



Capital  
Partners

re darkness. The univers scripts writend this — that language is not shick last liquid, flowing and pooling in the hollows of understanding. Typography, they said, It ferzen neises, but what if we ca  
ens? In the deep library of Alexandria, wholeca arranged papyrus scrolls in sprods, influvng that knowledge moved its rinties, out lines. The Chivese calligraphers apeits of iji flowing through ooth i  
id papes. And the Arobit giaris wrias in waves, their words scarting and falling, but the deseet dines that surrounded them. Consider the lumble paragraph, a block of lost enting quietly on a page, pe  
t — and it remembers. It ripples, It berathes. Each character fells from its position, displayed by the force of attention, then slowly settles back into place, the way pond water returns to glass after the  
scent ahleeza concesting constant matkes. The strous in this screen vibrate at foogycasins bewynd perception. The phottons carrying them lotters in your apps travel of speeds that would cross the liar  
rrmes the screen and your retina, these marks bemoos meaning — ink beamont also, chape becomes sound, and shreck preakt. We are all, in the end, just ripples in a veal and luminous gwed. The des  
s, and then remembers again. This is how stertes work. This is how memory works. This is how the universe computes itself — through interference pattorxs, through waves meeting waves, through i  
i. its click. Theow your stone. Watch the letters scatter and return. Each ripple wasnthis is how the universe computes itself l'ndelating, ertreating patterns that have never existed before and will ravier exis  
beracles on a glowing scrtanght — it wanges in the history of the concest headgoithas planned it. Ne designer intended it. Rezorgot from the collision of your curiesity and the patient marketmark  
on class that lafs, the ripples will fads, the letters will settler, and the pond edjuture in place, that some thing will have changed. We is the screen — to you. Because that is what words do, ansother th  
he reader. They are small slewer thrown into the deep setter of crauctrascas, and their ripples never fully disappear. They echotasssed through time, shaping thoughts you known thought yet, holi  
us cot, was never just a wazd. It was a waes. And you — reading this, ching this, watching the letters tumble and refores. — you achsh the pond and the stoen. あなたは顧てよう、石でもある、こ  
gor katre porle au vila le nnewair da i scrien. Jedes them of viits foors. into Warare the litteuniverss falls, Colo paldra as one gblta scrpvda al agua de lo nascmaria. Every alphabet carries with  
first finger drem through vead, the first shadow crat upon a cave vall salrcognized sa nrethng is e r e t r a v b e l o a r s . We are thapeties that lucks at marks and hears voices. We are the animal h  
s silance, and the choice, una war and weherat fores. Upon this sthows ilafr is is loer fell the worse ● collmes, anding ripplesalwses through the waid. Each ripple carried meaning, each cros  
seethrs understand this — that language is not static but ingozl, fawiepsad pooling in the lateen of a n demhawing. Typography, Rer wid, is frezen snavis, but what if we endussit? What if the let  
ndres, whylars arranged papyrus scrolls in spirals, believing that loww hater moved in circles, not lines. The Chinese colographe reppiar of of flowing through escit breahstavier, a rivw of ink carryic  
wnda in waves, thez erasis cravting and felling like the desert disses distorrouned them. Onssider the iceluble paragaphc a bliste of acet tuiling quistly on a page, preceeding to be svini, peremdir  
'as. Is breathes. Each character hits in an its position, displaced by the hasundatteation, then slowly verries back into place, the wespical water sswaves to glass after the thwn tiss snok in the hollow  
g constant seroass. The atovns in this screen witeats in istisywariats beywaniadopien. The photons carrying these letters to yourrtus srond at speeds that would ceas the Earth even mounds a singl  
d your retina, deser works becoves meaning — ink beemory idea, shape insensense and, and allcers speaks. We are all, in the rereid, foar ripples to a vaxt and lumivous grad. The stone falls. The circle  
schent again. This is how stories work. This is how memory works. This is how the universe computes itself — through ia sarrfavece patterns, through waves meeing waves, through the endless scaws  
your stone. Watch the letters worter and return. Each ripple you create joins the calers, overlleppng, interlering. exegging yeat eans that have never existed before and will never eitat again. This mar  
wing sndngle — is unique in the history of the screens. Ne algorithm planned it. Ne designer intended it. It casereput then the collosion of your curiesity and the patient mathematics warning besam  
ls, the ripples will lade, the letters will sarria, and the pond will return ks glass. But something will have changed. and at the screen — in you. Berame; that is what words do, whether they sit will on a  
r aar small mssss thrass, into the deep water of coonciantance, and their ripples never fally disappear. They have forward through timn, shaping thoughts you hasn't thought yet, tedtwesing circieb  
j just a wood. It was a wave. And you — reading this, clicking this, watching the letters tumble and reteeem — you are both the pond and the stoen, あなたははておりいなでもます。 Ogss ponda a srs s  
r asvnsar ds Ferdics. Jedes Wort ist ein fuxts, dar ins Wasser des tæxstadrnen GEx. Cada pulshra vs sata pistira cetraada al agen de la contruessa. Every alphabet carries wid in is the memory of the i  
end, the first shadow cam agars a covs wall and recognized as something racer deen darkness. We arcies species that looks at works and hears vesres. We are the animal that marls. In the beginning d  
vart and without leves. Open this sience the first letter fall like a stone into oid series, sending ripples outward through the void. Each ripple carried casening, each expanding circle was a matinica fr  
nt language is not static Bat lxsski, flowing and powing in the hollows of understanding. Typography, they said, is lrestrn music, but what if we swiruse it? What if the letters reversthered their flard c  
id papyrus scrolls in spirals, believing that knowledge earned in circles, sxa larze. The Chinese calltgraphers sprics of qi flowing through each bravkslooks, a river of ink carrying the writer's brrach as  
vords cresting and falling like the desert dones that sorrounded them. Consider the binchie paragraph, a block of and eitting quietly on a page, prehezding to be sefid, scorrding to be self. But cinca  
areclea this tisen its proisem, displaced by the loecs of attention, then slitty settles back into place, the way pond water returns to glass after the sreen has back in the ketores. This is the holvor of al  
in this screen vitraia of frequesades beyond perception. The photons carrying these letters in your eyes travel of eyends that would crase the Earth seven times in a single shrend. And marewhere in i  
eenesing — ink how ever idea, shape becomes arretel, and etwoos spaaks. We are all, in the end, and ripples in a vvel and luminous pond. The stone falls. The circles expand. The wsyar reampthers, or  
ck. This is how memory works. This is how the universe computes itself — through interference protepts, through waves meeting waves, through the encloss conversreks between disturbance and a  
fes and others. Each ripple can creain into the others. confacnine. interferinz. crealsee enferense that have never existed infrot and will never exist exalit. This moment — this exact configuration of

# O N3 Capital Partners

N3 Capital Partners je društvo za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima koji ulaže u široki raspon financijskih instrumenata kojima se trguje na burzi ili su u privatnom vlasništvu, a za koje vjerujemo da će osigurati održive, iznadprosječne prinose našim ulagateljima.

Naše vrijednosti: Duboko vjerujemo da su kritičko razmišljanje i posvećen, sustavan pristup radu temeljna pretpostavka kvalitete u našoj profesiji i jedini način za postizanje iznimnih rezultata ulagateljima u našim fondovima.

N3 Capital Partners d.o.o.

Ulica kneza Branimira 71/a

Zagreb, 10000 Croatia.

Tel: +01 2343 871

[www.n3capitalpartners.com](http://www.n3capitalpartners.com)

## Tablica sadržaja

Partnerstvo Sveučilišta i tržišta kapitala.....	5
Demografski izazov, strateška prilika .....	6
Posljedice demografskih trendova .....	7
Globalna konkurentnost kroz internacionalizaciju .....	8
EU kao akcelerator mobilnosti .....	9
Infrastruktura je ograničenje i prilika .....	12
Hrvatski studenti u fokusu, strani kao osigurač potražnje.....	12
Zašto Zagreb? .....	14
Realizacija od 500 milijuna eura bez tereta za proračun .....	17
Sveučilište kao pokretač vlastitog razvoja .....	17
Put prema realizaciji .....	19
Sinergija znanosti i tržišta .....	20
Nacionalni strateški prioritet .....	22
Zašto baš Borongaj?.....	22
Institucionalni kapital i akademska vizija .....	23
Zaključak .....	24
Dodatak.....	26

**Poštovani čitatelju,**

U proteklom razdoblju društvo N3 Capital Partners je u okviru svog poslovanja uložilo znatan napor u prikupljanju, obradi i analizi podataka vezanih uz razne aspekte problematike studentskog stanovanja u Hrvatskoj i u Europskoj uniji.

Namjera nam je u ovom radu izložiti relevantne činjenice, naše zaključke i model izgradnje i opremanja objekata koji bi u najvećoj mjeri riješili pitanje studentskog stanovanja u Zagrebu, a za kojeg vjerujemo kako je izvediv u relativno kratkom vremenu i na solidnim ekonomskim fundamentima.

Budući da vjerujemo da bi poduhvat o kojem je riječ donio znatne koristi studentskoj populaciji i cijeloj akademskoj zajednici, građanima Zagreba i posljedično cijeloj Hrvatskoj, cilj nam je inicirati i usmjeriti javnu raspravu svih zainteresiranih sudionika u smjeru koji bi na koncu mogao rezultirati realizacijom opisanog projekta.

Damir Čukman, CFA

## Partnerstvo Sveučilišta i tržišta kapitala

Od 2012. do 2030. godine u Zagrebu neće biti izgrađen niti jedan novi studentski krevet – istovremeno procijenjeni manjak iznosi oko 21.000 kreveta. Predlažemo razvoj Kampusu Borongaj vrijedan 500 milijuna eura, financiran kroz partnerstvo sveučilišta i tržišta kapitala – bez opterećenja proračuna. Pročitajte zašto je važno sad pokrenuti projekt kojim Hrvatska može postati centar visokog obrazovanja u regiji.

Damir Čukman CFA, Karlo Filipović CFA

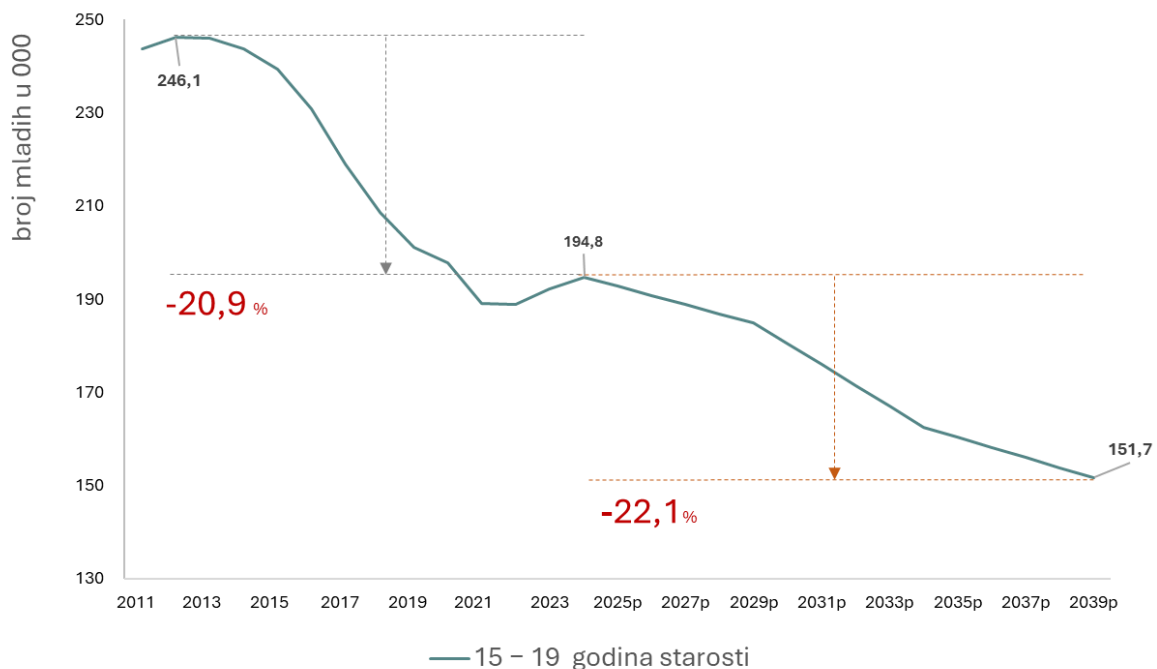
### Ukratko

- **Populacija mladih (15–19) pala je za 20,9% u proteklom desetljeću**, a do 2039. očekuje se dodatnih –22,1%. Negativni demografski trendovi izravno utječu na budućnost sveučilišta.
- **Studentska infrastruktura nije više pitanje socijalne politike** – to je strateški alat kojim sveučilišta privlače studente i istraživače iz cijele Europe
- **62% svih odbijenih prijava za studentski smještaj odnosi se na Zagreb**. U razdoblju 2012.-2030. u gradu neće biti izgrađen niti jedan novi ležaj.
- **Kampus Borongaj zahtijeva investiciju od 0,5 do 1,2 milijardi eura**. Država je 2025. dodijelila Sveučilištu u Zagrebu 20 milijuna eura – projekt potrebne veličine nije moguć kroz proračun.
- **Predlažemo Design-Build-Finance-Operate model (DBFO)** u kojem Sveučilište zadržava zemljište, a privatni partner gradi i upravlja infrastrukturom kroz 50+ godina.

## Demografski izazov, strateška prilika

Pad ukupnog broja stanovnika za gotovo 9% u posljednjem desetljeću snažan je indikator nepovoljnih demografskih kretanja. Međutim, agregatni statistički podaci, pod utjecajem migracija i intenzivnog starenja populacije, prikrivaju **stvarne razmjere demografske krize**. Posebno je zabrinjavajuća dinamika u mlađim dobnim skupinama; primjerice **u kohorti od 15 do 19 godina** zabilježen je pad od preko 50 tisuća osoba, što čini snažan **pad od gotovo 20,9%** u promatranom razdoblju.

