

# Komparativna analiza socijalne stanogradnje sa troškovno orijentiranom najamninom u gradu Splitu

---

Kraljević, Franjo

Undergraduate thesis / Završni rad

2023

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:534568>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-14**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



**SVEUČILIŠTE U SPLITU**

**EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**KOMPARATIVNA ANALIZA SOCIJALNE STANOGRADNJE SA  
TROŠKOVNO ORIJENTIRANOM NAJAMNINOM U GRADU  
SPLITU**

**Mentor:**

Prof. dr. sc. Željko Mrnjavac

**Student:**

Franjo Kraljević

**Split 2023.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Franjo Kraljević, (ime i prezime)

izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je navedeni rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja na objavljenu literaturu, što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio navedenog rada nije napisan na nedozvoljeni način te da nijedan dio rada ne krši autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije korišten za bilo koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Split, 13.9.2023. godine

Vlastoručni potpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franjo Kraljević', written in a cursive style.

## SADRŽAJ:

<b>1. Uvod.....</b>	<b>1</b>
1.1. Definiranje problema i predmet rada.....	1
1.2. Cilj rada.....	1
1.3. Istraživačke metode i izvori podataka .....	1
1.4. Struktura rada.....	2
<b>2. Socijalno stanovanje u EU i Hrvatskoj .....</b>	<b>3</b>
2.1. Uvod u stanovanje i socijalno stanovanje kao jedno od temeljnih ljudskih prava .....	3
2.2. Analiza sadašnjih pokazatelja za stanovanje na razini EU .....	4
2.3. Analiza indikatora stanovanja i socijalnog stanovanja u Hrvatskoj.....	5
2.4. Karakteristike i specifičnosti pokazatelja stanovanja u gradu Splitu.....	5
2.5. Najčešći pojavni oblici socijalnog stanovanja .....	6
2.4. Model socijalne stanogradnje sa troškovno orijentiranom najamninom.....	7
<b>3. Analiza država koje primjenjuju model socijalnog stanovanja sa troškovnom orijentacijom najamnine.....</b>	<b>8</b>
3.1. Slučaj Austrije.....	8
3.1.1. Pregled sektora društveno poduprtog stanovanja .....	8
3.1.2. Zakonodavstvo .....	9
3.1.3. Načini financiranja projekata.....	10
3.1.4. Prava najmoprimca .....	12
3.1.5. Utjecaj sektora društvene stanogradnje na životni standard i prosječnu najamninu Austrijanaca u glavnom gradu Beču .....	13
3.2. Slučaj Danske .....	13

3.2.1. Generalni pregled i razvoj sektora društveno potpomognute stanogradnje .....	13
3.2.2. Zakonodavstveni okvir i načini upravljanja sektorom .....	14
3.2.3. Ključni dionici u sektoru društveno potpomognute stanogradnje.....	15
3.2.4. Financiranje sektora .....	16
3.2.6. Održivi urbani razvoj Kopenhagena uz pomoć društveno potpomognute stanogradnje ...	18
3.3. Slučaj Finske .....	19
3.3.1. Pregled i razvoj sektora društveno potpomognute stanovanja .....	19
3.3.2. Zakonodavstveni okvir .....	20
3.3.3. Ključni dionici u sektoru .....	21
3.3.4. Izvori financiranja .....	22
3.3.5. Prava stanara .....	24
3.3.6. Urbanizacijski trendovi i stambene strategije u Helsinkiju: pregled demografije, troškova stanovanja i održivog razvoja.....	25
<b>4. Empirijski dio: Implementacija građevine sa modelom troškovne orijentacije najamnine u gradu Splitu.....</b>	<b>27</b>
4.1. Zakonski okvir za subvencionirano stanovanje u Hrvatskoj: Analiza zakonodavstva i implikacije primjene modela iz Austrije, Finske i Danske .....	27
4.1.1. Dodatne regulativne mjere.....	29
4.2. Mogućnosti financiranja društveno potpomognute stanogradnje.....	30
4.3. Lokalna kontekstualizacija: demografija i kultura stanovanja grada Splita.....	34
4.3.2. Turizam i stanovanje: Kako turističke aktivnosti oblikuju stambeno tržište Splita .....	36
4.4. Analiza troškova i financiranja izgradnje stambene zgrade s modelom troškovno određene najamnine u Splitu: pristup temeljen na stvarnim podacima.....	38
4.4.1. Građevinski troškovi .....	38
4.4.2. Troškovi zemljišta.....	39
4.4.3. Troškovi namještanja stana .....	39
4.5. Usporedba tržišne cijene najma s izračunom društveno potpomognutog najma .....	40
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>42</b>

<b>Reference .....</b>	<b>43</b>
<b>SAŽETAK .....</b>	<b>45</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>46</b>

## **1. UVOD**

### **1.1. Definiranje problema i predmet rada**

U ovom radu će se analizirati jedno od najaktualnijih pitanja vezanih za socijalna i ljudska prava, problem stanovanja i socijalnog stanovanja te kako modeli troškovno orijentiranih najamnina mogu pridonijeti rješenju ovog problema. Austrija, Danska i Finska uspješno su implementirale velike, troškovno utemeljene sustave socijalnog najma u Europi, pružajući priuštivo stanovanje svojim građanima. Analizom sektora stanovanja u Hrvatskoj, istražiti će se mogućnosti primjene modela socijalne stanogradnje sa troškovno orijentiranom najamninom u gradu Splitu kako bi osigurao pouzdanije i sigurnije stanove za stanovništvo. Split je odličan grad za primjenu ovog modela jer ima potencijal za rješavanje cijeli splet problema stanovanja koji je prisutan u gradu.

### **1.2. Cilj rada**

Ovaj rad analizira izvedivost implementacije modela socijalnog stanovanja s troškovno orijentiranom najamninom u gradu Splitu, uspoređujući prakse u Austriji, Danskoj i Finskoj. Uvidi rezultatima uspješne primjene modela u drugim državama mogu lokalnim i državnim donositeljima odluka pružiti smjernice za moguću implementaciju u vlastitoj državi.

### **1.3. Istraživačke metode i izvori podataka**

U procesu izrade ovog istraživačkog rada koristili su se različiti kvantitativni i kvalitativni izvori podataka s ciljem dubljeg razumijevanja i analize stanja u sektoru društveno potpomognute stanogradnje, najamnina, te udjela društveno subvencioniranih stanova. Kvantitativni aspekt analize obuhvatio je prikupljanje i analizu statističkih podataka relevantnih za promatrane zemlje. Ovi statistički podaci su primarno dobiveni iz službenih izvora, kao što su web stranice državnih statističkih zavoda i EUROSTAT-a. Kroz analizu ovih kvantitativnih podataka, steknuta je bolja percepcija o trendovima u sektoru društveno potpomognute stanogradnje te drugim važnim parametrima koji igraju ključnu ulogu u razumijevanju razvoja ovog sektora.

S druge strane, kvalitativni aspekt analize uključio je proučavanje relevantnih znanstvenih radova i istraživanja iz područja stanovanja. Ovaj pristup omogućio je izradu povijesne analize razvoja sektora društvene stanogradnje u promatranim zemljama. Proučavanjem povijesnih događaja, zakonodavstva

i političkih promjena tijekom vremena, stvorila se temeljna povijesna i kulturna pozadina svake države u vezi s pitanjem stanovanja. Također, analizom kvalitativnih podataka dobivenih iz znanstvenih izvora, istraživački rad je usmjeren na razumijevanje percepcije stanovništva te na važnost zakonodavstva u oblikovanju sektora društveno potpomognute stanogradnje.

Nadalje, kroz komparativnu analizu, provedeno je uspoređivanje sektora društvene stanogradnje u promatranim zemljama kako bi se istaknule specifičnosti i karakteristike svakog sektora. Ovaj pristup omogućio je identifikaciju najboljih praksi i iskustava iz analiziranih država koje bi se mogle primijeniti na sektor društveno potpomognute stanogradnje u Hrvatskoj.

Sve navedene metode i izvori podataka koristili su se kako bi se osiguralo sveobuhvatno i temeljito istraživanje sektora društveno potpomognute stanogradnje te kako bi se poduprle tvrdnje i analize u ovom istraživačkom radu. Kombinacija kvantitativnih i kvalitativnih pristupa te komparativna analiza pružili su dublje razumijevanje ove kompleksne teme i njezinog potencijalnog utjecaja na hrvatski sektor društveno potpomognute stanogradnje.

#### **1.4. Struktura rada**

Sadržaj ovog diplomskog rada usmjeren je na duboku analizu sektora društveno potpomognute stanogradnje u državama koje su prepoznate kao primjeri najbolje prakse u području stambene politike, s posebnim fokusom na njihovu primjenjivost u kontekstu Republike Hrvatske. Rad je strukturiran u tri ključne cjeline. U prvom dijelu definira se pojam stanovanja i proučava se kontekst u kojem društveno potpomognuta stanogradnja može pružiti održiva rješenja za stambeno pitanje stanovništva. Drugi dio posvećen je detaljnoj analizi strukture sektora društveno potpomognute stanogradnje u svakoj od analiziranih država, istražujući principe njezina funkcioniranja te zakonodavni i kulturni okvir unutar kojeg sektor egzistira. Kroz komparativnu analizu tih elemenata, cilj je identificirati ključne aspekte uspješnih modela i procijeniti njihovu primjenjivost u specifičnom hrvatskom kontekstu. U trećem, empirijskom dijelu rada, istražuju se konkretne politike i primjeri načina upravljanja društveno potpomognutom stanogradnjom u državama dobrih primjera, s naglaskom na prilagodbu tih modela uvjetima u Hrvatskoj. Također, provodi se izračun potencijalne najamnine za društveno potpomognute stanove bez profitne stanogradnje u Hrvatskoj kako bi se ocijenila održivost ovog koncepta u nacionalnom stambenom sektoru.



## 2. SOCIJALNO STANOVANJE U EU I HRVATSKOJ

### 2.1. Uvod u stanovanje i socijalno stanovanje kao jedno od temeljnih ljudskih prava

Potreba za adekvatnim stambenim prostorom se smatra jednim od osnovnih ljudskih potreba. Naime prema Maslowljevoj hijerarhiji potreba sigurno stanište spada u osnovnu fiziološku potrebu svakog čovjeka pored disanja, hrane i vode. Članak 16. Europske socijalne povelje priznaje i štiti pravo na obitelj, socijalnu, pravnu i ekonomsku zaštitu dok članak 31. priznaje pravo na stanovanje kao temeljno ljudsko pravo. Unutar europskog konteksta ovi članci služe kao temelj za promicanje socijalnih prava u području obitelji i stanovanja. Stambeni prostor pruža zaštitu od vanjskih elemenata te osigurava sigurnost i privatnost pojedinaca u odnosu na širi društveni kontekst. Kvaliteta mentalnog i fizičkog zdravlja pojedinca također ovisi o stanju njegovog stambenog prostora. Stanovanje se smatra temeljnim ljudskim pravom u preko stotinu nacionalnih zakonodavstava diljem svijeta. Međutim, veliki dio populacije suočava se s izazovima u ostvarivanju svojih stambenih potreba, što predstavlja globalni problem. Čest je slučaj da pojedinci nisu u mogućnosti pronaći adekvatan smještaj putem konvencionalnog tržišta nekretnina, što zahtijeva intervenciju države putem raznih oblika društveno potpomognutog stanovanja. Programi i zakoni vezani za društveno potpomognuto stanovanje razlikuju se među državama. Međutim, nijedan sistem nije savršen te se sektor socijalnog stanovanja često nalazi pod enormnim pritiskom uzrokovan manjkom ponude priuštivih stanova kao i manjkom adekvatnih državnih programa za društveno potpomognuto stanovanje. Unatoč tome što problem stanovanja utječe na većinu ljudi, visoki troškovi stanovanja često imaju nerazmjerni utjecaj na ljude koji žive u siromaštvu i one koji su u riziku od siromaštva. To potkrjepljuju podatci Eurostata iz 2021. godine koji pokazuju da je 8,3% populacije EU trošilo 40% ili više svojih ukupnih prihoda na potrebe stanovanja (EUROSTAT, 2022). To predstavlja skoro 37 milijuna stanovnika, prema posljednjim podacima broja stanovništva EU iz 2022. Visoki troškovi stanovanja značajno otežavaju društvenu mobilnost za siromašnije stanovništvo jer veliki udio njihovih prihoda odlazi na plaćanje stambenih troškova. Stoga je ključno da država preuzme ključnu ulogu u suočavanju s izazovima visokih troškova stanovanja. Implementacija efikasnih politika društveno potpomognutog stanovanja, povećanje dostupnosti priuštivih stanova, osiguravanje programa pomoći najugroženijim skupinama te općenito promicanje kvalitetnog i priuštivog društveno potpomognutog stanovanja mogu značajno pridonijeti rješavanju negativnih posljedica preskupog stanovanja.

## 2.2. Analiza sadašnjih pokazatelja za stanovanje na razini EU

U Europi, uvjeti stanovanja pokazuju značajne varijacije među državama, a ti uvjeti ovise o različitim faktorima. Važni čimbenici koji utječu na stanovanje uključuju dostupnost i kvalitetu stanova, razinu gustoće naseljenosti (koja se odnosi na broj osoba u kućanstvu) i udio prihoda koji se troši na stanovanje. Međutim, kvaliteta stanovanja širok je pojam koji također pada pod utjecajem drugih faktora kao što su sigurnost stambenih objekata, pristup visokokvalitetnim komunalnim uslugama (npr. električna energija, voda, plin), lokacija stambenih objekata, okolina u kojoj se nalaze, dostupnost infrastrukture pa čak i spol stanovnika.

Na razini Europske unije, 17,5% stanovnika živi u prenapučenim kućanstvima (EUROSTAT, 2022), što je alarmantan podatak koji može dovesti do loših sanitarnih uvjeta, ograničene privatnosti, povećanog stresa te općenito negativnog utjecaja na fizičko i mentalno zdravlje. Kućanstvo se smatra prenapučenim kada ne ispunjava minimalne zahtjeve za prostorom, uzimajući u obzir veličinu kućanstva, obiteljsku situaciju i dob članova. Postotak prenapučenosti varira među državama, krećući se od 5% u Cipru pa sve do visokog praga od 30% koji prelaze Slovačka, Hrvatska, Poljska, Bugarska, Latvija i Rumunjska, gdje je postotak najveći u Europskoj uniji (45,1%) (EUROSTAT, 2022). Urbani dijelovi su najčešće pogođeni prenapučenošću u većini država članica. Naime, u većini gradova postoji rijetka ponuda stanova, što rezultira visokim cijenama najamnine na tržištu, pa nije neuobičajeno da su stanovi prenapučeni. Zanimljivo je primijetiti da većina zemalja koje imaju niže stope podstanarstva također pate od prenapučenosti kućanstava. Na primjer, Slovačka (7,1%), Hrvatska (9,5%) i Poljska (13,2%) imaju relativno niske stope podstanarstva. S druge strane, države s nižim postotkom prenapučenosti često imaju veći postotak podstanara, kao što je slučaj s Ciprom (30,2%). Prema podacima Eurostata iz 2020. godine, 7,8% stanovništva Europske unije troši 40% ili više svog ukupnog prihoda na stanovanje. Taj postotak od 7,8% definiran je kao stopa preopterećenosti troškovima stanovanja, odnosno postotak stanovništva čiji izdaci za stanovanje iznose 40% ili više prihoda. Postotak se, naravno, razlikuje među zemljama; stope ispod 5% zabilježene su u 13 država, s najnižom stopom od 1,9% na Cipru, 2,7% u Litvi i 2,8% na Malti. Postoci iznad 10% zabilježeni su u zemljama poput Danske, Bugarske, Švicarske, Turske, Srbije i Grčke, koja ima najviši postotak od 33,3% (EUROSTAT, 2022). Ovi podaci djelomično odražavaju razlike u nacionalnim politikama i subvencijama vezanim za socijalno stanovanje. Često se događa da države koje nemaju politiku ili integraciju socijalnog stanovanja suočavaju se s navedenim stambenim problemima, što ukazuje na važnost integracije ovog oblika stanovanja koji bi trebao biti dostupan većini stanovništva.

### **2.3. Analiza indikatora stanovanja i socijalnog stanovanja u Hrvatskoj**

Hrvatska je specifična zemlja po pitanju stanovanja sa čimbenicima koji utječu na različite aspekte stanovanja kao što su dostupnost, kvaliteta, prosječna veličina i slično. Važno je istaknuti da se pokazatelji razlikuju među županijama i gradovima. Kvalitetu i dostupnost stanovanja također utječe i stupanj urbanizacije, s većom koncentracijom stanovništva na takvim područjima što često rezultira izazovima poput beskućništva, prenapučenosti, gentrifikacije ili visokih cijena najamnine. Opterećenost prihoda stanovnika troškovima stanovanja iznosi 16%, što je za gotovo 3 postotna boda ispod prosjeka Europske unije (EUROSTAT, 2022). Jedan od razloga za ovu relativno manju opterećenost je što čak 90,5% kućanstava posjeduje vlastiti dom, dok su podstanari u manjini s udjelom od 9,5%. Budući da je Hrvatska demografski starija, pretpostavlja se da je većina stanovništva već otplatila svoje stambene kredite, što umanjuje njihov udio troškova u dohotku. Ova činjenica stavlja Hrvatsku na europski vrh po pitanju vlasništva stambenih nekretnina. Kulturni faktori imaju ključnu ulogu u oblikovanju ovog prevladavajućeg trenda, budući da stanovništvo iskazuje preferencu za posjedovanjem vlastitog doma umjesto življenja u iznajmljenom domu. Ova sklonost prema uspostavi osobnog doma odražava kulturne obrasce čije korijene možemo pronaći u povijesti Hrvatske kao dio bivše socijalističke države Jugoslavije te u složenom procesu tranzicije s planskog na tržišno gospodarstvo.

