



«Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog fonda za regionalni razvoj»



JAČANJE
RAZVOJNIH
KAPACITETA
PRIMORSKO-GORANSKE
ŽUPANIJE

PLAN RAZVOJA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE ZA RAZDOBLJE OD 2022.-2027. GODINE

Analitička podloga DOSTUPNOST STANOVANJA

Izradila:

Lorena Vukelić Vujnović

DOSTUPNOST STANOVANJA U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI

Stanovanje je temeljna značajka u kontekstu materijalnog životnog standarda i blagostanja. Činjenica je da je prikladno stanovanje odgovarajuće kvalitete u sigurnom okruženju danas temeljna potreba. Stanovanje treba osigurati utočište, prostor za život, prehranu i spavanje, kao i određeni stupanj privatnosti za domaćinstvo u cjelini i za njegove pojedinačne članove.

Kvaliteta stanovanja opsežan je pojam koji pokriva veliki raspon pitanja koja se ne odnose samo na sam stan, već i na širi stambeni prostor oko kojeg ljudi žive. Kvaliteta stanovanja može se ocijeniti, na primjer, u odnosu na: pretrpanost ili manjak prostora; sposobnost održavanja doma primjereno toplim; nedostatak osnovnih uvjeta (na primjer topla i hladna tekuća voda ili kupaonice i sanitarni čvor) ili strukturne probleme poput vlažnih zidova ili krova koji curi. Također se može procijeniti kroz širi stambeni kontekst, na primjer, jesu li (ili ne) ljudi koji žive u bučnom području, izloženi zagađenju ili se osjećaju nesigurno u svojoj blizini.

1. Dostupnost stanovanja u EU

Postoje značajne razlike među državama članicama Europske Unije (u daljnjem tekstu EU), a prenaseljenost je učestalija u nekim od istočnih država članica, kao i u Grčkoj, Italiji, Latviji i Litvi. U većini država članica najviša razina prenapučenosti obično je koncentrirana u gradovima (gdje je prostor često na većoj cijeni). Sveukupno, 17,1% stanovništva EU-27 živjelo je u pretrpanom kućanstvu 2018. godine. Loši uvjeti stanovanja jedan su od glavnih čimbenika koji sprječavaju ljude da uživaju prihvatljiv životni standard.

Slijedom navedenog prvi dio ove analize bavi se raspodjelom stambenog fonda prije nego što se detaljnije razmotri prenapučenost, životni prostor i strukturna pitanja koja utječu na kvalitetu stanovanja u EU.

Prema Eurostatu¹ u 2018. godini 46,0% stanovništva EU-27 živjelo je u stanovima, dok je većina živjela u kućama. Nešto više od trećine (34,7%) stanovništva živjelo je u samostojećim kućama, a gotovo jedna petina (18,6%) živjela je u dvojnim kućama.

Udio osoba koje žive u stanovima kretao se od 7,8% u Irskoj i 20,2% u Nizozemskoj, do više od tri od svakih pet osoba u Grčkoj (60,6%), Estoniji (61,5%), Španjolskoj (64,9%) i Latviji (66,2%).

Suprotno tome, više od polovice stanovništva u Poljskoj (50,1%) i Danskoj (53,2%) živjelo je u samostojećim kućama, dok je taj udio porastao na više od tri petine u Mađarskoj (64,6%), Rumunjskoj (65,2%) i Sloveniji (66,2%), dosežući najviše, 69,7% u Hrvatskoj.

¹ Living conditions in Europe – 2018 edition, Eurostat, European Union, March 2018

Visoki udio stanovništva u Norveškoj (57,5%), Srbiji (63,6%) i Sjevernoj Makedoniji (74,6%) također je živio u samostojećim kućama.

Irska (52,1%) i Nizozemska (58,0%) bile su jedine države članice EU-a u kojima je više od polovice stanovništva 2018. godine živjelo u dvojnoj kući; još veći udio zabilježen je u Velikoj Britaniji (60,8%).

Tablica 1. Raspodjela stanovništva EU-27 prema osnovi korištenja, 2018. (Udio u ukupnom broju stanovnika)

	Owner-occupied, without a mortgage or housing loan	Owner-occupied, with a mortgage or housing loan	Tenant, rent at market price	Tenant, rent at reduced price or free
EU-27	45.1	24.9	20.8	9.3
Romania	95.3	1.1	1.2	2.4
Croatia	83.3	6.9	1.3	8.6
Bulgaria	80.9	2.7	2.9	13.5
Lithuania	77.3	12.6	1.2	8.9
Poland	72.7	11.3	4.3	11.7
Slovakia	72.7	18.6	7.4	1.2
Hungary	70.6	15.4	4.9	9.1
Latvia	69.3	12.3	7.5	10.9
Slovenia	63.0	12.1	6.0	18.9
Estonia	60.7	21.7	4.1	13.5
Italy	59.4	13.0	18.8	8.8
Greece	59.3	14.2	21.3	5.2
Malta	58.9	22.7	6.8	11.6
Czechia	57.8	21.0	15.7	5.6
Cyprus	50.8	19.3	14.9	14.9
Spain	46.9	29.4	15.3	8.4
Portugal	38.2	36.3	12.6	12.9
Ireland	37.9	32.4	12.0	17.7
France	33.3	31.8	18.6	16.3
Austria	29.9	25.5	29.7	14.9
Finland	29.7	42.0	13.6	14.8
Luxembourg	29.3	41.9	23.4	5.4
Belgium	28.9	43.4	19.4	8.3
Germany	25.8	25.6	40.8	7.7
Denmark	14.0	46.5	39.4	0.1
Sweden	12.3	51.7	35.0	0.9
Netherlands	8.3	60.5	30.2	1.0
United Kingdom	27.6	37.5	29.7	5.1
Norway	21.2	60.1	16.7	2.0
Iceland (*)	14.8	63.9	10.5	10.8
Switzerland	4.2	38.3	51.1	6.4
North Macedonia	88.0	0.3	0.5	11.2
Montenegro (*)	87.0	1.8	6.0	5.1
Serbia	84.0	0.4	3.0	12.6
Turkey (*)	51.3	7.8	24.7	16.1

Izvor: Living conditions in Europe – 2018 edition, Eurostat, European Union, March 2018

Prema tablici 1. u 2018. godini 7 od 10 (70,0%) osoba u EU-27 živjelo je u stanu u kojem su vlasnici. U svim državama članicama EU barem polovica stanovništva živjela je u stanu u kojem su vlasnici, s tim da se taj udio kreće od 51,4% u Njemačkoj i 55,4% u Austriji - jedine države članice koje imaju manje od 60,0% stanovništvo koje posjeduje vlastiti stan - u Hrvatskoj je bilo 90,2%, u Slovačkoj 91,3% i u Rumunjskoj 96,4%.

Tri desetine (30,1%) stanovništva EU-27 živjelo je u iznajmljenom smještaju 2018. godine: oko 20,8% stanovništva bili su stanari koji su živjeli u stanovima s tržišnom rentom, dok je 9,3% živjelo u kućama bez sniženja ili smanjenja cijena. U državama članicama EU udio ljudi koji žive u stanu s najmom tržišne cijene dosegao je iznad 25,0% u Austriji, Nizozemskoj, Švedskoj i Danskoj, a najveći doseg u Njemačkoj bio je 40,8%; još veći udio zabilježen je u Švicarskoj (51,1%). Relativno visok udio stanovništva živio je u stanovima bez najamnina ili sniženih cijena u Francuskoj (16,3%), Irskoj (17,7%) i Sloveniji (18,9%); takav je slučaj bio i u Turskoj (16,1%; podaci iz 2017. godine).

