

Graditev stanovanjskih hiš

Graditev stanovanj v Jugoslaviji od leta 1945 do 1955

Povojna gradnja stanovanjskih hiš v Jugoslaviji se ni razvijala v enakomernem tempu. Do leta 1948 se je število zgrajenih stanovanj vsako leto povečalo skoraj za 100%. V naslednjih štirih letih pa se je gradnja stanovanj zmanjšala in se je gibala v povprečju okrog 10.000 stanovanj na leto. Od leta 1955 pa je gradnja stanovanj znova v porastu.

Na podlagi ankete, ki jo je leta 1954 izvedel sekretariat Stalne konference mest v mestih in industrijskih krajih, so v teh področjih v preteklih desetih letih porabili za gradnjo stanovanj skupno 157 milijard dinarjev (po cenah iz leta 1955). V teh krajih so v desetih letih zgradili 103.355 stanovanj. Nad 50% teh stanovanj so zgradili v 23 največjih mestih. S tem se je mestni stanovanjski sklad povečal za 13 odstotkov, kar pomeni, da je bilo vsako osmo stanovanje v mestih in industrijskih krajih zgrajeno po vojni. Tak tempo in obseg stanovanjske gradnje pomeni uspeh v razmerah povečanih naporov za industrializacijo države. Pa vendar gradnja novih stanovanj ni mogla do sedaj zadostiti rastočim potrebam.

Med vojno je bilo uničenega 20% stanovanjskega sklada stare Jugoslavije, kar je povzročilo velik primanjkljaj stanovanj. S povojno graditvijo smo v mestih in industrijskih krajih dosegli v večini nadomestili to izgubo. Naravni prirastek preb-

valstva pa stano pritiska na sedanjí sklad. Po drugi strani pa porast števila mestnega prebivalstva, ki ga je povzročila industrijska gradnja, še bolj zaostrejo stanovanjski problem in povečujejo preobremenjenost stanovanjskega sklada. Tako se je kljub dograditvi velikega števila stanovanj povprečna stanovanjska površina na vsakega prebivalca zmanjšala v mestih od 11,6 m² v letu 1950 na 10,2 m² v letu 1955.

Povprečna stanovanjska površina na vsakega prebivalca znaša:

- v Belgiji 14,5 m²;
- na Švedskem 16,2 m²;
- v Šv. c. 16,5 m²;
- v Italiji 16,7 m²;
- v Franciji 22,9 m²;
- v Jugoslaviji 10,2 m².

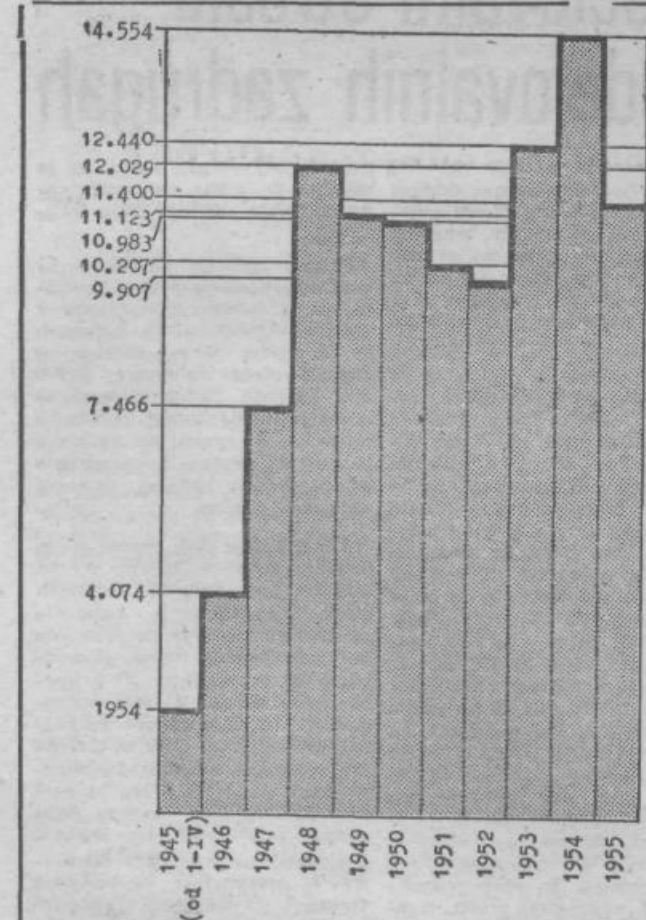
Anketa Stalne konference mest kaže, da imamo v 221 mestih 316.000 družin več kakor pa stanovanj.

