

Petar Filipić\*

UDK 351.778.53:330.554  
JEL Classification R31, E29  
Izvorni znanstveni rad

## UVOD U MAKROEKONOMIJU STANOVANJA

*Ovaj rad istražuje makroekonomske posljedice mikroekonomskih odluka u segmentu stanovanja. U radu se dokazuje teza da je posjedovanje stana ili kuće za pojedince i kućanstva cilj svih ciljeva, a za društvo je u cjelini put u nižu efikasnost proizvodnih faktora. Postupnim analitičkim izvođenjem postaje poprilično jasno da (a) gospodarstvo postiže niže stope rasta u zemljama koje imaju veći postotak vlasnika stanova koji u njima žive, (b) što je iznajmljivanje stanova postotno veće, to je pokretljivost radnika veća, (c) što je viši postotak vlasnika stanova koji u tim stanovima žive, to su negativne eksternalije snažnije, (d) što je porez na promet viši, mobilnost radne snage je manja, (e) što je više vlasnika stanova, to je potražnja za stanovima više funkcija prometne nego njihove upotrebne vrijednosti. U završnom se komentaru ističe da se i na ovom segmentu hrvatskoga društvenoga života, politika, shvaćena u užem smislu, pokazala kao maćeha ekonomskoj politici. Ono što nam donekle može ublažiti nemoći i nesnalaženja jest činjenica da je u nekim aspektima stanovanja i drugdje slično, osobito u Europi. I tamo su cijene stanova i kuća neobično snažno sklone špekulacijama.*

*Ključne riječi: vlasništvo stanova, iznajmljivanje, eksternalije, porez na promet, očekivanja*

---

\* P. Filipić, redoviti profesor na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Splitu (filipic@efst.hr). Autor zahvaljuje Đuli Borozan (EF Osijek), Andreji Cirman (EF Ljubljana, Slovenija), Brunu Ćoriću (EF Split), Nadi Denona-Bogović (EF Rijeka), Ivi Družiću (EF Zagreb) i Branki Urem (UN University, Maastricht, The Netherlands) koji su svoje dragocjeno vrijeme trošili pomažući unapređenju ovoga teksta. Sva je odgovornost, naravno, na autoru. Rad primljen u uredništvo 12. 6. 2007.

## 1. Uvodne rečenice

U posljednjih nekoliko godina događanja na tržištu stanova u Hrvatskoj ekonomske stručnjake, ali i "obične" građane tjeraju u očaj. U usporedbi sa tržištima drugih dobara na kojima odnosi ponude i potražnje (uglavnom) reguliraju cijene i prometovane količine, na ovome tržištu neki drugi igrači kolo pletu. Ključna je riječ *očekivanja*, ali ne adaptivna (zasnovana na iskustvima iz prošlosti), niti racionalna (temeljena na svim raspoloživim znanstvenim informacijama iz prošlosti i o budućnosti), kako to teorija očekivanja definira, nego gotovo pa iracionalna koja stoljećima poznate ekonomske međuodnose dovodi u pitanje. Ono što nam donekle može ublažiti nemoći i nesnalaženja jest činjenica da je i drugdje slično, osobito u Europi. Cijene stanova i kuća neobično su snažno sklone špekulacijama, prodavanje i kupnja nadasve su otežani, sve je teže brzo se seliti prema novim radnim mjestima, a na one koji žive u iznajmljenim stambenim prostorima gleda se kao na građane drugoga reda.

Ove, ali i druge fenomene nastoji se u tekstu istražiti. Autor se u drugome i u trećem odjeljku bavi činjenicama. Najprije o stanovanju u Hrvatskoj, a potom o nekim karakteristikama stanovanja na europskom prostoru. Sasvim je jasno da živimo u vremenu velikih promjena. Negdje je tržište stanova uređeno (u "starim" članicama Unije), a negdje se tek moraju potruditi ako žele negativnu disekonomiju ovog važnoga segmenta gospodarstva i življenja smanjiti i ukloniti. Četvrti je odjeljak središnji. U njemu se ključne varijable ekonomije stanovanja, prikazane u formi hipoteza, nastoje potvrditi. Riječ je o vezi između razine domaćeg proizvoda, nezaposlenosti i vlasništva nad stanovima, o funkciji iznajmljivanja stanova, pokretljivosti radnika, eksternalijama kao posljedicama visokog postotka vlasnika stanova, o porezu na nekretnine kao svojevrsnom porezu na mobilnost radne snage, o cijenama i o potrebi ozbiljnijeg promišljanja o nekretninama u postupku pristupanja Europskoj Uniji. U zaključnom se odjeljku manje rezimira. Više se aktualizira potreba nove ekonomske politike stanovanja u Hrvatskoj.

## 2. Stanovanje u Hrvatskoj

Krenimo od brojki. Tablica 1. nudi zanimljive polazne informacije.

Broj stanova u analiziranih trideset i četiri godine (1971.-2004.) povećao se za 57,2%. Broj stanovnika ostao je praktički nepromijenjen, a to znači da se broj stanovnika po jednome stanu značajno smanjio: od 3,63 na 2,32, odnosno, prije tri desetljeća jedan se prosječan hrvatski stanovnik stiskao u jednoj četvrtini tadašnjeg prosječnog stana (14,45 m<sup>2</sup>), a danas se gnijezdi u više od dvije petine današnjega prosječnoga stana (30,82 m<sup>2</sup>). Analizirano samo s ekonomskoga stajališta postaje jasno da je gospodarstvo (domaće više u gradnji, strano više u

opremanju) na koje se stanovanje naslanja profitiralo. Makroekonomski rezultat nedvojbeno je bio pozitivan: “multiplikator stanovanja”, koji je djelovao i investicijama i osobnom potrošnjom, povećavao je domaći proizvod i utjecao je na promjenu njegove strukture.

Većina novih stanova (72,3%) izgrađena je u gradovima. Ne ulazeći ni ovdje u sociološke ili demografske konzekvence ovog tipa razvitka, tek konstatirajmo da, i pored pozitivnih sinergijskih efekata na proizvodnost, kongestija stanova(nja) svakako izaziva porast (društvenih) troškova, porast cijena i smanjenje efikasnosti na makro planu. Ta je pojava posebno snažna u posljednje četiri analizirane godine kada je u gradovima povećan broj stanova za 14,2 puta više nego u ostalim naseljima (37.369 prema 2.629). Ne samo da se potrebna i poželjna prostorno-demografska decentralizacija (stanovanja) ne događa, nego je centralizacija izraženija nego u prijašnjim razdobljima. Na terenu smo eksternalija, eksterne disekonomije u kojoj jedna aktivnost (pojedinaac, skupina) šteti drugoj, a štetu ne nadoknađuje. S jedne strane društvene koristi, a na drugoj društveni troškovi. Makroekonomski se rezultat iz prethodnoga odlomka umanjuje.

*Tablica 1.*

**BROJ STANOVA I STANOVNIKA U HRVATSKOJ PREMA  
 POPISIMA OD GODINE 1971. DO 2001. I GODINE 2004.**

Godina	Broj stanova ukupno	Prosječna površina stana u m <sup>2</sup>	U gradovima*	Ostala naselja*	Stanovništvo
1	2	3	4	5	6
1971	1.219.250	52,55	513.534	705.716	4.426.221
1981	1.479.985	62,08	752.957	727.028	4.601.469
1991	1.772.345	68,63	915.596	856.749	4.784.265
2001	1.877.126	70,13	981.002	896.124	4.437.460
2004	1.917.124	71,51	1.018.371	898.753	4.442.000
<b>Indeksi</b>					
1971	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	121,4	118,1	146,6	103,0	104,0
1991	145,4	130,6	178,3	121,4	108,1
2001	154,0	133,5	191,0	127,0	100,3
2004	157,2	136,1	198,3	127,4	100,4

Izvor: Popisi stanovništva za odgovarajuće godine. Za godinu 2004. SLJH 2006.

\* Dio porasta stanova u gradovima i dio smanjenja stanova u ostalim naseljima rezultat je i različite definicije grada u administrativno-teritorijalnom uređenju (povećanja broja gradova)

Proširimo vidike novim informacijama usmjeravajući pozornost prema vlasništvu.

Podaci iz Tablice 2. pokazuju svu turbulenciju tranzicije promatranu sa stajališta stanovanja. U njoj su agregirane tisuće i tisuće ljudskih sudbina koje su donedavno živjele u uvjerenju da im se (ne)pogoda neće nikada dogoditi. A tu su i neke sasvim nove tendencije.

Izvorište je promjena u privatizaciji (otkupu) društvenih stanova. Današnji najmoprimci u stanovima sa zaštićenom najamninom, nekadašnji zakupci sa stanarskim pravom, gotovo su kao posebna pravna osnova nestali. Preselili su se (većinom) u kategoriju privatnog vlasništva ili (manjim dijelom) među najmoprimce u stanovima sa slobodno ugovorenom najamninom. A rezultat je da, u godini 2001. u odnosu na godinu 1971., dolazi do povećanja ukupnoga broja kućanstava u stanovima za 17,7% i do povećanja broja kućanstava u privatnim stanovima za 45%.

Druga je značajna promjena u podstanarskom segmentu. Podstanara je sve manje. Preselili su se (manje) u privatno vlasništvo i (više) među najmoprimce u stanovima sa slobodno ugovorenom najamninom. Umjesto u dijelu stana (sobama), danas veći broj tradicionalnih podstanara (đaci i studenti) živi u unajmljenim stanovima.

I dalje, u godini 2001. jedno je prosječno hrvatsko kućanstvo (drugi stupac Tablice 1. i Tablice 2.) posjedovalo 0,31 stana više nego prije trideset godina (1,27 stanova po kućanstvu u 2001. u odnosu na 0,97 u godini 1971.). No, taj prosjek zavarava zato što su u stanu i oni koji deklarirano nisu vlasnici, oni koji unajmljuju: podstanari i najmoprimci sa zaštićenom stanarinom i bez nje. Ako pretpostavimo da ovi koji unajmljuju istovremeno nemaju i stanove u vlasništvu (iako postoje i takvi, ali svakako u veoma malom broju), onda svako kućanstvo koje je godine 2001. imalo stanove u vlasništvu (drugi stupac Tablice 1. i treći stupac Tablice 2.) posjeduje prosječno 1,53 stana (napomena: tu ulaze i stanovi u kojima se trajno ne živi, poput stanova za odmor), odnosno 0,84 stana više nego prije trideset godina (1,53 stanova po domaćinstvu u 2001. u odnosu na 0,69 u godini 1971.). Indeks koncentracije vlasništva stanova, da ga tako nazovem, u trideset je godina dosego veličinu od 2,21 (1,53:0,69).

