa i veće potrebe za osamostaljivanjem osjećaju njegove posljedice

u specifičnom obliku. Zanimljivo je i da mikrostanovi nisu posebno privlačniji mlađoj populaciji. U ukupnom uzorku pozitivan ili vjerojatno pozitivan stav ima 42,2%, a među građanima do 45 godina 41,0%. To sugerira da mikrostanovi mogu predstavljati nišni ili prijelazni instrument, ali rezultati ne daju osnovu za zaključak da bi trebali biti jedan od glavnih stupova stambene politike za mlade.

Rezultati istraživanja ukazuju na tri međusobno povezana izazova: visoku cijenu stanovanja, otežano stambeno osamostaljivanje mlađeg stanovništva i potrebu za boljim korištenjem postojećeg stambenog fonda. Iako problem priuštivosti zahvaća sve dobne skupine, kod građana do 45 godina dodatno se očituje kroz češći život s roditeljima, veću namjeru preseljenja te snažniju potražnju za mjerama koje olakšavaju kupnju prve nekretnine i stvaranje samostalnog kućanstva. Rezultati istodobno pokazuju da stambena politika ne bi trebala biti usmjerena isključivo na novu izgradnju. Relativno star stambeni fond, visoka spremnost na obnovu uz javno sufinanciranje te interes za aktiviranje praznih nekretnina ukazuju na potencijal kombiniranog pristupa koji uključuje novu gradnju, obnovu postojećeg fonda i stavljanje neiskorištenih nekretnina u funkciju stanovanja. Posebno važnu ulogu pritom može imati prometna politika: više od dvije trećine svih ispitanika, odnosno više od 70% mlađih, otvoreno je prema stanovanju u manjim naseljima ako im je omogućen pouzdan javni prijevoz do Varaždina u vremenu do 30 minuta.

5.2 Analiza trendova prometa nekretnina

Promet nekretnina se na području Županije promatrao od 2022. do 2025. godine, te su za izvor korištena izvješća o tržištu nekretnina za navedene godine, za područje Grada Varaždina i Varaždinske županije. Navedena Izvješća kao izvor podataka o prometu nekretnina koriste Zbirku kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC) sustava eNekretnine te u obzir uzima samo one ugovore koji su uneseni u aplikaciju eNekretnine. Što se tiče ugovora o najmu, iako je broj ugovora o najmu znatno veći, tek je njihov manji broj sadržavao podatke podobne za daljnju evaluaciju i unos u ZKC. S obzirom na ovu metodologiju, podaci o kupoprodaji i najmu kuća i stanova nisu dostupni za sve jedinice lokalne samouprave Varaždinske županije za sve promatrane godine, iako je njihov stvarni broj možda veći.

5.2.1 Kupoprodaja stanova/apartmana

Kod kupoprodaje stanova/apartmana u 2022. i 2023. broj prodanih stanova je stagnirao na brojcima od 85 prodanih stanova u cijeloj županiji prema ZKC. U 2024. godini dogodio se značajan porast prodanih stanova, te broj prodanih stanova iznosi 230. Trend porasta broja prodanih stanova nastavio se i u 2025. godini, kada brojka dostiže broj od 274 prodanih stanova.

Trend porasta vidljiv je i u prosječnoj cijeni m² prodanih stanova. Prosječna cijena je u 2022. na razini županije iznosi 737,52 eura za m², a cijena je rasla na 1030,95 eura u 2023. godini, na 1213,50 eura u 2024. godini do 1432,04 eura po m² u 2025. godini.

Gledajući na lokalnoj razini, najveći broj kupoprodaje stanova svake je godine ostvaren u Gradu Varaždinu, a slijede Grad Ludbreg i Grad Ivanec. Najviša prosječna cijena varira kroz godine, a cijene se nalaze u tablici niže.

Tablica 13 Kupoprodaja stana/apartmana u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina]

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Bednja	1	775,95	1	434,61	/	/	/	/
Breznica	2	558,48	/	/	/	/	/	/
Cestica	/	/	/	/	/	/	1	1.016,64
Donja Voća	1	412,00	/	/	/	/	/	/
Ivanec	16	1.191,63	10	1.390,64	18	1.746,12	12	1.827,22
Klenovnik	/	/	/	/	1	561,17	/	/
Lepoglava	3	884,09	3	661,34	2	879,48	4	1.109,73
Ludbreg	27	775,53	18	980,43	9	1.409,74	50	1.425,35
Martijanec	3	377,44	/	/	/	/	/	/
Maruševac	1	1.141,65	2	1.257,06	3	1.106,94	7	1.247,23
Novi Marof	1	452,96	/	/	1	1.680,00	1	2.081,67
Sračinec	/	/	/	/	1	1.347,09	3	1.220,73
Trnovec Bartolovečki	/	/	1	1.056,20	1	1.276,79	1	1.520,66
Varaždinske Toplice	/	/	/	/	1	906,62	1	1.241,97
Veliki Bukovec	1	340,96	/	/	/	/	/	/
Vinica	/	/	/	/	1	605,54	1	1.133,09
Varaždin	29	1.202,04	50	1.436,37	192	1.828,98	193	1.928,16
UKUPNO/ PROSJEČNA CIJENA	85	737,52	85	1.030,95	230	1.213,50	274	1.432,04

5.2.2 Kupoprodaja obiteljskih kuća

U promatranom razdoblju, broj kupoprodanih obiteljskih kuća na području Županije izrazito je varirao. U 2022. godini, broj kuća iznosio je 77, u 2023. godini 75 kuća, u 2024. godini broj je iznosio samo 26 kuća, dok je u 2025. godini došlo do značajnijeg rasta te je broj proadnih kuća iznosio 139. Gledajući na lokalnoj razini, od 2022. do 2024. godine, najviše kuća prodano je u Ludbregu, Ivancu i Lepoglavi, a u 2025. godini najviše ih je prodano u Varaždinu, gdje je prodano čak 90 od 139 kuća. Prosječna cijena m² prodanih kuća također varira kroz godine, a najviši iznos po m² bio je 2025. godine, s 78,57 eura po m². Detaljniji podaci po godinama i jedinicama lokalne samouprave prikazani su u tablici niže.

Tablica 14 Kupoprodaja obiteljskih kuća u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina]

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Bednja	6	18,11	6	45,51	5	100,63	2	62,89
Breznica	1	3,89	/	/	/	/	/	/
Cestica	/	/	1	6,24	/	/	1	53,19
Donja Voća	5	21,04	1	113,64	1	17,27	2	52,09
Gornji Kneginec	5	36,84	/	/	/	/	/	/
Ivanec	19	94,05	29	50,08	9	96,62	24	79,34

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Jalžabet	/	/	1	43,82	/	/	/	/
Klenovnik	1	7,24	4	30,19	1	18,97	/	/
Lepoglava	14	58,71	4	20,1	5	16,8	4	79,41
Ludbreg	26	23,83	24	20,25	8	72,54	19	100,38
Mali Bukovec	4	4,33	7	48,95	1	59,18	2	55,51
Martijanec	5	16,92	10	15,15	1	19,24	2	64,19
Maruševac	7	28,65	8	16	4	48,72	6	57,6
Novi Marof	3	88,18	1	12,3	/	/	2	104,77
Petrijanec	/	/	/	/	1	34,93	/	/
Sračinec	1	21,64	/	/	/	/	/	/
Sveti Đurđ	2	16,39	4	18,67	1	6,67	3	56,01
Trnovec Bartolovečki	/	/	/	/	1	182,02	2	38,54
Varaždinske Toplice	2	117,59	/	/	/	/	2	60,79
Veliki Bukovec	2	50,61	4	18,64	/	/	3	23,86
Vidovec	/	/	/	/	/	/	2	63,29
Vinica	/	/	/	/	/	/	2	133,69
Varaždin	10	322,60	8	136,37	3	80,37	90	183,35
UKUPNO/ PROSJEČNA CIJENA	77	63,06	75	34,59	26	53,94	139	78,57

5.2.3 Najam stanova/apartmana

Broj stanova/apartmana u najmu značajno se razlikuje u promatranim godinama. Nakon pada broja stanova u najmu u 2023. godini, u 2024. i 2025. godini dolazi do značajnog porasta, a u 2025. godini je čak 593 stanova u županiji bilo u najmu.

U 2024. godini, od 360 stanova u najmu, čak 346 nalazi se u Gradu Varaždinu, a slična situacija je i u 2025. godini gdje je čak 544 od sveukupno 593 stanova u najmu bilo u Gradu Varaždinu.

Prosječna cijena najma stana od promatrane 2022. godine se udvostručila, a najviše cijene najma po m² u 2025. godini su u Gradu Ludbregu, općini Sračinec i Gradu Varaždinu. Broj stanova u najmu i prosječne cijene najma po m² po jedinicama lokalne samouprave u Županiji prikazani su u tablici niže.

Tablica 15 Najam stanova u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina]

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Bednja	3	2,17	/	/	/	/	/	/
Beretinec	1	1,12	/	/	/	/	/	/
Breznica	/	/	/	/	/	/	1	3,93
Breznički Hum	1	1,07	/	/	/	/	/	/
Cestica	7	2,18	/	/	3	7,79	/	/

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Gornji Kneginec	4	6,42	1	10,79	3	7,7	/	/
Ivanec	21	5,88	14	5,31	1	4,86	20	7,49
Klenovnik	2	2,43	2	3,33	/	/	2	4,83
Lepoglava	3	5,18	/	/	1	7,14	2	7,11
Ludbreg	13	3,05	4	4,18	1	3,75	8	8,37
Maruševac	2	0,78	1	5,33	/	/	/	/
Novi Marof	5	2,80	4	3,56	/	/	9	6,92
Petrijanec	/	/	/	/	1	3,58	/	/
Sračinec	/	/	/	/	/	/	3	8,71
Sveti Đurđ	1	1,33	/	/	/	/	/	/
Sveti Ilija	/	/	/	/	2	4,75	/	/
Trnovec Bartolovečki	1	3,17	/	/	/	/	/	/
Varaždinske Toplice	5	3,00	/	/	1	10,61	5	7,08
Vinica	/	/	1	4,18	1	2,6	/	/
Varaždin	5	4,42	1	10,68	346	6,47	544	8,39
UKUPNO/ PROSJEČNA CIJENA	70	3,21	28	5,92	360	5,93	593	7,36

5.2.4 Najam obiteljskih kuća

Broj obiteljskih kuća u najmu na području Županije znatno se razlikuje po promatranim godinama. Najam značajno pada u 2023. i 2024. godini, a u 2025. godini pokazuje značajan porast broja obiteljskih kuća u najmu. Cijena najma također varira kroz godine, a najviši iznos po m² bio je 2024. godine s iznosom od 6,01 eura po m².

Najveći broj kuća u najmu u svim promatranim godinama je u Gradu Varaždinu, a posebno se ističe 2025. godina, kada se 85 od 113 kuća u najmu nalazilo u Gradu Varaždinu.

Detaljan popis podataka o ostalim jedinicama lokalne samouprave nalazi se u tablici ispod.

Tablica 16 Najam obiteljskih kuća u Varaždinskoj županiji [Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina]

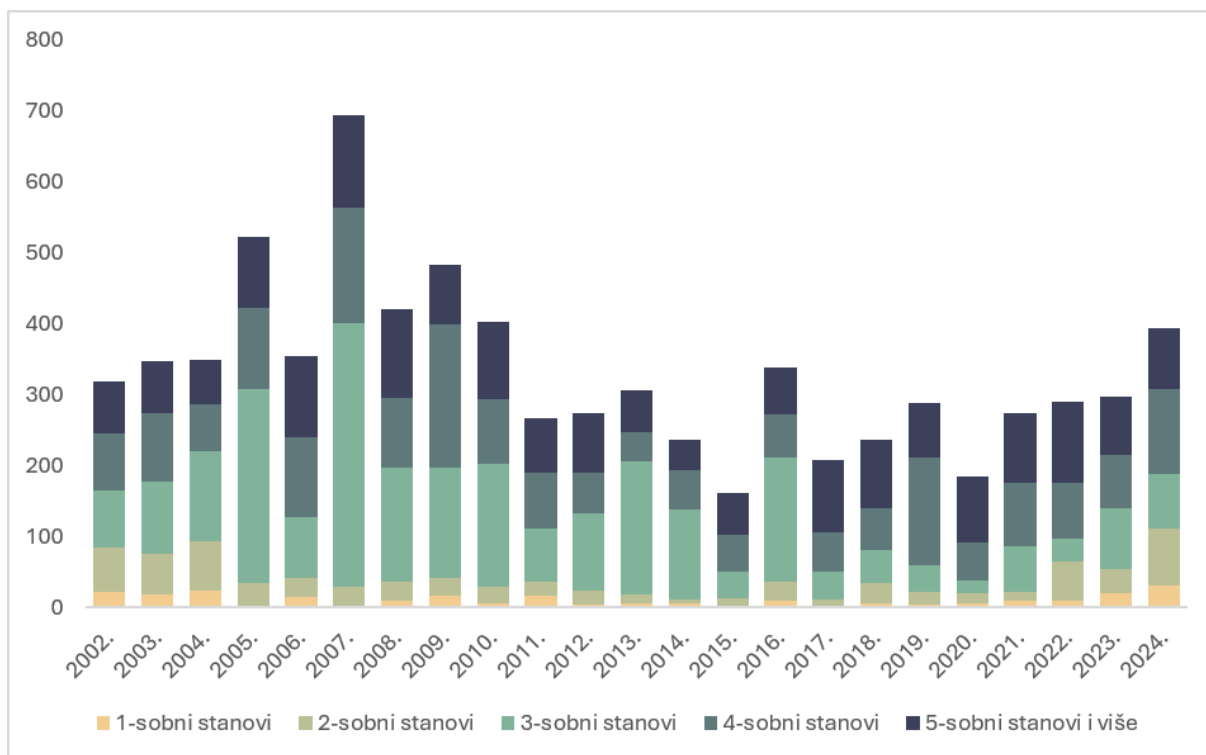
JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Bednja	1	1,66	/	/	/	/	1	4,26
Beretinec	/	/	1	0,33	/	/	/	/
Cestica	2	0,43	/	/	/	/	1	6,49
Gornji Kneginec	1	7,26	/	/	/	/	2	1,26
Ivanec	3	0,73	1	0,68	/	/	6	3,53
Jalžabet	/	/	/	/	/	/	1	2,17
Lepoglava	/	/	1	0,19	/	/	/	/
Ljubešćica	/	/	1	0,65	/	/	1	1,56
Ludbreg	/	/	/	/	/	/	1	1,04

JLS	2022.		2023.		2024.		2025.	
	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)	Broj	Pros. cijena (€)
Maruševac	1	0,09	/	/	/	/	3	6,77
Novi Marof	1	1,55	1	0,10	/	/	4	0,67
Petrijanec	/	/	1	3,21	/	/	4	1,43
Sračinec	3	0,81	1	0,61	/	/	2	2,69
Trnovec Bartolovečki	3	0,53	/	/	/	/	/	/
Varaždinske Toplice	/	/	1	0,79	/	/	1	3,00
Vidovec	1	0,22	1	0,35	/	/	1	0,66
Varaždin	53	4,66	16	2,34	8	6,01	85	3,41
UKUPNO/ PROSJEČNA CIJENA	69	1,79	25	0,93	8	6,01	113	2,78

5.2.5 Kretanje ponude

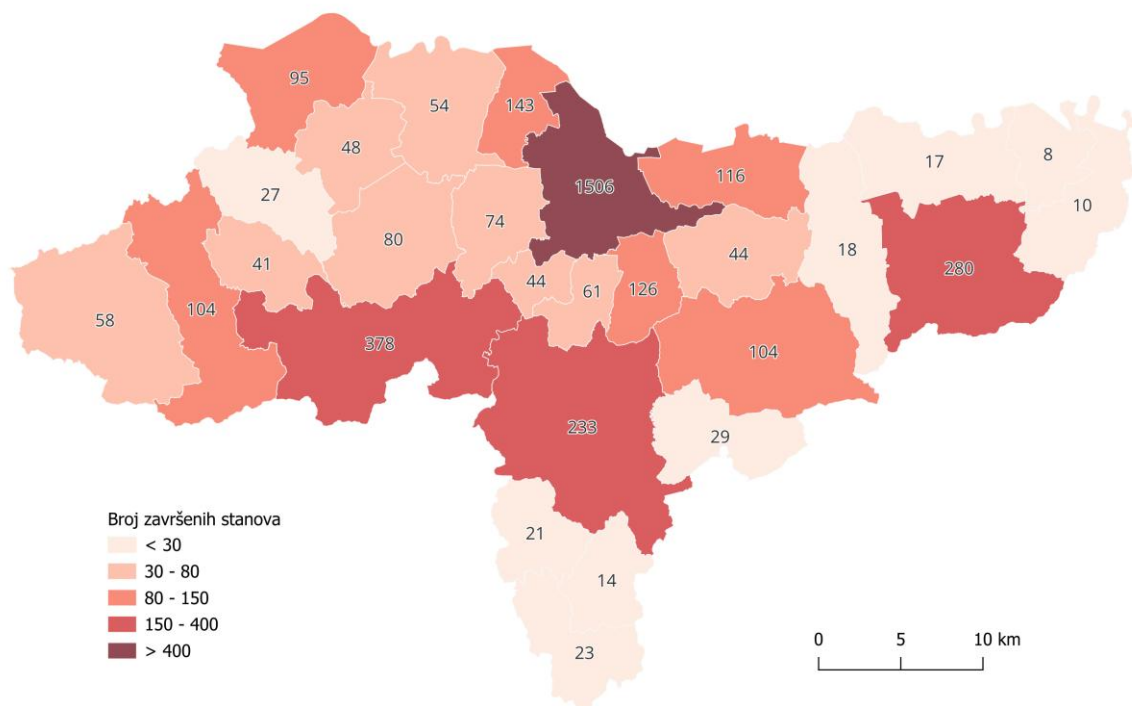
Prema izvješću MMF-a o priuštivom stanovanju u Hrvatskoj (MMF, 2024)⁶, nedovoljna ulaganja u ponudu nakon globalne financijske krize pridonijela su aktualnom manjku stambenih nekretnina. Nakon 2015. godine potražnja se počela snažno oporavljati, potaknuta višegodišnjim razdobljem niskih kamatnih stopa koje je poticalo ulaganja u stambene nekretnine. Međutim, u isto vrijeme, ponuda još nije dosegla razine prije globalne financijske krize, s obzirom na ograničen tempo izgradnje novih stambenih jedinica. To se može jasno vidjeti i u kontekstu Varaždinske županije (Slika 41).

⁶ MMF (2024) Addressing Housing Affordability in Croatia. Dostupno na: <https://doi.org/10.5089/9798400285400.002.A003>



Slika 41 Završeni stanovi prema broju soba u Varaždinskoj županiji [Izvor: DZS]
 *Stanovi u ovom kontekstu odnose se i na obiteljske kuće i na stanove/apartmane

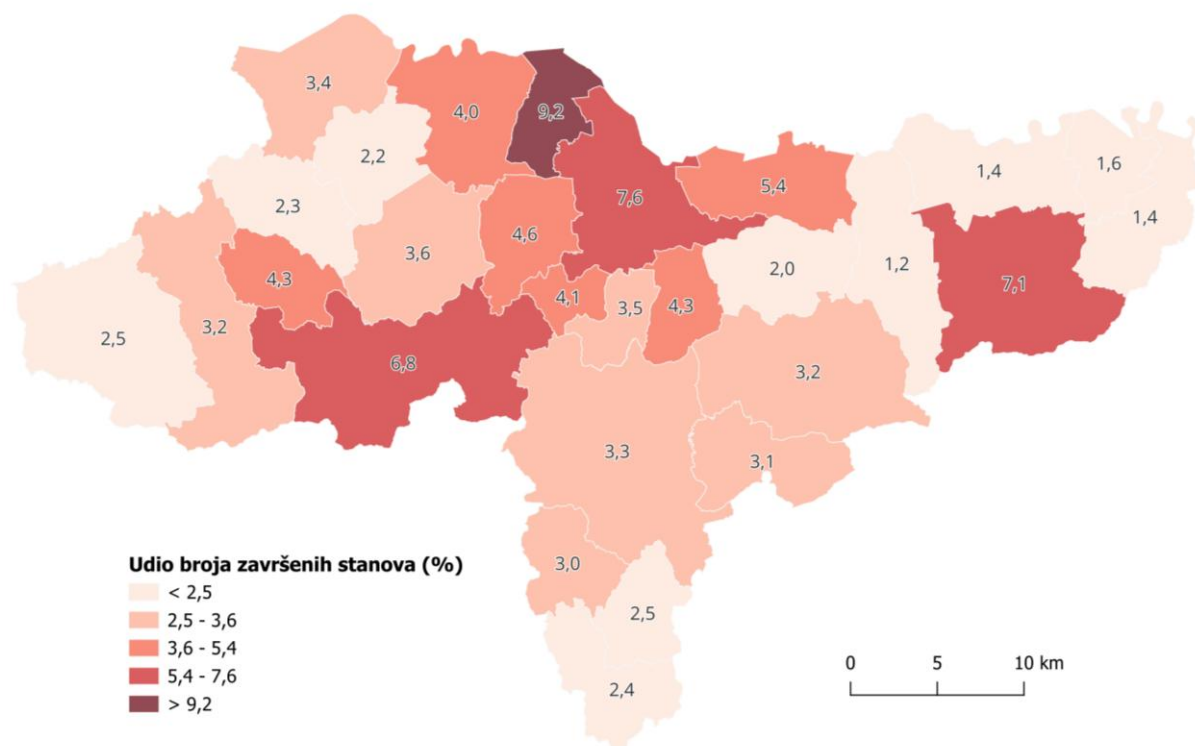
Kada se promatra broj završenih stanova po jedinicama lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji, vidljivo je da se najviše gradilo u Varaždinu i drugim gradovima u županiji (Slika 42).