Napori, ki smo jih v zadnjih desetih letih vložili za razvoj industrije so na dva načina vplivali na stanovanjsko graditve in reševanje stanovanjskega vprašanja.

Sirjenje industrije je povzročilo pomembne spremembe v gospodarskosocialni strukturi prebivalstva. Te spremembe se v prvi vrsti kažejo v velikem absolutnem in relativnem povečanju mestnega prebivalstva, kar je zahtevalo pospešen in iz-

boljšan tempo stanovanjske graditve. Po drugi strani pa razdelitev narodnega dohodka ni mogla prav zaradi visokih investicij v industriji zagotoviti pomembnejših sredstev za stanovanjsko graditve. Prenapetost razdelitve in pomanjkanje gradbenega materiala, ki je nastalo zaradi velike udeležbe gradbenih del pri novih investicijah, je dopuščalo, da smo za stanovanjsko graditve odvajali samo 2 do 3% narodnega dohodka na leto. V obdobju leta 1952 do 1955 se je stanje občutno izboljšalo, tako da je stanovanjska graditve sodelovala pri razdelitvi narodnega dohodka povprečno 4,5% na leto.

V gradbenih delih je stanovanjska graditve bila udeležena leta 1952 s 14,5%, leta 1953 s 18,7% in leta 1954 s 27,8%. Težnja za porastom udeležbe stanovanjske graditve v skupnih gradbenih delih odraža torej večje in bolj intenzivno vlaganje sredstev v stanovanjsko gradnjo. To pa je pozitivno ne samo s stališča stanovanjske gradnje, ki je element družbenega standarda, temveč tudi s stališča splošne akumulacije, ker je stanovanjska gradnja v mnogih primerih bistven element za normalen tok in povečanje proizvodnje.



Gradnja stanovanj v mestih in industrijskih krajih po letih na podlagi ankete Stalne konference mest, ki so jo izvedli v 194 mestih.

Neposredno po vojni je bilo z zakonom odrejeno, da se stanovanjske najemnine določijo na višini 50 odstotkov nivoja iz leta 1939. Pozneje je bila najemna dvakrat povečana, tako da so jo leta 1955 določili na 150-odstotnem povprečju zneska iz leta 1939.

Leto	Indeks življenjskih stroškov štiričlanske delavske družine	Indeks najemnin življenjskih stroškov
1939	100	25,8
1947	292	6,0
1949	441	4,0
1951	1183	6,8
1953	958	100
1955	1063	131

Posledice tako nizkega nivoja najemnin so se najbolj odrazile pri vzdrževanju razpoložljivega stanovanjskega sklada. Nova stanovanjska gradnja je bila finančno težje zaradi nizke najemnine, tako da zaradi nizke najemnine ni bil nihče neposredno prizadet. Toda velike potrebe po novih stanovanjskih prostorih in omejene možnosti za izločanje sredstev splošne akumulacije za stanovanjsko gradnjo niso dopuščale, da bi izločali potrebna sredstva za popravila in redno vzdrževanje stanovanjskega sklada.

Po podatkih ankete Stalne konference mest je v 221 mestih in industrijskih krajih nujno potrebno generalnega popravila 168.517 stanovanj ali 19,8 odstotka stanovanjskega sklada anketiranih mest. Po isti anketi



