



Institut za društvena istraživanja u Zagrebu
Institute for Social Research in Zagreb



HRZZ
Hrvatska zaklada
za znanost

Istraživački projekti/Slovensko-hrvatski bilateralni projekti (IPS-2020-01-7036) HRZZ-a:

Kvaliteta života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja: komparativna analiza između Slovenije i Hrvatske – HESC (2020-2023.)

Doc. dr. sc. Anđelina Svirčić Gotovac, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, voditeljica za Hrvatsku

Suradnici:

Dr. sc. Jelena Zlatar Gamberožić, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu

Dr. sc. Sonja Podgorelec, Institut za migracije i narodnosti

Prof. dr. sc. Tihomir Jukić, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu

Dr. sc. Željka Kordej-De villa, Ekonomski institut

1. godina: 1. razdoblje:

STRUČNA KOMPARATIVNA STUDIJA:

Stanovanje u Hrvatskoj i Sloveniji u socijalističkom i postsocijalističkom kontekstu

1. STANOVANJE U SOCIJALISTIČKOM KONTEKSTU

1.1. Socijalistička izgradnja u Hrvatskoj prema razdobljima

Razdoblje od 1945. do 1953. - Od 1947. do 1951. društvo se razvijalo po direktivnim mjerama državnih organa, da bi se od 1951. godine razvilo centralno planiranje. Koncept razvoja društva u svome ekonomskom vidu orijentirao se na razvoj teške industrije i ekstenzivnu upotrebu niskokvalificirane radne snage. Urbanizacija se zbivala neplanirano te nije zauzimala posebnu pozornost kreatora razvoja kao samostalan predmet interesa. U skladu s načinom urbanizacije tekla je i početna stanogradnja (VEZILIĆ, DELIĆ I KINCL, 2013.).

Razdoblje od 1956. do 1965. - dijeli se u dva podrazdoblja. Period od 1956. do 1959. još uvijek karakterizira budžetski sustav. U tome razdoblju uvode se doprinosi za stambenu gradnju i osnivaju se društveni fondovi za kreditiranje stambene gradnje. U Zagrebu se stambena nestašica pokušava riješiti gradnjom novih stambenih naselja. Na temelju *Regulacijske osnove iz 1953. godine*, 1957. počinje gradnja prvih naselja ‘preko’ Save - Savski gaj i Trnsko. Osim Južnog Zagreba grade se i naselja u Dubravi i Volovčici te provode rekonstrukcije Trešnjevke i Trnja (VEZILIĆ, DELIĆ I KINCL, 2013.).

Razdoblje od 1960. do 1965. - naziva se prvom stambenom reformom. U Zagrebu se problem kvantitete stambenog fonda pokušava riješiti redukcijom osnovne jedinice, to jest gradnjom malih, skromnih, tipiziranih stanova. Štednja se provodi na račun veličine stanova, tako da su kvadrature ovih stanova minimalne, kao i njihovo opremanje. Stanovi su smješteni u više stambene zgrade i kvartove koji se multipliciraju. Arhitektura postaje numeričko zadovoljavanje građevinskih planskih programa. Prva planirana naselja u Južnom Zagrebu (Savski gaj, Trnsko i Zapruđe) smatraju se jednim od najuspješnijih predstavnika planiranja te predstavljaju primjer za većinu novih naselja u tadašnjoj Jugoslaviji. Svaka od novozagrebačkih „kazeta“ definirana je snažnim obodnim prometnicama i nosila je urbanistička i arhitektonska obilježja vremena u kojem je nastala (JUKIĆ; MLINAR; SMOKVINA, 2011.)

Razdoblje od 1966. do 1975. počinje privrednom reformom i naziva se drugom stambenom reformom. Postupno dolazi do stagnacije u stanogradnji kako u društvenom tako i u privatnom sektoru. Stanovi se proizvode kao roba i prodaju prema kupovnim mogućnostima, a to dovodi do naglog rasta cijena. I u ovome su razdoblju u Zagrebu dominantan oblik stanogradnje - nova stambena naselja, u pravilu velike katnosti. Veliki sustavi, velike tehnologije, velika gradilišta, masovna izgradnja - sve ono za što su ekonomisti tvrdili da pojeftinjuje, ubrzava i povećava stambenu izgradnju proizvelo je poskupjelu, usporenu i stagnantnu stanogradnju. (VEZILIĆ, DELIĆ I KINCL, 2013.)

Godine 1976. donosi se tzv. DUSI (Društveno usmjerena stanogradnja) - U sadržajnom smislu DUSI je bio koncept novoga stambenog naselja kao cjelovite stambene zajednice. Društveno usmjerenu stanogradnju pratio je integralni projekt standardizacije parametara u

stanogradnji, koji je rezultirao dokumentom smjernica pod nazivom *Standard stana, zgrade i naselja u društveno mjerenoj stambenoj izgradnji*. Lokacije DUSI u Zagrebu bile su: Gajnice, Špansko, Prečko, Staglišće, Dugave, Savica, Ravnice, Klaka, Vrbani. Ta su naselja postigla visoku razinu kvalitete koja se teško dostiže i danas (JUKIĆ; MLINAR; SMOKVINA, 2011., 30). Južni je Zagreb tako bio najveći poligon stambene izgradnje u tom razdoblju, a sva su izgrađena naselja imala svoju infrastrukturu (vrtiće, škole, parkove, trgovine). To razdoblje obilježilo je traženje urbanog identiteta, ideju revitalizacije nasuprot zamjene i razvoja nasuprot rasta. Okosnica plana bila je u „dovršavanju grada“ što znači da se dotad „preskočena“ gradska područja pokušavaju dovesti u fokus interesa (JUKIĆ; MLINAR; SMOKVINA, 2011.).

1.2. Stambena politika od 1945. do 1990. godine u Hrvatskoj

Stambena politika nakon Drugog svjetskog rata povezana je s novim političkim sustavom, kao i novim poimanjem razvoja. To je vrijeme obilježeno pojavom stambenih prava. Za stanovanje radnika, brinula su poduzeća i to izdvajanjem stambenih doprinosa po načelima solidarnosti i uzajamnosti. Prema Bežovan (2003.) to je dovelo do novih društvenih razlika, jer svi koji su uplaćivali doprinose nisu postali i stambeno zbrinuti.

Razdoblje poslijeratne stambene politike može se podijeliti u nekoliko faza:

- a) **Razdoblje 1948. do 1955.** (razdoblje administrativno-proračunskog sustava¹) obilježeno je velikim nesrazmjerom industrijalizacije i urbanizacije. Početkom tog razdoblja stambenim fondom su upravljali narodni odbori koji su raspolagali i svim ovlastima. Stanarina je određivana administrativno prema kriteriju položaja (smještaja) stana i kvaliteti samog stana. Godine 1953. u stambene je zgrade uvedeno društveno upravljanje, a pored proračunskih sredstava za financiranje gradnje uveden je obvezni doprinos za stambenu izgradnju koji se odvajao iz plaća zaposlenih (JELINIĆ, 1994.).
- b) **U razdoblju 1955. do 1960.** osnivaju se općinski i republički fondovi za kreditiranje stambene izgradnje, a u razdoblju 1960.-1965. započinje se s uvođenjem ekonomskih odnosa u stanogradnju (BEŽOVAN, 1987.). Automatizam osiguranja namjenskih sredstava pretpostavljao je postojanje posebnih organizacija koje su organizirale raspodjelu i imale ulogu investitora, a prema kupcima su obavljali distribuciju stanova na osnovu visine doprinosa, odnosno preuzetog kredita iz općinskog fonda i vlastitih sredstava pojedinih poduzeća (MRČELA, 1981.). Bežovan (1987.) zaključuje da je u istom razdoblju poboljšan sustav kreditiranja, da je uspostavljen institut pretplate na stanarska prava i da je povećan

¹ Pojam koriste brojni autori uključujući Jelinića, Bežovana i Seferagić.

broj privatne stambene izgradnje.² No, stanovništvo je i dalje bilo zainteresirano za stan u društvenom vlasništvu, jer su stanarine od samih početaka bile vrlo niske. Stambenu politiku u poslijeratno vrijeme obilježio je manjak stanova. Stoga je glavni cilj stambene politike bilo izgraditi što veći broj stanova. Veliki manjak stanova u kratkom razdoblju bilo je moguće nadoknaditi gradnjom uz subvenciju države. Tad su razvijeni i posebni sustavi planiranja podmirivanja stambenih potreba. Pomak u stambenoj izgradnji učinjen je tek nakon *Prvog jugoslavenskog savetovanja o stambenoj izgradnji i stanovanju* održanom u Ljubljani od 26.5. – 3.6.1956. u organizaciji Stalne konferencije gradova Jugoslavije koje je održano kao rezultat sve većeg interesa tadašnjeg društva za stambenu problematiku. Cilj je bio postupno uklanjanje nestašice stanova i izgradnja stanova koji odgovaraju (tadašnjim) suvremenim potrebama. U desetljeću iza bila je izrazita nestašica stanova uzrokovana posljedicama rata i procesom deagrarizacije. Polazi se od slijedećih postavki, a to su: pravo na stan kao osnovni pravni institut koji radnom čovjeku osigurava jedan od njegovih bitnih uvjeta za život, društveno upravljanje stambenim zgradama, poticanje ulaganja i izgradnje putem udruživanja u stambene zadruge. Sve to uskoro rezultira eksproprijacijom zemljišta u većim gradovima radi lakše i brže provedbe ne samo stambene nego i komunalne izgradnje. Glavni izvor financiranja stambenih naselja i dalje ostaju društvena sredstva (u skladu s razvojem privrednih djelatnosti). Kako je bila prisutna velika disproporcija između plaća i troškova gradnje to je rezultiralo istovremenim većim obimom bespravne izgradnje. (Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011.). Propis koji je potrebno izdvojiti u ovom periodu jest „*Nacionalizacija najamnih zgrada i građevinskih zemljišta*“ iz 1958., koja će isključivanjem kategorije „vlasništva“ omogućiti „slobodniji“ pristup urbanističkom planiranju. Sve su promjene rezultirale svojevrsnom stambenom reformom u periodu od 1960. do 1965. kada kao primarni izvor sredstava za stambenu gradnju postaju fondovi za stambenu gradnju. Osim fondova izvori su bila sredstva zajedničke potrošnje radnih organizacija te proračunska sredstva. Krajem pedesetih i početkom šezdesetih godina značajno su porasla društvena ulaganja, što je rezultiralo znatnim porastom stambene izgradnje. Na taj način malo se ublažilo veliko zaostajanje razvoja stambene izgradnje za općim ekonomskim razvojem (VUJOVIĆ, 1979.). Može se reći da je dominantni način rješavanja stambenog pitanja u tom razdoblju bilo stjecanje *stambenog prava*³. Formalni vlasnik stana u *društvenom vlasništvu* kojim se raspolagalo na temelju stambenog prava najčešće je bila općina ili poduzeće koje je upravljalo stanovima (poslije su to bili SIZ-ovi stanovanja). Institucija stanarskog prava i stambena politika bili su uređeni *Zakonom o stambenim odnosima* (Službeni list FNRJ, br. 17, 25.4.1962.).

