



Napisao: [Tin Bašić](#) • 16.10.2024.

STAMBENO PITANJE

Nova paradigma stanovanja

Trebamo novu stambenu paradigmu koja može staviti dom ispred profita i osigurati da građani mogu živjeti u pristojnom domu. Kakva bi to bila paradigma? Kako osigurati da si svaki građanin Europe, a samim time i Hrvatske, može priuštiti svoj dom?

Stanovanje je u Europi postalo goruća tema, pogotovo priuštivo stanovanje. Cijene nekretnina i najma diljem Europe otišli su u nebo (iako je taj put do neba trajao godinama, što se zapravo može vidjeti kroz kretanje cijena u posljednjih nekoliko desetljeća). Točka usijanja sve je snažnija i bliža.

Jedan od glavnih uzroka okretanja donosioca odluka prema priuštivosti stanovanja u EU su svakako energetska kriza uzrokovana ratom u Ukrajini, naravno, koronakriza i pandemija te posljedica tih događaja - inflacija. Kada se sve to uzme u obzir, a paralelno s time dohodak stanovništva nije slijedio rast cijena, dogodila se situacija da je ostalo sve manje novca za, zapravo, pristojan život.

Turizam istiskuje stanare

Uz navedene događaje, utjecaj na stanovanje ima i turizam. Naime, pogotovo je u Hrvatskoj izražen taj problem. Prema podacima koje iznosi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2001. godine je **76 posto svih nekretnina**, stambenih jedinica, bilo u funkciji stanovanja, 20 godina kasnije **16 posto manje** se koristi za stanovanje. A danas **40 posto stambenog fonda** - od 2,38 milijuna stambenih jedinica, **958.000 stanova ne služi za stanovanje**.

Od navedenih podataka, oko 600.000 stambenih jedinica je prazno, 230.000 je u kratkoročnom najmu, a 115.000 služi za poslovne djelatnosti. To je posljedično dovelo do nedostatka stambenog prostora i značajne potražnje.

Alarmantni podaci EU-a

U Europskoj uniji problem stanovanja je sveprisutan. Naime, mladi ljudi i mlade obitelji prisiljeni su napustiti velike ili turističke gradove jer si ne mogu priuštiti smještaj u mjestu gdje rade. Jedan od 10 Europljana ne može grijati svoj dom, a potrebe za energijom za hlađenje će rasti.

Ključno je istaknuti da je izgradnja novih kuća pod prijetnjom. Naime, [građevinske dozvole početkom 2024. godine](#) pale su za 32 posto u odnosu na prije dvije godine, što je najniža vrijednost u posljednjih devet godina.

Potencijalno rješenje?

[Europski manifest za izlazak iz stambene krize](#) - Housing Europe potiče kreatore politike EU-a da slijede tri koraka i osiguraju da pristupačno i pristojno stanovanje postane i ostane stvarnost za sve.

[Housing Europe](#) smatra da EU ima širok izbor alata pomoću kojih može potaknuti socijalno uključive i održive stambene sustave ili pogoršati trenutačnu stambenu krizu. Stoga [predlažu tri koraka](#) kroz koja EU može odigrati ključnu ulogu u osiguravanju da pristupačno i pristojno stanovanje postane i ostane stvarnost za sve:

1. prigrbite novu paradigmu stanovanja
2. podržite pokret za poštenu energetska tranziciju
3. riješite ključne uzroke nepristupačnog stanovanja.

Kada se spoje komponente navedenih koraka, dobije se 20 točaka i preporuka donosiocima odluka.

- **#1 Ojačati financiranje EU-a za stanovanje**

Osigurajte da financiranje EU-a promiče javno, zadružno i socijalno stanovanje kao kamen temeljac u svih 27 država članica kako bi se zadovoljila potražnja za pristupačnim stanovima i stvorilo pravednije tržište.

- **#2 Zaštitite ulaganja u javno, zadružno i socijalno stanovanje**

EU mora spriječiti da fiskalna konsolidacija ometa ulaganja u sektor, unatoč tome što mnogi pružatelji usluga koriste različite izvore financiranja.

- **#3 Poboljšajte mehanizme smanjenja rizika**

Ojačati nacionalne i regionalne strategije koje podupiru održivo, dugoročno financiranje stanovanja, kao što je Nacionalni fond za izgradnju Danske.

- **#4 Podrška stambenim sustavima u istočnoj Europi**

Predložite fond za izgradnju kapaciteta za održive stambene sustave u istočnoj Europi, crpeći inspiraciju iz uspješnih inicijativa kao što je Europska alijansa za socijalno stanovanje u Francuskoj koja osigurava dugoročnu suradnju između EIB-a, Caisse des Dépôts i USH.