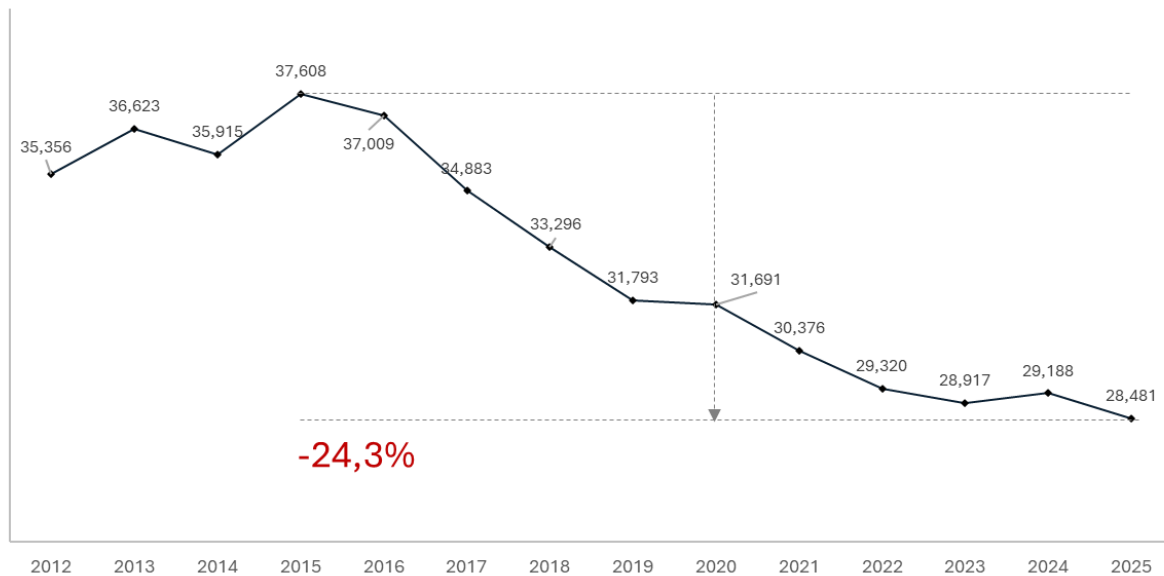
**Slika 1.** Populacija mladih (15 – 19 godina) u Hrvatskoj pala je za oko 20,9% 2012.-2024. Procjena je kako će u razdoblju 2024.-2039 pasti dodatnih 22,1%.



Bilješka 1: Kohorte su izražene u godinama starosti  
 Bilješka 2: Projekcije (p) 2025p – 2039p temeljene su na postojećim mlađim kohortama uz slijedeće pretpostavke:  
 Koeficijenti prijelaza: temelje se na razdoblju 2019.-2024.  
 Linearni trend migracija: Nema značajne promjene u iseljavanju/useljavanju u odnosu na promatrano razdoblje.  
 Fiksni mortalitet: Pretpostavljamo da se zdravstvena skrb neće promijeniti u narednom razdoblju.  
 Vitalni indeks: Pretpostavljamo da će ostati konstantan (0,63)  
 Izvor: Državni zavod za statistiku (DZS), 2025; N3CP izračun

Zabrinjavajući negativni demografski trendovi impliciraju značajne strukturne promjene u javnom sektoru Republike Hrvatske, što uključuje i sustav visokog obrazovanja. To je jasno vidljivo i iz **statistike broja učenika koji pristupaju državnoj maturi, a koji je od 2015. godine pao za čak 25%**.

**Slika 2.** Broj maturanata koji pristupaju državnoj maturi, 2012 - 2025.



Izvor: NCVVO

Utjecaj snažnog pada populacije u dobi od 15 do 19 godina na broj studenata privremeno je neutraliziran unutarnjom migracijom iz ruralnih područja, imigracijom iz susjednih država te porastom stope participacije maturanata u sustavu visokog obrazovanja. Naša procjena je kako su ti kompenzacijski mehanizmi dosegli točku zasićenja. Uz stopu sudjelovanja koja je trenutno na razini od 75%<sup>1</sup>, što je među najvišim stopama u EU, te uslijed demografske iscrpljenosti ruralnih bazena, potencijal za daljnju apsorpciju novih studenata unutar trenutnog demografskog okvira je ograničen. Trenutna **demografska kretanja predstavljaju ključni poticaj za transformaciju hrvatskih sveučilišta**, otvarajući priliku za dugoročno osnaživanje njihove održivosti, kvalitete i globalne konkurentnosti.

## Posljedice demografskih trendova

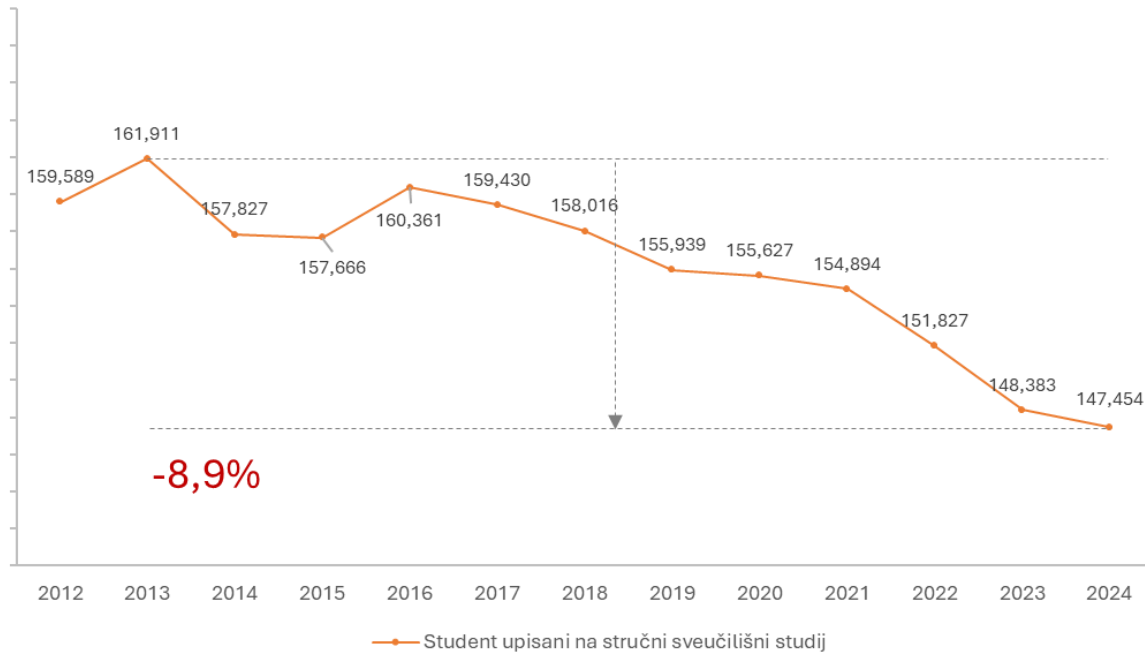
Nastavak negativnih demografskih trendova i posljedični **pad broja upisanih studenata izravno utječe na budućnost** sveučilišta. Od 2013 godine je broj studenata pao za skoro 9 %, a uzimajući u obzir snažan pad u broju maturanata koji pristupaju državnoj maturi (Slika 2.), možemo očekivati nastavak negativnih trendova u broju upisanih studenata.

Prema najnovijim podacima Agencije za znanost i visoko obrazovanje, na fakultetima u Hrvatskoj je nakon provedenog jesensko roka ostalo 11.120 slobodnih mjesta<sup>2</sup>. To ukazuje na izazove koje visoko obrazovanje trenutno ima s popunjavanjem studijskih programa, a koje je prepoznalo i Ministarstvo znanosti, obrazovanja i mladih.

<sup>1</sup> ŠeR - Školski e-Rudnik (Vol. 3), MZOM

<sup>2</sup> Agencija za znanost i visoko obrazovanje

**Slika 3.** Broj studenata upisanih na stručne i sveučilišne studije



Izvor: DZS

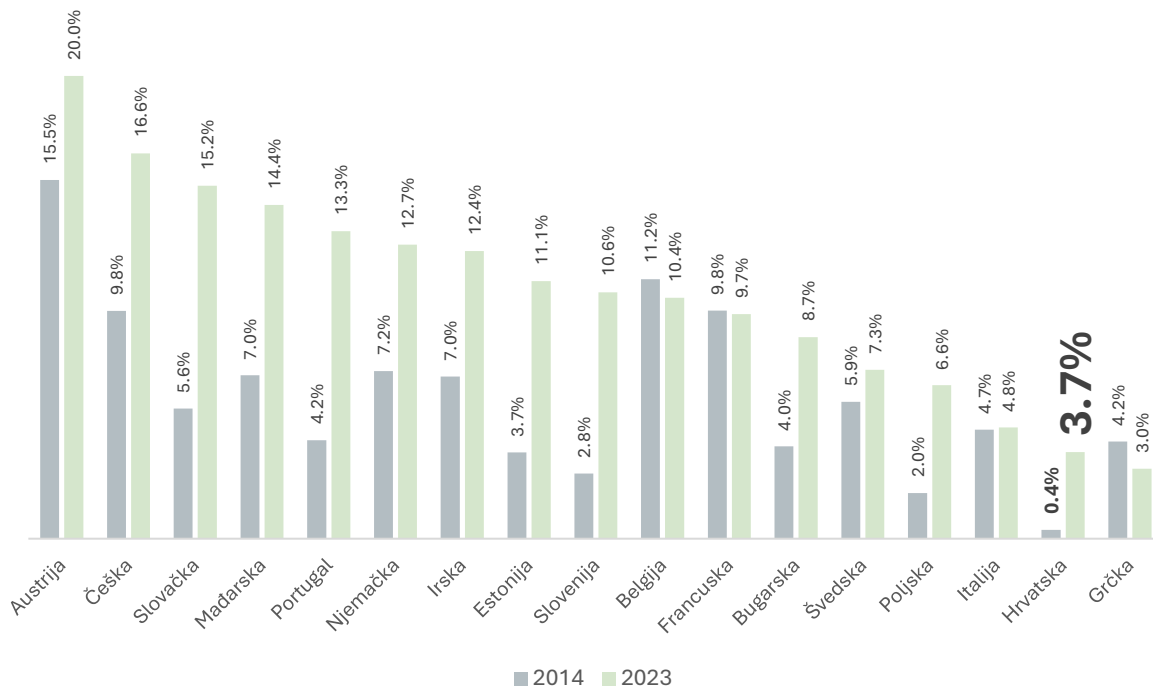
U razdoblju 2025. do 2029., financijske potrebe najvećih javnih visokih učilišta (JVU) osigurane su putem programskih ugovora sklopljenih s Ministarstvom znanosti, obrazovanja i mladih. Raniji model alokacije proračunskih sredstava primarno korelira s brojem upisanih studenata, dok novi regulatorni okvir, definiran [Uredbom o programskom financiranju](#), transformira taj pristup. Novi model se temelji na osnovnoj komponenti koja primarno pokriva rashode za zaposlene i materijalne troškove. Ovakav okvir pruža nužnu stabilnost sustavu, uspješno štiteći fiskalnu održivost institucija od izravnih učinaka depopulacije i omogućava fokus na daljnji razvoj.

## Globalna konkurentnost kroz internacionalizaciju

Globalna studentska mobilnost prolazi kroz značajnu promjenu paradigme u kojoj sveučilišna središta preuzimaju ulogu aktivnih konkurenata na međunarodnom tržištu znanja. Urbani centri sa snažnom akademskom tradicijom sve intenzivnije razvijaju strategije za privlačenje talentiranih pojedinaca, prepoznajući u njima **ključni resurs za generiranje inovacija, poticanje lokalne ekonomije i osnaživanje intelektualnog kapitala zajednice.**

U eri ekspanzije umjetne inteligencije (AI) i sve šire dostupnosti znanja koju ona nudi, **fokus razvoja** budućih sveučilišnih centara **mogao bi se preorijentirati na socijalno iskustvo i integraciju s privatnim sektorom.**

**Slika 4.** Udio mobilnih studenata iz inozemstva u ukupnom broju studenata (2014. u odnosu na 2023.). Više o internacionalizaciji europskog obrazovanja u [dodatku](#).



Bilješke: Mobilni studenti iz inozemstva uključuju redovite studente koji su otputovali u inozemstvo radi upisa u studijski program.  
Izvor: Eurostat, 2025; N3CP

Internationalizacija i uklanjanje administrativnih barijera za mobilnost stranih studenata također su definirani kao prioriteti Ministarstva znanosti, obrazovanja i mladih, što je operacionalizirano osnivanjem namjenske radne skupine. Rezultati tih napora su pozitivni. Konkretno, Hrvatska je zabilježila je umjeren porast broja međunarodnih studenata uz petogodišnju složenu godišnju stopu rasta (CAGR) od **4,6%**, ali uz vrlo nisku bazu (detaljnije u [dodatku](#)). To odražava pozitivan, ali znatno umjereniji rast u usporedbi s nekim europskim konkurentima. Pomak se vidi i u povećanju udjela stranih studenata u ukupnoj studentskoj populaciji na **3,7%** (Slika 5.), ali bez obzira na taj pomak, Hrvatska i dalje ima nisku stopu udjela stranih studenata relativno.

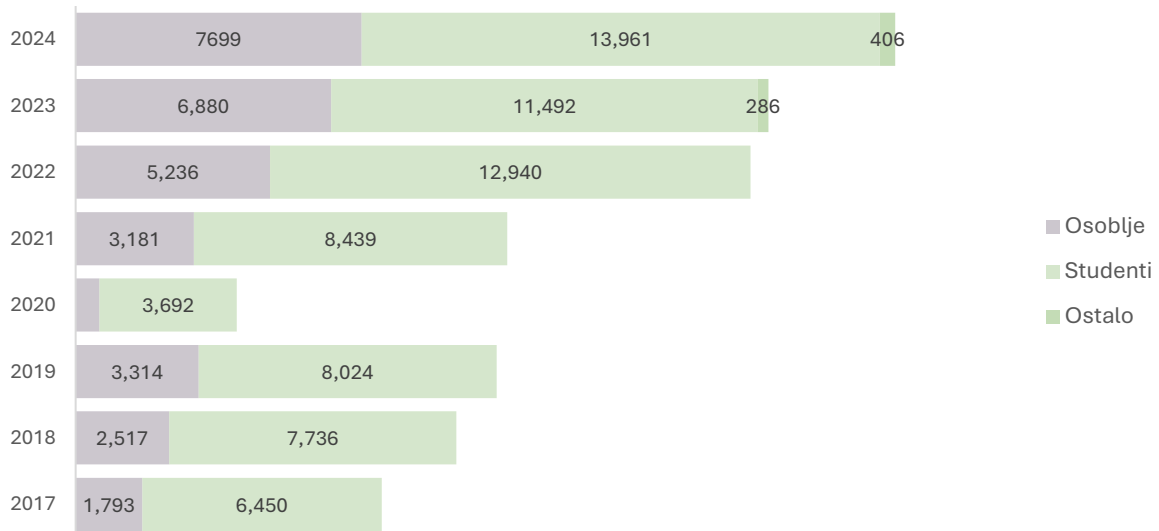
Navedeni podaci upućuju na značajan potencijal hrvatskih visokih učilišta u **privlačenju dijaspore i visokokvalificiranih stranih studenata**, što nalaže aktivnije pozicioniranje na globalnom obrazovnom tržištu.

## EU kao akcelerator mobilnosti

Značaj internacionalizacije visokog obrazovanja potvrđen je i strateškim odlukama na razini Europske unije, što se očituje u **povećanju proračuna za program Erasmus+ od 90%** u financijskom razdoblju 2021. – 2027. Ovakva ekspanzivna fiskalna politika izravno potiče

intenziviranje prekogranične mobilnosti studenata unutar Europskoga istraživačkog prostora (ERA). Navedena financijska stimulacija rezultirala je transformacijom studentske mobilnosti iz sporadične pojave u masovni proces koji redefinira studentsku dinamiku u Uniji i Hrvatskoj.