### **2.4. Karakteristike i specifičnosti pokazatelja stanovanja u gradu Splitu**

Nedostatak adekvatne politike za socijalno stanovanje ima izravan utjecaj na grad Split koji popratno ima i problema sa sezonalnošću, gentrifikacijom, turistifikacijom te, uz Dubrovnik, najskupljom prosječnom najamninom u državi (prema podacima Njuškala.hr za 2022.). Turizam igra važnu ulogu u formiranju kvalitete stanovanja u Primorskoj hrvatskoj. Jedan od gorućih problema uzrokovan turizmom jest prije spomenuta gentrifikacija. Naime, gentrifikacija je proces u kojem se uglavnom starije stambene zgrade ili čak cijeli dijelovi grada pretvaraju u luksuzne građevine koje naseljavaju bogatiji pojedinci ili poslovne. Glavni pokretači i akceleratori ovog procesa su najčešće turistifikacija (pogotovo velika i neravnomjerna koncentracija turističkih aktivnosti u najurbanijim dijelovima), strani kupci te investitori. Rezultat ovog procesa je guranje domaćeg stanovništva van ili na rubove gradova jer stanovi postaju nepriuštvivi i sve više nedostupniji. Podaci s posljednjeg popisa stanovništva potvrđuju da u gradu Splitu postoji gotovo 16.069 praznih stanova kada se izuzmu susjedna naselja. Naime, od ukupno 77.309 stambenih jedinica, samo 59.947 čine kućanstva (DZS, 2021). Većina tih neiskorištenih stanova služe kao turistički apartmani ili povremena boravišta, dok neki uopće ne služe nikakvoj svrsi. Ova pojava apartmanizacije pridonosi napuhavanju tržišnog balona. Domaćem

stanovništvu je najteže jer nedostaje priuštivih i pouzdanih stanova za dugoročni najam tijekom cijele godine. Također, politička situacija ne podržava donošenje mjera koje bi ograničile apartmanizaciju, već se uvodi privilegirani porez na apartmane, što potiče investitore i stanovništvo da se bave apartmanizacijom postojećih stambenih objekata ili gradnjom novih projekata. Kao rezultat toga, domicilno stanovništvo se seli izvan grada zbog rasta cijena i nedostupnih praznih stanova.

## **2.5. Najčešći pojavnici oblici socijalnog stanovanja**

Nema jedinstvene definicije i svrhe socijalnog stanovanja. Analiza literature na razini EU pokazuje da svaka država ima vlastitu definiciju ili specifičnu varijaciju socijalnog stanovanja. Općenito, modeli socijalnog stanovanja mogu se podijeliti na univerzalističke i ciljne modele (Europski parlament, 2013). U univerzalističkom modelu socijalno stanovanje smatra se jednim od glavnih ciljeva stambenih politika, s ciljem osiguranja sigurnog i pouzdanog stambenog rješenja po pristupačnoj cijeni za cijelo stanovništvo. Naime je riječ o društveno poduprtom stanovanju, koje možemo podijeliti na socijalno stanovanje (namijenjeno ugroženim skupinama, poput onih na rubu beskućništva) i društveno podržano priuštivo stanovanje koje služi široj populaciji, ali može imati određene obveze prioriteta, poput zbrinjavanja onih kojima je sklonište najpotrebnije. U pojedinim državama lokalna vlast prilikom objave natječaja za dodjelu socijalnih stanova prednost daje ranjivijim skupinama koje su prethodno definirane po određenim kriterijima, no sve u svemu srž ovog modela jest dostupnost priuštivih stanova cijelom stanovništvu. Tako se model može provesti putem neprofitnih organizacija, vladinih agencija, komunalnih poduzeća (kao što je slučaj u Švedskoj) ili udruženja (kao što je slučaj u Austriji, gdje se udruženja za stanovanje s ograničenom dobiti smatraju privatnim poduzećima s jasnim ciljem izgradnje i upravljanja socijalnim stambenim projektima). U ovom modelu najamnine su troškovno orijentirane, ali postoje dodatne pogodnosti za plaćanje najamnine za ranjive skupine. Tijekom procesa dodjele stanova nastoji se održati socijalnu raznolikost kako bi se spriječio nastanak geta i osigurala socijalna kohezija. U suprotnosti s univerzalističkim pristupom, ciljni pristup socijalnom stanovanju predstavlja model koji za cilj ima svrhu zadovoljavanja stambenih potreba građana koji nisu u mogućnosti pristupiti klasičnom tržištu stambenih jedinica. Ovaj pristup se primjenjuje na posebne socijalne skupine, često definirane na temelju dohotka. Ciljni model socijalnog stanovanja obuhvaća dva pod modela: generalni i rezidualni. U okviru generalnog ciljanog modela, socijalno stanovanje se dodjeljuje kućanstvima s dohotkom ispod određenog praga, dok je rezidualni pod model usmjeren isključivo prema najranjivijim skupinama. Za razliku od univerzalističkog pristupa, ciljni pristup ima ograničeniji opseg u smislu populacije koju obuhvaća. To su uglavnom siromašne obitelji koje se nalaze u teškom socijalnom položaju te osim socijalnih stanova, primaju i druge oblike državne pomoći. Univerzalistički

pristup primjenjuju one države koje imaju veliku ponudu socijalnih stanova dok će države s manjom ponudom koristiti jedan od ciljanih pristupa

#### **2.4. Model socijalne stanogradnje sa troškovno orijentiranom najamninom**

Troškovno orijentirani modeli su se dokazali kao izuzetno uspješni i inovativni pristupi u postavljanju najamnina za socijalne stanove u državama poput Austrije, Danske ili Finske. Kasnije će se analizirati pojedinosti modela svake države te po čemu je svaki sistem troškovne orijentacije poseban u različitim državama. Ovi modeli imaju za cilj osigurati priuštive stanove za one dijelove populacije koji se suočavaju s poteškoćama pri pronalasku adekvatnog stambenog prostora putem klasičnog tržišta. Obično se radi o osobama s niskim ili srednjim primanjima, iako se u nekim državama takvi programi primjenjuju i za širi spektar primatelja. Troškovno orijentirani model najmnine temelji se na konceptu transparentnosti i pravičnosti. On se naziva "troškovno orijentiranim" jer se najamnina određuje na temelju stvarnih troškova vezanih uz izgradnju, održavanje i upravljanje stambenim objektima, pri čemu postoji mogućnost prilagođavanja financijskim mogućnostima stanara putem državnih subvencija, naravno ukoliko je riječ o pojedincima u ranjivoj skupini. Važno je napomenuti da u ovom modelu najma nema prostora za ostvarivanje profita za vlasnika ili izvođača. Umjesto toga, troškovi najma se temelje na realnim potrebama za održavanje stambenog prostora, što rezultira često nižom najamninom u usporedbi s prosječnom najamninom na klasičnom tržištu. Implementacija ovog modela troškovno orijentiranog najma ovisi o različitim čimbenicima, a jedan od ključnih čimbenika je povijest društva i stav prema ideji da se stanovanje smatra javnim dobrom (Housing Europe, 2021). Kada usporedimo promatrane države poput Austrije, Danske i Finske s Hrvatskom, primjećujemo značajne razlike u postotku stanovništva koje živi u iznajmljenim stanovima. U Austriji, primjerice, 45,8% stanovništva živi u iznajmljenim stanovima, dok je taj postotak u Hrvatskoj tek 9,5% (EUROSTAT, 2022). Ova razlika ukazuje na kulturnu razliku i različito poimanje stanovanja kao javnog dobra.

### **3. ANALIZA DRŽAVA KOJE PRIMJENJUJU MODEL SOCIJALNOG STANOVANJA SA TROŠKOVNOM ORIJENTACIJOM NAJAMNINE**

#### **3.1. Slučaj Austrije**

##### **3.1.1. Pregled sektora društveno poduprtog stanovanja**

Pri analizi društveno potpomognutog stanovanja u Austriji primjećuju se specifičnosti u strukturi oblika stanovanja u usporedbi s ostalim državama. U Austriji je postotak vlasništva nad nekretninama manji od prosjeka OECD-a te ju čini jednom od država s visokim udjelom najma kao oblika stanovanja sa gotovo 45,8%. U tom se području Austrija ističe kao druga država po udjelu društveno potpomognutog stanovanja s gotovo 24% udjela u 2019. godini (OECD, 2021). Jedan od razloga za visoku koncentraciju društveno potpomognutog stanovanja u Austriji je snažan pravni okvir koji jasno definira sektor i pruža smjernice za pružatelje takvog stanovanja. Austrija ima uspostavljene zakone i regulacije koji omogućuju stabilnost i predvidljivost u sektoru društvenog stanovanja. Ove smjernice pružaju jasna pravila i uvjete za pružanje društveno potpomognutog stanovanja, što olakšava pristup ovom obliku stanovanja za građane s nižim primanjima. Politički konsenzus također igra važnu ulogu u naglašavanju važnosti pružanja povoljnog i dostojanstvenog stambenog prostora u Austriji. Postoji općenita podrška u političkom spektru za osiguranje adekvatnog stanovanja za sve građane, a to se odražava u visokom udjelu društveno potpomognutog stanovanja. Ova politička podrška osigurava kontinuitet i trajnost sektora društvenog stanovanja u Austriji. Koncentracija društvenog stanovanja je posebno izražena u urbanim područjima, kao što je Beč, gdje udio sektora doseže gotovo 44% (OECD, 2021). Lokalna vlast u Beču igra ključnu ulogu u pružanju društveno potpomognutog stanovanja. Oni izravno posjeduju značajan broj stanova za potrebe društvenog stanovanja, što čini 25% udjela ukupne ponude (OECD, 2021). Osim lokalnih vlasti, postoje i asocijacije s limitiranom dobiti koje upravljaju ponudom stanova u sektoru društvenog stanovanja. Ova raznolikost pružatelja stanova pridonosi stabilnosti i dostupnosti društvenog stanovanja u Austriji. Jedna od prednosti austrijskog sektora društvenog stanovanja je njegova otpornost na volatilitet cijena u usporedbi s prosjekom zemalja članica OECD-a. To ukazuje na stabilnije tržište nekretnina unutar segmenta društvenog stanovanja. Ova stabilnost omogućuje stanovnicima da imaju sigurnost i predvidljivost u pogledu stanarina i troškova stanovanja. Također, financijski teret stanovanja za osobe s niskim primanjima u Austriji je ispod prosjeka OECD-a. To znači da je relativno podnošljivije za građane s nižim primanjima riješiti svoje stambeno pitanje u Austriji u usporedbi s nekim drugim zemljama. Ovo pruža veću socijalnu sigurnost i pomaže u smanjenju siromaštva i nejednakosti u društvu.

### 3.1.2. Zakonodavstvo

U Austriji, postoji niz zakona i propisa koji reguliraju društveno stanovanje i stanovanje općenito, što je omogućilo značajnu važnost i razvoj tog oblika stanovanja. Jedan od ključnih zakona koji se odnosi na društveno potpomognuto stanovanje je Zakon o stanovanju s ograničenim profitom (*Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* - WGG). Ovaj zakon predstavlja temeljni stup cijelog sustava društvenog stanovanja i regulira pravila za osnivanje i rad stanogradskih udruga s ograničenim profitom, kao i njihovo usklađivanje sa standardima društvenog stanovanja. WGG jasno definira postupke za utvrđivanje najamnine za društveno potpomognute stanove. Stanogradske udruge se smatraju privatnim poduzećima u skladu s ovim zakonom i mogu biti društva s ograničenom odgovornošću, javno dioničko društvo ili zadruga (Housing Europe, 2021). Bez obzira na oblik udruge, one su obvezne poštovati sve važeće zakone i propise koje propisuje WGG. Austrijska asocijacija za neprofitne stanogradske zadruge vrši kontrolu, nadzor i temeljitu reviziju kako bi se osiguralo pravilno i zakonito postupanje stanogradskih zadruga. Riječ je o državnoj agenciji i revizorskoj organizaciji koja broji 185 ponuđača društvenih stanova. 98 članova se smatra kao kooperantima (javno i bezprofitno vlasništvo) dok ostatak čine kapitalna udruženja (vlasništvo ovisi o dioničkoj strukturi organizacije koje mogu dijeliti skup poduzeća) (City of Vienna, 2023)). Prema Zakonu o revizijama kooperanata iz 1997. sve bezprofitne stanogradske asocijacije, bez obzira na njihov pravni status, moraju biti članice revizorskog udruženja te podvrgavati godišnje revizije od strane pripadajućeg revizorskog društva. (Austrijska Asocijacija za neprofitne građevinske udruge, 2023). U nekim regijama i gradovima postoji mogućnost za neka poduzeća da ostvare određeni profit u krugu društveno potpomognute stanogradnje. Međutim, prilikom obavljanja svoje djelatnosti, moraju pratiti regionalne programe za društveno stanovanje i iskoristiti javne subvencije i kredite na najbolji način kako bi gradile društveno potpomognute stanove s pristupačnim cijenama. U slučaju poduzeća koji profitiraju od gradnje društvenih stanova, oni su obvezni pridržavati se strogo određene razine najamnine sve dok ne isplate sve javne financijske potpore. S druge strane, stanogradske udruge s ograničenim profitom moraju se uvijek držati prethodno propisane i definirane najamnine. Odstupanje od propisane najamnine je moguće samo nakon što se isplate sva dugovanja vezana za projekt stanogradnje u cijelosti. Uz WGG, postoje i drugi zakoni koji reguliraju područje stanovanja. Zakon o federalnoj potpori stanogradnji (*Wohnungsförderungsgesetz*) postavlja osnovu za subvencioniranje i potporu u području stanogradnje. Ovaj zakon definira pravila koja se primjenjuju na dodjelu subvencija i postavlja uvjete za dodjelu stanova. Zakon o najmu (*Mietrechtsgesetz*) regulira ugovore o najmu, uključujući ugovore o društveno potpomognutom stanovanju. S druge strane, postoji i drugi zakon o najmu koji je posebno usmjeren na neprofitno stanovanje. Taj zakon regulira prava i obveze najmoprimaca u neprofitnim stanovima te im osigurava sigurnost najma i zaštitu od deložacije. Također, u građevinskim propisima mogu se pronaći

odredbe koje se odnose na društveno stanovanje. Te odredbe definiraju minimalne standarde za kvalitetu izgradnje, pristupačnost i sigurnost društvenih stanova. Time se osigurava da stanovi u sektoru društvenog stanovanja zadovoljavaju određene standarde i pružaju siguran i kvalitetan stambeni prostor.

### 3.1.3. Načini financiranja projekata

Troškovi koji se javljaju pri provedbi projekata društveno potpomognute stanogradnje su raznoliki i uključuju planiranje, izgradnju, financiranje i upravljanje projekta među ostalima. Dodatni troškovi poput renovacija se mogu pojaviti tijekom vremena. Navedene troškove pokriva najmodavac, odnosno u ovom slučaju stanogradska zadruga s ograničenom profitabilnošću. Cijena najma se određuje temeljem tih troškova, što objašnjava termin "cjenovno orijentirana najamnina". Razina najma ne smije biti ispod razine koja osigurava povrat ulaganja u prethodno spomenute troškove projekta. Cilj stanogradskih zadruga je organizirati projekte na način koji osigurava sigurnost i održivost tijekom dugoročnog razdoblja. Izvori financiranja također su raznoliki i uključuju niz privatnih i javnih investicija. Postoje sljedeće razlike:

1. 30-40% ukupne investicije se financira putem **bankovnog kredita**. U Austriji, posebnu ulogu imaju banke koje se specijaliziraju za financiranje projekata stanogradnje i nude povoljne kamatne stope. Banke prikupljaju kapital izdavanjem obveznica iako se zbog trenda niskih kamatnih stopa u posljednje vrijeme banke sve više oslanjaju na alternativne izvore kapitala. U prošlim periodima s povoljnijim kamatnim stopama za kupce, obveznice ovog tipa su se smatrale sigurnom investicijom, što je u velikoj mjeri pomoglo stanogradskim zadrugama da ostvare povoljan zajam i realiziraju niz projekata. Povoljna zakonodavna klima u vezi društvene stanogradnje omogućila je visoki stupanj pouzdanja prilikom kupnje obveznica. Ovaj povoljan pravni okvir stvara atmosferu koja pruža povjerenje i pouzdanost u obveznice, potičući pojedince da ulože u društvenu stanogradnju (Housing Europe, 2021).
2. 30-40% ukupne investicije se financira putem povoljnog **javnog zajma** od strane regionalne vlade na 30 do 35 godina s niskom kamatnom stopom od 1%. Neke regije pružaju povratne ili nepovratne godišnje subvencije, što u tom slučaju znači da većinu financiranja stanogradske zadruge dobivaju od banke, a zatim primaju godišnje subvencije od regionalne vlade. Nakon što regionalne vlade odobre zajam stanogradskim zadrugama, primaju otplatu kredita. Kada se taj novac uspješno vrati, ponovno se koristi za budući razvoj, čime se osigurava



samofinancirajući ili rotirajući sustav financiranja troškovno orijentiranih društvenih stanova u Austriji. Dodatna sredstva za financiranje javnih zajmova osiguravaju se putem posebnog poreznog dijela namijenjenog društvenoj stanogradnji koji iznosi 1% te se obračunava na bruto plaće (0,5% za zaposlenike i 0,5% za poslodavce). Primarna obveza korisnika ovog zajma je izmiriti preostala zaduženja povezana s projektom stanogradnje, kao što je bankovni kredit. Ovaj pristup povećava sigurnost i pouzdanost u pogledu kreditiranja sektora društvene stanogradnje za banke (Housing Europe, 2021).

