

UDK 351.778.5
Izvorni znanstveni članak
Priljeno: 17. 04. 1990

Dr. ŽARKO KOVAČEVIĆ,
Građevinski institut Zagreb
Fakultet građevinskih znanosti Osijek

NEKI PROBLEMI RAZVOJA STANOGRADNJE

U radu se analiziraju neke karakteristike i problemi razvoja stanogradnje kod nas u poslijeratnom razdoblju. Posebna pažnja posvećena je analizi razvoja sistema stanogradnje, koji se promatra preko evolucije tržišnih odnosa u pojedinim karakterističnim etapama razvoja društva. Ti odnosi promatraju se preko položaja i uloge osnovnih tržišnih subjekata u svakoj od navedenih etapa. Uočeno je da je razvoj tržišnih odnosa u veoma tijesnoj vezi s politikom i sistemom stanogradnje koji se pojavljuju kao značajni determinirajući činioci ukupnog razvoja stanogradnje. Stoga se u narednom razdoblju mora posvetiti mnogo veća pažnja izgradnji konzistentnog i na ekonomskim principima zasnovanog sistema stanogradnje, koji će unaprijediti te odnose i osigurati efikasnije odvijanje procesa stanogradnje.

1. UVOD

Da bi se moglo ukazati na osnovne probleme i pravce razvoja stanogradnje u narednom razdoblju neophodno je poznavati osnovne karakteristike njenog dosadašnjeg razvoja. Nivo dosadašnjeg razvoja stanogradnje moguće je pratiti preko određenih kvantitativnih i kvalitativnih komponenti. U ovom radu osvrnut ćemo se na dinamiku stanogradnje u SFRJ, SRH i Zajednici općina Osijek u razdoblju od 1956 do 1987. godine, a dat ćemo i komparativni prikaz stanogradnje u SFRJ i nekim drugim zemljama. Posebnu ćemo pažnju posvetiti evoluciji tržišnih odnosa u sistemu stanogradnje u poslijeratnom razdoblju. Ovi odnosi će nam na najbolji način ilustrirati promjene i probleme koji su karakterizirali stanogradnju u pojedinim etapama razvoja našega društva. Na osnovi svega toga moći će se ukazati i na moguće pravce razvoja stanogradnje u narednom razdoblju, a posebno na razvoj tržišnih odnosa kao bitne komponente sistema stanogradnje.

2. DINAMIKA STANOGRADNJE

Kroz praćenje dinamike stambene izgradnje moguće je steći dosta dobru sliku njenog dosadašnjeg razvoja, naročito ukoliko se podaci promatraju komparativno i kroz duže vremensko razdoblje. U skladu s tim u tabeli 1. i slici 1. prikazani su podaci o broju izgrađenih stanova u Slavoniji i Baranji, SR Hrvatskoj i SFRJ u razdoblju od 1956. do 1987. godine.

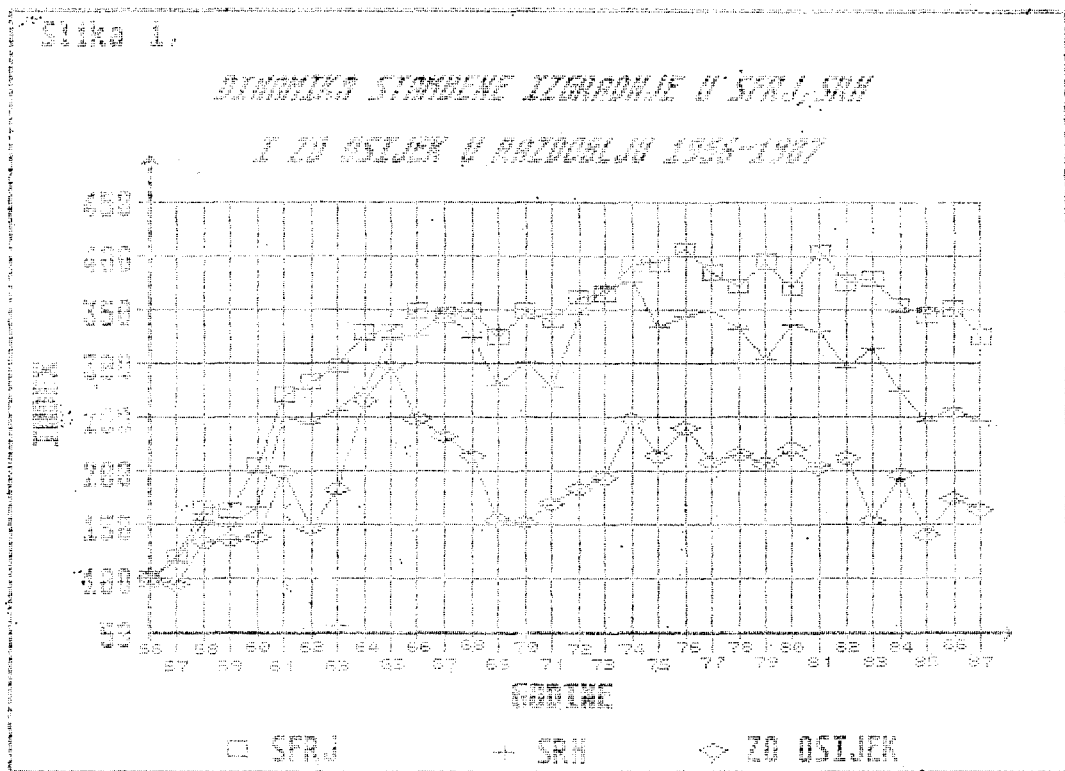
Iz podataka o broju izgrađenih stanova prikazanih u tabeli 1. i slici 1. proizlazi da je tempo stambene izgradnje u Slavoniji i Baranji (Zajednici općina Osijek) sporiji u odnosu na SRH i SFRJ. Prosječna stopa rasta izgrađenih stanova u razdoblju 1956-1987. bila je u SFRJ 3,88%, u SRH 2,95%, a u Zajednici općina Osijek samo 1,61%. Kao posljedica toga smanjen je i udio Zajednice općina Osijek u stambenoj izgradnji SRH i SFRJ. Posljednjih godina broj izgrađenih stanova u Zajednici općina Osijek kreće se oko 4000. To je oko 2 puta više u odnosu prema 1956. godini. Za to vrijeme u SR Hrvatskoj zabilježeno je povećanje za oko 2,5 puta, a u SFRJ za oko 3,5 puta. Slični rezultati bili bi i kad bi se analiza radila na osnovi površine izgrađenih stanova.