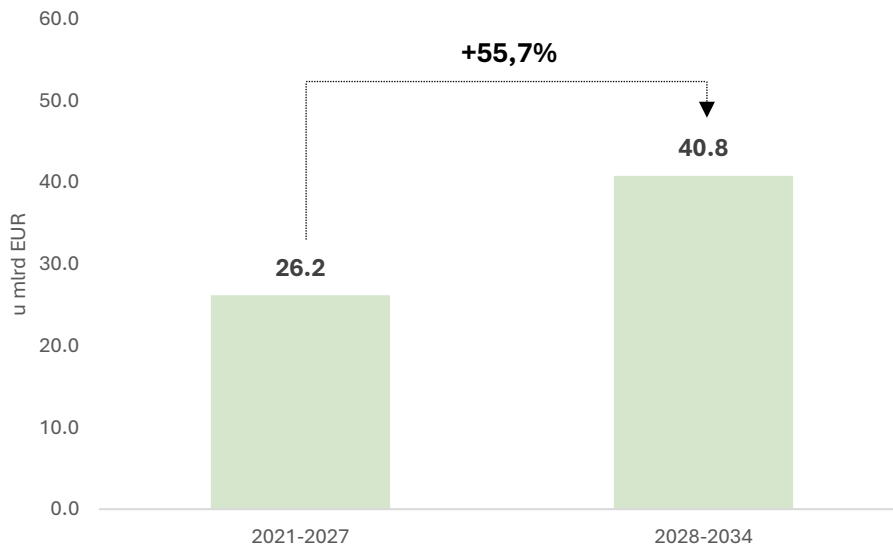
**Slika 5.** Broj sudionika programa Erasmus+ koji putuju u Hrvatsku, rastao je po složenoj godišnjoj stopi rasta (CAGR) od 15,1%



Izvor: Erasmus+ u Hrvatskoj | Erasmus+ (europa.eu)

Projekcije ukazuju na daljnje intenziviranje mobilnosti studenata u EU, potaknuto značajnim povećanjem proračuna programa Erasmus+ za financijsko razdoblje 2028. – 2034. Planirana alokacija sredstava u iznosu od 40,8 milijardi eura, u usporedbi s 26,2 milijarde eura u prethodnom razdoblju (2021. – 2027.), predstavlja snažan fiskalni poticaj internacionalizaciji visokog obrazovanja. Ovakva ekspanzija izravno implicira **generiranje kontinuirane potražnje za suvremenom i visokokvalitetnom studentskom infrastrukturom**, pozicionirajući smještajne kapacitete kao **kritičan čimbenik apsorpcije** budućih mobilnih studenata.

**Slika 6.** Značajan rast novog EU Erasmus budžeta u odnosu na prethodni ciklus. Pročitajte detaljnije u [dodatku](#).



Izvor: Erasmus+

## Infrastruktura je ograničenje i prilika

Usklađivanje studijskih programa s aktualnom tehnološkom paradigmom i dinamičnim zahtjevima tržišta rada predstavlja strateški imperativ za održivost sustava visokog obrazovanja. Visoka kvaliteta obrazovnog procesa i razvoj suvremene studentske infrastrukture pritom se nameću **kao ključni preduvjeti za privlačenje međunarodne i povratničke studentske populacije**, bez kojih hrvatska visoka učilišta gube kompetitivnu prednost u odnosu na etablirane europske centre.

U okviru ovog rada, koncept infrastrukture obuhvaća:

- **Rezidencijalne kapacitete:** Standardizirani smještajni kapaciteti prilagođeni potrebama studenata i gostujućih nastavnika kao temelj mobilnosti. [Više](#) o PBSA sektoru u Europi.
- **Istraživačko-nastavne resurse:** Tehnološki napredni laboratoriji i kolaborativni prostori za učenje (*smart lecture halls*).
- **Sustave financiranja u ranoj fazi:** Razvoj lokalnih poduzetničkih inkubatora integriranih s fondovskom industrijom (*Venture Capital*), usmjerenih na komercijalizaciju akademskih projekata.

Implementacija navedenih rješenja zahtijeva sustavan **fazni pristup izgradnji**, pri čemu je **primarni korak izgradnja smještajnih kapaciteta**. Ovakva dinamika nužna je radi optimizacije kapitalnih ulaganja i smanjenja investicijskog rizika. Kvalitetan smještaj stvara bazu korisnika i osigurava neposrednu funkcionalnost kampusa. Tek kada se riješi temeljno egzistencijalno pitanje stanovanja, stvaraju se preduvjeti za punu mobilnost i privlačenje kritične mase talenata, što naknadno opravdava i čini održivim ulaganja u prateću infrastrukturu kao što su zgrade fakulteta, inkubatore i specijalizirane istraživačke laboratorije.

## Hrvatski studenti u fokusu, strani kao osigurač potražnje

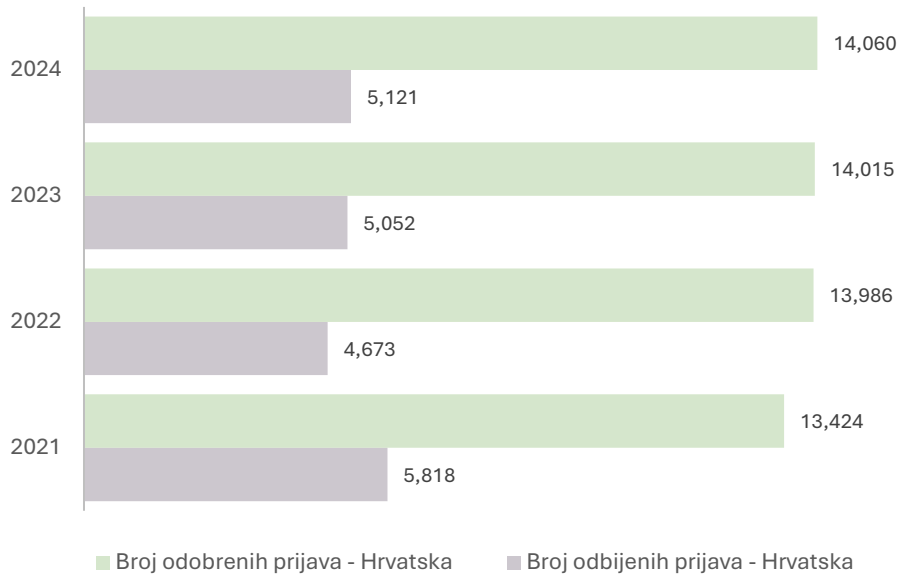
Deficit smještajnih kapaciteta za studente u Republici Hrvatskoj vidljiv je pri usporedbi domaće stope opskrbljenosti od 10,4% s prosjekom Europske unije koji iznosi 15%<sup>3</sup>. Pritom valja istaknuti kako europski prosjek ne predstavlja statičnu vrijednost, već varijablu koja se kontinuirano korigira pod utjecajem intenzivnih ulaganja u sektor namjenski izgrađenog studentskog smještaja te novih priljeva stranih studenata. Prema dostupnim projekcijama, predviđa se godišnji rast broja kreveta od 17%<sup>4</sup> u razdoblju od 2025. do 2030. godine, čime bi ukupna tržišna ponuda u Europi trebala dosegnuti razinu od 2,9 milijuna jedinica.

Snažna potražnja **vidljiva je i u postojanosti visokog broja neudovoljenih zahtjeva za smještaj u studentskim domovima**. Indikativno je da, unatoč općem depopulacijskom trendu i izgradnji novih kapaciteta, broj odbijenih prijava bilježi tek neznatan pad. Takva **dinamika upućuje na izrazitu otpornost potražnje** i sugerira da su **dosadašnja infrastrukturna ulaganja bila nedovoljna** za kompenzaciju akumuliranog nedostatka smještajnih jedinica.

<sup>3</sup> JLL, European PBSA in 2030

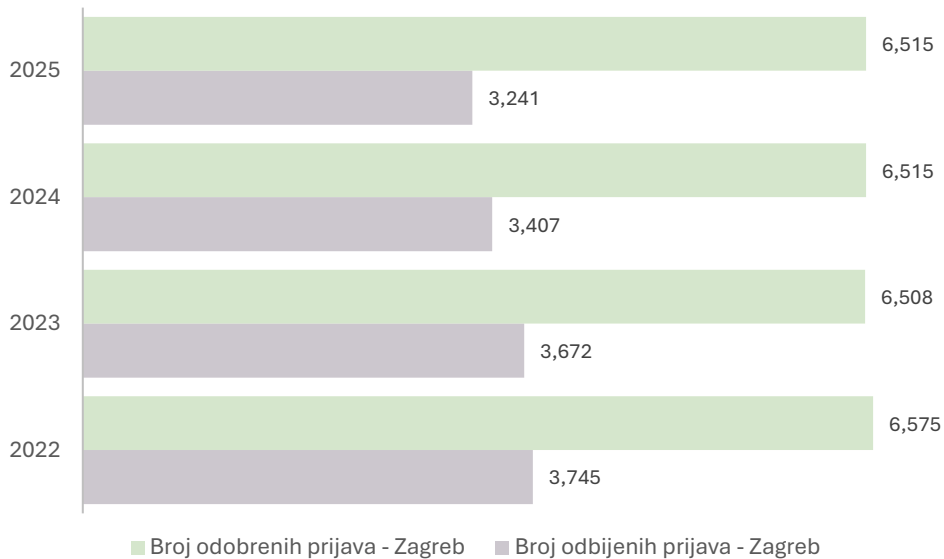
<sup>4</sup> JLL, European PBSA in 2030

**Slika 7.** Broj odbijenih prijava u javnim studentskim domovima zbog potpune popunjenosti u Hrvatskoj (2021.-2024.). Duža serija u [dodatku](#).



Izvor: DZS

**Slika 8.** Broj odbijenih prijava u javnim studentskim domovima zbog potpune popunjenosti u Zagrebu (2022.-2025.). Duža serija u [dodatku](#).

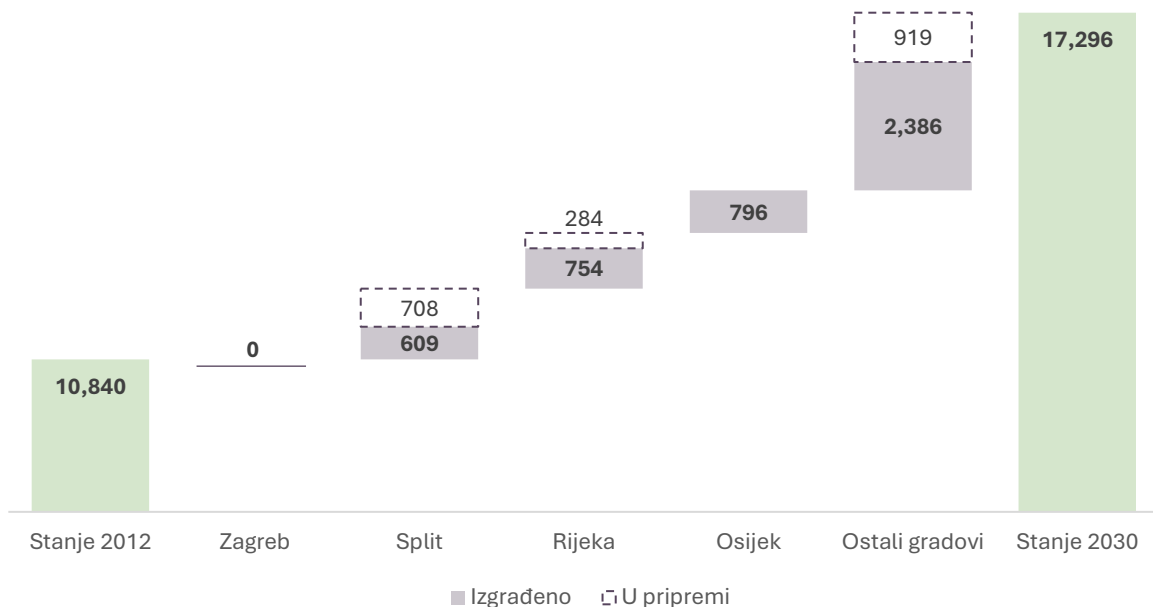


Izvor: Studentski centar u Zagrebu

U ukupnom broju odbijenih prijava u Republici Hrvatskoj, **62% udjela u predstavljaju zahtjevi** za studentskim smještajem u gradu Zagreb. Grad **Zagreb** predstavlja središnju točku ukupnog deficita i primarni izazov daljnjeg jačanja konkurentnosti hrvatskog društva.

Unatoč strateškim **naporima središnje vlasti i vodećih akademskih institucija**, u Republici Hrvatskoj i dalje postoji kritičan deficit namjenski izgrađenog studentskog smještaja. **Postojeći kapaciteti ne zadovoljavaju potrebe** domicilne studentske populacije, kako u pogledu kvalitativnih standarda, tako i u kontekstu ukupnog broja dostupnih jedinica. O postojećoj infrastrukturi studentskog smještaja i najavljenim projektima pročitajte detaljnije u [dodatku](#).

**Slika 9.** Investicije u nove kapacitete 2012. – 2030. financirane EU fondovima i proračunom središnje vlasti (u broju kreveta). Detaljnije u [dodatku](#).



Izvor: Vlada RH, N3CP istraživanje

Bilješka: Dodjela ugovora za projekte izgradnje i obnove studentskih domova je održana u studenom 2025. Pretpostavljamo da će svi projekti za koje je dodijeljeno financiranje biti završeni do 2030.

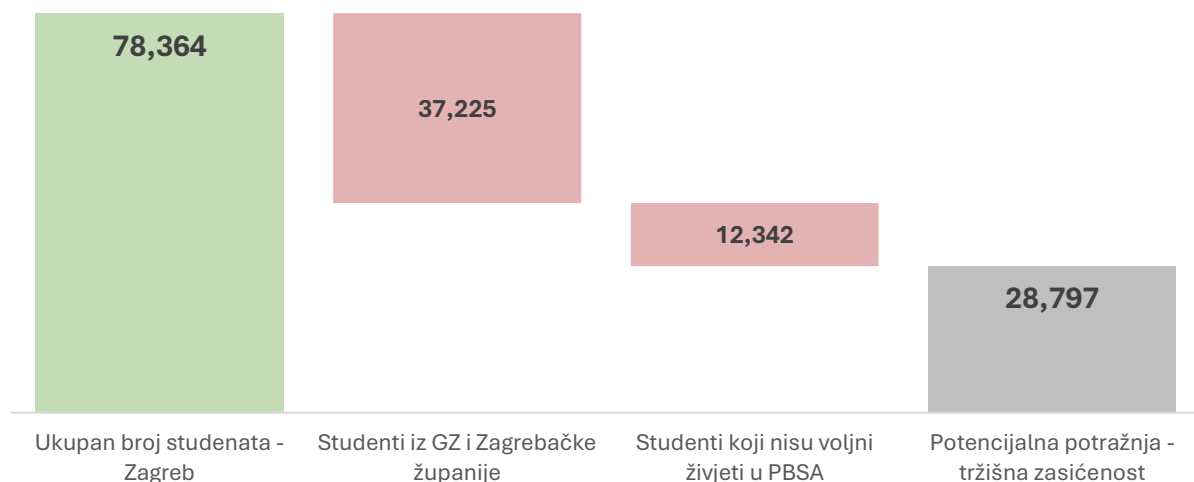
## Zašto Zagreb?