3. 10-20% ukupne investicije financira vlastiti kapital stanogradske zadruge s ograničenim profitom na koje ima pravo naplaćivati kamatu od 3,5%. Višak uprihođenih sredstva pruža unutarnje kruženje novca kroz svaku pojedinu zadrugu s čime se osiguravaju sredstva za buduće investicije. Godišnjom se revizijom prate prihodi od kamata i obvezuje se njihovo isključivo korištenje za refinanciranje sektora.
4. Prilikom useljenja, stanari se obvezuju uplatiti doprinose kao oblik predujma. Prilikom iseljenja, taj predujam se stanarima vraća s primjenom godišnje deprecijacije predujma od 1% (1% za svaku godinu stanovanja). Ovaj tip predujma nije obavezan i češće se koristi kao financijska podrška u regijama s visokim cijenama zemljišta. Predujam od stanara ne ulazi u troškovnu stranu projekta stanogradnje jer dolazi izravno od samih stanara, što rezultira nižim troškovima kreditiranja za stanogradsku zadrugu i manjom najamninom za stanare. U slučaju da stanari nisu u mogućnosti podmiriti dugovanje zbog socijalnog statusa, postoji mogućnost dobivanja nisko kamatnog kredita od regionalnih vlasti. Predujam stanara iznosi otprilike 5 do 10% ukupnog investicijskog troška (Housing Europe, 2021).
5. Moguće su i dodatne državne subvencije za pokrivanje dodatnih troškova ili realiziranje ostalih ciljeva javne politike poput korištenja održivih i ekonomičnijih načina gradnje te implementaciju obnovljivih izvora energije. Dodatne subvencije čine oko 5% ukupne investicije (Housing Europe, 2021).

Nakon što stanogradsko udruženje vrati posuđena sredstva, najamnina za stanare se smanjuje za iznos od 0,50 do 1,50 eura po kvadratnom metru (Housing Europe, 2021). Razlika u najamninama prije i poslije vraćanja duga nije značajna, što omogućuje stanogradskim udruženjima akumulaciju novih financijskih sredstava za daljnja ulaganja u projekte društvenog stanovanja. Novo dobivena najamnina smatra se temeljnom ili fiksnom najamninom koju propisuje zakon WGG. Na najamninu se također

obračunava inflacijski indeks koji se prilagođava svake druge godine. Stanogradsko udruženje nastavlja pokrivati upravljačke troškove, troškove održavanja zgrade i ostale troškove koji se s vremenom mogu pojaviti.

Prilikom kupnje zemljišta za projekte društvenog stanovanja, Austrija je uvela mehanizme koji smanjuju troškove zemljišta putem posebnih zakona o zoniranju. Kada se određeno područje proglašeno zonom održivog stanovanja, cijena zemljišta fiksirana je na određenu razinu. Ta razina iznosila je 188 eura po kvadratnom metru korisne površine u 2021. godini, što znači da ukupna neto najamnina (bez PDV-a i troškova usluga) ne smije premašiti 5 eura po kvadratnom metru (Housing Europe, 2021). Porezne olakšice, zajedno s zakonima o zoniranju, smanjuju ukupne troškove sektora za otprilike 100 milijuna eura godišnje, što omogućuje ulaganje uštedjenih sredstava u druge aktivnosti društvenog stanovanja i osiguravanje niže najamnine za stanare. Tijekom vremena, najamnina se može mijenjati kako zgrada stari i pojavi se potreba za više sredstava za održavanje i nužne renovacije. Stanogradsko udruženje trebalo bi prikupljati ta sredstva od početka najma kako bi osiguralo dugoročno financiranje.

#### 3.1.4. Prava najmoprimca

Kada stanari usele u svoje novoizgrađene društveno potpomognute stanove, imaju pravo trajno boraviti u njima, ukoliko se za to odluče. Ovaj aspekt značajno pridonosi socijalnoj koheziji i promovira ideju društvenog stanovanja kao opciju koja je dostupna svim stanovnicima, a ne samo onima u najugroženijim socijalnim skupinama. U skladu s tim, prilikom iseljenja stanari su obvezni vratiti stanove u barem početno stanje, a postoji i mogućnost prodaje namještaja novim useljenicima, čime ulazi u njihovo vlasništvo. Korištenjem ove strategije osigurava se da novi najmoprimci preuzmu vlasništvo nad nekretninom i pridržavaju se normi i propisa koji su prethodno dogovoreni. Dodatno, stanari imaju pravo zatražiti subvencije za stanovanje od lokalne vlade u slučaju značajnog smanjenja prihoda. Financijska pomoć koja se pruža stanarima olakšava im prilagodbu promjenama u financijskoj situaciji. U usporedbi s drugim europskim zemljama, udio stanarskih subvencija u Austriji je vrlo skroman, što naglašava stabilnost i pristupačnost društvenog stanovanja u zemlji. Ukratko, sustav društvenog stanovanja u Austriji pruža sigurne i dugotrajne domove uz određenu fleksibilnost i prilagodljivost (Housing Europe, 2021).

### 3.1.5. Utjecaj sektora društvene stanogradnje na životni standard i prosječnu najamninu Austrijanaca u glavnom gradu Beču

Neprekidni razvoj i održavanje sektora socijalno subvencionirane stanogradnje omogućili su relativno stabilne troškove stanovanja, čiji iznos u većini slučajeva ne predstavlja veliko opterećenje na dohotke stanovništva. To je djelomično rezultat visokog udjela pristupačnih stanova, posebno u urbanoj sredini poput Beča (udjel društveno subvencionirane stanogradnje iznosi 44%) što omogućuje određenu fleksibilnost pri odabiru stambenog prostora. To je posebno važno za mlađi dio populacije jer im pruža pristupačno i pouzdano stanovanje, što je ključno u ranim fazama odraslog života. Visok udio društveno potpomognutih stanova pruža mogućnost odabira stambenog prostora koji najviše odgovara njihovim trenutnim financijskim mogućnostima. 77,5% samaca mlađih od 30 godina živi u iznajmljenom smještaju, od čega 42,1% živi u privatno iznajmljenim stanovima. Prosječni najam za tu skupinu stanovništva u prvom kvartalu 2022. godine iznosio je 497,4 eura, uključujući režije (Statistics Austria, 2022). Iznos najma je niži od državnog prosjeka jer samostalna kućanstva obično imaju manje kvadrature stana. Utjecaj sektora socijalno subvencionirane stanogradnje na formiranje cijena najma je ograničenje postavljanja cijena najma u privatnom sektoru. Prosječna plaća u 2023. godini iznosila je oko 1968 eura mjesečno na državnoj razini, dok je na području Beča iznosila 2459 eura. Postotak kućanstava koja su opterećena troškovima stanovanja (gdje troškovi stanovanja premašuju 40% raspoloživog dohotka) u urbanoj Austriji u 2021. godini iznosio je 9,9% (EUROSTAT, 2022). S obzirom da udio socijalno subvencioniranih stanova u Beču iznosi gotovo 44% i da je udio najma kao oblika vlasništva nad stanom 78% (Statistics Austria, 2015), može se zaključiti da grad uspješno pruža stabilnost i pristupačnost stanovanja u obliku najma. Nizak udio turističkih noćenja u privatno iznajmljenim apartmanima tijekom zimske sezone na nacionalnoj razini iznosio je samo 11,7% (Statistics Austria, 2023). Nasuprot tome, isti podaci za Hrvatsku iz 2021. godine iznosili su iznenađujućih 51,3% (Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, 2021) što ukazuje na problem stanovanja uzrokovan nedostatkom smještajnih kapaciteta koji su nerazmjerno usmjereni prema turističkoj potražnji i noćenjima. Prisutnost komercijalnih smještajnih objekata u Austriji znatno smanjuje utjecaj turističkih aktivnosti na cijene nekretnina na tržištu, posebno kada je riječ o dugoročnom najmu stanova. Ovo pruža stanovništvu pouzdano i stabilno stambeno okruženje, dok istodobno osigurava veći prihod od poreza putem turističkih dolazaka za razliku od Hrvatske.

## 3.2. Slučaj Danske

### 3.2.1. Generalni pregled i razvoj sektora društveno potpomognute stanogradnje

Danska se ističe kao jedna od najboljih zemalja u Europi po broju društveno potpomognutih staništa. Ovaj sektor ima izuzetnu važnost u državi jer čini ključni dio takozvane "trokutaste" održive politike koja

povezuje socijalne, ekonomske i okolišne ciljeve (Housing Europe, 2021). Demokratska struktura društvene stanogradnje omogućava održavanje pristupačnih najamnina, uključuje stanare u demokratski proces odlučivanja te osigurava financijske izvore za financiranje projekata (izvor: Housing Europe). Financiranje projekata stanogradnje od vitalnog je značaja, a uključuje državna i regionalna tijela koja podupiru ovaj sektor u izgradnji pristupačnih stambenih objekata. Povijest ovog sektora datira još od doba industrijske revolucije, kada je nastanak radničke klase i njihove potrebe za staništem potaknuo razvoj socijalne stanogradnje. Prvi projekt te vrste nastao je sredinom 19. stoljeća u Kopenhagenu. S obzirom na ograničenu urbano prostorno područje, rast gustoće naseljenosti bio je nužan tijekom brzog rasta populacije. Skupina medicinskih doktora i poznati arhitekt zajedno su stvorili prvu inačicu danskog društvenog stanovanja kako bi pomogli radničkoj klasi tog vremena. Cilj je bio stvoriti društveno odgovornu radničku klasu, a staništa su tada bila u njihovom individualnom vlasništvu. Prvi državni zakon donesen je 1890. godine, pružajući radničkim udrugama mogućnost priuštivih stambenih kredita za kupnju domova. Prije Prvog svjetskog rata, radnička klasa ponovno se organizirala s ciljem izgradnje stanova za najam, s kolektivnim, demokratskim i neprofitnim vlasništvom, što se smatra začetkom sektora društveno potpomognute stanogradnje koji je i danas prisutan (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Stanovanje se prikazuje kao temeljno ljudsko pravo u povijesnom kontekstu razvoja društvenog stanovanja u Danskoj, što ne bi bilo moguće bez podrške i utjecaja radničke klase. Borba i zagovaranje radničke klase za pristupačno stanovanje tijekom povijesti stvorili su temelje danskog modela društveno potpomognutog stanovanja. Ovaj sukob ističe nužnost stanovanja kao osnovnog ljudskog prava i podsjeća nas na važnost nastojanja da se osigura pristupačno stanovanje za sve društvene slojeve. Razvoj posebnih financijskih institucija s naglaskom na dugoročnu održivu gradnju pristupačnih stambenih objekata osigurao je rast ovog sektora od 14% tijekom 1980. godine do trenutnog udjela od 20% (Housing Europe, 2021). Iako je Danska druga u Europi po visini prosječnih troškova stanovanja, samo 7,2% Danaca smatra da ovi troškovi predstavljaju veliki teret na njihova ukupna primanja (Housing Europe, 2021) što odražava uspješnost i održivost sustava socijalne zaštite u državi.

### 3.2.2. Zakonodavstveni okvir i načini upravljanja sektorom

Društveno podržana stanogradnja ima značajnu ulogu u pružanju održivog doma populaciji, posebno u urbanim područjima gdje je teže pronaći smještaj za određene skupine. Sustav društveno podržane stanogradnje funkcionira na univerzalnom pristupu, što teoretski znači da je dostupan svima jednako. Međutim, u praksi liste čekanja za ovu vrstu stanova mogu biti dugačke, te se često daje prioritet ranjivim skupinama koje hitno trebaju smještaj. Sektor ne bi mogao pravilno funkcionirati bez jasnog

zakonskog okvira koji pruža smjernice i pravila za dionike u sektoru, uključujući određivanje najamnina i operativne obveze stanogradskih udruga (Housing Europe, 2021).

Postoje tri vrste cjenovno usmjerene društvene stanogradnje: obiteljske zgrade, zgrade za starije osobe i zgrade za studente ili mlade ljude. Sve vrste su fleksibilne i mogu primiti sve tri skupine stanovnika ako je potrebno. U obiteljske zgrade mogu se useliti svi potencijalni stanari, pa dio naziva "obiteljske" u ovom kontekstu može biti pomalo besmislen. Alokacija dostupnih stanova ove vrste donosi se posebnim propisima na razini svake pojedine stanogradske udruge.

Za razliku od prethodno navedene vrste, alokacija stanova u zgradama za starije stanovništvo kontrolira regionalna vlada u kojoj se zgrada nalazi. Postoji mogućnost dogovora između regionalne vlade i stanogradskih udruga o tome da udruge alociraju određeni broj stanova prema dogovorenim kriterijima. Otprilike 22% stanovništva koje živi u cjenovno usmjerenoj stanogradnji ima više od 65 godina. U zgradama namijenjenim mladim stanovnicima žive studenti ili mladi ljudi kojima je hitno potreban smještaj. Ova vrsta smještaja posebna je jer stanari moraju ispunjavati određene uvjete, a ako to ne čine, obvezni su se iseliti i pronaći novi stan. Podaci iz Kopenhagena pokazuju da mladi iz rizičnih skupina kojima je osiguran smještaj ovog tipa imaju 90% šanse da nakon iseljenja uspješno pronađu novi dom. Grad Kopenhagen zadržava pravo nad 30% stambene ponude, iako je na razini države propisan postotak od 25%, kako bi alocirao stanove osobama kojima je u tom trenutku najviše potrebno stambeno rješenje (Boligforeningen AAB, 2023). Na taj se način grad bori protiv negativnih posljedica urbanog razvoja u kojima određene skupine stanovništva ne mogu adekvatno pronaći smještaj putem konvencionalnog tržišta i stoga im je potrebna pomoć države.

### 3.2.3. Ključni dionici u sektoru društveno potpomognute stanogradnje

Unutar sektora, osim stanogradskih udruga i države, djeluju još dva važna sudionika: Nacionalna zaklada za građevinarstvo (*Landsbyggefonden*) i Danski fond za nedostatke građevina (*Byggeskadefonden*). Ova tijela nisu u državnom vlasništvu, već su u vlasništvu sektora cjenovno orijentirane stanogradnje kojima upravljaju kako bi raspodijelili rizike i prihode kroz cijeli sektor. Na taj se način osigurava stalna cirkulacija financijskih resursa kroz sektor reinvestiranjem viška sredstava dobivenih od najamnina u nove projekte društvene stanogradnje. Nacionalna zaklada za građevinarstvo ima važnu ulogu u financiranju i održavanju projekata stanogradnje s cjenovnom orijentacijom. Njen glavni cilj je osigurati stabilnost i održivost sektora pružanjem financijskih rješenja, statističkih i IT analiza. Raspolaže i upravlja prikupljenim sredstvima iz sektora kako bi investirala u renovacije postojećih zgrada, pokrivala eventualne deficite i vršila kapitalna ulaganja u nove projekte stanogradnje. Zaklada se financira isključivo putem sektora socijalne stanogradnje, a porezni obveznici ne doprinose prihodima ove zaklade (LBF).

U posljednje vrijeme, veliki pritisci imigracije uzrokuju žestoku političku raspravu u sektoru, zbog čega su državna tijela pronašla načine kako izvući financijska sredstva iz zaklade (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Zaklada raspolaže mnoštvom podataka iz sektora, što omogućava razvoj različitih informatičkih alata koji olakšavaju financijsko upravljanje u sektoru.

Osim toga, zaklada je važan dionik u strateškom planiranju i razvoju sektora, posebno u području održivog urbanog razvoja. Cilj je uspostaviti čvrstu suradnju sa sektorom društvene stanogradnje putem malih sastanaka i velikih konferencija, čime zaklada pruža rješenja svim dionicima na području Danske koji se suočavaju s zajedničkim problemima stanovanja.

Danski fond za nedostatke građevina (BKF) ima glavni cilj održavanje i kontinuirano poboljšanje izgrađenih projekata društvene stanogradnje kako bi se osigurala njihova dugotrajnost i sigurnost za stanare. Kad su potrebni popravci i nadogradnje, fond pokriva do 95% troškova u ime vlasnika (stanogradskih udruga).

Do početka 2023. godine, fond je pokrio ukupno 2133 renovacija, uključujući obavezne i dobrovoljne renovacije. Fond je obvezan pokriti sve troškove koji se prijave unutar 20 godina nakon dovršetka projekta stanogradnje, nakon čega se zgrada otpisuje i fond više ne pokriva troškove renovacija (Byggeskadefonden, 2023). Može se pretpostaviti da nakon 20 godina postojanja zgrade društveno potpomognute stanogradnje već je otplatila znatan dio financijskog duga, te se akumulirana sredstva unutar stanogradskih udruga koriste za renovacije i popravke.

