

### HOUSING AND HOUSING POLICY IN THE NORDIC COUNTRIES

Lujanen, M., (ed.)

Copenhagen: Nordic Council of  
Ministries, 2004., 328. str.

Ova je knjiga rezultat istraživačkog projekta koji je vodio poduzetni finski stambeni istraživač i istovremeno dužnosnik u tamošnjem ministarstvu nadležnom za stambene poslove, Martti Lujanen. Knjiga se sastoji od 13 poglavlja, predgovora, sažetka i opsežnog pojmovnika.

Knjiga pokazuje značajne razlike u stambenim politikama nordijskih zemalja i nije u skladu s predodžbama koje stručnjaci imaju o sličnosti stambenih politika u ovim zemljama.

U prvom poglavlju *Glavne crte nordijskih stambenih politika* M. Lujanen daje općenitu sliku sličnosti i različitosti stambenih politika u nordijskim zemljama. Lujanen stambene politike u nordijskim zemljama dijeli u više razdoblja. Prvo razdoblje počinje poslije Drugog svjetskog rata i uglavnom se u svim zemljama nastoje podmiriti kvantitativne stambene potrebe. Ovo razdoblje završava u prvoj polovini 1970-ih. U drugom se razdoblju pažnja posvećuje kvaliteti stambenog fonda. Treće je razdoblje povezano s velikim makro-ekonomskim promjenama koje su utjecale i na stambeno tržište. U većini zemalja ovo je razdoblje počelo sredinom 1980-ih ili nešto kasnije. Od tada je na djelu sve veći utjecaj na stambenu politiku, a države se nastoje baviti problemima posebnih skupina koje si ne mogu priuštiti pristojan stan.

M. Lujanen i H. A. Palmgren u drugom poglavlju *Stambeno tržište, stambena proizvodnja i stambeni standardi* bave se analizom stambenog fonda i stambenih standarda. Stambeni je standard naročito

visok u Norveškoj i Danskoj, dok je niži u Finskoj. Prosječna veličina stanova po sobnosti kreće se od 3,72 sobe po stanu u Finskoj do 5,18 soba na Islandu. Nordijske zemlje imaju jedan od najviših standarda stanovanja u svijetu. U mnogim velikim gradovima veoma su brojna samačka kućanstva. Nakon toga analiziraju se glavne promjene na stambenom tržištu tijekom proteklih 20 godina i njihov utjecaj na cijene stanova i stambenu gradnju. Ekonomski rast, niska inflacija i niske kamatne stope početkom 2000-ih povećali su potražnju za stanovima što je uzrokovalo i rast cijena stanova.

M. Lujanen u trećem poglavlju *Podjela rada između aktera u stambenoj politici* pokazuje kako je uloga središnjih i lokalnih vlasti, privatnog i neprofitnog sektora veoma slična u svih pet nordijskih država. Središnja država određuje opće uvjete, lokalne vlasti ih operacionaliziraju u suradnji s drugim dionicima. Upozorava se na specifičnu ulogu neprofitnih stambenih organizacija – stambenih zadruga koje imaju dugu tradiciju i ključni su dionik razvoja stambenih politika u ovim zemljama.

*Stambeni statusi u nordijskim zemljama* napisali su B. Karlberg i A. Victorin. Glavni su stambeni statusi: stanovanje u vlastitom stanu, indirektno vlasništvo - zadržni stanovi, privatni najam, te najam javnih i socijalnih stanova. U Danskoj je 20% socijalnih stanova, u Finskoj 17%, na Islandu 4%, u Norveškoj 5%, a u Švedskoj 23%. Norveška ima 14% zadržnih stanova, a Švedska 17%, što se može smatrati varijantom socijalnog stanovanja. Važna je činjenica da i kod privatnih najamnih stanova postoji kontrola najamnine. Autori pokazuju različite prakse gradnje socijalnih stanova i određivanja visine najamnina te njihovog subvencioniranja.