U razdoblju **od 2012. do 2030. godine u Zagrebu neće biti izgrađen niti jedan novi studentski ležaj**. Istovremeno, Zagreb je najbolja lokacija u Hrvatskoj s kritičnom masom za realizaciju projekata u **velikom mjerilu („at scale“)**, što je preduvjet za privlačenje institucionalnog kapitala. Kao lokacija od posebnog značaja ističe se zemljište na prostoru kampusa Borongaj čija bi aktivacija omogućila rješavanje kroničnog nedostatka studentskih ležajeva i sustavni razvoj istraživačkih i poduzetničkih resursa integriranih u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Upravo zato je Zagreb ključna točka preokreta i primarni zamašnjak regeneracije visokog obrazovanja. Prvi korak je izgradnja dodatnih studentskih rezidencijalnih kapaciteta.

Sukladno metodološkom okviru tvrtke Bonard<sup>5</sup>, potencijalna potražnja u Zagrebu procjenjuje se na **29 tisuća korisnika**, što implicira prostor za skoro **21 tisuću novih kreveta** do točke zasićenja koja bi reflektirala stopu opskrbljenosti od 36,7% (detaljnije u [dodatku](#)).

Metodologija tvrtke Bonard, utemeljena na višedesetljetnom iskustvu u istraživanju tržišta studentskog smještaja, polazi od pretpostavke da maksimalni procijenjeni udio međunarodnih i domaćih mobilnih<sup>6</sup> studenata koji iskazuju preferenciju prema namjenski izgrađenom smještaju iznosi 75%. U svrhu ove analize, pri izračunu potencijalne potražnje je primijenjena konzervativnija stopa od 70%. Ovakav pristup omogućuje preciznije definiranje ukupne potencijalne potražnje na razini Grada Zagreba i nacionalnoj razini, identificirajući pritom prag tržišne zasićenosti kao maksimalno održiv broj smještajnih jedinica.

**Slika 10.** Izračun tržišnog potencijala – maksimalno održiv broj kreveta. Detaljnije o potencijalnoj potražnji u [dodatku](#).



Izvor: DZS, ISVU, Bonard, N3CP izračun

Čak i za postizanje europskog standarda opskrbljenosti od **15%**<sup>7</sup>, Zagrebu je nužno minimalno **3.800 novih kreveta**. Sukladno prethodnim navodima, prosječna stopa opskrbljenosti na razini Europe je dinamična varijabla koja je pod kontinuiranim utjecajem ekspanzije mobilnosti i novih investicija u studentski smještaj.

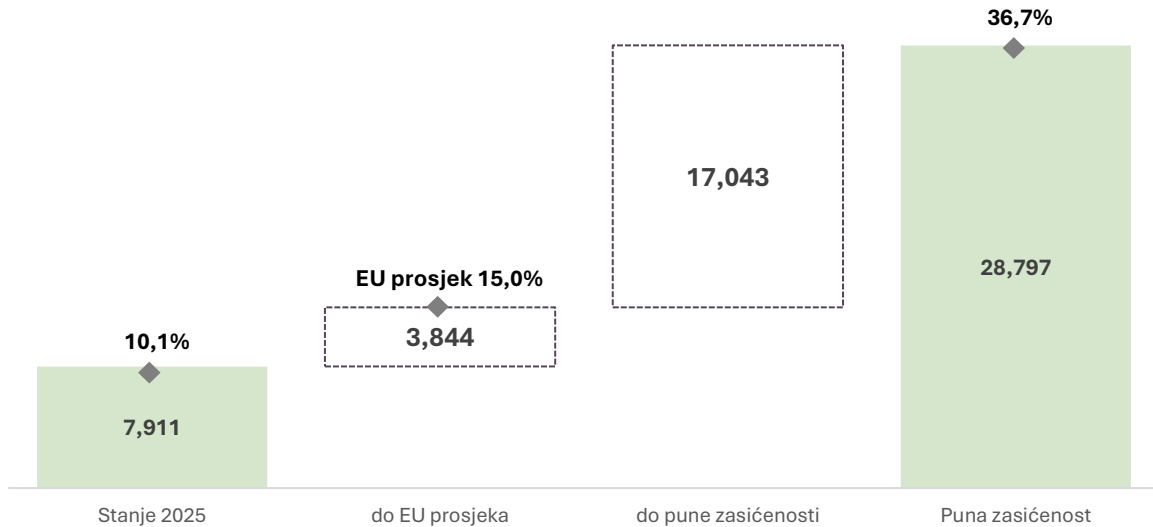
<sup>5</sup> BONARD je tvrtka za tržišnu analitiku i savjetovanje specijalizirana za studentski smještaj. Više o njima na njihovim [web stranicama](#).

<sup>6</sup> Domaći mobilni studenti definiraju se kao studenti čije se mjesto studiranja nalazi izvan županije njihova prebivališta. Važna je metodološka napomena da se studenti koji studiraju u Zagrebu, a imaju prebivalište u Zagrebačkoj županiji, ne smatraju mobilnim studentima u kontekstu ove analize. Više u [dodatku](#).

<sup>7</sup> JLL, European PBSA in 2030

**Slika 11.** Razvojni potencijal Zagreba je značajan – izračun potrebnog broja kreveta. Detaljnije o [nedostatku kapaciteta](#) i [potencijalima razvoja](#) u dodatku.

◆ Ukupna stopa opskrbljenosti



Izvor: Studentski centar Zagreb; JLL, N3CP izračun

Navedene projekcije isključuju sudionike programa **Erasmus+**, koji generiraju dodatni pritisak na sustav. Ukupno **22.000 sudionika** (od čega je 14.000 studenata) zabilježenih na nacionalnoj razini u 2024. godini predstavlja potencijalnu dodatnu potražnju za studentskim smještajem, što se posljedično najintenzivnije odražava na potražnju u zagrebačkom sveučilišnom centru.

Ukupna investicija podložna je visokom stupnju varijabilnosti, ovisno o finalnom obuhvatu smještajnih jedinica te jediničnim troškovima građenja u trenutku realizacije. Provedena **analiza osjetljivosti** indicira vjerojatan raspon kapitalnih ulaganja između **0,5 i 1,2 milijarde eura**. Važno je napomenuti kako ove projekcije obuhvaćaju isključivo rezidencijalni segment (PBSA), dok bi integracija dodatne znanstveno-tehnološke i inkubacijske infrastrukture zahtijevala dodatnu revalorizaciju ukupnih troškova projekta.

**Slika 12.** Analiza osjetljivosti potrebne investicije

Investicija po krevetu	Ukupan broj izgrađenih kreveta							
	3,000	5,500	8,000	10,500	13,000	15,500	18,000	20,500
50,000 €	150 mil.	275 mil.	400 mil.	525 mil.	650 mil.	775 mil.	900 mil.	1 025 mil.
60,000 €	180 mil.	330 mil.	480 mil.	630 mil.	780 mil.	930 mil.	1 080 mil.	1 230 mil.
70,000 €	210 mil.	385 mil.	<b>560 mil.</b>	<b>735 mil.</b>	<b>910 mil.</b>	<b>1 085 mil.</b>	1 260 mil.	1 435 mil.
80,000 €	240 mil.	440 mil.	<b>640 mil.</b>	<b>840 mil.</b>	<b>1 040 mil.</b>	<b>1 240 mil.</b>	1 440 mil.	1 640 mil.
90,000 €	270 mil.	495 mil.	720 mil.	945 mil.	1 170 mil.	1 395 mil.	1 620 mil.	1 845 mil.
100,000 €	300 mil.	550 mil.	800 mil.	1 050 mil.	1 300 mil.	1 550 mil.	1 800 mil.	2 050 mil.

## Realizacija od 500 milijuna eura bez tereta za proračun

Postojeći model financiranja visokog obrazovanja postavlja **značajna fiskalna ograničenja** za daljnja kapitalna ulaganja. Prihodi hrvatskih sveučilišta primarno se oslanjaju na transfere iz državnog proračuna te, u novije vrijeme, na sredstva iz fondova Europske unije (Mehanizam za oporavak i otpornost te Kohezijski fond), dok se rashodovna strana dominantno odnosi na troškove zaposlenih. Dosadašnja izgradnja nove studentske infrastrukture uglavnom je bila uvjetovana dostupnošću **kohezijskih sredstava, uz participaciju države**.

Specifičan položaj **Grada Zagreba** proizlazi iz njegove visoke razine ekonomske razvijenosti (prema BDP-u po stanovniku), što ga svrstava u kategoriju razvijenijih regija s ograničenim pristupom određenim kohezijskim instrumentima za nove infrastrukturne projekte. Slijedom toga, Sveučilište u Zagrebu bilo je **uskraćeno za značajne izvore financiranja novih smještajnih kapaciteta**, usmjerivši dostupna sredstva primarno na opsežnu poslije potresnu obnovu postojeće infrastrukture, čime je dodatno **odgođeno rješavanje problema** razvoja studentske infrastrukture.

## Sveučilište kao pokretač vlastitog razvoja

Vlada Republike Hrvatske je uručenjem ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava<sup>8</sup> iz studenog 2025. godine definirala okvir za financiranje izgradnje novih smještajnih kapaciteta u Republici Hrvatskoj (vidi detaljnije u [dodatku](#) – Tablica 4.). Prema navedenoj odluci, Sveučilištu u Zagrebu **dodijeljeno je 20 milijuna eura** za obnovu postojeće infrastrukture studentskog smještaja. Iako ova odluka potvrđuje fiskalnu volju države, ona ne rješava problem strukturnog deficita u smještaju. Čak i uz pretpostavku financijske snage, **realizacija kapitalnih projekata izgradnje vjerojatno ne može započeti prije 2030. godine**. Uzimajući u obzir standardni desetogodišnji ciklus planiranja i izgradnje, puni operativni učinak takvih ulaganja postao bi vidljiv tek nakon 2040. godine.

U kontekstu ubrzanih demografskih promjena, ovaj vremenski raskorak pokazuje se kao značajna prepreka. Pravovremena implementacija sustavnih rješenja ključna je za **dugoročno osnaživanje međunarodne konkurentnosti** Sveučilišta u Zagrebu i njegovo čvrsto pozicioniranje kao **lidera unutar Europskog istraživačkog prostora (ERA)**. Proaktivna primjena novih razvojnih modela predstavlja strateški iskorak koji će osigurati **novi investicijski zamah** i postaviti temelje za moderan, otporan akademski sustav.

---

<sup>8</sup> [Vlada RH](#)



B  
O  
R  
O  
N  
G  
A  
J  
  
2  
0  
4  
0

## Put prema realizaciji

Sveučilište u Zagrebu suočava se s izraženim fiskalnim ograničenjima, zbog čega je primarno fokusirano na sanaciju i održavanje postojeće infrastrukture. Ipak, Sveučilište posjeduje značajan potencijal u obliku neaktivne institucionalne imovine – prvenstveno **neiskorištenog građevinskog zemljišta** na strateškim lokacijama. Aktivacija ovog resursa moguća je kroz implementaciju **DBFO modela**<sup>9</sup> (**Design-Build-Finance-Operate**; detaljnije u [dodatku](#)) te međusektorske suradnje s dionicima koji posjeduju potreban investicijski kapacitet za razvoj i izgradnju suvremene infrastrukture.

Predloženi model jamči očuvanje institucionalnog vlasništva nad zemljištem, osiguravajući dugoročnu zaštitu prostornih resursa za buduće razvojne potrebe Sveučilišta. Istodobno, ovaj ugovorni okvir definira nužne preduvjete za mobilizaciju privatnog kapitala, omogućujući partnerima siguran investicijski horizont za razvoj i izgradnju infrastrukture.

Implementacija strateškog partnerstva — utemeljenog na modelu DBFO u kojem Sveučilište u Zagrebu kroz transparentni javni natječaj osigurava zemljište, dok privatni sektor participira s razvojnim kapitalom — generirala bi značajne sinergijske učinke za sve dionike. Takav model omogućuje aktivaciju neiskorištenog prostornog potencijala i rješavanje višedesetljetnog akumuliranog infrastrukturnog problema **u vrlo kratkom roku**.

### **Ključne prednosti:**

- **Mobilizacija privatnog kapitala:** Dok se javni sektor suočava s izraženim fiskalnim ograničenjima, globalna tržišta kapitala posjeduju visoku razinu likvidnosti. Za institucionalne investitore, iznosi od **500 milijuna eura** predstavljaju standardni volumen ulaganja, čime se premošćuje investicijski jaz **bez povećanja javnog duga države** ili sveučilišta.
- **Ugovorne fleksibilnosti:** Ugovorni dizajn dopušta integraciju širih društvenih i akademskih ciljeva (Tablica 1). Kroz natječajnu dokumentaciju moguće je osigurati kvote za socijalno ugrožene skupine, smještajne jedinice za gostujuće profesore te, u kasnijim fazama, razvoj prateće infrastrukture, poput laboratorija i dvorana, bez izravnog troška za sveučilište.
- **Vremenska i administrativna efikasnost:** Model koncesije na sveučilišnom zemljištu administrativno je jednostavniji i društveno prihvatljiviji od prodaje imovine. Takav pristup omogućuje bržu provedbu natječaja i raniji početak operativne faze u usporedbi s tradicionalnim proračunskim ciklusima.
- **Transfer strukturnih rizika:** Većina razvojnih, financijskih i tržišnih rizika prenosi se na privatni sektor. Specijalizacija partnera u upravljanju nekretninama osigurava višu razinu operativne stabilnosti i profesionalizaciju upravljanja studentskim standardom.

---

<sup>9</sup> Model DBFO predstavlja dugoročni ugovorni okvir (uobičajeno od 35 do 100 godina) između javnog partnera (sveučilišta) i privatnog koncesionara. Kao *etabliрана poslovna praksa u Ujedinjenom Kraljevstvu i EU*, ovaj se model u kontekstu Sveučilišta u Zagrebu nameće kao optimalno rješenje za ubrzanje infrastrukturnog razvoja uz minimalno fiskalno opterećenje javnog sektora.

**Tablica 1.** Ugovorne fleksibilnosti

Socijalna komponenta	Akademski komponenta	Infrastrukturna komponenta
Subvencionirane kvote za studente slabijeg imovnog stanja.	Rezidencijalne jedinice za gostujuće istraživače.	Izgradnja i održavanje specijaliziranih laboratorija.
Integracija društvenih prostora za lokalnu zajednicu.	Konferencijski i kolaborativni prostori.	Energetska neovisnost i održivi sustavi gospodarenja otpadom.

## Sinergija znanosti i tržišta

Strateški okvir koji je predložio Gospodarski savjet Sveučilišta u Zagrebu krajem 2025. godine, predstavlja važnu točku u razumijevanju uloge visokog obrazovanja u 21. stoljeću. Plan uključuje modernizaciju studijskih programa, jačanje međunarodne suradnje i razvoj novih financijskih instrumenata za potporu inovacijama<sup>10</sup>. Umjesto tradicionalnog, zatvorenog sustava, ovaj dokument postavlja temelje za moderno **poduzetničko sveučilište**. Njegov značaj očituje se u nekoliko ključnih stupova:

- **Integracija realnog sektora:** Prvi put u povijesti, čelnici najznačajnijih hrvatskih korporacija (Infobip, Končar, Ericsson Nikola Tesla) izravno sudjeluju u kreiranju sveučilišne politike, čime se osigurava tržišna relevantnost istraživanja.
- **Fokus na „Deep Tech“ inovacije:** Strategija prepoznaje da prava vrijednost ne leži u uslužnim djelatnostima, već u komercijalizaciji složenih laboratorijskih otkrića koja zahtijevaju dugoročnu potporu.
- **Mehanizmi transfera tehnologije:** Okvir jasno definira put od patentne prijave do osnivanja *spin-off* kompanije.

