

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Vitulić, M. 2013. Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 96 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Vitulić, M. 2013. Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 96 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER PROSTORSKA  
INFORMATIKA

Kandidatka:

**MONIKA VITULIĆ**

**ANALIZA STANOVANJSKE POLITIKE V REPUBLIKI  
HRVAŠKI PRED IN PO LETU 1991**

Diplomska naloga št.: 917/PI

**ANALYSIS OF HOUSING POLICY IN THE REPUBLIC  
OF CROATIA BEFORE AND AFTER 1991**

Graduation thesis No.: 917/PI

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Somentor:**

asist. Matija Polajnar

**Član komisije:**

izr. prof. dr. Radoš Šumrada

Ljubljana, 28. 01. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVE**

Podpisana Monika Vitulić izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 21. 12. 2012

Monika Vitulić

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332.8(497.13)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Monika Vitulić</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>96 str., 22 pregl., 5 graf., 10 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>stanovanjska politika, stanovanja, Republika Hrvaška, družbena stanovanja, mladi, najem stanovanja, nakup stanovanja</b>

### **Izvleček**

V diplomski nalogi obravnavamo stanovanjsko politiko v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991. Opredeljeni so temeljni pojmi, cilji in usmeritve stanovanjske politike. Opisuje se razvoj stanovanjske politike Hrvaške pred domovinsko vojno. V obdobju po vojni analiziramo procese prodaje družbenih stanovanj, subvencioniranje najemnin in stroškov bivanja, stanovanjsko varčevanje, dolgoročno kreditiranje stanovanjske gradnje, družbeno spodbujeno stanovanjsko gradnjo, davčno politiko stanovanjske preskrbe in podobno. S statističnimi podatki prikazujemo stanovanjske statuse, standard bivanja ter značilnosti stanovanjskega sklada. V nalogi opisujemo tudi bodoče spremembe, ki naj bi nastale na področju stanovanjske politike Hrvaške v prihodnosti in z vstopom Hrvaške v Evropsko unijo. Poseben poudarek diplomske naloge je na analizi zmožnosti rešitve stanovanjskega problema mladih. Prikazuje se, kakšne možnosti imajo mladi pri reševanju stanovanjskega vprašanja na območju Mesta Zagreba; možnosti kandidiranja za socialno stanovanje ter kakšni so pogoji najema oziroma nakupa stanovanja. V to analizo so vključeni podatki o višinah najemnin in cenah stanovanj na območju Mesta Zagreba, podatki o stanovanjskih in hipotekarnih kreditih ter njihova primerjava, pa tudi podatki o pogojih najema lizinga v hrvaških bankah. V diplomski nalogi je na podlagi analiz ugotovljeno da je na Hrvaškem trg stanovanj šibek, kar je delno tudi posledica vojne. Mladi so še posebej ranljiva skupina prebivalcev ter je vstop na trg stanovanj zanje skoraj nemogoče dejanje.

---

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.8(497.13)(043.2)  
**Autor:** Monika Vitulić  
**Supervisor:** assoc. prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.  
**Cosupervisor:** assist. Matija Polajnar  
**Title:** Analysis of housing policy in the Republic of Croatia before and after 1991  
**Document type:** Graduation Thesis – University studies  
**Scope and tools:** 96 p., 22 tab., 5 graph., 10 fig.  
**Keywords:** housing policy, dwellings, Republic of Croatia, social housing, young people, rent, buying housings

**Abstract**

The thesis deals with the analysis of housing policy in the Republic of Croatia before and after 1991. The thesis defines the fundamental concepts, objectives and direction of housing policy. It describes the development of housing policy before the Homeland War in Croatia. In the period after the war sales processes of social housings, rent subsidies and cost of living, stimulation of building social dwellings, socially supported government housing construction programme, tax policy of housing supply are analysed. The statistic data is used to describe the households status, standard of living and characteristics of the household size. The thesis also describes the potential changes that will be brought in the field of the housing policy in the future, when Croatia joining to the European Union. Special emphasis in this thesis is on analysis of potential solutions about the housing problems of young people. It shows what options young people have when searching an apartment for themselves in the area of Zagreb; how they can apply for social dwellings, what are the legal and financial terms when renting or buying an apartment. This analysis includes data on the rent levels and the apartment prices in the area of Zagreb, information on individual and residential mortgage loans and their comparison, as well as the informations of conditions in the leasing rental of Croatian banks. The thesis is based on the analysis which found out that the housing market in Croatia is weak, partially as a result of the war. Young people are especially vulnerable group of the population and to enter in the housing market is for them almost impossible act.

## ZAHVALA

Ne pozabite, da so čudovite stvari, ki se jih učite v šolah, delo mnogih generacij. Vse to znanje, ki vam je položeno v roke, je dediščina, ki jo spoštujte, jo bogatite in nekega dne zvesto prenesite naprej.

Albert Einstein

Ob koncu študija bi se rada iskreno zahvalila mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač ter somentorju asistentu Matiji Polajnarju, ki sta sprejela mentorstvo, mi nudila strokovno pomoč ter me usmerjala pri izdelavi diplomske naloge. Hvala, ker sta mi prisluhnila in me velikokrat z nasveti popeljala iz dvomov.

Zahvala gre tudi vsem mojim prijateljicam na Hrvaškem za vso podporo in vse lepe trenutke, ki smo jih preživele skupaj. Hvala tudi mojim prijateljicam iz Slovenije, brez katerih študentsko življenje ne bi bilo tako zanimivo, poučno in sproščeno.

Največja zahvala gre moji družini - mami, tati in sestri Sanji. Hvala vam za izjemno razumevanje, požrtvovalnost, spodbudo, podporo ter dragoceno in nesebično pomoč. Hvala Željku za vso strokovno in nestrokovno pomoč. Zahvaljujem se tudi mali Lari, ki je napore dneve naredila lepe in zabavne. In na koncu gre iskrena zahvala mojemu Klemnu, ker mi vedno stoji ob strani.

Monika Vitulić

»Ta stran je namenoma prazna.«



## KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE .....	I
IZJAVE .....	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK .....	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT .....	IV
ZAHVALA .....	V
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE .....</b>	<b>3</b>
<b>3 OPREDELITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA IN VIRI PODATKOV .....</b>	<b>4</b>
3.1 Opredelitev obravnavanega območja .....	4
3.2 Osnovni demografski podatki RH in Mesta Zagreba .....	5
3.3 Viri podatkov .....	6
3.4 Valuta.....	7
3.5 Metoda dela.....	7
<b>4 STANOVANJSKA POLITIKA – OPREDELITEV TEMELJNIH POMOV .....</b>	<b>9</b>
4.1 Stanovanje kot osnovna človekova potreba .....	9
4.2 Klasifikacija stanovanjskih politik.....	9
4.3 Cilji stanovanjske politike.....	10
4.4 Usmeritve posredovanj in stanovanjski sektorji.....	12
4.4.1 Intervencija ponudbe in povpraševanja .....	12
4.4.2 Stanovanjske subvencije .....	13
4.4.3 Socialno stanovanje .....	14
4.4.4 Stanovanje »ranljivih« skupin prebivalcev .....	15
4.4.5 Najemno stanovanje.....	16
4.4.6 Lastniško stanovanje.....	17
<b>5 STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM PRED LETOM 1991 .....</b>	<b>18</b>
5.1 Zgodovinski pregled razvoja stanovanjske politike na Hrvaškem .....	18
5.2 Stanovanjska politika med obema vojnama.....	18

<b>5.3</b>	<b>Stanovanjska politika v času socializma .....</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Primerjava z drugimi republikami Jugoslavije .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM PO LETU 1991 .....</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Spremembe v stanovanjski politiki .....</b>	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Prodaja družbenih stanovanj.....</b>	<b>27</b>
<b>6.3</b>	<b>Stanovanjski statusi .....</b>	<b>30</b>
<b>6.4</b>	<b>Instrumenti stanovanjske politike .....</b>	<b>32</b>
6.4.1	Subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov .....	32
6.4.2	Stanovanjsko varčevanje.....	34
6.4.3	Sklad za dolgoročno financiranje stanovanjske gradnje s podporo države.....	35
6.4.4	Program družbeno spodbujane stanovanjske gradnje .....	36
6.4.5	Davčna politika in stanovanjska preskrba.....	38
6.4.6	Stanovanjski programi za uradnike in uslužbence v organih državne oblasti ter druge strokovnjake.....	40
6.4.7	Stanovanjska skrb za žrtve domovinske vojne.....	41
6.4.8	Stanovanjska skrb ranljivih skupin .....	42
<b>7</b>	<b>STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM DANES IN V PRIHODNOSTI... 44</b>	
<b>7.1</b>	<b>Standard bivanja in analiza stanovanjskega fonda .....</b>	<b>44</b>
7.1.1	Kvantiteta in način uporabe stanovanj .....	44
7.1.2	Lastniška struktura in sobnost stanovanj.....	47
7.1.3	Opremljenost in starost stanovanjskega sklada .....	48
7.1.4	Stanovanja po številu gospodinjstev .....	51
<b>7.2</b>	<b>Spremembe v stanovanjski politiki .....</b>	<b>51</b>
<b>7.3</b>	<b>Pristopanje Hrvaške EU.....</b>	<b>52</b>
7.3.1	Evropska listina o stanovanjih .....	53
7.3.2	Leipziška listina o trajnostnih evropskih mestih.....	53
<b>8</b>	<b>STANOVANJSKA POLITIKA IN MOŽNOSTI MLADIH ZA REŠITEV STANOVANJSKEGA PROBLEMA.....</b>	<b>55</b>
<b>8.1</b>	<b>Najem javno najemnega stanovanja .....</b>	<b>56</b>
<b>8.2</b>	<b>Službena stanovanja .....</b>	<b>62</b>
<b>8.3</b>	<b>Tržni najem .....</b>	<b>63</b>

8.3.1	Analiza trga najemnih stanovanj v Mestu Zagrebu .....	65
<b>8.4</b>	<b>Nakup stanovanja.....</b>	<b>69</b>
8.4.1	Analiza cen stanovanj na območju Mesta Zagreba.....	71
8.4.2	Viri financiranja za nakup stanovanj .....	76
8.4.2.1	Stanovanjski kredit poslovnih bank .....	76
8.4.2.2	Hipotekarni kredit .....	78
8.4.2.3	Finančni lizing.....	80
8.4.3	Primerjava stanovanjskega financiranja .....	80
<b>8.5</b>	<b>Potrošniška košarica in povprečni mesečni stanovanjski stroški.....</b>	<b>84</b>
<b>8.6</b>	<b>Možnosti najema ali nakupa stanovanja .....</b>	<b>85</b>
<b>9</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>89</b>
<b>VIRI</b>	<b>.....</b>	<b>91</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prebivalstvo, naravno gibanje, poroke in selitve prebivastva RH in Mesta Zagreba v letu 2010 (DZS, 2012b).....	5
Preglednica 2: Število prebivalcev po letih v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012) .....	22
Preglednica 3: Stanovanjski sklad v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012) .....	24
Preglednica 4: Opremljenost stanovanj z električnimi inštalacijami, vodovodom in kopalnico v republikah nekdanje Jugoslavije (Latifić, I., 1997: str. 146) .....	25
Preglednica 5: Število novozgrajenih stanovanj od leta 1980 do 1993 (Perković, Z., Seferagić, D., 1996: str. 315).....	26
Preglednica 6: Stanovanjski statusi na Hrvaškem leta 2001 (DZS, 2001) .....	30
Preglednica 7: Vložena sredstva v program družbeno spodbujane stanovanjske gradnje iz državnega proračuna od leta 2000 do leta 2006 (APN, 2012) .....	37
Preglednica 8: Število, površina stanovanj za stalno bivanje in pokazatelji standarda bivanja na Hrvaškem od leta 1951 do leta 2001 (DZS, 2012a) .....	45
Preglednica 9: Stanovanjski fond po načinu uporabe in drugi naseljeni prostori na Hrvaškem – leto 2001 (DZS, 2001).....	46
Preglednica 10: Nastanjena stanovanja po lastništvu in sobnosti – leto 2001 (DZS, 2001).....	47
Preglednica 11: Podatki o opremljenosti stanovanj – leto 2001 (DZS, 2001).....	48
Preglednica 12: Starost stanovanjskega sklada (DZS, 2001) .....	49
Preglednica 13: Stanovanja po številu gospodinjstev v stanovanju – leto 2001 (DZS, 2001) .....	51
Preglednica 14: Število, sobnost in površina javno najemnih stanovanj v lastništvu Mesta Zagreba na lokaciji Sopnica – Jelkovec (Mesto Zagreb, 2012) .....	61
Preglednica 15: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m <sup>2</sup> ) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – starogradnja (zgrajena pred letom 2005; povprečno stara 23 let).....	66
Preglednica 16: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m <sup>2</sup> ) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – novogradnja (zgrajena po letu 2005, povprečno stara 3 leta).....	68
Preglednica 17: Cene povprečno velikih stanovanj (50-70m <sup>2</sup> ) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – starogradnja (zgrajena pred letom 2005; povprečno stara 21 let) .....	72
Preglednica 18: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m <sup>2</sup> ) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – novogradnja (zgrajena od leta 2005, povprečno stara 3 leta) .....	74
Preglednica 19: Stanovanjski krediti poslovnih bank (Informativni izračuni različnih bank) .....	82
Preglednica 20: Hipotekarni krediti poslovnih bank (Informativni izračuni različnih bank).....	83

Preglednica 21: Potrošniška košarica štiričlanske družine v Mestu Zagrebu, Puli in Osijeku (NHS, 2012) .....	84
Preglednica 22: Pregled možnosti rešitev stanovanjskega problema mladega para.....	85

---

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Delež prebivalcev v letu 1981 v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012).....	22
Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev od leta 1948 do 1981 v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012) .....	23
Grafikon 3: Gibanje števila upravičencev pomoči za kritje stanovanjskih stroškov na Hrvaškem od leta 1998 do leta 2005 (Bežovan, 2010: str. 14).....	33
Grafikon 4: Novozgrajena stanovanja za stalno bivanje na Hrvaškem od leta 1981 do leta 2005 (Bežovan, Matković, Puljiz i dr., 2008, str: 382) .....	50
Grafikon 5: Struktura javno najemnih stanovanj v lastništvu Mesta Zagreba (Mesto Zagreb, 2012)...	61

## KAZALO SLIK

Slika 1: Mestne četrti Mesta Zagreba (Mesto Zagreb, 2012).....	4
Slika 2: Mesto Zagreb je med obema vojnama postal partner stanovanjskim zadrugam v večjih gradbenih projektih gradnje naselij družinskih hiš. Takrat Stržić projektira delavsko naselje Prve hrvaške hranilnice na Trešnjevki (Mlinar, Trošić, 2004: str. 40).....	19
Slika 3: Stanovanjsko varčevanje (Bežovan, 2007b: str.10).....	34
Slika 4: Prikaz zneska stanovanjskega varčevanja in zneska stanovanjskih kreditov, ki so jih odobrile stanovanjske hranilnice na Hrvaškem; stanje 31. decembra 2003 (Tepuš, 2004: str. 19).....	35
Slika 5: Večstanovanjska stavba v Zadru, 2002. – Primer stanovanja po „Začasnem pravilniku“ Programa družbeno spodbujane stanovanjske gradnje (Franić, Korlaet, Vranić, 2005, str: 199).....	36
Slika 6: Stanovanja za najem v lastništvu Mesta Zagreba na lokaciji Sopnica – Jelkovec v Sesvetah (Mesto Zagreb, 2012).....	57
Slika 7: Povprečna cena najema zagrebških stanovanj površine do 80 m <sup>2</sup> v letih 2008, 2009, 2010 in 2011 (Crozilla, 2012) .....	64
Slika 8: Povprečna cena m <sup>2</sup> stanovanja v RH od leta 2000 do leta 2009 (Burza nepremičnin, 2012)..	70
Slika 9: Ali si lahko mladi privoščijo stanovanje v Zagrebu?.....	71
Slika 10: Povprečna cena 1 m <sup>2</sup> prodanega novega stanovanja v RH, Mestu Zagrebu in ostalih naseljih v letu 2010 (DZS, 2012b).....	75

**OKRAJŠAVE**

DDV	Davek na dodano vrednost
EOM	Efektivna obrestna mera
EU	Evropska unija
EUR	Evro
HNB	Hrvaška narodna banka
kn	Kuna
MORH	Ministrstvo za obrambo Republike Hrvaške
OSRH	Oborožene sile Republike Hrvaške
RH	Republika Hrvaška
SFRJ	Socialistična federativna republika Jugoslavija



## 1 UVOD

Stanovanjska politika je občutljiv segment državne politike. Povezana je z gospodarsko politiko, politiko urbanizacije, regionalnim razvojem, politiko varstva okolja, zdravstvenim varstvom, politiko in s stabilnostjo finančnega sistema ter na splošno, s tradicijo in kulturo življenja. Stanovanje na splošno, še zlasti stanovanjska gradnja, predstavlja eno od najpomembnejših sestavin družbenega in gospodarskega razvoja vsake družbe, organizacije in ureditve prostora ter dvig življenjskega standarda prebivalstva. V stanovanjsko gradnjo se vlagajo ogromna zasebna in/ali družbena sredstva, stanovanjski fond pa predstavlja največji del nacionalnega bogastva vsake države. Stanovanjska politika je odraz socialnega statusa v posamezni družbi/državi in tudi odraz (ne)odgovornega odnosa do prostora.

Pomen stanovanja kot dela človekovih osnovnih potreb življenja, obstoja in razvoja je prisoten v človekovi zavesti že odkar lahko govorimo o človeku. Z njegovim razvojem se je tudi pomen stanovanja spreminjal in razvijal. Toda še vedno je bilo oziroma še vedno je stanovanje osnovna, nujna in neodložljiva potreba posameznika. Namreč, eden od glavnih ciljev vsakega posameznika je zagotoviti eno od glavnih življenjskih potreb, in sicer imeti lasten dom in ob tem kvalitetni bivalni prostor.

Vsak od nas se vsaj enkrat v življenju sreča z reševanjem stanovanjskega problema. To potrebo brez problemov zadovolji le majhen del prebivalstva. Za večino ljudi predstavlja nakup stanovanja enega izmed največjih projektov in tudi veliki finančni zalogaj oziroma problem v življenju posameznika. Na Hrvaškem je ta problem še posebej izražen, trg stanovanj je namreč izredno šibek. Vidne so tudi posledice vojne, katere rezultat je bil drastičen upad gospodarske moči in posledično tudi poslabšanje razmer na trgu stanovanj.

Tako kot v mnogih državah so tudi na Hrvaškem ogrožene predvsem ranljive skupine, med katerimi so tudi mladi

Vstop na trg stanovanj in nakup stanovanj je zanje skoraj nemogoče dejanje. Nizki dohodki na eni strani ter visoke cene stanovanj na drugi strani so tako največji oviri, s katerima se danes srečujejo mlade družine. Stanovanjski krediti, ki so postali edini način za nakup stanovanja, obremenjujejo mlado osebo skoraj celo življenje. Pri tem se pojavlja še večja težava pridobitve in odplačila teh kreditov.

Druga možnost stanovanjske oskrbe mladih je najem stanovanja. Finančno je to bolj ugodna rešitev ampak se moramo zavedati da tudi po tridesetih letih imamo status najemnika, nimamo lastne strehe nad glavo in nimamo rešenega stanovanjskega vprašanja.

Na koncu je potrebno poudariti da je tako veliko odločitev kot je rešitev stanovanjskega problema potrebno dobro preučiti, skrbno načrtovati ter pretehtati različne alternative, ki so na voljo. Šele po dobrem premisleku se lahko odločimo za način rešitve stanovanjskega problema.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE**

Namen diplomske naloge je analizirati stanovanjsko politiko v Republiki Hrvaški (RH) pred in po letu 1991 ter razvojne metode na tem področju.

Še posebej bodo analizirane možnosti rešitve stanovanjskega problema mladih. Mladi na Hrvaškem so danes v nezavidljivem položaju, ko se lotijo reševanja stanovanjskega vprašanja. Lotiti se ga vsekakor morajo, saj je potreba po stanovanju ena izmed osnovnih človekovih potreb. Navadno nastane prav v tistem obdobju življenja posameznika, ko ima ta najmanj finančnih sredstev, potrebnih za reševanje stanovanjskega problema. Mladi težko hitro rešijo svoj stanovanjski problem, zato predstavljajo ranljivo skupino.

### 3 OPREDELITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA IN VIRI PODATKOV

#### 3.1 Opredelitev obravnavanega območja

RH se nahaja v jugovzhodni Evropi, na dotiku Sredozemlja, srednje Evrope in jugovzhodne Evrope (Balkana). Omejena je z Alpami na zahodu, rekama Dravo in Donavo na severu in vzhodu ter z Jadranskim morjem na jugu. Meji s Slovenijo na zahodu, Madžarsko na severu, Srbijo in Bosno in Hercegovino na vzhodu ter s Črno goro na jugu.

Mesto Zagreb je glavno in največje mesto RH. Mesto Zagreb je kulturni, znanstveni, ekonomski, politični in upravni sedež Hrvaške s sedežem sabora, predsednika in vlade RH. Mesto Zagreb se kot glavno mesto Hrvaške definira kot posebna in edinstvena teritorialna upravna enota. RH je namreč razdeljena na 20 županij in na Mesto Zagreb s posebnim položajem. Slednji je razdeljen na 17 mestnih četrti, ki so tudi prikazane na spodnji sliki.



Slika 1: Mestne četrti Mesta Zagreba (Mesto Zagreb, 2012)

Mesto Zagreb kot glavno mesto RH je dejansko edini pokazatelj stanovanjske politike države. Za druga mesta skoraj ne obstajajo podatki o stanovanjih ter o stanovanjski politiki na splošno. Zato so v nadaljnjih analizah in primerjavah uporabljeni statistični podatki, ki se nanašajo na Mesto Zagreb.

### 3.2 Osnovni demografski podatki RH in Mesta Zagreba

Demografski dogodki (rojstvo, smrt, poroka, razveza, selitve) močno zaznamujejo naše življenje zato so demografski podatki zanimivi in pomembni za razumevanje demografskih dogajanj v naši državi, županiji, mestu; za razumevanje naše preteklosti in prihodnosti.

*Preglednica 1: Prebivalstvo, naravno gibanje, poroke in selitve prebivalstva RH in Mesta Zagreba v letu 2010 (DZS, 2012b)*

	Število prebivalcev	Povprečna starost	Naravni prirast	Stopnja naravnega prirasta (v ‰)	Poroke		Selitveni prirast
					Sklenitve	Razveze	
<b>RH</b>	4.418.000	41,3	-8.735	-2,0	21.294	5.058	-4.875
<b>Mesto Zagreb</b>	779.145	39,7	327	0,4	3.990	1.270	1.367

RH meri 56.594 km<sup>2</sup>, sredi leta 2010 je bilo ocenjeno, da je tukaj živel 4,4 milijona ljudi, s povprečno gostoto poselitve od 78,1 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Mesto Zagreb je istega leta imelo 779.145 prebivalcev, medtem ko je površina Mesta Zagreba 641,35 km<sup>2</sup>. Iz teh podatkov je razvidno, da je v Mestu Zagrebu na 1 km<sup>2</sup> živel 1.215 prebivalcev (DZS, 2011). Poprečna starost prebivalstva RH je bila v letu 2010 41,3 leta, medtem ko je bila v Mestu Zagrebu nekoliko nižja in znašala 39,7 let.

Stopnja naravnega prirasta je razlika med stopnjo rodnosti (število živorojenih na 1.000 prebivalcev) in stopnjo umrljivosti (število umrlih na 1.000 prebivalcev). Kot je razvidno iz zgornje preglednice je bila v RH v letu 2010 negativna in znašala -2,0, medtem ko je bila v Mestu Zagrebu pozitivna in je znašala 0,4.

V letu 2010 je bilo v RH sklenjenih 21.294 zakonskih zvez dokler je število razvez bilo 5.058. V istem obdobju je bilo v Mestu Zagrebu sklenjenih 3.990 zakonskih zvez; število razvez je znašalo 1.270.

Selitveni prirast je razlika med številom priseljenih in številom odseljenih oseb določenega območja ali države v določenem obdobju. V RH je bil v letu 2010 selitveni prirast negativen in je znašal -4.875. To pomeni, da je število odseljenih oseb bilo višje od števila priseljenih oseb. Mesto Zagreb je v letu 2010 imel pozitiven selitveni prirast, in sicer 1.367.

### **3.3 Viri podatkov**

Pri izdelavi diplomske naloge sem se opirala predsem na domačo literaturo: knjige, članke in prispevke specializiranih časopisov stanovanjskega področja, ki omogočajo spoznavanje predhodnega in trenutnega stanja stanovanjske politike Hrvaške. Čeprav je literature, ki bi se ukvarjala s stanovanjsko politiko malo, pa še ta je omejena na majhno število avtorjev, je bila vsekakor koristna. V večini primerov je bila to literatura priznanega in skoraj edinega strokovnjaka na stanovanjskem področju RH, prof. dr. sc. Gojka Bežovana. Podatke sem črpala tudi iz tuje literature, revij, zakonov in svetovnega spleta.

V praktičnem delu diplomske naloge oziroma pri preglednicah in grafikonih sem uporabljala podatke državnega zavoda za statistiko RH. To so razni statistični letopisi, publikacije ter podatki iz Popisa prebivalstva do leta 2001, saj zadnji podatki iz leta 2011 še niso dostopni oziroma dostopni so samo osnovni podatki o številu prebivalcev po mestih in županijah. Te podatke sem tudi uporabila pri določitvi osnovnih demografskih podatkov Mesta Zagreba. V vseh ostalih preglednicah in grafikonih sem uporabljala prej omenjene podatke iz Popisa prebivalstva do leta 2001, kot tudi različne podatke iz statističnih letopisov Slovenije.

Pri zbiranju podatkov o najemninah in cenah stanovanj na področju Mesta Zagreba sem uporabljala različne nepremičninske portale, medtem ko sem pri zbiranju podatkov o virih financiranja uporabljala portale hrvaških bank.

### 3.4 Valuta

Vsi podatki, ki se nanašajo na denarno vrednost, so podani v evrih (EUR) ali v kunah (kn) ali oboje. Pri prečunavanju kun v evre je uporabljen srednji devizni tečaj Hrvaške narodne banke (HNB) tistega dne. Prikazan je primer preračuna vloženih proračunskih sredstev RH iz kun v evre za leto 2000:

Leto	Vložena proračunska sredstva RH
2000	22.491 kn

1€ = 7,510100 kn ..... Kunski dnevni devizni tečaji HNB, 29. 06. 2012, srednji tečaj

$$\frac{22.491,00 \text{ kn}}{7,510100 \text{ kn}} * 1 \text{ EUR} = 2.994,77 \text{ EUR}$$

Sledi, da je 22.491,00 kn natanko 2.994,77 EUR.

### 3.5 Metoda dela

V diplomski nalogi so najprej opredeljeni temeljni pojmi, cilji in usmeritve stanovanjske politike v RH. Predstavljen je vpliv države na stanovanjsko politiko oziroma opredeljen je poseg države v stanovanjsko porabo z uvedbo različnih oblik subvencij, gradnje socialnih stanovanj in podobno.

V nadaljevanju je predstavljena stanovanjska politika na Hrvaškem oziroma stanje stanovanjske politike na Hrvaškem pred in po letu 1991. Analizirana je zgodovina in razvoj stanovanjske politike Hrvaške, stanje med obema vojnama, spremembe, ki so nastale v času socializma ter primerjava z republikami nekdanje Jugoslavije. Sledi analiza sprememb, ki so nastale na Hrvaškem po Domovinski vojni. Edina večja aktivnost na stanovanjskem področju je bila prodaja družbenih stanovanj. Predstavljeni so instrumenti stanovanjske politike, s katerimi je država skušala rešiti stanovanjske probleme državljanov. Nekateri od teh instrumentov so zaživeli in delujejo še danes, nekateri žal ne.

Posebno poglavje je namenjeno predstavitvi standarda bivanja na Hrvaškem ter analizi stanovanjskega fonda. Opisane so tudi predvidene spremembe, ki naj bi v prihodnosti nastale na področju stanovanjske politike Hrvaške.

Na koncu diplomske naloge je poudarek na reševanju stanovanjske problematike mladih kot posebej ranljive skupine prebivalcev. Vstop na trg stanovanj je zanje skoraj nemogoče dejanje, zato bi mladim še posebej morala priskočiti na pomoč država. Analizirane so možnosti, ki jih ponuja država mladim pri pridobitvi socialnega stanovanja. Predstavljene so tudi možne oblike stanovanjske oskrbe oziroma tehtanje med najemom in nakupom stanovanja. Zaradi odločitve o morebitnem nakupu so v nadaljevanju raziskave analizirani viri financiranja, ki so primerni za nakup stanovanja.



## 4 STANOVANJSKA POLITIKA – OPREDELITEV TEMELJNIH POMOV

### 4.1 Stanovanje kot osnovna človekova potreba

Stanovanje je temeljna človeška potreba, ki ima več socialno-ekonomskih prepletenih značilnosti. Stanovanje je mogoče hkrati obravnavati kot osebno porabo, osebno naložbo in družbeno blaginjo (Bežovan, 2004b).