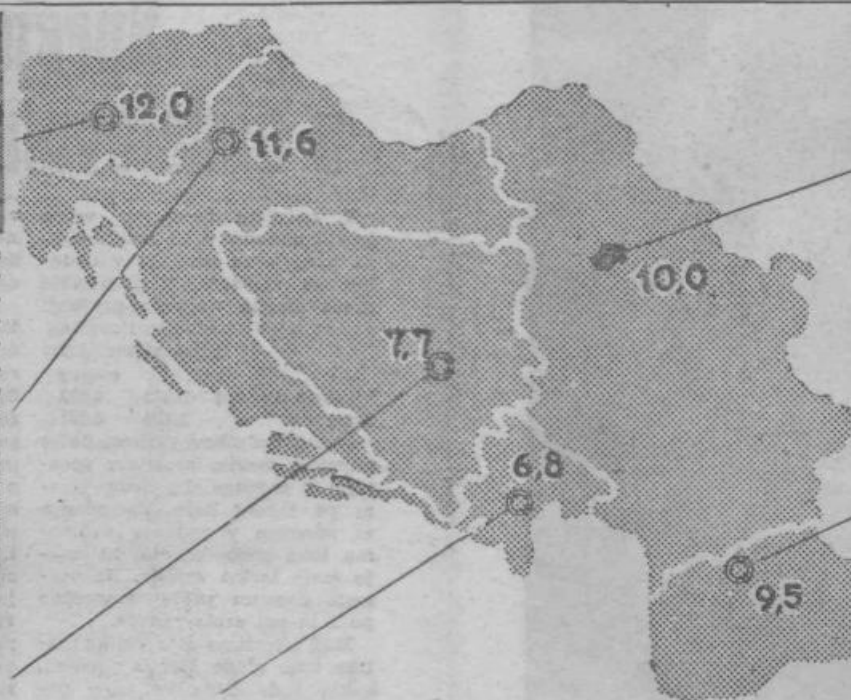
LJUBLJANA: v Ljubljani je bilo zgrajeno 4164 novih stanovanj ali 12,1% sedanjega stanovanjskega sklada. V vseh povojnih letih je bila v Ljubljani najbolj intenzivna gradnja l. 1951.



ZAGREB: v Zagrebu je bilo zgrajeno 7645 stanovanj ali 8,5% sedanjega stanovanjskega sklada. Največ so zgradili leta 1953.

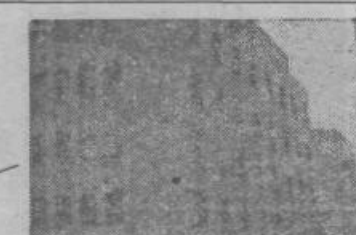


SARAJEVO: do leta 1954 je dobilo Sarajevo 4310 stanovanj ali 291 stanovanj na 10.000 prebivalcev. Največ stanovanj so zgradili leta 1951.



TITOGRAD: v Titogradu je bilo zgrajeno 1355 novih stanovanj ali 821 stanovanj na 10.000 prebivalcev. Nova stanovanja predstavljajo 43% celotnega stanovanjskega sklada.

Povprečne stanovanjske površine na vsakega prebivalca so bile od leta 1950 v mestih občutno zmanjšane v vseh republikah. Jugoslovansko povprečje je bilo zmanjšano od 11,6 kv. metrov iz leta 1950 na 10,2 kv. metra v letu 1955. Od tega v posameznih republikah: v Srbiji od 11,3 na 10,0, na Hrvaškem od 13,1 na 11,6, v Sloveniji od 13,1 na 12,0, v BiH od 9,3 na 7,7, v Makedoniji od 9,7 na 9,5, v Črni gori od 11,0 na 6,8. (Podatki iz ankete Stalne konference mest.)



BEOGRAD: v Beogradu je bilo od leta 1946 do 1954 zgrajeno 14.400 stanovanj, kar pomeni povprečno 392 stanovanj na 10.000 prebivalcev. Največ stanovanj je bilo zgrajeno leta 1948.



SKOPLJE: v Skoplju so zgradili 2945 stanovanj ali 15,5% sedanjega stanovanjskega sklada. Največ stanovanj so zgradili leta 1948.

Najemnine in vzdrževanje stanovanjskega sklada

Medtem ko so se po vojni najemnine gibale v glavnem na predvojnem nivoju, pa so življenjski stroški v celoti narasli za okrog 10-krat. Hkrati pa so se stroški gradnje povečali več kot dvajsetkrat.

Problem zamenjave temeljnega stanovanjskega sklada pa je medtem povezan s povišanjem najemnin do ekonomskega nivoja. Do nedavnega se je tudi zamenjava iztrošenih stanovanj in gradnja novih (kritje rastočih potreb) opravljala iz sredstev splošne akumulacije. Toda graditve novih stanovanj in nadomestilo temeljnega stanovanjskega sklada je zahtevalo uvedbo ekonomskih najemnin ali pa izločanje posebnih sredstev za stanovanjsko gradnjo. Za zdaj so pri nas ustvarjeni sklad za stanovanjsko gradnjo s perspektivo prehoda na ekonomske najemnine. Računajo, da bi bile najemnine ekonomske, če bi letna najemna znašala najmanj 2 odstotka vrednosti poslopja ali stanovanja.

