

KONFERENCIJA KAKVA NAM STAMBENA POLITIKA TREBA?

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Problem nepriuštivosti stanova zahtijeva sveobuhvatan pristup

Hrvatskoj treba stambena politika koja će u prvi plan staviti pravo svakog čovjeka na krov nad glavom, koja će uzeti u obzir sva pozitivna načela urbanizma i koja će biti svjesna osobina svih slojeva društva, poručeno je s konferencije *Kakva nam stambena politika treba?*

Problem nepriuštivosti stanova

Nepristupačne cijene, prenapučenost i manjak stambenoga prostora sve su veći problem mnogobrojnih građana, posebno mladih. To je osobito izraženo u velikim gradovima poput Splita. Brojci od 161 tisuću stanovnika u tome gradu tijekom ljetne sezone pridružuje se znatan broj turista te se ta brojka gotovo udvostručuje. Na primjer, u srpnju i kolovozu 2023. broj turista koji su posjetili Split premašio je 190 tisuća. S obzirom na to da oko 40 posto stanovništva u Splitu zarađuje svoj prihod od turizma, jasno je koliko je turizam važan ekonomski sektor za taj grad. Međutim, iako turizam

donosi znatne prihode, samo deset posto stanovnika koristi ga kao glavni izvor prihoda.

U tome gradu stanovništvo se suočava s ozbiljnim problemom nepriuštivosti stanova. Taj gorući problem bio je povod da se u Splitu organizira konferencija pod nazivom "Kakva nam stambena politika treba?", na kojoj je predstavljen Nacionalni plan stambene politike, a sve kako bi se raspravili ključni aspekti stambene politike i njezine implementacije u budućnosti.

Na konferenciji je istaknuto to da je prije dvije godine među građanima grada Splita provedena anketa koja je pokazala duboke frustracije zbog nedostatka dostu-

pnoga stambenog prostora po razumnoj cijeni. Prema rezultatima ankete, čak 76 posto ispitanika izrazilo je nezadovoljstvo tim stanjem. Ta je situacija izazvala zabrinutost i nezadovoljstvo među stanovništvom, koje se bori s izazovom pronalaženja prikladnoga i pristupačnoga smještaja. Kao jedan od ključnih problema istaknuto je pretvaranje stanova u turističke apartmane. Prema mišljenju 57 posto ispitanika, takva praksa negativno utječe na kvalitetu života u Splitu. Pretvaranje stambenoga prostora u turističke smještaje smanjuje raspoloživost stanova za lokalno stanovništvo, što dovodi do povećanja cijena najma i kupovine nekretnina. To stvara ozbiljne poteškoće običnim građanima, posebno mladim obiteljima i onima s nižim prihodima koji se bore da pronađu pristupačan smještaj u gradu.



Nepriuštivost nekretnina veliki je problem mladih ljudi u Hrvatskoj



Pretvaranje stanova u apartmane za turistički najam smanjuje raspoloživost nekretnina za stanovanje

Osim toga taj trend može imati dugoročne negativne posljedice za lokalnu zajednicu. Smanjenje broja stalnih stanovnika može dovesti do urušavanja lokalne kulture i tradicije, jer se grad pretvara u destinaciju koja je isključivo fokusirana na turizam, umjesto da zadrži svoj autentični identitet i životni stil. Problem nepriuštivosti stanova u Splitu, ali i u ostatku države, zahtijeva sveobuhvatan pristup koji uključuje razmatranje regulativnih

mjera kako bi se ograničilo pretvaranje stambenoga prostora u turističke svrhe, poticanje izgradnje pristupačnoga stambenog prostora za lokalno stanovništvo te promicanje održivoga razvoja turizma koji će uzeti u obzir potrebe i interese zajednice.

Kakva nam stambena politika treba?

Konferencija je bila podijeljena u dvije rasprave, a uvodne govore održali su Blaženko Boban, župan Splitsko-dalmatinske županije, Mirjana Čagalj, potpredsjednica HGK-a za graditeljstvo i promet, Branko Bačić, potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, i Vinko Ursić Glavanović, direktor *Slobodne Dalmacije*. Rasprave je moderirao Saša Ljubičić.



Ministar Branko Bačić

Ministar Branko Bačić najavio je predstavljanje koncepta Nacionalnog plana stambene politike. To je svojevrsna stambena strategija koju Hrvatska u 34 godine svoje samostalnosti još nije donijela. Plan je kroz određene mjere definirati nekoliko vrsta poluga kojima bi se omogućilo priuštivo stanovanje mladim obiteljima i drugim sugrađanima. Bačić je rekao da je u Hrvatskoj stopa rasta cijena nekretnina visoka, posebno kada se govori o stanovima, no dodao je da Hrvatska nije nikakav izuzetak. Slična se situacija dogodila i u drugim državama kada su ušle u Europsku uniju. Situaciju je dodatno otežala energetska kriza i ulazak Hrvatske u eurozonu i šengenski prostor. Problemu doprinosi



Sudionici konferencije

broj stranih kupaca i investitora, a svaka treća nekretnina plaćena je iz stranih izvora. Istaknuo je i da u Hrvatskoj postoji velik broj stanova koji su prazni, a rješenje vidi u popunjavanju praznih stanova, kojih je samo u Splitu više od 10 000. Prema podacima *Hrvatske elektroprivrede*, u Hrvatskoj je 400 000 praznih stanova, dok ih je samo u Splitu 10 600. U tim stanovima tijekom 2022. nije potrošen ni jedan kilovat električne energije. Postavlja se pitanje je li razumno u Splitu osiguravati nove stambene jedinice u stanogradnji dok se u okolici nalazi ogroman broj praznih stanova.