Stanovanje se kot *osebna potreba* postavlja v kategorijo hrane in obleke. Brez dostojnega stanovanja se življenje zdi nemogoče. Torej, stanovanje ni le blago, temveč tudi potrošniška potreba. Stanovanje ima simbolno vrednost, z njim se identificiramo. To je naš dom in najbolj udoben kraj za bivanje. Stanovanje je posebno dobro, potrebujejo ga tudi tisti, ki si ga ne morejo privoščiti. Stanovanje je zelo dinamična kategorija, sčasoma se spreminjajo njegova velikost, oprema in kakovost. Stanovanje potrebujemo, ko smo mladi ter ko si ustvarjamo družino, nismo pa sposobni plačati njegove vrednosti. Kot del osebne potrebe, stanovanje lahko pridobimo v lastništvo ali ga s pogodbenim razmerjem najamemo. Sredstva, vložena v stanovanje, so lahko zagotovilo za finančno stabilnost družine, dokler je ustrezen bivalni prostor mesto socialne integracije.

Stanovanje kot *osebna naložba* vključuje naložbe v nepremičnine, da bi dosegli določeni donos pri najemu ali prodaji le-teh. V primerih, ko so vlagatelji neprofitne stanovanjske organizacije, je stanovanje socialna naložba, s katero se realizirajo različni socialni cilji.

Koncept stanovanja kot *družbene blaginje* presega raven osebne potrebe in naložbe. Stanovanja so na trgu ali z njimi razpolagajo socialni najemodajalci, in vsi skupaj tvorijo premoženje, ki potencialno »pripada« celotnemu narodu.

### 4.2 Klasifikacija stanovanjskih politik

Stanovanjske politike posameznih držav niso enake, saj se stanovanjske razmere, pa tudi drugi dejavniki, ki vplivajo na oblikovanje stanovanjske politike posamezne države, razlikujejo. Zaradi tega lahko stanovanjske politike klasificiramo. Strokovnjaki so glede udeležbe države pri reševanju stanovanjske problematike izoblikovali različne tipe režimov. Govorimo o razdelitvi stanovanjske politike na štiri režime (Esping-Andersen, G., 1991, cit. po Polanc, A., 2005):

Za *liberalen* tip režima je značilen majhen obseg državnih investicij. Pomoč prejemajo le družine z izredno nizkimi dohodki. Glavna značilnost režima je velik vpliv trga, katerega delovanje podpira država. Pomemben je tudi delež lastniških stanovanj. Tipičen predstavnik liberalnega režima so Združene države Amerike.

Pri *kooperacijskem* režimu vpliv trga ni tako pomemben kot pri liberalnem režimu. Država podpira pravice, ki so vezane na določen položaj in status v družbi. Blaginja in ugodnosti temeljijo na delovni uspešnosti, državni ukrepi pa naj bi zagotavljali ugodnosti v tisti meri, ki zagotavlja ohranitev gospodarskega in moralnega reda, ne spreminja statusnih razlik in pravic, ki so povezane z razredno in poklicno pripadnostjo (Holub, 2009). Značilnost tega režima je intenzivna in raznovrstna podpora socialnemu stanovanju; socialno stanovanje ni omejeno na javni sektor. Predstavnice kooperacijskega režima so Nemčija, Nizozemska in Avstrija.

Pri *socialno-demokratskem* režimu je značilno, da ima država zelo pomembno vlogo. Država skuša zagotoviti visok bivalni standard za vse sloje prebivalstva, zaradi tega so stroški za državo zelo visoki. V tem primeru država nadomešča trg, a ga povsem ne izključuje. Usmerja ga k zagotavljanju primerne stanovanjske potrošnje vseh državljanov. Najemna razmerja so močno regulirana, spremembe cen najemnin pa so rezultat organiziranega interesno-predstavniškega pogajanja. Država z ukrepi zagotavlja intenzivno splošno stanovanjsko in dohodkovno podporo, ki sta obravnavani kot državljanski pravici. V ta režim sodita Švedska in Finska.

Za *rudimentarni* režim je značilno, da se država le minimalno vključuje v stanovanjski trg. Ljudje si skušajo medsebojno pomagati pri reševanju stanovanjskih problemov, predvsem v krogu družine. V teh državah niso značilne močne socialne pravice. Predstavnice rudimentarnega režima so Portugalska, Španija in Grčija.

Poudariti je treba, da v nobeni državi ni čistega stanovanjskega režima, temveč gre za kombinacije med posameznimi režimi.

### 4.3 Cilji stanovanjske politike

Osnovni cilj stanovanjske politike je omogočiti državljanom dobro in primerno stanovanje prave velikosti po dosegljivih cenah ter zagotoviti njihovo vključenost v lokalno okolje (Lujanen, 2004). Za doseganje tega je potrebno posvetiti pozornost naslednjim področjem:

- dostop do stanovanja: kako je mogoče učinkovito zagotoviti, da imajo tudi gospodinjstva z nižjimi dohodki dostop do primernega stanovanja;
- dosegljivost: katere instrumente uporabiti, da lahko tudi gospodinjstva z nižjimi dohodki živijo v stanovanju primerne velikosti ter da njihovi izdatki za primerno stanovanje ne predstavljajo pretežne potrošnje gospodinjstva;
- vprašanje kakovosti: kako zagotoviti, da bodo sedanja in novo zgrajena stanovanja odražala potrebe najemnikov danes in v prihodnosti tako po kakovosti kot tudi po površini stanovanj;
- posebne potrebe: potrebno je poskrbeti tudi za ljudi s posebnimi potrebami, kot so invalidi, starejši, brezdomci;
- socialna kohezija: potrebno je preprečiti socialno razslojenost v naseljih;
- varnost najemnikov: kako zagotoviti varnost najemnikov pred deložacijo;
- soodločanje najemnikov: zagotovitev načinov soodločanja najemnikov pri oblikovanju načrtov, povezanih s stanovanji in z okolico, v kateri živijo;
- vedno večji poudarek se daje tudi varovanju okolja in uporabi okolju prijaznih materialov pri izgradnji stanovanj, kar je lahko tudi prispevek k večji kakovosti stanovanj.

Cilji nacionalne stanovanjske politike izhajajo iz splošnih razvojnih načrtov z delnimi cilji, ki naj bi bili v skladu z resolucij konferenca Združenih narodov o človekovih naseljih (Habitat II) (Fröhlich, 2002). Cilje nacionalne stanovanjske politike je mogoče razvrstiti v naslednje skupine:

- ustvarjanje pogojev v naseljih za izboljšanje stanovanj in s tem zmanjšanje revščine in brezposelnosti;
- izboljšanje stanovanjskih razmer in zaustavitev nadaljnje degradacije stanovanjskega sklada;
- izboljšanje stanovanjskega okolja;
- izboljšanje upravljanja človeških naselij.

Vseh zastavljenih ciljev ni mogoče doseči hkrati in takoj, zato je potrebno določiti njihove prioritete. Zastavljene cilje stanovanjske politike je lažje doseči, kadar so dohodki gospodinjstev višji. Univerzalnega instrumenta stanovanjske politike, ki bi takoj rešil vse probleme, ni. Obstaja vrsta instrumentov stanovanjske politike, ki se uporabljajo v različnih kombinacijah glede na potrebe in okoliščine.

#### 4.4 Usmeritve posredovanj in stanovanjski sektorji

Stanovanjska politika in stanovanje sta izredno pomembni področji ekonomskega, socialnega in političnega razvoja v postkomunističnih državah. Izkušnje razvitih držav kažejo, da usklajevanja stanovanjskih potreb ni mogoče v celoti prepustiti učinku trga oziroma delovanju zakona ponudbe in povpraševanja. Posredovanje države v stanovanjski porabi je neizogibno. Nujno je, da država spodbuja usklajevanje stanovanjskih potreb. Odgovornost države za stanovanjsko oskrbo prebivalcev je pogosto zapisana v ustavah teh držav (Bežovan, 1994).

O državnem posredovanju v stanovanjsko porabo oziroma o stanovanjski politiki lahko govorimo šele od 19. stoletja. Stanovanjska politika je prišla v središče političnega dogajanja v drugi polovici 19. stoletja. To je bil čas industrializacije in pospešene urbanizacije, katere glavna značilnost je do tedaj izjemno hitra rast mest. Stabilizacija procesa urbane koncentracije v določenem časovnem obsegu sovpada s stabilizacijo demokratičnih režimov, ko je jasno prepoznavna vloga političnih strank in sindikatov. Priznani teoretiki menijo, da so pomembne spremembe zavesti o stanovanjskem skrbstvu rezultat demokratizacije družbe (Vresk, 2002). Stanovanje je postalo politični in socialni problem, nenehno prisoten v javnosti. Od takrat pa vse do danes je reševanje stanovanjskih problemov na nek način postala naloga in dolžnost države. Najopaznejši poseg države pri premagovanju teh težav je bila uvedba različnih oblik stanovanjske subvencije ter gradnja t.i. socialnih stanovanj.

##### 4.4.1 Intervencija ponudbe in povpraševanja

Pri oblikovanju stanovanjskih politik so razviti različni pristopi glede na proizvodnjo in porazdelitev stanovanj. Prepoznavni sta dve glavni smeri z vidika vladnih ukrepov, ki se pogosto prekrivajo in dopolnjujejo. V osnovi obstajata dve vrsti subvencij: subvencioniranje proizvajalcev in subvencioniranje potrošnikov (Fröhlich idr., 2003). Običajni strokovni nazivi za t.i. usmeritvi subvencioniranja sta "intervencija ponudbe" in "intervencija povpraševanja".

Subvencioniranje proizvajalcev stanovanj ali t.i. intervencija ponudbe je najbolj neposreden način spodbujanja stanovanjske proizvodnje, ki se običajno uporablja za zagotovitev razpoložljivosti oziroma za pokritje potreb po stanovanjih. Med najpogostejšimi oblikami subvencij v strategiji ponudbe so javne podpore z namenom zniževanja cen stanovanj; subvencioniranje cene kapitala oziroma posojila z nižjimi obrestnimi merami ali pomoč za odplačilo posojil; državna jamstva za posojila; cenejša zemljišča in različne davčne olajšave proizvajalcev.

Intervencija povpraševanja se nanaša na subvencioniranje potrošnikov z namenom spodbujanja povpraševanja po stanovanjih. Potrošniki se pojavljajo kot aktivni dejavniki na stanovanjskem trgu in razpolagajo s subvencijami, ki jih običajno realizirajo glede na svoj stanovanjski in družbeni položaj. Razlikujejo se subvencije za t.i. lastniško stanovanje oziroma za spodbujanje državljanov za nakup lastnih stanovanjskih prostorov ter dolgoročne subjektivne podpore, ki se uporabljajo za subvencioniranje najemnin in kritje drugih stroškov bivanja.

#### **4.4.2 Stanovanjske subvencije**

Subvencije so glede na namen uporabe razdeljene na subjektivne in objektivne oziroma neposredne in posredne (Bežovan, 1994). Subjektivne subvencije so najpogosteje dolgoročne in se nanašajo na individualno subvencioniranje najema ali nakupa lastnih stanovanj v smislu zniževanja stroškov kapitala. Po drugi strani so objektivne subvencije praviloma enkratne kapitalske, usmerjene predvsem na stanovanje kot izdelek, z namenom spodbujanja stanovanjske gradnje in zniževanja vstopnih stroškov vlagateljem.

Obe vrsti subvencij spodbujata povpraševanje po boljših in kvalitetnejših stanovanjih ter omogočata, da ustrezni stanovanjski prostori postanejo dostopni večjemu številu ljudi.

Vrste stanovanjskih subvencij:

##### *A. neposredne subvencije:*

1. subvencije najemnine;
2. znižanje najemnine;
3. pomoč pri nakupu stanovanja ali izboljšanju stanovanjskih razmer;
4. proizvodjalske subvencije;
5. subvencije obresti na stanovanjska posojila;
6. subvencije stanovanjskega varčevanja;
7. gradnja socialnih stanovanj.

##### *B. posredne subvencije:*

1. davčne olajšave (namenjene za določene vrste dejavnosti in posebnim skupinam davčnih zavezancev):
  - a. oprostitvev plačila davka na dohodek iz stanovanja ali hiše v lasti;
  - b. oprostitvev plačila davka na dohodek od prodane hiše ali stanovanja;

- c. olajšave za obresti na hipotekarna posojila;
  - d. garancije hipotekarnih posojil;
  - e. znižanje ali oprostitev davka na dodano vrednost pri stanovanjski gradnji;
  - f. znižanje ali oprostitev davka na dodano vrednost na gradbeni material;
  - g. olajšave na število otrok in podobno;
2. predpisi (instrumenti, ki držijo cene, obrestne mere ali najemnine na nivoju, ki se razlikuje od običajnega):
- a. predpisi o kontroli najemnin;
  - b. predpisi v zvezi s hipotekami;
  - c. predpisi o stanovanjskih posojilih in obrestnih merah;
  - d. predpisi o stavbnemu zemljišču;
  - e. predpisi o ugodnostih v delu neprofitnih stanovanjskih organizacij.

#### 4.4.3 Socialno stanovanje

Socialno stanovanje je osrednji program vsakega sistema stanovanjske politike. Socialno stanovanje je širok pojem in se nanaša na intervencijo države v bivalno področje in področje stanovanjske porabe. Za razliko od zasebnih najemnih stanovanj, ki jih posamezno financirajo gospodinjstva ali zasebna stanovanjska podjetja, socialno stanovanje vsebuje različne oblike stanovanj s subvencijami in javnimi podporami. Sistemi socialnega stanovanja se razlikujejo od države do države. Izraz socialnega stanovanja se uporablja za različne pojme, kjer se z javnimi podporami stanovanje prilagaja možnostima različnih skupin prebivalcev, običajno tistih z nižjimi in srednjimi dohodki. Socialno stanovanje ima tri vidike (Bežovan, 2007b):

*Prvi vidik socialnega stanovanja je stanovanjska oskrba*, in sicer gradnja socialnih stanovanj za določene ciljne skupine prebivalcev. Socialna stanovanja se delijo na podlagi dohodkov in premoženja posamezne družine. Med gradnjo socialnih stanovanj se upošteva njihova cena. To so ponavadi cenejša stanovanja, zgrajena po skromnejših standardih v primerjavi z drugimi stanovanji na trgu.

*Drugi vidik socialnega stanovanja so subvencije*. Država določenim ciljnim skupinam, ponavadi na podlagi preverjanja prihodkov ter premoženja, subvencionira bivalne stroške.

*Tretji vidik socialnega stanovanja se nanaša na predpise, s katerimi se ureja trg stanovanj in stanovanjska politika na splošno. Na primer, država določa višino najemnine zasebnih stanovanj za najem.*

#### **4.4.4 Stanovanje »ranljivih« skupin prebivalcev**

Poudarek dejavnosti Sveta Evrope glede dostopnosti stanovanj je v zadnjih letih zlasti na stanovanjih t.i. »ranljivih« skupin prebivalcev ali oseb, ki so v neugodnem položaju glede bivanja. Teh oseb se ne sme obravnavati enakovredno osebam z nizkimi prihodki. V svojih smernicah Svet Evrope definira pojem »skupine prebivalcev v neugodnem položaju«, kot katerokoli osebo ali skupino oseb, ki so v neugodnem položaju zaradi ekonomskih, socialnih, psiholoških in/ali drugih razlogov in ki nenehano potrebujejo ustrezno socialno pomoč (Fröhlich idr., 2003).

Z analizo različnih kategorij prebivalcev, v zvezi z razpoložljivostjo stanovanj ustrezne kakovosti in finančne zmožnosti nakupa, so se v državah Evropske unije (EU), kot tudi v tranzicijskih državah, oblikovale določene skupine prebivalcev, ki bi se z vidika dostopnosti stanovanj lahko obravnavale kot skupine prebivalcev v neugodnem položaju. To so:

- starejša gospodinjstva z nizkimi dohodki, ponavadi v starih stanovanjih;
- invalidi in osebe s telesnimi in duševnimi motnjami;
- mladi ljudje, zaposleni prvič in s prvim samostojnim stanovanjem;
- gospodinjstva s samohranilnim staršem;
- družine z nizkimi dohodki, brezposleni ali z enim zaposlenim članom;
- priseljenci, begunci in izgnanci;
- marginalizirani brezdomci, upravičenci pomoči, žrtve nasilja.

Na splošno velja, da je državno posredovanje neizogibno za pomoč osebam v neugodnem položaju, da pridobijo stanovanje. Delež prebivalstva, ki preprosto ne more sam rešiti svojega stanovanjskega vprašanja na stanovanjskem trgu, je večji od sklada t.i. socialnih stanovanj. Glavne težave pri ponudbi cenovno ugodnih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva so finančne narave. Splošne gospodarske razmere omejujejo možnost subvencij, zlasti v državah v tranziciji. Države zato uporabljajo različne začasne in dolgotrajne ukrepe za premagovanje finančnih ovir pri ponudbi cenovno ugodnih stanovanj: socialna stanovanja in oddajanje socialnih stanovanj, subvencionirani krediti in brezobrestni krediti, subvencije za plačilo najemnine, stanovanjske podpore in krediti brez pologa. Najpogosteje lokalna oblast razdeljuje subvencije in druge oblike socialne pomoči v zvezi s stanovanji

ranljivih skupin prebivalstva. V večini držav poleg lokalne oblasti tudi nevladne organizacije sodelujejo pri dodeljevanju socialnih stanovanj in javnih najemnih stanovanj skupinam prebivalstva v neugodnem položaju. Državlanske pobude in humanitarne organizacije so vključene v zagotovitev stanovanjskega prostora ogroženim skupinam prebivalstva. Prispevek nevladnih organizacij in civilnih pobud je zelo pomemben za socialno izključene skupine prebivalstva, predvsem v zahodnoevropskih državah.

#### 4.4.5 Najemno stanovanje

Najem stanovanja je pravni institut, ki temelji na obligacijskih razmerjih, ki so običajno urejena na osnovi pogodbe. Najemna pogodba ureja pravice in obveznosti najemnika in najemodajalca ter opredeljuje pogoje uporabe bivalnega prostora. Stanovanjski sektor predstavlja bistveni del celotnega stanovanjskega sklada v skoraj vseh razvitih državah. V nekaterih državah je ta delež tradicionalno zelo visok, še posebej v t.i. socialnem sektorju najemnih stanovanj. Vlade teh držav vplivajo na ponudbo in vzdrževanje teh stanovanj s pomočjo subvencij in cenovne regulacije, tako da taki javni posegi ne samo da vplivajo na proizvodnjo najemnih stanovanj, temveč tudi na dejavnosti, povezane z upravljanjem in vzdrževanjem stanovanj in stavb in s tem tudi na izboljšanje stanovanjskih razmer na splošno (Fröhlich, idr., 2003).

Najemno stanovanje pozna nekatere, v svetu običajne (pod)sektorje najemnega stanovanja. Osnovna delitev je na t.i. zasebni in javni sektor. V zasebnem sektorju je cilj dobiček, stanovanja so v lasti posameznikov oziroma fizičnih oseb ali podjetij, ki se ukvarjajo z najemom kot poslovno dejavnostjo. V tem sektorju je običajno, da višine najemnin niso posebej predpisane, ampak so odvisne od pogojev ponudbe in povpraševanja po najemu glede na zmožnosti plačila družbe. Včasih, tudi v delu zasebnega najemnega sektorja, država s posebnimi mehanizmi nadzira višino najemnine, tako da jo drži v mejah »primerne« donosa.

Po drugi strani pa obstaja javni najemni sektor, ki vključuje najem stanovanja v lasti države, občin in mest, kot tudi neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so na posreden ali neposreden način v sistemu nadzora. Značilno je, da lokalne oblasti določajo pogoje dodeljevanja stanovanj v t.i. javnem sektorju, in sicer stanovanj v lasti občin in mest ali stanovanj pod njihovim nadzorom. Glavni cilj tega sektorja ni dobiček, najemnine so urejene, pa tudi ponavadi je sektor "pokrit" s sistemi subvencij. V nekaterih državah s sektorji upravljajo stanovanjske organizacije, ki so lahko v različnih pravnih oblikah in v bistvu izvajajo državno stanovanjsko politiko.



#### **4.4.6 Lastniško stanovanje**

Spodbujanje nakupa lastniškega stanovanja se nanaša na spodbujanje sektorja lastniških stanovanj. Dejstvo je, da oblasti želijo spodbuditi državljane za vstop v finančne ureditve in nakup lastnega bivalnega prostora. V zadnjih letih vlade nekaterih zahodnoevropskih držav spodbujajo nakup lastniškega stanovanja kot odgovor na vse večje zahteve svojih državljanov po lastnem domu. Te zahteve so se še posebej povečale v zadnjem desetletju zaradi naraščajoče blaginje, individualizacije in distance od splošnega in javnega. Danes ljudje želijo stanovanje v skladu s svojimi željami in potrebami. Lastniško stanovanje daje državljanom možnosti za izpolnitev teh želj in potreb.

V zahodnoevropskih državah sektor lastniških stanovanj ni velik in je veliko nižji od deleža tega sektorja celotnega stanovanjskega sklada tranzicijskih držav po končani privatizaciji družbenih stanovanj. Na primer, na Nizozemskem je bil lastniški sektor v letu 2001 približno 53 % celotnega stanovanjskega sklada. Nemčija in Danska sta imeli takrat še manjši delež lastniških stanovanj (Bežovan, 2007b).

Vlade uporabljajo vrsto instrumentov za promocijo lastniškega stanovanja in s pomočjo ugodnih gospodarskih razmer takšne stanovanjske politike dosegajo dobre rezultate.

## **5 STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM PRED LETOM 1991**

### **5.1 Zgodovinski pregled razvoja stanovanjske politike na Hrvaškem**

Zaradi zapoznelih procesov industrializacije in urbanizacije na Hrvaškem so se stanovanjske težave pojavljale relativno pozno v primerjavi z zahodnoevropskimi državami. Prvo besedilo, ki bolj obširno govori o stanovanjskih težavah, se je nanašalo na stanovanjske razmere v Mestu Zagrebu koncem 19. stoletja (Bežovan, 2007b).

Avstroogarska monarhija, znotraj nje tudi Hrvaška, je na koncu 19. stoletja imela enega od najbolj naprednih zakonov, s katerim so bili urejeni problemi socialnih stanovanj v takratnem zahodem svetu. Do konca prve svetovne vojne je Hrvaška kot država članica avstroogrske monarhije imela primerno stanovanjsko zakonodajo (kot na primer "Zakon o ponjegovanjima"), ki je bila zelo napredna in je v nekoliko spremenjeni obliki veljala do druge svetovne vojne (Franić, Korlaet, Vranić, 2005). Vendar zaradi relativne nerazvitosti in majhnega deleža mestnega prebivalstva ta zakon ni imel večjega praktičnega pomena za stanovanjsko politiko na Hrvaškem. Že v začetku 20. stoletja so stanovanjski problemi v Mestu Zagrebu, ki je takrat beležil veliko rast števila prebivalcev, prihajali na dnevni red mestne oblasti. V tistem času so bili doseženi tudi prvi poskusi učenja iz izkušenj večjih mest, ki so imela razvito stanovanjsko politiko.

### **5.2 Stanovanjska politika med obema vojnama**

Do začetka druge svetovne vojne imamo o stanovanjskih pravicah na Hrvaškem na voljo relativno malo informacij. Hrvaška je bila do leta 1945 del različnih držav (Avstroogrska, Kraljevina Jugoslavija), zato je bil njen urbani in gospodarski razvoj precej počasen in majhen. Ob koncu druge svetovne vojne je bila Hrvaška še vedno podeželska država z le 25 % prebivalstva, ki je živelo v mestih (Klempić Bogadi, Spevec, 2009). Kljub temu so posodobljene stanovanjske pobude v Mestu Zagrebu, v obdobju od leta 1918 do leta 1941, zelo izboljšale standard bivanja. Stanovanjska politika je postala prepoznaven del socialne politike. Mestne oblasti so zgradile omejeno število socialnih stanovanj, ki so se imenovala "meščanske hiše" (Mahečić Radović, 2002). Nekatere ustanove in civilne iniciative so gradile socialna stanovanja. Obstajale so tudi nekatere oblike varstva najemnikov. Mesto se je javljalo kot partner stanovanjskim zadrugam v večjih gradbenih projektih gradnje naselij družinskih hiš. Občutno povečanje stanovanjske gradnje konec 20. let je bilo povezano z zagotavljanjem dostopnih stanovanjskih posojil iz "Sklada zagrebške občine za gradnjo manjših hiš".

Od leta 1919 do 1940 je bilo v Mestu Zagrebu zgrajenih 50.722 stanovanj. V tem obdobju se je bistveno povečalo število prebivalcev, od 97.712 na 241.493 (Miller, Trošić, 2004).



*Slika 2: Mesto Zagreb je med obema vojnama postal partner stanovanjskim zadrugam v večjih gradbenih projektih gradnje naselij družinskih hiš. Takrat Strižić projektira delavsko naselje Prve hrvaške hranilnice na Trešnjevki (Mlinar, Trošić, 2004: str. 40)*

### **5.3 Stanovanjska politika v času socializma**

Po drugi svetovni vojni je bila stanovanjska politika povezana z razvojem nove države in novim političnim sistemom. Del stanovanjskega sklada je bil nacionaliziran in zasežen. Eno gospodinjstvo je lahko imelo dve večji ali tri manjša stanovanja. Vloga države se je postopoma nadomestila z odgovornostjo podjetij, da priskrbijo stanovanja za svoje delavce.

Stanovanjska politika je bila v socialističnem obdobju razvoja Hrvaške pod izrazitim ideološkim pritiskom, v katerem je bila zaželjena gradnja družbenih stanovanj, kjer naj bi bila dosežena stanovanjska pravica in katero naj bi podedovali člani gospodinjstva (Bežovan, 1987). Člani tedanjega srednjega razreda so se takrat zanesli na pridobivanje družbenih stanovanj, ki pogosto niso ne glede na lokacijo, ne glede na velikost in opremo odgovarjala njihovim potrebam. Stanovanja iz teh programov so bila večinoma zgrajena v velikih večstanovanjskih stavbah, ki so bile pomembna značilnost

socialistične urbanizacije. Delavstvo je v večjih in velikih mestih, ponavadi brez urbanističnih načrtov – t.i. črna gradnja, gradilo družinske hiše, pogosto po načelu samopomoči.

V socialističnem obdobju se je postopno razvijal stanovanjski trg, ki je v 80. letih deloma deloval po zakonu ponudbe in povpraševanja. V tem obdobju je bila stanovanjska politika ena izmed razvojnih prioritet in je v veliki meri temeljila na finančni sposobnosti posameznih podjetij. Natančneje, zaposlenim v podjetjih so trgali iz plače prispevke za stanovanjsko porabo. Večina prispevkov je ostala v podjetju, ki je kupovalo stanovanja ali dajalo stanovanjska posojila svojim zaposlenim. Zaposleni v boljših podjetjih so hitreje prišli do stanovanja, po drugi strani pa so zaposleni v javnem sektorju težje prišli do strehe nad glavo. Manjši del sredstev je bil združen za stanovanja solidarnosti na ravni lokalnih organov. Na podlagi dodelitve sredstev iz teh skladov so se pojavile nove družbene razlike. Dejstvo je, da so nekateri zelo dolgo vlagali v te sklade, iz njih pa niso dobili ničesar.

V strukturi stanovanjskega sklada so družbena stanovanja predstavljala 25 % in so bila predvsem v večjih mestih. V Mestu Zagrebu so družbena stanovanja predstavljala 45 % takratnih stanovanj (Bežovan, 2010).

V času socializma je bil razvit sistem subvencioniranja najemnin in stanovanjskih stroškov. Najemnine v družbenih stanovanjih so bile zelo nizke in jih skoraj ni bilo smiselno subvencionirati<sup>1</sup> (Bežovan, 1987). Poudarek je bil na subvencijah stanovanjskih stroškov (elektrika, voda, ogrevanje). Sistem subvencij se je vodil na lokalni ravni, vključeno je bilo preverjanje dohodka in premoženjskega statusa. Subvencije so bile ideološko upravičene kot skrb za standard pripadnikov delavskega razreda. Sistem subvencij je bil pravzaprav neučinkovit, ker so subvencije v glavnem realizirali že privilegirani stanovalci družbenih stanovanj, ki so živeli na boljših lokacijah ter v večjih in kvalitetnejših stanovanjih (Klempić Bogadi, Spevec, 2009). Subvencije niso mogli dobiti podnajemniki v zasebnih stanovanjih, ker niso imeli pogodbe o najemu.

Šele koncem 80. so bile odprte razprave o potrebi, da tudi gospodinjstva, ki živijo v svojih stanovanjih, lahko dobijo subvencionirane stanovanjske stroške. Vendar nobene spremembe zakona v zvezi s tem niso bile sprejete.

Ob koncu 80. so na Hrvaškem obstajali naslednji programi stanovanjske politike: gradnja družbenih stanovanj, gradnja stanovanj solidarnosti za državljane z nizkimi prihodki, subvencioniranje najemnin

---

<sup>1</sup> Zneski stanarin so za povprečno stanovanje pogosto bili manjši od TV naročnine.

in stroškov stanovanj ter stanovanjski krediti po ugodnejših pogojih. Proizvajalske subvencije so se nanašale na pridobivanje gradbenega materiala brez davka na promet blaga in storitev (današnji davek na dodano vrednost), za gradnjo stanovanj v družbeno organizirani gradnji in za gradnjo stanovanj in družinskih hiš preko stanovanjskih zadrug. Proizvajalske subvencije so se nanašale tudi na pridobitev gradbenega zemljišča pod ugodnimi pogoji<sup>2</sup> (Bežovan, 2007b).

Kljub razmeroma visokim naložbam v gradnjo stanovanj in obsežnim stanovanjskim pravicam je bilo to obdobje v znamenju stalne stanovanjske krize. Realizacija stanovanjskih pravic je bila neučinkovita v gospodarskem smislu in je povzročala nove neenakosti.