- c) **Razdoblje od 1960. do 1965.** naziva se prvom stambenom reformom. Do tada je država organizirala i usmjeravala tok izgradnje i visinu stanarine u društvenim

² Sve do 1965. udio privatno izgrađenih stanova u ukupnom broju sagrađenih stanova rijetko je kada iznosio manje od 60 posto. Na to su utjecali povoljni kreditni uvjeti koji su motivirali građane da u rješavanje stambenog pitanja ulože osobna sredstva (Jelinić, 2012.).

³ Poduzeće je kupovalo stanove, a na temelju pravilnika, stambeno pravo je dodjeljivalo zaposleniku koji je plaćao stanarinu i troškove stana. Stanar je imao i pravo zamjene tog stana (Čaldarović, 1989.).

stanovima. Taj zadatak sada preuzimaju stambena poduzeća čiji su osnivači različite društveno-političke i radne organizacije (JELINIĆ, 1994.). Visinu stanarine određivala je općinska skupština. Općine su sredstva stjecala iz doprinosa, poreza, dotacija, kamata na kredite i iz dohotka poduzeća i proračunskih sredstava državnih ustanova (SEFERAGIĆ, 1988.).

- d) Nova faza u razvoju jugoslavenskog društva započela je **gospodarskom reformom 1965.** Osnovni cilj bilo je smanjivanje uloge države u gospodarstvu. To se odrazilo i na stambenu politiku. Stambena izgradnja se otvara tržištu. Kako je ponuda stanova bila manja od potražnje cijene stanova su rasle. U razdoblju 1964.-1970. udio društvenih stanova u ukupnom broju stanova smanjio se s 42 na 35 posto (Statistički godišnjak Jugoslavije, 1973.). Početak gospodarske i društvene reforme imao je za posljedicu ukidanje općinskih fondova za stambenu izgradnju, a sredstva i obveze prenesena su na lokalne banke (BEŽOVAN, 1987.). Jačanjem uloga poslovnih banaka jačala je i uloga poduzeća koja su u njima oročavala sredstva za stambenu gradnju. Od 1966. sredstva obveznog stambenog doprinosa izdvajala su se u fond zajedničke potrošnje s namjenom za stambenu gradnju. Poduzeća su dobila mogućnost da sama raspolažu tim sredstvima. Zaposlenima je omogućeno dobivanje kredita za gradnju stanova i kuća u privatnom vlasništvu (JELINIĆ, 1994.). Stranu ponude u tom razdoblju preuzela su građevinska poduzeća⁴, dok je na strani potražnje osim društvenog sektora⁵ bilo i sve više individualnih kupaca. Do 1966. godine banke stvorene s namjenom za stambene investicije nisu niti postojale, a 1971. financirale su čak 51 posto investicija u stanogradnji. Može se zaključiti da su banke značajno utjecale na razvoj stambene izgradnje. Poticanjem kupnje stanove uz pomoć kredita vjerovalo se da će se stvoriti konkurencija među građevinskim tvrtkama što će dovesti do pada cijena. Seferagić (1988., 102) ističe da je sve ono za što su ekonomisti tvrdili da stambenu izgradnju čini učinkovitijom dovelo do usporene, skupe i stagnantne stanogradnje. Neekonomске stanarine u društvenim stanovima i smanjene kamatne stope, u kombinaciji sa sustavom samoupravljanja i zanemarivanjem tržišnih načela dovele su do ekonomskog sloma 1982. koji se u stanogradnji počelo osjećati 1983.
- e) **Razdoblje od 1980. do 1989.** obilježeno je visokom inflacijom, pa tako i rastom cijene stanova. Kao posljedica promjena u ekonomskom sustavu i općeg nezadovoljstva stambenim tržištem, u stambenom sektoru 1976. uveden je koncept tzv. *Društveno usmjerene stambene izgradnje (DUSI)* (VUJOVIĆ, 1987.). Seferagić (1985.) ističe da je DUSI u organizacijskom smislu trebao povezati sve dionike proizvodnje stanova (kroz sustav dogovaranja i sporazumijevanja) kako bi se ostvarila brža, jeftinija i efikasnija izgradnja stanova. Koordinatori DUSI-a bile su *Samoupravne interesne zajednice (SIZ-ovi)*. Horvat (1984.) i Bežovan (1987.) pružaju kritički osvrt na to razdoblje. Sredinom i potkraj osamdesetih provodi se i sustavna privatizacija stanovanja, a početkom devedesetih SIZ-ovi su ugašeni pa njihovu ulogu preuzimaju tvrtke za upravljanje zgradama. Koncept privatizacije

⁴ Na strani ponude i dalje se pojavljivala općina koja je nudila građevinsko zemljište za izgradnju stanova.

⁵ Poduzeća koja su i dalje kupovala stanove za svoje radnike (Budisavljević, 1981.).

stanovanja u Hrvatskoj nije se razlikovao od istih procesa u drugim tranzicijskim zemljama, a „jedini djelatni faktor privatizacije stanovanja u Hrvatskoj je prodaja društvenih stanova“ (BEŽOVAN, 1993., 119). Cijene, popusti i ostali uvjeti kupovine uglavnom su isti kao i u drugim zemljama.

1.3. Socijalistički kontekst stanovanja u Hrvatskoj

Bivša Jugoslavija i Hrvatska, u usporedbi s drugim europskim državama do kraja Drugoga svjetskog rata, pripadale su među izrazito nisko urbanizirane zemlje. Nakon 1945. godine stupanj urbaniziranosti postupno se mijenja kao posljedica brze industrijalizacije zemlje, deagrarizacije (čak i poljoprivrednih prostora sa značajnim potencijalom razvoja) i migracije stanovništva iz sela u grad što je značajno utjecalo na demografske, društvene i prostorne promjene (NEJAŠMIĆ, 1988.; SEFERAGIĆ, 1993.b). Premda je naseljska mreža s četiri velika grada - Zagrebom, Splitom, Rijekom i Osijekom te ostalim manjim gradovima, mogla predstavljati dobar temelj urbanog razvoja i usprkos kontinuiranim gospodarskim i društvenim promjenama, on se odvijao nesrazmjerno. Prije svega s obzirom na urbanu infrastrukturu i brojnost stanovništva većih gradova pri čemu razina urbaniziranosti i dalje ostaje ispod europske razine (NEJAŠMIĆ, 1992.; SEFERAGIĆ, 1993.b). Mnoga sela su ispražnjena ili pred demografskim izumiranjem, a veći gradovi prenapučeni i bez adekvatne urbane infrastrukture, prije svega stambene. U razdoblju planske privrede država je kontrolirala stambenu izgradnju i raspodjelu stanova. Usprkos poticanju društvenog vlasništva, cijeli stambeni fond u selima i polovica gradskog stambenog fonda su u privatnom vlasništvu (SEFERAGIĆ, 1993.a, 193-194). Udio privatnog vlasništva nad stambenim fondom u Hrvatskoj, ali i Sloveniji, s vremenom će rasti da bi svoj vrhunac doživjela u najnovije doba (EUROSTAT, 2019.) o čemu će biti više riječi u poglavlju o postsocijalističkom razdoblju.

U socijalizmu se stambeno pitanje većinom rješavalo dodjeljivanjem stanova u društvenom vlasništvu i stanarskih prava na ovaj tip stanovanja. U Hrvatskoj je 1991. godine javni stambeni fond („društveni stanovi“) činio ukupno 25,1%, a u Zagrebu 45,4% stambenog fonda (URL 1). Na taj način, država je u socijalizmu bila aktivno uključena i kontrolirala je stambenu politiku, putem jačanja procesa industrijalizacije i urbanizacije, odnosno putem njih i modernizacije koja se intenzivira posebno u velikim gradovima. Stambeni sustav u Hrvatskoj uspostavljen poslije Drugog svjetskog rata sličan je onom u drugim bivšim socijalističkim zemljama. Država je imala monopol i njene intervencije u stanovanje nikada se nisu usmjeravale i preispitivale. Sustav stambenih subvencija bio je nedjelotvoran i redovito je bio i povlastica viših i srednjih slojeva. Privatne inicijative su bile marginalizirane i nisu uživale pomoć države, premda je 75% stambenog fonda bilo u privatnom vlasništvu (BEŽOVAN I DR., 1987.) (prema BEŽOVAN, 1994.)

Masovni i ubrzani procesi deagrarizacije, industrijalizacije i urbanizacije, započeti nakon Drugog svjetskog rata, nazvani su ubrzana industrijalizacija i snažan "bijeg sa sela" u gradove (WERTHEIMER-BALETIĆ, 1999.; NEJAŠMIĆ, TOSKIĆ, 2016.). Ti procesi često su bili

neadekvatni i djelomični pa se stoga socijalistička urbanizacija ponekad u teoriji naziva polu-urbanizacijom ili *pod-urbanizacijom* (ENYEDI, 1996.; HAMILTON I DR., 2005.), ili paleoindustrijalizacijom kao specifičnim subjektom urbane preobrazbe (ROGIĆ, 1990., 11) u hrvatskom kontekstu. Takva je urbanizacija utjecala na neravnomjerni prostorni raspored stanovništva (AKRAP, 2015) koji se uglavnom skoncentrirao u gradove i to one najveće ili industrijske koji su trebali radnu snagu, a radnici stambeni smještaj. „Pretvaranje urbane periferije u središte razvojnih inicijativa jedno je od tipičnih obilježja paleoindustrijskih gradova kakvi su se kod nas oblikovali u poratnom razdoblju“ (ROGIĆ, 1990., 17). Ti su gradovi radnoaktivnoj populaciji davali sigurnost (stalni prihodi te mirovinska i zdravstvena zaštita), ali i viši i moderniji standard življenja u kojem je dobivanje stana od države kao tip javnog najamnog stanovanja bio poželjna opcija. „Javno najamno stanovanje, koje je podrazumijevalo univerzalnu (tj. neisključivu) dostupnost potrebitima, bio je vodeći socijalistički model stanovanja“ (MANDIĆ, 2010., 215). Stanove su gradila državna poduzeća i organizacije koji su zatim smještajne jedinice dodjeljivali zaposlenicima, prema prioritetu na ‘listama čekanja’. „Oni koji su dobili pristup javnim stanovima dobili su doživotno stanarsko pravo, koje su članovi kućanstva mogli nasljeđivati, te su plaćali stanarinu koja je bila vrlo niska jer nije bila određena ekonomskim mehanizmima (1987. godine stanarina je iznosila samo 2% osobne potrošnje i nije ovisila o lokaciji i kvaliteti gradnje ili o prihodu kućanstva (SPEVEC, KLEMPIĆ BOGADI, 2009., 457). 'Osobno korištenje stana' postalo je institucija odvojena od institucije najma – mogla se nasljeđivati ili prenositi na rođake, ili razmijeniti s nekim drugim nositeljima stanarskog prava – sve je to kasnije nazvano kvazi-kućevlasništvom (HEGEDÜS, TOSIC, 1996.; LUX, SUNEGA, 2013., 308).

