

Mladi bez stambenog rješenja

Smjernice za pripremu javne politike

Septembar, 2009.

Kakve su cijene stanova u odnosu na plate? Koliko vremena je potrebno raditi za kvadrat stana u Banjaluci i Sarajevu, a koliko da biste kupili kvadrat stana u nekoj od evropskih metropola? Može li prosječan mladi bračni par vraćati kredit za stan pa čak i ako oba supružnika rade? Da li cijena stanova može biti niža? Ovo su samo neka od aktuelnih pitanja na koja smo pokušali dati odgovor u Smjernicama koje su pred vama. Nadamo se da će analize koje slijede u narednim redovima doprinijeti boljoj spoznaji i aktuelizaciji stambenog problema mladih, njegovim uzrocima i koracima koji vode ka djelotvornim rješenjima...



Stambeni problem
mladih i
njegove posljedice

Rješavanje stambenog pitanja je jedan od najvećih životnih izazova sa kojim se suočavaju mladi ljudi. Koliko je situacija u ovoj oblasti alarmantna u BiH, najbolje ilustruju sljedeći podaci¹:

- 93% mladih bračnih parova ne posjeduje vlastiti stan ili kuću,
- 85% mladih bračnih parova živi sa roditeljima, od čega:
79% živi u stanu ili kući koji su u vlasništvu njihovih roditelja,
6% živi u iznajmljenim stanovima.

Nemogućnost rješenja stambenog pitanja potpuno sprečava ili značajno usporava mlade u donošenju odluke o zasnivanju porodice, što u značajnoj mjeri utiče na nizak natalitet. Prema podacima Agencije za statistiku BiH, prirodni priraštaj u BiH konstantno opada. Zbog sve manjeg broja mladih, BiH je suočena sa opasnošću da vrlo brzo ostane bez onog najvažnijeg – ljudskog resursa. Broj mladih između 15 i 29 godina procijenjen 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 500.000².

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 organizacije³.

Iako omladinske politike posvećuju dužnu pažnju stambenoj problematici kod mladih, one ne daju pravu dijagnozu, niti imaju djelotvorne mehanizme za njegovo rješavanje. 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. U nastavku se analiziraju najvažniji tržišni i ekonomski faktori koji određuju cijene stambenog prostora i kupovnu moć stanovništva.

$$\frac{50, m^2 \times 2200,00}{100.000,00}$$

Tržište, cijene stanova
i kupovna moć

Sami za sebe, mehanizmi slobodnog tržišta ne mogu da se pobrinu za interese svih društvenih grupa. U određenim segmentima poželjna je intervencija države da bi se narušeni odnosi uspostavili i zaštitili interesi društva kao cjeline. Nepoželjno djelovanje tržišta u domenu stanogradnje se može predstaviti na primjeru Banjaluke. 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. Prodajna cijena kvadratnog metra novoizgrađenog stambenog prostora na atraktivnim gradskim lokacijama je u tom periodu prešla iznos od 3,000 KM, a da istovremeno cijena koštanja nije bila viša od 1,500 KM po kvadratnom metru. Tako je u periodu između 2003. i 2008. godine prosječna cijena kvadrata stambenog prostora porasla više od 200%! Pregled prosječnih cijena stanova u većim gradovima BiH je dat u sljedećoj tabeli.

¹ Izvor: Komisija za koordinaciju pitanja mladih u BiH: „Analiza položaja mladih i omladinskog sektora u BiH“

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)

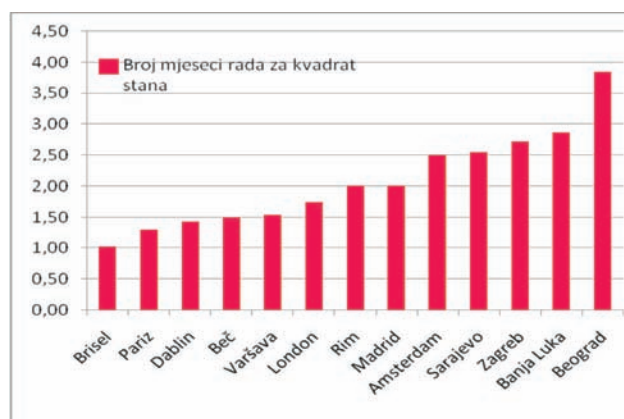
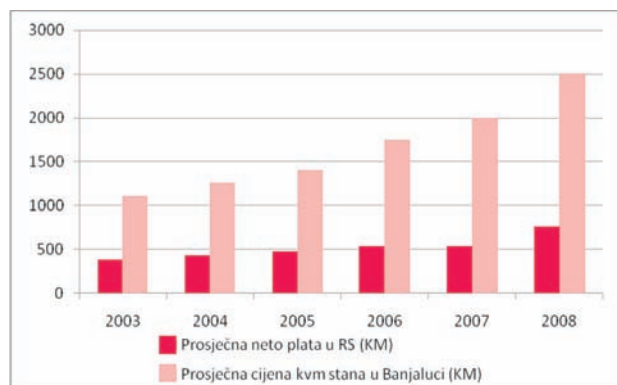
Prosječne cijene stanova u BiH (KM/m²)

