

---

**NOVI OKVIR  
STAMBENE POLITIKE  
PREMA MLADIMA  
KANTONA SARAJEVO  
DO 2030. GODINE**

---



## Sadržaj

Izvršni sažetak .....	3
1. Analitički okvir — dijagnoza stanja .....	6
1.1. Tržište nekretnina i stambeni fond.....	6
1.2. Potrebe mladih u oblasti stanovanja .....	10
1.3. Komparativni pregled instrumenata stambene politike .....	12
1.4. Identifikovani jazovi — ključni nedostaci postojećeg sistema .....	16
2. Novi okvir stambene politike prema mladima 2026.–2030.....	19
2.1. Prioriteti stambene politike prema mladima - sinteze lokalnih potreba, specifičnosti, evropskih vrijednosti, planova i programa.....	20
2.1.1. Prioritet 1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova.....	20
2.1.2. Prioritet 2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda .....	24
2.1.3. Prioritet 3 — Olakšavanje pribavljanja prve stambene nekretnine.....	28
2.1.4. Prioritet 4 — Koordinacija, digitalizacija i edukacija.....	36
2.2. Pretpostavke uspješne provedbe — institucionalni uvjeti i koordinacijski zahtjevi .....	40
3. Implementacija, finansiranje i praćenje.....	42
3.1. Finansijski okvir implementacije .....	42
3.2. Fazni plan implementacije 2026.–2030. ....	47
3.3. Praćenje, godišnji izvještaj i mehanizam prilagodbe .....	47
Godišnji izvještaj o stambenoj politici prema mladima .....	47
Mehanizam prilagodbe .....	48
3.4. Rizici provedbe i mjere ublažavanja.....	48
3.5. Ključni indikatori uspješnosti stambene politike prema mladima 2026.–2030.....	49
Prilog I Dodatni grafički prikazi .....	52

## Izvršni sažetak

### I. Kontekst i obrazloženje potrebe za intervencijom

Stanovanju mladih u Kantonu Sarajevo obilježava strukturna kriza priuštivosti koja se produbljuje već više od decenije. Kupovina prosječnog stana od 60 m<sup>2</sup> zahtijeva danas više od deset godišnjih plata — uz prosječnu cijenu od oko 3.900 KM/m<sup>2</sup> i prosječnu godišnju neto platu od oko 23.000 KM, ukupna cijena stana iznosi oko 234.000 KM. Kada se uzmu u obzir realni troškovi kreditnog financiranja, teret otplate proteže se na 20 do 30 godina, uz pretpostavku uredne kreditne sposobnosti. Cijene stanova u Kantonu Sarajevo rastu dvostruko brže od prosječnih plata, dok je broj završenih stanova pao sa 506 u 2013. na svega 275 do 343 godišnje u periodu 2024.–2025. Istovremeno, procijenjene godišnje potrebe mladih iznose 1.500 stambenih jedinica. Ovaj jaz — između potreba i realne ponude, između rasta cijena i rasta prihoda — ne može biti premošten isključivo tržišnim mehanizmima. Potrebna je jasna, dugoročna i sistemska javna politika.

### II. Ocjena postojećeg stanja i identifikovani strukturni nedostaci

Kanton Sarajevo raspolaže nizom instrumenata stambene politike prema mladima — grantovima za kupovinu prve nekretnine, oslobađanjem od poreza na promet, povoljnim kreditnim linijama te socijalnim stanovima. Provedena analiza, međutim, ukazuje na dva temeljna strukturna nedostatka koji ograničavaju njihov ukupni učinak.

Prvi nedostatak je inkluzivnost sistema. Postojeće mjere u pravilu pretpostavljaju određenu kreditnu sposobnost ili inicijalni kapital, zbog čega su nedostupne procijenjenim 70% mladih kojima je stanovanje nepriuštivo ili teško priuštivo. Sistem faktički pomaže onima kojima je pomoć manje potrebna, dok najugroženije kategorije ostaju strukturno izvan dosega podrške.

Drugi nedostatak je strukturna orijentacija na stranu potražnje. Mjere povećavaju kupovnu moć pojedinih kupaca, ali ne povećavaju ponudu stanova. U uslovima rigidne ponude, takav pristup generiše dodatani pritisak na rast cijena, čime se paradoksalno pogoršava priuštivost upravo za one koji nemaju podršku. Uz to, svake godine znatan broj stanova izlazi iz funkcije stanovanja porodica — prenamjenom u poslovne prostore, kratkoročni najam ili napuštanjem — što dodatno smanjuje efektivnu ponudu i poništava efekat svake mjere usmjerene isključivo na potražnju. Analiza je identifikovala sedam ključnih strukturnih nedostataka koji su osnova za oblikovanje novog okvira.

Uz to, svake godine znatan broj stanova izlazi iz funkcije stanovanja — prenamjenom u poslovne prostore, kratkoročni najam ili napuštanjem. Ovaj proces sistematski smanjuje efektivnu ponudu i poništava efekte svake mjere usmjerene isključivo na potražnju.

### III. Okvir politike — četiri strateška prioriteta i sedamnaest mjera

**Prioritet 1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova (tri mjere).** Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova preuzima ulogu aktivnog graditelja s ciljem izgradnje 500 stanova godišnje do 2030. godine, po cijenama oko 30% nižim od tržišnih. Mjere korporativne i inkluzivne stanogradnje mobiliziraju privatni kapital i proširuju pristup stanovanju na deficitarne kadrove i najugroženije kategorije mladih, osiguravajući njihovu prostornu i socijalnu inkluziju u nova stambena naselja.

**Prioritet 2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda (tri mjere).** Procjenjuje se da je znatan dio stanova u objektima kolektivnog stanovanja u Kantonu Sarajevo izvan funkcije dugoročnog stanovanja porodica — prenamjenjen ili nekorišten. Uvođenjem poreza na prazne

stanove, formalizacijom tržišta najma i regulatornim povratkom stambene namjene u objekte kolektivnog stanovanja uspostavlja se zatvoren finansijski krug: prihodi od oporezivanja nekorištenih stanova direktno se usmjeravaju za izgradnju novih stanova za najugroženije. Ovaj prioritet djeluje kao preduslov za dugoročnu održivost Prioriteta 1 — bez zaustavljanja gubitka fonda, svaki novoizgrađeni stan izložen je riziku iste prenamjene.

**Prioritet 3 — Olakšavanje pribavljanja prve stambene nekretnine (osam mjera).** Ovaj prioritet obuhvata najveći broj mjera i najširi spektar ciljnih kategorija. Mladi koji kupuju prvu nekretninu na sekundarnom tržištu oslobađaju se plaćanja poreza na promet, a oni koji kupuju novogradnju ostvaruju pravo na povrat PDV-a do 24.557 KM. Za mlade koji rješavaju stambeno pitanje legalizacijom ili samostalnom izgradnjom predviđene su posebne administrativne i finansijske olakšice. Subvencioniranje kamatnih stopa i garantni mehanizam kroz Kreditno-garantni fond pri SERDA-i proširuju pristup kreditnom finansiranju za one koji imaju sposobnost otplate, ali im nedostaje vlastito učešće ili kolateral. Ciljani grantovi namijenjeni su isključivo kategorijama bez kreditne sposobnosti. Subvencioniranje registrovanog najma pruža rješenje za mlade u ranim životnim i profesionalnim fazama. Kanton i općine ovim mjerama svjesno odriču dijela budžetskih prihoda, procjenjujući da demografska i ekonomska korist od ostanka mladih u Kantonu višestruko premašuje iznos fiskalnog odricanja.

**Prioritet 4 — Koordinacija, digitalizacija i edukacija (tri mjere).** Efikasnost svih prethodnih prioriteta uvjetovana je kvalitetom institucionalnog okvira i upravljačkih kapaciteta. Ovaj prioritet uspostavlja stratešku platformu za modeliranje i praćenje stambene politike koja integrira podatke katastra, komunalnih preduzeća, poreznih evidencija i registara vlasništva, omogućavajući donošenje odluka na osnovu činjenica i simulacija. Digitalizacija administrativnih postupaka smanjuje teret za korisnike i institucije, a sistemska edukacija i participacija mladih osiguravaju da mjere budu razumljive, dostupne i prilagođavane stvarnim potrebama.

#### **IV. Način implementacije — fazni pristup**

Novi okvir se implementira u tri faze. Prva faza (2026.) obuhvata uspostavljanje institucionalnih, pravnih, digitalnih i finansijskih pretpostavki: identifikaciju lokacija za stanogradnju, integraciju registara, definisanje kriterija i bodovnih sistema te potpisivanje sporazuma s partnerima. Druga faza (2027.–2028.) podrazumijeva aktivaciju ključnih mjera po svim prioritetima, s faznim rastom produkcije stanova putem Fonda. Treća faza (2029.–2030.) usmjerena je na skaliranje na ciljani obim, evaluaciju efekata i korekciju mjera prema rezultatima godišnjeg praćenja.

#### **V. Procijenjeni učinci i obuhvat korisnika**

Direktni obuhvat novog okvira procjenjuje se na oko 1.500 mladih domaćinstava godišnje. Izgradnja 500 stanova putem Fonda KS pokrila bi više od polovine potreba najugroženijih — onih kojima je stanovanje potpuno nepriuštivo ili teško priuštivo. Ostalim kategorijama namijenjene su mjere Prioriteta 3, posebno kombinacija granta, garantnog mehanizma i poreznih olakšica. Indirektni učinci su širi i dugoročniji: povećana fizička ponuda stanova smanjuje pritisak na rast cijena za sve kategorije kupaca, aktiviranje praznih stanova unapređuje komunalne sisteme i smanjuje troškove za cijele zgrade, a demografska stabilizacija dugoročno osigurava punjenje kantonalnog i općinskih budžeta.

## VI. Finansijski okvir i izvori finansiranja

Ukupna vrijednost okvira iznosi preko 150 miliona KM u periodu 2027.–2030. Finansijska konstrukcija počiva na tri stuba: nenovčanoj (in-kind) podršci u obliku javnog zemljišta, infrastrukture i pripreme lokacija (37,3%); indirektnoj podršci kroz odricanje od poreznih i administrativnih prihoda (46,1%); te direktnim novčanim sredstvima iz budžeta Kantona Sarajevo (16,5%). Direktna novčana izdvajanja iz budžeta iznose 24,9 miliona KM za cijeli period, što potvrđuje da je okvir zasnovan na pametnom korištenju postojećih javnih resursa, a ne isključivo na povećanju budžetske potrošnje. Prioritet 3 angažira oko dvije trećine ukupnih sredstava, a Prioritet 1 skoro trećinu. Prioriteti 2 i 4, uz minimalna finansijska sredstva, djeluju kao sistemski multiplikatori vrijednosti — bez njih efekti primarnih prioriteta ne mogu biti ni ostvareni ni održivi.

## VII. Sljedeći koraci i poziv na javnu raspravu

Ovaj dokument je osnova za javnu raspravu. Nakon prikupljenih primjedbi i prijedloga, bit će finaliziran i usvojen kao zvanični okvir stambene politike Kantona Sarajevo prema mladima za period 2026–2030. Implementacija počinje 2026. godine, a godišnji izvještaji o napretku bit će javno dostupni.

U toku javne rasprave dodatna pažnja će se posvetiti provjerljivosti pretpostavki, pravnom osnovu za fiskalne mjere, realnosti dinamike izgradnje, kriterijima ciljanja korisnika i sposobnosti institucija da koordinirano provedu predložene programe.

Pozivamo sve građane, stručnjake, organizacije civilnog društva i privatni sektor da uzmu učešće u javnoj raspravi i doprinesu oblikovanju stambene politike koja radi za mlade Sarajeva.

Novi okvir stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo<sup>1</sup> je rezultat realizacije aktivnosti u okviru mjere 2.4.<sup>2</sup>, prioriteta 1.2.<sup>3</sup> prvog strateškog cilja<sup>4</sup> Strategije prema mladima Kantona Sarajevo u periodu 2024-2030.<sup>5</sup> godina. Bitno ga određuje fokus na mlade sa nepriuštvim i teško priuštvim stanovanjem i nastojanje da se istovremeno osigura priuštivo, održivo i kvalitetno stanovanje za mlade.

---

<sup>1</sup> Prema Akcionom planu Strategija prema mladima KS 2024-2030. godina <https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2026-02/akcioni-plan-2025-2027.pdf>

<sup>2</sup> Kreirati dugoročno održive modele stambenih politika prema mladima.

<sup>3</sup> Osigurati povećanje zapošljivosti, poduzetništva i unaprijediti stambene politike prema mladima.

<sup>4</sup> Osiguravanje boljeg položaja mladih.

<sup>5</sup> <https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2024-08/Nacrt%20Strategije%20prema%20mladima%202024%20-%202030.pdf>

# 1. Analitički okvir — dijagnoza stanja

## 1.1. Tržište nekretnina i stambeni fond

Analiza stambenog fonda i tržišta nekretnina u Kantonu Sarajevo zahtijeva višeslojni pristup koji objedinjuje demografske, institucionalne, tržišne i makroekonomske faktore. Kao polazna tačka, rezultati Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova iz 2013. godine pružaju ključni uvid u strukturu stambenog fonda, ali i otkrivaju određene strukturne neravnoteže koje su se u međuvremenu dodatno produbile. Jedna od najvažnijih karakteristika jeste činjenica da nominalni broj stambenih jedinica premašuje broj aktivno korištenih stanova, što ukazuje na postojanje značajnog fonda nekretnina koje nisu u funkciji stalnog stanovanja<sup>6</sup>. Ovaj fenomen, prisutan i u drugim tranzicijskim ekonomijama, u Kantonu Sarajevo poprima specifične oblike, uključujući stanove u vlasništvu dijaspore, investicionu kupovinu stanova koji se ne koriste kontinuirano, kao i rastući segment kratkoročnog najma.

Ovakva struktura stambenog fonda<sup>7</sup> implicira da formalna ponuda stanova ne odražava stvarnu dostupnost stanovanja. Drugim riječima, iako na agregatnom nivou može izgledati da postoji dovoljan broj stambenih jedinica, efektivna ponuda za domaćinstva koja traže dugoročno stanovanje je značajno manja. Ovo predstavlja jednu od ključnih distorzija tržišta, jer se u analizi ponude često zanemaruje funkcionalna dostupnost stanova.

Historijski razvoj stambenog fonda dodatno objašnjava današnje stanje. Period socijalističke urbanizacije obilježen je planskom izgradnjom velikih stambenih naselja uz snažnu ulogu države, što je rezultiralo relativno ujednačenom dostupnošću stanovanja za široke slojeve stanovništva i starosne grupe<sup>8</sup>. Nakon tranzicije dolazi do potpune promjene paradigme, stanogradnja se prepušta tržištu, a javni sektor se gotovo u potpunosti povlači iz aktivne stambene politike. Stan postaje tržišna roba, a njegova dostupnost zavisi prvenstveno od kupovne moći i tržišnih kretanja.

U savremenom kontekstu, potražnja za stanovima u Kantonu Sarajevo oblikovana je kombinacijom demografskih i ekonomskih faktora. Iako ukupno stanovništvo Bosne i Hercegovine bilježi pad, Sarajevo kao glavni urbani centar zadržava relativnu stabilnost zahvaljujući unutrašnjim migracijama. Sarajevo u cijelom periodu ima pozitivan saldo migracija, ali negativan prirodni priraštaj. Istovremeno, dolazi do promjena u strukturi domaćinstava. Povećava se broj jednočlanih i dvočlanih domaćinstava, što povećava broj potrebnih stambenih jedinica i dodatno generiše potražnju i u uslovima stagnacije ukupnog broja stanovnika.

Ključnu transformaciju tržišta nekretnina determinira promjena karaktera potražnje. Sve izraženija je investiciona komponenta kada nekretnine postaju dominantan oblik ulaganja. Ovaj trend se ne može razumjeti bez sagledavanja šireg makroekonomskog konteksta. Periodi povišene inflacije dovode do smanjenja realne vrijednosti novca, posebno kada su kamatne stope na štedne depozite niske i ne

<sup>6</sup> Prema Popisu 2013. Sarajevo je imalo oko 209 hiljada stanova i oko 14 miliona m<sup>2</sup> stambenog prostora ili manje od dva stanovnika po stanu, oko 34m<sup>2</sup> stambenog prostora po stanovniku, 1,4 stana po domaćinstvu.

<sup>7</sup> Oko 70% fonda se koristi za stanovanje, oko 11% za dugoročni najam (4/5 siva ekonomija), oko 7% planirana legalizacija, 6% prenamijenjeni iz stanovanja u druge namjene, 3% čeka povrat ili restituciju, 2% kratkoročni najam (3/4 siva ekonomija, 1% smještaj DKP, međunarodne organizacije, firme itd.

<sup>8</sup> većina zaposlenih do 38 godine života je dobila stanarsko pravo u firmama gdje su bili zaposleni. U prilogu historijska dimenzija razvoja stanovanja u Sarajevu u periodu tokom prošlog i ovog stoljeća.

prate inflatorna kretanja. U takvim uslovima, držanje novca u bankama rezultira gubitkom kupovne moći, što podstiče traženje alternativnih oblika ulaganja.

U razvijenim finansijskim sistemima, ovakva situacija obično dovodi do diverzifikacije ulaganja u različite finansijske instrumente. Međutim, u Bosni i Hercegovini finansijsko tržište je relativno nerazvijeno, sa ograničenim brojem likvidnih i pouzdanih investicionih opcija. Tržište kapitala je plitko, institucionalni investitori su slabo razvijeni, a dostupni finansijski proizvodi ne nude adekvatan odnos rizika i prinosa za šire stanovništvo. Kao rezultat, nekretnine preuzimaju ulogu dominantnog investicionog instrumenta i postaju sredstvo očuvanja vrijednosti kapitala.

#### **Okvir 1.** Višeslojno tržište nekretnina: između stanovanja i investicije

Na tržištu nekretnina u Sarajevo paralelno egzistira nekoliko različitih tržišnih segmenata, koji se međusobno razlikuju prema kupovnoj moći stanovništva, motivima kupovine, dostupnosti finansiranja i stepenu priuštivosti stanovanja. Takva segmentacija ukazuje da tržište nekretnina više nije jedinstveno tržište, već skup paralelnih tržišta sa značajno različitim obrascima ponašanja kupaca i investitora.

Prvi segment može se opisati kao „tržište kompromisa“. Riječ je o domaćinstvima i mladim kupcima kod kojih kupovina stana predstavlja izrazito stresan i finansijski zahtjevan proces. Kreditna sposobnost ovih kupaca često je na granici prihvatljivosti, a odluka o kupovini podrazumijeva značajna odricanja i dugoročnu finansijsku izloženost. Kupci su primorani praviti kompromise između površine stana, kvaliteta objekta i lokacije, pri čemu se najčešće bira između prihvatljive kvadrature i poželjne urbane pozicije. U ovom segmentu pitanje stanovanja nije investicijsko, već egzistencijalno pitanje.

Drugi segment predstavlja „tržište stabilnosti“, odnosno relativno funkcionalan i održiv dio tržišta nekretnina. Ovdje se nalaze domaćinstva sa stabilnim i iznadprosječnim primanjima koja mogu servisirati stambeni kredit bez ozbiljnog ugrožavanja životnog standarda. Ova grupa kupaca može priuštiti stanove površine približno 60–70 m<sup>2</sup> na kvalitetnijim urbanim lokacijama, a istovremeno predstavlja najpoželjniji segment klijenata za bankarski sektor zbog nižeg kreditnog rizika i stabilnih prihoda. U razvijenim ekonomijama upravo bi ovaj segment predstavljao dominantni dio tržišta nekretnina i osnovu zdrave stambene strukture.

Treći segment može se definisati kao „tržište izobilja“. U ovom dijelu tržišta nekretnine se ne kupuju primarno radi rješavanja stambenog pitanja, već kao investiciona imovina i instrument očuvanja kapitala. Kupci raspolažu značajnim finansijskim sredstvima i imaju mogućnost izbora premium lokacija, spratnosti, orijentacije i dodatnih pogodnosti. Kreditno finansiranje, ukoliko postoji, nepredstavlja nužnost već finansijski alat. Ovaj segment karakteriše znatno niža osjetljivost na rast cijena nekretnina i kamatnih stopa.

Pored navedenih segmenata, tržište nekretnina u Sarajevo pokazuje i izražene karakteristike špekulativnog i investicijski vođenog tržišta. Rast cijena nekretnina u značajnoj mjeri prevazilazi rast prihoda stanovništva, što upućuje na elemente „špekulativnog balona“ (speculative bubble), odnosno situacije u kojoj očekivanje budućeg rasta cijena postaje ključni pokretač potražnje. Nekretnine se sve češće posmatraju kao sigurna luka za kapital i alternativa klasičnoj štednji, posebno u uslovima niskih kamatnih stopa na depozite, inflacije i ograničenih investicionih mogućnosti na domaćem tržištu kapitala.