U nastavku izlaganja ministar Bačić najavio je da će država ići na to da kroz tzv. model mrkve vlasnicima stanova koji bi ušli u njezin program priuštivoga najma ponudi naknadu iz Državnog proračuna koja bi odgovarala razlici između priuštive i tržišne cijene. Vlasnici stanova koji bi ušli u taj program trebali bi imati ugovor o najmu s korisnicima na razdoblje od pet do deset godina, a država bi ih subvencionirala razlikom između priuštive i tržišne cijene najma.

Drugi je model brza aktivacija neperpektivne imovine, a riječ je o brojnim vojarnama, školama i napuštenim



U planu je revitalizacija i prenamjena napuštenih objekata

objektima koji se mogu prenamijeniti, što je brže nego pokretati komunalno opremanje građevinskoga zemljišta, zauzimanje zelene površine i mijenjanje prostornih i urbanističkih planova. Modificirana poticana stanogradnja treći je model. Njega bi provodio APN, pri čemu bi s gradovima i općinama država ušla u bržu realizaciju izgradnje novih stanova na prostorima koji su predviđeni prostornim planovima.

Mirjana Čagalj istaknula je da je u Splitu zadnje promišljanje stambene politike završilo s izgradnjom Sveučilišne ulice te četvrti Mertojaka i Gripa. Smatra kako Split danas više ide putem apartmanizacije, nego ozbiljne stambene izgradnje. Urbanizam u Splitu nije se nastavio razvijati u smjeru u kojemu su četvrti bile prepune djece, igrališta, škola i zelenila. Danas se sve pretvara u apartmane. Istaknula je da Split ima 160 000 stanovnika, a ljeti primi više od 190 000 gostiju. Dakle, primarni je cilj zarada, ali stambena bi politika trebala biti takva da osigura održivost između stanovanja i turizma. Mladi odlaze jer si ne mogu priuštiti stanovanje i kupnju nekretnina po visokim cijenama kvadrata stanova. Pored svih poticaja cijene kvadrata stanova rastu, a trenutačno iznose između 3000 i 5000 eura za četvrti koji nisu ni blizu središta grada Splita, a nisu ni osmišljene da bi se ljudi u njima osjećali ugodno, kazala je Čagalj.

Panel-rasprave

Na prvoj panel-raspravi "Astronomske cijene nekretnina i kako im doskočiti?" govorili su Ante Šošić, zamjenik župana Splitsko-dalmatinske županije, Josipa Serdarušić, licencirana agentica za nekretnine iz agencije *EUROVILLA*, prof. dr. sc. Ana Rimac Smiljanić s Ekonomskoga fakulteta Sveučilišta u Splitu, i Mario Puljić, direktor *Quatro Companyja*. Svi oni iz svoje su perspektive govorili o problemu s cijenama na tržištu nekretnina, ali i o mogućim rješenjima toga problema. Agentica za nekretnine Josipa Serdarušić smatra da stambena politika neće puno pomoći jer je problem puno dublji, a i zbog turizma je dosta ograničena



Sudionici panel rasprave "Moguća rješenja i modeli priuštiva stanovanja"

mogućnost njegova rješavanja. S obzirom na potražnju za stanovima koja je nekoliko desetaka puta veća od ponude dugoročnoga najma, teško je pretpostaviti koliko bi stanova bilo dovoljno da bi zadovoljilo tržište. Istaknula je podatak da su trenutačne cijene najma stanova od 800 eura pa naviše, što govori da su cijene udvostručene u zadnjih pet godina. Osim toga jako puno mladih ljudi dolazi iz Ukrajine, a dobre su platežne moći i tržište to koristi, nauštrb lokalnoga stanovništva.

Na panel-raspravi zaključeno je to da je pojavom platformi za turističko iznajmljivanje omogućeno lako, brzo i jeftino iznajmljivanje nekretnina turistima. U svim velikim gradovima i turističkim područjima turizam istiskuje lokalno stanovništvo. Drugi je razlog starenje populacije u europskim zemljama. Rezultat toga je što ljudi u srednjim godinama žele kupiti nekretninu kako bi imali nekakvu sigurnost u mirovini. Treći razlog je desetljeće globalno niskih kamatnih stopa, što je učinilo da ulaganja u dionice, obveznice i slično budu financijski neisplativa. Veliki investicijski fondovi, praćeni bogatim pojedincima, ulagali su u tržište nekretnina, što je podignulo potražnju i cijene, a četvrti je razlog inflacija.

