

Aleksandar Draganić Mišel Pavlica Stevo Pucar

# STANogradnja ZA MLADE

## PODRŠKOM DO KROVA



Aleksandar Draganić Mišel Pavlica Stevo Pucar

# STANogradnja ZA MLADE

PODRŠKOM DO KROVA

**Agencija za razvoj preduzeća Eda, Banja Luka**

eda@edabl.org; www.edabl.org

**Za izdavača**

Zdravko Miović

**Autori**

Aleksandar Draganić, Mišel Pavlica, Stevo Pucar

**Urednik**

Miloš Šipragić

**Dizajn**

Nenad Savković

**Štampa**

Grafid d.o.o., Banja Luka

**Za štampariju**

Branislav Ivanković

**Tiraž**

300



**CENTRI CIVILNIH INICIJATIVA**  
**ЦЕНТРИ ЦИВИЛНИХ ИНИЦИЈАТИВА**

Ova publikacija je objavljena uz podršku Centara civilnih inicijativa. Sadržaj publikacije u potpunosti odražava mišljenje autorskog tima Ede, agencije za razvoj preduzeća iz Banja Luke, i ne predstavlja zvanične stavove Centara civilnih inicijativa.

## Sadržaj

Uvod	4
<b>Stambeni problem mladih u BiH</b>	5
Položaj mladih kao opšti društveni problem	6
Tržište nekretnina u BiH	7
Problem sa aspekta tržišta	10
Nova ili stara gradnja	11
Kamatne stope i dostupnost kredita	12
Podrška rješavanju stambenih problema mladih	14
Stvarnost stambenog problema mladih	15
Cijena stanova i kupovna moć	17
Ponašanje mladih ljudi pri kupovini stana	19
Ključna pitanja	19
Struktura cijene novogradnje	20
Mogućnosti za smanjenje cijene	21
<b>Stambena politika i prakse u podršci rješavanju stambenog problema mladih</b>	25
Stambena politika – fokus javnog izbora	26
Socijalizam vs. kapitalizam	29
Postojeće (ne)iskorištene poluge stambene politike	31
Republika Srpska	31
Fond stanovanja Republike Srpske	31
Investiciono-razvojna banka	32
Opštine	33
Foča – svijetao primjer sive realnosti	34
Federacija BiH	35
Kantoni u FBiH	35
Kanton Sarajevo	36
Tuzlanski kanton	38
Hrvatska – POS primjer podsticane stanogradnje	41
Republika Srbija – u potrazi za stambenom politikom	43
<b>Ulaganje u mlade – najbolja investicija</b>	45
Omladina – definicija i broj mladih	46
Zašto su mladi važni?	47
Kako društvo rješava stambene probleme mladih ljudi?	47
Posljedice – odlazak i marginalizacija mladih	50
Kako realizovati projekat podsticane stanogradnje u lokalnoj zajednici?	52
Zaključak	54

## Uvod

Ova publikacija je nastala u okviru projekta Prvi stan koji implementiraju Razvojna agencija *Eda* i Asocijacija za integrisani ekonomski razvoj *Inea*, Tuzla, uz podršku Centara civilnih inicijativa i u saradnji sa institucijama i organizacijama koje se bave pitanjima mladih. Cilj projekta je doprinos uspostavljanju institucionalnih rješenja u svrhu efektivne podrške rješavanju stambenog pitanja mladih u BiH kroz razradu i implementaciju efektivnih instrumenata podrške u rješavanju stambenog pitanja mladih, kako bi ovakva rješenja bila uvrštena u planove ključnih institucija - donosilaca odluka.

Publikacija je rezultat rada eksperata angažovanih na projektu i Koalicionih grupa koje su u okviru projekta uspostavljene u Banjaluci i Tuzli. Oni su dali svoj stručan i kreativan doprinos u svim aktivnostima koje su dovele do nastanka ove publikacije.

Članovi Koalicione grupe u Republici Srpskoj su:

- Srđan Mazalica, poslanik Narodne skupštine Republike Srpske,
- Nikola Baštinac, poslanik Narodne skupštine Republike Srpske, Odbor za pitanja mladih Narodne skupštine Republike Srpske,
- Ognjen Lukić, Ministarstvo finansija, Vlada Republike Srpske,
- Dario Sandić, Ministarstvo za porodicu, omladinu i sport, Vlada Republike Srpske,
- Duško Milojević, Ministarstvo uprave i lokalne samouprave, Vlada Republike Srpske,
- Žarko Malinović, generalni sekretar Omladinskog savjeta Republike Srpske,
- Dr Zoran Blagojević i Dragica Pejić, opština Petrovo.

Članovi Koalicione grupe u Tuzlanskom kantonu su:

- Mehmedović Mersiha, opština Tuzla,
- Svjetlana Kakeš, opština Tuzla,
- Mileko Perkić, opština Tuzla,
- Slobodanka Pranjic, opština Tuzla,
- Bratovčić Arnela, Ministarstvo za rad i socijalnu politiku Tuzlanskog kantona,
- Edisa Ahmić, Ministarstvo finansija Tuzlanskog kantona,
- Husić Sabina, poslanik u Skupštini Tuzlanskog kantona,
- Ivana Ferković, Radio-televizija Tuzlanskog kantona,
- Miralem Tursinovic, Emir Sejranic i Boško Vlajić, hCa/ORC Tuzla,
- Jasna Jašarević, Emir Bašić, Fondacija tuzlanske zajednice,
- Elvir Smajić, IPAK – MGB.

Publikacija sadrži detaljan prikaz tržišnih aspekata stambenih problema mladih, prikaz slučajeva dobre prakse u njihovom rješavanju u BiH i zemljama iz okruženja, kao i prikaz društvenog položaja mladih i njihovog značaja za razvoj lokalnih zajednica i čitavog društva.

Mišel Pavlica

# Stambeni problem mladih u BiH

## Položaj mladih kao opšti društveni problem

Stambeno pitanje, pored zapošljavanja, predstavlja jedan od najkrupnijih izazova sa kojim se velika većina mladih ljudi u Bosni i Hercegovini suočava na samom početku svog produktivnog životnog puta. Prema podacima Komisije za koordinaciju pitanja mladih u BiH<sup>1</sup>, 93% mladih bračnih parova ne posjeduje vlastiti stan ili kuću, a 85% ih živi sa roditeljima, od čega 79% u stanu ili kući koji su u vlasništvu njihovih roditelja, a 6% u iznajmljenim stanovima.

Nemogućnost rješenja stambenog pitanja potpuno sprečava ili značajno usporava mlade u donošenju odluke o zasnivanju porodice, što za posljedicu ima nizak natalitet. Prema podacima Agencije za statistiku BiH, prirodni priraštaj u BiH konstantno opada. I dok je 1996. godine bilo 21.442 više rođenih nego umrlih, u 2005. godini bilo ih je svega 225. U Republici Srpskoj prirodni priraštaj je od 2002. godine stalno negativan. Podatak da se na prvo novorođenče u Brčkom u 2007. godini čekalo dan i po, a da se prva beba u Trebinju rodila tek 3. januara iste godine, najbolje ilustruje problem niskog nataliteta.

Stambeni problem također prisiljava mlade ljude da svoju budućnost traže izvan granica zemlje. Zbog sve manjeg broja mladih, BiH je suočena sa opasnošću da vrlo brzo ostane bez najvažnijeg – ljudskog resursa. Broj mladih između 15 i 29 godina procenjen je na 770.000, što je za oko 315.000 manje nego u odnosu na popis iz 1991. godine, dok se broj radno sposobnog stanovništva u istom periodu smanjio za 500.000<sup>2</sup>. Niska stopa nataliteta i stalan odlazak mladih, školovanih i radno sposobnih ljudi u inostranstvo u potrazi za boljim životom glavni su uzroci poražavajuće demografske slike. Ostanak znači suočavanje sa nizom egzistencijalnih problema koji, pored poteškoća u pogledu osiguranja posla i profesionalnog napredovanja, uključuju i nemogućnost adekvatnog rješenja elementarnog, stambenog pitanja. Na ovaj problem ukazuje i Komisija za koordinaciju pitanja mladih u BiH i preporučuje donošenje stambene politike prema mladima, odnosno mladim bračnim parovima, a ovakvim preporukama pridružuju se i druge organizacije<sup>3</sup>.

1 Izvor: Analiza položaja mladih i omladinskog sektora u BiH, prema Javni poziv za projekte koalicionog zagovaranja - Uputstvo za podnosiocce prijedloga projekata, Projekat: Civilno društvo i građani, Centri civilnih inicijativa, avgust 2008. godina, stranica 7

2 Isti izvor.

3 Na primjer, zbog potrebe unapređenja socijalnog položaja mladih, a posebno mladih bračnih parova, GROZD očekuje od svih nivoa vlasti da osiguraju potpuno funkcionisanje socijalne politike koja će omogućiti finansijsku i nefinansijsku pomoć u pogledu osiguranja stambenog prostora za mlade, a posebno za mlade bračne parove s djecom, što će, između ostalog, biti omogućeno subvencioniranjem cijene nabavke stambenog prostora, kamate na dugoročne kredite ili troškova izgradnje stambenog objekta. (Izvor: Platforma GROZD-a)

Zakon o omladinskom organizovanju je oblast omladinskih politika dao u nadležnost opštinama i gradovima i precizirao ulogu omladinskih organizacija u njihovom donošenju i realizaciji. Iako omladinske politike posvećuju dužnu pažnju stambenoj problematici kod mladih, one ne daju pravu dijagnozu, niti imaju djelotvorne mehanizme za njegovo rješavanje. Uloga omladinskih organizacija u kreiranju i zagovaranju određenih rješenja uglavnom se svela na traženje sredstava za provođenje kulturno-rekreativnih aktivnosti, a dokumenti omladinskih politika predstavljaju uopštene i deklarativne izjave o neophodnosti rješavanja određenih aspekata problema mladih ljudi, dok su u praktičnom smislu svedene na kopiranje nekih „sitnih rješenja“. Informacija o sprovođenju omladinske politike RS za period 2007–2010 ukazuje i na ozbiljan nedostatak sredstava, jer pojedine opštine ne izdvajaju niti 0,01% budžeta za njihovo sprovođenje.

I pored deklarativne spremnosti vlasti da se suoče sa rješavanjem stambenog pitanja mladih i uprkos postojanju određenog broja finansijskih i kreditnih šema, kao što su linije za stambeno kreditiranje Investiciono-razvojne banke Republike Srpske (IRBRS) i Kantona Sarajevo, te slične inicijative lokalnih zajednica, pravi rezultati u pogledu kvalitetnog rješavanja ovog problema još uvijek izostaju.

## Tržište nekretnina u BiH

U glavne faktore koji determinišu cijenu stambenog prostora mogu se ubrojiti:

- odnos ponude i tražnje (broj novih stanova na tržištu, promjene u broju stanovnika),
- finansijski faktori (kreditna politika, kamatne stope, dostupnost kapitala),
- cijena građevinskog zemljišta,
- lokacija i kvalitet gradnje,
- kupovna moć stanovništva (neto plate, zaposlenost) i
- stambena politika zemlje, gradova i opština.

Tržište nekretnina u BiH se u posljednjih desetak godina nalazilo se u dramatičnom usponu, posebno u većim gradovima i na atraktivnim turističkim lokacijama. Ključni tržišni faktori, povećana tražnja, nedovoljna ponuda i relativno laka dostupnost izvora finansiranja, išli su u prilog ovakvoj tendenciji.



Povećana tražnja uzrokovana je situacijom da čitave generacije tokom 90-tih godina prošlog vijeka nisu bile u mogućnosti da riješe stambeno pitanje. Nove stambene izgradnje nije bilo gotovo čitavu jednu deceniju, a postojeći stambeni fondovi su tokom rata značajno uništeni. Povećana tražnja za stambenim prostorom dolazila je do izražaja posebno u većim urbanim sredinama, zbog pritiska uzrokovanog migracijama stanovništva u potrazi za boljim poslom i sigurnijim životom.

Značajniji izvori finansiranja za rješavanje stambenih problema pojavili su se privatizacijom bankarskog sektora i ulaskom stranog finansijskog kapitala. Povećanje dostupnosti ovih izvora za sve veći broj građana i pad kamatnih stopa (iako je prosječna cijena stambenih kredita u BiH uvijek bila viša nego u zemljama u okruženju) dovodi do prividno veće kupovne moći, mjereno kvadratnim metrima stambenog prostora.

Posljedično, dolazi i do značajne nove stambene izgradnje u svim većim gradovima i na drugim atraktivnijim lokacijama, kao i do porasta cijena i profita u građevinskom sektoru. Povećana potreba za stambenim prostorom finansirana lako dostupnim bankarskim kreditima s vremenom se pretvorila u višak tražnje i dovela do dramatičnog i nerealnog rasta cijena, koji je svoju kulminaciju doživio sredinom 2008. godine.

Kao i svuda u svijetu, ekonomska kriza se u realnom sektoru najprije odrazila na sektor stanogradnje i tržište nekretnina. Usljed opšte privredne neizvjesnosti, banke sve teže odobravaju stambene kredite, prosječna cijena zajma raste, a sve se manje građana nalazi u situaciji da sebi priušti dugoročno zaduživanje. Krajem 2008. i početkom 2009. godine, po prvi put u poratnom periodu, dolazi do korekcije cijena stambenog prostora, a tendencija pada prosječne cijene sve je više primjetna u svim većim gradovima.

U najvećim gradovima u BiH cijene su već doživjele dvocifreni procenat pada, tako da je u mjesecu februaru 2009. godine za kvadratni metar stana bilo potrebno u prosjeku izdvojiti oko 2,100 KM. Pregled prosječnih cijena kvadratnog metra stana predstavljen je u narednoj tabeli.

## Cijene stanova u BiH (KM po metru kvadratnom)

Grad	Lokacija	avgust 2008.	februar 2009.	% pada
Sarajevo	<b>prosjeak</b>	<b>2900</b>	<b>2467</b>	<b>15</b>
	Centar	3700	3000	19
	Grbavica	3000	2600	13
	Dobrinja	2000	1800	10
Banja Luka	<b>prosjeak</b>	<b>2733</b>	<b>2333</b>	<b>15</b>
	Centar	3700	3000	19
	Borik	2500	2200	12
	Starčevca	2000	1800	10
Mostar	<b>prosjeak</b>	<b>2100</b>	<b>1900</b>	<b>10</b>
	Centar	2200	2000	9
	periferija	2000	1800	10
Tuzla	<b>prosjeak</b>	<b>2100</b>	<b>1800</b>	<b>14</b>
	Centar	2500	2200	12
	periferija	1700	1400	18
<b>BiH</b>	Prosjeak u većim gradovima	<b>2458</b>	<b>2125</b>	<b>14</b>

Izvor: Agencije za promet nekretninama, investitori, vlastite analize

Pored ekonomske krize, padu tražnje i cijena pogodovalo i nekoliko elemenata karakterističnih za domaće tržište. Tražnja izostaje i zbog toga što je dobar dio kreditno sposobnog stanovništva relativno jednostavno (mada ne i povoljno) uspio riješiti svoj stambeni problem, a špekulantska kupovina se, zahvaljujući anticipiranom padu cijena, također značajno smanjila. Na strani ponude ima sve više praznih stanova koji čekaju malobrojne i sve zahtjevnije kupce. Bez obzira na protivvrječne medijske informacije i prognoze o daljem kretanju cijena nekretnina, i ekonomski laici znaju šta se dešava kada je ponuda velika, a tražnja mala.

## Problem sa aspekta tržišta

Ukoliko isključimo druge elemente koji utiču na formiranje cijena na tržištu nekretnina (kamatne stope i dostupnost kapitala, cijene rada, materijala i energenata i sl.), prema tržišnoj logici, manjak ponude podiže cijene i profite, što privlači nove investitore. Povećana gradnja povećava ponudu i obara cijene, sve dok se odnos ponude i tražnje ne izbalansira, a cijene se ne uspostave na realnom nivou.