2. Dostupnost stanovanja u Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji

U ovom poglavlju analiziraju se kućanstva u Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji (u daljnjem tekstu PGŽ). Kućanstvom se smatra svaka obiteljska ili druga zajednica osoba koje zajedno stanuju i zajednički troše svoje prihode za podmirivanje osnovnih životnih potreba (stanovanje, prehrana i sl.). Kućanstvom se također smatra svaka osoba koja živi sama, tzv. samačko kućanstvo, osoba bez stalne adrese stanovanja (npr. beskućnici), a zatečena je u kritičnom trenutku u naselju popisa. Osnova korištenja stana podrazumijeva osnovu po kojoj se neko kućanstvo koristi stanom u kojem stanuje.²

Iz tablice 2. vidljivo je da prema popisu stanovništva iz 2011. godine veliku većinu kućanstava u Hrvatskoj (89,4%) te u PGŽ (85,6%), čine kućanstava zasnovana u vlastitim stambenim jedinicama tj. onima u kojima su vlasnici ili suvlasnici. Prema podacima Eurostata u 2018. godini 90,2% osoba u Hrvatskoj živjelo je u stanu u kojem su vlasnici.

Tablica 2. Kućanstva prema osnovi korištenja i vlasništvu stana u Hrvatskoj po županijama

Ime županije	Broj kućanstava	Broj kućanstava prema osnovi korištenja stana					
		vlasništvo ili suvlasništvo		Ukupno najam		ostale osnove	
		broj kućanstava	%	broj kućanstava	%	broj kućanstava	%
Republika Hrvatska	1.517.249	1.356.109	89,4%	151.206	10,0%	9.934	0,7%
Zagrebačka	101.186	94.478	93,4%	6.322	6,2%	386	0,4%
Krapinsko-zagorska	42.019	40.838	97,2%	1.079	2,6%	102	0,2%
Sisačko-moslavačka	62.487	56.002	89,6%	5.110	8,2%	1.375	2,2%
Karlovačka	47.465	42.824	90,2%	4.381	9,2%	260	0,5%
Varaždinska	55.414	52.846	95,4%	2.424	4,4%	144	0,3%
Koprivničko-križevačka	37.906	36.057	95,1%	1.765	4,7%	84	0,2%
Bjelovarsko-bilogorska	41.105	38.228	93,0%	2.691	6,5%	186	0,5%
Primorsko-goranska	117.009	100.202	85,6%	15.569	13,3%	948	0,8%
Ličko-senjska	19.596	17.630	90,0%	1.739	8,9%	227	1,2%
Virovitičko-podravska	29.600	27.454	92,8%	2.047	6,9%	99	0,3%
Požeško-slavonska	26.396	24.194	91,7%	2.045	7,7%	157	0,6%
Brodsko-posavska	52.001	47.227	90,8%	4.569	8,8%	205	0,4%
Zadarska	60.436	53.931	89,2%	6.021	10,0%	484	0,8%
Osječko-baranjska	109.933	97.537	88,7%	11.742	10,7%	654	0,6%
Šibensko-kninska	41.199	35.855	87,0%	4.950	12,0%	394	1,0%
Vukovarsko-srijemska	61.050	53.336	87,4%	7.096	11,6%	618	1,0%
Splitsko-dalmatinska	154.301	136.977	88,8%	16.565	10,7%	759	0,5%
Istarska	78.563	68.463	87,1%	9.569	12,2%	531	0,7%
Dubrovačko-neretvanska	41.588	36.872	88,7%	4.384	10,5%	332	0,8%
Međimurska	35.084	33.768	96,2%	1.259	3,6%	57	0,2%
Grad Zagreb	303.191	260.947	86,1%	40.312	13,3%	1.932	0,6%

Izvor: Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva 2011.

² DZS, https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1583.pdf, preuzeto svibanj 2020.

Nadalje, iz tablice 2. razvidno je da je relativno mali udio kućanstava zasnovan tj. da stanuje u iznajmljenim stambenim jedinicama, te se taj udio kreće od 10,0% na nacionalnoj razini do 13,3% u PGŽ, prema podacima popisa stanovništva iz 2011. godine. Prema podacima Eurostata u 2018. godini 9,9% osoba u Hrvatskoj živjelo je u iznajmljenom stanu. U odnosu na prosjek EU-27 taj je broj daleko manji budući prema podacima Eurostata za 2018. godinu, čak 30,1% stanovništva EU-27 živjelo je u iznajmljenom smještaju.

Tablica 3. Privatna kućanstva prema broju članova i osnovi korištenja stambene jedinice u PGŽ

Osnova korištenja stambene jedinice	Ukupno	%	Broj članova kućanstva										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 i više
Ukupno	117.009	100,00%	31.503	33.255	24.733	19.675	5.385	1.694	474	148	76	34	32
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	100.202	85,64%	26.272	29.626	21.006	16.522	4.655	1.482	408	126	63	27	15
Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamninom	4.948	4,23%	1.655	1.171	1.078	765	191	63	16	5	1	1	2
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem stana	6.830	5,84%	1.820	1.314	1.639	1.681	299	55	12	5	1	2	2
Najmoprimac sa zaštićenom najamninom	1.921	1,64%	568	511	423	267	89	41	14	2	1	1	4
Najam dijela stana (podstanar)	1.870	1,60%	635	412	414	299	81	14	10	4	1	-	-
Ostale osnove korištenja	1.214	1,04%	531	219	173	141	70	39	14	6	9	3	9
Beskućnik	24	0,02%	22	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

U PGŽ prema popisu stanovništva iz 2011. godine bilo je 117.009 kućanstava sa prosječnim brojem osoba od 2,51 pa je PGŽ, županija sa prosječno najmanjim kućanstvima. Slijede Ličko-senjska županija (2,6) i Grad Zagreb (2,6).

Dominiraju obitelji s jednim, dvoje, troje i četvero osoba, dok su veća domaćinstva znatno manje zastupljena.

Slijedi prikaz privatnih kućanstva u Hrvatskoj prema osnovi korištenja stambene jedinice.

Tablica 4. Privatna kućanstva prema osnovi korištenja stambene jedinice u Hrvatskoj

Osnova korištenja stambene jedinice	Ukupno	%
Ukupno	1.519.038	100,00%
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.349.283	88,82%
Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamninom	45.472	2,99%
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem stana	69.949	4,60%
Najmoprimac sa zaštićenom najamninom	27.312	1,80%
Najam dijela stana (podstanar)	15.177	1,00%
Ostale osnove korištenja	11.630	0,77%
Beskućnik	215	0,01%

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Usporedbom privatnih kućanstva u Hrvatskoj razvidno je da u velikom udjelu od 88,82% prevladavaju kućanstva koja imaju vlastitu stambenu jedinicu, odnosno stambenu jedinicu u suvlasništvu.

