tema tjedna **STAMBENA POLITIKA:** Kao i većina drugih, u Hrvatskoj je stihijska i planski nedorečena, a nacionalna stambena strategija čeka se godinama

Zapadnjaci žive kao podstanari, a hrvatski je san imati svoj stan!

Pravo na stan u kategoriji je temeljnih prava, no problemi su kao i uvijek financijske naravi. Osmišljena stambena politika mora imati jasno definirana proračunska davanja

Miroslav FILIPOVIĆ

Kao i većina drugih politika u Hrvatskoj, i stambena je politika stihijska i planski nedorečena. Premda je pravo na stan u kategoriji temeljnih prava, ono je kod nas još uvijek u rangu socijalnih i kulturnih prava koje dobivaju mnogo manje pozornosti od, recimo, građanskih i političkih prava. Naravno, problem stambene politike u prvom je redu financijske naravi.

Osmišljena stambena politika morala bi imati jasno definirana proračunska davanja kako bi se unaprijedila kvaliteta stanovanja. Vlada donosi tek neka parcijalna rješenja, poput lanjskog Zakona o poticanju prodaje novih stanova. U međuvremenu se i dalje čeka javna rasprava o Nacionalnoj stambenoj strategiji koja se priprema već godinama, pa predstavnici struke, upravo iz tog razloga, očekuju da će ista biti utemeljena na kvalitetnim rezultatima znanstvenih istraživanja.

Problem je opijanje "pod prozorom"!

Prije svega, kada se govori o stambenoj politici, na umu je kvaliteta stanovanja. U Povelji Međunarodne unije stanara pod kvalitetom stanovanja ne smatra se samo kvaliteta gradnje stambenih jedinica ili kvaliteta zajedničkih službi već i mjere sprečavanja provala i realizacije sigurnog susjedstva, odvajanje prometa od stambenih četvrti, postojanje dovoljno kolnika, igrališta i odgovarajućih zelenih površina u blizini te higijenski uvjeti koji podrazumijevaju pristup pitkoj vodi, dovoljnu ventilaciju i što nižu razinu buke u neposrednoj blizini stana. U Hrvatskoj su - smatra Nedjeljko Marković, predsjednik Pragme, udruge za promicanje razvitak i unapređenje svih oblika socijalne i zdravstvene zaštite koja je nedavno provela projekt "Želim znati: pravo na stan" - pojedini dijelovi kvalitete stanovanja dobro riješeni, ali su kao i štošta drugo stavljeni pod nadležnost različitih državnih, gradskih i županijskih, međusobno neumreženih tijela.

- U tom odnosu civilno društvo, koje bi trebalo djelovati kao glas građana i to posebno onih najranjivijih, ne sudjeluje u oblikovanju kvalitetnog stanovanja. Pravo na sudjelovanje u procesu donošenja odluka treba omogućiti i različitim organizacijama stanara koja u Hrvatskoj nisu zaživjela, kaže Marković.

Tako, primjerice, ističe da se manje govori o sigurnosti i sigurnom susjedstvu koje može uključivati mjere kao što su kvalitetna ulična rasvjeta, sprječavanje provala i prilagođavanje društvene sredine u sprječavanju nasilja.

- Zagreb je nedavno krenuo u osnivanje vijeća za prevenciju na razini gradskih četvrti koja bi trebala biti središte organiziranja i koordiniranja provođenja aktivnosti na povećanju sigurnosti građana i imovine, a slična vijeća imaju i drugi gradovi. Na žalost, takva vijeća, osim što nemaju operativnu snagu, često se bave posljedicama problema pa zaključuju da je najveći problem u nekom susjedstvu - konzumiranje alkohola mladih, ne promatrajući sve segmente življenja u nekoj četvrti među kojima je kvaliteta stanovanja izuzetno bitna - napominje Marković.

Troškovi stanovanja svake godine sve veći

Ne imenujući ih posebno, Marković ističe na temelju rezultata istraživanja koje je provela njegova udruga da u Hrvatskoj po kvaliteti stanovanja prednjače gradovi koji inače više ulažu u mjere socijalne politike i u kojima socijalna politika prati ostale segmente života poput razvoja malog i srednjeg poduzetništva, obrazovanja, ostvarivanja demografskih ciljeva te općenitog optimizma i radosti življenja u zajednici. Kada su nedavno provodili istraživanje za potrebe projekta "Želim znati: pravo na stan" u udruzi Pragma, pozvali su predstavnike gradova i županija na podršku u projektu. Dobili su, kažu, znakovite odgovore iz kojih se vidjelo da su za suradnju i pomoć bili zainteresirani gradovi u kojima se mnogo ulaže u kvalitetne programe, dok su iz gradova koji tek trebaju krenuti s takvim programima stizali odgovori da im ta tema nije zanimljiva.