Proti koncu 80. let so želele napovedane ambiciozne gospodarske reforme z uvedbo ekonomskih najemnin in z dodatnimi naložbami v stanovanjsko gradnjo postaviti to dejavnost kot prednostno nalogo razvoja. Kljub izraženim kritičnim pripombam v socialističnem obdobju je bil vzpostavljen takšen sistem stanovanjske politike, ki ni bil kos zahtevam učinkovitosti, uspešnosti in enakosti.

#### **5.4 Primerjava z drugimi republikami Jugoslavije**

Jugoslavija je bilo ime države več južnoslovanskih narodov na ozemlju severozahodnega Balkana. Socialistična federativna republika Jugoslavija (SFRJ) ali na kratko Jugoslavija, je bila država na Balkanskem polotoku, ki je obstajala med letoma 1945 in 1991. Pod imenom Demokratična federativna Jugoslavija se je oblikovala po drugi svetovni vojni iz ozemlja predvojne Kraljevine Jugoslavije, nakar je leta 1945 spremenila ime v Federativna ljudska republika Jugoslavija in leta 1963 v dokončno ime SFRJ.

Jugoslavija je na severozahodu mejila na Italijo in Avstrijo, na severu na Madžarsko in Romunijo, na vzhodu na Bolgarijo, na jugu na Grčijo in Albanijo ter na zahodu na Jadransko morje. Današnje države Bosna in Hercegovina, Črna Gora, Hrvaška, Makedonija, Slovenija in Srbija so bile del nekdanje Jugoslavije.

Družbeni in politični sistem se je razvijal od začetka leta 1950 in se je imenoval samoupravni socializem, ki je temeljil na t.i. družbenemu lastništvu in družbenem samoupravljanju. Ta sistem je bil decentraliziran, bolj prilagodljiv in je upošteval nekatere elemente tržnega gospodarstva, tako da je bil

---

<sup>2</sup> Del pripadnikov srednjih slojev je z dvigovanjem stanovanjskih posojil pri bankah po fiksni obrestni meri in brez revalorizacije v času največje inflacije dosegel veliko osebno korist in so v takih okoliščinah stanovanjske stroške posredovali na državo.

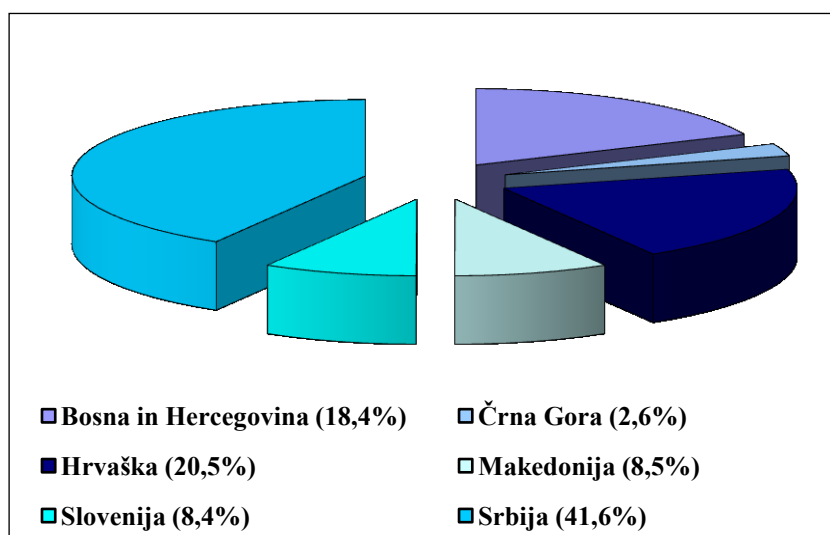
ekonomsko bolj učinkovit, bolj demokratičen in bolj primeren za razvoj standarda. To je omogočalo hitro gospodarsko rast v 50. letih, nato pa še povečanje življenjskega standarda v 60. letih prejšnjega stoletja.

*Preglednica 2: Število prebivalcev po letih v republikah nekdanje Jugoslavije (SURs, 2012)*

	SFRJ	Bosna in Hercegovina	Črna gora	Hrvaška	Makedonija	Slovenija	Srbija
<b>Število prebivalcev (v 000)</b>							
<b>1948</b>	15.842	2.564	377	3.780	1.153	1.439	6.528
<b>1953</b>	16.991	2.847	420	3.936	1.305	1.504	6.979
<b>1961</b>	18.545	3.278	472	4.160	1.406	1.592	7.642
<b>1971</b>	20.523	3.746	530	4.426	1.647	1.727	8.447
<b>1981</b>	22.425	4.124	584	4.601	1.909	1.892	9.314

Čeprav so bili politična organizacija in načrtovanje ter jezikovna politika enaki v vseh republikah tedanje Jugoslavije, so bile posamezne republike različno razvite. Potrebno je seveda upoštevati, da niso bile vse republike enake, tako po velikosti kot po številu prebivalcev (Preglednica 2). Vendar to ni bil glavni razlog za (ne)razvitost posameznih držav.

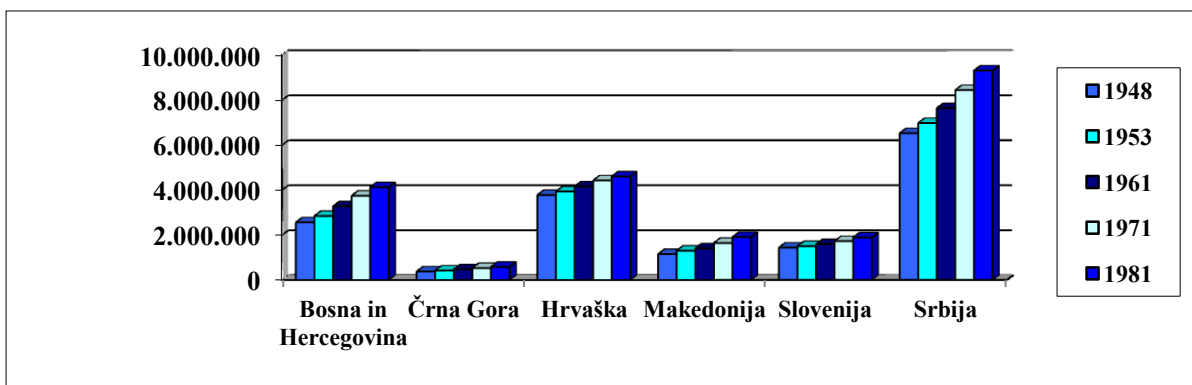
*Grafikon 1: Delež prebivalcev v letu 1981 v republikah nekdanje Jugoslavije (SURs, 2012)*



Po podatkih iz leta 1981 (Grafikon 1) je razvidno, da je bila po številu prebivalcev največja Srbija, ki je imela več kot 9 milijonov prebivalcev, sledile so Hrvaška, Bosna in Hercegovina, Makedonija, Slovenija in kot najmanjša Črna gora z manj kot 600 tisoč prebivalci. Za primerjavo - v Srbiji je leta

1981 živelo 41,6 % prebivalcev Jugoslavije, medtem ko v Črni gori le 2,6 %. Hrvaška je bila po številu prebivalcev takoj za Srbijo z 20,5 % vseh prebivalcev nekdanje Jugoslavije.

Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev od leta 1948 do 1981 v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012)



Iz zgornjega grafa je razvidno, da je trend rasti prebivalcev obstajal v vseh državah nekdanje Jugoslavije. Število prebivalcev se je v nekdanji Jugoslaviji od leta 1948 do leta 1981 povečalo za približno 7 milijonov ljudi. Ta trend je bil najbolj opazen v največji državi Srbiji, saj se je število prebivalcev od leta 1948 do leta 1981 povečalo za skoraj 3 milijone. Najhitrejšo rast prebivalcev so imele gospodarsko nezadostno razvite republike, medtem ko je bila posebej visoka rast prebivalcev zabeležena na Kosovu, ki je bilo del republike Srbije. Čeprav je rast prebivalcev eden od glavnih pokazateljev gospodarskega razvoja države, se je v Jugoslaviji zgodilo ravno obratno. Kot prej omenjeno, so največjo rast prebivalcev v bistvu imele najmanj razvite republike.

Na Hrvaškem je v tem obdobju bila rast prebivalcev manjša (okrog 820 tisoč), kar je verjetno posledica tega, da je bilo konec šestdesetih let omogočeno vsem državljanom Jugoslavije potovanje v tujino. Takrat je prišlo do velike migracije prebivalstva. Največje število delavcev, ki so se izselili v zahodno Evropo, je bilo prav iz Hrvaške ter Bosne in Hercegovine, s tem da so najbolj prizadeta območja v Bosni in Hercegovini bila prav območja, kjer so živeli Hrvati.

Med pokazatelji družbene in gospodarske razvitosti so bili vsekakor tudi procesi in trendi v stanovanjski izgradnji.

V povojnem obdobju, po drugi svetovni vojni, se je posebna pozornost namenjala povečavanju življenjskega standarda. Pred vojno je imela Jugoslavija zelo nizko življenjsko raven. Poleg tega so vojne uničile in onesposobile velik del že tako majhnega gospodarskega potenciala, kot tudi veliki del

stanovanjskega sklada. Ocenjeno je, da je bilo pred vojno v Jugoslaviji približno 2,5 milijonov domov. Popis škode na stanovanjskih stavbah, takoj po vojni, je pokazal, da je bilo 21 % hiš sežganih, uničenih ali hudo poškodovanih. Brez strehe je ostalo več kot 3,3 milijona prebivalcev. Dodeljena sredstva za gradnjo stanovanj in komunalnih dejavnosti v povojnem obdobju so znašala več kot 24 % vseh naložb (Latifić, 1997).

*Preglednica 3: Stanovanjski sklad v republikah nekdanje Jugoslavije (SURS, 2012)*

	SFRJ	Bosna in Hercegovina	Črna gora	Hrvaška	Makedonija	Slovenija	Srbija			
							Skupaj	Srbija brez pokrajin	Kosovo	Vojvodina
<b>Število stanovanj (v 000)</b>										
<b>1952</b>	3.525	500	86	888	217	371	1.463	*	*	*
<b>1989</b>	7.252	1.266	168	1.594	539	687	2.997	1.960	293	745
<b>Število zgrajenih stanovanj (v 000)</b>										
<b>1953</b>										
-	4.252	928	105	918	314	370	1.617	1.072	209	336
<b>1990</b>										
<b>Povprečna površina stanovanja na osebo v m<sup>2</sup></b>										
<b>1952</b>	8,7	5,7	6,7	9,8	7,0	10,6	9,3	8,3	6,8	13,0
<b>1989</b>	19,2	16,0	16,8	22,1	17,6	23,6	18,9	19,6	10,7	24,7

\*Opomba: Ni bilo podatkov

Prizadevanja v povojnem obdobju na ozemlju Jugoslavije zaradi izboljšave in dviga življenjskega standarda, prikazuje Preglednica 3. V 37 letih je bilo zgrajeno nekaj manj kot 60 % obstoječega stanovanjskega sklada. V republikah, ki so imele zelo nizek življenjski standard in v katerih je vojno uničenje stanovanjskega sklada bilo zelo veliko, so novozgrajena stanovanja predstavljala večji odstotek od jugoslovanskega povprečja. V Bosni in Hercegovini so novozgrajena stanovanja predstavljala 73 % celotnega stanovanjskega sklada, na Kosovu 71 %, medtem ko na Hrvaškem 54 %, kar je nekoliko manj od omenjenega jugoslovanskega povprečja, ki je znašalo 60 %.

Povprečna površina stanovanja na osebo od leta 1951 do leta 1989 se je povečala za več kot dvakrat v vseh delih Jugoslavije razen na Kosovu. Največje povečanje je bilo v gospodarsko nezadostno razvitih



republikah. Veliki rezultati so bili doseženi pri povečanju življenjskega prostora na eno osebo. Po tem se je Jugoslavije približala srednje razvitim državam Evrope.

Za Jugoslavijo je bilo značilno, da so bili pogoji bivanja na podeželju pred vojno zelo slabi (tam je živel skoraj 90 % prebivalstva v nezadostno razvitih območjih). Bivanje in spanje v velikem številu gospodinjstev je bilo ob kaminu, na tleh in z živino, v stavbah s peskom po tleh in podobno. Danes tega ni več in takšen način življenja je izginil že pred mnogimi leti, tudi v najbolj oddaljenih vaseh.

*Preglednica 4: Opremljenost stanovanj z električnimi inštalacijami, vodovodom in kopalnico v republikah nekdanje Jugoslavije (Latifić, I., 1997: str. 146)*

	SFRJ	Bosna in Hercegovina	Črna Gora	Hrvaška	Makedonija	Slovenija	Srbija
<b>% stanovanj z električnimi inštalacijami</b>							
<b>1989</b>	96,4	94,2	94,5	96,1	96,4	98,9	96,9
<b>% stanovanj z vodovodom</b>							
<b>1989</b>	72,2	66,2	67,7	74,5	72,0	93,0	69,0
<b>% stanovanj s kopalnico</b>							
<b>1989</b>	57,5	53,2	56,8	62,3	56,3	75,3	52,8

Glede na podatke iz zgornje preglednice je razvidno, da so leta 1989 skoraj vsa stanovanja v Jugoslaviji imela elektriko, približno 3/4 stanovanj je imelo vodo ter več kot 1/2 stanovanj kopalnico. Nezadostno razvita območja (razen Makedonije) niso dosegla povprečja Jugoslavije v teh treh elementih. Hrvaška je bila v tem smislu nad povprečjem.

Celoten družbeno-gospodarski razvoj Jugoslavije po drugi svetovni vojni je karakterizirala močna rast celotnega gospodarstva z radikalnimi spremembami socialno-ekonomske strukture, razvojem infrastrukture, skupaj z ustreznim povečanjem življenjskega standarda, izobraževanja, znanosti, kulture, zdravstva itn.

Po vseh prejšnjih podatkih je mogoče sklepati, da je bila Hrvaška po stopnji razvoja v zlati sredini oziroma celo bolj pri vrhu.

## 6 STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM PO LETU 1991

### 6.1 Spremembe v stanovanjski politiki

Vojna in vojna uničenja so pripeljala Hrvaško – od nekdanje gospodarsko najbolj napredne bivše socialistične države – do položaja države, ki ima zelo slabe gospodarske kazalce med državami vzhodne Evrope. Industrijska proizvodnja se je zmanjšala (v letu 1993 za 5,9 %), povečala se je stopnja brezposelnosti (leta 1992 se je gibala med 16 in 18 %), procesi privatizacije gospodarstva so se upočasnili itn (Bežovan, 1994).

Prišlo je do različnih negativnih sprememb stanovanjske politike in eden od pomembnejših gospodarskih kazalcev je bil tudi trend zmanjšanja števila novo zgrajenih stanovanj, kar tudi prikazuje spodnja preglednica.

*Preglednica 5: Število novozgrajenih stanovanj od leta 1980 do 1993 (Perković, Z., Seferagić, D., 1996: str. 315)*

Leto	Privatna	Družbena	Skupaj
1980	19.270	11.737	31.007
1981	18.237	12.216	30.453
1982	15.451	11.850	27.301
1983	16.601	12.323	28.924
1984	15.903	9.363	25.266
1985	13.060	9.698	22.758
1986	14.113	9.683	23.796
1987	14.762	8.006	22.768
1988	13.869	7.897	21.766
1989	13.871	6.470	20.341
1990	13.512	5.084	18.596
1991	8.470	4.153	12.623
1992	5.805	1.962	7.767
1993	4.271	1.729	6.000

Število novozgrajenih stanovanj se je v slabih petnajstih letih zelo zmanjšalo. Če je bilo v letu 1980 zgrajenih skoraj 20.000 privatnih stanovanj se je to število v letu 1993 zmanjšalo za več kot 22 %.

Enako se je zgodilo tudi z družbenimi stanovanji; leta 1993 je zgrajeno 15 % manj družbenih stanovanj kot v letu 1980.

Po političnih spremembah v letu 1990 je vlada napovedala izvedbo celovite prenove stanovanjske reforme. Razveljavili so se stanovanjski prispevki in vloga delovnih organizacij (podjetij) v stanovanjski preskrbi zaposlenih. Te spremembe je spremljala tudi sprememba institucionalnih okvirjev stanovanjske politike. Namesto samoupravnih interesnih skupnosti so se ustanovili stanovanjski skladi, ki so bili ustanovljeni na tedanji občinski ravni.

Po drugi strani hrvaška ustava ni določala obveznosti države, da pomaga državljanom pri reševanju stanovanjskih potreb. Ta se ni določila niti v naslednjih spremembah zakonodaje oziroma ustave, ki so kasneje sledile. To dejstvo je imelo daljnosežne negativne učinke na razvoj stanovanjske politike in s tem tudi na življenjski standard. Od nekdanjega monopolnega položaja države v zemljiški politiki in politiki urbanizacije se je država (ko gre za novo stanovanjsko gradnjo) popolnoma umaknila iz tega področja (Bežovan, 1994).

Medtem ko je bilo v velikem številu nekdanjih socialističnih držav veliko narejeno na projektih tehnične pomoči na stanovanjskem območju, na Hrvaškem za take pobude ni bilo interesa. Torej, pomanjkanje strokovne usposobljenosti zaposlenih na stanovanjskem območju bo pomembna ovira za izgradnjo novega stanovanjskega sistema na Hrvaškem.

Umik države iz stanovanjskega področja, deregulacija, privatizacija in krepitev tržnih odnosov so bile glavne značilnosti stanovanjske politike na Hrvaškem v začetku leta 1990.

## **6.2 Prodaja družbenih stanovanj**

Po večstrankarskih volitvah leta 1990 na Hrvaškem je bila edina resna nova pobuda povezana s prodajo družbenih stanovanj. Proces privatizacije stanovanjskega fonda oziroma prodaje t.i. družbenih stanovanj je bil prevladujoč proces stanovanjske politike Hrvaške, pa tudi ostalih stanovanjskih politik drugih tranzicijskih držav v prvi polovici 90. let.

Privatizacija stanovanj v družbeni lasti v RH je bila izvedena na podlagi Zakona o prodaji stanovanj, na katerih je obstajala stanovanjska pravica. Ta zakon je bil sprejet junija 1991, nato pa je doživel še okrog 15 sprememb in dopolnil. Takrat je 25 % gospodinjstev kot nosilcev stanovanjskih pravic bivalo

v družbenih stanovanjih. Od skupnega števila 393.242 družbenih stanovanj se je lahko prodalo okoli 249.000 stanovanj ali približno 63 % fonda (Fröhlich, itd., 2003). Prodajati se niso smela tista stanovanja, s katerimi so razpolagale vojska in zvezne ustanove, stanovanja na zasedenih ozemljih, v vojni poškodovana stanovanja in zaplenjena stanovanja.

Stanovanja so lahko kupili nosilci stanovanjskih pravic ter z njihovim soglasjem tudi člani njihovega družinskega gospodinjstva. Zahtevk za nakup stanovanja je bilo treba vložiti v enem letu po začetku veljavnosti zakona. Cene stanovanj so bile odvisne od njihove gradbene vrednosti, vrednosti pripadajočega zemljišča, zneska sredstev, ki jih je stanovalac vložil v stanovanje ter osebnega popusta, ki je bil priznan kupcu (plačilno bolj sposobni so lahko dosegli boljši popust).

S podpisom pogodbe za nakup stanovanja so nosilci stanovanjske pravice postajali lastniki stanovanj. Denar, ki bi ga v petih letih dobila mesta in občine od prodaje stanovanj, se je moral v 90 % deležu zneska uporabiti za: zagotavljanje stanovanj za preselitev stanovalcev iz stanovanj v zasebnem lastništvu; kot nadomestilo stanovalcem v zasebnih stanovanjih, ko kupujejo drugo stanovanje; kot plačilo odškodnin nekdanjim lastnikom za nasilno odvzete nepremičnine, zaradi nadomestila najemnin lastnikom stanovanj ter za podobne primere. Preostalih 10 % vseh zbranih sredstev je bilo potrebno dodeliti kot nepovratne pomoči pri pridobivanju stanovanj za starše s tremi ali več otroki in drugim osebam brez stanovanj. V primerih, ko so stanovanja prodajala podjetja, jim je ostalo 80 % sredstev, medtem ko se je preostalih 20 % sredstev moralo uporabiti za dodelitev nepovratne pomoči za odplačilo stanovanjskih kreditov ter za kreditiranje pod ugodnimi pogoji za pridobitev stanovanj za svoje delavce (Bežovan, 2004b).

Za izračun cene stanovanja je bila uporabljena zelo kompleksna enačba in glede na primer izračuna cene stanovanja v Mestu Zagrebu, je šla v korist tistim, ki so živeli v večjih in starejših stanovanjih v centru mesta. Stanovanja so se prodajala za 10 % do 15 % tržne cene oziroma po simbolični ceni (Franić, Korlaet, Vranić, 2005). Pri velikemu številu nosilcev stanovanjskih pravic je bila motivacija za nakup stanovanja povezana z njegovo nadaljnjo prodajo na trgu in s tem želja po dodatnem dohodku, ki ni bil dodatno obdavčen. Na trgu so se ta stanovanja nato prodajala tudi za 10-krat višjo ceno. Prodaja družbenih stanovanj se je dogajala v času visoke inflacije. Ker so bili parametri za določanje cene stanovanja določeni v domači valuti in le občasno usklajeni, je prihajalo do precejšnjih razlik v ceni istega stanovanja. Razlike, ki so v zvezi s tem nastajale na primeru stanovanja povprečne velikosti na območju Mesta Zagreba, so bile več kot očitne in so znašale tudi 63 %. Po teh in drugih podobnih argumentih je prišlo do določanja cene stanovanja glede na močno tujo valuto (nemška

marka). V skladu z dopolnjenimi določbami je bilo treba denar od prodaje stanovanj v lasti RH nameniti: 20 % za stanovanjske potrebe zaposlenih v državnih organih, 40 % za namene, določene v proračunu RH in 40 % za gradnjo in popravila zgradb uničenih ali poškodovanih v vojni.

Odbitek v višini 30 % pri nakupu stanovanja so naknadno pridobile žrtve vojne, otroci in zakonci ubitih, invalidi domovinske vojne. Mladoletni otroci, ki sta jim bila ubita oba starša, so dobili pravico do nakupa in popust v višini 100 % cene. Kasneje, pod vplivom vojne in vse večjega števila umrlih in poškodovanih v vojni, so dodatne popuste dobile žrtve vojne, medtem ko so 10 % popusta dobili tisti, ki so kupovali stanovanje na z vojno prizadetih območjih. Celo politični zaporniki so dobili popust v višini 25 %.

Do konca leta 2004 je bilo na Hrvaškem prodano 317.831 stanovanj, na katerih je obstajala stanovanjska pravica. Od tega je bilo na obročno odplačilo prodano 197.852 (62,2 %) stanovanj, na enkratno izplačilo pa 116.305 (36,6 %) stanovanj. Povprečna velikost teh stanovanj je bila približno 59 m<sup>2</sup>. V procesu prodaje 3.674 (1,2 %) stanovanj je bil dosežen popust v višini 100 % (Bežovan, 2004b).

Proces prodaje družbenih stanovanj je bil dolgotrajen in konflikten postopek. Proces je bil uspešen - efikasen, ne pa učinkovit - efektiven. S prodajo stanovanj je bil dosežen velik vpliv v smislu zbranega denarja. Ta projekt ni bil učinkovit za stanovanjsko politiko na splošno. Prodaja družbenih stanovanj ni bila del stanovanjske politike, ki bi upoštevala, da so se prejeta sredstva dejansko uporabljala za namene, ki jih je določil zakon in niso bili izpolnjeni socialni cilji, ki jih je določeval projekt. Le manjše število mest je prejeta sredstva namenilo za gradnjo socialnih stanovanj. S spremembami in dopolnitvami zakona so različne družbene skupine dosegle ugodnosti, ki niso bile socialno pregledne. Prodajo družbenih stanovanj so spremljali tudi škandali, še posebej so bili opazni predstavniki politične elite, ki so sami sebi dodeli stanovanja s stanovanjsko pravico ter jih za tem kupili za 10 do 15 % njihove tržne vrednosti.

### 6.3 Stanovanjski statusi

S prodajo stanovanj v družbeni lasti na Hrvaškem je prišlo do pomembne spremembe stanovanjskih statusov.

*Preglednica 6: Stanovanjski statusi na Hrvaškem leta 2001 (DZS, 2001)*

<b>Gospodinjstva v RH - SKUPAJ - od tega uporabljajo stanovanje kot:</b>	<b>Število gospodinjstev 1.477.377</b>	<b>Odstotek 100,0 %</b>
<b>Privatno lastništvo ali solastništvo</b>	1.225.235	82,9 %
<b>Najemniki z zaščiteno najemnino</b>	49.259	3,3 %
<b>Najemniki s prosto dogovorjeno najemnino</b>	42.195	2,9 %
<b>Najem dela stanovanja (podnajemnik)</b>	12.570	0,8 %
<b>Sorodstvo z lastnikom ali najemnikom</b>	110.008	7,5 %
<b>Ostalo</b>	38.110	2,6 %

Leta 1991 je 66,5% gospodinjstev živelo v lastniških stanovanjih medtem ko je bilo leta 2001 takih 82,9 % gospodinjstev. S prodajo družbenih stanovanj je Hrvaška vstopila v krog držav, v katerih prevladuje status lastnikov hiš. Podobno strukturo stanovanjskih statusov imajo tudi srednjeevropske tranzicijske države, ki so prav tako izvedle privatizacijo družbenih stanovanj tako, da so jih prodajale po veliko nižjih cenah od tržnih.

Nova struktura stanovanjskih statusov je posredovana z lastniško strukturo, medtem ko so pravice in obveznosti glede rabe in najema stanovanj urejene z Zakonom o najemu stanovanj, ki je bil sprejet konec leta 1996. Odnosi med najemodajalcem in najemjemalcem so urejeni s pogodbo o najemu stanovanja. Zakon priznava zaščiteno in prosto dogovorjeno najemnino (Bežovan, Matković, Puljiz idr, 2008).

Zaščitena najemnina se določa v skladu s pogoji in merili, ki jih določa vlada RH. Pogoji in merila se določajo glede na notranjo opremo stanovanja, izkoristek stanovanja, stroške vzdrževanja skupnih delov in opreme stavb in tudi na plačilno sposobnost najemjemalca. Ugotovljeno je, da zaščitena najemnina ne more biti nižja od zneska, potrebnega za kritje stroškov rednega vzdrževanja stavbe. Pričakuje se, da zaščiteno najemnino plačujejo uporabniki stanovanj, ki: imajo pravni status nosilca lastninske pravice in niso kupili stanovanja; uporabljajo stanovanje na podlagi predpisov o pravicah

hrvaških branilcev; uporabljajo stanovanje, zgrajeno s sredstvi, namenjenimi za zadovoljitev stanovanjskih potreb oseb z nižjim premoženjskim stanjem ali to pravico uveljavljajo s posebnimi predpisi.

Prosto dogovorjeno najemnino plačajo uporabniki stanovanj, za katere z zakonom ni zagotovljeno plačevanje zaščitene najemnine. Zakon določa, da se prosto dogovorjena najemnina iz pogodbe o najemu stanovanja, sklenjena za nedoločen čas, ne more spreminjati pred iztekom enega leta. Zakon ureja, v katerih primerih lahko najemodajalec prekine najemno pogodbo za nedoločen čas, kot tudi odpovedni rok za izselitev najemjemalca. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo, ko gre za stanovanja v lasti državljanov, na katerih je prej obstajala stanovanjska pravica, če se v stanovanje namerava vseliti sam ali svoje potomce ali osebe, ki jih je po posebnih predpisih dolžan vzdrževati. V tem primeru mora najemniku zagotoviti drugo vseljivo primerno stanovanje. Glede na raziskavo, ki jo je izvedlo resorno ministrstvo leta 2006, je bilo ocenjeno, da na Hrvaškem obstaja okoli 4.500 takih stanovanj. Zaradi pogostih nasilnih izselitev, je stanovanjski status izseljenih oseb nezavidljiv in se jih lahko šteje kot socialno izključene osebe.

Ugotovljeno je bilo, da lahko najemnik daje v podnajem stanovanje ali del stanovanja s soglasjem najemodajalca. Ta določba je pomembna za najem stanovanj z zaščiteno najemnino.

Na Hrvaškem ne obstaja posebna uredba, ki ureja obveznost države za stanovanjsko preskrbo socialno ranljivih gospodinjstev. Poleg tega ne obstaja, tako kot v razvitih državah, kategorija socialnih stanovanj. Res je, da stanovanja z zaščiteno najemnino deloma ustrezajo pojmu socialnih stanovanj. Zakon je uredil samo, kot smo videli, pravico do uporabe teh stanovanj, ne pa tudi programa njihove gradnje. Najemnine v teh stanovanjih so višje kot v socialnih stanovanjih in manjše v primerjavi z najemninami stanovanj na prostem trgu.

Glede na razmere stanovanjske preskrbe in nedostopnosti stanovanj širšemu sloju urbanega prebivalstva na Hrvaškem, obstaja potreba po zakonodaji, s katero bi se spodbujala gradnja socialnih stanovanj in javnih najemnih stanovanj.

## 6.4 Instrumenti stanovanjske politike

### 6.4.1 Subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov

Subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov, kot pomemben instrument stanovanjske politike razvitih državah, od leta 1990 na Hrvaškem ni bil vreden pozornosti urednikov stanovanjske politike. To je bila pomoč pri uporabi stanovanj za določene družbene skupine, ki se dodeljuje na osnovi preverjanja dohodka in premoženjskega statusa. Te subvencije so povečevale povpraševanje po stanovanjih in družinam z nižjimi dohodki omogočale primerno stanovanje v skladu z življenjskim standardom.