Druga panel-rasprava bila je usmjerena na traženje rješenja tih problema. Svoje viđenje situacije s okupljenima su podijelili Mato Franković, gradonačelnik grada Dubrovnika, Jakov Vetma,

načelnik općine Klis, Josipa Tokić, zamjenica ravnatelja Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, i Marko Dabrović, arhitekt i suosnivač tvrtke *Studio 3LHD*. Mato Franković, gradonačelnik Dubrovnika, rekao je da je Dubrovnik samo jedan od gradova na obali u kojemu atraktivnost nekretnine osigurava veći kapital, prihode i slično. Ključno je, po njemu, djelovati odmah. Od Ministarstva turizma zatražio je izmjenu pravilnika o kategorizaciji pružanja usluga u domaćinstvu jer smatra da bi takva mjera preokrenula situaciju. Tvrdi da porezno opterećenje mora biti jedna od mjera jer, ako nekretnina nije u funkciji, ona mora imati svoj porezni tretman kao takva. U kategorizaciji treba onemogućiti pružanje usluge apartmanskoga smještaja u višestambenim zgradama, zaključio je Franković. Josipa Tokić istaknula je potencijalnu uporabu nekih građevina koje su danas napuštene. Posebno je spomenula bivše vojne objekte u Republici Hrvatskoj, ističući da će oni preći pod nadležnost županija i većih gradova. Ovaj korak će im omogućiti veću fleksibilnost u odabiru lokacija za buduće izgradnje ili prenamjenu napuštenih prostora. Marko Dabrović je dao svoj osvrt iz perspektive arhitekata, istaknuvši problematiku vezanu uz dobivanje građevinskih dozvola. Fokusirao se na čekanja koja su neizbježna u tom procesu, ističući kako produžuju vrijeme potrebno za realizaciju projekta te povećavaju troškove izgradnje



Beč se ističe kao pozitivni primjer grada s pristupačnim stanovanjem

Zaključne napomene

Dosadašnji programi poput POS-a rezultirali su time da se stambeni kvadrati izgrađeni javnim sredstvima uključe na tržište nekretnina i time postanu podložni raznim špekulacijama. Drugi pristup, poznat kao APN krediti, nije samo podržavao već ionako dominantnu kreditnu paradigmu, već je rezultirao dodatnim povećanjem cijena stambenih prostora, efektivno poništavajući pozitivne aspekte mjere i očekivani društveni utjecaj koji je u cijelosti izostao.

S druge strane, diljem svijeta postoje pozitivni primjeri pristupačnoga stanovanja, među kojima se može izdvojiti austrijski grad Beč. Beč se smatra jednim od najskupljih gradova u Europi, a nudi vrlo povoljne cijene najma stanova. Već dulje od stotinu godina Beč provodi socijalne stambene politike koje se stalno razvijaju u potrazi za optimalnim modelom. Trenutačno oko 60 posto građanki i građana Beča živi u jednome od više

od 400.000 stanova koji su ili vlasništvo grada ili su izgrađeni preko neprofitnih sustava. Cijene najma tih stanova obično ne prelaze 25 – 30 posto kućnih prihoda, uključujući troškove energije.

Iz svega navedenoga jasno je da je Republici Hrvatskoj neophodna održiva i pravednija stambena politika koja nudi raznolike oblike priuštivoga stanovanja i odgovara na stvarne potrebe građana. Glavni cilj Nacionalnoga plana stambene politike, koji je izrađen prvi put otkako je Hrvatska dobila svoju neovisnost, jest građanima omogućiti pristupačno stanovanje koje istodobno mora zadovoljiti utvrđene standarde kvalitete, a kroz njega je moguće težiti dodatnim ciljevima poput smanjenja opsega iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama, povećanja konkurentnosti domaćega gospodarstva, izvrsnosti u arhitekturi, zelene i kružne stanogradnje, održive stanogradnje i drugo. Radna skupina

koja je sudjelovala u izradi Nacionalnoga plana stambene politike sastoji se od 26 stručnjaka, predstavnika organizacija iz različitih područja koja utječu na pitanja stanovanja. Izrazita interdisciplinarnost teme stanovanja zahtijevala je i interdisciplinarnan pristup kreiranju stambene politike. U njezino su kreiranje bila uključena područja poput ekonomije, demografije, urbanizma, arhitekture, graditeljstva, prava i sociologije. Nacionalni plan stambene politike uskoro bi trebao biti dostupan javnosti i otvoren za javnu raspravu.

Izvori:

HGK, MPGI, SD

Fotografije:

Grad Split, Devin DeRoach, Jakov Prkić / CROPIX, MPGI

<https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2017/08/8-c-AS-CR-Walter-Schaub-Walzer.jpg>

https://static.slobodnadalmacija.hr/images/slike/2024/02/15/o_25767937_1024.jpg