Danske stanogradske organizacije se dijele na dva entiteta:

1. Privatne neprofitne udruge za stanovanje (stanogradske udruge) - posjeduju socijalno orijentirane zgrade za pristupačno stanovanje. Najveća takva udruga u Danskoj (AAB - Arbejdernes Andels Boligforening) osnovana je 1912. godine i posjeduje 1900 stambenih jedinica na području Kopenhagena.
2. Privatna neprofitna poduzeća za upravljanje stambenim zgradama - imaju za cilj upravljanje pojedinačnim stambenim zgradama. Udruge za stanovanje ugovaraju usluge s ovim poduzećima za zadatke poput ljudskih resursa i održavanja zgrada. Neki manji objekti ne trebaju pomoć ovih poduzeća te sami obavljaju administrativne poslove. Najveće ovakvo poduzeće u Danskoj je KAB (Kobenhavns Almidelige Boligselskab) koje upravlja sa preko 60.000 stambenih jedinica u kopenhaškoj regiji.

#### 3.2.4. Financiranje sektora

Gotovo većina financijskih sredstava se u sektoru generira preko najamnina. Budući da sektor ima posebne porezne olakšice te dobiva javne garancije na kredite od države može se reći da je indirektno

subvencioniran od države (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Projekti koji su uspješno otplatili svoj kreditni dug ne smanjuju iznos najamnine što omogućuje dodatno prikupljanje sredstava putem najamnina za svrhe reinvesticija u sektoru. Sredstva se investiraju u Nacionalnu zakladu za građevinarstvo koja dalje reinvestira ta ista sredstva u sektor društveno potpomognute stanogradnje. Svaka pojedina stanogradska organizacija postavlja najamninu temeljem svojih prihoda. Dodatni depoziti od stanara dijelom pokrivaju razliku između postavljene društvene i tržišne najamnine. Ukupna financijska sredstva se zatim dijele na Nacionalnu zakladu za građevinarstvo (40% sredstava) i matične stanogradske udruge (60% sredstava) (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Nakon što stanogradska udruga vrati kreditna dugovanja, 2/3 najamnine se uplaćuje Nacionalnoj zakladi za građevinu koja prvu polovicu iznosa investira u nove konstrukcije dok drugu investira na troškove renovacija postojećih objekata (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Ovim načinom se osigurava redistribucija sredstava kroz čitav sektor što omogućava pokriće eventualnih troškova renovacije ili popravaka, ulaganje u nove projekte stanogradnje ili povećanje štednje organizacija za krizne slučajeve. U Danski fond za nedostatke građevina se uplaćuje 1% ukupnih građevinskih troškova cijelog sektora. Kao rezultat, Fond ima mogućnost podmiriti 95% građevinskog troška renovacije ili popravka na već postojećoj zgradi. Od 1. srpnja 2011. renovacijski troškovi iznad 135.000 eura zahtijevaju 1% doprinosa Danskom fondu za nedostatke građevina (Noring , Struthers, & Grydehøj, 2022). Nacionalna zaklada također doprinosi Fondu za nedostatke građevina sa preko 340 milijuna eura doprinosa između 2007. i 2010 (Byggeskadefonden, 2023).

Struktura financijskih izvora na razini stanogradske udruge je sljedeća:

1. Kredit od banke čini 86-90% ukupnog investicijskog troška. Rok vraćanja kredita je 30 godina, a dio kredita subvencira država kako bi rasteretila stanogradsku zadrugu od visokih troškova i osigurala nižu cijenu najamnine za stanare. Nakon što se kredit u potpunosti otplati, Nacionalna zaklada za građevinarstvo vraća dane subvencije državi. Kreditne institucije koje nude ovu vrstu kredita prikupljaju svoj kapital putem obveznica, koje se u Danskoj smatraju sigurnom investicijom i najčešći su izbor kupovine mirovinskih i osiguravajućih fondova. Obveznice se smatraju nisko rizičnim zbog stroge regulacije sektora društvene stanogradnje (Housing Europe, 2021).
2. Općinski kredit čini 8-12% investicijskog troška. Općina ulaže u projekte stanogradnje putem pedesetogodišnjeg beskamatnog kredita. Iznos kredita varira s obzirom na veličinu projekta gdje je moguć i veći postotak ukupnog investicijskog troška (Housing Europe, 2021).

3. Predujam od stanara predstavlja 2% investicijskog troška i plaća se prilikom useljenja stanara. U slučaju iseljenja, predujam se refundira uz oduzimanje troškova za eventualne popravke ili kršenje ugovornih obveza (Housing Europe, 2021).

Država preuzima odgovornost za vraćanje duga u ime stanogradskih udruga, s propisanim postotkom godišnje otplate od oko 3% ukupne inicijalne investicije. Taj postotak istovremeno predstavlja i najamninu koju plaćaju stanari. U slučaju razdoblja s visokim kamatnim stopama, država garantira postotak od 2,8% i pokriva eventualnu negativnu razliku. Međutim, s obzirom na trenutni trend niskih kamatnih stopa, država zapravo ostvaruje profit od sektora društveno potpomognute stanogradnje jer prima uplate koje premašuju potrebnu otplatu projekta. Na ovaj način se odvajaju stvarni troškovi servisiranja duga i iznos kojeg stanogradske udruge uplaćuju državi. Ova praksa osigurava stabilnost sektora u kriznim vremenima te sprječava nekontrolirano fluktuiranje cijena pri promjeni ekonomske klime. Država ima kontrolu nad priljevom sredstava i osigurava da sektor društveno potpomognute stanogradnje bude financijski održiv i otporan na vanjske ekonomske utjecaje.

### 3.2.6. Održivi urbani razvoj Kopenhagena uz pomoć društveno potpomognute stanogradnje

Kopenhagen je kao glavni grad Danske popularan izbor među mlađom populacijom koja traži fakultetsko obrazovanje. U glavnom je gradu ukupno 10 sveučilišta koji su 2022. primili 36.715 studenata. Kopenhagen je demokratski vrlo mlad grad, s prosječnom dobi stanovništva od 36 godina. Značajan udio od 70% građana živi samostalno, a primjećuje se povećanje udjela stanovnika koji dijele stanište s osobama s kojima nisu u rodbinskoj vezi. Ovo je posljedica prevalencije moderne društvene kulture individualizma u Danskoj, gdje građani preferiraju samostalan ili obiteljski način života. Kao rezultat ovih kulturnih obrazaca i činjenice da je Kopenhagen poznat kao "studentski" grad, prosječna površina novih stanova smanjena je za gotovo 22 m<sup>2</sup> (Boligforeningen AAB, 2023).

U posljednjih 15 godina, broj stanovnika povećao se za 140.000, a broj obitelji za 80.000, dok je broj novoizgrađenih domova bio samo 43.000. Nedostatak stambene ponude nije pratila porast potražnje, što rezultira visokim cijenama najamnina i općenito nekretnina u urbanoj sredini grada. Jedan od nedostataka javnog stanovanja je sporiji proces provedbe projekata u usporedbi s privatnom stanogradnjom, što otežava zadovoljavanje stambene potražnje i očuvanje normalnih razina cijena najamnina. Iako je javni stambeni sektor cjenovno orijentiran, rast cijena građevinskih materijala i zemljišta dodatno vrši pritisak na razinu prihvatljivosti najamnina. Također, duge liste čekanja za javna stanovanja dodatno otežavaju pronalazak stana onima koji nemaju dovoljno vremena za čekanje ili im je stanište hitno potrebno (Boligforeningen AAB, 2023).



Kako bi ublažio nedostatak stambene ponude, Grad Kopenhagen je zajedno s Danskim ministarstvom za stanovanje potpisao ugovor o suradnji s ciljem povećanja udjela javnih stanova sa trenutnih 20% na 40%. U tu svrhu, uloženo je gotovo 1,34 milijarde eura kako bi se povećao udio socijalnih stanova. Trenutno postoji politički konsenzus o unaprjeđenju socijalnih politika i prava građana, što potvrđuje izjava trenutne gradonačelnice Andersen: "40% javnog stanovanja znači da će urbano razvijena područja biti dostupna ne samo onima s debelim novčanikom. Za mene je cilj da možemo ponuditi našoj vlastitoj djeci, koja su rođena i odrasla ovdje u Kopenhagenu, mjesto za život" (Themayor.eu, 2022).

Grad je predan dugoročnim planiranjem i analizama kako bi se pronašla rješenja za problem rastuće potražnje (ujedno i populacije) i manjka ponude stanova. Uz prediktivne se analize procjenjuje budući rast populacije te tempo po kojim bi stambeno tržište trebalo pratiti taj trend rasta kako bi zadovoljio rastuću potražnju.

### **3.3. Slučaj Finske**

#### **3.3.1. Pregled i razvoj sektora društveno potpomognute stanovanja**

U Finskoj, sektor socijalnog stanovanja predstavlja barem 11% ukupne ponude stambenog tržišta. Primarni cilj sektora je pružanje domova stanovništvu niskih i srednjih primanja na atraktivnim i najčešće urbanim lokacijama. Na ovaj način država se bori protiv društvenih nejednakosti, uključujući segregaciju i gentifikaciju na urbanim područjima. Skoro 800 pružatelja društveno potpomognutih stanova djeluje na području države, od kojih najveći u vlasništvu ima oko 50.000 stambenih jedinica (Housing Europe, 2021). Cilj socijalne stambene politike kroz povijest je uvijek bio pružanje priuštivog stanovanja cijelom spektru stanovništva. U zadnje vrijeme, prioritetne skupine za ovaj tip stanovanja su skupine s nižim primanjima, kao i posebne skupine poput studenata, umirovljenika ili osoba s invaliditetom.

Nakon završetka Drugog svjetskog rata, stambena ponuda u Finskoj je došla u nepovoljan položaj, što je rezultiralo tisućama beskućnika. Većina beskućnika u to vrijeme bili su muškarci koji su bili ratni veterani. Posebne skupine stanovništva kod socijalnog stanovanja su se formirale upravo za ovo poslijeratno vrijeme, kada je većina beskućnika bila smještena u institucije poput psihijatrijskih bolnica gdje su pacijenti bili podijeljeni u skupine s obzirom na razinu hitnosti i razinu njege koja im je potrebna. Nakon zatvaranja navedenih institucija, pojavio se problem stanovanja za pacijente, nakon čega je Ministarstvo socijalne skrbi i zdravstva uvelo ideju "socijalnog stanovanja za posebne skupine"

(Hyötyläinen, 2020.). Definicija posebnih skupina proširena je 1979. godine nakon istraživačkog projekta ministarstva, gdje je cilj bio definirati grupe stanovništva kojima je socijalna pomoć najviše potrebna. Nova definicija posebnih skupina uključila je, uz umirovljenike i studente, i obitelji s djecom, nacionalne manjine, slijepo osobe, osobe s niskim primanjima, ratne veterane, velike obitelji i samohrane roditelje. Državna vlast je kao odgovor na stambeni problem utemeljila Delegaciju za stambenu stanogradnju (koja je danas poznata kao ARA - Centar za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske) kako bi subvencionirala izvore financiranja za izvođače (Hyötyläinen, 2020.). Izvođači koji su primali ove subvencije su neprofitna udruženja ili kooperative u vlasništvu općine.

Uz sektor socijalnog stanovanja u Finskoj je prisutan i kooperativni način stanovanja, gdje država financira stambene projekte te su kućanstva i ARA (Centar za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske) suvlasnici projekta. Kućanstva u zamjenu za beskonačno pravo stanovanja plaćaju ARA mjesečnu naknadu za stanovanje. Troškovi stanovanja su na nacionalnoj razini dosta niži u usporedbi sa ostalim zemljama eurozone. Tek 24% kućanstava s nižim primanjima osjećaju veliki teret troškova stanovanja na svom dohotku, što je prilično nisko u usporedbi s prosjekom eurozone od 45,3% (Housing Europe, 2021). Uloga društveno potpomognute stanogradnje u sektoru stanovanja Finske je značajna jer pruža stambena cjenovno orijentirana rješenja, najčešće za one s niskim ili srednjim dohotkom. Važnost stambene zbrinutosti kao temeljnog ljudskog prava istaknuta je i u Finskom Ustavu, gdje se nalaže da javne institucije moraju osigurati rješenja za stambene probleme svih stanovnika koji imaju poteškoća u pronalasku odgovarajućeg doma putem klasičnog tržišta (Housing Europe, 2021). Ovaj pristup naglašava duboko ukorijenjeni društveni angažman i odgovornost finske vlade prema socijalnoj pravdi, jednakosti i inkluziji.

### 3.3.2. Zakonodavstveni okvir

Finska primjenjuje poseban pristup socijalnoj stanogradnji u svojim zakonskim dokumentima, fokusirajući se na troškovno orijentiranu socijalnu stanogradnju definiranjem troškova koji mogu ući u najamnine stanara. Trošak najamnine za socijalnu stanogradnju određuje se temeljem različitih troškova, kao što su kapitalni troškovi, održavanje zgrada i posjeda, troškovi renovacija i administrativni troškovi upravljanja zgradama. Ovaj troškovno orijentirani pristup dijeli sličnosti s modelima određivanja najamnina u Danskoj i Austriji. Posebnost finskog sektora socijalne stanogradnje je u mogućnosti svake stanogradske udruge da izjednači najamnine svojih starijih i novijih projekata stanogradnje. Ovaj pristup omogućuje stanogradskim udrugama bolju financijsku kontrolu i sigurnost nad njihovim projektima, što im omogućuje raspodjelu sredstava gdje su najpotrebnija (Housing Europe, 2021). Primjerice, dodatna sredstva prikupljena putem najamnina

novijih stanogradnji mogu se koristiti za pokrivanje troškova renovacija starijih zgrada. Pristup socijalnoj stanogradnji koji se koristi u Finskoj omogućuje stanogradskim udrugama bolju kontrolu i pokrivanje neočekivanih troškova, a time se izbjegava potreba za posebnim fondom za popravke, kao što je to slučaj u Austriji. Svi neočekivani troškovi ravnomjerno se raspoređuju putem najamnina na cijeli portfelj jedne stanogradske udruge. Cilj je postaviti stabilne i dugoročne najamnine na razini cijelog portfelja svake stanogradske udruge, za razliku od Danske i Austrije gdje se najamnine definiraju posebno za svaki pojedini projekt stanogradnje. Izjednačavanje najamnina također olakšava nižu cjenovnu barijeru za novije projekte stanogradnje jer se najamnine određuju na razini stanogradskih udruga, a ne na razini pojedinih zgrada. Time se poboljšava pristup novijim stambenim objektima za siromašnije kućanstva. Iako je po teoriji socijalno stanovanje dostupno svima, njegovi korisnici su najčešće određene skupine kojima je pronalazak stana otežan. Različiti faktori utječu na razinu prioriteta alociranja društveno potpomognutih stanova uključujući razinu hitnosti, prihode te ukupno bogatstvo. Razina hitnosti se dalje dijeli na 3 kategorije: Izuzetno hitna potreba (Beskućnici ili osobe koje još žive sa srodnicima ili prijateljima, najmoprimci kojima je istekao ugovor o najmu, radnici koji ne mogu pronaći odgovarajući smještaj); Hitna potreba (Ako je trenutni dom premalen i/ili troškovi stanovanja predstavljaju veliki teret na dohodak); Potreba za stanom (svi ostali koji se žele iseliti iz trenutnog mjesta stanovanja zbog faktora poput razine opremljenosti, lokacije itd..) (Housing Europe, 2021). Dohodak i bogatstvo se uzimaju u obzir ali određena razina nije propisana te ARA često preporučuje određenim općinama da propišu limit bogatstva prilikom odabira najmoprimaca. Nakon useljenja, najmoprimci imaju pravo na dugoročni ostanak u svom novom domu te se provjere nad promjenom dohotka ili bogatstva ne izvršavaju. U slučaju da najmoprimci susretnu financijske poteškoće prilikom plaćanja najamnine, postoji mogućnost subvencioniranja najamnine do maksimalnih 80% putem državne agencije za socijalno osiguranje - KELA (Kansaneläkelaitys). KELA je finska socijalna osiguravajuća agencija koja pruža širok spektar socijalnih usluga i pomoći stanovnicima Finske. Jedna od ključnih usluga koju KELA nudi je upravo pružanje financijske pomoći za najamnine, poznate kao "*asumistuki*" (KELA, 2023).