U sljedećoj tablici obrađena su privatna kućanstva u PGŽ prema osnovi korištenja stambene jedinice.

Tablica 5. Privatna kućanstva prema osnovi korištenja stambene jedinice u PGŽ

Osnova korištenja stambene jedinice	Ukupno	%
Ukupno	117.009	100,00%
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	100.202	85,64%
Najmoprimac sa slobodno ugovorenom najamninom	4.948	4,23%
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem stana	6.830	5,84%
Najmoprimac sa zaštićenom najamninom	1.921	1,64%
Najam dijela stana (podstanar)	1.870	1,60%
Ostale osnove korištenja	1.214	1,04%
Beskućnik	24	0,02%

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Stanje u PGŽ je kao i uostalom u cijeloj Hrvatskoj, naime u velikom udjelu (85,64%) prevladavaju kućanstva koja za stanovanje koriste vlastitu stambenu jedinicu ili žive u stambenoj jedinici u suvlasništvu. PGŽ je, prema postotku kućanstava koja žive u vlastitoj stambenoj jedinici na razini Grada Zagreba (86,1%).

Slijedi prikaz privatnih kućanstva prema osnovi korištenja stambene jedinice u PGŽ, obrađeno pojedinačno za svaku jedinicu lokalne samouprave.

Tablica 6. Privatna kućanstva prema osnovi korištenja stambene jedinice po JLS-ovima

Ime grada ili općine	Osnova korištenja stambene jedinice	Ukupno	%
Bakar	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	2.588	86,15%
Bakar	Ukupno najam	354	11,78%
Bakar	Ostalo	62	2,06%
Cres	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.028	87,71%
Cres	Ukupno najam	127	10,84%
Cres	Ostalo	17	1,45%
Crikvenica	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	4.103	89,51%
Crikvenica	Ukupno najam	450	9,82%

Crikvenica	Ostalo	31	0,68%
Čabar	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.285	89,67%
Čabar	Ukupno najam	114	7,96%
Čabar	Ostalo	34	2,37%
Delnice	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.975	85,83%
Delnice	Ukupno najam	305	13,26%
Delnice	Ostalo	21	0,91%
Kastav	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	3.254	86,24%
Kastav	Ukupno najam	505	13,38%
Kastav	Ostalo	14	0,37%
Kraljevica	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.557	87,23%
Kraljevica	Ukupno najam	195	10,92%
Kraljevica	Ostalo	33	1,85%
Krk	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.953	82,41%
Krk	Ukupno najam	399	16,84%
Krk	Ostalo	18	0,76%
Mali Lošinj	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	2.546	84,33%
Mali Lošinj	Ukupno najam	419	13,88%
Mali Lošinj	Ostalo	54	1,79%
Novi Vinodolski	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.802	87,60%
Novi Vinodolski	Ukupno najam	228	11,08%
Novi Vinodolski	Ostalo	27	1,31%
Opatija	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	4.183	88,40%
Opatija	Ukupno najam	522	11,03%
Opatija	Ostalo	27	0,57%
Rab	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	2.667	92,22%
Rab	Ukupno najam	210	7,26%
Rab	Ostalo	15	0,52%
Rijeka	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	43.919	83,04%
Rijeka	Ukupno najam	8.282	15,66%
Rijeka	Ostalo	689	1,30%
Vrbovsko	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.842	91,28%
Vrbovsko	Ukupno najam	168	8,33%
Vrbovsko	Ostalo	8	0,40%
Baška	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	713	90,83%
Baška	Ukupno najam	70	8,92%
Baška	Ostalo	2	0,25%
Brod Moravice	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	298	89,49%
Brod Moravice	Ukupno najam	30	9,01%
Brod Moravice	Ostalo	5	1,50%
Čavle	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	2.370	90,84%
Čavle	Ukupno najam	227	8,70%
Čavle	Ostalo	12	0,46%
Dobrinj	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	824	91,56%

Dobrinj	Ukupno najam	65	7,22%
Dobrinj	Ostalo	11	1,22%
Fužine	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	597	90,32%
Fužine	Ukupno najam	54	8,17%
Fužine	Ostalo	10	1,51%
Jelenje	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.757	90,94%
Jelenje	Ukupno najam	170	8,80%
Jelenje	Ostalo	5	0,26%
Klana	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	636	91,64%
Klana	Ukupno najam	54	7,78%
Klana	Ostalo	4	0,58%
Kostrena	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.354	86,52%
Kostrena	Ukupno najam	202	12,91%
Kostrena	Ostalo	9	0,58%
Lokve	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	372	85,91%
Lokve	Ukupno najam	59	13,63%
Lokve	Ostalo	2	0,46%
Lopar	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	417	86,16%
Lopar	Ukupno najam	63	13,02%
Lopar	Ostalo	4	0,83%
Lovran	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.403	84,01%
Lovran	Ukupno najam	229	13,71%
Lovran	Ostalo	38	2,28%
Malinska-Dubašnica	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.152	88,96%
Malinska-Dubašnica	Ukupno najam	130	10,04%
Malinska-Dubašnica	Ostalo	13	1,00%
Matulji	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	3.684	88,24%
Matulji	Ukupno najam	465	11,14%
Matulji	Ostalo	26	0,62%
Mošćenička Draga	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	563	92,30%
Mošćenička Draga	Ukupno najam	43	7,05%
Mošćenička Draga	Ostalo	4	0,66%
Mrkopalj	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	459	95,82%
Mrkopalj	Ukupno najam	18	3,76%
Mrkopalj	Ostalo	2	0,42%
Omišalj	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	969	84,33%
Omišalj	Ukupno najam	174	15,14%
Omišalj	Ostalo	6	0,52%
Punat	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	636	77,28%
Punat	Ukupno najam	179	21,75%
Punat	Ostalo	8	0,97%
Ravna Gora	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	861	93,89%
Ravna Gora	Ukupno najam	53	5,78%
Ravna Gora	Ostalo	3	0,33%

Skrad	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	397	89,41%
Skrad	Ukupno najam	46	10,36%
Skrad	Ostalo	1	0,23%
Vinodolska općina	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1.275	91,01%
Vinodolska općina	Ukupno najam	119	8,49%
Vinodolska općina	Ostalo	7	0,50%
Viškovo	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	4.310	84,21%
Viškovo	Ukupno najam	793	15,49%
Viškovo	Ostalo	15	0,29%
Vrbnik	Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	453	90,24%
Vrbnik	Ukupno najam	48	9,56%
Vrbnik	Ostalo	1	0,20%

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Kako je vidljivo u tablici 6. na razini JLS-ova, velika većina stanovništva živi u vlastitom stanu, i taj se postotak kreće od 77,3 % u Općini Punat do čak 95,8% u Općini Mrkopalj, dok je taj postotak u Gradu Rijeci 83% te je neznatno manji od županijskog (85,64%) i državnog prosjeka (88,82%).

Na razini JLS-ova, udio stambenih jedinica koje se iznajmljuju varira od 21,7 % u Općini Punat do 3,8% u Općini Mrkopalj, dok u Gradu Rijeci udio stambenih jedinica koje se iznajmljuju iznosi 15,7%.