V začetku devetdesetih se ukinja stanovanjski prispevek, vendar so se do leta 1993 še vedno ločevali prispevki na plačo v višini 0,7 % za namen subvencioniranja najemnine socialno ranljive populacije in za obnovo v vojni poškodovanih in uničenih objektov. Merila za subvencioniranje najemnin so določevale občine s svojimi odločitvami. Število upravičencev za subvencioniranje najemnin je bilo leta 1992 ocenjeno na 34.000, od tega približno 12.000 v Mestu Zagrebu (Bežovan, 2004b). Ta gospodinjstva so sodila v kategorijo socialno ogroženih. Že leta 1993 se ukinja ta prispevek ter se subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov prenaša v sistem socialnega varstva.

S sprejetjem Zakona o socialnem varstvu, ki velja od leta 1998, se je ukinil socialni program in s tem tudi ukrepi, ki so se nanašali na subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov. Ta zakon uvaja institut pravice do pomoči pri poravnavi stanovanjskih stroškov. Ta pravica se v literaturi imenuje subvencioniranje najemnin in stanovanjskih stroškov oziroma stanovanjski dodatek. Občine in mesta morajo v svojih proračunih za potrebe socialnega varstva prihraniti sredstva v višini najmanj 5 % svojih prihodkov, s pomočjo katerih v prvi vrsti zagotavljajo pomoč za poravnavo stanovanjskih stroškov. Stanovanjskih stroški so določeni z najemno pogodbo in vključujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo v zvezi z bivanjem in vzdrževanjem stanovanja. Zaščitene najemnine, ki je precej nižja od prosto dogovorjene najemnine, ni mogoče subvencionirati. Pomoč za kritje stroškov se lahko dodeli, če mesečni prihodek posameznika ali družine v zadnjih treh mesecih ne presega višine zneska za vzdrževanje. Prav tako pomoči pri poravnavi stanovanjskih stroškov ne more imeti posameznik ali družina, če imajo v lasti ali solasti hišo, vikend ali stanovanje.

Površine stanovanj, ki so določene s pravilnikom, so dokaj omejevalne. Določeno je:

- za eno osebo garsonjera ali enosobno stanovanje površine do 25 m<sup>2</sup>;

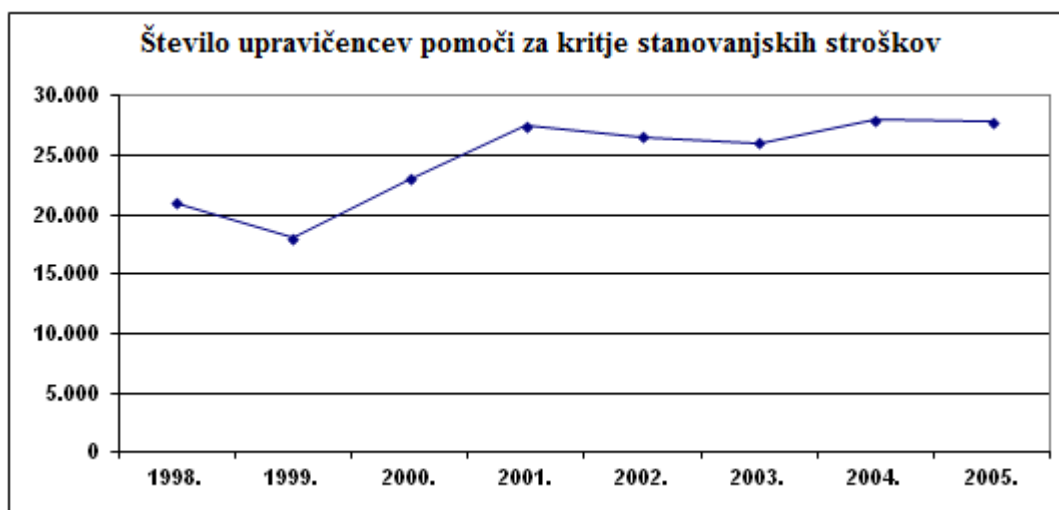


- za dvočlansko družino enosobno ali enoinpolsobno stanovanje do 35 m<sup>2</sup>;
- za tričlansko družino enoinpolsobno ali dvosobno stanovanje do 45 m<sup>2</sup>;
- za štiričlansko družino dvosobno ali trisobno stanovanje do 55 m<sup>2</sup>.

V primeru, da ima družina več kot štiri člane, se za vsakega člana družine prišteje dodatnih 5 m<sup>2</sup>.

V skladu s kazalci stroškovne košarice za Mesto Zagreb (april 2006) so stanovanjskih stroški štiričlanske družine v razponu od 28 % do 30 %, medtem ko so v primeru podnajemnikov – prosto dogovorjenih najemjemalcev okoli 47 %. V strukturi porabe hrvaških gospodinjstev stanovanjskih stroški predstavljajo 13 %. Isti stroški se v drugih srednjeevropskih tranzicijskih državah gibljejo okoli 20 % (Bežovan, 2007b).

*Grafikon 3: Gibanje števila upravičencev pomoči za kritje stanovanjskih stroškov na Hrvaškem od leta 1998 do leta 2005 (Bežovan, 2010: str. 14)*



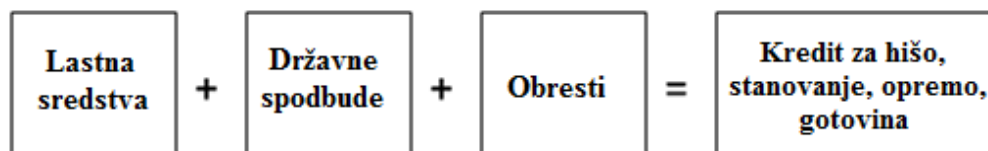
Povečanje števila prejemnikov pomoči v letu 2001 je bilo povezano s povečanjem osnove za uveljavljanje pravic od 350 na 400 kn, pa tudi dejstvo, da so tudi lastnikom stanovanj lahko subvencionirali stanovanjske stroške ter možnost subvencioniranja zaščitenih najemnin. Na Hrvaškem le 1,8 % gospodinjstev uporablja pomoč za poravnavo stanovanjskih stroškov in če k temu dodamo podporo za ogrevanje, lahko ocenimo, da ti pravici uporablja približno 2,4 % gospodinjstev (Bežovan, Matković, Puljiz idr., 2008).

Ta instrument stanovanjske politike ima na Hrvaškem precej manjšo vlogo kot v drugih srednjeevropskih tranzicijskih državah.

#### 6.4.2 Stanovanjsko varčevanje

Sistem stanovanjskega varčevanja je, v različnih variantah, že dolgo instrument stanovanjske politike v razvitih državah, ki pomaga državljanom, da pridejo do stanovanja. Država spodbuja stanovanjsko varčevanje in po preteku varčevanja se lahko skupaj z obrestmi na varčevanje pridobijo stanovanjska posojila pod ugodnejšimi pogoji v primerjavi z običajnimi tržnimi pogoji. Ta instrument so uvedle tudi številne tranzicijske države.

Sistem stanovanjskega varčevanja na Hrvaškem je bil uveden leta 1998 s sprejetjem Zakona o stanovanjskemu varčevanju in državni spodbudi stanovanjskega varčevanja. Državljan je lahko varčevalec v večjem številu hranilnic, vendar pa letno premijo v višini 25 %, kar je znašalo največ 1.250 kn od vloženih 5.000 kn, lahko pridobi samo pri eni hranilnici. Zaradi razprav o učinkoviti rabi sredstev iz državnega proračuna so se leta 2005 državna spodbudna sredstva znižala ter znašala 15 % oziroma 750 kn na varčevalca, ki varčuje 5.000 kn na leto (Bežovan, 2004b).

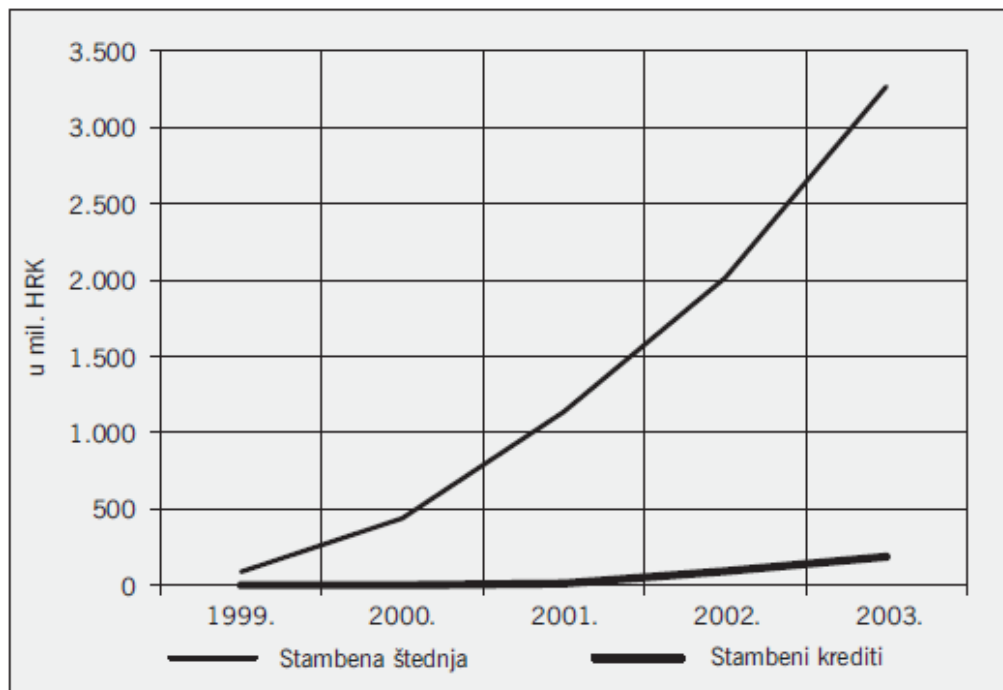


*Slika 3: Stanovanjsko varčevanje (Bežovan, 2007b: str.10)*

Stanovanjske hranilnice odobrijo varčevalcem kredite za financiranje stanovanjskih potreb s podporo države. Stanovanjski krediti se odobrijo za nakup stanovanja ali družinske hiše, gradnjo stanovanja ali družinske hiše, obnovo, prenovu ali popravilo stanovanja ali družinske hiše, nakup in komunalno ureditev gradbenega zemljišča. S spremembami zakona iz leta 2005 se stanovanjski krediti lahko uporabljajo tudi za opremo stanovanja ali družinske hiše.

Najkrajši čas varčevanja za dodelitev stanovanjskega kredita je dve leti, t.i. hitro varčevanje, medtem ko se obdobje petih let šteje kot počasno varčevanje. Obrestna mera za počasno varčevanje, vključno z državnimi spodbudami, se povzpne tudi do 10 % letno. V program stanovanjskega varčevanja se lahko

vklučijo vsi družinski člani; takrat se pogodbe v družini naknadno povežejo na enega uporabnika kredita.



Slika 4: Prikaz zneska stanovanjskega varčevanja in zneska stanovanjskih kreditov, ki so jih odobrile stanovanjske hranilnice na Hrvaškem; stanje 31. decembra 2003 (Tepuš, 2004: str. 19)

Projekt stanovanjskega varčevanja se na Hrvaškem razvija s tujo tehnično pomočjo. Danes na Hrvaškem obstaja pet stanovanjskih hranilnic. Ker je za dodelitev stanovanjskih kreditov potrebno izpolniti pogoje o namenskem varčevanju v obdobju najmanj dveh let, so stanovanjske hranilnice šele v letu 2000 začele z odobritvijo stanovanjskih kreditov. Slika 4 ponazarja razliko med zneski stanovanjskega varčevanja, ki so ga stanovanjske hranilnice pridobile, in odobrenimi stanovanjskimi krediti v prikazanem obdobju, kot tudi njihov trend. Vidno je, da veliko število kreditov še ni »dodeljenih«. Stanovanjske hranilnice, v pogojih velikega povpraševanja po stanovanjskih kreditih, sredstva plasirajo v preostale namene, ki jih predpisuje zakon (Tepuš, 2004).

#### 6.4.3 Sklad za dolgoročno financiranje stanovanjske gradnje s podporo države

V paketu z zakonom, s katerim je bilo urejeno stanovanjsko varčevanje, je bil konec leta 1997 sprejet tudi Zakon o Skladu za dolgoročno financiranje stanovanjske gradnje s podporo države. Sklad je prejemal sredstva iz državnega proračuna in bi moral pomagati pri stanovanjski preskrbi, predvsem

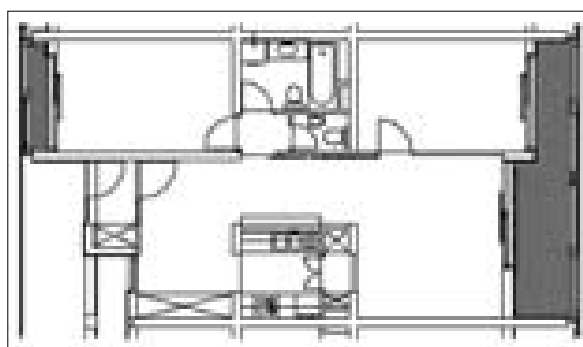
mlajših gospodinjstev. Mlajša gospodinjstva so bila tista, v katerih sta bila oba zakonca mlajša od 35 let. Pravico do pridobitve kreditov so imeli ljudje, ki niso imeli stanovanja ali niso imeli primerne stanovanja. Zakon je opredelil pojem primerne stanovanja glede na število oseb, opremo in površino. Krediti so se dodelili za obdobje 30 let po obrestni meri od 6 %. S tem se je izvajala politika subvencioniranja obresti za stanovanjske kredite poslovnih bank. V tem času so to bile zelo ugodne obrestne mere.

Na razpisan natečaj se je prijavilo približno 15.000 državljanov, potrjeno je bilo okoli 1.200 kreditov. Sklad je deloval samo dve leti in s spremembo oblasti leta 2000, čeprav je ostal del neporabljenih sredstev, je praktično brez razprave prenehal obstajati.

Delo Sklada oziroma sam program in njegovi dosežki niso bili nikoli posebej ocenjeni. Program je okrepil povpraševanje po stanovanjih, ampak ni računal s proizvajalskimi subvencijami, s katerimi bi se gradila stanovanja z omejeno ceno.

#### 6.4.4 Program družbeno spodbujane stanovanjske gradnje

Z zakonom o družbeno spodbujani stanovanjski gradnji je konec leta 2001 začet projekt za izgradnjo stanovanj v praviloma večstanovanjskih stavbah. Kupci teh stanovanj so državljani, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Kupci stanovanj so lahko tudi lokalne oblasti in druge pravne osebe s sedežem v RH, z namenom dajanja stanovanj v najem.



*Slika 5: Večstanovanjska stavba v Zadru, 2002. – Primer stanovanja po „Začasnem pravilniku”  
Programa družbeno spodbujane stanovanjske gradnje (Franić, Korlaet, Vranić, 2005, str: 199)*

V tem programu se sredstva zagotavljajo iz državnega proračuna, določena je najvišja cena stanovanj (910 evrov na kvadratni meter neto uporabne površine), ki se lahko financirajo v tem programu.

Lokalne oblasti v tem programu zagotavljajo zemljišče za gradnjo in stroške, ki se nanašajo na komunalno infrastrukturo in priključke. Lokalne oblasti lahko zagotovijo tudi financiranje sredstev za kritje delnih stroškov gradnje. Skupni delež sredstev lokalne oblasti v prodajni ceni stanovanj ne more biti višji od 30 % etalonske cene gradnje. Etalonsko ceno gradnje vsako leto določi minister, pristojen za gradbeništvo. Cena vključuje vse stroške v zvezi z gradnjo (projektiranje, gradnjo, nadzor, itd.), vključno z davkom na dodano vrednost (*Narodne novine*, 38/09, 2009).

*Preglednica 7: Vložena sredstva v program družbeno spodbujane stanovanjske gradnje iz državnega proračuna od leta 2000 do leta 2006 (APN, 2012)*

Leto	Vložena proračunska sredstva RH
2000	22.491 kn
2001	21.895.057 kn
2002	91.000.000 kn
2003	190.050.000 kn
2004	177.274.858 kn
2005	139.000.000 kn
2006	76.254.618 kn
<b>SKUPAJ</b>	695.497.024 kn

Investitor v tem projektu je Agencija za pravni promet in posredovanje nepremičnin oziroma Vlada RH. Kupci stanovanj z obročnim odplačilom zagotavljajo lastni delež v minimalnem znesku 15 % vrednosti stanovanja, 45 % se financira s krediti poslovnih bank, preostalih 40 % so sredstva iz državnega proračuna in lokalnih oblasti (Bežovan, Matković, Puljiz idr., 2008). Prednost pri nakupu stanovanj imajo državljani, ki prvič pridobivajo stanovanje v last. Kupci stanovanj morajo biti plačilno sposobni za odplačevanje stanovanjskega kredita. Skupna doba vračila kredita, ob upoštevanju začetnega obdobja, ne more biti daljša od 31 let. Obresti na vrednost javnih sredstev, vsebovanih v ceni stanovanja, se izračunajo po obrestni meri približno 4 %. Stanovanje, kupljeno na obročno odplačilo, se lahko proda samo v primeru, če se odplača preostali znesek dolga, vključno z obrestmi.

Eden od glavnih argumentov začetka tega projekta je bila izgradnja stanovanj z vnaprej določeno ceno in pod ugodnimi kreditnimi pogoji, kjer naj bi se odplačilni obrok kredita izenačil z najemninami na prostemu trgu. Z obilno podporo države in glede na interes večjih mest se je začel projekt izvajati konec leta 2001. Dobra stran tega projekta je povezana z dejstvom, da je problem bivanja postavljen na dnevni red javnosti. Poleg tega, glede na stalno rast cen novozgrajenih stanovanj na trgu, ta projekt

opozarja na možnost izgradnje cenovno bolj ugodnih stanovanj in na velike dobičke, ki se realizirajo na trgu.

Slaba stran tega projekta je, da je centraliziran in se uveljavlja prek vlade. Drugi problem je, da se, vsaj v Mestu Zagrebu, gradijo večinoma manjša stanovanja. Tretji problem je povezan z dejstvom, da je v večini hrvaških mest v strukturi stanovanjskega fonda že preveč majhnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah ter da ta program njihovo število še dodatno povečuje. Glavna kritika tega programa je, da ne spodbuja raznovrstnosti in da se država ne odziva na potrebe širšega kroga gospodinjstev.

Do konca leta 2006 je bilo v tem programu zgrajeno 3.491 stanovanj. Od tega števila je bilo 41,5 % stanovanj zgrajenih v Mestu Zagrebu, 7,7 % v Zadru, 5,9 % v Varaždinu, 5,4 % na Reki in 39,5 % v ostalih 59 mestih na območju RH (Bežovan, 2007b).

#### **6.4.5 Davčna politika in stanovanjska preskrba**

Z davčno politiko se na posreden način spodbujajo programi stanovanjske politike. Ta stanovanjski instrument je namenjen za lastnike stanovanj, torej za srednji sloj, da bi se jih spodbudilo, da čim prej vlagajo sredstva v stanovanjsko preskrbo in redno vzdrževanje stanovanj.

Že v času socializma je bil uveden na Hrvaškem prej omenjeni ukrep pridobivanja gradbenega materiala preko stanovanjskih zadrug, brez davka na promet proizvodov in storitev, za gradnjo družinskih hiš. Ker ni bilo ustreznega nadzora nad izvajanjem te pravice, pa tudi zaradi negativnega odziva javnosti in zlorab, se je ukrep ukinil v začetku devetdesetih let.

Drugi način izvajanja davčne politike je povezan s statusom neprofitnih organizacij, ki gradijo stanovanja za najem ali pomagajo pri nakupu stanovanja ali hiše. Te organizacije so investitorji, ki posredujejo med stranko in gradbenimi podjetji. Ne plačajo dobička na svojo dejavnost in v primeru, da dobiček pridobijo, ga usmerjajo k osnovni dejavnosti organizacije. Na Hrvaškem so prej delovale neprofitne stanovanjske zadruge. Njihova vloga je v devetdesetih zmanjšana in trenutno stanje je zelo nehvaležno. Hrvaška še vedno ni na poti izdelave sodobnega zakona o neprofitnih stanovanjskih organizacijah.

Na Hrvaškem se na najemnine ni plačeval davek na dodano vrednost, kar je bilo posebej ugodno za najemnike s prosto dogovorjeno najemnino. Z uvedbo davka na dodano vrednost leta 1996 se je na Hrvaškem povišala cena stanovanj.

Davčne olajšave za stanovanjsko preskrbo so se na Hrvaškem uvajale razmeroma pozno v primerjavi z drugimi srednjeevropskimi tranzicijskimi državami. Šele od začetka leta 2003 je bila uvedena davčna olajšava neplačila nepremičninskih davkov v višini 5 % za tiste kupce, ki prvič kupujejo nepremičnine v lasti za bivalne namene (Bežovan, 2007b). Uvedena je bila davčna olajšava, pri kateri se kot davčno priznani odhodki pri izračunu davka od dohodka priznajo naložbe nakupa in gradnje stanovanja ali hiše oziroma investicijsko vzdrževanje stanovanjskega objekta ter obresti namenskih stanovanjskih posojil. Vsi ti davki so omejeni na skupni znesek v višini 12.000,00 kn. Te davčne ugodnosti dajejo prednost državljanom srednjega razreda.

Prav tako je uvedena davčna olajšava za najemjemalec s tem, da se kot osebna oprostitvev plačila davka na dohodek prizna 50 % prosto dogovorjene najemnine, z omejitvijo največ do 12.000,00 kn. Uporabniki tega privilegija morajo pogodbo o najemu vpisati pri pristojni davčni upravi, medtem ko plačilo najemnine dokazujejo s položnicami. Glede na to, da se najemodajalci ne nagibajo k sklenitvi in overovitvi pogodbe in da najemniki ne pripadajo višjim dohodkovnim skupinam, ta ukrep ne bo zagotovil ustreznih rezultatov.

Od leta 2003 so prihodki od najemnin stanovanj obdavčeni po 15 % stopnji plus dodatni lokalni davek. Prej so najemodajalci plačevali davek na najem glede na skupno realiziran prihodek po različnih osnovah. Pri določanju davčne osnove za najem za nedoločen čas se najemnina glede na stroške zmanjšuje za 30 %. Ocenjuje se, da na Hrvaškem obstaja več kot 150.000 najemjemalecev, ki plačujejo prosto dogovorjeno najemnino (Bežovan, 2004b).

Pred kratkim so bili uvedeni tudi vodni prispevki za novogradnjo. V Mestu Zagrebu znaša prispevek 30 kn/m<sup>3</sup>, v drugih delih Hrvaške pa 20 kn/m<sup>3</sup>, medtem ko se v področjih posebne državne oskrbe zaračunava 7,5 kn/m<sup>3</sup> (Bežovan, Matković, Puljiz idr., 2008). Torej, to je še en ukrep vlade, ki je prispeval k povečanju cen stanovanj. Ta ukrep ni sprožil razprave ustreznih udeležencev v javnosti o njegovem vplivu na rast cen stanovanj.

Na Hrvaškem postaja aktualno vprašanje znižanja cen stanovanj v novogradnjah, ki bi na splošno vplivalo na zniževanje cen stanovanj na trgu. Zato bi se morali preučiti razlogi za uvedbo oprostitve

plačila davka na dodano vrednost (DDV) za gradbene materiale, kot proizvodnjske subvencije za gradnjo in vzdrževanje stanovanj. Koristno bi bilo razviti sistem neprofitnih stanovanjskih organizacij - stanovanjskih zadrug, ki bi na osnovni davčnih ugodnosti omogočale ciljnim skupinam lažji dostop do cenejših stanovanj.

#### **6.4.6 Stanovanjski programi za uradnike in uslužbence v organih državne oblasti ter druge strokovnjake**

Še iz časov socialističnega obdobja so bili na Hrvaškem znani primeri ugodnosti za uradnike na različnih ravneh pri pridobivanju stanovanj. Stanovanjsko zapostavljeni so v tem času politično promocijo na hierarhični ravni zaznali kot zanesljiv način za doseganje strehe nad glavo (Bežovan, 1987).

S prakso dodeljevanja družbenih stanovanj uradnikom se je nadaljevalo tudi v devetdesetih. Pogosto so bila brez preglednega postopka dodeljena stanovanja v družbeni lasti različnim uslužbencem, ki so jih potem odkupili za približno deset odstotkov njihove tržne vrednosti. V javnosti je bila taka politika dodeljevanja stanovanj zaznana kot zloraba. Bili so odobreni tudi stanovanjski krediti po ugodnih pogojih.

Politika je na tem področju urejena s posebno določbo in se uporablja od začetka 1998 (Bežovan, 2004b). Ta določba ureja pogoje, način in postopek ter določa vire za zadovoljitev in reševanje stanovanjskih potreb uslužbencev in uradnikov v organih državne oblasti, ki so v težkih socialnih razmerah. S temi pogoji so urejeni pogoji in postopki za odobritev uporabe stanovanj za uradne potrebe predstavnikov hrvaškega parlamenta.

Stanovanjske potrebe uslužbencev in uradnikov v organih državne oblasti se lahko zadovoljijo z dajanjem stanovanj v najem in zagotavljanjem stanovanjskih kreditov pod ugodnimi pogoji. Sredstva za te namene se zagotavljajo v državnem proračunu.

Uslužbenci in uradniki, ki živijo v težkih socialnih razmerah, oziroma če uveljavljajo dohodek na posameznega družinskega člana gospodinjstva, ki je nižji od minimalne plače, ter družine s štirimi ali več mladoletnimi otroki, lahko prejmejo pomoč za stanovanjsko preskrbo. To je eden redkih socialnih stanovanjskih programov, ki pomaga socialno ranljivim ljudem pri stanovanjski preskrbi.



Za te zaposlene so pomembnost njihovih dolžnosti, čas trajanja mandata, stanovanjski položaj in socialne razmere glavna merila za določitev vrstnega reda dodeljevanja stanovanj in kreditov pod ugodnimi pogoji.

#### **6.4.7 Stanovanjska skrb za žrtve domovinske vojne**

Kot je bilo že prej poudarjeno, je bila stanovanjska kriza na Hrvaškem povezana tudi z agresijo na Hrvaško. Med vojaškimi operacijami je bil poškodovan in uničen velik del stanovanjskega sklada. Glede na stopnjo poškodbe in porušena je bil stanovanjski sklad razvrščen od I. do VI. kategorije. Od leta 1992 do 2003 je bilo na Hrvaškem obnovljeno 126.297 stanovanjskih enot, za kar je bilo porabljeno 12 milijard kn (Bežovan, 2007b). Obnovljena stanovanja predstavljajo okoli 8 % (nastanjenega) stanovanjskega sklada. Od leta 1997 do avgusta 2006 je bilo zgrajenih in kupljenih 5.473 stanovanj. V ta namen je porabljenih 1,8 milijard kn, medtem, ko je za primerjavo, hrvaški državni proračun za leto 2006 znašal 94 milijard kn (MFIN, 2012).

Begunska in izgnanska kriza je bila v devedestih v veliki meri povezana s problematiko stanovanjske preskrbe te populacije. Število beguncev se je gibalo od 550.000 v decembru leta 1991 do 19.670 v januarju leta 2002. Te skupine so bile kasneje povratniki, katerim je bila ena od glavnih težav stanovanjska preskrba (Wegelin, 2003).

O stanovanjski preskrbi žrtev domovinske vojne se v prvi polovici devetdesetih ni vodila sistemska politika. Pogostokrat so bili to improvizirani ukrepi ali politični voluntarizem, da bi se poravnale stanovanjske potrebe te populacije. Sistemska politika stanovanjske preskrbe se vodi od leta 1997 in v zadnjem času na podlagi Zakona o pravicah hrvaških braniteljev iz domovinske vojne in članov njihovih družin (*Narodne novine*, 174/04, 2004). S pomočjo Zakona so podane obsežne stanovanjske pravice s poudarkom na tem, da se stanovanje kupuje s stanovanjskim kreditom, ki ga država subvencionira. Kredit je predhodno zmanjšan za znesek odstotka poškodbe žrtve in cena stanovanja ne vključuje zemljišča in infrastrukture.

Stanovanja v tem programu so večinoma zgrajena v večjih mestih, kar je pogosto pomenilo preselitev gospodinjstev, ki so pridobila stanovanje. Ustvarjal se je vtis, da se je del stanovanj iz tega programa pridobival bolj kot nagrada za status iz vojne in manj kot resnična izpolnitev stanovanjskih potreb. Pomembno je poudariti, da se je v primerih gradnje večjega števila stanovanj na enem mestu pojavljal problem socialne segregacije. V javnosti so se pogosto pojavljali škandali v zvezi z nekakovostnimi

stanovanjskimi objekti iz tega programa. Gradnja stanovanj v tej vlogi se kaže kot nadomestek socialno-stanovanjskega programa gradnje.

Dodatne informacije o tem programu niso na voljo in obstaja dvom o njegovi nepreglednosti. Ne opravljal se nikakršno sistematično spremljanje ali ocenjevanje teh programov (Wegelin, 2003).

#### **6.4.8 Stanovanjska skrb ranljivih skupin**

Na Hrvaškem ne obstajajo nacionalni stanovanjski programi preskrbe ranljivih skupin, kot so brezdomci, osebe z omejeno zmogljivostjo ali migranti. Na primer, v Mestu Zagrebu je problem brezdomcev prepoznan kot kompleksen problem socialne izključenosti (Bežovan, Matković, Puljiz idr., 2008). Vedno večje število organizacij ponuja usluge brezdomnim. Zagovarja se prevlada organizacij civilne družbe kot ponudnika uslug tisti rastoči ranljivi skupini.

