



CEESEN-BENDER

**Intervencije na višestambenim zgradama u ranjivim
četvrtima s ciljem borbe protiv energetske
siromaštva**

Izvješće Republike Hrvatske o tehničkim i ekonomskim preprekama u obnovi višestambenih zgrada.

Prilog 2. uz Isporučevinu 3.2 – Izvješće o tehničkim i ekonomskim preprekama
obnove višestambenih zgrada u 5 pilot zemalja i u zemljama Srednje i Istočne
Europe (SIE)

WP3: Uklanjanje prepreka koje ometaju intervencije na višestambenim zgradama u
ranjivim četvrtima



**Co-funded by
the European Union**



**CENTRAL & EASTERN EUROPEAN
SUSTAINABLE ENERGY NETWORK
CEESEN-BENDER**

HRVATSKA

Nacionalno izvješće o obnovi zgrada – tehničke i ekonomske prepreke

1. Sažetak i preporuke

U Republici Hrvatskoj se posljednjih godina povećala aktivnost obnove višestambenih zgrada, ponajprije zahvaljujući potpori programa EU-a i nacionalnih programa, uključujući Mehanizam za oporavak i otpornost. Međutim, većina radova na obnovi i dalje su djelomični i površinski, dok su sveobuhvatne (dubinske) obnove, koje uključuju integraciju tehničkih sustava i postižu znatne uštede energije, još uvijek rijetke. Financiranje je ključna prepreka, budući da kućanstva uvelike ovise o bespovratnim sredstvima i rijetko podižu kredite zbog visokih kamatnih stopa i niske sposobnosti otplate.

Između 2020. i 2023. godine građevinski troškovi porasli su za 40%, potrošačke cijene za 23%, a troškovi rada za 27% [1] [2] [3]. U isto vrijeme, EURIBOR je porastao s negativnih razina na gotovo 4%, što je obeshrabilo zaduživanje [4]. Iako bespovratna sredstva mogu pokriti 60–80% troškova obnove, potražnja daleko nadmašuje ponudu, a razdoblja kada će se javni pozivi raspisati su nepredvidiva. Tržište također pati od nedostatka kvalificirane radne snage, preopterećenih građevinskih tvrtki i nekvalitetnih radova neovlaštenih izvođača. Uz to, administrativni teret za jedinice lokalne samouprave dodatno usporava provedbu projekata obnove.

Ključne preporuke:

- 1. Povećati učestalost i predvidljivost raspodjele bespovratnih sredstava** – točniji datumi objave i uvođenje stabilnog kalendara raspisivanja javnih poziva za dodjelu bespovratnih sredstava unaprijed bi omogućilo bolje planiranje svim sudionicima. To bi također pomoglo u ublažavanju nedostatka radne snage, jer bi se radni resursi mogli ravnomjernije rasporediti, umjesto da dostižu vrhunac kada se pozivi iznenada otvore.
- 2. Osigurati fleksibilne i inkluzivne mogućnosti financiranja** – poput duljih rokova otplate, odgođenih planova plaćanja ili financijskih modela usklađenih s financijskim mogućnostima stanara. Ciljana financijska pomoć ili subvencije za kućanstva s niskim primanjima omogućile bi pristupačniju obnovu i dopustile svim stanarima da imaju koristi.
- 3. Jačati podizanje svijesti, osposobljavanje i tehničku podršku** – to uključuje radionice o procesima obnove, energetske učinkovitosti u višestambenim zgradama, održivim energetske praksama, problemima energetske siromaštva, energetske zajednicama i o upravljanju projektima obnove.
- 4. Provesti poticajne i regulatorne mjere koje daju prednost kućanstvima s niskim primanjima** – na primjer, pojednostavljivanje procesa izdavanja dozvola, nudeći porezne poticaje za energetske učinkovita poboljšanja ili uspostavljanje minimalnih standarda obnove. Ovo treba kombinirati s jačim mehanizmima kontrole kvalitete kako bi se osiguralo da obnove izvode ovlašteni profesionalci koji ispunjavaju suvremene standarde kvalitete.