Velike potrebe po popravilu stanovanj so bile eden glavnih vzrokov za dvakratno povečanje najemnin od leta 1952. Sedanja višina najemnin deloma omogoča redno vzdrževanje stanovanjskega sklada.

Problem zamenjave temeljnega stanovanjskega sklada pa je medtem povezan s povišanjem najemnin do ekonomskega nivoja. Do nedavnega se je tudi zamenjava iztrošenih stanovanj in gradnja novih (kritje rastočih potreb) opravljala iz sredstev splošne akumulacije. Toda graditve novih stanovanj in nadomestilo temeljnega stanovanjskega sklada je zahtevalo uvedbo ekonomskih najemnin ali pa izločanje posebnih sredstev za stanovanjsko gradnjo. Za zdaj so pri nas ustvarjeni sklad za stanovanjsko gradnjo s perspektivo prehoda na ekonomske najemnine. Računajo, da bi bile najemnine ekonomske, če bi letna najemna znašala najmanj 2 odstotka vrednosti poslopja ali stanovanja.

PREGLED ŠTEVILA STANOVANJ PO POVPREČJU OSEB NA ENO SOBO

Država	Število mest	Od tega povprečno oseb na eno sobo				Neznano
		do 1	1,1-2	2,1-4	več	
FLRJ	149	756	14%	40%	35%	11%
Francija (1946)		6973	61%	29%	10%	—
Švedska (1945)		1181	64%	31%	4%	1%
Holandija (1947)		1837	73%	21%	6%	—
Švica (1941)		285	73%	25%	1%	1%
ZDA (1950)		29631	81%	8%	5%	6%

V EVROPSKIH DRŽAVAH ZGRAJENA STANOVANJA OD LETA 1952 DO 1954

Država	1952		1953		1954	
	v tis.	v tis. na 1000 prebiv.	v tis.	v tis. na 1000 prebiv.	v tis.	v tis. na 1000 prebiv.
Avstrija	39,0	38,0	5,5	41,1	5,9	45,0
Belgija	23,3	39,2	4,5	45,0	5,1	45,0
Češkoslovaška	59,0	30,0	2,4	28,0	2,2	28,0
Danska	19,0	21,3	4,8	23,3	5,3	23,3
Finska	31,1	29,0	7,0	31,0	7,4	31,0
Francija	83,9	115,5	2,7	162,0	3,8	162,0
Vzhodna Nemčija	95,0	37,0	2,0	42,0	2,3	42,0
Zahodna Nemčija	411,0	487,0	9,9	505,0	10,2	505,0
Irska	13,0	11,9	4,0	10,5	3,6	10,5
Italija	116,1	149,0	3,1	175,0	3,6	175,0
Holandija	57,0	63,0	6,0	71,0	6,7	71,0
Norveška	32,7	35,1	10,4	34,7	10,5	34,7
Romunija	7,9	7,2	2,0	8,4	2,3	8,4
Švedska	45,6	52,6	7,3	58,0	8,0	58,0
Švica	28,0	29,0	5,9	36,0	7,4	36,0
ZSSR	1045,0	1100,0	5,1	1270,0	5,9	1270,0
Velika Britanija	248,3	326,8	6,4	354,3	6,9	354,3
Jugoslavija	30,0	38,2	2,4	34,3	2,3	34,3

STANOVANJSKE RAZMERE V MESTIH

Ljudska republika	Obsežno mesto	Prebiv. v tis. 1. 1954	Število stanov. v tis.	Število go-spodinjstev v tis.	Več go-spodinjstev kot stanov.
FLRJ	23	2175	462	672	210
Srbija	6	832	184	262	66
Slovenija	2	227	53	73	20
BiH	5	290	47	76	29
Makedonija	1	134	19	34	15
Črna gora	2	36	6	8	2

NAJNUJNEJŠE POTREBE PO NOVIH STANOVANJH (po anketi Stalne konference mest)