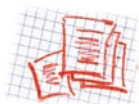
Grad	Lokacija	avgust 2008.	februar 2009.	% pada
Sarajevo	prosjek	2900	2467	15
	Centar	3700	3000	19
	Grbavica	3000	2600	13
	Dobrinja	2000	1800	10
Banja Luka	prosjek	2733	2333	15
	Centar	3700	3000	19
	Borik	2500	2200	12
	Starčevca	2000	1800	10
Mostar	prosjek	2100	1900	10
	Centar	2200	2000	9
	periferija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

Izvor: Agencije za promet nekretninama, investitori, vlastite analize

Iako su prosječne neto plate u Republici Srpskoj u periodu između 2003. i 2008. godine bilježile stalni porast, prosječne cijene kvadratnog metra stana rastle su brže tako da se položaj kupaca pogoršavao. Ovo pokazuje i podatak da se u 2003. godini kvadrat stana u Banjaluci mogao kupiti za manje od 3 mjeseca rada (mjereno prosječnom neto platom), dok je u 2008. godini bilo potrebno raditi 3,3 mjeseca.

Zemlje u regionu zaostaju daleko iza evropskih metropola kada se u odnos dovedu prosječne neto plate i cijene stanova, što se vidi iz prethodnog grafikona.





Kamatne stope i dostupnost kredita

Efektivna kamatna stopa na stambene kredite u većini slučajeva zavisi od iznosa traženog kredita, vlastitih sredstava raspoloživih za investiciju, kretanja EURIBOR-a, itd. Efektivna kamatna stopa na stambene kredite kod komercijalnih banaka se kreće u rasponu između 8 i nevjerovatnih 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

Veći problem od visokih kamatih stopa je njihova nedostupnost najvećem broju mladih ljudi s obzirom na to da oni najčešće nemaju kreditnu istoriju, da rade u firmama sa niskim i nesigurnim primanjima ili čak u neformalnom sektoru i da nisu u mogućnosti da kao obezbjeđenje ponude hipoteku ili kvalitetne žirante. 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 predstavljen primjer zaduživanja mladog bračnog para koji rješava svoje stambeno pitanje putem stambenog kredita.

Elementi kreditnog aranžmana pri kupovini stana od 50 kvadratnih metara

Veličina stana (m²)	50
Prosječna cijena kvadratnog metra stana (KM)	2,100
Cijena stana (KM)	105,000
Prosječna mjesečna primanja domaćinstva - dvije prosječne neto plate (KM)	1,568
Maksimalan mjesečni anuitet - polovina primanja domaćinstva ili jedna prosječna neto plata (KM)	784
Kamatna stopa (%)	7
Rok otplate (mjeseci)	261
Kamata (KM)	99,725
Ukupan dug - glavnica i kamata (KM)	204,725

Dakle, uz prosječnu cijenu od 2,100 KM po kvadratu i kamatnu stopu od 7%, i uz uslov da oba supružnika rade i da primaju prosječnu neto platu, potrebno je 21 godinu i 9 mjeseci da se otplati (jednoiposoban ili maksimalno dvosoban) stan od 50 kvadrata! Mladoj porodici po plaćanju mjesečnih obaveza za kredit ostaje na raspolaganju 784 KM što bi trebalo da pokrije troškove režija, prehrane, odjeće, obuće, prevoza, školovanja djece, te zadovoljavanje osnovnih kulturnih, zabavnih i rekreativnih

potreba. Takav život je očigledno nemoguć ili je sveden na golo preživljavanje. Takođe, u slučaju da se radi o mladom čovjeku ili bračnom paru u kojem jedan supružnik ne radi, najčešće ne postoji ni teoretska šansa da se kupi stan. Brojke su neumoljive i jasno pokazuju da je mladim ljudima neophodna pomoć institucija vlasti u rješavanju stambenog pitanja.