Kako su gradovi rasli, posebno oni najveći, planirali su se i gradili i potpuno novi gradovi, nazivani spavaonicama (LAY, 1986.; SEFERAGIĆ, 1988.) kao što je Novi Zagreb, nastao 1960-ih godina. Zagreb kao glavni grad rasterećivao se i urbanizacijom okolnih ruralnih naselja koja su s vremenom postajala njegovi sateliti (Samobor, Velika Gorica, Zaprešić i dr.) te zadržavali dio stanovnika, što je usporilo demografski rast Zagreba (KLEMPIĆ BOGADI, PODGORELEC, 2009., 247). Inače, velika stambena naselja grade se sa svim sadržajima (školama, trgovačkim centrima, vrtićima) na slobodnom zemljištu ili mjestima gdje je zemljište prenamijenjeno u građevinsko (JUKIĆ I DR., 2011.). To su bili tipični oblici stanovanja u socijalizmu i većina građana pristiglih u gradove u vrijeme te masovne urbanizacije očekivala je život u takvom smještaju. Stoga se u Istočnoeuropskim gradovima pokazuje obrazac stanovanja koji je podrazumijevao ogromna montažna stambena naselja u široj zoni gradova, učestalo rezultirajući jače disperziranim kućanstvima od onih u tržišnim ekonomijama, kao i višim troškovima putovanja s i na posao, višim troškovima infrastrukture i energije (HEGEDÜS I DR., 1996., 106). Izgrađena stambena naselja zahtijevala su osiguravanje temeljnog prava na stanovanje većine radnika, kako bi gradovi, i time proizvodnja, mogli funkcionirati. Druge urbane funkcije premda negdje i planirane (primjer Zagreba), nisu ostvarene, pa su mnoga naselja na periferiji, nazvana spavaonicom radničke klase iz koje radnici svaki dan putuju na posao i vraćaju se, kritizirane su kao dehumanizirano stanovanje jer su većinom bila visokogradnja s velikom gustoćom izgrađenosti te lošom kvalitetom stanovanja, posebno na razini stana (SEFERAGIĆ, 1988.; ČALDAROVIĆ, 1988.; GAŠPAROVIĆ, BOŽIĆ, 2005.).

S druge strane, stanovi u atraktivnijim stambenim naseljima smješteni bliže gradskom centru (elitnije lokacije) češće su naseljavali viši društveni slojevi, politička i intelektualna elita (političari, intelektualci, kulturnjaci), zvana *nomenklatura* (SZELENYI, 1983.; MANDIČ, CLAPHAM, 1996.; MANDIČ, 2010.; LUX, SUNEGA, 2013.; BEŽOVAN, 1987.; ROGIĆ, 1990.). Oni su bili privilegirani stanari jer su često dobivali veće stanove, što sugerira da su u socijalizmu postojale određene klase, ali i rezidencijalna segregacija, u skladu s poželjnim stanovanjem u centru i manje poželjnim na periferiji. Tako su se više klase odlučivale na život u stanovima većinom u gradskim centrima ili bliže njima, na tzv. poželjnijim lokacijama. Intelektualna, kulturna i politička elita imala je bolji pristup stambenim naseljima na najpoželjnijim lokacijama, što je značilo da je socijalističko društvo bilo mnogo manje egalitarno nego što bi se moglo očekivati temeljem vladajuće ideologije (KÄHRİK, TAMMARU, 2010.). Primjerice, socijalna struktura stanovništva u pojedinim dijelovima Zagreba prije pojave masovne planske stambene izgradnje slijedila je povijesni obrazac koji je bio očit i u primjeru tipa stambenih jedinica (u pojedinim dijelovima grada) i u stilu života njihovih stanovnika. Sve se samo donekle mijenja intenzivnom masovnom kolektivnom stambenom izgradnjom 1960-ih koja u grad privlači novo stanovništvo, često i više naobrazbe. Naime, kako to naglašava Čaldarović (1975., 59-60) bez obzira na relativno visoku kvalitetu novoizgrađenih stanova razlike u uvjetima stanovanja naglašeni su jer se ipak znatno razlikuju kvaliteta stambenog prostora individualnog i kolektivnog načina stanovanja

Tako je u socijalističkom sustavu postojao miješani ili dvojni tip stambenog zbrinjavanja koji je postojao paralelno i podjednako, a uključivao je društvene stanove (državne) i privatne (obiteljske kuće). Dio pridošlih građana koji nisu mogli dobiti stan u društvenom vlasništvu ili su na njega trebali predugo čekati, rješavali su problem stjecanja stambenog prostora gradeći obiteljske kuće na perifernim gradskim lokacijama, ponekad nelegalno. Dobar primjer je Split koji je, zbog ubrzanog razvoja industrije i prometa (uređenje putničke i izgradnja teretne luke) nakon Drugoga svjetskog rata privlačio brojno stanovništvo iz manjih mjesta i sela. Kontinuiranim doseljavanjem stanovništva u fertilnoj i radno-aktivnoj dobi, koje ubrzo zasniva i/ili proširuje obitelj, raste broj stanovnika, a društveno usmjerena izgradnja ne prati stambene potrebe. Pritom, bez obzira na jednaka izdvajanja za društvenu stanogradnju, svi nemaju jednaku šansu riješiti stambeno pitanje. Stoga se dio odlučuje graditi obiteljske kuće, pa naselja individualne stambene izgradnje niču uglavnom na jeftinijem zemljištu na periferiji gradova. Nerijetko se radi o nekontroliranoj i nelegalnoj izgradnji. Nekontrolirana izgradnja, premda karakteristika i drugih velikih gradova u zemljama u razvoju, u Hrvatskoj se najviše proširila baš u Splitu. Stihijski razvoj nastavit će se i u postsocijalističkom razdoblju što će rezultirati jačanjem gospodarskih i socijalnih problema uz nepopravljivu potrošnju prostora i uništenja okoliša (KLEMPIĆ, 2004., 95-96).

Samoizgrađeni stambeni prostori u jugoistočnoj Europi koji su se razvijali ilegalno pokazivali su karakter *anti-state* izgradnje (STEPHENS I DR., 2015., 19). Stoga nije iznenađujuće da je bilo mnogo ‘divljih’ lokacija i gradskih područja gdje je stanovanje bilo jeftino, a sastojalo se uglavnom od privatnih obiteljskih kuća za koje su dobivali državne kredite, zajmove ili građevinski materijal (CLAPHAM 1995.; SPEVEC, KLEMPIĆ BOGADI, 2009.). „Velik broj samoizgrađenih kućanstava sugerira da se briga o stambenom zbrinjavanju ostvarivala unutar obitelji“ (STEPHENS I DR., 2015., 19). Nastavak takvog načina stambenog zbrinjavanja može se povezati s prelaskom na privatizaciju stanovanja i fenomen individualizacije stanovanja, čime

je država prenijela teret na pojedince ili njihove obitelji. Prema autorici Mandić, socijalističko društvo imalo je ideologiju najma, a praksu privatnog vlasništva (1990., 263). Tako je postojala disproporcija između očekivanih stambenih potreba i postojeće ponude. Takvo se stanje nazivalo „stambena kriza” ili „nedostatak stanova” (BEŽOVAN, 1987.; ROGIĆ, 1990.). Drugim riječima, stanovi koje je izgradila država nisu mogli omogućiti smještaj za većinu pod jednakim uvjetima, pa je tako socijalizam bio obilježen neprekidnom nepravdom i nedostatkom stanova. Kako je za većinu građana stambeno pitanje značilo i ono egzistencijalno, jednom stečen stambeni prostor bio je uslijed nestašice stanova najučestaliji i trajni oblik stanovanja te je percipiran kao ‘najviša vrijednost’ (SEFERAGIĆ, 1987.) za sve one koji su uspjeli dobiti državni stan. No, postojao je svojevrsni kvalitativni manjak stanova koji se može vidjeti, primjerice, prema podacima iz *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* iz 1983. godine, prema kojem je Jugoslavija imala prosječno nešto manje izgrađenih stanova, nego većina ostalih socijalističkih zemalja, odnosno, bilo je 6,1 izgrađenih stambenih jedinica na 1000 stanovnika. 1982. godine Rumunjska je imala 7,2 Bugarska 7,7, a Čehoslovačka 7,2 izgrađenih stambenih jedinica na 1000 stanovnika (BEŽOVAN, 1987., 85)⁶. Prema podacima iz Popisa stanovništva iz 1981. godine, kvalitativni manjak stanova u Socijalističkoj Republici Hrvatskoj, kao dijelu bivše Jugoslavije, iznosio je oko 100.000, a u Zagrebu je nedostajalo oko 20.000 stanova (BEŽOVAN, 1987., 86).

Slično je bilo i s kvalitetom opremljenosti i razinom društvenog standarda (LAY I DR., 1983.) i neposredne okoline u naseljima, za koje se pokazuje da su se bolje opremala ako su u njima živjeli stanari s većom državnom funkcijom (ROGIĆ, 1990., 25). U ostalim naseljima postojali su minimalni uvjeti opremljenosti ili niži društveni standard. Prema parametru veličine stana, gradili su se manji stanovi s manjom veličinom prostorija. Struktura izgrađenih stanova je prosječne veličine 55-65 m² (ROGIĆ, 1990., 81) ili prevladavaju jednosobni i dvosobni stanovi, koji imaju za posljedicu problem prevelike napučenosti (prenaseljenosti). Prosječna površina stana po osobi je iznosila 19,33 m² (BEŽOVAN, 1987., ČALDAROVIĆ 1987.). Opremljenost stanova većinom je bila „industrijski standardna i standardizirana” (Rogić, 1990., 81) te je ispunjavala samo minimum (kuhinja s dnevnom sobom, kupaonica s wc-om te nedovoljan broj spavaćih soba za sve članove obitelji), odnosno pokazivala je „potpuno isključivanje prividno suvišnih aktivnosti iz stambenog prostora” (ROGIĆ, 1990., 82).

Usporedbom uvjeta stanovanja u hrvatskim i slovenskim gradovima u socijalističkom razdoblju, istraživanja su ustanovila znatne razlike. Posebice su dobrom opremljenošću prednjačili slovenski gradovi i to u manjoj mjeri Ljubljana, a više drugi, manji gradovi. U isto vrijeme, bez obzira na stupanj gospodarske razvijenosti Hrvatske unutar bivše države, hrvatski gradovi ni u jednom rangu pokazatelja nisu imali odlične uvjete za stanovanje. Primjerice, krajem 1980-ih najveći broj malih stanova u gradovima bivše države, prije svega jednosobnih, bilo je u Zagrebu (20,7%) i drugim hrvatskim gradovima (17,4%) što je rezultiralo spomenutim manjkom prostora odnosno visokom gustoćom stanovanja – uglavnom četveročlanim, a često i proširenim obiteljima (SEFERAGIĆ, 1993., 194-197).