Tablica 2.

KUĆANSTVA PREMA PRAVNOJ OSNOVI KORIŠTENJA STANA

Godina	Broj kućanstava u stanovima*	Kućanstva u stanovima u privatnom vlasništvu	Najmoprimci (zakupci) u stanovima sa zaštićenom najamninom (stanarskim pravom)	Najmoprimci (zakupci) u stanovima sa slobodno ugovorenim najamninom (bez stanarskoga prava)	Podstanar(i) u dijelu stana	Ostalo**
1	2	3	4	5	6	7
1971.	1.255.124	844.941	294.461	27.554	88.168	
1991.	1.504.762	1.001.310	389.653	49.929	63.870	
2001.	1.477.377	1.225.235	42.195	110.008	49.259	50.680
Indeksi						
1971.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
1991.	119,9	118,5	132,3	181,2	72,4	
2001.	117,7	145,0	14,3	399,2	55,9	100,0

Izvor: Popisi stanovništva za odgovarajuće godine

\*Razliku ukupnoga broja stanova (Tablica 1., stupac 2) i nastanjenih stanova (Tablica 2., stupac 2) čine "ostali stanovi": za odmor, privremeno nenastanjeni, u kojima se obavlja djelatnost i napušteni.

\*\* Kategorija "ostalo" prvi se (i jedini) put pojavljuje u Popisu 2001. Ti stanovi nedostaju da bi suma pojedinih kategorija stanova bila jednaka ukupnome broju kućanstava u stanovima

Čini se da je ono što nas danas karakterizira uvjerenje kako je posjedovati istinski dobro. To uvjerenje sve više utječe na moralni obrazac življenja (promjene u preferencijama, dakle, u *potražnji*). Potaknuto jeftinom privatizacijom, niskim kamatama na kredite, niskim poreznim stopama (promjenama u *ponudi*) i povećanom potražnjom za stanovima iz inozemstva, vlasništvu je narasla vrijednost. Oni koji posjeduju, posjeduju poprilično, po kućanstvu 1,53 stana. Moglo bi se reći: na sceni je svojevrsna okupiranost vlasništvom, pa čak i opsjednutost! Indeks koncentracije vlasništva iz prethodnog odlomka mogli bismo nazvati i "indeksom opsjednutosti vlasništvom". Prema podacima iz Tablice 3. očito je da danas 83% stanovnika Hrvatske živi u vlastitim domovima. Tek svaki deveti stanovnik živi u stanovima iznajmljenima od privatnog sektora.

Ako više od četiri petine kućanstava u Hrvatskoj živi u vlastitim stanovima, ako ti vlasnici posjeduju u prosjeku 1,53 stana, onda ono što Andrew Oswald (2004.) konstatira za Britaniju vrijedi i kod nas: stanovi i kuće tretiraju se i kao

mjesta u kojima se živi i kao “kasice prasice” u koje se stavlja štednja. Miješaju se dvije stvari: življenje i investiranje. Logično je upitati se koji su učinci ovoga miksa, ili još temeljitije: koje su makroekonomske (ali i sociološke, socijalne, demografske, ekološke, prostorne) posljedice opisanih procesa na razvitak društva u cjelini?

Tablica 3.

STRUKTURA KUĆANSTAVA PREMA PRAVNOJ  
OSNOVI KORIŠTENJA STANA

Godina	Broj kućanstava u stanovima	Kućanstva u stanovima u privatnom vlasništvu	Najmoprimci (zakupci) u stanovima sa zaštićenom najamninom (stanarskim pravom)	Unajmljeni stanovi (najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom i podstanari)	Najmoprimci (zaštićeni) sa stanarskim pravom i unajmljeni stanovi	Ostalo
1	2	3	4	5	6	7
1971.	1.255.124	844.941	294.461	115.722	410.183	
1991.	1.504.762	1.001.310	389.653	113.799	503.452	
2001.	1.477.377	1.225.235	42.195	159.267	201.462	50.680
Struktura u %						
1971.	100,0	67,3	23,5	9,2	32,7	0,0
1991.	100,0	66,5	25,9	7,6	33,5	0,0
2001.	100,0	82,9	2,9	10,8	13,6	3,4

U Tablici 3. ciljano su presloženi podaci iz Tablice 2. Sve do prije petnaest godina jedna je trećina kućanstava Hrvatske odlazila u krevete u stanovima iznajmljenim (uglavnom) od države ili (manje) od privatnika. Danas je to tek svako sedmo kućanstvo i nešto više, a jedini su iznajmljivači privatnici. Kao u snovima najtvrdokornijih zagovornika liberalizma.

### 3. Vlasništvo stanova u Europi

No, prije nego što počnemo analizirati makroekonomske posljedice, pogledajmo što se događa u okruženju. Podaci u Tablici 4. otkrivaju veoma važne procese o stanovanju i oko njega u Europi i u nekoliko neuropskih zemalja.

Zaključci koji slijede svakako vrijede ograničeno, odnose se na europske zemlje (ili pretežno na razvijene zemlje svijeta) i ne nose znanstvenu općenitost bez iznimke. Razlog tome nije tendenciozna namjera pri izboru zemalja koje čine uzorak analize, već neadekvatnost ili nepostojanje podataka (onih u stupcima 2,3 i 6, Tablice 4.) u većini statistika zemalja svijeta. Ono što se nakon duge pretrage brojnih statističkih godišnjaka i zamorne internetske pretrage uspjelo skupiti sadržano je u Tablici 4.

Privatizacijski proces širokih razmjera koji je nakon političkih promjena u devedesetim godinama 20. stoljeća zahvatio zemlje s prostora srednje i istočne Europe u mnogome je izmijenio vlasničku strukturu stambenih jedinica u Europi. Na prijelazu stoljeća na jednoj su strani visokorazvijene (niže stope nezaposlenosti, visoki dohodak po stanovniku) europske zemlje (uključivši i najrazvijenije u ostatku svijeta) u kojima je prosječan postotak vlasnika stanova manji od 70%, a na drugoj su slabije razvijene (više stope nezaposlenosti, niski dohodak po stanovniku) kod kojih se taj postotak penje na više od 90%.

U tom se vlasničkom mozaiku nalaze i zemlje koje su i u svjetskim razmjerima ekstremne: od svih zemalja (s dostupnom statistikom) Švicarska ima najmanji postotak vlasnika stanova, a gotovo su svi stanovi u Litvi i Rumunjskoj u privatnim rukama.

Tablica 4.

STANOVANJE U VLASTITIM STANOVIMA, STOPA NEZAPOSLENOSTI,  
BDP PO STANOVNIKU I VRIJEME PRIJEVOZA NA POSAO  
U IZABRANIM ZEMLJAMA NA PRIJELAZU STOLJEĆA

Zemlja	% vlasnika stanova 2001.	% novih privatnih stanova a) 1994.-2003. b) 1990.-2004. c) 1991.-2001.	% nezaposlenih 2001	BDP pc USD 2001.	% pojedinaca koji se prevoze duže od 20 minuta na mjesto rada ili učenja 2003.
1	2	3	4	5	6
Češka	83	12 <sup>a</sup>	8,0	5.955	70
Estonija	96	79 <sup>a</sup>	11,8	4.141	73
Mađarska	96	15 <sup>a</sup>	5,6	5.200	70
Latvija	84	53 <sup>a</sup>	12,9	3.260	65
Litva	97	58 <sup>a</sup>	16,1	3.408	74
Poljska	92	18 <sup>a</sup>	18,5	4.745	66
Slovačka	96	31 <sup>a</sup>	19,4	3.871	74
Slovenija	94	23 <sup>a</sup>	8,3	9.824	72
Bugarska	95	2 <sup>a</sup>	19,2	1.693	68
Rumunjska	97	27 <sup>a</sup>	6,6	1.790	66
EU 10*	95	23 <sup>a</sup>	12,7	4.420	67
Austrija	53,7		3,6	23.460	76
Belgija	72,9	4 <sup>b</sup>	6,7	22.108	72
Danska	65,0	10 <sup>b</sup>	4,3	29.833	74
Finska	58,0		9,1	23.327	77
Francuska	62,7	- 7 <sup>b</sup>	8,5	22.168	77
Grčka	83,6	6 <sup>b</sup>	10,4	12.127	79
Irska	85,0	2 <sup>b</sup>	3,9	26.564	79
Italija	75,5	6 <sup>b</sup>	9,4	18.982	79
Luksemburg	70,8	4 <sup>b</sup>	2,1	44.590	84
Nizozemska	54,4	6 <sup>b</sup>	2,5	24.026	67
Njemačka	43,4	6 <sup>b</sup>	7,8	24.100	72
Portugal	65,0	5 <sup>b</sup>	4,1	10.975	79
Španjolska	85,3	7 <sup>b</sup>	10,6	14.302	73
Švedska	59,9		4,9	24.764	81
Velika Britanija	70,6	4 <sup>b</sup>	5,0	24.303	76
EU 15	65,0		7,4	26.154	75
EU 25*	70,0		8,5	23.885	74



Zemlja	% vlasnika stanova 2001.	% novih privatnih stanova a) 1994.-2003. b) 1990.-2004. c) 1991.-2001.	% nezaposlenih 2001	BDP pc USD 2001.	% pojedinaca koji se prevoze duže od 20 minuta na mjesto rada ili učenja 2003.
Hrvatska	82,9	16,4 °	15,8	4.468	
Norveška	76,7	- 1,5 °	3,6	37.783	
Švicarska	34,6		2,5	34.190	
Turska	73,2		8,4	2.101	66
Japan	60		5,0	32.809	69
Kanada	65,7		7,2	22.715	
SAD	67,5		5,8	34.788	

Izvor:

Vlasnici stanova: European Union (2003.) i Eurostat (2006.), za zemlje osim EU nacionalne statistike;

(Novi)privatni: (a) Alle Elbers (2006.), (b) European Union (2003.), (c) SLJH 2006;

Nezaposleni i BDP: World Bank national accounts data;

Prijevoz na mjesto rada ili učenja: European Union (2003.), Turska i Japan nacionalne statistike.