Tabela 1.

BROJ IZGRAĐENIH STANOVA U ZAJEDNICI OPĆINA OSIJEK, SRH I SFRJ
U RAZDOBLJU 1956—1987. GODINE

Godina	SFRJ		SRH		ZO OSIJEK		Udio ZO	
	Broj izg. stanova	Index 1956=100	Broj izg. stanova	Index 1956=100	Broj izg. stanova	Index 1956=100	Osijek u %	
							SRH	SFRJ
1956.	37,005	100.0	9,235	100.0	2,038	100.0	22.1	5.5
1957.	44,725	120.9	10,806	117.0	1,939	95.1	18.0	4.3
1958.	61,681	166.7	14,284	154.7	2,725	133.7	19.1	4.4
1959.	60,614	163.8	13,798	149.4	2,775	136.2	19.4	4.6
1960.	75,733	204.7	15,431	167.1	2,830	138.9	18.3	3.7
1961.	100,175	270.7	23,192	251.1	4,060	199.2	17.5	4.1
1962.	104,523	282.5	22,560	244.3	2,985	146.5	13.2	2.9
1963.	110,183	297.8	23,602	255.6	3,735	183.3	15.8	3.4
1964.	121,972	328.5	25,589	277.1	5,410	265.5	21.1	4.5
1965.	121,972	329.6	29,873	323.5	6,063	297.5	20.3	5.0
1966.	129,109	348.9	30,063	325.5	5,068	248.7	16.9	3.9
1967.	127,600	344.8	32,076	347.3	4,732	232.2	14.8	3.7
1968.	128,883	348.3	29,936	324.2	4,351	213.5	14.5	3.4
1969.	120,116	324.6	25,796	279.3	3,161	155.1	12.3	2.6
1970.	128,792	348.0	27,945	302.6	3,099	152.4	11.1	2.4
1971.	125,776	339.9	25,603	277.2	3,471	170.3	13.6	2.8
1972.	133,875	361.8	31,842	344.8	3,754	184.2	11.8	2.8
1973.	134,819	364.3	34,215	370.5	3,956	194.1	11.6	2.9
1974.	145,034	391.9	34,652	375.2	5,046	247.6	14.6	3.5
1975.	145,511	393.2	30,884	334.4	4,353	213.6	14.1	3.0
1976.	149,935	405.2	31,668	342.9	4,890	239.9	15.4	3.3
1977.	142,291	384.5	32,302	349.8	4,248	208.4	13.2	3.0
1978.	137,595	371.8	30,615	331.5	4,396	215.7	14.4	3.2
1979.	145,697	393.7	38,074	304.0	4,215	206.8	15.0	2.9
1980.	136,697	369.4	31,007	335.8	4,498	220.7	14.5	3.3
1981.	149,175	403.1	30,453	329.8	4,137	203.0	13.6	2.8
1982.	138,722	374.9	27,260	295.2	4,312	211.6	15.8	5.1
1983.	139,867	378.0	28,924	313.2	3,151	154.6	10.9	4.8
1984.	130,845	353.6	25,266	273.6	4,017	197.1	15.9	3.1
1985.	127,589	344.8	22,758	246.4	2,886	141.6	12.7	2.3
1986.	129,996	351.3	23,796	257.7	3,555	174.4	14.9	2.7
1987.	120,269	325.0	22,768	246.5	3,345	164.1	14.7	2.8
UKUPNO 1956—1987.	3,806,353		826,273		123,201		14.9	3.2
PROSJEČNO GODIŠNJE	118,949		25,821		3,850		14.9	3.2
STOPA RASTA 1956—1987.	3.88		2.95		1.61		—	—