Problemi stanovanjske preskrbe starejših postajajo pomembno vprašanje socialne politike. Na Hrvaškem obstaja program stanovanjske preskrbe starejših oseb z namestitvijo v domovih za starejše in bolne. V teh ustanovah se nahaja približno 16.000 uporabnikov. V primeru nastanitve v državnih domovih gre za visoke subvencije, neuspešen in neučinkovit sistem. Nastanitev v državnemu domu je ena največjih socialnih pravic na Hrvaškem (Bežovan, 1996).

Ranljiva skupina glede na stanovanjsko preskrbo je okrog 4.500 gospodinjstev na Hrvaškem, s statusom zaščiteneh najemnikov v stanovanjih v zasebnem lastništvu. Gre za prejšnje nosilce stanovanjskih pravic, ki niso mogli kupiti teh stanovanj. Država naj bi s pomočjo sredstev od prodaje družbenih stanovanj pomagala v stanovanjski preskrbi teh gospodinjstev. Status zaščiteneh najemnikov je zelo negotov, lastniki pritiskajo na njih, da se izselijo, pogosti pa so tudi primeri nasilne izselitve iz stanovanj. Zaščiteni najemniki v zasebnih stanovanjih so v veliki meri socialno izključeni ljudje.

V velikih mestih je velik problem bivanja študentov. Omejene bivalne zmogljivosti v študentskih domovih, ki se na primer v Mestu Zagrebu niso povečale že vrsto let, silijo študente k iskanju namestitve na stanovanjskem trgu s prosto dogovorjeno najemino. Cena najema je nekajkrat višja od subvencioniranega bivanja v študentskih domovih. Od približno 55.000 študentov v Mestu Zagrebu, ima približno 3.000 študentov registrirano prebivališče in mesečno subvencijo v višini 148 kn, medtem ko se ocenjuje, da približno 20.000 študentov živi "na črno" in ne morejo biti upravičeni do subvencij (Bežovan, Matković, Puljiz, idr, 2008).

Mlade družine na začetku svoje delovne kariere ter z nestabilno zaposlitvijo so pogosto usmerjene na stanovanjski trg s prosto dogovorjeno najemnino, zato so ena najbolj ranljivih skupin.

Programi socialne vključenosti ranljivih družbenih skupin bi morali računati na stanovanjsko preskrbo, kot pomembnim elementom socialne kohezije.

## 7 STANOVANJSKA POLITIKA NA HRVAŠKEM DANES IN V PRIHODNOSTI

### 7.1 Standard bivanja in analiza stanovanjskega fonda

Standard bivanja je v skladu z različnimi kazalniki najboljši dokaz razvitosti posamezne države. Analiza standarda bivanja se izvaja na podlagi podatkov iz popisa prebivalstva<sup>3</sup>. Standard bivanja analiziramo glede na spremembe v številu in površini stanovanj ter glede na njihovo poselitev.

Po podatkih iz Popisa prebivalstva leta 2001 ima RH skupaj 4.437.460 prebivalcev. Po podatkih istega popisa skupno število stanovanj znaša 1.877.126, od tega je 1.660.649 stanovanj za stalno bivanje, kar daje povprečje 2,74 osebe na stanovanje v stanovanju za stalno prebivanje. Če se to povprečje izračuna glede na število stanovanj, ki so stalno naseljena, je takih 1.421.623; na koncu znaša, da je povprečno 3,12 ljudi na stanovanje. To bi pomenilo, da v povprečju na vsako osebo pride 23,84 m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

#### 7.1.1 Kvantiteta in način uporabe stanovanj

Standard bivanja je pomemben pokazatelj razvitosti posamezne države. Povprečno število kvadratnih metrov stanovanja na prebivalca in povprečno število oseb na posamezno stanovanje sta ena od glavnih kazalcev standarda bivanja. V ta namen bo na spodnji preglednici prikazan standard bivanja na Hrvaškem od leta 1951 do leta 2001.

---

<sup>3</sup> Pri uporabi teh podatkov obstaja problem, povezan z vojnim uničenjem in poškodbami stanovanjskega sklada med vojno. To dejstvo je treba upoštevati pri primerjavi statističnih podatkov iz leta 2001 s prejšnjimi leti.

Čeprav je bil izveden tudi popis prebivalstva leta 2011, še vsi podatki niso objavljeni. Objavljen je samo majhen del. Zato so pri analizi stanovanjskega sklada uporabljeni večinoma statistični podatki Popisa prebivalstva leta 2001.

*Preglednica 8: Število, površina stanovanj za stalno bivanje in pokazatelji standarda bivanja na Hrvaškem od leta 1951 do leta 2001 (DZS, 2012a)*

<b>POPIS PREBIVALCEV – LETO</b>	<b>1951</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
<b>Stanovanja za stalno bivanje</b>	882.000	1.189.000	1.381.000	1.576.000	1.660.000
<b>Površina stanovanj v m<sup>2</sup> (v 000)</b>	38.108	62.659	86.954	110.972	120.973
<b>Povprečno število m<sup>2</sup> stanovanja na prebivalca</b>	9,8	14,1	19,5	23,2	27,2
<b>Povprečno število oseb na stanovanje</b>	4,4	3,7	3,2	3,0	2,74

Opomba: Popis za leto 1961 ne zajema celotnega stanovanjskega sklada, zato se ne navajajo podatki za to popisno obdobje.

Standard bivanja na Hrvaškem (Preglednica 8) stalno narašča v celotni drugi polovici 20. stoletja. Število stanovanj za stalno prebivanje se je na Hrvaškem v zadnjih 50 letih podvojilo. Povprečna površina stanovanja na prebivalca se je povečala skoraj trikrat, znatno pa se je zmanjšalo število oseb v stanovanju. Vendar pa ti podatki ne govorijo tudi o kakovosti stanovanjskega sklada.

Stanovanjski fond po načinu uporabe se deli na stanovanja za stalno bivanje (nastanjena, začasno zastanjena in opuščena) in stanovanja, ki se občasno uporabljajo (stanovanja za počitek, za sezonska dela v kmetijstvu in stanovanja v katerih se obavlja dejavnost). V ta namen bo na spodnji preglednici prikazan stanovanjski fond po načinu uporabe RH v letu 2001.

*Preglednica 9: Stanovanjski fond po načinu uporabe in drugi naseljeni prostori na Hrvaškem – leto 2001 (DZS, 2001)*

	SKUPAJ	Stanovanja za stalno bivanje				Stanovanja, ki se občasno uporabljajo		
		Skupaj	Nastanjena	Začasno nastanjena	Opuščeni	Stanovanja za počitek	Za sezonska dela v kmetijstvu	Stanovanja v katerih se obavlja dejavnost
Število stanovanj 2001. (v 000)	1.877	1.661	1.422	197	42	183	8	25
Delež v %	100,00	88,47	75,73	10,47	2,26	9,72	0,45	1,36
Površina m <sup>2</sup> 2001. (v 000)	133.307	120.973	105.816	12.824	2.334	10.390	282	1.661
m <sup>2</sup> na stanovanje	71,02	72,85	74,43	65,22	55,04	56,93	33,51	65,02

Podatki (Preglednica 9) pravijo, da je veliko število stanovanj za stalno prebivanje prazno, oziroma se le občasno uporabljajo. Viden je tudi podatek, da je 42.000 stanovanj za stalno prebivanje, v katerih nihče ne živi (to so zapuščena stanovanja). Pogosto ti lastniki, živijo v tujini ali kje drugje na Hrvaškem in očitno nimajo potrebe, da bi ta stanovanja dali v najem. V razvitih državah se za taka stanovanja plačuje poseben davek. V zvezi z nesporno veliko potrebo po razpoložljivih stanovanjih v RH se lahko navede dejstvo, da stalno naseljena stanovanja predstavljajo le okoli 3/4 celotnega stanovanjskega sklada.

Po popisu iz leta 2001 ima Hrvaška 1.455.116 gospodinjstev. V skladu z načelom eno stanovanje za stalno prebivanje na vsako gospodinjstvo bi lahko sklepali, da je stanovanj na Hrvaškem dovolj (1.660.649 stanovanj). Vendar pa pomanjkanje stanovanj v mestu ni mogoče nadomestiti s presežkom na podeželju, če ista območja niso v bližini, da bi lahko potovali na delovno mesto v mesto.

### 7.1.2 Lastniška struktura in sobnost stanovanj

V tem poglavju bo prikazana delitev nastanjenih stanovanj glede na lastništvo (fizične ali pravne osebe) in glede na sobnost stanovanj (enosobna, dvosobna, trosobna, ...).

*Preglednica 10: Nastanjena stanovanja po lastništvu in sobnosti – leto 2001 (DZS, 2001)*

NASTANJENA STANOVANJA – SKUPAJ	Število stanovanj	Skupna površina v m <sup>2</sup>	Povprečno število m <sup>2</sup> po stanovanju	Odstotek
	1.421.623	105.815.623	74,43	100,00 %
<b>Po lasništvu:</b>				
- lasništvo fizične osebe	1.365.650	102.724.888	75,22	96,06 %
- lasništvo pravne osebe	55.973	3.090.735	55,22	3,94 %
<b>Po sobnosti:</b>				
1-sobna	178.852	6.101.695	34,12	12,58 %
2-sobna	468.813	25.420.055	54,22	32,98 %
3-sobna	396.831	29.621.613	74,65	27,91 %
4-sobna	269.449	27.953.738	103,74	18,95 %
5-sobna	77.519	11.206.609	144,57	5,45 %
6-sobna	22.458	3.693.670	164,47	1,58 %
7-sobna	4.569	959.617	210,03	0,32 %
8 in več sob	3.132	868.626	277,34	0,22 %

Iz zgornje preglednice je vidno, da je povprečna velikost nastanjenih stanovanj na Hrvaškem 74 m<sup>2</sup> ter da je od skupnega števila 1.421.623 stalno nastanjenih stanovanj, nekaj več kot 96 % stanovanj v lasti državljanov – fizičnih oseb. V lastništvu pravnih oseb je le 4 % teh stanovanj, ki vključujejo lastništvo vseh enot lokalne samouprave in države, različnih podjetij, institucij, zadrug in drugih pravnih oseb. Struktura stanovanjskega sklada je po številu sob precej neugodna. Prevladujejo dvosobna stanovanja, ki skupaj z enosobnimi in dvosobnimi stanovanji predstavljajo 73 % nastanjenega stanovanjskega sklada.

### 7.1.3 Opremljenost in starost stanovanjskega sklada

Pomemben kazalnik kakovosti stanovanjskega sklada je njegova opremljenost s prostori in infrastrukturo. Opremljenost stanovanjskega sklada na Hrvaškem je le relativno zadovoljiva.

*Preglednica 11: Podatki o opremljenosti stanovanj – leto 2001 (DZS, 2001)*

<b>NASTANJENA STANOVANJA – SKUPAJ</b>	<b>Število stanovanj</b>	<b>Odstotek</b>
	<b>1.421.623</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Stanovanja, ki imajo:</b>		
- stranišče	1.272.344	89,50 %
- kopalnico	1.256.698	88,40 %
- kuhinjo	1.409.247	99,13 %
<b>Stanovanja, ki imajo:</b>		
- kuhinjo, stranišče in kopalnico	1.229.976	86,52 %
- kuhinjo in stranišče brez kopalnice	26.846	1,89 %
- samo kuhinjo, brez kopalnice in stranišča	121.973	8,58 %
- brez kuhinje, kopalnice in stranišča	4.986	0,35 %
- ostale kombinacije pomožnih prostorov	37.842	2,66 %
<b>Stanovanja z instalacijami:</b>		
- elektrike	1.414.274	99,48 %
- vodovoda	1.331.431	93,66 %
- kanalizacije	1.318.594	92,75 %
- centralnega ogrevanja	514.386	36,18 %

Po zgornjih podatkih (Preglednica 11), je vidno, da obstaja še veliko možnosti za izboljšanje v smislu primerne sanitarne opremljenosti obstoječega stanovanjskega sklada. To velja zlasti, da ni stranišča in kopalnice v stanovanjskih prostorih. Številčno gledano, skoraj 10,5 % ali približno 150.000 stanovanj v celotnem stanovanjskem skladu nima stranišča, 11,6 % oziroma približno 165.000 stanovanj nima kopalnice.

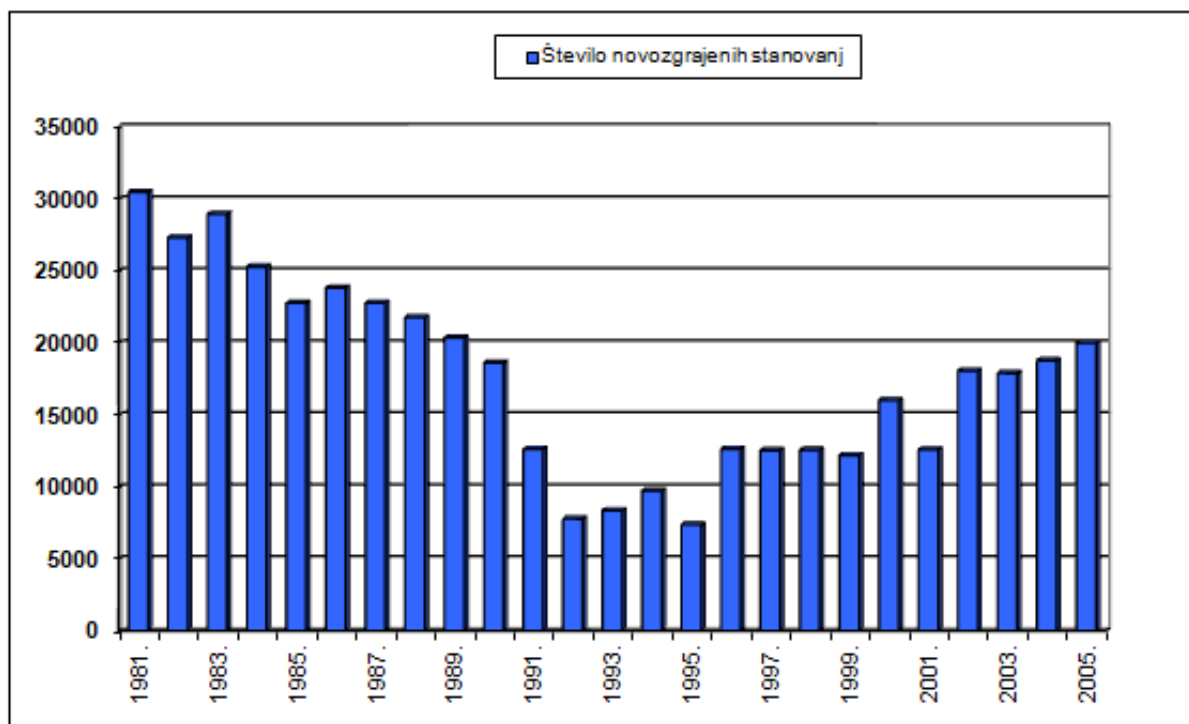


*Preglednica 12: Starost stanovanjskega sklada (DZS, 2001)*

<b>NASTANJENA STANOVANJA – SKUPAJ</b>	<b>Število stanovanj</b>	<b>Odstotek</b>
<b>- od tega števila je zgrajeno:</b>	<b>1.421.623</b>	<b>100,00 %</b>
<b>- pred 1919</b>	129.901	9,14 %
<b>1919 – 1945</b>	104.333	7,34 %
<b>1946 – 1960</b>	154.672	10,88 %
<b>1961 – 1970</b>	285.451	20,08 %
<b>1971 – 1980</b>	329.028	23,14 %
<b>1981 – 1990</b>	244.908	17,23 %
<b>1991 – 1995</b>	47.911	3,37 %
<b>1996 in kasneje</b>	70.817	4,98 %
<b>Neznano</b>	49.603	3,49%
<b>Nedokončano, novo</b>	4.999	0,35%

Z vidika starosti stanovanjskega sklada (Preglednica 12) kaže, da je več kot 80 % stanovanj zgrajenih po drugi svetovni vojni in da je povprečna starost stanovanj okoli 40 let. Neugodna starost stanovanjskega sklada je povezana z neugodnim trendom gradnje novih stanovanj v 1990. letih .

Grafikon 4: Novozgrajena stanovanja za stalno bivanje na Hrvaškem od leta 1981 do leta 2005 (Bežovan, Matković, Puljiz i dr., 2008, str: 382)



Število novozgrajenih stanovanj na Hrvaškem je v stalnem zniževanju od leta 1981. Majhno število zgrajenih stanovanj v devedesetih letih bo dolgoročno vplivalo na stanovanjski standard. Počasna rast novozgrajenih stanovanj je povezana tudi s problematiko denacionalizacije gradbenih zemljišč in neučinkovitim urbanističnim načrtovanjem. Podoben trend se dogajal tudi v drugih tranzicijskih državah (Bežovan, Matković, Puljiz idr, 2008).

#### 7.1.4 Stanovanja po številu gospodinjstev

Spodnja preglednica prikazuje delitev nastanjenih stanovanj v RH glede na število gospodinjstev.

*Preglednica 13: Stanovanja po številu gospodinjstev v stanovanju – leto 2001 (DZS, 2001)*

	Število stanovanj	Odstotek
<b>NASTANJENA STANOVANJA – SKUPAJ</b>	<b>1.421.623</b>	<b>100,00 %</b>
- od tega, stanovanja po številu gospodinjstev v stanovanju:		
- z 1 gospodinjstvom	1.365.947	96,08 %
- z 2 gospodinjstvoma	40.419	2,84 %
- s 3 in več gospodinjstvi	2.673	0,19 %
- v katerih bivajo samo začasno prisotne osebe	12.584	0,89%

Iz podatkov o stanovanjih po številu gospodinjstev je razvidno, da v 43.092 stanovanjih živi dve ali več gospodinjstev. Za primerjavo, takih stanovanj je bilo v letu 1991 47.952 (DZS, 1991), kar pomeni, da se je število v zadnjih desetih letih zmanjšalo za približno 10 %, kar je v okvirju sedanjih tranzicijskih procesov mogoče šteti za dokaj zadovoljivo.

#### 7.2 Spremembe v stanovanjski politiki

Vodilni nepremičninski strokovnjaki so vladi Hrvaške poslali predloge ukrepov za spremembo stanovanjske politike RH, da bi oživel izumrli nepremičninski trg. Predlagana je uvedba davka na nepremičnine, ki naj bi nadomestil hrvaška komunalna nadomestila, ki so glavni vir financiranja lokalne samouprave, potreben je tudi jasen in pravičnejši sistem obdavčitve nepremičnin. Davek na nepremičnine bi se plačeval na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine in ne kot komunalno nadomestilo na kvadratni meter nepremičnine.

Davek na nepremičnine oziroma premoženje je vlada napovedala za začetek leta 2012, vendar je njegova uporaba prestavljena na začetek 2013. Uvedba davka tako predstavljala tudi prerazporeditev davčnega bremena z dela na kapital, rešitev za črni trg stanovanj, kot tudi zagon investicij in prodaje stanovanj. Tehnične ovire pri izvajanju davkov, ki jih je potrebno rešiti, so neurejena zemljiška knjiga oziroma neregistrirano lastništvo nepremičnin, nedelovanje osebne identifikacijske številke itn. Potrebno je upoštevati tudi socialno občutljivost, saj na primer obstajajo tudi območja posebnega državnega interesa, kjer je veliko opuščanih zemljišč in lastnine, ki jih nihče ne obdeluje, tako da bi

bila uvedba davka lastnikom lahko škodljiva, ker ne morejo prodati zemljišč. V vrsti ovir nasprotniki nepremičninskega davka pravijo, da bi državi prinesel milijone stroškov in obremenitev lastnikov večjega števila nepremičnin, kar pa ni zaželeno v trenutni revščini. Problem bi se povečal tudi zaradi izogibanja plačila davka s prenosom lastništva na družinske člane.

Od sedanjih petih nepremičninskih davkov (davek na vikende, davek na najem nepremičnin, davek na prodajo nepremičnin, davek na dediščino in darovanje nepremičnin, davek na kupoprodajo nepremičnin) država zbere dokaj malo denarja, zato se strokovnjaki sprašujejo, ali se splača uvesti »drag« davek, ki prinaša malo denarja.

Po mnenju strokovnjakov je davek na nepremičnine tudi v EU na samemu začetku zbranih davčnih prihodkov. S tem davkom se zbere šestkrat manj prihodkov kot na primer od DDV-ja ali davka od dohodka. To je zapleten in drag davek v proračunu prinaša dokaj malo denarja. Trenutnih pet davkov na nepremičnine je na Hrvaškem v letu 2010 prineslo 905 milijonov kn oziroma 6,9 % skupnih lokalnih davkov ali 0,8 % vseh hrvaških davkov in prispevkov. Občine in mesta so v letu 2010 od komunalnih taks zbrali 2 milijardi kn, dvakrat več kot od vseh petih nepremičninskih davkov. Največ denarja se zbere z davkom na nepremičnine, medtem ko je davek na vikend hiše v letu 2010 prinesel samo 133 milijonov kn. Najnižji prihodki so pridobljeni od obdavčitve najema - nekaj manj kot 120 milijonov kn, kar je posledica sive ekonomije na tem trgu (Knezović, 2012).

Mnenje večine usposobljenih strokovnjakov je, da na uvedbo davka na nepremičnine v državni davčni politiki ni nujno gledati le z realizacijo dodatnih prihodkov za državo. Z neizogibnim dodatnim obdavčenjem in večjimi dajatvami se dolgoročno vpliva na trg. Davek je izvršljiv, ne glede na vsa nasprotovanja, obstaja pa tudi metodologija njegove uporabe. Prepričani so, da bo vlada ustvarila predpogoje za uporabo davka od začetka prihodnjega leta, vendar so opozorili, da je stanovanjska problematika Hrvaške precej širša od davka na nepremičnine.

### **7.3 Pristopanje Hrvaške EU**

Ne glede na to, da Hrvaška še vedno ni članica EU, gre skozi proces pristopnih pogajanj, s katerimi usklajuje svojo zakonodajo s pravnim redom EU, da bi se ji po napovedi lahko pridružila v letu 2013 kot polnopravna članica. V tem smislu je zelo pomembno, da Hrvaška razvija svojo stanovanjsko politiko po evropskem modelu. Le-temu so Evropska listina o stanovanjih in Leipziške listine o trajnostnih evropskih mestih gotovo eni od najpomembnejših strateških razvojnih dokumentov

stanovanjske politike. To je politike, ki zmanjšuje špekulacije na stanovanjskem trgu s spodbujanjem zasebnih naložb za gradnjo in prenavo dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj z zmanjšanjem davka na prostore, ki so v najemu ali se prodajajo ter podobne dejavnosti.

### **7.3.1 Evropska listina o stanovanjih**

Evropski parlament je aprila 2006 sprejel Evropsko listino o stanovanjih, po kateri se k stanovanju pristopa kot k pomembni komponenti evropskega socialnega modela in kot ključnemu dejavniku socialne integracije. Cilj postane zagotavljanje primerne stanovanja za vse državljane, medtem ko je zelo pomemben prispevek k zaposlovanju med gradnjo, obnovo in prenavo obstoječih stanovanj. V procesu priprave Listine, so pomembno vlogo imeli Francozi. Natančneje, v Franciji je z novimi ukrepi pravica do stanovanja izenačena s pravico do izobrazbe in osebe brez stanovanja lahko računajo na stanovanjsko posojilo z ničelno obrestno mero (Bežovan, 2007b). EU je po drugi strani s tem dokumentom prispevala k vzpostavitvi ugodnega in spodbudnega okvirja za vzpostavitev nacionalnih stanovanjskih politik, medtem ko so številne razprave v pripravi in ob sprejetju Listine prinesla konkretne rezultate. Nove članice EU tako lahko od leta 2007 uporabljajo strukturne sklade za gradnjo socialnih stanovanj in urbano prenavo. Zadnje razprave v Evropskem parlamentu so postavile na dnevni red tudi vprašanje o višini davka na dodano vrednost na gradbeni material in storitve, kot del strategije za znižanje cen stanovanj. Evropska listina o stanovanjih je tesno povezana s tako imenovano Leipziško listino o trajnostnih evropskih mestih, o kateri bo več govora v nadaljevanju.

### **7.3.2 Leipziška listina o trajnostnih evropskih mestih**

Po Evropski listini o stanovanjih je sledila objava t.i. Leipziške listine o trajnostnih evropskih mestih, ki je sprejeta na srečanju ministrov, pristojnih za urbani razvoj in teritorialno kohezijo v Lepizigu maja 2007. To je dokument, v katerem se države zavzemajo, da bodo začele politično razpravo o vključevanju Leipziške listine, saj je bilo ugotovljeno, da so evropska mesta vseh velikosti, ki so se razvile skozi zgodovino, postala dragocena in nenadomestljiva gospodarska, družbena in kulturna dobrina. Z Listino se v prvi vrsti priporoča boljša uporaba pristopa politike urbanega razvoja, kot tudi ustvarjanje in zagotavljanje visoko kakovostnih javnih prostorov. Kakovost javnih prostorov, urbane umetne krajine in arhitekture ter urbani razvoj igrajo pomembno vlogo pri življenjskih pogojih mestnega prebivalstva. V skladu z Listino bi se kultura gradnje morala v najširšem pomenu besede razumeti kot vsota vseh kulturnih, gospodarskih, tehnoloških, socialnih in okoljskih vidikov, ki vplivajo na kakovost in proces načrtovanja in gradnje (Benić, 2011). Listina zahteva tudi

nadgrajevanje infrastrukturnih omrežij in izboljšanje energetske učinkovitosti ter usmerjanje posebne pozornosti ogroženim soseskam v kontekstu mesta kot celote, saj so Evropi potrebna močna mesta in regije, v katerih se dobro živi.

## **8 STANOVANJSKA POLITIKA IN MOŽNOSTI MLADIH ZA REŠITEV STANOVANJSKEGA PROBLEMA**

V času splošne gospodarske in družbene krize in izkrivljanja sistema vrednot je še posebej ogrožena, a za razvoj družbe še posebej pomembna skupina - mladi. Družbena marginalizacija mladih, ki je danes prisotna, je najhujša oblika porabe družbenega kapitala. Mladi se bolj obravnavajo kot družbeni problem in ne kot družbeni potencial. Obravnavani so v okviru prestopništva, izgrediv, zasvojenosti. Toda mladi niso družbeni problem, ampak je pomanjkanje družbenega interesa za mlade pravi socialni in politični problem.

Stopnja brezposelnosti mladih je dvakrat višja od povprečja; tudi tisti, ki delajo, se soočajo s še bolj izrazitimi udarci, ki prihajajo iz nereguliranega trga dela. Slabo finančno stanje mlade dela ekonomsko vse bolj odvisne, kar ima za posledico kasnejše ustvarjanje družin. Posojila, ki so postala edini način za reševanje stanovanjskih problemov mladih, obremenjujejo mlado osebo skoraj celotno delovno dobo.

Stanovanja so draga in velikem številu mladih s trenutnimi prihodki nedostopna, medtem ko je trg najemih stanovanj nerazvit in deluje v okviru sive ekonomije. Tako mladi zelo težko pridejo do lastnega stanovanja. V takih okoliščinah sta pomen in vloga države v pomoči pri reševanju stanovanjskega problema še posebej izrazita.

Stanovanje potrebujemo, ko smo mladi in ko ustvarjamo družino ter nismo sposobni takoj plačati njegove vrednosti. Mnenje je, da je stanovanjski problem eden najpomembnejših dejavnikov nizke rodnosti na Hrvaškem in je zlasti pomemben za mlade pare na pragu zasnove svoje družine, ki ne morejo rešiti stanovanjskega problema, da bi tako začeli samostojno življenje in imeli otroke.

Na Hrvaškem je tako vse bolj pogost pojav, ko otroci do odrasle dobe še vedno živijo s svojimi starši. Odločitev mladih, da ne zapuščajo družinskega stanovanja je odvisna od številnih dejavnikov - od mentalitete in tradicije do zgoraj navedenih ekonomskih omejitev in neobstoja stanovanjske politike. Torej, nizke plače, delo za določen čas, nezmožnost pridobitve in odplačila stanovanjskih posojil so le nekatere težave, s katerimi se mladi danes srečujejo. Eden od največjih problemov današnjega časa je zagotovo nerešeno stanovanjsko vprašanje mladih.

## 8.1 Najem javno najemnega stanovanja

Ključni problem vseh prebivalcev, še zlasti mladih, je dejstvo, da Hrvaška nima nacionalne stanovanjske strategije oziroma ne pozna ustavne odgovornosti države za stanovanjsko preskrbo svojih državljanov glede gradnje stanovanj; v hrvaški enciklopediji celo ne obstaja pojem socialnega stanovanja.

Stanovanjska kriza je najbolj izražena v Mestu Zagrebu in v večjih mestih, kjer je tudi večina biološko reproduktivnega prebivalstva. Mlade družine na začetku svoje kariere ne sodijo v socialno kategorijo, a so ena od najbolj ranljivih skupin, ker glede na svoje prihodke ne izpolnjujejo pogojev za socialna stanovanja, vendar ga niti ne morejo kupiti na trgu. To so mladi ljudje in večina od njih so priseljenci iz manjših mest, ki pridejo študirat ali delat v glavno mesto. Zato je večina prisiljena v podnajemništvo.