Ipak, stvari rijetko stoje kao u prethodno opisanom modelu, jer tržište nekretnima gotovo nikad nije perfektno. Ono je posebno imperfektno u većim gradovima gdje postoji velik interes investitora, ali i u malim sredinama gdje nema mogućnosti ostvarivanja profita, pa nema ni stambene izgradnje. U ovakvim su situacijama intervencije vlasti važne kako bi se narušeni tržišni odnosi što prije uspostavili.

Imperfektnost tržišta nekretnina karakteristična za veće sredine, može se predstaviti na primjeru Banje Luke. Prodajna cijena kvadratnog metra novoizgrađenog stambenog prostora na atraktivnim gradskim lokacijama prešla je sredinom 2008. godine iznos od 3,000 KM po metru kvadratnom, a da istovremeno cijena koštanja uglavnom nije bila viša od 1,500 KM po kvadratu. Normalno bi bilo očekivati da će visoke stope prinosa privući nove investitore koji su spremni da u prodajnu cijenu kalkulišu značajno niže profite i tako doprinijeti njenom približavanju cijeni koštanja.

Zbog rijetkosti građevinskog zemljišta na perspektivnim lokacijama, sa jedne, i komplikovanosti procedura za obezbjeđenje neophodnih dozvola i saglasnosti za gradnju, sa druge strane, slobodno funkcionisanje tržišta je ograničeno. Građevinski lobiji na razne (legalne, ali i polulegalne) načine ograničavaju konkurenciju u preuzmanju interesantnog građevinskog zemljišta, zadržavajući za sebe povlaštenu poziciju i sprečavajući slobodno formiranje cijena. Komplikovanost procedura za dobijanje potrebnih dozvola i saglasnosti značajno otežava ulazak spoljnih investitora na tržište i otvara prostor za korupciju.

## Nova ili stara gradnja

Ne postoje bitne razlike u funkcionisanju tržišta novih i polovnih stanova, jer se kretanja u jednom segmentu brzo i lako prelijevaju u drugi. U opredjeljenju da li da kupe novi ili da renoviraju polovni stan, kupci su suočeni sa nizom dilema opisanih u narednom tekstu.

Nova naselja najčešće se grade uz maksimalno iskorištenje građevinskog zemljišta i prostora, sa najvećim mogućim koeficijentom izgrađenosti i gustoćom naseljenosti. U velikom broju slučajeva, ne vodi se nimalo računa o aspektu kvaliteta života za buduće stanare, niti o renomeu firme koja gradi stanove za nove kupce i buduće poslovne poduhvate. Sve je podređeno ostvarivanju maksimalnog profita u što kraćem roku.

Prisutan je i fenomen „nemjerljivosti kvaliteta“, jer nema gotovo nikakve garancije za kvalitet građenja. Koncept gradnje novih naselja svodi se na prosto zadovoljenje urbanističkih propisa i forme, a gradnja pratećih infrastrukturnih objekata, kao što su škole, dječiji vrtići, igrališta, zelenilo, parkovi i slično, najčešće potpuno izostaje. Zato se može reći da se u posljednje vrijeme u građenju vrlo rijetko sreće pojam brend, a (n)ovoj gradnji s pravom dodjeljuje epitet „nehumane“ gradnje.

U poređenju sa novogradnjom, stariju (predratnu) gradnju najčešće karakteriše bolja mikrolokacija i infrastrukturna opremljenost. U slučaju stare gradnje u cijenu stana najčešće ulaze parkirno mjesto, ostava, kao i određene zajedničke prostorije, dok je kod nove gradnje ove pogodnosti potrebno dodatno platiti. Mane starije gradnje uključuju tehnološku dotrajalost materijala i instalacija i nemogućnost adaptacije čitavog objekta (zgrade). Struktura cijene stare gradnje uključuje zbir vrijednosti zemljišta, doprinosa i ostatka građevinske vrijednosti, kao i dobit u kojoj su ukalkulisane lokacijske i infrastrukturne pogodnosti.

Zahvaljujući lošim urbanističkim rješenjima (vanjsko infrastrukturno uređenje) i čestim i krupnim problemima koji najčešće prate novu gradnju (loš kvalitet radova, materijala i opreme, uz nepoštivanje projekta), mnogi kupci se ipak odlučuju za stariju gradnju uz odgovarajuće adaptacije, što drži cijene polovnih stanova na visokom nivou.

## Kamatne stope i dostupnost kredita

Zahvaljujući ekspanziji stambenih kredita, većina kreditno sposobnih građana BiH uspjela je da u protekloj deceniji riješi svoj stambeni problem. Ipak, u poređenju sa okruženjem, kamatna stopa na ove kredite bila je uvijek viša za koji procentni poen, što se najčešće pravdalo nestabilnim okruženjem, tj. rizikom karakterističnim za zemlju, iako nema evidencije o većem procentu kreditne devijacije u BiH od standarda. Iz pregleda raspoloživih kreditnih linija za stambene kredite u BiH, veoma je teško utvrditi efektivnu kamatnu stopu, s obzirom da je većina banaka uslovljava iznosom traženog kredita i vlastitih sredstava raspoloživih za investiciju, a u nekim slučajevima i kretanjem EURIBOR-a. Izuzimajući kreditne linije IRBRS-a i Kantona Sarajevo, efektivna kamatna stopa na stambene kredite kod komercijalnih banaka kreće se u rasponu između 8 i nevjerojatnih 15%.

Pregled kamatnih stopa na stambene kredite u BiH, april 2009. godine

Institucija / Banka	Kamatna stopa (%)
IRB RS	3,60 - 5,60
Kanton Sarajevo	5,99
ABS banka	7,77 - 9,95
Sao Paolo	od 7,81(za mlade)
Uni Credit	9,95 (za mlade bračne parove)
Hypo Alpe Adria	9,00 - 11,16
Volksbank	9,52 - 10,63
ProCredit	9,71 - 14,80
Nova banka	3,00 - 5,50 + EURIBOR (13,14)

Izvor: Internet stranice banaka i institucija

Visoka kamatna stopa predstavlja samo jedan dio problema. Postojeće kreditne linije nisu dostupne najvećem broju mladih ljudi; jedan dio ne može da obezbjedi tražene instrumente obezbjeđenja, u vidu hipoteke ili žiranata, dok mnogi nemaju stalno zaposlenje ili rade u neformalnom sektoru. Čak i oni koji su stalno zaposleni, ne mogu prihvatiti visoko kreditno zaduženje koje podrazumijeva kupovina stana, jer mjesečna plata nije dovoljna da pokrije ratu kredita ili im ne ostaje dovoljno sredstava za normalan život. Pri odobravanju stambenih kredita

banke su vrlo rigorozne i najčešće traže slijedeću dokumentaciju:

- popunjen zahtjev za kredit,
- ovjerene kopije ličnih karata za tražioca kredita, sudužnika, žiranta i članove domaćinstva,
- kopiju prijave prebivališta za tražioca kredita, sudužnika, žirante i članove domaćinstva,
- dokaz o primanjima tražioca kredita,
  - tri zadnje platne liste,
  - tri zadnja izvoda sa tekućeg računa,
  - izjava firme o redovnim primanjima,
  - za samostalne preduzetnike, prijavu poreskoj upravi poreza na neto dobit,
- za kupovinu nekretnine,
  - predugovor o kupoprodaji nekretnine,
  - zemljišno-knjižni izvadak,
  - ovjerena kopija lične karte i prijave prebivališta vlasnika nekretnine,
- za gradnju nekretnine,
  - građevinsku dozvolu ili urbanističku saglasnost,
  - predračun radova,
- za hipoteku,
  - ovjerenu kopiju lične karte,
  - prijavu prebivališta vlasnika nekretnine,
  - ZK izvadak ne stariji od mjesec dana i
  - procjenu vrijednosti nekretnine u 3 kopije.

Skoro polovina ljudi između 15 i 24 godine nije zaposlena, što znači da je nezaposlenost mladih gotovo dvostruko veća od nezaposlenosti ukupnog stanovništva. Sa aspekta banaka, mladi predstavljaju najrizičniju grupu klijenata, s obzirom na to da najčešće nemaju kreditnu istoriju, da rade u firmama sa niskim i nesigurnim primanjima i da nisu u mogućnosti da kao obezbjeđenje ponude hipoteku ili kvalitetne žirante. Zato kod većine zajmodavaca mladi ne uživaju posebne pogodnosti. Izuzetak predstavljaju malobrojne banke koje izlaze u susret mladima nudeći nešto nižu kamatnu stopu i kreditne šeme koje se plasiraju u saradnji sa institucijama kao što su IRB RS ili Kanton Sarajevo, gdje je kamatna stopa također nešto povoljnija, ali su procedure za odobravanje kredita zahtjevnije, komplikovanije i dugotrajnije. Ako se u obzir uzme sve prethodno navedeno, jasno je zašto su postojeći stambeni krediti dostupni vrlo malom procentu mladih ljudi u BiH i zašto im je potrebna pomoć institucija vlasti.

## Podrška rješavanju stambenih problema mladih

U praksi razvijenih zemalja, ljudi iz nižih dohodovnih grupa stambeno se obično zbrinjavaju preko socijalnih stanova u vlasništvu lokalnih vlasti ili putem stambenih vaučera koji im omogućuju da na tržištu iznajme stan koji im najbolje odgovara. Oba ova sistema su prisutna u velikom broj zemalja i imaju svoje prednosti i mane. U SAD i Njemačkoj od ranih 90-tih godina vlasti su počele sa subvencioniranjem stanovanja socijalno ugroženim porodicama putem vaučera i gotovog novca sa ciljem da one same nađu stan koji im odgovara i da se spriječi njihova getoizacija u socijalnim zgradama i naseljima. Rezultati su do sada zadovoljavajući i sve se više sredstava svake godine prebacuje sa subvencioniranja stanova na socijalno ugrožene porodice.

Suprotno ovim iskustvima, u BiH je u protekloj deceniji izvršena privatizacija kompletnog stambenog fonda, pa gotovo da i nema stanova koji su u javnom vlasništvu. S druge strane, postoje značajna budžetska ograničenja i pritisci na smanjenje javne potrošnje tako da u ovim uslovima ni varijanta vaučerske podrške nema previše izgleda. Postojeći, oskudni i nedovoljni, naponi domaćih vlasti koncentrisani su na podršku putem povoljnih stambenih kredita, što ni iz daleka ne rješava problem. Štaviše, u određenom domenu, zbog rasta cijena nekretnina, problem se još više naglašava i pogoršava za što može poslužiti i sljedeći primjer.

*(Banja Luka je uzeta za primjer, jer tržište nekretnina u ovom gradu kontinuirano funkcionira već duže vrijeme, pa se može pratiti kretanje cijena, a imajući u vidu broj mladih koji žive u ovom gradu i pritisak za rješavanje problema je izuzetno visok).*

Kretanje prosječne cijene kvadratnog metra stambenog prostora u Banjoj Luci

Godina	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	avg 2008.	feb 2009.
Prosječna cijena po kvadratnom metru u KM (procjena)	1100	1250	1400	1750	2000	2500	2700	2300
Indeks promjene	-	1,14	1,12	1,25	1,14	1,25	1,35	0,85

Izvor: Agencije za promet nekretninama, investitori, vlastite analize

U periodu između 2003. i 2004. godine, cijene stanova u Banjoj Luci su rasle po relativno stabilnoj godišnjoj stopi između 10 i 15%, a do značajnijeg rasta od preko 20% došlo je u 2006. godini, što se može dovesti u vezu sa uvođenjem PDV-a, i u 2008. godini, čemu je jednim dijelom doprinijela i kreditna linija IRB RS. Naime, u toku 2008. godine, IRBRS je samo na području Banja Luke odobrila 382 stambena kredita u ukupnom iznosu od 26,44 miliona KM. U 2009. godini trend je nešto usporeniji tako da je do mjeseca aprila odobreno je 68 stambenih kredita u iznosu od 4,39 miliona KM. U 2009. godini dolazi do smirivanja tržišta, pada broja kupoprodajnih transakcija i korigovanja cijena naniže sa tendencijom daljeg pada.

Za 100,000 KM u 2007. godini u Banja Luci se mogao kupiti stan od nekih 50 kvadrata. Uz kamatnu stopu od 7% i rok otplate od 20 godina, mjesečni anuitet za ovaj stan iznosi 775 KM, što znači da će stan kupca koštati nešto više od 186.000 KM, uz pretpostavku da je kupovina potpunosti bila finansirana iz kreditnih izvora. U 2008. godini, za stan od 50 kvadrata u prosjeku je trebalo izdvojiti 125.000 KM. Prema korigovanim kamatnim stopama IRBRS od 5,60%, mjesečni anuitet za ovaj kredit uz rok otplate na 20 godina iznosi 867 KM, što znači da će korisnik morati platiti nešto više od 205.000 KM. Ovo znači da će kupac koji je kupio stan od 50 kvadrata uzimanjem kredita od komercijalne banke 2007. godine biti na dobitku od 19.000 KM u odnosu na kupca koji je kupio stan godinu dana kasnije kreditom IRBRS-a, bez obzira na nižu kamatnu stopu.

Sa aspekta kupca stana, ovakva promjena cijena znači i da je kupac koji je stan kupio 2008. godine, a prodao po cijenama iz februara 2009. godine, izgubio čitavih 10.000 KM, ne računajući poreze i druge troškove transakcije. Još važniji aspekt stambenog problema dovodi u vezu cijene stambenog prostora i kupovnu moć stanovništva.

## Stvarnost stambenog problema mladih

Zbog nemogućnosti da riješi stambeni problem, dobar dio mladih ljudi prisiljen je da živi kod roditelja ili da se u potrazi za samostalnošću odrekne značajnog dijela svojih primanja radi plaćanja zakupa stana. Čak i oni mladi ljudi koji su u mogućnosti, umjesto da stvaraju ušteđevinu koja je presudna za nastavak obrazovanja i za rješavanje stambenog pitanja i drugih životnih problema, prisiljeni da se dugi niz godina odriču svojih primanja u korist zakupodavaca. Ovakva situacija značajno usporava i ograničava mlade u svim aspektima njihovog



života, jer stambeno pitanje, pored zaposlenja, predstavlja važan preduslov za osamostaljivanje i formiranje porodice. Stambeno pitanje, pored zaposlenja, predstavlja važan preduslov za osamostaljivanje i formiranje porodice. Odluka o formiranju vlastite porodice i rađanju djece odlaže se silom prilika, tako da se mladi ljudi odlučuju na roditeljstvo u sve poznijim godinama, što opet sa sobom nosi specifične rizike i probleme. Iako je potreba za stambenim prostorom kod mladih veća nego kod ostalih kategorija stanovništva, isto ne vrijedi i za tražnju zbog finansijskih ograničenja sa kojima su oni suočeni. Postojanje adekvatnog institucionalnog mehanizma podrške, u vidu odgovarajućih štedno-kreditnih i stambenih zadruga, može biti dobar model za podsticanje stambene štednje i brže rješavanje ovog problema kod mlade populacije.

U nedostatku pristupačne i adekvatne podrške za rješavanje stambenog problema, mladi ljudi koji to mogu, obraćaju se bankama tražeći dugoročne stambene kredite. Ovakvi aranžmani u najvećem broju slučajeva iscrpljuju ih do te mjere da im ne ostaje prostor za bilo kakvo životno zadovoljstvo. U nastavku je predstavljena simulacija slučaja zaduživanja mladog bračnog para koji rješava svoje stambeno pitanje putem stambenog kredita.