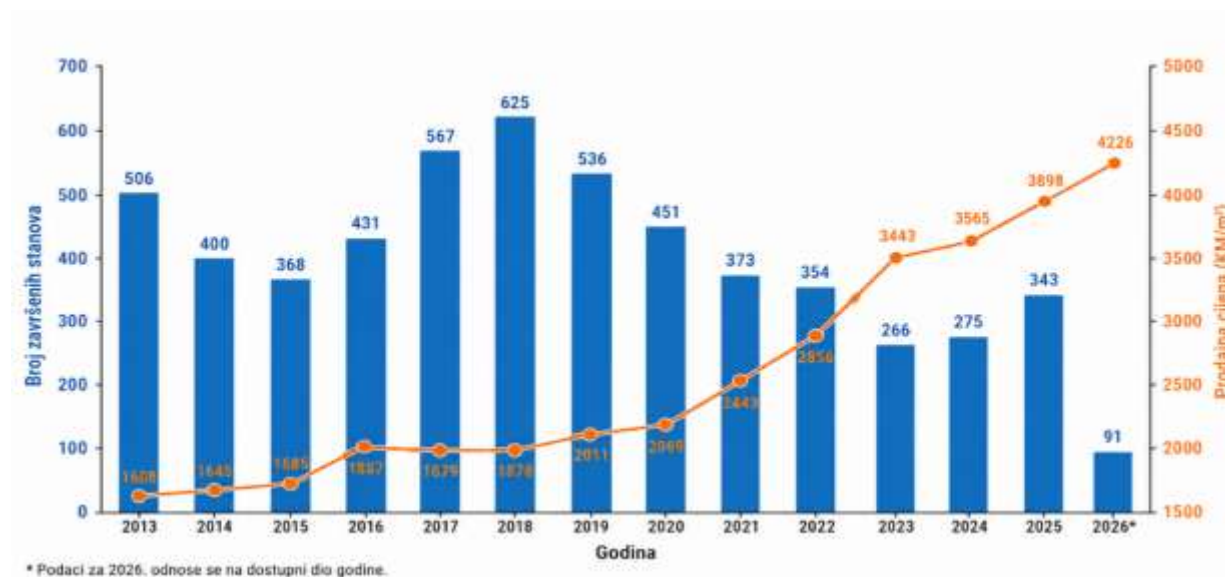
Takvo tržište dodatno je oblikovano snažnim uticajem eksterne potražnje, prvenstveno dijaspore i stranih investitora. Zbog toga dolazi do sve većeg raskoraka između lokalne kupovne moći i tržišnih cijena stanova. Posljedica je postepeno zatvaranje tržišta za prosječnog građanina, a naročito za mlade koji prvi put rješavaju stambeno pitanje. U tom kontekstu tržište nekretnina poprima karakteristike „zatvorenog“ ili nelikvidnog tržišta, gdje značajan dio stanovništva formalno učestvuje u potražnji, ali realno nema mogućnost pristupa kupovini stana pod održivim uslovima.

Ključne karakteristike postojećeg tržišnog modela su koncentracija kapitala u sektoru nekretnina, nesrazmjer između ponude i efektivne potražnje, rast investicione kupovine te kontinuirani gubitak priuštivosti stanovanja za prosječno domaćinstvo, a posebno za mlade populacijske skupine. Upravo zbog toga pitanje stanovanja mladih u Kanton Sarajevo više nije isključivo tržišno pitanje, već postaje važno razvojno, socijalno i demografsko pitanje javne politike.

Ovakva transformacija potražnje ima značajne implikacije na tržište. Kupovina stanova sve češće nije motivisana neposrednim stambenim potrebama, već očekivanim rastom vrijednosti ili prihodima od najma. Dio tih stanova ostaje izvan tržišta dugoročnog stanovanja, što dodatno smanjuje efektivnu ponudu. Istovremeno, prisustvo investicione potražnje povećava spremnost kupaca da plate višu cijenu, čime se pomjera ravnotežna cijena na tržištu.

Na strani ponude, situacija se dodatno komplikuje. Iako postoji percepcija intenzivne izgradnje, statistički podaci ukazuju da broj završenih stanova ne prati uvijek rast potražnje, te u određenim periodima čak bilježi pad (pogledati tabelu ispod). Ovo ukazuje na strukturnu neelastičnost ponude, koja je rezultat kombinacije institucionalnih ograničenja, regulatornih procedura i ograničenosti atraktivnog zemljišta (lokacija). Proces pribavljanja dozvola, usklađivanje sa prostorno-planskom dokumentacijom i infrastrukturna ograničenja predstavljaju značajne barijere brzom povećanju ponude<sup>9</sup>. Pored toga, investitori često prilagođavaju dinamiku izgradnje tržišnim uslovima<sup>10</sup>, čime dodatno utiču na tempo realizacije projekata.

**Slika 1.** Završeni stanovi i prodajna cijena novih stanova u KS (2013-2026.)\*



Izvor: Federalni zavod za statistiku

Pad broja završenih stanova sa 506 u 2013. na 343 u 2025. godini — smanjenje od gotovo trećinu — posebno je alarmantan u kontekstu procijenjene godišnje potrebe od 1.500 stanova za mlade<sup>11</sup>. Tržišna ponuda novih stanova pokriva tek petinu te potrebe, što samo po sebi argumentira neophodnost sistematske intervencije na strani ponude.

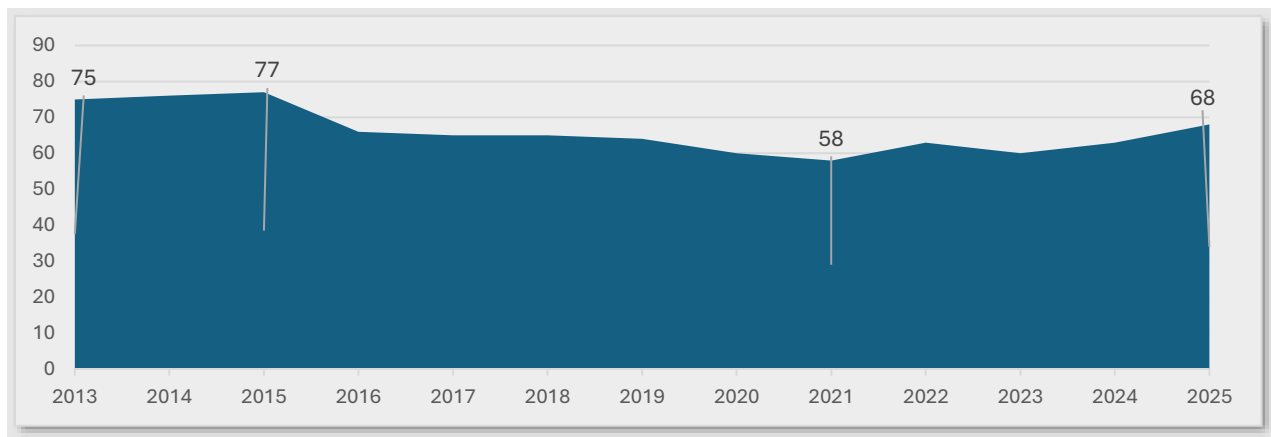
<sup>9</sup> potrebno vrijeme produžavaju, povećavaju troškove

<sup>10</sup> u očekivanju viših cijena odlažu završetak izgradnje i prodaju

<sup>11</sup> U cijelom periodu prosječno godišnje je završavano oko 420 stanova.

Kretanje cijena stanova u takvom okruženju reflektuje navedene neravnoteže. Cijene bilježe kontinuiran rast koji nadmašuje i rast troškova građenja i rast prosječnih plata<sup>12</sup>. Posljedica toga je smanjenje učešća troškova građenja u ukupnoj prodajnoj cijeni, što ukazuje da troškovni faktori više nisu dominantni u formiranju cijena<sup>13</sup>. Sve veći značaj imaju lokacija, očekivanja tržišta i investiciona potražnja. Drugim riječima, cijena stanova sve više reflektuje tržišnu dinamiku, a sve manje strukturu troškova.

**Slika 2.** Troškovi gradnje u prodajnoj cijeni stana 2013-2025. godina



Izvor: Federalni zavod za statistiku

U ovom kontekstu, analiza priuštivosti stanovanja<sup>14</sup> postaje ključna za razumijevanje socio-ekonomskih implikacija tržišnih kretanja. Ako se kao referentni primjer uzme stan od 60 m<sup>2</sup> i prosječna cijena od oko 3.900 KM/m<sup>2</sup>, dolazi se do ukupne vrijednosti od približno 234.000 KM. U poređenju sa prosječnom godišnjom platom od oko 23.000 KM, proizlazi da je za kupovinu takvog stana potrebno više od deset godišnjih plata<sup>15</sup>. Ovaj odnos značajno premašuje pragove koji se u međunarodnoj praksi smatraju prihvatljivim<sup>16</sup> i ukazuje na visok nivo nepriuštivosti stanovanja<sup>17</sup>.

U periodu od 2021. do 2025. priuštivost stanovanja<sup>18</sup> u Kantonu Sarajevu je niža od priuštivosti u drugim kantonima FBiH<sup>19</sup>, što indicira potrebu oblikovanja javnih politika u funkciji poboljšavanja priuštivosti posebno u slučaju ranjivih najugroženijih grupa mladih.<sup>20</sup>

Dodatno, dostupnost kreditnog finansiranja<sup>21</sup> ne ublažava u potpunosti ovaj problem. Iako kamatne stope mogu biti relativno povoljne, visoke cijene nekretnina povećavaju ukupni iznos zaduženja i produžavaju period otplate, čime se povećava finansijski teret za domaćinstva u dugom vremenskom

<sup>12</sup> U odnosu na 2013. cijene stanova su u 2025. povećane za oko 2,2 puta, što predstavlja oko 20% brže od rast u odnosu na prosječne plate. Ukupna inflacija u ovom periodu iznosila oko 35,4%. (Izvor: Agencija za statistiku BiH i Centralne banke Bosne i Hercegovine).

<sup>13</sup> Učešće troškova gradnje u prodajnoj cijeni stana u Kantonu Sarajevu je bilo niže za skoro 10% nego u ostatku FBiH 2020-2024. godine

<sup>14</sup> Studija oporezivanja nekorištenih nekretnina u Kantonu Sarajevu, Ekonomski institut Sarajevu, 2025.

<sup>15</sup> posljednji podaci Federalnog zavoda za statistiku

<sup>16</sup> trećina primanja

<sup>17</sup> Ako se uzme u obzir standard 30% plate za stanovanje, potrebno je više od 30 godina rada za stan od 60m<sup>2</sup>.

<sup>18</sup> odnos prosječne plate i prosječne cijene m<sup>2</sup> stana prema podacima Federalnog zavoda za statistiku, vidjeti sliku u prilogu

<sup>19</sup> osim u 2024. godini

<sup>20</sup> Grad Zagreb, prostor izvan Zagreba, Republika Hrvatska, vidjeti sliku u prilogu

<sup>21</sup> Procjenjuje se da će Union Banka u saradnji sa Vlada Federacije Bosne i Hercegovine, zajedno sa vodećim komercijalnim bankama, tokom ove godine plasirati približno 570 miliona KM stambenih kredita namijenjenih mladima. U zavisnosti od visine kredita i roka otplate, mjesečne rate pod komercijalnim uslovima kreću se od približno 500 KM za kredit od 100.000 KM do oko 2.900 KM za kredit od 600.000 KM. Procjenjuje se da su za servisiranje takvih obaveza potrebna mjesečna primanja u rasponu od oko 1.000 KM do 6.000 KM. Union Banka u partnerstvu sa Vlada Federacije Bosne i Hercegovine trenutno nudi kamatnu stopu od 2,99%, dok pojedine komercijalne banke, poput Raiffeisen Bank, za određene kategorije klijenata nude stope od približno 3,39%.

periodu<sup>22</sup>. Ovo dovodi do segmentacije tržišta, gdje dio stanovništva, posebno novoformirana domaćinstva, ostaje isključen iz mogućnosti kupovine, jer nemaju kreditnu sposobnost ili sposobnost udruživanja sredstava.

Konačno, tržište nekretnina u Kantonu Sarajevo treba posmatrati kao sistem u kojem se prepliću demografski trendovi, institucionalni okvir i makroekonomski faktori. Nekretnine sve više gube isključivo stambenu funkciju i postaju finansijski instrument, što dovodi do rasta cijena i smanjenja dostupnosti. Istovremeno, ograničenja na strani ponude sprečavaju brzu prilagodbu tržišta, čime se postojeće neravnoteže održavaju ili produbljuju. U takvim okolnostima, pitanje stambene politike postaje ključno, jer tržišni mehanizmi sami po sebi ne osiguravaju dostupnost stanovanja za sve kategorije stanovništva.

Navedene tržišne karakteristike — rast cijena koji nadmašuje rast plata, investiciona potražnja koja istiskuje stambenu, strukturna neelastičnost ponude i segmentacija koja isključuje najranjivije — zajedno produciraju sistemski problem koji tržišni mehanizmi sami po sebi ne mogu riješiti. U takvim okolnostima intervencija javne politike nije opcija, nego nužnost. Mladi koji prvi put rješavaju stambeno pitanje su u najtežoj poziciji: nemaju akumulirani kapital, nemaju kreditnu historiju, a suočavaju se s cijenama koje rastu brže od njihovih primanja. Upravo zbog toga ovaj dokument polazi od pretpostavke da stambena politika prema mladima mora biti strukturna, a ne epizodna, ad hoc.

## 1.2. Potrebe mladih u oblasti stanovanja

Temeljem analiza broja stanovnika, salda prirodnog i migracionog priraštaja, relevantnih demografskih struktura, zatim broj sklopljenih brakova (vidjeti narednu sliku) i njihovih osnovnih demografskih, obrazovnih i drugih obilježja, te iskazanih interesa mladih prema Fondu KS za izgradnju stanova<sup>23</sup> i resornom Ministarstvu<sup>24</sup>, definirane su potrebe mladih u području stanovanja na prosječnom godišnjem nivou od 1.500 stanova u periodu 2026-2030. godina.

Procjena godišnje potrebe od 1.500 stambenih jedinica za mlade u periodu 2026–2030. derivira se iz tri ključna indikatora. Prvo, prosječan broj novih brakova u Kantonu Sarajevo (vidjeti Sliku 2) kao primarni proxy stambene potražnje novoformiranih porodica. Drugo, korekcija za domaćinstva koja ne formiraju brak ali traže samostalno stanovanje, procijenjena na osnovu trenda rasta jednočlanih i dvočlanih domaćinstava. Treće, komponenta zamjenske potražnje — mladi koji žive u neadekvatnim stambenim uvjetima i trebaju alternativno rješenje. Ova procjena je konzervativna i treba je tretirati kao donju granicu potreba, a ne kao gornju.

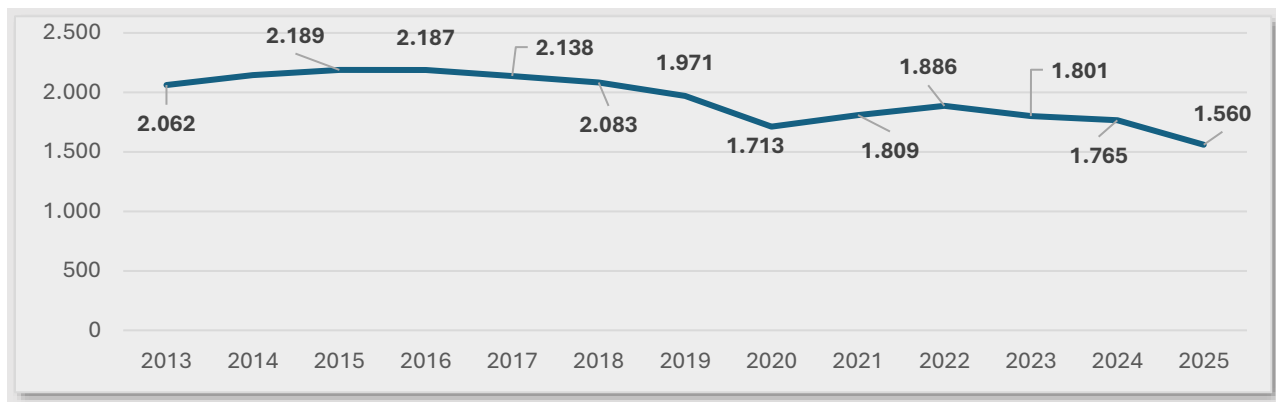
---

<sup>22</sup> 20 godina više

<sup>23</sup> broj iskazanih interesa početkom 2026. preko 400

<sup>24</sup> broj aplikacija 2023. godine 1.135

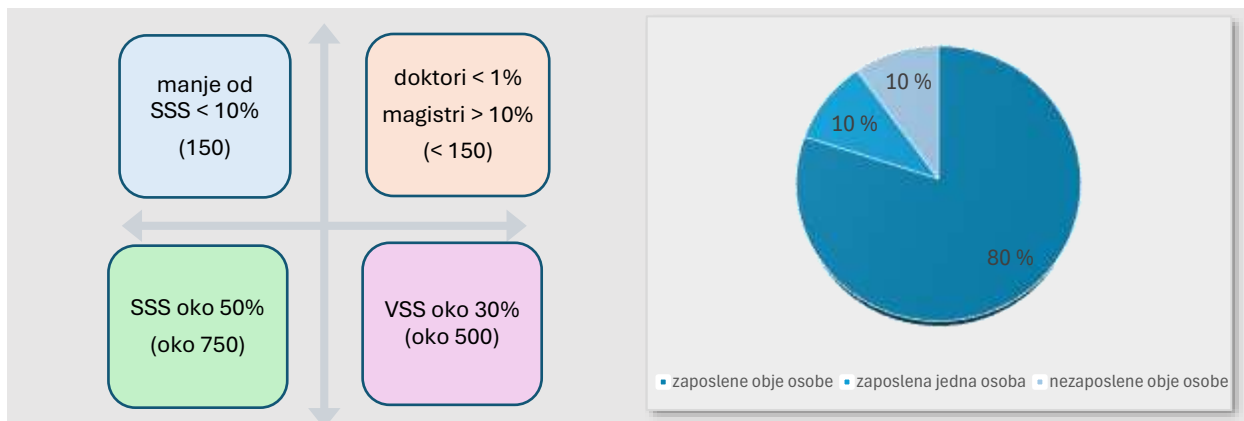
**Slika 3.** Broj novih brakova u KS - proxy stambene potražnje novoformiranih porodica



Izvor: Federalni zavod za statistiku

Prema podacima Federalnog zavoda za statistiku u u 80% slučajeva zaposlene su dvije osobe (1.200) 10% porodica koji trebaju stan zaposlene je jedna osoba i u 10% (150) slučajeva nema zaposlenih lica.

**Slika 4.** Obrazovni profil prosječnog para koji treba stan i njegova status u vezi sa zaposlenjem



Izvor: Federalni zavod za statistiku

Prema ranije datoj komparacija u tekstu i priložima, stanovanje je generalno manje priuštivo u KS u odnosu na druge kantona u FBiH i po tom osnovu postoji potreba oblikovanja javne politike, slično kao i u drugim glavnim gradovima regije i EU. Unutar kategorije mladi koji prvi put rješavaju pitanje stanovanja u Kantonu, procjenjuje se da je oko petina u kategoriji nepriuštivo stanovanje<sup>25</sup>, oko polovina teško priuštivo, po desetina umjereno priuštivo, priuštivo i lako priuštivo stanovanje, što dodatno argumentira potrebu da se kroz odgovarajuće javne politike prioritarno intervenira prema kategorijama sa nepriuštvim i teško priuštvim stanovanje kako bi se osigurala njihova inkluzija u priuštivo, održivo i kvalitetno stanovanje. Kategorije priuštivosti definirane su temeljem Indeksa priuštivosti koji mjeri odnos prosječnih neto primanja i prosječne cijene m<sup>2</sup> stana u Kantonu Sarajevo. (Prilog 1)

<sup>25</sup> Mjereno odnosom prosječnih primanja oba partnera i prosječne cijene m<sup>2</sup> stana.

Konačno, treba imati u vidu da kategorija "nepriuštivo stanovanje" neproporcionalno pogađa samohrane majke i žene s nižim primanjima<sup>26</sup>. S tim u vezi, buduće analize će morati uzeti u obzir rodnu dimenziju ovog problema i uključiti je u kriterije.

### 1.3. Komparativni pregled instrumenata stambene politike

Komparativni pregled do sada korištenih mjera stambene politike sadrži vrste mjera, opis mjere, na šta se djeluje mjerom, prednosti i nedostatke (određena ograničenja) njihovog djelovanja, te dostupnost u Kantonu Sarajevo (tabela 1).