*Stambena potrošnja, stambeni troškovi i cijena stanovanja* M. Lujanena, jedno

je od važnijih poglavlja u knjizi. Stambena potrošnja uglavnom čini više od 25% ukupne potrošnje kućanstva. Na primjeru Švedske autor pokazuje kako prije subvencioniranja stambeni troškovi u mlađim i siromašnim kućanstvima iznose i do 50% raspoloživog dohotka. Lujanen ukazuje na probleme koji se javljaju prilikom računanja ovih troškova prema različitim metodama. Ovo je široko i veoma kompleksno područje socijalnih intervencija u stambenu potrošnju po kojima su nordijske zemlje poznate u svijetu.

M. Lujanen u poglavlju *Različiti oblici financijske pomoći* analizira različite oblike stambenih subvencija u nordijskim zemljama te komparativno analizira promjene koje su se dogodile od 1980-ih. Lujanen analizira pet proizvođačkih subvencija te šest potrošačkih stambenih subvencija u ovim zemljama. Narочito su zanimljive neizravne porezne potpore kojima se potiče gradnja stanova u različitim stambenim statusima. Profiliranje porezne politike, kao instrument stambene politike, ide sporo i često se postižu učinci koji imaju bitno različite stručne interpretacije.

Poglavljje *Stambeno financiranje* napisali su B. Karlberg i M. Lujanen s glavnim naglaskom na dinamički razvoj sustava stambenog financiranja u nordijskim zemljama koji može poslužiti kao poučak svim kreatorima stambenog financiranja. U ovim su zemljama dominantna tri modela financiranja: hipotekarni stambeni krediti, krediti komercijalnih banaka i državni model financiranja. Udjeli ovih modela u nordijskim zemljama prilično su različiti. Autori se bave i temom osiguranja rizika u stambenom financiranju.

U osmom poglavlju *Oporezivanje stanovanja* C. F. Baunkjoer se bavi temom koja dobiva sve više na važnosti u svim suvremenim stambenim politikama u razvijanom svijetu. Autor komparativno analizira prakse oporezivanja glede pet različitih

poreza: kamate na stambene kredite priznaju se kao porezno priznat rashod prilikom plaćanja poreza na dohodak, oporezivanje stanovanja u vlastitom stanu oporezivanjem pretpostavljene najamnine, porez na imovinu, porez na dobit prilikom prodaje stana i porez na bogatstvo. Autor očekuje sve značajniju ulogu poreza kao instrumenta stambene politike.

P. Åhren u tekstu *Stambeni doplaci* naglašava da se u ovim zemljama još od 1940-ih daju različite vrste stambenih doplataka kako bi se pomoglo u korištenju stanova. Stambeni se doplaci u pravilu daju kućanstvima provjerom prihoda i imovine. Ovi doplaci u Danskoj iznose oko 0,70 % BDP-a, u Finskoj oko 0,60 %, u Švedskoj oko 0,65%, u Norveškoj oko 0,15%, a na Islandu oko 0,12% BDP-a. U Danskoj, Finskoj i Švedskoj oko 20% kućanstava prima ove doplatke, a u Norveškoj i Islandu oko 6%. Autor opisuje detaljno način obračuna i uvjete za ostvarivanje stambenih doplataka u ovim zemljama. Stambeni su doplaci veoma važni za neke tipove kućanstava i uvelike igraju ulogu mreže socijalne sigurnosti.

K. E. Hansen i H. S. Andersen u poglavlju *Stanovanje i urbana obnova* analiziraju trendove razvoja i povezanosti stanovanja i urbane obnove u nordijskim zemljama. Općenito gledano u ovom su području u novije vrijeme napravljene značajne promjene i njih karakterizira: promjena od pristupa središnje vlade prema konceptu specifične vladavine; promjena od jednokratnih akcija prema kontinuiranim aktivnostima i promjena od specifičnih rezultata urbane kvalitete prema procesima urbanog razvoja. Ovo je područje u različitim zemljama regulirano specifičnim propisima. Međutim, pokazuje se kako su aktivnosti urbane obnove uglavnom uvjetovane naslijeđenom kvalitetom stambenog fonda u pojedinim zemljama. U procesima urbane obnove koji nekada podrazumijevaju i rušenje cijelih

naselja uvelike se računa sa sudjelovanjem građana.