Elementi kreditnog aranžmana pri kupovini stana od 50 kvadratnih metara

<b>Veličina stana (m<sup>2</sup>)</b>	<b>50</b>
Prosječna cijena kvadratnog metra stana (KM)	2.100
Cijena stana (KM)	105.000
Prosječna mjesečna primanja domaćinstva KM (dvije prosječne neto plate)	1.568
Maksimalan mjesečni anuitet KM (polovina primanja domaćinstva ili jedna prosječna neto plata)	784
Kamatna stopa (%)	7
Rok otplate (mjeseci)	261
Kamata (KM)	99.725
<b>Ukupan dug (KM) - glavnica i kamata</b>	<b>204.725,00</b>

Uz prosječnu cijenu od 2,100 KM po kvadratu i kamatnu stopu od 7%, i uz uslov da oba supružnika rade i primaju prosječnu neto platu, potrebno je 21 godinu

i 9 mjeseci da se otplati (jednoiposoban ili maksimalno dvosoban) stan od 50 kvadrata. Mlada porodica ima na raspolaganju mjesečni budžet od 784 KM za opremanje stana, plaćanje režija i kompletne troškove života, a da ne govorimo o podizanju djece, o školovanju ili o kulturnim, rekreativnim i zabavnim aspektima života. Valja napomenuti i to da su rijetke banke koje odobravaju stambene kredite bez vlastitog učešća, odnosno da je neophodno imati odgovarajući iznos uštedevine da bi se uopšte ušlo u ovakav aranžman. Brojke su neumoljive i jasno pokazuju da prosječan mlad čovjek ili bračni par u kojem jedan supružnik ne radi nema ni teoretske šanse da kupovinom stana riješi svoje stambeno pitanje. Alternative su život kod roditelja, apstinencija u pogledu zasnivanja porodice i rađanja djece, odlazak u inostranstvo, kriminal...

## Cijena stanova i kupovna moć

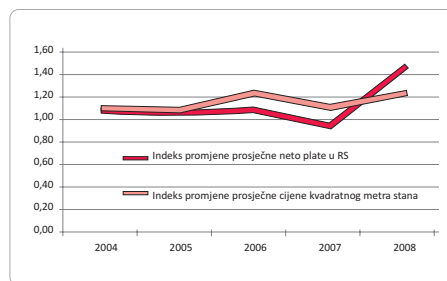
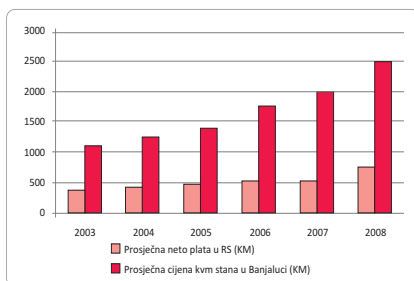
Prosječna neto plata u BiH između 2000. i 2008. godine bilježi stalan porast, kao što se vidi iz narednog pregleda.

Prosječan iznos neto plata u BiH

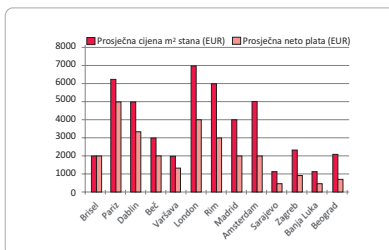
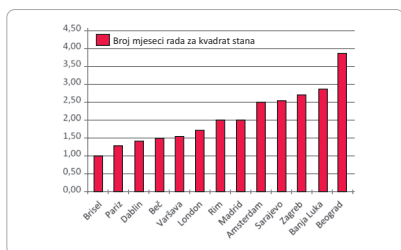
God.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	dec. 2008.	jan. 2009.
RS	275	309	347	379	423	465	521	522	755	819	771
FBiH	413	444	483	524	533	558	603	662	751	791	791
Brčko	-	-	676	695	707	671	674	685	730	772	
BiH	372	408	446	484	505	538	586	630	752	798	784

Izvor: Zavod za statistiku u BiH

Ipak, kupovna moć stanovništva izražena u kvadratnim metrima stana, ne prati isti trend. Poređenjem kretanja cijena stanova i iznosa prosječne neto plate u RS, vidljivo je da je u 2008. godini bilo potrebno raditi 3,3 mjeseca da bi se kupio kvadrat stana u Banjoj Luci, dok se u 2003. godini kvadrat mogao kupiti za manje od 3 mjeseca rada.



Kada se poredi broj mjeseci rada potreban da se kupi kvadratni metar stana u evropskim metropolama, najpovoljnija situacija je u 2007. godini bila u Briselu, a najnepovoljnija u Beogradu, gdje je bilo potrebno raditi gotovo 4 mjeseca za kvadrat stana. Situacija u Sarajevu, Zagrebu i Banjoj Luci je tek nešto bolja nego u Beogradu.



### Prosječna neto plata i cijena stambenog prostora

Grad	Prosječna cijena m <sup>2</sup> stana (eur)	Prosječna neto plata (eur)	Broj mjeseci rada za 1 m <sup>2</sup> stana
Brisel	2500	2500	1,00
Pariz	6500	5000	1,30
Dublin	5000	3500	1,43
Beč	3000	2000	1,50
Varšava	2000	1300	1,54
London	7000	4000	1,75
Rim	6000	3000	2,00
Madrid	4000	2000	2,00
Amsterdam	5000	2000	2,50
Sarajevo	1100	430	2,56
Zagreb	2450	900	2,72
Banja Luka	1000	350	2,86
Beograd	2100	550	3,82

Podaci za 2007. godinu, Izvor: [www.propertywire.com](http://www.propertywire.com)

Uz pretpostavku da prosječna neto plata mladih ljudi ne odstupa značajnije od prosječne neto plate ostalog zaposlenog stanovništva, jasno je da mlad čovjek u BiH treba da radi gotovo tri mjeseca da bi kupio kvadrat stana.

## Ponašanje mladih ljudi pri kupovini stana

Važan aspekt problema predstavlja i ponašanje mladih ljudi pri kupovini stana. S obzirom da se ovim korakom rješava jedno od najvažnijih životnih pitanja, donošenju odluke koja u mnogočemu opredjeljuje čitav dalji tok života potrebno je pristupiti trezveno i racionalno, što je nažalost rijedak slučaj.

I pored ograničenih finansijskih mogućnosti, mladi ljudi su spremni da rizikuju i u tom preuzimanju rizika često se ne ponašaju racionalno. Umjesto da nastoje da se zadužuju što je moguće manje i da stambeni problem prema svojim mogućnostima i potrebama rješavaju u nekoliko iteracija (najprije kupovinom manjeg stana u predgrađu, pa postepeno kupovinom odgovarajućeg stana na dobroj lokaciji), mladi se zadužuju do krajnjih granica, pa čak i preko svojih mogućnosti. Njihovo neracionalno ponašanje pri kupovini stana vješto iskorištavaju zajmodavci i nudeći im aranžmane koji ih kroz dugi niz godina dovode u inferiornu životnu poziciju.

Nisu rijetki slučajevi da se mladi ljudi hvale kako su manji kredit kraćeg roka otplate zamijenili dugoročnim kreditom većeg iznosa. Iako se na kratak rok, ovakav aranžman čini rasterećujućim, on davaocima kredita omogućuje višestruke zarade na račun lakomislenosti i neiskustva mladih ljudi. Određeni vid savjetovanja prilikom kupovine stana i kreditnog zaduživanja, dobro bi došao mladim ljudima u racionalnijem sagledavanju stvari i boljem usklađivanju želja i potreba, sa jedne, i mogućnosti, sa druge strane.

## Ključna pitanja

U čitavom nizu problema vezanih za stambenu problematiku mladih, kao dva ključna pitanja se izdvajaju:

- Kako riješiti stambeni problem mladih ljudi sa nižim primanjima?
- Kako riješiti stambeni problem u sredinama gdje uopšte nema stambene izgradnje?

Odgovor na prvo pitanje nije moguće pronaći u okviru klasičnih finansijskih i bankarskih šema. Čak i kad postoje kreditne linije za mlade sa povoljnijim uslovima zaduživanja, kao što su stambeni krediti IRBRS-a i Kantona Sarajevo, one ostaju nedostupne za sve one koji nisu kreditno sposobni, odnosno čija zvanična

primanja ne omogućuju servisiranje zajma. Visoke cijene stambenog prostora najvećem broju mladih ljudi, pa čak i onima sa redovnim primanjima, čine razmišljanje o kupovini stana nemogućom misijom, pa je rješenje ovog problema jedino moguće naći kroz jeftiniju gradnju.

U manjim mjestima nema velike potražnje za stanovima, a time ni profita, niti interesa investitora, pa stambene izgradnje uopšte nema. U nemogućnosti da riješe svoje stambene i druge egzistencijalne probleme, mladi ljudi najčešće odlaze iz ovakvih sredina, a vlasti se suočavaju sa problemom zadržavanja kadrova.

Rješenje problema se nazire negdje na presjeku interesa vlasti i mladih, jer mladi imaju potrebu da riješe svoj stambeni problem, a vlasti imaju interes da iz zadrže, pa čak i da privuku kadrove iz drugih sredina. Podrška može da uključuje podsticanu stanogradnju od strane lokalnih zajednica uz pomoć viših nivoa vlasti, kako bi se zaduživanje i kupovina stana učinila dostupnim većem broju mladih ljudi sa nižim primanjima, a prostor za smanjenje cijene itekako postoji.

## Struktura cijene novogradnje

U strukturi prodajne cijene novih stanova dominiraju troškovi izgradnje, profit investitora i cijena zemljišta na kojem se objekat gradi. Zajedno sa PDV-om, ova tri elementa čine preko 80% prodajne cijene, čija je orijentaciona struktura predstavljena u sljedećoj tabeli.

Struktura cijene novoizgrađenog stana	Udio
Troškovi izgradnje	34%
Dobit (investitora)	20%
Zemljište	18%
PDV (17% od prodajne cijene bez poreza)	14%
Takse, doprinosi, naknade	4%
Priključci (elektrodistribucija, grijanje...)	2%
Vanjsko uređenje (vodovod, kanalizacija)	2%
Troškovi finansiranja	2%
Projekt	1%
Nadzor	1%
Ostali troškovi (etažiranje, marketing...)	1%
<b>Ukupno</b>	<b>100%</b>

U uslovima podsticane stanogradnje prostor za uštede postoji gotovo svuda. Troškovi gradnje (radovi, materijali i oprema) najznačajniji su element u strukturi cijene novih stanova. Zbog porasta cijena materijala i radova, cijena gradnje je u posljednjih desetak godina porasla za 12-15%. Ovdje postoji prostor za određene uštede kroz ugradnju manje luksuznih materijala i opreme i dalje poštujući građevinske standarde i zakonske odredbe.

Zemljište, u zavisnosti od lokacije, značajno participira u ukupnoj cijeni, sa nekih 20%, pa čak i do 50%, na iznimno atraktivnim lokacijama. Prostor za smanjenje cijene ovdje je najveći ukoliko se stambeni objekti grade na građevinskom zemljištu koje se nalazi na manje perspektivnim lokacijama, što investitori kojima je cilj što veća zarada iz razumljivih razloga ionako izbjegavaju.

Ukoliko sa smanji prodajna cijena, plaća se i manji iznos poreza, s obzirom na nižu poresku osnovicu, što predstavlja dodatnu mogućnost za smanjenje cijene.

## Mogućnosti za smanjenje cijene

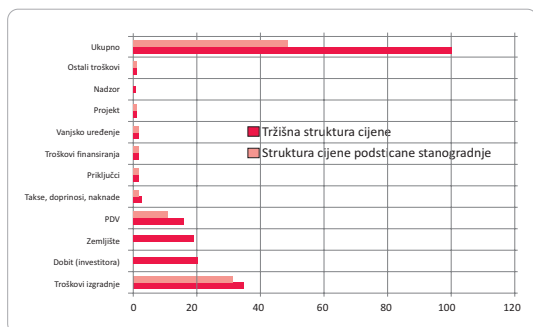
Ukoliko se lokalna zajednica pojavi kao nosilac namjenske stanogradnje za mlade, postoji mogućnost značajnog smanjenja cijene gotovo u svim elementima njene strukture. Opština može da obezbijedi građevinsko zemljište putem dodjele sredstava u visini njegove tržišne vrijednosti, da pripremi projekat, da obezbijedi neophodne dozvole i saglasnosti, da na osnovu javnog poziva odabere i angažuje izvođača radova i da finansira i nadgleda čitav proces izgradnje.

Uz navedene pretpostavke, cijenu novoizgrađenog stambenog prostora moguće je prepoloviti, kao što je to predstavljeno u narednoj tabeli.

Struktura cijene novoizgrađenog stana	Smanjenje cijene	Procjenjeni faktor smanjenja cijene stavke
Izgradnja	Manje luksuzno opremanje	10%
Dobit	Opština, kao investitor odriče se dobiti	100%
Zemljište	Opština obezbjeđuje zemljište putem dodjele sredstava u visini njegove tržišne vrijednosti	100%
PDV	Manja osnovica za obračun	54%

Takse, doprinosi, naknade	Opština se odriče dijela svojih naknada	50%
Priključci (elektrodistribucija, grijanje)		0%
Troškovi finansiranja		0%
Vanjsko uređenje (vodovod, kanalizacija)		0%
Projekt		0%
Nadzor	Opština obezbjeđuje nadzor	100%
Ostali troškovi (etažiranje, promocija)	Nema promotivnih troškova	50%
Ukupno moguće smanjenje cijene		52%

Okvirno poređenje tržišne cijene i cijene koju je moguće postići u uslovima podsticane stanogradnje predstavljeno je na sljedećem grafikonu.



Kao primjer namjenske i podsticane stanogradnje može poslužiti opština Foča, koja je uspješno izgradila stanove za univerzitetske kadrove značajno smanjivši njihovu cijenu za ovu ciljnu grupu.

Mada postojeća zakonska regulativa direktno ne sprečava ovakve aranžmane, vrlo je teško naći put kroz „šumu“ ograničavajućih propisa (zabrana raspolaganja državnom imovinom, restriktivna ograničenja potrošnje budžeta, problem gradskog građevinskog zemljišta...), zbog čega se mali broj opština odlučuje za ovu vrstu stanogradnje. Ipak, neke opštine su i praktično pokazale da je za realizaciju ovakvog projekta presudna dobra politička volja, kao i vještina i sposobnost opštinskih rukovodilaca.

Za siromašnije opštine, u kojima nema dovoljno budžetskih sredstava, potrebno je obezbjediti odgovarajuću finansijsku podršku od strane vlade ili resornih

ministarstava. Također, opštine u kojima nema dovoljnog interesa investitora, na ovaj način mogu podstaći stambenu izgradnju, zadržati mlade kadrove i privući nove.





Aleksandar Draganić

# Stambena politika i prakse u podršci rješavanju stambenog problema mladih

## Stambena politika – fokus javnog izbora

Posmatrajući perspektivu vremena u kojem živimo i aktuelnih globalnih dešavanja na svjetskim finansijskim tržištima prouzrokovanim krahom tržišta nekretnina u Sjedinjenim Američkim Državama, vidimo da propusti i neadekvatne javne politike u ovom sektoru mogu imati i nesagledive globalne posljedice. Ekstenzivno kreditiranje svih onih koji su željeli da dođu do vlasništva nad nekretninom, u uslovima intenzivnog rasta cijena nekretnina, te neadekvatne regulacije ovog segmenta finansijskog tržišta, uveliko su doprinijeli sadašnjem krah u svjetskog finansijskog sistema. Neadekvatna stambena politika, sa neodgovarajućim fokusima i instrumentima, ima takođe negativne posljedice po jednu zemlju i društvo što je svakako vidljivo i na primjeru Bosne i Hercegovine. To se manifestuje u apatiji, neuključivanju velikog broja ljudi u društveni život, rastu nejednakosti, velikom broju osoba koje žele da napuste zemlju, te opštim razočaranjem.