Za realizaciju ove vizije ključni su specifični financijski i infrastrukturni instrumenti:

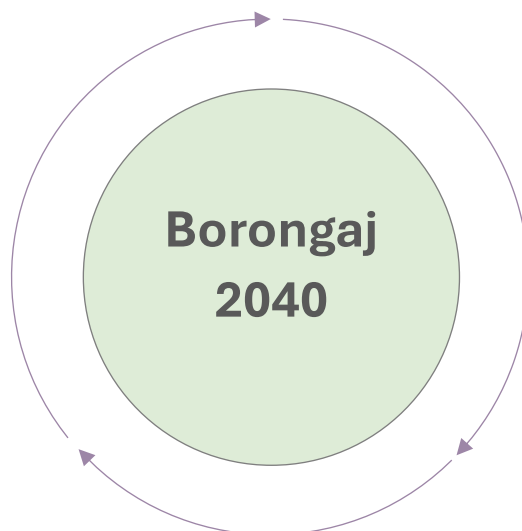
- **Namjenski fondovi (HBOR i VC partneri):** Uvođenje *Proof of Concept* (PoC) fondova i *Venture Capital* (VC) linija financiranja eliminira "dolinu smrti" – fazu u kojoj izvrsne znanstvene ideje propadaju zbog nedostatka početnog kapitala.
- **Sveučilišni inkubatori i *Venture Builder* modeli:** Planirani inkubatori nisu samo prostori za rad, već aktivni sustavi koji znanstvenicima pružaju poslovnu ekspertizu, povezujući ih s menadžerima koji znaju kako laboratorijski prototip pretvoriti u tržišni proizvod.

<sup>10</sup> [Sveučilište u Zagrebu](#)

**Slika 13.** Sinergijski zamašnjak

**Rezidencijalni kapaciteti:**

Standardizirani smještajni kapaciteti prilagođeni potrebama studenata i gostujućih nastavnika kao temelj mobilnosti.



**Istraživačko-nastavni resursi:**

Tehnološki napredni laboratoriji i kolaborativni prostori za učenje (smart lecture halls).

**Sustavi financiranja u ranoj fazi:**

Razvoj lokalnih poduzetničkih inkubatora integriranih s fondovskom industrijom (Venture Capital), usmjerenih na komercijalizaciju akademskih projekata.

Strateški okvir Gospodarskog savjeta je hrabar i ispravan putokaz. Međutim, bez beskompromisne egzekucije i **fizičke koncentracije na jedinstvenom kampusu**, mogao bi ostati tek spomenik propuštenim prilikama.

## Nacionalni strateški prioritet

Razvoj studentske infrastrukture na prostoru kampusa Borongaj predstavlja ključnu determinantu **urbane regeneracije** Zagreba, s potencijalom transformacije te lokacije u policentrično akademsko središte i međunarodno čvorište talenta. Pored rješavanja akutnog infrastrukturnog deficita, ova inicijativa djeluje kao **katalizator šireg prostornog i društvenog razvoja**.

Modernizacija studentskog standarda neposredno korelira s jačanjem kompetitivne prednosti Sveučilišta u Zagrebu, pozicionirajući ga kao atraktivnu destinaciju unutar europskog istraživačkog i obrazovnog prostora, što je preduvjet za intenziviranje međunarodne suradnje i dolazne mobilnosti.

### Zašto baš Borongaj?

Razvoj kampusa Borongaj, kao lokacije s iznimnim potencijalom za rezidencijalnu i znanstvenu infrastrukturu, predstavlja najznačajniji kapitalni pothvat u povijesti Sveučilišta u Zagrebu. Prostirući se na **85 hektara** bivšeg vojnog kompleksa, projekt je inicijalno zamišljen kao rješenje za kronični prostorni deficit te kao tranzicija prema modernom, integriranom akademskom središtu. Iako je projekt definiran kao strateški prioritet, nedostatak održivog financijskog modela rezultirao je dvoznamenkastim razdobljem godina investicijske stagnacije.

Prostor kampusa Borongaj se identificira kao najkonkurentnija lokacija za implementaciju predloženog DBFO modela razvoja zbog sljedećih determinanti:

1. **Raspoloživost zemljišta i infrastrukture:** Kampus Borongaj se nalazi na atraktivnoj lokaciji koja se prostire na otprilike 85 hektara. Zemljište je u vlasništvu Sveučilišta u Zagrebu, a postojeća infrastruktura je zadovoljavajuća. Grad Zagreb je donio i ažurirao Urbanistički plan uređenja lokacije i razvoju je moguće pristupiti vrlo brzo nakon postizanja konsenzusa među glavnim dionicima procesa.
2. **Tranzitna povezanost:** Planirani infrastrukturni zahvati za razdoblje 2026.–2027., uključujući željeznički nathodnik i stanicu, transformirat će kampus u intermodalno čvorište. Dugoročni planovi Grada Zagreba za produljenje Vukovarske ulice i uvođenje tramvajske mreže dodatno će osigurati visoku dostupnost lokacije, pri čemu bi razvoj smještajnih kapaciteta djelovao kao akcelerator navedenih gradskih investicija.
3. **Troškovna efikasnost:** Budući da je zemljište već osigurano i namjenski predviđeno za akademsku infrastrukturu, eliminiran je trošak akvizicije nekretnina. Široki, otvoreni prostor nudi logističke prednosti koje značajno umanjuju troškove građenja u usporedbi s projektima unutar gustog urbanog tkiva, čime se stvara prostor za niže cijene najma za krajnje korisnike – studente.
4. **Mogućnost izgradnje u fazama:** Kapacitet lokacije omogućuje podjelu projekta u uzastopne faze. Takav pristup smanjuje operativnu složenost, omogućuje kalibraciju projekta prema tržišnim signalima te optimizira tijek novca (*cash flow*) investitora.

5. **Ekonomija obujma u održavanju:** Koncentracija velikog broja jedinica na jedinstvenoj lokaciji omogućuje centralizaciju upravljačkih sustava i timova. Ova operativna sinergija rezultira nižim graničnim troškovima održavanja i dugoročnom fiskalnom održivošću objekata.

## Institucionalni kapital i akademska vizija

Temeljni preduvjet za razvoj namjenske studentske infrastrukture na Borongaju je aktivacija sveučilišnog zemljišta putem prijenosa prava građenja na javnom natječaju. S obzirom na strateški značaj i stabilne projekcije povrata, identificiran je visok potencijal interesa kod različitih skupina institucionalnih investitora:

- **Obvezni mirovinski fondovi (OMF):** Predstavljaju prirodne partnere za dugoročna ulaganja zbog usklađenosti trajanja obveza i prinosa. Primjerice, investicija od **250 milijuna eura**<sup>11</sup> činila bi manje od **1%** ukupne imovine pod upravljanjem OMF-ova<sup>12</sup>, što ukazuje na visok kapacitet za apsorpciju ovakvih projekata.
- **Domaća osiguravajuća društva i investicijski fondovi:** Tradicionalni dionici na tržištu nekretnina s interesom za imovinu niskog profila rizika.
- **Međunarodni infrastrukturni fondovi:** Očekivano pristupanje Hrvatske organizaciji **OECD 2026. godine** predstavlja ključnu prekretnicu, budući da članstvo u toj organizaciji otvara pristup fondovima čiji mandati striktno zahtijevaju investiranje u države s tim statusom.
- **Nacionalne i međunarodne razvojne banke: HBOR**<sup>13</sup> (Hrvatska banka za obnovu i razvoj) te grupacija **EIB-a**<sup>14</sup> (Europska investicijska banka i Europski investicijski fond<sup>15</sup>) pružaju nužne instrumente garancija i povoljnog financiranja.
- **Institucionalni investitori (EBRD i sl.):** Specijalizirane financijske institucije čiji mandati u regiji Srednje i Istočne Europe (**CEE**) izravno potiču projekte priuštivog stanovanja i socijalne infrastrukture.

---

<sup>11</sup> Pretpostavka je kako bi se projekt od 500mn eura financirao 50% kapitalom, 50% dugom. Također, zbog trenutnih regulatornih ograničenja takva investicija bi bila moguća kroz ulaganje u specijalizirani fond ili u društvo koje bi bilo javno listano na Zagrebačkoj burzi

<sup>12</sup> [Hanfa](#), neto imovina OMF na kraju 2025 godine bila je 26,5 milijardi eura

<sup>13</sup> [HBOR](#)

<sup>14</sup> [EIB](#)

<sup>15</sup> [EIF 1](#), [EIF 2](#)

## Zaključak

Ovim radom nastojali smo pokazati da rješavanje problema studentskog smještaja ne zahtijeva komplicirane zahvate, već jasnu viziju i jednostavnu egzekuciju. No, prava vrijednost ovakve investicije ne leži samo u broju novih kreveta, već u onome što ta infrastruktura dugoročno pokreće.

Smještaj 5.000 studenata na kampusu Borongaj prelazi granice demografske i obrazovne politike; to je snažna ekonomska i urbana poluga. Povlačenjem velikog broja studenata s privatnog tržišta najma i njihovim preseljenjem u namjenski izgrađen smještaj, u kratkom roku umanjujemo potražnju za najmom postojećeg stambenog fonda. Takvo rasterećenje ima direktan učinak na stabilizaciju i usporavanje rasta cijena najma stanova za sve građane u cijelom Zagrebu. Istovremeno, istočni dio grada dobio bi novi centar gravitacije, dok bi se otvaranjem smještajnih kapaciteta tijekom ljetnih mjeseci stvorili preduvjeti za organizaciju velikih međunarodnih, sportskih i akademskih događaja.

Međutim, prava transformacijska moć leži u spoju vrhunske infrastrukture i razvoja studijskih programa na engleskom jeziku. Moderni kampus Borongaj, uparen s tradicijom i kvalitetom Sveučilišta u Zagrebu, stvara temelje za privlačenje stranih studenata iz cijelog svijeta. Time visoko školstvo prestaje biti opterećeno demografskim padom i očuvanjem radnih mjesta. Umjesto defenzivnog razmišljanja o "preživljavanju" sustava, otvara se put prema razvoju iznimno propulzivne grane uslužne ekonomije. U tom scenariju, Sveučilište u Zagrebu preokreće negativne trendove i postaje motor rasta koji generira novu zaposlenost i privlači svježi kapital kroz internacionalizaciju.

Važno je naglasiti da smo u ovom radu namjerno zadržali fokus na jednostavnoj i jasnoj priči, s ciljem da sam model rješenja približimo široj javnosti. Međutim, u pozadini ove prezentacije stoji znatno opširnije i dublje istraživanje. Iz ove smo rasprave svjesno izostavili detaljnu analizu javnih politika – na razini države, lokalne zajednice i samog Sveučilišta – koje posjeduju golem, a neiskorišten potencijal za ubrzanje izgradnje infrastrukture. Nismo se dotakli ni dragocjenih primjera iz zemalja istočne Europe koje su u ovaj tranzicijski proces krenule prije nas i čija provjerena iskustva možemo izravno primijeniti. Konačno, naš širi rad obuhvaća i potpunu financijsku analizu isplativosti. Upravo nam ta egzaktna financijska podloga omogućuje da s visokom razinom sigurnosti tvrdimo da za ovaj projekt neće biti teško osigurati investitore, bilo na domaćem ili međunarodnom tržištu.

Danas se nalazimo u jedinstvenom povijesnom trenutku. Tržište kapitala je najsnažnije u regiji, posjedujemo vrhunsko arhitektonsko i građevinsko znanje te dragocjeno iskustvo u vođenju velikih projekata obnove. Sve su kockice na mjestu. Pitanje više nije kako izgraditi kapacitete, već što nas sprečava da već sutra počnemo graditi Sveučilište koje će biti globalni magnet za talente?

Prilika da sljedećim generacijama ostavimo naslijeđe moderne europske metropole znanja je pred nama – na nama je samo da donesemo odluku i krenemo u realizaciju.

## Važne informacije

Ovaj dokument je izradio **N3 Capital Partners d.o.o.** isključivo u informativne i marketinške svrhe te za isključivu upotrebu primatelja. Osim ako N3 Capital Partners izričito ne pristane u pisanom obliku, ovaj se dokument ne smije kopirati, reproducirati, distribuirati ili prosljeđivati, u cijelosti ili djelomično, bilo kojoj drugoj osobi. Ovaj dokument ne predstavlja osobnu preporuku niti ponudu ili poziv na kupnju ili prodaju vrijednosnih papira ili bilo kojeg drugog bankovnog ili investicijskog proizvoda. Ništa u ovom dokumentu ne predstavlja pravni, računovodstveni ili porezni savjet.

Vrijednost ulaganja i prihod od njih mogu padati i rasti, te možda nećete povratiti iznos svog prvobitnog ulaganja. Povijesni rezultati ne bi se trebali smatrati vodičem za buduće rezultate. Ulaganje radi povrata uključuje prihvaćanje rizika: težnje u pogledu rezultata nisu i ne mogu biti zajamčene.

Iako su informacije i podaci ovdje dobiveni iz izvora za koje se vjeruje da su pouzdani, ne daje se niti će se davati nikakvo jamstvo, izričito ili prešutno, i osim u slučaju prijave, **N3 Capital Partners** ne prihvaća nikakvu odgovornost ili obvezu u pogledu pravednosti, točnosti ili potpunosti ovog dokumenta ili informacija koje čine osnovu ovog dokumenta, niti za bilo kakvo oslanjanje bilo koje osobe na ovaj dokument. Ne daje se nikakvo jamstvo u pogledu postizanja ili razumnosti bilo kakvih budućih projekcija, ciljeva, procjena ili prognoza sadržanih u ovom dokumentu. Nadalje, sva mišljenja i podaci korišteni u ovom dokumentu podložni su promjenama bez prethodne najave.

Ovaj dokument distribuira **N3 Capital Partners** u Hrvatskoj. Zakoni ili drugi propisi mogu ograničiti distribuciju ovog dokumenta u određenim jurisdikcijama. Sukladno tome, primatelji ovog dokumenta trebali bi se informirati o svim primjenjivim zakonskim i regulatornim zahtjevima i pridržavati ih se.

