



Napisao: [Tin Bašić](#) • 24.09.2024.

PRIMJERI DOBRE PRAKSE

E(U)ldorado - Europska praksa priuštivog stanovanja

Gdje je stanovanje u Europskoj uniji najpristupačnije i priuštivo? Koji je omjer izdvajanja za stanovanje u odnosu na dohodak? Jesu li financije jedini kriterij priuštivog stanovanja ili postoji još nešto - zdravlje, zadovoljstvo...

Problemi su dio života. A za one probleme za koje nemamo u ovome trenutku rješenja, vjerojatno postoji netko tko ima slične takve i tko je pronašao barem neko rješenje. Tako je i s priuštivim stanovanjem. Hrvatska ima, kako kažu ministri, oko 600.000 praznih stanova, a ukupno je oko 900.000 stanova koji se ne koriste za stanovanje. To je postao veliki problem jer si građani ne mogu priuštiti nekretninu, bilo kupnjom bilo iznajmljivanjem, zato što su cijene otišle u nebo.

Stoga je predstavljen Nacionalni plan stambene politike u RH do 2030. godine. Treba naglasiti da je "uzor" za taj plan Slovenija, odnosno njihov model suočavanja s problemom nepriuštivosti stanovanja. Pored Slovenije, i neke druge članice EU-a imaju određene modele priuštivog ili socijalnog stanovanja. Navodimo neke primjere.

Slovenija

Slovenska vlada planira godišnje ulagati 100 milijuna eura u gradnju stanova za **javni najam** kako bi riješila problem priuštivog stanovanja. Ova sredstva namijenjena su stanovima koje grade republički i općinski stambeni fondovi, a cilj je osigurati stabilan izvor stanovanja za one koji si ne mogu priuštiti tržišne cijene.

Nizozemska

Nizozemska se ističe po svom sustavu socijalnog stanovanja, koji osigurava stanove za one s niskim primanjima kroz dugoročne najmove. Gradovi poput Amsterdama već desetljećima implementiraju javne politike koje uravnotežuju tržišne i socijalne potrebe.

Ovo je zemlja s najvećim udjelom socijalnog stanovanja u EU, na što otpada oko trećine ukupnog stambenog fonda. Registrirane organizacije za socijalno stanovanje u Nizozemskoj (Woningcorporaties) privatne su neprofitne organizacije, udruge i zaklade, zakonski obvezne dati prednost kućanstvima s manjim primanjima, a nadzire ih nacionalna vlada. Neovisne su, postavljaju si svoje vlastite ciljeve i same snose financijsku odgovornost.

Danska

Danska je poznata po modelima kooperativnog stanovanja, gdje stanari upravljaju stambenim zgradama. Ovaj model ne samo da smanjuje troškove već i omogućuje zajednici veću autonomiju nad održavanjem svojih zgrada, što može poslužiti kao primjer za razvoj zajedničkih stambenih projekata u Hrvatskoj.

Socijalno stanovanje (otprilike četvrtina stambenog fonda u zemlji) neprofitne stambene udruge nude po cijeni koja pokriva troškove. Specifičnost danskog modela socijalnog stanovanja jest demokratsko organiziranje stanara, što je u osnovi način upravljanja svakim stambenim naseljem u kojem glavnu ulogu igraju stanari.

Austrija (Beč)

Austrija, posebice Beč, nudi jedan od najrazvijenijih modela socijalne stanogradnje u Europi. Grad kontinuirano ulaže u razvoj priuštivih stanova, omogućujući tako pristupačne opcije za sve slojeve društva. Bečki model postaje referenca za mnoge gradove diljem Europe, jer nudi ravnotežu između priuštivosti i visoke kvalitete stanovanja.

U Austriji postoje stambene udruge s ograničenom dobiti poduzeća kojima je cilj opće dobro u sektoru stanovanja, a čija se imovina i poslovanje mogu redovito nadgledati i pratiti. Djeluju na osnovi ograničene dobiti i predstavljaju otprilike petinu ukupnog austrijskog stambenog fonda. Danas je izgradnja stambenih jedinica u sektoru s ograničenom dobiti dvostruko veća od one u privatnom sektoru, s većom kvadraturom stanova i nižim najamninama.

Njemačka

U Njemačkoj, osobito u Berlinu, regulacija cijena najma i snažan javni sektor stambenog zbrinjavanja omogućuju održivije uvjete stanovanja. Usporedno, inicijative poput Europske nagrade za odgovorno stanovanje (ERHA) prepoznaju najbolje prakse u pružanju socijalnog i priuštivog stanovanja, koje može poslužiti kao inspiracija za daljnji razvoj u Hrvatskoj.

