

Za stanove bi Crkva mogla darovati zemlju

'To bi bio dio održivog rješenja **stambenog zbrinjavanja** pa bi zemljište vraćeno denacionalizacijom mogla ponuditi u javno-privatnom partnerstvu. Tad bi ispunila poslanje'



Piše **Valentina Wiesner**

ovo nije kriza. Kriza je nešto što traje kratko i nestane ili se nekako integrira u sustav. Netko time upravlja i to postane dio svakodnevnog poslovanja. Na europskom je tržištu potrebno dati odgovore na stambeno zbrinjavanje i provesti odgovarajuće promjene. Postoje subzajednice koje su to same pokrenule, grupe ljudi koje se nisu uklapale u kriterije socijalnih kategorija koji su postajali sve stroži, no nakon krize 2008. – 2009. isključeni su s tržišta. Obratila sam pozornost na njih i to me je motiviralo da se okrenem društvenim inovacijama u stanovanju jer postoje održiva rješenja, smatra Darinka Czischke, profesorica s Fakulteta arhitekture i izgradnje okoliša sa Sveučilišta Delft u Nizozemskoj koja se godinama bavi zadržanim stanovanjem i održivim urbanim razvojem. Dio je projekta "RE-DWELL - Delivering affordable and sustainable housing in Europe", Marie Curie Innovative Training Network, koji financira EU program Horizon 2020., a u njemu sudjeluje i Gojko Bežovan, redoviti profesor socijalne politike s Pravnog fakulteta u Zagrebu. Nepriuštvio se stanovanje smatra jednim od najvažnijih nacionalnih pitanja u Europi, Njemačka ga je dok je predsjedala EU apostrofirala kao jednu od tema, a ovih su dana, uoči nove tranše subvencioniranih stambenih kredita kojima se pripisuje krimen "boostanja" cijena nekretnina u Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu, eksplodirale rasprave o optimalnim mjerama koje bi država trebala izabrati kako bi pomogla građanima u stambenom zbrinjavanju, a istodobno izbjegla da postane i sudionik u napahtavanju nekretninskog balona. Hrvatska nikad nije donijela strategiju stanovanja i stambene politike, iako smo se obvezali donijeti strategiju socijalnog stanovanja kad smo ulazili u EU – podsjeća Bežovan i upućuje na isti problem na koji upozorava i Darinka Czischke – izostanak političke volje jer rješenja postoje, ali ne i volja da se ona implementiraju. Projekt RE-DWELL trebao bi osposobiti novu generaciju stručnjaka s transdisciplinarnim vještinama koje su potrebne za rješavanje hitnih potreba priuštvog i održivog stanovanja. U okviru projekta 15 doktoranada pod mentoriranjem međunarodnih eksperata radi transdisciplinarna istraživanja koja uključuju planiranje i gradnju, sudjelovanje zajednice, stambenu politiku i financiranje. Uključeno je deset sveučilišta i 12 neakademskih stručnih partnerskih organizacija koje predstavljaju devet europskih zemalja: Španjolsku, Francusku, Veliku Britaniju, Hrvatsku, Mađarsku, Cipar, Nizozemsku, Portugal i Belgiju. Na Katedri za socijalnu politiku koju na Pravnom fakultetu u Zagrebu vodi Bežovan, u okviru doktorskog studija socijalne politike, u završnoj je fazi istraživanje "Komparativna analiza učinaka modernizacije politike socijalnog stanovanja u odabranim postsocijalističkim zemljama".

– U mnogim slučajevima ljudi uključeni u stambene inicijative imaju jake političke agende da mijenjaju sustav, s dubokim vrijednostima socijalne pravde i prava na stanovanje, često su dobro umreženi. A drugi dio ljudi nema

GORAN KOVAČIĆ/PIXSELL



'Zemlje koje imaju stambene politike imaju mjere za različite skupine stanovništva – veći broj mjera i ravnotežu na tržištu. Mi samo potičemo kupnju, a ništa ne ulažemo u gradnju za najam'

takav društveni kapital, ali su isto uključeni u društvene pokrete. Jedna je rasprava što ljudi mogu sami, a druga što se može na državnoj razini poduzeti za cijelo društvo – istaknula je Darinka Czischke na okruglom stolu koji se pod nazivom "Dizajn pristupačnog i održivog stanovanja: Izazovi i mogućnosti" održao u okviru projekta RE-DWELL. Na komentar da je loše intervenirati u tržište kaže da to ovisi iz koje perspektive gledamo na tržište:

– Kad Kate Raworth objašnjava "Doughnut ekonomiju", postavljamo pitanje je li cilj ekonomije služiti apstraktnom tržištu ili onome što mi kao ljudska bića trebamo. To bi trebao biti cilj ekonomije. Tržište stanovanja je neuređeno, ako mu se sve prepusti, ljudi će živjeti na ulici – poručuje profesorica Czischke.