Uspoređujući brojke na razini EU-27, Hrvatske i PGŽ sa aspekta dostupnosti slobodno ugovorenog najma nekretnina, evidentan je jaz između slobodno ugovorenog najma od 20,8% u EU-27, do 3% na razini Hrvatske i 4,2% u PGŽ.

Analizom tipa vlasništva po broju stanova te udjela privatnih stanova u PGŽ kroz subregije te Grad Rijeku, evidentno je da je u apsolutnom broju najveći broj privatnih stanova u Gradu Rijeci. Međutim, u Gradu Rijeci je postotak privatnih stanova u odnosu na ukupan broj stanova manji nego u subregijama. Razlog tome je taj što Grad Rijeka ima najveći ukupan broj stanova.

Analizom stanovanja po osnovi korištenja i prema vlasništvu, polazeći sa razine EU-27 preko podataka za Hrvatsku i PGŽ do JLS-ova, može se doći do nekoliko ključnih podataka. Evidentno je da na razini PGŽ, kroz JLS-ove, sa sličnim udjelom i na razini Hrvatske, najveći broj stanovnika živi u vlastitom kućanstvu. Ti su udjeli značajno viši od EU-27, te su u samom europskom vrhu.

Nastavno na tu činjenicu, u PGŽ, pa tako i kroz JLS-ove ali i na državnoj razini, stanovanje u iznajmljenom smještaju zauzima znatno niži udio.

3. Stanovi prema načinu korištenja u PGŽ

Uz analizu stanovanja po osnovi korištenja, važno je sagledati način korištenja stanova, tj. koriste li se za stalno stanovanje, povremeno, ili se u njima samo obavlja djelatnost, tj. ne koriste se za stanovanje. To je prikazano u sljedećoj tablici.

Tablica 7. Stanovi prema načinu korištenja u PGŽ

UKUPNO stanova u PGŽ	Stanovi za stalno stanovanje				Stanovi koji se koriste povremeno		Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost	
	Ukupno	Stanovi za stalno stanovanje - nastanjeni	Stanovi za stalno stanovanje - privremeno nenastanjeni	Stanovi za stalno stanovanje - napušteni	Stanovi koji se koriste povremeno - za odmor i rekreaciju	Stanovi koji se koriste povremeno - u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost - iznajmljivanje turistima	Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost - ostale djelatnosti
193.830	144.701	115.527	26.596	2.578	36.529	67	11.375	1.158
100%	74,65%	59,60%	13,72%	1,33%	18,85%	0,03%	5,87%	0,60%

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Evidentno je da se u PGŽ najviše koriste stanovi za stalno stanovanje, odnosno oni su nastanjeni (115.527), te najmanje stanovi koji se koriste povremeno, u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi kojih je tek 67. Prema načinu korištenja stanova u PGŽ, najveći postotak zauzimaju stanovi za stalno stanovanje (59,6%), slijede stanovi koji se koriste povremeno i to za odmor i rekreaciju (18,85%).

Tablica 8. Stanovi prema načinu korištenja po JLS-ovima

JLS	Stanovi za stalno stanovanje			Stanovi koji se koriste povremeno		Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost	
	nastanjeni	privremeno nenastanjeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	iznajmljivanje turistima	ostale djelatnosti
Bakar	2.983	575	104	171	5	2	37
Cres	1.156	206	40	1.916	5	592	3
Crikvenica	4.538	2.290	112	5.727	2	1.440	34
Čabar	1.421	308	95	279	3	1	6
Delnice	2.268	387	71	556	4	23	5
Kastav	3.730	824	34	50	1	1	42
Kraljevica	1.765	475	23	406	5	44	9
Krk	2.341	630	73	2.839	1	1.016	22
Mali Lošinj	2.994	514	197	3.474		944	21
Novi Vinodolski	2.015	932	21	3.554		395	5
Opatija	4.694	1.388	53	518	1	251	40
Rab	2.869	1.433	75	1.319	8	1.960	29
Rijeka	52.056	9.271	463	69		16	833

Vrbovsko	1.997	423	322	460	7	1	3
Baška	779	436	20	789		1.417	2
Brod Moravice	329	44	29	284			1
Čavle	2.573	468	40	50		2	3
Dobrinj	895	91	76	2.844		467	5
Fužine	657	191	35	318		10	3
Jelenje	1.917	329	82	21	1	3	
Klana	691	147	10	13	7		2
Kostrena	1.555	309	26	34		4	5
Lokve	425	136	16	144		5	
Lopar	477	111	25	277		851	2
Lovran	1.653	699	30	138	3	43	5
Malinska-Dubašnica	1.280	319	17	5.021		758	8
Matulji	4.118	706	123	69	1	11	11
Mošćenička Draga	606	119	47	263	6	217	4
Mrkopalj	476	279	24	145		7	2
Omišalj	1.145	323	1	1.989		361	3
Punat	804	197	4	1.142		397	3
Ravna Gora	916	305	2	80			
Skrad	441	118	32	136	1	3	
Vinodolska općina	1.398	626	221	605	5	21	4
Viškovo	5.067	966	33	24	1		3
Vrbnik	498	21	2	805		112	3

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Razvidno je da Grad Rijeka ima najviše, a Općina Brod Moravice najmanje nastanjenih stanova za stalno stanovanje što je očekivano s obzirom na ukupan broj stanovnika u pojedinim jedinicama lokalne samouprave. Najveća koncentracija stanovništva je u Gradu Rijeci koja je administrativno i gospodarsko središte PGŽ. Grad Crikvenica se posebno ističe u kategoriji stanova koji se koriste povremeno za odmor i rekreaciju s 5.727 takvih stanova.

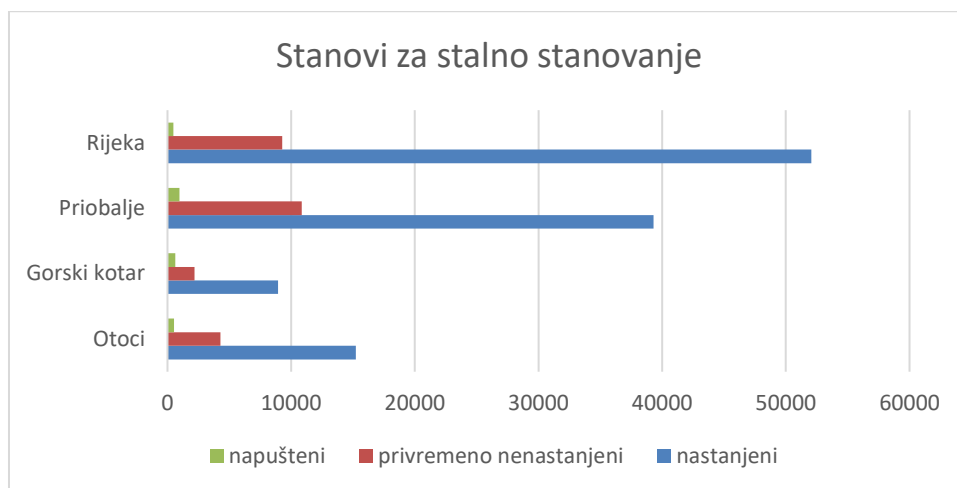
Tablica 9. Stanovi prema načinu korištenja u PGŽ – subregije i Grad Rijeka

Područje	Stanovi za stalno stanovanje			Stanovi koji se koriste povremeno		Stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost	
	nastanjeni	privremeno nenastanjeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	iznajmljivanje turistima	ostale djelatnosti
Otoci	15238	4281	530	22415	14	8875	101
Gorski kotar	8930	2191	626	2402	15	50	20
Priobalje	39303	10853	959	11643	38	2434	204
Rijeka	52056	9271	463	69	0	16	833

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Uvidom u tablicu 9. i grafikon 1., vidljivo je da u Priobalju ima najviše nastanjenih stanova za stalno stanovanje (39.303). Iz grafikona 2. uočava se da na Otocima ima najviše stanova koji se koriste povremeno, za odmor i rekreaciju (22.415). Prema grafikonu 3., stanova u kojima se samo obavljala djelatnost iznajmljivanja turistima ima očekivano najviše na Otocima (8.875), budući je turizam glavna djelatnost u toj subregiji.