### 3.3.3. Ključni dionici u sektoru

U Finskoj, većina društveno potpomognutih stanova je u vlasništvu općina, što čini oko 75-80% ukupne ponude. Osim općina, korporacije i različite vrste dioničkih društava, uglavnom u vlasništvu lokalnih uprava, također mogu koristiti cjenovno orijentirani model stanogradnje. Ovaj sustav vlasništva nad stanovima pruža mogućnost kontrole i intervencije lokalnim vlastima, što je ključno za pružanje adekvatnog i održivog stanovanja socijalno osjetljivim skupinama. Značajan faktor koji doprinosi

visokom udjelu državnog vlasništva nad ponudom društveno potpomognutih stanova u Finskoj jest povjerenje stanovništva u državu i njezine usluge. Prema podacima o percepciji korupcije u vladi, Finska se svrstava među vodeće zemlje s iznimno visokom ocjenom 88 na Indeksu percepcije korupcije (Transparency International, 2022), što ukazuje na visoki stupanj transparentnosti i povjerenja u vladine institucije. Ovo povjerenje u državu osigurava stabilnost i podršku za provedbu programa društveno potpomognute stanogradnje. U skladu s ciljem osiguranja kvalitete i standarda, svi ponuđači društveno potpomognutih stanova u Finskoj moraju proći odobrenje od strane Centra za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske (ARA). Ova agencija igra ključnu ulogu u osiguravanju određenog standarda kvalitete, održivosti i pristupačnosti za ciljane korisnike. Proces odobravanja osigurava da se socijalno potpomognuti stanovi pružaju s visokom odgovornošću prema potrebama građana i zajednica, istovremeno osiguravajući transparentnost i pravičnost u raspodjeli i upravljanju tim resursima. Nevladine organizacije koje se fokusiraju na promicanje priuštivog stanovanja i podržavanje socijalno ugrožene populacije doprinose sektoru putem konzultacija i podrške stanarima te dugoročnom cilju unapređivanja dobrobiti zajednice. Općine zapravo imaju zakonsku obvezu djelovati u promicanju dobrobiti i zdravlja u suradnji s nevladinim organizacijama. Članak 1. i Članak 22. Zakona o lokalnoj samoupravi također obvezuju općine da promiču uvjete poslovanja i mogućnosti utjecaja organizacija koje rade na promicanju dobrobiti i zdravlja. Suradnja u promicanju dobrobiti i zdravlja mora se provoditi na širokoj razini, uzimajući u obzir i uključujući različite dionike u sektoru (Finnish institute for health and welfare, 2023). Uz suradnju svih ključnih dionika u sektoru društveno potpomognutih stanova, Finska gradi zajednice koje promiču pristojno stanovanje za sve, unapređujući socijalnu pravdu i blagostanje društva.

#### 3.3.4. Izvori financiranja

Najveći udio financiranja projekata stanogradnje ovog tipa se dobiva preko hipotekarnog kredita od privatnih zajmodavaca. Zajam je osiguran od strane države čime se smanjuje rizik za zajmodavce te ujedno i trošak posuđivanja. Neka vrsta pokrića od države je zajednička karakteristika svih analiziranih država u ovom radu što ukazuje na značajnu ulogu državnih tijela u sektoru društveno potpomognute stanogradnje. Također su dostupne i druge financijske pomoći poput subvencije na kamatnu stopu.

Financijski izvori za sektor su sljedeći:

1. Oko 95% ukupnih investicijskih troškova za društveno potpomognutu stanogradnju čini zajam od privatnih financijskih institucija. Najčešće, financijska sredstva za ove projekte pozajmljuju se od komercijalnih banaka i drugih financijskih institucija. Kako bi se umanjili potencijalni troškovi za zajmodavce i osigurali povoljni uvjeti za zajmoprimce, koji u ovom slučaju čine

ponuđače društveno potpomognute stanogradnje, država pruža pokriće na zajmove preko Centra za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske (ARA). U trenutnim uvjetima niskih kamatnih stopa, subvencije na kamatne stope nisu uobičajene. Međutim, ako kamatna stopa na zajam premaši 1,7%, ARA će osigurati odgovarajuće subvencije kako bi osigurali povoljnije najamnine za stanare (Housing Europe, 2021). Smanjenjem troškova najamnine, istovremeno se smanjuju i troškovi projekta stanogradnje, s obzirom na to da se koristi model bezprofittne cjenovne orijentacije pri financiranju. Ovo omogućuje održavanje održive financijske ravnoteže u projektnom financiranju, što doprinosi dugoročnoj održivosti društveno potpomognute stanogradnje. Ukupni model financiranja ovisi o usklađivanju interesa i ciljeva državnih institucija, financijskih institucija, te pružatelja društveno potpomognute stanogradnje. Integracija Centra za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske (ARA) osigurava koordiniran pristup koji potiče partnerstvo između javnog i privatnog sektora u ostvarivanju ciljeva održive društvene stambene politike (Housing Europe, 2021).

2. U većini urbanih područja Finske, jednokratna financijska potpora osigurava se putem MAL sporazuma (sporazumi obuhvaćaju rješavanje pitanja korištenja posjeda, osiguravanje pristupačnog stanovanja te prijevoza). Sporazum se uspostavlja između javnih državnih tijela i relevantnih urbanih organizacija na određenom području. Područja obuhvaćena MAL sporazumima mogu se prijaviti za početno financiranje projekta u iznosu od 3.000 do 10.000 eura po svakom novoizgrađenom društveno potpomognutom staništu (Housing Europe, 2021). Postoji mogućnost za dodatna financijska sredstva ukoliko se prilikom izgradnje projekta planiraju implementacije modernih i održivih načina konstrukcije, poput korištenja održivih materijala (Housing Europe, 2021).
3. Dok 95% izvora financiranja čine zajmovi od privatnih financijskih institucija, preostalih 5% sredstava mora biti osigurano iz vlastitih resursa ponuđača društveno potpomognutih stanova. Ova sredstva najčešće se prikupljaju putem vlastitog financiranja, primarno putem osobnih ušteđevina. Međutim, u situacijama kada samofinanciranje nije moguće zbog određenih okolnosti, koriste se dodatni zajmovi ili ranije spomenuta financijska potpora putem MAL sporazuma kako bi se osigurala potrebna sredstva (Housing Europe, 2021).

Posebnost finskog sektora za razliku od Austrije i Danske je u tome što u legalnom smislu, status socijalnog stanovanja novoizgrađene stambene zgrade traje sve dok se ne otplate svi dugovi vezani za projekt koje je pod pokrićem države. Taj period se smatra restriktivnim periodom (*rajoitusajat*). Period trenutno traje 40 godina. Jednom kada stanogradska organizacija podmiri svoje dugove imaju pravo

postepeno povećavati cijenu najma na tržišni nivo, privatizirati zgradu ili vlastoručno određivati alokacijske kriterije za slobodne stanove (Housing Europe, 2021). Iako stanogradske udruge uživaju u ovom pravu, većina društveno potpomognutih stanova ipak održavaju prijašnji status pružanja priuštivih stanova jer su većina stanogradskih udruga u općinskom odnosno javnom vlasništvu. Kao rezultat većina stambenih projekata nakon što otplate svoje dugove i dalje ostaju u sferi priuštivog ili socijalnog stanovanja. Istraživanja su pokazala da je 80% najamnina ostalo na istoj razini kao i u prethodnom razdoblju vraćanja duga kada se projekt legalno smatra društveno potpomognutim. Postotak je još veći za stanogradske udruge pod općinskim vlasništvom sa 91%. Finski sektor društveno potpomognute stanogradnje zaključno možemo gledati u širem i užem smislu. U širem je smislu broj društveno potpomognutih stanova zapravo veći od legalno gledanog postotka od 11%. Organizacija KOVA procjenjuje da je postotak ponude stanova ovog tipa zapravo 20% kada se uključe projekti koji su otplatili svoje dugove te zadržali prethodno postavljenu društvenu najamninu (Housing Europe, 2021). Jednom kada stambeni projekt izađe iz restriktivnog perioda, odnosno kada podmiri sve povezane dugove, dodatni prihodi od najamnina se dalje usmjeravaju prema financiranju novijih projekata koji su u restriktivnom periodu te imaju status socijalne stanogradnje. Na ovaj način osigurava se cirkulacija financijskih sredstava prema projektima gdje je podmirivanje dugova među glavnim prioritetima. Izjednačavanje najamnina između dvije zgrade koje su u restriktivnom periodu ili dvije zgrade koje su otplatile dugove nije moguće. Umjesto toga, najmnine se isključivo izjednačavaju između zgrada u suprotnim financijskim fazama kako bi se financijska sredstva bolje rasporedila. Prilikom kupnje zemljišta su većinom općinske vlasti one koje u zakup davaju svoje zemljište sa 20-30% nižom cijenom od tržišne. U urbanim sredinama, poput Helsinkija, zemljišta se često iznajmljuju umjesto da se kupuju. Centar za financiranje i razvoj stambenih objekata Finske (ARA) u suradnji s općinskim vlastima nastoji odrediti maksimalnu cijenu zemljišta za područja na kojima planira izgradnja društveno potpomognutih stanova. Ova cijena ovisi o različitim čimbenicima, uključujući količinu i vrstu stanogradnje koja se planira izgraditi. U slučaju izgradnje društveno potpomognutih stanova, godišnji iznos plaćen za uporabu zemljišta ne smije premašiti fiksni postotak tržišne vrijednosti zemljišta. Ovaj pristup upravljanju troškovima i cijenama najma ima sličnosti s danskim sustavom gdje se postavljaju ograničenja za maksimalne građevinske troškove temeljene na kvadratnom parametru.

### 3.3.5. Prava stanara

Društveno potpomognuta stanogradnja u Finskoj temelji se na troškovima i prati bezprofitni model stanogradnje. Međutim, ovaj pristup može stvoriti izazove za kućanstva čiji dohodak ne pokriva troškove stanovanja ili ih čini financijski preteškim. Kako bi se ublažio ovaj problem ranije spomenuta

KELA - državna agencija za socijalno osiguranje Finske, osigurava subvencije za najamnine za te skupine kućanstava. Subvencija iznosi 80% razlike između stvarne društveno postavljene najamnine i minimalnog iznosa najamnine koji se očekuje od stanara (KELA, 2023). Važno je napomenuti da kućanstva s izuzetno niskim primanjima nisu obvezna plaćati minimalni iznos najamnine ako im trenutna financijska situacija to ne dopušta.

Okvirno 50% kućanstava koja žive u društveno potpomognutim stanovima koristi neki oblik subvencije za najamninu. Ova najamnina pokriva kapitalne troškove, održavanje posjeda, troškove renovacija i administrativne troškove povezane s upravljanjem stanogradskim udrugama. Svaka promjena u cijenama ovih kategorija troškova ima utjecaj na iznos najamnine za stanare, što zahtijeva povremeno prilagođavanje cijena.

Najamnine se adaptiraju jednom godišnje i mogu biti smanjene ili povećane, ovisno o promjenama u troškovnim kategorijama stambenih zgrada. Jedan od uzroka visokih najamnina u urbanoj sredini je manjak potražnje za društveno potpomognutim stanovima u ruralnijim područjima, gdje je veći broj praznih stanova u odnosu na urbanu regiju (stopa urbanizacije za Finsku iznosila je 86% prema podacima Svjetske banke za 2022. godinu). Ovo stvara pritisak na postojeće stanare u urbanoj sredini, jer plaćaju viši najam kako bi se kompenzirali troškovi nenastanjenih stanova unutar iste stanograđevinske udruge.

Kada nije moguće pronaći dugoročne najmoprimce za stanogradsku udruhu, oni traže dopuštenje od ARA-e da modificiraju uvjete davanja najma i korigiraju kriterije za odabir novih najmoprimaca (Housing Europe, 2021). Tijekom trajanja najma, stanarima je zabranjeno izvoditi bilo kakve trajne promjene u svojim domovima. Manje estetske promjene, poput mijenjanja boje zidova, dopuštene su uz suglasnost odgovarajuće stanograđevinske udruge. Dopuštene promjene ne utječu na visinu najma koji plaćaju najmoprimci, pa sami moraju snositi troškove vlastitih preuređenja, ako se za to odluče. Za opsežne renovacije odgovoran je pružatelj društveno potpomognutih stanova, a svaka renovacija ima utjecaj na najmnine stanara jer mijenja ili povećava troškovni dio stambene zgrade. Na kraju, najmoprimci su odgovorni za bilo kakvu štetu ili ilegalnu renovaciju na svojim stanovima.

### 3.3.6. Urbanizacijski trendovi i stambene strategije u Helsinkiju: pregled demografije, troškova stanovanja i održivog razvoja

Helsinki, kao glavni grad Finske, krajem 2022. godine imao je populaciju nešto veću od 664.000 stanovnika, što čini otprilike 11,9% ukupnog stanovništva zemlje. Nadalje, cijela Helsinška regija obuhvaćala je populaciju od 1.555.228, što čini 28% ukupnog stanovništva nacije (City of Helsinki,

2023). Ovi podaci ukazuju na kontinuirano visoku razinu urbanizacije unutar Finske, koja je dosegla značajnih 85,68% u 2022. godini (EUROSTAT, 2022).

Projekcije gradskih vlasti Helsinkija predviđaju nastavak trenda rasta urbanizacije i populacije grada, s očekivanim povećanjem ukupnog broja stanovnika na preko 714.000 do 2035. godine (City of Helsinki, 2023). Značajno je napomenuti da Helsinki ima mladu demografsku strukturu s prosječnom dobi stanovništva od 41,1 godinu. Najveća dobna skupina, koja je obuhvaćala 62.984 pojedinca u 2022. godini, nalazi se u dobi između 30 i 34 godine.

Slično Danskoj, i Finska pokazuje sklonost prema samostalnom življenju, s velikim dijelom populacije koji preferira neovisni način života. Samostalna kućanstva (jedna osoba) predstavljala su 50,9% ukupne strukture kućanstava u 2022. godini. Stanovi u najmu dominiraju na tržištu stambenih nekretnina, čineći 47,4% vlasničke strukture. U cilju osiguranja dostojnih i pristupačnih cijena najma, provode se inicijative društveno potpomognute stanogradnje. Prosječna cijena najma po kvadratnom metru iznosi 18,7 eura. Međutim, uzimajući u obzir državne subvencije, stvarna cijena najma je niža. Primjerice, početkom 2020. godine, prosječna cijena najma po kvadratnom metru iznosila je 22,70 eura, a nakon uključivanja državnih subvencija za stanovanje, ta se cijena smanjila na čak 13 eura (City of Helsinki, 2023).

Problem preopterećenosti troškovima stanovanja, što predstavlja udio prihoda koji se troši na stambene izdatke, dosegnuo je 7,5% za urbane dijelove Finske tijekom 2022. godine (EUROSTAT, 2022). Ova rekordno visoka razina uglavnom je posljedica globalnih trendova inflacije i rastućih troškova osnovnih usluga poput struje i grijanja.

Kako bi se ublažili troškovi stanovanja i osigurala održiva i kvalitetna stanogradnja koja prati trend rasta populacije i urbanizacije, Grad Helsinki aktivno provodi pažljivo urbanističko planiranje. Godišnje se u Helsinkiju izgrađuje najmanje 7.000 novih stambenih jedinica. Prema planu razvoja stambenih naselja i korištenja zemljišta, godišnja stopa izgradnje projicira se na najmanje 8.000 stambenih jedinica počevši od 2023. godine. Dodatno, grad se obvezao postići neutralnost od ugljika do 2035. godine. Unutar stambenih projekata planira se sve veća primjena drvenih konstrukcija svake godine kako bi se osigurala dugoročna materijalna održivost stambenog sektora (City of Helsinki, 2020).

Oko 64% svih zemljišta u vlasništvu je grada (City of Helsinki, 2020), olakšavajući glatku provedbu projekata usmjerenih na pristupačno urbano stanovanje. Smjernica za osiguranje pristupačnosti propisuje da ponuda mora pratiti trendove potražnje; inače, nedostatak ponude mogao bi dovesti do rasta cijena postojećih stambenih jedinica. U cilju ostvarenja tog cilja, grad ulaže u razvoj alata i indikatora koji mjere udio prihoda i troškova za stanovanje, omogućujući analizu trenutne dostupnosti pristupačnog stanovanja.



Kao dio plana implementacije stambenog programa, postavljen je cilj postizanja udjela od 25% nove stanogradnje sa društveno potpomognutoj stanogradnji putem agencije ARA s planiranim početkom od 2023. godine. Od tog broja, 300 jedinica namijenjeno je mladima i studentima. Kako bi se ublažio potencijalni izazov gentrifikacije i stvaranja homogenih četvrti, udio stanova u najmu ne smije premašiti 50% ukupne strukture stanovanja unutar određenog kvarta (City of Helsinki, 2020).

