

## **ТРЕНДОВИ И НАПРЕДАК У ОБЛАСТИ СТАМБЕНИХ РЕФОРМИ** **У ЈУГОИСТОЧНОЈ ЕВРОПИ**

Др Саша Ценкова, професор  
Универзитет у Калгарију, Канада, е-пошта: tsenkova@ucalgary.ca

### **САЖЕТАК ПРЕЗЕНТАЦИЈЕ**

Југоисточна Европа има популацију од 57,8 милиона људи који живе у преко 20 милиона станова. Обухвата осам земаља које се значајно разликују по величини, броју становника, ресурсима и степену економског и друштвеног развоја. Оно што им је можда заједничка одлика у погледу становања јесте социјалистичко наслеђе, као и висок проценат приватног власништва који заправо ствара „нације власника станова“. Овде су дати одређени елементи истраживања које има за циљ да испита везу између реформи стамбене политике и дешавања на тржишту, а у контексту преласка на тржишну економију и демократизацију друштва. Користећи компаративни оквир за анализу и процену, истраживање ставља нагласак на три различите области у којима се развија политика – фискална политика, финансијска политика и мере везане за некретнине – од којих свака одређује мере, алате и типове интервенција. Осим тога, анализа процењује учинак стамбених система, користећи низ индикатора ради поређења: *i) ефикасности расподеле станова; ii) побољшања квалитета становања; iii) стабилности инвестиција и производње; iv) доступности и избора.*

Данас већина земаља у Југоисточној Европи има мноштво прописа и иницијатива везаних за становање који нису нужно у складу са утврђеним циљевима стамбене политике. *Упркос донекле различитим искуствима везаним за стамбену политику, пут реформи ставља нагласак на мању улогу државе у контролisanу и субвенционисању становања а већу улогу тржишта.* Смањена је широка лепеза субвенција, а одговорности за социјално становање су пренете на локалне власти. Међутим, појавили су се и нови модели, као што су олакшице за хипотекарне камате или уговорна штедња у Хрватској и Румунији. У Румунији, Македонији и Албанији уведени су нови програми који обезбеђују јавно/социјално становање за домаћинства са ниским примањима. Иако ова дешавања, која смо овде скицирали у широком потезима, представљају упоредиве елементе стамбене политике на којима се ради у свим земљама, неке специфичности, као што су темпирање ових инструмената и одговор различитих стамбених система, одређују читав низ стратегија стамбеног тржишта „које пружају могућности“.

Када је у питању учинак стамбеног система, све земље имају стамбени вишак и високе стопе слободног стамбеног простора на националном нивоу, али имају и растући стамбени дефицит у урбаним зонама – нарочито земље погођене ратом. Озбиљан проблем представљају подстандардност и недостатак основних услуга (јавног водовода и канализације), као и прерано пропадање вишепородичних зграда. *Квантитативно гледано, ниво нове стамбене изградње никада није био нижи, при чему су стопе производње скоро упола мање него деведесетих година 20. века.* Овај пад је био много израженији у Бугарској, Молдавији и Србији услед наглог повлачења подршке државе стамбеном сектору и економских проблема. Највећи део нове стамбене изградње (преко 80 посто) гради приватни сектор, при чему је значајан део породичних кућа изграђен углавном у виду самоградње. *Значајан део нове стамбене изградње широм региона је нелегалан, што доводи до формирања неформалних насеља у Тирану, Београду и Сарајеву.* Осим за решавање хитних стамбених потреба и новонасталог недостатка доступног становања, многа домаћинства користе нелегалне инвестиције у некретнине као „заштиту“ од нестабилности и хиперинфлације.

Компаративна процена наводи на закључак да много озбиљнија посвећеност свеобухватним реформама у најважнијим областима политике има за резултат бољи учинак стамбеног система. Могло би се тврдити да постоји „пут реформи“ којим земље морају да иду да би успешно побољшале дешавања на тржишту и обезбеђивале више доступних станова.