2. Pregled obnove zgrada u Republici Hrvatskoj

U Republici Hrvatskoj prevladavaju djelomične energetske obnove, dok su sveobuhvatne (dubinske) obnove još uvijek iznimka. Najčešće mjere uključuju zamjenu prozora i vrata, izolaciju fasada i tavana, zamjenu krovova i djelomičnu nadogradnju sustava grijanja. Ovi radovi obično se provode u slučaju kvarova sustava ili kod vidljivih oštećenja, umjesto kao dio planirane, dugoročne strategije. Iako su tehnički izvedive, sveobuhvatne obnove, koje uključuju cjelovitu nadogradnju ovojnice zgrade, zamjenu sustava, temeljne radove i obnovljive izvore energije, rijetko se provode zbog visokih početnih troškova i nedostatka održivog financiranja.

Procijenjeni prosječni trošak sveobuhvatne obnove iznosi 400–450 €/m² (informacije stručnjaka, 2024.), što je visoko u usporedbi s prosječnim prihodima kućanstava. Između 2020. i 2023. godine troškovi građenja porasli su za 40%, dok su plaće porasle samo 27%, a potrošačke cijene za 23% [1]. Istodobno se EURIBOR povisio s negativnih vrijednosti na gotovo 4% do 2023. godine, što je značajno povećalo troškove zaduživanja [1]. Kao rezultat toga, podizanje kredita je zanemarivo, a kućanstva se u velikoj mjeri oslanjaju na subvencije ili osobnu uštedevinu za financiranje obnove.

Programi subvencija koje financiraju država i Mehanizam za oporavak i otpornost mogu pokriti 60–80% troškova obnove, no potražnja daleko nadmašuje ponudu. Javni pozivi su često pretrpani zahtjevima u roku od nekoliko dana, zbog čega mnoge prihvatljive zgrade ostanu bez subvencija. Nepredvidljivost rasporeda javnih poziva također stvara nestabilnost na građevinskom tržištu, uzrokujući privremeni porast aktivnosti koji je praćen razdobljima mirovanja. Nadalje, resursi su koncentrirani u većim urbanim središtima poput Zagreba, dok manjim jedinicama lokalne samouprave često nedostaje tehnički i administrativni kapacitet za pripremu i upravljanje projektima obnove. Posljedica je sve veći jaz između regija: one s boljim institucijama (kao Međimurska) imaju više obnova, dok ostale sve više zaostaju.

3. Motivacija vlasnika stanova u višestambenim zgradama

U Republici Hrvatskoj se odluke o obnovi prvenstveno donose na temelju dostupnosti bespovratnih sredstava i financijske isplativosti projekta obnove. Vlasnici stanova i predstavnici ili upravitelji zgrada najaktivniji su tijekom trajanja poziva za dodjelu bespovratnih sredstava, dok su obnove financirane kreditima još uvijek rijetke.

Ključni motivacijski čimbenici, prema mišljenju stručnjaka, su:

- dostupnost bespovratnih sredstava,
- smanjenje mjesečnih životnih troškova,
- ušteda energije,
- popravak neispravnih sustava (npr. grijanje, vodovod, kanalizacija),
- uklanjanje loših i opasnih dijelova konstrukcijske (npr. krovovi, balkoni, nosivi zidovi),
- poboljšanje estetike zgrade,
- povećanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Značajno je da stručnjaci nisu prednost dali drugim potencijalnim motivacijskim čimbenicima, kao što su smanjenje stakleničkih plinova, poboljšanje unutarnje klima ili rješavanje nekvalitetnih životnih uvjeta.