#### **4. EMPIRIJSKI DIO: IMPLEMENTACIJA GRAĐEVINE SA MODELOM TROŠKOVNE ORIJENTACIJE NAJAMNINE U GRADU SPLITU**

##### **4.1. Zakonski okvir za subvencionirano stanovanje u Hrvatskoj: Analiza zakonodavstva i implikacije primjene modela iz Austrije, Finske i Danske**

Na području stanovanja Hrvatska ima niz zakona s kojima se nastoje odrediti pravila i mehanizmi na području stanovanja. Osim Zakona o najmu stanova, kojim se definiraju prava i obveze stranaka u svezi s najmom i korištenjem stana postoji još nekoliko zakona koji upravo uređuju društveno potaknuto stanovanje te načine subvencioniranja stanovanja od strane države. Iako se u Hrvatskoj model društveno potaknute stanogradnje s troškovnom orijentacijom postavljanja najamnine ne koristi, Hrvatski zakoni definiraju vlastito provođenje društvene stanogradnje koje najčešće rezultira vlasništvu nad stanom ili kuće od strane stanovništva. Kako bi se implementirali modeli slični onima iz analiziranih država u ovom radu potrebni su novi zakoni ili izmjena postojećih kako bi se osigurala povoljna zakonodavstvena klima za akomodiranje ovog tipa modela subvencioniranog stanovanja preko najma. Sljedeći zakoni definiraju društveno potaknutu stanogradnju u Hrvatskoj:

- 1. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji** regulira organizaciju društveno poticane stanogradnje radi zadovoljenja stambenih potreba građana i unapređenja kvalitete stanovanja. Definira financiranje izgradnje stanova javnim sredstvima i uvjete za kupnju tih stanova putem obročne otplate. Cilj je pokriti dio troška izgradnje javnim sredstvima radi povoljne prodaje stanova uz obročnu otplatu. Javna sredstva također podržavaju najam stanova od strane lokalnih samouprava i pravnih osoba. Zakonom su definirani uvjeti za prioritetnu kupnju stana putem obročne otplate, s prednošću za kućanstva koja prvi put stječu stan za vlastito stanovanje te za osobe koje kupuju stan za najam. Zakonom se definira APN (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama) kao nositelj investicijskih aktivnosti za izgradnju i prodaju stanova (Narodne Novine, 2001). Lokalne samouprave preuzimaju dužnost primanja zahtjeva za kupnju stanova od zainteresiranih kupaca. Financijska sredstva RH pokrivaju do 25% etalonske (standardne) cijene izgradnje po m<sup>2</sup> korisne površine stana. U zakonu se navodi kako

za svrhu izgradnje stanova, Republika Hrvatska ima mogućnost osigurati građevinsko zemljište i dodatne resurse, posebno s ciljem zadovoljenja stambenih potreba aktivnih vojnih osoba, policijskih službenika, te ostalih državnih službenika i namještenika. U takvom scenariju, odluku o kupnji stanova, načinu njihove upotrebe te prioritetima u kupnji stana donosi Vlada Republike Hrvatske ili ovlašteno tijelo ili pojedinac u ime Vlade. Članak 5. definira troškove vezane uz izgradnju, uključujući projektiranje, gradnju, nadzor i PDV, izuzev troškova zemljišta. Analizom zakona uočavaju se sličnosti s zakonima analiziranih država u:

- Definiranju ključnih aktera programa društveno poticane stanogradnje - lokalnih samouprava i APN-a.
- Uvjetima za zainteresirane kupce.
- Maksimalnim dopuštenim cijenama kuća ili stanova.
- Upravljanju sredstvima od prodaje stanova prema zakonu, s naznačavanjem sredstava APN-a odgovarajućim lokalnim jedinicama gdje su stanovi prodani.
- Definiranju roka otplate (u ovom slučaju, nakon otplate duga, stambeni objekt prelazi u vlasništvo zajmoprimca, dok se u analiziranim zemljama s orijentacijom na cijene, objekti zadržavaju za dugoročni najam, osim iznimaka u pojedinim projektima u Finskoj, gdje nakon otplate duga stanogradsko tijelo ima mogućnost prenamjene društveno potpomognute zgrade) unesi rok za POS.

Princip zakona je dosta sličan promatranim državama po različitim stavkama koje pružaju okvir i postupak za subvencioniranje stanovanja. Velika je razlika što trenutni hrvatski model subvencioniranja ne podržava stambene objekte za najam. Naime, nakon što zajmoprimci otplate svoj subvencionirani kredit preko APN-a oni postaju vlasnici nekretnine što im omogućava prenamjenu objekta u npr. turistički smještaj što je nepovoljna situacija jer je cilj programa subvencije osigurati stanovništvu priuštivo financiranje za potrebe vlastitog stanovanja.

Uz subvencioniranje kredita u sklopu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji djeluje i program poticanja prodaje stanova na tržištu zvanim POS i POS+. Posebnost ovog programa je manja prosječna kamatna stopa pri vraćanju duga u usporedbi s komercijalnim stambenim kreditom. Pogodnosti programa uključuju pogodnosti vezane za kreditnu liniju (mogućnost korištenja kredita bez jamca) te pogodnosti vezane uz cijenu metra kvadratnog (APN, 2023). Glavni predmet odnosno cilj ovog programa glasi: "Poticanje prodaje stanova provodi se odobravanjem zajmova za kupnju stana **kojim se rješava stambeno pitanje** i to javnim sredstvima te sklapanjem i praćenjem provedbe ugovora o zajmu...". Iako je navedeno da se subvencioniranjem stanogradnje nastoji riješiti stambeno pitanje

građana ono zakonski ne obvezuje primatelje subvencioniranog zajma te zajmoprimci imaju moć prenamijeniti svoj stan za druge nestambene potrebe poput unajmljivanja smještaja za vrijeme turističke sezone.

1. **Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita** pruža smjernice za subvencioniranje kredita za kupnju stanova i pruža jamstvo za otplatu kamata u slučaju gubitka posla. Zakon definira opće odredbe kojima se iz proračuna Republike Hrvatske prenose sredstva na APN (Narodne Novine, 2011). Agencija dalje raspolaže sredstvima te administrira odobrene subvencije građanima. Prema Zakonu način rada provedbe Zakona propisuje ministar za graditeljstvo. Subvencije na kredite se odobravaju građanima do 45. godine starosti koji ispunjavaju uvjete komercijalne banke koja sudjeluje u programu subvencioniranja. Subvencioniranje se odobrava za kredite do 100.000 eura i čiji rok otplate nije kraći od 20 godina (Narodne Novine, 2011). Sličan zakona subvencioniranja bi se mogao primijeniti u modelu troškovno orijentirane stanogradnje na način da omogući financiranje predujma ili omogući dodatni izvor za financiranje troškova budućih renovacije ili nadogradnje zgrada.

#### 4.1.1. Dodatne regulativne mjere

1. **Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje** opisuje minimalne tehničke uvjete koji se moraju primijeniti prilikom gradnje stanova putem Programa društveno poticane stanogradnje. Pravilnik definira standarde za veličinu i raspored prostorija te uvjete za izgradnju i opremanje stambenih građevina (Narodne novine, 2004). Pravilnik osigurava da stanovi prate određen standard kvalitete, funkcije i udobnosti putem smjernica za osiguravanje pristupačnosti za osobe s invaliditetom, ventilaciju, protuprovalnu zaštitu te ostale tehničke aspekte. Postoji potencijal za uvođenje dodatnih pravila za veću primjenu održivih građevinskih materijala pri provedbi projekta. Primjeri poput Finske i Danske svjedoče o ključnoj ulozi koju zakonodavstvo može imati u promicanju korištenja održivih materijala u građevinskim projektima koji se financiraju iz društvenih potpora. Kako bi se započeo proces sustavne primjene održivih materijala u subvencioniranim društveno potpomognutim projektima osiguravanje zakonskog okvira za primjenu održivih materijala može imati pozitivne implikacije. Uvođenjem propisa koji propisuju ili preporučuju korištenje određenog udjela održivih materijala u projektima društvene potpore, države mogu aktivno doprinijeti globalnim održivim ciljevima.
2. **Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje** uređuje uvjete, postupke i mjerila za najam nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje sa

mogućnosti kasnije kupovine nekretnine od strane najmoprimca (Narodne novine, 2018). Agencija APN predstavlja upravljačko tijelo za provedbu procesa davanja u najam i kasnije kupoprodaje stana. Pravo na najam imaju svi državljani Republike Hrvatske koji ispunjavaju određene uvjete: građani koji imaju status zaštićenih najmoprimaca sukladno Zakonu o najmu stanova, građani koji nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju te kojima iznos predviđene najamnine predstavlja maksimalno 30% ukupnog mjesečnog prihoda svih članova obiteljskog kućanstva. Zahtjevi za najam se boduju različitim kriterijima poput stambenog statusa, broja članova u kućanstvima, životna dob podnositelja zahtjeva, vrijeme prebivanja na području u kojem se nalazi stan i drugi. Najmoprimci su dužni za vrijeme trajanja ugovora o najmu koristiti stan isključivo za stambene potrebe, u suprotnome, najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu. Posebnost programa POS unutar kojeg vrijedi ovaj pravilnik je u tome što najmoprimcima osigurava pravo na kupnju unajmljenog stana po posebnim uvjetima. Kupoprodajna cijena stana će se prilikom kupnje umanjiti za iznos plaćene najamnine najmoprimcima koji su uredno ispunjavali svoje obveze iz sklopljenog ugovora o najmu. Visinu najamnine utvrđuje Upravno vijeće APN na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uložених javnih sredstava za svaku posebnu lokaciju. Ovaj mehanizam postavljanja najma je dosta sličan onima u modelu stanogradnje s troškovno orijentiranom najamninom jer u cijenu najma ulaze stvarni troškovi izgradnje. Također, pravilnik nalaže da se preostala sredstva najma nakon podmirenja javnih i drugih sredstava koji pripadaju jedinici lokalne samouprave koriste za daljnje poticanje stanogradnje. Međutim, ovaj tok sredstava prestaje nakon što najmoprimci postanu vlasnici svojih stanova te bi primjena dugoročnog modela društveno poduprtog stanovanja omogućila dugoročno cirkuliranje sredstava za dodatne projekte stanogradnje kao što je to primjer u Austriji, Danskoj i Finskoj.

3. **Podatak o etalonskoj cijeni građenja** (Narodne novine, 2022) je dokument kojeg po Zakonu o društveno poticajnoj donosi ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Etalonska cijena predstavlja sve građevinske i ostale troškove (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski troškovi...) koji se pojavljuju pri provedbi projekta stanogradnje. Troškovi zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključka građevine na infrastrukturu nisu uključeni u etalonsku cijenu te nije neuobičajeno da navedene troškove snose jedinice lokalne samouprave. Na dan 14. prosinca 2022. godine je etalonska cijena građenja iznosila 993 eura po m<sup>2</sup> korisne površine stana.

#### **4.2 Mogućnosti financiranja društveno potpomognute stanogradnje**

Za uspješno financiranje društveno potpomognute stanogradnje potrebno je uspostaviti dugoročni mehanizam održivih načina financiranja. Analizom država koje su uspješno uspostavile sustav

subvencioniranog stanovanja može se primijetiti naglasak na održivom i kontinuirano cirkulirajućem načinu financiranja projekata. Usluga Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) prema trenutnim hrvatskim zakonima bi bila ključna u osiguravanju i upravljanju stabilnog i dugoročno održivog financiranja za projekte društveno potpomognute stanogradnje. Analiza uspješnih država otkriva da je za osiguranje stabilnog financiranja važno osigurati kontinuirane prilive sredstava kroz cijeli životni ciklus stambene zgrade. U tu svrhu, osmišljavanje raznolikih izvora financiranja, kao i izgradnja fleksibilnih modela koji se mogu prilagoditi promjenama u ekonomskom okruženju, postaje ključno. Kako bi se zadovoljile potrebe financiranja u svim fazama razvoja projekta stanogradnje, predložena strategija bi se mogla podijeliti u tri ključne faze:

1. **Faza izgradnje i inicijalnog financiranja** - ova faza uključuje sve početne troškove koji su potrebni da bi jedna stambena zgrada bila izgrađena. Također se putem dostupnih financijskih izvora nastoji pokriti sve troškove, održavajući bezprofitni način upravljanjem projektom. U početku se projekta, prema analiziranim državama, koristi miks državnih zajmova i zajmova od komercijalne banke gdje komercijalni krediti uglavnom čine preko 80% izvora financiranja (Austrija je iznimka gdje su izvori financiranja obično podijeljeni na javni i komercijalni zajam u omjeru 50:50). Zajednička karakteristika analiziranih država je što država pruža pokriće (garanciju) na bankovne kredite što pruža sigurnu i održivu klimu za financiranje neprofitnih stambenih projekata. Trenutni hrvatski zakonodavstveni okvir ne definira mogućnost javnih zajmova od strane države čime bi se u trenutnoj situaciji većina financijskih sredstava morala osigurati putem bankovnog zajma. Pokriće države bi bilo nužno kako bi se izbjegli eventualni problemi uzrokovani vanjskim ekonomskim i drugim čimbenicima poput naglog rasta kamatne stope (primjer Finske gdje se određuje maksimalno dopuštena kamatna stopa za financiranje te se u slučaju rasta kamatne stope osiguravaju dodatne subvencije) ili manjkom popunjenosti stambene zgrade. Dodatna financijska sredstva bi se mogla osigurati preko državnog proračuna, EU fondova, predujmom stanara ili sredstvima lokalne samouprave.
2. **U fazu stanovanja i upravljanja tijekom otplatnog roka**, nakon dovršetka izgradnje, inkorporira se ključan aspekt održavanja stabilnosti i uspješnosti društveno potpomognutog stanovanja. U ovom kontekstu, glavni cilj je osigurati kontinuiranu popunjenost svih stanova kako bi se redovito prikupljale najamnine, čime se osigurava financijska stabilnost projekata. Efikasno upravljanje ovom fazom zahtijeva postojanje adekvatnog administrativnog tijela koje bi bilo odgovorno za vođenje operativnih aspekata stambenih zgrada, a u ovom slučaju, to bi mogla biti uloga Agencije APN ili bi administrativne funkcije mogle biti povjerene specijaliziranoj entitetu. Centralna svrha administrativnog tijela jest osigurati besprijekoran i optimalan rad stambenih zgrada, uključujući njihov kapacitet i funkcionalnost. Ključno je ostvariti pravilno

upravljanje infrastrukturom stambenih objekata te omogućiti efikasno raspoređivanje resursa kako bi se osigurao neometan život i komfor stanara. Održavanje sigurnog i ugodnog stambenog okruženja prioritet je u ovoj fazi, što uključuje brigu o komunalnim uslugama, tehničkim sustavima i svakodnevnom održavanju. Za postizanje financijske održivosti, ključno je osigurati stabilan protok prihoda. Prikupljene najamnine igraju ključnu ulogu u ovoj ravnoteži, koristeći se za podmirenje bankovnih kredita koji su korišteni tijekom izgradnje, kao i za investiranje u daljnji razvoj i poboljšanje projekata stanogradnje. Ovaj cirkulirajući tok prihoda omogućuje održavanje kvalitete stambenih zgrada, unapređenje infrastrukture te eventualno proširenje kapaciteta kako bi se odgovorilo na potrebe budućih stanara.

3. U **fazi održavanja i razvoja nakon isteka otplatnog roka**, što se sagledava u perspektivi dugoročne održivosti društveno potpomognutog stanovanja, nužno je uspostaviti financijsku stabilnost koja će osigurati kontinuitet postojećih stanogradskih kapaciteta te omogućiti izgradnju novih stambenih jedinica. Ključno je osigurati raznovrsne izvore financiranja kako bi se ostvarila financijska ravnoteža te omogućila ne samo prisutnost, već i rast i razvoj stambenih projekata. Jedan od ključnih koraka u osiguranju financijske stabilnosti može biti uvođenje osnovne najamnine nakon što stambena zgrada otplati svoje dugove. Ova praksa, inspirirana modelima primijenjenima u Austriji i Danskoj, omogućava stambenim agencijama dodatne financijske resurse koje se mogu iskoristiti za inicijaciju novih projekata, kao i za potencijalne renovacije i popravke postojećih struktura. Uz to, strategija dodatnih poreznih sredstava, kao što je primjer iz Austrije, gdje se uvode posebna socijalna davanja na bruto plaću za potrebe društveno potpomognutog stanovanja, pruža dodatnu potporu financijskoj stabilnosti. S obzirom na činjenicu da Hrvatska dosad nije implementirala ovakav model društveno poduprtog stanovanja, ključno je osmisliti i uspostaviti dugoročni financijski okvir kako bi se potaknulo i osiguralo kontinuirano napredovanje prema modelu troškovne orijentacije najamnine. U tom kontekstu, primjena sličnog modela postavljanja najamnine kao što je praksa u Austriji ili Danskoj, gdje se nakon otplatnog roka zadržava konstantna razina najamnine u zgradama s otplaćenim dugovima, omogućava stambenim agencijama da akumuliraju dodatne prihode koji će biti usmjereni prema daljnjem investiranju u sektor društveno potpomognutog stanovanja. Nadalje, važno je osigurati dugoročno financijsko rješenje za održavanje standarda stambenih zgrada putem potencijalnih popravaka ili renovacija. Ova sredstva mogu biti osigurana putem državnih subvencija, dodatnih zajmova ili putem osnivanja posebnog fonda, kao što je to praksa u Austriji. Formiranje takvog fonda omogućava sustavno prikupljanje financijskih resursa koja se mogu usmjeriti prema održavanju i poboljšanju stanova, pružajući dugoročnu stabilnost i kvalitetu stambenih objekata.

Trenutne financijske mogućnosti omogućuju prodaju stana preko POS programa po maksimalnoj cijeni od 1319,64 €/m<sup>2</sup> (Gov.hr, 2023). Usporedbe radi, prosječna cijena kvadrata stana u Splitu je prema podacima popularne kupoprodajne web stranice [Njuškalo.hr](https://www.njuskalo.hr) za 2022. godinu iznosila 3495 €/m<sup>2</sup>. Osim što program POS omogućuje kupnju stana po povoljnijim kreditnim uvjetima za buduće stanare, također je moguća prodaja stanova jedinicama lokalnih samouprava radi davanja u najam ili osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba. Posebna stavka kreditne linije programa POS nalaže da kupci stana u prvom dijelu obročne otplate otplaćuju kreditna sredstva banke, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci se otplaćuju javna i druga sredstva (Gov.hr, 2023). Ovaj način prioritiziranja duga bi se mogao primijeniti i u modelu najmodavne troškovno orijentirane stanogradnje, te bi na ovaj način stanogradsko tijelo omogućilo prioritizirano pravovremeno plaćanje mjesečnih anuiteta poslovnoj banci.