Poljska (detaljni primjer)

[Udruga gradova u RH](#) objavila je tekst s odličnom primjerom u Poljskoj. Dužnosti grada Poznania na polju socijalnog stambenog zbrinjavanja obavljaju specijalizirane tvrtke:

- Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (Udruga za socijalno stanovanje Poznan, **PTBS**)
 - bavi se investicijama namijenjenim osobama sa srednjim primanjima koje si ne mogu priuštiti stan po tržišnim uvjetima (tj. priuštivim stanovanjem)
- Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (Odbor za upravljanje stambenim resursima, **ZKZL**)
 - bavi se izgradnjom i održavanjem gradskih stanova (tj. socijalno stanovanje u strogo smislu). To je tvrtka s posebnom namjenom čiji je zadatak izgradnja višeobiteljskih zgrada i upravljanje stambenim i komercijalnim prostorom koji pripada tvrtki i gradu Poznaniu.

Od kraja 2016. godine, grad je vlasnik oko 12.400 gradskih stanova ukupne stambene površine 652.300 četvornih metara. Prosječna veličina stana je 52,6 četvornih metara. Koordinacija suradnje između pojedinih gradskih tijela na polju provedbe stambene politike odgovornost je Ureda za stambene poslove (Biuro Spraw Lokalowych, BSL). Ured je odgovoran za pokretanje i kreiranje stambene politike, formuliranje mišljenja i sukreiranje politike najma stambenih jedinica. U prosincu 2017. godine Gradsko vijeće usvojilo je [Poznanjsku stambenu politiku](#).

Poznanj je jedan od najvećih gradova u Poljskoj na pola puta između Varšave i Berlina s gotovo 500.000 stanovnika. Grad ima nedostatak socijalnog i priuštivog stanovanja, što je značajna prepreka razvoju grada. Poznanj je bio jedan od prvih poljskih gradova u kojima je započeo proces depopulacije centra grada usporedno s lavinom stanovnika koji su se slijevali u susjedne općine. Ovaj fenomen negativno utječe na gradske financije zbog toga što su se neki stanovnici iselili iz grada, no i dalje rade u Poznaniu i koriste subvencionirane kulturne, obrazovne i prijevozne usluge.

Zbog toga je Poznanj u Poljskoj prepoznat kao lider u procesima suburbanizacije. Jasno je da je glavni uzrok migracije u općine u blizini Poznania razlika u cijenama između Poznania i poznanjskog okruga. Na primarnom tržištu prosječna je cijena kvadratnog metra stambenog prostora u Poznaniu za polovicu ili jednu trećinu viša od prosječne cijene kvadratnog metara u poznanjskom okrugu.

Iako je Grad Poznanj vlasnik gradskih stanova, nema kapaciteta učinkovito upravljati vlastitim stambenim resursima. Osim toga, većini je zgrada u vlasništvu grada potreban popravak i modernizacija, pa je Poznaniu glavni izazov povećanje broja socijalnih i priuštivih stanova kao i poboljšanje tehničkog stanja postojećeg stambenog fonda.

Poznanjsko rješenje

Između vlasništva izvan grada i najma stambenog prostora u gradu, Poljaci će u većini slučajeva izabrati vlasništvo. Najam stana vide kao privremeno rješenje dok im se ne stabilizira financijska i profesionalna situacija te omogući kupnju stana. Posljednjih nekoliko godina, gradske vlasti rade na zaustavljanju ovog negativnog trenda, između ostalog i putem ulaganja u stanogradnju. PTBS i ZKZL u suradnji s Gradom Poznaniem planiraju izgradnju stambenih zgrada zajedno s pratećom infrastrukturom. ZKZL je zadužen i za obnovu postojećeg stambenog fonda. Također je donesena odluka da se zaustavi prodaja gradskih prostora.

Investicije PTBS-a bit će na zemljištima u vlasništvu grada Poznania (većinskog dioničara PTBS-a), čime će grad tvrtki PTBS dati doprinos u naravi. Glavni izvor financiranja preostalih troškova zajam je Europske investicijske banke (oko 50 posto ukupnog troška investicije). Investicija se sufinancira iz Europskog fonda za strateška ulaganja, zajedničke inicijative Europske investicijske banke i Europske komisije.