Jedanaesto poglavlje *Povezanost između stambene politike, socijalne politike i politike urbanizacije* napisala je C. Hamburger. Stambena je politika u nordijskim zemljama tradicionalno usko povezana s određenim socijalnim ciljevima koje se trebalo postići u suradnji sa socijalnom politikom. U novije se vrijeme stambena politika više okreće problemima imigracijskih skupina i posebnih društvenih skupina, među kojima u novije vrijeme važno mjesto imaju stari ljudi. Politika urbanizacije uvijek je vodila računa o problemima segregacije i u novije se vrijeme značajna sredstva ulažu u podizanje standarda u zapuštenim, prigradskim, suburbanim naseljima.

G. Blücher u tekstu *Urbanističko planiranje* bavi se temom urbanističkog planiranja i zakonskog okvira kojim je određena ova djelatnost. Odgovornosti za urbanističko planiranje podijeljene su između središnje, regionalne i lokalne vlasti. Naročito se kritički osvrće na razdoblja 1960-ih i 1970-ih kada su nastala velika naselja na rubovima gradova u kojima dominiraju višekratne stambene zgrade. Naselja višekratnih stambenih zgrada postaju okvirom događanja nepoželjnih socijalnih procesa segregacije i socijalne isključenosti.

U zadnjem poglavlju *Održivi razvoj gradova i stambena područja* M. Schulman i U. Troedson bave se opsežnom temom održivog razvoja, zaštite okoliša, prometa i zdravlja u urbanim sredinama te energijom koja se koristi u stambenim objektima. Ove se teme stavljaju na dnevni red mnogih rasprava i o njima se na različitim razinama vode ozbiljne rasprave. Razvoj gradova uvelike će ovisiti i o sudjelovanju građana te dijalogu koji vode predstavnici različitih profesionalnih skupina.

Na kraju knjige opsežni pojmovnik sadrži 157 različitih pojmova koji su važni

za razumijevanje stambene politike i, što je naročito važno, komparativnu analizu značenja pojmova u praksama pojedinih zemalja.

Ova je knjiga višestruko važna. Daje komparativan pregled različitih aspekata stambenih politika nordijskih zemalja. Iz ovog se pregleda dobro prepoznaje dinamika promjena politika u pojedinim zemljama uvjetovanih gospodarskim kretanjima, dok se u susjednim zemljama takve promjene ne prepoznaju.

Stambene politike u nordijskim zemljama važan su dio programa socijalnih država. Ova knjiga može u tom smislu biti važno štivo studentima, istraživačima, stručnjacima i priređivačima stambenih politika u tranzicijskim zemljama.

Gojko Bežovan

**THE DYNAMICS OF SOCIAL EXCLUSION IN EUROPE: COMPARING AUSTRIA, GERMANY, GREECE, PORTUGAL AND THE UK**

**Eleni Apospori, Jane Millar (eds.)**

Cheltenham, VB; Northampton, SAD: Edward Elgar, 2003., 199 str.

Koncept »socijalna isključenost« stekao je prilično veliku pozornost i u znanstvenim razmatranjima i u političkim raspravama. Iako ne postoji jasna i jednoznačna definicija samog pojma, danas je općeprihvaćeno da je socijalna isključenost višedimenzionalni proces koji slabi povezanost pojedinca i zajednice. Te veze mogu biti ekonomske, političke, sociokulturne te prostorne. Što je više obilježja po kojima je osoba isključena, to ona postaje ranjivija. Obilježja isključenosti najčešće su veza-