

ПРИСТУП СОЦИЈАЛНОМ И ДОСТУПНОМ СТАНОВАЊУ

Размена искустава о стамбеним политикама у Србији и другим земљама у Европи
Београд, 11. фебруар 2010.

ОДРЖИВЕ ОПЦИЈЕ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ ВЛАСТИ НА СТАМБЕНОМ ТРЖИШТУ

Кристин М. Е. Вајтхед, Економски факултет у Лондону

САЖЕТАК ПРЕЗЕНТАЦИЈЕ

Као већина земаља у транзицији, Србија се суочава са два основна проблема у области становања – лошим квалитетом постојећег стамбеног фонда и степеном доступности становања одређеним групама домаћинстава. Не постоји дефицит у броју станова – иако можда постоји потреба за новом стамбеном изградњом на одређеним локацијама.

При одређивању одрживих опција за интервенцију, неопходно је разумети разлоге те интервенције – да ли су то ефикасност, праведност, социјални или политички разлози? Такође је неопходно увидети шта је могуће када су у питању правни систем и његови капацитети за спровођење закона, финансијски и економски ресурси, и ангажованост јавног сектора. Најзад, нису јавно власништво и субвенције једини расположиви инструменти којима се може извршити интервенција – у њих спада и стварање ефикаснијих тржишта, прописа и система опорезивања.

Европско искуство наводи на закључак да се у одређеним околностима директна укљученост власти у област обезбеђивања становања показала делотворном – али се ти услови не могу тренутно применити на Србију. Током последњих тридесет година европске земље су развиле напреднији партнерски приступ који користи јавно земљиште, приватно финансирање и ограничене субвенције да би повећао број обезбеђених станова за социјално становање – који су често у власништву непрофитних организација које њима и управљају. Међутим, постоје и други модели – нарочито у земљама са веома високим процентом станова у приватном власништву.

Најзад, свако рентално становање се мора финансирати кроз станарине, будуће станарине и плаћања по разним основама, као и кроз субвенције – које не морају нужно бити субвенције централне власти. Станарину могу плаћати или сами појединци или се може плаћати преко додатака везаних за примања. Стога се мора донети одлука о томе колико ће се важности придавати пружању помоћи корисницима с једне стране или пружању помоћи онима који обезбеђују социјално становање са друге, као и томе на који начин се може најбоље искористити новац од приватног финансирања. Субвенције намењене онима који обезбеђују социјално становање се такође могу јавити у различитим видовима – при чему вредност земљишта често игра веома важну улогу.

У контексту Србије, суштинско питање је да ли социјално становање нужно подразумева становање у власништву државе или законом регулисаних непрофитних организација или се проблеми могу решавати кроз промене у прописима; субвенције везане за примања; побољшање система давања кредита за побољшање стамбених услова или за проширење; или можда кроз давање малих грантова онима који улажу у постојећи стамбени фонд. Шта ће се показати као најбоље решење зависи од специфичности стамбеног тржишта у Србији; расположивости јавних и приватних фондова; као и од способности да се помоћ правилно намени, способности да се прописи спроводе и, ако и способности примене критеријума за приступ социјалном становању. Србија има прилику да развије програм подршке за 21. век – али би требало да буде опрезна да не обећа више него што је могуће остварити.