Uz potencijalnu primjenu trenutnih financijskih mehanizama koji postoje za financiranje subvencionirane stanogradnje u Hrvatskoj, dodatna financijska sredstva bi se mogla osigurati, prema primjerima analiziranih država, po sljedećim kategorijama:

1. Osnivanjem nekog oblika javno-privatnih fondova u kojem bi sudjelovalo niz dionika poput gradskih vlasti, države, dobrotvornih organizacija ili investitora. Izdavanje obveznica bi moglo biti ključno za prikupljanje kapitala. Financijski instrumenti ovog tipa bi predstavljali dugoročne obveze koje bi investitori kupovali, osiguravajući stabilan izvor financiranja. Osim toga, obveznice bi mogle biti atraktivne i za mirovinske fondove, koji bi prepoznali priliku za sigurna ulaganja uz društveni doprinos. Ovaj model bi, dakle, mogao pružiti dvostruku korist - stabilizirati financiranje društveno potpomognute stanogradnje te pridonijeti održivosti mirovinskih fondova, stvarajući kružni tok sredstava koji podržava društvene ciljeve.
2. U cilju podrške i poticanja priuštive stanogradnje, jedinice lokalne samouprave mogu implementirati različite ekonomske poticaje koji bi doprinijeli sniženju ukupnih troškova projekta stanogradnje. Ova inicijativa može uključivati ponudu poreznih olakšica ili subvencija, usmjerenih ka obaranju cijena i stvaranju održivih uvjeta za društveno potpomognute stambene projekte. Ovi poticaji mogu uključivati oslobađanje od poreza na dobit ili poreza na nekretnine.
3. Ključan aspekt uspješnog financiranja društveno potpomognute stanogradnje leži u pravilnom zoniranju urbanih područja, te odabiru i namjeni prostora koji bi se posebno rezervirali za izgradnju priuštivih stambenih objekata. Jedinice lokalne samouprave igraju ovdje ključnu ulogu, budući da bi one mogle pružiti građevinska zemljišta pod povoljnim uvjetima, čime bi se postigla održiva i priuštiva cijena projekta. Pravilno zoniranje podrazumijeva precizno

planiranje i namjensku odredbu područja koja bi bila rezervirana za izgradnju stambenih kompleksa koji bi pridonijeli društveno potpomognutom stanovanju. Ovaj proces bi trebao biti vođen analizom potreba stanovništva i tržišta te bi trebao uzeti u obzir faktore poput infrastrukture, povezanosti s ostalim dijelovima grada, dostupnosti usluga i sadržaja te urbanog planiranja koje bi podržavalo održiv i inkluzivan razvoj.

#### **4.3. Lokalna kontekstualizacija: demografija i kultura stanovanja grada Splita**

Kako bi se analizirala moguća primjena nekog stambenog modela na neko područje potrebno je prije razumjeti lokalni kontekst kulture stanovanja te paterne koji se primjećuju prilikom rješavanja stambenog pitanja stanovništva. Demografsko stanje i projekcije budućih demografskih kretanja su od velike važnosti pogotovo za specifičnu situaciju grada ali i cjelovitog teritorija države. Grad se zajedno s državom suočava s problemom demografskog starenja stanovništva te s velikim brojem emigracije iz grada. Pošto je Split jedna od popularnijih izbora za ljetnu destinaciju, utjecaj turističkih kretanja također treba uzeti u obzir, te strukturu ponude turističkih smještaja. Demografska kretanja domicilnog stanovništva i kretanja turističkih aktivnosti u jednu ruku predstavljaju potražnju za stambenim nekretninama. Politika i planiranje izvođenja stambenih projekata morali bi igrati važnu ulogu prilikom izvođenja potencijalnih projekata te se velika važnost mora staviti na prioritiziranje rješavanja stambenog pitanja za domicilno stanovništvo, pogotovo mlade, jer trend velike turističke potražnje stvara pritisak na ponudu stambenih nekretnina što rezultira visokom stopom apartmanizacije i posljedično gentrifikacije centra grada. Jedan od uzroka modernih stambenih trendova grada Splita jest homogenizacija gospodarstva sa turizmom i turističkim aktivnostima. Nedostatak ostalih industrijskih grana uzrokuje emigracije radno sposobnog stanovništva zbog nedostatka radnih mjesta za visoko educirano mlado stanovništvo. Problem manjka radnog stanovništva se također zrcali i u turističkoj industriji, čime se industrija sve više mora oslanjati na uvoz radnika iz inozemstva koji također imaju problema zbog visokih najamnina čime se još dodatno produbljuje stambeni problem u Gradu.

##### **4.3.1. Demografija kućanstava**

Prilikom analize stambenih politika, ključno je kontekstualizirati trenutno demografsko stanje određenog područja kako bi se stvorila preciznija slika o stambenoj potražnji. Kroz temeljitu analizu stambene potražnje, lokalni akteri kao što su jedinice lokalne samouprave, poduzetnici te građevinska poduzeća mogu bolje projektirati buduće stambene inicijative te prilagoditi svoju ponudu prema aktualnim i budućim trendovima potražnje. Primjerice, Grad Split je evidentirao 162.876 stanovnika

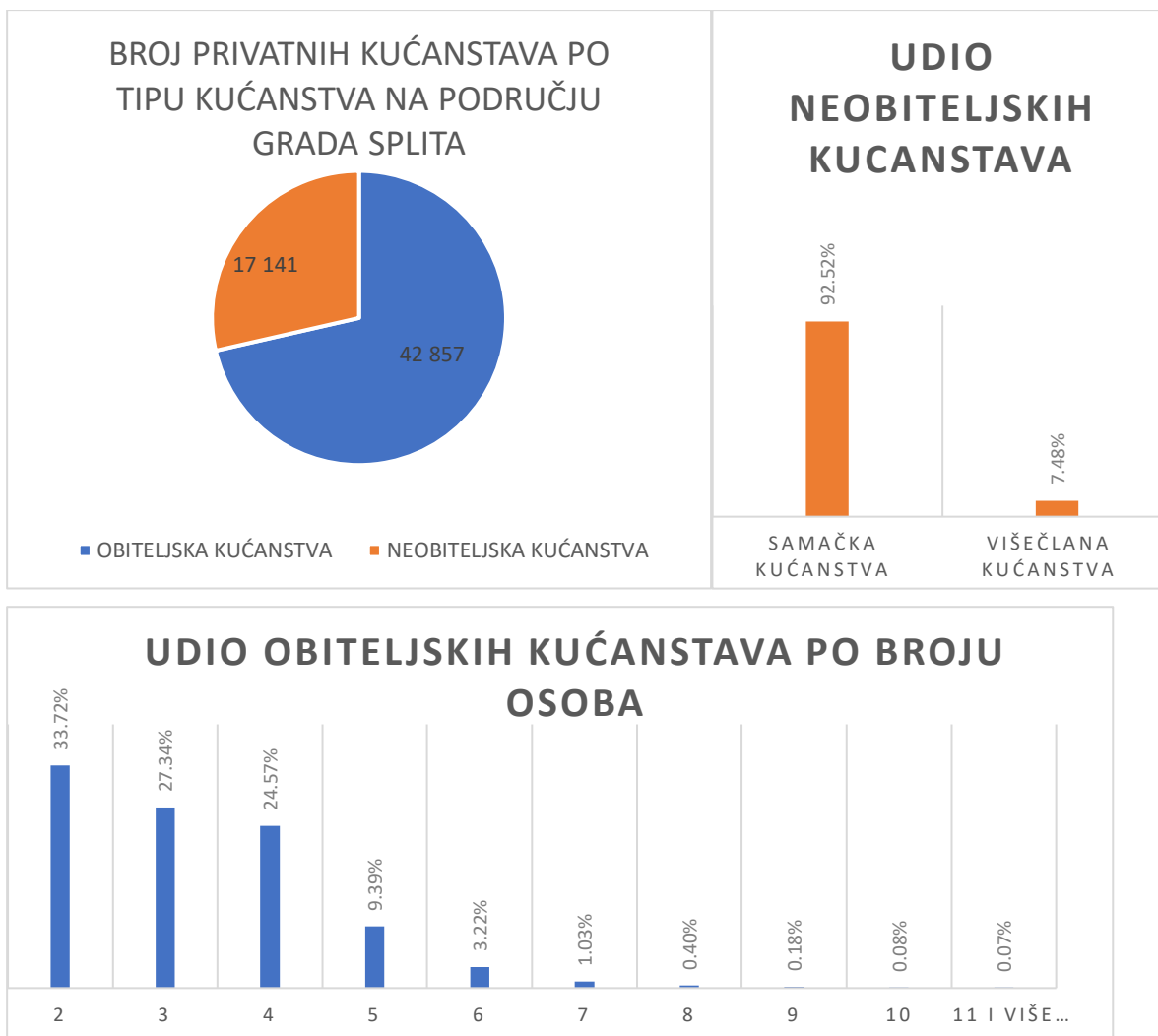


prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021., što ukazuje na pad ukupnog broja stanovnika za 15.319 u razdoblju od 2011. do 2021. (s obzirom na broj stanovnika Splita od 178.192 u 2011.) (Državni zavod za statistiku, 2021).

Struktura kućanstava prema najnovijem popisu stanovništva ilustrirana je putem grafičkih prikaza, a pri tome se posebno ističu obiteljska kućanstva kao najbrojnija skupina. Ovi podaci omogućuju dublje razumijevanje potražnje za stambenim prostorom koju ova kućanstva generiraju. Analiza prema izvoru podataka s bloga [Njuskalo.hr](https://www.njuskalo.hr) ukazuje na podatak da 60% potencijalnih kupaca stambenih jedinica traži stanove površine između 41 i 80 kvadratnih metara, dok samo polovina dostupnih stanova zadovoljava te kriterije.

U kontekstu kuća, 45% ukupne potražnje pripada kućama površine od 51 do 100 kvadratnih metara, dok je dostupna ponuda za ovu kategoriju iznosila manje od 38%. Navedeni podaci ukazuju na pretežno prisustvo mlađih obitelji u potrazi za svojim novim domovima. U usporedbi s analiziranim državama Finskom i Danskom, gdje je značajan udio samaca u kućanstvima, te države su više usmjerene na razvoj manjih stambenih jedinica kako bi udovoljile potrebama samaca.

Analiza ponude pokazuje da bi povećanje broja obiteljskih stambenih jedinica bilo odgovarajuće kako bi se zadovoljila trenutna potražnja. Demografski podaci o sastavu kućanstava pokazuju dominantan udio obiteljskih kućanstava, posebno onih s dva, tri i četiri člana. Ovaj udio uglavnom predstavlja bračne parove i manje obitelji s djecom. Paralelno s analizom potražnje za stanovima, moguće je pretpostaviti da je potražnja za jednosobnim i dvosobnim stambenim jedinicama površine između 40 i 80 kvadratnih metara usklađena s trenutnom strukturom kućanstava prema broju članova.

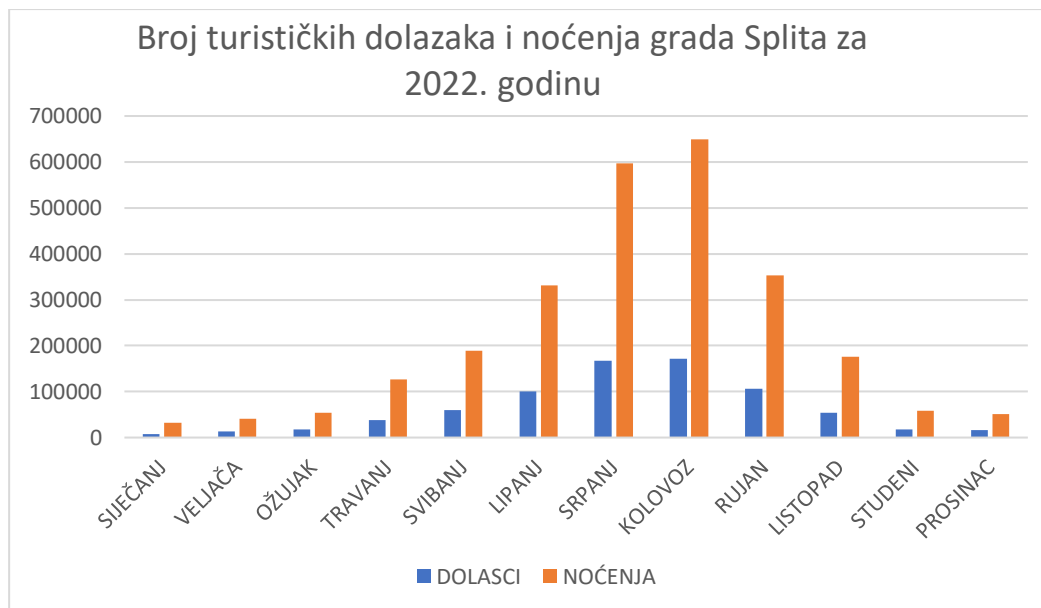


Grafikoni 1., 2. i 3.: Analiza sastava kućanstava IZVOR: Državni zavod za statistiku (2021.)

#### 4.3.2. Turizam i stanovanje: Kako turističke aktivnosti oblikuju stambeno tržište Splita

Unutar urbanog okvira grada Splita, iznimno važan aspekt koji zahtijeva analizu jest utjecaj turističke potražnje na dinamiku stambenog tržišta. Grad Split, kao iznimno privlačna turistička destinacija na području Hrvatske, nužno zahtijeva integraciju tih turističkih varijabli kako bi se kvalitetno razumjela dinamika stambenog sektora. U 2022. godini, grad Split je zabilježio značajnih 770 041 dolazaka stranih i domaćih turista (Turistička zajednica Split, 2022). Ovaj broj odražava sezonalni karakter turističkih dolazaka, s najvišim postotkom tijekom srpnja i kolovoza, koji su činili 43,86% svih dolazaka u navedenoj godini (prikazano na grafu 4.). Ukupan broj noćenja dosegnuo je 2 658 908, implicirajući da je prosječan boravak turista u Splitu trajao 3,4 noći. Pretežiti smještajni kapaciteti uključuju privatne apartmane, koji su činili izvanrednih 67,82% ukupne ponude smještaja te su generirali 59,64% ukupnih noćenja u širem području splitsko-dalmatinske županije (Turistička zajednica SDŽ, 2022). Ovi značajni statistički podaci

reflektiraju tendenciju prema dominantnoj prisutnosti apartmanskog smještaja u urbanom okružju Splita, s korijenima u različitim uzrocima. Jedan od glavnih uzroka iznimno visokog udjela privatnih apartmana jest povoljno paušalno oporezivanje ovakvog tipa smještaja, što stvara nerazmjernost u odnosu na oporezivanje drugih tipova smještajnih kapaciteta, kao što su hotelski. Posljedično, znatan broj domicilnog stanovništva i investitora crpi koristi iz prakse iznajmljivanja privatnih apartmana tijekom turističke sezone. Međutim, ovakva dinamika također stvara problematičan fenomen praznih stanova unutar urbane tkanine grada Splita. Prema dostupnim podacima, grad Split broji gotovo 17 362 prazna stana, a ovaj broj postavljen je u relaciju s ukupnim brojem kućanstava, koji je iznosio 59 947 prema podacima iz 2021. godine, te ukupnim brojem stanova, koji je tada iznosio 77 309 (DZS, 2021) . Stanovi mogu biti prazni iz različitih razloga. Jedan od razloga može biti da se veliki broj stanova u Splitu isključivo koristi kao smještaj koji se iznajmljuje turistima za vrijeme turističke sezone te su time van sezone prazni. Visoka stopa apartmanizacije u centru grada uzrokuje smanjenje raspoloživih dugoročnih najamnih opcija za domicilno stanovništvo što dovodi do povećanja cijena postojećih dugoročnih stanova za najam. Kako bi ublažili ovaj problem na stambenom tržištu jedinice lokalne samouprave bi mogle implementirati bolje porezne politike i efikasniju primjenu legalnih dugoročnih najмова putem ugovora o najmu.



Grafikon 4. IZVOR: Turistička zajednica grada Splita

#### **4.4. Analiza troškova i financiranja izgradnje stambene zgrade s modelom troškovno određene najamnine u Splitu: pristup temeljen na stvarnim podacima**

U okviru analize moguće implementacije projekta stanogradnje, istražuje se struktura glavnih troškova koji se javljaju pri provođenju ovog stambenog poduhvata. Analitički fokus usmjeren je na izgradnju zgrade s ukupno 12 stanova, s 6 stambenih jedinica koncipiranih kao jednosobni stanovi površine 50 četvornih metara, te drugih 6 jedinica koje će činiti dvosobni stanovi površine 70 četvornih metara. U okviru analize, koristiti će se dva oblika zajma za potrebe strukture izvora financiranja ovog projekta. Pretpostavlja se da će se 75% potrebnih sredstava osigurati putem kredita od komercijalne banke, dok će preostalih 25% biti osigurano putem povoljnog zajma od strane države, uz povoljnu kamatnu stopu.