Izvor: Statistički godišnjaci i Dokumentacija SZS, Beograd i RZS SRH Zagreb — razna godišta. (Napomena: Postoji izvjesna nepodudarnost u podacima o broju izgrađenih stanova u različitim publikacijama za pojedine godine. Za takve slučajeve uzeli smo podatke iz statističkih godišnjaka.)



Postavlja se pitanje da li je tempo stambene izgradnje u Jugoslaviji, a time i u SR Hrvatskoj i Zajednici općina Osijek zadovoljavajući. Za ocjenu ovoga, u komparacijama među različitim zemljama koristi se obično kao pokazatelj broj novih stanova na 1000 lica. Ovaj pokazatelj, dakle, ukazuje na obim stambene izgradnje u ovisnosti o broju stanovnika u datoj zemlji. Mi smo, međutim, pokušali ovaj pokazatelj dopuniti tako što smo komparirali broj novoizgrađenih stanova 1985. godine s visinom društvenog proizvoda, odnosno narodnog dohotka ostvarenog iste godine u promatranim zemljama. Tako smo došli do indikatora koji nam pokazuje kakvo financijsko opterećenje predstavlja stanogradnja za pojedinu zemlju. Podatke o ovome pokazuje tabela 2. Napominjemo da podaci nisu potpuno uporedivi među zemljama zbog različitog obuhvata i klasifikacije, a neki i nedostaju za 1985. godinu. Neke od glavnih razlika naznačili smo u napomenama ispod tabele.

Iz podataka prikazanih u tabeli 2. jasno se vidi da je među promatranim zemljama broj novoizgrađenih stanova na hiljadu lica najmanji u Jugoslaviji. Druge zemlje, pa čak i one u kojima broj stanova premašuje broj domaćinstva, grade znatno više. S druge strane, možemo zaključiti da i ovako mali obim stambene izgradnje predstavlja značajno opterećenje za sve manju akumulaciju privrede i stagnantni društveni proizvod zemlje, što ostavlja premalo prostora za druge namjene i druge potrebe koje pretendiraju na trošenje društvene akumulacije. U svim zapadnoevropskim zemljama na jedan novoizgrađeni stan dolazi uglavnom preko 1.5 milijuna dolara društvenog proizvoda i narodnog dohotka, a u Švicarskoj čak i preko pet milijuna dolara društvenog proizvoda i preko 4.5 milijuna dolara narodnog dohotka. Jedino Jugoslavija, Španjolska, Portugal i Grčka grade jedan stan s manje od milijun dolara društvenog proizvoda. Kad su u pitanju istočnoevropske zemlje može se,

Tabela 2.

KOMPARATIVNI PRIKAZ STAMBENE IZGRADNJE U NEKIM ZEMLJAMA

ZEMLJA	GODINA	IZGRAĐENI NOVI STANOVİ	BROJ NOVIH STANOVA NA			DP u 000 DOLARA NA 1 STAN (1085 GOD.)	NP
			HILJADU LICA	MILIJARDU USA DOLARA			
				DP	ND		
Austrija	1977.	43 500	5.8	549.9	630.4	1.818	1.586
Belgija	1985.	29 736 ^{1 2}	2.9	307.3	341.2	3.254	2.931
Bugarska	1985.	64 860 ³	7.2	543.5 ⁷	2543.5 ⁷	0.394	0.393
Čehoslovačka	1985.	98 238 ³	6.3	2014.9 ⁷	2014.9 ⁷	0.496	0.196
Danska	1980.	47 556 ³	9.2	696.3	800.6	1.436	1.249
Finska	1985.	50 304 ³	10.2	814.0	973.0	1.229	1.028
Francuska	1985.	254 688 ³	4.6	450.2	478.2	2.221	2.091
Grčka	1985.	88 476	6.1	3469.6	3797.3 ⁹	0.288	0.263
Holandija	1985.	98 136 ³	8.9	655.1	728.0	1.526	1.374
Italija	1979.	136 728	2.4	374.9	421.7 ⁹	2.667	2.371
Jugoslavija	1985.	40.980	1.2	1138.3 ⁸	1135.2 ⁸	0.878	0.881
Mađarska	1980.	89.100	8.3	5005.6 ⁷	5005.6 ⁷	0.200	0.200
Njemačka DR	1985.	212 220 ³	12.7	2371.2 ^{7 9 10}	2260.1 ^{7 10}	0.422	0.422
SR Njemačka	1985.	312 120 ³	5.1	417.5	475.3	2.395	2.104
Norveška	1985.	25 404 ³	6.1	386.7	458.6 ⁷	2.586	2.181
Poljska	1985.	134 064 ^{3 4}	3.6	2356.1 ⁷	2356.1 ⁷	0.424	0.424
Portugalija	1985.	26 736 ³	2.6	2814.3 ¹¹	1660.6 ⁹	0.355	0.602
SSSR	1980.	205 000 ³	7.7	2880.0 ⁷	2880.0 ^{7 11}	0.347	0.347
Spanija	1985.	195 720 ³	5.0	1204.4	1395.0 ⁹	0.830	0.17
Švajcarska	1985.	23.280	3.5	199.0 ¹²	221.5	5.026	4.515
Svedska	1985.	34 992 ³	4.1	308.8	359.6	3.238	2.781
V. Britanija	1985.	188.688 ^{3 5 9}	3.3	410.2	461.6 ⁹	2.438	2.167
Kanada	1985.	139 104	5.4	449.2	530.9 ⁹	2.226	1.883
USA	1985.	174 000	7.3	531.1	499.3	1.883	2.003