Slika 42 Broj završenih stanova 2011.-2024. [Izvor: DZS]

Međutim, situacija je nešto drugačija kada se promatra udio broja završenih stanova u ukupnom broju stanova prema Popisu stanovništva iz 2011. godine. Iako su gradovi i dalje imali relativno najveći intenzitet nove stambene izgradnje, posebno se ističu općine u okolici

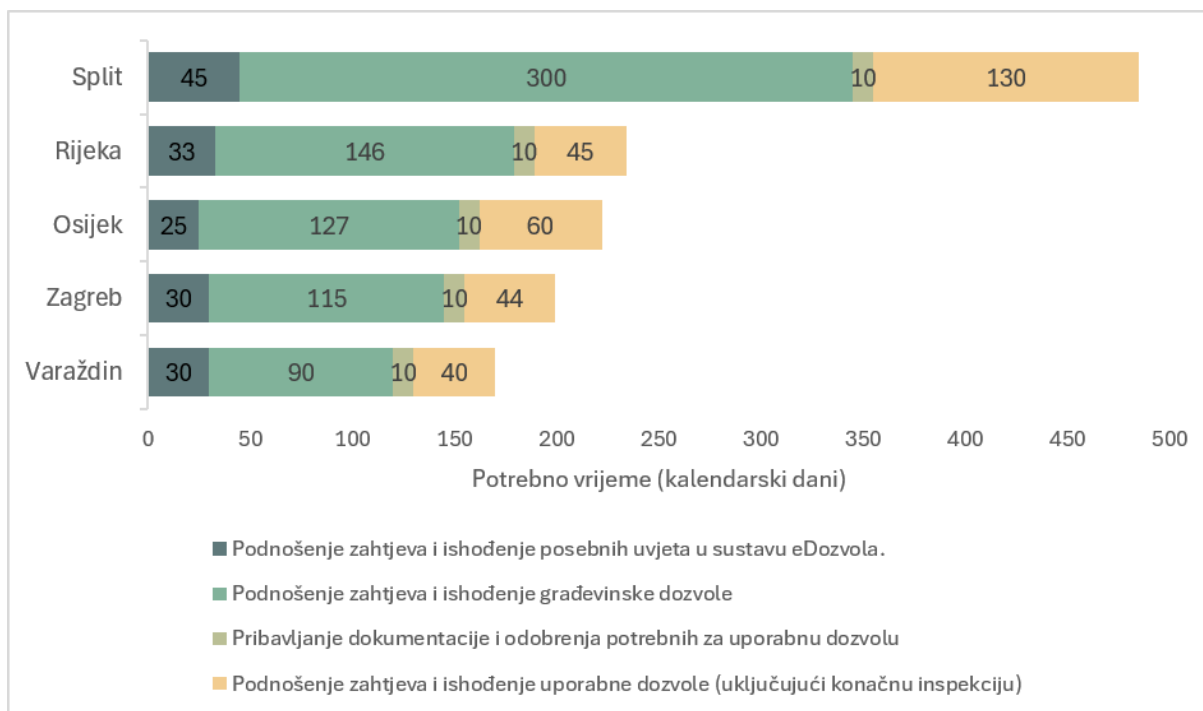
Grada Varaždina, koje su također zabilježile viši udio završenih stanova u odnosu na postojeći stambeni fond.



Slika 43 Udio broja završenih stanova (2011. - 2024.) u ukupnom broju stanova 2011. [Izvor: DZS]

Osim samog tempa izgradnje, na sposobnost ponude da odgovori na rast potražnje utječu i administrativni uvjeti gradnje, osobito broj, trajanje i složenost postupaka potrebnih za ishođenje dozvola. U izvješću Svjetske banke *Subnational Business Ready: Hrvatska (2024)*⁷ uspoređuje se, između ostalog, koliko traje postupak ishođenja dozvola povezanih s gradnjom u pet hrvatskih gradova (Zagreb, Split, Rijeka, Osijek i Varaždin) (Slika 44).

⁷ Svjetska banka (2024) Subnational Business Ready u Europskoj uniji 2024.: HRVATSKA. Dostupno na: [https://www.worldbank.org/content/dam/sites/b-ready/subnational/document/country/2024/croatia/Subnational-B-READY-in-Croatia-2024-FULL-REPORT-\(CROATIAN\).pdf](https://www.worldbank.org/content/dam/sites/b-ready/subnational/document/country/2024/croatia/Subnational-B-READY-in-Croatia-2024-FULL-REPORT-(CROATIAN).pdf)



Slika 44 Ishođenje dozvola povezanih s gradnjom [Izvor: Subnational Business Ready: Hrvatska (2024)]
 Napomena: U ovaj grafikon nisu uključeni svi potrebni postupci, jer se vrše istodobno s drugim postupcima i ne povećavaju ukupan iznos potrebnog vremena. To su: angažiranje geodetskog inženjera za izradu geodetskog elaborata; ishođenje geotehničkog istraživanja; i ishođenje dokaza o pravnom interesu.

Varaždin je među promatranim gradovima grad s najkraćim ukupnim trajanjem postupka, koji iznosi 170 kalendarskih dana, dok je u Zagrebu za isti postupak potrebno 199, u Osijeku 222, u Rijeci 234, a u Splitu čak 485 dana. Imajući tu u vidu, sporo prilagođavanje ponude rastućoj potražnji u Varaždinskoj županiji vjerojatno se u većoj mjeri može pripisati drugim čimbenicima, poput rasta troškova gradnje.

5.3 Analiza specifičnih potreba ranjivih skupina za priuštivim stanovanjem

Analiza potreba za priuštivim stanovanjem posebno je važna za skupine stanovništva koje zbog dobi, prihoda, položaja na tržištu rada ili drugih socioekonomskih okolnosti mogu biti izložene poteškoćama u samostalnom rješavanju stambenog pitanja. U kontekstu Varaždinske županije izdvajaju se mladi, strani radnici, pripadnici romske nacionalne manjine te starije osobe i umirovljenici.

5.3.1 Mladi

Rezultati provedenog anketnog istraživanja potvrđuju da su mladi i mlađe obitelji jedna od ključnih ciljnih skupina buduće stambene politike. Među ispitanicima do 45 godina čak 37,9% živi kod roditelja ili rodbine, 11,9% u podstanarstvu, a svega 8,8% u vlastitom stanu. Gotovo polovica (49,6%) planira preseljenje u sljedećih pet godina, pri čemu se kao najčešći razlozi izdvajaju kupnja prve nekretnine (46,9%), potreba za većim stambenim prostorom (40,7%) i osnivanje obitelji (40,4%). Poseban problem predstavlja priuštivost stanovanja. Čak 76,2% ispitanika do 45 godina smatra da cijene stanova i kuća nisu ili uglavnom nisu priuštive, dok

45,5% za stanovanje izdvaja više od 30% prihoda kućanstva. Istodobno, 65,8% mlađih ispitanika želi ostati živjeti u svojem gradu ili općini, što pokazuje da njihova stambena mobilnost nije prvenstveno povezana sa željom za napuštanjem lokalne sredine, nego s potrebom pronalaska odgovarajućeg i financijski dostupnog stambenog rješenja. Navedeno potvrđuju i preferirane mjere: 60,7% mlađih ispitanika zainteresirano je za subvencionirane stambene kredite, 51,8% za poticanje gradnje za mlade obitelji, a 51,6% za poticaje za kupnju prve nekretnine. Stoga se potrebe ove skupine prvenstveno odnose na povećanje dostupnosti prve nekretnine, ali i razvoj priuštivih oblika najma kao prijelaznog rješenja do mogućnosti samostalnog vlasničkog stanovanja.

5.3.2 Strani radnici

Strani radnici predstavljaju specifičnu skupinu čija važnost za stambenu politiku raste usporedno s njihovom prisutnošću na lokalnom tržištu rada. Prema dostavljenim podacima Hrvatskog zavoda za zapošljavanje za 2025. godinu, za Varaždinsku županiju evidentirano je ukupno 4.219 zaprimljenih zahtjeva povezanih s dozvolama za boravak i rad stranih radnika. Od toga je 2.017 (47,8%) zahtjeva dobilo pozitivno mišljenje, 1.824 (43,2%) negativno mišljenje, 111 zahtjeva bilo je u obradi, a 267 ih je stornirano ili obustavljeno. Ovi podaci ne predstavljaju broj stranih radnika koji istodobno borave u Varaždinskoj županiji niti izravno mjere njihove stambene potrebe, ali pokazuju relevantan opseg potražnje za stranom radnom snagom. Povećana prisutnost stranih radnika može stvarati dodatnu potražnju za najamnim smještajem, osobito za financijski dostupnim stanovima i drugim primjerenim oblicima dugoročnijeg smještaja. Stoga je ovu skupinu uzeti u obzir pri planiranju buduće ponude priuštivog najma, uz osiguravanje odgovarajućih standarda kvalitete stanovanja i dostupnosti osnovnih javnih i prometnih usluga.

5.3.3 Nacionalne manjine

Pripadnici romske nacionalne manjine predstavljaju specifičnu ciljnu skupinu kod koje stambene potrebe mogu biti povezane ne samo s financijskom priuštivošću, nego i s kvalitetom postojećeg stambenog fonda, infrastrukturnom opremljenošću i prostornim uvjetima stanovanja. Varaždinska županija identificirala je problem stanovanja romskog stanovništva na određenom području, zbog čega je ovu skupinu potrebno zasebno obuhvatiti pri oblikovanju mjera stambene politike. Za ovu skupinu naglasak stoga nije nužno samo na omogućavanju kupnje ili najma stana, već i na poboljšanju uvjeta postojećeg stanovanja, obnovi stambenih objekata, rješavanju infrastrukturnih nedostataka te osiguravanju odgovarajućeg standarda stanovanja. Konkretno mjere potrebno je oblikovati u skladu s utvrđenim stanjem i prostornom koncentracijom potreba na području Županije.

5.3.4 Starije osobe i umirovljenici

Starije osobe i umirovljenici također predstavljaju relevantnu skupinu za planiranje priuštivog i primjerenog stanovanja. U provedenom anketnom istraživanju sudjelovale su 34 osobe starije od 65 godina, odnosno 4,9% ukupnog uzorka. Zbog relativno malog broja odgovora rezultate za ovu dobnu skupinu potrebno je tumačiti s oprezom te ih nije opravdano bez dodatnih podataka generalizirati na cjelokupnu stariju populaciju Varaždinske županije. Kod ove skupine pitanje priuštivosti potrebno je promatrati zajedno s primjerenošću stanovanja u starijoj životnoj dobi. Potrebe se mogu odnositi na troškove održavanja i obnove nekretnina, energetska učinkovitost, pristupačnost stambenog

prostora osobama smanjene pokretljivosti te dostupnost zdravstvenih, socijalnih, trgovačkih i prometnih usluga. S obzirom na to da znatan dio ukupnog uzorka živi u starijem stambenom fondu, mjere sufinanciranja obnove i prilagodbe postojećih nekretnina mogu biti posebno relevantne za omogućavanje što duljeg samostalnog stanovanja starijih osoba.

5.4 Analiza potreba za kupnjom i najmom stana

Rezultati ankete ukazuju na izraženu potrebu stanovništva Varaždinske županije za rješavanjem stambenog pitanja, pri čemu je interes znatno više usmjeren prema kupnji vlastite nekretnine nego prema najmu. Na to posebno upućuju rezultati za stanovništvo do 45 godina. Gotovo polovica ispitanika te dobne skupine (49,6%) planira preseljenje u sljedećih pet godina, a kao najčešći razlog navodi se kupnja prve nekretnine (46,9%), nakon čega slijede potreba za većim stambenim prostorom (40,7%) i osnivanje obitelji (40,4%). U ukupnom uzorku preseljenje planira 41,2% ispitanika, dok kupnju prve nekretnine kao razlog mogućeg preseljenja navodi 37,9% ispitanika koji su odgovorili na to pitanje. Potrebu za rješavanjem stambenog pitanja potvrđuje i trenutni stambeni status ispitanika. U ukupnom uzorku 29,0% ispitanika živi kod roditelja ili rodbine, dok je među stanovništvom do 45 godina taj udio još veći i iznosi 37,9%. Istodobno, u podstanarstvu živi 10,2% ukupnog uzorka, odnosno 11,9% građana do 45 godina. Navedeno pokazuje da značajan dio stanovništva, osobito mlađih građana, još nije ostvario samostalno i trajno stambeno rješenje.

Ključnu prepreku kupnji nekretnine predstavlja njezina priuštivost. Čak 74,9% svih ispitanika te 76,2% ispitanika do 45 godina smatra da cijene stanova i kuća nisu ili uglavnom nisu priuštive. Osim toga, više od 30% prihoda kućanstva na troškove stanovanja izdvaja 45,7% ukupnog uzorka i 45,5% mlađih ispitanika. Visoke cijene nekretnina i značajno opterećenje kućnog proračuna stoga predstavljaju važna ograničenja samostalnom rješavanju stambenog pitanja. Snažnija usmjerenost prema vlasničkom stanovanju vidljiva je i iz preferiranih mjera stambene politike. Subvencionirane stambene kredite odabire 52,6% svih ispitanika, odnosno 60,7% ispitanika do 45 godina. Među mlađima su visoko zastupljeni i poticanje gradnje za mlade obitelji (51,8%) te poticaji za kupnju prve nekretnine (51,6%). Nasuprot tome, subvencionirani najam kao poželjan način rješavanja stambenog pitanja odabire manji broj ispitanika, odnosno svega 7,5% ukupnog uzorka. Iako je interes za najam znatno manji od interesa za kupnju, rezultati ipak ukazuju na potrebu razvoja dostupnijeg i kvalitetnijeg tržišta najma. Takav oblik stanovanja posebno može imati ulogu prijelaznog rješenja za mlađe osobe i kućanstva koja zbog visokih cijena nekretnina još nisu u mogućnosti kupiti vlastitu nekretninu. Potreba za razvojem ponude najma može se povezati i s aktiviranjem postojećeg stambenog fonda, s obzirom na to da bi 40,8% svih ispitanika, odnosno 41,2% ispitanika do 45 godina, sigurno ili vjerojatno bilo spremno obnoviti nekretninu uz sufinanciranje radi njezina davanja u najam.

Rezultati stoga upućuju na potrebu kombiniranja mjera usmjerenih na olakšavanje kupnje prve nekretnine, osobito za mlađe stanovništvo i mlade obitelji, s mjerama kojima bi se povećala ponuda financijski dostupnog najma i aktivirao postojeći neiskorišteni stambeni fond. Pritom kupnja vlastite nekretnine ostaje dominantna stambena preferencija ispitanika, dok najam prvenstveno predstavlja alternativno ili prijelazno rješenje za kućanstva koja trenutno nemaju financijske mogućnosti za kupnju.

5.5 Pokazatelji priuštivosti stanovanja

Priuštivost nekretnina može se mjeriti na više načina. Jedan od najčešće korištenih pokazatelja dobiva se **dijeljenjem medijalne cijene četvornog metra stambene nekretnine s prosječnom mjesečnom neto plaćom** za odabrano područje u određenoj godini. Što je vrijednost tog omjera veća, to je priuštivost manja budući da je za kupnju jednog četvornog metra stambene nekretnine potrebno izdvojiti veći broj prosječnih mjesečnih neto plaća. Na grafikonu ispod prikazan je indeks priuštivosti stanova za Varaždinsku županiju.



Slika 45 Indeks priuštivosti stanova, Varaždinska županija [Izvor: izračun autora na temelju podataka iz DZS-a i MPUGDI-a]

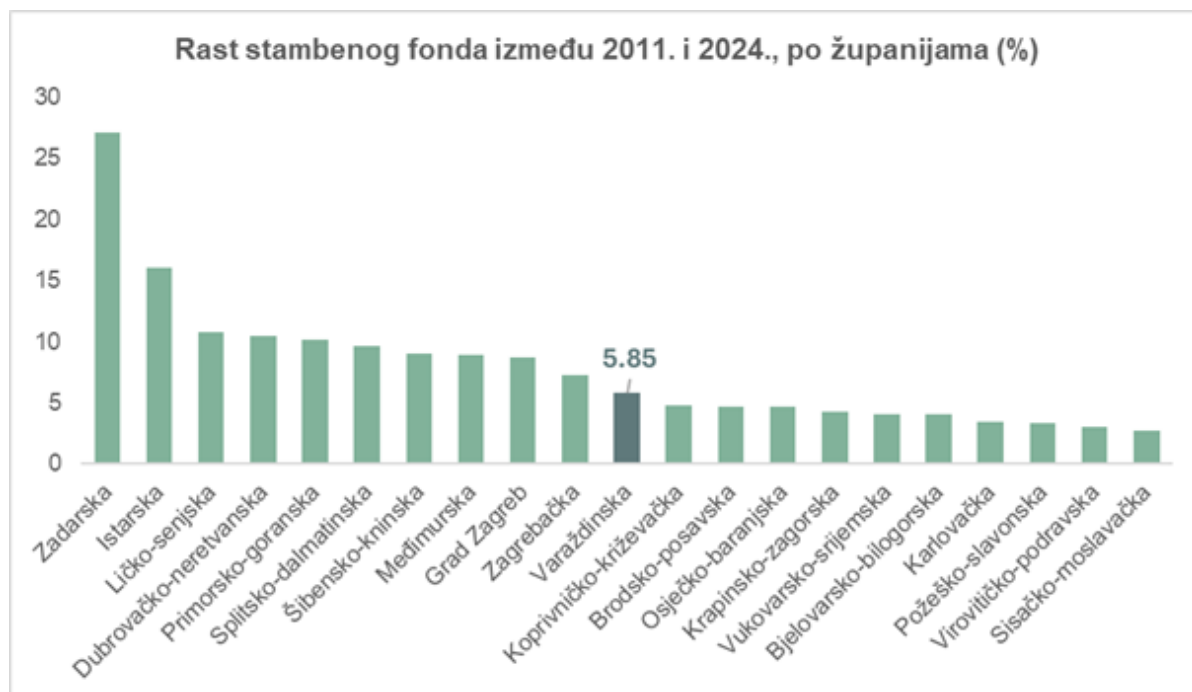
Napomene: Budući da podaci o medijalnim cijenama stanova postoje samo na razini JLS-ova, cijena m² stana na razini županije izračunata je na sljedeći način: (1) za svaki JLS za kojeg postoje podaci u toj godini, pomnožena je medijalna cijena m² stana s brojem transakcija, (2) zatim zbrojene sve transakcije, (3) zbrojene ukupne vrijednosti tih transakcija, (4) podijeljena ukupna vrijednost svih transakcija s ukupnim brojem transakcija. Prema tome, riječ je o procijenjenoj cijeni stana po m² (ponderiranoj prema broju transakcija).

Također, za godine 2024. i 2025. napravljena je posebna prilagodba budući da je za te godine korištena novija metodologija izračuna prosječne plaće. Kako bi se dobili usporedivi podaci, za godine za koje postoje preklapanja (tj. za godine u kojima postoje izračuni prosječne plaće pomoću obje metodologije), plaća izračunata pomoću stare metodologije podijeljena je plaćom izračunatom pomoću nove metodologije. Za dobivene četiri vrijednosti iz preklapajućih godina (2020.-2023.) izračunata je geometrijska sredina, odnosno faktor kojim su se onda ponderirale plaće za 2024. i 2025. godinu.

Iz grafikona je vidljivo kako se priuštivost stanova kontinuirano povećavala sve do 2020. godine. Značajnije pogoršanje vrijednosti omjera događa se nakon pandemije COVID-19 kada postaje potrebno izdvojiti sve više prosječnih mjesečnih neto plaća za kupnju jednog četvornog metra stana. Tako je u Varaždinskoj županiji 2025. godine za kupnju jednog četvornog metra stana bilo potrebno izdvojiti oko 1,6 prosječnih plaća.

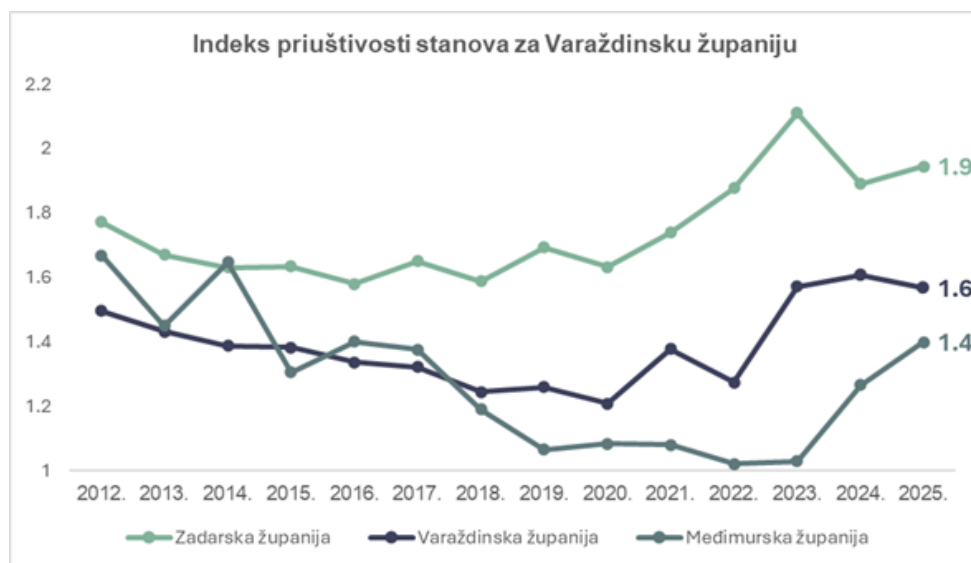
Kako bi se indeks priuštivosti stavio u širi kontekst, provedena je usporedba s Međimurskom i Zadarskom županijom. Međimurska županija odabrana je zbog svoje sličnosti Varaždinskoj županiji u pogledu ekonomske strukture, geografskih i društvenih obilježja, ali i zbog toga što je, u odnosu na sve druge županije kontinentalne Hrvatske, imala najveći porast udjela završenih stanova u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje od 2011. godine do danas. Zadarska županija također je uključena u usporedbu zbog izrazitog rasta stambenog fonda u posljednjih petnaest godina. Prema podacima DZS-a, u Zadarskoj je županiji u razdoblju nakon 2011. godine broj završenih stanova iznosio 27% ukupnog broja stanova za stalno

stanovanje evidentiranih 2011. godine, što predstavlja najveće relativno povećanje ponude stanova među županijama u Hrvatskoj.



Slika 46 Postotni udio završenih stanova (2011.-2024.) u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje 2011. godine, po županijama [Izvor: DZS]

Budući da je povećanje ponude stambenih nekretnina jedan od glavnih načina povećanja priuštivosti stanovanja, cilj je bio ispitati je li značajniji rast stambenog fonda u Zadarskoj i Međimurskoj županiji imao vidljiv učinak na kretanje priuštivosti. Pritom valja naglasiti da se tržište nekretnina u Zadarskoj županiji, zbog značajne uloge turizma i potražnje za nekretninama za odmor, uvelike razlikuje od tržišta nekretnina u Varaždinskoj i Međimurskoj županiji. Stoga rezultate ove usporedbe treba tumačiti s određenim oprezom. Na grafikonu ispod prikazana je usporedba indeksa priuštivosti stanovanja za navedene tri županije.



Slika 47 Indeks priuštivosti stanova za odabrane županije [Izvor: izračun autora na temelju podataka DZS-a i MPUGDI-a]

Rezultati ukazuju na postojanje različitih trendova među promatranim županijama. Zadarska županija bilježi najnepovoljnije vrijednosti omjera cijena stanova i plaća, pri čemu se nakon

2020. godine uočava daljnje pogoršanje priuštivosti. Premda je u toj županiji došlo do značajnijeg povećanja ponude stanova, ono nije bilo popraćeno poboljšanjem priuštivosti, što upućuje na to da su i drugi čimbenici, poput snažne potražnje povezane s turizmom, imali važnu ulogu u kretanju cijena nekretnina. S druge strane, Varaždinska i Međimurska županija od 2012. godine bilježe kontinuiran trend poboljšanja priuštivosti stanovanja, međutim, nakon 2022. godine i one bilježe pogoršanje omjera cijena nekretnina i prosječne plaće.

Kada se promatra priuštivost stanova na razini jedinica lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji, grad Ludbreg nešto je priuštiviji za stanovanje u odnosu na Varaždin i Ivanec. Budući da u ostalim jedinicama lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji nekretnine uglavnom predstavljaju obiteljske kuće, nije bilo moguće izračunati njihov indeks priuštivosti.