Ljudska republika	Obsežno mesto	Potreba po novih stanov. v tis. sobnih	Število stanov. v tis. sobnih	Število go-spodinjstev v tis. sobnih	Skupaj
FLRJ	23	77,954	106,644	22,055	6,562
Srbija	6	30,528	47,659	5,603	1,625
Hrvatska	7	26,400	19,285	8,440	3,125
Slovenija	2	6,180	11,476	2,305	510
BiH	5	10,499	15,412	3,346	902
Makedonija	1	3,217	11,468	2,060	908
Črna gora	2	1,130	1,350	300	92

Skladi za stanovanjsko graditev

Od leta 1955 je zbiranje sredstev za gradnjo stanovanjskih hiš odvojeno od splošne akumulacije. Ustanovljeni so bili občinski in republiški skladi, v katere so občine in republike vlagale 3 odstotke svojih proračunov. V začetku letošnjega leta so sistem skladov izpopolnili z uvedbo prispevka 10 odstotkov na plače vseh delavcev in uslužbencev za graditev stanovanjskih hiš. Sredstva, ki bodo v prihodnjih letih na razpolago za stanovanjsko graditve, so se s tem zelo povečala.

Leta 1952 je znašala skupna vrednost družbene stanovanjske graditve okrog 10 milijard, leta 1953 — 18 milijard, leta 1954 — pa 35 milijard dinarjev. Po cenitvi za leto 1956 bodo občinski in republiški skladi za stanovanjsko graditve imeli na razpolago 33 milijard dinarjev. Če prispejemo sredstva, ki jih podjetja samostojno vlagajo v graditev stanovanjskih hiš za neposredne potrebe svojih delavcev in uslužbencev in uporabo privatnih sredstev, tedaj lahko pričakujemo, da bo imela gradnja stanovanj letos boljše finančne vire, kakor pa v prejšnjih letih.

Uporaba sredstev skladov za graditev stanovanjskih hiš se odvijata s kreditiranjem. Iz teh skladov se dajejo posojila z rokom do 50 let in 1 do 2 odstotnimi obrestmi. Posojiljemalci morajo vložiti 25 odstotkov vrednosti stroškov iz svojih sredstev.

Z režimom uporabe sredstev skladov za gradnjo stanovanjskih hiš je torej določeno stalno vlaganje in obnavljanje teh skladov, ker se uporabljena sredstva znova vračajo v sklad. Po drugi strani pa se skupna sredstva za stanovanjsko graditev povečajo z deležem koristnikov.

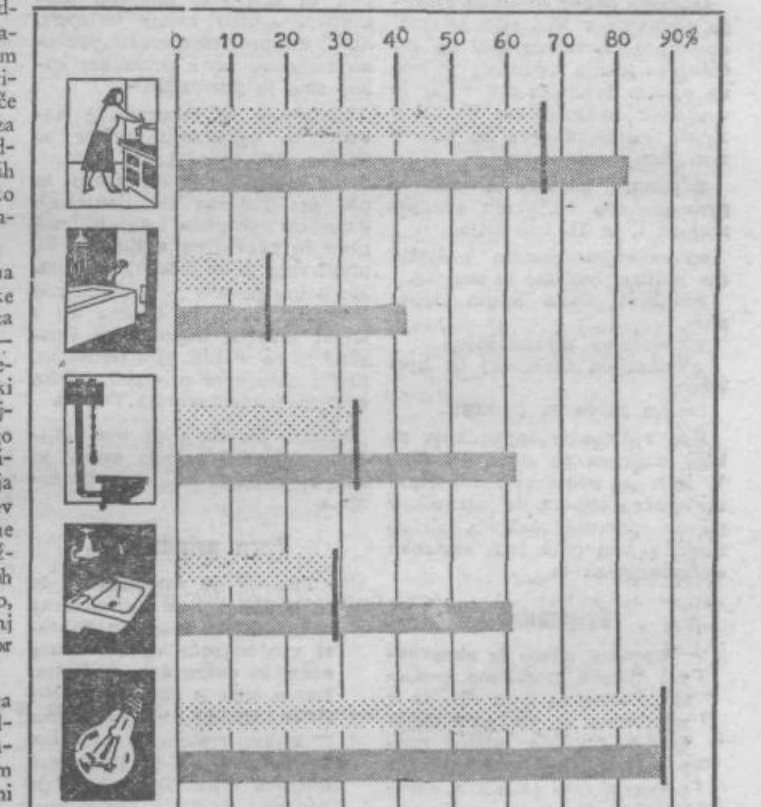
Družbena in zasebna gradnja stanovanj

Stanovanjska graditve se je po vojni finansirala pretežno iz družbenih sredstev. Čeprav je bila v nekaterih letih precejšnja, je imela privatna stanovanjska graditve samo dopolnilen pomen za reševanje stanovanjskega vprašanja v mestih. V letu 1954 je privatni sektor sodeloval samo s 14,1 odstotka pri vsej stanovanjski graditvi v mestih.