**Grantovi za rješavanje stambenog pitanja mladih** u KS dugi niz godina predstavljali su najrazvijeniji i najzastupljeniji instrument stambene politike, sa značajnim budžetskim izdvajanjima i kontinuiranim javnim pozivima. Međutim, njihov efekat je ograničen zbog relativno niskog iznosa u odnosu na tržišne cijene nekretnina, kao i činjenice da su usmjereni isključivo na korisnike koji su već riješili ili su u procesu rješavanja stambenog pitanja. U praksi, ova mjera ima više karakter finansijske olakšice nego stvarnog instrumenta povećanja dostupnosti stanovanja, te ne doprinosi značajno uključivanju mladih, posebno onih koji nemaju kreditnu sposobnost ili početni kapital. Zbog toga grantovi, iako politički vidljivi i administrativno jednostavni, ne mogu samostalno riješiti problem pristupa stanovanju, već zahtijevaju kombinaciju sa drugim mjerama na strani ponude i finansijskog sistema. Iskustvo provedbe programa grantova 2023. godine ilustrira ključni rizik koji novi okvir mora otkloniti: kada potražnja za mjerom premašuje planiranu alokaciju bez mehanizma prilagodbe, rezultat su kašnjenja, sudski sporovi i erozija povjerenja korisnika. Tada je broj aplikanata koji su ispunili uslove (1.135) premašio planirana sredstva (5,5 miliona KM), što je dovelo do isplate koja je trajala skoro dvije godine, a koju se pratili protesti i angažman ombudsmena.<sup>27</sup> Novi okvir odgovara na ovu lekciju na tri načina: (1) diversifikacijom instrumenata kako se pritisak ne bi koncentrisao na jednu mjeru, (2) uvođenjem godišnjeg praćenja i prilagodbe alokacija temeljem stvarne potražnje, i (3) digitalnim upravljanjem procesom kako bi se eliminisala administrativna kašnjenja.

U KS postoje **institucionalni mehanizmi poticane stanogradnje** kroz djelovanje kantonalnih fondova. Međutim, obim i kontinuitet ovih aktivnosti trenutno nisu dovoljni da bi imali značajniji uticaj na ukupnu ponudu stanova i stabilizaciju tržišta nekretnina<sup>28</sup>.

Pored navedenih, otvorena je i mogućnost **subvencioniranja troškova najma za mlade**, uključujući raspisivanje javnih poziva. Pokušaj uvođenja subvencioniranog najma nije rezultirao značajnim interesom, što se primarno pripisuje strukturnim faktorima, i to: dominaciji neformalnog tržišta najma (prema procjenama, 4/5 aranžmana dugoročnog najma i 3/4 kratkoročnog najma odvijaju se u sivoj ekonomiji, što znači da stanodavci izbjegavaju formalizaciju odnosa) i nekonkurentnosti ponuđenog iznosa subvencije u odnosu na realne troškove tržišnog najma. Ovi uzroci ukazuju na potrebu redizajna programa u smislu istovremene formalizaciju tržišta najma, konkurentnosti iznosa i trajanja najma — što je predmet Prioriteta 2 ovog dokumenta.

<sup>26</sup> FZS i FGU (<https://www.fgu.com.ba/bs/novosti-pregled/izvjestaj-o-stanju-trzista-nekretnina-u-federaciji-bih-za-2025-godinu.html>)

<sup>27</sup> Neformalna grupa korisnika optužila je resorno ministarstvo KS za ignorisanje zakona i probijanje rokova za isplatu. U oktobru 2025. Skupština KS usvojila je zakon koji omogućava isplatu razlike sredstava za 2023. godinu, uz obavezu ponovne provjere dokumentacije (izjava o ne prodaji stana i prebivalištu).

<sup>28</sup> Postoje dva fonda, i to: Kantonalni stambeni fond (od 1974) i Fond KS za izgradnju stanova (od 1998). Fond KS za izgradnju stanova je u 25 godina izgradio preko 3500 stambenih jedinica na više od 200 lokacija, a pored istih i značajan broj poslovnih prostora i garaža). Fond se u zadnjih 10-ak godina dodatno aktivirao i u programima rješavanja stambene problematike populacije mladih. Kantonalni stambeni fond je u periodu od 1960. do 1990. godine gradio 3.930 stanova prosječno godišnje (oko 120 hiljada stanova ukupno)

U KS mladi koji prvi put rješavaju stambeno pitanje mogu ostvariti djelomično ili potpuno **oslobađanje od poreza na promet nekretnina**, u zavisnosti od ispunjenosti uslova i vrijednosti nekretnine. Ova mjera predstavlja značajnu fiskalnu olakšicu. Izmjenama Zakona o porezu na dodanu vrijednost BiH iz 2025. godine uvedena je **moгуćnost povrata PDV-a** prilikom kupovine prve nekretnine. Ova mjera još uvijek nije u potpunosti operativna.

Vlada Federacije BiH preko UNION banke osigurava **povoljne stambene kredite** za mlade. Od ove godine maksimalni iznos je 600.000KM. Nudi se fiksna kamatna stopa (npr. 2,99%) uz mogućnost dodatnog umanjjenja po rođenju djeteta. Prema dostupnim procjenama mladi sa područja KS u ukupnom broju odobrenih aplikacija participiraju sa preko 40%. Općine (na primjer Novi Grad) redovno objavljuje specifične pozive za **subvencioniranje dijela kamatne stope** u saradnji s odabranom komercijalnom bankom.

**Socijalno stanovanje** u KS uređuje se kroz specifične programe Ministarstva za rad i socijalnu politiku. Ovaj model stanovanja podrazumijeva korištenje stambenih jedinica u vlasništvu države po cijeni zakupa koja je znatno niža od tržišne. Pravo na ovakav smještaj imaju mladi bračni parovi koji ispunjavaju kriterije niskih primanja, ali i mladi koji pripadaju nekoj od sljedećih kategorija: osobe s invaliditetom i djeca bez roditeljskog staranja nakon punoljetstva, beskućnici i osobe u stanju izrazite socijalne potrebe, žrtve nasilja i civilne žrtve rata.<sup>29</sup> Poseban problem je akumuliranje dugova, aktiviranje korisnika, volumen i kvaliteta stambenog fonda za ove namjene i upravljanje.

---

<sup>29</sup> Korisnici socijalnih stanova zakonski su dužni plaćati i najam (podzakup) i komunalne usluge, osim u specifičnim slučajevima kada ostvare pravo na dodatne subvencije. U praksi postoji ogroman problem s naplatom, zbog čega te troškove godinama najvećim dijelom pokriva KS. Korisnici potpisuju ugovore o podzakup s Ministarstvom za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice KS, koji ih obavezuju na plaćanje zakonom definisane - neprofitne (subvencionirane) cijene najma. Prema revizorskim izvještajima i zastupničkim inicijativama u Skupštini Kantona Sarajevo, golema većina korisnika ne plaća najam. Kanton Sarajevo je privatnoj firmi ("GPA") od koje je unajmio zgrade dužan plaćati punu komercijalnu cijenu zakupa, dok su povrti u budžet zanemarivi (npr. u jednoj godini kanton je platio preko 940.000 KM, a od korisnika naplatio 2.972 KM). Korisnici su dužni sami plaćati utrošenu energiju i komunalije (struju, vodu, grijanje, odvoz smeća) i naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade (upravitelja). Najugroženije kategorije (korisnici stalne novčane pomoći, u stanju ekstremne socijalne potrebe) mogu preko resornog ministarstva ostvariti pravo na subvencioniranje dijela komunalnih usluga (npr. subvencija za grijanje ili čvrsto gorivo). Zbog izuzetno teškog materijalnog stanja većine porodica koje tu žive, računi za komunalne usluge godinama su se akumulirali. Kako zgrade ne bi ostale bez grijanja, vode ili struje, KS redovno iz budžeta pokriva komunalna dugovanja i troškove održavanja ovih objekata kako bi se spriječila humanitarna kriza. Obaveza plaćanja oba troška postoji, ali s obzirom na to da se radi o populaciji u stanju duboke socijalne potrebe, KS snosi gotovo cjelokupan finansijski teret i najma i komunalija.

**Tabela 1.** Pregled mjera za stambeno zbrinjavanje mladih

Vrsta mjere	Opis mjere	Na što djeluje	Prednosti	Nedostaci / ograničenja	Dostupnost u Kantonu Sarajevo (i nivo vlasti)
Direktne subvencije (grantovi)	Jednokratna finansijska podrška za kupovinu prve nekretnine	Potražnja (povećanje kupovne moći)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brz i vidljiv efekat</li> <li>- Administrativno jednostavna</li> <li>- Visoka društvena prihvaćenost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ograničen fiskalni domet</li> <li>- Mogući inflatorni efekat na cijene</li> <li>- Kratkoročni karakter</li> </ul>	Razvijeno Kanton Sarajevo (primarni nivo) djelimično općine
Subvencioniranje kamatnih stopa	Smanjenje kamate na stambene kredite kroz javne intervencije	Potražnja / finansijski pristup	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Smanjuje dugoročni trošak zaduženja</li> <li>- Stabilniji efekat od grantova</li> <li>- Umjeren fiskalni teret</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ograničeno na kreditno sposobne</li> <li>- Ovisnost o bankarskom sektoru</li> <li>- Administrativna složenost</li> </ul>	Ograničeno i nesistemski Kanton / općine (sporadično)
Povoljni / garantovani krediti	Kreditne linije sa nižim kamatama i/ili javnim garancijama	Finansijski sistem / potražnja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Povećava dostupnost finansiranja</li> <li>- Omogućava veće iznose podrške</li> <li>- Strukturno važna mjera</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kreditna sposobnost ostaje ključna barijera</li> <li>- Ograničen obuhvat korisnika - Fiskalni rizici kod garancija</li> </ul>	Razvijeno FBiH (razvojne institucije) uz ograničen obuhvat i efekat
Porezne olakšice - oslobađanje od poreza na promet	Oslobađanje od poreza na promet nekretnina za mlade (uz uslove i limite)	Potražnja (smanjenje transakcionih troškova)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direktno smanjuje cijenu kupovine</li> <li>- Ciljano na prvu nekretninu</li> <li>- Relativno jednostavna implementacija</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Djelimično oslobađanje (limitirano)</li> <li>- Ne obuhvata sve slučajeve</li> <li>- Fiskalni gubitak prihoda</li> </ul>	Razvijeno Kanton Sarajevo
Poreske olakšice - povrat PDV-a na prvu nekretninu	Refundacija PDV-a za kupovinu prve nekretnine (novogradnja)	Potražnja (smanjenje ukupne cijene)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potencijalno vrlo značajna finansijska podrška</li> <li>- Sistemski instrument državnog nivoa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne odnosi se na sve nekretnine</li> <li>- Limitirana primjena</li> <li>- Zavisni od provedbenih akata</li> </ul>	Usvojeno, ali neoperativno Državni nivo (BiH)
Javna / poticana stanogradnja	Izgradnja stanova po pristupačnim uslovima putem javnih fondova ili partnerstava	Ponuda (povećanje stambenog fonda)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dugoročno najefikasnija mjera</li> <li>- Može stabilizovati tržište - Omogućava socijalno targetiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visoki inicijalni troškovi</li> <li>- Sporija realizacija</li> <li>- Ograničen obim u odnosu na potrebe</li> </ul>	Djelimično razvijeno Kanton Sarajevo (stambeni fondovi)
Subvencionirani najam	Podrška troškovima zakupa stanova za mlade	Pristup stanovanju (bez vlasništva)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uključuje kreditno nesposobne</li> <li>- Fleksibilan model</li> <li>- Brži efekti od stanogradnje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne rješava vlasništvo</li> <li>- Kontinuirani fiskalni trošak</li> <li>- Ograničenja zbog neformalnog tržišta</li> </ul>	Formalno uvedeno, ali neefikasno Kanton Sarajevo (poziv bez značajnog odziva)

<b>Socijalno stanovanje</b>	Smještaj u stanove Kantona i općina Poseban aranžman za Otes <sup>30</sup>	Socijalno stanovanje	- Smještaj za socijalno ugrožene	- Ne rješava troškove življenja i održavanja - Akumuliranje dugovanja	Postoji, mali broj stanova
<b>Kombinovani modeli</b>	Integracija više instrumenata (grantovi, krediti, stanogradnja)	Ponuda + potražnja + finansijski sistem	- Najveći sistemski efekat - Uravnotežuje tržište - Dugoročna održivost	- Visoka institucionalna složenost - Zahtijeva koordinaciju nivoa vlasti - Veći fiskalni zahtjevi	Nije uspostavljeno (mjere fragmentirane)
<b>Inovativni modeli (shared ownership, rent-to-buy)</b>	Alternativni modeli vlasništva i finansiranja	Finansijski pristup / potražnja	- Smanjuje ulazne barijere - Fleksibilni modeli stanovanja - Dokazani efekti u EU	- Zahtijeva regulatorne izmjene - Institucionalna kompleksnost - Niska tržišna prepoznatljivost	Nije prisutno u BiH

Izvor: autori na temelja uvida u dokumentaciju

<sup>30</sup> ugovor sa firmom GPA – Društvo za razvoj i stanogradnju d.o.o. Sarajevo (podružnicom austrijske neprofitne organizacije GPA iz Beča) 2002-2032 za socijalno stanovanje

Pregled mjera u Tabeli 2 organiziran je prema logici lanca stanovanja — od mjera koje djeluju na potražnju (olakšavanje finansiranja), prema mjerama koje djeluju na ponudu i finansijski sistem. Upravo ovaj pregled pokazuje temeljnu neravnotežu: od deset identificiranih tipova mjera, sedam djeluje primarno ili isključivo na strani potražnje, jedna na strani ponude (poticana stanogradnja), a kombinovani i inovativni modeli trenutno nisu prisutni u Kantonu Sarajevo. Ova neravnoteža je ključna sistemska slabost.

Generalni je zaključak da je stambena politika za mlade u KS dominantno je usmjerena na **mjere koje podstiču potražnju**, prije svega kroz direktne subvencije za kupovinu nekretnine i porezne olakšice. Iako postoje i instrumenti na strani ponude, poput poticane stanogradnje, i u nekoj mjeri, alternativni modeli stanovanja, njihov obim je još uvijek ograničen. Pokušaji uvođenja subvencioniranog najma nisu rezultirali značajnim interesom korisnika, što ukazuje na potrebu za redizajnom mjera u skladu sa specifičnostima lokalnog tržišta stanovanja. Na višim nivoima vlasti uvedene su dodatne mjere, uključujući povoljne kreditne linije i zakonski okvir za povrat PDV-a, međutim njihov efekt je djelomično ograničen zbog institucionalnih i operativnih prepreka. U do sada vođenoj stambenoj politici prema mladima nedostaje adekvatna rodna dimenzija.

**Sistem postoji, ali je fragmentiran i neuravnotežen.** Nedostaje horizontalna i vertikalna koordinacija, posebno sa općinama, koja bi omogućila da Kanton Sarajevo valorizira ustavne i zakonske nadležnosti, kao i postojeće resurse (institucionalne, kadrovske, tehničke, prostorne, druge) koje ima nad svim elementima lanca stanovanja od definiranja namjene prostora, prostornog i urbanističkog planiranja, vlasništva nad prostorom, preko pripremanja i opremanja lokacija, rente, građevinskog reda, izgradnje, korištenja, prenamjene, održavanja i upravljanja uključujući diferenciranje izvora finansiranja i regulatornog. Postojeći model ne valorizuje ove potencijale i ne omogućava značajniji uticaj na tržište nekretnina niti rješavanje problema dostupnosti stanovanja za širi krug mladih. Identifikovani nedostaci ukazuju na potrebu za integrisanim i uravnoteženim pristupom koji bi kombinovao različite instrumente, povećao njihov ukupni efekat i osigurao dugoročnu održivost sistema.

#### 1.4. Identifikovani jazovi — ključni nedostaci postojećeg sistema

Na temelju provedenog istraživanja, analiza, intervjuja identificirani su ključni jazovi ili nedostaci koje bi trebalo popuniti (otkloniti) novim okvirom stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo.

**GAP 1: Dominacija mjera na strani potražnje:** Većina sredstava ide na grantove, nema balansiranog pristupa što za posljedicu ima povećanje kupovne moći bez povećanja ponude, odnosno dodatni pritisak na cijene stanova.

**GAP 2: Nedovoljan obim stanogradnje:** Fondovi postoje, ali osiguravaju mali broj stanova, bez dugoročnog plana. Posljedično, njihove aktivnosti nemaju uticaja na tržišne cijene i trenutno se mogu okarakterisati kao propušten potencijal za sistemsko rješenje. Nedostaje im praćenje, podrška od strane Zavoda za planiranje razvoja, Zavoda za izgradnju, javnih komunalnih preduzeća i općina. Drugim riječima nedostaje vertikalna i horizontalna koordinacija u vezi sa izgradnjom stanova putem fonda/fondova. Historijski analiza pokazuje da je sistemska stanogradnja bila moguća<sup>31</sup>. Kantonalni stambeni fond je u manje od 20 godina (1974–1992) izgradio naselja poput Otoke, Alipašino polja,

<sup>31</sup> U periodu 1960-1970. prosječno godišnje je završavano oko 3,3 hiljade stanova, u narednoj dekadi oko 4,2 hiljade i u osmoj dekadi oko 4,3 hiljade stanova u Sarajevu. Za trideset godina, od 1960. do 1990. godina, izgrađeno je oko 120 hiljada stanova.

Dobrinje i druga. U periodu od 1960. do 1990. izgrađeno je skoro 120 hiljada stanova ili oko 4.000 stanova godišnje. Fond KS za izgradnju stanova u 25 godina izgradio je preko 3.500 stambenih jedinica na više od 200 lokacija<sup>32</sup>. Pitanje nije može li se graditi, nego zašto se ne gradi dovoljno. Odgovor leži u nedostatku koordinacije i dugoročnog planiranja koje ovaj dokument nastoji adresirati.

**GAP 3: Isključenost kreditno nesposobnih mladih:** Većina mjera zahtijeva kredit ili početni kapital što za posljedicu ima to da veliki broj mladih uopće ne ulazi u sistem, odnosno da mjere koriste “bolje stojeći” mladi ili mladi koji prema indeksu priuštivosti pripadaju u kategoriju priuštivo stanovanje (umjereno ili lako). Mladi iz kategorije nepriuštivo ili teško priuštivo stanovanje ostaje potpuno izvan podrške putem grantova, subvencija, olakšavanja finansiranja. Za recentni sistem oni su nevidljivi.

**GAP 4: Neefikasan model subvencioniranog najma:** Javni poziv postojao, ali bez interesa. Uzroci su evidentirani u neformalnom tržištu najma, nedovoljno atraktivnom modelu, kao i u ne postojanju kulture najma.

**GAP 5: Nedostatak inovativnih modela stanovanja.** Nema rent-to-buy, shared ownership, zadružnog stanovanja, korporativne stanogradnje, izgradnja kuća za više generacija sa fokusom na kvalitet, održivost i pristupačnost, kao i aktiviranje određenih prostora u Kanotnu Sarajevo. Za posljedicu imamo visoke ulazne barijere za mlade.

**GAP 6: Slaba koordinacija po vertikali (različiti nivoi vlasti posebno Kanton – općine), ali i po horizontali (uprave, službe, ministarstva, zavodi, fondovi, itd).** Mjere postoje na općinskom, kantonalnom, federalnom nivou, ali bez jedinstvene strategije i vertikalne i horizontalne koordinacije svih relevantnih učesnika u lancu stanovanja od planiranja namjene prostora, pripremanja i opremanja, građevinskog reda. rente, izgradnje, korištenja, evidentiranja, baza i registara, održavanja i upravljanja, novih tehnologija. Odsustvo vertikalne i horizontalne koordinacije pretvara stambenu politiku za mlade u skup izolovanih, neefikasnih i kratkoročnih mjera. To direktno opterećuje budžet kantona, dok mlade ljude ostavlja bez dugoročne stambene sigurnost. Zbog nedostatka ove dvije koordinacije, kanton troši milione maraka na gašenje požara (kratkoročne subvencije), ali ne rješava problem.

**GAP 7: Nedovoljno iskorišten potencijal fiskalnih instrumenata.** PDV povrat usvojen, ali nije operativan. Porezne olakšice ograničene, što za posljedicu ima propušten snažan instrument politike. Kanton Sarajevo i općine će morati osigurati potrebnu dokumentaciju i usklađivanje sa UIO<sup>33</sup>. Kao što je poznato, po ovom osnovu i Kantonu i općinama biće umanjen prihod kroz raspodjelu PDV.

**Ključni zaključak GAP analize** - Postojeći sistem stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo pomaže onima kojima je pomoć manje potrebna, a ne dopire do onih kojima je najpotrebnija. Mjere su usmjerene prema mladima koji već imaju kreditnu sposobnost ili inicijalni kapital — dakle prema kategorijama “priuštivo” i “umjereno priuštivo” stanovanje — dok kategorije “nepriuštivo” i “teško priuštivo”, koje čine oko 70%<sup>34</sup> mladih koji trebaju stan, ostaju strukturno izvan dosega sistema<sup>35</sup>. Uz to, sistem je strukturno neefikasan jer rješava posljedicu (visoke cijene), a ne

---

<sup>32</sup> U periodu 1960-1970. prosječno godišnje je završavano oko 3,3 hiljade stanova, u narednoj dekadi oko 4,2 hiljade i u osmoj dekadi oko 4,3 hiljade stanova u Sarajevu.