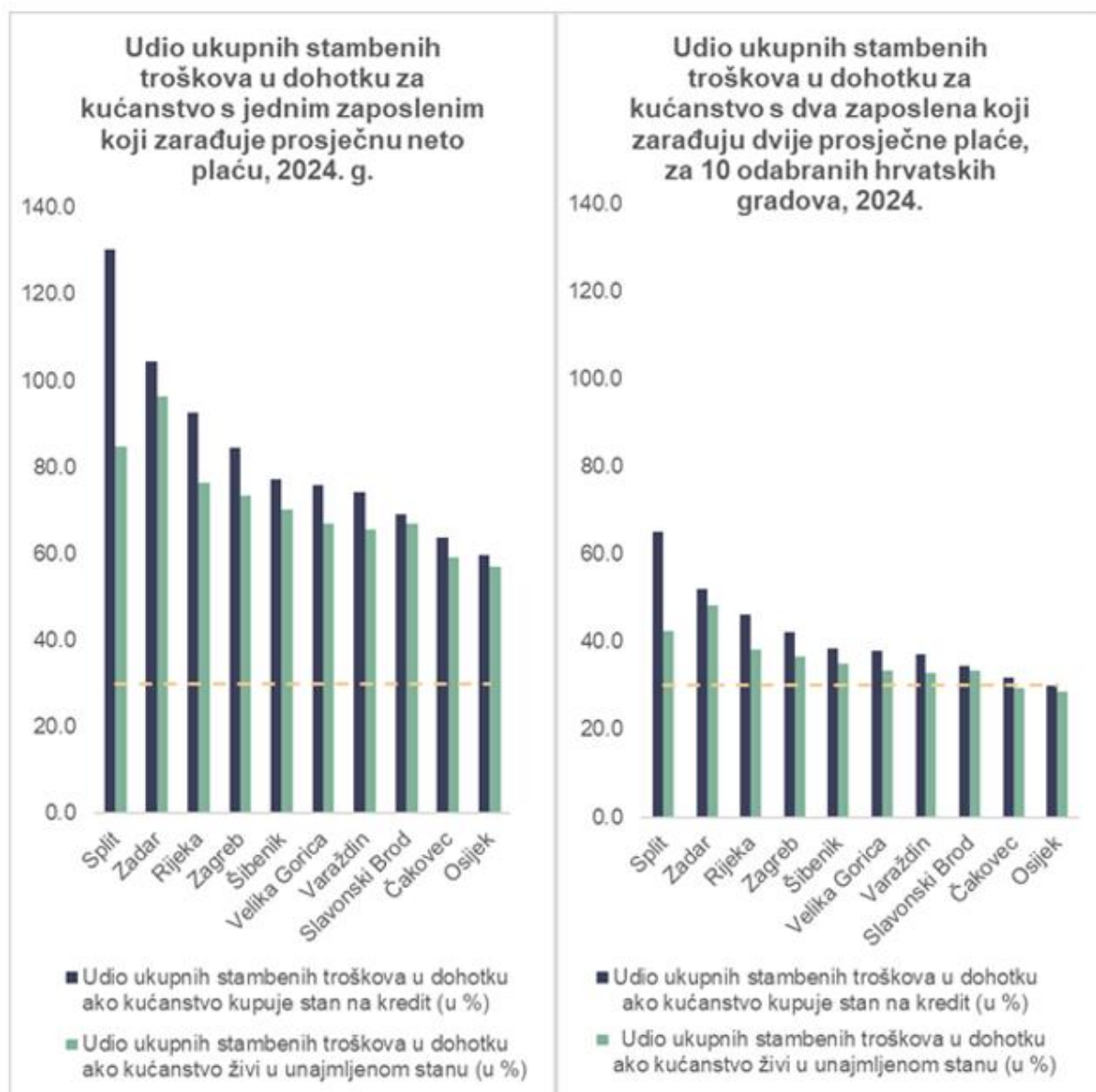


Slika 48 Indeks priuštivosti stanova po JLS-u za Varaždinsku županiju [Izvor: izračun autora na temelju podataka Porezne uprave i izvješćima o tržištu nekretnina Varaždinske županije i Grada Varaždina]

5.5.1 Priuštivost najma i kupnje stambene nekretnine na kredit

Kako bi se izračunala priuštivost najma te priuštivost kupnje stambene nekretnine na kredit, može se koristiti i kriterij prema kojem se stanovanje smatra priuštivim ako kućanstvo za stambene troškove izdvaja najviše 30 % svojeg dohotka (pri čemu stambeni troškovi uključuju troškove najamnine odnosno ratu stambenog kredita te režijske troškove).^[2] Kada taj udio premaši navedeni prag, smatra se da kućanstvo ulazi u područje stambenog opterećenja, odnosno da troškovi stanovanja značajno ograničavaju mogućnost podmirivanja drugih životnih potreba.

Na grafikonima u nastavku prikazan je udio ukupnih stambenih troškova u dohotku za dva tipa kućanstava u 2024. godini: kućanstvo s jednim zaposlenim članom koji ostvaruje prosječnu neto plaću te kućanstvo s dva zaposlena člana koji ostvaruju dvije prosječne neto plaće. Analiza je provedena za odabrane veće hrvatske gradove.



Slika 49 Udio ukupnih stambenih troškova u dohotku, 2024. [Izvor: obrada autora na temelju podataka MPUGDI-ja]

Prvi grafikoni pokazuje da je i najam i kupnja stana putem stambenog kredita za kućanstvo s jednim zaposlenim članom koji ostvaruje prosječnu neto plaću neprihvatljiva u svim promatranim gradovima budući da udio stambenih troškova značajno premašuje prag prihvatljivosti od 30%. U slučaju kupnje stana na kredit, udio ukupnih stambenih troškova u dohotku kreće se od približno 60% u Osijeku do čak 130% u Splitu. To znači da bi prosječno kućanstvo u Splitu za podmirenje troškova stanovanja moralo izdvojiti više od cjelokupnog godišnjeg dohotka. U Varaždinu, kućanstvo s jednim zaposlenim članom koje ostvaruje prosječnu neto plaću, a želi kupiti stan na kredit, mora izdvojiti oko 74% svog godišnjeg dohotka za troškove stanovanja.

Situacija je povoljnija za kućanstva s dva zaposlena člana koja ostvaruju dvije prosječne neto plaće. U svim promatranim gradovima udio stambenih troškova značajno se smanjuje, iako u većini slučajeva i dalje ostaje iznad praga prihvatljivosti od 30%. Tako za kupnju stana na kredit kućanstvo s dva prosječna dohotka mora izdvojiti oko 30% svojeg godišnjeg dohotka u Osijeku, dok je taj udio u Varaždinu oko 37%. Varaždin se prema ovom pokazatelju

priuštivosti nalazi u sredini promatranih gradova; povoljniji je od Zagreba, Rijeke i Splita, ali nešto manje priuštiv od Osijeka i Čakovca.

^[1] Indeks je kreiran dijeljenjem medijalne cijene četvornog metra stana/apartmana i prosječne mjesečne neto plaće.

^[2] Prema novom Zakonu o priuštivom stanovanju, u hrvatski pravni sustav prvi se put uvodi pojam priuštivog stanovanja - stanovanja kod kojeg cijena najma ili rate kredita za stan pripadne vrijednosne površine, uvećana za prosječne režijske troškove i troškove održavanja, ne prelazi 30 % neto prihoda uže obitelji.

6 Mogućnosti i potencijali razvoja stanovanja

6.1 Postojeći i modeli rješavanja stambenog pitanja na razini JLS-ova u Varaždinskoj županiji i alati porezne politike

6.1.1 Postojeće mjere stambene politike u JLS-ovima Varaždinske županije

Većina JLS-ova već provodi neki oblik stambene politike, pri čemu se mjere često usmjeravaju na sufinanciranje kupnje, izgradnje ili adaptacije nekretnine. U tablici niže nalazi se okviran popis mjera stambene politike po jedinicama lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji. Vidljiv je naglasak na potporama za kupnju, izgradnju i adaptaciju nekretnine. Iznosi sufinanciranja kreću se u rasponu od 2.000 do 10.000 eura ovisno o jedinici lokalne samouprave. Također, gotovo sve općine i gradovi koji imaju neki oblik mjera sufinanciranja traže uvjet boravka u toj nekretnini određeni broj godina.

Međutim, postojeća istraživanja (npr. Kunovac i Žilić, 2021) upućuju na to da subvencioniranje kupnje nekretnina ili otplate stambenih kredita može dovesti do kapitalizacije dijela potpore u cijene nekretnina, čime se smanjuje njezin stvarni učinak na priuštivost stanovanja. Takve mjere stoga mogu biti manje učinkovite u uvjetima ograničene ponude stanova. Ako je cilj županijske stambene politike povećanje stambene ponude, prednost bi trebalo dati mjerama koje izravno stvaraju nove stambene jedinice, poput sufinanciranja obnove, aktivacije, ili gradnje, umjesto mjera koje prvenstveno povećavaju kupovnu moć korisnika na postojećem tržištu.

Zbog toga bi Županija, u suradnji s JLS-ovima, trebala poticati aktivaciju postojećih nekorištenih stambenih nekretnina, kao i izgradnju novih stambenih jedinica osobito u ruralnim JLS-ovima u kojima postoji dovoljno građevinskog zemljišta.

Tablica 17 Okvirni popis mjera stambene politike po jedinicama lokalne samouprave u Varaždinskoj županiji

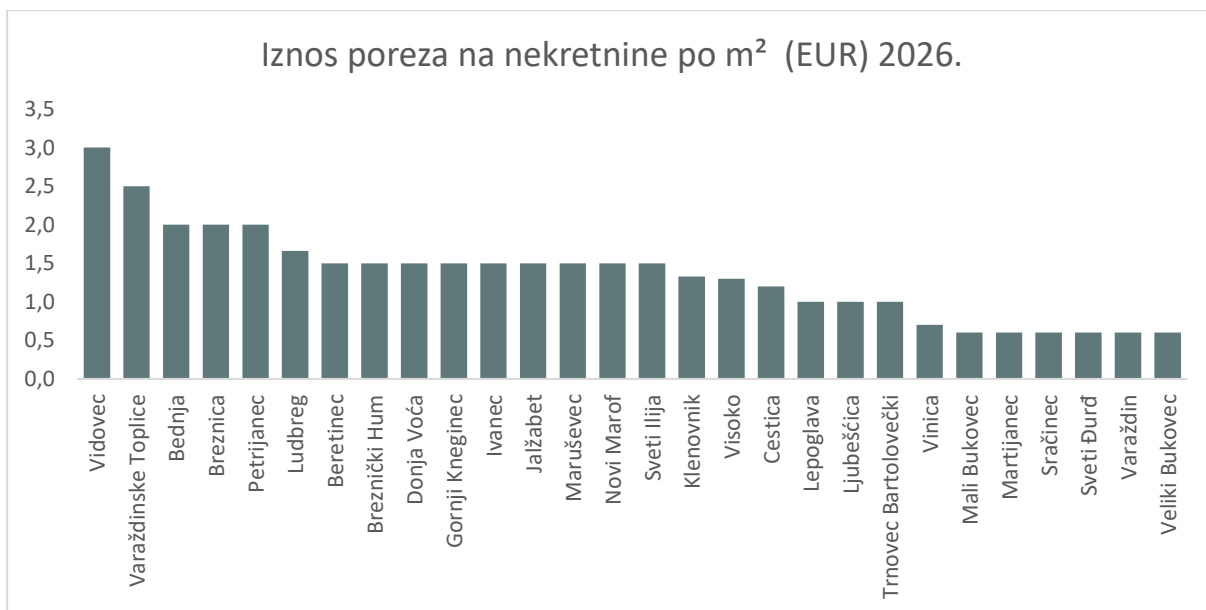
JLS	Potpora za kupnju nekretnine	Potpora za izgradnju nekretnine	Potpora za adaptaciju/obnovu	Sufinanciranje rate kredita	Oslobađanje od komunalnog doprinosa/naknade	Uvjet boravka
Veliki Bukovec	✓ (do 6.000 €)	✓ (do 6.000 €)	✓ (do 1.500 €)			✓ (5/10 g.)
Martijanec	✓ (do 2.000 €)	✓ (do 2.000 €)	✓ (do 1.500 €)			✓ (5 g.)
Lepoglava	✓ (do 4.000 €)	✓ (do 4.000 €)	-			✓ (10 g.)
Donja Voća	✓ (do 10.000 €)	✓ (do 10.000 €)	✓ (do 10.000 €)			✓ (10 g.)
Maruševac	✓ (do 6.000 €)		✓ (do 3.000 €)			✓ (10 g.)
Ivanec				✓ (sufinanciranje rate kredita od 10 %)	✓	✓ (10 g.)
Klenovnik		✓ (do 4.000 €)	✓ (do 2.000 €)			✓ (10 g.)
Sveti Đurđ	✓ (do 2.500 €)	✓ (do 2.500 €)	✓ (do 2.000 €)			✓ (3 g.)

Mali Bukovec	✓	✓	✓			✓ (10 g.)
Sveti Ilija	✓ (do 3.500 €)	✓ (do 3.500 €)	✓ (do 3.500 €)			✓ (5 g.)
Vinica	✓ (do 3.300 €)			✓ (sufinanciranje rate kredita od 10 %)	✓	✓ (10 g.)
Vidovec	✓ (do 10.000 €)	✓ (do 10.000 €)	✓ (do 5.000 €)			✓ (10 g.)
Beretinec	✓ (do 3.500 €)	✓ (do 3.500 €)	✓ (do 3.500 €)			✓ (10 g.)
Trnovec Bartolovečki					✓	

6.1.2 Alati porezne politike JLS-ova za aktivaciju praznih i nedovoljno korištenih stanova

Porezna politika predstavlja značajan potencijalni alat kojim jedinice lokalne samouprave mogu utjecati na odluke vlasnika nekretnina te potaknuti stavljanje postojećeg stambenog fonda u funkciju stanovanja. U Republici Hrvatskoj je od 1. siječnja 2025. godine uveden porez na nekretnine kao obvezni lokalni porez, kojim je zamijenjen dotadašnji porez na kuće za odmor. Sukladno Zakonu o lokalnim porezima⁸, porez se plaća za stambene nekretnine koje ne služe za stalno stanovanje, a obračunava se prema korisnoj površini nekretnine u iznosu od 0,60 do 8,00 eura po četvornom metru godišnje, pri čemu konkretnu visinu određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Na grafikonu u nastavku prikazani su iznosi poreza na nekretnine po jedinicama lokalne samouprave na području Varaždinske županije za 2026. godinu.



Iz grafikona je vidljivo da su JLS-ovi na području Varaždinske županije u pravilu odredili relativno niske iznose poreza na nekretnine. Najviši iznos poreza ima Općina Vidovec (3 eura po m²).

Aдекватnim porezom na nekretnine može se obeshrabriti držanje nekretnina praznima te njihova aktivacija u dugoročni najam ili prodaju. Posebno se učinkovitom može pokazati

⁸ NN 152/24 [Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima](#)

kombinacija financijskih poticaja za obnovu praznih nekretnina i poreznog opterećenja kako bi se obeshrabrilo njihovo dugotrajno držanje izvan stambene funkcije.

Međutim, prije razmatranja povećanja iznosa poreza potrebno je kvalitetnije definirati obuhvat porezne baze, odnosno osigurati da su porezom obuhvaćene nekretnine koje doista ne služe za stalno stanovanje. Samo povećanje poreza neće imati značajan učinak ako je broj nekretnina obuhvaćenih porezom. Zakon o lokalnim porezima⁹ oslobađa vlasnike od plaćanja poreza na one nekretnine koje služe za stalno stanovanje ili se iznajmljuju, ali izričito propisuje da se činjenica stalnog stanovanja ne smatra dokazanom samom prijavom prebivališta na nekretnini (čl. 27. st. 3.). Porezno tijelo pritom je ovlašteno prikupljati podatke o korištenju infrastrukture, primjerice o potrošnji električne energije. Iskustva drugih zemalja pokazuju da učinak poreza na prazne nekretnine ovisi prije svega o dosljednosti nadzora i sankcija. Prema izvješću OECD-a¹⁰, stroge kazne za nepridržavanje pravila u Vancouveru značajno su doprinijele smanjenju stope praznih nekretnina, dok je nedostatak snažnijih sankcija u Melbourneu doveo do ograničenog učinka slične mjere (OECD, 2022). Hrvatska planira prazne nekretnine identificirati na temelju samoizjave vlasnika, slično kao u Australiji i Kanadi, uz provjeru podataka o korištenju infrastrukture i postojanju ugovora o dugoročnom najmu. Prihodi od poreza mogu se dalje upotrebljavati za financiranje programa priuštivog stanovanja.

Drugi korak trebao bi biti teritorijalno diferenciranje visine poreza na nekretnine, što Zakon o lokalnim porezima omogućuje prema mjestu, ulici, naselju ili zoni u kojoj se nekretnina nalazi. JLS-ovi bi pritom trebali razmotriti viši iznos poreza za nekretnine smještene na atraktivnijim i infrastrukturno bolje opremljenim lokacijama, osobito u gradskim i lokalnim središtima, u blizini željezničkih i autobusnih čvorišta, javnog prijevoza, škola, vrtića, trgovina, zdravstvenih i drugih sadržaja. Na takvim lokacijama veće porezno opterećenje može imati snažniji učinak na aktivaciju praznih nekretnina jer postoji veća potencijalna potražnja za njihovim korištenjem za stanovanje. Nasuprot tome, za udaljenije i slabije infrastrukturno opremljene lokacije, na kojima je potražnja za dugoročnim stanovanjem manja, opravdano je razmotriti niže porezno opterećenje. Visoko oporezivanje takvih nekretnina ne bi nužno dovelo do njihove aktivacije za stanovanje, osobito ako zbog njihove lokacije postoji mala potražnja za dugoročnim najmom ili kupnjom. Teritorijalno diferenciranje poreza stoga bi trebalo povezati s dostupnošću infrastrukture, usluga i javnog prijevoza te potencijalom pojedine lokacije za stambenu funkciju što je u skladu i s preporukom OECD-a da se porezi na prazne stanove usmjere na područja visoke potražnje (OECD, 2026: 50).¹¹

6.2 Postojeći modeli rješavanja stambenog pitanja na razini županija u Republici Hrvatskoj

⁹ Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine, Zagreb, <https://www.zakon.hr/z/875/zakon-o-lokalnim-porezima>.

¹⁰ OECD (2022), *Housing Taxation in OECD Countries*, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>.

¹¹ OECD (2026), *OECD Economic Surveys: Croatia 2026*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b52e3ac0-en>.

Osim na lokalnoj razini, i regionalna samouprava u Hrvatskoj radi na stambenom zbrinjavanju i na subvencioniranju troškova kupnje, najma ili obnove stambenog prostora. U tablici niže dan je pregled mjera vezanih uz stanovanje na županijskoj razini.

Na državnom razini, mjerodavan je Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 106/18, 98/19, 82/23, 151/25). Zakon uređuje kategorije korisnika koji mogu ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje, načine stambenog zbrinjavanja te uvjete za ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje. Cilj zakona je poticanje povratka, ostanka i naseljavanja stanovništva na potpomognutim područjima sukladno posebnom zakonu u Republici Hrvatskoj i područjima koja se u smislu navedenog zakona smatraju područjima posebne državne skrbi.

Tablica 18 Pregled stambenih mjera u hrvatskim županijama [Izvor: izrada autora prema dostupnim izvorima]

Županija	Mjera stanovanja
Zagrebačka	Zagrebačka županija nema posebnu, samostalnu subvenciju za kupnju nekretnine za opću populaciju, ali provodi posebne mjere stambenog zbrinjavanja za deficitarni zdravstveni kadar (mladi liječnici i drugi zdravstveni djelatnici).
Krapinsko-zagorska	Na razini gradova (npr. Grad Krapina) provodi se sufinanciranje kamata stambenih kredita za kupnju, gradnju ili rekonstrukciju prve nekretnine mladih obitelji. Dodatno, Županija je, uz nekoliko drugih županija, potpisala sporazum s Ministarstvom vrijedan 12,5 milijuna eura za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji na potpomognutim područjima, te dodatnih 852.000 eura za poticanje održivog povratka.
Sisačko-moslavačka	Zbog potresa iz 2020. godine, županija je fokus stambenog zbrinjavanja usmjerila na obnovu i izgradnju stambenih jedinica, uz standardnu provedbu nacionalnog Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (modeli A-G: najam obiteljske kuće/stana u državnom vlasništvu, darovanje kuće, zemljišta ili građevnog materijala i sl.) putem Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, stambeno zbrinjavanje i obnovu. Ministarstvo prostornoga uređenja u suradnji sa županijom i JLS-ovima provodi poseban Program stambenog zbrinjavanja gradnjom 36 višestambenih zgrada na području županije (Sisak, Petrinja, Glina, Kutina, Hrvatska Kostajnica, Topusko).
Karlovačka	Županija provodi "Stambeni program za mlade" kojim dodjeljuje bespovratna sredstva do 18.000 eura po obitelji za kupnju, obnovu ili izgradnju kuće u slabije razvijenim ruralnim područjima. U posljednjih šest godina pomoć je dobilo 100 obitelji.
Varaždinska	Osim provedbe Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima, Županija zajedno s nekoliko drugih županija sudjeluje u sporazumu s Ministarstvom vrijednom 12,5 milijuna eura za stambeno zbrinjavanje

	mladih osoba i mladih obitelji na potpomognutim područjima, te dodatnih 852.000 eura za poticanje održivog povratka.
Koprivničko-križevačka	Županija provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području prema 5 modula stambenog zbrinjavanja. Županija također provodi mjeru sufinanciranja kamata na stambene kredite zdravstvenih radnika sufinanciranjem 1,5 postotnih poena kamatne stope kroz najdulje 5 godina, za kredite od 14.000 do 70.000 eura namijenjene kupnji, gradnji, adaptaciji ili proširenju prve nekretnine. Županija također sudjeluje u sporazumu s Ministarstvom vrijednom 12,5 milijuna eura za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji na potpomognutim područjima, te dodatnih 852.000 eura za poticanje održivog povratka.
Bjelovarsko-bilogorska	Županija provodi program "Za mlade BBŽ" kojim subvencionira kamatu na stambene kredite za mlade osobe (samci do 35 god.) do 1.000 eura godišnje, te mlade obitelji do 1.500 eura godišnje (u visini 100% mjesečne kamate); prošireno i na kredite za kuće u izgradnji. Osim toga, subvencionira i kamate na stambene kredite ili troškove podstanarstva za zdravstveni kadar. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području i u sporazumu s ministarstvom vrijednim 852.000 eura za poticanje održivog povratka.
Primorsko-goranska	Županija sufinancira jedinicama lokalne samouprave adaptaciju postojećih, derutnih stambenih jedinica u njihovom vlasništvu, koje se potom u dugoročni, društveno dostupan najam (ispod tržišne cijene) daju mladim obiteljima. Cilj ove demografske mjere jest stvaranje uvjeta za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji kroz davanje stanova u vlasništvu JLS u dugoročni, društveno dostupan najam kako bi se potaknuo preokret u negativnim demografskim trendovima (smanjenje prirodnog pada odnosno povećanje prirodnog priraštaja) u PGŽ. Cilj se namjerava postići stvaranjem dodatnog stambenog fonda JLS kroz adaptaciju postojećih stanova i/ili stambenih prostora u vlasništvu JLS koji nisu u funkciji, tj. zbog zapuštenosti ili derutnosti nisu u stanju primjerenom za stanovanje. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području te program stambenog zbrinjavanja žrtava obiteljskog nasilja. U suradnji s pojedinim JLS-ovima, grade se i stanovi za zdravstveni kadar.
Ličko-senjska	Županija ne provodi subvenciju stambenih kredita ili kupnje, već provodi Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima preko vođenja listi prvenstva za sve modele (A-G): najam kuće/stana u državnom vlasništvu, darovanje neuseljive kuće i građevnog materijala, darovanje građevinskog zemljišta i sl.