S druge strane ta su velika stambena naselja također bila miješanog tipa, većinom naseljena obiteljima srednjeg sloja i s uglavnom solidnom socijalnom kohezijom među

⁶ U razdoblju od 1976.-1981. u Hrvatskoj je sagrađeno 183.827, a u Jugoslaviji 861.440 stanova. U posljednjem desetljeću socijalizma, i u Hrvatskoj i u Jugoslaviji opada broj završenih stanova (BEŽOVAN, 1987., 86).

stanovnicima. Unatoč svim popratnim nedostacima infrastrukture, stanari su ove stanove uglavnom smatrali zadovoljavajućim u stambenom smislu. Velika naselja nisu smatrana segregiranima ili getoiziranima, kao u nekim društvenim naseljima u Zapadnoeuropskim gradovima naseljenim uglavnom siromašnim ili doseljeničkim obiteljima. Velika stambena naselja u cjelini nikad nisu bila stigmatizirana u Istočnoj Europi i mnoga kućanstva srednje visine prihoda žive u velikim stambenim naseljima te gotovo svi imaju obitelj i prijatelje koji žive u istim ili sličnim stambenim naseljima (GROSSMANN I DR., 2017.). Tako je stanovanje u socijalizmu imalo svoje pozitivne i negativne karakteristike, no generalno se može istaći da je stanovanje bilo primarni uvjet za širi modernizacijski proces te je bilo vrlo značajno upravo u tom kontekstu moderniziranja stanovništva.

2. SLOVENIJA

2.1. Socijalistička izgradnja u Sloveniji prema razdobljima

U gradnji stambenih naselja nakon 2. sv. rata u Sloveniji razlikuje se pet razdoblja:

1. **Razdoblje od 1945-1955.** – administrativni period u kojem su ulaže u industriju pa raste potreba za stanovima i socijalnom infrastrukturom. Velika seoba sa sela u gradove;
2. **Razdoblje od 1956-1965.** – decentralizacija s federalne na republičku razinu do razine zajednica (mjesnih). Svi građani uplaćuju poreze u lokalni stambeni fond, a izvan njega postoje i krediti za osobne potrebe (pojedince). Postiže se poboljšanje u procesu planiranja i opskrbi stanovima te dizajnu naselja;
3. **Razdoblje od 1965-1972.** – ekonomske reforme stvaraju tržišno orijentiranu stanogradnju. Potražnja se stvara od strane radnih organizacija (poduzeća) i pojedinaca koju zadovoljavaju velike građevinske tvrtke. Fondovi se preseljavaju s mjesnih zajednica na banke i odlučivanje se također decentralizira na radničke organizacije (poduzeća). Započeta su ili završena brojna stambena naselja s 3.000 do 5.000 stanovnika u predgrađima velikih gradova;
4. **Razdoblje od 1972-1991.** – period socijalno dirigitirane stanogradnje;
5. **Razdoblje nakon 1991.** – period neovisnosti Slovenije (prema PLOŠTAJNER, ČERNIČ MALI I SENDI, 2004., 12).

Za period od 1972-1991. socijalno dirigitirane stanogradnje važne su velike ustavne reforme koje se u 1974. usvajaju za nove principe stanogradnje i nove načine financiranja stambene opskrbe. Izvori se distribuiraju prema tzv. planovima stambenih zajednica. Novo društveno

stanovanje uključuje društvene stanove u najmu i u privatnom vlasništvu te obiteljske kuće većinom u privatnom vlasništvu. Svi su stanovi izgrađeni prema sljedećim principima:

- Stambeni su standardi determinirani prema društveno dogovorenim normama.
- Naselja su izgrađena na mjestima koja su prostorno-planski izgrađena i javno prihvaćena (potvrđena).
- Cijene su određene prema ugovoru između sudionika u procesu stanogradnje i budućih vlasnika.
- Postoje društveno dogovorene financijske mjere uključujući bankarske kredite i popuste za građevinski materijal za gradnju privatnih obiteljskih kuća.
- Naselja se razlikuju veličinom i prostornom organizacijom, ali imaju minimum infrastrukturnog standarda i tehničke opremljenosti.
- Lokacije su određene prema minimumu standarda dostupnosti društvenim uslugama kao što su vrtići, škole i sportski (rekreacijski) sadržaji (prema PLOŠTAJNER, ČERNIČ MALI I SENDI, 2004., 12-13).

Na primjeru naselja Fužine u Ljubljani koje je izgrađeno izvan grada u blizini industrijske zone i radna mjesta (tvornice; kemijska, tekstilna...) te druga postrojenja (skladišta i dr.) izgrađena su manje više u isto vrijeme kada i samo naselje. Slična je situacija bila i u Kopru, ali je tamo izgrađen samo manji dio planiranog naselja. Mogućnost dobivanja stanova bila je većinom ograničena na radničke obitelji, posebno službenička i srednjo-klasna zanimanja koji su ih dobili od tvornice ili lokalne (stambene) zajednice (prema PLOŠTAJNER, ČERNIČ MALI I SENDI, 2004., 13).

U slovenskom i tadašnjem jugoslavenskom društvu društveni je stan u svom prvotnom obliku uveden sredinom šezdesetih godina. Tada je državi (u Jugoslaviji mnogo prije nego u drugim socijalističkim društvima) oduzeta mjerodavnost za izravno osiguravanje i alociranje stambenih izvora - stanova u društvenom vlasništvu i stambenih kredita. Ta je mjerodavnost prenesena na radnu organizaciju. Gospodarenje i davanje na korištenje stana u društvenom vlasništvu u okviru radne organizacije bilo je zamišljeno kao stvar zajedničke potrošnje (aktivnosti prikupljanja i alociranja sredstava), a ne kao specifična gospodarska djelatnost. Upravo je nedostatak koncepcije profesionalnog iznajmljivanja stanova bilo ono što je sudbonosno označilo slovenski način razmišljanja o socijalnom stanovanju, i to ne samo za vrijeme socijalizma nego i danas. Radne su organizacije relativno autonomno oblikovale svoje stambene fondove kojima su upravljale izabrane stambene komisije. One bi utvrdile i odlučivale koliko će sredstava biti namijenjeno za kupnju društvenih stanova, a koliko za stambene kredite za kupnju ili gradnju. Kriteriji alokacije tih izvora sredstava u odnosu na zaposlene bili su načelno normirani na općoj razini, međutim, radne organizacije su ih mogle i prilagoditi (MANDIČ, 1994., 40).

Kako se stan smatrao dijelom zajedničke potrošnje zaposlenih, radne su organizacije relativno autonomno odlučivale o investiranju i alociranju u odnosu na državna tijela. Posve je drukčiji pristup vrijedio za upravljanje i održavanje stanova te određivanje stanarine. Ovdje su radne organizacije imale tek ulogu posrednika, jer takve su se odluke donosile na globalnoj razini - za cjelokupni društveni fond u nekoj regiji. Nesrazmjer između visine stanarine i troškova održavanja postao je tradicionalna tema svih stambenih reformi. To je, naravno, bio

opći problem socijalnih stanova u socijalizmu, jer su troškovi za stanovanje zadržali nerazumno nizak udio u strukturi privatne potrošnje (HEGEDUS I TOSICS, 1992.); u Sloveniji je taj udio duže vrijeme iznosio oko 4% (MANDIČ, 1994., 40).

Taj model društvenog stana, u kojem je ključnu ulogu imala radna organizacija, predstavljao je "paradnog konja" samoupravnog modela stambene politike, jer idealno se uklapao u ostale samoupravne institucije. Sredinom sedamdesetih pridružio mu se još jedan - stan solidarnosti. Program stanova solidarnosti bio je koncipiran kao dopuna radnim organizacijama te je bio usmjeren na populaciju koju "bonitet s naslova namještenja" nije uspio pokriti: nezaposleni, invalidi, mlade obitelji itd. Prikupljanje sredstava od doprinosa radnih organizacija te kupnja i alokacija tih stanova bila je u djelokrugu lokalnih samoupravnih interesnih zajednica. Globalna institucionalna paradigma samoupravljanja u načinu korištenja društvenih stanova odražavala se u još jednoj točki: u organizaciji stanara u "kućnom savjetu", koji je bio izravno mjerodavan za rješavanje marginalnih pitanja gospodarenja objektom, a i sudjelovao je u planiranju cjelokupnog stambenog fonda nekog lokaliteta.

Prema podacima popisa iz 1990. (MVOUP, 1991.), društveni su stanovi obuhvaćali 33% cjelokupnog stambenog fonda. Od toga su 4% zauzimali stanovi solidarnosti, dok za podjelu ostalih 29% između vlasništva radnih organizacija i općina nema točnih podataka. Predmnijeva se da je u vlasništvu radnih organizacija bilo oko 90% društvenih stanova. Ova struktura sudionika pokazuje kako je u to vrijeme alokacija društvenih stanova bila izrazito decentralizirana i deetatizirana. Glede upravljanja, održavanja stanova itd., nisu postojale bitne razlike između spomenutih sudionika, jer te funkcije i nisu bile u njihovom djelokrugu. (MANDIČ, 1994., 41).

Nejednakost u dodjeljivanju društvenih stanova bila je jedna od čestih tema istraživača, koji su je dijagnosticirali u različitim okolnostima i intenzitetima. Utvrđeno je da su razlike bile nešto manje u Sloveniji nego u ostalim dijelovima tadašnje Jugoslavije (MANDIČ, 1991.). Kritičnost spram socijalne nejednakosti u podjeli stanova povećala se u drugoj polovici osamdesetih godina. Paradoksalna je činjenica da su retrospektivni podaci pokazali kako su se razlike u dodjeljivanju društvenih stanova u tom razdoblju znatno smanjile; 1984. godine npr. u populaciji s visokom stručnom spremom bilo je 34% stanara, a u populaciji s najnižom izobrazbom 20%; 1991. godine (prije privatizacije), u obje je skupine bilo 22% stanara (MANDIČ, 1992., 7) (prema MANDIČ, 1994., 42).