Primjedba: \*Bez Malte i Cipra.

Trend porasta vlasnika stanova jasno je uočljiv (stupac 3). Od zemalja u uzorku tek su dvije (Francuska i Norveška) u analiziranome razdoblju smanjile postotak stanova u privatnome vlasništvu u ukupnome broju stanova. Povećanje broja novih privatnih stanova sa 72% na 95% u samo deset godina veoma dobro pokazuje snagu i dubinu tranzicije novih članica EU. Politika je narasle emocije elegantno uklonila (usmjerila) u privid vlasničkoga egalitarizma, a novi su se vlasnici preko noći našli na tržištu nekretnina divljeg kapitalizma. Zapadnije, na drugoj strani kontinenta, stanovnici bogatijih europskih zemalja dijelove "globalizacijske berbe" također plasiraju u kuće i stanove. Izraženo u postocima ništa impresivno, ali dovoljno da se naglo poveća broj znanstvenih i stručnih tekstova koji se bave dilemom: ulagati u stanove ili u dionice (Montezuma, 2004.).

#### 4. Determinante makroekonomije stanovanja

Prethodne, analitičke stranice daju nam podlogu za rasvjetljivanje nekih osnovnih pitanja makroekonomije stanovanja. Ne pretendirajući na potpunost obuhvata, u prvi plan dolaze korelacije između domaćeg proizvoda, nezaposlenosti i postotka vlasnika stanova koji u njima žive. Finija analiza okreće se portfoliju ulaganja osobne potrošnje, pokretljivosti radnika i drugim eksternalijama kao posljedicama visokoga postotka vlasnika stanova. Na kraju, fiskalna politika

i politika cijena zatvaraju krug analitičkoga makroekonomskoga zanimanja. Pred nama je sedam hipoteza koje izazivaju nemir. I ljudski i istraživački. Pa krenimo redom.

### **Hipoteza 1. Gospodarstvo sporije raste ako (apsolutno i relativno) raste broj vlasnika stanova koji u njima žive**

Građani Hrvatske zadužuju se koliko god mogu i to ulažu u nekretnine. Neki ulažu u domove, neki u stanove. Ljudi uglavnom ne žele ulagati u posao i plaćati porez na dobit ako mogu ostvariti neoporezivi dobitak pukom kupnjom (veće) kuće ili stana. To, međutim, stvara probleme. Više na makro-, a ponešto i na mikroplanu. Novac se plasira u neku od komponenti potrošnje, izvan proizvodne ekonomije u kojoj se stvaraju radna mjesta. S vremenom ekonomija zemlje postaje osjetljiva na cikličko kretanje cijena nekretnina. Svi postajemo pomalo špekulanti. Stvara se armija pojedinaca koji grade radi hobija, ili, još gore, svoje aktivnosti realiziraju ilegalno, otkuda je mali korak do kriminalnoga. Sve to umnožava gradilišta u do jučer zaštićenim područjima i čini nas opsjednutima cijenama nekretnina, a sve to u tolikoj mjeri da poprima oznake kompleksa!

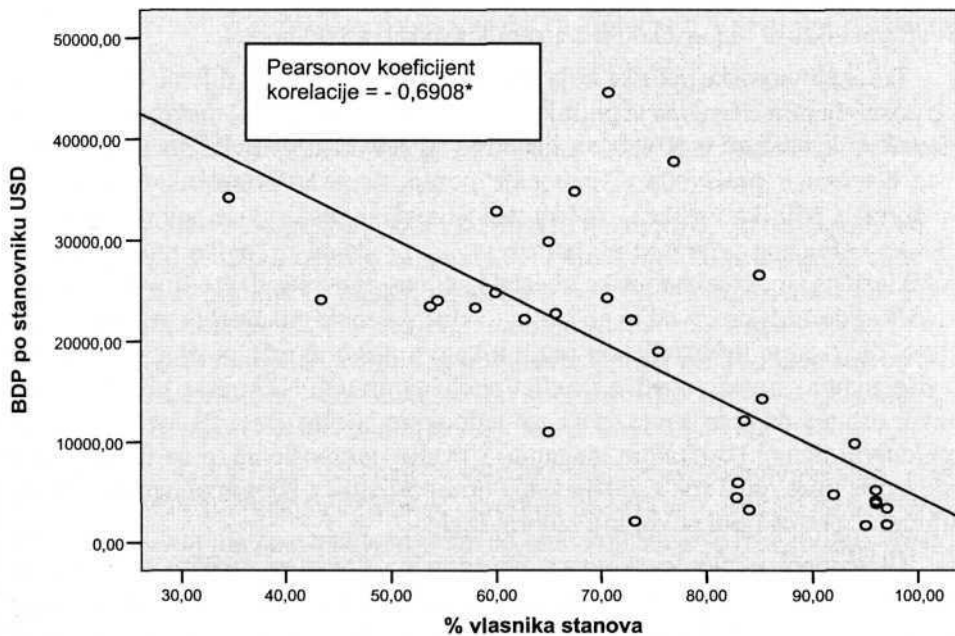
Mnogo smo puta i u svakodnevnome životu čuli ili pročitali da bogato društvo čine bogati pojedinci. Ako se o toj konstataciji svi slažu, o tome što je sadržaj bogatstva i što čini bogatstvo postoje veoma različita mišljenja. Znači li vlasništvo stana bogatstvo? Vidjeli smo, Švicarci pobijaju uvriježenu pretpostavku da bogatstvo i vlasništvo nad stanom ili kućom moraju ići zajedno. Nasuprot tome primjeru, najsiromašnije zemlje iz uzorka predočenoga u Tablici 4. imaju najviše stope vlasnika stanova. Od ovoga zaključka "na prvi pogled", do općega, zasnovanoga na ekonometrijskim ocjenama, mali je korak. Uz sve je ograde (veličina uzorka, nepostojanje ili neadekvatnost statistike) na uzorku od 32 zemlje moguće donijeti slijedeći zaključak: **u zemljama u kojima je veći postotak vlasnika stanova koji u tim stanovima žive, niža je razina domaćeg proizvoda po stanovniku**<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ovaj zaključak, naravno, automatski ne znači da se niža razina domaćega proizvoda može protumačiti višom razinom varijable "postotak vlasnika koji u svojim stanovima žive". Za potvrdu takve teze morali bismo izračunati parcijalne korelacije koje bi uključile i ostale važne faktore koji utječu na domaći proizvod. No, budući da su, kada se analiziraju posebno, i u skupini tranzicijskih i u skupini EU 15 zemalja Pearsonovi koeficijenti istoga predznaka kao i za uzorak u cjelini (iako su koeficijenti niži i ne dovoljno signifikantni: -0,323 i -0,263), korelacije se čine mamcem za ulazak u slijedeću analitičku razinu kojem se ne može odoljeti.

*Grafikon 1.*

PEARSONOVA KORELACIJA POSTOTKA VLASNIKA STANOVA  
I DOMAĆEGA PROIZVODA PO STANOVNIKU NA UZORKU  
OD 32 ZEMLJE U GODINI 2001.



\*Korelacija je statistički značajna

Ako bi vlada uredila da stopa na kapitalnu dobit za stanove i kuće tendira onoj na poslovne investicije (potpuno je izjednačavanje tih stopa zbog različitoga rizika i ročnosti upitno), veoma je vjerojatno da bi gospodarstvo raslo brže i ravnomjernije. Ljudi bi počeli razmišljati o tome koliko im se isplati ulagati. Kuće i stanove tada će izabrati ne kao investiciju, već kao prostor u koji će smjestiti svoju obitelj. Ono što je sigurno, značajno bi se smanjio broj onih koji uživaju u neoporezivoj renti na ulaganje. U primjeru Švicarske jedan je od važnih razloga najnižega postotka stanova u vlasništvu sasvim prozaičan: nema povlaštenih poreza na vlasništvo.

Vjerujem, svatko se od nas ponekad zapitao što bi uradio da je na mjestu predsjednika Vlade u zemlji koja po brzini razvoja zaostaje za onima koji su jučer za njom “kaskali”. U ovom slučaju (ali gotovo i u svakom drugom) promislio bi koje su to ključne varijable gospodarstva koje treba ozbiljnije shvatiti. Dedukcijom, zasigurno bi varijabla vlasništvo nad stanovima vrlo brzo isplivala na površinu prioriteta.

## Hipoteza 2. Na pitanje: ulagati u stanove ili dionice? odgovor je ponajprije u rukama ekonomske politike

Diskusiju o povezanosti vlasništva stanova i razine domaćega proizvoda svedimo sada, zbog pojednostavnjenja, na upitnu, ali analitički korisnu dilemu: je li bolje ulagati u stanove ili u dionice<sup>2</sup>. Inače, ta je dilema uobičajeno dio šire teme o mikroekonomskim posljedicama makroekonomije: učincima kapitalnih ulaganja, životnom ciklusu i ulagačkom portfoliju kućanstava i poduzeća.

Izbor ekonomske politike koja će dati odgovor na gornju dilemu ključno ovisi o postavljenim ciljevima te politike, a ovi, opet, o konkretnoj makroekonomskoj situaciji. Ako se radi o Hrvatskoj, jedan je od prevažnih ciljeva povećanje stope rasta domaćega proizvoda i smanjenje nezaposlenosti. Proizvodno proaktivna ekonomska politika vodila bi većem zapošljavanju znatno više nego ekonomska politika oslonjena primarno na potrošnju. To proizlazi iz logike multiplikatora. (Neoklasična) makroekonomska abeceda uči nas da multiplikator investicija više povećava domaći proizvod nego što je to slučaj s multiplikatorom potrošnje. Naravno, djelovanje investicijskog multiplikatora nešto je teže potaknuti, potrebno je više znanja, inovativnosti, a rezultat nije siguran u mjeri koja se postiže ako se razvoj oslanja na potrošnju. Znači, na jednoj strani više "krvi i suza", veći multiplikativni učinci (kapitalnih ulaganja) i manje nezaposlenih, a na drugoj nešto niže stope rasta, duži rok zapošljavanja nezaposlenih, a zbog mogućnosti "manipuliranja" potrošnjom povoljniji izborni izgledi.