Stambena politika se svakako prelama kroz prizmu javnog izbora odnosno u fokusu donosilaca odluka na ovo pitanje uslijed neophodnosti podrške u rješavanju krupnih društvenih problema te obezbjeđenja minimuma za sve stanovnike. S obzirom na pretežne uticaje određenih perioda odnosno viđenje koliki i kakav uticaj država treba da ima u vezi sa ovim pitanjem, rješenja variraju od koncepta izgradnje državnih stanova, ustupanjem zemljišta, davanjem finansijskih podsticaja, odlukama o podršci određenih kategorija stanovništva, do slobodnog prepuštanja ovog pitanja tržištu uz eventualne sitne intervencije i podršku. Javni izbor utiče na to da odluke o alokaciji resursa budu u skladu sa preferencijama iskazanim kroz politički proces. Naime, pojedinci glasaju za svoje izabrane predstavnike, koji kasnije odlučuju o budžetima i načinu na koji administracija troši taj novac. Čak je i sam Buchanon, u svojoj teoriji o javnom izboru, ukazao na uticaj neformalnih grupa odlučivanja na trougao javnog izbora građani-političari-administracija. Upravo je ovo jedan od glavnih razloga zašto se stambena politika mladih ne stavlja na dnevni red, jer ista ne korespondira sa pojedinim interesnim grupama (npr. stambenim lobijima) niti su mladi organizovani na adekvatan način. Fokus na probleme mladih zavisi od trenutka do trenutka, i ne korespondira sa određenim sistemskim rješenjima koja bi u dužem roku mogla da odgovore na ogromne zahtjeve mladih za rješavanjem stambenih problema. Naime, izbor donosilaca odluka prenosi samo ograničene informacije u pogledu stavova glasača prema određenim problemima i javnim dobrima. Međutim, sa obzirom na probleme sa kojima se suočava društvo u Bosni i Hercegovini (etnički sukobi koji politizuju brojne odluke, te fokus na odbranu „nacionalnih interesa“),

problem nedostatka stambene politike, naročito kod mladih, nikako da dođe u središte javnog izbora donosilaca odluka. Povećanje izdvajanja i veći fokus na ovu problematiku bi, zbog ograničenosti resursa, zahtijevao određene ustupke u drugim aspektima vladinih politika, što je u posljednjih 15 godina bilo prilično nerealno. To se prvenstveno odnosi na organizovane interesne grupe koje zastupaju borbe, izbjeglice, povratnike, invalide, porodice poginulih, itd. dok su mladi još uvijek bez pravih organizacija koje zastupaju njihove interese<sup>4</sup>.

Ako bismo posmatrali trenutno stanje u Bosni i Hercegovini, možemo konstatovati da se stambena politika prelama kroz nedovoljnu pažnju donosilaca odluka na ovo pitanje, nesavršenost tržišta, te ratnu zaostavštinu. U narednim pasusima ćemo pokušati da se osvrnemo na ove teze.

Donosioci odluka na svim nivoima vlasti u Bosni i Hercegovini ne stavljaju u centar javnog izbora stambenu politiku, naročito u vezi sa mladim ljudima. Ako isključimo ovo pitanje kao stvar državnog nivoa, koji osim nadležnosti u vezi sa fiskalnim mogućnostima pružanja podrške (npr. smanjenje poreza u sektoru građevinarstva) i nema značajnijih nadležnosti, stambena politika je pitanje entiteta, kantona i opština. Analizom raspoloživih javnih politika, zakonskih i podzakonskih akata, te programa rada vlada i jedinica lokalne samouprave, vidimo da nema sistemskih pristupa i rješenja stambene politike, naročito u vezi sa mladima. Dosadašnje politike u oblasti stanovanja mladih su u najvećoj mjeri bile usmjerene na otvaranje kreditnih linija sa povoljnijom kamatnom stopom od tržišne i kreiranje liste prioriteta odnosno određenih kategorija koje su u prilici da dođu do ovih sredstava. Ovdje su do povoljnijih kreditnih sredstava mogli doći mladi bračni parovi sa visokom stručnom spremom, dok se prioritet davao i na osnovu učešća u ratu, broja djece, te svakako garancijama koje su stajale iza mogućnosti otplate kredita. To je dovelo do toga da najveći broj korisnika kredita dolazi iz administracije i javnog sektora, dok mladi zaposleni u privatnom sektoru teško mogu pod datim uslovima doći u priliku da zadovolje sve formalne uslove. Kao glavne argumente, donosioci odluka su navodili broj odobrenih kredita, bez uzimanja u obzir činjenice da je to dovelo do toga da se kao jedina opcija sada nameće samo javna služba, kao mogući način rješavanja stambenog pitanja. Subvencionisanje kamatnih stopa, bez analize efekata na dostupnost i cijenu kvadrata, dovelo je do rapidnog rasta cijene stambenog prostora u svim gradovima Bosne i Hercegovine. Ovo je dalje ograničilo dostupnost i mogućnost rješavanja

---

4 Iako postoje brojne omladinske organizacije u Bosni i Hercegovini, te čak Omladinski savjet Republike Srpske kao krovna organizacija, dometi njihovih dosadašnjih aktivnosti su se manifestovali u kreiranju određenih dokumenata i zagovaranju neophodnosti izdvajanja iz budžeta za ove organizacije.

za najveći broj osoba, uzimajući u obzir njihova prosječna primanja i mogućnost ulaska u kreditni aranžman čak i ako pretpostavimo da nađu određene garancije za uzimanje kredita. Naravno, rast cijena nekretnina je išao u prilog onima koji učestvuju u procesu građenja i prometa nekretnina, što ukazuje na moguću spregu između samih donosilaca odluka i ovih „interesnih grupa“.

Tržište nekretninama, koje ujedno predstavlja glavni mehanizam koji daje impetus za novu stanogradnju je distorzirano raznim monopolima interesnih grupa i tzv. informacionoj asimetriji<sup>5</sup> u kojima zasluge imaju i same vlasti, odnosno pojedinci u okviru nje. Naime, iako je u nadležnosti opštine, donošenje kvalitetnih prostornih i regulacionih planova u kojima bi pored plana razvoja infrastrukture bilo moguće planirati i stambenu izgradnju, putem raspoloživosti gradsko-građevinskog zemljišta koje može biti iskorišteno za stanogradnju, utiče i na njenu cijenu. Slično je i sa upravama za katastarsko-geodetske poslove, kod kojih registracija vlasništva na osnovu kojeg se izdaju urbanistička i građevinska dozvola traje daleko duže od rokova koji su propisani zakonom. Razne dozvole, takse, te propisi utiču na to da je proces stambene izgradnje jako dugotrajan posao i pored faze njegovog fizičkog izvođenja, što utiče i na broj samih investitora. Ovo svakako podiže cijenu kvadrata, jer dugotrajnost procesa, korupcija koja u nekim slučajevima<sup>6</sup> prati sam proces građenja, te diskrecija donosilaca odluka, utiču na ekonomske odluke u ovoj oblasti. Primjetno je da je građevinarstvo u posljednjih par godina postalo najatraktivnija djelatnost, koja je čak zamijenila trgovinu naftom i drugim akciznim robama po svojoj atraktivnosti. Mogućnost ostvarivanja ekstraprofita, koji ide čak i do 50% od uloženog, uz neadekvatno poslovno okruženje je glavni generator želje pojedinih interesnih grupa da tržište bude nesavršeno, te da se nivo regulacije održi prema postojećim pravilima. Poseban problem u okviru svega se odnosi na svojinske odnose, odnosno na vlasništvo nad zemljom i imovinom koja je značajan resurs u procesu stanogradnje.

Ako bismo posmatrali stambenu politiku u prethodnih 13 godina, moramo da konstatujemo da je ona bila fokusirana na saniranje konsekvenci rata i ratnih dešavanja. Izbjeglice, povratnici, građani kojima su oštećeni stambeni objekti, su svakako zahtjevali fokus na saniranju i obnovi stambenog fonda. Ono što

<sup>5</sup> Informaciona asimetrija odnosno nedostatak pravih informacija u pravo vrijeme je jedan od glavnih izvora arbitražnih i diskrecionih odluka i profita u oblasti stanogradnje i prometa nekretninama. Kada učesnici na tržištu ne raspolažu istim, javno dostupnim podacima, pojedinci uspijevaju da ostvare ekstraprofite. Ovo je najviše vidljivo kod agencija za promet nekretnina, gdje su samo u izuzetnim slučajevima dostupne informacije o ponudi (nekretninama i njihovim cijenama).

<sup>6</sup> Na primjer, u 2008. godini pet osoba zaposlenih u organima javne uprave Brčko Distrikta zaduženim za imovinsko-pravne poslove je otpušteno sa posla zbog zloupotreba u oblasti katastra i raspolaganja zemljištem. (Izvor: Vlada Brčko Distrikta i OHR)

zabrinjava je da se fokus i poslije 13 godina ne mijenja iako je najveći broj posljedica u vezi sa porušenim stambenim objektima saniran. Svakako da preostale osobe koje spadaju u izbjegličku ili povratničku populaciju predstavljaju kategoriju koju ne treba zaboraviti. No težište se polako mora mijenjati ka mladima i ostalim prioritetnim grupama u cilju njihove veće uključenosti u razvoj društva. Možda je jedan od glavnih razloga i činjenica što mlade osobe nemaju predstavnička tijela putem kojeg mogu da artikuliraju svoje interese.

## Socijalizam vs. kapitalizam

Prije nego što se detaljno osvrnemo na postojeće stanje u zemlji i okruženju, moramo se malo vratiti u prošlost u vrijeme socijalizma i planske privrede kada su društveni odnosi (i same politike) proizlazile iz samog karaktera proizvodnih odnosa i uloge pojedinca u tom sistemu. Naime, socijalizam je stambenu politiku, ako tako može da se nazove, smatrao instrumentom razvoja cjelokupnog društva, nastojeći da putem privrede i viškova (profita u okviru preduzeća) utiče na stambenu izgradnju. SIZ (Samoupravna interesna zajednica) za stanovanje je bio ključni instrument u rukama jedinica lokalne samouprave, koji je usmjeravao stambenu izgradnju i zadovoljavanje potreba u oblasti izgradnje objekata kolektivnog stanovanja odnosno stambenih zgrada. Sistem je funkcionisao na način da su osnovne organizacije udruženog rada (preduzeća) uplaćivale određena sredstva sredstava za stambenu izgradnju, dok je SIZ odlučivao o stambenoj gradnji i raspodjeli stanova, nakon usaglašavanja sa preduzećima i institucijama o prioritetima za stambeno zbrinjavanje. Izuzetak su predstavljali veliki sistemi koji su imali čak i svoje SIZ-ove za stanovanje, koji su upravljali stanovima koji su gradila sama preduzeća. Korisnik stambene jedinice je imao obavezu mjesečnog plaćanja troškova za održavanje koji su išli za potrebe operativnih troškova funkcionisanja SIZ-a, čiji su se viškovi, ukoliko ih je bilo, koristili za tzv. gradnju stanova solidarnosti. S obzirom na činjenicu da svi nisu mogli i/ili željeli da žive u kolektivnim objektima za stanovanje, alternativa je pružana u vidu stambenih kredita kojima su pojedinci gradili individualne objekte za stanovanje. Sa određene vremenske distance, kontroverza se javlja u diskreciji izbora pojedinaca koji su dobijali pravo da dobiju stan, koja se odvijala u sklopu svakog preduzeća, sa jedne strane, te u inflaciji koja je uveliko umanjivala iznose za otplatu stambenih kredita koje su koristili pojedinci. Ovdje svakako ne želimo da ulazimo u pravičnost korištenih instrumenata, ali je činjenica da su mladi ljudi, naročito sa porodicama, relativno brzo dolazili u položaj da dobiju stan ili određenu mogućnost da se stambeno zbrinu. Država, preduzeća i opštine su se pojavljivali

kao određeni garanti i zamajac stambene izgradnje, jer se i tada znalo da bi bez njihove uloge jako teško bilo razvijati stambenu izgradnju na pojedincima. Ono što je bitno, odnosi se na činjenicu da je stambena politika u najvećoj mjeri zavisila od uloge lokalnih aktera, odnosno lokalnih donosilaca odluka (preduzeća i opštine) i njihovih prioriteta za stambeno zbrinjavanje pojedinih kategorija stanovništva. Veliki problem sa ovakvim konceptom razvoja (uključujući i stambenu politiku) odnosio se i na samo viđenje proizvodnih snaga razvoja društva, te su ljudi u gradovima u kojima su se ekstenzivno gradili stambeni objekti bili u povlaštenom položaju u odnosu na ljude na selu, što je svakako doprinijelo demografskom praznjenju ruralnih područja i određenom „zapuštanju sela“ i pored činjenice da je zemlja proglašavana „zemljom radnika i seljaka“.

Kapitalizam, koji je ideološki uveden zajedno sa pluralizmom u načinu biranja vlasti odnosno uvođenjem demokratskog poretka početkom 90-tih godina, pokazao je neke dobre, ali i loše strane, u jako kratkom vremenskom roku. Iako je proces njegovog etabliranja bio praćen ratnim dešavanjima 1992-1995. godine, još uvijek se svakako osjete određeni recidivi prethodnog sistema. Međutim, ono što je došlo sa kapitalizmom odnosilo se na kompletnu disoluciju dotadašnjeg sistema društvenih odnosa, zamjenu društvene državnom imovinom, privatizaciju preduzeća, zamjenu kolektiviteta individualnim pristupom, te uspostavljanju nekih novih odnosa koji bi u dogledno vrijeme trebali da uspostave novi sistem vrijednosti. Stambena politika i rješenja iz prethodnog sistema su napuštena jer su preduzeća krenula u proces privatizacije, dok su stanovi prešli u državno vlasništvo uz istovremeni proces njihove privatizacije. Mandat koji su nekada imale lokalne samoupravne interesne zajednice za stanovanje prešle su na državu i njene institucije, tako da je u Republici Srpskoj ovo postala briga Vlade Republike Srpske i njenih institucija (naročito uspostavljanjem Fonda za stanovanje RS) dok je u Federaciji BiH ovo bila podijeljena nadležnost kantona i Federacije BiH. S obzirom da je privatizacija stanova bila vezana za koncept masovne privatizacije državne imovine, upotreba vaučera i certifikata u ovom procesu ostavila je tadašnjeg titulara (državu) bez značajnih resursa, dok su prikupljena sredstva bila nedovoljna za otpočinjanje značajnijeg investicionog ciklusa u ovoj oblasti. Što se tiče dijela koji se odnosio na zajedničke prostorije u okviru stambenih zgrada, te samo održavanje istih, odgovornost je prebačena na vlasnike stanova što je regulisano i zakonima o etažnim vlasnicima. I pored činjenice da je manje od polovine stambenih zgrada registrovano prema važećim zakonima, regulatorima ova oblast i dalje nije predmet interesovanja. Sa transformacijama koje su se desile, opštine su izgubile resurse (imovinu), ali ne i mogućnost intervencije ili kreiranja politika u ovoj oblasti. Ovo potvrđuju i rješenja koje je primjenila

opština Foča, o čemu ćemo kasnije detaljnije govoriti. Ono što je najrelevantnije za novi koncept koji korespondira sa kapitalističkom privredom i demokratskim sistemom društvenog uređenja odnosi se na neophodnost kreiranja svrsishodnih javnih politika koje bi stambenu politiku, naročito u vezi sa mladima, stavile na dnevni red. I dok u pojedinim predizbornim periodima ovo pitanje dobija na značaju, sami donosioci odluka tokom vršenja mandata u prethodnih 15 godina nisu značajno razmatrali cjelokupne odnose u ovoj oblasti, s ciljem donošenja sistemskih rješenja i daljih pravaca za rješavanje problema u ovoj oblasti.

## Postojeće (ne)iskorištene poluge stambene politike

Analizirajući administrativni okvir i način donošenja odluka, već smo ustanovili da je stambena politika u rukama donosilaca odluka na entitetskom, kantonalnom (u FBiH) i nivou jedinica lokalne samouprave. Stoga ćemo se u narednim redovima osvrnuti na institucionalnu podršku u ovoj oblasti po entitetima.