3. STANOVANJE U POSTSOCIJALISTIČKOM KONTEKSTU

3.1. Hrvatska

Specifičnost hrvatskog stambenog fonda u postsocijalističkom razdoblju veliki je broj stanova za odmor, slabo razvijeno socijalno stanovanje i neuređeno i nesigurno tržište stanova za najam. U prosjeku 70,0% stanovništva u državama članicama EU-27 u 2018. stanovala je u vlastitom stambenom objektu. Raspon se kretao od 51,4% u Njemačkoj do 96,4% u Rumunjskoj. Hrvatska, kao i većina europskih postsocijalističkih zemalja, ima visoki udio privatnog vlasništva stanova – 90% (EUROSTAT, 2019). Upravo veliki broj neregistriranih stanova za najam, koji se mahom iznajmljuju bez ikakvog ugovora i bez zaštite najmoprimeca i je jedan od razloga visokog udjela stambenog prostora u vlasništvu pojedinaca. Privatno vlasništvo nad stambenim prostorom potiče se i državnim mjerama. Prosjek za 27 zemalja EU za stanovanje u raznim tipovima stambenih objekata je: 46,0% stanara u stanu, gotovo jedna petina (18,6%) u dvojnog objektu i više od jedne trećine (34,7%) u samostojećoj kući. Osim visokog udjela vlasništva, druga karakteristika hrvatskog stambenog fonda je najveći udio (71%) stanovnika koji stanuju u samostojećim kućama (EUROSTAT, 2019.). Zanimljivo je da je iza Hrvatske odmah Slovenija (66,2%), pa Rumunjska (65,2%) i Mađarska (64,6%).

Tranzicijske promjene od sloma socijalističkog uređenja od 1990-ih vidljive su u politici, ekonomiji i društvenoj strukturi. Na prostor i stanovanje, uz tranzicijske promjene veliki utjecaj imala su ratna razaranja i prisilne migracije 1990-ih. Uništeno je gotovo 160.000 stambenih jedinica, ali i 590 naselja (ČALDAROVIĆ, HOMADOVSKI, 2000.), a sve su pratile velike migracije stanovništva. Uništen je i znatan broj gospodarskih objekata. Uslijedio je spor gospodarski oporavak, ali i neadekvatna ulaganja u infrastrukturu prostora (kao preduvjet obnove i povratka) te ljudski kapital u uništenim dijelovima Hrvatske (SEFERAGIĆ, 2013., 285). Prvi organizirani program stambene izgradnje nakon rata, 1996. bio je Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata (BOSANAC, HOMADOVSKI, STOJAN, 2008.). Prisilne migracije bile su samo nastavak iseljavanja stanovništva iz ruralnih prostora što dovodi do još većeg manjka stanova u gradovima. Zbog novih tržišnih uvjeta postupno su se gasila i velika građevinska poduzeća pa izostaje izgradnja novih stambenih naselja. Grade se pojedinačne stambene zgrade, često na neadekvatnim parcelama, na područjima bez planske dokumentacije. Nije osmišljen program sličan Društveno usmjerenom stambenoj izgradnji (DUSI) kojim se u bivšem sustavu nastojalo osigurati dovoljan broj i kvaliteta stanova te reguliralo tržište (BOBOVEC I MLINAR, 2013., 142) pa su građani ostali prepušteni slobodnom stambenom tržištu.

To je prije svega vidljivo u privatizaciji stanovanja i promjeni stambenog statusa. Ostali stambeni statusi kao druge mogućnosti podmirivanja stambenih potreba nisu bile povoljne u kućevlasničkoj strukturi stambene opskrbe (BEŽOVAN, PANDŽIĆ, 2020.), odnosno nemaju mogućnost razvoja u tržišnim uvjetima. Međutim, upravo su u takvim uvjetima one i nasušno potrebne. Javno najamno stanovanje ili socijalno stanovanje primjeri su koji mogu doprinijeti omekšavanju postojećeg financijskog i tržišnog modela koji njeguje većinom kućevlasništvo

koje je u terminima postsocijalističkih zemalja nazvano i 'superkućevlasništvo' (LUX, SUNEGA, 2013.). „Promjenu u stambenom smislu učvrstila su jedinstvena obilježja socijalističkih sustava stanovanja, posebno uslijed visokog stupnja kućevlasništva i privatne izgradnje kuća“ (TSENKOVA, 2009., 2). Struktura stambenih statusa doživljava jezgrovitu promjenu zbog izbacivanja instituta društvenog vlasništva iz Ustava RH 1990., te otkupa i denacionalizacije društvenih stanova, što je naposljetku trebalo poboljšati djelotvornost stambene opskrbe u državi (BEŽOVAN, 1993.). Početkom 1990-ih socijalističko je društveno/državno vlasništvo nad stanom postalo privatno pravo stanara, koji su tako postali stvarni vlasnici svojih domova. Nositelji stanarskih prava postali su stvarni vlasnici svojih stambenih prostora po uistinu niskim cijenama (neovisno o tržišnim cijenama i veličini stanova) daleko ispod stvarne vrijednosti nekretnina (BEŽOVAN, 1993.; SPEVEC, KLEMPIĆ BOGADI, 2009.).

Prema popisu iz 2011. godine, 88,9% stanova u Hrvatskoj u privatnom su vlasništvu ili suvlasništvu. U usporedbi s podacima iz 2001. godine, postoji i vidljiv porast privatnog vlasništva od 6,0% (Tab. 1). Sljedeći stambeni status je srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem, sa svega 4,6% u 2011., i manje od 1,0% u 2001. Jedini status koji je moguće povezati s izvorno socijalističkim statusom državnih ili stanova u najmu je danas stanovanje temeljem ugovora o zaštićenom najmu, a koji postoji u vrlo malom postotku, primjerice 2011. ih je bilo svega 1,8% (Tab. 1), dok je 1991. bilo 24,9% takvih stanova (BEŽOVAN, 2008.). Prema najnovijim podacima iz popisa, može se istaknuti da su svi ostali statusi prisutni vrlo marginalno i gotovo zanemarivo, u usporedbi s privatnim vlasništvom ili kućevlasništvom. Relativno beznačajni udjel pokazuje i kategorija podstanara koja je 2011. iznosila svega 1% i bilježi pad u odnosu na 2001., čime se potvrđuje da je dio sive ekonomije (AKRAP, ČIPIN, 2008., 416), karakterizirano neformalnim dogovornim, a ne formalnim ugovornim aranžmanima (BEŽOVAN, 2008.), što se odražava na potpunu nezaštićenost ove stambene kategorije u Hrvatskoj. S ovim podacima, ali i ostalima, svakako treba biti danas oprezan i dodatno imati u vidu da smo u novom popisnom razdoblju koje bi trebalo pokazati desetljetne promjene u njima.

Tablica 1. Kućanstva prema osnovi korištenja stana u Hrvatskoj, 2001-2011. (u %)

Kućanstva prema osnovi korištenja stana u Hrvatskoj	2001	2011
Vlasništvo ili suvlasništvo	82.9	88.9
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem stana	0.85	4.6
Slobodno ugovorena najamnina	7.45	3.0
Zaštićena najamnina	2.8	1.8
Najam dijela stana (podstanar)	3.3	1.0
Ostale osnove		0.7

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011, Stanovi prema načinu korištenja, DZS, Statistička izvješća, Zagreb 2017. (prema SVIRČIĆ GOTOVAC, 2020.)

U toj masovnoj privatizaciji stanova nazvanoj ‘give-away’ privatizacijom ili privatizacijske podjele stambenog fonda, javni je tip stanovanja gotovo iščeznuo u kratkom vremenskom razdoblju u većini postsocijalističkih država, iako je bilo nekih iznimaka u Češkoj, Poljskoj i Rusiji. Posljedično, stope vlasništva značajno su porasle često premašujući 90% ukupnog stambenog fonda u mnogim postsocijalističkim zemljama“ (LUX, SUNEGA, 2013., 2014.). Do kraja 1993. prodano je oko 65% društvenih stanova (izuzeti su stanovi na okupiranim područjima, vojni stanovi, stanovi bivše federacije i nacionalizirani stanovi). Cilj - da se proda što više stanova uz cijenu od 10-15% tržišne cijene stana - je postignut. Ovako skromno postavljeni ciljevi procesu prodaje društvenih stanova imali su niz negativnih učinaka na ukupnu stambenu situaciju (BEŽOVAN, 1993.). Na preprodaju ovih stanova država nije zaračunavala porez (BEŽOVAN, 1994., 93).

Ti podaci potvrđuju fenomen privatizacije stanovanja ili *prava na kupnju (right-to-buy)* u postsocijalističkom kontekstu (HEGEDÜS I DR., 1996.; MANDIČ, CLAPHAM, 1996.; HEGEDÜS, TOSICS, 1998.; LUX, 2001.; LUX, SUNEGA, 2013.; BEŽOVAN, 2004.) ili rezidualni tip stambene politike (KEMENY, 1995.), intenzivan proces koji se odvija od 1990-ih. Također se može istaknuti da su procesom kupnje stanova tijekom 1990-ih i prodajom društvenih stanova Hrvati postali nacija u kojoj velika većina kućanstava živi u vlastitom stambenom prostoru (BEŽOVAN, 2004.). Za vrijeme tranzicije u Hrvatskoj, država je izgubila kontrolu nad stambenim sektorom, koji je tako dospio u ruke građana, približivši se neoliberalnom tipu stambenog sustava (ESPING-ANDERSEN, 2000.) određenog nereguliranim tržištem i smanjenom ulogom države. Sve tranzicijske promjene uzrokovane zakonima tržišne ekonomije i privatizacije znatno su utjecale na kućevlasništvo, transformirajući prijašnje društveno vlasništvo nad stanovima u

privatno vlasništvo po cijenama znatno ispod realnih (*'giveaway prices'*). No taj će proces dugoročno imati posljedice na sve postsocijalističke zemlje i njihove stambene politike pa tako i Hrvatsku jer su ostale zarobljene u *'privatizacijskoj zamci'* kao jednoj od prepreka uvođenju nove, održive stambene politike nakon 1990. (LUX, SUNEGA 2013., 312). Stambena privatizacija će tako uzrokovati brojne druge posljedice osim ekonomskih, posebno one društvene i one povezane s kvalitetom života i stanovanja, tj. njihovim standardom, ali i demografske također.

Te se promjene primjerice mogu vidjeti i na razini stambenog standarda, tj. stambenim indikatorima koji se donekle razlikuju od indikatora iz prijašnjeg razdoblja. U ranijoj se literaturi *stambeni standard* iskazuje prosječnom kvadraturom po korisniku stana iz čega se implicitno izvodi prosječna kvadratura po uobičajenoj nomenklaturi veličine stanova (garsonijera, jednosobni, jednoiposobni itd. do zaključno ne uvijek peterosobnog) (ČALDAROVIĆ I KRITOVAC, 1987., 75). No važno je naglasiti da isti autori ističu da apsolutna dominacija površinskog kriterija u određivanju stambenog standarda ne daje realnu sliku stanja niti može biti uspješan instrument planske politike (ČALDAROVIĆ I KRITOVAC, 1987., 75).