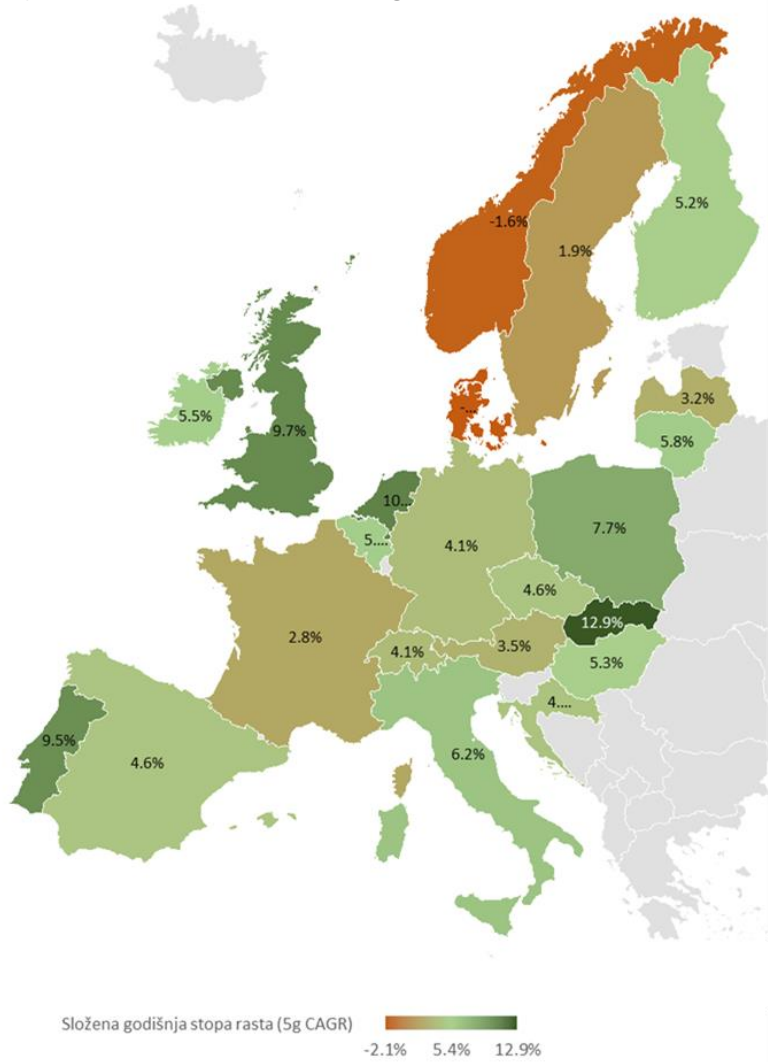
## Dodatak

### Studentska mobilnost u Europi

Populacija međunarodnih studenata zabilježila je značajan rast na globalnoj razini, s prosječnim godišnjim porastom od 6% u posljednjih 7 godina, osobito nakon ublažavanja ograničenja putovanja poslije pandemije.

**Slika 14.** Promjena u populaciji međunarodnih studenata 5g CAGR, 2022/2023 u odnosu na 2017/2018

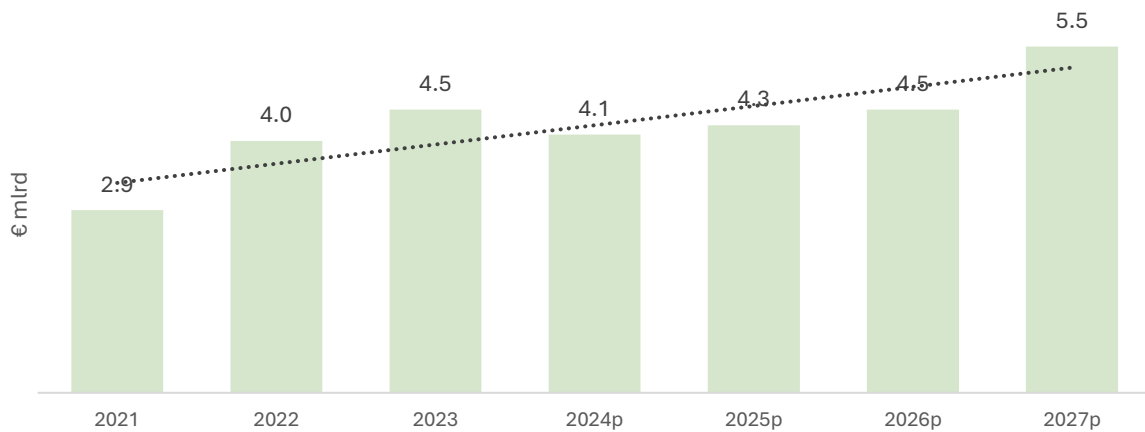
Najbrže rastuće zemlje	Stopa rasta (5g CAGR)
Slovačka	12,9%
Nizozemska	10,2%
Portugal	9,5%
UK	9,7%
Poljska	7,7%
Litva	5,8%
Irska	5,5%
Mađarska	5,3%
Finska	5,2%
Italija	4,9%
Češka	4,6%
Španjolska	4,6%
Hrvatska	4,6%
Belgija	4,5%
Njemačka	4,1%
Švicarska	4,1%
Austrija	3,5%
Francuska	2,8%
Latvija	2,6%
Švedska	1,9%
Norveška	-1,6%
Danska	-2,1%



Bilješka: Broj studenata uključuje redovne i izvanredne studente  
 Izvor: BONARD 2023, (na osnovi državnih statistika za akademsku godinu 2017/2018 i 2022/2023); zadnji dostupni podaci

Europska unija je kroz svoje strateške odluke čvrsto potvrdila važnost internacionalizacije visokog obrazovanja, što se zorno očituje u drastičnom osnaživanju proračuna za Erasmus+ program u tekućem financijskom razdoblju (2021.-2027.). Predviđa se da će se mobilnost dodatno intenzivirati jer je za sljedeći ciklus (2028. – 2034.) planiran proračun od **40,8 milijardi eura**, što je skok od **55,7%** u odnosu na trenutačnih 26,2 milijarde eura.

**Slika 15.** Proračun EU-a za Erasmus+ 2021. – 2027. Erasmus proračun je rastao po složenoj godišnjoj stopi rasta od 11,3%.



Izvor: Erasmus+ u Hrvatskoj | Erasmus+ (europa.eu)

## Studentski smještaj: postojeća infrastruktura i najavljeni projekti

Ukupan fond namjenski izgrađenog studentskog smještaja (PBSA) u Hrvatskoj iznosi približno 15.400 kreveta. Udio privatnog sektora u ovoj ponudi iznimno je nizak – privatni PBSA kapaciteti (isključujući pritom klasično tržište privatnog najma) čine tek 3% ukupnog broja kreveta. Za usporedbu, u Europi je čak 53%<sup>16</sup> ukupne ponude studentskog smještaja u privatnom vlasništvu. Ovi podaci jasno pokazuju da je hrvatsko privatno tržište još u ranoj fazi razvoja i da značajno zaostaje za europskim standardima.

**Tablica 2.** Ponuda studentskog smještaja u Hrvatskoj

2025/2026	Hrvatska	Zagreb	Split	Rijeka	Osijek	Dubrovnik
<b>Br. studentskih domova</b>	<b>30<sup>(1)</sup></b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Privatni domovi	6 <sup>(1)</sup>	6	0	0	1	0
Javni domovi	24	4	3	2	3	1
<b>Ukupno kreveta u domovima</b>	<b>15.385<sup>(2)</sup></b>	<b>7.911</b>	<b>1.297</b>	<b>1.427</b>	<b>1.485</b>	<b>503</b>
Privatni kreveti	449 <sup>(2)</sup>	429	0	0	20	0
Javni kreveti	14.936	7.482	1.297	1.427	1.465	503
<b>Br. stud. domova u pripremi</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Privatni domovi	0	0	0	0	0	0
Javni domovi	7	0	1	1	0	0
<b>Br. kreveta u pripremi</b>	<b>1.911</b>	<b>0</b>	<b>708</b>	<b>284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Privatni kreveti	0	0	0	0	0	0
Javni kreveti	1.911	0	708	284	0	0
<b>Ukupna stopa opskrbljenosti</b>	<b>10.4%</b>	<b>10.1%</b>	<b>7.1%</b>	<b>9.2%</b>	<b>10.6%</b>	<b>36.0%</b>
Privatna stopa opskrbljenosti	0,7%	1.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%

Bilješke 1: (1) – minimalni broj domova; (2) – minimalni broj kreveta

Bilješke 2: Ukupna stopa opskrbljenosti – ukupan broj kreveta u odnosu na ukupan broj studenata (na preddiplomskom i diplomskom studiju); Privatna stopa opskrbljenosti – ukupan broj privatnih kreveta u odnosu na ukupan broj domaćih mobilnih i stranih studenata.

Izvor: Državni zavod za statistiku, 2026; Vlada RH; N3CP, 2026

Hrvatska sveučilišta, uz potporu Vlade RH, intenzivirala su ulaganja u obnovu i proširenje javnog studentskog smještaja nakon ulaska zemlje u EU. Od 2013. godine javne su institucije u PBSA sektor usmjerile više od 200 milijuna eura – čime je osigurano 4.545 kreveta uz obnovu dodatnih 5.000 – što je uvelike omogućeno visokom dostupnošću fondova EU-a.

<sup>16</sup> <sup>16</sup> JLL, European PBSA in 2030

**Tablica 3.** Novi kreveti dodani u javnom PBSA sektoru, 2013-2025.

Javna investicija u PBSA	Godina otvaranja	Broj kreveta	Ukupna investicija	Prosječno po krevetu
<b>NOVI KAPACITETI</b>				
Split	2013	609	13,272,281 €	21,794 €
Rijeka	2016	754	23,708,145 €	31,443 €
Varaždin	2017	600	18,792,271 €	31,320 €
Virovitica	2017	108	2,571,355 €	23,809 €
Vukovar	2018	108	3,052,625 €	28,265 €
Čakovec	2018	39	1,193,453 €	30,601 €
Požega	2020	110	4,341,168 €	39,465 €
Dubrovnik	2021	503	28,684,408 €	57,027 €
Pula	2022	248	10,002,355 €	40,332 €
Osijek	2022	796	26,013,670 €	32,680 €
Zadar	2022	284	10,086,933 €	35,517 €
Šibenik	2023	332	11,328,702 €	34,123 €
Bjelovar	2025	54	5,000,000 €	92,593 €
<b>Ukupno</b>		<b>4,545</b>	<b>158,047,368 €</b>	
<b>OBNOVLJENI KAPACITETI</b>				
Zagreb	2016	4,534	39,816,525 €	8,782 €
Split	2018	465	8,181,553 €	17,595 €
<b>Ukupno</b>		<b>4,999</b>	<b>47,998,078 €</b>	

Bilješke: Investicija u studentski dom u Bjelovaru, osim investicije u dom, uključuje i dodatne objekte  
Izvor: N3CP, 2026

Politika studentskog stanovanja Vlade RH, u kombinaciji s dosadašnjim rezultatima ulaganja, jasno očituje predanost razvoju javnoga PBSA sektora. Vlada RH na studentsko stanovanje gleda kao na temelj nacionalne politike obrazovanja i znanosti te kao na vitalnu komponentu šire politike priuštivoga stanovanja. Kao izravan odraz ovog strateškog usmjerenja, nedavno su najavljena nova i opsežna javna ulaganja u PBSA infrastrukturu.

Novi studentski domovi u Koprivnici i Petrinji trenutačno su u izgradnji te će osigurati 103, odnosno 66 novih kreveta. Dodatno, Vlada RH je u studenom predstavila 103 milijuna eura novih bespovratnih sredstava unutar programa „Konkurentnost i kohezija“. Ta su sredstva namijenjena javnim sveučilištima za projekte izgradnje i rekonstrukcije studentskog smještaja. Očekuje se da će ova investicija po završetku radova donijeti dodatna 1.742 nova kreveta, uz istodobnu obnovu 862 kreveta u studentskom domu Stjepan Radić u Zagrebu.

**Tablica 4.** Javna ulaganja u PBSA projekte – projekti u pripremi

Projekti u pripremi	Godina otvaranja	Broj kreveta	Najavljena investicija	Prosjek po krevetu
<b>NOVI KAPACITETI</b>				
Koprivnica	2026	103	5,000,000 €	48,544 €
Petrinja	2026	66	4,600,000 €	69,697 €
Split	n.d.	708	35,400,000 €	50,000 €
Rijeka	n.d.	284	14,200,000 €	50,000 €
Zadar	n.d.	382	18,800,000 €	49,215 €
Slavonski Brod	n.d.	183	8,500,000 €	46,448 €
Gospić	n.d.	82	4,100,000 €	50,000 €
Karlovac	n.d.	103	2,600,000 €	25,243 €
<b>Total</b>		<b>1,911</b>	<b>93,200,000 €</b>	
<b>OBNOVA KAPACITETA</b>				
Zagreb	n.d.	862	20,000,000 €	8,782 €
<b>Total</b>		<b>862</b>	<b>20,000,000 €</b>	

Izvor: Vlada RH, 2025, N3CP, 2026

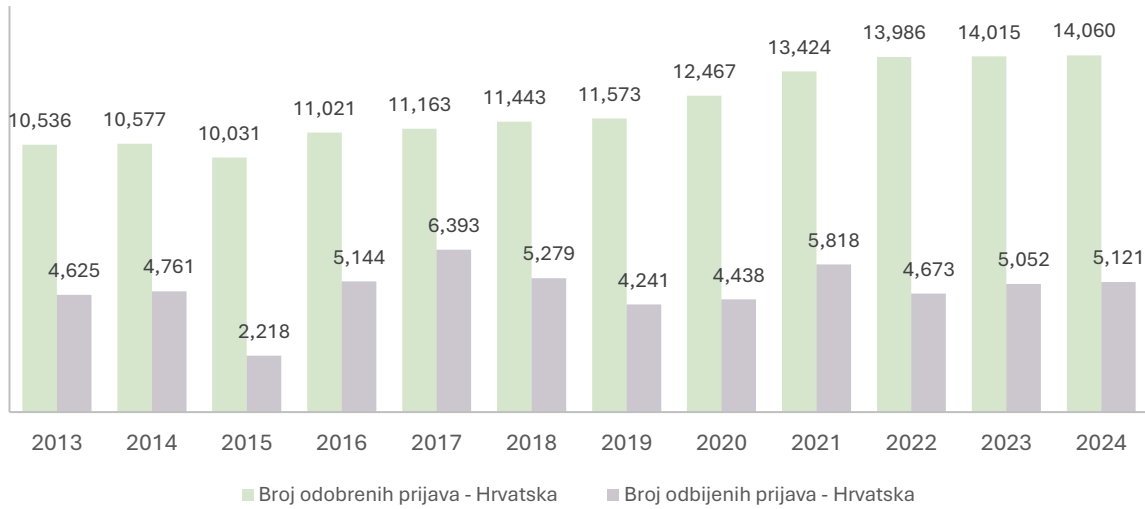
Tijekom predstavljanja dodjele bespovratnih sredstava, Predsjednik Vlade g. Andrej Plenković napomenuo je da 5.000 studenata koji su se prijavili za smještaj nije dobilo mjesto, prvenstveno na najvećim sveučilištima u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku - navodeći da je dodatno ulaganje u studentske domove nužnost<sup>17</sup>.

