

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 veliki primanjkljaj stanovanj. S povojno graditvijo smo v mestih in industrijskih krajih dosegli naravni prirastek preb-

valstva pa stalno pritiska na sedanji sklad. Po drugi strani pa porast števila mestnega prebivalstva, ki ga je povzročila industrijska gradnja, še bolj zaostre stanovanjski problem in povečuje 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. 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 gradnjo in reševanje stanovanjskega vprašanja.

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

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

V gradbenih delih je stanovanjska gradnja bila udeležena leta 1952 s 14,5%, leta 1953 s 18,7% in leta 1954 s 27,8%. Težnja za porastom udeležbe stanovanjske gradnje 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.

Najemnine in vzdrževanje stanovanjskega sklada

Neposredno po vojni je bilo z zakonom odredeno, da se stanovanjske najemnine določijo na višini 50 odstotkov nivoja iz leta 1939. Pozneje je bila najemnina 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	Odstotek najemnine v skupnih življenjskih stroških
1939	100	100	25,8
1947	292	68	6,0
1949	441	68	4,0
1951	1183	68	1,5
1953	958	100	2,7
1955	1063	131	4,4

Posledice tako nizkega nivoja najemnin so se najbolj odrazile pri vzdrževanju razpoložljivega stanovanjskega sklada. Nova stanovanjska gradnja je bila financirana iz družbene akumulacije, 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 19,6 odstotka stanovanjskega sklada anketiranih mest. Po isti anketi

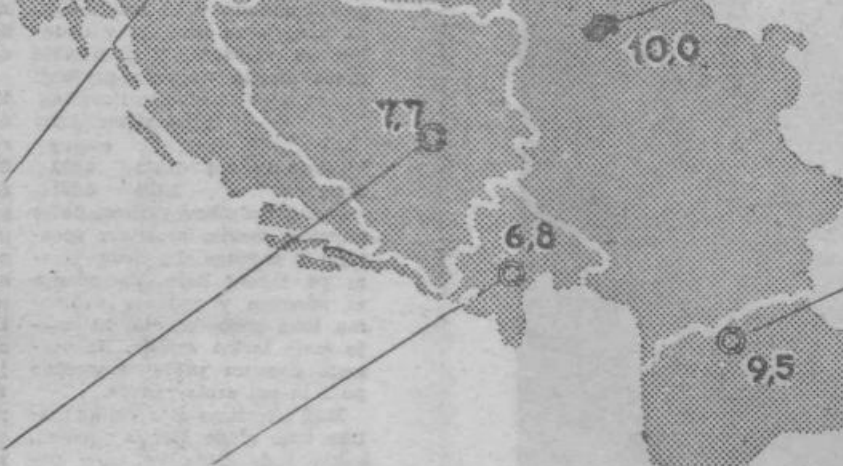
LJUBLJANA: v Ljubljani je bilo zgrajeno 4164 novih stanovanj ali 12,1% sedanjega stanovanjskega sklada. V vseh povojnih letih je bila v Ljubljani najbolj intenzivna gradnja i. 1951.



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.



TITOGRAĐ: 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.)

V EVROPSKIH DRŽAVAH ZGRAJENA STANOVANJA OD LETA 1952 DO 1954

Država	1952	1953	1954
	v tisoč	v tisoč	v tisoč
Avstrija	39,0	38,0	5,5
Belgija	23,3	39,2	4,5
Češkoslovaška	59,0	30,0	2,4
Danska	19,0	21,3	4,8
Finska	31,1	29,0	7,0
Francija	83,9	115,5	2,7
Vzhodna Nemčija	95,0	37,0	2,0
Zahodna Nemčija	411,0	487,0	9,9
Irska	13,0	11,9	4,0
Italija	116,1	149,0	3,1
Holandija	57,0	63,0	6,0
Norveška	32,7	35,1	10,4
Romunija	7,9	7,2	2,0
Švedska	45,6	52,6	7,3
Švica	28,0	29,0	5,9
ZSSR	1045,0	1100,0	5,1
Velika Britanija	248,3	326,8	6,4
Jugoslavija	39,0	38,2	2,4

STANOVANJSKE RAZMERE V MESTIH

Ljudska republika	Obse- ženo mest	Prebiv. v tisoč	Stevilo stanov. v tisoč	Stevilo go- spodinjstev v tisoč	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