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

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

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 tražiti kroz niže cijene, odnosno 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 ih zadrže, pa čak i da privuku kadrove iz drugih sredina.

Podrška mladima u rješavanju stambenog pitanja može da uključi podsticanu stano-gradnju od strane lokalnih zajednica i pomoć viših nivoa vlasti, kako bi zaduživanje i kupovina stana bili dostupni većem broju mladih ljudi sa nižim primanjima. Prostor za smanjenje cijene ili jeftiniju gradnju itekako postoji.

Naime, 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%
Ukupno	100%

Kako pomoći mladima?

?

Mogućnost za smanjenje cijene stanova

:)

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 ponudi građevinsko zemljište bez naknade, da pripremi projekat, da obezbjedi 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.

<i>Struktura cijene novoizgrađenog stana</i>	<i>Smanjenje cijene</i>	<i>Procjenjeni faktor smanjenja</i>
<i>Izgradnja</i>	<i>Manje luksuzno opremanje</i>	10%
<i>Dobit</i>	<i>Opština, kao investitor odriče se dobiti</i>	100%
<i>Zemljište</i>	<i>Opština obezbjeđuje zemljište putem dodjele sredstava u visini njegove tržišne vrijednosti</i>	100%
<i>PDV</i>	<i>Manja osnovica za obračun</i>	54%
<i>Takse, doprinosi, naknade</i>	<i>Opština se odriče dijela svojih naknada</i>	50%
<i>Priključci (elektro-distribucija, grijanje)</i>		0%
<i>Troškovi finansiranja</i>		0%
<i>Vanjsko uređenje (vodovod, kanalizacija)</i>		0%
<i>Projekt</i>		0%
<i>Nadzor</i>	<i>Opština vrši nadzor</i>	100%
<i>Ostali troškovi (etažiranje, promocija)</i>	<i>Nema promotivnih troškova</i>	50%
<i>Ukupno moguće smanjenje cijene</i>		52 %

Zaključak

Ukoliko se situacija u pogledu rješavanja stambenog pitanja mladih ne promijeni, nastaviće se negativni trendovi kao što su nizak natalitet, starenje stanovništva, odlazak mladih ljudi u inostranstvo, smanjenje broja radno sposobnog stanovništva i dalje pogoršavanje demografske i socijalne slike BiH. U posljednjih nekoliko godina cijene stambenog prostora u prosjeku su rasle više od neto plata, tako da je položaj kupca stana danas nepovoljniji nego što je to bio prije 5-6 godina.

Cijena stambenih kredita kod komercijalnih banaka izražena efektivnom kamatnom stopom se kreće u rasponu između 8 i nevjerovatnih 15%. Mladi ljudi koji nemaju drugog izbora zadužuju se do krajnjih granica ili čak i preko svojih mogućnosti, svodeći tako život na borbu da se skupi novac potreban za mjesečnu otplatu rata i pokušaj da se sa ostatkom novca zadovolje egzistencijalne potrebe. Međutim, čak i takvi krediti nisu dostupni većini mladih ljudi s obzirom na njihova niska primanja i nemogućnost ispunjavanja uslova koji pred njih postavljaju banke. Zato je mladim ljudima neophodna pomoć institucija vlasti u rješavanju stambenog pitanja.

Kako im pomoći? Jedan od mogućih načina je podsticanje stanogradnje, što bi uz aktivnu ulogu lokalnih vlasti, moglo gotovo prepoloviti cijenu novoizgrađenog stambenog prostora! Obezbeđenje ovakvih jeftnijih stanova mladim bračnim parovima bi doprinijelo zadržavanju i privlačenju mladih i razvoju određene lokalne zajednice.

Ove Smjernice su nastale u okviru projekta „Prvi stan“ koji implementiraju Razvojna agencija *Eda* i Asocijacija za integrirani ekonomski razvoj *Inea*, uz podršku *Centara Civilnih inicijativa* i uz učešće i u saradnji sa predstavnicima nadležnih ministarstava i institucija iz Republike Srpske i Tuzlanskog kantona, te mladih i njihovih organizacija. Projekat je usmjeren na ostvarenje doprinosa uspostavljanju institucionalnih rješenja u svrhu efektivne podrške rješavanju stambenog pitanja mladih u BiH. Više informacija o projektu je raspoloživo na web adresi www.edabl.org.



Projekat podržali:



Projekat realizovali:

