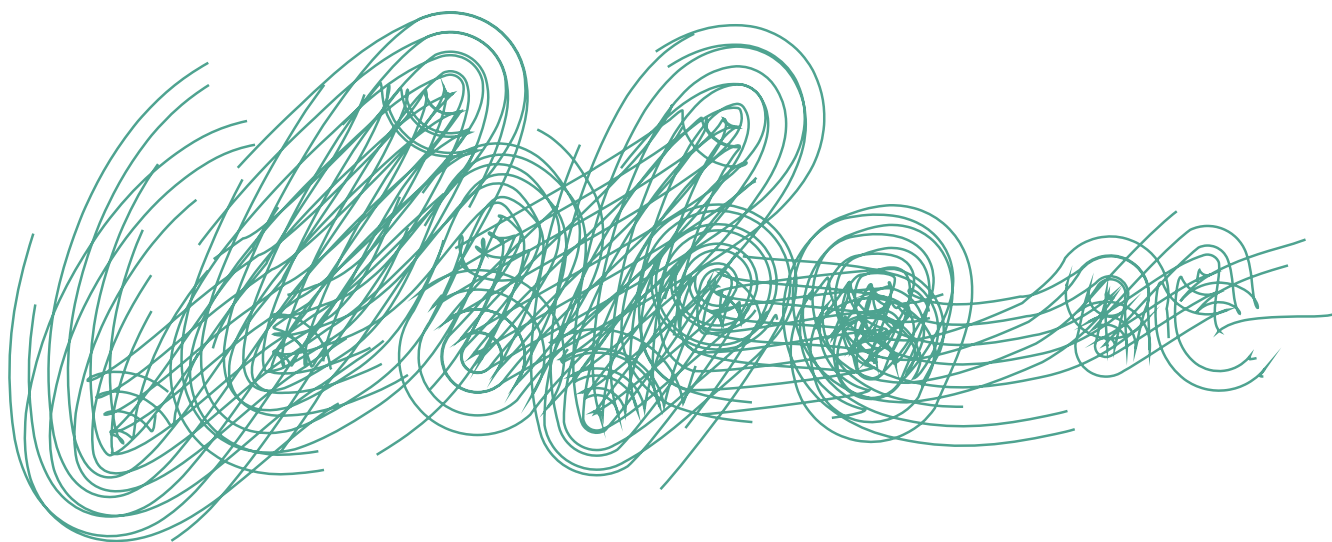


Уредници / Editors:
др Верољуб Трифуновић
мр Душан Минић
Борко Драшковић



Удружење урбаниста Србије
Serbian Town Planners Association

**I СТАТУС УРБАНИЗМА И УРБАНИСТИЧКИХ ИНСТИТУЦИЈА / II ГЕОИНФОРМАТИКА
III СПРОВОЂЕЊЕ НОВИХ КОМПЛЕМЕНТАРНИХ ЗАКОНА И ПРОПИСА**

**I STATUS OF URBANISM AND URBAN PLANNING INSTITUTIONS / II GEOINFORMATICS
III IMPLEMENTATION OF NEW COMPLEMENTARY LAWS AND REGULATIONS**

Јагодина, 17 - 19. мај 2016.

**Група аутора: I СТАТУС УРБАНИЗМА И УРБАНИСТИЧКИХ ИНСТИТУЦИЈА /
II ГЕОИНФОРМАТИКА / III СПРОВОЂЕЊЕ НОВИХ КОМПЛЕМЕНТАРНИХ
ЗАКОНА И ПРОПИСА**

Издавач: Удружење урбаниста Србије, Београд

За издавача: мр Душан Минић

Уредници:

др Верољуб С. Трифуновић

мр Душан Минић

Борко Драшковић

Рецензенти:

Проф. др Весна Златановић Томашевић

Доц. др Александар Јевтић

Проф. др Александра Ђукић

Научно-стручни одбор:

Др Верољуб Трифуновић, Декан Летње школе урбанизма

Проф. др Миодраг Ралевић, Удружење урбаниста Србије

Проф. др Александра Ђукић, Архитектонски факултет Београд

Мр Ђорђе Милић, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Проф. др Светислав Поповић, Архитектонски факултет Подгорица

Проф. др Драган Коматина Архитектонски факултет Подгорица

Доц. др Александар Јевтић, Војвођанско удружење урбаниста

Др Бранкица Милојевић, Грађевинско-архитектонски факултет, Бањалука

Др Ратка Чолић, Архитектонски факултет Београд

Мр Душан Минић, Удружење урбаниста Србије

Мр Миодраг Ференчак, Удружење урбаниста Србије

Мр Драган Јевтић, Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске

Доц. др Драгутин Радосављевић, Удружење урбаниста Србије

Проф. др Весна Златановић Томашевић, Удружење урбаниста Београд

Мр Мирослав Вујатовић, Бања Лука

Организационо-програмски одбор:

Председник: мр Душан Минић, Удружење урбаниста Србије

Заменик: Зоран Д. Јовановић, Републички геодетски завод

Чланови:

Татјана Симоновић, Удружење урбаниста Србије

Корнелија Еветовић Цвијановић, Војвођанско удружење урбаниста

Љубиша Митић, ЈП Завод за урбанизам Ниш

Светлана Јаковљевић, Удружење урбаниста Србије

Славица Ференц, Удружење урбаниста Србије

Славко Лукић, Завод за урбанизам и пројектовање Бијељина

Јасна Ловрић, Удружење урбаниста Србије

Евица Рајић, Удружење урбаниста Србије

Бранислав Антонић, Удружење урбаниста Србије

Технички уредник: Јасна Марићевић

Дизајн корица: Јасна Марићевић

Тираж: 300 примерака

Штампа: DATA COPY Београд

Година: 2016.

ISBN: 978-86-84275-36-5

ИЗДАВАЧ ЗАДРЖАВА СВА ПРАВА: РЕПРОДУКЦИЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА

<i>Јелена Матић Вареница, Александра Симић, Љубица Голушин, Дејан Васић, Марко Бугарски</i> ДЕТЕКЦИЈА ВОДЕ, ЗЕМЉИТА ЗАСИЋЕНОГ ВОДОМ И КЛИЗИШТА КОРИШЋЕЊЕМ МЕТОДЕ ДАЉИНСКЕ ДЕТЕКЦИЈЕ	153
<i>Јелена Матић Вареница, Александра Симић, Љубица Голушин, Дејан Васић, Марко Бугарски</i> ДАЉИНСКА ДЕТЕКЦИЈА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ И ЊЕНА УЛОГА У ОДРЖИВОМ РАЗВОЈУ	161
<i>мр Драган Дунчић, ма Биљана Лукић Јанковић, Љиљана Јакшић Шкембаревић</i> ЗНАЧАЈ ИЗРАДЕ МОДЕЛА ГИС БАЗЕ ПОДАТАКА И WEBГИС АПЛИКАЦИЈЕ ЗА ПРИКАЗ ПРОСТОРНИХ ПЛАНОВА	171
<i>мр Марио Миличевић, мр Весна Симић</i> ГЛОБАЛНИ ИЗАЗОВИ У РАЗВОЈУ НАЦИОНАЛНИХ ИНФРАСТРУКТУРА ПРОСТОРНИХ ПОДАТАКА (НИПП) И СТАЊЕ У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ	177
<i>Проф. др Тоша Нинков, М.Сц. Игор Сабадош, Јасмина Нинков</i> БИМ ТЕХНОЛОГИЈА И ЊЕНА ПРИМЕНА У ПРОЦЕСИМА ПРАЋЕЊА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ У УРБАНИМ СРЕДИНАМА	185
<i>Душан Ристић, Милена Ивановић</i> ГЕОГРАФСКИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ КАО ПОДРШКА ЕФИКАСНИЈОЈ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈИ ЛОКАЛНЕ УРБАНЕ ПОЛИТИКЕ	191
III СПРОВОЂЕЊЕ НОВИХ КОМПЛЕМЕНТАРНИХ ЗАКОНА И ПРОПИСА	203
<i>Василија Живановић</i> ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ЗАКОНА О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ	205
<i>Митар Трбовић</i> ПРОМЕНЕ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА СА АСПЕКТА ПРАВИЛНИКА О КАТАСТАРСКОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ	217
<i>Зоран М. Стојановић</i> МОГУЋНОСТ УНАПРЕЂЕЊА ПОСТУПКА ОЗАКОЊЕЊА ОБЈЕКТА	221
<i>мр Драган Јевтић, Славко Лукић</i> ПРИМЈЕНА НОВОГ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊУ У ОДНОСУ НА НОВИ ЗАКОН О ЈАВНИМ НАБАВКАМА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ	235
<i>др Милена Динић Бранковић, Јелена Ђекић, др Петар Митковић, Милица Игић</i> РАЗВОЈ НА ПРИНЦИПУ МЕШОВИТИХ ФУНКЦИЈА У РЕГУЛАТИВИ – ИНОСТРАНИ ПЛАНСКИ ПРИСТУПИ И МОГУЋНОСТИ ПРИМЕНЕ У ДОМАЋИМ ОКВИРИМА	241
<i>Бранислав Антонић</i> ТЕНДЕНЦИЈЕ РАЗВОЈА СТАНОВАЊА У ЕВРОПСКИМ ДРЖАВАМА: КАКО ИХ ПРИМЕНИТИ У СРБИЈИ	251
<i>Предраг Михајловић, Проф. др Љиљана М. Стошић, Милош Маринковић</i> ЕКОЛОШКА БЕЗБЕДНОСТ КАО ДЕТЕРМИНАНТА ОДРЖИВОГ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА	259
<i>Проф. др Љиљана М. Стошић Предраг Михајловић</i> ЕНЕРГЕТСКА БЕЗБЕДНОСТ И НЕЗАВИСНОСТ КАО КРИТИЧНИ ФАКТОР ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА	267
ПОСЕБАН ПРИКАЗ.....	275
ПРАКТИЧНА ПИТАЊА ГРАЂАНА И ОДГОВОРИ МИНИСТАРСТВА О ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ	277
ПОПИС НЕЛЕГАЛНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА ПО НОВОМ ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ	305

Бранислав Антонић, д.и.а.¹

ТЕНДЕНЦИЈЕ РАЗВОЈА СТАНОВАЊА У ЕВРОПСКИМ ДРЖАВАМА: КАКО ИХ ПРИМЕНИТИ У СРБИЈИ

РЕЗИМЕ

После много година запостављености, становање је последњих година постало „горућа“ тема на нивоу Европе. Неолиберални концепт урбаног развоја имао је за последицу значајан пораст друштвених неједнакости, које су се осетно одразиле на стамбено питање. У случају великих градова и градова за брзо растућом привредом, ово је довело до праве „стамбене кризе“, која данас угрожава њихов развој. У раду ће управо бити приказани и објашњени основни узроци и последице овог проблема у сектору становања у Европи. Посебан нагласак ће бити поклоњен условима после економске кризе из 2008. године. Циљ рада је да се ово новије европско искуство повеже са условима развоја становања у Србији како би се уочиле могућности благовременог предупредјења неповољних последица и квалитетнијег развоја становања у Србији.

TENDENCIES IN HOUSING DEVELOPMENT IN EUROPEAN COUNTRIES: HOW THEY CAN BE APPLIED IN SERBIA

ABSTRACT:

After many years of marginalization, housing has become a “hot spot” topic in Europe last years. The neoliberal concept of urban development has had the significant increase of social injustice as a consequence, which has profoundly reflected in housing issue. In the case of big cities and the cities with booming economy, this has led to real “housing crisis”, which threatens their current development. The main causes and consequences of the mentioned problem in housing sector in Europe will be described and explained in this paper. The special accent will be given to the conditions after the economic crisis in 2008. The aim of the paper is to connect the newest European experience with the conditions of housing development in Serbia and to identify whereby the possibilities of prompt prevention of the negative consequences and qualitative development of housing in Serbia.²

1. УВОД

Једна од најважнијих тековина друштвено одговорне државе, која се развила у Европи током 20. века, сигурно је квалитетно и релативно приуштиво становање (Томка, 2013). Ипак, бројни показатељи говоре да је ово време прошло и да неолиберални концепт развоја као преовлађујући почетком 21. века веома утиче на **(не)доступност становања у Европи** (Jones & Watkins, 2009). Ово је повезано и са другим (неповољним) друштвеним тенденцијама широм континента, попут **сиромашења средњег слоја**, као кључне узданице друштвено-привредног процвата Европе током друге половине прошлог века. Значај проблема се добро огледа и у томе што су подаци у вези отежаних услова становања постали веома присутни и изван стручних кругова - данас се вести у вези свакодневних стамбених недаћа често срећу и медијима намењеним широј јавности.

Ипак, озбиљност проблема највише долази на видело када се представе бројке и показатељи у оквиру државних и међународних докумената и стратегија. На пример, према последњим званичним подацима европских установа у вези потребе за социјалним становањем, уочено је око **120 милиона или 20% становника** Европске уније (ЕУ) угрожено сиромаштвом и друштвеном искљученошћу кроз неодговарајуће становање (Керн, 2013). Ове цифре су двоструко веће него преко четврт века, када је у овом положају било „свега“ 58 милиона становника (Hadjimichailis & Sadler, 1995). Наведено указује и на пораст проблема у

¹ Бранислав Антонић, дипл.инг.арх., истраживач-сарадник и студент докторских студија на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, antonic83@gmail.com.

² Овај рад је урађен за потребе научноистраживачког пројекта „Истраживање и систематизација стамбене изградње у Србији у контексту глобализације и европских интеграција, у циљу унапређења квалитета и стандарда становања“ (ТР 036034) Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

време када се сви капацитети и ресурси за социјално и/или приуштиво становање смањују или, чак, у целости укидају.

Са друге стране, постоје и бројни региони и насеља у Европи где су проблеми са становањем потпуно супротни; бројни градови Европе у опадању управо показују како **празни станови** и полунапуштени стамбени блокови и суседства могу бити „терет“ у будућем развоју (Wiechmann, 2009). Иако је овај проблем присутнији у земљама бивше социјалистичке Европе, где градови у опадању значајно превлађују над оним са растом (Turok & Mikhnenko, 2008), он се среће у свим државама на континенту и погађа градове различите величине.

Србија као држава која тежи што бољој интеграцији у европске токове развоја спада у слабије развијене европске државе. За очекивати је да држава у оваквим околностима предузима мере у институционалном, правном и стратешком оквиру којима би се подстакло нови развој. Ипак, Србија још увек **нема заокружену политику становања** (Антонић, 2015).

Реформе на пољу становања као и на другим пољима су у заостатку за већим делом Европе, што се може тумачити и као предност и као мана. Са једне стране, то доказује слабост и неразвијеност државе, док са друге омогућава учење и примену добрих искустава других држава, посебно оних сличних из окружења.

Овде се поставља и питање одговарајућих узора. Европа је одувек била „**јединство различитости**“, што се огледа и на пољу становања и стамбених политика. Стање и проблеми становања, као и одговори на њих потпуно су другачији у појединим европским државама. Циљ рада је управо да покаже ово „богатство различитости“ у приступу становању, кроз његове актуелне теме и начине уређења и развоја по релевантним примерима из Европе. На основу овог прегледа даће се **смернице** како се ово „богатство“ може применити на нивоу Србије и у ком временском/просторном опсегу.

2. ПРЕГЛЕД СТАЊА СТАНОВАЊА ПО ЕВРОПСКИМ ЗЕМЉАМА

У даљем прегледу посебно су дате државе које су значајне својом величином (Велика Британија, Немачка, Русија) или су, пак, значајне као својеврсне „крајности“ по питању становања (Швајцарска, Грчка, Балтичке државе).

2.1. Велика Британија

Велика Британија је у много чему била **родоначелник постојећих тенденција** у становању. Увлачење „неолибералног концепта“ у становање током Тачеризма 1980-их година (Петровић, 2004) било је велика прекретница у развоју становања на светском нивоу. Данас се Британија сусреће са великим изазовима, који се најбоље осећају на примеру Лондона.

Лондон већ годинама има огромне проблеме у вези доступности становања, који се данас слободно могу назвати прворазредном стамбеном кризом, пошто су станови овде други по скупоћи на целом свету, после Монака (Minton, 2016). Током последње три деценије велики број социјалних станова је продат на тржишту, па држава више нема начине управљања стамбеном политиком. Даље, велики број светских богаташа је последњих деценију-две купио станове у Лондону као „сигурно улагање“. Због тога је велики број станова на најбољим местима у Лондону 90% времена годишње празан. Проблем је још већи када се зна за цифре пораста становништва Лондона – град данас има око 8,5 милиона становника, а до 2031. године очекује се да ће прећи 10 милиона (Hill, 2016).

Све ово је довело до **(пре)великих друштвених разлика** по питању становања у Лондону (Hill, 2016b). За средњи слој куповина стана у Лондону је немогућа, па се велики број њих сели у веома удаљена предграђа или чак засебне градове у унутрашњости, одакле путује на посао у Лондон и по 1,5-2 часа дневно у једном правцу, што за последицу има негативан утицај на запошљавање у Лондону. 2014. године више од 60 хиљада младих Лондонаца је напустило град, што је највише у 21. веку (Kamradt, 2015)! Уколико, пак, неко од њих поседује стан у „времешном“ стамбеном насељу које има доста слободног простора, онда је под притиском локалних власти да замени тај стан за нови, који је често мањи и урбанистичком смислу лошији – без погледа на зеленило и јавни простор, са лошим природним осветљењем, у окружењу које се слободно може означити као „преизграђено“ (Wainwright, 2016).

Иако је Град Лондон због своје величине и значаја најбољи пример за проблематично управљање становањем, он није једини. Слична ограничења срећу се и у случају бројних

градова са „живом“ привредом. Под овим се нарочито подразумевају градови са јаким терцијарним и кварталним сектором (трговина, туризам, услуге, образовање), тј. сви они градови који су на неки начин били добитници постиндустријског доба у Великој Британији. На пример, поред Лондона, у прва четири града по недоступности становања на „Острву“ спадају и Оксфорд, Кембриџ и Брајтон. Прва два су велика високообразовна средишта, док је трећи најважније британско туристичко одређиште на Ламаншу (Kelly, 2014).



Слика 1: У Оксфорду је становање још већи луксуз него у Лондону (извор: Wikipedia); Слика 2: Некадашње стамбено насеље под ударом нове изградње много већих густина, а мњег квалитета у урбанистичком смислу (извор: Guardian).

Оксфорд се у овоме чак нашао испред Лондона. Велики број добро стојећих студената, огромни простори под нестамбеним наменама и парковима допринели су високој цени становања у Оксфорду. Изнајмљивање просечног стана у Оксфорду је чак **15 пута** више од просечне плате! Ово ствара велики притисак на сеобу средњег и радничког слоја, који напушта постојеће послове, што је последњих година довело до кризе запошљавања на слабије плаћеним занимањима. Чак постоје наговештаји да ће се у граду поново јавити „илегална насеља“ на његовом ободу, што је у Великој Британији било незамисливо деценијама (Foster, 2015).

2.2. Немачка

Стамбено питање у Немачкој је веома специфично с обзиром да су западни и источни делови државе имали потпуно **различиту прошлост**. И данас они имају потпуно значајно другачије обрасце развоја становања. Док је у западном делу оно у недостатку, у источним деловима Немачке га има превише, посебно у градовима средње велике у опадању, где се оно руши како би се спречио проблем са превише празних и неусловних станова.



Слика 3: Берлин је очувао доступно становање кроз „паметну“ стамбену политику (извор: Guardian); Слика 4: Многи градови у источном делу Немачке имају проблем са опадањем становништва, па примењују уклањање непотребног стамбеног фонда, стварајући нове зелене површи (извор: Spiegel).

Пример Берлина, који у себи садржи делове и једног и другог историјског развоја, уз јасна обележја становања у великом граду, је посебно илустративан. Он управо показује како се кроз „паметно“ управљање становањем могу посредно постићи добити у општем урбаном развоју. Услед овог приступа, изнајмљивање стана у Берлину је у просеку 8-9 пута јефтиније него у Лондону, тј. око 500 евра за двособан стан (Kamradt, 2015). Ипак, и у Берлину су

последњих година порасле цене станова – 23% у раздобљу 2007-2010. (Hung, 2012), а све је више и празних станова, продатих као „добро улагање“. Ипак, градска управа спречава нагли пораст цене стамбеног простора како код изнајмљивања тако и код куповине (Dullgroy, 2016). Берлин је, заправо, први град у Немачкој за законодавством за надзор над висином изнајмљивања стамбеног простора. Најважнија мера је забрана наплате станарине више од 10% новим станарима у односу на просек датог подручја (Russell, 2015). И поред тога, цена живота у Берлину лагано расте.

2.3. Русија

Током постсоцијалистичке транзиције највећи део фонда станова у друштвеном власништву широм средње и источне Европе је **приватизован** (Tsenkova, 2008). Слично се може рећи и за Русију, као највећи постсоцијалистичку државу. Ово је створило нове услове на стамбеном тржишту Русије. Последњих година постоје и **назнаке нових трендова**. Један од најзначајнијих је појава страних купаца на руском тржишту стамбених некретнина, који су последично довели до подизања квалитета и диверзификације станоградње и стамбене обнове.

Ипак, највећи број купаца су домаћи купци, а улагања у становање су махом усредсређена на **велике градове**, посебно Москву и Санкт Петербург, као и на њихова брзо растућа предграђа (UR, 0215). Како се држава и локалне власти боре са недостатком стамбеног простора овде? На најједноставнији начин – **ширењем површина под становањем**, што је могуће у држави која има малу густину насељености и доста слободног простора. Ово се ради на два начина. Пример за први начин је сам **Град Москва**, која је 2012. године проширила градско подручје за више од половине, добијајући нове слободне просторе за преко потребно становање. Тренутно се две метро-линије граде у правцу нових стамбених подручја на југозападу града, како би опслужиле очекивани нагли пораст становника.



Слике 5, 6 и 7: Приказ нових подручја у оквиру града Москве и упоредни приказ ширења површина под новим становањем – стање 2003-2015. (извор: Гугл Земља).

Санкт Петербург, са друге стране, последњих година улаже много у развој **сателитских градова**, који за последицу имају нагли раст. Док су они ближи граду, као Сертолово или Всеволошск, праве „спаваонице“ уз велики град, дотле се они, нешто удаљени специјализују за поједине намене. Илустрације ради, градови Соснови Бор и Уст-Луга, који су од Санкт Петербурга удаљени око 60-70 километара западно, су изграђени са циљем да се овде преместе карго лучки терминали и локална тешка индустрија, као непримерени за велеград.

2.4. Швајцарска

Једна од великих „жртава“ **сигурности швајцарског франка** од избијања велике светске финансијске кризе 2008. године јесте становање у Швајцарској³. Слично стању у Лондону, и некретнине у Швајцарској су се показале као „сигурно улагање“ за светске богаташе. Разлика је једино у томе што су ова улагања готово подједнако била усмерена на све делове и насеља у држави. данас постоје чак примери опадања туристичке привреде у појединим

³ Аутор рада је почетком 2016. године слушао предавања о становању и коришћењу земљишта у Швајцарској на конференцији о планирању и коришћењу земљишта у Берну.

планинским туристичким центрима услед веома скупих некретнина, које посредно спречавају насељавање преко потребне јефтине радне снаге у туристичкој привреди.

Овоме не иде у прилог ни ново законодавство. Како би се сачувао слободни простор у држави где је свега 1/3 површине могућа за насељавање, Швајцарска је 2015. године донела **закон о спречавању ширења изграђених зона**. Овим се наметнуо велики притисак на постојеће изграђене целине, а поготово на становање. Просечна цена изнајмљивања двособног стана овим се попела на око 2.500 франака месечно, што је неодрживо за просечно швајцарско домаћинство. Такође, овим се јасно одредила нова стамбена политика ка **урбаној обнови** старих привредних подручја у нове стамбене целине.

У условима када је становање све више недоступно обичним грађанима, јавља се „плодно тле“ за довитљивост месног становништва. На пример, у Берну су поднети први пројекти са тзв. „комуналним становима“, где више појединаца поседује само собу, док се кухиња, трпезарија и купатило деле. Постоје и пројекти где се релативно мали станови спајају у веће целине за заједничком собом за дружење. Овим се надокнађује њихова мала површина.



Слика 8: Нови станови, као овде приказани из Берна, су толико скупи, да их средњи слој у Швајцарској не може купити (лична архива аутора); Слика 9: Пројекат нове стамбене зграде у Берну са „комуналним становима“ као одговор на стамбену кризу (лична архива аутора).

2.5. Грчка

За разлику од претходних примера, где се уочава недостатак стамбеног простора и претерани скок цена, у случају Грчке постоје **другачији трендови**⁴. Позната је податак да је Грчку много јаче погодила светска криза из 2008. године него већину држава. На пољу урбане и стамбене политике, дотадашњи развој у виду простог ширења стамбених целина по слободном земљишту и масовне изградње станова како за стално тако и за повремено становање (туризам) **доживела је крах** (Smith, 2014).



Слике 9 и 10: „Замрзнута“ станоградња на примеру олимпијског села у Атини (извор: www.realtown.com) и запуштени простори планираног ширења стамбених целина на примеру Солуна (извор: Гугл Земља)

⁴ Текст написан на основу разговора са стручњацима за стамбену политику са Аристотеловог универзитета из Солуна.

И поред тога, грчка држава је увела мере које не иду у прилог подршке стамбеном сектору. Првобитни приступ државе је био да се, између осталог, посебно високи порези наметну на **луксузно становање**, али се испоставило да је ово тешко спровести због неажурности катастра. На пример, базени по приватним кућама су одувек сматрати за луксуз у Грчкој. Међутим, званично је на подручју Атине пописано свега 40-ак базена, иако је на основу сателитских снимака јасно да их има бар 20 хиљада!

Како би се прикупила преко потребна средства за излазак из кризе, грчка држава је потом наметнула високе порезе на целокупан изграђени простор. Простом рачуницом испада да 15-20 година плаћања данашњег пореза на просечан стан кошта исто као куповина истог таквог стана. Ово је потпуно променило обрасце улагања грчких грађана, који све више купују земљу (пољопривредно и шумско земљиште) уместо некретнина, које су деценијама сматране готово „светим“ улагањем у Грчкој.

2.6. Балтичке државе

У случају Грчке празни станови су новост; у случају балтичких држава - Литваније, Летоније и Естоније - **празни станови су део свакодневице** већ више од четврт века. Све ове државе су од пада комунизма 1991. године изгубиле преко 20% становништва. Ово се веома одразило на урбани развој, пошто су готово сви градови добили одлике **градова у опадању**, а у случају појединих градова пад у броју становника током поменутих четврт века је био и за 1/3. Најозбиљнији су примери градова са великим уделом руског становништва, које је масовно мигрирало. Поједини градови са угашеним делатностима одбране некадашњег армије СССР-а су данас буквално „**градови-духови**“.



Слике 11 и 12: Потпуно празна стамбена зграда у градићу Палдиски, западно од Талина (Естонија) као некадашњем седишту за подморнице у доба СССР-а (извор: www.simonconnell.com) и сличан пример из градића Скрунда из Летоније (извор: Mail Online).