- Žalosno je čuti s jedne strane da pojedini gradonačelnici ne razumiju važnost stanovanja, dok s druge strane primamo dopise u kojima se ističe povezanost stambene politike i demografije, privlačenja mladih u manje atraktivne gradove i općine ili unošenje optimizma u svakodevni život. Takvi gradovi i općine imaju šanse privući mlade, sa strukovnim ili specializiranim zanimanjima koji će poduzetničkim duhom u svim sektorima pokrenuti Hrvatsku - kaže Marković. Na kvalitetu stanovanja svakako utječe i udio stambenih troškova u strukturi potrošnje kućanstava koji je iz godine u godinu sve veći. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, povećana je stopa rizika od siromaštva stanara (najmoprimaca) ili podstanara koja sada iznosi 20,2 posto. Anketa o potrošnji kućanstava pokazuje da je udio troškova stanovanja i potrošnje energenata u strukturi osobne potrošnje polagano rastao od 2004. do 2006. godine s 13,02 posto na 13,68 posto, pa na 13,83 posto u 2008. godini u kojoj su znatno porasle cijene energenata te komunalnih troškova.

Nedostaje stanova, a izgrađeni zjape prazni

S druge strane, nastavlja se rast broja završenih stanova kojih je 2005. godine bilo 19.995, godinu dana poslije 22.121 te 25.609 stanova u 2007. godini. No unatoč spomenutom porastu broja izgrađenih stanova, aktualni je stambeni problem u Hrvatskoj, naročito u velikim gradovima - manjak stanova! U manjim sredinama, pak, postoji znatan broj praznih stanova. Težište za iznajmljivanje stanova ondje je nerazvijeno, a jedinice lokalne samouprave nisu previše angažirane u rješavanju stambenih problema.

- U ratnim i ekonomski nepovoljnim uvjetima socijalno je stanovanje bilo zapostavljeno te se u Vladinim izvješćima o socijalnoj politici ono vezuje uz stambeno zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata i težih socijalnih slučajeva. Istodobno je tijekom Domovinskog rata zabilježen velik pad broja novoizgrađenih stanova, što je rezultiralo nerealnim porastom cijena stambenog fonda, objašnjava Marković. Inače, postoje velike razlike u sustavu stanova sa zaštićenom najamninom u vlasništvu gradova i općina, odnosno tzv. socijalnih stanova. Takvih je najviše u Zagrebu, oko 8.500, dok ima gradova koji raspolažu samo jednim socijalnim stanom. Zagreb prednjači po novoizgrađenim jedinicama za socijalno stanovanje, s tim da je bilo mnogo prigovora i kritika na račun investicije Sopnica-Jelkovec gdje se nije odveć vodila briga o lokaciji i koncentraciji tih (socijalnih) stanova. Inače, visinu zaštićene najamnine određuje Vlada i ona iznosi 2,36 kuna po četvornom metru.

Neuspjele mjere

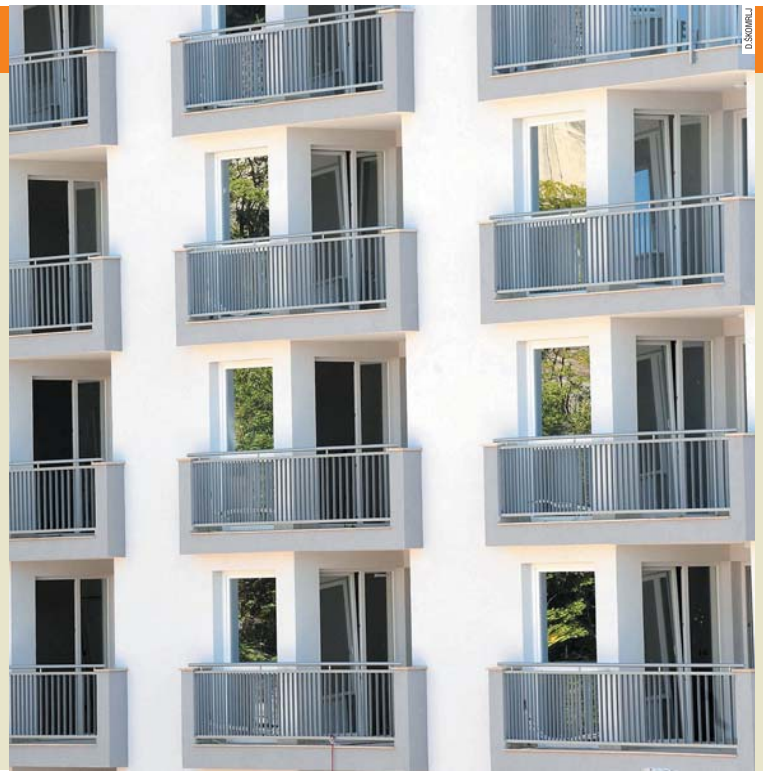
- Takva najamnina ne omogućuje ulaganje u stambeni fond, a zaštićenim se najmoprimcima ne uvjetuje radna aktivacija ili rad za opće dobro u zajednici - iako su svi građani financirali izgradnju takvih stanova. Odmak od socijalnih stanova može biti u smjeru dugoročnog najma, do pet godina, posebno za osobe koje su ostale bez posla ili nisu u mogućnosti vraćati kredite, s tim da tijekom tog razdoblja pojedinac ili obitelj ždi - pojašnjava predsjednik udruge Pragma. Nema sumnje da je recesija snažno utjecala na stambena pitanja u Hrvatskoj. U prvom redu time što su prodaja stanova i stanogradnja gotovo zamrli. U pogledu utjecaja ekonomske i socijalne krize, kaže Marković, rebalansom državnog proračuna u 2009. godini smanjene su stavke za programe stanogradnje. A da bi se umanjile štetne posljedice krize, donesen je i novi Zakon o poticanju prodaje stanova. Međutim, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama evidentirala je tek 556 upita u svezi sa Zakonom, i samo 106 zahtjeva od kojih je 71 odobren.