Izvor: izračunato iz podataka SGJ — 1985. str. 750, 757 i SGJ — 1988. str. 740, 741, 765, 776. i 777.

Napomene:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1) Podaci ankete na bazi uzorka | 8) Bruto materijalni proizvod |
| 2) Započeti stanovi | 9) 1984. godina |
| 3) Završeni stanovi | 10) U cijenama od 1980. |
| 4) Od 1985. društveni sektor | 11) 1983. godina |
| 5) Stanovi u zgradama za stanovanje | 12) 1986. godina |
| 6) Od 1980. bez Sjeverne Irske | 13) 1980. godina |
| 7) Neto materijalni proizvod | |

također, zaključiti da se u njima gradi relativno više stanova nego u Jugoslaviji uz niži nivo društvenog proizvoda i narodnog dohotka po jednom stanu, iako podaci nisu u potpunosti uporedivi zbog različite veličine i opremljenosti stanova, kao i različitog obuhvata pri iskazivanju društvenog proizvoda i narodnog dohotka.

U vezi s ranije postavljenim pitanjem ocjene dosadašnjeg tempa stambene izgradnje može se, dakle, konstatirati da tempo stambene izgradnje u Jugoslaviji, pa time i u SRH i Slavoniji i Baranji nije zadovoljavajući s obzirom na brojnost stanovništva, ali da je on objektivno limitiran i materijalnim uvjetima zemlje izraženim društvenim proizvodom i narodnim dohotkom. Na osnovi svega nameće se zaključak da rješenje stambenih problema ne smijemo tražiti samo u pravcu povećanja stambenih investicija, jer su one u našem slučaju kritičan čimilac, već i na drugim područjima, a posebno na području sistema stanogradnje i povećanja efikasnosti ukupnog procesa stanogradnje.

STANAR <---> DRŽAVA (FOND) <---> PROIZVOĐAČ

3.2. Neizgrađeni tržišni sistem

Osnovna karakteristika ovog sistema je ta da se kupac stana i proizvođač stana neposredno susreću na tržištu, a njihovi odnosi su antagonistički. U uvjetima veće potražnje od ponude proizvođač stanova je u monopolskoj poziciji. Kupac stana u podređenoj je ulozi, jer je prepušten sam sebi. Tržište je imperfektno, konkurencija nije razvijena zbog raznih lokalnih i administrativnih prepreka za ulazak drugih proizvođača. Društveni utjecaj nije znatnije izražen, odnosno nema znatnije stimulacije niti kupca niti proizvođača stanova. Društvena pomoć u ovom sistemu je selektivna i odnosi se na manji broj privilegiranih koji dobivaju društvene stanove. Taj odnos se može prikazati na slijedeći način:

3.3. Sistem društveno-usmjerene stambene izgradnje (DUSI)

Ovaj sistem je pokušaj prevladavanja antagonizma između subjekata stanogradnje i monopolskog položaja proizvođača stanova, a uvodi se sedamdesetih godina konstituiranjem SIZ-ova stanovanja. U tome se, međutim, nije uspjelo, a došlo je i do stagnacije razvoja stanogradnje. To

3. RAZVOJ SISTEMA STANOGRADNJE

Evoluciju sistema stanogradnje, kao značajnog činioca razvoja stanogradnje, možemo najbolje pratiti preko odnosa pojedinih tržišnih subjekata u sistemu stanogradnje. U tom pogledu posebno je značajan odnos dva osnovna, na tržištu neposredno suprotstavljena subjekta — korisnika stana (kupca) i proizvođača stana (graditelja).