## Republika Srpska

Republika Srpska predstavlja centralizovan društveno-politički prostor sa 62 jedinice lokalne samouprave, koja je preko svojih institucija u potpunosti nadležna za regulisanje oblasti stanovanja. Treba napomenuti da je transformacijom vlasništva i uvođenjem novih društveno-političkih i ekonomskih odnosa, oblast stanovanja pratila sudbinu mnogih drugih oblasti u kojima je entitet na sebe preuzeo nadležnosti koje su nekada bile na lokalnom nivou. Tako je bilo i u oblasti stanovanja, a razlozi se vide u transformaciji vlasništva i privatizaciji dotadašnjeg stambenog fonda, koji je bio u tzv. društvenom vlasništvu. Glavna poluga u privatizaciji stambenog fonda Republike Srpske je bio Fond stanovanja Republike Srpske, institucija osnovana sa namjerom finansiranja stambenih potreba građana Republike Srpske.

### *Fond stanovanja Republike Srpske*

Fond stanovanja Republike Srpske je osnovala Vlada Republike Srpske kao nezavisnu instituciju koja se bavila prikupljanjem sredstava od privatizacije državnih stanova. Proces privatizacije državnih stanova, otpočet 2001. godine, u najvećoj mjeri je završen do kraja 2006. godine. Do tog perioda je otkupljeno 96% stanova u državnom vlasništvu. Sredstva prikupljena otkupom stanova, Fond je



uglavnom plasirao u obliku stambenih kredita putem komercijalnih banaka što ukazuje na nedostatak planova i nesistemske karakter stambene politike. Naime, djelatnost Fonda je definisana kao prikupljanje i distribucija finansijskih sredstava za stambene potrebe građana putem:

- prikupljanja sredstava ostvarenih privatizacijom državnih stanova, poslovnih prostorija i garaža,
- prikupljanja sredstava zakupnine za stanove, poslovne prostorije i garaže u državnoj svojini,
- plasiranja prikupljenih sredstava po uslovima i kriterijumima utvrđenim zakonom i aktima Fonda,
- upravljanja novčanim sredstvima,
- povezivanja finansijskih sredstava za realizaciju projekata za izgradnju stambenih naselja i zgrada,
- naplate plasiranih sredstava i kamata po uslovima Fonda,
- finansiranja investicionog održavanja neotkupljenih državnih stanova i
- talne kontrole korisnika sredstava Fonda.

Analizom dosadašnjih aktivnosti Fonda, može se reći da su operativne aktivnosti na prikupljanju sredstava i njihovoj kakvoj takvoj distribuciji išla bez određenih poteškoća, dok je razvojni karakter koji je Fond trebao da ima (upravljanje novčanim sredstvima i povezivanje finansijskih sredstava za realizaciju projekata) bio stavljen u drugi plan. Tako su do povoljnijih kredita došle određene kategorije, odnosno preciznije pojedinci, koji su na neki od načina spadali u preferencijalne kategorije (boračka populacija, invalidi, žrtve rata, porodice poginulih boraca, lica koja su izgubila stanarsko pravo tokom rata, izbjeglice, povratnici, provjereni stručnjaci), ali i određene građevinske kompanije, koje su imale bliske veze sa donosiocima odluka u okviru Fonda<sup>7</sup>.

Osnivanjem Investiciono-razvojne banke Republike Srpske, Fond stanovanja je ušao u njen sastav kao jedna organizaciona jedinica, dok je upravljanje njime prešlo u nadležnost same Banke.

### *Investiciono-razvojna banka*

Investiciono-razvojna banka Republike Srpske (IRBRS) osnovana je u decembru 2006. godine u skladu sa Zakonom o Investiciono-razvojnoj banci Republike

<sup>7</sup> Izvor: Izvještaji o radu Fonda stanovanja Republike Srpske, analiza autora.

Srpske. Banka je registrovana kao akcionarsko društvo, u kojem Republika Srpska ima 100% vlasništvo. Njeni strateški ciljevi su podsticanje investicija i stimulisanje razvoja u Republici Srpskoj, dok se uloga manifestuje u profesionalnom i efikasnom upravljanju imovinom Republike Srpske, koja je formalno-pravno registrovana u šest fondova: Fond za razvoj i zapošljavanje, Fond stanovanja, Fond za razvoj istočnog dijela Republike Srpske, Akcijski fond, Fond za restituciju i Fond za upravljanje nekretninama i potraživanjima. Dosadašnja uloga Banke u vezi sa stambenom politikom, odnosila se na odobravanje kredita: odobravanje povoljnijih kredita firmama koje se bave stanogradnjom putem obezbjeđenja sredstava preko komercijalnih banaka, te otvaranjem povoljnijih kreditnih linija za rješavanje stambenih pitanja kod pojedinih kategorija (mladih, izbjeglica, porodica poginulih boraca, itd.). Sama Investiciono-razvojna banka je nastavila praksu koju je započeo Fond stanovanja, uz određenu veću dozu transparentnosti u načinu trošenja sredstava. Može se reći da je i sam Razvojni program Republike Srpske, koji za Vladu Republike Srpske provodi Investiciono-razvojna banka, definisao okvirne uslove za aspekt stanogradnje, no da nije došlo do promjene u instrumentima i razvoju sistemske stambene politike koja bi omogućila da veći broj građana, naročito mladih ljudi, dođe do svog krova nad glavom.

### *Opštine*

Posmatrajući proteklih 10-tak godina, može se reći da su opštine igrale dosta pasivnu ulogu u vezi sa njihovim mogućnostima uticaja na stambenu politiku. Mnogi su se pravdali nedostatkom sredstava, nedostatkom nadležnosti, te nemogućnošću da išta urade po ovom pitanju, dok su u istom trenutku zajedno sa Vladom Republike Srpske gradili stambene jedinice za socijalno-ugrožene i žrtve rata (izbjeglice, povratnike, porodice poginulih boraca, invalide i dr.). Stoga, dolazimo do već izrečene konstatacije da je stambena politika na lokalnom nivou moguća, te da opštine imaju dovoljno nadležnosti da se uključe u ovaj segment razvoja društva. Osnovno pitanje koje se ovdje pojavljuje je činjenica da li je došlo vrijeme da se istini pogleda u oči i da se prizna da je došlo vrijeme da se na odgovarajući način u prvi plan stave problemi građana, a ne interesi građevinskih firmi i organizovanih interesnih grupa.

Interesantni su primjeri pojedinih opština kao što su Ljubinje i Foča, u kojima su opštine preuzele aktivnu ulogu u zaustavljanju odliva i privlačenju novih visoko-obrazovanih i stručnih kadrova putem podsticane stanogradnje. Naime, i u jednom i u drugom slučaju, opštine su odlučile da se odreknu naknade za gradsko građevinsko zemljište, da pomognu u opremanju lokacija i izgradnji infrastrukture, te da zajedno sa ostalim investitorima obezbijede stanove koji su pristupačni mladim ljudima.

*Foča – svijetao primjer sive realnosti*

Da se lokalne zajednice mogu uključiti u rješavanje stambenih problema mladih u Republici Srpskoj, govori i primjer Foče. Naime, Foča je opština u istočnom dijelu Republike Srpske, sa površinom od preko 1.000 km<sup>2</sup>, te sa oko 27.000 stanovnika. Njen budžet sa oko 6 miliona KM je za više od 30 puta niži od budžeta grada Banja Luka, te 5 puta niži od opština Doboj i Prijedor, u kojima se nisu realizovali slični projekti rješavanja stambene politike mladih, a koje nastoje da se profilišu kao regionalni centri. S obzirom na činjenicu da se u prethodnom periodu opština Foča nastojala razvijati kao regionalni i univerzitetski centar, ostanak mladih školovanih ljudi se nametnula kao jedan od najvažnijih prioriteta. Na području opštine se nalazi sjedište dva fakulteta (Medicinskog i Bogoslovskog), te Kliničkog centra koji se u posljednjih 15 godina razvijao iz godine u godinu. Dugogodišnje zanemarivanje stambene izgradnje uslijed posljedica rata i ekonomskog zaostajanja je prijetilo ozbiljnom odlivu kadrova u druge razvijenije i perspektivne centre. U okviru izgradnje novih objekata na području opštine, opština Foča je učinila iskorak u odnosu na druge sredine jer je pored fokusa na boračko-invalidsku populaciju uključila i mlade osobe – kadrove, u cilju njihove motivacije za ostanak i dalji život na području opštine. Program podsticane stanogradnje nije bio baziran na odluci o stambenom zbrinjavanju mladih, već na odluci o gradnji stambenog objekta sa jasnim preciziranjem kriterijuma koje budući vlasnici novih stambenih jedinica moraju da zadovolje.

Odluka o građenju je bila usvojena od strane opštinskog načelnika i opštinske skupštine, pri čemu se niko nije pojavljivao kao protivnik ovakvog rješenja. Činjenica da je donesena odluka Skupštine opštine za izgradnju stambenih objekata i njihovu namjenu, u kojoj je definisana klauzula da je opština Foča glavni incijator izgradnje zgrada, uz precizno definisanje budućih korisnika i vlasnika stanova, pozitivno je uticala na stav generalne javnosti te omogućila da se ovim putem izgradi preko 100 novih stambenih jedinica. Treba napomenuti da je u prethodne 2 godine na području opštine Foča izgrađeno 40 novih stambenih jedinica kroz nepodsticanu stanogradnju te čak 69 kroz podsticanu stanogradnju (od čega 39 stanova namjenjenih kadrovima tj. uglavnom mlađim obrazovanim osobama i porodicama). Za ovo je iz budžeta izdvojeno svega 800.000 KM, dok je kroz mehanizam oslobađanja plaćanja naknade za zemljište omogućena gradnja jeftinijeg kvadrata stambenog prostora za povlaštene kategorije. Ovo ulaganje je iznosilo svega 20% od ukupne vrijednosti investicija, dok je ostatak obezbijeđen od strane drugih investitora (privatnih) i uz korištenje dijela sredstava od republičkog Fonda stanovanja. Treba napomenuti da je opština ujedno i besplatno

uredila lokaciju, te pripremila neophodnu infrastrukturu za realizaciju nove stanogradnje izdvajanjem ovih lokacija iz postojećeg sportsko-rekreativnog centra.

Cijena kvadrata podsticane stanogradnje je bila duplo niža od cijene nepodsticane stanogradnje (800 KM/m<sup>2</sup> u odnosu na 1.600 KM/m<sup>2</sup>), gdje su se kao glavni korisnici podsticane stanogradnje pojavljivali univerzitetski kadrovi i invalidi od I-IV kategorije. U samoj skupštinskoj odluci o gradnji su definisani ovi kriterijumi za korisnike i buduće vlasnike stanova, precizirajući osobe iz javnih ustanova za koje opština Foča ima poseban interes. Iako su u fokusu bili kadrovi iz javnog sektora odnosno prvenstveno univerzitetski kadrovi, ovim putem su do stambene jedinice došle osobe i iz javnog i iz privatnog sektora. Treba napomenuti da su novi vlasnici stanova koji su prodavani po cijenama za podsticanu stanogradnju ujedno i ograničeni da u razumnom roku (obično 10 godina) otuđe stan, odnosno da ga prodaju nekom drugom licu.

## Federacija BiH

Za razliku od Republike Srpske, Federacija BiH je izrazito decentralizovan entitet u okviru kojeg kao drugi stepen vlasti funkcioniše 10 kantona, čije se funkcije u najvećoj mjeri mogu nositi sa funkcijama Republike Srpske. Federalni nivo vlasti u najvećoj mjeri ima koordinativne funkcije i mehanizme, dok se većina javnih politika, pa tako i stambena politika, nalazi u rukama kantona i opština.

### *Kantoni u FBiH*

Kantoni u Federaciji Bosne i Hercegovine su najodgovorniji za aspekt stambene politike u ovom entitetu. Naime, Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01 i 61/01, 36/06) je federalni propis koji je privatizaciju stanova (osim stanova u vlasništvu bivše JNA) povjerio vladama kantona. Sa obzirom na činjenicu da zakon nije predviđao obavezu reinvestiranja sredstava od privatizacije niti stvaranje posebnih fondova, prethodni period karakteriše činjenica da su sredstva od privatizacije stambenog fonda potrošena u okviru godišnjih budžeta, prema dinamici njihovog pristizanja. Naime, propisi su precizirali jasnu podjelu sredstava od privatizacije stanova u omjeru 80:20 u korist kantona, dok su kantoni samo odlučivali o pravilima samog procesa privatizacije (koeficijentima, rokovima, registru ugovora, itd.). Ovakva praksa je dovela do toga da se velika količina sredstava, umjesto za investiranje u nove stambene jedinice potroši

na zadovoljavanje tekućih potreba. Tek u posljednje vrijeme pojedini kantoni (Tuzlanski, Sarajevski i Zeničko-Dobojski) počinju sa organizovanim pristupom, ali bez institucionalizacije same forme. Naime, u ovim kantonima se prema odlukama vlade obezbjeđuju određena podsticajna sredstva za stambeno zbrinjavanje raznih kategorija, a time i mladih osoba. S obzirom na neuniformisanost rješenja po kantonima, u narednim pasusima ćemo se osvrnuti na ove prakse.

### *Kanton Sarajevo*

Kanton Sarajevo predstavlja najmnogoljudniji kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine, gdje narastajući problemi neriješenog stambenog pitanja dobijaju sve više na značaju. S tim u vezi su i pokušaji ovog kantona da pronađu odgovor na sve veće probleme i zahtjeve mladih. Skupština Kantona Sarajevo je na sjednici održanoj 24.04.2008. godine donijela Odluku o uslovima i načinu pokretanja nove stambene izgradnje. Zajedno sa Odlukom o kategoriji lica, uslovima i kriterijima za rješavanje stambenih pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uslovima, ovo predstavlja novinu u stambenoj politici Kantona Sarajevo. Ministarstvo stambene politike predinvestiranjem učestvuje u rješavanju imovinsko – pravnih odnosa i izgradnji komunalne infrastrukture na lokaciji koju odabere Ministarstvo direktno ili u saradnji sa Zavodom za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Zavodom za izgradnju Kantona Sarajevo i opštinom na čijoj teritoriji se planira izgradnja.

Ciljevi odluke o pokretanju nove stambene izgradnje su bili vezani za pokretanje i dinamiziranje izgradnje stambenih jedinica, racionalno korištenje prostora, poboljšanje odnosa između objekata individualnog i kolektivnog stanovanja, izmjenjen odnos ponude i potražnje na tržištu, te uticaj na vrijednost kvadratnog metra stambenog prostora<sup>8</sup>.

Ministarstvo stambene politike je u proteklom periodu raspisalo dva javna poziva za prijavu kandidata zainteresovanih za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima sa utvrđenim kriterijima za formiranje rang liste pristiglih aplikacija. Kriterijumi za određivanje broja bodova i utvrđivanje reda prvenstva kandidata definisani Odlukom Vlade Kantona Sarajevo su:

- stepen stručne spreme,
- deficitarnost kadrova,

<sup>8</sup> Odluka o uslovima i načinu pokretanja nove stambene izgradnje u skladu sa prostorno – planskom dokumentacijom na području Kantona Sarajevo.

- broj članova porodičnog domaćinstva,
- boravak na području Bosne i Hercegovine i učešće u Oružanim snagama RBiH,
- nosilac najvišeg ratnog priznanja,
- stepen invalidnosti,
- priznati naučni rad, kulturni nastup i izložba, sportski i profesionalni uspjeh, te renomirano svjetsko, evropsko i drugo javno priznanje za rezultat u radu,
- zajedničko apliciranje bračnih ili vanbračnih partnera.

U okviru navedenih rješenja, a u vezi sa stambenim zbrinjavanjem mladih, Skupština Kantona Sarajevo je na sjednici održanoj 28.05.2008. godine donijela Odluku o davanju saglasnosti na Odluku Vlade Kantona Sarajevo o kategoriji lica, uslovima i kriterijumima za rješavanje stambenih pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uslovima. Ovom Odlukom rješava se stambeno pitanje mladih građana Kantona Sarajevo do 35 godina starosti putem kupovine stana pod povoljnijim uslovima u vremenskom intervalu od aprila 2008. do aprila 2009. godine. Uslove koje kandidat za rješavanje stambenog pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uslovima mora ispuniti su: da je starosne dobi do 35 godina, da je državljanin BiH sa prebivalištem na području Kantona Sarajevo u toku posljednje tri godine, te da nema riješeno stambeno pitanje.