Može se uočiti da od 1990-ih stambeni indikatori, primjerice, broj soba i veličina stana, iako djelomice izmijenjeni, nisu značajnije utjecali na stambeni standard, ali su se ipak poboljšali. Kao što je spomenuto, u prijašnjem sustavu standard je bio neadekvatan te su stanovi većinom bili manji i neprikladni za ispunjavanje potreba stanovnika, što su autori iz socijalističkog razdoblja nazivali tzv. *substandardnom opremljenošću* ili minimumom stambenog standarda. U novonastalim okolnostima komercijalne i privatne izgradnje stanova bilo je, doduše, nekih poboljšanja, iako ne značajnih, a prvenstveno u smislu broja soba po stanu. Prema popisu iz 2011. indikator broja soba pokazuje određeni napredak i porast broja stanova od onih s dvije na one s tri sobe. Najveći broj privatnih kućanstava imao je tri sobe (34,4%), a zatim dvije (27,4%) (URL 2). I neka druga istraživanja⁷ (SVIRČIĆ GOTOVAC, 2015.) sugeriraju da u Hrvatskoj prevladavaju trosobni i dvosobni stanovi. Stoga se može istaknuti da se indikator broja soba unaprijedio u postsocijalističkom razdoblju, jer danas postoji veći udio stanova s tri i dvije sobe, u usporedbi s ranijom prevlasti jednosobnih i dvosobnih stanova. Indikator veličine stana također pokazuje napredak, uspoređen s ranijim razdobljem (Tab. 2). Prema posljednjem popisu iz 2011. vidljivo je povećanje prosječne površine stana od 1981. do 2011., koja je u 2011. iznosila otprilike 80,9 m² za Hrvatsku, a u gradovima 75,6 m². U usporedbi s 1981. povećala se za više od 10 m², što odgovara veličini jedne sobe, a što je izraženo poboljšanjem indikatora broja soba (Tab. 2). Međutim, ovo su podaci na nacionalnoj razini dok su u većim gradovima, posebno Zagrebu, oni nepovoljniji.

Zanimljivo je usporediti dobivene podatke s onima iz 1987. kad autorica Seferagić ističe da podaci za Jugoslaviju, Hrvatsku i Zagreb pokazuju da broj stanova raste u svakoj dekadi u kojoj se vrši popis. Isto tako raste prosječna površina stana i površina po stanovniku dok broj osoba na jedan stan opada (SEFERAGIĆ, 1987., 47). Možemo reći da se takav trend nastavio do danas.

⁷ Prema istraživanju iz 2014. provedenom na uzorku novih stambenih naselja izgrađenih u Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji u postsocijalističkom razdoblju, većina stanova bila je prosječne veličine od 41-60 m². Većina stanova u Gradu Zagrebu (37%) veličine je od 41-60 m² ili od 61-80 m² (30,9%) i uglavnom su trosobni (41,3%) i dvosobni (34,8%). Više u: SVIRČIĆ GOTOVAC (2015.).

TABLICA 2. Stanovi prema načinu korištenja, Popis stanovništva, kućanstava i stanova, Popisi 1981.-2011.

Hrvatska	1981	1991	2001	2011
Stanovi za stalno stanovanje	1.381.434	1.575.644	1.660.649	1.912.901
Stanovi za stalno stanovanje - gradska naselja	727.683	878.968	941.330	1.075.980
Prosječna površina nastanjenih stanova, m ²	63.2	71.1	74.4	80.9
Prosječna površina nastanjenih stanova, m ² – gradska naselja	62.0	67.6	71.1	75.6
Prosječna površina nastanjenog stana po osobi, m ² - gradska naselja	19.8	21.9	23.9	28.1
Prosječan broj osoba u nastanjenim stanovima – gradska naselja	3.2	3.2	3.4	2.7 (2.5 [*])

*U gradskim naseljima s više od 100,000 stanovnika

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011, DZS, Statistička izvješća, Zagreb 2017. (prema SVIRČIĆ GOTOVAC, 2020.)

Prosječna površina stambenih prostora u urbanim naseljima iznosila je 2011. godine 28,1 m² po osobi te se također povećala u odnosu na ranija razdoblja. To još uvijek nije usporedivo sa standardima i veličinom stanova u Zapadnim zemljama, no donekle je bolje u odnosu na ranija desetljeća. Za usporedbu, u Zapadnim zemljama prosjek je 36 m² po osobi, a u istočnim dijelovima kontinenta stambeni prostor jedva doseže 20 m² po stanaru. Taj je broj čak i niži u velikim gradovima (15 m² u Sofiji, 17 m² u Bukureštu i 18 m² Pragu) (STANILOV, 2007, 175–176). U Gradu Zagrebu slična je situacija, pa tako trećina stanovnika ima do 15 m² po stanaru (BEŽOVAN, 2008., 383). Može se istaknuti da su prosječne veličine stanova u glavnim gradovima i onim najvećima donekle smanjene uslijed veće potražnje za stanovima i više cijene tih stanova na tržištu nekretnina. Većina stanovništva stoga može priuštiti samo manje stambene jedinice. Prosječan broj stanara u stanovima u urbanim naseljima, koji iznosi 2,7 i koji je u opadanju, upućuje da Hrvatska pokazuje posljedice spomenutih dugogodišnjih nepovoljnih demografskih trendova. Sve nepovoljnija demografska situacija nakon desetljeća depopulacije i smanjenog prirodnog prirasta pokazuje se i u opadanju broja članova po obitelji⁸ te sve češćoj pojavi obitelji bez djece, kao i samačkih obitelji. Prema popisu iz 2011., bilo je 25,3% kućanstava s dva člana i nešto manje s jednim članom, 24,1%. Udio tročlanih

⁸ Ta se pojava može nazvati prema Akrapu i Čipinu (2006) *socijalni sterilitet* i odnosi se na osobe koje dragovoljno nemaju djece ili pak roditeljstvo i brak odgađaju za kasnije godine života, najčešće radi karijere. Socijalni sterilitet vrlo nepovoljno utječe na sveukupne demografske prilike u Hrvatskoj, naročito na razinu bioreprodukcije, jer determinira snižavanje fertiliteta/ nataliteta (TURK I DR. 2018., 81).

kućanstava iznosio je 18,7%, četveročlanih 17,3%, a peteročlanih 8,2% (URL 2) i smanjeni su u odnosu na jednočlana i dvočlana kućanstva.

Negativni demografski trendovi također upućuju na svojevrsnu stambenu centralizaciju, tj. naseljavanje većinom glavnog grada Zagreba ili samo najvećih i regionalnih centara, Splita i Rijeke, koji su smješteni na hrvatskoj obali i privlačniji su za život, pa imaju i donekle pozitivnije demografske trendove. Ostatak kontinentalne Hrvatske većinom trpi izrazito negativne demografske procese, posebno naglašene nakon ulaska u EU i lakšeg odlaska radne snage (tzv. liberalizacije tržišta) iz ruralnih i slabije razvijenih manjih gradova u razvijene zemlje članice (Njemačka, Austrija, Irska i dr.), što je dodatno pogodovalo senilizaciji pojedinih naselja te procesu demografskog starenja na razini cijele zemlje⁹. Za dublje analize, međutim, svakako se mora sačekati i novi popis stanovništva iz 2021. godine. Nesigurnost tržišta rada i povećana nezaposlenost koja se intenzivirala ulaskom u EU te postala otvorenija novim tipovima zanimanja, ali i omogućila tzv. prekarijat i fleksibilne radne uvjete (STANDING, 2009.; HARVEY, 2013.) također je dovela do nesigurnosti u području stanovanja. Nesigurnost rada dovodi do nemogućnosti otplate kredita i stanja zaduženosti, koji postaju sve češća situacija za velik broj građana. Tome je pridonijelo stanje otplate visokih rata stambenih kredita s povećanim kamatama posebno u slučaju švicarskih franaka i iskustvo je velikog broja građana u Hrvatskoj, koje se provlači i danas¹⁰ u vidu blokada računa građana.

Za uvjete stanovanja u Hrvatskoj ističe se kako širi društveni slojevi još uvijek ne mogu priuštiti dostojan stambeni standard i da je u tom području posebno važan nedostatak stanarskog prava na najam društvenih stanova (BEŽOVAN, 2004., 105). Stoga za određene skupine građana, kao što su zaposleni na određeno, većinom mlađi, zatim nezaposleni ili siromašniji građani i druge marginalne grupe, mogućnost stjecanja vlastitog stambenog prostora može biti onemogućena prvenstveno zbog procesa masovne privatizacije. Drugi stambeni statusi su zanemareni, posebno kategorija javnog stanovanja, koja je gotovo u cijelosti iščezla, iako je bila planirana početkom 2000-ih kao subvencionirano stanovanje za određene kategorije stanovnika, putem tzv. POS modela (*Programa društveno poticane stanogradnje*)¹¹. Dakle, svojevrsno rješavanje stambene politike kao temelja socijalnog mira i prividnog stambenog razvoja. Bez obzira na namjenu, neka su arhitektonska rješenja i međunarodno prepoznata kao inovativna i kvalitetna. Premda se POS-om nastojalo osigurati potreban broj stambenih jedinica u kraćem razdoblju na cijelom prostoru Hrvatske i osigurati kvalitetu urbanog stanovanja te sačuvati prostor od nekontrolirane i neplanske izgradnje (BOBOVEC I MLINAR, 2013., 143-144).

⁹ Tome u prilog govore i sljedeći podaci o prosječnoj dobi ukupne populacije Hrvatske koja iznosi 43,1 godinu (muškarci 41,3, žene 44,8), smještajući je među najstarije europske nacije (URL 3).

¹⁰ Prema udruzi Franak koja je i osnovana u zaštitu prava dužnika može se pratiti dugogodišnja borba za prava na odštetu i ukidanje ugovora u francima kao ništetnih. Upravo je u listopadu 2020. donesena i prva pravomoćna presuda o ništetnosti CHF ugovora (URL 6).

¹¹ POS program kreditiranja nudi kredite bez jamaca, uz prosječnu kamatu nižu od 3%, minimalne povezane troškove i maksimalno razdoblje otplate do 30 godina, ili 31, u slučaju da se odlučite uzeti jednogodišnje razdoblje počeka, te potiče kupnju stana za one koji po prvi put kupuju stan (URL 4). Izmjenama zakona u 2019. godini dodatno je omogućeno i rješavanje stambenog pitanja kupnjom stanova na slobodnom tržištu, a ne samo u subvencionirano izgrađenim stanovima za što se očekuje da će dodatno potaknuti i olakšati kupovinu stanova mlađim građanima.