U skladu s razvojem našeg ukupnog društvenog i privrednog razvoja može se uočiti nekoliko karakterističnih tipova tih odnosa, odnosno nekoliko etapa razvoja sistema stanogradnje.

3.1. Administrativno — budžetski sistem

Ovaj sistem je karakterističan za poslijeratni period, kada na području stanogradnje ne postoje izgrađeni tržišni odnosi. Privreda je planska, a tržište nerazvijeno. U potrošnji prevladava sistem distribucije, čiji je glavni subjekt država. Odnose sudionika stanogradnje možemo prikazati na slijedeći način.

se može uočiti i iz podataka o broju izgrađenih stanova prikazanih u tabeli 1. i slici 1.

Sistem SIZ-ova je trebalo da osigura određene društvene interese na području stanogradnje i unaprijedi njen razvoj. U praksi se, međutim, dogodilo da SIZ, bolje reći birokratizirani aparat oko njega, raspoložuci novcem korisnika stana, kao i proizvođača stana (tj. njihovih radnika), ne polaže račun praktički ni jednom ni drugom, a niti društvu čije interese je trebalo predstavljati. Uvođenjem ovog sistema tržište stanova je praktički ukinuto, jer SIZ stanovanja diktira uvjete proizvodnje i prodaje stanova, a komunalni SIZ uvjete pribavljanja lokacija za gradnju stanova. Sada su i korisnik i proizvođač stana u podređenom položaju, jer su se između njih ispriječili SIZ stanovanja i komunalni SIZ.

U sistemu društveno usmjerene stambene izgradnje, osim navedenih SIZ-ova predviđeni su i brojni drugi subjekti, koji su trebali osigurati odvijanje procesa stanogradnje.

Naime, DUSI je deklarativno zamišljena kao sveobuhvatan sistem sa precizno razrađenim položajem, ulogom i zadacima pojedinog sudionika u procesu stanogradnje. Osnovni problem je međutim, nastao u provedbi i realizaciji takvog sistema. On

KORISNIK (KUPAC) STANA <---> PROIZVOĐAČ STANA

je počivao na tzv. društvenim dogovorima i samoupravnim sporazumima među navedenim subjektima, bolje reći više na nekoj društvenoj svijesti svakog sudionika da izvrši povjerene mu zadatke, a manje na ekonomskoj motiviranosti i razrađenim društvenim mehanizmima kontrole izvršenja zadataka. Neizvršavanje zadataka nije povlačilo nikakve ekonomske niti društvene sankcije. Završavalo se sve na deklarativnom ukazivanju na prisutne probleme i poziv da se pristupi njihovom otklanjanju, na organiziranju brojnih sastanaka i skupova koji su razmatrali stambenu problematiku i donosili određene zaključke, a sve bez nekog većeg konkretnog rezultata na planu unapređenja stanogradnje i zadovoljenja stambenih potreba.

Uslijed svega navedenog, kupac još teže dolazi do stana, a njegov utjecaj na kvalitetu stana je još manji nego u ranijem sistemu. Proizvođač stanova je sveden na uslužnu djelatnost (SIZ radi projekte, definira tehnologiju gradnje, bira izvođača radova, vrši kontrolu i sl.) jer nema znatnijeg utjecaja na razvoj stanogradnje. Time je isključena i njegoa motivacija za razvoj tehnologije, racionalizaciju i smanjenje cijena stanova. U ovom sistemu izraženi su utjecaji društveno-političkog faktora i pojedinaca u stručnim službama SIZ-a, koji predstavljaju snažne centre moći, omogućuju privilegije, razne zloupotrebe, bogaćenje pojedinaca kupovinom jeftinih stanova i sl. Odnose sudionika u ovom sistemu ilustrira slijedeći prikaz:

Ovaj sistem dovodi građane u različite položaje, ovisno o načinu na koji dolaze do stana. Za jedne koji sami kupuju stan, cijena stana uključujući tu i eventualni kredit, predstavlja troškovnu stavku kućnog budžeta, pa kupnja stana predstavlja pitanje slobodnog izbora potrošača u okviru raspoloživog dohotka. Druga kate-

gorija građana koji dobivaju društveni stan ne pojavljuje se na tržištu, a cijenu stana plaća njegov tržišni subjekt, tj. radna organizacija ili fond solidarnosti.

3.4. Savremeni tržišni sistem

Nadvladavanje negativnosti ranijih sistema omogućuju savremeni tržišni odnosi koji su kod nas začeti novim privrednim sistemom i trebat će ih još izgrađivati. U ovom sistemu ponovo bi bio uspostavljen neposredan odnos između korisnika stana (kupca) i proizvođača stana, dvaju osnovnih subjekata koji su najviše zainteresirani za razvoj stanogradnje, a savremeni tržišni mehanizam trebalo bi da osigura njihov ravnopravan položaj.