U protekle dvije godine pokrenuta je izgradnja objekata na dvije lokacije i to Dobrinja V, Općina Novi Grad i Rosulje II, Općina Vogošća. Na lokaciji Dobrinja V investitor Kantonalni stambeni fond obezbjedio je 129 stambenih jedinica, dok je na lokaciji Rosulje II investitor Fond Kantona Sarajevo obezbjedio 139 stambenih jedinica. Od ukupnog broja obezbijedenih stambenih jedinica, aranžmane za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima potpisalo je 165 kandidata.

Cijena kvadratnog metra stana je određena po sporazumu i računa se kao cijena koštanja stana uvećana za maksimalno 10% od proizvodne cijene, a za odabrane kategorije stanovništva sa usvojene rang liste. Na lokalitetu Dobrinja V cijena kvadrata stambene jedinice je iznosila 1.610 KM sa PDV-om, a na lokalitetu Rosulje II iznosi 1.635 KM sa PDV-om. Sredstva za pokretanje nove stambene izgradnje obezbjeđena su budžetom Kantona Sarajevo za sve opštine koje su potpisale sporazum sa Ministarstvom stambene politike i to u iznosu od 2.000.000 KM u 2007. godini, 4.465.000 KM u 2008. godini, te planiranih 3.500.000 KM za 2009. godinu.

Treba napomenuti da su opštine u Kantonu imale veliku zainteresovanost za projekat koji je pokrenulo Ministarstvo stambene politike, tako da je Ministarstvo u 2008. godini potpisalo sporazume sa većinom opština Kantona Sarajevo. Opštine su se obavezale da izvrše prenos vlasništva zemljišta na lokaciji gradnje, obezbjede projektnu dokumentaciju za opremanje lokacije, koja podrazumjeva svu potrebnu infrastrukturu, izvrše izbor izvođača radova, te izvrše odabir potencijalnih investitora na osnovu javnog poziva.

Kao jedan od značajnih uspjeha, navodi se činjenica da su aktivnosti Vlade Kantona dovele do smanjenja cijene kvadrata stambene jedinice, a samim tim i do zainteresovanosti građana da na ovaj način riješe stambeno pitanje. Tako je na primjer cijena kvadratnog metra novoizgrađenog stana približena cijeni kvadratnog metra stana u zgradi staroj dvadeset godina na istoj lokaciji<sup>9</sup>.

Problemi su se najčešće pojavljivali uslijed procedura koje provode opštine kao što je npr. otkup zemljišta od vlasnika na odabranim lokacijama koji oduzima dosta vremena uslijed komplikacija prilikom rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, kao i izdavanja svih potrebnih saglasnosti i dozvola za izgradnju. Sa druge strane, problemi se javljaju i kod aplikanata za ovakav način rješavanja problema uslijed finansiranja, jer su kamate na stambene kredite jako visoke tako da se čak i sami investitori uključuju u pokušaje da sklope povoljnije aranžmane sa bankama da bi i na taj način olakšali odabranoj kategoriji stanovništva kupovinu.

### *Tuzlanski kanton*

Na kantonalnom nivou vlasti nema institucionalnog okvira za pitanja mladih, te se pitanja mladih razmatraju kroz Ministarstvo za obrazovanje kulturu i sport, odnosno putem Savjeta za nevladin sektor i pitanja mladih Vlade Tuzlanskog kantona. U nacrtu Strategije razvoja Tuzlanskog kantona 2008-2013, u dijelu koji se odnosi na definisanje prioriternih ciljeva dinamiziranja demografskog razvoja spomenuta je potreba stambenog zbrinjavanja mladih bračnih parova<sup>10</sup>.

Odluka o stambenom zbrinjavanju mladih ne postoji, ali postoji Odluka Vlade Tuzlanskog kantona o utvrđivanju kriterijuma, uslova i postupaka za raspodjelu sredstava za subvencionisanje kamata za stambeno zbrinjavanje mladih.

9 Informacija Ministarstva stambene politike kantona Sarajevo 27/03-23-SI./09 AK

10 Potrebno je obezbijediti dodatna sredstva za subvencioniranje cijena stambenog prostora za mlade bračne parove. Rješavanje stambenih problema mladih je, pored obezbjeđenja posla, sigurno najznačajniji faktor u strategiji podsticanja demografskog razvoja jednog područja. (Nacrt Strategije razvoja Tuzlanskog kantona 2008-2013, [2008] strana, 175)

Odluka je donesena 12.09.2008. godine, te je u budžetu Kantona za 2009. godinu predviđeno 50.000 KM. Pod subvencionisanjem se podrazumjeva odobravanje novčanih sredstava na ime kamata za postojeće kredite za rješavanje stambenih potreba mladim naučnicima, te kadrovima iz oblasti sporta i umjetnosti. Podnosioci zahtjeva moraju ispuniti sljedeće opšte i posebne uslove:

- da nisu stariji od 35 godina,
- da nemaju riješeno stambeno pitanje na teritoriji BiH,
- da posjeduju ugovor o kreditu za stambeno zbrinjavanje sa bankom na iznos do 100.000 KM, zaključen nakon 30. 06. 2006. godine,
- da su državljani BiH,
- da im je mjesto prebivališta Tuzlanski kanton,
- da su priznati naučni radnici, umjetnici.

Pojedinačan iznos sredstava na ime subvencioniranja kamata, odobrava se u visini obračunate kamate po ugovoru o kreditu, s tim da ne može preći iznos od 5.000 KM. U periodu od 2006. do 2008. na području opština Tuzla i Lukavac izgrađeno je 1.396 stanova, ukupne površine 90.091 m<sup>2</sup>. Cijena se kretala od 1.100 KM/m<sup>2</sup> u Lukavcu do 1.750 KM/m<sup>2</sup> u Tuzli. Cijena stanova koji se sada grade kreće se od 1.900 KM/m<sup>2</sup> do 2.950 KM/m<sup>2</sup> u zavisnosti od lokacije. Svi stanovi su iz grupe nepodsticane izgradnje, dok je procijenjena vrijednost sredstava investiranih u nepodsticanu stanogradnju za period 2006-2008 u opštinama Tuzla i Lukavac bila preko 90 miliona KM. Stanovi se kupuju za gotov novac ili putem stambenih kredita kod komercijalnih banaka po standardnim uslovima, s tim da su se sve firme potrudile da, ukoliko se kupci odluče za Hypo Alpe Adria banku, oslobođeni su gubljenja vremena oko administriranja tih kredita i pitanja osiguravanja instrumenta garancije kredita. Kod kupovine za gotov novac, sve firme daju popust koji se kreće od 5% do 10%. Takođe, treba napomenuti da i mikrokreditne organizacije nude stambene kredite, ali korisnici ovih sredstava novac koriste za sitne popravke ili "uljepšavanja" u stanovima. Iznos sredstava koji korisnici mogu dobiti zaduživanjem kod njih kreće se od 1.000 do 5.000 KM, što je minorno za ozbiljnije poduhvate u rješavanju stambenih pitanja. Izuzetak je Mikrofin koji odobrava iznos i do 50.000 KM, zahvaljujući tome što je njegovo sjedište u Republici Srpskoj, pa njegov rad reguliše Zakon o mikrofinansijskim organizacijama i fondacijama Republike Srpske, koji to omogućava. U FBiH ne postoji sličan zakon, te Agencija za bankarstvo FBiH ne dozvoljava mikrofinansijskim organizacijama plasiranje značajnijih kredita za stambenu izgradnju i druge oblasti. Procenat mladih ljudi, u ukupnoj strukturi kupaca u Tuzlanskom



kantonu, kreće se od 45% do 80%<sup>11</sup>. Uglavnom se radi o osobama koje rade u inostranstvu (posebno Iraku, Avganistanu i evropskim zemljama), zatim privatni preduzetnici i osobe koje rade ili su radile u međunarodnim organizacijama. Osobe koje ne spadaju u ove grupe, stanove kupuju uglavnom uz finasijsku pomoć roditelja ili putem kredita u komercijalnim bankama.

U sljedećoj tabeli su navedeni podaci o gradnji novih stambenih jedinica u Tuzlanskom Kantonu.

Naziv firme	Opština / objekat	Broj stanova	Ukupna površina objekta(m <sup>2</sup> )	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Cjena / KM	Podsticana stanogradnja
Tehnograd inženjering d.o.o., Tuzla	Objekat B1, Tuzla	56	5 296	45 -113	1350-1450	NE
Tehnograd inženjering d.o.o., Tuzla	Objekat B2, Tuzla	125	8 900	45-140	1750	NE
Tehnograd inženjering d.o.o., Tuzla	Objekat Slavinovići	130	6 800	43-87	2000	NE
Tehnograd - company d.o.o., Tuzla	Objekat C-9, Tuzla	132	9 595	46-85	1700	NE
Tehnograd - company d.o.o., Tuzla	Objekat Jala, Tuzla	69	5 000	30-79	1950-2100	NE
Tehnograd - company d.o.o., Tuzla	Objekat D, Tuzla	110	7 000	30-79	1950-2100	NE
Luciana, Lukavac	Tuzla	128	7 000	50-85	1400-1500	NE
Luciana, Lukavac	Lukavac	144	8 500	45-85	1100	NE
TOM – CAT, Tuzla	Tuzla	232	9 000	40-80	---	NE
Giprom, Tuzla	Tuzla	130	11 000	30-130	1250	NE
Giprom, Tuzla	Sjenjak, Tuzla	120	10 500	40-85	1650	NE
Giprom, Tuzla	Tuzla	20	1 500	45-90	1600	NE
<b>TOTAL</b>		<b>1396</b>	<b>90 091</b>			

U okviru Tuzlanskog kantona postojali su i pozitivni primjeri pokušaja opštine da se uključi u rješavanje stambenog problema za mlade. Naime, Opštinsko vijeće Tuzla je 2001. godine donijelo Odluku o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni stambenog prostora<sup>12</sup>, gdje je član 3 ove Odluke omogućavao umanjjenje visine rente. Naime, iznos rente je mogao biti umanjen za oko 90% u slučajevima kada kupac prvi put rješava svoje stambeno pitanje. Ovom odlukom se Opštinsko vijeće i opština odricala dijela svojih prihoda u interesu podsticanja jeftinije

11 Anketiranje sprovedeno za potrebe ove studije.

12 Službeni glasnik, broj 7, 2001, strana 286.

gradnje, mada korisnici ove povlastice nisu bili samo mladi. Tokom trajanja ove odluke izgrađeno je preko 10.000 m<sup>2</sup> stambenog prostora. Ova odluka je stavljena van snage donošenjem Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH, 2003. godine<sup>13</sup>.

Početak maja 2009. godine, opštinske vlasti Tuzle su potpisale zajedno sa UN-HABITAT programom SILD (Stanovanje i integrisani lokalni razvoj), Memorandum o saradnji u oblasti tzv. socijalnog stanovanja. Suština projekta je izgradnja kapaciteta opštinske administracije u oblasti socijalnog stanovanja. Programom je predviđena podrška formulisanju i provođenju opštinskih strategija za socijalno stanovanje, razvijanje kapaciteta javne uprave za razvoj i menadžment programa socijalnog stanovanja i dizajniranje alternativnih rješenja u svrhu obezbjeđivanja pristupačnog stanovanja za ugrožene kategorije.

#### *Hrvatska – POS primjer podsticane stanogradnje*

Koncept podsticane stanogradnje potiče iz perioda mandata socijal-demokratskog premijera Ivice Račana, koji je usvajanjem koncepta pokušao da stanogradnju i stambeno zbrinjavanje raznih ugroženih kategorija uvede u okvire javnih politika. Naime, kao i danas u Bosni i Hercegovini, stanogradnja je prije 2001. godine u Hrvatskoj bila potpuno prepuštena individualnim investitorima i građevinskim kompanijama, bez prevelikog uplitanja države. U skladu sa odredbama *Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*<sup>14</sup>, koncept podsticane stanogradnje prelazi u nadležnost jedinica lokalne samouprave, dajući im u nadležnost odgovornost za njegovu realizaciju. Naime, jedinice lokalne samouprave (opštine i gradovi) na osnovu provedenih anketa i ispitivanja utvrđuju liste potreba za stambenim zbrinjavanjem, te na osnovu tako utvrđenih stambenih potreba na određenom području, započinju sa izgradnjom stanova. Jedinica lokalne samouprave osigurava zemljište i snosi troškove opremanja tog zemljišta komunalnom infrastrukturom, dok se finansijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava pokriće troškova u vezi sa izgradnjom u dijelu koji odgovara visini od 25% propisane cijene građenja po kvadratnom metru korisne površine stana. Propisanu cijenu građenja utvrđuje jedanput godišnje ministar nadležan za graditeljstvo, a cijena građenja obuhvata sve troškove u vezi sa izgradnjom (projektovanje, građenje, nadzor itd.), uključujući i porez na dodanu vrijednost.

13 Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine, Službene novine Federacije BiH, broj 25/03, strana 18.

14 Narodne novine RH 109/01, 82/04, 76/07, 38/09

*Zakon o izmjenama i dopunama zakona o društveno poticanoj stanogradnji*<sup>15</sup> predviđa mogućnost da se javnim sredstvima podstiče gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i porodičnih kuća kojim se osigurava da pojedinci dobiju novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama Zakona i to na način da se finansijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava pokriće troškova u vezi sa izgradnjom, odnosno 25% propisane cijene građenja. Za ostvarivanje ovog prava potrebno je da se osoba nalazi na listi prvenstva jedinice lokalne samouprave, da posjeduje dokaz vlasništva, odnosno dokaz da ima pravo graditi, akt na osnovu kojeg se može graditi i zaključen ugovor sa izvođačem koji je registrovan za obavljanje poslova građenja. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske, te Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama su nadležni za realizaciju Programa društveno poticane stanogradnje u cilju zadovoljavanja stambenih potreba građana Republike Hrvatske. Na osnovu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, nositelj investitorskih poslova u vezi sa izgradnjom i prodajom stanova je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN. Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, od 2000-2003. godine je prodano 906 ovakvih stanova. Takođe, u periodu od 2004. do kraja oktobra 2008. godine, u Programu društveno poticane izgradnje (POS) je na 54 lokacije izgrađeno 3.713 stanova ukupne neto korisne površine od 269.784,09 m<sup>2</sup> od čega je 3.710 stanova prodano. Treba napomenuti da je takođe izgrađano 1.550 garaža i 191 poslovni prostor.

Ne postoje javno dostupni podaci o broju mladih osoba koje su na ovaj način riješile svoj problem, no uvidom u rezultate koji su ostvareni u gradovima Split i Rijeka koji su namijenili nekoliko kolektivnih objekata stanovanja zbrinjavanju mladih naučnih radnika, može se reći da program pokazuje svoje uspjehe. Na kraju treba napomenuti da i pored usvojene javne politike i navedenih zakonskih rješenja, program ima svoje oponente, te je u stalnoj opasnosti da ne bude realizovan. Naime, tokom 2007. godine, pojedini parlamentarci su izjavili da aktuelna Vlada Republike Hrvatske<sup>16</sup> opstruiše program poticane stanogradnje (POS) i tako pogoduje građevinskoj mafiji. Tom prilikom je izneseno da je Agencija za promet nekretnina (APN) u posljednje tri godine pronašla svega dvije lokacije za POS, sa ukupno 50 stanova. Takve podatke su tumačili kao dokaz da Vlada tiho opstruiše program koji je donijela prethodna Vlada, prepuštajući građevinarstvo slobodnom tržištu i građevinskoj mafiji, koja tako zarađuje ogromne profite na razlici cijene kvadratnog metra stana.