<sup>33</sup> Uprava za indirektno oporezivanje

<sup>34</sup> procijenjeno

<sup>35</sup> nevidljivi za sistem

uzrok (nedovoljna ponuda i finansijska nedostupnost). Zbog ne postojanja vertikalne (kanton i općine) i horizontalne koordinacije (ministarstva, sektora, uprava, zavoda, fondova), kao i integracije registara i baza nema pretpostavki za kreiranje javnih politika na bazi činjenica i simulacija primjenom relevantnih tehnologija (softvera), kao ni za donošenje informiranih odluka privatnog i civilnog sektora, posebno mladih koji trebaju stan.

**Smjer reforme.** Da bi sistem bio efikasan, potrebno je reformirati postojeći okvir stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo u sljedećim smjerovima, i to:

1. **Uravnotežiti potražnju i ponudu** - smanjiti fokus na grantove, povećati ponudu po osnovu stanogradnje i zaustavljanja procesa smanjivanja (gubitka) postojećeg stambenog fonda kroz prenamjene
2. **Uvesti inkluzivne modele** - mjere za mlade bez kreditne sposobnosti i osigurati njihovo prisustvo u svim objektima na cijeloj teritoriji Kantona Sarajevo
3. **Aktivirati neiskorištene instrumente** - PDV povrat, porezne politike
4. **Uspostaviti integrisani model** – kombinacija stanogradnje, kredita, fiskalnih mjera, koordinacija, integracija svih karika lanca stanovanja u skladu sa ustavnim i zakonskim nadležnostima Kantona Sarajevo

Analiza pokazuje da stambena politika za mlade u Kantonu Sarajevo karakteriše dominacija mjera usmjerenih na potražnju, uz nedovoljno razvijene instrumente na strani ponude i ograničenu inkluzivnost. Postojeći model ne omogućava značajniji uticaj na tržište nekretnina, ne rješava problem dostupnosti stanovanja za širi krug mladih (najugroženije, teško priuštivo i nepriuštivo stanovanje), ne koristi raspoložive potencijale resornog ministarstva, Kantona i općina. Identifikovani nedostaci ukazuju na potrebu za integrisanim pristupom koji bi kombinovao različite instrumente i osigurao dugoročnu održivost sistema stanovanja temeljem valorizacije ustavnih, zakonskih, institucionalnih, finansijskih, prostornih, kadrovskih, tehničkih i drugih potencijala Kantona Sarajevo i općina.

## 2. Novi okvir stambene politike prema mladima 2026.–2030.

Dokument, polazeći od sedam GAPova ili ključnih nedostataka postojećeg sistema i četiri smjera reformi, postavlja četiri operativna prioriteta s konkretnim mjerama, jasnom podjelom uloga ključnih učesnika u procesu transformacije i finansijskim okvirom, osiguravajući tako put prema priuštivom, održivom, inkluzivnom i sigurnom stanovanju za mlade.

Slika 5. Logika intervencije novog okvira stambene politike prema mladima



Elementi novog okvira stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo osiguravaju dinamiziranje izgradnje stanova za mlade putem Fonda, posebno za kategoriju najugroženijih, stavljanje stanova u javnom vlasništvu u funkciju stanovanja najugroženijih kategorija mladih, poticanje i mobilizaciju privatnog kapitala za rješavanje stambenih problema zaposlenih koji su potrebni za dugoročni razvoj poslovanja (korporativna stanogradnja), poticanje privatnih investitora da podrže inicijativu u svakom novom stambenom objektu jedan stan za mlade iz kategorije najugroženiji kao izraz društvenu odgovornost i socijalne inkluzije, zaustavljanje smanjivanja broja stanova u koje porodice (domaćinstva) koriste za stanovanje u objektima kolektivnog stanovanja kroz proces (formalne i neformalne) prenamjene i nekorisćenja, kontinuitet korištenja oslobađanja plaćanja poreza na promet nekretnina, implementacija Odluke o povratu PDV na kupovinu prve

nekretnine, olakšavanje tereta legalizacije bespravnih objekata koje koriste mladi, vertikalna i horizontalna koordinacija u okviru platforme za stanovanje, kreiranje javnih politika bazirano na činjenicama i simulacijama, edukacija mladih u cilju donošenja odluka o stanovanju na osnovu relevantnih informacija i poznavanja procesa koji osiguravaju priuštivost, održivost i kvalitet stanovanja.

Ključni kriterij je kriterij priuštivosti stanovanja sa fokusom na kategorije mladih za koje je stanovanje nepriuštivo ili teško priuštivo<sup>36</sup>. Pored toga, uzima se u obzir i kriterij „kadrovske potrebe firme/institucije/organizacije“ koji se izvodi iz znanja, vještina, doprinosa poslovanju, obrazovanja zaposlenih, određuje ga poslodavac (firma) u skladu sa planovima razvoja svog poslovanja i osigurava kroz korporativnu stanogradnju. Zadržava se kontinuitet kriterija „kupovina prve stambene nekretnine“ uz uslove koji osiguravaju pravednost, transparentnost, predvidivost.

Da bi se odgovorilo na potrebe mladih u kategoriji nepriuštivo i teško priuštivo stanovanje (stan i najam) potrebno je formiranje fonda stanova objedinjavanjem socijalnih i drugih stanova u vlasništvu Kantona, Grada i općina (fond za socijalno stanovanje i mlade), a njegovo povećavanje kroz kontinuiranu izgradnju putem Fonda KS za izgradnju stanova. Pored toga, potrebno je i osiguravanje sredstava, uz edukaciju, na ime troškova stanovanja, održavanja i upravljanja, kako bi se preveniralo akumuliranje obaveza i dugovanja određenih kategorija korisnika.

## **2.1. Prioriteti stambene politike prema mladima - sinteze lokalnih potreba, specifičnosti, evropskih vrijednosti, planova i programa**

Da bi se zadovoljile potrebe mladih u vezi sa priuštivim, održivim i kvalitetnim stanovanjem u recentnim okolnostima do 2030. godine, identificirana su četiri prioriteta. Četiri identificirana prioriteta direktno adresiraju sedam GAP-ova iz prethodne analize, i to po principu uzrok–rješenje, a ne simptom–olakšica. GAP 1 i GAP 2 (dominacija mjera na strani potražnje, nedovoljna stanogradnja) adresira se Prioritetom 1. GAP 3 i GAP 5 (isključenost kreditno nesposobnih mladih, nedostatak inovativnih modela) adresiraju se kroz kombinaciju Prioriteta 1 i Prioriteta 3. GAP 4 (neefikasan model subvencioniranog najma) adresira se Prioritetom 2. GAP 6 i GAP 7 (slaba koordinacija po vertikali i horizontali, neiskorišteni fiskalni instrumenti) adresiraju se Prioritetom 3 i Prioritetom 4. Ova arhitektura osigurava da svaki javni dinar uloženi kroz ovaj okvir rješava identificirani strukturni problem, a ne samo ublažava njegovu posljedicu.

### **2.1.1. Prioritet 1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova**

Kanton Sarajevo suočava se s fundamentalnim nerazmjerom između ponude i potražnje: svake godine formira se oko 1.500 novih domaćinstava kojima je stan potreban, a tržište isporučuje svega 275 do 350 novih stanova godišnje. Taj jaz ne može zatvoriti nikakva mjera na strani potražnje — ni grant, ni porezno oslobađanje, ni subvencija kamate. Jedini odgovor je povećanje fizičke ponude stanova.

---

<sup>36</sup> temeljem vrijednosti Indeksa priuštivosti koji se izračunava na temelju odnosa cijena m<sup>2</sup> stana i neto primanja

Vodeći princip ovog prioriteta je da javni sektor preuzima aktivnu ulogu graditelja, organizatora i regulatora stanogradnje — a ne samo finansijera individualnih kupaca. To znači da Kanton i općine identificiraju i aktiviraju lokacije u javnom vlasništvu, Fond KS gradi stanove po kontrolisanim cijenama, a privatni sektor se poziva da doprinese kroz korporativnu stanogradnju i inkluzivne standarde u novim kompleksima. Tri mjere ovog prioriteta — javna stanogradnja, korporativna stanogradnja i inkluzivna stanogradnja — zajedno pokrivaju spektar od najugroženijih kategorija do kadrova koje firme/Kanton želi zadržati.

Prioritet 1 nije izolovana mjera. Bez Prioriteta 2 koji zaustavlja gubitak postojećeg stambenog fonda kroz prenamjene, svaki novoizgrađeni stan riskira da bude zamijenjen stanom koji se prenamjenjuje ili prazni. Bez Prioriteta 4 koji osigurava lokacije, integraciju podataka i koordinaciju institucija, izgradnja ne može dostići ciljni obim. Finansijska logika počiva na samoodrživosti ciklusa: prihodi od prodaje stanova po kontrolisanim cijenama reinvestiraju se u naredni ciklus izgradnje, čime se smanjuje zavisnost od godišnjih budžetskih aroprijacija. Cilj od 500 stanova godišnje dostiže se fazno — sistem se gradi, ne nameće.

Ovaj prioritet direktno korespondira s Europskim planom za pristupačno stanovanje (2025) koji poziva regionalne vlasti na povećanje ponude pristupačnih stanova kroz aktivaciju javnog zemljišta, mobilizaciju javnih i privatnih ulaganja i smanjenje administrativnih prepreka za izgradnju. Korporativna stanogradnja i inkluzivna stanogradnja direktno odgovaraju na poziv EU za širu ulogu poslodavaca i privatnih investitora, dok fazni pristup izgradnji odgovara principu postupnosti koji EU preporučuje za jačanje institucionalnih kapaciteta u stanogradnji.

U okviru svakog od prioriteta razvijaju se posebni mjere kojima se osigurava bolji položaj mladih u vezi sa pristupačnim, održivim i kvalitetnim stanovanjem. Pregled mjera u okviru ovog prioriteta dat je na slici ispod.

Slika 6. Mjere u okviru prvog prioriteta



**Mjera M1.1. Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS** predstavlja centralnu mjeru povećanja ponude priuštivih stanova u Kantonu Sarajevo. Za razliku od grantova, poreznih olakšica i subvencija kamata, koje primarno djeluju na strani potražnje, ova mjera djeluje direktno na strani ponude i time adresira jedan od osnovnih uzroka nepriuštivosti stanovanja — nedovoljan broj stanova dostupnih mladima po prihvatljivim uslovima.

Mjera se usmjerava prema mladima do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, sa prioritetom za domaćinstva iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja. Stanovi se grade putem Fonda KS za izgradnju stanova, na lokacijama u javnom vlasništvu ili drugim lokacijama koje se mogu aktivirati kroz koordinaciju Kantona, općina, zavoda i javnih komunalnih preduzeća.

Cilj od 500 stanova godišnje predstavlja krajnji operativni kapacitet mjere do 2030. godine, a ne početnu vrijednost. Realizacija ovog cilja zavisi od prethodnog ispunjavanja ključnih preduslova: identifikacije lokacija, riješenih imovinsko-pravnih odnosa, usklađenosti sa prostorno-planskom dokumentacijom, pripremljene komunalne infrastrukture, projektne dokumentacije i potvrđenog finansijskog modela.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi pripremaju se lokacije, kriteriji, pravni model, finansijska konstrukcija i pilot-ciklus izgradnje. U drugoj fazi mjera se širi na veći broj lokacija i korisnika. U trećoj fazi, ukoliko su ispunjeni operativni i finansijski preduslovi, mjera dostiže kapacitet do 500 stanova godišnje.

Stanovi izgrađeni putem Fonda mogu se ponuditi kroz tri modaliteta: prodaju po kontrolisanoj cijeni, dugoročni najam po priuštivim uslovima i pilot-model rent-to-buy, u kojem se dio plaćene najamnine

priznaje kao buduće učešće za kupovinu. Svi modaliteti moraju uključivati jasne kriterije korisnika, zabranu prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu, kao i obavezu korištenja stana za rješavanje vlastitog stambenog pitanja.

Očekivani efekti mjere su povećanje ponude priuštivih stanova, uključivanje mladih koji su trenutno isključeni iz tržišta, smanjenje pritiska na cijene, jačanje javne stanogradnje i bolje korištenje javnog zemljišta i institucionalnih kapaciteta Kantona Sarajevo. Uspješnost mjere prati se kroz broj izgrađenih stanova, cijenu po m<sup>2</sup> u odnosu na tržište, broj korisnika iz prioritarnih kategorija, broj aktiviranih lokacija i prosječno vrijeme realizacije od pripreme lokacije do useljenja.

**Mjera M1.2. Korporativna stanogradnja** uvodi mogućnost da se privatni poslovni sektor aktivno uključi u rješavanje stambenog pitanja mladih zaposlenih, posebno onih kadrova koji su važni za dugoročni razvoj firmi i ekonomije Kantona Sarajevo. Mjera polazi od činjenice da stanovanje sve više postaje faktor zadržavanja radne snage, privlačenja stručnjaka i stabilnosti poslovanja.

Za razliku od klasičnih subvencija iz budžeta, korporativna stanogradnja počiva na mobilizaciji privatnog kapitala. Firme koje imaju potrebu za zadržavanjem ili privlačenjem mladih kadrova mogu graditi, kupovati ili na drugi način osiguravati stambene jedinice za zaposlene. Kanton i općine mogu podržati takve projekte kroz ubranu administrativnu obradu, koordinaciju sa zavodima i komunalnim preduzećima, smanjenje ili oslobađanje dijela naknada i druge zakonite oblike podrške.

Javna podrška ovoj mjeri opravdana je samo ako postoji jasno dokaziv javni interes. Taj interes uključuje zadržavanje deficitarnih kadrova, otvaranje ili očuvanje radnih mjesta, dugoročno vezivanje mladih za Kanton Sarajevo, povećanje ponude stanova i ulaganje privatnog kapitala u stambeni fond. Zbog toga svaka firma koja učestvuje u mjeri mora dostaviti pismo namjere, opis kadrovskih potreba, broj planiranih stanova, finansijski model i prijedlog kriterija dodjele stanova zaposlenima.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi Ministarstvo, u saradnji sa udruženjima poslodavaca i općinama, raspisuje javni poziv za iskazivanje interesa. U drugoj fazi se sa zainteresiranim firmama zaključuju pilot-sporazumi, a u trećoj fazi se mjera širi na osnovu evaluacije rezultata. Ugovorima se definišu prava i obaveze firme, korisnika i javnog sektora, uključujući zabranu prenamjene, prodaje ili korištenja stanova za druge svrhe u dogovorenom periodu.

Korisnici mjere su mladi zaposleni do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje. Prednost mogu imati deficitarna zanimanja, mladi stručnjaci, zaposleni sa porodicom i zaposleni čije zadržavanje ima poseban značaj za poslovanje firme i razvoj Kantona Sarajevo. Kriteriji dodjele moraju biti transparentni, unaprijed objavljeni i usklađeni sa osnovnim principima pravednosti, nediskriminacije i javnog interesa.

Očekivani efekti mjere su povećanje ponude stanova, aktiviranje privatnog kapitala, zadržavanje mladih kadrova u Kantonu Sarajevo, smanjenje odlaska radne snage i stvaranje novog modela saradnje javnog i privatnog sektora u oblasti stanovanja. Uspješnost mjere prati se kroz broj firmi učesnica, broj osiguranih stanova, iznos privatnog ulaganja, broj mladih korisnika i broj korisnika koji ostaju zaposleni i nastanjeni u Kantonu Sarajevo nakon definisanog perioda.

**Mjera M1.3. Inkluzivna stanogradnja — stanovi za mlade u novim stambenim i stambeno-poslovnim kompleksima** uvodi mogućnost da se dio nove privatne stanogradnje usmjeri prema mladima iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja. Mjera polazi od činjenice da rast cijena novih stanova i koncentracija kvalitetnijih projekata u atraktivnim urbanim zonama mogu dovesti do prostorne i socijalne segregacije mladih porodica.

U prvoj fazi mjera se provodi kao pilot-inicijativa na dobrovoljnoj osnovi, kroz javni poziv investitorima koji grade ili planiraju graditi veće stambene i stambeno-poslovne komplekse. Investitori mogu iskazati spremnost da u okviru svojih projekata osiguraju jednu ili više stambenih jedinica za mlade iz prioritetnih kategorija. Učešće investitora može biti podržano zakonitim i transparentnim poticajima, uključujući ubrzanu administrativnu obradu, koordinaciju sa nadležnim službama, smanjenje određenih naknada ili drugi oblik javne podrške, gdje za to postoji pravni osnov.

U drugoj fazi, nakon evaluacije pilot-a, moguće je razmotriti formalizovaniji model u kojem se obezbjeđivanje stanova za mlade povezuje sa urbanističkim bonusima, projektima na javnom zemljištu, većim stambenim kompleksima ili drugim modelima javno-privatne saradnje. Obavezni karakter mjere može se uvoditi isključivo na osnovu posebne pravne analize i uz jasno definisane kriterije, kako bi se izbjegla pravna nesigurnost i netransparentno prebacivanje troškova na ostale kupce.

Korisnici stanova u okviru ove mjere biraju se na osnovu javnog, transparentnog i bodovnog sistema, sa prioritetom za mlade iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja. Prednost mogu imati mlade porodice sa djecom, samohrani roditelji, mladi sa invaliditetom, mladi koji žive u neadekvatnim stambenim uslovima i druge ranjive kategorije definisane kriterijima mjere.

Stanovi osigurani kroz ovu mjeru moraju zadržati stambenu namjenu u propisanom periodu. Ugovorom se definiše zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene, kao i obaveza korištenja stana za rješavanje vlastitog stambenog pitanja. Time se sprečava da mjera postane instrument investicione ili komercijalne upotrebe.

Očekivani efekti mjere su povećanje inkluzivnosti nove stanogradnje, prisustvo mladih porodica u različitim urbanim zonama, jačanje društvene odgovornosti investitora i razvoj modela saradnje javnog i privatnog sektora u oblasti stanovanja. Uspješnost mjere prati se kroz broj uključenih investitora, broj osiguranih stanova, broj korisnika iz prioritetnih kategorija i trajnost stambene namjene tih jedinica.

### **2.1.2. Prioritet 2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda**

Svaka politika povećanja ponude stanova ima smisla samo ako se paralelno zaustavljaju procesi koji tu ponudu smanjuju. Kanton Sarajevo bilježi paradoks: desetine hiljada stanova izgubljeno je iz funkcije stanovanja porodica kroz prenamjene u poslovne prostore, kratkoročni smještaj ili ne korištenje — a istovremeno postoji snažni pritisak na novu izgradnju. Graditi više dok se istovremeno gubi postojeći fond jednako je punjenju posude s rupom.

Vodeći princip ovog prioriteta je regulatorna dosljednost: stan koji se faktički ne koristi za stanovanje mora biti evidentiran, oporezovan i, gdje je moguće, vraćen u funkciju. Ovo nije ograničavanje vlasničkih prava — to je primjena principa da javne resurse (komunalna infrastruktura, zajednički dijelovi zgrade, gradski prostor) ne mogu besplatno koristiti oni koji stan koriste za komercijalnu namjenu. Tri mjere ovog prioriteta adresiraju formalizaciju (P2.1), nadzor i suzbijanje sive ekonomije (P2.2) i fiskalnu aktivaciju nekorištenog fonda (P2.3).

Doprinos ovog prioriteta ukupnom sistemu je dvostruk. Prvo, prihodi od poreza na prazne stanove direktno finansiraju izgradnju stanova za najugroženije — čime se uspostavlja finansijska petlja između onih koji blokiraju tržište i onih koji nemaju pristup njemu. Drugo, bez ovog prioriteta svaki stan izgrađen kroz Prioritet 1 suočava se s rizikom da kroz nekoliko godina sam postane predmet prenamjene — čime se poništava efekt cjelokupne investicije.

Ovaj prioritet usklađen je s Europskim planom za pristupačno stanovanje koji eksplicitno prepoznaje da rast platformski posredovanog kratkoročnog najma i investiciona kupovina stanova smanjuju dostupnost dugoročnog stanovanja u urbanim sredinama i poziva na regulatorne mjere kojima se taj trend zaustavlja. Kanton Sarajevo implementira ovaj princip kroz formalizaciju tržišta najma i fiskalnu aktivaciju praznog stambenog fonda, što je u skladu s mjerama koje su u posljednjih pet godina uvele Amsterdam, Barcelona i Lisabon — gradovi suočeni s identičnim paradoksom istovremenog deficita i suficita stambenog prostora.

Mjere u okviru drugog prioriteta predstavljene su na slici ispod.

Slika 7. Mjere u okviru drugog prioriteta



**Mjera M2.1. Povratak stanovanja u objekte kolektivnog stanovanja** predstavlja regulatorno-upravljačku mjeru usmjerenu na očuvanje postojeće stambene funkcije u zgradama kolektivnog stanovanja. Mjera polazi od činjenice da se dio stambenih jedinica faktički ne koristi za dugoročno stanovanje porodica, nego za poslovne, komercijalne, kratkoročne ili druge namjene. Time se smanjuje efektivna ponuda stanova, povećava pritisak na novu izgradnju i stvaraju dodatni troškovi i negativne eksternalije za stanare, upravitelje, komunalne sisteme i javne prihode.