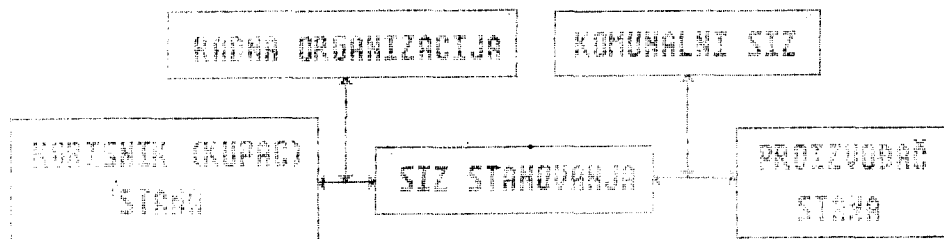
To se može postići društvenim poticajima i ekonomskim mjerama koje bi djelovale, kako na proizvođače (porezne i druge olakšice prilikom primjene savremenih tehnoloških sistema građenja, standardi, uvoz, kontrola kvaliteta, razvoj konkurencije i dr.), tako i na kupce stanova (društvena pomoć u vidu povoljnih kredita, dodjela lokacija uz povoljne uvjete, stavljanjem korisnika stana u odnos zainteresiranog investitora, a ne pasivnog promatrača kakav je bio u sistemu DUSI). Slijedeći prikaz ilustrira savremeni tržišni odnos:

Ovim unapređenjem tržišnih odnosa na području stanogradnje, pridonijelo bi se, ne samo ravnopravnom položaju svih tržišnih subjekata i građana u zadovoljavanju potreba, već i povećanju efikasnosti upotrebe društvene akumulacije namijenjene stanogradnji.

U ovako izgrađenom tržištu osnovna jedinica potražnje postaje domaćinstvo ili pojedinac, a svi se građani dovode u jednak položaj u zadovoljavanju stambenih

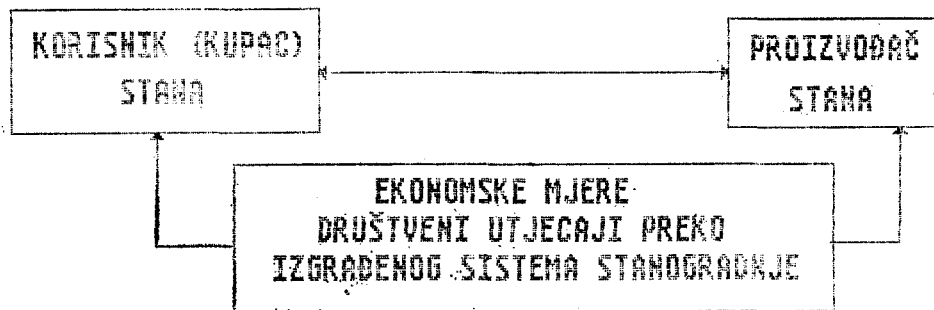
Stika 2.

MEDUSOBNI ODNOSI SUDIONIKA U SISTEMU DRUŠTVENO-USMJERENE STANOGRADNJE



Slika 3.

ODNOSI SUDIONIKA STANOGRADNJE U SUVREMENOM TRŽIŠNOM SISTEMU



potreba što je i cilj politike strukturnog prilagođavanja stambene privrede u novim uvjetima.¹

Time bi se prekinula praksa prisutna u cijelom poslijeratnom razdoblju da nikada nisu svi građani dovedeni u jednak položaj u zadovoljavanju stambene potrebe. Uvijek je istovremeno egzistiralo više različitih vrsta stambenog tržišta. Strukturu stambenog tržišta i odnosa na nje-mu ilustrira prikaz na slici 4.

Kao što se može zaključiti iz prikaza strukture stambenog tržišta, ono je podijeljeno na nekoliko karakterističnih segmenata. Na svakom od ovih segmenata pojavljuju se određeni subjekti na strani ponude i potražnje, te vladaju određeni karakteristični odnosi i logika ponašanja.²

Isto tako može se zaključiti u kakvoj su situaciji korisnici stana na pojedinom segmentu stambenog tržišta. Dok jedni zadovoljavaju svoju stambenu potrebu uz punu tržišnu cijenu, dotle drugi plaćaju malu stanarinu koja ne podliježe ekonomskim zakonitostima.

1) Vidi studiju izrađenu od strane Ekonomskog instituta Zagreb i Republičkog Zavoda za društveno planiranje: »Konceptija i mehanizmi strukturnog prilagođavanja«, poglavlje »Mehanizmi i politika strukturnog prilagođavanja u stambenoj i komunalnoj oblasti«, objavljenom u Delegatskom vjesniku Izvršnog vijeća Sabora, broj 430. od 15. 06. 1988.