---

15 Narodne novine RH 82/04

16 Konzervativna Vlada RH na čelu sa HDZ-om, koja je zamijenila socijal-demokratsku Vladu RH na čelu sa SDP-om Hrvatske.

## *Republika Srbija – u potrazi za stambenom politikom*

Stambena politika sve više dobija na značaju u Republici Srbiji što je vidljivo iz brojnih primjera u gradovima kao što su Novi Sad, Niš i Beograd. Međutim, s obzirom na nagomilane stambene probleme raznih kategorija, te veliki broj osoba koje čekaju na rješavanje svojih stambenih pitanja, može se reći da se mladi i dalje bore za svoje mjesto<sup>17</sup>.

U posljednje dvije-tri godine se u pojedinim gradovima, razne institucije (univerziteti, gradske uprave) uključuju u rješavanje stambenih problema. Tako se Univerzitet u Novom Sadu uključio u izgradnju stanova za svoje mlade kadrove, dok u Nišu očekuju da će iz podsticane stanogradnje koju provodi lokalna samouprava najmanje trećina stanova biti namijenjena mladim bračnim parovima. Ono što je karakteristično je odnos države i njene intervencije, koja kroz usvojene koncepte socijalnog stanovanja i korištenje Nacionalnog investicionog plana Republike Srbije, pokušava da interveniše u ovoj oblasti. Treba napomenuti da Nacionalni investicioni plan pored obezbjeđivanja sredstava za podsticanu stanogradnju i izgradnju socijalnih stanova, obezbjeđuje i sredstva za subvencionisanje kamatnih stopa osobama koje po prvi put kupuju nekretninu. Da je pristup organizovan i da postoji sistemska podrška, govore i izmjene u poreskim propisima, gdje su osobe koje kupuju prvu nekretninu oslobođene poreza na njen promet.

Ono što svakako razlikuje stanje u Srbiji od stanja u Bosni i Hercegovini je ulazak u izgradnju socijalnih stanova, uz regulisanje ovih poslova na lokalnom nivou odnosno nivou jedinica lokalne samouprave. Za odluku o izgradnji ovih stanova

---

17 Grad Beograd je kao potencijalne korisnike socijalnih stanova naveo sljedeće kategorije:

- Osobe iz javnih preduzeća iz komunalno-stambene oblasti čiji je osnivač grad Beograd;
- Osobe iz drugih javnih preduzeća i ustanova čiji je osnivač grad Beograd;
- Osobe zaposlene u Ministarstvu unutrašnjih poslova Republike Srbije – Sekretarijatu u Beogradu (sa podružnim jedinicama po gradskim opštinama);
- Osobe zaposlene u zdravstvenim i socijalnim ustanovama sa teritorije grada Beograda čiji je osnivač Republika;
- Osobe zaposlene na Univerzitetu u Beogradu, Univerzitetu umetnosti u Beogradu i naučnim ustanovama sa teritorije grada Beograda;
- Osobe zaposlene u osnovnim, srednjim i višim školama i domovima učenika i studenata sa teritorije grada Beograda čiji je osnivač republika;
- Osobama zaposlenim u opštinskim sudovima;
- Osobama zaposlenim u Gradskoj upravi i upravama gradskih opština;
- Mladim bračnim parovima;
- Ratnim vojnim invalidima;
- Roditelju, usvojocu, staratelju lica sa psihofizičkom ometenošću;
- Invalidnim licima sa teškim tjelesnim oštećenjem;
- Samostalnim umjetnicima;
- Zaslužnim sportistima i sportistima međunarodnog razreda.

se opredjeljuje skupština jedinice lokalne samouprave, određujući prioritetne kategorije stanovništva za koje će se graditi stanovi, a koje su bez riješenog stambenog pitanja. Smatra se da je lice bez stana ukoliko ono ili član njegovog porodičnog domaćinstva na teritoriji jedinice lokalne samouprave nema stan, stanuje kao podstanar, stanuje u prostorijama za privremeni smeštaj, koristi stan za službene potrebe, koristi sobu ili ležaj u samačkom hotelu, stanuje kod svojih roditelja ili roditelja svog bračnog druga u zajedničkom domaćinstvu, te ako koristi stan ili zajedničke prostorije u stambenoj zgradi bez pravnog osnova.

Ovim sistemom, koji uveliko korespondira sa hrvatskim POS modelom, do sad je izgrađeno nekoliko hiljada stanova, od čega 2.000 samo u Beogradu. Treba napomenuti da se cijena utvrđuje u saradnji tj. dogovoru jedinice lokalne samouprave i izvođača radova, te da se stanovi prodaju pojedincima po uslovima koji su daleko povoljniji od tržišnih. Naime, stanovi se prodaju po proizvodnim cijenama sa rokom otplate do 20 godina, sa učešćem od 20% od proizvodne cijene stana i godišnjom kamatom od 0,5%. Proizvodna cijena se utvrđuje poslije izdavanja upotrebne dozvole, a obuhvata troškove: opremanja lokacije za izgradnju, projektovanja objekta, izvođenja radova na izgradnji objekta i infrastrukturnog opremanja lokacije, te druge troškove vezane za izgradnju objekta u skladu sa zakonom. Ugovorom o prodaji bliže se uređuju proizvodna cijena, valutna klauzula za otplatu glavnice i kamate, obezbjeđenje ugovora, te raskid ugovora. Ugovor o prodaji stana se zaključuje kada zgrada dobije upotrebnu dozvolu, a tada se uplaćuje i učešće od 20 % sa uključenim PDV-om.

Izbor stana se vrši prema redoslijedu na rang listi. Rang lista se kreira na osnovu bodovanja kriterijuma kao što su: stručna sprema, stambeni status, radni staž, zdravstveno stanje, invalidnost, tjelesno oštećene, te broj članova domaćinstva. Jasnost razrađenih kriterijuma i bodovanje je u potpunosti zakonski regulisano, ne ostavljajući prostora za lošu interpretaciju i zloupotrebe. Prilikom dodjele stanova, vodi se računa i o broju članova tako da se porodična domaćinstva sa četiri i više članova mogu opredeliti za bilo koji stan, sa tri člana najviše za trosoban, sa dva najviše za dvosoban, a sa jednim članom za jednosoban.

Pristup koji se koristi je počeo da proizvodi pozitivne efekte, ali ne u dovoljnoj mjeri, jer su procjene da u sadašnjem trenutku u Srbiji postoji potreba za preko 200.000 stanova. Omasovljavanje ovog koncepta će svakako voditi zadovoljavanju povećanih potreba mladih ljudi.

Stevo Pucar

# Ulaganje u mlade – najbolja investicija

## Omladina – definicija i broj mladih

Često se kaže da su mladi nekog društva njegova budućnost, ali se rijetko govori o njihovoj sadašnjosti, o njihovom sadašnjem životu i mogućnostima. Kako društvo tretira mlade ljude, pogotovo po pitanju rješavanja stambenog problema i kakve su posljedice ukoliko se u toj oblasti ne naprave značajni iskoraci, glavna su pitanja kojima se bavi ovo istraživanje.

Mladi su specifična starosna, generacijska, demografska i socijalna kategorija društva koja se nalazi u fazi sticanja i artikulacije obrazovanja, znanja i informacija, te predstavlja veliki razvojni potencijal i faktor promjena svakog konkretnog društva. Sociolozi nisu saglasni u definisanju i značenju termina. Tako se izrazi omladina – mladi – mlada generacija upotrebljavaju kao sinonimi, a u anglosaksonskoj literaturi pridružuje im se i pojam adolescenta.

Neke svjetske organizacije kao što su Ujedinjene nacije i Svjetska banka u mlade ubrajaju lica od 15 do 24 godine, a u BiH se u ovu kategoriju obično ubrajaju osobe od 15 do 29 godina starosti. Iz mnoštva definicija omladine najvažnije je izdvojiti njihove zajedničke elemente: životnu dob (s najčešćom gornjom granicom od 30 godina); razne socijalne konotacije koje svako pojedino društvo pridaje mladima; raskorak između psihofizičke i socijalne zrelosti koji ima za posljedicu neravnopravan društveni položaj mladih u odnosu na referentne skupine starijih i izgrađivanje specifične svijesti koja mlade distancira od svijeta odraslih; te spoznaju da je omladina socioekonomski heterogena skupina, raslojena u skladu sa socioklasnom stratifikacijom društva kojem pripada.

Procjenjuje se da mladi čine oko 20% populacije BiH. Prema zadnjim procjenama broj lica u dobi od 15 do 29 godina opao je od 1991. godine za oko 315.000 (777.000 sada u poređenju sa 1.091.775 u 1991. godini)<sup>18</sup>. Očigledno je da je broj mladih ljudi daleko manji, a postoji nekoliko važnih razloga koji su doveli do ovakve situacije. Pored migracija stanovništva izazvanog ratom, u poslijeratnom periodu Bosnu i Hercegovinu je napustilo preko 120.000 mladih ljudi koji su otišli zbog loših ekonomskih i socijalnih uslova, te neperspektivnosti društva u BiH.

Takođe, u poslijeratnom periodu, jedan od najvažnijih demografskih trendova u Bosni i Hercegovini je starenje stanovništva. Na osnovu podataka analiziranih u studiji Svjetske banke, „Od crvenog do sijedog: treća tranzicija populacija koje stare u Istočnoj Evropi i bivšem Sovjetskom Savezu“, ovaj trend je dvostruko

<sup>18</sup> Izvor: Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine: Demografija, Tematski bilten 02/2008, Sarajevo, 2008.

brži u BiH nego u Evropskoj uniji<sup>19</sup>. Evidentan je odliv stanovništva, pogotovo mladih, uz negativan prirodni priraštaj, tako da se može očekivati dalje starenje stanovništva, odnosno smanjenje broja djece i omladine uz povećanje učešća starih u ukupnoj populaciji.

## Zašto su mladi važni?

Mladi su dio društva koji je najotvoreniji za nove ideje i najspremniji da prihvati promjene u društvu. Prilagodljivost, mobilnost i društvena pokretljivost mladih su presudni faktori društvenog razvoja. Zbog toga je važno mlade što prije i u što većem obimu uključiti u društveni život, kako bi se ostvario njihov potencijal, budući ali i sadašnji.

Savremena društva na mlade gledaju kao na generaciju koja će donijeti promjene nužne za prilagođavanje sve dinamičnijem svijetu. Kao i u drugim zemljama u tranziciji, mladi u Bosni i Hercegovini su dio društva koje zagovara modernizaciju, dio koji je pokretačka energija promjena, grupa najotvorenija za vrijednosti društava u koja se težimo integrisati. Najveći potencijal BiH i jeste u mladim, talentovanim i obrazovanim ljudima koji imaju nove ideje i novi pristup realnosti.

Mladi mogu ostvariti puni razvoj svojih potencijala samo kao aktivni i ravnopravni učesnici u svim oblastima društvenog života. To podrazumijeva njihovu aktivnu ulogu u porodičnom životu, obrazovanju, zapošljavanju, zdravlju i ukupnom društvenom životu. U prirodi mladih ljudi je da stiču nova znanja i iskustva, da komuniciraju i druže se sa svojim vršnjacima širom svijeta, da putuju, ali i vraćaju se u svoju zemlju, i za jedno društvo je od neprocjenjive važnosti da mladi ljudi aktivno, odgovorno i vrijedno primjenjuju stečena znanja i stvaraju kvalitetan život.

## Kako društvo rješava stambene probleme mladih ljudi?

U zadnjih dvadesetak godina BiH se suočila sa velikim društvenim, ekonomskim, političkim i drugim promjenama. Četvorogodišnji rat, kao i tranzicija u BiH su praćeni destruktivnim pojavama, kriminalom, korupcijom, itd. Položaj mladih u tranzicionom društvu lošiji je od položaja mladih u bivšem, socijalističkom

<sup>19</sup> Izvor: Svjetska banka, "Od crvenog do sijedog: treća tranzicija populacija koje stare u Istočnoj Evropi i bivšem Sovjetskom Savezu", Vašington, 2007.



društvu, što nije čudno s obzirom da se ukupni položaj većine stanovništva BiH pogoršao.

Pažnja koju mladima pridaje društvo je vrlo mala – još od rata mladi su na čekanju dok se društvo bavi važnijim problemima, poput posljedica rata, privatizacije, korupcije, penzionera, ratnih veterana, itd. Tranziciono društvo pokazalo se kao društvo povećanog rizika i malih šansi. Uz teškoće odrastanja koje dijele s vršnjacima u drugim tranzicionim zemljama, socijalizacija omladine u BiH obilježena je i ratnim iskustvom.

Posljedice preobražaja kojim su zahvaćeni mladi su dvostruke, a zahtjevi kompleksni. S jedne strane, od mladih se očekuje da preuzmu važne društvene uloge, dok se od samog društva očekuje preobražaj iz jednog modela u drugi. Sve skupa otežava snalaženje i razumijevanje tranzicije, čega su pošteđeni mladi koji žive u razvijenim društvima ili zemljama u kojima je taj proces završen.

S druge strane, u BiH su u poslijeratnim godinama uglavnom dominirale konzervativne i nacionalističke stranke, koje su promovisale tradicionalne i patrijarhalne vrijednosti, inicirajući i provodeći retradicionalizaciju društva. Shvatanje mladosti bilo je takođe tradicionalno – ona je pripremno razdoblje koje prethodi odgovornom svijetu odraslih. U javnom diskursu mladi su često prikazivani kao izvor društvenih problema. S njima se povezuje narkomanija, nezaposlenost, delinkvencija, socijalna indiferentnost, eskapizam i nasilje. Svaki pokušaj proboja iz ovih okvira, ako nije bio vezan uz neposredno ratno angažovanje, bio je i dalje povezan s otporom svijeta odraslih i pokušajima ponovne getoizacije mladosti. Premda su mladi uključeni u ratne jedinice u početku izborili sebi mjesto ravnopravno "svijetu odraslih", nakon popuštanja neposredne ratne opasnosti veliki ih se dio ponovno getoizira u "svijet mladosti".

Dok je omladina u razvijenim postindustrijskim društvima nosilac političkih, kulturnih i ekonomskih razvojnih potencijala, te je ključni faktor postindustrijske modernizacije tih društava, mladima u BiH nedostaje osnova za ostvarenje takvih potencijala. Sukobi oko moći, vlasti i privilegija, koji su počeli dominantno određivati domaći javni prostor, pridonijeli su marginalizaciji tema i problema sa kojima se suočavaju mladi.

U BiH je sve manje mogućnosti za ekonomsko osamostaljenje mladih zbog pomanjkanja novih radnih mjesta te opšteg snižavanja životnog standarda, što je rezultovalo ekonomskom zavisnošću većine mladih o roditeljima. U Bosni

i Hercegovini samo 3% mladih živi u stanu koji je njihovo lično vlasništvo ili vlasništvo bračnog partnera dok 4% mladih živi u kući koju lično posjeduje ili je posjed bračnog partnera. Ostali žive sa roditeljima ili sami kao podstanari ili u zajednici u stanu ili kući čiji su vlasnici roditelji<sup>20</sup>. Na ove probleme koji optećuju mlade, službene institucije nisu našle primjeren odgovor.

Aktuelnu stambenu oblast u BiH karakteriše nedostatak stambenog prostora u gradovima, nepostojanje javnog stambenog fonda, niska stopa stambene izgradnje, nedostatak dostupnog stambenog prostora na tržištu, prenaseljenost postojećeg stambenog fonda, veliki broj stanovnika koji žive u podstanarskim uslovima.

Mladi koji se nalaze u procesu intenzivnog osamostaljivanja, uglavnom žive kao podstanari ili su još uvijek sa roditeljima. Mora se naglasiti da nemogućnost rješavanja stambenog statusa predstavlja jedan od osnovnih otežavajućih faktora za zasnivanje porodice.