- Nizak interes i još slabiji broj odobrenih zahtjeva govori da je smisao Zakona - poticanja prodaje stanova radi prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji - neostvaren. Na tržištu najma stanova vidljiv je pad cijena od gotovo 20 posto. Jedno od osnovnih obilježja prošle godine bio je pad cijena nekretnina, ali i pad njihove prodaje. Tražene cijene stanova putem internetskih oglasnika poput Crozilla.com tijekom prošle godine bile su čak 5,7 posto niže u usporedbi s cijenama iz 2009. godine. A u usporedbi s 2008. cijene stanova pale su za 9,3 posto - upozorava Marković. ■

Kako to rade u EU-u

Nasušno pravo na stan

Da je u europskim zemljama stanovanje bitno, potvrđuje Povelja o temeljnim pravima Europske unije koja u članku 34. naglašava da u cilju suzbijanja socijalne isključenosti i siromaštva Europska unija prepoznaje i cijeni pravo na socijalnu i stambenu pomoć kako bi osigurala dostojan život onima bez dovoljno sredstava za život. U revidiranoj Socijalnoj povelji Vijeća Europe govori se pak o pravu na stanovanje koje mora biti odgovarajućeg standarda, potrebi preventiranja i iskorjenjivanja beskućništva te nužnosti priuštivosti cijene stanovanja onima bez odgovarajućih prihoda. U Francuskoj, primjerice, pravo na stan izjednačeno je s pravom na obrazovanje, a osobe bez stana mogu računati na stambeni zajam s nultom kamatnom stopom. Većina država članica EU-a uvela je ili uvodi mjere kojima promovira renoviranje postojećeg stambenog fonda, pri čemu se u Irskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu te mjere odnose na sektor socijalnog stanovanja. Belgija, Luksemburg, Irska i Danska ulažu velike napore u promicanje različitih tipova stanovanja kako bi se smanjila socijalna isključenost ranjivih skupina. Dočim bivše tranzicijske zemlje poput Bugarske, Estonije, Češke, Mađarske, Poljske, Slovenije, Slovačke i drugih nastoje riješiti probleme nastale rasprodajom stanova koji su bili u državnom vlasništvu, poput nedostatka socijalnih stanova za najam.



D.SCHUMPLI

Društveni imperativ

Vlastiti kvadrati po svaku cijenu!

Dok je na Zapadu mnogo izraženija tradicija življenja (ponekad i cjeloživotnog) u iznajmljenom stanu, kod nas je društveni imperativ posjedovati vlastitu nekretninu, stan, a po mogućnosti i kuću. Nedjeljko Marković iz udruge Pragma drži da je kod nas kupovina stana, makar i na dugogodišnji kredit, oblik ulaganja i štednje.

- U starosti naš stan postaje način pružanja potpore mlađima ili osiguranje u slučaju niske mirovne kada stan postaje renta. U mladosti vlasništvo nad stanom daje osjećaj da možemo krenuti u druga područja - sklapanje braka, roditeljstvo, usmjeravanje na karijeru i prijatelje te brigu za druge u zajednici.