Virovitičko-podravska	Županija subvencionira kamate na stambene kredite ili troškove najma za zdravstvene djelatnike zaposlene u zdravstvenim ustanovama čiji je osnivač VPŽ ili su zaposleni u Općoj bolnici Virovitica. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Požeško-slavonska	Županija provodi program sufinanciranja kupnje ili gradnje stana ili kuće te ulaganja u poboljšanje uvjeta stanovanja (adaptacija) za mlade obitelji koje po prvi put rješavaju stambeno pitanje, a sufinancira se s iznosima do 4.000 eura po korisniku. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Brodsko-posavska	Sufinanciranje kamata stambenih kredita za kupnju ili izgradnju prve nekretnine za mlade osobe do 35 godina. Sufinanciranje iznosi 100% mjesečne kamate, najviše 3.500 eura po korisniku. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Zadarska	Novi program "Za obitelji Zadarske županije - Tu sam rođen" (pokrenut u travnju 2026.) izravno subvencionira mjesečne rate namjenskog stambenog kredita za kupnju, izgradnju ili dogradnju nekretnine, u suradnji s pet poslovnih banaka (Erste, OTP, HPB, Agram, Raiffeisen). Iznos subvencije ovisi o broju članova obitelji. Osim navedene mjere, Županija također subvencionira stanarinu za liječnike s 500 eura subvencije, a i provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Osječko-baranjska	Županija provodi program "Naša Slavonija i Baranja - naš dom" u dva dijela: izgradnja obiteljskih kuća i višestambenih zgrada u suradnji s JLS-ovima, koje se daju u dugoročni najam (10-25 godina) s mogućnošću otkupa i prijelaza u vlasništvo; izravna financijska potpora mladim obiteljima za kupnju, gradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju stana/kuće. Visina izravne potpore iznosi od 3.000 do 10.000 eura ovisno o broju bodova.
Šibensko-kninska	Županija ne provodi subvenciju stambenih kredita ili kupnje, već provodi Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima preko vođenja listi prvenstva za sve modele (A-G): najam kuće/stana u državnom vlasništvu, darovanje neuseljive kuće i građevnog materijala, darovanje građevinskog zemljišta i sl. Na razini pojedinih gradova (npr. Grad Knin) ranije su provedeni javni pozivi za sufinanciranje adaptacije stanova za mlade obitelji.
Vukovarsko-srijemska	Provodi javni poziv za sufinanciranje kupnje kuće ili stana mladim obiteljima, a iznosi ovise o stupnju razvijenosti mjesta kupnje: 2.700 eura (Vukovar, Vinkovci), 4.000 eura (srednje razvijena mjesta poput Županje, Otoka, Cerne), 5.300 eura

	(najmanje razvijena/ruralna područja poput Iloka, Borova, Gunje). Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Splitsko-dalmatinska	Županija provodi program Tu je tvoj dom kojim se daje poticaj mladim obiteljima iz ruralnih područja za izgradnju i adaptaciju kuća na području SDŽ. Također, Županija sufinancira projekte jedinica lokalne samouprave za izgradnju i/ili rekonstrukciju stambenih jedinica namijenjenih stambenom zbrinjavanju mladih osoba i mladih obitelji. Županija također provodi program stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području.
Istarska	Županija stavlja naglasak na deficitarni zdravstveni kadar, te provodi dodjelu jednokratnih naknada za kupnju prvog stala ili kupnju/izgradnju kuće.
Dubrovačko-neretvanska	Županijske demografske mjere trenutno su usmjerene prvenstveno na jednokratne novčane potpore za obitelji s četvero i više djece te druge socijalne potpore, dok se stambeno zbrinjavanje provodi kroz nacionalni Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.
Međimurska	Županija sudjeluje u sporazumu s Ministarstvom vrijednom 12,5 milijuna eura za izgradnju stambenih jedinica u državnom vlasništvu za mlade obitelji na potpomognutim područjima, te u sporazumima za poticanje održivog povratka (852.000 eura), a provodi i Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.
Grad Zagreb	Grad Zagreb daje u najam gradske stanove po socioekonomskim kriterijima za kućanstva s prihodima do 30% prosječne zagrebačke plaće (433,50 eura po članu za višečlana kućanstva, 722,50 eura za samce), a najavljen je i model "priuštivog najma" za prihode do 80% prosječne plaće.

6.3 Modeli rješavanja stambenog pitanja u drugim EU zemljama s fokusom na mjere za aktivaciju praznih nekretnina

Predmetni odjeljak daje pregled stambenih modela u drugim EU zemljama. S obzirom na rezultate analize koji ukazuju na velik udio nekorištenih jedinica na području Varaždinske županije, te ideju autora da predloži mjere koje bi iskoristile taj potencijal za aktivaciju tih jedinica za povećanje ponude raspoloživih stambenih jedinica, ovaj odjeljak pripremljen je s prvenstvenim fokusom na primjere mjera za aktivaciju praznih nekretnina.

6.3.1 Irska

U odgovoru na sve veći pritisak na cijene nekretnina u Irskoj posljednjih godina, irska je vlada odlučila aktivirati što veći broj praznih nekretnina kako bi povećala stambenu ponudu. U srpnju 2022. godine uvedena je mjera dodjele bespovratnih sredstava za obnovu praznih i

derutnih nekretnina (engl. Vacant Property Refurbishment Grant). Radi se o potpori koja se može dobiti ako osoba pretvara praznu ili derutnu kuću u svoj stalni dom ili nekretninu za najam (Department of Housing, Local Government and Heritage, 2022).

Kako bi ostvarili pravo na potporu, prijavitelji moraju zadovoljiti nekoliko uvjeta. Nekretnina mora biti prazna najmanje dvije godine neposredno prije podnošenja zahtjeva te ne smije biti neopravdano ili namjerno ostavljena praznom radi ostvarivanja prava na potporu. Prijavitelj mora biti vlasnik nekretnine ili u postupku njezine kupnje, a nakon obnove nekretnina se mora koristiti kao stalno mjesto stanovanja ili biti dostupna za najam najmanje deset godina.

Iznos potpore može dosegnuti do 50.000 eura za obnovu prazne nekretnine, odnosno do 70.000 eura ako je riječ o praznoj derutnoj nekretnini (postoji registar derutnih nekretnina). Ako troškovi obnove premašuju odobreni iznos potpore, razliku snosi prijavitelj. U slučaju obnove nekretnine na jednom od manjih irskih otoka, iznos potpore dodatno se uvećava. Vlasnici tradicionalnih kuća mogu ostvariti i dodatnu potporu do 5.000 eura za stručno konzervatorsko savjetovanje o obnovi. Do početka 2026. godine, u okviru ove mjere isplaćeno je približno 5.330 potpora u ukupnoj vrijednosti od oko 285 milijuna eura.

Uz navedenu mjeru, građanima koji prvi put kupuju nekretninu dostupan je i Local Authority Purchase and Renovation Loan, kredit koji odobrava lokalna samouprava. Njime se omogućuje financiranje kupnje i obnove prazne ili derutne nekretnine, čime se olakšava ulazak u vlasništvo osobama koje ne mogu osigurati dovoljno sredstava putem komercijalnih banaka.

Osim potpora, važan mehanizam u stambenoj politici predstavlja Program aktivacije instituta izvlaštenja (engl. Compulsory Purchase Order - CPO Activation Programme).^[1] Program je pokrenut u travnju 2023. godine s ciljem pružanja potpore lokalnim vlastima u korištenju zakonskih ovlasti za izvlaštenje praznih i derutnih nekretnina, osobito u slučajevima kada nije moguće postići dobrovoljni dogovor s vlasnicima. Iako institut izvlaštenja nije nov, od 2023. godine prvi se put sustavno koristi kao instrument stambene politike za aktivaciju praznih i derutnih nekretnina. U provedbu je uključeno više aktera koji identificiraju prazne i derutne nekretnine te utvrđuju njihove vlasnike. Nakon toga stupaju u kontakt s vlasnicima i informiraju ih o dostupnim mjerama potpore za obnovu i ponovno stavljanje nekretnina u funkciju. Ako vlasnika nije moguće pronaći ili on odbija suradnju, lokalne vlasti koriste svoje zakonske ovlasti za izvlaštenje kako bi stekle vlasništvo nad nekretninom. Lokalnim vlastima na raspolaganju je više izvora financiranja za otkup i obnovu praznih i derutnih nekretnina. Primarni izvor predstavlja Urban Regeneration and Development Fund (URDF), nacionalni fond uspostavljen u okviru programa Project Ireland 2040, čiji se pojedini projekti mogu sufinancirati sredstvima Europskog fonda za regionalni razvoj (ERDF).

Prema podacima irskog Središnjeg ureda za statistiku (Central Statistics Office, 2026), stopa praznih nekretnina bilježi blagi pad te je u posljednjem tromjesečju 2024. godine iznosila relativno niskih 3,2%. Kada je riječ o dinamici promjena, tijekom 2024. godine ukupno je 29.268 nekretnina ponovno stavljeno u funkciju, dok su 27.163 nekretnine postale prazne. Time je broj praznih stambenih nekretnina tijekom godine smanjen za 2.105. (Central Statistics Office, 2026).

Irska od 2018. godine ima i revolving fond za urbanu regeneraciju i razvoj (Urban Regeneration and Development Fund - URDF) iz kojeg se lokalnim vlastima osiguravaju sredstva za otkup dugotrajno praznih i derutnih nekretnina radi njihove obnove i ponovnog stavljanja u funkciju. Nakon obnove, nekretnine se prodaju po tržišnoj cijeni, a prihodi od prodaje vraćaju se u fond te se ponovno koriste za financiranje otkupa novih nekretnina. Do

danas je, koristeći sredstva ovog fonda, odobrena kupnja više od 1.300 nekretnina, čime bi se do 2030. godine trebalo osigurati više od 5.000 novih stambenih jedinica (Department of Housing, Local Government and Heritage, 2025: 54).

Kada je riječ o mjerama namijenjenim mladima ili osobama koje prvi put kupuju nekretninu, Irska provodi više programa, među kojima se posebno ističu First Home Scheme (FHS) i Help to Buy Scheme (HTB). FHS omogućuje kupnju ili izgradnju prve nekretnine pomoću modela zajedničkog vlasništva (engl. shared equity). U okviru programa, država zajedno s bankama sudionicama, financira do 30% vrijednosti nekretnine, a zauzvrat stječe vlasnički udio razmjeran uloženim sredstvima. Taj udio korisnik može u cijelosti otkupiti u bilo kojem trenutku. S druge strane, Help to Buy Scheme (HTB) namijenjen je olakšavanju prikupljanja depozita za kupnju prve novoizgrađene nekretnine. Program funkcionira kao povrat dijela prethodno uplaćenog poreza na dohodak i poreza na kamate na štednju (DIRT), koji se može iskoristiti za financiranje učešća pri kupnji ili izgradnji prve nekretnine. Također, moguće je i kombinirati te mjere.

6.3.2 Portugal

Portugalska vlada 2024. godine donijela je strategiju *Construir Portugal*, čiji je primarni fokus povećanje ponude stanova, posebno za mlađe generacije, te pojednostavljenje regulative. Nova vlada pritom je ukinula prijašnje mjere kojima su jedinice lokalne samouprave, pod određenim uvjetima, mogle prisiliti vlasnike praznih stanova da ih stave u funkciju dugoročnog najma.

U ožujku 2026. godine vlada je predstavila sveobuhvatnu reformu nasljednog prava kojom se želi aktivirati prazne nekretnine i povećati ponuda stanova (Vlada Portugala, 2026). Cilj je spriječiti da nekretnine ostanu neiskorištene tijekom duljeg razdoblja isključivo zbog nemogućnosti postizanja dogovora među nasljednicima. Vlasti su procijenile da je od oko 485.000 praznih stambenih jedinica koje su u dobrom stanju značajan dio povezan upravo s nedijeljenim nasljedstvima. Također, prema službenim podacima, najmanje 3,4 milijuna ruralnih zemljišnih čestica (poljoprivrednih i šumskih nekretnina) nalazi se u nedijeljenim nasljedstvima, od ukupno oko 11 milijuna takvih nekretnina.

Prema važećim pravilima, upravljanje tim nekretninama zahtijeva suglasnost svih nasljednika, što u praksi često dovodi do dugotrajnih blokada. Novi model omogućit će prevladavanje takvih situacija tako da će jedan nasljednik, bez suglasnosti ostalih, moći pokrenuti postupak sudske prodaje nekretnine koja se više od dvije godine nalazi u nedijeljenom nasljedstvu zbog nemogućnosti postizanja dogovora među nasljednicima.

Kako bi se zaštitili ostali nasljednici, prodajna cijena utvrđivat će se sudskim vještačenjem, nakon čega će se nekretnina prodavati putem elektroničke dražbe. Time se želi osigurati transparentnost postupka, uz mogućnost da jedan ili više nasljednika sami otkupe nekretninu po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti. Reforma se neće primjenjivati u slučajevima kada svi nasljednici izričito dogovore da žele zadržati nasljedstvo u nedijeljenom obliku.

6.3.3 Slovenija

Slovenija je 2025. godine objavila javni poziv za revitalizaciju napuštenih i dotrajalih objekata javne infrastrukture (*brownfield*) na pograničnim područjima. Program je usmjeren na obnovu objekata koji su izgubili svoju izvornu funkciju i njihovu prenamjenu u sadržaje

koji odgovaraju suvremenim potrebama lokalne zajednice. Poseban naglasak stavljen je na očuvanje kulturne baštine te razvoj javnih, društvenih i poduzetničkih sadržaja.

Prijavitelji su bile jedinice lokalne samouprave koje su mogle prijaviti projekte obnove objekata u svom vlasništvu. Cilj programa bio je potaknuti ponovnu uporabu napuštenih javnih zgrada i drugih degradiranih prostora umjesto izgradnje novih objekata na neizgrađenom zemljištu. Time se nastoji učinkovitije koristiti postojeći građevinski fond, smanjiti pritisak na poljoprivredno i šumsko zemljište te doprinijeti održivom prostornom razvoju.

6.3.4 Italija

U regijama južne Italije, brojne jedinice lokalne samouprave pokrenule su program „Kuća za 1 euro“ kako bi revitalizirale demografski i ekonomski oslabljena područja. U okviru tog programa, općine prodaju derutne nekretnine po simboličnoj cijeni od jednog eura. U pravilu je riječ o nekretninama koje su prethodni vlasnici darovali općinama jer ih više nisu željeli održavati. Kupci se obvezuju obnoviti nekretninu, najčešće u roku od jedne godine od kupnje, a općine pritom u pravilu zahtijevaju dostavu detaljnog plana obnove, uplatu jamčevine te dokaz da kupac raspolaže sredstvima potrebnima za provedbu obnove. Nekretnine su uglavnom namijenjene stanovanju vlasnika ili drugoj stambenoj namjeni, iako se uvjeti razlikuju od općine do općine.

Program u pravilu nije usmjeren na povećanje priuštivosti stanovanja niti na ostvarivanje socijalnih ciljeva. Međutim, kako navodi Housing Europe (2023: 23), iako će dio obnovljenih kuća biti prenamijenjen u vikendice i kuće za odmor, lokalne su vlasti procijenile da je i takav ishod poželjniji od daljnjeg propadanja i napuštenosti velikog broja nekretnina.

6.4 Prostorno-planski kapaciteti za razvoj stanovanja

6.4.1 Pregled izgrađenosti zemljišta

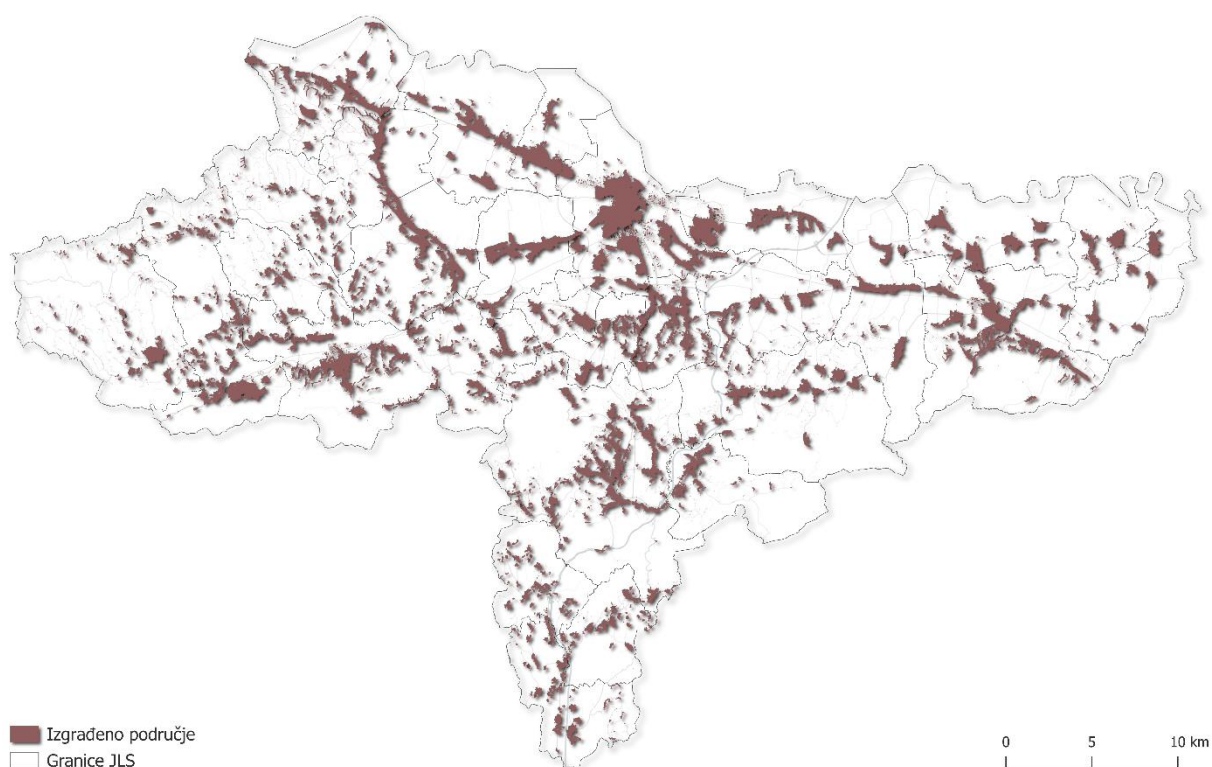
Na području Varaždinske županije izgrađene površine zauzimaju ukupno 140,9 km² (Slika 50), odnosno 11,2 % ukupne površine.

Najveći udio izgrađenog dijela bilježe **Gornji Kneginec i Varaždin, gdje izgrađene površine čine gotovo četvrtinu ukupne površine JLS-a, odnosno 24,9 % i 24,5 %**. Visoke vrijednosti prisutne su i u JLS-ovima u neposrednoj blizini Varaždina, poput Svetog Ilije, Beretince, Sračinca, Trnovca Bartolovečkog i Vidovca, što upućuje na **izraženu koncentraciju izgrađenih površina u urbanom i suburbanom prostoru središnjeg dijela županije** (Slika 51).

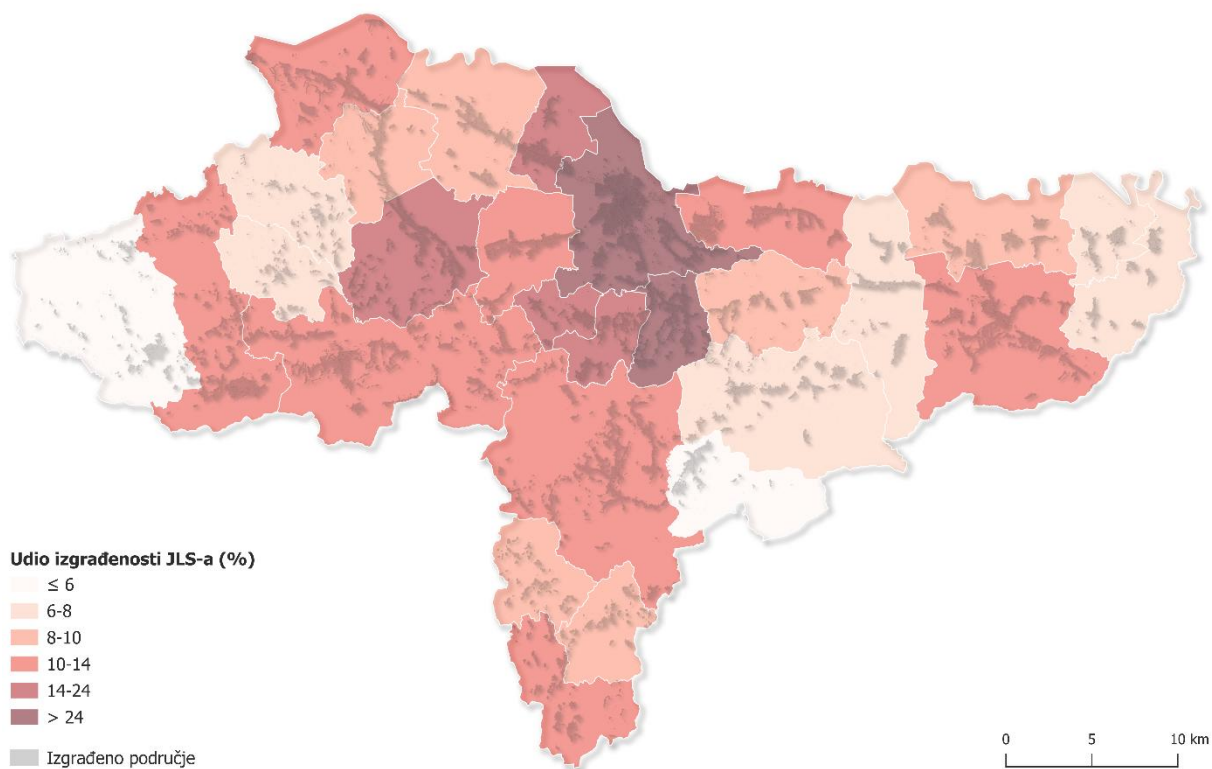
Treba istaknuti da se prikazani udjeli odnose na omjer izgrađenih površina i ukupne površine pojedine jedinice lokalne samouprave, što znači da u izračun ulaze i poljoprivredne površine, šume, zaštićena područja te ostali neizgrađeni prostori. Tako navedeni udjeli **ne predstavljaju udio izgrađenosti unutar građevinskih područja, već stupanj zastupljenosti izgrađenih površina u cjelokupnom prostoru pojedine jedinice lokalne samouprave.**

S druge strane, najmanji udjeli izgrađenih površina zabilježeni su u Bednji (5,0 %), Ljubešćici (5,9 %), Malom Bukovcu (6,3 %) i Donjoj Voći (6,6 %). Općenito su periferniji i ruralniji dijelovi županije, pogotovo istočni i krajnji zapadni dijelovi, obilježeni manjom izgrađenošću te većim udjelom poljoprivrednih i zelenih površina.