Ulaganjem u dionice koje se plasiraju na domaćem tržištu smanjuju se troškovi kapitala i/ili povećava se dostupnost kapitala poduzećima, smanjuje se nezaposlenost, uvode se nove tehnologije ili proizvodi i, općenito, povećava se efikasnost postojećih kapaciteta. Ulaganjem u inozemne dionice ili u investicijske fondove koji sredstva plasiraju izvan zemlje razvija se tuđe tržište rada i efekt na domaći proizvod izostaje<sup>3</sup>. Ulagati u stanove znači investirati u dugoročne plasmane privatnoga sektora<sup>4</sup>. Potrebno je razlikovati ulaganje u novi stan, ono

<sup>2</sup> Usporedba ulaganja u stan ili u vlastiti poduzetnički poduhvat svakako je bolja analitička opcija, ali ona zbog cijelog niza alternativa u troškovima i u povratu sredstava otvara dodatna pitanja koja nisu važna za temu koja se ovdje istražuje.

<sup>3</sup> Tek usput, možda se upravo u strukturi plasmana sredstava fondova krije odgovor na pitanje: porez na dividende ili ne? U gospodarstvu u kojem je stopa nezaposlenosti dvocifrena na svaki bi način valjalo stimulirati ulaganja na domaćem tržištu. Uz sve prijepore "liberalista" koji bi takvu odluku popratili pitanjem: zašto ne i porezom na dividende ostvarene u inozemstvu?

<sup>4</sup> U prvom kvartalu godine 2007. štednja građana i njihov dug bankama gotovo su se izjednačili (na kraju 2005. ta je razlika u korist štednje iznosila deset milijardi kuna), pritom valja reći da u porastu duga stanovništva najveći udio imaju stambeni krediti. Naime, dok je godine 2002. stambeni dug iznosio 28,7% ukupnoga duga stanovništva, u godini 2006. to se penje na 38,95%, a oko sredine godine 2007. dostiže 40,0% (www.hnb.hr, 01.06.2007, Agregirano statističko izvješće banaka).

koje ima karakteristike “investicijskog” ulaganja, ili u kupnju stana na kojem je već postojalo stanarsko pravo, kada tek manji dio (ovisno o marginalnoj sklonosti potrošnji) odlazi u slijedeći ciklus kapitalnih ulaganja. Ta redukcija dilema s početka teksta problem svodi na pitanje: ulagati u dionice domaćih poduzeća ili u kupnju korištenoga stana? I odmah odgovor. Ako je cilj ekonomske politike povećati domaći proizvod, što će voditi smanjenju nezaposlenosti, valjalo bi poticati ulaganja u dionice (poduzetničke poduhvate), a destimulirati kupnju stanova<sup>5</sup>.

### **Hipoteza 3. Iznajmljivanje je poželjno za zemlje u kojima je pokretljivost radnika niska**

Gospodarstva koja žele biti konkurentna moraju se prilagođivati. U šezdesetim i u sedamdesetim godinama 20. stoljeća broj kuća u kojima su živjeli njihovi vlasnici bio je u Hrvatskoj nizak<sup>6</sup>, a u zemlji je nezaposlenost bila niska. U posljednjih desetak godina situacija je obratna. Kako se slični trendovi mogu uočiti i u drugim zemljama, učinilo se potrebnim ispitati vezu između stanovanja i tržišta rada. Pokazuje se da ekonomisti moraju razmišljati o ovome: gospodarstva brže rastu ako su im tržišta iznajmljivanja nekretnina razvijenija (veća).

Činjenica da su vlasnici stanova više fiksirani na lokaciju nepovoljno utječe na nezaposlenost. Prodaja nekretnine i preseljenje je skupo. Budući da su vlasnici stanova koji u njima žive manje mobilni od onih koji stanove iznajmljuju, osjetljiviji su na gospodarske potrese u svojim regijama. Podaci iz Tablice 4., podvrgnuti statističkoj analizi, predočeni su u Grafikonu 2. Snažna korelacija upućuje na zaključak da one države koje imaju brži rast vlasnika stanova imaju i brži rast nezaposlenosti<sup>7</sup>.

---

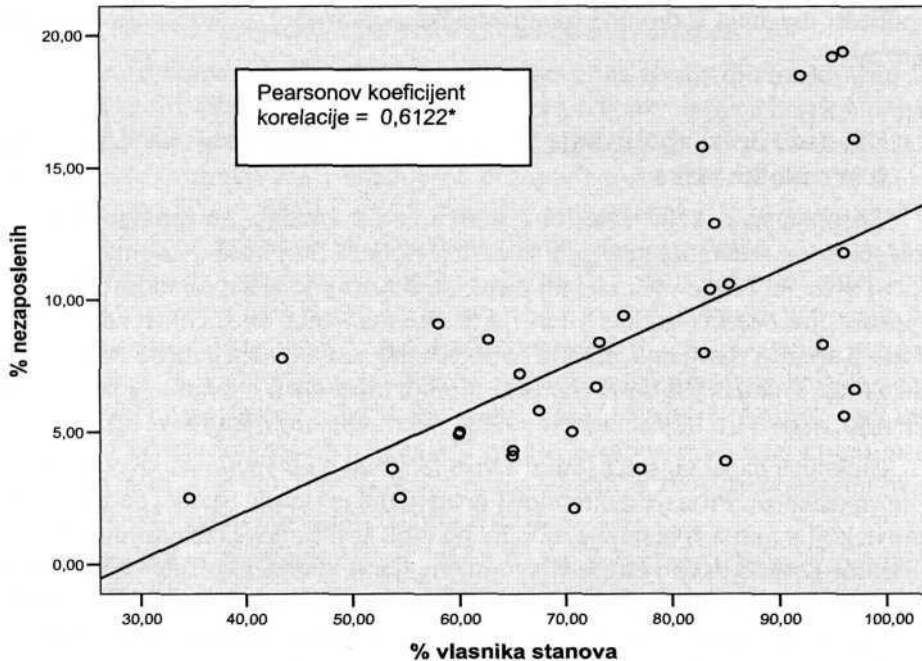
<sup>5</sup> Jednostavna usporedba ulaganja u dionice i u kupnju stana ukazuje na potrebu reakcije ekonomske politike u zemlji u kojoj ima 17% nezaposlenih. (Gudić Dražen: “U Hrvatskoj vole cigle – Amerima draže dionice”, Slobodna Dalmacija, 8. lipnja. 2007., str. 33.)

<sup>6</sup> U formalno-pravnom smislu broj vlasnika stanova u to je vrijeme zaista bio nizak, ali, specifičnost “društvenog vlasništva” koje je bilo “prenosivo” i moglo se nakon smrti nositelja stanarskog prava naslijediti relativizira pojam vlasništva.

<sup>7</sup> Ili da one zemlje koje imaju brži rast nezaposlenosti imaju i brže povećanje broja vlasnika stanova. Naime, korelacijski koeficijent pokazuje samo da veza postoji, ali ne i koji je njezin smjer.

Grafikon 2.

PEARSONOVA KORELACIJA POSTOTKA VLASNIKA STANOVA  
I STOPE NEZAPOSLENOSTI NA UZORKU OD 32 ZEMLJE  
U GODINI 2001.



\* Korelacija je statistički značajna

Iako se (nezaposleni) ljudi primarno sele zbog posla, u slučaju kada je riječ o (nezaposlenim) vlasnicima stanova, oni taj svoj vlasnički položaj, zbog cijeloga niza objektivnih i subjektivnih okolnosti, ne žele promijeniti, čak i ako im je zbog nezaposlenosti ugrožen standard. Visoki postotak vlasnika stanova posredno i neposredno proizvodi negativne gospodarske i socijalne učinke koji svoj izraz nalaze u višoj nezaposlenosti od one koja bi u aktualnom makroekonomskom okružju (razina dohotka, stopa rasta, proizvodnost rada, cijene, itd.) morala biti. Istovremeno je visoki postotak vlasnika stanova koji u njima žive sveo sektor iznajmljivača stanova na male brojeve. Taj sektor, obojan u crno, uz neefikasno sudstvo i visoke troškove održavanja, preživljava veoma teško.

#### **Hipoteza 4. Negativna disekonomija (eksternalije) kao posljedica visokoga postotka vlasnika stanova ima i mnoga druga lica**

U ekonomiji koju karakterizira slaba pokretljivost, ljudi rade poslove koji im u potpunosti ne odgovaraju. Nastoje dobiti poslove unutar gravitacije u kojoj žive<sup>8</sup>. Slaba pokretljivost vodi neravnopravnoj utrci ljudi i novih radnih mjesta. Rezultirajuća neefikasnost štetna je za pojedinca i za društvo: troškovi proizvodnje rastu, a realni se dohodak smanjuje. U gospodarstvu u kojem su radnici slabije pokretljivi cijene roba i usluga rastu, a realne nadnice padaju. Na sceni su negativne eksternalije kao posljedica visokoga postotka vlasnika stanova. Evo nekih manifestacija toga fenomena.

Vlasnici stanova mnogo se češće i na mnogo veće udaljenosti **prevoze na posao**. To stvara zagušenost u prometu, dodatno zagađuje okoliš i, u konačnici, povećava društvene troškove. Povezanost između prometnih gužvi i loše pokretljivosti kao posljedice seljenja iz sela u grad, traženje izlaza u sve brojnijim i sve širim cestama, uvođenje par-nepar dana, različitih početaka radnoga vremena, i tome slično, česta su tema onih koji taj problem nastoje razriješiti. Tek se u naznakama mogu pronaći razmišljanja o vezi između prometnih gužvi i loše pokretljivosti kao posljedice sve većega broja vlasnika stanova. Kolike su dimenzije toga problema dobro se vidi iz podataka u šestom stupcu Tablice 4. Na prijelazu stoljeća u zemljama Europske Unije tri četvrtine svih pojedinaca prevozilo se na mjesto rada ili učenja duže od dvadeset minuta. Kada bismo imali odgovarajuće podatke, parcijalnom bi korelacijom mogli identificirati za koliko je od tih minuta zaslužno vlasništvo stanova, a budući da podataka nema, preostaje nam zdravorazumsko zaključivanje da bi povezanosti između prometnih gužvi i loše pokretljivosti kao posljedice sve većega broja vlasnika stanova valjalo pridati veću pažnju<sup>9</sup>.