Cilj ove analize je produbiti razumijevanje ekonomske dimenzije projekta te identificirati ključne faktore koji će utjecati na uspješnu implementaciju. Proučavajući različite aspekte troškova i izvore financiranja, istraživanje ima za svrhu stvaranje osnove za informirane odluke koje će osigurati ekonomski održivu i praktično izvedivu realizaciju stambene zgrade s modelom troškovno određene najamnine u Splitu.

##### **4.4.1. Građevinski troškovi**

Prilikom izračuna približne najamnine za ovakvu vrstu stambenog projekta u Splitu, prvo bi se mogle razmotriti trenutne prakse Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) koje koriste etalonsku cijenu gradnje. No, za potrebe ove analize, u kalkulaciju će se uključiti troškovi gradnje temeljeni na podacima Državnog zavoda za statistiku. Ovaj pristup se primjenjuje zato što su troškovi gradnje često podložni promjenama zbog raznih faktora u ekonomiji.

Drugim riječima, cijene građevinskih materijala, radne snage i drugih faktora mogu se mijenjati, što zauzvrat utječe na ukupne troškove izgradnje. Zbog toga će se koristiti tržišna cijena gradnje kao osnova za analizu. Na taj način se mogu uzeti u obzir fluktuacije u cijenama i promjene u ekonomskom okruženju kako bi se dobila realnija slika ukupnih troškova.

Ovaj pristup omogućuje nam da naša projekcija najamnine temelji na trenutnim i preciznim podacima o troškovima gradnje. To pomaže osigurati stabilnost i dugoročnu održivost našeg stambenog projekta, jer uzimamo u obzir varijacije u cijenama i ostale vanjske faktore koji mogu utjecati na troškove izgradnje.

#### 4.4.2. Troškovi zemljišta

Troškovi zemljišta igraju ključnu ulogu u troškovnoj strukturi projekta. Kako bi se odredio ovaj aspekt troška, koristit će se tržišna cijena zemljišta putem izvora dostupnog na kupoprodajnoj web stranici [Njuskalo.hr](http://Njuskalo.hr). Ova web stranica je poznata platforma za oglašavanje nekretnina i zemljišta te pruža informacije o aktualnim cijenama na tržištu. Pomoću relevantnih informacija s ovog izvora, analiza će dobiti točan uvid u stvarne troškove zemljišta na području grada Splita. Jedinice lokalne samouprave imaju mogućnost pribavljanja zemljišta po povoljnijim cijenama ili ga čak dati na zakup. Osim toga, važno je uzeti u obzir troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključka na postojeću infrastrukturu kako bi se zadovoljile potrebe budućih stanara. Za potrebe analize će se za primjer uzeti građevinsko zemljište veličine 1000 m<sup>2</sup> na mjestu Sirobuja koje je oglašeno na spomenutoj web stranici.

#### 4.4.3. Troškovi namještanja stana

Troškovi namještanja stana izravno ovise o kvaliteti namještaja koji će biti korišten u stambenim jedinicama. Troškovi se mogu znatno razlikovati ovisno o odabiru materijala, dizajnu i marki namještaja. Za potrebe ove analize, koristit će se procjena troškova namještaja dobivena putem web stranice [troskovnik.net](http://troskovnik.net) koja procjenjuje cijenu namještanja po srednjem cjenovnom razredu. Ova web stranica pruža korisne informacije o cijenama različitih vrsta građevinskih adaptacija. Važno je napomenuti da se, za razliku od analiziranih država, u Splitu stanovi često iznajmljuju već namješteni. Ovo dodatno utječe na troškove izgradnje, budući da je potrebno osigurati adekvatan namještaj koji zadovoljava potrebe budućih stanara. Kako bi se osigurala precizna i realistična projekcija troškova namještanja, koristi se procjena sa spomenute web stranice, uzimajući u obzir specifične potrebe stambenih jedinica.

<i>Vrsta kapitalnog troška</i>	<i>Cijena po m<sup>2</sup></i>
<b>Građevinski troškovi</b>	1378,00 €
<b>Zemljište</b>	277,77 €
<b>Trošak namještaja</b>	160,00 €
<b>UKUPNO:</b>	1815,77 €

<i>Izvor financiranja</i>	<i>Iznos po m<sup>2</sup></i>
<b>Komercijalni zajam (i=3,6%)</b>	1361,83 €
<b>Zajam od države (i=1%)</b>	453,94 €
<b>UKUPNO:</b>	1815,77 €

<i>Izračun mjesečnog najma</i>	<i>Iznos po m<sup>2</sup></i>
Komercijalni zajam	3,78 €
Kamata na komercijalni zajam	2,40 €
Javni zajam	1,26 €
Kamata na javni zajam	0,19 €
Administrativni troškovi	2,00 €
<b>UKUPNO:</b>	<b>9,63 €</b>

Vrsta stana	Iznos mjesečnog najma
Jednosobni stan od 50 m <sup>2</sup>	481,50 €
Dvosobni stan od 70 m <sup>2</sup>	674,10 €

Tablice 1., 2., 3., 4.: Izračun autora prema prethodno definiranim financijskim varijablama

#### 4.5. Usporedba tržišne cijene najma s izračunom društveno potpomognutog najma

Sa svrhom procjene isplativosti projekta stanogradnje i pristupačnosti stanova za potencijalne stanare, provedena je usporedba cijena tržišnog najma sa cijenom dobivenom iz izračuna društveno potpomognute najamnine. Podaci o tržišnim cijenama dugoročnih stanova prikupljeni su s online platforme [Njuškalo.hr](http://Njuškalo.hr). Ova analiza fokusira se na stanove veličine 50 i 70 kvadratnih metara kako bi se dobila preciznija slika o razlici u cijenama. Treba se uzeti u obzir da postoje i drugi mediji preko kojih se oglašavaju stanovi poput društvenih mreža, gdje postoji veliki broj iznajmljivanja stanova bez pravilne primjene ugovora o najmu.

Rezultati analize, temeljeni na uzorku od 10 stanova za obje kategorije veličine, pokazuju medijalnu cijenu stana od 50 kvadratnih metara od 700€, dok je medijalni najam za stanove od 70 kvadratnih metara iznosio 875€. Prosječne cijene stanova su 690€ za 50 kvadratnih metara i 875€ za stanove od 70 kvadratnih metara. Usporedbom tržišnih cijena s dobivenim najmom iz analize, utvrđuje se razlika u cijenama od 31,21% za stanove od 50 kvadratnih metara i 22,96% za stanove od 70 kvadratnih metara. Valja napomenuti da dobivena medijalna i prosječna cijena stanova ne uključuje stanove koji se oglašavaju preko drugih medija te da cijena najma također ovisi o dobu godine.

Jedan od mogućih razloga većoj razlici u cijeni najma za stanove manje kvadrature može biti manjak dostupne ponude takvih stanova na tržištu. Naime, manji stanovi često se iznajmljuju kao turistički

smještaj, što dodatno ograničava dugoročnu ponudu takvih stanova. Cijene najma na tržištu su dinamične i podložne promjenama, pri čemu turizam, zajedno s drugim globalnim ekonomskim faktorima, ima značajan utjecaj na dostupnost stambenih jedinica i, posljedično, na cijene najma.

U konkretnom slučaju Splita, evidentan je problem manjka dugoročnih stanova za najam. Mnogi vlasnici stanova iznajmljuju svoje jedinice turistima tijekom turističke sezone, dok se izvan sezone također iznajmljuju. Međutim, najmoprimci se često nailaze s obaveznim iseljenjem iz stanova početkom turističke sezone što dodatno otežava stambeno pitanje stanovnika.

Ova analiza sugerira da postoji određena razlika između tržišnih cijena najma i cijena dobivenih iz društveno potpomognute najamnine. To ukazuje na potrebu za intervencijama u stanogradnji kako bi se pružile pristupačnije opcije stanovanja građanima, osobito onima s nižim primanjima.

## 5. ZAKLJUČAK

Zaključak rada istražuje izazove i perspektive stambenog sektora u Gradu Splitu, s posebnim naglaskom na komparativnu analizu socijalne stanogradnje i stanova s cjenovno orijentiranom najamninom država koje uspješno primjenjuju ovaj konkretan model. Ispod su izneseni ključni zaključci koji proizlaze iz provedenog istraživanja.

Prvo, ovaj rad ističe važnost pristupačnog stanovanja kao osnovnog ljudskog prava. Stambeno tržište, poput drugih ekonomskih sektora, podložno je vanjskim ekonomskim i društvenim čimbenicima, uključujući globalizaciju, pandemije i političke promjene. Izazovi na stambenom tržištu nisu specifični samo za Split, već su globalni problem.

Drugo, promatranjem različitih država i njihovih pristupa stambenim politikama, uočava se da nema univerzalnog rješenja. Svaka država mora prilagoditi svoje strategije i prakse specifičnostima svog tržišta, kulture i potreba stanovništva. Kopiranje tuđih praksi nije održiv pristup, ali učenje iz njih i prilagodba vlastitim okolnostima može biti korisno.

Treće, važno je naglasiti da stambena politika ne postoji izolirano, već treba biti usklađena s drugim sektorima, posebno u gradovima poput Splita gdje turizam igra ključnu ulogu. Sinergija između stambenog i turističkog sektora može stvoriti održivije stambeno okruženje. Provođenjem analize tržišta uz prediktivne analize bi imala potencijal za otkrivanje deregulacija u stambenoj ponudi ali i potražnji, bilo to turističkoj ili potražnji domicilnog stanovništva jer obe skupine čine ukupnu stambenu potražnju nekog mjesta.

Četvrto, analiza pokazuje da postoji potreba za jačim političkim i pravnim zalaganjem za održivo stanovanje. To uključuje suradnju s stambenim udrugama, političkim predstavnicima i lokalnim vlastima. Uz uspostavu adekvatnih zakonodavnih okvira, potrebno je uspostaviti adekvatne mehanizme za nadzor i kontrolu provedbe tih zakona koji igraju ključnu ulogu u osiguravanju pravičnosti i učinkovitosti.

U konačnici, ovaj rad predstavlja temelj za daljnja istraživanja i razmatranja o politikama stambenog sektora u Gradu Splitu i šire. Cilj je stvoriti inkluzivnije i pristupačnije stambeno tržište koje će odgovarati potrebama i aspiracijama svih građana. Postizanje ovog cilja zahtijeva dugotrajne napore, suradnju svih relevantnih dionika te prilagodbu strategija kako bi se nosili s promjenama u društvu i okolini.



## REFERENCE

- APN. (2023). *Put do Stana*. Dohvaćeno iz APN.hr: <https://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana>
- Austrijska Asocijacija za neprofitne građevinske udruge. (2023). *Nadzor i kontrola neprofitnih građevinskih udruga*. Dohvaćeno iz GBV: <https://www.gbv.at/revision/Aufsichtsbeh%C3%B6rden/>
- Boligforeningen AAB. (2023). Dohvaćeno iz <https://aab.dk/om-aab/hvad-er-aab/>
- Byggeskadefonden. (2023). Dohvaćeno iz <https://bsf.dk/om-fonden>
- City of Helsinki. (2020). *Implementation Programme on Housing and Related Land use* .
- City of Helsinki. (2023). *Helsinki facts and figures*.
- City of Vienna. (2023). *Social Housing in Vienna*. Dohvaćeno iz City of Vienna.
- Državni zavod za statistiku. (2021). Dohvaćeno iz Gradovi prema broju stanovnika, Popis 2021.
- DZS. (2021). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2021. - Kućanstva i obitelji - po gradovima/općinama*.
- DZS. (2023). *Troškovi građenja i dobit izvođača 1m2 prodanog novog stana koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a*.
- Europski parlament. (2013). *Social Housing in the EU*.
- EUROSTAT. (2022). *Housing in Europe*.
- Finnish institute for health and welfare. (2023). Dohvaćeno iz <https://thl.fi/en/web/thlfi-en>
- Gov.hr. (2023). *POS - Program poticane stanogradnje*. Dohvaćeno iz Gov.hr: <https://gov.hr/hr/pos-program-poticane-stanogradnje/1294>
- Housing Europe. (2021). *Cost-based social rental housing in europe*.
- Hyötyläinen, M. (2020.). *"Not for Normal People": The Specialization of Social Rental Housing in Finland*.
- KELA. (2023). *General housing allowance*. Dohvaćeno iz KELA.FI: <https://www.kela.fi/general-housing-allowance>
- KELA. (2023). *KELA*. Dohvaćeno iz Kela Housing Benefits: <https://www.kela.fi/housing-benefits>
- Ministarstvo turizma Republike Hrvatske. (2021). *TURIZAM U BROJKAMA 2021*.

Narodne Novine. (2001). *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*. Dohvaćeno iz Narodne Novine: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2001\\_12\\_109\\_1794.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2001_12_109_1794.html)

Narodne novine. (2004). *Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*. Dohvaćeno iz Narodne novine: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004\\_07\\_106\\_2064.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004_07_106_2064.html)

Narodne Novine. (2011). *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita*. Dohvaćeno iz Narodne novine: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2011\\_03\\_31\\_678.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2011_03_31_678.html)

Narodne novine. (2018). *Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje*. Dohvaćeno iz Narodne novine: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018\\_11\\_101\\_1975.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_11_101_1975.html)

Narodne novine. (2022). *Podatak o etalonskoj cijeni građenja*. Dohvaćeno iz Narodne novine: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2022\\_12\\_154\\_2421.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2022_12_154_2421.html)

Njuškalo.hr. (2022). *Cijene su u prethodne dvije godine rasle, no interesi kupaca su se promijenili*. Dohvaćeno iz [blog.njuskalo.hr](https://blog.njuskalo.hr): <https://blog.njuskalo.hr/novosti/drastican-rast-cijena-nekretnina-u-nekim-zupanijama-cak-do-30-posto>

Noring , L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022). *Governing and Financing Affordable Housing at the Intersection*. Copenhagen Business School.

OECD. (2021). *Housing Sector Country Snapshot: AUSTRIA*.

Statistics Austria. (2015). *Mikrozens*.

Statistics Austria. (2022). *Monthly average rent including running costs in Q1*.

Statistics Austria. (2023). *Accommodation statistics*.

The World Bank. (2022). *Urban population*. Dohvaćeno iz <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?locations=FI>

Themayor.eu. (2022). *Social housing will form 40% of future urban development in Copenhagen*. Dohvaćeno iz <https://www.themayor.eu/en/a/view/social-housing-will-form-40-of-future-urban-development-in-copenhagen-10635>

Transparency International. (2022). Dohvaćeno iz CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX: <https://www.transparency.org/en/cpi/2022>

Trošković. (2023). Dohvaćeno iz <https://www.troskovnik.net/>

Turistička zajednica SDŽ. (2022). *STATISTIČKA ANALIZA TURISTIČKOG PROMETA*.

Turistička zajednica Split. (2022). Dohvaćeno iz Statistika: <https://visitsplit.com/hr/5526/2022-godina>

## **SAŽETAK**

Ovaj rad istražuje pitanje stanovanja i socijalnih prava, s fokusom na bezprofitnim modelima najma usmjerenima na troškove. Austrija, Danska i Finska uspješno su implementirale ove modele, pružajući pristupačno stanovanje. Studija istražuje Hrvatsku, konkretno istražujući primjenu modela najma usmjerenog na troškove u Splitu kako bi se riješio problem nesigurnosti stanovanja. Rad ima za cilj procijeniti izvedivost implementacije ovog modela u Splitu, crpeći uvide iz iskustava Austrije, Danske i Finske, koji mogu voditi lokalne i nacionalne političare. Metode istraživanja uključuju kvantitativnu analizu podataka, koristeći službene statistike, i kvalitativno istraživanje putem znanstvenih radova. Provodi se komparativna analiza sektora socijalnog stanovanja u različitim zemljama kako bi se identificirale najbolje prakse. U zaključku, rad ističe važnost pristupačnog stanovanja kao temeljnog prava, potrebu za prilagođenim politikama stanovanja, sinergiju između stanovanja i drugih sektora te važnost snažnog političkog i pravnog opredjeljenja za održivo stanovanje. Služi kao temelj za daljnja istraživanja i rasprave o politici, s ciljem stvaranja inkluzivnog i pristupačnog tržišta stanovanja u Splitu i šire, uz suradnju i prilagodljive strategije za rješavanje promjenjivih društvenih i okolišnih dinamika.

**Ključne riječi:** *stanovanje, stambena prava, troškovno orijentirani model, komparativna analiza,*

*Stanogradnja*

## **SUMMARY**

This paper delves into the pressing issue of housing and social rights, with a focus on cost-oriented rental models as potential solutions. Austria, Denmark, and Finland have successfully implemented these models, providing affordable housing. The study examines Croatia, specifically exploring the application of cost-oriented rental housing in Split to address housing insecurity. The paper aims to assess the feasibility of implementing this model in Split, drawing insights from the experiences of Austria, Denmark, and Finland, which can guide local and national policymakers. Research methods involve both quantitative data analysis, using official statistics, and qualitative research through scientific papers. Comparative analysis of social housing sectors in different countries is conducted to identify best practices. In conclusion, the paper underscores the significance of affordable housing as a fundamental right, the need for tailored housing policies, the synergy between housing and other sectors, and the importance of strong political and legal commitment to sustainable housing. It serves as a foundation for further research and policy discussions, aiming to create an inclusive and affordable housing market in Split and beyond, with collaboration and adaptable strategies to address changing societal and environmental dynamics.

**Keywords:** *housing, housing rights, cost based model, comparative analysis, affordable housing*