Promatra li se apsolutna površina izgrađenog prostora, prednjači Varaždin s 14,7 km², a slijede Ivanec (13,0 km²), Novi Marof (12,4 km²) i Ludbreg (9,6 km²).



Slika 50 Izgrađena područja Varaždinske županije [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS]



Slika 51 Udio izgrađenih površina u ukupnoj površini jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije (u %) [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS]

Tablica 19 Izgrađena područja i udio izgrađenih površina u ukupnoj površini jedinica lokalne samouprave Varaždinske županije (u %) [Izvor: DGU; EEA; OSM, obrada: EYS]

JLS	Površina JLS (km ²)	Izgrađena površina (km ²)	Udio izgrađenog dijela JLS-a (%)
Gornji Kneginec	22,2	5,5	24,9
Varaždin	59,9	14,7	24,5
Sveti Ilija	17,3	3,4	19,9
Beretinec	12,3	2,0	15,9
Maruševec	50,0	7,2	14,4
Sračinec	23,5	3,4	14,4
Cestica	46,2	6,3	13,7
Trnovec Bartolovečki	38,7	5,2	13,5
Ivanec	95,9	13,0	13,5
Vidovec	32,1	4,3	13,4
Ludbreg	74,3	9,6	13,0
Lepoglava	66,0	7,9	12,0
Novi Marof	111,9	12,4	11,1
Breznica	33,5	3,4	10,3
Sveti Đurđ	45,9	4,5	9,8
Vinica	32,4	3,1	9,5
Visoko	24,8	2,3	9,1
Petrijanec	47,9	4,3	8,9
Jalžabet	38,0	3,2	8,5
Breznički Hum	26,1	2,1	8,2
Martijanec	49,1	3,6	7,3
Klenovnik	25,7	1,9	7,2
Veliki Bukovec	23,2	1,6	7,0
Varaždinske Toplice	79,2	5,5	6,9
Donja Voća	36,0	2,4	6,6
Mali Bukovec	36,6	2,3	6,3
Ljubešćica	35,3	2,1	5,9
Bednja	76,2	3,8	5,0
Varaždinska županija	1.260,0	140,9	11,2

Metodološke napomene: Za kartiranje i procjenu izgrađenog zemljišta na području Varaždinske županije korišteni su podaci platforme OpenStreetMap (OSM), Europske agencije za okoliš (EEA) i Državne geodetske uprave (DGU). Kao osnovni izvor podataka korišteni su prostorni podaci OpenStreetMapa o stambenim, gospodarskim i poslovnim zonama. Dodatno je korišten sloj Zgrade Državne geodetske uprave, koji je služio za provjeru i dopunu dobivenih podataka, osobito u dijelovima gdje su uočeni objekti koji nisu bili obuhvaćeni OSM podacima.

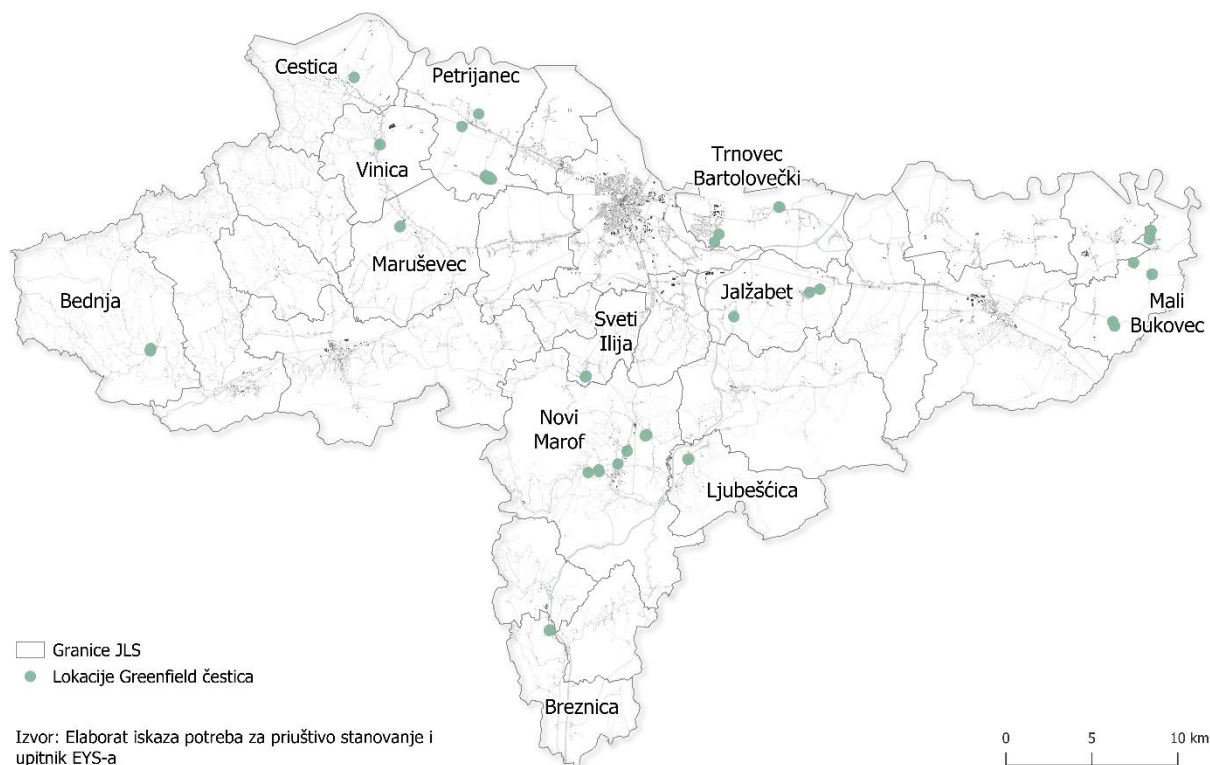
U okviru programa Copernicus Europske agencije za okoliš korišteni su podaci o CORINE zemljišnom pokrovu kako bi se iz analize isključile šumske, poljoprivredne, vodene i druge neizgrađene površine za koje se ne očekuje prisutnost izgrađenog zemljišta. Nakon integracije navedenih izvora podataka provedena je dodatna provjera te korekcija slojeva na lokacijama gdje su uočena značajnija odstupanja od stvarnog stanja.

Nakon formiranja jedinstvenog sloja izgrađenog zemljišta izračunata je njegova površina unutar svake jedinice lokalne samouprave. Dobivena vrijednost potom je podijeljena s ukupnom površinom pojedine jedinice lokalne samouprave, čime je izračunat udio izgrađenih površina u ukupnoj površini JLS-a.

6.4.2 Greenfield lokacije

Prema podacima koje su dostavili pojedini gradovi i općine, trenutačno na području 12 jedinica lokalne samouprave postoji 77 katastarskih čestica potencijalno pogodnih za novu gradnju, odnosno greenfield izgradnju. Greenfield se definira kao zemljište koje nije prije korišteno, na kojemu ne postoji potreba za uklanjanjem ili obnovom postojeće infrastrukture, zgrada itd.

Ove čestice nalaze se u općinama Bednja, Breznica, Cestica, Jalžabet, Ljubešćica, Mali Bukovec, Maruševac, Petrijanec, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Vinica te u Gradu Novom Marofu, a njihove lokacije prikazane su na Slika 52.



Slika 52 Lokacije čestica pogodnih za greenfield izgradnju u Varaždinskoj županiji

Razvoj projekata za novu gradnju na navedenim česticama u različitim je stupnjevima završenosti. Na nekim lokacijama potrebno je odraditi geodetske elaborate, promjenu namjene zemljišta u prostornom planu, kako bi došlo do oblikovanja novih katastarskih čestica. Osim toga, za gradnju, osobito u stambene svrhe, bitna je opremljenost komunalnom infrastrukturom, a na dijelu predviđenih čestica nedostaje potpuna komunalna infrastruktura.

Pojedine jedinice lokalne samouprave već imaju i izrađene planove gradnje na navedenim česticama, poput npr. općine Ljubešćica koja ima lokacijsku dozvolu za gradnju dviju

stambenih zgrada, za koje je potrebno je izraditi glavni projekt i ishoditi građevinsku dozvolu ili poput npr. općine Petrijanec koja na četiri parcele u naselju Nova Ves Petrijanečka ima projektirane četiri obiteljske kuće koje bi bile u vlasništvu općine, izgradila bi ih općina, ili bi se odabrao neki drugi model, te bi se iste dale mladim obiteljima.

Nakon prikupljanja podataka o česticama od strane jedinica lokalne samouprave, provedena je prostorna analiza dostupnosti sadržaja unutar radijusa 2,5 i 5 kilometara od centroida katastarske čestice predložene od strane jedinice lokalne samouprave. Centroid čestice ili skupine čestica određen je pomoću alata *Centroids* u QGIS programu. Udaljenosti radijusa su zračne udaljenosti. U analizi su uspoređene lokacije katastarskih čestica spremnih za greenfield izgradnju te ponuda osnovnih sadržaja i usluga, odnosno odgojno-obrazovnih ustanova (dječji vrtići, osnovne i srednje škole te fakulteti) te zdravstvenih ustanova i ljekarna. Nakon toga, napravljen je izračun broja sadržaja dostupnih u okolini svake lokacije.

Uz navedeno, kartirana su stajališta javnog prijevoza, pretežno prema podacima iz Nacionalnog prometnog modela, te se analizirala dostupnost javnog prijevoza unutar radijusa od 750 metara, što je prema stručnoj literaturi gornja prihvatljiva granica za pješčenje do stajališta javnog prijevoza. Za potrebe analize, lokacije čestica uspoređene su s lokacijom najbližeg stajališta javnog prijevoza, autobusnog i željezničkog.

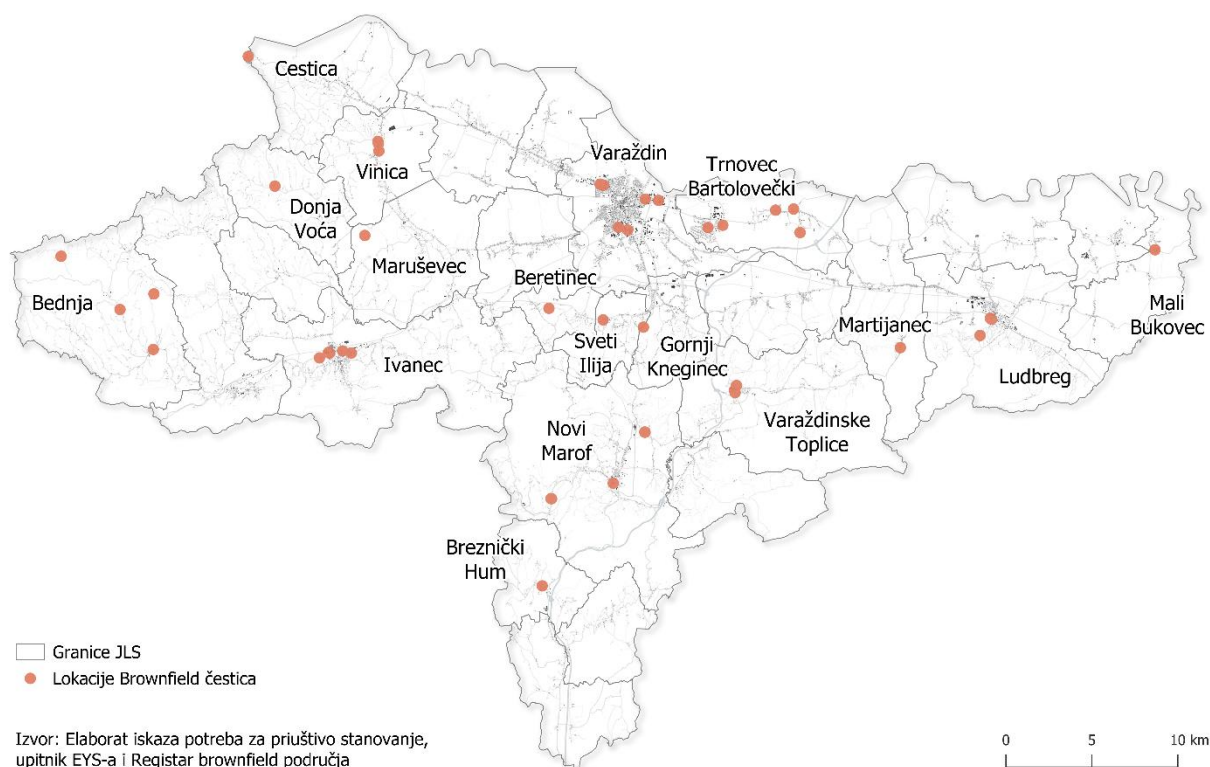
6.5 Postojeći objekti pogodni za prenamjenu ili obnovu

6.5.1 Brownfield lokacije

S druge strane, na području županije također se nalaze brownfield područja, koja se definiraju kao napuštene površine nekadašnjih industrijskih i vojnih kompleksa, većih kompleksa druge namjene ili su to pak neizgrađene površine, a koje su tijekom niza godina izgubile svoju osnovnu funkciju. U kontekstu urbane obnove ove su površine od velike važnosti jer su vrlo često smještene u užoj urbanoj jezgri.¹²

Uz podatke prikupljene dobivene od jedinica lokalne samouprave, za analizu brownfield područja korišten je Registar brownfield područja Republike Hrvatske. Prema podacima iz Registra brownfield područja, na području Varaždinske županije evidentirano je 30 brownfield lokacija koje se smatraju pogodnima za urbanu preobrazbu. Popis svih brownfield lokacija na području Županije iz Registra je zbog svoje veličine premješten u Priloge ove studije.

¹² https://varazdin.hr/upload/2025/10/szuo_grada_varazdina_68df82d75bb29.pdf



Slika 53 Lokacija brownfield čestica u Varaždinskoj županiji

Urbana preobrazba¹³ ili urbana transformacija krovni je pojam za sve procese, promjene i intervencije koje se odvijaju u gradu. Razlikujemo više vrsta grupa prostornih intervencija:

- novi projekti i nova gradnja na mjestu oštećenih i devastiranih površina bivše gradnje,
- novi projekti i nova gradnja na slobodnom neizgrađenom prostoru u smislu širenja na neizgrađene prostore ili popunjavanja neizgrađenih površina u gradu,
- urbana obnova središta grada, tj. predjela koji su zbog nebrige, nečinjenja ili posljedica elementarne nepogode (potres) izgubili neke svoje karakteristike i kvalitete koje je potrebno vratiti i dodatno unaprijediti kako bi se podigla kvaliteta života u gradskom središtu.

Brownfield lokacije **Grada Varaždina** dodatno su obrađene u Strategiji zelene urbane obnove Grada Varaždina za razdoblje 2025.-2034. godine. U Strategiji je obrađeno pet brownfield područja koja su evidentirana u Registru:

1. Kompleks vojarne "Ivan V. Drašković" - austrougarski vojni konjički kompleks,
2. Područje između Ulice Mihovila Pavleka Miškine i Podravske ulice,
3. Bivša tvornica namještaja "Mundus",
4. Nekadašnji pogoni "Zagorje - Tehnobeton" uz Golubovečku ulicu,
5. Područje Varteksa.

Anketom građana Varaždina koja je provedena za potrebe Strategije, osim navedenih, građani su prepoznali još nekoliko napuštenih ili nekorištenih prostora na području Grada

¹³ <https://www.arhitekt.hr/files/file/URBANA-OBNOVA.pdf>

Varaždina. Na pitanje ankete o tome koji sadržaji bi se mogli naći u trenutačno napuštenim ili nekorištenim prostorima i zgradama, 54,1% ispitanika mišljenja su da su takvi prostori pogodni za kulturne ustanove (npr. muzeje, galerije, centre za kulturu i sl.), 51,2 % ispitanika smatra da su takvi prostori pogodni za socijalne ustanove (npr. dom za starije i nemoćne, centar za podršku i sl.), 36 % ispitanika smatra da su takvi prostori pogodni za odgojno-obrazovne ustanove, a 32 % ispitanika za gospodarstvo.

Još jedno od pitanja ankete odnosilo se na brownfield područja, odnosno na potencijal unaprjeđenja postojećih brownfield područja. Prema mišljenju ispitanika, najveći potencijal za unaprjeđenje ima područje Varteksa (72,4 %), kompleks vojarne "Ivan V. Drašković", područje između Ulice Mihovila Pavleka Miškine i Podravske ulice (32,5 %), područje bivše tvornice namještaja "Mundus" (25,2 %) te naposljetku, područje nekadašnjih pogona "Zagorje - Tehnobeton" u Golubovečkoj ulici (23,9 %).

Uz Grad Varaždin, još nekoliko jedinica lokalne samouprave županije ima strategije zelene urbane obnove gdje se spominje urbana preobrazba brownfield lokacija.

Grad **Ivanec** strategijom predlaže dva razvojna smjera za brownfield lokacije: prvi je prenamjena prostora bivših pogona (kao što su bivši pogoni IMI i Varteks) u multifunkcionalne centre, a drugi je revitalizacija nekorištenih zgrada u vlasništvu Grada Ivanca ili Republike Hrvatske prenamjenom prostora s fokusom na društvene i komercijalne aktivnosti koje donose vrijednost zajednici, poput dnevnih boravaka za starije osobe s programima socijalne podrške ili coworking prostora za mlade profesionalce, slobodnjake i nevladine organizacije.

Grad **Ludbreg** ne navodi brownfield područja, već samo spominje urbanu sanaciju u druge svrhe, ne u svrhu stanovanja.

U općini **Gornji Kneginec** posebno je prepoznato područje gospodarske zone na području naselja Turčin i Gornji Kneginec koje je predviđeno kao područje za urbanu preobrazbu. Cilj preobrazbe je prenamijeniti trenutnu gospodarsku, pretežito proizvodnu funkcionalnu zonu u površinu namijenjenu stanovanju i kompatibilnim sadržajima.

S druge strane, u općini **Visoko**, strategijom su prepoznate dvije brownfield lokacije, no ne planira se njihova prenamjena u stambenu zonu, već u druge sadržaje.

6.6 Mogućnosti suradnje s Varaždinskom županijom

Donošenjem Zakona o priuštivom stanovanju stvoren je novi institucionalni i provedbeni okvir koji naglašava važnost koordiniranog djelovanja različitih razina vlasti u planiranju i provedbi stambene politike. Iako su pojedine mjere usmjerene na nacionalnu razinu, zakon istovremeno prepoznaje važnu ulogu županija u koordinaciji aktivnosti, pružanju stručne podrške te povezivanju jedinica lokalne samouprave s dostupnim izvorima financiranja i programima potpore.

Varaždinska županija već je poduzela niz aktivnosti usmjerenih na jačanje suradnje s gradovima i općinama u području stanovanja. Među njima se posebno ističe izrada ove Studije stanovanja kao temeljnog dokumenta za razumijevanje stambenih potreba i definiranje budućih mjera. Također, započeti su razgovori sa zainteresiranim jedinicama lokalne samouprave o mogućim modelima ulaganja u priuštivo stanovanje, a najavljeno je i osnivanje Javne ustanove za priuštivo stanovanje koja bi trebala pružiti dodatnu institucionalnu podršku razvoju i provedbi stambenih projekata na području županije.

Navedene aktivnosti usklađene su sa smjerom koji postavlja zakonodavni okvir, ali istodobno odgovaraju i na konkretne potrebe koje su jedinice lokalne samouprave iskazale kroz anketno istraživanje provedeno za potrebe ove studije. Rezultati ankete potvrđuju da JLS-ovi prepoznaju važnost jače koordinacije, financijske i stručne podrške te zajedničkog planiranja stambenog razvoja na razini županije.

Prema dobivenim odgovorima u anketi JLS, kao što je navedeno, najkorisnijom podrškom Varaždinske županije smatra se sufinanciranje iz županijskog proračuna, što je navelo 79,2 % ispitanih JLS-ova. Slijedi pravna i tehnička pomoć pri pripremi projekata, koju korisnom smatra 62,5 % JLS-ova, što upućuje na potrebu za stručnom podrškom u oblikovanju i provedbi stambenih mjera. Više od polovice JLS-ova, njih 54,2 %, korisnom smatra i izradu zajedničke stambene strategije za županiju, čime se naglašava potreba za koordiniranim i sustavnim pristupom. Podršku u pristupu EU fondovima navodi 41,7 % JLS-ova, dok koordinaciju i zajedničku javnu nabavu korisnom smatra 33,3 % JLS-ova.

7 Gospodarske i društvene prednosti rješavanja stambenog pitanja

Rješavanje stambenog pitanja promatra se kao ulaganje s mjerljivim gospodarskim i društvenim učincima. Priuštivo i kvalitetno stanovanje temeljni je uvjet za zadržavanje stanovništva, formiranje obitelji, funkcioniranje tržišta rada i ujednačeni razvoj cijeloga područja Županije. Izostanak ulaganja također ima svoju cijenu - nju plaćamo kroz iseljavanje, prazan i propadajući stambeni fond, nedostatak radne snage i sve veće razvojne razlike između središta i ruralnih općina.

Međutim, trajnost društvenih i gospodarskih koristi ne ovisi samo o tome hoće li se ulagati, nego i o tome *kako* se planira i ulaže. Jednokratne potpore i prodaja javne imovine mogu kratkoročno ublažiti problem, ali dugoročno troše resurse bez trajnog učinka. Zato se rasprava o gospodarskim i društvenim prednostima povezuje s pitanjem dugoročne održivosti ulaganja, čime se skreće pažnja na modele ulaganja koji čuvaju priuštivost u duljem roku.

7.1 Utjecaj na demografsku stabilnost

Stambena nesigurnost jedan je od izravnih pokretača depopulacije. Kada mladi ne mogu pronaći priuštiv stan za najam ili kupnju, odgađaju osamostaljivanje, kasnije zasnivaju obitelji ili se sele u druge sredine i inozemstvo. Time se ubrzava dvostruki demografski pritisak utvrđen u Studiji - istovremeni odljev radno sposobnog stanovništva i starenje onih koji ostaju.

Posljednjih desetljeća raste broj istraživanja koja potvrđuju da stambeni uvjeti nisu samo posljedica demografskih procesa, već i jedan od njihovih važnih pokretača. Dostupnost, priuštivost i kvaliteta stanovanja utječu na odluke pojedinaca i kućanstava o osamostaljivanju, osnivanju obitelji, broju djece, migracijama te dugoročnom ostanku u određenom gradu ili regiji. Zbog toga se u suvremenim europskim i međunarodnim politikama stanovanje sve češće promatra kao sastavni dio demografske politike, a ne isključivo kao socijalno ili gospodarsko pitanje. Izvješće OECD-a *Adapting Spatial Planning, Housing and Infrastructure to Demographic Change*¹⁴ ističe da kvaliteta i dostupnost stanovanja predstavljaju ključne elemente prilagodbe područja koja se suočavaju sa starenjem stanovništva, depopulacijom i odlaskom mladih te da stambene politike trebaju biti integralni dio strategija demografske otpornosti regija i gradova.