**Mentalitet “ne u mojem dvorištu”** jače postoji među vlasnicima, nego među iznajmljivačima stanova i kuća. Iako za znanstvenu potvrdu nedostaju odgovarajući podaci, brojni primjeri potvrđuju da se u područjima s visokim udjelom vlasničkih stanova poduzetnicima postavljaju brojne prepreke u nastojanjima da organiziraju nove aktivnosti, nova poduzeća i, konačno, nova radna mjesta. Neodgovarajuće planiranje prostora, na jednoj, i restrikcije na razvitak u prostoru, na drugoj strani, potaknute od lokalnih političara, profitera i neformalnih skupina

---

<sup>8</sup> Jednom je prigodom (2003.) tadašnji ministar Radomir Čačić pozvao pet tisuća nezaposlenih građevinskih radnika da, gradeći autocestu, zarade iznadprosječne plaće. Javilo ih se tek desetak.

<sup>9</sup> Prije trideset i pet godina u poduzeću “Pliva” u Zagrebu bio je pokrenut zanimljiv projekt. Poduzeće se širilo, zapošljavalo nove radnike, zauzimalo nove lokacije. U jednom je trenutku istražena povezanost mjesta stanovanja i mjesta rada za sve kvalifikacije osim istraživačkih i menadžerskih. Rezultat je pokazao da se više od pedeset zaposlenih preselilo na jednako radno mjesto locirano mnogo bliže njihovome mjestu stanovanja.

vlasnika nekretnina, mogu značajno negativno utjecati na otvaranje novih radnih mjesta. Čak i kada prebrode sve prepreke vezane uz dobivanje dozvola za rad, otežano unajmljivanje stambenoga prostora za novozaposlene koji dolaze iz drugih sredina može predstavljati zapreku normalnom funkcioniranju poduzetničkog projekta. Ta je pojava posebno izražena u područjima visokih stopa vlasništva, ako su kombinirane s dominantno cikličkim karakterom gospodarstva na tome području (turizam na obali i otocima).

Kod nas novijeg datuma, a u Španjolskoj i u nekim drugim mediteranskim zemljama već desetljećima, **sindrom “apartmanizacije”** uvlači se i u sektor stanovanja. Određeni se broj (bivših) stalnih stranih gostiju odlučio na kupnju kuća i stanova što ih pretvara u (povremene) stalne stanovnike turistički atraktivnih lokacija. Netko će sigurno reći: to je u redu, živimo u tržišnom društvu, ali, prije nego što se donese konačan sud, razmotrimo moguće negativne posljedice tih poslovnih transakcija. Kao prvo, smanjuje se broj stalnih gostiju. Hotelijeri najbolje znaju koliko je vremena i napora potrebno uložiti da se ta kategorija gostiju privuče i zadrži. Drugo, ti isti gosti bili su aktivni promotori mjesta u koje su se doselili. Kao vlasnici oni ne žele nikoga reklamirati, jer im novi gosti uglavnom smetaju. Dalje, sada će dolaziti članovi obitelji i njihovi prijatelji koji to prije nisu mogli. Ni boravišnu taksu neće plaćati. Novi stanari, prije avionski putnici, danas imaju automobil, zauzimaju ionako skućena parkirališta, bacaju smeće, troše vodu, struju, kanalizaciju, prekapacitiraju već jučer nedovoljnu komunalnu infrastrukturu. Pesimistički scenarij vodi nas slijedećem zaključku: nekada ekskluzivne destinacije polako, ali sigurno, postaju naselja za ljude koji svoj interes prepoznaju samo kao korist, nikako ne i kao trošak (Filipić, 2006.).

Veća razina okupiranosti stanova vlasnicima **smanjuje mogućnost ulaska na tržište rada mladim osobama**. U zemlji u kojoj postoji 80% i više stanova u kojima žive njihovi vlasnici mladi žive u domovima svojih roditelja ograničeni u pokretljivosti. I pored toga što se u trideset godina broj stanova u vlasništvu po kućanstvu popeo na 1,53, za ovu se značajnu kategoriju stanovništva ponavlja priča s početka onoga vremena kada je bilo više kućanstava nego stanova. - Potreban im je stan da s obitelji ne žive kod svojih koji također žive kod svojih.

Možda je više nego igdje **u znanosti i u visokom školstvu pokretljivost zaposlenih uvjet bez kojega se ne može**. Dva su aspekta. Prvi govori o pokretljivosti u funkciji izvrsnosti, a drugi o tome da na uglednijim sveučilištima od dva asistenata tek jedan ostvari sveučilišnu karijeru. To se, nažalost, ne odnosi na hrvatsku situaciju u kojoj svaki novozaposleni asistent sebe vidi kao redovitog profesora upravo u instituciji u kojoj je karijeru i započeo. Pridruživanjem razvijene svijetu taj se model mora mijenjati. Mjere koje je Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa poduzimalo u posljednjim godinama imaju upravo suprotan efekt. Od ukupno oko dvije tisuće asistenata na hrvatskim sveučilištima, njih je 50% povoljnim uvjetima kreditiranja i/ili beneficiranom cijenom stanova potak-



nuto na vlasništvo<sup>10</sup>. Ne ulazeći na ovome mjestu u analizu što će sve ti mladi ljudi biti spremni učiniti da zadrže povlašteni položaj zasnovan na vlasništvu, tek konstatirajmo: negativna se diseconomija ukorjenjuje i u segmentu društva koji bi po definiciji morao biti glavni borac za efikasnost i izvrsnost.

Zastanimo i ovdje i zapitajmo se što bismo učinili da smo na mjestu predsjednika Vlade i da smo upoznati s negativnim eksternalijama kao posljedicom visokoga postotka vlasnika stanova. Po svemu sudeći, morali bismo promišljati na dugi rok, a to bi značilo da, umjesto diskrecionih i ad hoc prihvaćenih populističkih rješenja, donosimo mjere ekonomske (stambene) politike koje minimiziraju društvene troškove, ne dovodeći u pitanje pravo svakoga pojedinca da živi u primjerenim, održivim uvjetima.

### **Hipoteza 5. Porez na promet nekretnina porez je na mobilnost (radne snage)**

Pritisnuti problemima proračunskih deficita, na jednoj, i kratkoročnošću svojih nesigurnih mandata, na drugoj strani, vlade mnogih europskih zemalja uvođe ili povećavaju porez na promet stambenih jedinica. To se odnosi, kako na nove stanove, tako i na svako naknadno mijenjanje vlasnika starih stanova. Porezna je stopa negdje progresivna (Velika Britanija od 1%, povećava se za stanove od 250 do 500 tisuća funti i još više iznad 500 tisuća funti), ali je uglavnom linearna. Negdje je u nekome trenutku procijenjeno da stopa od 5% nosi dovoljno prihoda u proračun, a ne izaziva potrese, pa se “ugledanjem na susjede” proširila Europom. S vremenom su neki postali hrabriji (Španjolska i Francuska), pa su stopu povećali na više od 5%. Na drugoj strani Atlantika, u SAD, takvoga poreza nema. Analitičari tu činjenicu izravno povezuju s najvećom mobilnošću radne snage koju SAD ima: pet puta veću nego Hrvatska ili tri puta veću od najrazvijenijih europskih zemalja.

Kažu mi kolege s Pravnoga fakulteta da je nekada davno porez na promet uveden tek kao pristojba koja je pokrivala troškove biljega i ispunjavanja dokumenata koji potvrđuju vlasništvo nad imovinom<sup>11</sup>. U Hrvatskoj porez na promet nije fiskalno obilan. Nije ni zanemariv<sup>12</sup>. Posebno ne onome tko ga plaća<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Da problematičnost ovoga zahvata bude to veća, za mnoge se od njih (znanstvene novake) to dogodilo u trenutku kada nisu ni bili u stalnom radnom odnosu sa sveučilištima.

<sup>11</sup> Na engleskom se jeziku ovaj porez naziva “stamp duty”.

<sup>12</sup> Porez na promet stanova ne vodi se u proračunu kao zasebna stavka. Nalazi se u zbirnom iznosu “nekretnine” u koji ulaze i porezni prihodi od prodanoga zemljišta i porezni prihodi od prodaje poslovnih prostora. Pored toga, dio poreznih prihoda od prodaje stanova, riječ je o novim stanovima, u sustavu je PDV gdje ga također nije moguće posebno identificirati. U godini 2005. porez na promet nekretnina činio je 1,08% ukupnoga prihoda proračuna (924,9 mil. kuna). Korespondentan podatak za godinu 2006. jest 1,25% (1.188,0 mil. kuna).

<sup>13</sup> Porezni obveznik poreza na promet stjecatelj je nekretnine. Porezna je osnovica tržišna vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze (osim novih nekretnina) i plaća se po stopi od 5%.

Stopa od 5% svakako nije mala. To više ako se zna da je takva godinama, a da cijene stanova stalno rastu. Mnogim su vlasnicima potrebne hipoteke i fiducije. Ti instrumenti dodatno smanjuju pokretnost svih onih koji su do vlasništva nad nekretninama došli hipotekarnim ili fiducijarnim kreditom. Prodaja nekretnina do kojih se u posjed došlo uz pomoć tih kredita dodatno je otežana za cijelo vrijeme njihova (u pravilu dugoročnog) trajanja. Za sve one koji kreditom dolaze do stana i imaju sredstava tek za udio koji iznosi npr. deset posto vrijednosti stana, porez na promet nije pet, već pedeset posto. Porez na promet pretvara se u veoma ozbiljan dodatni izdatak.

Efekt poreza na promet na prostornu pokretljivost također zaslužuje pozornost. Dok su kupci prvoga stana oslobođeni plaćanja toga poreza, ostali koji u Hrvatskoj žele ili moraju promijeniti mjesto boravka, možda će zbog novoga radnoga mjesta ili umirovljenja, odluku o preseljenju prolongirati za neko drugo vrijeme<sup>14</sup>. Ako netko, na primjer, seli u drugo mjesto, tamo gdje će zaraditi dvije tisuće kuna mjesečno više, on će za stan koji proda/kupi od sto tisuća eura morati platiti porez na promet koji iznosi osamnaest povišica. U tome su svakako značajni društveni troškovi. Na sceni je zanimljiv porezni sustav. Oslobođanjem prvoga stana od poreza na promet ohrabren si na kupnju, a potom, kada taj stan prodaš i želiš kupiti drugi (manji, veći, odgovarajući, bliži radnome mjestu, u drugome mjestu), plaćanjem poreza na promet, obeshrabren si za selidbu. Obrazloženje kako se i na prvi stan plaća porez (PDV) ne vrijedi, jer se taj porez prenosi na krajnjeg potrošača i ugrađen je i u prvu i u svaku dalju prodaju/kupnju.