Zaradi rešitev teh problemov ima Mesto Zagreb, prvi na Hrvaškem, poseben program javnih najemnih stanovanj, s katerim daje v najem stanovanja v lasti mesta. Program poudarja, da to niso socialna stanovanja ter da morajo imeti zainteresirane družine zanesljive vire prihodkov, iz katerih bodo plačali najemnino. Javna najemna stanovanja so del programa stanovanjske politike Mesta Zagreba in se uresničujejo v okvirju zagrebškega modela stanovanjske gradnje na lokaciji Sopnica - Jelkovec v Sesvetah, kjer se mladim družinam namerava ponuditi stanovanja po nižji mesečni najemnini. To je prvi projekt gradnje takih stanovanj na Hrvaškem, ki je drugače dobro znan v razvitih državah.

Mesečna najemnina znaša:

- za stanovanja do 60 m<sup>2</sup>, v višini 80 evrov + 2 evra/m<sup>2</sup> neto koristne površine<sup>4</sup> stanovanja;
- za stanovanja od 60 m<sup>2</sup> do 99,99 m<sup>2</sup>, v višini 115 evrov + 1,75 evra/m<sup>2</sup> neto koristne površine stanovanja;
- za stanovanja površine, večje od 100 m<sup>2</sup>, v višini 135 evrov + 1,50 evra/m<sup>2</sup> neto koristne površine stanovanja

---

<sup>4</sup> Neto koristna površina stanovanja je seštevek vseh talnih površin; računa se od notranjega roba vhodnih vrat ter pomnoži z ustreznimi koeficienti, ki so določeni s standardom. V površino se upoštevajo tudi vse površine tal v okenskih nišah, nišah za radiatorje, vgradno pohištvo itn. Upoštevajo se tudi površine balkonov, lož in teras.





*Slika 6: Stanovanja za najem v lastništvu Mesta Zagreba na lokaciji Sopnica – Jelkovec v Sesvetah  
(Mesto Zagreb, 2012)*

Javno najemna stanovanja so namenjena mlajšim družinam, ki so trenutno podnajemniki ali živijo v neustreznih stanovanjih, kot je bivanje pri starših, sorodnikih, zaščiteneh najemnikih, v slabih stanovanjskih razmerah in podobno. Stanovanja so namenjena za mlajše družine, ki imajo neugoden stanovanjski status in ne morejo ustrezno rešiti svojega stanovanjskega vprašanja na trgu zaradi omejene kupne moči ali kreditne sposobnosti ter ne morejo kandidirati za socialno stanovanje.

Na spletnih straneh Mesta Zagreba so objavljeni pogoji najema in višina najemnine kot tudi predlagana merila za najem takih stanovanj ter postopek javnega razpisa, v katerem mesto izda javni razpis za dodelitev najema določenega števila javno najemnih stanovanj z ustreznimi informacijami (naslov, nadstropje, površina, sobnost, znesek najemnine).

Državljeni, ki se prijavijo na razpis morajo priložiti zahtevano dokumentacijo, na osnovi katere se določi prednostni seznam. Dodelitev stanovanj za najem se izvaja po načelu, da vsaka družina z oddajo dokumentacije izkazuje interes za najem dejanskega, ustreznega stanovanja ob upoštevanju števila članov gospodinjstva.

Pravico za dodelitev javno-najemnih stanovanj, v skladu z določbami tega sklepa, imajo (*Službeni glasnik Grada Zagreba, 7/09, 2009*):

- osebe s prebivališčem na področju Mesta Zagreba;
- osebe, ki nimajo v lastništvu ustreznega stanovanja ali hiše na območju RH kot tudi člani njihovega družinskega gospodinjstva;
- osebe s prihodki na člana družinskega gospodinjstva nad 30 % povprečne mesečne izplačane plače v gospodarstvu Mesta Zagreba v četrtletju pred objavo razpisa;
- osebe v stanovanjskem statusu:
  - najemjemalec s prosto dogovorjeno najemnino (podnajemniki),
  - zaščiteni najemjemalec v stanovanju, ki se nahaja v objektu, za katerega je izdana odločitev o odstranitvi zaradi slabega stanja in nevarnosti za življenje ljudi in premoženje,
  - zaščiteni najemjemalec (nekdanji imetnik stanovanjske pravice) v stanovanju v zasebni lasti, uporabnik ali najemnik v stanovanju, ki se nahaja v zavodu (prejšnje hišnikovo stanovanje) ali uporabnik preoblikovanega skupnega prostora,
  - bivanje s starši ali s starši svojega zakonca v neustreznemu stanovanju,
  - bivanje s starši ali s starši svojega zakonca v ustreznemu stanovanju.

Stanovanja se dajejo v najem glede na končni prednostni seznam za izbiro stanovanja, katerega po končanemu razpisu določijo organi mestnega sveta Mesta Zagreba. Osebam s tega seznama se stanovanje daje v najem oziroma sklene pogodbo z njimi za obdobje petih let z možnostjo podaljšanja najema. Velikost stanovanja, ki se daje v najem, je določena glede na število družinskih članov. Višina prosto dogovorjene najemnine se določi glede na sorazmerno vrednost stanovanja, v katero ni vključena cena zemljišča in infrastrukture. Višina najemnine sorazmerno krije stroške odplačila posojila, ki ga je Mesto Zagreb vzelo za gradnjo ter vzdrževanje tega stanovanja.

Končni seznam se določa glede na naslednja merila:

1. čas prebivanja na območju Mesta Zagreba;
2. življenjska doba vlagatelja prijave;
3. status mlajšega znanstvenika, doktorja znanosti, magistra znanosti, uslužbenca v kulturi in javnega uslužbenca;
4. stanovanjski status;
5. število članov družinskega gospodinjstva;
6. starš samohranilec;
7. žrtev družinskega nasilja;

8. invalidnost vlagatelja zahteve ali člana njegovega družinskega gospodinjstva;
9. status hrvaškega branitelja iz domovinske vojne.

Merila za določitev končnega seznama se ocenjujejo in izražajo s številom točk, kot sledi:

1. Glede na čas prebivanja na območju Mesta Zagreba vlagatelju prijave pripada:

- *od 1 do 5 let, za vsako leto* ..... **0,5 točk;**
- *od 1 do 10 let, za vsako leto* ..... **1 točka;**
- *11 let in več, za vsako leto* ..... **1,5 točk.**

2. Glede na življenjsko dobo vlagatelju prijave pripada:

- *do 35 let* ..... **40 točk;**
- *od 36 do 50 let* ..... **15 točk;**
- *od 51 let* ..... **5 točk.**

3. Glede na status mlajšega znanstvenika (znanstveni novinec, asistent, profesor, raziskovalec) vlagatelju prijave pripada:

- *brez doktorata* ..... **20 točk;**
- *z doktoratom* ..... **30 točk;**

Na podlagi znanstvenega oziroma izobraževalnega naziva vlagatelju prijave (v primeru, da ni ustvaril ocenjevanja iz prvega odstavka te točke) pripada:

- *doktor znanosti* ..... **25 točk;**
- *magister znanosti* ..... **15 točk;**

Vlagatelju zahteve, ki ima status uslužbenca v kulturi ali javnega uslužbenca, pripada ..... **20 točk.**

4. Glede na stanovanjski status družinskega gospodinjstva vlagatelju prijave pripada:

- *za status najemjemalca s prosto dogovorjeno najemnino (podnajemnik)* ..... **40 točk;**
- *za status zaščitenelega najemjemalca v stanovanju, ki se nahaja v objektu, za katerega je izdana odločitev o odstranitvi zaradi slabega stanja in nevarnost za življenje ljudi in premoženja* ..... **35 točk;**
- *za status zaščitenelega najemjemalca (nekdanji imetnik stanovanjske pravice) v stanovanju v zasebni lasti, za status uporabnika ali najemnika v stanovanju, ki se nahaja v zavodu (prejšnje*

*hišnikovo stanovanje) ali uporabnika preoblikovanega skupnega prostora*  
..... **30 točk;**

– *za bivanje s starši ali s starši svojega zakonca v neustreznemu stanovanju*  
..... **25 točk;**

– *za bivanje s starši ali s starši svojega zakonca v ustreznemu stanovanju*  
..... **10 točk.**

Ustrezno stanovanje glede na število članov družinskega gospodinjstva je:

- za samsko osebo - enosobno stanovanje;
- za dvočlansko družinsko gospodinjstvo - enoinpolsobno ali dvosobno stanovanje;
- za tričlansko in štiričlansko družinsko gospodinjstvo - dvoinpolsobno ali trisobno stanovanje;
- za petčlansko in šestčlansko družinsko gospodinjstvo - triinpolsobno ali štirisobno stanovanje;
- za družinsko gospodinjstvo z več kot šest člani – štiri in večsobno stanovanje.

5. Glede na število članov družinskega gospodinjstva vlagatelju prijave pripada:

- *za vsakega člana družinskega gospodinjstva vključno z vlagateljem prijave* ..... **1 točka;**
- *za vsakega mladoletnega otroka* ..... **5 točk.**

6. Vlagatelj prijave, ki ima status starša samohranilca, pridobi ..... **5 točk.**

7. Vlagatelj prijave, ki ima status žrtve družinskega nasilja pridobi ..... **5 točk.**

8. Glede na invalidnost ali telesne poškodbe vlagatelja zahteve in/ali njegovega družinskega člana, vlagatelju prijave pripada:

- *100 % invalidnost ali telesna poškodba* ..... **10 točk;**
- *80 – 90 % invalidnost ali telesna poškodba* ..... **8 točk;**
- *50 – 70 % invalidnost ali telesna poškodba* ..... **5 točk;**
- *20 – 40 % invalidnost ali telesna poškodba* ..... **2 točki.**

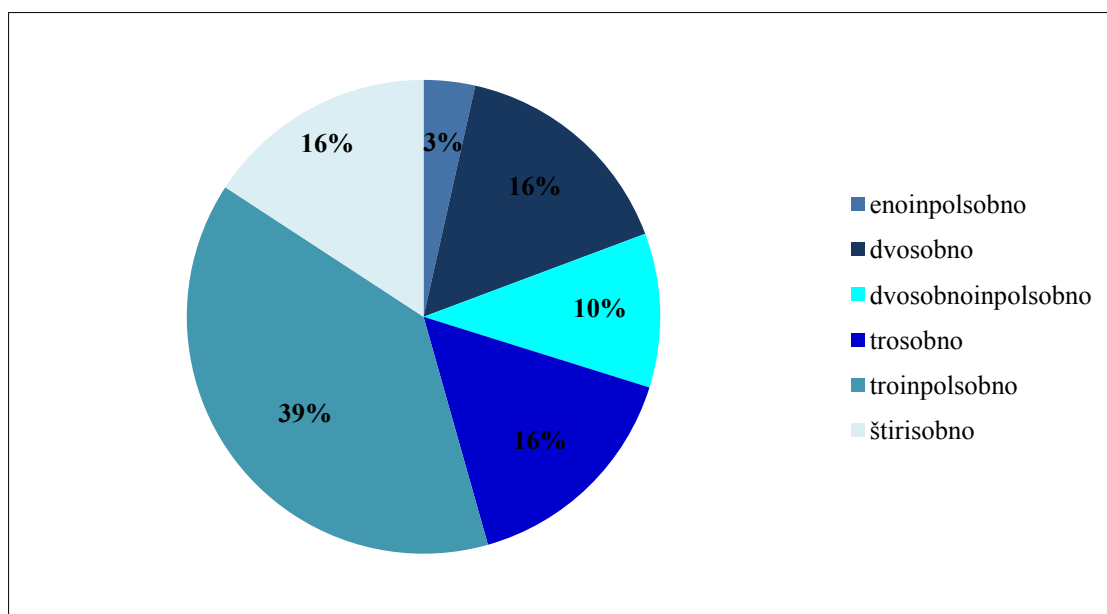
9. Vlagatelju prijave v statusu hrvaškega branitelja iz domovinske vojne za vsak mesec, ki ga je preživel v obrambi RH, pripada **0,5 točk**, pri čemer je možno pridobiti največ **20 točk**.

Odločitev o najemu javnih najemnih stanovanj je bila sprejeta leta 2009. Na razpolago je bilo ponujenih 57 javno najemnih stanovanj. Na spodnji preglednici in diagramu je vidno število in struktura teh javno najemnih stanovanj.

Preglednica 14: Število, sobnost in površina javno najemnih stanovanj v lastništvu Mesta Zagreba na lokaciji Sopnica – Jelkovec (Mesto Zagreb, 2012)

ŠTEVILO STANOVANJ	SOBNOST STANOVANJ	POVRŠINA STANOVANJ
2	Enoinpolsobno	64,57 – 64,67 m <sup>2</sup>
9	Dvosobno	59,97 – 65,18 m <sup>2</sup>
6	Dvoinpolsobno	72,93 – 73,14 m <sup>2</sup>
9	Trisobno	77,37 – 97,45 m <sup>2</sup>
22	Triinpolsobno	86,26 – 106,10 m <sup>2</sup>
9	Štirisobno	90,38 – 105,97 m <sup>2</sup>

Grafikon 5: Struktura javno najemnih stanovanj v lastništvu Mesta Zagreba (Mesto Zagreb, 2012)



Iz zgornjih podatkov je razvidno da je največje število triinpolsobnih stanovanj, in sicer 22, nato sledijo štirisobna, trisobna in dvosobna stanovanja, ki jih je 9, medtem ko je najmanj dvoinpolsobnih in enoinpolsobnih stanovanj, ki sta le 2. Če je po podatkih iz tretjega poglavja ugotovljeno, da je bilo leta 2001 v Mestu Zagrebu 304.163 stanovanj za stalno bivanje, lahko sklepamo, da je delež javno najemnih stanovanj izredno nizek, le 1,87 %.

Leta 2011 je bil izdan končni prednostni seznam za dajanje stanovanj v najem. Končni prednostni seznam je veljaven do sprejetja novega končnega seznama, ki bo določen na podlagi javnega razpisa na vsakih 5 let, in katerega objava se pričakuje konec leta 2014.

Na seznamu, objavljenem leta 2011, je 142 oseb. Iz tega lahko sklepamo, da je 40 prijavljenih pridobilo stanovanje. Največje število doseženih točk je bilo 152,50, medtem ko je zadnja od 57 oseb imela 108 točk. Glavna razlika med njima je v številu let, ki sta jih ti dve osebi preživel v Mestu Zagrebu (prva živi na območju Mesta Zagreba 35 let, druga 11 let). Edina druga razlika je v tem, da ima prva oseba na seznamu tri mladoletne otroke, medtem ko je druga mama samohranilka z enim mladoletnim otrokom. To so tudi v ostalih primerih skoraj edine razlike med prijavljenimi. Namreč, večina prijavljenih oseb, ki so glede na vrstni red pridobile stanovanje, živi na območju Mesta Zagreba več kot 11 let, prej so živele v podnajemniškem stanovanju s prosto dogovorjeno najemnino, imajo enega ali več otrok in so mlajše od 35 let. Le 2 osebi iz celotnega seznama sta pridobili točke na osnovi svoje izobrazbe oziroma imata status mlajšega znanstvenika z magisterijem.

To je dobra pobuda Mesta Zagreba, da pomaga mladim pri reševanju stanovanjskega problema, vendar je teh stanovanj doslej zelo malo pa tudi merila za pridobivanje teh stanovanj so stroga. Namreč, kot je bilo prej ugotovljeno - če imate doktorat ali magisterij, in ste mlajši od 35 let, imate otroke, prijavljeno stalno prebivališče ali ste zaposleni v Mestu Zagrebu in prebivate na območju Mesta Zagreba že dlje časa in nimate nobene nepremičnine na območju celotne RH, potem ste prvi na vrsti za pridobitev mestnega javno-najemnega stanovanja za obdobje pet let. Toda kaj je z ostalimi?

## **8.2 Službena stanovanja**

Na Hrvaškem obstaja tudi možnost uporabe službenih stanovanj. Zaposleni v Ministarstvu za obrambo RH (MORH) in v Oboroženih silah RH (OSHR), ki v mestu dela nimajo rešene stanovanjske potrebe, oziroma so se zaradi službenih potreb preselili na določeno ustrezno mesto, ki je zunaj njihovega stalnega prebivališča, imajo možnost pridobitve službenega stanovanja na uporabo v času opravljanja uradnih nalog, za katere so imenovani oziroma preseljeni.

Službena stanovanja so na voljo ministru za obrambo, namestniku ministra za obrambo, načelniku Generalštaba OSRH, namestniku načelnika Generalštaba OSRH in glavnemu inšpektorju obrambe. Ti imajo pravico do službenega stanovanja I. nivoja opremljenosti. Sekretar ministrstva, pomočniki ministra obrambe in zaposleni na položaju strukturnega ranga generala – admirala imajo pravico do

službenega stanovanja II. nivoja opremljenosti. Zaposleni v rangu načelnika službe MORH in zaposleni na položaju strukturnega ranga brigadirja – kapetana bojne ladje lahko dobijo službeno stanovanje III. nivoja opremljenosti. Stanovanje lahko pridobijo tudi nižje rangirane osebe na predlog čelnika MORH s soglasjem namestnika ministra (*Narodne novine* 106/03, 2003).

Osnovna površina službenega stanovanja po nivojih znaša:

- za I. nivo 70 m<sup>2</sup>;
- za II. nivo 55 m<sup>2</sup>;
- za III. nivo 40 m<sup>2</sup>.

Predpisane osnovne površine se povečujejo za 10 m<sup>2</sup> za vsakega člana družinskega gospodinjstva, ki živi z uporabnikom službenega stanovanja.

Stroške uporabe stanovanja; poraba elektrike, vode, plina, telefona, čiščenje stolpnic, razsvetljava in ostale stroške stanovanjske stavbe, komunalna nadomestila in podobne režijske stroške krije uporabnik stanovanja. MORH krije stroške: rednega vzdrževanja stanovanja in opreme stanovanja, rezervo stavbe in druge stroške, ki jih je RH dolžna poravnati kot lastnik stanovanja.

V Mestu Zagrebu je bilo v letu 2009 67 opremljenih in 27 neopremljenih službenih stanovanj, v lastništvu MORH. Število teh stanovanj je izredno majhno pa tudi pogoji za njihovo pridobitev so visoki; na razpolago so le ljudem na »visokih« položajih.

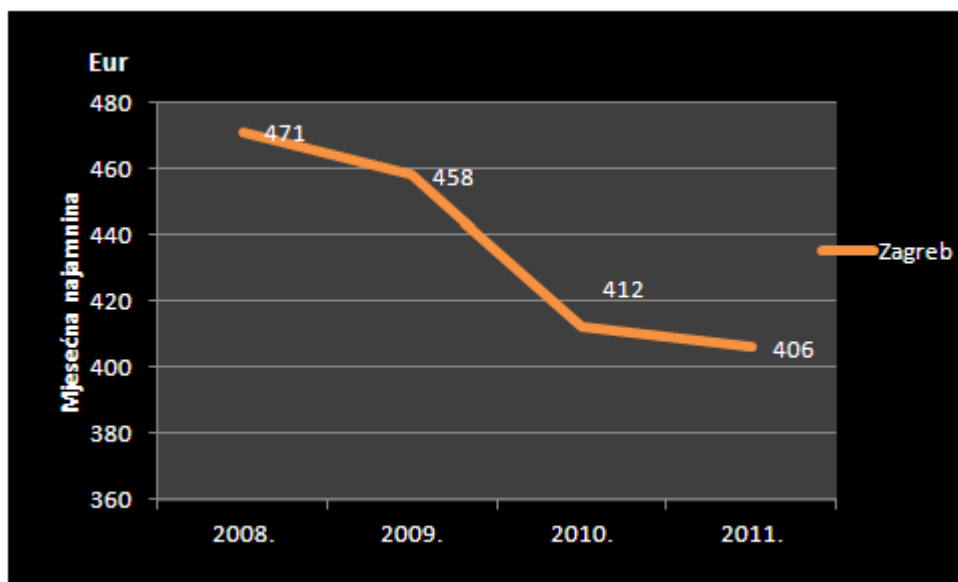
### **8.3 Tržni najem**

Zaradi nezadostnega števila javno najemnih stanovanj je večina mladih povpraševalcev prisiljena najeti tržno stanovanje. Kot vemo, se povpraševanje in ponudba tržnih stanovanj prosto oblikujeta na trgu. Rezultat tega trga pa je oblikovana tržna najemnina, ki je bistveno višja od najemnine javno najemnega stanovanja.

Na najem nepremičnin na Hrvaškem se gleda kot začasno rešitev, predvsem za srednješolce, študente, samske ali mlade pare, ki začnejo skupno življenje. Po podatkih internetnega portala Crozilla.com so že zelo dolgo najbolj iskana enosobna stanovanja ali garsonjere; cene takih nepremičnin so v razponu od 250 do 400 EUR na mesec, odvisno od lokacije, opreme in ureditve stanovanja. Za mlade družine bolj primerna stanovanja večje površine, od 40 do 80 m<sup>2</sup>, oziroma dvosobna in trisobna stanovanja, se najemajo od 400 do 800 EUR na mesec.

Povpraševanje po stanovanjih manjše velikosti, namenjenih predvsem za študente, dviguje višino najemnine stanovanj; dogaja se, da se izenačijo najemnine dvosobnih stanovanj in garsonjer. Večini oseb, ki najemajo stanovanje, so najbolj zaželene lastnosti glede stanovanja vzdrževanost stanovanja ter da se le-to nahaja na področju mestnega prometa. Najbolj popularna mestna območja v Zagrebu za najem so, po podatkih Crozilla.com, Center, Jarun, Knežija, Trešnjevka in Maksimir. Praviloma je značilno, da prvi mesec najema stanovanja najemodajalci zahtevajo eno najemnino vnaprej kot depozit v primeru neplačila stanovanjskih stroškov ali prepozne odpovedi najemne pogodbe. S podpisom pogodbe in njenim overjanjem s strani notarja ter plačilom davka v primeru najema nepremičnine se varujejo interesi obeh strani, čeprav na Hrvaškem večina najema žal poteka na "črno".

Za razliko od Hrvaške in regije, v kateri se nahaja, je v večjem delu ostalega razvitega sveta podnajemništvo običajen način bivanja. Obstaja več razlogov za to: večja mobilnost ljudi, finančno se bolj spleča, pa tudi življenjski prostor se spreminja glede na kraj zaposlitve - ob upoštevanju, da se v razvitih državah služba menja vsakih 4 do 5 let, je mogoče opaziti, da je podnajemništvo stroškovno bolj učinkovit način bivanja kot nakup nove nepremičnine. Prednosti podnajemništva pred nakupom stanovanj se kažejo v tem, da v primeru legalnega načina najema stanovanja najemodajalec lahko uveljavi pravico do oprostitve davka. Poleg tega se ponavadi stanovanje najeme že z vso opremo, tako da ni potrebno vlagati denarja za nakup pohištva.



Slika 7: Povprečna cena najema zagrebških stanovanj površine do 80 m<sup>2</sup> v letih 2008, 2009, 2010 in 2011 (Crozilla, 2012)



Če pogledamo zgornjo sliko, je razvidno, da je povprečna oglaševana cena mesečnega najema zagrebškega stanovanja do 80 m<sup>2</sup>, po podatkih portala Crozilla.com, bila lani 406 EUR. V letu 2008 je bila zahtevana povprečna mesečna najemnina takih stanovanj 471 EUR, kar je za 13,8 % več kot leta 2011. V primerjavi z letom 2009, ko je povprečna mesečna najemnina znašala 458 EUR, so se v lanskem letu cene najemnin znižale za 11,4 %. V letu 2010 so oglaševane mesečne najemnine stanovanj s površino do 80 m<sup>2</sup> znašale v povprečju 412 EUR, kar je za 1,5 % več kot lani.

Čeprav so cene najemnin v zadnjih letih padle, so se cene stanovanj in stanovanjski stroški v številnih evropskih državah, vključno s Hrvaško, v zadnjih desetletjih bistveno povečali. V večini evropskih držav je porast cen stanovanj večji od povečanja povprečnega razpoložljivega dohodka. To bi večinoma morale prizadeti mlade ljudi, ki so šele vstopili na trg dela in imajo v povprečju nižje plače, s katerimi nimajo možnosti za nakup ali najem primerne stanovanja.

### **8.3.1 Analiza trga najemnih stanovanj v Mestu Zagrebu**

Za potrebe te diplomske naloge so pridobljeni podatki o cenah mesečnih najemnin povprečno velikih stanovanj (velikosti od 50 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>) na območju Mesta Zagreba. Posebej so zbrani in analizirani podatki o cenah mesečnih najemnin stanovanj v večstanovanjskih stavbah starogradnje in novogradnje. Podatki so zbirani na štirih različnih internetnih portalih za trg nepremičnin (to so portali CentarNekretnina.net, Crozilla.com, Nekretnine.hr, Nekretnine.net). Rezultati analize so prikazani v spodnjih preglednicah.

*Preglednica 15: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m<sup>2</sup>) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – starogradnja (zgrajena pred letom 2005; povprečno stara 23 let)*

ŠT.	PODROČJE	VELIKOST (m <sup>2</sup> )	NAJEMNINA (EUR)	ŠTEVILO SOB
1	Center	60	500	3
2	Maksimir	64	500	2
3	Trešnjevka	60	300	3
4	Travno	62	200	2
5	Vrbani	60	330	2
6	Zapruđe	63	300	2
7	Trnsko	60	300	2
8	Trnje	67	350	2
9	Center	63	400	3
10	Medveščak	60	400	2
11	Gornji Grad	60	500	2
12	Jarun	68	500	3
13	Medveščak	60	550	3
14	Tuškanac	60	650	2
15	Center	66	400	2
16	Maksimir	70	450	3
17	Center	68	600	3
18	Center	70	350	2
19	Knežija	70	700	3
20	Šalata	70	500	2
21	Center	70	310	3
22	Medveščak	70	550	2
23	Jarun	62	500	3
24	Trešnjevka	64	650	3
25	Trešnjevka	70	500	3
26	Travno	51	400	2
27	Ferenščica	52	350	2
28	Volovčica	59	300	3
29	Vrbani	58	330	3
30	Dubrava	51	350	2
31	Podsused	56	300	3

se nadaljuje ...

...nadaljevanje Preglednice 15

32	Center	57	350	2
33	Travno	55	400	2
34	Medveščak	50	400	2
35	Savski gaj	52	330	2
<b>POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61,66</b>
<b>POVPREČNA VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>422,86</b>
<b>POVPREČNA VIŠINA NAJEMNINE (EUR)/m<sup>2</sup></b>				<b>6,86</b>
<b>MEDIANA VELIKOSTI STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>60</b>
<b>MEDIANA VIŠINE NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>400</b>
<b>MIN. VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>200</b>
<b>MAX. VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>700</b>
<b>VARIJACIJSKI RAZMIK VIŠINE NAJEMNINE</b>				<b>500</b>

*Preglednica 16: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m<sup>2</sup>) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – novogradnja (zgrajena po letu 2005, povprečno stara 3 leta)*

ŠT.	PODROČJE	VELIKOST (m <sup>2</sup> )	NAJEMNINA (EUR)	ŠTEVILO SOB
1	Kvatrić	60	500	2
2	Svetice	68	600	3
3	Centar	60	550	2
4	Center	64	650	2
5	Pantovčak	69	800	3
6	Trnje	66	600	2
7	Supilova ulica	66	600	2
8	Maksimir	65	650	2
9	Sveti duh	62	500	2
10	Čnomerc	66	500	2
11	Center	70	650	2
12	Trešnjevka	60	400	2
13	Donji grad	70	600	2
14	Čnomerec	65	500	3
15	Trešnjevka	67	600	3
16	Knežija	70	550	2
17	Trešnjevka	70	700	3
18	Center	60	600	2
19	Čnomerec	67	450	2
20	Kajzerica	64	500	3
21	Center	64	700	3
22	Čnomerec	62	550	3
23	Vrbani	65	450	2
24	Kruge	67	600	3
25	Ilica	66	500	2
26	Center	51	500	2
27	Kajzerica	50	350	3
28	Lanište	50	400	2
29	Kvatrić	55	500	3
30	Vrbik	53	370	2
31	Center	57	600	3

se nadaljuje ...

...nadaljevanje Preglednice 16

32	Laščina	58	450	2
33	Centar	55	450	2
34	Trešnjevka	50	500	2
35	Trešnjevka	53	450	2
<b>POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61,86</b>
<b>POVPREČNA VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>539,14</b>
<b>POVPREČNA VIŠINA NAJEMNINE (EUR)/m<sup>2</sup></b>				<b>8,72</b>
<b>MEDIANA VELIKOSTI STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>64</b>
<b>MEDIANA VIŠINE NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>500</b>
<b>MIN. VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>350</b>
<b>MAX. VIŠINA NAJEMNINE (EUR)</b>				<b>800</b>
<b>VARIJACIJSKI RAZMIK VIŠINE NAJEMNINE</b>				<b>450</b>

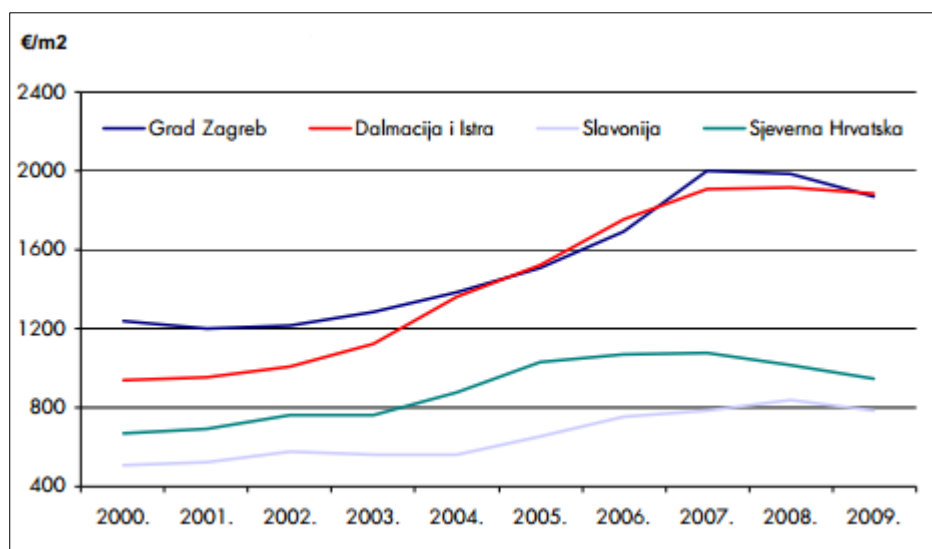
Po podatkih iz zgornjih preglednic je razvidno, da je povprečna oglaševana najemnina stanovanja velikosti od 50 do 70 m<sup>2</sup> za leto 2012 v starih stanovanjskih stavbah znašala 423 EUR ali 6,86 EUR/m<sup>2</sup>. V novozgrajenih stanovanjih so najemnine višje in znašajo 539 EUR ali 8,72 EUR/m<sup>2</sup>. Iz obeh podatkov lahko sklepamo da je povprečna najemnina stanovanja v Mestu Zagrebu 481 EUR.