Istega leta je bil splošno-družbeni sektor udeležen pri sredstvih, vloženi za vso stanovanjsko graditve (tudi na podeželju), z 58,9 odstotka, s čimer je bilo zgrajenih 40 odstotkov vseh stanovanj. Splošno-družbeni sektor gradi kvalitetna stanovanja z boljimi tehničnimi in sanitarnimi napravami v mestih in industrijskih krajih, tako da z blazivijo stanovanjskega problema hkrati dviga stanovanjski standard, ki so bila v letu 1954 udeležena pri stanovanjski graditvi, so znašala 24 milijard dinarjev.

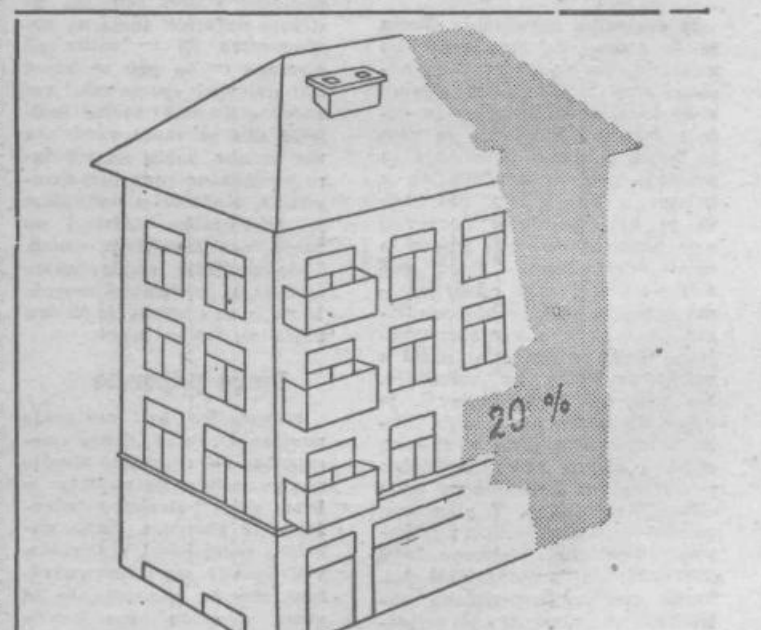
Privatna finančna sredstva, medtem ko so splošno-družbena znašala 35 milijard dinarjev. Tega leta je privatni sektor zgradil 59,5 odstotka vseh uporabnih stanovanjskih površin.

Za leto 1956 so določili, da ne stanovanjske graditve pri prejemnikih. Kredite za gradnjo stanovanj pri prejemnikih bodo dajali na 50 letne roke in z 1 odstotnimi obrestmi.



1. Stanovanja sezidana do leta 1940.
 2. Stanovanja sezidana od leta 1950 do 1955.
- Tehnična opremljenost stanovanj, ki so bila zgrajena po vojni (na grafikonu stanovanja zgrajena od leta 1950 do 1955 v 255 mestih), je v vsakem pogledu boljša od tistih, ki so bila zgrajena pred vojno. Na grafikonu je na posebno označen stolpec, ki kaže opremljenost stanovanj s električnimi napravami (ki so bila zgrajena po vojni). Točen odstotek kaže, da ima 95% stanovanj, ki so bila zgrajena po vojni, električno razsvetljavo.

Torej so sredstva, ki so bila ustvarila več stanovanj kakor vložena v privatno gradnjo, pa sredstva skupnosti.



Med vojno je bilo uničeno 28% stanovanjskega sklada v Jugoslaviji. Izguba zaradi počasnejše gradnje stanovanj (v primerjavi s tempom gradnje leta 1930-1940) znaša za 150 mest 56.000 stanovanj (7% današnjega stanovanjskega sklada).