Ljudska republika	Obse- ženo mest	Potre- bno stanov. v tisoč	Potre- bno stanov. v tisoč	Potre- bno stanov. v tisoč	Potre- bno stanov. v tisoč	Skupaj
FLRJ	23	77.954	106.644	22.055	6.362	213.215
Srbija	6	30.528	47.659	5.603	1.025	84.815
Hrvaška	7	26.400	19.285	8.440	3.125	57.250
Slovenija	2	6.180	11.476	2.305	510	20.466
BiH	5	10.499	15.412	3.346	902	30.159
Makedonija	1	3.217	11.468	2.060	908	17.653
Črna gora	2	1.130	1.350	300	92	2.872

PREGLED ŠTEVILA STANOVANJ PO POVPREČJU OSEB NA ENO SOBO

Država	Stevilo mest	Tisoč stanov. v tisoč	Od tega povprečno oseb na eno sobo	Neznano
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%	—

Graditev stanovanjskih hiš

Skladi za stanovanjsko graditev

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

Leta 1952 je znašala skupna vrednost družbene stanovanjske gradnje okrog 10 milijard, leta 1953 — 18 milijard, leta 1954 — pa 35 milijard dinarjev. Po cenah za leto 1956 bodo občinski in republiški skladi za stanovanjsko gradnjo imeli na razpolago 33 milijard dinarjev. Če prištejemo sredstva, ki jih podpira samostojno vlaganje v gradnjo 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 gradnjo 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 gradnjo povečajo z deležem končnikov.

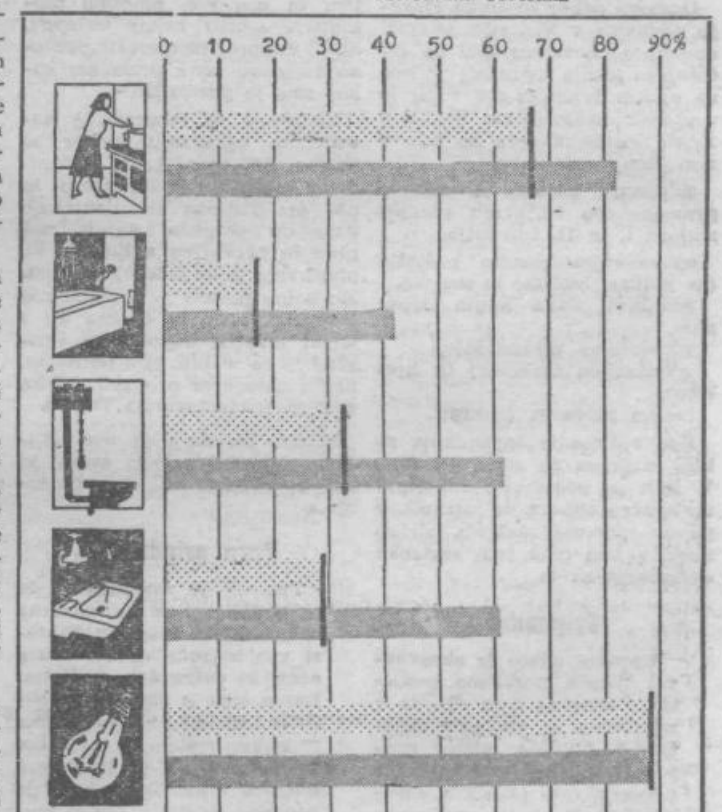
Družbena in zasebna gradnja stanovanj

Stanovanjska gradnja se je po vojni financirala pretežno iz družbenih sredstev. Čeprav je bila v nekaterih letih precejšnja, je imela privatna stanovanjska gradnja 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, vloženih za vso stanovanjsko gradnjo (tudi na podeželju), z 58,9 odstotka, s čimer je bilo zgrajenih 40 odstotkov vseh stanovanj. Splošno-družbeni sektor gradi kvalitetna stanovanja z boljšimi tehničnimi in sanitarnimi napravami v mestih in industrijskih krajih, tako da z blazitvijo stanovanjskega problema hkrati dviga stanovanjski standard, ki so bila v letu 1954 udeležena pri stanovanjski graditvi, so znašala 24 milijard dinarjev.

