

1. Da li je česta praksa uvođenje poreza na nekretnine koje se ne koriste u drugim državama?

Instrumenti kojima države intervenišu na stambenom tržištu mogu se promatrati kroz dva osnovna pristupa: tržišni, koji djeluje unutar postojećih mehanizama ponude i potražnje, i vantržišni, koji podrazumijeva direktno djelovanje države izvan tržišnih tokova u cilju rješavanja stambenog pitanja npr. socijalno stanovanje. Intervencija države u okviru tržišnog mehanizma podrazumijeva korištenje porezne politike, koja se može modelirati na različite načine, uključujući i tzv. *vacancy taxes*, odnosno poreze na nekorištene stambene nekretnine, čija je svrha stimulirati njihovo iznajmljivanje ili prodaju.

Države posežu za ovakvim instrumentom, odnosno razmatranju njegovo uvođenje, naročito u posljednje vrijeme, jer je pojava praznih stanova zajednički fenomen u zapadnim državama. Jedan od ključnih problema u modeliranju ovog instrumenta intervencije jeste definisanje i precizno mjerenje perioda tokom kojeg se stan smatra nekorištenim, što često predstavlja kamen spoticanja u praksi. U Ujedinjenom Kraljevstvu od 2013. godine općine mogu povećati porez na prazne stanove do 50%, a u Jerusalemu i Kataloniji porez je u primjeni od 2015. godine. U Francuskoj je uveden porez na prazne stanove u nekim općinama (*taxe sur les logements vacants – TLV*) još 1999. godine, kasnije proširen 2006. i izmijenjen 2013. godine. (Segú, 2020). *Empty Homes Tax* uveden je u Vancouveru 2017. godine radi rješavanja problema pristupačnosti i dostupnosti stanovanja. Za 2024. godinu, stanovi koji se smatraju ili prijave kao prazni oporezuju se stopom od 3% na procijenjenu poreznu vrijednost nekretnine. Ujedno, Toronto je uveo ovaj porez 2021. godine, a savezna vlada 2022. godine. (Caracciolo i Miglino, 2024) *Vacant Residential Land Tax* od 1. januara 2018. godine na snazi je u Victoria, Australija sa ciljem povećanja ponude stanova, a primjenjuje se na stambene nekretnine koje su bile prazne više od šest mjeseci u prethodnoj godini, te na one koje su u izgradnji ili neupotrebljive duže od dvije godine. Recentni primjer iz našeg okruženja je porez na nekretnine u Republici Hrvatskoj koji je u primjeni od 1. januara 2025. godine, a zamijenio je raniji porez na kuće za odmor čija je namjena da se porez plati na nekretnine koje vlasnik ne koristi imajući u vidu da se, između ostalog, porez ne plaća na stanove i kuće koje služe za stalno stanovanje vlasnika ili podstanara. Zaključno, porez na nekorištene stanove sve više postaje instrument kojim države nastoje, u prvom redu, povećati dostupnost stambenih nekretnina.

2. Da li bi uvođenje ovakvog poreza uticalo na smanjenje cijena nekretnina na tržištu?

U teoriji, porez bi mogao podstaći vlasnike da stave nekorištene stanove u promet na dva načina i to kroz prodaju ili iznajmljivanje čime se povećava ponuda stanova na tržištu i smanjuje pritisak na cijene pri čemu je važno napomenuti da vlasnik, ovisno o stanju na stambenom tržištu i drugim mjerama regulacije stambenog tržišta, može donijeti racionalnu odluku da stan ne iznajmljuje ili prodaje. Međutim, efekat na cijene zavisi od načina kako je porez modeliran, odnosno visine poreza, od toga koliko je dosljedna njegova primjena i od toga da li postoji potražnja koja može apsorbovati dodatnu ponudu. Efekat poreza na nekorištene stanove na cijene može se cijeliti na osnovu iskustava drugih država i ekonomskog modeliranja. Ovdje je važno napomenuti da je broj

studija o ovom porezu i njegovim efektima na cijene skroman. Studija (Caracciolo i Miglino, 2024) procjenjuje uticaj *empty-homes tax* uvedenog u Vancouveru 2017. godine na dostupnost i pristupačnost, koristeći metodu *difference-in-difference* (DiD). Fokus studije je bio na tri aspekta: stopi praznih stanova (udio nekorištenih stanova), broju stambenih jedinica i prosječnoj visini rente. Rezultati pokazuju da je porez smanjio broj praznih stanova bez negativnog uticaja na novu gradnju, ali nije imao efekta na prosječne rente zbog čega su potrebne dodatne mjere za rješavanje šire stambene krize.