Cilj mjere nije zabrana svake nestambene upotrebe prostora, nego uspostavljanje jasnih, transparentnih i pravičnih pravila korištenja stambenih jedinica u objektima kolektivnog stanovanja. Stan koji se koristi za poslovnu djelatnost, kratkoročni najam ili drugu komercijalnu namjenu mora biti evidentiran, pravno usklađen i tretiran prema stvarnoj namjeni korištenja. To uključuje odgovarajuću prijavu, eventualnu saglasnost etažnih vlasnika gdje je potrebna, usklađivanje sa urbanističkim i sigurnosnim propisima, te primjenu adekvatnih komunalnih, poreznih i drugih obaveza.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi uspostavlja se metodologija evidentiranja i integracija dostupnih baza podataka: katastar, zemljišne knjige, evidencije upravitelja, podaci javnih komunalnih preduzeća, porezne evidencije, evidencije prijavljenog najma i druge relevantne administrativne baze. U drugoj fazi omogućava se dobrovoljna prijava i usklađivanje statusa prostora. U trećoj fazi se provodi redovni nadzor i primjena propisa, uz pravo vlasnika na izjašnjenje i žalbu.

Poseban fokus mjere je zaštita kvaliteta stanovanja etažnih vlasnika i domaćinstava koja žive u objektima kolektivnog stanovanja. Komercijalna upotreba stanova ne smije proizvoditi nesrazmjerne troškove, sigurnosne rizike, buku, prekomjerno korištenje zajedničkih dijelova zgrade ili druge negativne posljedice za stanare. Zbog toga se pravila prenamjene i komercijalnog korištenja moraju zasnovati na principima proporcionalnosti, zaštite javnog interesa i poštivanja prava vlasništva.

Očekivani efekti mjere su povećanje efektivne ponude stanova za dugoročno stanovanje, smanjenje neformalnog korištenja stambenog fonda, pravičnija raspodjela troškova komunalnih usluga, veća pravna sigurnost i bolji kvalitet stanovanja u objektima kolektivnog stanovanja. Uspješnost mjere prati se kroz broj evidentiranih jedinica po stvarnoj namjeni, broj formaliziranih korištenja, broj stanova vraćenih u funkciju stanovanja i broj riješenih prijava etažnih vlasnika.

**Mjera M2.2. Sistemsko suzbijanje neformalne ekonomije u korištenju stambenog fonda** usmjeren je na formalizaciju onih oblika korištenja stanova koji danas djelimično ili potpuno ostaju izvan institucionalnih evidencija. To uključuje neprijavljeni dugoročni najam, neregistrovani kratkoročni najam, poslovno korištenje stanova bez odgovarajuće prijave, kao i korištenje komunalnih i drugih javnih usluga po tarifama za domaćinstva u slučajevima kada se prostor faktički koristi za komercijalnu djelatnost.

Cilj mjere nije represivno djelovanje prema vlasnicima, nego uspostavljanje transparentnog, pravičnog i funkcionalnog sistema u kojem se stambene jedinice evidentiraju i tretiraju prema

stvarnoj namjeni korištenja. Time se štiti javni interes stanovanja, smanjuje siva ekonomija, povećava pravna sigurnost i osiguravaju jednaki uslovi za sve učesnike na tržištu.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi Ministarstvo, u saradnji sa općinama, Poreznom upravom, javnim komunalnim preduzećima, upraviteljima i drugim nadležnim institucijama, priprema pravni i tehnički okvir za evidentiranje komercijalnog korištenja stanova. U drugoj fazi se uvodi period dobrovoljne prijave i formalizacije postojećih aranžmana, uz informisanje vlasnika o pravima, obavezama i posljedicama neprijavlivanja. U trećoj fazi se uspostavlja redovni nadzor, sa fokusom na slučajeve intenzivne komercijalne upotrebe, ponovljene prijave etažnih vlasnika i očigledna odstupanja između prijavljene i stvarne namjene prostora.

Posebna pažnja posvećuje se razlikovanju povremenog, minimalnog ili nekomercijalnog korištenja prostora od sistematskog komercijalnog korištenja koje proizvodi prihode, opterećuje zajedničke dijelove zgrade ili utiče na dostupnost stanova za dugoročno stanovanje. Sankcije, tamo gdje su potrebne, moraju biti proporcionalne, djelotvorne i odvratajuće, uz pravo vlasnika na izjašnjenje i žalbu.

Očekivani efekti mjere su povećanje formalizacije tržišta najma, bolja evidencija stvarnog korištenja stambenog fonda, pravičnija raspodjela komunalnih i poreznih obaveza, povećanje javnih prihoda i smanjenje pritiska neformalnog i kratkoročnog najma na dostupnost dugoročnog stanovanja. Uspješnost mjere prati se kroz broj registrovanih ugovora o najmu, broj formaliziranih jedinica kratkoročnog najma, broj usklađenih komercijalnih korištenja, dodatne javne prihode i broj stanova vraćenih u funkciju dugoročnog stanovanja.

**Mjera M2.3. Aktiviranje praznih stanova kroz porez na nekorištene stambene jedinice** predstavlja fiskalni i regulatorni instrument usmjeren na povećanje efektivne ponude stanova u Kantonu Sarajevo. Mjera polazi od činjenice da dio stambenih jedinica nije u funkciji stalnog stanovanja, dugoročnog najma, prodaje ili druge formalne upotrebe, što smanjuje dostupnost stanova mladima i dodatno povećava pritisak na novu izgradnju.

Cilj mjere nije oporezivanje imovine kao takve, nego motiviranje vlasnika da nekorištene stambene jedinice aktiviraju. Aktiviranje može podrazumijevati dugoročni najam, prodaju, prijavu stvarne namjene, registraciju kratkoročnog najma gdje je dozvoljen ili drugi oblik zakonitog korištenja. Porez se uvodi tek kao posljednja mjera, nakon što je vlasniku omogućeno da prijavi status stana, dostavi dokaze o korištenju ili iskoristi rok za dobrovoljno aktiviranje.

Praznim stanom ne može se smatrati automatski svaki stan u kojem nema prijavljenog prebivališta. Status praznog stana utvrđuje se na osnovu kombinacije više indikatora, uključujući podatke o prijavljenom prebivalištu ili boravištu, registrovanom ugovoru o najmu, prijavi kratkoročnog najma, potrošnji komunalnih usluga, statusu priključaka, podacima upravitelja i drugim administrativno provjerljivim izvorima. Nijedan pojedinačni indikator ne može biti dovoljan osnov za donošenje rješenja.

Od oporezivanja se izuzimaju slučajevi u kojima postoji opravdan razlog nekorištenja. To uključuje stanove u ostavinskom, sudskom ili imovinsko-pravnom sporu, stanove u dokazivom procesu

renoviranja, stanove privremeno nekorištene zbog zdravstvenih, porodičnih, obrazovnih ili radnih razloga, stanove koji se sezonski koriste uz odgovarajući dokaz, stanove nesposobne za korištenje i druge slučajeve propisane pravilnikom.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi izrađuje se pravna analiza, metodologija utvrđivanja praznih stanova i simulacija fiskalnih i tržišnih efekata. U drugoj fazi uspostavlja se baza potencijalno nekorištenih stanova i vlasnicima se omogućava dobrovoljna prijava ili aktiviranje. U trećoj fazi počinje primjena poreza, uz pravo vlasnika na izjašnjenje, dostavljanje dokaza i žalbu.

Prihodi ostvareni po ovom osnovu namjenski se usmjeravaju za finansiranje stambene politike prema mladima, posebno za izgradnju stanova za kategorije nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja. Time se uspostavlja direktna veza između aktiviranja nekorištenog stambenog fonda i povećanja dostupnosti stanovanja za mlade.

Uspješnost mjere prati se kroz broj identifikovanih potencijalno praznih stanova, broj stanova čiji je status razjašnjen, broj stanova aktiviranih kroz najam ili prodaju, ostvarene prihode, broj žalbi i broj stambenih jedinica vraćenih u funkciju dugoročnog stanovanja.

### **2.1.3. Prioritet 3 — Olakšavanje pribavljanja prve stambene nekretnine**

Mladi koji imaju određenu finansijsku osnovu — prihode, kreditnu sposobnost ili inicijalni kapital — suočavaju se s nizom konkretnih barijera koje javna politika može direktno smanjiti: visoki transakcioni troškovi pri kupovini, nedostupnost kreditiranja za mlade s ugovorima na određeno, administrativna složenost legalizacije ili izgradnje, nekonkurentnost subvencije najma u odnosu na neformalno tržište. Ovaj prioritet adresira te barijere kroz osam ciljanih mjera.

Vodeći princip ovog prioriteta je skaliranje podrške prema intenzitetu potrebe — od najugroženijih prema manje ugroženima. Grant (P3.5) namijenjen je isključivo kategoriji bez ikakve kreditne sposobnosti. Garancijski fond kroz SERDA<sup>37</sup> (P3.7) i subvencija kamate (P3.6) pomažu onima koji mogu servisirati kredit ali im nedostaje učešće ili formalni ugovor na neodređeno. Porezna oslobođanja (P3.1) i povrat PDV (P3.2) koriste onima koji su već u tržišnoj igri. Legalizacija (P3.3) i olakšavanje izgradnje (P3.4) adresiraju one koji stambeno pitanje ne rješavaju kupovinom, nego izgradnjom. Subvencija najma (P3.8) pruža izlaz onima koji drugim mjerama (vlasništvom) ne mogu riješiti pitanje stanovanja.

Ovo je prioritet s najvećim finansijskim obimom, ali istovremeno s najmanjim direktnim teretom po budžetu KS — jer se većina podrške realizira kroz odricanje od prihoda, a ne kroz direktnu potrošnju. Kanton i općine ne troše novac — odustaje se od dijela prihoda koji bi svakako bili niži da mladi odlaze. Mlada porodica koja ostaje u Kantonu tokom radnog vijeka doprinosi budžetu višestruko više nego što iznosi ukupna vrijednost podrške koju prima.

Ovaj prioritet usklađen je s EU okvirom na dva nivoa. Na razini instrumenata, mjere garantnih fondova i subvencija kamate odgovaraju modelima koje EU preporučuje kroz Europski investicijski fond i instrumente EIB-a za finansiranje pristupačnog stanovanja u zemljama kandidatkinjama. Na razini

---

<sup>37</sup> Sarajevska regionalna razvojna agencija

principa, bodovni sistem koji prioritizira kategorije 'nepriuštivo' i 'teško priuštivo' stanovanja direktno implementira EU standard usmjeravanja javnih sredstava prema onima kojima je pomoć najpotrebnija. Posebno je relevantna EU preporuka da se mjere za mlade ne ograničavaju na vlasništvo nego uključuju i podršku najmu, što je osnova mjere M3.8.

Mjere finansijske podrške iz Prioriteta 3 dodjeljuju se na osnovu javnog poziva i bodovnog sistema koji osigurava da sredstva dolaze do onih kojima su najpotrebnija. Ključni kriteriji bodovanja su: indeks priuštivosti stanovanja domaćinstva, veličina domaćinstva i broj djece, status samohranog roditelja, invaliditet ili zdravstvena ranjivost člana domaćinstva, dužina prebivališta u Kantonu Sarajevo, neriješen ili neadekvatan stambeni status, te usklađenost nekretnine s minimalnim energetske i tehničkim standardima. Konačni ponderi za svaki kriterij bit će utvrđeni posebnim pravilnikom o dodjeli sredstava i testirani na simuliranom uzorku korisnika prije raspisivanja prvog javnog poziva, kako bi se osiguralo da sistem zaista prioritarno obuhvata mlade iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.

Pregled mjera u okviru trećeg prioriteta dat je na narednoj slici.

Slika 8. Mjere u okviru trećeg prioriteta



**Mjera M3.1. Oslobađanje mladih od poreza na promet nekretnina za kupovinu prve stambene nekretnine** predstavlja mjeru kojom se smanjuje početni finansijski teret ulaska mladih na tržište stanovanja. Porez na promet nekretnina povećava ukupne transakcione troškove kupovine, što je posebno izraženo kod mladih koji prvi put rješavaju stambeno pitanje i koji istovremeno moraju osigurati vlastito učešće, kreditnu sposobnost i dodatne troškove kupoprodajnog postupka.

Mjera se odnosi na mlade do 38 godina koji kupuju prvu stambenu nekretninu na području Kantona Sarajevo i koji ispunjavaju propisane uslove. Oslobođanje od poreza može se odobriti do maksimalnog iznosa utvrđenog propisima, uz obavezu da se nekretnina koristi za vlastito stanovanje i da se u propisanom periodu ne prodaje, ne iznajmljuje, ne koristi za kratkoročni najam i ne prenamjenjuje za poslovne ili druge komercijalne svrhe.

Uslovi za ostvarivanje prava uključuju dokaz da korisnik ne posjeduje drugu odgovarajuću stambenu nekretninu, da kupuje prvu nekretninu radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja, da ima prebivalište u Kantonu Sarajevo u propisanom periodu i da ispunjava prihodovne i imovinske kriterije ako se oni propišu. U slučaju kršenja uslova, korisnik gubi pravo na olakšicu i dužan je vratiti iznos oslobođenja u skladu sa pravilima mjere.

Mjera se realizira kroz saradnju Ministarstva, Porezne uprave, općina, notara, zemljišno-knjižnih ureda i drugih nadležnih institucija. Radi sprečavanja zloupotreba, uspostavlja se digitalna evidencija korisnika oslobođanja i povezuje sa evidencijama vlasništva, prebivališta i drugim relevantnim registrima.

Ova mjera ne povećava direktno ponudu stanova, ali smanjuje trošak kupovine prve nekretnine i može olakšati pristup stanovanju mladima koji su blizu granice priuštivosti. Zbog toga se mora provoditi zajedno sa mjerama koje povećavaju ponudu, posebno javnom i poticanom stanogradnjom, aktiviranjem praznih stanova i formalizacijom tržišta najma.

Uspješnost mjere prati se kroz broj korisnika, ukupnu vrijednost oslobođanja, prosječan iznos podrške po korisniku, udio korisnika iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja, te broj slučajeva u kojima je olakšica vraćena zbog kršenja uslova korištenja.

**Mjera M3.2. Podrška mladima u ostvarivanju prava na povrat PDV-a za kupovinu prve nekretnine** predstavlja mjeru kojom se smanjuje ukupni trošak kupovine nove stambene nekretnine za mlade koji prvi put rješavaju stambeno pitanje. Povrat PDV-a može imati značajan finansijski efekat za korisnika, posebno u uslovima visokih cijena novogradnje i rastućih troškova stambenog zaduživanja.

Budući da je PDV prihod državnog nivoa i da pravo na povrat ostvaruje korisnik u skladu sa propisima koje provodi Uprava za indirektno oporezivanje BiH, uloga Kantona Sarajevo nije da samostalno odobrava pravo na povrat, nego da mladima osigura administrativnu, informativnu i koordinacijsku podršku. Kanton može značajno doprinijeti operativnosti ove mjere kroz uspostavljanje jedinstvene kontakt-tačke, digitalnog vodiča, provjeru kompletnosti dokumentacije i koordinaciju sa općinama, zemljišno-knjižnim uredima, katastrom, notarima i drugim institucijama.

Mjera se odnosi na mlade do 38 godina koji kupuju prvu novu stambenu nekretninu i ispunjavaju uslove propisane relevantnim pravilima za povrat PDV-a. Posebno je važno da korisnici imaju jasne i pravovremene informacije o tome koja dokumentacija je potrebna, kome se zahtjev podnosi, koji su rokovi, koji su najčešći razlozi odbijanja i koje institucije izdaju potrebne potvrde.

Ministarstvo će uspostaviti jedinstvenu fizičku ili digitalnu kontakt-tačku za podršku mladima u ostvarivanju prava na povrat PDV-a. Kroz ovaj servis korisnici će moći dobiti listu potrebne dokumentacije, informacije o proceduri, pomoć u pribavljanju potvrda i provjeru kompletnosti zahtjeva prije predaje nadležnoj instituciji. Time se smanjuje administrativni teret za mlade i povećava vjerovatnoća da formalno pravo bude stvarno dostupno.

Ova mjera, iako finansijski značajna, primarno koristi mladima koji već imaju mogućnost kupovine nove nekretnine. Zbog toga se mora posmatrati kao dopunski instrument, a ne kao zamjena za mjere koje povećavaju ponudu priuštivih stanova ili uključuju mlade bez kreditne sposobnosti. Njene efekte potrebno je godišnje pratiti prema broju korisnika, vrijednosti povrata, strukturi korisnika po kategorijama priuštivosti i kretanju cijena novogradnje.

Uspješnost mjere mjeri se brojem korisnika iz Kantona Sarajevo koji su ostvarili povrat PDV-a, ukupnom vrijednošću ostvarenih povrata, prosječnim iznosom podrške po korisniku, prosječnim trajanjem postupka i udjelom korisnika iz kategorija nepriuštivog, teško priuštivog, umjereno priuštivog i priuštivog stanovanja.

**Mjera M3.3. Olakšavanje legalizacije stambenih objekata za mlade** uvodi podršku mladima koji stambeno pitanje ne rješavaju kupovinom stana, nego žive u objektima koji su bespravno izgrađeni, dograđeni, nadograđeni, rekonstruisani ili prošireni, a koji mogu biti predmet legalizacije u skladu sa važećim propisima. Time se stambena politika širi i na kategorije mladih koje bi, bez ove mjere, ostale izvan sistema podrške.

Mjera se odnosi isključivo na mlade do 38 godina kojima je predmetni objekat prva i jedina stambena nekretnina i koji u tom objektu stvarno žive. Podrška se može ostvariti kroz potpuno ili djelimično oslobađanje od naknada, smanjenje administrativnih troškova, sufinansiranje tehničke dokumentacije i prioritetnu administrativnu obradu predmeta.

Podrška se ne odnosi na objekte koji ne ispunjavaju zakonske, sigurnosne, urbanističke, infrastrukturne ili druge uslove za legalizaciju. Mjera ne predstavlja opštu legalizaciju bespravne gradnje, niti nagrađivanje nelegalnog ponašanja, nego ciljanu socijalnu i razvojnu mjeru za mlade porodice koje već žive u objektima koji se mogu zakonito uvesti u formalni sistem.

Kriteriji za ostvarivanje prava uključuju dokaz o stvarnom stanovanju, dokaz da se radi o prvoj stambenoj nekretnini, prihodovni i imovinski status domaćinstva, status objekta u postupku legalizacije i usklađenost sa prostorno-planskim i sigurnosnim uslovima. Nakon ostvarivanja podrške, korisnik ne može prodati, iznajmiti, koristiti za kratkoročni najam ili prenamijeniti legalizovani objekat u propisanom periodu, osim u posebno opravdanim slučajevima.

Očekivani efekti mjere su povećanje pravne sigurnosti mladih porodica, smanjenje neformalnog urbanog sektora, bolja evidencija stambenog fonda, mogućnost ulaganja u kvalitet i energetske efikasnost objekata, te pravedniji tretman mladih koji ne kupuju stan na tržištu, nego svoje stambeno pitanje rješavaju kroz formalizaciju postojećeg stambenog prostora.

Uspješnost mjere prati se kroz broj podnesenih i odobrenih zahtjeva, broj legalizovanih objekata, prosječnu vrijednost podrške, strukturu korisnika po kategorijama priuštivosti i broj slučajeva u kojima su korisnici prekršili uslove korištenja nakon ostvarivanja podrške.

**Mjera M3.4. Olakšavanje izgradnje, dogradnje i nadogradnje prve stambene nekretnine za mlade** uvodi podršku mladima koji stambeno pitanje ne rješavaju kupovinom gotovog stana, nego izgradnjom, dogradnjom, nadogradnjom, rekonstrukcijom ili proširenjem stambenog objekta. Time se stambena politika proširuje na različite životne i porodične situacije, posebno na mlade koji mogu riješiti stambeno pitanje kroz postojeće zemljište, porodični objekat ili legalnu samostalnu gradnju.

Mjera se odnosi isključivo na mlade do 38 godina kojima je predmetna nekretnina prva stambena nekretnina i koja će se koristiti za vlastito stanovanje. Podrška se može ostvariti kroz potpuno ili djelimično oslobađanje od administrativnih naknada, rente, naknada za uređenje građevinskog zemljišta, dijela troškova priključaka, kao i kroz prioritarnu administrativnu obradu i stručnu podršku u pripremi dokumentacije.

Mjera se ne odnosi na objekte i zahvate koji nisu usklađeni sa prostorno-planskom dokumentacijom, koji nemaju riješen ili rješiv imovinsko-pravni status, koji se grade za prodaju, najam, kratkoročni smještaj ili komercijalnu upotrebu, niti na projekte koji bi doprinosili neplanskom širenju naselja i dodatnom infrastrukturnom opterećenju.

Poseban dio mjere čini stručna i tehnička podrška korisnicima. Mladi korisnici mogu dobiti savjetovanje u vezi sa prostornim uslovima, projektovanjem, energetsom efikasnošću, komunalnim priključcima i kvalitetom gradnje. Time se podrška ne svodi samo na finansijsko rasterećenje, nego doprinosi kvalitetnijem, održivijem i dugoročno jeftinijem stanovanju.