Jedna od najistraživanijih poveznica odnosi se na **odnos između priuštivosti stanovanja i nataliteta**. U istraživanju *Housing Affordability in Czech Regions and Demographic Behaviour: Does Housing Affordability Impact Fertility?*¹⁵, autori Tomáš Kostecký i Jana

¹⁴ OECD (2025). *Adapting Spatial Planning, Housing and Infrastructure to Demographic Change: Shrinking Smartly and Sustainably*. OECD Publishing

¹⁵ Kostecký, T. i Vobecká, J. (2009). *Housing Affordability in Czech Regions and Demographic Behaviour: Does Housing Affordability Impact Fertility?*. Czech Sociological Review.

Vobecká analizirali su regionalne razlike u fertilitetu u Češkoj Republici te zaključili da priuštivost stanovanja ima značajnu ulogu u objašnjavanju regionalnih razlika u fertilitetu nakon kontrole drugih čimbenika, osobito obrazovne strukture stanovništva. Njihovo istraživanje pokazuje da stanovanje predstavlja važan faktor ne samo u odluci o roditeljstvu, nego i u vremenu kada se pojedinci odlučuju na osnivanje obitelji.

Slične zaključke potvrđuju i novija istraživanja. Rad *Housing Affordability Crisis and Delayed Fertility*¹⁶ polazi od pretpostavke da nepriuštivost stambenog zbrinjavanja smanjuje ostvareni fertilitet jer odgađa početak roditeljstva. Autori ističu da **otežan pristup vlasništvu nad stanom ili kućom dovodi do kasnijeg osnivanja obitelji**, što posljedično može smanjiti ukupan broj djece tijekom životnog vijeka. Ovi rezultati posebno su važni za europske zemlje koje se suočavaju s niskim stopama nataliteta i starenjem stanovništva.

Dodatne dokaze o povezanosti stanovanja i demografskih kretanja donosi *Housing and Fertility*¹⁷. Analiza pokazuje da pristup odgovarajućem stambenom zbrinjavanju pozitivno utječe na odluke o roditeljstvu jer stanovanje osigurava financijsku i životnu stabilnost potrebnu za planiranje obitelji. Autori naglašavaju da stanovanje utječe na fertilitet kroz nekoliko mehanizama: priuštivost, sigurnost stanovanja, pristup zajednici i kvalitetu okruženja za odgoj djece. Zbog toga predlažu da se **stambene mjere razmatraju kao važan alat suočavanja s demografskim izazovima**.

Uz utjecaj na natalitet, stanovanje značajno **utječe i na migracijska kretanja stanovništva**. Gradovi i regije s kvalitetnim i dostupnim stambenom fondom imaju veći potencijal za privlačenje i zadržavanje mladih kućanstava, dok nepriuštivo ili nekvalitetno stanovanje može ubrzati iseljavanje stanovništva. U istraživanju *Demographic Change and the Housing Stock of Large and Medium-Sized Cities in the Context of Sustainable Development*¹⁸ autori ističu kako demografske promjene predstavljaju važan izazov za funkcioniranje stambenog tržišta te zahtijevaju kontinuirano praćenje odnosa između demografskog potencijala gradova, stambenog fonda i uvjeta stanovanja. Istraživanje naglašava potrebu usklađivanja stambenih politika s dugoročnim demografskim trendovima kako bi se očuvala održivost urbanih područja.

Poseban aspekt demografske stabilnosti odnosi se na problem praznih stanova. Istraživanja pokazuju da **povećanje broja praznih i napuštenih stambenih jedinica često prati procese gospodarske stagnacije, depopulacije i smanjenja kvalitete života u naseljima**. U longitudinalnoj studiji *Evaluating Drivers of Housing Vacancy: A Longitudinal Analysis of Large U.S. Cities from 1960 to 2010*¹⁹ identificirano je da su promjene broja stanovnika među najvažnijim čimbenicima koji utječu na nastanak i širenje stambene praznine. Autori

¹⁶ *Housing Affordability Crisis and Delayed Fertility: Evidence from Homeownership Unaffordability* (2024). Population Research and Policy Review.

¹⁷ *Housing and Fertility* (2025). CEPR VoxEU.

¹⁸ Blaszkę, M., Oleńczuk-Paszę, A., Sompolska-Rzechuła, A. i Śpięwak-Szyjka, M. (2024). *Demographic Change and the Housing Stock of Large and Medium-Sized Cities in the Context of Sustainable Development*. Sustainability.

¹⁹ Newman, G. i sur. (2019). *Evaluating Drivers of Housing Vacancy: A Longitudinal Analysis of Large U.S. Cities from 1960 to 2010*. Journal of Housing and the Built Environment.

ističu da umjerena razina praznih stanova predstavlja normalan dio funkcioniranja stambenog tržišta, dok visoke stope praznih stanova mogu upućivati na strukturnu krizu urbanog razvoja i demografsko nazadovanje.

Dodatno, istraživanje Estimation Model of Vacant Houses in Population Decline Areas²⁰ provedeno na području grada Jinju u Južnoj Koreji pokazalo je da se **prazni stanovi osobito koncentriraju u područjima koja bilježe gubitak stanovništva** te da se takvi obrasci prostorno šire na okolna naselja. Autori upozoravaju da **dugotrajna prisutnost praznih stambenih jedinica slabi društvenu koheziju**, smanjuje vrijednost nekretnina i negativno utječe na kvalitetu života lokalnog stanovništva, zbog čega preporučuju pravovremene politike aktivacije stambenog fonda.

Iz navedenih istraživanja proizlazi da stanovanje ima višestruki utjecaj na demografsku stabilnost. S jedne strane, dostupnost i priuštivost stanovanja utječu na odluke o formiranju kućanstava i roditeljstvu, dok s druge strane kvaliteta i iskorištenost stambenog fonda utječu na privlačnost i održivost gradova i regija. U tom kontekstu **mjere aktivacije praznih stanova, poticanje dugoročnog najma, razvoj priuštivog stanovanja te promišljena porezna politika** ne predstavljaju samo instrumente stambene politike, nego i važne alate za jačanje demografske otpornosti i dugoročne održivosti lokalnih zajednica.

7.2 Utjecaj na gospodarstvo i tržište rada

Ulaganje u stanovanje može imati izravan učinak na lokalno gospodarstvo jer se najveći dio vrijednosti gradnje i obnove zadržava u lokalnim lancima kroz angažman lokalnih građevinskih poduzeća, obrtnika, projektanata i dobavljača materijala. Svako ulaganje u novogradnju, a osobito u obnovu postojećeg fonda, pokreće proizvodnju, zapošljavanje i porezne prihode na području Županije.

Uz izravni učinak na građevinski sektor, ulaganje u priuštivo stanovanje važno je i za tržište rada. Nepriuštive cijene stanova i najma u područjima s višim plaćama i većom produktivnošću sprječavaju mobilnost radne snage. Primjerice, autori Hsieh i Moretti (2019) procjenjuju da je ograničavanje stambene ponude u većim američkim gradovima utjecalo na smanjivanje mobilnosti radnika što je posljedično dovelo do smanjenja agregatnog ekonomskog rasta SAD-a za 36% u razdoblju 1964.-2009. Osim na ekonomski rast, niska mobilnost radnika može utjecati i na povećanje nejednakosti budući da sprječava kućanstva u pronalaženju posla u regijama s višim plaćama te pristup boljem obrazovanju (OECD, 2026: 46).

Visoka razina vlasništva nad stanovima također je pozitivno povezana s niskom mobilnošću radnika, a posebno u kombinaciji s lošom prometnom povezanošću (OECD, 2026: 47). Slično kao i u drugim tranzicijskim ekonomijama, u Hrvatskoj je početkom 90ih došlo do privatizacije stambenog fonda u državnom (ili društvenom) vlasništvu što je rezultiralo time da oko 91% kućanstava živi u vlastitoj nekretnini. Iako tako visoka stopa vlasništva nad nekretninom znači da velika većina kućanstava troši vrlo vrlo malo svojeg dohotka na stanovanje, s druge strane, Hrvatska bilježi jednu od najnižih stopa rezidencijalne mobilnosti

²⁰ Lee, S., Bae, M. i Joo, H. (2026). Estimation Model of Vacant Houses in Population Decline Areas Using Machine Learning. Journal of Asian Architecture and Building Engineering.

među zemljama Europske unije (OECD, 2026:47). Mogući uzrok tome je nerazvijeno tržište najma u Hrvatskoj koje onemogućuje radnicima da se sele za boljim poslom u druge regije. Dohmen (2005) pokazuje da regije s visokim udjelom vlasnika nekretnina mogu imati i višu nezaposlenost, iako sami vlasnici nisu nužno izloženi nezaposlenosti. Drugim riječima, vlasništvo nad nekretninom nosi sa sobom više troškove preseljenja, zbog čega radnici imaju manju motivaciju za traženje i prihvaćanje poslova u udaljenijim područjima. Time se smanjuje njihova geografska mobilnost i učinkovitost traženja posla, što može pridonijeti višoj ukupnoj nezaposlenosti.

Može se zaključiti kako ulaganje u priuštivo stanovanje može imati pozitivne učinke na gospodarstvo i tržište rada, ponajprije kroz povećanje mobilnosti radne snage, što omogućuje učinkovitiju alokaciju rada, bolje usklađivanje vještina radnika s potrebama poslodavaca te povećanje produktivnosti. Tome svakako treba pridodati i financijsko rasterećenje kućanstava koje oslobađa dio raspoloživog dohotka za potrošnju i štednju, čime se dodatno može potaknuti ukupna ekonomska aktivnost.

7.3 Doprinos ravnomjernom regionalnom razvoju

Stambena politika snažan je instrument uravnoteženja razvoja unutar Županije. Bez usmjerenog djelovanja, ulaganja i stanovništvo koncentriraju se u središtu, dok ruralne i depopulacijske općine gube i ljude i sadržaje. Aktiviranje postojećeg fonda, obnova i ciljana gradnja mogu taj proces usporiti i preusmjeriti.

- Aktivacija napuštenog fonda: obnova praznih kuća i stanova vraća život u naselja i sprečava daljnje propadanje građevinskog fonda.
- Prednost brownfield lokacijama: korištenje degradiranih i već opremljenih prostora smanjuje troškove infrastrukture i čuva prostor.
- Očuvanje javnih usluga: zadržavanje stanovništva održava održivost škola, vrtića, ambulant i javnog prijevoza u manjim sredinama.
- Prostorno diferencirane mjere: različiti instrumenti za urbana, prigradska i ruralna područja sprečavaju da razvoj ide isključivo u korist središta.

Ravnomjeran razvoj također je pitanje održivosti javnih ulaganja: ako Županija zadrži vlasništvo ili kontrolu nad zemljištem i fondom, može dugoročno usmjeravati razvoj i tamo gdje tržište samo ne bi ulagalo. Prodajom imovine ta se poluga gubi, a s njom i sposobnost Županije da uravnotežuje razvoj u godinama koje dolaze.

Istraživanja pokazuju kako nepriuštivost stanovanja može imati negativan utjecaj na konvergenciju dohodaka između razvijenijih i slabije razvijenih regija (Ganong i Shoag, 2017). Rast cijena stanovanja u bogatijim regijama smanjuje ekonomsku korist od preseljenja za radnike iz slabije razvijenih regija što usporava mobilnost radnika i usporava regionalnu konvergenciju dohotka.

7.4 Dugoročna održivost ulaganja

Sve prethodno navedene koristi - demografske, gospodarske i razvojne - ostvaruju se tek ako ulaganja imaju trajan učinak. Ista količina javnih sredstava može dati bitno različite rezultate ovisno o tome bira li se model koji vrijednost zadržava u javnom i priuštivom fondu ili model koji je jednokratno troši.

Zbog toga se dugoročna održivost postavlja kao kriterij odabira modela ulaganja:

- Zadržavanje vrijednosti: pravo građenja i ustupanje zemljišta na upravljanje čuvaju javnu kontrolu nad namjenom i priuštivošću, za razliku od prodaje koja učinak iscrpljuje odmah.
- Obnovljivost sredstava: revolving model, u koji se vraća dio prihoda od najma ili prodaje, omogućuje da ista sredstva financiraju više projekata tijekom vremena.
- Trošak životnog ciklusa: pri odluci se uspoređuju ukupni troškovi kroz cijeli vijek, a ne samo početno ulaganje.
- Predvidljivost umjesto jednokratnosti: stabilna i trajna ponuda daje jači demografski i gospodarski učinak od povremenih poticaja.

Ova načela ne zahtijevaju da svaki nositelj radi zasebnu analizu za svaki projekt, u skladu s razinama pred-investicijske dokumentacije koje se primjenjuju prema vrijednosti projekta sukladno Uredbi NN 158/2023. Time se gospodarski i društveni aspekti povezuju s financijskim učincima i izravno pretvaraju u provediv model ulaganja koji olakšava donošenje odluka o javnim politikama, mjerama, i pojedinim projektima ulaganja.

8 SWOT analiza

8.1 Metodološki pristup i predmet analize

SWOT analiza sintetizira nalaze prethodnih poglavlja studije u jedinstven pregled unutarnjih i vanjskih čimbenika koji određuju mogućnost rješavanja stambenog pitanja na području Varaždinske županije. Predmet analize nije stambeni fond kao takav, već sposobnost sustava Županije i jedinica lokalne samouprave da stambenom politikom djeluje na priuštivost, demografsku stabilnost i ravnomjeran razvoj. Zbog toga se snage i slabosti odnose na čimbenike koji su pod kontrolom ili neposrednim utjecajem županijsko-lokalnog sustava (stambeni fond, javna imovina, prostorni potencijali, institucionalni i financijski kapaciteti), dok se prilike i prijetnje odnose na čimbenike izvan te kontrole (nacionalni zakonodavni i strateški okvir, izvori financiranja te makroekonomski i demografski trendovi).

Analiza ne uvodi nove podatke. Svaka stavka izvedena je iz nalaza utvrđenih u poglavljima 3 do 7 i, gdje je moguće, potkrijepljena je pripadajućim pokazateljem. Pri tumačenju matrice dosljedno se primjenjuje prostorna diferencijacija utvrđena u analitičkom dijelu: raskol između Grada Varaždina i njegova prstena, koji koncentriraju stanovništvo, potražnju i izgrađenost, te depopulacijske periferije istočnog i zapadnog dijela županije. Isti čimbenik može djelovati kao snaga u središtu i kao slabost na periferiji, što je u matrici posebno naznačeno.

8.2 Polazni nalazi kao evidencijska osnova

Stambena slika Varaždinske županije proizlazi iz šest međusobno povezanih skupina nalaza utvrđenih u poglavljima 3 do 7. Sažeti pregled u nastavku služi kao evidencijska osnova iz koje su izvedene stavke SWOT matrice.

Demografski okvir. Županija je u dugoročnoj depopulaciji od 1991., s ubrzanjem u razdoblju 2011.-2021. Gotovo 80 % JLS-ova gubi barem 1 % stanovništva godišnje, a trećina je u razdoblju 2001.-2021. izgubila više od 20 % stanovnika. Stanovništvo se istodobno koncentririra u Gradu Varaždinu, čiji je udio porastao s približno 17 % na 27,5 %. Dobna struktura je kontraktivna: udio stanovništva starijeg od 60 godina iznosi 28,2 %, a mlađeg od 19 godina samo 19,1 %. Kritičnu vrijednost indeksa starosti od 40 prelazi 302 od 303 naselja, pa je starenje prostorno sveprisutno, a u posljednjem međupopisnom razdoblju bilo je čak intenzivnije na periferiji (porast udjela 60+ za 25,1 %) nego u Varaždinu (20,5 %).

Struktura kućanstava. Broj privatnih kućanstava pao je za 6,2 % između 2011. i 2021., izraženije nego na nacionalnoj razini. Struktura se pomiče prema manjim kućanstvima: jednočlana i dvočlana kućanstva čine gotovo polovinu svih kućanstava, uz rast udjela jednočlanih (za 9,1 %) i dvočlanih (za 6,6 %). To upućuje na rastuću potražnju za manjim stambenim jedinicama, koja je u neskladu s postojećim fondom pretežno većih obiteljskih kuća i s iskazanom preferencijom građana prema obiteljskoj kući.

Stambeni fond. Na području županije postoji veliki neiskorišteni stambeni fond: od 67.180 stanova za stalno stanovanje 15.200 je praznih (22,6 %), uz dodatnih 10.012 kuća za odmor. Taj je nalaz neovisno potvrđen podacima HEP-a o potrošnji električne energije: 20.123 priključka ima godišnju potrošnju manju od 500 kWh, a 12.006 manju od 100 kWh, uz prostorni raspored koji odgovara karti nenastanjenih stanova. Fond je pretežno star

(najviše jedinica izgrađeno između 1961. i 2000., s vrhuncem 1971.-1980.) i gotovo u cijelosti u privatnom vlasništvu (99 %), uz svega 260 jedinica u javnom vlasništvu i 9 općina bez ijedne takve jedinice.

Tržište i priuštivost. Tržište kupoprodaje naglo je ojačano: broj prodanih stanova porastao je s 85 (2022. i 2023.) na 274 (2025.), a prosječna cijena gotovo se udvostručila, s 737 na 1.432 eura po m². Indeks priuštivosti kontinuirano se pogoršava nakon 2022., pa je 2025. za jedan m² stana bilo potrebno izdvojiti oko 1,6 prosječne plaće. Županija je i dalje priuštivija od turistificiranih tržišta (vidjeti usporedbu sa Zadarskom županijom), ali dijeli isti smjer pogoršanja. Tržište najma je zanemarivo: udio najma iznosi 2,7 %, a 544 od 593 zabilježena najma koncentrirano je u Varaždinu.

Iskazane potrebe. Anketa JLS-ova (odaziv 86 %) i anketa građana (696 ispitanika) daju podudaran nalaz: najizraženiji su problemi nedostatak stanova za najam i cjenovna nepriuštivost, uz mlade kao najizloženiju skupinu problemu priuštivosti. Kod građana 45,7 % izdvaja više od 30 % dohotka na stanovanje, a 74,9 % cijene percipira nepriuštivima. Istodobno je izražena lokalna vezanost ispitanika: 70 % planira ostati živjeti u istoj jedinici lokalne samouprave, a 68,1 % bilo bi spremno živjeti u manjem mjestu uz pouzdan 30-minutni javni prijevoz do Varaždina. Interes je usmjeren prema stanovanju u nekretnini u svojem vlasništvu, prvenstveno u obiteljskoj kući, uz vrlo nizak interes za subvencionirani najam (7,5 %).

Migracijski obrat i njegova narav. Migracijski saldo županije prešao je iz negativnog u pozitivan, s prosječnih -4,5 ‰ u 2014. na 1,9 ‰ u 2024. Taj je obrat, međutim, gotovo u cijelosti posljedica jedine pozitivne sastavnice, salda s inozemstvom (3,6 ‰), dok su saldo s drugim županijama je i dalje negativan. Depopulaciju stoga danas pretežno pokreću prirodni pad i starenje, a ne neto odljev, dok priljev iz inozemstva stvara novu potražnju za stanovanjem radne snage.

Prostorni i institucionalni kapaciteti. Stopa izgrađenosti površine je niska (11,2 % ukupne površine) i koncentrirana u Varaždinu i okolici. U okviru studije evidentirano je 77 greenfield čestica u 12 JLS-ova i 30 brownfield lokacija (iz registra brownfield lokacija), od kojih dio zahtijeva rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i komunalno opremanje. Provedbeni i financijski kapaciteti JLS-ova su prilično ograničeni: 37,5 % procjenjuje moguća ulaganja ispod 100 tisuća eura godišnje, a nijedan JLS trenutačno ne koristi javnu imovinu za stambeno zbrinjavanje deficitarnih kadrova. JLS-ovi Županiji pripisuju ključnu koordinacijsku i financijsku ulogu (sufinanciranje 79,2 %, zajednička strategija 54,2 %).

Ovi nalazi zajedno pokazuju obrazac koji se detaljnije razrađuje u SWOT matrici: postoje značajne mogućnosti za poboljšanje priuštivosti stanovanja temeljem postojećeg stambenog fonda, ali izostaju javna poluga, aktivno tržište najma i provedbeni kapacitet potrebni da se aktivnije pristupi mjerama stambene politike. Istovremeno, demografski i cjenovni pritisci sve više jačaju potrebu za žurnim djelovanjem u području priuštivog stanovanja.

8.3 SWOT matrica

Ključni čimbenici prikazani su u obliku matrice s četiri kvadranta. Snage i slabosti odnose se na unutarnje čimbenike sustava Županije i JLS-ova, a prilike i prijetnje na vanjske čimbenike izvan njihove neposredne kontrole.

Snage • Veliki neiskorišteni potencijal postojećeg stambenog fonda za poboljšanje stambene priuštivosti: 15.200 praznih stanova za stalno stanovanje i 10.012 kuća za odmor. • Visoka razina infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija i struja) • Niska izgrađenost prostora: stopa zauzetosti svega 11,2 % uk. površine. • Snažna lokalna usmjernost stanovništva: 70 % svih i 65,8 % mlađih od 45 godina planira ostati u istom JLS-u. • Koordinacijski potencijal Županije: JLS-ovi kao najkorisniju podršku navode sufinanciranje (79,2 %) i zajedničku stambenu strategiju (54,2 %) gdje županija ima značajan potencijal djelovanja. • Povoljnija priuštivost od turistificiranih tržišta (usporedba sa Zadarskom županijom).	Slabosti • Gotovo nepostojeći javni fond: svega 260 jedinica u javnom vlasništvu (0,5 %); 9 JLS bez ijedne takve jedinice. • Zanimljivo i izrazito koncentrirano tržište najma: udio kućanstava u najmu svega 2,7 %; uz 544 od 593 zabilježena najma koncentrirano u Varaždinu. • Ograničeni financijski i provedbeni kapaciteti: 37,5 % JLS-ova može ulagati manje od 100 tisuća eura godišnje. • Stari stambeni fond: većina izgrađena prije 2000. • Neriješeni imovinsko-pravni odnosi i nedovršena komunalna opremljenost dijela greenfield čestica. • Prostorna neravnoteža: koncentracija fonda i potražnje u središtu, značajno pražnjenje stambenog fonda rubnog dijela županije (npr. Bednja 35,2 % praznih). • Izostanak stambenog zbrinjavanja deficitarnih kadrova: nijedan JLS ne koristi javnu imovinu u tu svrhu.
Prilike • Novi nacionalni okvir: Zakon o priuštivom stanovanju i Nacionalni plan stambene politike do 2030. • Izvori financiranja: Program Konkurentnost i kohezija 2021.-2027., Socijalni fond za klimatsku politiku i programi energetske obnove te budući EU i nacionalni programi. • Planirane gospodarske investicije (Knauf Insulation, FANON, POLIFILM i druge) koje stvaraju potražnju za stanovanjem radne snage. • Mogućnosti korištenja iskustava iz drugih zemalja članica: irski shared equity i Help to Buy, portugalska reforma nasljeđivanja, slovenski brownfield poziv, talijanska „kuća za 1	Prijetnje • Dugoročna depopulacija i starenje: oko 80 % JLS-ova gubi barem 1 % stanovništva godišnje, uz indeks starosti iznad kritične granice u 302 od 303 naselja. • Pogoršanje priuštivosti: prosječna cijena stana porasla s 738 na 1.432 eura po m² (2022.-2025.), uz 74,9 % ispitanika koji cijene percipiraju nepriuštivima. • Rastuće kamatne stope te rast cijena gradnje i zemljišta. • Iseljavanje mladih kao posljedica stambene nesigurnosti. • Konkurentska privlačnost većih središta i inozemstva za mlade i deficitarne kadrove.

euro". • Prometni faktor: 68,1 % ispitanika spremno bi živjelo u manjem mjestu uz pouzdan 30-minutni javni prijevoz do Varaždina. • Iskazani značajan interes građana za obnovu vlastite nekretnine radi useljenja (oko 64 %).	
--	--

8.4 Unakrsna analiza kvadranta iz SWOT analize

Povezivanjem kvadranta matrice dobivaju se četiri strateška smjera koji čine osnovu za mjere u poglavlju 9.