Поред ових примера-крајности, и остали градови су осетили проблем пада становништва. На пример, највећи град на овом подручју Рига, изгубила је око 20% становништва током последњих 25 година, мада је пад последњих година веома успорен. Са друге стране, градови у унутрашњости све три државе и даље имају веома присутне негативне тенденције. У градовима који су окружна средишта могу се и данас купити станови за пар хиљада евра – то су **најјефтинији „настањиви“ станови** у целој ЕУ.

Одговор државе се усмерио на што боље мере **управљања становањем**, кроз **удружења станара** на свим нивоима (државни, градски/локални, на нивоу зграде). Чини се да ове мере имају утицај, с обзиром да је последњих година стабилизовано стамбено тржиште (Bukeviciute & Kosicki, 2012).

3. ЗАКЉУЧАК – СМЕРНИЦЕ ЗА СРБИЈУ

Приказани примери становања по европских држава које можемо сматрати или кључним примерима или крајностима дају основе за **усмеравање нове стамбене политике у Србији**, али и шири утицај на целокупан развој градских средина у држави. При томе, посебно је важно уочити следеће:

- Приликом усмеравања развоја становања битно је ово питање повезати са **локалним урбаним развојем**. Обележја локалног развоја ће увек имати велики утицај на

становање. Пре свега, битно је уочити да ли су дате средине/градови у опадању или порасту. Ово одређује да се предност мора дати станоградњи или стамбеној обновы;

- Надзор над стамбеним тржиштем је готово немогућ без **мера социјалне политике** у становању. Најбољи начин за ово је поседовање социјалних станова као „равнотеже“ у шпекулација на стамбеном тржишту. Ипак, постоје и друге мере, које су софистицираније, тј. које траже боље уређење и управљање становањем. Пример из Берлина у вези ограничавања висине најма стана је довољно илустративан пример;
- Пример Грчке говори да наметање **високих пореза на становање** није добар приступ за пуњење буџета (било државног било локалног). Становање за већину грађана није луксуз нити извор прихода кроз изнајмљивање, већ **основна потреба**. У оваквим случајевима долази до продубљивања, а не решавања озбиљних друштвених проблема;
- Приликом развоја становања морају се у обзир узети не управне већ „стварне“ **границе насеља/изграђеног подручја**. Једино тако могу се обезбедити „залихе“ простора и других ресурса за управљање становањем;
- Последње и вероватно најбитније, јесте да у данашњој Европи, као веома развијеном и изграђеном делу света, **окосница добре стамбене политике** није искључиво станоградња, већ је то „**паметно**“ **управљање становањем**. Кроз одговарајуће мере фискалне, социјалне и урбане политике у становању могу се спречити претерано неповољне последице попут веома скувих и недоступних станова који су празни добар део године или станови који су неусловни за становање услед општег урбаног опадања. У оквиру урбане политике морају се разрадити мере **урбане и стамбене обнове** како би се постојећи стамбени фонд унапредио и тиме постао довољно привлачан за нове кориснике.

📖 РЕФЕРЕНЦЕ

1. Антонић, Б. (2015) Место становања у савременој урбаној политици: Како искористити европска искуства у Србији. У Трифуновић, В., Минић, Д. & Поповић, З. (ур.) II *Урбане политике*. Белград: Удружење урбаниста Србије.
2. Bukeviciute, L. & Kosicki, D. (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics. *ECFIN Country Focus* бр. 9/2, Децембар 2012.
3. Dullroy, J. (2016) How Berlin is fending off property developers. *Guardian*. 14. март. преузето са: <http://www.theguardian.com/housing-network/2016/mar/14/property-developers-berlin-council-social-housing>.
4. Foster, D. (2015) Beneath the dreaming spires of Oxford lies UK's most unaffordable city. *Guardian*. 18. децембар. преузето са: <http://www.theguardian.com/housing-network/2015/dec/18/dreaming-spires-oxford-uk-most-unaffordable-city>.
5. Hadzimirchailis, C. & Sadler, D. (1995) Open Questions: Piercing together the new European mosaic (In conclusion). У: Hadzimirchailis, C. & Sadler, D. (ур.) *Europe at the Margins: new Mosaics of Inequality*. London: John Wiley.
6. Hill, D. (2016) Which London mayor candidate will fix the capital's housing crisis?, *Guardian*, 29. март, преузето са: <http://www.theguardian.com/uk-news/davehillblog/2016/mar/29/which-london-mayor-candidate-will-fix-the-capitals-housing-crisis>.
7. Hill, D. (2016) London housing: three ways in which rising costs make the city poorer, *Guardian*, 4. април, преузето са: <http://www.theguardian.com/uk-news/davehillblog/2016/apr/04/london-housing-three-ways-in-which-rising-costs-make-the-city-poorer>.
8. Hung, J. (2012) Berlin's housing bubble and the backlash against hipster tourists. *Guardian*. 18. септембар. преузето са: <http://www.theguardian.com/world/2012/sep/18/berlin-backlash-against-hipster-tourists>.
9. Jones, C. & Watkins, C. (2009) *Housing Markets and Planning Policy*. Chichester: Wiley-Blackwell.
10. Kamradt, J. (2015) The housing trap: how can Berlin avoid following in London's pricey footsteps?. *Guardian*. 23. септембар. преузето са: <http://www.theguardian.com/cities/2015/sep/23/housing-trap-how-berlin-avoid-following-london-pricey-footsteps>.
11. Kelly, L. (2014) The 10 most unaffordable places to buy a home in the UK – in pictures. *Guardian*, 4. новембар, преузето са: <http://www.theguardian.com/housing-network/gallery/2014/nov/04/the-10-most-unaffordable-places-to-live-in-the-uk-in-pictures>.
12. Kern, V. (4. април 2013.). Social Housing In Europe. *European Parliamentary Research Service - EPRS*. преузето са EPRS веб странице: <http://eprthinktank.eu/2013/04/04/social-housing-in-europe/>.