Ovaj model nije bio dovoljno sustavan i do danas se pojavljivao samo povremeno, u nedovoljnoj mjeri odgovarajući na postojeću potražnju. Uključivao je subvencioniranu kupnju, ali ne i mogućnosti najma. Stoga se nije razlikovao od modela privatnog vlasništva, odnosno kupnje stanova. Međutim, subvencioniranje stanovanja od strane države od 2000-ih dodatno je osnažilo proces *financijalizacije stanovanja* (Aalbers, 2016.) koji je podržan prvenstveno kućevlasništvom, a zatim i državnim kreditiranjima, stambenim štednjama i subvencijama na kredite za subvencionirane stanove (posebno izdvojenim skupinama stanovništva kao što su mlade obitelji bez nekretnine). To je dovelo i do značajnog rasta velikog broja privatnih građevinskih tvrtki koje su gradile i više nego je bilo potražnje za stanovima. Preizgrađenost novogradnjom primjerice na zagrebačkom prostoru (SVIRČIĆ GOTOVAC, 2015.) događa se i na novim lokacijama, ali i unutar starijih i postojećih stambenih naselja (podsljemenska zona, Trešnjevka, Vrbič, Vrbani, Jarun, Jarušica-Lanište, Bundek i dr.). Uz prijeratni manjak stanova u četiri velika grada, a nastavkom doseljavanja stanovništva sa sela dolazi do ispreplitanja životnih stilova što se jasno prepoznaje i u ruralizaciji prostora. Ruralizacija grada vidljiva je u izgradnji stambenih i pratećih objekata u pojedinim gradskim četvrtima, odnosno u kulturi stanovanja. Najbolji primjer ruralizacije je Split (KLEMPIĆ BOGADI, PODGORELEC, 2014.), ali i pojedini dijelovi Zagreba (Kozari Bok, dijelovi Sesveta, dijelovi Trešnjevke itd.).

U razdoblju tranzicije posebno se ističe bliska povezanost države s privatnim sektorom, građevinskim tvrtkama i bankama, kako u Hrvatskoj tako i u drugim tranzicijskim zemljama (HEGEDÜS I DR., 2013.). „U takvom je okruženju teško utjecati na priuštivost stanovanja (engl. *affordable housing*) kao ključnu činjenicu koja dominira stambenom politikom u tranzicijskim zemljama“ (BEŽOVAN, PANDŽIĆ, 2020., 34) te se priuštivost u hrvatskom kontekstu ipak odnosi samo na opciju kupnje i na građane koji su kreditno sposobni, ali ne i na druge modele, primjerice javno najamnog stanovanja koji ostaje model zbrinjavanja za ugrožene skupine stanovnika, ali ne i širu populaciju¹²

Intenzivirana gradnja stanova od strane privatnih investitora i tvrtki te subvencionirana od strane države dosegla je svoj vrhunac kroz financijalizaciju stanovanja u tzv. nekretninskom balonu (PANDŽIĆ, 2016.; MUSTAĆ, 2019.) s nekontroliranim rastom cijena nekretnina. Globalna financijska kriza iz 2008. prelila se i na naše tržište. „Zbog rastućih troškova zaduživanja, gospodarska aktivnost u Republici Hrvatskoj počela se smanjivati polovicom 2008. godine. Trend pada je do kraja godine jačao, a početkom 2009. godine započelo je razdoblje velike recesije“ (MUSTAĆ, 2019., 81). Dolazi do nove krizne faze koju obilježava smanjeno ulaganje u tržište nekretninama i od strane države ali i privatnog sektora te pada cijena nekretnina, što će trajati do kraja 2015. To se stanje pokušava urediti s ulaskom Hrvatske u EU kroz proces usuglašavanja s europskim zakonodavstvom i procesom tzv. europeizacije, kada dolazi do snažnije integracije europskih načela u svim sferama javnih politika. No promjene se ponajviše odnose na građevinski sektor i lakšu fluktuaciju radne snage (tzv. liberalizacija tržišta). No ulazak je doveo i do smanjenja restrikcija za strance, državljanke EU-a, što je ponovo dovelo do povećanja potražnje za nekretninama i porasta cijena nekretnina jer su se na tržištu pojavili novi kupci. Kada se te okolnosti promatraju u stambenoj sferi, može se reći da u Hrvatskoj subvencionirani krediti za mlade stvaraju kratkoročni mjehur na tržištu

¹² Primjer POS naselja na istočnom perifernom dijelu Zagreba pod nazivom Novi Jelkovec rijetki je primjer modela javnog najamnog stanovanja u Zagrebu. Više u: BEŽOVAN, PANDŽIĆ (2020.).

i mogu se smatrati neučinkovitim zato što se povišenjem cijena nekretnina na tržištu anulira poticaj države (MUSTAĆ, 2019., 86).

3.2. Slovenija

Zakon o stanovanju je u listopadu 1991. godine uveo kompleksni sustav odredbi kojima je ukinuta institucija stana u društvenom vlasništvu te su postavljene nove forme. Uvedeno je više mehanizama, međutim, gotovo cjelokupnu društvenu pozornost privukla su dva: prodaja društvenih stanova stanarima i vraćanje vlasništva privatnim osobama kojima je oduzeta imovina. Prvi je mehanizam dobio naziv "*privatizacija*", a drugi "*denacionalizacija*". Takvo poimanje ukazuje na usko i pojednostavljeno shvaćanje pojma privatizacije u Sloveniji. Privatizacija stanova u društvenom vlasništvu temeljila se na pravu otkupa stana, koje je Zakon jamčio svim legalnim stanarima u društvenim stanovima, s iznimkom onih u nacionaliziranim stanovima. Ova je odluka kasnije kod implementacije potakla vrlo vruće političke teme. Zakon je odredio jedinstvene financijske uvjete otkupa, koji su bili povoljni za stanare. Naime, prodajna cijena stanova bila je znatno niža od one koju bi takav slobodan stan imao na tržištu. (MANDIČ, 1994., 43).

U odnosu na visinu i protok novca koji je pratio prijenos vlasništva, pojavljuju se subjekti koji su bili opredijeljeni kao nasljednici društvenog vlasništva: prvi su stanari koji su iskoristili popust; drugi subjekt predstavljaju institucije u ulozi prijašnjeg vlasništva (tj. poduzeća, općine i druge ustanove), dok je treći subjekt Stambeni fond Republike Slovenije. Posljednja dva navedena subjekta dijelila su utržak u omjeru 80:20. Drugi mehanizam pretvorbe društvenih stanova u privatno vlasništvo, vraćanje je imovine bivšim razvlaštenim osobama. Uz suglasnost obiju strana i uz djelomičnu kompenzaciju od države, stan se može prodati stanaru prema prije spomenutim uvjetima. Uzimajući u obzir postojeće zakonske norme, stan u društvenom vlasništvu postaje *stan u privatnom vlasništvu ili neprofitni najamni stan*.

Temeljna odgovornost za osiguravanje najamnih stanova prema novom zakonodavstvu nije povjerena poslodavatelju, odnosno, radnoj organizaciji, niti to ikome zabranjuje. Predviđena je pluralistička struktura sudionika i oblik najamnog stana. Zakon definira sljedeće vrste najamnog stana:

- profitni: stan kojeg vlasnik iznajmljuje poradi profita,
- službeni: stan kojeg poslodavac namjenjuje za iznajmljivanje poradi zadovoljavanja službenih potreba
- neprofitni: stan izgrađen, odnosno iznajmljen, prema 2. stavku članka 93. Zakona (u kontekstu neprofitnih stambenih organizacija, op. a.) - socijalni: namijenjen za iznajmljivanje socijalnom korisniku (MANDIČ, 1994., 45).

Kao sudionika socijalnog stanovanja zakon spominje općine, a kao sudionike neprofitnog stanovanja neprofitne stambene organizacije. U razvojnoj perspektivi do 2000. godine, profitni bi stanovi u cjelokupnom stambenom fondu stanova predstavljali 15%,

socijalni 4%, službeni 1%, profitni 5% i vlastiti stanovi 75% (MVOUP, 1991.) (prema MANDIČ, 1994., 45).

Osim na tržištu, nasljedstvom ili putem neprofitnih stambenih organizacija važan mehanizam dolaska do stana bilo je putem tzv. 'samogradnje' kuća. Ovisno o tome koliko su građevinski materijal i zemljište bili dostupni stanovnicima na razini neformalne ekonomije u brojnim zemljama i individualna 'samogradnja' je prosperirala. Na primjer, 1980. od ukupnog iznosa novoizgrađenih stambenih objekata 'samoizgradnja' je iznosila u Mađarskoj 37% (HEGEDUS I DR., 1996., 104), oko 25% u Poljskoj (MUZIOL-WECLAWOWICZ, 1996., 228) i oko 50% u Sloveniji (MANDIČ I STANOVNIK 1996., 152) (prema MANDIČ, 2010., 215). U socijalizmu je tako vlasništvo nad stanom kao izvor blagostanja napredovalo u određenoj mjeri dok su druge stambene mogućnosti kao privatna imovina bile dosta ograničene. Na taj se način povećavala i kvaliteta života ali i materijalni standard stanovnika (MANDIČ, 2010., 216). No postajao je i dio populacije koji nije imao koristi od procesa privatizacije stanovanja kao što su mladi, koji su postali žrtve manjih stambenih mogućnosti te time bili prisiljeni ostajati u roditeljskom domu (CIRMAN, 2007.; MANDIČ, 2008.). Tako se tijekom perioda tranzicije pojavljuju novi problemi i gubitak socijalne sigurnosti (nezaposlenosti, loše plaćenih poslova i niskih mirovina) koja postaje nedostatna te pati od zakašnjelih implementacija novih socijalnih aranžmana. Postoji stoga očita potreba i veliki potencijal u području stambenih politika koje bi bile zadovoljavajuće ne samo za stariju životnu dob nego i ranije u životu.

Najvažniji dokument je *Nacionalni stambeni program* iz 1995. koji je konačno prihvaćen u Nacionalnoj skupštini/Parlamentu 2000. Ima osnove u *Zakonu o stanovanju* iz 1991. koji determinira:

- realizaciju javnih interesa u planiranju stanogradnje,
- obnove stambenog fonda i naseljskih obrazaca, te
- pružanje poticaja u obnovi i održavanju stanovanja te stambenih naselja (prema PLOŠTAJNER, ČERNIČ MALI I SENDI, 2004., 23).