A opet, ako ljudi ostaju u neodgovarajuće lociranim stanovima, oni dnevno u prosjeku prevaljuju sve veće i veće udaljenosti odlazeći na posao i vraćajući se s posla. Naravno, ljudi mogu živjeti u neodgovarajuće lociranim stanovima zbog mnogo različitih razloga, ali je povoljnije (i jeftinije) ne osjećati se "usidrenim" zbog poreznoga sustava.

Porez na promet nekretnina pogoršava efekt visokih stopa vlasništva nad nekretninama. Stan bi se morao oporezivati jednom. Nema opravdanja za rela-

---

Ti porezni prihodi pripadaju republičkom (40%) i općinskim/gradskim proračunima (60%). (NN 69/97., 26/00. i 153/02.)

<sup>14</sup> Evo još nekih poreznih nonsensa:

a) poreznom olakšicom od 12.000 kuna neoporezivog godišnjeg dohotka za kupnju prvoga stana u životu mogu se koristiti samo građani koji nikada nisu imali stan u životu, ali im vlasništvo zemljišta ili poslovnih prostora neće smetati pri ostvarivanju toga prava;

b) jednako vrijedi i za porez na promet nekretnina koji se ne plaća za kupnju prvoga stana, pa, teoretski i praktično, netko tko sa svojom obitelji živi u garsonijeri od dvadesetak kvadrata i kupi stan nema pravo na povlastice;

c) porez na kuće za odmor plaća se ako ga je propisala općina ili grad na čijem se području vikendica nalazi, pa u praksi postoji situacija da se na vikendice, ma koliko bile male, plaća porez na imovinu, a na velebne vile s bazenima i teniskim terenima ne plaća se ništa.

tivno visoku stopu toga poreza: on je dodatna prepreka mobilnosti. A, kako smo vidjeli, potrebne su nam mjere za povećanje, a ne za smanjenje mobilnosti.

### **Hipoteza 6. Cijene stanova rastu i kada bi morale početi padati**

Da bi se razumljelo kretanje cijena stanova, potrebno je analizirati dinamičke promjene na tržištu nekretnina. Više je varijabli koje to tržište determiniraju. Pet je ključnih: ponuda stanova, potražnja za stanovima, investicijsko okruženje, očekivanja i cijena zemljišta.

Ako se vozite u automobilu, na svakom vas većem semaforu zaskoči prodavač publikacija s oglasima o prodaji i kupnji nekretnina. Mnogo više o prodaji, tek poneka kupnja. **Ponuda stanova** u Hrvatskoj iznimno je velika i neprekidno stalna<sup>15</sup>. Ona je tek malim dijelom rezultat izgradnje novih kuća, više je rezultat izgradnje stanova za tržište i apartmana, a daleko je najviše posljedica jeftine privatizacije društvenih stanova. U odnosu na cijene tri su karakteristike ponude na hrvatskom tržištu nekretnina: (a) unatoč velikoj ponudi cijene rastu, (b) cijene su bitno različite na različitim tržištima ponude (gradovi i ostali, obala i kontinent, rezidencijalne lokacije i ostale, itd.) i (c) cijene se ne formiraju u odnosu na prosječne, nego u odnosu na najviše.

Naprijed navedeni podatak o znatnom porastu broja stambenih jedinica po jednome kućanstvu (godine 2001. jedno je kućanstvo posjedovalo 1,53 stana) pokazuje da su jedra **potražnje za stanovima** više punila prometna, nego uporabna vrijednost stana. Poneki dodatni “bofor” pridodala je porezna politika: (a) izuzećem prvoga stana iz poreza na promet, (b) nepostojanjem poreza na vlasništvo nekretnina i (c) poreznim poticanjem vlasnika stanova u odnosu prema vlasnicima investicijskih ulaganja. Ipak je, iako se to iz izvješća o kretanju cijena stanova ne bi moglo zaključiti, pad prodaje stanova u posljednje dvije godine značajan<sup>16</sup>. Istovremeno, potražnja za stanovima koja dolazi iz inozemstva sve više utječe na formiranje cijena ukupnoga tržišta nekretnina.

Iako u Hrvatskoj još uvijek ne postoje reprezentativne serije podataka, trendovi razvijenih zemalja u kojima tržište vrijednosnica dugo postoji pokazuju da se **u cikličkim kretanjima tržište stanova i tržište dionica “prate”** (Stilwell,

---

<sup>15</sup> U vremenu od početka studenoga godine 2006. do svršetka veljače godine 2007. analizirani su oglasi o prodaji stanova u 18 brojeva “Malog oglasnika” (Split) i isto toliko brojeva (u tom je vremenu tiskano 52 broja, ali su u analizu uzeti samo subotnji brojevi) “Plavog oglasnika” (Zagreb). U izrazito visokim postocima (78% Split i 83% Zagreb) oglasi su se u analiziranome vremenu ponavljali.

<sup>16</sup> Prema podacima Porezne uprave pad prodaje stanova u 2006. u odnosu na godinu 2004. u Hrvatskoj je bio 18,3%. Prema podacima Burze nekretnina taj se postotak diže na 22,8%. Najviše u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je pad prodaje prepolovljen. Podaci izneseni na Drugoj godišnjoj međunarodnoj konferenciji o hrvatskom tržištu nekretnina, 28. i 29. ožujka 2006, Zagreb.

English; 2004.). Iako je razdoblje kratko, ono što se u Hrvatskoj na tim tržištima događa u posljednje dvije godine svakako je na tragu iskustava razvijenih zemalja i pokazuje da se toj korelaciji mora obratiti veća pozornost.

Tržište stanova postaje potencijalno žarište inflatornih kretanja zasnovanih na špekulacijama. "Rekla-kazala" ponašanje dobro je poznato svima koji su inflaciju bar jednom iskusili. Poput nagovještaja boli koji u kostima prepoznaju sa svakom južinom, tako im "rekla-kazala" priče, kako je jučer netko prodao stan po nezamislivoj cijeni, prizivaju inflacijska vremena. Malo pomalo (u Hrvatskoj bi se prije moglo reći "puno popuno") umjesto da se zasniva na odnosu ponude i potražnje, porast potražnje za stanovima postaje funkcija **očekivanja**. Čak i više, očekivanja postaju sama sebi dovoljnima, postoji neovisna varijabla koja je sama sebi svrha. Pritom, u usporedbi s kupcima stanova na kojima već postoji stanarsko pravo, kupci prvoga stana nisu bitni igrači na tržištu očekivanja budućih porasta cijena.

Kada se govori o **cijeni zemljišta** za gradnju stanova, na terenu smo procjena, jer službena statistika te cijene ne prati. One se nalaze u ugovorima i u poreznim upravama do kojih nije lako doći, osobito ako ne želiš nekom službeniku dovesti zaposlenje u pitanje. Ipak, oni koji se bave kupnjom zemljišta i gradnjom tvrde da cijena zemljišta više nego sama izgradnja pridonosi podizanju cijena gotovoga stana. Iako ne sasvim aktualna, indikativna je analiza (Tica, 2004.) prema kojoj je cijena gradnje u cijeni stana godine 1965. bila 82,6%, a godine 2003. tek 57,1%. Istovremeno je Tica ekonometrijski ocijenio (Tica, 2002.) da bi, u slučaju da su građevinski troškovi u cijeni stana bili isti godine 1999. kao i godine 1984., stopa nezaposlenosti u godini 1999. bila 2,9% niža. Naravno, to je pojednostavnjenje, ali svakako navodi na razmišljanje.

Na svoj način, gotovo neprimjetno, i **agencije za promet nekretnina** pridonose višim cijenama nekretnina. Nepostojanje jedinstvenoga registra nekretnina stimulira neloyalnu konkurenciju među agencijama. Mogućnost angažiranja više agencija u postupku prodaje/kupnje nekretnine stvara privid narasle ponude i potražnje i vodi porastu cijena zasnovanih na očekivanjima. Veće cijene nekretnina znače i veći prihod agencija, a pritom je javna tajna da agencije svoju uslugu naplaćuju i od prodavatelja i od kupca (u pravilu po dva posto od dostignute cijene). Umjesto da su, pored ostalih sudionika, u funkciji regulatora tržišta nekretnina (posebno cijena), agenti za nekretnine svode se na usputne vodiče izbezumljenim kupcima koji po treći ili n-ti put razgledaju jedan te isti stan.

Uvođenjem cijena u analizu makroekonomije stanovanja možemo izračunati dva veoma korisna indikatora: prvi pokazuje koliko je godina potrebno pojedincu s prosječnom plaćom za kupnju novoga stana, a drugi je pokazatelj sposobnosti pojedinca i obitelji da s prosječnim dohotkom sebi omoguće najbolju moguću razinu stanovanja.

Prema podacima iz Tablice 5. u Hrvatskoj je u razmaku od samo deset godina (1996.-2005.) drastično smanjen broj godina potrebnih da se s prosječnom neto plaćom kupi prosječan novi stan<sup>17</sup>. Ipak, broj godina potrebnih za kupnju prosječnoga novoga stana u praksi je mnogo duži nego što je to navedeno u tablici. Naime, on pretpostavlja da su cjelokupna primanja pojedinca potrošena za kupnju stana, da on ne jede, ne štedi ili ne troši ni na kakve druge kategorije osobne potrošnje. Realnija bi procjena bila kada bi broj godina iz tablice povećali za tri ili čak za četiri puta, a to bi značilo da pojedinac samo od svoje neto plaće za svoga života gotovo da ne može otplatiti stan. Može ga kupiti, ali može li ga otplatiti? Jesu li uopće oni koji kupuju stanove s višedesetljetnim kreditima riješili stambeno pitanje. Koja je garancija stalnog radnog mjesta do mirovine, odnosno, neaktiviranja devizne klauzule? Prema dnevnome tisku, samo u Zagrebu stotine se stanova plijene, jer ih kućanstva ne mogu otplaćivati.