2) Teorijsku analizu odnosa ponude i potražnje na stambenom tržištu dao je dr. Stjepan Ždunić s Ekonomskog instituta Zagreb u radu: Teorijska analiza mehanizma razmjene u našoj stambenoj izgradnji, Zbornik radova Saveza ekonomista Hrvatske (sekcija za znanstveni rad), Društveno ekonomski odnosi u formiranju i zadovoljavanju obrazovnih, stambenih i zdravstvenih potreba, Zagreb 1978.

4. PRAVCI RAZVOJA SISTEMA STANOGRADNJE

Izgradnja sistema stanogradnje u narednom razdoblju mora ići u pravcu izjednačavanja uvjeta stjecanja stana i zadovoljavanja stambenih potreba, uvođenje ekonomskih zakonitosti i kategorija u ovu oblast, te dosljednijeg uvažavanja socijalnih kriterija vrednovanja u onim slučajevima gdje će se i ubuduće zadržati socijalni tretman stambenih potreba (siromašne porodice).

Umjesto raznih institucija, društveno-političkih organizacija, organizacija udruženog rada i slično, osnovni subjekt potražnje mora biti obitelj — kućanstvo, a subjekt ponude proizvođač stana. Sistem treba poticati racionalno trošenje društvene akumulacije i eliminirati monopolne pozicije pojedinih subjekata.

U skladu s promjenama privrednog sistema i na području stanogradnje otvara se prostor za različite oblike vlasništva, razvoj konkurencije, ekonomske odnose i djelovanje tržišnih zakonitosti.

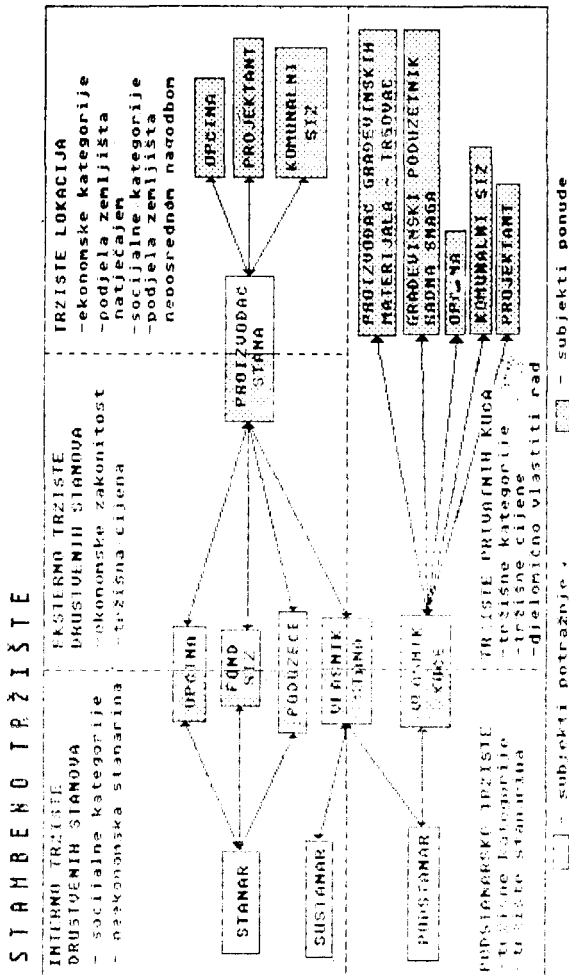
Budući odnosi u stanogradnji moraju počivati na jasno definiranom tretmanu stana i interesa pojedinih subjekata. Osnovna obilježja ovog modela su:

STAN — dobro kao i svako drugo tržišno dobro. Za proizvođača roba, a za kupca trajno potrošno dobro ili kapitalno dobro.

POJEDINAC — kupuje stan iz svoje zarade, štednje, kredita i drugih izvora jer mu je to egzistencijalna potreba i uvjet opstanka.

Slika 4.

PRIKAZ STAMBENOG TRŽIŠTA I NJEGOVIH OSNOVNIH SUBJEKATA



PORODICA (domaćinstvo) — sudjeluje u pribavljanju stana, jer je to i porodično dobro, tj. zadovoljava potrebe svih članova domaćinstva.

PODUZEĆE — pruža pomoć u kupnji stana (davanjem kredita ili na drugi način) zbog potrebe povećanja produktivnosti rada i podizanja standarda svojih radnika. Stan je osnovni faktor životnih uvjeta radnika — u njemu se reproducira radna snaga radnika.