Zbog toga nije ni čudo da imamo neke negativne zajedničke karakteristike mladih u BiH:

- Sveopšta kriza sistema vrijednosti;
- Degradacija socijalnog statusa stvara osjećaj nesigurnosti i uznemirenosti. Mladi nisu motivisani ni podržani da se posvete aktivnostima u društvu i zajednici;
- Kao rezultat ekonomskih teškoća i nezaposlenosti mladi i dalje zavise od roditelja i ne mogu da steknu samostalnost koja je društvu neophodna;
- Postoji jaz u komunikaciji između mladih i odraslih. Mladi osjećaju da je današnje društvo suviše rigidno i da ne umije da prihvati individualnost. Osjećaju da niko ne obraća pažnju na njihove želje i inicijative i da se ništa ne može uraditi da bi se riješili problemi društva;
- Mladi su skloni povlačenju u sebe. Strahuju od budućnosti i boje se da na sebe preuzmu društvene obaveze. Mnogi sanjaju o drugačijem društvu i žele da emigriraju. Drugi kreću putem nasilja i delikvencije, posežu za porocima;
- Kada posmatramo mlade ljude u njihovom sadašnjem društvenom kontekstu, odmah uviđamo da se njihov lični razvoj odvija u uslovima sve veće nesigurnosti. Stoga je sasvim razumljivo što mladi ljudi osjećaju nesigurnost po pitanju svog identiteta i svoje uloge u društvu. Ovo je opšti trend koji, u različitoj mjeri, pogađa sve mlade ljude u BiH, ma gdje se oni nalazili;
- Iako svjesni svojih (ne)mogućnosti i pogrešne politike zbog koje su

20 Izvor: Portal za aktivne mlade [www.mladirs.ba](http://www.mladirs.ba)

marginalizovani, mladi se vrlo malo angažuju u kreiranju društvenih i političkih zbivanja. Inercija, neinicijativnost i apatija su najčešći termini kojima se danas opisuju mlade generacije, dok su sa druge strane očekivanja od mladih veoma visoka - očekuje se da se upravo oni nađu u prvim redovima tranzicionih zbivanja.

## Posljedice – odlazak i marginalizacija mladih

Institucije u BiH najčešće nisu fokusirane na probleme koji imaju veze sa poboljšanjem životnih uslova i kvaliteta života mladih u BiH. To predstavlja opasnost da mladi na nemar vlasti odgovore odlaskom u inostranstvo ili, što je još gore, različitim oblicima negativnog ponašanja.

Sva dosadašnja istraživanja pokazuju da preko dvije trećine mladih želi napustiti Bosnu i Hercegovinu. Na primjer, prema istraživanju sprovedenom u okviru programa „Perspektive mladih u Republici Srpskoj“, najveći broj mladih (69%) spreman je za odlazak u inostranstvo. Među njima je najveći broj (38%) onih koji bi otišli na duže vrijeme, ali ne i zauvijek. Zauvijek bi otišlo 20% ispitanika ako bi se pružila povoljna prilika, a 12% je spremno za odlazak u inostranstvo “zauvijek, bez obzira na sve”.<sup>21</sup> Samo 11% ispitanika ne bi nikako otišlo u inostranstvo. To zapravo znači da mladi ne vide perspektivu u društvu u kom žive. Iako se emigracija ne dešava kolektivno, ona je tako naglašena da uz problem negativnog prirodnog priraštaja može značajno promijeniti strukturu stanovništva.

Problem je utoliko veći što je želja za odlaskom izraženija kod onih koji su bolje obrazovani i koji se lakše mogu prilagoditi u razvijenim zemljama. Ako BiH ima namjeru postati društvo zasnovano „na znanju”, onda su znanja i vještine utjelovljeni u obrazovanim i mladim osobama zaista neprocjenjiv kapital za koji interes mora imati cijelo društvo. Iz tog naime proizlazi da se osim države, i privatni sektor (uglavnom industrija i preduzetništvo), ali i nevladine organizacije trebaju uključiti u ovaj proces. Inicijator bi svakako trebalo da bude vlada, koja bi uvođenjem pozitivne diskriminacije pri rješavanju egzistencijalnih pitanja mladih, trebala da donese adekvatne mjere podrške podizanju kvaliteta života i mogućnosti za mlade ljude.

Postoje i još neke krupne posljedice zanemarivanja mladih. Daljnja marginalizacija bi vjerovatno uvećala pojavu rizičnih ponašanja kod mladih ljudi. Tu se pre svega izdvajaju konflikti sa zakonom u smislu rada na crno, u sivoj ekonomiji,

<sup>21</sup> Ministarstvo za porodicu, omladinu i sport RS, “Perspektive mladih u Republici Srpskoj”, Banjaluka 2007. godine

čestim krađama, pronevjerama i slično. Često, ovakvo stanje dovodi i do asocijalnih ponašanja, osećaja neprilagođenosti kod mladih ljudi, koji za posljedicu imaju apatičnost mladih, nepostojanje želje za doprinos društvu, a često dovode do bježanja od realnosti kroz odavanje drogama i alkoholu. Nepostojanje radnih navika i odgovornosti prema poslu kod mladih, umanjuju njihovu odgovornost prema sebi, drugima i zajednici.

Isključenost, odnosno distanciranost mladih od svijeta odraslih, traje sve duže. Usporeni ulazak u svijet rada i uopšte sporije socioekonomsko osamostaljivanje mlade prisilno zadržavaju u zavisnom položaju. Uz otežano uključivanje u profesionalni rad, zbiva se i odgađanje zasnivanja vlastite porodice, kao i minimalno uključivanje mladih u druge javne sfere, prije svega u politiku. Tako se događa da, iako su mladima nakon sticanja punoljetnosti načelno priznata sva prava i premda su neki od njih već preuzeli neke trajne društvene uloge, oni bivaju potiskivani od mjesta odlučivanja. Društvo spram njih demonstrira paternalistički i posesivni odnos, prema kojem je prirodno da se mladi pripremaju za zrelo doba i pritom zabavljaju, ali da se ne upliću u važne društvene poslove. Na taj način, probleme koji tište mlade u javnosti predstavljaju stariji koji istodobno donose i odluke, a da pritom sami mladi uglavnom nemaju realne mogućnosti uticaja na te procese.

Istraživanja su pokazala da mladi na takvu situaciju reaguju različito: od relativno neproblematičnog konformizma, preko povlačenja u zasebne subkulturne obrasce življenja, do otvorenog bunta ili manifestovanja različitih oblika devijantnog ponašanja. Nezavisno od tipa reakcije, nesumnjivo je da se najveći broj mladih u određenoj mjeri distancira od svijeta odraslih, što dodatno utiče na brzinu i kvalitet njihove integracije u društvo.

Zbog isključivanja iz društvenog života i nespremnosti da se agresivnije nametnu, generacije mladih će i dalje dobrovoljno trošiti svoju mladost uzalud, uz prećutnu težnju da se ne upliću u važne društvene procese. Ovakvo povlačenje u pasivne obrasce življenja i hladnokrvno prilagođavanje inače neprihvatljivom društvenom okruženju, doprinijelo je tome da su mladi danas etiketirani kao najpasivnija društvena grupa. Potreba za društvenim angažovanjem je kod mladih sve manja, a obrazac pasivnog životarenja sve prisutniji i masovniji. Postoji i drugi način reagovanja mladih na postojeću situaciju - otvorenim buntom i destruktivnim oblicima ponašanja, kriminalom i narkomanijom. Savremena društva, koja su ove probleme prepoznala, znaju i to da je ulaganje u mlade jeftiniji način preventivnog djelovanja po pitanju maloljetničke delikvencije, kriminala i narkomanije

kod mladih. To znači da su ulaganja BiH u mlade opravdana i isplativa čak i kada bi bila mnogo veća od trenutnih.

## Kako realizovati projekat podsticane stanogradnje u lokalnoj zajednici?

I pored svih teškoća sa kojima se suočavaju u tom procesu, lokalne zajednice ipak pokušavaju da određenim mjerama pomognu u rješavanju stambenih problema mladih. U daljem tekstu su date ideje, nastale na osnovu već opisanih primjera dobre prakse, o tome kako bi mogao da izgleda proces implementacije tih mjera.

Proces može da počne tako što opština sprovodi anketu među ciljnom grupom mladih ili objavljuje konkurs sa definisanim kriterijumima kako bi se identifikovao interes i broj korisnika budućih stanova. Takođe, opština bira lokaciju za izgradnju i priprema idejni projekat objekata sa preliminarnim dimenzijama. Ciljna grupa mladih formira udruženje građana, a opština planira sredstva u budžetu srazmjerno broju potencijalnih korisnika, odnosno članova Udruženja<sup>22</sup>. Od ovog momenta, moguće je nastaviti sa započetim aktivnostima na dva načina. Prvi način podrazumijeva utvrđivanje početne cijene za zemljište i donošenje odluke skupštine za prodaju zemljišta sa jasnim konkursnim uslovima da je lokacija namijenjena za gradnju konkretnog objekta. Opština raspisuje konkurs za prodaju zemljišta (sa preciziranim rokovima za uplatu rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta) i **prodaje zemljište putem licitacije**. Na licitaciji učestvuje Udruženje koje daje svoje ponude imajući u vidu da će od opštine dobiti grant za kupovinu. Ukoliko su u bužetu predviđena sredstva za uplatu rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta, to je još jedna pogodnost da Udruženje na licitaciji može dati bolju ponudu. Ako Udruženje ponudi najbolju cijenu, dodjeljuju im se sredstva iz granta kojim se kupuje zemljište, čime se sredstva vraćaju u budžet<sup>23</sup>. Ako je riječ o atraktivnijim lokacijama, pa cijene dostignu iznos koji Udruženje više ne može da prati jer prevazilaze iznos granta, postupak se ponavlja za drugu lokaciju. Stoga bi bilo dobro da se organizuje veći broj licitacija za manje lokacije (npr. za zgradu sa 15-20 stanova). Pod pretpostavkom da Udruženje na licitaciji kupi zemljište, ono raspisuje tender i bira izvođača

22 Ovdje je bitno napomenuti da se dvije trećine sredstava vrate u budžet kao prihodovna strana, pa o tome treba voditi računa kod projektovanja prihoda od prodaje zemljišta i prihoda od rente.

23 U cilju dodatnog osiguranja da Udruženje postupa na dogovoreni način, odnosno kako bi se spriječile eventualne zloupotrebe od strane Udruženja, opština može:

- dati zemljište Udruženju na korištenje do privođenja namjeni, ali bez prava raspolaganja,
- na zemljištu može da stoji hipoteka od strane davaoca zemljišta koja se uporedo sa ugovorom o dodjeli granta potpisuje (dodjela zemljišta klauzulom „intabulandi“ se ne preporučuje),
- može se insistirati na tome da opština ima pravo prvokupa, koje se kasnije može proširiti i na Udruženje

radova, a sa opštinom pribavlja najpovoljnija kreditna sredstva. Viši nivoi vlasti, npr. nadležna ministarstva, Fond stanovanja, mogu sufinansirati ovaj projekat prema svojim procedurama. Parterno uređenje i priključci na infrastrukturu se finansiraju iz opštinskog budžeta u mjeri u kojoj je to odluka skupštine lokalne zajednice, što takođe predstavlja bitan podsticaj.

Ili, proces može da počne donošenjem odluke skupštine i raspisivanjem **konkursa za izgradnju objekta**, prema jasno definisanom obimu i kvalitetu radova, na bazi cijene po kvadratnom metru neto korisne površine, uz uslov da izvođač izradi i glavni projekat. Potom se donosi odluka i raspisuje *oglas za prodaju stanova* uz sufinansiranje izgradnje, sa precizno razrađenim kriterijumima za utvrđivanje najpovoljnije ponude i sklapanje predugovora. Udruženje pribavlja namjenska finansijska sredstva pod povoljnim uslovima (namjenska - grant sredstva iz budžeta lokalne zajednice, sredstva ministarstava, sredstva za subvencioniranje kamate iz budžeta Vlade i sl.) koja bi trebala biti obezbjeđena hipotekom sa dodatnim ograničavajućim klauzulama. Udruženje se javlja na oglas opštine. Naravno, ovdje postoji mogućnost da se još neko javi na oglas i ponudi znatno veću cijenu (veća je vjerovatnoća da će se ovo desiti ako je lokacija izrazito atraktivna), u kom slučaju lokalna zajednica ponavlja ovaj postupak za novu lokaciju, dok Udruženje ne zadovolji svoje potrebe. Potom se sklapa ugovor između opštine i sufinansijera - članova Udruženja s jedne strane i izvođača radova sa druge strane.

Da bi ove ideje prerasle u model za uspješnu podršku rješavanju stambenih problema mladih, potrebna je razrada modela, uključujući detaljnu elaboraciju svih operativnih radnji koje treba preduzeti u njegovoj praktičnoj primjeni. Možda će rješenje biti potpuno drugačije od navedenih ideja. Možda će trebati i izmjene zakonskih rješenja, kako bi ovakve mjere bile izvodljive. Novi model će biti potpuno provjeren tek nakon prve implementacije u praksi. Tada se mogu otkloniti eventualni nedostaci, nakon čega će model biti spreman za primjenu u svim lokalnim zajednicama koje prepoznaju značaj mladih za njihov razvoj.

## Zaključak

Kako kaže jedan od autora ove publikacije, često se kaže da su mladi nekog društva njegova budućnost, ali se rijetko govori o njihovoj sadašnjosti, o njihovom sadašnjem životu i mogućnostima.

Stambena politika predstavlja veoma značajnu oblast kojom se utvrđuju pravci razvoja stambene izgradnje u cilju zadovoljavanja potreba stanovništva. Ako posmatramo posljednjih dvadeset godina, sa velikom sigurnošću možemo reći da je segment stambene politike bio relativno zapušten od donosilaca odluka, prepušten diskrecionoj arbitraži nesavršenog tržišta i usmjeren na rješavanje problema ratne zaostavštine. Ona ne predstavlja samo fragmentiranu politiku usmjerenu na stanogradnju, već politiku koja uvodi određene temelje u društvene odnose. Tako bi barem trebalo da bude definisano u vladinim dokumentima i planovima, što se analizom raspoložive dokumentacije i ne može reći. I dok u posljednja dva vijeka, od kada se država počela aktivno uključivati u direktno ili indirektno regulisanje ovih pitanja, na Zapadu traje debata o načinima i mehanizmima regulisanja stambene politike, u Bosni i Hercegovini se trenutno ne naziru adekvatne sistemske politike u ovoj oblasti. U ovoj publikaciji je predstavljen stambeni problem mladih u BiH sa nekoliko aspekata.

Najprije je dat pregled osnovnih tržišnih kretanja, cijena nekretnina i njihovog formiranja, a potom su predstavljeni mogući izvori finansiranja, te njihova dostupnost i cijena, izražena kamatnim stopama. Poređenjem cijena stanova i kupovne moći izražene kroz prosječna neto primanja, pokazano je da mladi ljudi nisu u mogućnosti da samostalno riješe stambeni problem i da trebaju podršku institucija vlasti.

Nakon tržišnog aspekta, dat je prikaz intervencija koje su na ovom polju preduzimale i preduzimaju institucije u BiH i u zemljama okruženja. Ovdje podrazumjevamo ulogu države i svih njenih dijelova, ulogu pojedinca, privrede, načina donošenja odluka, svojinske odnose, sistem vrijednosti te brojne druge aspekte života. S obzirom da je naš fokus prvenstveno usmjeren na rješavanje stambenih problema kod mlađe populacije, problem postaje značajniji, jer je ovo jedan od najvažnijih egzistencijalnih problema koji je doveo do situacije da u posljednjih desetak godina skoro dvije trećine mladih želi da napuste zemlju. U ovom dijelu su prikazane preduzete intervencije u BiH, gdje su dati prikazi iskustava Kantona Sarajevo, Tuzlanskog Kantona i opštine Foča, a osim toga su prikazane i intervencije implementirane u Republici Hrvatskoj i Republici Srbiji.

U završnom dijelu pažnja je posvećena tome kako društvo tretira mlade ljude, pogotovo po pitanju rješavanja stambenog problema i kakve su posljedice ukoliko se u toj oblasti ne naprave značajni iskoraci.

Na kraju, može se zaključiti da je za uspješno rješavanje stambenih problema mladih potrebno učešće i lokalnih zajednica i institucija viših nivoa vlasti, ali i mladih.

ISDN



