

STANJE STAMBENOG FONDA U HRVATSKOJ

Lani je u Hrvatskoj prodano 2.166 novih stanova po prosječnoj cijeni kvadrata od 8,9 tisuća kuna, najnoviji su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku, prema kojima su stanovi u odnosu na prethodnu, 2003. godinu u 2004. poskupjeli otprilike pet posto. Kako će se kretati cijene stanova nakon što Hrvatska uđe u EU, teško je reći, analitičari predviđaju da pojeftinjenja neće biti, štoviše, valja očekivati osjetno povećanje!

I bez Europske unije stanovi nipošto neće pojeftiniti budući da potražnja i dalje daleko premašuje ponudu, pa samo u Zagrebu nedostaje oko trideset tisuća stanova, a u cijeloj Hrvatskoj otprilike 650 tisuća.

Na jedan stan dolaze tri osobe, no istodobno je oko 400 tisuća stanova privremeno nenastanjeno. Kupac stana danas mora za jedan četvorni metar izdvojiti čak dvije i pol plaće! Prema mišljenju stručnjaka, trenutne cijene stanova u Hrvatskoj precijenjene su tridesetak posto, a prevelike su i razlike u cijeni među regijama, pri čemu po skupoći prednjače Zagreb i Istra, a ostala područja ih slijede.

Prema procjeni Dubravka Mihaljeka iz Banke za međunarodna poravnanja iz Basela, trećina hrvatskog stambenog fonda je "istrošena", odnosno amortizirana.

Naime, ta je trećina stanova izgrađena prije 1960. godine. U razdoblju

od 1960. pa do 1990. izgrađeno je 60 posto stanova, a nakon 1990. tek osam posto stambenih zgrada.

Uzme li se u obzir da je amortizacijsko razdoblje za zgrade oko 50 godina, napominje Mihaljek, velik broj stanova u Hrvatskoj je istrošen, zbog čega njihovi vlasnici uskoro mogu očekivati i puno veće troškove održavanja.

Posljedica dosadašnjega neučinkovitoga pravosuđa jest činjenica da mnoge nekretnine nemaju vlasničke listove, pa je nemoguća i njihova kupoprodaja, što opet smanjuje broj raspoloživih stanova. Konačno, kaotično je i stanje u zemljišnim knjigama i gruntovnicama, a puno je i bespravne gradnje.

Znatno smanjena ponuda nekretnina posljedica je i relativno maloga broja novogradnja. Naime, od 1996. do 2001. svake je godine u Hrvatskoj u prosjeku završeno oko 13.500 stanova, što je puno manje od potreba. Ilustracije radi, u prosjeku se sklopi 23 tisuće brakova na godinu, što znači da približno toliko treba i novih stambenih jedinica. Tješi nas ali ne popravlja situaciju, činjenica da je stanje u hrvatskoj stanogradnji ipak nešto bolje nego u drugim zemljama jer dok se u Hrvatskoj grade tri nova stana na tisuću stanovnika, u Češkoj, Rumunjskoj, Mađarskoj ili Bugarskoj taj je broj novih stanova još i manji. Kod nas je, međutim, stanje puno lošije nego u zapadnoeuropskim zemljama.

Optimističnije najave dolaze iz zagrebačkog Zavoda za razvoj grada. U idućih nekoliko godina u metropoli i okolici sagradit će se približno 5 tisuća stanova i dvije tisuće obiteljskih kuća, pri čemu se u Španskom u sklopu Programa poticane stanogradnje već podiže oko 1.500 stanova, na Vrbanima 1.800, a stambeni blok od



Višestambena zgrada iz programa POS-a u Delnicama, arhitekti Vladimir Kasun i Ivica Plavec



Višestambena zgrada iz programa POS-a u Rovinju, arhitekt Helena Paver Njirić

stotinjak stanova niče kod Heinzelove ulice. Oko 600 novih stanova gradi se i u Svetoj Nedjelji, a priprema se

Kasnije bi na red trebali doći i elitno naselje na jezeru Bundek, zgrada na lokaciji Pešćenice Štrigina, POS Se-

kuća u rubnim dijelovima grada, gdje je najjeftinija zemlja i puno humaniji uvjeti življenja. Planiraju se, konkretnije, četiri takva naselja izvan urbane cjeline, u kojima će, dakako, postojati i škole i vrtići. Kuće u tim rubnim dijelovima, koja su nedavno dobila prostorne planove, gradit će se na zemljištima površine oko 600 četvornih metara i imat će podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Primjerice, u Popovcu, mjestu udaljenom dvadesetak minuta vožnje automobilom od grada, gradilo bi se oko 300 kuća, u Hrašću kod Brezovice 500 kuća, u Odri II oko 1.200 kuća, te u Hrvatskom Leskovcu još tisuću. Iako iz Ministarstva graditeljstva najavljuju kako naselja POS-a u Sesve-



Višestambena zgrada iz programa POS-a u Cresu, arhitekti Ivana Ergić, Vanja Ilić i Vesna Milutin

gradilište za još toliko stanova na mjestu Uljare kod Branimirove ulice. Gradnja oko 600 stanova trebala bi početi i u naselju Savska Opatovina, u Dubravici Karažnik još 1.500, kao i stotinu stanova u urbanim vilama iznad Svetog Duha.

svete; transformacija dijela Martinovke, Starog Trnja i Ferenčice te uređenje stambenog bloka blizu Heinzelove. Zavod za razvoj grada osmislio je zone za obiteljsko stanovanje koje podrazumijevaju gradnju obiteljskih

tama ipak neće biti, još uvijek postoji mogućnost da se i tamo izgradi naselje s oko 1.500 stambenih jedinica.

B. O.

Preneseno iz Tehnike 5/2005.