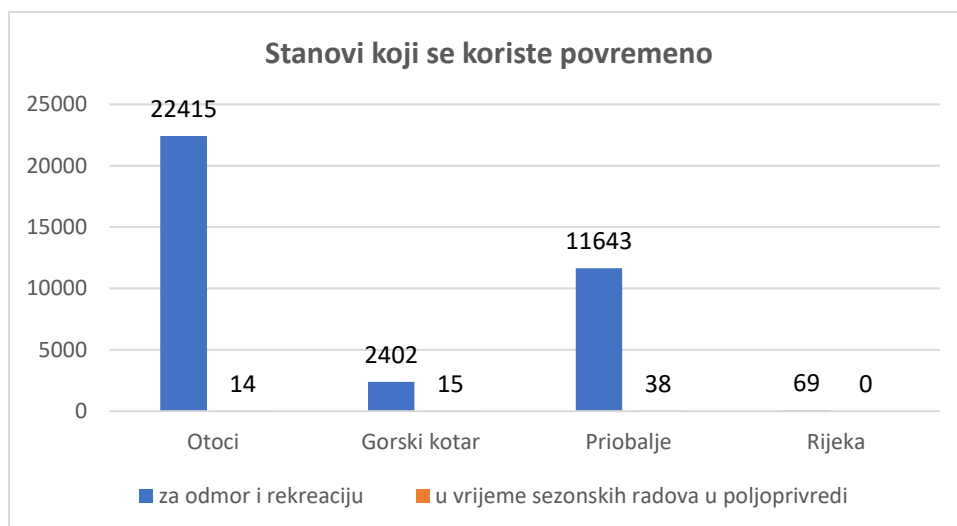
Grafikon 1. Stanovi za stalno stanovanje u PGŽ



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Slijedi grafički prikaz stanova koji se koriste povremeno u subregijama PGŽ i Gradu Rijeci.

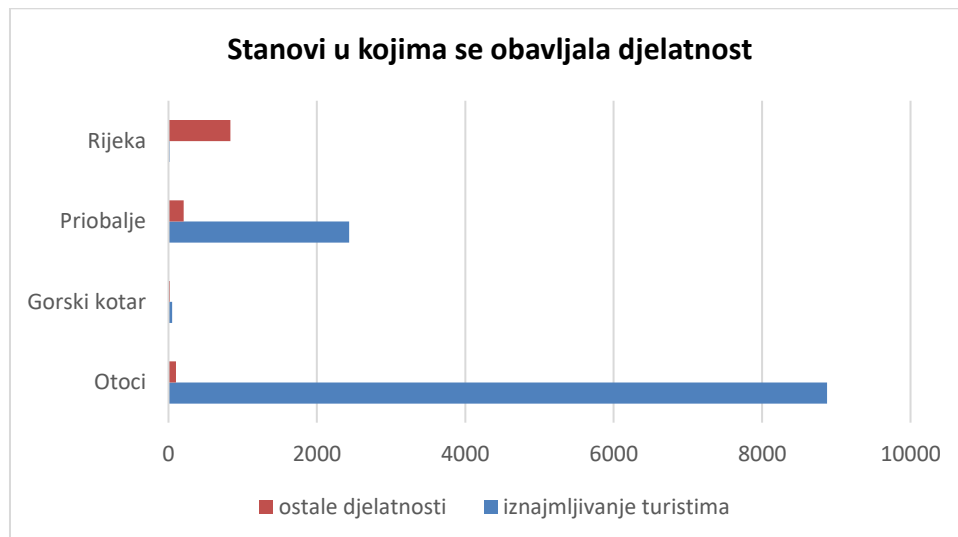
Grafikon 2. Stanovi koji se koriste povremeno u PGŽ



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Slijedi grafički prikaz stanova u kojima se obavljala djelatnost u subregijama Primorsko-goranske županije i Gradu Rijeci.

Grafikon 3. Stanovi u PGŽ u kojima se obavljala djelatnost u PGŽ



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Na razini PGŽ, nastanjene i privremeno nastanjene stanove otpada 73,3% stambenog fonda, na stanove za odmor i rekreaciju 18,9%, te na stanove za iznajmljivanje turistima 5,9%.

Osim stanova za stanovanje, ključnu ulogu imaju stanovi za odmor i rekreaciju što u cjelini predstavlja značajno opterećenje na prostor, komunalnu i energetska infrastrukturu, budući se oni koriste uglavnom tijekom turističke sezone, dok su u ostalom dijelu godine prazni. Dio ovih kapaciteta poprima i turistički karakter, koji se najčešće ne evidentira i ne osigurava društvu nikakve prihode.

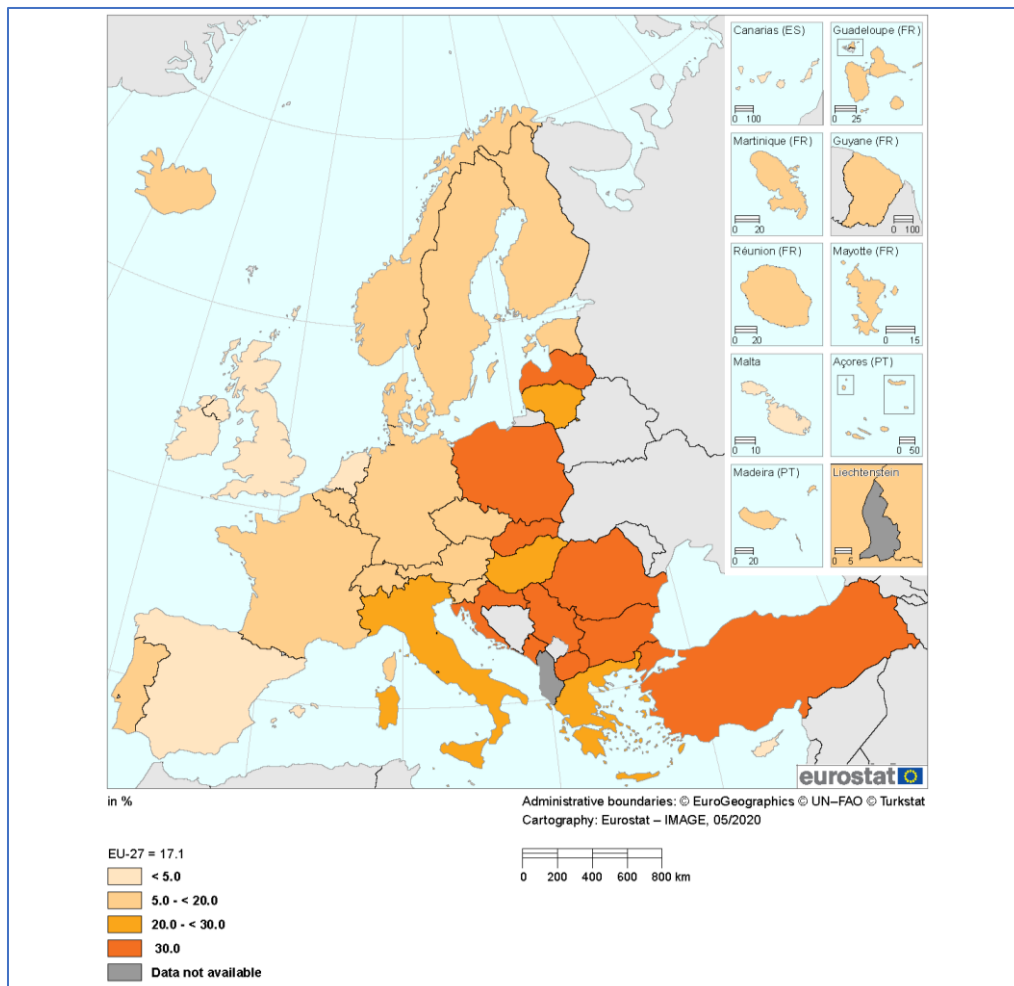
4. Analiza dostupnosti odgovarajućeg smještaja u EU i PGŽ