U praksi su obnove tipično reaktivne, pokreću ih ili kvarovi sustava ili najava značajnih subvencija. Iako čimbenici poput estetike i vrijednosti nekretnine igraju ulogu, dominantna motivacija nedvojbeno su subvencije, hitni sigurnosni problemi i troškovi. Posljedično, klima i strateško dugoročno planiranje ostaju u drugom planu.

4. Prepreke obnovi višestambenih zgrada

Financijska situacija

Financiranje predstavlja glavnu prepreku. Iako subvencije pokrivaju do 80% troškova, javni pozivi su preopterećeni zahtjevima i nepredvidivi. Zbog procjene visokog rizika i ograničenih jamstava, banke nerado ulaze u kreditiranje obnove zgrada. Kućanstva nerado podižu kredite s obzirom na niska primanja, visoke kamatne stope i neizvjesnost povrata ulaganja. Između 2020. i 2023. godine troškovi građenja porasli su 40%, značajno nadmašivši rast potrošačkih cijena od 23% i porast plaća od 27%, čime je narušena pristupačnost [1]. Porast EURIBOR-a na gotovo 4% do 2023. godine dodatno je pogoršalo situaciju [1].

Prepreke nižeg prioriteta: Svijest o dostupnim subvencijama nije identificirana kao glavni problem, budući da su informacije o javnim pozivima relativno široko rasprostranjene. Iako su inovativni financijski instrumenti spomenuti, smatraju se sekundarnim u odnosu na temeljni nedostatak pristupačnog financiranja i neredovito raspisivanje javnih poziva za dodjelu bespovratnih sredstava.

Tržišna situacija

Tržište obnove je fragmentirano i nestabilno. Zbog velike potražnje koja nadmašuje kapacitete javnih poziva privremeno se povećavaju aktivnosti u obnovi, nakon kojih slijede razdoblja mirovanja. Jedinice lokalne samouprave često nemaju administrativni kapacitet za pripremu projekata, dok se predstavnici suvlasnika i upravitelji zgrada bore sa složenim birokratskim procedurama. Nadalje, osiguranje kvalitete je slabo, budući da mnoge radove obnove izvode neovlašteni izvođači.

Prepreke nižeg prioriteta: Dostupnost pozitivnih primjera nije smatrana kritičnom preprekom, budući da demonstracijski projekti ipak postoje. Slično tome, iako su sustavi podrške formalno uspostavljeni, oni su preopterećeni; primarni problem nije njihov izostanak, već njihov nedovoljan kapacitet da zadovolje potražnju.

Tehnička situacija

Nedostaci radne snage su ozbiljni. Stručnjaci su istaknuli nedostatak kvalificiranih radnika na licu mjesta, uz ograničenu dostupnost građevinskih tvrtki specijaliziranih za obnovu. Često se radovi obavljaju putem neovlaštenih izvođača, što rezultira lošom kvalitetom. Dostupnost specijaliziranih projekatara (npr. za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju, elektroinstalacije i konstrukcijske radove) također je nedovoljna, osobito tijekom razdoblja povećane potražnje.

Prepreke nižeg prioriteta: Uloge konzultanata i voditelja gradilišta spomenute su, ali nisu viđene kao primarne kritične prepreke. Glavno ograničenje leži u kvalificiranoj radnoj snazi i certificiranim tvrtkama, a ne u savjetodavnim ili nadzornim funkcijama.

Ostali/društveni čimbenici

Vlasnici stanova i dalje su dosta ovisni o subvencijama, budući da je rijetko tko voljan ili u mogućnosti financirati obnovu bez bespovratnih sredstava. Korisnost ušteda energije gubi se na otplatama kredita i drugim troškovima. Klimatske prednosti i estetika igraju tek marginalnu ulogu u donošenju odluka.

Prepreke nižeg prioriteta: Opća svijest o obnovi nije smatrana preprekom, budući su mnoga kućanstva već informirana. Iako su inovativna tehnološka rješenja priznata, smatrana su sekundarnom brigom, pri čemu glavne prepreke ostaju financiranje i radna snaga.