Snage i prilike (SO). Aktivacija postojećeg fonda: obnova i prenamjena praznih i brownfield nekretnina financirana iz EU i nacionalnih izvora te dostupnih županijskih i lokalnih izvora, uz oslonac na dobru infrastrukturnu opremljenost i niski trošak aktivacije stambenog fonda. To je smjer koji daje najbrže rezultate uz najniži prostorni i financijski trošak.

Slabosti i prilike (WO). Uspostava stambenog fonda za priuštivo stanovanje kreće gotovo od početka: trenutno nepostojeći javni fond i slabi kapaciteti JLS-ova se mogu nadoknaditi učinkovitom županijskom koordinacijom, zajedničkom stambenom strategijom, zajedničkom nabavom i pristupom vanjskim sredstvima. Županija se pozicionira kao nositelj koji manjim općinama omogućuje ono što samostalno ne mogu provesti.

Snage i prijetnje (ST). Lokalna vezanost stanovništva i prometna poluga koriste se za ublažavanje depopulacije i cjenovnog pritiska: priuštivi najam i ciljana ponuda uz kvalitetan javni prijevoz zadržavaju mlade i rasterećuju Varaždin bez daljnjeg pražnjenja periferije.

Slabosti i prijetnje (WT). Najosjetljivija kombinacija; vezana je uz način ulaganja. Slab javni fond i ograničeni resursi u kombinaciji s rizikom oslanjanja na financijski neodržive jednokratne mjere traže model koji osigurava u određenoj mjeri dugoročnu javnu kontrolu nad namjenom i priuštivošću (pravo građenja, ustupanje zemljišta na upravljanje, revolving modeli), umjesto prodaje imovine i subvencija koje učinak iscrpljuju odmah.

9 Načela za politike stanovanja i prijedlozi mjera

Prije prikaza pojedinačnih mjera navode se vodeća načela koja čine zajednički okvir za njihovo oblikovanje, određivanje prioriteta i međusobno usklađivanje.

- *Prednost mjerama na strani ponude pred mjerama kojima se potiče potražnja - fokus na mjerama koje izravno povećavaju ponudu stambenih jedinica*
- *Aktivacija postojećeg fonda prije nove gradnje - oko 12 tisuća praznih stanova u Županiji.*
- *Prednost brownfieldu i zgušnjavanju unutar naselja umjesto širenja na periferiju gradova.*
- *Razvoj usmjeren prema dostupnosti komunalne infrastrukture i javnom prijevozu - javno poticana gradnja na dobro povezanim lokacijama.*
- *Dugoročna održivost i javna kontrola - zadržavanje javnog vlasništva, revolving modeli.*
- *Primjereno porezno opterećenje*
- *Teritorijalna diferencijacija i selektivnost - urbano, prigradsko i ruralno.*
- *Komplementarnost s nacionalnim okvirom (ZoPS/APN), uz izbjegavanje dvostrukog financiranja.*
- *Utemeljenost na podacima - registri i podaci (npr. potrošnja električne energije).*

Polazeći od navedenih načela, predložene mjere grupirane su u pet tematskih cjelina, od institucionalnog okvira kao preduvjeta provedbe do aktivacije postojećeg fonda, nove gradnje, potpora i zemljišne politike:

A. Institucionalni i koordinacijski okvir

- M1 - Regionalni program, koordinacija i podatkovni sustav

B. Aktivacija praznih nekretnina

- M2 - Sufinanciranje obnove praznih i zapuštenih nekretnina
- M3 - Aktivacija nekorištenog javnog stambenog fonda
- M4 - Porez na nekretnine kao poluga aktivacije

C. Nova priuštiva stanogradnja

- M5 - Županija kao investitor u novu gradnju
- M6 - Tipske obiteljske kuće uz najam s otkupom (rent-to-buy)

D. Potpore za individualnu gradnju

- M7 - Potpore za obnovu ili gradnju umjesto kupnje

E. Aktivna zemljišna politika

- M8 - Aktivna zemljišna politika (urbano upravljanje i urbanistički planovi)

A. Institucionalni i koordinacijski okvir

M1 – Regionalni program, koordinacija i podatkovni sustav

Cilj mjere	uspostava institucionalnih preduvjeta za provedbu stambene politike na razini Županije
Ciljana skupina	jedinice lokalne samouprave; posredno svi korisnici ostalih mjera
Instrument	institucionalna mjera (osnivanje javne ustanove za priuštivo stanovanje, županijski registar, stručna i tehnička podrška JLS-ovima)
Veza s nacionalnim okvirom	provodi mjeru 3.1 Akcijskog plana (45 lokalnih i regionalnih programa do 2027.); ustanova izrađuje nacrt regionalnog programa i provodi ga umjesto APN-a (čl. 6. i 9. ZoPS-a).
Primjeri sličnih mjera	integrirani program Osječko-baranjske županije „Naša Slavonija i Baranja – naš dom“

Cilj mjere je uspostaviti institucionalne preduvjete za provedbu stambene politike na razini Županije. To uključuje osnivanje javne ustanove za priuštivo stanovanje, izradu regionalnog programa priuštivog stanovanja, suradnju i koordinaciju s upravnim tijelima nadležnima za poslove prostornog uređenja jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost, izgradnju stručnih kapaciteta, uspostavu podatkovnog sustava i praćenje.

Prema novom Zakonu o priuštivom stanovanju, **javna ustanova** može planirati gradnju zgrada, stjecati stanove za osiguranje priuštivog stanovanja te upravljati postojećim stambenim jedinicama. Također, ona **planira i izrađuje regionalni program priuštivog stanovanja** na području jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost za takvo planiranje. U obavljanju tih poslova, javna ustanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija. S obzirom na širok spektar poslova, važno je **ulaganje u izgradnju kapaciteta** kod novoosnovane javne ustanove za priuštivo stanovanje. To može uključivati treninge na temu financiranja, politike stanovanja, ili planiranja investicija.

Budući da odluke o prostornim planovima i zemljištu ostaju u nadležnosti gradova i općina, **preporučuje se jačanje međuopćinske suradnje u politici korištenja zemljišta**. Županijska javna ustanova može preuzeti ulogu tehničke i stručne podrške za jedinice lokalne samouprave koje pristupe regionalnom programu.

Ustanova bi trebala **voditi jedinstveni registar** brownfield područja, praznih i derutnih nekretnina, javnih stanova i zemljišta u javnom vlasništvu. Registar se može graditi na administrativnim izvorima, uključujući katastar i zemljišne knjige, podatke jedinica lokalne samouprave te na temelju HEP-ovih podataka o potrošnji električne energije. Na temelju registra odabiru se lokacije za intervencije, određuju adekvatne potpore te prate učinci programa.

Kako bi mjere bile učinkovite, potrebno je **uspostaviti sustavno praćenje njihove provedbe**, primjerice evidenciju broja aktiviranih praznih stanova, obnovljenih i novoizgrađenih jedinica te korisnika potpora. Uz to treba provjeravati poštuju li korisnici preuzete obveze, poput

dugoročnog najma i boravka određenog broja godina u nekretnini, a u slučaju kršenja predvidjeti povrat sredstava. Rezultati praćenja mogu služiti kao podloga za godišnju reviziju regionalnog programa.

B. Aktivacija praznih nekretnina

Prema novom Zakonu o priuštivom stanovanju 2026. država je već predvidjela određene mjere s ciljem aktivacije praznih nekretnina. Prvenstveno se radi o tome da APN na tržištu pribavlja raspoložive stambene nekretnine radi njihova davanja u podnajam po priuštivoj najamnini (Program priuštivog najma). APN objavljuje javni poziv vlasnicima stambenih nekretnina koje se nisu koristile najmanje dvije godine i koje su u uporabljivom stanju odnosno na kojima su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti i zatim te nekretnine daje u podnajam po priuštivoj najamnini.

Mjere u Varaždinskoj županiji mogu u tom smjeru otići i nešto dalje:

M2 - Sufinanciranje obnove praznih i zapuštenih nekretnina u privatnom vlasništvu fizičkih osoba

Cilj mjere	Aktivacija praznih i zapuštenih privatnih nekretnina njihovom obnovom i stavljanjem u funkciju stalnog stanovanja ili dugoročnog najma.
Ciljana skupina	Vlasnici praznih i zapuštenih nekretnina
Instrument	Bespovratna potpora za stvarne prihvatljive troškove obnove
Veza s nacionalnim okvirom	Nadopunjuje APN-ov Program priuštivog najma investicijskim poticajem za obnovu dotrajalih nekretnina i njihovim vraćanjem u funkciju
Primjeri sličnih mjera	Irski Vacant Property Refurbishment Grant

Cilj mjere je aktivacija nekorištenih stambenih jedinica u privatnom vlasništvu fizičkih osoba. Predlaže se da Županija **sufinancira troškove obnove praznih nekretnina u derutnom stanju** koje je potrebno osposobiti za stanovanje. Sufinanciranje bi bilo moguće do određenog iznosa (uz mogućnost postavljanja postotnog ograničenja). Prijavitelj mora biti **vlasnik nekretnine**, a nakon obnove nekretnina se **mora koristiti kao stalno mjesto stanovanja određeni broj godina ili biti stavljena u dugoročni najam** na temelju prijavljenog ugovora o najmu.

Osnovni iznos potpore mogao bi se uvećati za nekretnine koje imaju posebne uvjete, npr. ako su strukturno nesigurne i opasne, ako se nalaze na potpomognutim područjima Županije, ili pak imaju status pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra ili se nalaze unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline.

Kako bi ostvarili pravo na potporu, prijavitelji bi trebali zadovoljiti nekoliko uvjeta koji će biti definirani u mjeri, što može uključivati npr.: dokazivanje derutnog stanja nekretnine,

dokazivanje da nekretnina mora biti prazna najmanje dvije godine neposredno prije podnošenja zahtjeva te da ne smije biti neopravdano ili namjerno ostavljena praznom radi ostvarivanja prava na potporu isl.

Može se razmotriti i revolving komponenta mjere, prema kojoj bi se u početnom razdoblju najma, primjerice tijekom prvih pet godina, dio najamnine vraćao Županiji razmjerno njezinu udjelu u troškovima obnove, a vraćena bi se sredstva ponovno ulagala u obnovu drugih nekretnina.

M3 – Aktivacija nekorisćenog javnog stambenog fonda

Cilj mjere	aktivacija neiskorištenog javnog stambenog fonda za priuštivo i socijalno stanovanje.
Ciljana skupina	kućanstva koja na tržištu ne mogu riješiti stambeno pitanje (kućanstva niskih prihoda, obitelji s djecom, osobe s invaliditetom i dr.)
Instrument	obnova javnih nekretnina i subvencionirani najam po priuštivoj cijeni
Veza s nacionalnim okvirom	mjera 1.2 Akcijskog plana NPSP-a 2025.-2027. (aktiviranje i obnova praznih stanova u javnom vlasništvu i prenamjena neiskorištenih zgrada); prijenos postojećih stanova javnoj ustanovi prema čl. 6. st. 4. ZoPS-a; zadržavanje nekretnina u javnom vlasništvu
Primjeri sličnih mjera	Grad Zagreb

Glavni cilj ove mjere je osigurati priuštivo i socijalno stanovanje aktivacijom neiskorištenog javnog stambenog fonda. Županija putem javne ustanove **jača javni stambeni fond preuzimanjem nekretnina od jedinica lokalne samouprave**, bilo prijenosom vlasništva, bilo ustupanjem prava korištenja, a po potrebi i otkupom dotrajalih stambenih nekretnina u vlasništvu JLS-ova. Riječ je, primjerice, o ošasnoj imovini koja je prešla u vlasništvo općina i gradova, a često ostaje neiskorištena. Županija zatim financira projektiranje i obnovu tih nekretnina za potrebe priuštivog i socijalnog stanovanja. **Obnovljene stambene jedinice daju se u priuštivi najam**, a mogu biti namijenjene ranjivijim skupinama (kućanstvima s niskim prihodima, jednoroditeljskim obiteljima, osobama s invaliditetom, starijim osobama, mladima koji izlaze iz sustava alternativne skrbi i sl.), pri čemu se korisnici utvrđuju javnim pozivom i listom prvenstva.

M4 – Porez na nekretnine kao poluga aktivacije

Cilj mjere	poticanje vlasnika da prazne nekretnine stave u funkciju
Ciljana skupina	vlasnici praznih stambenih nekretnina; jedinice lokalne samouprave kao donositelji odluka o porezu

Instrument	porezna mjera JLS-a, uz stručnu podršku Županije putem javne ustanove
Veza s nacionalnim okvirom	mjera 1.1 Akcijskog plana NPSP-a 2025.-2027. „Unaprjeđenje pravno-upravljačkog okvira" (aktivacija praznih nekretnina mjerama porezne politike); Zakon o lokalnim porezima, čl. 26. st. 5. (visina poreza po zonama)
Primjeri sličnih mjera	Diferencijacija visine iznosa poreza po uzoru na Grad Bjelovar (3,5 i 6 eura)

Aдекватnim porezom na nekretnine može se obeshrabriti držanje nekretnina praznima te osigurati njihova aktivacija u dugoročni najam ili prodaju. Iako je porez na nekretnine u nadležnosti jedinica lokalne samouprave, Županija bi putem javne ustanove, mogla osigurati **koordinaciju te pružati stručnu i analitičku podršku** za njegovo učinkovitije korištenje. To može uključivati procjenu broja praznih nekretnina na temelju registra iz mjere M1, simulacije učinaka različitih visina poreza na porezne prihode ili izradu optimalnog modela odluke o porezu na nekretnine. Pri tome se jedinicama lokalne samouprave preporučuju dva usmjerenja.

- **Kvalitetnije utvrđivanje porezne baze s ciljem obuhvata što šire i što preciznije utvrđene porezne baze** - potpuniji obuhvat porezne baze, te smanjenje neopravdanih izuzeća od oporezivanja.
- **Teritorijalno diferenciranje visine poreza na nekretnine po zonama, ovisno o atraktivnosti lokacija** - Drugi korak trebao bi biti teritorijalno diferenciranje visine poreza na nekretnine, što Zakon o lokalnim porezima omogućuje prema mjestu, ulici, naselju ili zoni u kojoj se nekretnina nalazi (čl. 26. st. 5.). Jedinice lokalne samouprave trebale bi pritom razmotriti viši iznos poreza za nekretnine smještene na atraktivnijim i infrastrukturno bolje opremljenim lokacijama, osobito u gradskim i lokalnim središtima, u blizini željezničkih i autobusnih čvorišta, javnog prijevoza, škola, vrtića, trgovina, zdravstvenih i drugih sadržaja. U tom kontekstu, JLS-ovi mogu slijediti model Grada Bjelovara, koji je uveo tri porezne zone, s porezom od 6 eura po m² u središtu grada, 5 eura u drugoj i 3 eura po m² u trećoj zoni.

M5 – Nova gradnja i urbana regeneracija u suradnji s JLS

Cilj mjere	Razvoj novih stambenih zgrada i / ili gradskih četvrti
Ciljana skupina	Građani zainteresirani za priuštiti najam ili kupnju stanova
Instrument	Ulaganje
Veza s nacionalnim okvirom	Zakon o priuštivom stanovanju – gradnja putem APN-a (projekti koji su odobreni u Regionalnom odnosno Nacionalnom programu priuštivog stanovanja)

Primjeri sličnih mjera	Brownfield područje bivšeg OLT-a u Osijeku - planira se prenamijeniti u suvremeni gradski kvart koji objedinjuje stanovanje, društvenu infrastrukturu, zelene površine i očuvanje industrijske baštine
-------------------------------	--

Cilj mjere je razvoj novih stambenih zgrada i / ili gradskih četvrti. Mjera se odnosi na takozvane greenfield (nove lokacije), i brownfield lokacije (zapuštena industrijska područja).

Na temelju prijenosa zemljišta ili ustupanja prava od strane JLS-a, Županija (putem javne ustanove) **upravlja projektom ulaganja**, te vodi sve faze projekta (financijska konstrukcija, parcelacija, projektiranje, nabava, gradnja, primopredaja) te naknadno upravljanje programom.

Prilikom stavljanja stanova u korištenje, bitno je planirati **odgovarajući omjer između priuštivog najma i prodaje**, pogotovo u slučaju suradnje s APN-om. Zakonom je predviđena obveza izgradnje stanova za najam, koji će podrazumijevati da je u višestambenim zgradama 50 % stambenih jedinica za prodaju, a 50 % za najam. Ako višestambena zgrada ima manje od 10 stambenih jedinica, onda sve moraju biti za najam.

Mjera zahtjeva značajna financijska sredstva za provedbu. Izvori financiranja mogu uključivati proračun Županije, programe i fondove EU, kreditiranje od (razvojnih) banaka, ili suradnju s APN-om ukoliko je projekt uključen u regionalni program priuštivog stanovanja, odnosno nacionalni program priuštivog stanovanja. Također se na atraktivnijim lokacijama može izraditi analiza potencijala za suradnju/ partnerstva s privatnim ulagačima; npr. Mogu se planirati nekretnine miješane namjene gdje komercijalne komponente projekta stvaraju izvor prihoda koji se prelijeva osiguravaju priuštivost stanovanja.

M6 - Tipske obiteljske kuće uz najam s otkupom

Cilj mjere	Izgradnja tipskih kuća ili manjih zgrada
Ciljana skupina	Građani uglavnom u ruralnim i prigradskim mjestima
Instrument	Izgradnja
Veza s nacionalnim okvirom	Cilj i preporuka nacionalne stambene politike je gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima.
Primjeri sličnih mjera	„Najam-pa-otkup“ Osječko-baranjske (najam min. 10 g., otkup do 25 g.). (91 kuća i 31 zgrada; najam s mogućnošću otkupa)

S ciljem izgradnje tipskih kuća ili manjih zgrada, JLS/ županija/ država osigurava ili ustupa zemljište, a Županija financira **projektiranje i izgradnju tipskih kuća ili manjih zgrada**.

Prilikom projektiranja potrebno je voditi se prema načelima racionalnosti, modularne gradnje i zelene infrastrukture.

Posebnost modela je u pogodnosti za stanare koji tijekom najma otplaćuju vrijednost stana, te im se nakon nekog vremena otvara mogućnost otkupa (**najam-pa-otkup**).

Mjera zahtjeva značajna financijska sredstva za provedbu, koja mogu uključivati proračun Županije, programe i fondove EU, ili kreditiranje od (razvojnih banaka).

U slučaju suradnje s APN-om, zgrade bi prvenstveno bile namijenjene za najam bez mogućnosti otkupa (ako višestambena zgrada ima manje od 10 stambenih jedinica, onda sve moraju biti za najam).

M7 - Podrška građanima za stjecanje potpora za gradnju

Cilj mjere	Olakšati građanima inicijalne troškove izgradnje jednoobiteljske kuće
Ciljana skupina	Građani koji namjeravaju graditi vlastitu jednoobiteljsku kuću
Instrument	Sufinanciranje projektno - tehničke dokumentacije, koordinacija s JLS za oslobođenje od komunalnog doprinosa.
Veza s nacionalnim okvirom	članak 67. Zakona (Potpore za gradnju/ rekonstrukciju jednoobiteljske kuće)
Primjeri sličnih mjera	Brojne JLS koriste oslobađanje od komunalnog doprinosa kao instrument stambene i demografske politike, npr. općine Josipdol, Bedekovčina i Grad Labin (fokus mlade obitelji koje grade prvu stambenu nekretninu, djelomično ili potpuno oslobođenje od komunalnog doprinosa)

Cilj mjere je olakšati građanima **inicijalne troškove** za gradnju vlastite nekretnine, i to kroz **sufinanciranje projektno-tehničke dokumentacije** za gradnju vlastite jednoobiteljske kuće.

Mjera nadopunjuje nacionalnu mjeru iz članka 67. Zakona (Potpore za gradnju/ rekonstrukciju jednoobiteljske kuće), tako što podržava građane da lakše, brže i kvalitetnije pristupe nacionalnoj mjeri.

Dodatno, mjera obuhvaća savjetovanje i koordinaciju s JLS-ovima oko mogućnosti **oslobađanja ili djelomičnog oslobađanja od komunalnog doprinosa** npr. za mlade obitelji i ostale ciljane skupine, čime se smanjuju početni troškovi izgradnje obiteljskih kuća i stanova.

M8 - Aktivna zemljišna politika (suradnja s JLS)

Cilj mjere	Priprema strateških lokacija za razvoj priuštivog stanovanja
-------------------	--

Ciljana skupina	Jedinice lokalne samouprave, Županija
Instrument	Upravljanje lokacijama i ulaganjima
Veza s nacionalnim okvirom	Usklađeno s načelima i smjernicama nacionalne stambene politike
Primjeri sličnih mjera	Primjeri sličnih inicijativa su u začetku u Hrvatskoj

Cilj mjere je uspostaviti **proaktivan i planski pristup identifikaciji, aktivaciji i pripremi strateških lokacija za razvoj priuštivog stanovanja** u suradnji s jedinicama lokalne samouprave. Mjera obuhvaća sustavno mapiranje zemljišta i nekretnina pogodnih za stambeni razvoj, te izradu plana postupnog preuzimanja, okrupnjavanja i pripreme zemljišta za buduće projekte priuštivog stanovanja.

Pri odabiru lokacija primjenjuje se **selektivan pristup** kojim se prednost daje područjima na kojima postoji iskazana ili očekivana potražnja za stanovanjem. S ciljem smanjenja ukupnih troškova razvoja i osiguravanja održivosti projekata, prioritet imaju lokacije koje su već opremljene osnovnom komunalnom infrastrukturom, dobro prometno povezane te imaju dostupne javne i društvene sadržaje potrebne za kvalitetan život stanovnika.

Mjera također uključuje koordinaciju s JLS u vezi usklađivanja prostornih planova i druge prostorno-planske dokumentacije kada je to potrebno radi stvaranja preduvjeta za realizaciju projekata priuštivog stanovanja.

Mjera se primjenjuje **u skladu s Mjerom 1** koja uključuje koordinacijske aktivnosti županije s JLS-ovima, te pripremu registra lokacija za priuštivo stanovanje.

9.1 Prijedlog prioriteta po JLS-ovima

S obzirom na ograničene financijske i institucionalne kapacitete većine jedinica lokalne samouprave, predložene mjere prvenstveno su oblikovane kao mjere koje provodi Varaždinska županija, odnosno buduća Javna ustanova za priuštivo stanovanje, u partnerstvu s gradovima i općinama. Uloga JLS-ova pritom je prvenstveno identificirati potrebe, predložiti lokacije, osigurati prostorno-planske preduvjete te, prema mogućnostima, sudjelovati kroz zemljište, nekretnine ili komunalnu infrastrukturu.