Dodatni izvor financiranja ove investicije osigurava se putem tzv. **participacije u trošku** koju plaćaju budući stanari ili druge osobe zainteresirane za kupnju stambenog prostora za druge stanare preko trećih strana (na primjer, Grada Poznania, poslodavca ili neke nevladine organizacije). Ovaj je doprinos poseban oblik financiranja ulaganja, uređen odredbama poljskog zakona. Participacija obično iznosi oko 20 do 30 posto troškova izgradnje stambenog prostora, a plaća se pri završetku investicije. Iznos se stanaru vraća prilikom iseljenja iz stana. Preostali troškovi investicije financiraju se vlastitim sredstvima tvrtke i iz proračuna Grada Poznania u obliku kredita.

Projekt uključuje:

- **Stambeni prostor za iznajmljivanje uz umjerenu najamninu** - u zamjenu za participaciju sudionici mogu unajmiti ove prostore ili navesti stanara za kojeg vrše plaćanja. Dio će stambenih jedinica biti dodijeljen onima kojima je potrebna pomoć (npr. starijim osobama, osobama s invaliditetom, itd.). Tvrtka je uspostavila suradnju s nevladinim organizacijama.
- **Stanovi za najam s pravom otkupa** - u zamjenu za participaciju sudionici mogu unajmiti stan i kupiti ga nakon određenog razdoblja koje ne smije biti manje od pet godina stanovanja u njemu. Sve do trenutka stjecanja vlasništva stana, sudionici sustavno otplaćuju kredit iz kojeg se investicija financirala. Rezidencijalni će stanovi biti dostupni samo onima koji ispunjavaju uvjete koje određuje Grad Poznanj, osobito ako su im prihodi unutar određenih granica; osim toga, takvi stanari ne smiju posjedovati drugu stambenu jedinicu u gradu.

Od siječnja 2017. do danas **PTBS** je izgradio **542 stambene jedinice** (uključujući i pomoćne i tehničke prostore te parkirna mjesta i pripadajuću infrastrukturu), a do rujna 2024. godine planirao je povećati ovaj broj **za 199 jedinica**.

I ZKZL će za investiciju koristiti zemljište u vlasništvu grada Poznania (jedinog dioničara) kao nenovčani doprinos tvrtki. Glavni izvor financiranja ostalih troškova zajam je Europske investicijske banke (oko 50 posto ukupnih troškova investicije).

Drugi izvor financiranja ovih investicija povratno je financiranje od druge poljske banke, za koje se očekuje da će pokriti ukupne preostale troškove ulaganja. Plan je da udio vlastitih sredstava poduzeća ne prelazi 5 posto ukupnih troškova investicije. Projekt se koncentrira na stanove za najam s povlaštenom najamninom (tj. na socijalne i gradske stanove). Rezidencijalni stanovi bit će dostupni samo onima koji ispunjavaju uvjete navedene u odluci Gradskog vijeća -

prihodi im moraju biti unutar određenih granica (niži nego u slučaju PTBS-a) te nemaju pravo na posjedovanje druge stambene nekretnine u gradu.

ZKZL je od siječnja 2017. godine do danas izgradio **742 novih** i obnovio 1.477 postojećih stambenih jedinica.

A Hrvatska?

Prema modelu Nacionalnog plana stambene politike u Hrvatskoj, tri su cilja -

1. priuštivo stanovanje
2. održivo stanovanje
3. prostor u funkciji stanovanja.

Navedeno bi se trebalo postići kombinacijom četiriju poluga:

1. financijske
2. porezne
3. zemljišne
4. ekološko-energetske.

Kako bi se ova politika ostvarila, mijenjat će se više zakona odnosno donositi novi, među ostalim i novi Zakon o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, novi Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu, novi Zakon o POS-u. Za ostvarivanje triju ciljeva bit će potrebno aktivirati prazne nekretnine kroz mjere porezne politike i obnovom nekretnina u državnom vlasništvu te potaknuti dugoročni najam kroz reguliranje kratkoročnog najma i program priuštivog najma. Prema riječima ministra, cilj je u iduće tri četiri godine aktivirati 9.000 stanova. Spomenimo još jednom da se oko 900.000 stanova u RH ne koristi za stanovanje, od čega ih je oko 600.000 prazno.

Spomenimo i to da je ovih 9.000 stanova JEDAN posto ukupnog broja stanova koji se ne koriste za stanovanje, odnosno 1,5 posto broja praznih stanova. Spomenimo i to da je procijenjeno da je za provedbu Nacionalnog plana stambene politike potrebno osigurati 1,2 milijardi eura.

Projekt 'Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?' autora Tina Bašića, financijski podržava Agencija za elektroničke medije kroz projekt novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

**U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora i/ili autorovih sugovornika koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).