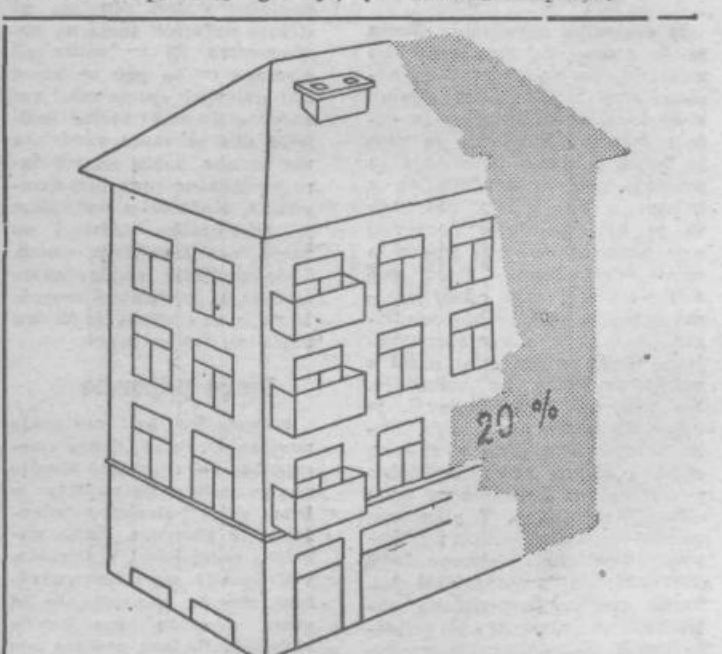
Privatna finančna sredstva, medtem ko so splošno-družbena znašala 35 milijard dinarjev. Tega leta je privatni sektor zgradil 59,5 odstotka vseh uporabnih stanovanjskih površin.

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

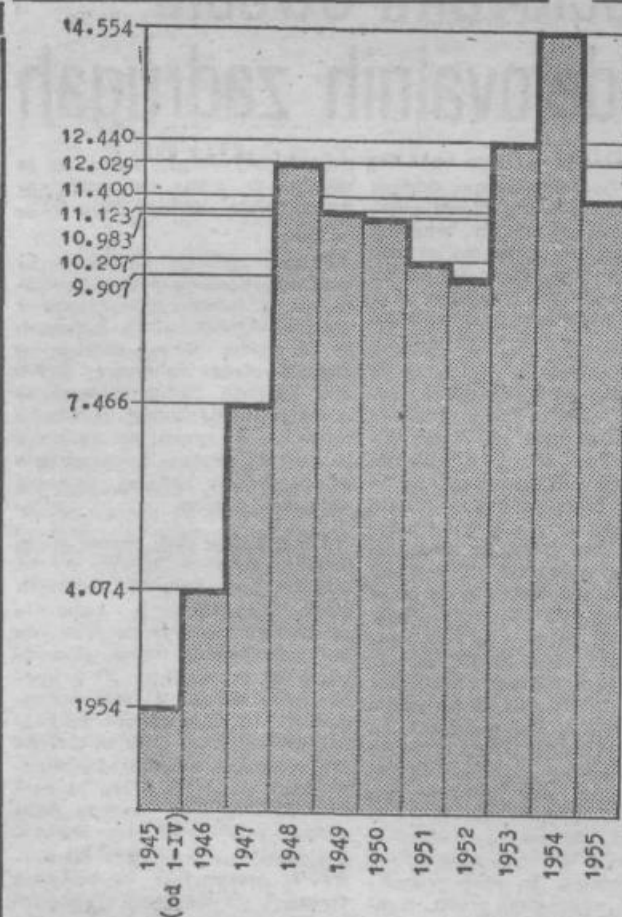


1. Stanovanja sezidana do leta 1940.
2. Stanovanja sezidana od leta 1950 do 1955.
Tehnična opremljenost stanovanj, ki so bila zgrajena po vojni (na grafikonu stanovanja zgrajena od leta 1950 do 1955 v 255 mestih), je v vsakem pogledu boljša od tistih, ki so bila zgrajena pred vojno. Na grafikonu je napočeno označen stolpec, ki kaže opremljenost stanovanj z 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).



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