DRUŠTVO (DRŽAVA) — također ima svoje interese na području stanogradnje. Ono pruža pomoć i razne olakšice u na-

bavi stana (kreditna politika, porezna politika, zemljišna politika, poticanje konkurencije i sl.). Društvo to čini zbog širih društvenih efekata stanogradnje i njihovih povratnih utjecaja na ukupni društveno-ekonomski razvoj. Pojedincima društvo pruža i bespovratnu novčanu pomoć za kupovinu stana ili plaćanje stanarine kako bi se izbjegli negativni socijalni efekti. Društvo se nužno uključuje i zbog toga što je stan skupo društveno dobro, koje pretendira na znatno trošenje društvene akumulacije, a cilj je društva da se akumulacija racionalno koristi. Stambene zgrade su i javna dobra, pa je potreban i

zbog toga određeni nivo društvenog utjecaja, kao i na mnogim drugim područjima od šireg društvenog interesa (kao kod reguliranja javnog prometa na cestama, zračnog saobraćaja, registriranja i održanja tehničke ispravnosti motornih vozila, propisivanje minimalnih uvjeta zaštite čovjekove okoline i sl.). Ovaj društveni utjecaj ogleđa se u propisivanju određenih društvenih normativa i konvencija na području stanogradnje, kao što su npr. propisivanje određenih normativa i standarda radi postizanja kvalitete stanovanja, obveze održavanja stambenih zgrada i uređaja u njima radi sigurnosti ljudskih života, propisivanje određenih pravila ponašanja u zajedničkim zgradama s više stanova, osiguranja normalnog javnog saobraćaja u stambenom naselju, zaštite čovjekove okoline i sl.

Uvođenje tržišnih mehanizama u oblast stanogradnje implicira i strukturne promjene u komunalnoj oblasti, koja je u uskoj vezi sa stanogradnjom. Naime, u sadašnjem razdoblju cijene komunalnih usluga često su se koristile kao stabilizacijski instrument u politici životnog stan-

darda. Uslijed niskih cijena svojih usluga komunalna privreda nije u stanju vršiti normalnu reprodukciju. Zbog toga je financiranje objekata i uređenje komunalne infrastrukture prebacivano na kupce novoizgrađenih stanova, umjesto da se ravnomjerno raspodijeli na sve korisnike komunalne infrastrukture putem realnih cijena komunalnih usluga. Ovakva politika imala je više negativnih posljedica. Na jednoj strani, stvaran je privid jeftinog stanovanja u gradu, što je dovelo do stvaranja suprotnosti grad — selo i većeg pritiska stanovnika sa sela, a samim time i povećane potražnje za društvenim stanovima.

Na drugoj strani, to je povećavalo cijenu novoizgrađenih stanova i previše opterećivalo budžet onih građana koji sami kupuju stan te tako destimuliralo kupovinu vlastitog stana i veće ulaganje vlastitih sredstava.

Drugim riječima, za financiranje komunalne infrastrukture moraju se pronaći dugoročni izvori financiranja, a onda njihovu punu cijenu ravnomjerno rasporediti, putem cijene komunalne usluge, na sve korisnike stanova kroz više generacija.

LITERATURA:

1. Burns, S. Leland; Grebler, Leo: The housing of nations, The Macmillan press LTD, London 1977.

2. Ekonomski institut Zagreb i Republički zavod za društveno planiranje SR Hrvatske: Konceptija i mehanizmi strukturnog prilagođavanja, Delegatski vjesnik Izvršnog vijeća Sabora, broj 430. od 15. 6. 1988.

3. Kovačević, dr. Žarko: Sistem stanogradnje i njegova efikasnost (na primjeru Zajednice općina Osijek), doktorska disertacija. Ekonomski fakultet, Osijek 1989.

4. Medanić, dr. Barbara (red): Znanstvene osnove dugoročnog razvoja SR Hrvatske do 2000. godine, studija — Koncep-

cija i strategija dugoročnog razvoja građevinarstva i industrije građevinskog materijala, Republička zajednica za znanstveni rad i Republički zavod za društveno planiranje, Zagreb 1984.

5. Zdunić, dr. Stjepan: Teorijska analiza mehanizma razmjene u našoj stambenoj izgradnji, Zbornik radova Saveza ekonomista Hrvatske (sekcija za znanstveni rad), Društveno ekonomski odnosi u formiranju i zadovoljavanju obrazovnih, stambenih i zdravstvenih potreba, Zagreb 1978.

6. Statistički godišnjaci i dokumentacija Saveznog zavoda za statistiku Beograd i Republičkog zavoda za statistiku SR Hrvatske (razna godišta).

Žarko Kovačević, Ph. D.

CERTAIN PROBLEMS IN HOUSING DEVELOPMENT

Certain characteristics and problems in housing development in our country after the Second World War are analyzed in this work. Special attention is paid to an analysis of the growth housing development systems which are studied through the evolution of market relationships in certain characteristic stages of social development. These relationships are seen through the place and the role of basic market subjects in each of stages mentioned. It is notable that the development of market relationships is tightly connected to politics, and the present system of housing development is an important and determining factor in the total development of house building. Therefore, in future stages more attention should be paid to the development of consistent and economically based principles of housing which will improve these relationships and secure a more efficient housing development process.