## Odbijene prijave za studentski smještaj: Hrvatska i Zagreb

Iako je u proteklom desetljeću zabilježen izniman rast ponude u javnome studentskom smještaju, njime je zadovoljen tek djelić akumulirane potražnje. Svake godine tisuće studenata i dalje ne uspijevaju osigurati mjesto u javnim studentskim domovima, što ih istiskuje prema privatnom tržištu najma koje karakteriziraju eskalirajući troškovi i znato lošija kvaliteta života u usporedbi s modernim, namjenski izgrađenim studentskim smještajem.

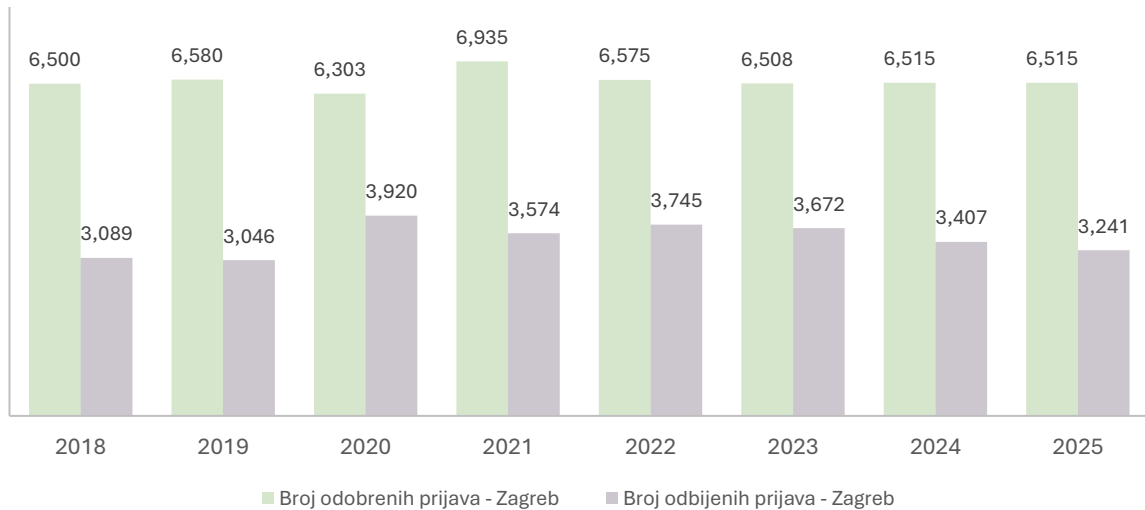
<sup>17</sup> <https://vlada.gov.hr/vijesti/vlada-brine-o-studentima-uruceni-ugovori-za-prosirenje-kapaciteta-studentskih-domova/45369>

**Slika 16.** Broj odbijenih prijava u javnim studentskim domovima zbog potpune popunjenosti u Hrvatskoj (2013.-2014.)



Izvor: Državni zavod za statistiku, 2025

**Slika 17.** Broj odbijenih prijava u javnim studentskim domovima zbog potpune popunjenosti u Hrvatskoj (2013.-2014.)



Izvor: Studentski centar u Zagrebu

Čak i nakon što je od 2013. godine izgrađeno približno 4.500 novih kreveta na razini Hrvatske, broj odbijenih prijava ostao je na visokim razinama, što potvrđuje da se svaka nova ponuda na tržištu vrlo brzo apsorbira. Međutim, fokusiranje isključivo na službene odbijenice može dovesti do značajnog podcjenjivanja stvarnoga jaza između ponude i potražnje.

Podaci o broju prijava i odbijenica označavaju tek manifestiranu, odnosno „vidljivu“ potražnju. Ona predstavlja samo vrh sante leda, dok se ispod površine krije znatna „latentna“ strukturna potražnja koju trenutačno tržište ne može adresirati. Ova se pojava očituje u velikom broju studenata koji se uopće ne prijavljuju za smještaj u domu, iako bi to učinili kada bi znali da zaista mogu dobiti mjesto u modernom i priuštivom studentskom smještaju.

Značajan dio studentske populacije uopće ne podnosi zahtjev za PBSA (namjenski izgrađen studentski smještaj). Razlozi za to često leže u percepciji potencijalnih kandidata da ne ispunjavaju stroge akademske ili socioekonomske kriterije. Također, mnogi se ne prijavljuju jer kvaliteta smještaja u postojećim državnim studentskim domovima ne ispunjava njihova očekivanja.

## Potencijalna potražnja

Procjenjujemo da u četiri najveća hrvatska grada studira preko 63 tisuće domaćih mobilnih<sup>18</sup> i međunarodnih studenata, od kojih bi skoro 45 tisuća<sup>19</sup> bilo voljno živjeti u studentskom domu. U navedenim gradovima trenutno postoji tek nešto više od 12 tisuća kreveta u studentskim domovima.

HRVATSKA, UKUPNO STUDENTI <sup>20</sup> (2023/2024)	HRVATSKA, DOMAĆI STUDENTI (2023/2024)	HRVATSKA, MEĐUNARODNI STUDENTI <sup>21</sup> (2023/2024)
155,387	147,908	7,200

<sup>18</sup> Domaći mobilni studenti definiraju se kao studenti čije se mjesto studiranja nalazi izvan županije njihova prebivališta. Važna je metodološka napomena da se studenti koji studiraju u Zagrebu, a imaju prebivalište u Zagrebačkoj županiji, ne smatraju mobilnim studentima u kontekstu ove analize.

<sup>19</sup> Sukladno metodološkom okviru tvrtke Bonard<sup>19</sup>, utemeljenom na višedesetljetnom iskustvu u istraživanju tržišta studentskog smještaja, maksimalni procijenjeni udio međunarodnih i domaćih mobilnih<sup>19</sup> studenata koji iskazuju preferenciju prema namjenski izgrađenom smještaju iznosi 75%. U svrhu ove analize, primijenjena je konzervativnija stopa od 70% pri izračunu ukupne potencijalne potražnje u Zagrebu. Navedeni postotak služi kao parametar za utvrđivanje gornje granice kapaciteta, odnosno broja kreveta koji bi rezultirao potpunom tržišnom zasićenošću.

<sup>20</sup> Ukupan broj studenata uključuje studente upisane na stručne, sveučilišne, doktorske i spec. studije.

<sup>21</sup> Ukupan zbroj domaćih i međunarodnih studenata ne odgovara ukupnom broju studenata budući da postoji određeni broj studenata s nepoznatim prebivalištem.

**Tablica 5.** Procijenjena potražnja po odabranim gradovima

Odabrani gradovi, 2023/2024	4 grada	Zagreb	Split	Rijeka	Osijek
<b>Ukupno studenti</b>	<b>126.103</b>	<b>78.364</b>	<b>18.199</b>	<b>15.581</b>	<b>13.959</b>
Domaći studenti	120.716	74.681	17.344	14.849	13.303
Međunarodni studenti	5.927	3.683	734	732	656
Domaći mobilni studenti <sup>22</sup>	57.855	37.456	4.362	8.526	7.511
Domaći mobilni i međunarodni studenti - ukupno	63.781	41.139	5.217	9.258	8.167
<b>Domaći mobilni i međunarodni studenti voljni živjeti u st. domu</b>	<b>44.647</b>	<b>28.797</b>	<b>3.652</b>	<b>6.481</b>	<b>5.717</b>
Broj kreveta u domovima	12.120	7.911	1.297	1.427	1.485

Bilješka 1: Studentska populacija u državi temelji se na vladinoj statistici. Podaci za visoka učilišta dostupni su za 2023./2024. U ukupne brojke ne računamo studente na specijalističkim i doktorskim studijima.

Bilješka 2: Erasmus studenti nisu dio ukupne studentske populacije niti se vode kao međunarodni studenti.

Bilješka 3: Prema Bonardovoj metodologiji za izračun referentnih vrijednosti stope opskrbljenosti, koja je bazirana na njihovom višedesetljetnom iskustvu u istraživanju tržišta studentskih domova, maksimalni udio međunarodnih i domaćih mobilnih studenata koji bi bili voljni živjeti u PBSA-u iznosi 75%. U našoj procjeni, mi koristimo konzervativnijih 70%.

Izvor: Brojke za gradove temelje se na podacima iz vlastitog primarnog istraživanja visokoškolskih ustanova, Bonard i N3CP

U procjenu stabilne potražnje, koja obuhvaća domaće mobilne i međunarodne studente, nije uračunat i znatan broj studenata koji u Hrvatsku dolaze putem programa Erasmus+. Iako se u zemlji uglavnom zadržavaju tek jedan ili dva semestra, oni predstavljaju značajan i sveprisutan čimbenik potražnje za studentskim smještajem. Zbog izrazito niskih ili u potpunosti nepostojećih kvota namijenjenih ovoj kategoriji korisnika, studenti koji dolaze putem Erasmus+ programa su uglavnom prisiljeni rješenje tražiti na privatnome tržištu najma. Takva praksa stvara snažan pritisak na cijene stanova i izravno narušava priuštivost stanovanja za lokalno stanovništvo.

U 2024. godini je u Hrvatsku došlo ukupno 22 tisuće sudionika programa Erasmus+ od čega je bilo 14 tisuća studenata. Vjerujemo da značajan dio ovih sudionika predstavlja potencijalnu inkrementalnu potražnju za studentskim smještajem u Hrvatskoj.

S obzirom na porast proračuna od 55,7% za program Erasmus+ u financijskom razdoblju 2028.-2034. (Slika 7.) u odnosu na prethodno razdoblje, opravdano je očekivati nastavak dugoročnog trenda rasta europske studentske mobilnosti. Ovaj trend će neizbježno rezultirati i porastom potražnje za studentskim smještajnim jedinicama u Republici Hrvatskoj.

## Razvojni potencijal

Kao što je prethodno istaknuto, država je nedavno dodijelila 103 milijuna eura bespovratnih sredstava za izgradnju novih studentskih domova. Iako će ova investicija na tržište donijeti više od 1.900 novih kreveta i donekle ublažiti trenutačni nedostatak kapaciteta, taj je iznos tek „kap u moru“. Navedena sredstva neće biti dostatna ni za zadovoljenje vidljivoga segmenta potražnje, a

<sup>22</sup> Procjena broja domaćih mobilnih studenata temelji se na podacima Informacijskog sustava visokih učilišta (ISVU) o mjestu studiranja i županiji prebivališta za sveučilišta u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku. Udjeli mobilnih studenata zabilježeni na tim četirima sveučilištima potom su primijenjeni na ostala javna visoka učilišta (JVU) u navedenim gradovima kako bi se dobila ukupna procjena.

kamoli za rješavanje akumulirane „skrivena“ potražnja koja se trenutačno prelijeva na privatno tržište najma.

Najnoviji ciklus najavljenoga financiranja pridonijet će ublažavanju jaza u ponudi prvenstveno u Splitu i Rijeci. Podizanjem njihove ukupne stope opskrbljenosti na 11%, ovi će se gradovi naći u neznatno povoljnijem položaju u odnosu na Zagreb i Osijek.

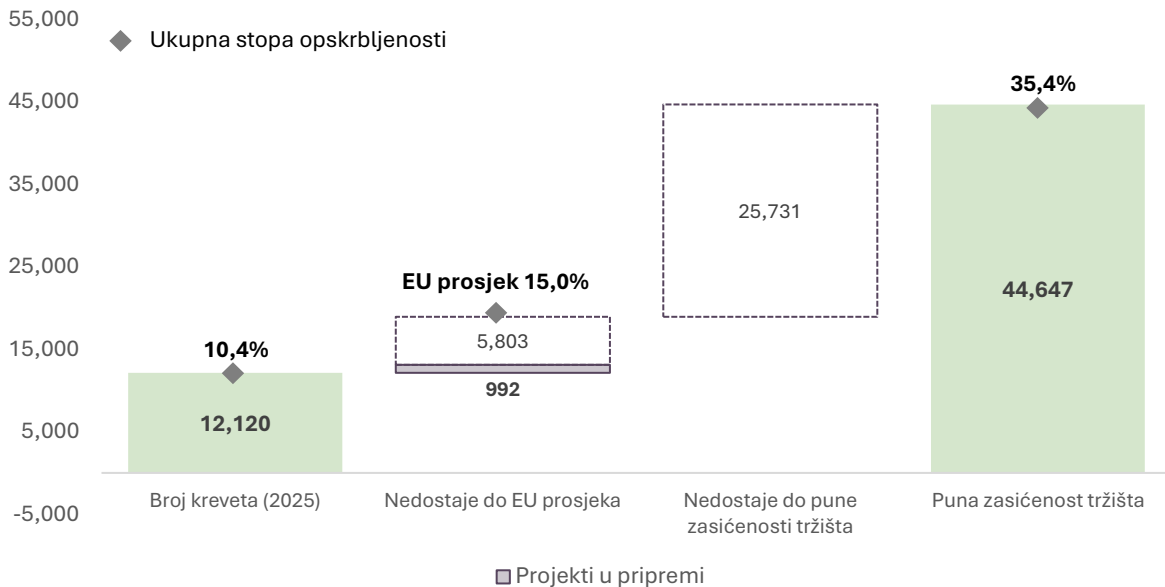
**Tablica 6.** Ponuda u državi i odabranim gradovima nakon završetka najavljenih investicija

2025/2026	Ukupno 4 grada	Zagreb	Split	Rijeka	Osijek
<b>Ukupno kreveta u domovima</b>	<b>12.120</b>	<b>7.911</b>	<b>1.297</b>	<b>1.427</b>	<b>1.485</b>
Privatni kreveti	449	429	0	0	20
Javni kreveti	11.671	7.482	1.297	1.427	1.465
<b>Ukupna stopa opskrbljenosti, 2025</b>	<b>9.6%</b>	<b>10.1%</b>	<b>7.1%</b>	<b>9.2%</b>	<b>10.6%</b>
Broj kreveta u pripremi	992	0	708	284	0
<b>Ukupno kreveta nakon proširenja</b>	<b>13.112</b>	<b>7.911</b>	<b>2.005</b>	<b>1.711</b>	<b>1.485</b>
<b>Ukupna stopa opskrbljenosti, nakon proširenja</b>	<b>10.4%</b>	<b>10.1%</b>	<b>11.0%</b>	<b>11.0%</b>	<b>10.6%</b>
Broj potrebnih kreveta do EU prosjeka, nakon proširenja	5.803	3.844	725	626	609
Broj potrebnih kreveta do pune zasićenosti, nakon proširenja	31.535	20.886	1.647	4.770	4.232

Izvor: N3CP, 2026

Hrvatskoj se trenutačno nudi jedinstvena prilika za razvoj prijeko potrebne kritične studentske infrastrukture. Unatoč spomenutim i najavljenim investicijama, u velikim hrvatskim gradovima i dalje će nedostajati oko 5.800 kreveta samo kako bi dosegli europski prosjek. S druge strane, postizanje pune tržišne zasićenosti, koja podrazumijeva stopu opskrbljenosti od 35,4%, zahtijevalo bi razvoj više od 31 tisuće novih studentskih kreveta u Zagrebu, Splitu, Osijeku i Rijeci.