Posjedovanje stana izraženije je u sredinama, poput hrvatske, u kojima građani nisu osobito mobilni. U nas je udio privatnog vlasništva nad nekretninama, kao i u nekim drugim postsocijalističkim zemljama, vrlo visok. U Rumunjskoj je ono 97,2 posto, u Bugarskoj 96,5 posto, a u Estoniji, Litvi, Mađarskoj i Sloveniji iznad 80 posto. U 1990-ima isključivi način dolaska do stana bila je privatizacija stanova koji su bili u nacionalnom vlasništvu, a koji su potom prodavani vrlo povoljno - objašnjava Marković.

OSIJEK: NITKO NE UZIMA KREDITE ZA STANOVE

Iznajmljivanje umjesto kupovine

Ivana KUKIĆ SOLAR

U razdoblju od 2000. do 2008. godine tržište nekretninama na području Osijeka bilježilo je konstantan rast, a posebno je "skočio" broj mladih ljudi koji su kupovali stanove kao da su si uzeli za obavezu da si nakon što završe školu i pronađu prvi stalan posao odmah moraju osigurati i svoju prvu nekretninu.

Trend bi se, kažu iz osječkih agencija za trgovanje nekretninama, vjerojatno nastavio da nije došlo do ekonomske krize, a s njom i do gotovo kolektivne kreditne nesposobnosti potencijalnih kupaca. S obzirom na to da stanove više ne mogu kupiti, posao trenutno cvjeta iznajmljivačima. Posebno onima koji posjeduju garsonijere i jednosobne stanove za kojima među Osječanima vlada prava pomama. Nekretnine su do prije dvije godine kupovale mahom mlade osobe ili mlade obitelji uz pomoć stambenih kredita do kojih nije bilo teško doći niti ih otplaćivati. Dok je danas situacija bitno drukčija. Sustav je prodaje nekretnina zakočen jer banke traže prevelika osiguranja kredita, koja, međutim, ljudi zbog smanjenih plaća i kreditbiliteta opterećenog minusima na tekućim računima ne mogu pružiti. Oni kojima ipak ne "kvalifikacije" za kredite ne usude se zaduživati jer nemaju osjećaj da su im radna mjesta sigurna, kažu u vedni osječkih agencija za trgovanje nekretninama. Svi navedeni razlozi ujedno su i uzroci porasta interesa za najam nekretnina, odnosno za porast cijene najma.

Kada mladi ljudi ne mogu do kredita, a žele započeti zajednički život, ne preostaje im ništa drugo osim najma. Tako je sve više mladih koji privremeno žive u iznajmljenim stanovima dok čekaju bolja vremena za kupnju nekretnine. Najmodavci su toga svjesni pa su posljednje dvije godine drastično povećali stanarine. Naime, dok se prije garsonijera u središtu grada mogla iznajmiti već za 1.000 kuna, danas je početna cijena za takav stan 1.500 kuna mjesečno.

Da je tako, potvrđuju Martina i Slaven Presečan. Mladi par koji nešto više od godinu dana živi u iznajmljenom jednosobnom stanu na području šireg centra grada koji plaćaju 1.800 kuna mjesečno. Rado bi, kažu, kupili svoj stan, ali ne mogu do kredita.

- Meni je kroz posljednjih godinu dana smanjena plaća za više od 30 posto, a prije smanjenja bio sam na samoj granici dobrog kreditbiliteta. Buduća je supruga tek nedavno dobila svoj prvi posao, te iako ima respektabilna primanja, zaposlena je na određeno vrijeme. Tako da nismo kreditno sposobni. Iznajmljivati stan i mjesečno bacati 1.800 kuna u vjetar trenutno nam je jedina opcija za zajednički, samostalan život - kaže Slaven, te dodaje da su on i Martina imali sreće s pronalaskom stana s obzirom na to da im ga je prepustio prijatelj koji je odselio u Zagreb.

- Stanovi koje smo pronalazili u oglasima još su pred kraj 2009. godine bili ili loše pozicionirani ili derutni ili preskupi. No danas je još gore. Nedavno smo razmišljali o preseljenju, pa smo odustali jer bolju opciju od stana u kojem smo sada ne možemo pronaći - kaže Slaven. ■

Socijalna stanogradnja

Kao jedini novi projekt socijalne stanogradnje u Osijeku već se godinama spominje samo "Jug 4", naselje kombiniranih, socijalnih i tržišnih stanova, koje bi trebalo osigurati stanove za ugrožene obitelji, ali i puno jeftinije "kvadrate" novogradnje. Iako je "Jug 4", zbog problema s vlasničkim udjelima zemljišta na kojemu je planirana njegova gradnja, nekoliko puta dizan u nebesa i bacan u pepeo, prema posljednjim informacijama iz Gradske uprave u narednom bi razdoblju ipak trebao zaživjeti.