#### 8.4 Nakup stanovanja

Rešitev stanovanjskega vprašanja je eden največjih problemov sedanjosti. Vsak od nas si prizadeva za rešitev tega problema; vsak od nas si želi lastno stanovanje. Vendar je pred odločitvijo potrebno pretehtati prednosti in slabosti obeh možnosti - nakupa in najema. Vse večje je število državljanov, ki se vsak dan sprašujejo, ali je stroškovno bolj učinkovito stanovanje kupiti ali najeti.

Najemnina se, v primerjavi z najetim kreditom za nakup stanovanja, finančno bolj splača, vendar pa se najemno stanovanje ne more primerjati z lastniškim stanovanjem. Namreč, stanovalec v najetem stanovanju se nikoli ne more počutiti svobodno kot v lastnem - za določene stvari in posege je potrebno dobiti soglasje najemodajalca; vlaganje v najemno stanovanje je po eni strani metanje denarja stran, saj vlagamo v tuje stanovanje; najemjemalec stanovanja ni nikoli dokončno prepričan, kako dolgo bo lahko v tem stanovanju; lastnik lahko zahteva izselitev iz stanovanja in podobno.

Če se oseba odloči za nakup stanovanja, je kredit najpogostejša rešitev. Nepremičnina v velikem mestu je vedno dobra naložba, ampak dejansko le v primeru nakupa z gotovino, saj bo treba kredit verjetno odplačevati celo do dvakratne dejanske vrednosti stanovanja. Na Hrvaškem je prisoten strah kreditne zadolženosti zaradi visokih obresti, vendar je dobro, da bi se spomnili, da je nakup nepremičnine vedno dobra poteza, saj bo marsikdo na ta način rešil stanovanjsko vprašanje sebi, pozneje pa tudi svojim otrokom ali vnukom.



Slika 8: Povprečna cena  $m^2$  stanovanja v RH od leta 2000 do leta 2009 (Burza nepremičnin, 2012)

Kot je razvidno na zgornji sliki so se od leta 2000 do danes cene stanovanj na Hrvaškem postopno zviševale. V Mestu Zagrebu je trend rasta cen stanovanj še najbolj opazen; cena kvadratnega metra stanovanja je v tem obdobju zrasla za skoraj 100 %. V zadnjem času, s pojavom krize, so cene padle, ampak dejansko zelo malo. Trg se nikakor ne stabilizira, cene so še vedno nerealno visoke, kot tudi obresti na posojila. Mladim je tako stanovanje praktično nedostopno; tudi če ga uspejo kupiti, višina mesečnega obroka posojila predstavlja več kot polovico plače.

V nadaljevanju bo prikazano, kako lahko mladi v takih (nemogočih) razmerah kupijo stanovanja.



*Slika 9: Ali si lahko mladi privoščijo stanovanje v Mestu Zagrebu?*

#### **8.4.1 Analiza cen stanovanj na območju Mesta Zagreba**

Za potrebe te diplomske naloge so pridobljeni tudi podatki o cenah povprečno velikih stanovanj (velikosti od 50 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>) na območju Mesta Zagreba. Posebej so zbrani in analizirani podatki o cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah starogradnje in novogradnje. Podatki so zbirani na štirih različnih internetnih portalih za trg nepremičnin (to so portali CentarNekretnina.net, Crozilla.com, Nekretnine.hr, Nekretnine.net). Rezultati analize so prikazani v spodnjih preglednicah.

*Preglednica 17: Cene povprečno velikih stanovanj (50-70m<sup>2</sup>) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – starogradnja (zgrajena pred letom 2005; povprečno stara 21 let)*

ŠT.	PODROČJE	VELIKOST (m <sup>2</sup> )	CENA (EUR)	ŠTEVILO SOB
1	Savica	69	94.000,00	3
2	Sopot	60	90.000,00	3
3	Knežija	63	105.000,00	3
4	Dugave	70	94.000,00	3
5	Trešnjevka	60	108.000,00	3
6	Črnomerec	70	150.000,00	2
7	Lanište	65	98.000,00	2
8	Ravnice	64	111.000,00	2
9	Trešnjevka	69	124.000,00	3
10	Jarun	60	105.000,00	2
11	Vrbani	60	82.000,00	2
12	Malešnica	68	100.000,00	3
13	Savski gaj	63	82.000,00	3
14	Savica	60	88.606,00	2
15	Črnomerec	68	100.000,00	3
16	Volvočica	63	80.000,00	2
17	Trnje	63	94.000,00	2
18	Kajzerice	61	70.000,00	2
19	Gajnice	67	72.500,00	3
20	Center	61	73.000,00	2
21	Center	67	74.000,00	3
22	Medveščak	61	75.000,00	2
23	Dubrava	62	77.000,00	2
24	Jarun	63	80.000,00	2
25	Srednjaci	66	80.000,00	2
26	Maksimir	58	69.000,00	2
27	Črnomerec	56	100.000,00	2
28	Volovčica	59	85.000,00	3
29	Sopot	55	69.000,00	2
30	Knežija	55	91.000,00	2
31	Klaka	59	77.900,00	3

se nadaljuje ...



...nadaljevanje Preglednice 17

32	Trešnjevka	54	81.000,00	2
33	Špansko	52	64.000,00	3
34	Črnomerec	53	82.150,00	2
35	Klaka	56	84.000,00	2
<b>POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61,71</b>
<b>POVPREČNA CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>88.861,60</b>
<b>POVPREČNA CENA (EUR)/m<sup>2</sup></b>				<b>1.439,99</b>
<b>MEDIANA VELIKOSTI STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61</b>
<b>MEDIANA CENE STANOVANJA (EUR)</b>				<b>84.000,00</b>
<b>MIN. CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>64.000,00</b>
<b>MAX. CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>150.000,00</b>
<b>VARIACIJSKI RAZMIK CENE STANOVANJA</b>				<b>86.000,00</b>

*Preglednica 18: Cene najemnin povprečno velikih stanovanj (50-70m<sup>2</sup>) v Mestu Zagrebu, v stanovanjskih stavbah – novogradnja (zgrajena od leta 2005, povprečno stara 3 leta)*

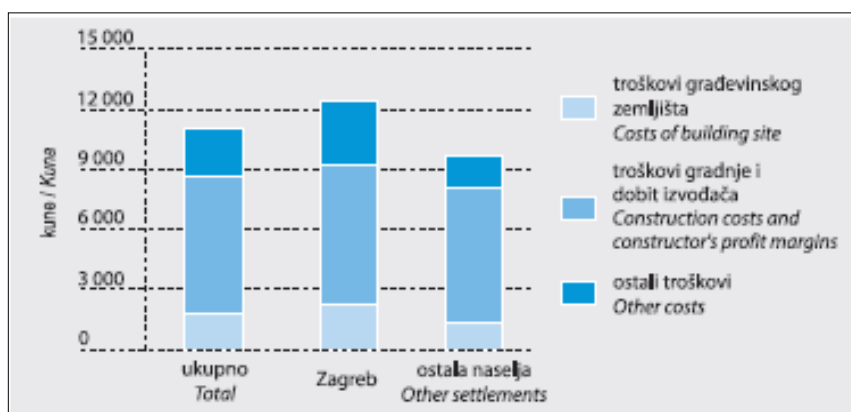
ŠT.	PODROČJE	VELIKOST (m <sup>2</sup> )	CENA (EUR)	ŠTEVILO SOB
1	Susedgrad	64	93.500,00	2
2	Kvatrić	60	140.000,00	2
3	Lanište	61	79.300,00	3
4	Dugave	67	72.000,00	3
5	Jarun	62	112.000,00	2
6	Jarun	69	144.564,00	3
7	Maksimir	62	80.000,00	2
8	Trešnjevka	61	105.000,00	2
9	Center	60	132.968,00	2
10	Borovje	66	98.985,00	2
11	Trešnjevka	67	147.750,00	3
12	Čulinec	70	93.325,00	3
13	Sveta Klara	67	100.680,00	3
14	Staro Brestje	62	83.500,00	3
15	Vrbani	60	87.000,00	2
16	Podsused	64	89.600,00	3
17	Špansko	62	92.000,00	2
18	Špansko	65	93.000,00	3
19	Čulinec	69	93.325,00	3
20	Vrapče	67	93.800,00	3
21	Stenjevec	60	96.928,00	2
22	Dubrava	61	101.203,00	3
23	Vrapče	69	104.000,00	3
24	Trešnjevka	65	116.000,00	3
25	Sigečica	60	117.000,00	2
26	Trešnjevka	57	113.780,00	2
27	Vrapče	55	99.000,00	3
28	Maksimir	52	100.000,00	2
29	Trnje	50	110.000,00	2
30	Črnomerec	57	99.000,00	3
31	Trešnjevka	56	123.000,00	2

se nadaljuje ...

...nadaljevanje Preglednice 18

32	Podsused	59	108.000,00	2
33	Dubrava	54	90.096,00	3
34	Knežija	55	120.000,00	3
35	Dubrava	59	92.473,00	3
<b>POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61,54</b>
<b>POVPREČNA CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>103.507,91</b>
<b>POVPREČNA CENA (EUR)/m<sup>2</sup></b>				<b>1.681,96</b>
<b>MEDIANA VELIKOSTI STANOVANJA (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61</b>
<b>MEDIANA CENE STANOVANJA (EUR)</b>				<b>99.000,00</b>
<b>MIN. CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>72.000,00</b>
<b>MAX. CENA STANOVANJA (EUR)</b>				<b>147.750,00</b>
<b>VARIJACIJSKI RAZMIK CENE STANOVANJA</b>				<b>75.750,00</b>

Če pogledamo podatke (Preglednici 17 in 18), opazimo, da je povprečna cena stanovanja velikosti od 50 do 70 m<sup>2</sup> 89.000 EUR oziroma 1.440 EUR/m<sup>2</sup>. Cena se nanaša na stanovanja povprečne starosti 21 let na območju Mesta Zagreba. Povprečna cena takih stanovanj v novogradnji, povprečne starosti 3 leta, je 104.000 EUR oziroma 1.690 EUR/m<sup>2</sup>.



Slika 10: Povprečna cena 1 m<sup>2</sup> prodanega novega stanovanja v RH, Mestu Zagrebu in ostalih naseljih v letu 2010 (DZS, 2012b)

Na zgornji sliki je prikazana povprečna cena enega kvadratnega metra prodanega novega stanovanja na Hrvaškem, v Mestu Zagrebu ter v ostalih naseljih. Na sliki je razvidno, da je bila v letu 2010 v Mestu Zagrebu cena 1 m<sup>2</sup> stanovanja nekaj več kot 12.000 kn oziroma približno 1.600 EUR.

Povprečje Hrvaške in ostalih naselij je seveda nižje in znaša povprečnih 11.000 kn (1.460 EUR) za m<sup>2</sup> novega stanovanja na Hrvaškem ter nekaj več kot 9.000 kn (1.200 EUR) za m<sup>2</sup> stanovanja na področju ostalih naselij Hrvaške.

Če podatke za m<sup>2</sup> novega stanovanja v letu 2010 primerjamo s podatki iz Preglednice 18 (leto 2012), vidimo, da je cena kvadratnega metra stanovanja skoraj ista v obeh letih oziroma celo nekoliko višja. Sklepamo lahko, da se cene stanovanj še niso znižale, čeprav je v državi že nekaj let prisotna kriza celotnega gospodarstva.

#### **8.4.2 Viri financiranja za nakup stanovanj**

Nakup stanovanja za večino gospodinjstev predstavlja zelo pomembno odločitev, ker ima stanovanje kot dobrina številne lastnosti. Ena od teh lastnosti je cena, ki opredeljuje stanovanje kot izjemno drago dobrino, nedostopno večini prebivalcev Hrvaške. V nadaljevanju bom predstavila možne oblike financiranja pri nakupu stanovanj.

Vire financiranja pri nakupu nepremičnine lahko uvrstimo v tri skupine, in sicer:

- financiranje z lastniškimi sredstvi;
- financiranje z dolžniškimi sredstvi;
- kombinacija lastniških in dolžniških virov financiranja.

Lastniški kapital je tisti kapital, ki ga je nekdo privarčeval, podedoval in ponavadi ne zadostuje za nakup nepremičnine. Zato na Hrvaškem ljudje običajno izbirajo med naslednjimi oblikami dolžniških virov financiranja nakupa stanovanja:

- najem klasičnega kredita pri poslovni banki;
- najem hipotekarnega kredita;
- finančni lizing.

##### **8.4.2.1 Stanovanjski kredit poslovnih bank**

Stanovanjski kredit je oblika dolgoročnega kredita, ki ga pod dolgoročnimi bančnimi pogoji lahko najamejo tako fizične kot pravne osebe. Namenjen je za nakup, gradnjo ali prenovu stanovanja oziroma stanovanjske hiše ter za vse druge potrebe, povezane z reševanjem in urejanjem stanovanjskega vprašanja.

Pridobitev kredita predstavlja dokaj zahtevno nalogo in veliko izgubo časa pri pridobivanju potrebne dokumentacije. Še preden se sploh odločimo za najem kredita, se moramo odločiti, kolikšen znesek nakupa bomo financirali z najetim kreditom. Naslednji korak je poiskati kreditne svetovalce, ki jih ima vsaka banka. Svetovalec nam bo natančno predstavil kreditne pogoje, nas seznanil s pogoji najema kredita ter dokumenti, ki jih potrebujemo za najem kredita ter izdelal informativne izračune.

Za mnoge je kreditna nesposobnost glavna ovira pri najemanju kredita.

Stanovanjski krediti so na voljo v skoraj vseh bankah na Hrvaškem, z več modeli in vrstami zavarovanja. Večina hrvaških bank ponuja stanovanjske kredite v kunah in v evrih. Instrumenti zavarovanja kredita so predvsem odvisni od zneska, kreditne sposobnosti in izbranega modela. Pri nekaterih bankah se lahko s kakovostnim zavarovanjem zmanjšajo obrestne mere in nadomestila po kreditih.

Nekateri običajni instrumenti zavarovanja pri stanovanjskih kreditih so:

- menica, soglasje o odvzemu plače;
- porok ali sodolžnik;
- zavarovanje kredita pri zavarovalnici;
- hipoteka na nepremičninah (večinoma na nepremičninah, namenjenih za nakup, obnovo ali nadgradnjo);
- polica življenjskega zavarovanja;
- polica zavarovanja nepremičnin od osnovnih tveganj, vikulirana banki;
- polog (pri nekaterih kreditih je mogoče kredit povečati za znesek pologa).

Pri stanovanjskih kreditih vsaka hrvaška banka z internimi predpisi predpisuje zahtevano kreditno sposobnost. Banke si pridržujejo pravico neodobritve kredita. Višina odobrenega kredita je odvisna od številnih dejavnikov.

Prvi in pomemben dejavnik je kreditna sposobnost najemnika kredita oziroma osebe, ki ustvarja redni mesečni dohodek v RH. Sledi doba odplačevanja kredita, obrestna mera in način zavarovanja kredita. Z daljšo dobo odplačevanja se povečuje višina kredita ob enaki višini mesečne obveznosti. Kreditna sposobnost jemalca kredita se določa po posebnem izračunu. Banka ugotavlja kreditno sposobnost na osnovi stabilnosti zaposlitve, višine sedanjih in prihodnjih denarnih tokov ter življenjskega statusa prosilca. V primeru zavarovanja kredita pri zavarovalnici je določen tudi najvišji znesek kredita in tudi doba vračanja kredita.

Znesek kredita, ki ga lahko najamemo, je določen glede na morebitno anuiteto, t.j. glede na znesek neobremenjenega mesečnega dohodka; dela, ki ostane po plačilu vseh obveznosti iz vseh kreditov. V večini primerov mora neobremenjeni del plače znašati vsaj 2/3 od povprečne plače, izplačane na Hrvaškem v preteklem letu.

Poroki ali sodolžniki lahko povečajo kreditno sposobnost prosilca kredita. Dohodek poroka ali sodolžnika se sešteva z dohodkom uporabnika kredita; za oba skupaj se ugotovlja kreditna sposobnost. Ne glede na dohodek poroka banke običajno ne odobrijo kredite, če je dohodek kreditojemalca manjši od mesečne anuitete. Pri večini kreditov je običajno, da so zakonci tudi sodolžniki pri kreditih.

Večina bank višino obrestnih mer za stanovanjski kredit določi individualno za vsakega posameznika; eno od meril je tudi preteklo in trenutno sodelovanje z banko. Poleg tega na višino obresti vplivata tudi višina in ročnost kredita, pa tudi oblika zavarovanja kredita, način vračanja kredita ter namembnost kredita. Banke se kot kreditodajalci pred tveganjem spremembe obrestnih mer zavarujejo s ponudbo kreditov po spremenljivi obrestni meri. Poleg spremenljive obrestne mere je pri stanovanjskih kreditih v uporabi tudi fiksna obrestna mera, ki se v času trajanja kredita ne spreminja, vendar je v praksi manj pogosta.

Pri najemu stanovanjskega kredita nastanejo za kreditojemalca tudi stroški, ki jih mora poravnati ob najetju kredita, ki v poprečju znašajo od 1 do 5 odstotkov od zneska najetega kredita. Strošek odobritve kredita je odvisen od višine najetega kredita, od oblike zavarovanja in od poslovnega sodelovanja z banko. Stroški zavarovanja pa so odvisni od načina zavarovanja. Tem stroškom se lahko izognemo, če kredit zavarujemo s poroki. Strošek interkalarnih obresti je strošek uporabe kredita za obdobje pred prvo anuiteto. S tega vidika je najbolj ugodno najeti kredit ob koncu meseca.

#### **8.4.2.2 Hipotekarni kredit**

Hipotekarni kredit je posebna vrsta dolgoročnega kredita, namenjenega za nakup, gradnjo ali prenovo nepremičnine, čeprav se tovrstni krediti odobrijo lahko tudi za druge namene. Hipotekarni kredit banke in druge specializirane finančne ustanove odobrijo državljanom in podjetjem na osnovi plač in nepremičnin. Hipoteka je z nepremičnim premoženjem zavarovana terjatev in je ena od oblik zastavne pravice. Hipotekarni kredit je s hipoteko zavarovan kredit, torej upnikova terjatev. Kredit je zavarovan z nepremičnino, s katero kreditojemalec že razpolaga ali jo s sredstvi kredita kupuje. Hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo. Kredit se odobri v višini 50 do 70 % od ocenjene vrednosti nepremičnine, tako da

v primeru, da kreditojemalec ne izpolnjuje svoje obveznosti, lahko upnik zahteva prodajo zastavljene nepremičnine in se nato poplača iz njene prodajne vrednosti. Prodaja je možna le v primeru, ko je upnik izčrpal vse druge možnosti, s katerim bi lahko ohranil kreditno razmerje. Hipoteka predstavlja med zastavnimi pravicami enega od najbolj varnih instrumentov zavarovanja plačila.

Roki za odplačilo kredita so od 10 do 30 let. Možno je vzpostaviti tudi več hipotek na isti nepremičnini pod pogojem, da je zakonsko urejen vrstni red in prioritete upnika. Izjemoma se ti krediti odobrijo na podlagi premičnih (prometnih) sredstev visoke premoženjske vrednosti, kot so ladje ali letala. Zaradi preproste logike so ti krediti v široki uporabi.

Hipotekarni krediti na Hrvaškem so še vedno dragi in nedonosni z obrestmi od 7,48 % do 10,86 %, a so po pogojih daleč od tistih, ki so na voljo v zahodnih državah, kjer je s takšnimi krediti mogoče skoraj vse financirati in refinancirati. Glede na raziskavo, hipotekarne kredite ponuja le okoli deset bank, in le redke (PBZ, ZABA, Međimurska in Erste) ne zahtevajo od državljanov preverjanja kreditne spodobnosti, kar bi morala biti glavna prednost teh kreditov. Manj kot pet odstotkov vseh stanovanjskih kreditov na Hrvaškem, natančneje, 2,76 milijard kn, po najnovjših podatkih HNB, odpade na hipotekarne kredite.

Banke ponujajo različne pogoje odplačevanja, od 3 do 18 let. Tudi zneski kreditov so različni in se gibljejo od 20 do 150 tisoč EUR. Nepremičnina, ki gre pod hipoteko, mora biti najmanj dvakrat ali celo trikrat več vredna kot znesek kredita. Uporabnik mora plačati tudi stroške ocenjevanja nepremičnine in enkratno nadomestilo, tako kot pri ostalih stanovanjskih kredit. Provizija znaša od 0,5 % do 3,5 % zneska kredita.

Banke na Hrvaškem zahtevajo od uporabnikov soglasje o odvzemu plače; večina njih zraven zaposlovanja določa tudi posebne pogoje kreditne sposobnosti, na primer, da anuiteta ne more biti večja od tretjine ali polovice plače. Erste banka želi tudi deset odstotkov pologa ali polico življenjskega zavarovanja za model brez pologa, in to do 40 odstotkov vrednosti zneska kredita. Polica življenjskega zavarovanja ali tveganje zavarovanja je potrebna tudi pri Hypo banki do 50 odstotkov zneska kredita. Banke obvezno zahtevajo tudi zemljiškknjižni izpisek (original), ki ne sme biti starejši od 15 dni od datuma predložitve zahteve, kakor tudi polico zavarovanja premoženja pred požarom in drugimi nevarnostmi.

### 8.4.2.3 Finančni lizing

Finančni lizing nepremičnin je relativno nov proizvod na hrvaškem trgu, namenjen fizičnim in pravnim osebam za nakup nepremičnin. Za razliko od obstoječih modelov financiranja nakupa nepremičnin je financiranje s finančnim lizingom preprostejše in brez administrativnih ovir, ki v končni fazi vodi k hitrejšemu izvajanju financiranja in zmanjšanju dodatnih stroškov.

Lizingodajalec in lizingojemalec skleneta pogodbo, katere predmet je nepremičnina. Predmet lizinga izbere lizingojemalec, predmet lizinga kupi lizingodajalec in ga da v uporabo lizingojemalcu. Predmet financiranja mora biti v pravni lasti lizingodajalca in vpisan v zemljiško knjigo, dokler je v gopodarskemu lastništvu lizingojemalca. Ko lizingojemalec poplača vse obveznosti do lizingodajalca, bo tudi postal pravni lastnik nepremičnine in se tudi v zemljiški knjigi vpisal kot lastnik nepremičnine.

Po podatkih banke Hypo Alpe Adria se financiranje s finančnim lizingom odobri za obdobje od 5 do 15 let. Vsi stroški nabave predmeta lizinga, vključno z davkom na promet nepremičnine, so vključeni v osnovo za financiranje. Osnova za izračun mesečne stopnje lizinga je nakupna cena nepremičnine iz kupoprodajne pogodbe, povečana za davek na promet nepremičnin. Obrestna mera je fiksna za prvi dve leti in znaša 4,85 %, potem je pa spremenljiva in se prilagaja trenutnim tržnim razmeram.

Glede na dostopni informativni izračun lizinga Privredne banke Zagreb je izračunano, da za 100.000,00 EUR vredno nepremičnino in pri pologu 25.000,00 EUR znaša prvi obrok odplačila lizinga 778,32 EUR in se postopoma zmanjšuje, medtem ko zadnji obrok znaša 671,26 EUR. Upoštevana doba odplačila je 180 mesecev, realna letna obrestna mera je 7,39 % brez DDV.

### 8.4.3 Primerjava stanovanjskega financiranja

Ko se posameznik odloča o nakupu stanovanja in ta nakup financira s tujimi viri, se pogosto postavlja vprašanje, ali naj bo to lizing ali kredit. Pri tem je v zadnjem času tudi pomembno obiskati več ponudnikov, ker se pogoji stanovanjskega financiranja razlikujejo od ponudnika do ponudnika. Finančna kriza in recesije vse bolj zastrujejo tudi vire financiranja pri nakupu stanovanja. Danes so banke pri ponudbi kreditov izjemno previdne, tako da ne zadostuje zavarovanje kredita samo s hipoteko, ampak so zraven kombinirana še zavarovanja z življenjsko zavarovalno polico in poroštvena jamstva. Vsi ti dodatni stroški dražijo stanovanjsko financiranje.



Pomembno je tudi povedati, da imajo banke za svoje komitente boljše pogoje financiranja. Obrestne mere so za nekomitente banke dražje za eno do dve odstotni točki, kar sploh ni zanemarljivo. Pri odločitvi, pri kateri banki bomo najeli stanovanjski kredit, si lahko pomagamo s primerjanjem efektivne obrestne mere (EOM). EOM je tista obrestna mera, ki poleg deklarirane bančne obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške kredita. S pomočjo EOM lahko primerjamo le kredite, pri katerih sta doba odplačevanja in znesek kredita enaka.

Primerjava izračuna stanovanjskih in hipotekarnih kreditov bo temeljila na osnovi informativnih izračunov pet največjih hrvaških bank.

V preglednici 19 so predstavljene bančne ponudbe oziroma informativni izračun spodaj omenjenih bank za stanovanjske kredite, na dan 26.06.2012., za znesek kredita od 100.000,00 EUR za obdobje 30 let. Potrebno je omeniti, da so vsi krediti izračunani za komitente posameznih bank.

Preglednica 19: Stanovanjski krediti poslovnih bank (Informativni izračuni različnih bank)

Status komitentata	Obrestna mera	Vrsta obresti	Efektivna obrestna mera	Znesek mesečne anuitete (EUR)	Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec (EUR)	Nadomestilo za obdelavo kredita
<b>Erste&amp;Steiermärkische Bank</b>						
Da	6,30 %	Spremenljiva	6,59 %	618,97	223.829,57	1,00 %
<b>Raiffeisen Bank</b>						
Da	6,25 %	Spremenljiva	6,48 %	615,72	221.658,19	0,50 % za komitente; 1,00 % ostali
<b>Hypo Alpe Adria Bank</b>						
Da, za mlade do 40 let	6,55 %	Spremenljiva	7,01 %	635,36	228.729,60	1,50 %
<b>Zagrebačka banka</b>						
Da	6,35 %	Fiksna prvo leto, potem spremenljiva	6,63 %	622,24	224.004,85	1,00 %
<b>Privredna banka Zagreb</b>						
Da, za mlade do 40 let	5,70 %	Fiksna prve dve leti, potem spremenljiva	6,03 %	579,69	208.681,20	Brez nadomestila do 30.06.2012.

Po podatkih zgornje preglednice je razvidno, da ima najugodnejše pogoje stanovanjskega kredita Privredna banka Zagreb. Ima najnižjo obrestno mero (5,70%), EOM in posledično tudi mesečni znesek anuitete, tako da za vrednost kredita od 100.000,00 EUR na koncu plačamo 208.700,00 EUR. Najvišji znesek pa izplačamo pri Hypo Alpe Adria banki, in to dobrih 20.000,00 EUR več kot pri najugodnejši banki. Obrestna mera pri tej banki je 6,55 %. Lahko še omenim, da ponujata »najdražja« in »najugodnejša« banka (Hypo Alpe Adria banka kot tudi Privredna banka Zagreb) posebne kredite, namenjena mlajšim od 40 let, vendar niso posebej ugodni.

*Preglednica 20: Hipotekarni krediti poslovnih bank (Informativni izračuni različnih bank)*

Status komitenta	Obrestna mera	Vrsta obresti	Efektivna obrestna mera	Znesek mesečne anuitete (EUR)	Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec (EUR)	Nadomestilo za obdelavo kredita
<b>Erste&amp;Steiermärkische Bank</b>						
Da	8,25 %	Spremenljiva	8,85 %	485,07	87.312,63	1,50 %
<b>Raiffeisen Bank</b>						
Da	7,50 %	Spremenljiva	7,94 %	463,51	83.431,11	1,00 % za komitente, 2 % za ostale
<b>Hypo Alpe Adria Bank</b>						
Da	9,99 %	Spremenljiva	10,86 %	537,00	96.659,41	2,00 %
<b>Zagrebačka banka</b>						
Da	9,20 %	Spremenljiva	9,98 %	513,10	92.357,87	2,00 %
<b>Privredna banka Zagreb</b>						
Ne	8,18 %	Spremenljiva	8,79 %	483,04	86.946,52	Od 1,60 % do 2,00 %

V zgornji preglednici so predstavljene bančne ponudbe izbranih hrvaških bank za hipotekarne kredite, na dan 27. 06. 2012. Predstavljen je informativni izračun hipotekarnega kredita, vrednega 50.000,00 EUR, za obdobje 15 let. Namreč, ocenjena vrednost nepremičnine mora biti dvakrat večja od zneska kredita oziroma kredit se lahko odobri maksimalno do 50 % ocenjene vrednosti nepremičnine. V tem primeru, če smo predhodno ugotovili (Preglednica 23), da je povprečna cena stanovanja velikosti 50 do 70m<sup>2</sup> v Zagrebu okrog 100.000,00 EUR, in želimo kupiti tako stanovanje, potem lahko dobimo kredit v vrednosti do 50.000,00 EUR. Kot lahko sklepamo iz zgornjega primera, so tako pri hipotekarnih kot tudi pri stanovanjskih kreditih razlike kar očitne. V primeru hipotekarnih kreditov je najugodnejša Raiffeisen banka z najnižjo obrestno mero (7,50 %), najnižjo EOM (7,94 %) in z mesečno anuiteto od 463,51 EUR. Najdražja banka je spet Hypo Alpe Adria banka z obrestno mero 9,99 %, EOM od 10,86 % ter končnim zneskom kredita, ki znaša 96.659,41 EUR. To je slabih 10.000 EUR več od zneska, ki bi ga plačali pri Raiffeisen banki.