Tablica 5.

PROSJEČNE NETO PLAĆE, CIJENE I VELIČINE STANOVA,  
 BROJ GODINA POTREBNIH ZA KUPNJU PROSJEČNOG NOVOGA  
 STANA I KOEFICIJENT ODRŽIVOSTI STANOVANJA  
 U HRVATSKOJ OD GODINE 1996. DO 2005.

Godina	Prosječna mjesečna neto plaća	Prosječna cijena m2 novog stana u kunama	Prosječna veličina novog prodanog stana	Broj godina potrebnih za kupnju prosječnog novog stana	Koeficijent održivosti stanovanja
1	2	3	4	5	6
1996.	2033	7041	56,92	16,43	
1997.	2377	7272	55,88	14,25	
1998.	2681	7520	54,58	12,76	0,250
1999.	3055	9004	56,93	13,98	0,248
2000.	3326	8688	57,48	12,51	0,268
2001.	3541	8306	58,51	11,44	0,280
2002.	3720	8366	54,97	10,30	0,294
2003.	3940	8569	56,29	10,20	0,293
2004.	4173	8978	61	10,94	0,290
2005.	4376	8912	61,35	10,41	0,287

Izvor: SLJH odgovarajuće godine i proračun autora

<sup>17</sup> Uvid u statistike zemalja navedenih u Tablici 4. pokazuje da njihove brojke pokazuju (lagano) povećanje broja godina potrebnih za kupnju novoga stana.

Koeficijent održivosti stanovanja pokazuje razinu stanovanja koju ljudi sebi mogu dopustiti. Tu se radi o razini primjerenog, održivog stanovanja u odnosu na dohodak kojim se raspolaže. Koeficijent zauzima vrijednost od 0 do 1, gdje 0 znači da se za stanovanje i energiju, opremu za stan i održavanje stana, otplate zajmova i investicije u stan ne izdvaja ni kuna osobne potrošnje kućanstava. Na drugoj strani, jedinica označuje kućanstvo kojeg cjelokupna osobna potrošnja odlazi isključivo na pokriće prethodno navedenih troškova. U razdoblju od godine 1998. (otkad naša statistika prati troškove koji ulaze u obračun koeficijenta) do danas cijena se održivog stanovanja povećala. To je posljedica znatnijeg rasta u razdoblju od godine 1999. do 2002., kada su stanarine i cijena energije više rasli, a i zajmovi za stanove pristigli su na naplatu. Nakon toga skoka koeficijent se stabilizirao.

Sada smo u prilici i podacima dokumentirati neke od uzroka (ne)očekivanih kretanja na tržištu nekretnina i prepoznati (ekonomsku) politiku koja je te procese podupirala.

Čak i za onoga tko i nije u prijateljstvu s brojkama, indeksi iz Tablice 6. mnogo govore. Indeks porasta neto plaća u analiziranom je vremenu viši od bilo kojeg pojedinačnoga indeksa cijena (stana, potrošačkih cijena ili troškova stanovanja), pa je viši i od ponderiranih kombinacija cijena (stana plus troškova stanovanja, odnosno stana plus potrošačkih cijena). Ohrabreni sve većim viškom (boljim standardom) dohotka nad troškovima i snažno potaknuti sniženjem kamata na stambene kredite, kućanstva su se zaputila u vlasničko stambenu avanturu.

Tablica 6.

INDEKSI NETO PLAĆA, CIJENA STANA, POTROŠAČKIH CIJENA,  
 KAMATNIH STOPA I ODRŽIVOSTI STANOVANJA U HRVATSKOJ  
 U RAZDOBLJU OD 1996. DO 2005. GODINE

Godina	Prosječna mjesečna neto plaća	Prosječna cijena m <sup>2</sup> novog stana u kunama	Indeks potrošačkih cijena CPI	Prosječne aktivne kamatne stope banaka na dugoročne kredite stanovništvu s valutnom klauzulom	Indeks koeficijenta održivog stanovanja kućanstva
1	2	3	4	5	6
1996.	100,00	100,00	100	100,00	
1997.	116,92	103,28	104,1	75,91	
1998.	131,87	106,80	110,7	68,74	100,0
1999.	150,27	127,88	115,2	66,05	99,2
2000.	163,60	123,39	120,5	56,62	107,2
2001.	174,18	117,97	125	48,97	112,0
2002.	182,98	118,82	127,1	42,86	117,6
2003.	193,80	121,70	129,3	37,27	117,2
2004.	205,26	127,51	132	36,32	116,0
2005.	215,25	126,57	136,4	32,53	114,8
1998.-2005.	163,22	118,51	123,22	47,32	114,8

Izvor: Proračun autora na osnovi SLJH odgovarajuće godine i HNB (kamate)

Na kraju, važno je napomenuti da je u prethodnoj analizi riječ o cijenama novoizgrađenih stanova, znači ne onih na kojima je već postojalo stanarsko pravo, jer cijene ovih potonjih statistika ne prati. Ako je suditi prema izvještajima agencija za promet nekretnina, te su cijene u posljednjih nekoliko godina za oko jedne trećine veće od navedenih u Tablici 5. U tom slučaju broj godina plaća potrebnih za kupnju prosječnog novog stana penje se na osamnaest, a koeficijent održivog stanovanja kućanstva zahvaljujući naglom porastu stavke “otplata zajmova” pogoršava se na više od 0,4. Sa druge strane, ako bi se u računicu uključili neregistrirani prihodi, ne samo rad na crno, ti bi indikatori ukazivali na ponešto povoljniju situaciju. U svakom slučaju, konzekvence ove računice vode nas socijalnim situacijama koje bi mogle mnogima narušiti vlasničku nirvanu.

### **Hipoteza 7. Sami odlučujemo o tome hoće li otvaranje hrvatskoga tržišta nekretnina građanima Europske Unije nama donijeti pozitivne rezultate**

Umjesto parole "Rusi dolaze!" koja je dugi niz godina okupirala naše misli, danas bi, kada je problematika nekretnina na dnevnome redu, s punim pravom mogli uzviknuti "Europljani dolaze!"<sup>18</sup>

U postupku pregovaranja o članstvu u EU jedna je od važnih tema pitanje neograničeni pristup hrvatskome tržištu nekretnina rezidenata EU. U javnosti postoje mnogi stavovi, od onih o potpunom otvaranju tržišta, do onih koji se zasnivaju na različitim ograničenjima. Prednosti su otvaranja enormne zarade domaćih vlasnika nekretnina, obnova stambenoga fonda i oživljavanje lokalnih zajednica. O negativnim stranama već je mnogo rečeno prije; rast cijena, negativne eksternalije i pretjerana izgradnja. Budući da Hrvatska nema ozbiljnijih argumenata da za strance (Europljane) dogovori ograničenja pri kupnji nekretnina, preostaje joj ozbiljno poraditi na rigoroznijim propisima o izgradnji, zaštiti okoliša i da osobito poradi na izradi, donošenju i realizaciji prostornih planova. Hrvatski je problem i nepostojanje sustavne regulative koja bi spriječila špekulacije na tržištu nekretnina, a koje će se sigurno u većem obujmu od današnjega pojaviti kada se poveća potražnja rezidenata EU. Znači DA za inozemna ulaganja na stambenome tržištu, ali uz obvezne dodatke: a) da se makroekonomski učinci dotoka kapitala osmišljenom ekonomskom politikom usmjere u ekonomski razvitak i mogući demografski oporavak, b) da se domisli efikasna i rigorozna politika zaštite struke, okoliša i prostora i c) da se tržište uredi na način koji će spriječiti neželjene špekulacije.

## **5. Umjesto zaključka: o novoj makroekonomskoj politici stanovanja**

Izazvano ratnim događanjima, smanjenje ekonomskih aktivnosti na početku devedesetih godina 20. stoljeća dovelo je do pada cijena stanova i znatnog smanjenja izgradnje novih stanova u Hrvatskoj. Privatizacija dotadašnjih društvenih stanova dodatno je poremetila odnos ponude i potražnje na tržištu stanova. Poslije oporavka gospodarstva na početku ovoga desetljeća kućanstva počinju ponovno ulagati u stanove. To je dovelo do brzoga rasta cijena stanova i do znatnoga porasta najamnina iznajmljivanih stanova.

Nova potražnja za stanovima i kućama koncentrira se u tek nekoliko regionalnih područja. Prije svega u najvećim gradovima i na obalnom i otočnom području. Veliki gradovi kreiraju nova radna mjesta, grade se novi stanovi, pojedini stanov-

---

<sup>18</sup> U broju od 3. svibnja 2007. Financial Times Hrvatsku je označio kao jednu od najtraženijih zemalja u svijetu za kupnju zemljišta.



nici poboljšavaju standard stanovanja, a i imigracija pridonosi porastu potražnje. Potaknuto naraslim standardom i povoljnim uvjetima kreditiranja, na atraktivnoj obali i na prekrasnim otocima skupo se kupuju i one stambene jedinice, u koje, da bi se moglo civilizirano boraviti, tek valja uložiti velike novce. Pojavljivanjem stranaca, potencijalnih kupaca velike kupovne moći, tržište nekretnina definitivno poprima špekulativne karakteristike, a očekivanja dobivaju značaj ključne varijable.

Iako posjedovanje stana ili kuće za pojedince i za kućanstva znači ostvarenje snova nad snovima, za društvo u cjelini to je put u nižu efikasnost proizvodnih faktora. Kako je iz prethodne analize poprilično jasno: (a) gospodarstvo postiže niže stope rasta u zemljama koje imaju veći postotak vlasnika stanova koji u njima žive, (b) što je iznajmljivanje stanova postotno veće, to je pokretljivost radnika veća, (c) što je viši postotak vlasnika stanova koji u tim stanovima žive, to su negativne eksternalije veće, (d) što je porez na promet viši, mobilnost radne snage je manja, (e) što je više vlasnika stanova, to je potražnja za stanovima više funkcija prometne, nego njihove upotrebne vrijednosti, (f) umjesto da se zasniva na odnosima ponude i potražnje, na nesređenom je tržištu nekretnina cijena stanova neovisna varijabla koja je sama sebi svrha.