- **#5 Potaknite odgovorno ulaganje**

Riješite nedostatak društveno odgovornog financiranja nekretnina osiguravajući da se sredstva EU-a ulažu u privlačenje privatnog financiranja za javno, zadružno i socijalno stanovanje.

- **#6 O snažite Europski parlament**

Ojačati svoju ulogu psa čuvara protiv špekulacija, u skladu s kompasom politike #Housing2030.

- **#7 Dodijelite ETS II prihode**

Usmjerite 100 posto prihoda ETS II u Fond za socijalnu klimu, osiguravajući da se 50 posto koristi za energetske učinkovitost u javnom, zadružnom i socijalnom stanovanju ili nespekulativne intervencije za smanjenje energetskog siromaštva.

- **#8 Stvorite jedinstveni transformacijski fond EU-a za stanovanje**

Redovni pristup fondovima EU-a za povećanje ulaganja u javno, zadružno i socijalno stanovanje, s posebnim izdvajanjima za sektor u ERDF-u i ESF-u+. Produžiti Olakšicu za oporavak nakon 2028. godine

- **#9 Uskladite aktivnosti financiranja EU-a**

Standardizirajte prihvatljive aktivnosti u svim fondovima EU-a, posebno u urbanim područjima s niskim prihodima, i olakšajte kombinirano korištenje fondova kako biste poboljšali pristup.

- **#10 Uspostavite informacijske točke**

Pomoći državama članicama u stvaranju središnjih informacijskih točaka za fondove EU-a namijenjenih tom sektoru i rješavanju dugoročnih razvojnih prepreka prema kompasu politike #Housing2030.

KORACI POVOLJNE STANOGRADNJE

- **#11 Zadržati zamah s ministarskih sastanaka**

Osigurajte stalnu informiranu razmjenu informacija o stambenom zbrinjavanju među državama članicama osnivanjem nove stambene stručne skupine, uključujući Housing Europe, za razmjenu najboljih praksi na temelju kompasa politike #Housing2030.

- **#12 Stvorite međuresornu radnu skupinu EU-a**

Formirajte radnu skupinu za procjenu utjecaja zakonodavstva i inicijativa na stanovanje, osiguravajući da uključuje sve relevantne generalne uprave i odražava stambeni ekosustav.

- **#13 Koristite različite podatke o stanovanju**

Osigurati da podaci EU-a o stambenim i socijalnim ishodima obuhvaćaju različite situacije u državama članicama, izbjegavajući oslanjanje na nacionalne prosjeke koji prikrivaju temeljne izazove.

- **#14 Revidirati pravila državne potpore**

Ubrzati reviziju propisa o državnim potporama kako bi se socijalnim, javnim, zadružnim i stambenim pružateljima pod vodstvom zajednice omogućilo da zadovolje rastuće potrebe skupina sa srednjim prihodima.

- **#15 Razmotrite pristupačnost stanovanja u zakonodavstvu EU-a**

Osigurati da zakonodavstvo EU-a o zaštiti okoliša uzme u obzir krizu pristupačnosti stanovanja.

- **#16 Potaknite planove tranzicije temeljene na području**

Potaknite lokalne vlasti da razviju planove pravedne tranzicije nadahnute programom izgradnje kapaciteta Inicijative za pristupačno stanovanje EU-a, SHAPE da je Housing Europe vodeći, dajući prioritet energetske učinkovitosti, otpornim domovima i poboljšanom pristupu uslugama.

- **#17 Podržite strategiju EU-a protiv siromaštva**

Osigurati stalnu potporu strategije borbe protiv siromaštva i europske platforme za borbu protiv beskućništva prepoznavanjem važnosti suradnje sa službama socijalne skrbi, zdravstva i zapošljavanja.

- **#18 Istražite nedostupnost gradnje**

Ispitajte čimbenike koji dovode do nedostupnosti građevinskih proizvoda i usluga i podržite jednostavniju nabavu za povećanje brzine.

- **#19 Povećajte cirkularnost u stanovanju**

Zagovarati uključivanje pristupačnosti u stambene akcije i istražiti potencijal korištenja materijala na sekundarnom tržištu za povećanje kružnosti u izgradnji i obnovi.

- **#20 Okupite zajednice oko stambenih rješenja**

Potaknite sudjelovanje zajednice u oblikovanju ishoda stanovanja, usklađujući inicijativu Novog europskog Bauhausa s Novom stambenom paradigmom kako bi uključivost bila prioritet.

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](#).