3. Koliko ima praznih nekretnina u Sarajevu prema vašoj procjeni?

S obzirom da precizni podaci ne postoje, što dodatno naglašava važnost statistike i kvalitetnih podataka za modeliranje ne samo stambene, nego i drugih politika uključujući poreza na nekorištene stanove, smatram da nije odgovorno iznositi proizvoljne procjene ili indikativne brojke.

4. Da li bi ovaj porez značajno djelovao da se taj broj smanji, te koji su drugi efekti ovog poreza?

Literatura je skromna u procjeni efekata ovog poreza. Zajednički nazivnik za studije (Segú, 2020) (Caracciolo i Miglino, 2024) je da porez na nekorištene stanove smanjuje broj nekorištenih jedinica i time poboljšava dostupnost stanova. Sa druge strane, istraživanje iz Francuske (Blossier, 2012) pokazuje da porez nije imao učinka na smanjenje praznih stanova, pri čemu je glavno ograničenje ove studije rijetka učestalost prikupljanja podataka, što umanjuje pouzdanost dobivenih rezultata.

Detaljnije o efektima, u istraživanju iz 2018. godine (Segú, 2020) zaključeno je da je stopa praznih stanova smanjena u prosjeku za oko 0,8 procentnih poena, odnosno približno 13%. Efekat je posebno izražen kod dugoročno praznih jedinica koje su vraćene u upotrebu kao primarne rezidencije, dok se značajan uticaj na novu gradnju u srednjem roku nije pokazao. Ujedno, autorica ukazuje da u kratkom roku, broj stambenih jedinica za prodaju ili zakup se može povećati i spustiti cijene. Ipak, istovremeno, porez na nekorištene stanove može unijeti nove distorzije, jer se smanjuju poticaji za ulaganje u stanogradnju. Stoga teorija predviđa da će se na duži rok ponuda smanjiti, a cijene ponovo porasti. (IEB Report 2/2018) Navedeno slijedi nalaze literature o optimalnom oporezivanju, jer porezi uvijek imaju i namjeravane i nenamjeravane posljedice. Ostaje otvoreno pitanje da li su prazni stanovi znak poremećaja na tržištu ili dio njegove normalne ravnoteže. Budući da istraživanja pokazuju kako tržišne frikcije često stoje iza ovakvih pojava, porez na nekorištene stanove se u uslovima ograničene ponude vidi kao način da se poveća dostupnost stanova. Ujedno, efekti uvođenja ovog poreza se mogu posmatrati u kontekstu otklanjanja negativnih eksternalija poput pada vrijednosti okolnih nekretnina zbog prisutnih nekorištenih stanova i uticaja na problem nesigurnosti. Iako može donijeti društvene koristi, kritičari upozoravaju da porez smanjuje atraktivnost ulaganja i može predstavljati prekomjerno zadiranje u vlasnička prava (Caracciolo i Miglino, 2024) što se može promatrati u kontekstu

regulisanja visine zakupa kao instrumenta kontrole tržišta i prava vlasništva. (Grillo, Mateos Durán, i Sardo, 2025).

Zaključno, postojeći nalazi na osnovu provedenih studija pokazuju da porez na nekoristene stanove može imati određene pozitivne efekte u smanjenju dugoročne nekorisćenosti i povećanju ponude, ali sam po sebi nije dovoljan te ga je potrebno koristiti sa drugim mjerama stambene politike kako bi se riješio problem dostupnosti i pristupačnosti stambenih nekretnina.

Lejla Ramić, viša asistentica na naučnoj oblasti Pravno-ekonomske nauke, Katedra pravno-
ekonomskih nauka
Univerzitet u Sarajevu – Pravni fakultet