Budući da su potrebe i razvojni potencijali različiti među pojedinim dijelovima Županije, predlaže se provedba mjera prilagođena prema teritorijalnim skupinama općina i gradova.

Skupina 1: Urbana središta i područja najveće stambene potražnje

Na ovim područjima evidentirana je najveća koncentracija stanovništva, gospodarskih aktivnosti i potražnje za stanovanjem. Istodobno su upravo u ovim gradovima najizraženiji problemi priuštivosti stanovanja, nedostatka stanova za najam te potrebe za smještajem mladih obitelji i dijela deficitarne radne snage.

Županija bi na navedenom području trebala dati prioritet:

- mjeri M3 Aktivacija nekorištenog javnog stambenog fonda
- mjeri M5 Nova gradnja i urbana regeneracija u suradnji s JLS

- mjeri M4 Porez na nekretnine kao poluga aktivacije
- mjeri M2 Sufinanciranje obnove praznih i zapuštenih nekretnina

Posebno se preporučuje korištenje brownfield lokacija te postojećeg javnog fonda kao prve faze razvoja novih stambenih kapaciteta.

Skupina 2: Prigradski pojas Varaždina i razvojna područja s dobrom prometnom povezanošću

Jedinice lokalne samouprave u prigradskom području Varaždina imaju značajan potencijal za prihvrat novog stanovništva zahvaljujući dobroj prometnoj povezanosti, blizini radnih mjesta te postojećoj društvenoj i komunalnoj infrastrukturi. Rezultati ankete građana pokazuju da je velik dio stanovništva spreman živjeti izvan Varaždina ako je osigurana kvalitetna povezanost s gradom.

Na ovom području prioritet bi trebale biti mjere:

- M5 Nova gradnja i urbana regeneracija u suradnji s JLS
- M6 Tipske obiteljske kuće uz najam s otkupom
- M7 Podrška građanima za stjecanje potpora za gradnju

Uloga JLS-ova trebala bi se ponajprije odnositi na pripremu lokacija, ustupanje zemljišta i usklađivanje prostorno-planske dokumentacije.

Skupina 3: Ruralna i demografski ugrožena područja

Na ovom području ključni problem uglavnom nije nedostatak prostora za širenje naselja, nego depopulacija, starenje stanovništva te visok udio praznih ili nedovoljno korištenih stambenih nekretnina.

Zbog toga se preporučuje da Županija prvenstveno usmjeri sredstva na:

- M2 Sufinanciranje obnove praznih i zapuštenih nekretnina
- M3 Aktivacija nekorištenog javnog fonda
- M7 Podrška građanima za stjecanje potpora za gradnju
- M6 Tipske kuće uz najam s mogućnošću otkupa, gdje je potvrđena lokalna potražnja

U navedenim područjima preporučuje se dati prednost obnovi i aktivaciji postojećeg fonda prije razvoja većih projekata nove stanogradnje.

Skupina 4: Županijske mjere koje se provode na cijelom području Županije

Neovisno o teritorijalnim prioritetima, određene mjere potrebno je provoditi na području svih gradova i općina:

- M1 Regionalni program, koordinacija i podatkovni sustav, uspostava registra praznih stanova i nekorištenih nekretnina, uspostava registra stambenih lokacija i projekata, tehnička i stručna podrška JLS-ovima, priprema zajedničkih prijava za EU i nacionalne izvore financiranja, razvoj jedinstvenog sustava praćenja učinaka stambene politike
- M8 Aktivna zemljišna politika, kojom Županija u suradnji s JLS-ovima sustavno identificira, evidentira i priprema strateške lokacije za razvoj priuštivog stanovanja. Na taj se način stvara dugoročna razvojna rezerva za buduće projekte priuštivog stanovanja i osigurava planski pristup upravljanju prostorom na razini cijele županije.

10 Zaključak

Studija pokazuje da je priuštivost stanovanja postala jedan od ključnih razvojnih izazova Županije. Cijene nekretnina posljednjih su godina značajno porasle, a stanova za najam i kupnju nema dovoljno, uključujući vrlo ograničen javni stambeni fond. Najviše su pogođeni mladi i mlade obitelji. Istodobno, u Županiji postoji velik broj praznih stanova i kuća koji se ne koriste za stanovanje, što je značajan neiskorišteni potencijal.

Studija preporučuje povećati broj dostupnih stanova, prvenstveno aktiviranjem postojećih praznih nekretnina, a zatim i novom gradnjom. Predložene mjere uključuju poticaje za obnovu praznih stanova i kuća za stanovanje ili priuštivi najam, novu priuštivu stanogradnju ili obnovu zapuštenih lokacija u suradnji Županije s gradovima i općinama, te pripremu zemljišta za stanovanje na dobro povezanim lokacijama. Predlaže se i model najma s mogućnošću otkupa, u kojem korisnik tijekom najma postupno otplaćuje vrijednost stana ili kuće i na kraju ga može otkupiti. Prednost se daje mjerama koje povećavaju broj stanova, jer same potpore za kupnju u uvjetima nedovoljne ponude mogu dodatno podići cijene. Županija bi pritom imala koordinacijsku ulogu i pružala podršku gradovima i općinama. Mjere su zamišljene kao nadopuna nacionalnoj stambenoj politici. Povećanjem ponude stanova mjere bi srednjoročno trebale pridonijeti ublažavanju rasta cijena nekretnina i pomoći da mladi i obitelji, kao i svi ostali građani ostanu živjeti u Županiji.

S obzirom na ograničene financijske kapacitete većine gradova i općina, ključnu ulogu u provedbi predloženih mjera treba preuzeti Varaždinska županija putem buduće Javne ustanove za priuštivo stanovanje. Uloga JLS-ova prvenstveno je identificirati potrebe, predlagati lokacije, osiguravati prostorno-planske preuvjete i sudjelovati kroz javno zemljište i nekretnine. Prioritet provedbe treba dati aktivaciji postojećeg stambenog fonda i javnih nekretnina, dok novu stanogradnju treba usmjeravati na područja gdje postoji potvrđena potražnja, odgovarajuća infrastruktura i dugoročni razvojni potencijal.

11 Prilozi

11.1 Brownfield lokacije u Varaždinskoj županiji prema Registru brownfield područja

Tablica 20 Popis brownfield lokacija u Varaždinskoj županiji prema Registru brownfield područja

Naziv	Adresa	Vlasništvo	Prethodna namjena prostora	Nova namjena prostora
<i>Ribnjaci Brodarovec</i>	Maruševac, Donje Ladanje	RH	sportsko-rekreativna	sportsko-rekreativna, ugostiteljsko-turistička
<i>Pogon za obradu i proizvodnju metalnih proizvoda</i>	Ivanec, Rudarska 2b, Ivanec	privatno vlasništvo	proizvodna	proizvodna
<i>SBVZT - objekt "Munjara"</i>	Varaždinske Toplice, Ulica braće Radić 1, 42223 Varaždinske Toplice	javno poduzeće	infrastrukturna, posebna	sportsko-rekreativna, javna i društvena, ostalo
<i>Industrijski objekt "Hrubic"</i>	Trnovec Bartolovečki, Ulica braće Radića 13/1, Šemovec	privatno vlasništvo	mješovita	mješovita
<i>Poljoprivredno - industrijski objekt "Štale"</i>	Trnovec Bartolovečki, Plitvička ulica, Šemovec	privatno vlasništvo	N/A	ostalo
<i>Kurija Sladović</i>	Sveti Ilija, Sveti Ilija, Vinogradska 4	privatno vlasništvo	mješovita	mješovita
<i>Bivši pogon tvornice "Levis"</i>	Novi Marof, Radnička ulica 3, Novi Marof	privatno vlasništvo	proizvodna	proizvodna
<i>Stari grad Varaždinske Toplice</i>	Varaždinske Toplice, Trg sv. Martina 16, 42223 Varaždinske Toplice	javno poduzeće	posebna, mješovita	stambena, mješovita

<i>SBVZT - Aquae lasae</i>	Varaždinske Toplice, Ulica kralja Tomislava 27, 42223 Varaždinske Toplice	javno poduzeće	javna i društvena, ugostiteljsko-turistička	mješovita, stambena
<i>Kompleks vojarne "Ivan V. Drašković" - austro-ugarski vojni konjički kompleks</i>	Varaždin, Optujska ulica BB, 42000 Varaždin	RH	posebna	poslovna, javna i društvena
<i>Kompleks vojarne "Ivan V. Drašković" - Znanstveno-nastavno-tehnologijski STEM centar Sveučilišta Sjever u Varaždinu</i>	Varaždin, Optujska ulica 66, 42000 Varaždin; Varaždin, Optujska ulica 66B, 42000 Varaždin; Varaždin, Fabijanska ulica 1, 42000 Varaždin; Varaždin, Fabijanska ulica 1A, 42000 Varaždin	RH	posebna	javna i društvena, mješovita, poslovna
<i>Kompleks vojarne "Ivan V. Drašković" - poslovna zgrada br. 5</i>	Varaždin, Optujska ulica 68, 42000 Varaždin	RH	posebna	poslovna, javna i društvena
<i>Dvorac Šaulovec</i>	Beretinec, Varaždinska ulica 36, Črešnjevo, 42201 Beretinec	JLS	posebna	ugostiteljsko-turistička
<i>Osnovna škola Brezova gora</i>	Bednja, Osnovna škola Brezova gora	JLS	javna i društvena	mješovita
<i>Osnovna škola Pleš</i>	Bednja, Pleš bb, Pleš	JLS	javna i društvena	mješovita
<i>Osnovna škola Prebukovje</i>	Bednja, Prebukovje 83a, Prebukovje	JLS	javna i društvena	mješovita

<i>Kino dvorana Bednja</i>	Bednja, Trg Svete Marije 27, Bednja	JLS	javna i društvena	javna i društvena
<i>Bivša industrija mesa Ivanec d.d.</i>	Ivanec, Varaždinska 35, Ivanec	privatno vlasništvo	proizvodna	mješovita
<i>Pogon za proizvodnju tekstilnih predmeta Varteks d.d., Varaždin</i>	Ivanec, Metoda Hrga 18, Ivanec	RH	proizvodna	mješovita
<i>Pogon za proizvodnju malih elektromotora</i>	Ivanec, Rudarska 2a, Ivanec	privatno vlasništvo	proizvodna	proizvodna
<i>Bivši riblji restoran Varaždinka</i>	Gornji Knežinec, Varaždin Breg, Glavić 1	tereti; privatno vlasništvo	ugostiteljsko- turistička	mješovita
<i>Gornja Voća</i>	Donja Voća, Gornja Voća 156a, Gornja Voća	privatno vlasništvo	javna i društvena	javna i društvena
<i>Spomenik parkovne arhitekture Arboretum Opeka</i>	Vinica, Vinička ulica, Marčan, 42207 Vinica	RH	posebna	javna i društvena, ugostiteljsko- turistička
<i>Ciglanja Ludbreg</i>	Ludbreg, Ulica ludbreških branitelja Vukovara 20, Vinogradi Ludbreški	RH; JLS	proizvodna	proizvodna
<i>Mlin Ludbreg</i>	Ludbreg, Kalnička ulica 13, 13a, 20	JLS; privatno vlasništvo	poslovna	poslovna
<i>Lokacija bivše poslovne zgrade u Ivanju</i>	Ivanec, Ulica Antuna Mihanovića 2	privatno vlasništvo	poslovna	poslovna
<i>Područje između ulica Mihovila Pavleka Miškine i Podravske ulice</i>	Varaždin, Ulica Pavleka Miškine 47	privatno vlasništvo	poslovna	poslovna

<i>Bivša tvornica namještaja "Mundus"</i>	Varaždin, Podravska ulica	privatno vlasništvo	proizvodna, poslovna	proizvodna, poslovna
<i>Nekadašnji pogoni "Zagorje - Tehnobeton" uz Golubovečku prugu</i>	Varaždin, Ulica Dragutina Rakovca	privatno vlasništvo; RH	proizvodna	mješovita
<i>Područje Varteksa</i>	Varaždin, Zagrebačka ulica 94	privatno vlasništvo; RH	proizvodna	mješovita

11.2 Primjer analize Greenfield lokacije na slučaju Grada Novog Marofa

Na primjeru Grada Novog Marofa odrađene su prve analize dostupnosti. Kartirano je 10 katastarskih čestica na četiri lokacije.

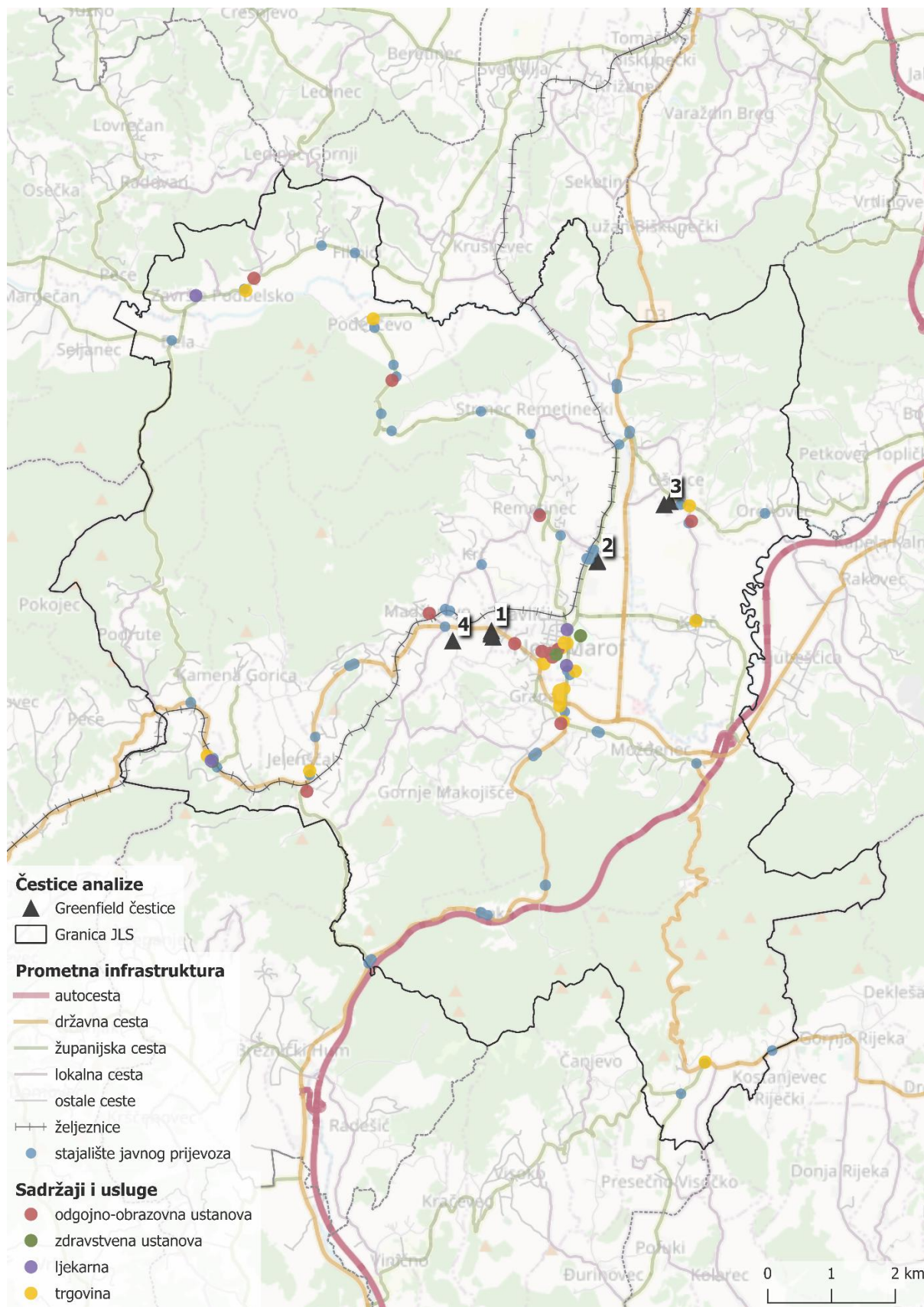
Na lokaciji 1 nalaze se dvije čestice, a unutar 2,5 km od centroida čestice nalaze se dvije područne škole, jedna zdravstvena ustanova i jedna ljekarna. Unutar 5 km, nalazi se čak 15 odgojno-obrazovnih ustanova, tri zdravstvene ustanove i dvije ljekarne.

Na lokaciji 2 nalaze se tri čestice pogodne za novu izgradnju. Unutar 2,5 km od centroida čestica nalazi se osam odgojno-obrazovnih institucija, dvije zdravstvene ustanove i dvije ljekarne, a unutar 5 km čak 14 odgojno-obrazovnih institucija, tri zdravstvene ustanove i tri ljekarne.

Na lokaciji 3 se nalazi samo jedna čestica, no u radijusu od 2,5 km od centroida iste nalazi se 10 odgojno-obrazovnih ustanova, dvije zdravstvene ustanove i dvije ljekarne. U radijusu od 5 km od čestice nalazi se 14 odgojno-obrazovnih institucija, tri zdravstvene ustanove i tri ljekarne.

Na lokaciji 4 nalazi se skup od četiri čestica u čijem se radijusu od 2,5 km nalazi dvije odgojno-obrazovnih ustanova, dvije zdravstvene ustanove i dvije ljekarne. Unutar radijusa od 5 km nalazi se 12 odgojno-obrazovnih institucija, tri zdravstvene ustanove i tri ljekarne.

Prometna povezanost promatranih lokacija varira, što prikazuje Slika 54. Kod lokacije 1 postoje dva autobusna stajališta u neposrednoj blizini, kod lokacije 2 nalazi se čak pet autobusnih stajališta i željeznički kolodvor unutar 750 metara. No, kod lokacije 3 nije zabilježeno nijedno stajalište javnog prijevoza unutar 750 metara. Kod lokacije 4 nalaze se jedno autobusno stajalište te jedno željezničko stajalište unutar 750 metara.



Slika 54 Udaljenost centroida greenfield čestice Grada Novog Marofa od pojedinih vrsta sadržaja i usluga te stanica javnog prijevoza [Izvor: Nacionalni prometni model, DGU, OSM; obrada: EYS]

11.3 Primjer analize Brownfield lokacije na slučaju Grada Novog Marofa

Kao i za greenfield čestice, na primjeru Grada Novog Marofa napravljena je analiza dostupnosti sadržaja i stajališta javnog prijevoza u usporedbi s odabranim brownfield lokacijama (Slika 55).

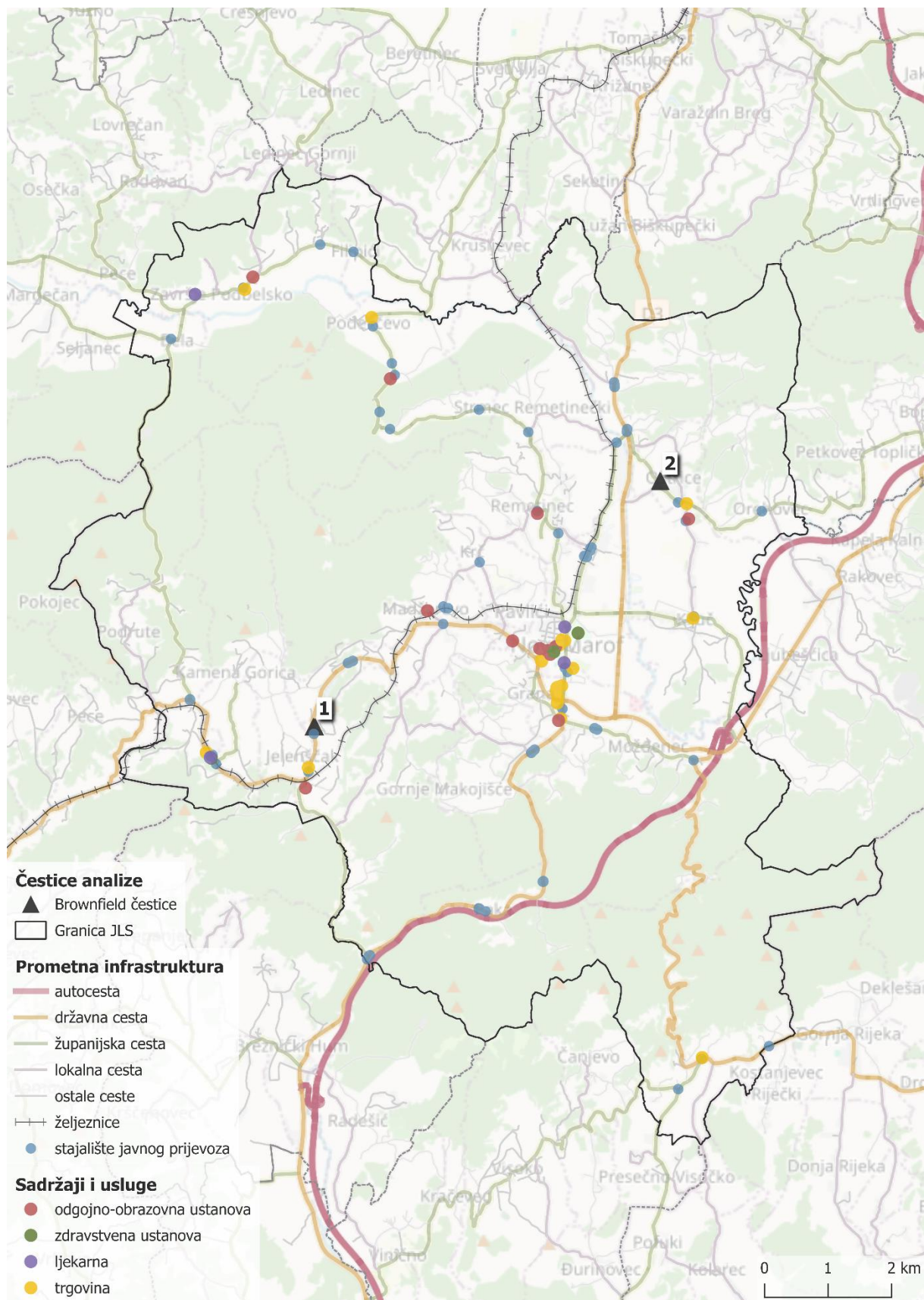
Na odabrane dvije lokacije, nalazi se sveukupno šest katastarskih čestica. Na obje lokacije nalazi se po tri čestice.

Unutar radijusa 2,5 km od lokacije 1 nalaze se dvije područne škole, a nijedna zdravstvena ustanova ili ljekarna.

Unutar većeg radijusa od 5 km nalazi se 15 odgojno-obrazovnih ustanova, četiri zdravstvene ustanove i tri ljekarne.

Kod lokacije 2, unutar radijusa od 2,5 km povoljnija je dostupnost sadržaja. Ondje se nalazi jedna osnovna škola, jedna zdravstvena ustanova i jedna ljekarna. Unutar radijusa od 5 km nalazi se čak 10 odgojno-obrazovnih institucija, tri zdravstvene ustanove te čak tri ljekarne.

Što se tiče dostupnosti stajališta javnog prijevoza kod obje odabrane lokacije nalaze se po dva autobusna stajališta unutar 750 metara.



Slika 55 Udaljenost centroida brownfield čestice Grada Novog Marofa od pojedinih vrsta sadržaja i usluga te stanica javnog prijevoza [Izvor: Nacionalni prometni model, DGU, OSM; obrada: EYS]