Unatoč usporavanju rasta stanovništva, mnoge države članice EU karakterizira nedostatak (odgovarajućeg) smještaja. To se dijelom odražava na promjenu u sastavu kućanstava, budući da sve veći udio stanovništva živi sam, dok manje proširene obitelji žive u istom stanu.

Stopa prenapučenosti definirana je na temelju broja soba koje su na raspolaganju kućanstvu, veličine kućanstva, obiteljske situacije i dobi članova. U 2018. godini oko 17,1% stanovništva EU-27 živjelo je u pretrpanom domaćinstvu. Ta se stopa kretala od niže vrijednosti ispod 5,0% na Cipru, Irskoj, Malti, Nizozemskoj i Španjolskoj, do više od 35,0% u Slovačkoj, Poljskoj, Hrvatskoj, Bugarskoj, Latviji i Rumunjskoj (gdje je zabilježen najveći udio, 46,3%).

Na karti 1. daje se prikaz stope prenapučenosti te se uočava da je stopa bila viša u većini istočnih i baltičkih država članica, Grčkoj i Italiji, dok je općenito bila niža u zapadnim i nordijskim državama članicama, kao i u ostalim južnim državama članicama.

Karta 1. Stopa prenapučenosti u 2018. (%)



Izvor: Living conditions in Europe – 2018 edition, Eurostat, European Union, March 2018

Karta 1. ukazuje da su ljudi koji žive u gradovima EU-27 uglavnom živjeli u napučenijim uvjetima nego ljudi koji žive u ruralnim područjima. U 2018. godini 18,7% stanovnika gradova u EU-27 živjelo je u prenapučenom domaćinstvu, dok je odgovarajući udio ljudi koji žive u ruralnim područjima i gradovima i predgrađima 16,7%, odnosno 15,4%.

Analiza pristupačnosti smještaja kroz prizmu raspoloživog broja soba

Uz stopu prenapučenosti, još jedna mjera koja se može koristiti za analizu životnog prostora je prosječni broj soba po osobi. U 2018. godini stanovnici EU-27 imali su u prosjeku 1,6 soba.

Prosječan broj soba po osobi bio je neznatno viši, 1,7, za ljude koji žive u ruralnim područjima nego one koji živi u gradovima ili predgrađima (obje 1,6 sobe). Razlike u

prosječnom broju soba po osobi bile su uglavnom mnogo veće između država članica EU, nego unutar pojedinih država članica kada su bile analizirane stupnjem urbanizacije. U 2018. godini prosječni broj soba po osobi kretao se od visokih 2,2 na Malti, neznatno manje, 2,0 sobe po osobi u Belgiji, Irskoj, Cipru, Luksemburgu i Nizozemskoj, sve do 1,1 sobe po osobi u Hrvatskoj, Poljskoj, Rumunjskoj i Slovačkoj.

Prosječni broj soba po osobi općenito je bio prilično sličan u državama članicama EU-a kada se analizirao stupnjem urbanizacije. Najveće razlike uočene su u nordijskim državama članicama, gdje je prosječni broj soba po osobi u ruralnim područjima bio 0,4-0,5 soba po osobi veći nego u gradovima. Suprotno tome, u Poljskoj je prosječan broj soba bio 1,1 po osobi u sve tri vrste područja, dok je u Grčkoj, Hrvatskoj, Italiji, Mađarskoj, Malti, Nizozemskoj, Rumunjskoj, Slovačkoj i Sloveniji prosječan broj soba bio sličan u sve tri vrste područja.

U nastavku je prikazano stanje u PGŽ na razini subregija po pitanju podjele stanova prema broju soba.

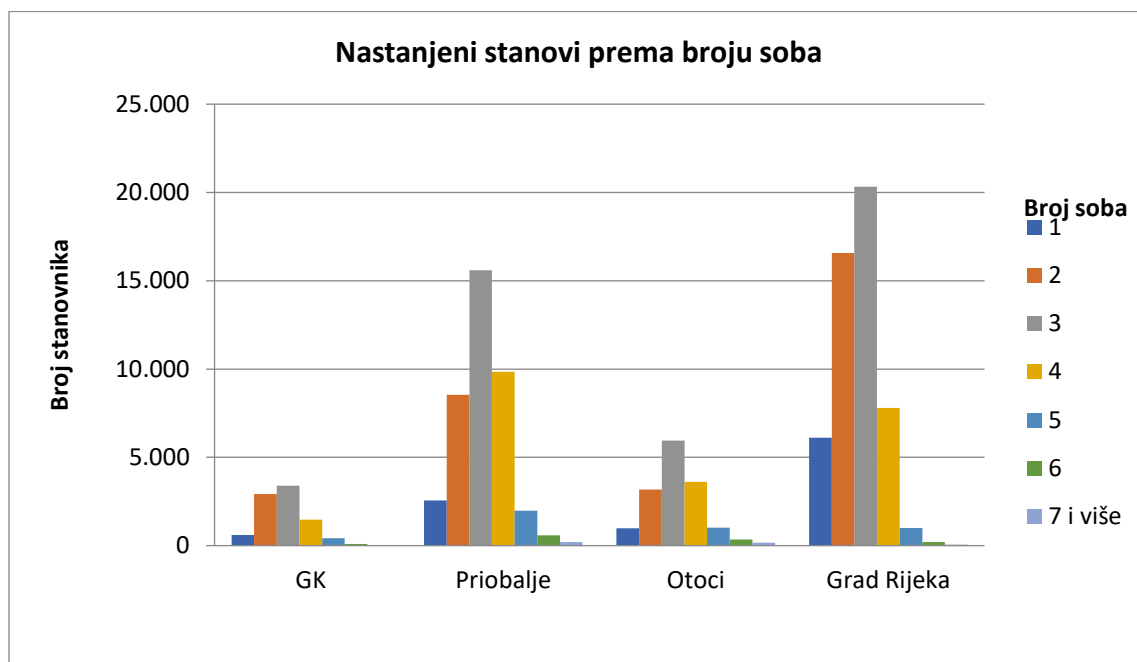
Tablica 10. Nastanjeni stanovi prema broju soba