Kada je cilj brži ekonomski i društveni razvitak, svaki od tih nalaza traži reakciju ekonomske i/ili socijalne politike. Može se činiti da novi brojni zadaci državi u reguliranju tržišta nekretnina znače ograničenje tržišta, slobodne konkurencije, pa čak i ljudskih prava i demokracije. Već smo navikli da u svakom slučaju u kojem se privatni interes ne realizira u skladu s kriterijem maksimizacije profita, proizvodi reakcije bogate imenicama i pridjevima iz prethodne rečenice. Potrebno je naglasiti da slobodno tržište nigdje u uređenim državama ne znači da svatko može raditi što god želi, ne znači anarhiju, već jasna pravila igre, koja, ako ih tržišni igrači ne uspijevaju dogovoriti ili provoditi, propisuje država. A onda, unutar dogovorenoga sustava (ekonomske, socijalne i demografske politike) koji, između ostaloga, potiče i zdravu konkurenciju, na površinu isplivaju bolji, poduzetniji, a sužava se prostor za djelovanje špekulanata.

Zato mnogo toga čak presudno ovisi o svjesno i stručno utemeljenoj akciji Vlade. Ili, preciznije, od izabrane ekonomske i socijalne politike Vlade, o tome koji su ciljevi njezin prioritet. Nekada je potrebno i malo mašte. Alternativnih scenarija. Na primjer, jedan od ključnih problema hrvatskoga društva i njegovoga gospodarstva jest izrazito veliki broj nezaposlenih. Mnogi bi se složili da je upravo smanjivanje nezaposlenosti svrha koja nosi oznaku svih prioriteta. Na drugoj je strani politika. Mnogi bi se složili da je njezin najvažniji cilj dobiti izbore. Prvi scenarij naglašeno vodi većim investicijama, ulaganju u znanje, većoj proizvodnji i zapošljavanju. Drugi, većoj potrošnji, svim vrstama subvencija i beneficija, ukratko, zadovoljavanju što je moguće širega kruga potencijalnih glasača. Problem je to, što je za postizanje punih efekata prvoga scenarija potreban duži rok, nešto duži od izbornog političkog ciklusa. U tom kontekstu promatrano, sve

što su dosadašnje vlade u Hrvatskoj radile, kada se o stanovanju radi, nije bilo u funkciji smanjenja broja nezaposlenih. Ako je stambeni segment ponešto i pridonio smanjenju nezaposlenosti (multiplikativni efekt građevinarstva na cijelo gospodarstvo, dohodak i zaposlenost), to je tek bio rezidualni efekt ostvarivanja nekih drugih (makro)ekonomskih, socijalnih i/ili političkih ciljeva.

Naime, ako je ekonomska politika “skup intervencija vlade na ekonomski proces poduzetih s namjerom da se utječe na njegov konačni rezultat” (Babić, 2004.), to bi značilo da su vlade i njihovi predsjednici u posljednjih desetak godina, kroz segment stanovanja, snažno poticali procese koji su vodili negativnim eksternalijama, suzbijanju pokretljivosti radnika, nerješavanju problema nezaposlenosti i smanjenju stope rasta domaćeg proizvoda. Govoreći objektivno, to je preteška ocjena, i to zato što ona u sebi nosi oznaku svjesnosti. Prije je, s jedne strane, riječ o neznanju, nestručnosti i indiferentnosti, sa druge, o potrebi sveukupnog dokazivanja pobjede svjetlosti (privatnog vlasništva, tržišnog društva i demokracije) nad mrakom proteklih vremena (državnog i društvenog vlasništva i autokracije), i sa treće, o činjenici da su u utrci za glasove birača pobijedile osobna korist i društvena šteta. Drugim riječima, politika se (shvaćena u užem smislu) (i na ovom segmentu društvenog života) pokazala kao maćeha ekonomskoj politici. A pojedinci, vođeni nepogrešivim (profitno)ekonomskim instinktom, u takvoj su se (ne)racionalnoj ekonomskoj politici ponašali racionalno. “Vozili” su se, i još se uvijek “voze”, prema postavljenoj makro- “signalizaciji”.

Nije cilj ovog teksta predlagati konkretna rješenja. Taj zadatak moraju na sebe preuzeti stručnjaci ekonomije javnog sektora, nadležno ministarstvo i drugi relevantni subjekti. Oni moraju odgovoriti na pitanja koja su sebi postavljali stručnjaci i političari u zemljama članicama Europske Unije u drugoj polovini devedesetih i odgovore uspješno pretvarali u konkretne akcije. Naime, tamo se u pravilu subvencionira stanovanje, a ne vlasništvo<sup>19</sup>. Umjesto stanova POS, oni su

<sup>19</sup> Evo i nekih nonsensa subvencioniranog (i poticanog) vlasništva:

a) različitim oblicima subvencioniranja (dijela kamata na kredite, oslobođanjem od plaćanja komunalne naknade, niskom cijenom zemljišta, itd.) velika se opća (proračunska) sredstva prelijevaju u privatne džepove novih vlasnika stanova i kuća;

b) neregularnosti i kriminal u dodjeli subvencija u pojedinim slučajevima socijalni element pretvaraju u profitni, a moralna erozija širi se i na druge segmente rada i života,

c) pojedini stanovi dodijeljeni u vlasništvo stradalnicima Domovinskog rata iznajmljuju se ili prodaju, neke obnovljene kuće devastirane u Domovinskom ratu zjape prazne i eventualno služe kao kuće za odmor, a stanovi iz programa poticane stambene izgradnje prodaju se i prije nego što su useljeni (U posljednjih tri godine samo u dnevniku Slobodna Dalmacija bilo je više tekstova o toj temi, što nikada nitko nije demantirao. Posljednji u broju od 19.04.2007.: Nikola Bajto i Martina Mrčić: “Preprodali 100 stanova POS-a i zaradili osam milijuna eura”);

d) subvencioniralo se vlasništvo nad stanovima onima koji nisu ni bili u stalnom radnom odnosu, niti je uopće sigurno da će u radnom smislu opravdati danu im subvenciju (vidi prethodno istaknuti primjer znanstvenih novaka na hrvatskim sveučilištima).

izgradili nekoliko milijuna stanova u vlasništvu države u kojima žive kućanstva plaćajući najamninu na razini troškova održavanja zgrade i stana. Osnivaju stambene kompanije u kojima su stanari dioničari. Ponovno uvode kategoriju stanarskog prava i mnoga druga rješenja u sektoru socijalnog rentiranja. U taj su projekt uključili sve razine države, posebno lokalne vlasti, financijske institucije (primarno osiguravajuće kompanije), te privatna poduzeća (neki od oblika privatno javnog partnerstva) uz uvjet da odlučujuću ulogu uvijek ima država kao svojevrsni zaštitnik socijalno i financijski ugroženih. Naravno, u trenutku kada kućanstvo preraste okvire socijalno rentiranog stanovanja, ili jednostavno želi poboljšati svoj stambeni standard, put na slobodno tržište stanova mu je otvoren. Promatrano iz naše perspektive sve to pomalo "miriše" na mrski nam socijalizam, gotovo na komunizam. A opet, ako su se oni toga dosjetili i podigli na razinu pravila ponašanja, znači li to da se mi ulaskom u Europsku Uniju, bar kada je stanovanje u pitanju, vraćamo tamo odakle smo, uz velike žrtve, otišli. Ili se ipak radi samo, tek o goljoj (makro)ekonomiji?

#### CITIRANA LITERATURA

1. Case, K. E.; Quigley, J. M.; Shiller, R.J. (2003.). "*Comparing Wealth Effects: The Stock Market Versus the Housing Market*", University of California, Berkeley, Working Paper No. W01-004.
2. Elbers, Alle (2006.). "*Refurbishment of high-rise residential areas in the Czech Republic: Who owns the problem*", Paper presented at the ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation", Ljubljana.
3. Eurostat (2006.). "*Owner-Occupied Housing - Comparative Study*", Eurostat working paper, HCPI 06/549, by Victor Hugo Mendonca.
4. Filipić, Petar (2006.). "*Makroekonomija za svakoga*", Split: Slobodna Dalmacija i EF Split.
5. Gudić, Dražen (2007.). "*U Hrvatskoj vole cigle - Amerima draže dionice*", Slobodna Dalmacija, 8. lipnja 2007., str. 33.
6. Montezuma, Joaquim (2004.). "Owner-occupied housing and household asset allocation – A review of the issues", *Property Management*, Volume 22, Number 4, pp. 267-275.
7. Oswald, Andrew (2002.). "*The Great 2003-2005 Crash in Britain's Housing Market*", November 24, 2002, [www.oswald.co.uk](http://www.oswald.co.uk)
8. Oswald, Andrew (2004.). "*Housing, Again*", *The Times*, January 11.

9. Stilwell, Frank; English, Jennifer (2004). "*Housing Affordability, Stamp Duty and Land Tax*", The University of Sydney, Working Papers ECOP2004-2.
10. Tica, Josip (2002.). "*Tranzicija hrvatskog stambenog tržišta*", Zagreb: Politička kultura.
11. Tica, Josip (2004.). "*The Macroeconomic Aspects of the Croatian Housing Market*", *Ekonomski Pregled*, 55, 7-8, pp. 641-659.
12. www.hnb.hr, 01.06.2007, Agregirano statističko izvješće banaka.

## INTRODUCTION TO THE MACROECONOMICS OF THE HOUSEHOLD SECTOR

### Summary

The aim of this paper is the analysis of macroeconomic implications of microeconomic level decision making in the household sector. In the paper we show that while owning a flat or a house is perceived as the main goal for an individual, for the society this is a road to lower efficiency of the production factors. Our further investigation finds that (a) the economies with high proportion of owner-occupied housing, experience lower growth rates; (b) the economies with high percentage of renting activity in the household sector have a more mobile labour force; (c) negative externalities increase with the higher percentage of owner-occupied housing; (d) labour force mobility decreases with the higher stamp duty; (e) the demand for flats/houses becomes more a function of the exchange value than use value with the higher proportion of owner-occupied housing in the economy. In the final comments we argue that even in this segment of the Croatian social life the politics (narrowly implied) have been found to dominate over the economic policy. What may, to some extent, serve as a consolation in this situation is the finding that in other countries, especially in Europe, the situation in the housing sector is similar and that there too the prices of flats and houses are quite prone to speculation.

Key words: owner-occupied housing, renting, externalities, stamp duty, expectations