## 8.5 Potrošniška košarica in povprečni mesečni stanovanjski stroški

Obračun cen življenjskih potrebščin oziroma potrošniške košarice je narejen za štiričlansko družino, katere člani so starši dveh šolskih otrok. Cene živil in higienskih izdelkov so bili zbrani v več trgovinah za vsako mesto posebej. Izbrane so najnižje cene posameznih izdelkov. Stanovanjski stroški so povprečni režijski stroški za stanovanje velikosti 60 m<sup>2</sup> ter stroški obnove gospodinjskih aparatov in pohištva. Režijski stroški vključujejo stroške za električno energijo, vodo, ogrevanje, čistočo, komunalno nadomestilo in prispevke v skupni sklad stavbe. Družine, ki so prisiljene najeti stanovanje, morajo nameniti dodatnih 250,00 EUR. To je hrvaško povprečje; v večjih mestih so višje tudi najemnine. Predpostavka je tudi, da družina nima osebnega avtomobila ter uporablja izključno storitve javnega prevoza. Tako so v stroške prevoza vključene cene dveh mesečnih vozovnic za občane ter dveh mesečnih solških kart za območje prve cone. Glede na to, da del delavcev prihaja iz predmestja in sosednjih mest, so transportni stroški lahko višji od navedenih. Stroški kulture vključujejo en družinski odhod v kino, redno branje ene mesečne revije in dnevno branje dnevnega časopisa.

*Preglednica 21: Potrošniška košarica štiričlanske družine v Mestu Zagrebu, Puli in Osijeku (NHS, 2012)*

	<b>MESTO ZAGREB</b>	<b>PULA</b>	<b>OSIJEK</b>
	<b>(kn)</b>	<b>(kn)</b>	<b>(kn)</b>
Hrana in pijača	2.514,29	2.950,65	2.534,39
Higiena	464,93	462,98	460,13
Obleka in obutev	834,32	853,92	748,38
<b>Stanovanje</b>	<b>1.764,59</b>	<b>1.856,29</b>	<b>1.723,26</b>
	<b>(235,97 EUR)</b>	<b>(247,16 EUR)</b>	<b>(229,46 EUR)</b>
Prevoz	580,00	740,00	570,00
Kultura	377,00	315,00	285,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>6.535,13</b>	<b>7.178,84</b>	<b>6.321,16</b>
	<b>(870,19 EUR)</b>	<b>(955,90 EUR)</b>	<b>(841,70 EUR)</b>

Potrošniška košarica štiričlanske družine na Hrvaškem za avgust 2011 znaša 6.724,55 kn oziroma 895,41 EUR, kar je za 0,06 % več kot prejšnji mesec istega leta. V Mestu Zagrebu je, po podatkih iz zgornje preglednice, vidno, da je ta znesek nekoliko manjši od hrvaškega povprečja, in sicer za slabih 200 kn ter znaša 6.535,13 kn oziroma 870,19 EUR. Najcenejša potrošniška košarica in tudi najnižji stanovanjski stroški so v Osijeku, medtem ko so najvišji v Puli.

## 8.6 Možnosti najema ali nakupa stanovanja

Na osnovi vseh zbranih in prikazanih podatkov bomo predstavili, kakšno stanovanje si mladi par lahko privošči v hrvaški prestolnici oziroma ali se bolj splača najem ali nakup stanovanja ter kakšni so pogoji in stroški najema javno najemnega stanovanja ali pridobitve službenega stanovanja.

Višine najemnin v javno najemnih stanovanjih, višine najemnin v tržnih stanovanjih ter zneski mesečnih anuitet v primeru nakupa stanovanja, kot tudi stroški službenih stanovanj, bodo prikazani v spodnji preglednici. Prikazan bo tudi znesek najema tržnega ali javno najemnega stanovanja in znesek nakupa stanovanja za obdobje tridesetih let ter znesek uporabe službenega stanovanja za obdobje petih let.

V preglednici bo prikazan tudi končni znesek najema ali nakupa stanovanja, kjer bodo vpoštevani tudi mesečni stanovanjski stroški, ki jih je najemjemalec ali lastnik stanovanja dolžan plačevati.

*Preglednica 22: Pregled možnosti rešitev stanovanjskega problema mladega para*

	Velikost stanovanja	Višina mesečne najemnine (EUR)	Višina mesečne anuitete (EUR)	Mesečni stanovanjski stroški (EUR)	Znesek najema ali nakupa stanovanja (EUR)	Končni znesek najema ali nakupa stanovanja (EUR)	Znesek uporabe službenega stanovanja po 5 letih (EUR)
<b>Javno najemna stanovanja</b>	60 m <sup>2</sup>	115,00	-	235,97	41.400,00	126.349,20	-
<b>Službena stanovanja</b>	40 - 70 m <sup>2</sup>	-	-	235,97	-	-	14.158,20
<b>Najem stanovanja na trgu</b>	50 - 70 m <sup>2</sup>	481,00	-	235,97	173.160,00	258.109,20	-
<b>Nakup stanovanja na trgu</b>	50 - 70 m <sup>2</sup>	-	579,69	235,97	208.688,40	293.637,60	-

Po podatkih (Preglednica 22) je razvidno, da je ena od možnosti rešitve stanovanjskega problema mladega para najem javno najemnega stanovanja v lastništvu Mesta Zagreba. Višina mesečne najemnine je dokaj ugodna ter za stanovanje velikosti 60 m<sup>2</sup> znaša približno 115,00 EUR. Problem je,

ker se stanovanje lahko najame za obdobje petih let in čeprav obstaja možnost podaljšanja za isto časovno obdobje, to ne daje popolnega zagotovila, da bomo lahko ostali v tem stanovanju. Drugi in v bistvu največji problem je pridobitev takih stanovanj; namreč, v Mestu Zagrebu je na razpolago zelo malo javno najemnih stanovanj in tudi pogoji pridobitve so zahtevni. Če pa vzamemo, da je mladi par izpolnil pogoje in pridobil javno najemno stanovanje v skupnem obdobju 30 let, potem so stroški tega stanovanja 41.400,00 EUR.

Drugi način rešitve stanovanjskega problema je pridobitev službenega stanovanja, kar je najugodnejša, ampak obenem tudi najbolj nemogoča rešitev. V Mestu Zagrebu edino MORH ponuja možnost pridobitve službenih stanovanj; teh je le 94 in kot sem prej omenila, jih je zelo težko pridobiti, saj je interes nadrejenih oziroma tistih, ki dajejo stanovanja na uporabo, vprašljiv in se z njimi na veliko manipulira. Če vse spregledamo in mladi par pridobi službeno stanovanje v uporabo, potem plačuje le stroške uporabe stanovanja (vodo, elektriko, plin, telefon, režijske stroške stavbe, ...), medtem ko mesečno najemnino, stroške stanovanjskega sklada, stroške rednega vzdrževanja in opreme stanovanja ne plačuje. Te stroške plačuje MORH. Glede na to da stanovanje pridobijo na uporabo za obdobje trajanja dolžnosti ali službe oziroma večinoma na obdobje 5 let, potem stroški uporabe službenega stanovanja znašajo 14.158,20 EUR.

Zadnji dve rešitvi sta tržni najem stanovanja ali nakup stanovanja. Če vzamemo, da mladi par v obdobju 30 let plačuje najemnino za stanovanje velikosti od 50 do 70 m<sup>2</sup> na območju Mesta Zagreba v višini 481 EUR, ga to na koncu stane 173.160,00 EUR. Če se odloči za nakup stanovanja, je tržna cena stanovanja iste velikosti, kot je zgoraj omenjeno, približno 100.000,00 EUR. Recimo, da mladi par nima gotovine za nakup takega stanovanja in se odloči za najem kredita pri banki ter za najugodnejše pogoje kreditiranja in izbere stanovanjski kredit Privredne banke Zagreb v znesku 100.000,00 EUR na obdobje 30 let, je mesečna anuiteta takega kredita 579,69 EUR in končen strošek nakupa stanovanja 208.688,40 EUR.

Glede na podatke iz zgornje preglednice bomo primerjali prvo, tretjo in četrto možnost pridobitve stanovanja (službena stanovanja zaradi majhnega števila stanovanj in »visokih« pogojev za pridobitev lahko črtamo iz seznama rešitev).

Ne glede na to, ali se par odloči za najem ali nakup stanovanja, se moramo zavedati, da najem stanovanja ni samo najemnina, ki jo plačamo enkrat mesečno, ampak zraven spada še kar nekaj drugih stroškov. Enako je tudi v primeru nakupa stanovanja. Ponavadi je potrebno stroškom najemnine

oziroma stroškom mesečne anuitete dodati tudi stroške, ki nastanejo ob uporabi stanovanja. To so stroški ogrevanja, stroški elektrike, vode, plina, stanovanjski sklad (le v primeru lastnega stanovanja; če imamo stanovanje v najemu, so to stroški lastnika stanovanja) in seveda še stroške kakšnega internetnega priključka. Ti mesečni stroški na območju Zagreba znašajo 235,97 EUR.

V tem namenu je prikazan (Preglednica 22) tudi končni znesek najema ali nakupa stanovanja vključno s stanovanjskimi stroški. Iz teh podatkov je razvidno, da je plačevanje najemnine javno najemnega stanovanja daleč najcenejše – mladi par v obdobju tridesetih let plača znesek 126.349,20 EUR, kar je za dobrih 130.000,00 EUR cenejše v primerjavi z najemom tržnega stanovanja (strošek najema tržnega stanovanja je skupaj s stanovanjskimi stroški 258 109,20 EUR), medtem ko je za skoraj 170.000,00 EUR cenejše glede na strošek nakupa stanovanja (strošek nakupa stanovanja skupaj s stanovanjskimi stroški znaša 293 637,60 EUR). To so precej velike razlike; razlika med nakupom stanovanja in najemom javno najemnega stanovanja je večja od cene, ki jo plačamo za najem javno najemnega stanovanja za obdobje 30 let. Seveda bi to bila najboljša rešitev stanovanjskega problema mladega para, a je po drugi strani možnost pridobitve takih stanovanj majhna. Na tgu jih je le 57, medtem ko je število mladih družin, ki so v stiski in ki bi lahko kandidirale za taka stanovanja, veliko večje. Postavlja se vprašanje, ali je sploh smiselno primerjati najem javno najemnega stanovanja z najemom tržnega stanovanja ali z nakupom stanovanja.

Druga cenovno najugodnejša možnost je tržni najem stanovanja, ki je za 35 500,00 EUR cenejši od nakupa stanovanja. To razliko mladi par lahko tudi privarčuje, če se odloči za najem, saj je to razlika med mesečno anuiteto in mesečno najemnino v obdobju 30 let. V idealnih razmerah bo mladi par ta znesek privarčeval, ampak je v današnjih časih to težko predstavljivo. V primeru, da se mladi par odloči za nakup stanovanja, bo imel po 30 letih lastno stanovanje, ki ga bo lahko tudi prodal in prišel do kapitala. Pri tem se pojavlja problem, ker so cene stanovanj v zadnjih let naraščale in dosegle mejo oziroma presegle kupno moč prebivalstva. Posledice finančne krize so zaostrole pogoje in podražile vire financiranja. Nakup nepremičnine je tako za mlade zelo drag in si ga težko privoščijo. Zato je v današnjih časih za mlade najem stanovanja skoraj edina rešitev, če se želijo osamosvojiti. Zavedati se moramo, da tudi to ni najboljša rešitev, saj v primeru, da se par odloči za najem stanovanja, bo po 30 letih še vedno imel status najemnika, ne bo imel lastnega doma in bo še vedno skoraj brez privarčevanega kapitala.

Ne glede na to, ali se par odloči za najem ali nakup stanovanja, se moramo zavedati, da so stroški mesečne najemnine ali mesečne anuitete vključno s stanovanjskimi stroški precej visoki. Če povprečni

tržni najemnini (481,00 EUR) oziroma mesečni anuiteti (579,69 EUR) prištejemo še stroške tekočega vzdrževanja stanovanja (235,97 EUR), stroški skoraj da presegajo povprečno plačo, ki je u Mestu Zagrebu februarja letos znašala 6.289 kn oziroma 831 EUR (Hina, 2012).

Na koncu se vse skupaj kar nabere in dobro je, da se vseh teh stroškov zavedamo še pred samim najemom ali pa nakupom stanovanja.



## 9 ZAKLJUČEK

Stanovanjska politika je ena najpomembnejših sestavin družbenega in gospodarskega razvoja družbe, organizacije in ureditve prostora ter dviga življenjskega standarda prebivalstva. Neustrezne stanovanjske razmere v družbi so skoraj vedno glavni vzrok za socialno nezadovoljstvo in vznemirjenost državljanov. Z ustrežno politiko lahko zagotovimo dolgoročne modele in koncept razvoja stanogradnje ter okvirje za razvoj uspešne arhitekture in kakovostega urbanizma. V diplomski nalogi zato skušamo predstaviti stanje stanovanjske politike v Republiki Hrvaški skozi zgodovino; stanje pred letom 1991, po letu 1991 in stanje stanovanjske politike danes.

Do začetka 20. stoletja imamo zelo malo informacij o razvoju stanovanjske politike na Hrvaškem. Urbani in gospodarski razvoj je bil takrat zelo počasen. Šele v dvajsetih letih prejšnjega stoletja je prišlo do povečanja mestnega prebivalstva in s tem tudi do povečanja stanovanjske gradnje. V času socializma smo imeli različne poskuse reševanja stanovanjskega problema, predvsem z gradnjo družbenih stanovanj, vendar je bil sistem dokaj neučinkovit in neuspešen ter je povzročal mnoge neenakosti med prebivalstvom.

Za obdobje po domovinski vojni je značilno, da stanovanjska politika postaja področje socialne politike, iz katere se država umika. Neodgovornost države za nastanitev ljudi kot tudi vojna uničenja, problemi preskrbe beguncev in izseljencev ter gospodarska kriza so stanovanjsko krizo še dodatno poglobili. Edina resna pobuda je bila v tem obdobju prodaja družbenih stanovanj in njihova privatizacija. Pojavil se je problem, ker zbrana sredstva od prodaje stanovanj niso bila pravilno uporabljena in razporejena. Mnogi so prišli do lastnega stanovanja po izredno nizki ceni. To je bilo obdobje mnogih manipulacij in stanovanjskih zlorab.

V današnjih časih Hrvaška skuša rešiti nepremičninski trg in nastalo stanovanjsko krizo z uvedbo davka na nepremičnine. To je le eden od korakov, ki naj bi pripomogel k izboljšanju stanovanjske problematike. K posodobitvi stanovanjske politike na Hrvaškem bodo zagotovo prispevali tudi pristopni procesi pridružitve in članstvo Hrvaške v EU. Namreč, Hrvaška je začela usklajevati in razvijati svojo zakonodajo v skladu s pravnim redom EU.

V diplomski nalogi smo največ pozornosti namenili iskanju rešitve, ki bi mladim zagotovila oziroma omogočila reševanje stanovanjskega vprašanja. Vsak posameznik si namreč prizadeva za lastno stanovanje in to željo razvršča na sam vrh prednostnih nalog in potreb. Analizirali smo vse možnosti, ki jih Mesto Zagreb ponuja kot rešitev omenjenega problema, in sicer: najem javno najemnih

stanovanj v lastništvu Mesta Zagreba, uporaba službenih stanovanj, tržni najem stanovanja in nakup stanovanja na področju Mesta Zagreba.

Ugotovili smo, da edino Mesto Zagreb ponuja najem javno najemnih stanovanj, ki pomagajo mladim, da lažje in ceneje pridejo do stanovanja. To je zelo dobra pobuda, tudi višina najemnine je dokaj nizka, ampak pojavlja se problem, ker teh stanovanj še zdaleč ni dovolj; zaenkrat je na razpolago le 57 takih stanovanj. Rezultati analize kažejo tudi, da je uporaba službenih stanovanj skoraj nemogoča; število ponujenih stanovanj je izredno majhno in namenjen so predvsem raznim ministrom, namestnikom in generalom. Kot edina možnost rešitve stanovanjskega vprašanja mladih postaja tržni najem stanovanja ali nakup stanovanja. V diplomski nalogi smo analizirali višine najemnin in cene stanovanj na območju mesta Zagreba kot tudi pogoje kreditiranja v primeru nakupa stanovanj. Obravnavali smo pozitivne in negativne strani tržnega najema in nakupa stanovanja. Ugotovili smo, da v primeru nakupa stanovanja obstaja problem dolgoročnega financiranja; finančna kriza je zaostila in podražila pogoje financiranja. Najem stanovanjskega kredita za nakup stanovanja je tako zelo velik zalogaj za vsakega, še posebej za mlade družine, ki še nimajo privarčevanega kapitala. Rešitev stanovanjskega problem z nakupom stanovanja je tako za njih zelo draga rešitev, ki si jo težko privoščijo. Če danes mladi par s povprečnima plačama kupuje stanovanje, ga lahko kupi le z zadolževanjem, kjer se zadolži za najmanj 20 let. Zavedati se moramo, da tudi plačilo mesečne anuitete skupaj s stanovanjskimi stroški presega trenutno mesečno hrvaško plačo. V primeru, da se mladi par odloči za najem stanovanja, je mesečna najemnina nekoliko nižja v primerjavi z mesečno anuiteto kredita. Lahko sklepamo, da je glede na finančno stran, najem stanovanja boljša rešitev od nakupa stanovanja. Po drugi strani se moramo zavedati, da nam nakup stanovanja, ki ima določeno tržno vrednost, zagotavlja kapital za prihodnost; da lahko z njegovo prodajo ali najemom dostojno živimo v starosti dokler v primeru najema stanovanja imamo tudi po tridesetih letih status najemnika, nimamo lastne strehe nad glavo in nimamo rešenega stanovanjskega problema.

Mlade družine si tako, zaradi visokih cen stanovanj in še višjih stroškov stanovanjskih kreditov, največkrat rešujejo svoj stanovanjski problem kar doma pri starših z dozidavo ali nadzidavo ali pa z najemom stanovanja.

Na koncu diplomske naloge lahko ugotovimo, da so mladi v zelo nezavidljivem položaju; rešitev stanovanjskih problemov je zanje skoraj nemogoče dejanje zaradi visokih cen stanovanj, nizkih dohodkov gospodinjstev, zaposlitve za določen čas in brezposlenosti mladih.

## VIRI

APN. 2012. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

<http://www.apn.hr/hr/izvjesca-25> (Pridobljeno 02.02.2012.)

Benić, B. 2011. Je li politika u Hrvatskoj kočnica razvoja suvremenog stanovanja. Seminarski rad. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: str. 8-11

Bežovan, G. 1987. Stanovanje i stambena kriza, Zagreb, CDD.

Bežovan, G. 1994. Prilog preispitivanju potencijala za razvoj socijalnog stanovanja u Hrvatskoj. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet: str. 89-96

Bežovan, G. 1996. Problemi stanovanja starijih osoba i mogućnosti promocije novih strategija. Zagreb, Revija za socijalnu politiku 3, 2: 117-126.

<http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/472> (Pridobljeno 22.01.2012.)

Bežovan, G. 2004a. Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Studijski centar socijalnog rada Pravnog fakulteta: str. 25

Bežovan, G. 2004b. Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja. Zagreb, Revija za socijalnu politiku 11, 1: 90-104

<http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/70> (Pridobljeno 03.02.2012.)

Bežovan, G. 2007a. Europska stambena povelja. Zagreb, Revija za socijalnu politiku 14, 3-4: 391-399

<http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/728> (Pridobljeno 03.03.2012.)

Bežovan, G. 2007b. Stanovanje i stambena politika. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: str. 2-12

[http://virtual.arhitekt.hr/II/SUSTAN/Dijeljeni%20dokumenti/PRIRU%C4%8CNIK%20I%20TEKSTOVI/TEKSTOVI/BEZOVAN-Stanovanje\\_i\\_stambena\\_politika.pdf](http://virtual.arhitekt.hr/II/SUSTAN/Dijeljeni%20dokumenti/PRIRU%C4%8CNIK%20I%20TEKSTOVI/TEKSTOVI/BEZOVAN-Stanovanje_i_stambena_politika.pdf) (Pridobljeno 02.02.2012.)

Bežovan, G., Matković, T., Puljiz, V., i dr. 2008. Socijalna politika Hrvatske. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet: str. 337-386

Bežovan, G. 2010. Analiza sustava subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja te prakse gradnje socijalnih stanova u Hrvatskoj. Izvorni znanstveni rad. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet: str. 6-15

Burza nepremičnin. 2012. Internetni portal o zbivanjima vezanim uz tržište nekretnina.  
<http://www.burza-nekretnina.com/> (Pridobljeno 07.06.2012.)

Crozilla. 2012. Internetni portal za nekretnine.  
<http://www.crozilla-nekretnine.com> (Pridobljeno 30.05.2012. in 09.06.2012.)

DZS. 1991. Popis stanovništva 1991.  
<http://www.dzs.hr/> (Pridobljeno 24.05.2012.)

DZS. 2001. Popis stanovništva 2001.  
<http://www.dzs.hr/> (Pridobljeno 25.05.2012.)

DZS. 2011. Popis stanovništva 2011.  
<http://www.dzs.hr/> (Pridobljeno 25.05.2012.)

DZS. 2012a. Popis stanovništva, različna leta.  
<http://www.dzs.hr/> (Pridobljeno 24.05.2012.)

DZS. 2012b. Statističke informacije 2012.  
<http://www.dzs.hr/> (Pridobljeno 21.05.2012.)

Franić, T. S., Korlaet L., Vranić D. 2005. Prilog analizi stambenih politika i planske stanogradnje Nizozemske i Hrvatske. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: str. 196-200

Fröhlich, Z. 2002. Housing policy and economic development: the Croatian case. Paper to be presented at the 42<sup>nd</sup> European Regional Science Association Congress, Dortmund. Zagreb Chamber of Economy, Croatia: str. 2-4  
<http://www.raumplanung.tu-dortmund.de/rwp/ersa2002/cd-rom/papers/061.pdf> (Pridobljeno 11.04.2012.)

Fröhlich, Z., i dr. 2003. Hrvatska u 21. stoljeću – stanovanje. Zagreb, Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo, Ured za strategiju razvitka republike Hrvatske: str. 28-35

<http://www.udruga-proljece.hr/Dokumenti/stanovanje%202003.pdf> (Pridobljeno 23.04.2012.)

HINA. 2012. Hrvatska izvještajna novinska agencija

<http://webserv2.hina.hr/hina/web/index.action> (Pridobljeno 23.05.2012.)

Holub, V. 2009. Stanovanjska politika in možne oblike oskrbe stanovanj. Diplomski naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta (samozaložba V. Holub): str. 13-15

<http://dkum.uni-mb.si/Dokument.php?id=11060> (Pridobljeno 30. 03. 2012.)

Klempić Bogadi, S., Spevec, D. 2009. Croatian cities under transformation: New tendencies in housing and segregation. Oxford, Blackwell Publishing LTD.: str. 455-458

Knezović, G., 2012. Stručnjaci složni: Porez na imovinu je itekako nužan. Portal Business.hr. Objavljeno: 02.02.2012

<http://www.business.hr/ekonomija/strucnjaci-slozni-porez-na-imovinu-je-itekako-nuzan> (Pridobljeno 07.05.2012.)

Latifić, I. 1997. Jugoslavija 1945 – 1991, razvoj privrede i društvenih delatnosti. Beograd, Društvo za istinu o antifašističkoj narodno oslobodilačkoj borbi u Jugoslaviji (1941-1945): str. 146-148

Lujanen, M. 2004. Social Housing and its Role in Housin Polices. European Network of Housing Research (ENHR), International Housing Conference. Cambridge, University of Cambridge: str. 12

[http://www.enhr2004.org/files/new\\_papers/Lujanen%20Martti%5B1%5D.pdf](http://www.enhr2004.org/files/new_papers/Lujanen%20Martti%5B1%5D.pdf) (Pridobljeno 01.04.2012.)

Mesto Zagreb. 2012. Službene stranice Grada Zagreba, Stanovi i poslovni prostori.

<http://www.zagreb.hr/default.aspx?id=35533> (Pridobljeno 30.05.2012.)

MFIN. 2012. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Državni proračun Republike Hrvatske.

<http://www.mfin.hr/hr/drzavni-proracun-2006> (Pridobljeno 18.06.2012.)

Mlinar, I., Trošić, M. 2004. Parkovi zagrebačkih stambenih naselja izgrađenih između dva svjetska rata. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet: str. 32-40

NHS. 2012. Nezavisni hrvatski sindikati, Gospodarska kretanja u Republici Hrvatskoj, Sindikalna košarica.

<http://www.nhs.hr/gospodarstvo/kosarica/> (Pridobljeno 29.05.2012.)

Odluka o najmu javno najamnih stanova, *Službeni glasnik Grada Zagreba*, 7/09.

<http://www.zagreb.hr/UserDocsImages/ODLUKA%20javno%20najamni%20stanovi.pdf> (Pridobljeno 31.05.2012.)

Perković, Z., Seferagić, D. 1996. Housing Policy in Europe – Croatia. London, GBR: Routledge, str. 315

Polanc, A. 2005. Instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba A. Polanc): str. 8

Pravilnik o korištenju i opremanju službenih stanova, *Narodne novine* 106/03

<http://www.propisi.hr/print.php?id=6388> (Pridobljeno 19.09.2012.)

Radović Mahečić, D. 2002. Socijalno stanovanje međuratnog Zagreba. Zagreb, Revija za socijalnu politiku 12, 1: 91-93

<http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/view/23/28> (Pridobljeno 03.02.2012.)

SURS. 2012. Statistični letopis, različna leta.

<http://www.stat.si/index.asp>. (Pridobljeno 19.06.2012.)

Tepuš, M. M. 2004. Analiza modela stambenog financiranja u Republici Hrvatskoj. Zagreb, Hrvatska narodna banka.

Vresk, M. 2002. Grad i urbanizacija. Zagreb, Školska knjiga.

Wegelin, E. 2003. Refugee related housing issues in selected South Eastern European countries. Housing in South Eastern Europe, solving a puzzle of challenges. Paris, Ministerial Housing Conference for South Eastern Europe: str. 41-44

[http://www.coebank.org/upload/infocentre/Brochure/en/Housing\\_in\\_SEE.pdf](http://www.coebank.org/upload/infocentre/Brochure/en/Housing_in_SEE.pdf) (Pridobljeno 25.03.2012.)

Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji, *Narodne novine*, 38/09.

<http://www.zakon.hr/z/371/Zakon-o-dru%C5%A1tveno-poticajnoj-stanogradnji> (Pridobljeno 03.05.2012.)

Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, *Narodne novine*, 174/04.

<http://www.zakon.hr/z/325/Zakon-o-pravima-hrvatskih-branitelja-iz-Domovinskog-rata-i-%C4%8Dlanova-njihovih-obitelji> (Pridobljeno 05.05.2012.)

ZGSTAT. 2012. Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada Zagreba, Odjel za statistiku.

[http://www1.zagreb.hr/zgstat/o\\_zagrebu\\_stat.html](http://www1.zagreb.hr/zgstat/o_zagrebu_stat.html) (Pridobljeno 31.05.2012.)

#### INTERNETNI VIRI:

Erste bank. 2012.

<http://www.erstebank.hr> (Pridobljeno 24.06.2012.)

Hrvatska narodna banka. 2012.

<http://www.hnb.hr/tecajn/htecajn.htm> (Pridobljeno 29.06.2012.)

Hypo Alpe Adria banka. 2012.

<http://www.hypo-alpe-adria.hr> (Pridobljeno 24.06.2012.)

Moj bankar. 2012.

<http://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/> (Pridobljeno 23.06.2012.)

Portal Centar nekretnina. 2012.

<http://www.centarnekretnina.net> (Pridobljeno 07.05.2012.)

Portal Nekretnine. 2012.

<http://www.nekretnine.hr> (Pridobljeno 07.05.2012.)

Portal Nekretnine. 2012.

<http://www.nekretnine.net> (Pridobljeno 07.05.2012.)

Privredna banka Zagreb. 2012.

<http://www.pbz.hr/hr> (Pridobljeno 26.06.2012.)

Raiffeisen BANK. 2012.

<http://www.rba.hr/my/bank/home.jsp?language=HR> (Pridobljeno 24.06.2012.)

Slovar slovenskega knjižnega jezika. 2012.

<http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>

Zagrebačka banka. 2012.

[http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba\\_hr/zabautils/naslovnica/naslovnica](http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabautils/naslovnica/naslovnica) (Pridobljeno 24.06.2012.)