Monserrat Pareja-Eastaway, profesorica ekonomije okoliša na Sveučilištu Barcelona, koja se bavi urbanim razvojem i njegovim utjecajem na društvene, kulturne i ekonomske aspekte, opisala je projekt javno-privatnog partnerstva koji se provodi u Barceloni gdje postoji upravo ono što stručnjaci navode kao problem drugdje – politička volja da se stvari rade drukčije. – U Barceloni se vode borbe oko kontrole tržišta najma. Kao ekonomistica ću reći da je sve oko kontrole tržišta loše. Ali mislim da u nekim slučajevima neke mjere moraju biti poduzete da se osigura pravo na stanovanje. Cilj je zadržati obitelji s niskim prihodima u istom susjedstvu da se ne iseljavaju kad tržište podivlja – kaže M. Pareja-Eastaway.

– Nama bi to iskustvo moglo biti zanimljivo, uspjeli su ostvariti parametre visine najamnina do 8,95 eura po metru četvornom, kao maksimalne zadane vrijednosti. Kad bismo to ponudili u Zagrebu investitorima, odmahnuti bi rukom – rezigniran je Bežovan.

Na pitanje kako su ih potaknuli u Barceloni da ondje ne odmahnu rukom, kaže – povoljnim kreditiranjem.

– Ovim programom konkuriraju i drugima na tržištu, prosječna je cijena najma u Barceloni 14 eura po metru četvornom, tako žele ohladiti tržište i doprinijeti da se smanjuje visina najamnina na stambenom tržištu – ističe te dodaje da je to mladim ljudima odskočna daska da nakon određenog vremena zarađuju više i uštede polog za dobivanje stambenog kredita.

– U Španjolskoj tržište najma za ljude koji ne mogu kupiti stanove nije rješenje. Javno-privatno partnerstvo ima tradiciju i u Velikoj Britaniji. U Španjolskoj je nismo imali prije, to nam je novost. Ukratko, privatni poduzetnici imaju obvezu dio stanova koje sagrađe ostaviti za priuštvio stanovanje – precizira Monserrat Pareja-Eastaway koja upozorava da problem stanovanja nakon globalne financijske krize 2008., ali i COVID krize, nije problem samo imigrantskih obitelji, samohranih roditelja i socijalnih kategorija; priuštvost postaje sve rašireniji, opći problem.

– U zemljama EU, osobito u velikim gradovima, stanovanje je jedan od najvažnijih prioriteta, postoji nekoliko inicijativa na razini EU u kojima Hrvatska, na žalost, ne sudjeluje. Naša državna administracija nema kapaciteta za sudjelovanje u takvim projektima. Nemamo ozbiljnih analiza na razini gradova, regija ili cijele zemlje, kad su u pitanju problemi stanovanja građana. Nisu to samo problemi mladih ljudi, nego i starih, rastući problemi – upozorava profesor Bežovan te dodaje da je kod nas dodatni problem špekulativno i neuređeno stambeno tržište.

– Imali smo priliku graditi socijalne stanove u sedam gradova u zadnjoj EU financijskoj

perspektivi 2014. – 2020., iz sredstava EU. Ali nismo ulagali u to kao da mi nemamo takvih problema u Hrvatskoj. A problemi su takvi da dio mlade populacije iseljava iz zemlje zbog toga. A i kad isele, suoče se s problemima stanovanja, ali barem imaju perspektivu da od svog rada pristojno stanuju – kaže Bežovan.

– U Barceloni je, kaže, Airbnb bio veliki problem, no zabranili su prenamjenu stanova u apartmane, samo oni koji imaju izdvojen pristup mogu se davati u kratkoročni najam. – Prije pandemije Airbnb je uzeo dosta maha i u našim gradovima i to je doprinijelo rastu cijena stanova i smanjivanju raspoloživog stambenog fonda, a dovelo je u pitanje i kvalitetu života u zgradama u kojima su takvi stanovi. I Amsterdam i Berlin donijeli su mjere da se stanovi ne mogu davati u kratkoročni najam. Zemlje koje imaju stambene politike imaju mjere za različite skupine stanovništva – veći broj mjera i ravnotežu na tržištu. Mi samo potičemo kupnju, a ništa ne ulažemo u gradnju za najam. Mladi ljudi nemaju izbora, mogu biti podstanari na neuređenom stambenom tržištu ili živjeti kod roditelja – napominje Bežovan te dodatno pojašnjava i kontekst rasta kupoprodajnih cijena.

– Ako usporedimo koliko se stanova gradilo u Zagrebu prije 2009. kad smo zapali u krizu, gotovo 9000 stanova godišnje, i danas kad ih se gradi oko 2500, već to formira cijene. Ponuda i potražnja, potres, povijesno niske kamate na štednju i kredite i problem financijalizacije stambenog sektora. Burza je krahirala u Hrvatskoj, građani su puno izgubili i nemaju povjerenja u takve oblike ulaganja pa ulažu u nekretnine – mi imamo burzu nekretnina. Prema našem istraživanju, znatan dio ne kupuje stanove za život, nego za štednju u nekretninama, za nasljedstvo za djecu. Znatan dio takvih stanova