Uslovi za ostvarivanje prava uključuju dokaz o prvoj stambenoj nekretnini, dokaz o stvarnoj namjeni za vlastito stanovanje, provjeru prihoda i imovine, usklađenost sa prostornim planovima i prihvatanje zabrane prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu. U slučaju kršenja uslova, korisnik je dužan vratiti ostvarenu podršku u skladu sa pravilima mjere.

Očekivani efekti mjere su smanjenje ulaznih troškova za mlade koji grade ili proširuju stambeni prostor, smanjenje neformalne gradnje, ubrzanje administrativnih postupaka, veći kvalitet i energetska efikasnost objekata, te pravedniji tretman mladih koji stambeno pitanje ne rješavaju kupovinom stana na tržištu.

Uspješnost mjere prati se kroz broj korisnika, iznos odobrene podrške, broj izdatih dozvola, prosječno vrijeme obrade zahtjeva, broj objekata koji zadovoljavaju minimalne energetske standarde i udio korisnika iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.

**Mjera M3.5. Ciljani grantovi za rješavanje stambenog pitanja mladih** predstavlja dopunski instrument podrške mladima koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, a kojima nedostatak početnog kapitala predstavlja ključnu prepreku za kupovinu, izgradnju, legalizaciju ili drugi prihvatljiv oblik rješavanja stambenog pitanja.

Grantovi su najvidljiviji i korisnicima najrazumljiviji oblik podrške, ali istovremeno nose najveći rizik tržišne distorzije ukoliko se dodjeljuju linearno, bez jasnog targetiranja i bez veze sa stvarnim stambenim potrebama. Zbog toga grantovi ne smiju biti osnovni instrument stambene politike, nego ciljana mjera za mlade iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.

Grant se dodjeljuje na osnovu javnog poziva, bodovnog sistema i provjere stambenog, prihodovnog i imovinskog statusa korisnika. Prednost imaju mlade porodice sa djecom, samohrani roditelji, domaćinstva sa jednim zaposlenim članom, mladi sa ispodprosječnim prihodima, mladi koji žive u neadekvatnim stambenim uslovima i druge ranjive kategorije definisane pravilnikom.

Maksimalni iznos granta iznosi 15.000 KM po korisniku. Grant se može koristiti samo za prihvatljive stambene svrhe: kupovinu prve nekretnine, učešće u kupovini, dopunu finansijske konstrukcije, legalizaciju, izgradnju, dogradnju ili druge svrhe definisane javnim pozivom. Grant se ne može koristiti za luksuzne nekretnine, nekretnine iznad propisanih cjenovnih i površinskih limita, nekretnine za najam, kratkoročni smještaj, prodaju ili komercijalnu upotrebu.

Radi sprečavanja inflatornih efekata, grantovi se dodjeljuju uz antiinflatorne osigurače: maksimalnu prihvatljivu cijenu po m<sup>2</sup>, maksimalnu površinu u odnosu na broj članova domaćinstva, zabranu prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu, te obavezu vraćanja sredstava u slučaju kršenja uslova.

Grantovi se mogu kombinovati sa drugim mjerama iz ovog okvira, posebno sa kreditno-garantnim fondom, subvencioniranjem kamata, oslobađanjem poreza na promet, povratom PDV-a, programom Fonda KS i mjerama legalizacije ili izgradnje. Kombinovanje mjera mora biti uređeno tako da ukupna javna podrška ne pređe propisani maksimalni limit po korisniku.

Uspješnost mjere prati se kroz broj korisnika, strukturu korisnika po kategorijama priuštivosti, prosječan iznos podrške, broj riješenih stambenih pitanja, prosječnu cijenu nekretnina kupljenih uz grant i broj slučajeva u kojima je grant vraćen zbog kršenja uslova.

**Mjera M3.6. Subvencioniranje kamatnih stopa na stambene kredite mladima** predstavlja dopunsku kantonalnu mjeru usmjerenu na mlade sa područja Kantona Sarajevo koji prvi put rješavaju stambeno pitanje i imaju sposobnost servisiranja stambenog kredita, ali nisu ostvarili podršku kroz postojeće federalne programe povoljnog kreditiranja zbog ograničenih sredstava, iscrpljenosti kreditne linije ili neobuhvata programom.

Mjera ne uspostavlja paralelnu kreditnu liniju i ne zamjenjuje postojeći federalni model. Njegova logika je komplementarna: Kanton Sarajevo se uključuje u onim slučajevima u kojima postoje kandidati sa područja Kantona koji ispunjavaju uslove i imaju održivu kreditnu sposobnost, ali nisu ostvarili podršku na višem nivou vlasti. Na taj način se povećava obuhvat mladih iz Kantona Sarajevo, bez dupliciranja postojećih programa.

Podrška se može realizirati kroz subvencioniranje dijela kamatne stope ili dijela kamatnog troška u definisanom periodu. Subvencija može biti isplaćena korisniku ili direktno banci, u skladu sa ugovorom i pravilima mjere. Maksimalni iznos podrške po korisniku, trajanje subvencije i prihvatljivi uslovi kredita utvrđuju se posebnim pravilnikom.

Pravo na podršku mogu ostvariti mladi do 38 godina koji prvi put kupuju ili pribavljaju stambenu nekretninu za vlastito stanovanje na području Kantona Sarajevo, imaju odobren ili predodobren stambeni kredit, ispunjavaju propisane prihodovne, imovinske i stambene kriterije, te dostave dokaz da nisu ostvarili istovrsnu podršku kroz federalni program. Korisnici koji su već ostvarili subvenciju kamatne stope ili ekvivalentnu pogodnost kroz federalni program ne mogu ostvariti istu vrstu kantonalne podrške.

Ova mjera je posebno relevantna za mlade iz kategorije teško priuštivog i umjereno priuštivog stanovanja — dakle za one koji mogu servisirati kredit, ali im tržišni uslovi ili nedostatak subvencije značajno otežavaju zatvaranje finansijske konstrukcije. Mjera nije namijenjena korisnicima bez sposobnosti otplate, za koje su prikladniji instrumenti najma, javne stanogradnje ili ciljane socijalne podrške.

Radi sprečavanja neželjenih tržišnih efekata, subvencija se dodjeljuje uz jasne cjenovne i površinske limite, zabranu prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu, te obavezu vraćanja podrške u slučaju kršenja uslova. Efekti mjere prate se kroz broj korisnika, prosječan iznos subvencije, prosječno smanjenje mjesečne rate, ukupnu vrijednost podržanih kredita i strukturu korisnika prema indeksu priuštivosti.

**Mjera M3.7. Garancije za stambene kredite mladima kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i** uvodi poseban garantni mehanizam za mlade koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, imaju stabilne prihode i održivu sposobnost otplate, ali ne ispunjavaju u potpunosti standardne bankarske uslove u pogledu vlastitog učešća, kolaterala ili dodatnog osiguranja kredita.

Mjera se ne realizira osnivanjem novog fonda, nego kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i. Time se koristi postojeća institucionalna infrastruktura Kantona Sarajevo, smanjuje administrativna složenost i omogućava brže pilotiranje mjere u saradnji sa bankarskim sektorom.

Logika mjere je da javni sektor preuzme ograničeni dio rizika, dok banka zadržava dominantnu odgovornost za kreditnu analizu i najveći dio kreditnog rizika. Garancija se može odnositi na dio glavnice kredita, dio nedostajućeg učešća ili dio kolateralnog pokrića koje korisnik ne može osigurati. Ona se aktivira samo u slučaju neuredne otplate, u skladu sa ugovorom između banke, SERDA-e i korisnika.

Mjera je namijenjena mladima do 38 godina sa područja Kantona Sarajevo koji kupuju, grade ili na drugi način pribavljaju prvu stambenu nekretninu za vlastito stanovanje. Korisnik mora imati dokazive redovne prihode i procjenu banke da kredit može servisirati uz podršku garantnog mehanizma. Mjera nije namijenjena korisnicima koji nemaju sposobnost otplate, jer bi u tom slučaju garancija samo odložila problem prezaduženosti.

Garancije se odobravaju uz jasne zaštitne uslove. Podržana nekretnina mora biti prva stambena nekretnina korisnika i koristiti se za vlastito stanovanje. U propisanom periodu zabranjena je prodaja, iznajmljivanje, kratkoročni najam i prenamjena nekretnine. Mjera se ne može koristiti za luksuzne nekretnine, investicione kupovine, kupovine radi najma ili komercijalne upotrebe.

Posebno je važno da se garancija tretira kao potencijalna, a ne neposredna budžetska obaveza. Zbog toga mjera mora imati maksimalni limit ukupne izloženosti, maksimalni procenat garancije po kreditu, pravila aktiviranja garancije, pravila regresne naplate i redovno izvještavanje o portfoliju

podržanih kredita. Na taj način se štiti budžet Kantona Sarajevo, a istovremeno se omogućava mobilizacija privatnog bankarskog kapitala za rješavanje stambenog pitanja mladih.

Uspješnost mjere prati se kroz broj izdatih garancija, ukupnu vrijednost kredita podržanih garancijom, broj korisnika koji bez garancije ne bi dobili kredit, broj aktiviranih garancija, stopu kašnjenja u otplati i strukturu korisnika prema kategorijama priuštivosti.

**Mjera M3.8. Subvencioniranje najma za mlade** uvodi podršku mladima koji nisu u mogućnosti odmah kupiti stan ili pristupiti stambenom kreditu, ali imaju potrebu za samostalnim, sigurnim i priuštivim stanovanjem. Mjera polazi od toga da najam mora biti priznat kao legitiman oblik stambenog rješenja, posebno za mlade u ranim fazama porodičnog, radnog i profesionalnog života.

Mjera je namijenjena mladima do 38 godina koji nemaju vlastitu odgovarajuću stambenu nekretninu i koji zbog niskih prihoda, nedostatka kreditne sposobnosti ili drugih socio-ekonomskih okolnosti ne mogu riješiti stambeno pitanje kupovinom. Prioritet imaju mlade porodice sa djecom, samohrani roditelji, mladi sa jednim zaposlenim članom domaćinstva, mladi sa niskim prihodima i mladi koji žive u neadekvatnim stambenim uslovima.

Subvencija se dodjeljuje samo za formalno registrovan ugovor o najmu. Time se istovremeno pomaže korisniku i doprinosi formalizaciji tržišta najma, koje je u značajnoj mjeri neformalno. Ugovor mora sadržavati iznos najamnine, trajanje zakupa, prava i obaveze zakupca i zakupodavca, te potvrdu da se stan koristi za dugoročno stanovanje, a ne za kratkoročni najam ili druge komercijalne svrhe.

Maksimalni iznos subvencije iznosi do 2.000 KM godišnje po korisniku ili domaćinstvu, uz mogućnost prilagođavanja iznosa prema broju članova domaćinstva, visini prihoda i visini najamnine. Subvencija se može odobriti na ograničen period, uz mogućnost produženja nakon ponovne provjere uslova. Mjera mora uključivati maksimalnu prihvatljivu najamninu, kako bi se spriječilo da subvencija dovede do rasta cijena najma.

Radi sprečavanja neželjenih efekata, subvencija se ne može koristiti za neregistrovane aranžmane, stanove koji ne ispunjavaju minimalne uslove stanovanja, stanove u vlasništvu bliskih povezanih lica ako postoji rizik fiktivnog najma, niti za aranžmane u kojima zakupodavac neopravdano povećava cijenu zbog javne podrške.

Ova mjera treba biti povezana sa drugim instrumentima stambene politike. Za dio korisnika subvencionirani najam može biti prelazno rješenje do kupovine stana, ulaska u program Fonda KS, rent-to-buy modela ili drugog dugoročnog rješenja. Za najugroženije korisnike, mjera se može kombinovati sa socijalnim, obrazovnim, savjetodavnim i aktivacijskim mjerama.

Uspješnost mjere prati se kroz broj korisnika, broj registrovanih ugovora o najmu, prosječnu visinu najamnine, udio subvencije u ukupnoj najamnini, broj korisnika iz kategorije nepriuštivog stanovanja i broj korisnika koji su nakon subvencionisanog najma prešli u dugoročnije stambeno rješenje.

#### **2.1.4. Prioritet 4 — Koordinacija, digitalizacija i edukacija**

Sva tri prethodna prioriteta dijele jednu zajedničku pretpostavku: da institucije imaju pouzdane podatke, da su procesi koordinirani i da korisnici znaju šta im je dostupno i kako to koristiti. Bez tog temelja, mjere ostaju formalne ali faktički nedostupne — što je iskustvo neuspjelog programa subvencioniranog najma jasno pokazalo.

Vodeći princip ovog prioriteta je da je informacijska i upravljačka infrastruktura preduslov, a ne dodatak. Bez integrirane platforme (P4.1) nije moguće identificirati prazne stanove, verificirati pravo na PDV povrat, pratiti efekte grantova niti planirati lokacije za izgradnju. Bez digitalizacije procesa (P4.2), svaki korisnik mora prolaziti kroz administrativne labirinte koji od mjere prava prave faktički nedostupnu privilegiju. Bez edukacije (P4.3), mladi ne znaju koja prava imaju, ne razumiju stambene troškove i donose loše dugoročne odluke.

Doprinos ovog prioriteta je multiplikativni: on ne stvara stanove niti direktno smanjuje troškove, ali određuje koliko efikasno funkcioniра sve ostalo. Upravo zbog toga implementacija Prioriteta 4 mora početi paralelno s ostalima — ne može čekati. Platforma, digitalizacija i edukacija nisu projekti koji se završavaju — to su procesi koji se kontinuirano unapređuju i koji čine razliku između stambene politike kao skupa izolovanih mjera i stambene politike kao sistema koji uči i prilagođava se.

Ovaj prioritet usklađen je s EU agendom digitalizacije javnih usluga i principima Evropskog prostora podataka koji pozivaju na integraciju administrativnih registara i dijeljenje podataka između institucija. Platforma za modeliranje stambene politike direktno implementira taj princip u domenu stanovanja. Instrumenti IPA III za Bosnu i Hercegovinu predviđaju podršku za digitalizaciju javne uprave i razvoj kapaciteta za kreiranje politika zasnovanih na podacima — što otvara konkretan put ka EU sufinansiranju Prioriteta 4. Edukacija mladih usklađena je s EU Youth Strategy 2019–2027 koja prepoznaje pristupačno stanovanje kao jedan od ključnih faktora socijalne uključenosti mladih.

Pregled mjera u okviru četvrtog prioriteta dat je na slici ispod.

Slika 9. Mjere u okviru četvrtog prioriteta



**Mjera M4.1. Platforma za modeliranje i praćenje stambene politike** uspostavlja informacionu, analitičku i upravljačku osnovu za provođenje novog okvira stambene politike prema mladima. Mjera polazi od činjenice da se ključni podaci o stanovanju nalaze u različitim institucijama, bazama i registrima, te da bez njihovog povezivanja nije moguće donositi pouzdane odluke, pravilno targetirati korisnike, planirati lokacije, pratiti efekte mjera niti procjenjivati kretanje priuštivosti.

Platforma treba obuhvatiti podatke o stambenom fondu, lokacijama za javnu i poticanu stanogradnju, korisnicima mjera, cijenama stanova, tržištu najma, potencijalno praznim stanovima, javnim ulaganjima, poreznim olakšicama i ključnim indikatorima stambene politike. Njena svrha nije samo prikupljanje podataka, nego njihovo pretvaranje u informacije potrebne za donošenje odluka.

U prvoj fazi platforma treba biti postavljena kao minimalno funkcionalan upravljački alat koji uključuje registar mjera, registar korisnika, osnovne indikatore priuštivosti, finansijski dashboard i godišnji izvještaj o provedbi. U drugoj fazi platforma se proširuje integracijom dodatnih baza podataka, GIS prikazima lokacija, praćenjem praznih stanova i analizom tržišta najma. U trećoj fazi razvijaju se scenariji i simulacije efekata različitih mjera stambene politike.

Posebno je važno da platforma podrži provedbu ostalih mjera iz ovog okvira. Bez pouzdanih podataka nije moguće utvrditi status praznih stanova, pratiti prenamjenu stambenih jedinica, provjeravati ispunjenost uslova korisnika, mjeriti učinak grantova, planirati izgradnju putem Fonda KS ili ocijeniti da li javna podrška zaista dolazi do mladih iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.

Platforma se uspostavlja kroz saradnju Ministarstva, općina, zavoda, fondova, javnih komunalnih preduzeća, poreznih i katastarskih institucija, uprava i drugih relevantnih aktera. Razmjena podataka mora biti uređena sporazumima, uz puno poštovanje propisa o zaštiti ličnih podataka. Javno dostupni dio platforme treba sadržavati agregirane podatke, indikatore, mape i izvještaje, dok se lični i osjetljivi podaci koriste isključivo za administrativne i analitičke svrhe u skladu sa zakonom.

S obzirom na ograničen finansijski okvir, platformu treba razvijati fazno. Početni budžet koristi se za metodologiju, koordinaciju, osnovni dashboard i definisanje protokola, dok se veći softverski, integracioni i analitički troškovi mogu finansirati kroz postojeće budžete institucija, EU projekte, programe digitalizacije javne uprave i tehničku pomoć.

Uspješnost mjere prati se kroz uspostavu platforme, broj uključenih institucija, broj integrisanih baza podataka, broj ažuriranih indikatora, kvalitet godišnjih izvještaja i broj odluka koje se donose na osnovu podataka iz platforme.

**Mjera M4.2. Integracija baza, registara i digitalizacija procesa u stambenoj politici** predstavlja operativni nastavak platforme za modeliranje i praćenje stambene politike. Dok platforma omogućava analizu, praćenje i donošenje odluka na osnovu podataka, digitalizacija procesa omogućava da se mjere provode brže, jednostavnije, transparentnije i sa manje administrativnog opterećenja za korisnike i institucije.

Mjera polazi od činjenice da mladi koji apliciraju za stambene mjere često moraju pribavljati veliki broj potvrda iz različitih institucija: o vlasništvu, prebivalištu, prihodima, poreznom statusu, statusu nekretnine, prethodnom korištenju podrške i drugim uslovima. Takav sistem povećava troškove, produžava rokove, stvara neujednačenu praksu i povećava rizik grešaka.

Cilj mjere je da se ključni postupci u stambenoj politici digitaliziraju i povežu sa relevantnim bazama podataka, tako da institucije mogu podatke provjeravati po službenoj dužnosti, a korisnici pratiti status svog zahtjeva. Prioritet za digitalizaciju imaju postupci za grantove, porezna oslobađanja, podršku za povrat PDV-a, legalizaciju, olakšavanje izgradnje, subvencioniranje najma, provjeru prve nekretnine i evidenciju praznih stanova.

Prije digitalizacije potrebno je pojednostaviti postojeće procedure. Digitalizacija ne smije značiti samo pretvaranje postojećih papirnih obrazaca u elektronske obrasce, nego racionalizaciju postupaka, ukidanje nepotrebnih koraka, standardizaciju dokumentacije i uvođenje provjera koje institucije mogu obaviti same, bez opterećivanja korisnika.

Mjera se provodi fazno. U prvoj fazi mapiraju se procesi, identifikuju institucije i podaci potrebni za provjeru uslova. U drugoj fazi digitaliziraju se prioritetni postupci i uspostavlja digitalna evidencija korisnika. U trećoj fazi povezuju se ključni registri i omogućava automatska ili poluautomatska provjera uslova. U četvrtoj fazi sistem se koristi za redovno izvještavanje, monitoring i evaluaciju mjera.

Posebna pažnja mora se posvetiti zaštiti ličnih podataka i digitalnoj uključenosti korisnika. Javni dio sistema treba sadržavati samo agregirane podatke, dok se lični podaci koriste isključivo za

administrativne svrhe, u skladu sa zakonom. Za korisnike koji nemaju digitalne vještine mora se osigurati fizička ili savjetodavna podrška, kako digitalizacija ne bi postala nova barijera pristupu stambenim mjerama.

Uspješnost mjere prati se kroz broj digitaliziranih postupaka, broj povezanih registara, prosječno vrijeme obrade zahtjeva, broj potvrda koje korisnici više ne moraju pribavljati, broj zahtjeva obrađenih digitalno i nivo zadovoljstva korisnika.

**Mjera M4.3. Edukacija, informisanje i participacija mladih u stambenoj politici** uspostavlja sistem stambene pismenosti mladih u Kantonu Sarajevo. Mjera polazi od činjenice da rješavanje stambenog pitanja nije samo finansijska odluka, nego dugoročna životna, pravna, kreditna, poreska i porodična odluka koja zahtijeva pravovremene i pouzdane informacije.

Mladi koji prvi put kupuju, iznajmljuju, grade, dograđuju ili legalizuju stambeni prostor često se suočavaju sa složenim procedurama, nerazumljivim ugovorima, kreditnim rizicima, nepoznatim poreznim obavezama, troškovima održavanja, komunalnim troškovima i nedovoljno jasnim javnim mjerama podrške. Zbog toga edukacija nije sporedna aktivnost, nego važan preduslov da mjere iz ovog okvira budu stvarno dostupne i pravilno korištene.