13. Minton, A. (2016) London had a sub-prime housing problem. Now it has a super-prime crisis. *Guardian*, 20 април, преузето са: <http://www.theguardian.com/cities/2016/apr/20/london-housing-crisis-sub-prime-problem-super-prime>.
14. Mykhnenko, V. & Turok I. (2008) East European cities - patterns of growth and decline, 1960–2005. *International Planning Studies* 13(4): 311-342.
15. Петровић, М. (2004) *Социологија становања: Стамбена политика: Изазови и могућности*. Београд: Институт за социолошка истраживања.
16. Russell, R. (2015) Berlin becomes first German city to make rent cap a reality. *Guardian*. 1. јун. преузето са: <http://www.theguardian.com/world/2015/jun/01/rent-cap-legislation-in-force-berlin-germany>.
17. Smith, H. (2014) Home ownership in Greece 'a sick joke' as property market collapses. *Guardian*. 28. фебруар. преузето са: <http://www.theguardian.com/world/2014/feb/28/home-ownership-greece-property-market>.
18. Томка, В. (2013) *A Social History of Twentieth-Century Europe*. New York-London: Routledge
19. Tsenkova, S. (2008) *Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe*. Paris: Council of Europe Development Bank.
20. Understading Russia – UR (2015) *Apartments or Houses? How Urban Russians Live?*. преузето 21. априла 2016. године са: <http://understandrussia.com/apartments-or-houses/>.
21. Wainwright, O. (2016) A tale of two cities: winners and losers in London's social housing divide. *Guardian*, 14. април, преузето са: <http://www.theguardian.com/artanddesign/2016/mar/14/winners-and-losers-london-social-housing-divide-barnet-camden>.
22. Wiechmann, T. (2009) Conversion Strategies under Uncertainty Y: Post-Socialist Shrinking Cities: The Example of Dresden in Eastern Germany. In Pallagst, K., Aber, J., Cunningham Sabot, E., Fol, S., Martinez-Fernandez, C., Moraes, S., Mulligan H., Vargas-Hernandez, J., Wiechmann, T. & Wu, T. (yp.) *The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*. Oakland (CA): University of California.

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

711.1/.4(082)

ЛЕТЊА школа урбанизма (12 ; 2016 ; Јагодина)

Статус урбанизма и урбанистичких институција = Status of Urbanism and Urban Planning Institutions ; Геоинформатика = Geoinformatics ; Спровођење нових комплементарних закона и прописа = Implementation of New Complementary Laws and Regulations / Међународни научно-стручни скуп 12. Летња школа урбанизма, Јагодина, 17 - 19. мај 2016. = International Scientific and Professional Symposium 12th Summer School of Town Planning ; [организатори] Удружење урбаниста Србије [и] Републички геодетски завод = [organizers] Serbian Town Planning Association [and] Republic Geodetic Authority ; [уредници Верољуб С. Трифуновић, Душан Минић, Борко Драшковић]. - Београд : Удружење урбаниста Србије, 2016 (Београд : Data copy). - 307 стр. : илустр. ; 24 cm

Тираж 300. - Напомене и библиографске референце уз текст. - Библиографија уз сваки рад. - Abstracts.

ISBN 978-86-84275-36-5

1. Трифуновић, Верољуб С., 1940- [уредник] 2. Удружење урбаниста Србије (Београд) 3. Републички геодетски завод (Београд)
а) Просторно планирање - Зборници б) Урбанистичко планирање - Зборници
COBISS.SR-ID 223368972

ISBN 978-86-84275-36-5