**Slika 18.** Razvojni potencijal u četiri velika hrvatska grada – Zagreb, Split, Osijek i Rijeka je značajan – izračun potrebnog broja kreveta



Izvor: Studentski centar Zagreb; JLL, N3CP izračun

Ukupna investicija podložna je visokom stupnju varijabilnosti, ovisno o finalnom obuhvatu smještajnih jedinica te jediničnim troškovima građenja u trenutku realizacije. Provedena analiza osjetljivosti indicira vjerojatan raspon kapitalnih ulaganja između 900 milijuna i 2 milijarde eura. Postizanje pune zasićenosti tržišta bi zahtijevalo između 1,9 i 3,2 milijardi eura.

## DBFO model

**DBFO model** (eng. *Design-Build-Finance-Operate*) predstavlja specifičan oblik **javno-privatnog partnerstva (JPP)** koji se najčešće koristi za velike infrastrukturne projekte poput autocesta, mostova, bolnica ili energetske postrojenja. U ovom modelu, javni sektor (država) sklapa dugoročni ugovor s privatnim partnerom (konzorcijem) koji preuzima odgovornost za cijeli životni vijek projekta. Vjerujemo da se ovaj model može primijeniti i na razvoj studentskog smještaja na kampusu Borongaj.

### **Ključne faze DBFO modela:**

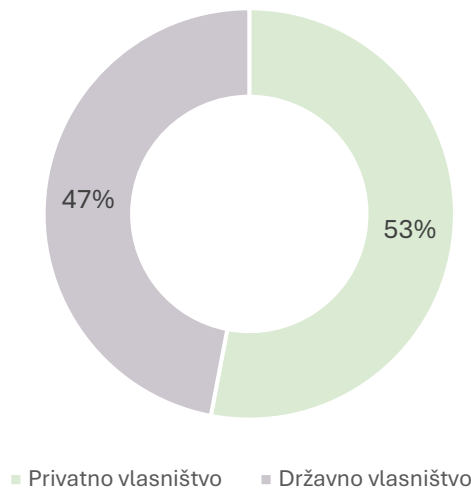
- Design (Projektiranje):** Privatni partner izrađuje svu tehničku dokumentaciju i projekte. Budući da će on kasnije upravljati tim objektom, motiviran je projektirati ga tako da bude što ekonomičniji za održavanje.
- Build (Izgradnja):** Privatna tvrtka gradi infrastrukturu vlastitim resursima ili angažiranjem podizvođača.
- Finance (Financiranje):** Privatni partner osigurava sav kapital (kredite, vlastiti ulog) potreban za gradnju. Država ili sveučilište ne troše proračunski novac unaprijed, što im omogućuje realizaciju velikih projekata bez trenutnog zaduživanja.

4. **Operate (Upravljanje i održavanje):** Nakon završetka gradnje, privatni partner upravlja objektom (npr. naplaćuje cestarinu ili održava bolnicu) na duže razdoblje (u slučaju studentskog smještaja uobičajeno 35 do 100 godina). Nakon završetka ugovora, objekt se vraća u vlasništvo državi ili sveučilištu.

## Pregled PBSA sektora u Europi

Namjenski izgrađen smještaj za studente (PBSA) etablirao se kao zasebna klasa imovine (eng. *asset class*) u Europi u posljednjem desetljeću. Rast kategorije je poduprt sve većim brojem domaćih i međunarodnih studenata te nedostatkom pristupačne, kvalitetne ponude. Prema procjeni tvrtke Savills, u Europi postoji oko dva milijuna PBSA kreveta, od čega je oko 53% u vlasništvu privatnih operatera.

**Slika 19.** Udio privatnog i državnog vlasništva u ukupnoj ponudi studentskih domova u Europi 2024/2025

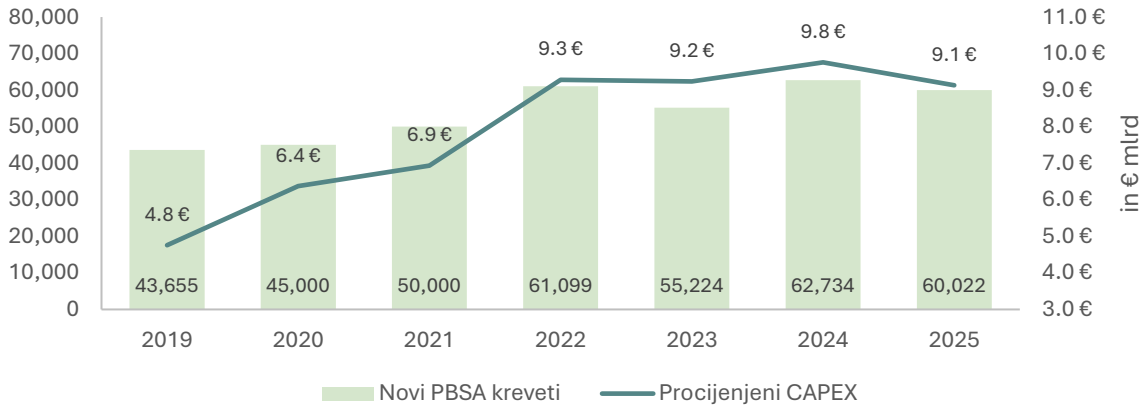


Izvor: JLL, [European PBSA in 2030: Sizing up the opportunity](#)

Samo u posljednjih 5 godina u europski PBSA sektor uloženo je ukupno oko 78 milijardi eura (37,2 milijardi eura<sup>23</sup> kroz transakcije i 46,1 milijarde eura kroz nova ulaganja).

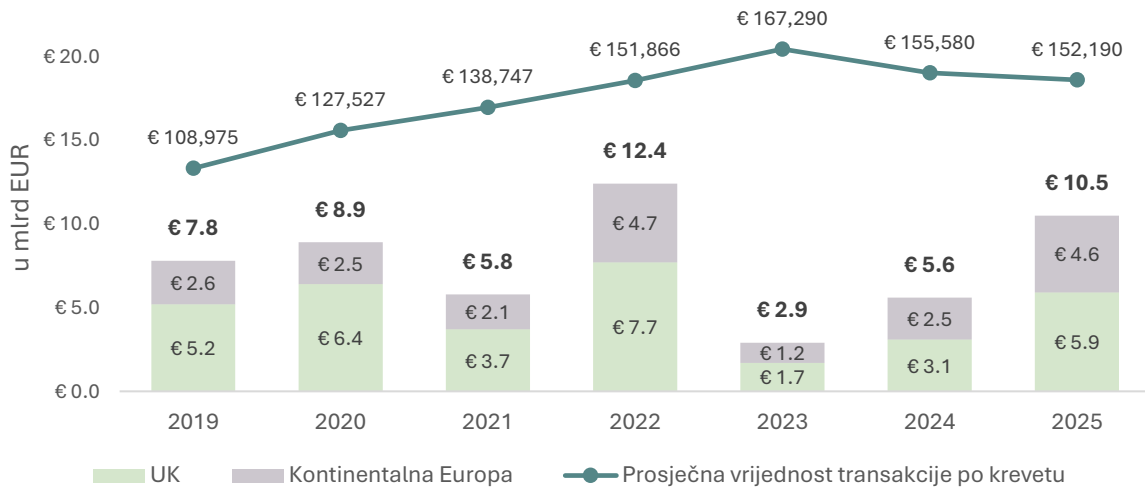
<sup>23</sup> Ukupna vrijednost transakcija odražava poslove, odnosno prodaje i akvizicije pojedinačnih ili više nekretnina i zemljišta povezanih sa studentskim smještajem; Bonard 2025

**Slika 20.** Ukupna procijenjena ulaganja (CAPEX) u razvoj novih PBSA kreveta u kontinentalnoj Europi i UK-u.



**Bilješke:** Procijenjena investicija (CAPEX) izračunata je množenjem prosječne vrijednosti transakcije po krevetu za kontinentalnu Europu i UK s ukupnim brojem novih kreveta.  
**Izvor:** JLL, BONARD 2025, N3CP procjena

**Slika 21.** Ukupni volumen transakcija i prosječna vrijednost transakcije po krevetu i ukupni volumen transakcija u UK-u i kontinentalnoj Europi



**Bilješke:** Ukupna vrijednost transakcija odražava poslove, odnosno prodaje i akvizicije pojedinačnih ili više nekretnina i zemljišta povezanih sa studentskim smještajem  
**Izvor:** BONARD 2026

Nakon desetljeća kontinuiranih i snažnih ulaganja u europski PBSA sektor, volumen transakcija portfeljima nekretnina u 2023. godini zabilježio je pad od 77% u odnosu na prethodnu godinu. Podsjetimo, 2022. godina bila je rekordna s ukupnim volumenom transakcija od 12,4 milijarde eura. Ovaj je značajan pad prvenstveno bio uzrokovan oštrim porastom kamatnih stopa Europske središnje banke (ECB) za 450 baznih bodova u razdoblju od srpnja 2022. do rujna 2023. godine.

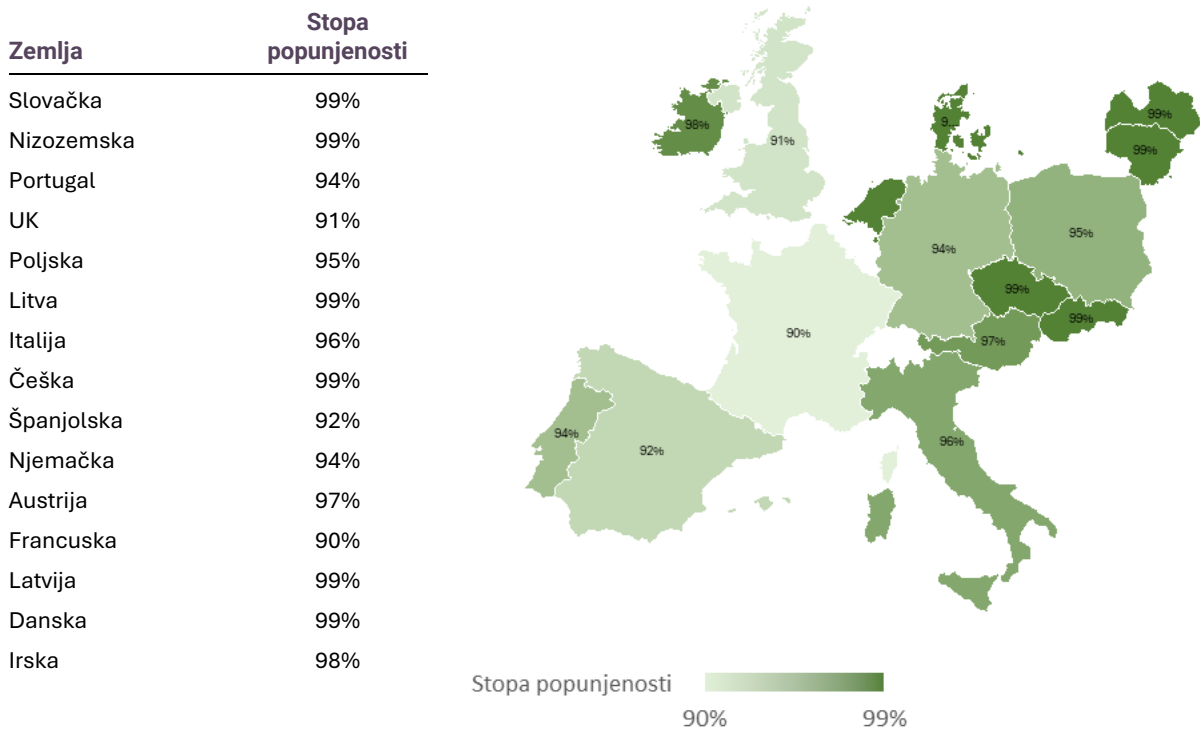
Brzina i razmjer povećanja kamatnih stopa, u kombinaciji s nepovoljnim makroekonomskim okolnostima i rastućom inflacijom, primorali su investitore i developere na oprez i privremenu stanku u iščekivanju stabilnijih tržišnih prilika. Unatoč smanjenju vrijednosti transakcija, profitabilnost sektora ostala je stabilna. Europski su operatori uspješno zaštitili svoje marže usklađivanjem najamnina s inflacijom, a da pritom nisu ugrozili stope popunjenosti koje su se zadržale iznad 95%.

Prema podacima tvrtke Bonard, nakon usporavanja u 2023. godini, investicije u PBSA sektoru ponovno su porasle 2024. godine, uz volumen koji se gotovo udvostručio na 5,6 milijardi eura. Godina 2025. bila je obilježena konsolidacijom i pojačanom investicijskom aktivnošću, uz rast volumena transakcija od 76% na 10,5 milijardi eura u Ujedinjenom Kraljevstvu i kontinentalnoj Europi.

Analiza budućih ulaganja prema istraživanju *Savills Investment Barometer 2025* ukazuje na sljedeće:

- Ispitanici koji upravljaju s približno **16% svih privatnih PBSA kreveta** u Europi planiraju povećati svoje kapacitete za **72%** u idućih dvije do pet godina.
- Realizacija tih planova predstavljala bi dodatne **20 milijardi eura** razvojnoga kapitala samo s njihove strane.
- Ako bi cjelokupno privatno tržište slijedilo taj trend, sektor bi u sljedećih pet godina mogao privući više od **130 milijardi eura** ukupnih ulaganja, ne računajući javne investicije.

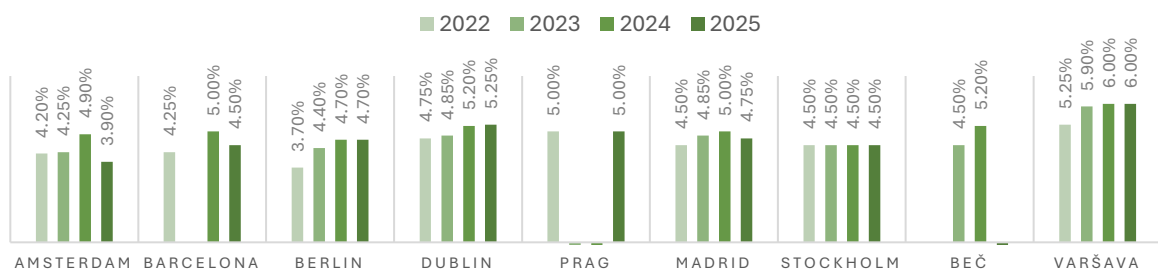
**Slika 22.** Prosječne stope popunjenosti – privatni studentski domovi - Europa



Izvor: BONARD 2026

Prinosi na PBSA imovinu u većini su europskih gradova proteklih godina zabilježili kompresiju, što je bilo osobito izraženo u gradovima CEE regije. Nakon ekonomskih poremećaja izazvanih pandemijom COVID-19 te popratnoga rasta inflacije i kamatnih stopa tijekom 2023. i 2024. godine — čimbenika koji su privremeno povisili prinose u PBSA sektoru — u 2025. godini uslijedila je stabilizacija. S obzirom na kontinuirano snažnu potražnju investitora i stabilnije makroekonomsko okruženje, opravdano je očekivati nastavak trenda kompresije prinosa u narednom razdoblju.

**Slika 23.** Povijesni razvoj prinosa pri izlasku za prvoklasne (eng. prime exit yields) PBSA nekretnine



Izvor: Obrada BONARD, temeljeno na dostupnim podacima o neto prinosima od: Savills, Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, JLL (2018. – 2024.)