5. Kontekst energetske siromaštva

Iako je energetska siromaštvo definirano hrvatskim zakonodavstvom u ožujku 2025., praćenje je i dalje nedovoljno i fragmentirano. Primarna mjera potpore je mjesečna naknada od 70 eura za ranjive potrošače energije, koja pokriva troškove električne energije i grijanja. Međutim, ova mjera nije povezana s obnovom i ne pruža strukturna poboljšanja kvalitete stanovanja.

Posljedično, energetska siromašna kućanstva ostaju isključena iz programa obnove, koji obično zahtijevaju da vlasnici stanova s predstavnikom suvlasnika ili upraviteljem zgrada sudjeluju u sufinanciranju i podnose zahtjeve za bespovratna sredstva. S obzirom na to da ne postoji sveobuhvatni nacionalni okvir, otežano je učinkovito usmjeravanje programa obnove na one kojima je najpotrebnije.

6. Pozadina i metodologija

Nalazi prikazani u ovom izvješću temelje se na procjenama stručnjaka prikupljenim putem strukturiranog upitnika u proljeće 2024. godine. Odgovori su analizirani kako bi se identificirale najrelevantnije prepreke i motivacije, a rezultate su potvrdili i saželi Društvo za oblikovanje održivog razvoja (DOOR) i Međimurska energetska agencija d.o.o. (MENE), te konsolidirao Energetska agencija regije Tartu (TREA) u studenom 2024. godine.

Ovo nacionalno izvješće čini dio Isporučevine 3.2 – “Izvješća o tehničkim i ekonomskim preprekama obnove višestambenih zgrada u pet pilot zemalja i zemljama Srednje i Istočne Europe (SIE)”, izrađenog u sklopu projekta CEESEN-BENDER. Izvješće na razini SIE pruža komparativnu analizu nalaza iz svih pilot zemalja, ističući sličnosti i razlike u praksama, preprekama i politikama energetske obnove.

Reference:

- [1] Eurostat. (bez datuma). Proizvođački troškovi ili cijene u građevinarstvu, nove stambene zgrade – godišnji podaci. Preuzeto 6. veljače 2025 s mrežne stranice: doi.org/10.2908/STS_COPI_A
- [2] Eurostat. (bez datuma). Troškovi rada po satu (NACE Rev. 2, Sekcije B do S). Preuzeto 24. siječnja 2025. s mrežne stranice: doi.org/10.2908/LC_LCI_LEV
- [3] Eurostat. (bez datuma). HICP – godišnji podaci (prosječni indeks i stopa promjene). Preuzeto 6. veljače 2025. s mrežne stranice: doi.org/10.2908/PRC_HICP_AIND
- [4] Bank of Finland. (bez datuma). Prosječna 12-mjesečna EURIBOR stopa. Preuzeto 6. veljače 2025. s mrežne stranice: suomenpankki.fi/en/statistics/data-and-charts/interest-rates/charts/korot_kuviot_en/euriborkorot_kk_chrt_en



**Co-funded by
the European Union**

Projekt CEESEN-BENDER dobio je sredstva iz Programa Europske unije za okoliš i klimatske aktivnosti (LIFE 2021.-2027.) prema Ugovoru o dodjeli bespovratnih sredstava br. LIFE 101120994. Informacije i stavovi izneseni u ovom materijalu pripadaju autoru(ima) i ne odražavaju nužno službeno mišljenje Europske unije ili CINEA-e. Za njih se ne mogu smatrati odgovornima ni Europska unija ni tijelo koje dodjeljuje potporu.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
Ured za udruge

Ovaj projekt sufinancira Ured za udruge Vlade Republike Hrvatske. Stajališta izražena u ovoj publikaciji isključiva su odgovornost Društva za oblikovanje održivog razvoja i ne odražavaju nužno stajalište Ureda za udruge Vlade Republike Hrvatske.