Mjera obuhvata praktične edukativne module iz oblasti kupovine prve nekretnine, najma i prava zakupaca, stambenih kredita, kamatnog rizika, grantova, povrata PDV-a, oslobađanja poreza na promet, legalizacije, izgradnje, dogradnje, energetske efikasnosti, troškova održavanja, kućnog budžeta i zaštite od zloupotreba na tržištu nekretnina.

Edukacija se provodi kroz online vodiče, radionice, javne događaje, savjetovališta, video-materijale, stambene kalkulatore i mobilne informativne timove. Poseban naglasak treba staviti na mlade iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja, mlade porodice sa djecom, samohrane roditelje, žene u ranjivim situacijama i mlade koji nemaju pristup kvalitetnim informacijama.

Pored edukacije, mjera uključuje participaciju mladih u oblikovanju i praćenju stambene politike. To podrazumijeva redovne ankete, javne konsultacije, fokus grupe, omladinske forume i uključivanje predstavnika mladih u procese evaluacije mjera. Na taj način mladi nisu samo korisnici politike, nego i izvor informacija o tome šta u sistemu funkcioniše, a šta treba mijenjati.

Mjera treba razviti i digitalne alate koji mladima pomažu da procijene vlastitu stambenu situaciju: kalkulator priuštivosti, kalkulator kredita, vodič za najam, vodič za kupovinu prve nekretnine, vodič za povrat PDV-a, vodič za legalizaciju i pregled svih dostupnih mjera podrške.

Uspješnost mjere prati se kroz broj učesnika edukacija, broj korisnika online alata, broj savjetovanja, broj mladih koji nakon edukacije apliciraju za odgovarajuće mjere, nivo zadovoljstva korisnika i broj prijedloga mladih koji su ugrađeni u godišnje korekcije stambene politike.

## 2.2. Pretpostavke uspješne provedbe — institucionalni uvjeti i koordinacijski zahtjevi

Novi okvir stambene politike prema mladima nije statičan dokument — on je operativni plan koji zahtijeva ispunjavanje konkretnih institucionalnih pretpostavki da bi mjere prešle iz faze dizajna u fazu stvarnog efekta. Iskustvo prethodnih politika u Kantonu Sarajevo pokazuje da je upravo ta faza — između usvajanja mjere i njene stvarne primjene — najosjetljivija i najčešće podcijenjena. Dobre ideje propadaju ne zbog toga što su pogrešno zamišljene, nego zbog toga što institucionalni preduvjeti nisu bili na mjestu kada je trebalo početi s implementacijom.

Zbog toga se u okviru ovog dokumenta eksplicitno definišu dvije dimenzije provedivosti koje određuju realnost svake mjere.

Prva dimenzija su minimalni uvjeti provedivosti — konkretni preduvjeti koje je potrebno ispuniti prije nego mjera dostigne puni operativni obim. To uključuje: identifikaciju i pripremu lokacija, uspostavljanje pravnih modela, definisanje kriterija i bodovnih sistema, potpisivanje sporazuma s partnerima i uspostavljanje digitalnih alata za praćenje. Svaka mjera ima svog nosioca i rok — bez toga plan ostaje deklaracija bez odgovornosti. Tabela ispod prikazuje ove uvjete po ključnim mjerama.

**Tabela 2.** Preduslovi provedivosti mjere

Mjera	Ključni uslov provedivosti	Odgovorna institucija	Rok
Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS	Lista lokacija, status zemljišta i procjena infrastrukturne spremnosti	Ministarstvo, općine, Zavod za planiranje	2026
Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS	Procjena troškova pripreme i opremanja lokacija	ZIK, JKKP, općine	2026/2027
Korporativna stanogradnja	Pisma namjere poslodavaca i kriteriji javnog interesa	Ministarstvo, Udruženje poslodavaca	2026/2027
Inkluzivna stanogradnja	Pravni model, pilot-projekti i mogući urbanistički bonusi	Ministarstvo, općine	2027
Aktiviranje praznih stanova kroz porez na nekorištene stambene jedinice	Definicija praznog stana, izuzeci i baza podataka	Ministarstvo, Porezna uprava, općine, JKKP	2026/2027
Podrška mladima u ostvarivanju prava na povrat PDV-a	Jedinstvena kontakt tačka i protokol sa UIO	Ministarstvo, UIO, općine	2026/2027
Ciljani grantovi za rješavanje stambenog pitanja mladih	Bodovni sistem i antiinflatorni osigurači	Ministarstvo	2026
Platforma za modeliranje i praćenje stambene politike	Plan integracije registara i finansiranja	Ministarstvo, zavodi, općine	2026

Druga dimenzija je koordinacijski zahtjev — mjere se bitno razlikuju prema tome koliko direktne kontrole Kanton Sarajevo ima nad njihovom provedbom. Neke mjere Kanton može pokrenuti vlastitom odlukom i budžetom, bez ičije saglasnosti. Druge zahtijevaju operativne sporazume s općinama, koordinaciju s javnim komunalnim preduzećima ili usklađivanje s federalnim i državnim

institucijama. Ova razlika nije administrativna formalnost — ona direktno određuje realnost rokova, raspodjelu odgovornosti i kapacitet Kantona da drži tempo implementacije.

Mjere s visokim koordinacijskim zahtjevom nisu manje vrijedne od onih koje Kanton može provesti samostalno. One su, međutim, podložnije vanjskim faktorima — brzini odgovora općina, raspoloživosti federalnih sredstava, dinamici institucija na višim nivoima vlasti. Upravo zbog toga Prioritet 4 — koordinacija i digitalizacija — nije sporedna aktivnost nego infrastrukturni preduslov za sve ostalo: uspostavljanje zajedničke platforme, integracija registara i definisanje protokola između institucija direktno smanjuju koordinacijski rizik svih mjera. Tabela ispod razvrstava mjere prema koordinacijskom zahtjevu.

**Tabela 3.** Zahtjevi u pogledu koordinacije

Grupa mjera	Koordinacijski zahtjev	Implikacija za provedbu
Stanogradnja putem Fonda, grantovi, edukacija i koordinacija kantonalnih institucija	Visok	Mogu se planirati kroz kantonalne odluke, budžet i godišnje programe rada.
Općinske naknade, lokacije, infrastruktura, prenamjene i registri	Djelimičan	Zahtijevaju sporazume i operativne protokole između Kantona, Grada i općina.
Povrat PDV-a, bankarski proizvodi, zemljišne knjige, UIO i međunarodni izvori finansiranja	Ograničen	Zahtijevaju koordinaciju sa višim nivoima vlasti, bankama i međunarodnim partnerima.

Kombinirano čitanje obje tabele daje Ministarstvu i svim partnerskim institucijama jasnu mapu za planiranje: koje mjere mogu krenuti odmah, koje zahtijevaju prethodnu pripremu, i gdje su ključne tačke koordinacije koje, ako izostanu, blokiraju implementaciju. Ova mapa nije razlog za pesimizam — ona je osnova za realno planiranje koje povećava vjerovatnoću da okvir zaista bude proveden onako kako je zamišljen.

## 3. Implementacija, finansiranje i praćenje

### 3.1. Finansijski okvir implementacije

Novi okvir stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo zahtijeva drugačiju finansijsku logiku u odnosu na dosadašnji pristup. Dosadašnje mjere dominantno su bile usmjerene na mlade koji već imaju određenu kreditnu sposobnost, vlastito učešće ili mogućnost udruživanja sredstava sa Fondom KS. Time su izvan stvarnog obuhvata politike ostajale kategorije mladih bez kreditne sposobnosti, mladi sa nižim prihodima, mladi koji stambeno pitanje rješavaju legalizacijom postojećeg objekta, izgradnjom, dogradnjom ili nadogradnjom, kao i mladi koji u datoj životnoj fazi mogu riješiti pitanje isključivo kroz najam.

Zbog toga se finansijski okvir novog programa ne zasniva samo na direktnim budžetskim izdvajanjima, nego na kombinaciji tri osnovna finansijska mehanizma:

1. **in-kind podrške**, kroz zemljište, infrastrukturu, javnu imovinu, pripremu lokacija i druge nenovčane doprinose;
2. **indirektne podrške**, kroz odricanje od prihoda, porezna oslobađanja i umanjenje naknada;
3. **direktnih novčanih sredstava**, za grantove, subvencije, najam, garancijski program, digitalizaciju, edukaciju i operativnu provedbu mjera.

Ovakav pristup omogućava da se finansijski teret programa ne zasniva isključivo na novim rashodima iz Budžeta KS, nego da se javna imovina, regulatorni instrumenti i postojeći institucionalni kapaciteti koriste kao sastavni dio finansijske konstrukcije.

**Planirani finansijski okvir 2027–2030.** Planirani finansijski okvir programa za period 2027–2030. godine iznosi **150.675.000 KM**. Finansijska konstrukcija se zatvara kombinacijom in-kind podrške, indirektno podrške kroz odricanje od prihoda i direktnih novčanih sredstava.

**Tabela 4.** Izvori finansiranja planiranog finansijskog okvira 2027–2030. (000 KM)

Izvor finansiranja / finansijski efekat	2027.	2028.	2029.	2030.	2027–2030.	Udio
In-kind podrška za izgradnju stanova	3.300	6.450	15.750	30.750	56.250	37,3%
Odricanje od prihoda / indirektna podrška	12.500	15.750	19.000	22.250	69.500	46,1%
Budžet KS / direktna novčana sredstva	5.750	6.125	6.500	6.550	24.925	16,5%
<b>UKUPNO</b>	<b>21.550</b>	<b>28.325</b>	<b>41.250</b>	<b>59.550</b>	<b>150.675</b>	<b>100,0%</b>

In-kind podrška ne predstavlja dodatni izvor iznad ukupnog okvira, nego vrijednost javnog zemljišta, infrastrukture, javne imovine, pripreme lokacija, administrativnog prioriteta i drugih nenovčanih doprinosa kojima se podržavaju mjere izgradnje. Na taj način se smanjuje potreba za direktnim novčanim izdvajanjima iz Budžeta KS.

Odricanje od prihoda predstavlja indirektnu podršku korisnicima, jer javni sektor umanjuje ili ne naplaćuje određene poreze, naknade ili druge troškove povezane sa pribavljanjem prve stambene nekretnine.

Budžet KS obuhvata direktna novčana sredstva potrebna za mjere koje se ne mogu realizirati kroz in-kind doprinos ili oslobađanja, uključujući grantove, subvencije, najam, garancijski program, digitalizaciju, edukaciju i operativnu provedbu programa.

**Veza izvora finansiranja i mjera.** Izvori finansiranja vezuju se za prirodu pojedinih mjera. Mjere koje uključuju izgradnju stanova preko Fonda KS i u saradnji sa kompanijama tretiraju se kao in-kind podrška. Mjere koje se odnose na porezna oslobađanja, povrat PDV-a, legalizaciju i olakšavanje izgradnje tretiraju se kao indirektna podrška kroz odricanje od prihoda. Ostale mjere zahtijevaju direktna novčana sredstva.

**Tabela 5.** Izvori finansiranja po grupama mjera

Izvor finansiranja / finansijski efekat	Mjere na koje se odnosi	Finansijski tretman
In-kind podrška	P1.1 Izgradnja stanova putem Fonda KS; P1.2 Korporativna stanogradnja	Nenovčani doprinos kroz zemljište, infrastrukturu, javnu imovinu, pripremu lokacija, administrativni prioritet i druge javne doprinose.
Odricanje od prihoda / indirektna podrška	P3.1 Oslobađanje poreza na promet; P3.2 Podrška za povrat PDV-a; P3.3 Olakšavanje legalizacije; P3.4 Olakšavanje izgradnje, dogradnje i nadogradnje	Smanjenje ili odricanje od javnih prihoda i naknada radi smanjenja troška pribavljanja prve nekretnine.
Budžet KS / direktna novčana sredstva	P2.1, P2.2, P2.3, P3.5, P3.6, P3.7, P3.8, P4.1, P4.2, P4.3	Direktna novčana sredstva za grantove, subvencije, najam, garancijski program, digitalizaciju, edukaciju i operativnu provedbu mjera.
Namjenski doprinos / porez	Ne uključuje se u planirani okvir	Dugoročna opcija koja može biti razmatrana samo nakon posebne fiskalne, pravne i socio-ekonomske studije izvodljivosti.

**Finansijski okvir po prioritetima.** Ukupni finansijski okvir raspoređen je na četiri prioriteta. Najveći dio sredstava usmjeren je na **Prioritet 3 — olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine**, dok se više od trećine okvirne vrijednosti programa odnosi na **Prioritet 1 — povećavanje ponude izgradnjom stanova**.

**Tabela 6.** Finansijski okvir po prioritetima (000 KM)

Prioritet	2027.	2028.	2029.	2030.	2027–2030.	Udio
P1. Povećavanje ponude izgradnjom stanova	3.300	6.450	15.750	30.750	56.250	37,3%
P2. Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda	300	275	250	225	1.050	0,7%
P3. Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve nekretnine	17.750	21.425	25.100	28.450	92.725	61,5%
P4. Koordinacija, digitalizacija i edukacija	200	175	150	125	650	0,5%
<b>UKUPNO</b>	<b>21.550</b>	<b>28.325</b>	<b>41.250</b>	<b>59.550</b>	<b>150.675</b>	<b>100,0%</b>

Prioritet 3 ima najveći finansijski udio jer obuhvata mjere koje neposredno smanjuju trošak pribavljanja prve nekretnine: porezne olakšice, podršku za povrat PDV-a, olakšavanje legalizacije, olakšavanje izgradnje, grantove, subvencioniranje kamatnih stopa, garancije za kredite i subvencioniranje najma.

Prioritet 1 ima drugi najveći udio, ali se u ovoj finansijskoj konstrukciji ne tretira kao novčani budžetski rashod, nego kao in-kind podrška za povećanje ponude stanova.

Prioriteti 2 i 4 imaju mali finansijski udio, ali visoku sistemsku važnost, jer omogućavaju očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda, digitalizaciju procesa, integraciju podataka, monitoring i edukaciju korisnika.

**Finansijski okvir po mjerama.** U nastavku je prikazan finansijski okvir po pojedinačnim mjerama. Mjere P3.6 i P3.7 prikazane su odvojeno: P3.6 se odnosi na subvencioniranje kamatnih stopa, dok se P3.7 odnosi na garancije za stambene kredite kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i. Subvencioniranje najma označeno je kao P3.8.

**Tabela 7.** Finansijski okvir po prioritetima, mjerama i godinama (000 KM)

Mjera	2027.	2028.	2029.	2030.	2027–2030.
P1.1. Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS	3.000	6.000	15.000	30.000	54.000
P1.2. Korporativna stanogradnja	300	450	750	750	2.250
P1.3. Inkluzivna stanogradnja / jedan stan za mlade	—	—	—	—	—
<b>Ukupno P1</b>	<b>3.300</b>	<b>6.450</b>	<b>15.750</b>	<b>30.750</b>	<b>56.250</b>
P2.1. Povratak stanovanja u objekte kolektivnog stanovanja	100	100	100	100	400
P2.2. Uvođenje reda i suzbijanje neformalne ekonomije u korištenju stambenog fonda	100	100	100	100	400
P2.3. Aktiviranje praznih stanova kroz porez na nekorištene stambene jedinice	100	75	50	25	250
<b>Ukupno P2</b>	<b>300</b>	<b>275</b>	<b>250</b>	<b>225</b>	<b>1.050</b>
P3.1. Oslobođanje od poreza na promet nekretnina	4.500	5.250	6.000	6.750	22.500
P3.2. Podrška za povrat PDV-a za prvu nekretninu	5.000	7.500	10.000	12.500	35.000
P3.3. Olakšavanje legalizacije stambenih objekata za mlade	1.500	1.500	1.500	1.500	6.000
P3.4. Olakšavanje izgradnje, dogradnje i nadogradnje prve stambene nekretnine	1.500	1.500	1.500	1.500	6.000
P3.5. Ciljani grantovi za mlade	5.250	5.250	5.250	5.250	21.000
P3.6. Subvencioniranje kamatnih stopa	0	250	500	500	1.250
P3.7. Garancije za stambene kredite kroz KGF/SERDA	0	125	250	250	625
P3.8. Subvencioniranje najma	0	50	100	200	350
<b>Ukupno P3</b>	<b>17.750</b>	<b>21.425</b>	<b>25.100</b>	<b>28.450</b>	<b>92.725</b>
P4.1. Platforma za modeliranje i praćenje stambene politike	50	50	50	50	200
P4.2. Integracija baza, registara i digitalizacija procesa	100	75	50	25	250
P4.3. Edukacija, informisanje i participacija mladih	50	50	50	50	200
<b>Ukupno P4</b>	<b>200</b>	<b>175</b>	<b>150</b>	<b>125</b>	<b>650</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>21.550</b>	<b>28.325</b>	<b>41.250</b>	<b>59.550</b>	<b>150.675</b>

Napomena: Mjera P1.3 u prvoj fazi ima pilot-karakter i njen finansijski okvir treba precizirati nakon konsultacija sa investitorima, općinama i drugim relevantnim akterima. Mjera P3.7 ne predstavlja klasičnu isplatu korisniku, nego alokaciju za garancijski program u okviru postojećeg Kreditno-garantnog fonda pri SERDA-i.

**Direktna novčana sredstva iz Budžeta KS.** Ako se mjere P1.1 i P1.2 tretiraju kao in-kind podrška, a mjere P3.1–P3.4 kao odricanje od prihoda, direktna novčana sredstva iz Budžeta KS potrebna su za preostale mjere u ukupnom iznosu od **24.925.000 KM** za period 2027–2030.

**Tabela 8.** Sredstva iz Budžeta KS za mjere koje nisu in-kind niti oslobađanja (000 KM)

Mjera	2027.	2028.	2029.	2030.	2027–2030.
P2.1 Povratak stanovanja u OKS	100	100	100	100	400
P2.2 Suzbijanje neformalne ekonomije	100	100	100	100	400
P2.3 Aktiviranje praznih stanova	100	75	50	25	250
P3.5 Ciljani grantovi	5.250	5.250	5.250	5.250	21.000
P3.6 Subvencioniranje kamatnih stopa	0	250	500	500	1.250
P3.7 Garancije kroz KGF/SERDA	0	125	250	250	625
P3.8 Subvencioniranje najma	0	50	100	200	350
P4.1 Platforma	50	50	50	50	200
P4.2 Integracija i digitalizacija	100	75	50	25	250
P4.3 Edukacija i participacija mladih	50	50	50	50	200
<b>UKUPNO</b>	<b>5.750</b>	<b>6.125</b>	<b>6.500</b>	<b>6.550</b>	<b>24.925</b>

Ova tabela pokazuje da se, uz aktiviranje in-kind podrške i indirektnih instrumenata, stvarna novčana izdvajanja iz Budžeta KS za preostale mjere zadržavaju na znatno nižem nivou od ukupne vrijednosti programa.

**Procijenjena maksimalna vrijednost podrške po korisniku.** Finansijski okvir treba posmatrati i kroz procijenjenu maksimalnu vrijednost podrške po korisniku. Ova vrijednost nije ista za sve mjere jer pojedini instrumenti djeluju na različite prepreke: cijenu stana, porez, kamatu, najam, legalizaciju, izgradnju ili nedostatak kolaterala.

**Tabela 9.** Procijenjena maksimalna vrijednost podrške po korisniku

Mjera	Procijenjena maksimalna vrijednost podrške po korisniku
P1.1 Fond KS	do 60.000 KM, kroz in-kind podršku
P1.2 Korporativna stanogradnja	do 15.000 KM, kroz in-kind podršku
P3.1 Oslobađanje poreza na promet	do 15.000 KM
P3.2 Podrška za povrat PDV-a	do 25.000 KM
P3.3 Legalizacija	do 15.000 KM
P3.4 Izgradnja, dogradnja i nadogradnja	do 15.000 KM
P3.5 Grantovi	do 15.000 KM
P3.6 Subvencioniranje kamatnih stopa	do 10.000 KM
P3.7 Garancije kroz KGF/SERDA	garancija, nije direktna isplata
P3.8 Subvencioniranje najma	do 2.000 KM godišnje

Kod garancija za stambene kredite važno je naglasiti da se ne radi o klasičnoj novčanoj podršci po korisniku. Garancija omogućava pristup kreditu korisniku koji ima sposobnost otplate, ali nema dovoljno učešća, kolaterala ili dodatnog osiguranja. Ona ne predstavlja automatsku isplatu korisniku, nego potencijalnu obavezu u slučaju neuredne otplate.

**Procijenjeni broj korisnika po mjerama.** Procijenjeni broj korisnika pokazuje očekivani obuhvat programa, ali se ne treba mehanički sabirati jer pojedini korisnici mogu kombinovati više mjera. Na primjer, korisnik može ostvariti grant, oslobađanje od poreza na promet i subvencioniranje kamatne stope, ukoliko ispunjava propisane uslove i ukoliko ukupna javna podrška ne prelazi dozvoljeni limit.