Broj soba	Gorski kotar	Priobalje	Otoci	Grad Rijeka	PGŽ
1	601	2.565	978	6.109	10.253
2	2.916	8.539	3.168	16.564	31.187
3	3.395	15.598	5.952	20.326	45.271
4	1.469	9.843	3.607	7.798	22.717
5	423	1.976	1.019	998	4.416
6	103	576	347	206	1.232
7 i više	23	206	167	55	451
UKUPNO	8.930	39.303	15.238	52.056	115.527

Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Iz tablice 10. i grafikona 4., vidljivo je da u PGŽ ima najviše nastanjenih stanova s 3 sobe (45.271). Od toga, očekivano ih je najviše u Gradu Rijeci (20.326), slijedi Priobalje (15.598), Otoci (5.952) i na kraju Gorski kotar (3.395). Evidentno je da je vrlo mali broj nastanjenih stanova sa 7 i više soba (451).

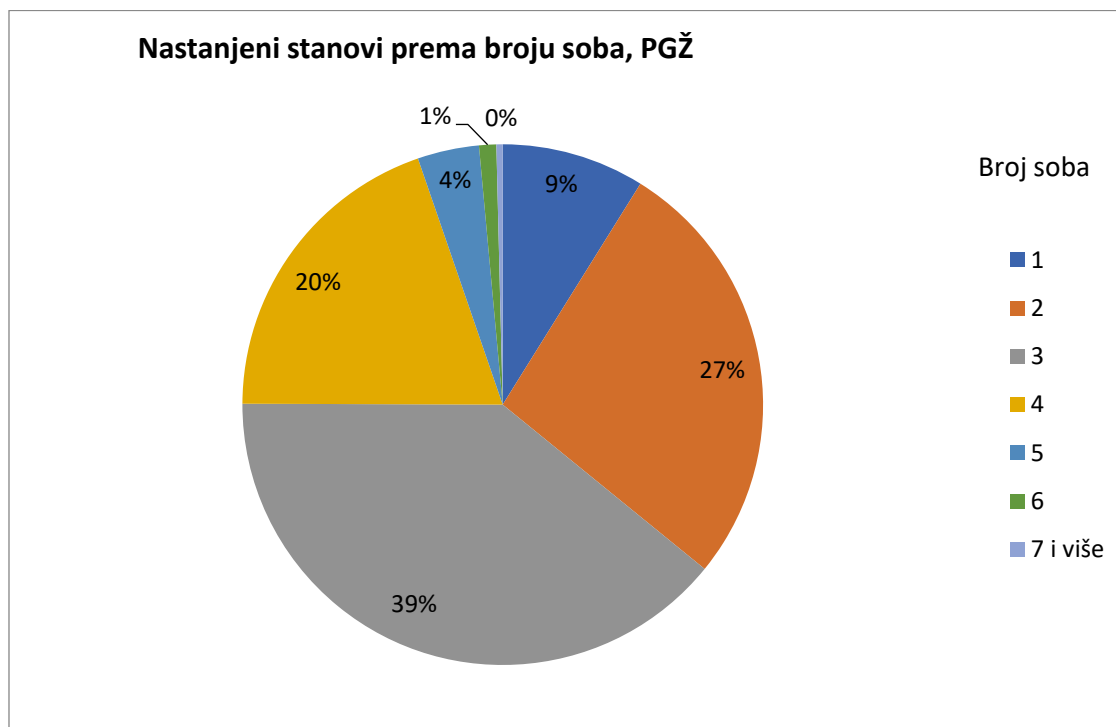
Grafikon 4. Nastanjeni stanovi prema broju soba u PGŽ



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Slijedi grafički prikaz nastanjenih stanova prema broju soba u u Primorsko-goranskoj županiji, u postocima.

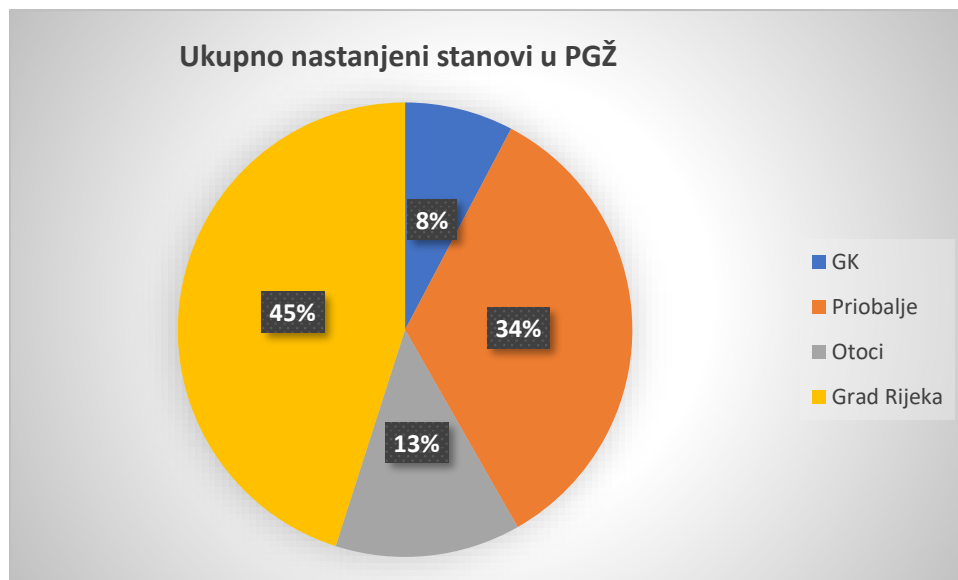
Grafikon 5. Nastanjeni stanovi prema broju soba u PGŽ (%)



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Uvidom u grafikon, razvidno je kako od ukupnog broja nastanjenih stanova u Primorsko-goranskoj županiji, najveći udio od 39% zauzimaju stanovi s 3 sobe, slijede stanovi s 2 sobe koji zauzimaju 27% dok stanovi s 6 soba zauzimaju tek 1%.

Grafikon 6. Udjeli nastanjenih stanova u ukupnom broju u PGŽ (%)



Izvor: DZS, Popis stanovništva 2011.

Stopa prenapučenosti u Hrvatskoj je visoka i u okvirima EU-27, te se manifestira kroz dva kriterija, sa više od 35,0% stanovništva koje živi u pretrpanom domaćinstvu te sa brojem od 1,1 soba po osobi (što je na europskom minimumu).

Iz grafikona 4., 5. i 6. vidljivo je da, kako u svim subregijama te Gradu Rijeci, pa slijedom toga na razini PGŽ, je najveći broj trosobnih stanova, čiji udio čini 39%, dok je nešto manji broj dvosobnih (27%) i četverosobnih stanova (20%). U Gradu Rijeci nalazi se čak 45% ukupno nastanjenih stanova u PGŽ.

5. Promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije

Prema podacima iz Izvješća o tržištu nekretnina, u 2019. godini na području Primorsko-goranske županije evidentirano je ukupno 5.448 kupoprodaja nekretnina. Najveći dio od 44,7% se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana, 26,4% na kupoprodaju građevinskog zemljišta, 10,4% na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta te 9,2% na kupoprodaju kuća. U odnosu na 2018. godinu, broj realiziranih kupoprodaja svih vrsta nekretnina smanjio se za 1,8%. Nasuprot tome, kada se promatra kupoprodaja prema vrsti nekretnine, kupoprodaja stanova/apartmana porasla je čak za 20,9%, dok se kupoprodaja građevinskog zemljišta smanjila za 21,8% u odnosu na 2018. godinu. Okvirni podaci na području Primorsko-goranske županije u periodu od 2017. do 2019.

godine pokazuju da je prosječna cijena kvadrata stanova/apartmana varirala, odnosno bila je najviša u 2017. godini (9.000 kn/m²), a u 2019. godini u odnosu na 2017. godinu smanjila se za 8,1% te je iznosila 8.273,64 kn/m².

Prema Državnom zavodu za statistiku u prvom polugodištu 2020. godine u Hrvatskoj su prodana 1.452 nova stana, od čega su 97,9% prodala trgovačka društva i druge pravne osobe, dok su samo 2,1% stanovi Društveno poticane stanogradnje (Programa POS). Prosječna cijena četvornog metra novoga stana u Hrvatskoj u prvom polugodištu 2020. godine iznosila je 12.824 kune, što je 5,6% više nego u istom razdoblju 2019. godine. Prosječna cijena četvornog metra novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe iznosila je 12.939 kuna, što je 4,6% više u odnosu na isto razdoblje godinu ranije, dok je prosječna cijena četvornog metra stanova iz Programa POS-a iznosila 8.214 kuna i bila je 9,5% viša u odnosu na prvo polugodište 2019. godine.

U sljedećoj tablici daju se podaci o broju kupoprodaja i cijeni po m² za stan prema JLS koje se nalaze na području Primorsko-goranske županije.

Tablica 11. Kupoprodaja stanova/apartmana u PGŽ od 01.01.2017. do 31.12.2019.

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA 2017.		KUPOPRODAJA 2018.		KUPOPRODAJA 2019.	
	(broj kupoprodaja)	kn/m ²	(broj kupoprodaja)	kn/m ²	(broj kupoprodaja)	kn/m ²
Rijeka	1046	8.419	1059	8.490,60	1499	9.217,74
Bakar	5	5.354	10	2.351,18	6	1.253,18
Baška	41	12.253	28	13.268,06	27	13.985,60
Brod Moravice			1	1.690,82	-	
Cres	23	10.732	15	9.391,63	19	12.748,32
Crikvenica	96	9.442	106	9.195,01	93	10.927,59
Čabar	1	3.104	1	2.120,72	1	1.724,14
Čavle	4	6.024	2	6.649,95	4	6.549,99
Delnice	10	4.828	9	3.955,61	22	2.590,16
Dobrinj	98	8.694	61	10.266,79	68	10.408,99
Fužine	1	6.421	11	5.580,72	11	5.374,96
Jelenje			2	4.837,57	-	
Kastav	64	6.978	25	9.009,60	44	8.333,41
Klana	2	5.530	3	3.066,04	2	6.463,53
Kostrena	18	9.375	21	9.087,65	26	11.578,09
Kraljevica	11	7.947	16	7.305,95	9	6.300,95
Krk	31	10.884	30	11.744,56	12	12.488,92
Lokve	2	2.900	-		-	
Lopar	4	7.884	1	6.528,14	2	3.947,52
Lovran	25	11.556	34	6.435,82	33	8.683,92
Mali Lošinj	84	10.165	58	10.755,05	73	11.730,33
Malinska - Dubašnica	143	11.781	119	11.078,71	125	11.664,46
Matulji	39	7.308	58	3.826,71	45	3.582,82
Mošćenička Draga	7	9.981	2	12.936,71	5	10.312,66
Mrkopalj	1	2.740	-		6	3.023,98
Novi Vinodolski	53	8.590	59	7.133,15	42	9.524,83
Omišalj	16	10.032	14	8.786,61	10	10.444,38
Opatija	40	14.325	84	5.293,39	82	14.646,40
Punat	12	12.066	15	12.714,58	17	10.405,65
Rab	55	9.083	50	5.681,11	58	9.075,74
Ravna Gora			2	4.357,92	1	4.814,27
Skrad			-		1	2.172,79
Vinodolska	5	5.497	1	1.255,92	1	6.266,75
Viškovo	71	7.347	98	6.952,47	79	7.612,07
Vrbnik	1	16.544	4	6.649,21	1	14.519,73
Vrbovsko	3	1.070	9	149,70	10	175,43

Izvor: Izvješća o tržištu nekretnina UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša te Grad Rijeka

Iz tablice 11. uočljiva je velika razlika u kupoprodajnoj cijeni (kn/m²) stanova/apartmana u JLS-ovima. Maksimalne cijene postižu se u turističkim mjestima, u Priobalju i na Otocima.

Prema Pregledu tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019. po broju kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u Hrvatskoj u 2019. godini, PGŽ je sa 2.600 transakcija na trećem mjestu, iza Grada Zagreba i Splitsko-dalmatinske županije te se u PGŽ ostvarilo 9,8% transakcija stanova/apartmana od ukupnog broja transakcija u Hrvatskoj.

PGŽ je jedna od četiri županije u Hrvatskoj gdje se bilježi pad broja kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana u 2019. godini, i taj pad iznosi 8,8% u odnosu na 2018. godinu. Bez obzira na pad broja transakcija u 2019. godini, medijalna cijena stanova tj. apartmana u PGŽ i dalje je na visokom četvrtom mjestu u Hrvatskoj te iznosi 9.874 kn/m². Stoga, zanimljivo je primijetiti podatak da je u PGŽ, uz 8,8% manji broj transakcija, medijalna cijena apartmana/stanava porasla za 9,8% u odnosu na prethodnu godinu.

Stanovi/apartmani najmanje su priuštivi u Priobalju. Indeks priuštivosti dobiven je stavljanjem u omjer medijalne cijene stana/apartmana po m² u 2018. godini u JLS-u i prosječnog godišnjeg prijavljenog ostvarenog neto dohotka po zaposlenom, te množenjem sa 100.³ Najviše vrijednosti indeksa priuštivosti koje ujedno upućuju na najmanju priuštivost stana ili apartmana zabilježene su u priobalnom dijelu kako Hrvatske, tako i u PGŽ.

U kategoriju u kojoj je za jedan m² stana/apartmana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti 28 do 36 posto ostvarenog godišnjeg neto dohotka ulazi 17 gradova i općina u Hrvatskoj. Sa područja PGŽ to su Krk i Baška.

Među prve 72 najnepriuštivije lokalne jedinice u Hrvatskoj (od ukupno 163 jedinice lokalne samouprave za koje je raspoloživa vrijednost indeksa priuštivosti) sva su naselja priobalna, odnosno nalaze se u priobalnim županijama Hrvatske, a takva je situacija i u PGŽ.

³ Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.