

Ка јединственој стамбеној политици

Преглед главних тема и основне карактеристика стамбене
политике у Србији од 1990.

Јачање националних капацитета за одрживо становање
12-13 новембар 2014, Београд

др Ђорђе Мојовић



ПРОГРАМ ЗА УРБАНИ РАЗВОЈ
URBAN DEVELOPMENT PROGRAM

www.pur.rs

Садржај

Преглед стамбених политика

1990-те Од државе благостања ка неолибералној држави

2000.-2005. Демократизација и децентрализација

2005.-2010. Почетак стамбених реформи

2010- Криза и потреба за јединственом стамбеном политиком

Предлог три основне стратешке теме



1990-те: Од државе благостања ка неолибералној држави

Друштвене промене: распад државе, грађански ратови, санкције, избеглиштво и велике миграције, слабљење институција, изолација од стране међународне заједнице



1990-те: Од државе благостања ка неолибералној држави

Друштвене промене: распад државе, грађански ратови, санкције, избеглиштво и велике миграције, слабљење институција, изолација од стране међународне заједнице

Економија: смањење тржишта, неефикасна привреда, неуспешна приватизација друштвених предузећа, економско пропадање, хиперинфлација, «тајкунизација»



1990-те: Од државе благостања ка неолибералној држави

Друштвене промене: распад државе, грађански ратови, санкције, избеглиштво и велике миграције, слабљење институција, изолација од стране међународне заједнице

Економија: смањење тржишта, неефикасна привреда, неуспешна приватизација друштвених предузећа, економско пропадање, хиперинфлација, «тајкунизација»

Стамбена политика: потпуна приватизација друштвеног стамбеног фонда, стамбена изградња препуштена тржишту и закаснило и непотпуно регулисање одржавања приватизованог стамбеног фонда



1990-те: Стамбено законодавство

- ЗАКОН О СТАНОВАЊУ из 1992. Прелазни пропис са задатком да омогући масовну приватизацију станова; укида станарско право и уводи становање под закуп на одређено време
- ЗАКОН О ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА и одговарајућа уредба из 1995. Закаснили прописи којима се преноси обавеза одржавања на нове власнике; нерегулисани нови облик својине и добровољност



1990-те: Ситуација у стамбеној области

- Потпуна приватизација јавног стамбеног фонда (са 24% у 1991. на 2% у 2002.), без очекиваног прилива средстава у нове фондове
- Стан постао роба
- Формирање стамбеног тржишта од приватизованих станова
- Неразвијени приватни инвеститори и шпекулације
- Драстичан пад обима нове стамбене изградње
- Општински фондови солидарне стамбене изградње
- Бум бесправне градње и непланског формирања нових насеља индивидуалних кућа – инвеститори из свих друштвених група
- Прелазно, привремено стамбено законодавство



2000.-2005.: Демократизација и децентрализација

Промена режима и успостављање демократског вишепартијског политичког система

Укидање санкција, постепен економски раст и пораст стандард становништва, успостављање финансијског тржишта, стране инвестиције

Даље слабљење институција, стамбени програми и одговарајући прописи у функцији краткорочних политичких циљева,



2000.-2005.: Ситуација у стамбеној области

- Потпуна приватизација јавног стамбеног фонда (са 24% у 1991. на Даља бесправна градња
- Неуспешни покушај формулисања целовите националне стамбене политике
- Донаторски стамбени програми за избеглице
- Престанак обавезе издвајања у фондове солидарне стамбене изградње
- Промоција стамбеног власништва као јединог пожељног вида становања
- Истовремене иницијативе за оживљавање стамбеног кредитирања и формирање новог облика локалне јавне стамбене институције
- Уредба о решавању стамбених потреба јавних службеника (куповина и закуп стана под врло повољним условима)



2005.-2010.: Почетак стамбених реформи

- ЗАКОН О ХИПОТЕЦИ и увођење хипотекарног кредитирања
- Осигурање стамбених кредита (формирање Национално корпорације за осигурање стамбених кредита) уз регулисање каматних стопа
- Програми субвенционисања хипотекарних кредита
- Пројектно финансирање стамбене градње за тржиште
- Конципирање и реализација пилот програма система инструмената социјалног становања – формирање локалних стамбених агенција
- ЗАКОН О СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ
- Различити стамбени програми (социјалног становања)



2010-: Криза и потреба за јединственом стамбеном политиком

- Национална стратегија социјалног становања
- Формирана Републичка агенција за становање
- Разрада новог законског оквира и увођење стандарда и основних принципа алокације средстава
- Нису обезбеђени стабилни извори финансирања социјалног становања и није формиран обртни фонд
- Донаторски програми се не уклапају у принципе социјалног становања
- Основни стамбени закони из 1990-тих, као прелазна решења и даље на снази
- Дисхармонија програма, прописа и институција –
- Ресори неформално воде своје стамбене политике



Чиме треба да се бави стамбена политика у Србији?

Становање доступно свима:

- подстицање стамбеног тржишта,
- обезбеђење одрживих механизма стамбеног финансирања
- афирмисање и регуларизација становања под закуп;
- активирање постојећих капацитета (ненастањени станови)
- субвенција на страни понуде и на страни тражње
- развој система инструмената јавне интервенције (социјалног становања) на националном и локалном нивоу
- програми непрофитне станоградње, пре свега за давање у закуп



Чиме треба да се бави стамбена политика у Србији?

Регуларизација неформалних насеља и легализација бесправно изграђених станова:

- дестимулисање даље бесправне градње
- идентификација насеља и увођење у плански систем
- обезбеђење комуналних услуга и убирање јавних прихода
- дефинисање јавне и приватне својине
- легализација ромских насеља
- афирмација легализације бесправно изграђених станова



Чиме треба да се бави стамбена политика у Србији?

Управљање и одржавање стамбених зграда у етажној својини

- законско дефинисање етажне својине, права и обавеза према етажној заједници и
- професионализација управљања и обавеза минималног издвајања у заједнички фонд
- реновирање стамбеног фонда са посебним акцентом на енергетску ефикасност



VODIČ ZA
URBANI
ŽIVOT



Lokalna stambena politika

Osnovne informacije i mogućnosti
razvoja javne intervencije u oblasti
stanovanja u gradovima Srbije



VODIČ ZA
URBANI
ŽIVOT



Kako efikasno održavati stambenu zgradu

Savremeni koncept organizacije,
upravljanja i održavanja stambenih
zgrada u etažnoj svojini



VODIČ ZA
URBANI
ŽIVOT



Stanovanje pod zakup

Odgovarajuće stambeno rešenje za
domaćinstva sa nižim primanjima



www.pur.rs

Хвала на пажњи

др Ђорђе Мојовић



ПРОГРАМ ЗА УРБАНИ РАЗВОЈ
URBAN DEVELOPMENT PROGRAM

www.pur.rs