**Tabela 10.** Procijenjeni broj korisnika po mjerama 2027–2030.

Mjera	2027.	2028.	2029.	2030.	2027–2030.
Fond KS	50	100	250	500	900
Korporativna stanogradnja	20	30	50	50	150
Grantovi	350	350	350	350	1.400
Subvencioniranje kamatnih stopa	0	25	50	50	125
Garancije kroz KGF/SERDA	0	15	50	50	115
Subvencioniranje najma	0	25	50	100	175
Povrat PDV-a	200	300	400	500	1.400
Oslobađanje poreza na promet	300	350	400	450	1.500
Legalizacija	100	100	100	100	400
Izgradnja / dogradnja / nadogradnja	100	100	100	100	400

Radi sprečavanja dupliranja nespojivih prava i boljeg praćenja ukupne javne podrške po korisniku, potrebno je uspostaviti jedinstvenu digitalnu evidenciju korisnika mjera.

**Namjenski doprinos kao dugoročna opcija.** Eventualni namjenski doprinos ili porez za stambenu politiku mladih ne ulazi u planirani finansijski okvir od **150,675 miliona KM**. On se može razmatrati isključivo kao dugoročna razvojna opcija, nakon posebne fiskalne, pravne i socio-ekonomske studije izvodljivosti.

Takva analiza trebala bi obuhvatiti efekte na cijenu rada, poslodavce, zaposlene, konkurentnost privrede, budžetske prihode, međugeneracijsku pravičnost i ukupnu održivost sistema stambene politike.

**Fiskalne napomene i monitoring realizacije.** Fiskalna održivost programa zavisi od redovnog godišnjeg praćenja nekoliko ključnih elemenata: stvarne vrijednosti in-kind doprinosa, efekata odricanja od prihoda, izvršenja direktnih budžetskih sredstava, potencijalnih obaveza po osnovu garancija, kao i efekata mjera na cijene, najam i priuštivost stanovanja.

Detaljan pregled rizika i mjera ublažavanja dat je u posebnom poglavlju dokumenta, dok se u finansijskom okviru ovi elementi tretiraju kao obavezni predmet godišnjeg monitoringa.

Ministarstvo jednom godišnje priprema Izvještaj o finansijskoj realizaciji stambene politike prema mladima, koji obuhvata realizaciju po mjerama, izvorima, korisnicima, kategorijama priuštivosti i efektima na tržište stanovanja. Ako izvještaj pokaže da pojedina mjera ne ostvaruje očekivane efekte, proizvodi neželjene tržišne posljedice ili ne obuhvata ciljnu grupu, Ministarstvo predlaže korekciju kriterija, finansijskog okvira ili modaliteta provedbe za narednu godinu.

**Zaključna napomena.** Finansijski okvir novog programa stambene politike prema mladima ne zasniva se samo na povećanju budžetskih rashoda, nego na kombinaciji javne imovine, poreznih i administrativnih olakšica, ciljane novčane podrške i institucionalnog jačanja sistema.

Njegova ukupna vrijednost iznosi **150,675 miliona KM**, ali stvarna novčana izdvajanja iz Budžeta KS za mjere koje nisu in-kind niti oslobađanja iznose **24,925 miliona KM** u periodu 2027–2030. godine. Upravo to pokazuje ključnu prednost predloženog modela: veći obuhvat i snažniji efekat stambene politike mogu se postići ne samo povećanjem budžetske potrošnje, nego i pametnijim korištenjem javne imovine, regulatornih instrumenata i ciljane podrške mladima.

### 3.2. Fazni plan implementacije 2026.–2030.

Implementacija novog okvira stambene politike prema mladima odvija se u tri faze. Svaka faza ima jasne ciljeve, nosioca i mjerljive ishode koji se prate kroz godišnji Izvještaj o stambenoj politici prema mladima. Fazni pristup nije samo metodološki izbor — on je operativna nužnost. Institucije trebaju vremena za pripremu, koordinaciju i izgradnju kapaciteta. Pokretanje svih mjera istovremeno bez odgovarajućih pretpostavki povećava rizik od neuspjeha i narušava povjerenje korisnika.

**Tabela 11.** Fazna implementacije

Faza	Period	Fokus	Ključni ishodi
<b>Faza 1 Priprema i uspostava</b>	2026.	Uspostava institucionalnih, pravnih, digitalnih i finansijskih pretpostavki	Lista prioriternih lokacija za izgradnju; uspostava digitalne platforme (P4.1); definisanje kriterija i bodovnih sistema; potpisivanje sporazuma s općinama, SERDOM i bankama; pilot javni poziv za grantove; uspostava kontakt-tačke za PDV povrat
<b>Faza 2 Pokretanje programa</b>	2027.–2028.	Aktivacija ključnih mjera po svim prioritetima, fazni rast produkcije stanova	Izgradnja prvih 150 stanova putem Fonda KS; aktivacija granta za kategoriju "nepriuštivo"; operativan garantni fond kroz SERDU; pokretanje subvencije kamate; puni operativni rad platforme; prvi godišnji izvještaj o stambenoj politici
<b>Faza 3 Širenje i evaluacija</b>	2029.–2030.	Skaliranje programa, evaluacija efekata, korekcija mjera prema rezultatima	Produkcija 400–500 stanova godišnje; evaluacija efekata svih mjera na priuštivost; korekcija kriterija i alokacija prema rezultatima; priprema strateškog okvira stanovanja u KS do 2034. godine

*Napomena: Rokovi su indikativni. Stvarna dinamika ovisi o ispunjenosti uvjeta provedivosti definisanih u prethodnoj sekciji. Godišnji izvještaj o stambenoj politici prema mladima služi kao instrument provjere i eventualne prilagodbe plana.*

### 3.3. Praćenje, godišnji izvještaj i mehanizam prilagodbe

Praćenje efekata stambene politike nije administrativna formalnost — ono je ključni mehanizam koji osigurava da okvir ostane relevantan, efektivan i usmjeren prema stvarnim potrebama mladih. Iskustvo pokazuje da politike koje nemaju jasno definisan sistem praćenja i mehanizam prilagodbe s vremenom postaju samosvrha: mjere se provode jer postoje, a ne jer daju rezultate.

#### Godišnji izvještaj o stambenoj politici prema mladima

Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS priprema godišnji Izvještaj o stambenoj politici prema mladima koji se dostavlja Skupštini Kantona Sarajevo i objavljuje javno najkasnije do 31. marta naredne godine za prethodnu godinu. Izvještaj mora sadržavati sljedeće elemente:

**Tabela 12.** Elementi i sadržaj izvještaja o stambenoj politici prema mladima

Element izvještaja	Sadržaj
<b>Realizacija finansijskog okvira</b>	Izvršenje po mjerama, izvorima i korisnicima; poređenje planiranog i ostvarenog; udio direktnih budžetskih sredstava u ukupnom finansijskom okviru
<b>Kretanje indikatora uspješnosti</b>	Vrijednosti svih 19 indikatora iz Priloga 3 za izvještajnu godinu; trend u odnosu na prethodnu godinu i cilj 2030.
<b>Profil korisnika po mjerama</b>	Struktura korisnika prema indeksu priuštivosti; udio kategorija "nepriuštivo" i "teško priuštivo" u ukupnom broju korisnika
<b>Efekti na tržište stanovanja</b>	Kretanje indeksa priuštivosti; broj završenih stanova; prosječne cijene najma i kupovine; broj stanova vraćenih u funkciju stanovanja

<b>Status rizika</b>	Ocjena aktuelnosti i intenziteta svakog rizika iz registra; nove prijetnje koje nisu bile anticipirane
<b>Preporuke za narednu godinu</b>	Prijedlozi korekcije kriterija, finansijskog okvira ili modaliteta provedbe za mjere koje ne ostvaruju očekivane efekte

## Mehanizam prilagodbe

Okvir stambene politike nije nepromjenjiv dokument. Ako godišnji izvještaj pokaže da pojedina mjera ne ostvaruje očekivane efekte, proizvodi neželjene tržišne posljedice ili ne obuhvata ciljnu grupu, pokreće se mehanizam prilagodbe. Prilagodba nije signal neuspjeha — ona je dokaz da sistem funkcioniše i da se zasniva na podacima, a ne na pretpostavkama.

Mehanizam prilagodbe funkcioniše na sljedeći način: Ministarstvo na osnovu godišnjeg izvještaja priprema prijedlog korekcije kriterija, finansijskog okvira ili modaliteta provedbe i dostavlja ga Vladi KS do 30. aprila tekuće godine. Vlada KS usvaja korekcije do 30. juna i one se primjenjuju od naredne budžetske godine. Za korekcije koje zahtijevaju izmjenu zakonskog okvira, Ministarstvo priprema odgovarajuće izmjene propisa i dostavlja ih Skupštini KS u redovnoj proceduri. Korekcije koje ne mijenjaju ukupni finansijski okvir mogu se primijeniti operativnom odlukom Ministarstva, bez izmjene propisa.

Poseban slučaj prilagodbe je situacija kada mjera dosljedno ne obuhvata ciljnu grupu unatoč tehničkim ispravkama. U tom slučaju Ministarstvo može predložiti obustavu mjere i preraspodjelu sredstava prema mjerama s dokazanim efektom. Ova odluka zahtijeva saglasnost Vlade KS i obrazloženje pred Skupštinom KS.

## 3.4. Rizici provedbe i mjere ublažavanja

Svaki okvir javne politike suočava se s rizicima koji mogu usporiti, ograničiti ili ugroziti njegovu provedbu. Eksplicitno prepoznavanje tih rizika nije izraz pesimizma — ono je preduvjet odgovornog planiranja. Kanton Sarajevo, koji je već iskusio posljedice neplaniranih rizika u provedbi stambenih mjera 2023. godine, ima poseban razlog da ovom pitanju pristupi transparentno i metodično.

Registar rizika ažurira se jednom godišnje kao sastavni dio Izvještaja o stambenoj politici prema mladima. Ako se u toku godine pojavi novi, neanticipirani rizik koji prijeti provedbi ključnih mjera, Ministarstvo može pokrenuti vanrednu procjenu bez čekanja na godišnji ciklus. Svaki rizik ima jasno definisanu mjeru ublažavanja i nosioca odgovornosti — instituciju koja prati njegovu aktuelnost i provodi odgovor.

Posebnu pažnju zaslužuju rizici koji istovremeno imaju visoku vjerovatnoću i visok uticaj — kašnjenje u pripremi lokacija (R1) i nedovoljna koordinacija između Kantona i općina (R2). Ova dva rizika direktno ugrožavaju Prioritet 1 koji je najambiciozniji i najzavisniji od međuinstitucionalnog konsenzusa. Njihovo ublažavanje je preduvjet za funkcionisanje cijelog sistema — bez lokacija nema izgradnje, a bez koordinacije nema lokacija.

**Tabela 13.** Rizici, vjerovatnoća, uticaj i mjere ublažavanja

Rizik	Vjerovatnoća	Uticaj	Mjera ublažavanja
R1. Kašnjenje u pripremi lokacija za izgradnju	Visoka	Visok	Lista prioriternih lokacija i mjesečni monitoring; koordinacija Ministarstvo–ZIK–općine počinje u 2026.
R2. Nedovoljna koordinacija između Kantona i općina	Visoka	Visok	Sporazum o implementaciji i operativno koordinacijsko tijelo uspostavljeni prije pokretanja prve mjere
R3. Rast troškova gradnje	Srednja	Visok	Godišnje ažuriranje finansijskih parametara u okviru Izvještaja o stambenoj politici prema mladima
R4. Slab interes investitora za pilot "jedan stan za mlade"	Srednja	Srednji	Pilot-model na dobrovoljnoj osnovi; revizija modaliteta u 2027. ako interes izostane
R5. Slaba naplata poreza na prazne stanove	Srednja	Visok	Precizna metodologija utvrđivanja, žalbeni postupak, fazna primjena — pilot u jednoj općini
R6. Inflatorni efekat grantova	Srednja	Visok	Cjenovni limiti, bodovni sistem, zabrana prenamjene i godišnja prilagodba kvote prema stvarnoj potražnji
R7. Administrativno kašnjenje povrata PDV-a	Visoka	Srednji	Jedinstveni šalter i protokol s UIO uspostavljen u roku od 60 dana od usvajanja okvira
R8. Politički otpor i promjena prioriteta	Srednja	Visok	Usvajanje okvira odlukom Skupštine KS; godišnji izvještaj stvara obavezu javnog izvještavanja

*Napomena: Vjerovatnoća i uticaj ocjenjuju se kao Niska / Srednja / Visoka. Procjena se preispituje godišnje na osnovu novih podataka i iskustava iz implementacije.*

### 3.5. Ključni indikatori uspješnosti stambene politike prema mladima 2026.–2030.

Ključni indikatori uspješnosti predstavljaju operativni sistem za praćenje efekata novog okvira stambene politike prema mladima. Za razliku od deklarativnih ciljeva, indikatori su mjerljivi, vremenski ograničeni i vezani za konkretan izvor podataka — što ih čini instrumentom odgovornosti, a ne samo aspiracijom. Svih 19 indikatora organizirano je u pet grupa: po jedan skup za svaki od četiri prioriteta i peta grupa sistemskih indikatora ishoda koji mjere ukupni efekt okvira na priuštivost stanovanja i demografsku stabilnost Kantona Sarajevo.

Polazne vrijednosti za 2025. godinu predstavljaju referentnu tačku prema kojoj se mjeri napredak. Tamo gdje polazna vrijednost nije poznata ili gdje program još nije pokrenut, vrijednost je označena kao 'U pripremi' — što znači da će biti utvrđena uspostavom Platforme za modeliranje stambene politike (P4.1) do kraja 2026. godine. Ovo nije propust u pripremi okvira, nego odraz realnog stanja dostupnosti podataka i potrebe da se baze tek integriraju kako bi kontinuirano praćenje postalo moguće.

Tabela se ne čita kao lista obaveza koje moraju biti ispunjene do 2030. bez iznimke — ona je mapa napretka koja usmjerava godišnji Izvještaj o stambenoj politici prema mladima. Ako indikator pokazuje zaostajanje za ciljem, to je signal za analizu uzroka i prilagodbu mjere, a ne za napuštanje cilja. Posebnu pažnju zaslužuju indikatori 5.1 do 5.4 — sistemski indikatori ishoda — jer oni mjere konačni efekt cijelog okvira na priuštivost stanovanja, inkluziju najugroženijih i demografsku stabilnost Kantona Sarajevo.

**Tabela 14.** Ključni indikatori uspješnosti stambene politike prema mladima

	Indikator	Polazna vrijednost (2025)	Cilj 2030.	Izvor podataka
<b>P1 — POVEĆAVANJE PONUDE IZGRADNJOM STANOVA</b>				
1.1	Broj stanova izgrađenih putem Fonda KS godišnje (fazni rast: 2027→150, 2028→300, 2029→400, 2030→500)	~100	500	Fond KS za izgradnju stanova
1.2	Cijena stanova Fonda u odnosu na prosječnu tržišnu cijenu m <sup>2</sup>	—	≤70% tržišne	Fond KS / Federalni zavod za statistiku
1.3	Broj stambenih jedinica kroz korporativnu stanogradnju godišnje	0	U pripremi	Ministarstvo KS
1.4	Broj stanova osiguranih kroz inicijativu "jedan stan za mlade" godišnje	0	U pripremi	Ministarstvo KS
<b>P2 — OČUVANJE I AKTIVIRANJE POSTOJEĆEG STAMBENOG FONDA</b>				
2.1	Broj identificiranih praznih stanova (baza uspostavljena)	Nepoznato	Baza uspost. do 2027.	Katastar / JKKP / Platforma P4.1
2.2	Prihod od poreza na prazne stanove (KM godišnje)	0	≥7.500.000 KM	Porezna uprava KS / općine
2.3	Broj stanova vraćenih u funkciju stanovanja godišnje	Nepoznato	Praćenje od 2027.	Platforma P4.1 / Katastar
<b>P3 — OLAKŠAVANJE PRIBAVLJANJA PRVE STAMBENE NEKRETNINE</b>				
3.1	Broj korisnika oslobođenja poreza na promet nekretnina godišnje	~1.135 (2023)	≥1.200	Porezna uprava KS
3.2	Broj korisnika povrata PDV-a godišnje	0 (neoperativno)	≥300	UIO BiH / Ministarstvo KS
3.3	Broj korisnika olakšice legalizacije (P3.3) godišnje	0	≥100	Ministarstvo KS / općine
3.4	Broj korisnika olakšice izgradnje i dogradnje (P3.4) godišnje	0	≥100	Ministarstvo KS / općine
3.5	Broj korisnika ciljanih grantova (P3.5) godišnje	0 (novi program)	350	Ministarstvo KS
3.6	Broj korisnika subvencioniranja kamatnih stopa (P3.6) godišnje	0 (novi program)	≥50	Ministarstvo KS / banke
3.7	Broj korisnika garantnog fonda SERDA (P3.7) godišnje	0 (novi program)	≥50	SERDA / Ministarstvo finansija KS
3.8	Broj korisnika subvencije najma (P3.8) godišnje	0 (novi program)	≥100	Ministarstvo KS
3.9	Udio korisnika iz kategorije "nepriuštivo" u ukupnim korisnicima P3	~0%	≥30%	Ministarstvo KS

**P4 — KOORDINACIJA, INTEGRACIJA, DIGITALIZACIJA I EDUKACIJA**

4.1	Platforma za modeliranje stambene politike uspostavljena (da/ne)	Ne	Da (do kraja 2026.)	Ministarstvo KS
4.2	Broj integriranih baza i registara u platformi	0	≥6	Ministarstvo KS / ZPRKS
4.3	Udio "drugih izvora" u ukupnom finansiranju programa	0%	≥50%	Ministarstvo KS

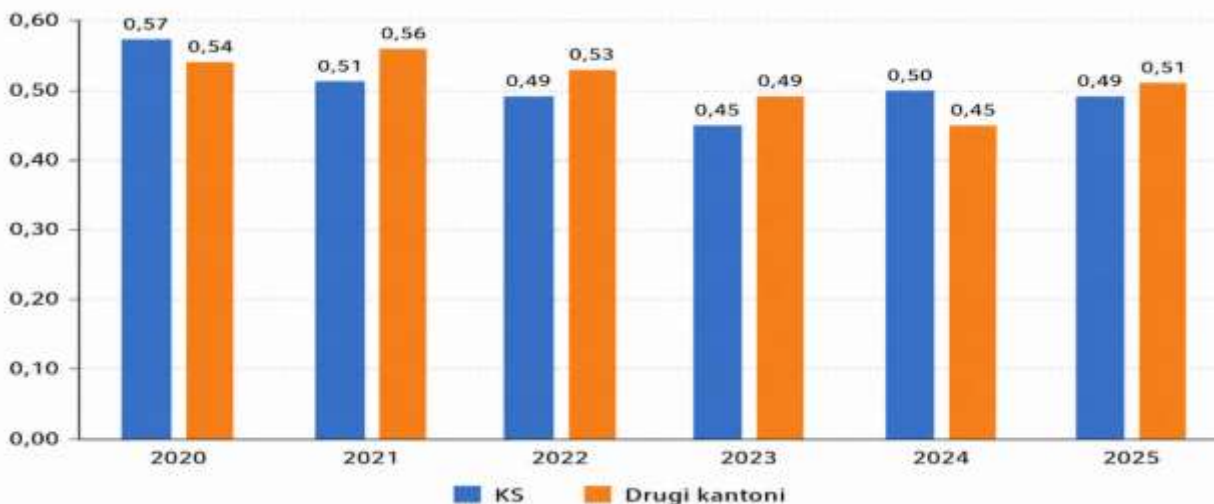
**SISTEMSKI INDIKATORI ISHODA**

5.1	Indeks priuštivosti stanovanja u KS (prosječna cijena m <sup>2</sup> / prosječna neto plata)	~2,8	Trend pada	FZS / Ekonomski institut Sarajevo
5.2	Udio mladih iz kategorije "nepriuštivo" koji su ostvarili podršku kroz sistem	~0%	≥40%	Ministarstvo KS / Fond KS
5.3	Broj mladih porodica s riješenim stambenim pitanjem godišnje (kroz sve programe)	U pripremi	≥1.000	Ministarstvo KS
5.4	Demografski saldo KS (prirodni + migracioni priraštaj)	Negativan	Stabilizacija	Federalni zavod za statistiku
5.5	Prosječna ukupna vrijednost javne podrške po korisniku (KM)	~4.800 KM	≥15.000 KM	Ministarstvo KS

*Napomena: Indikatori se prate godišnje. Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS dostavlja Izvještaj o stambenoj politici prema mladima Skupštini Kantona Sarajevo i objavljuje ga javno najkasnije do 31. marta naredne godine.*

## Prilog I Dodatni grafički prikazi

Prilog I1. Indeks priuštivosti u KS vs ostatak FBiH; 2020.–2025..



Prilog I2. Historijski kontekst stanovanja u Sarajevu