KONTROLA NAMJENSKOG TROŠENJA SREDSTAVA OD OTKUPA STANOVA

Prema neslužbenim najavama iz Vlade, u gradska poglavarstva četiriju najvećih hrvatskih gradova, Zagreba, Rijeke, Splita i Osijeka, uskoro će biti poslana financijska inspekcija koja bi trebala utvrditi troše li se sredstva koja gradovi dobivaju od otkupa nekadašnjih društvenih stanova troše namjenski, odnosno za gradnju ili kupnju stanova za socijalu.

Kako su već pokazala izvješća državne revizije ta se sredstva troše i u druge svrhe, i to najviše u gradnju komunalne infrastrukture, a kako tvrde u Vladi, zapravo se ne zna gdje je taj novac, te koliko je sredstava uopće u pitanju. Financijska policija trebala bi, dodaju u Vladi, natjerati gradove da sredstva dobivena od otkupa društvenih stanova troše na gradnju ili kupnju gradskih stanova koji bi se onda davali u najam socijalnim slučajevima. To, naime, predviđaju izmjene Zakona o prodaji društvenih stanova iz 1995. godine, prema kojima 45 posto sredstava od otplate otkupa ostaje gradu, a 55 posto odlazi državi.

Gradovi, s druge strane, tvrde da sredstva troše namjenski i slažu se u tvrdnji kako potrebe za financijskom inspekcijom nema jer ih ionako svake godine posjećuje državna revizija i provjerava na što se troši taj novac.

Nova intencija Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i Ministarstva financija jest završiti poslove u Poticanoj stanogradnji (POS-u), koje je ugovorila bivša vlast, a onda prijeći na dva nova modela rješavanja stambenih pitanja građana. Cilj je prvog modela povećati broj najamnih socijalnih stanova, na što bi se gradove trebalo natjerati upravo slanjem financijske policije. Prema drugom bi modelu

građani sami pronalazili stanove na tržištu, a država bi subvencionirala njihove stambene zajmove, tako da uvjeti kreditiranja postanu istovjetni zajmovima u POS-u, odnosno nemaju kamatu veću od četiri posto.

Poticana stanogradnja se ne ukida, tvrde u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Za bivše i ove vlasti sagrađeno je oko 4.000 stanova POS-a od ugovorenih devet tisuća, a ostalih pet tisuća također će biti završeno. Problem je u tome što gradovi poput Zagreba i Splita za POS ne nude nove lokacije, dok Rijeka i, primjerice, Varaždin posao obavljaju puno efikasnije, napominju u Ministarstvu.

Na pitanje isplati li se državi nuditi modele kreditiranja s kamatom kakvu već nude i komercijalne banke i imaju li gradovi novca za vlastitu stanogradnju, u Ministarstvu graditeljstva odgovaraju kako će detalje modela razraditi do kraja godine. Zna se samo da bi u modelu najamnih socijalnih stanova najamnina trebala biti 200 do 300 kuna ne mjesec, a da u modelu subvencioniranog kreditiranja kamata ne bi trebala biti veća od četiri posto, a kvadrat stana ne bi smio biti skuplji od 900 eura. Pitanje je samo hoće li, osim za kupnju ili gradnju stanova za socijalne slučajeve, gradovi imati novca i za povoljne najamne stanove za mlade, obitelji kojima je model uglavnom i namijenjen. Socijalni se stanovi u razvijenoj Europi, naime daju u povoljni najam, osim socijalnim slučajevima, i mladim zaposlenim obiteljima, samohranim roditeljima i slično.

Rijeka od otkupa društvenih stanova zaradi deset milijuna kuna na godinu, što znači da se u Rijeci ukupno prikupe 22 milijuna kuna, od kojih 12 milijuna odlazi u državni prora-

čun. Split u prosjeku na godinu zaradi 7,7 milijuna kuna, što znači da od ukupnih 17 milijuna državi ode 9,3 milijuna kuna. U Zagrebu je udio Grada u sredstvima dobivenim od otkupa društvenih stanova prosječno 35 milijuna kuna na godinu, što znači da od 78 milijuna kuna ukupno, 43 milijuna ode u državni proračun. Za Osijek nisu dobiveni podaci, no pretpostavlja se da i on zaradi ukupno 15 do 20 milijuna kuna od otkupa, pa u državnu kasu ode desetak milijuna kuna. Ukupno se na godinu od otkupa stanova zaradi oko 136 milijuna kuna, od čega oko 62 milijuna dobiju četiri najveća grada, a ostatak od 74 milijuna država.

Kako ističu u Rijeci, oni zarađeno troše uglavnom na gradnju komunalne infrastrukture, dok u Splitu tvrde kako je, primjerice lani zarađenih 7,7 milijuna kuna potrošeno na kupnju 20 stanova za socijalu. U Zagrebačkom poglavarstvu ističu kako su tijekom 2003. i 2004. godine potrošili 58,6 milijuna kuna na kupnju socijalnih stanova. Gdje je preostalih 11,4 milijuna od ukupno 70 zarađenih milijuna ne napominju. Ove su godine do sada potrošili 12,4 milijuna kuna.

Općenito, naši gradovi imaju vrlo mali broj svojih stanova za davanje u jeftini najam socijalu. Primjerice Beč ima na raspolaganju 220 tisuća takvih stanova, dok ih Zagreb ima svega 9,5 tisuća. Osijek ih ima oko tri tisuće, a Rijeka oko dvije. Međutim, u Zagrebu je preko tisuću tih stanova nasilno useljeno, u samo tisuću njih živi socijala, a 230 ih čuvaju političari. Što je s ostalima, nije poznato.

B. O.

Preneseno iz Tehnike 6/2005.