4. MORFOLOŠKA I FUNKCIONALNA OBILJEŽJA STAMBENIH NASELJA U HRVATSKOJ NAKON 1990-ih

4.1. Hrvatska

Postsocijalističko razdoblje karakterizira spor ekonomski oporavak i gradnja manjeg opsega, uglavnom u organizaciji privatnih građevinskih poduzetnika. Gradi se veći broj stambenih zgrada na građevinskim česticama obiteljskih kuća i to uglavnom prema postojećoj parcelizaciji koristeći se postojećom infrastrukturom te putevima i ulicama nedostatnog profila. Urbane promjene koje imaju svoj začetak u razdoblju 1990.-2000. godine (*cityzacija*, elitizacija, pogušćavanje izgradnje) se nakon 2000. pojačavaju. - sve više jača moć ekonomskih aktera (dionika) koji su u prethodnom razdoblju imali relativno slabu ulogu, dok s druge strane moć države kao jakog političkog aktera na svim područjima, pa tako i u prostornim pitanjima, slabi. Rijetko dolazi do planiranja i gradnje većih stambenih naselja s pratećim sadržajima (osnovna škola, trgovački centar, dječja ustanova) na neizgrađenim ili urbanistički prenamijenjenim područjima. S obzirom na vlasničku strukturu i mnogobrojne privatne vlasnike prostora, u praksi se uglavnom prvo izvodi gradnja na površinama planiranima za stambenu gradnju, a prateći sadržaji i javni prostori realiziraju se tek nakon što grad otkupi za to potrebne površine¹³. Naselja se, dakle, grade prema urbanističkim planovima koji nisu toliko detaljni i ne omogućavaju kontrolu izvedbe (Vrbani III, Oranice, Dubravica-Karažnik) (JUKIĆ; MLINAR; SMOKVINA, 2011., 43). Ovu etapu obilježava i planirana ili izvedena gradnja na prostorima s nekvalitetnim okruženjem u gospodarskim zonama (Sopnica-Jelkovec, Munja).

Može se reći kako je ovo razdoblje ključno za transformacije do kojih je došlo u prostoru gradova u Hrvatskoj, posebno Zagrebu, budući da se u njemu javljaju nove stambene forme koje u najvećoj mjeri nastaju neplanirano. Promjene se javljaju i na području zagrebačkih javnih prostora (glavnih zagrebačkih trgova - Cvjetnom i Kvaternikovom trgu) koji se u velikoj mjeri transformiraju, ali i u određenim stambenim naseljima u širem središtu grada (Trešnjevka, Trnje, Malešnica, Špansko) gdje dolazi do velikog pogušćavanja izgradnje (tzv. točkasta gradnja)¹⁴.

Zagrebačka stanogradnja se od 1. sv. rata do 2010. godine može izdvojiti u tri karakteristična perioda, određena različitim društveno-političkim odnosima i za njih vezanima postupcima stanogradnje:

¹³Iznimku čine jedino dva naselja koja se od početka planiraju detaljnim planovima uređenja, a to su naselja POS-a u Španskom i naselje Sopnica-Jelkovec (Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011., 43).

¹⁴Vidljiva je i sve intenzivnija izgradnja poslovnih nebodera u širem gradskom središtu (Hoto Business Tower, Zagreb Tower, Eurotower) te tzv. fenomen *cityzacije* dijelova grada, prije svega uz Radničku cestu i dio Zavrtnice, koji postaju novi zagrebački *city*, poslovno središte koje se (pre)izgrađuje skupim poslovnim i stambenim zgradama (neboderima).

1. Razdoblje između dva svjetska rata
2. Razdoblje od 2. sv. rata do Domovinskog rata
3. Razdoblje od Domovinskog rata do danas (2010.) (JUKIĆ I DR., 2011., 28).

Analizirajući standarde naselja i njihovu opremljenost unutar posljednja četiri desetljeća može se reći da se propisani standardi stambenih naselja GUP-ovima Grada Zagreba desetljećima smanjuju ili potpuno nestaju (Tab. 3.):

- sedamdesetih godina prošlog stoljeća standard za dječja igrališta u stambenom naselju bio je 0.5 m²/st., a za parkovne površine 2.0 m²/st. U GUP-u Grada Zagreba iz 1986. ti su standardi povećani, a danas se više ne nalaze u važećem GUP-u iz 2007. godine;
- u GUP-u iz 2003. godine bio je još važeći razmak između dviju građevina kao minimalan razmak od 12 m između dviju visokih zgrada na istoj građevnoj čestici no taj se standard više ne nalazi u važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji. Iz navedenog je očito da je standarde važno istražiti i vrednovati te ponovno ugraditi u buduće strateške planove grada i planove stambenih naselja (prema JUKIĆ I DR., 2011., 103).

TABLICA 3. Minimalne površine za prateće sadržaje stambenih naselja

PLAN	PARCELA DIJEČJE USTANOVE m ² /djetetu	PARCELA OSNOVNE ŠKOLA m ² /učeniku	DJEČJA IGRALIŠTA	POVRŠINE ZA SPORT m ² /stanovniku	PARKOVNE POVRŠINE m ² / stanovniku	STAMBENA POVRŠINA m ² /stanovniku
GUP GRADA ZAGREBA 1971.	30	50	0,45 m ² /stanovniku	3* 5**	5	20 (1971 - 85) 23-25 (1986 - 2000)
GUP GRADA ZAGREBA 1986.	15 - 30	30 - 50	4m ² /djetetu<6god. 1m ² /djetetu 7- 14 god.	3	3	25 ¹ 22 ² 20 ³
ZAGREB 2000+ NOVA URBANA STRATEGIJA - NEUSVOJENO	15 - 20	30 - 50	-	-	-	-
GUP GRADA ZAGREBA 2003.	15 - 40	30 - 50	-	-	-	-
GUP GRADA ZAGREBA 2007.	25 - 50	30 - 60	-	-	-	-

*za manje stambeno područje, **za veće stambeno područje ¹dovršena područja ²ostala područja ³nedovršena područja

Izvor: Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011.

Izradom GUP-ova Grada Zagreba iz 2003. i 2007. godine te njihovih izmjena i dopuna stalno se povećavao broj lokacija koje su se prema namjeni transformirale iz gospodarskih u stambenu, mješovitu i druge namjene. Ova vrsta preobrazbe gradskog tkiva Zagreba, iako je intenzivna, nije sustavno osmišljena niti iskorištava svoje potencijale. Transformacija napuštenih industrijskih pogona odvija se nasumično, bez strategije, pa često nova stambena područja ostaju neuključena u gradsko tkivo i ne pridonose razvoju urbaniteta grada (prema JUKIĆ I DR., 2011., 75).

U suvremenoj gradogradnji Zagreba, od početka devedesetih do danas, najbrojnija je gradnja pojedinačnih stambenih zgrada u izgrađenim dijelovima građevinskog područja. Tako se gradnja na privatnom zemljištu velikog broja vlasnika i građevinskih poduzetnika te nesređenih imovinskopravnih odnosa, provodi nažalost bez aktivnijeg sudjelovanja grada i bez pravnog postupka «urbane komasacije» tako da privatni investitori, poduzetnici i špekulanti izgrađuju parcijalno samo ono što im donosi najveći profit (stambene zgrade), ali najčešće u početnim etapama, a ne i prateće sadržaje i opremu naselja (Vrbani III, Dubravica-Karažnik, Ris, Lanište, Pavlinski put...) (Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011.)

Također, mogu se uočiti i primjeri gradnje stambenih sklopova koji se realiziraju istodobnom izgradnjom svih zgrada. Ipak, najznačajniji su oblik zagrebačke gradogradnje planski osmišljena stambena naselja koja se grade na dva različita načina. *Prvu skupinu naselja* obilježava izgradnja stambenih zgrada s minimalnim brojem prometnica u prvoj etapi realizacije, dok se svi potrebni prateći sadržaji grade kasnije. Primjeri su naselja „Vrbani III.” ili „Selska - Baštijanova”. *Drugu skupinu naselja* obilježava cjelovita i istodobna izgradnja novog područja u gradu, namijenjenog stanovanju sa svim potrebnim pratećim sadržajima. U ovu se grupu mogu ubrojiti naselja „Špansko-Oranice” i „Sopnica-Jelkovec” (ŠMIT I DR., 2011., 407-408).

Specifičnost je naselja Špansko-Oranice - u odnosu na naselje Vrbani III. - razlika u modelu gradnje naselja. Vrbani III. nastali su tržišnim modelom izgradnje, dok je Špansko-Oranice izgrađeno socijalnim programom gradnje naselja. Tržišno usmjereni model rezultirao je izgradnjom ponajprije stambenih zgrada u početnoj etapi, dok se tek kasnije planira izgradnja svih potrebnih pratećih i javnih sadržaja. Naselje Špansko-Oranice primjer je cjelovito izgrađenog naselja prema programu poticane stanogradnje. U tom su naselju istodobno izgrađene sve stambene zgrade, ali i svi prateći i javni sadržaji nužni za njegovo potpuno funkcioniranje (ŠMIT I DR., 2011., 413).

4.2. Modeli organiziranja, financiranja ili poticanja stambene izgradnje u Hrvatskoj

Manje ili više uspješni izmjenjivali su se pojedini modeli organiziranja, financiranja ili poticanja stambene izgradnje. Neki od njih su bili na državnoj razini, a neki na lokalnoj tj. gradskoj (Jukić i dr., 2011).

Modeli su sljedeći:

- a) *Program zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata.* U prvim godinama poslije Domovinskog rata, ekonomski iscrpljena država koncentrira se na obnovu razorenog i oštećenog stambenog fonda te gradnju stanova za stradalnike rata. Godine 1997. formira se državni Program stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata koji

se temelji na Smjernicama za projektiranje stambene gradnje za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata.

- b) *Model štednje u stambenim štedionicama.* Godine 1998. usvojen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Država daje poticaj od 750 kn godišnje na maksimalni godišnji iznos štednje od 5.000 kn.
- c) *Program društveno poticane stanogradnje (POS).* Program POS-a pokrenut je s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih uz garantiranu kvalitetu i završavanje radova u roku. Godine 2000. na državnoj razini pokreće se Program društveno poticane stanogradnje. Program se počinje provoditi potkraj 2001. godine, kada je usvojen Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09), a prema Pravilniku o minimalnim tehničkim uvjetima za projektiranje i gradnju stanova iz programa POS-a. Osnovni cilj projekta je bio usmjeren na pristupačnost stana po financijski prihvatljivim uvjetima. Na osnovi utvrđenih stambenih potreba na nekom području, jedinice lokalne samouprave osiguravaju zemljište za gradnju i snose troškove opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturom uz financijsko pokriće troškova vezanih za gradnju u visini 25% etalonske cijene građenja po m². Temeljem Zakona o društveno poticanoj gradnji, nositelj investitorskih poslova vezanih uz gradnju i posredovanje u prometu nekretnina jest Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama poticane stanogradnje (APN). Lokacije POS-a u Zagrebu su, za cjelovita stambena naselja, Špansko-Oranice i Sopnica-Jelkovec (inicijalno lokacija POS-a koju je preuzeo Zagrebački holding i koja je postala naselje zagrebačkog modela stanogradnje), a za pojedinačne ili manji broj zgrada Oporovečka, Vukomerec, Vrbani, Sopnica jug i Duboki jarak. Pravo kupnje imaju svi kreditno sposobni kandidati, isključivo s utvrđene konačne liste reda prvenstva JLS-a. Izmjena Zakona (NN 82/04) predviđa mogućnost da se javnim sredstvima potiče gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor u propisanom standardu.
- d) *Ukidanje poreza na prvi stan.* Godine 2003. uvedena je porezna olakšica neplaćanja poreza na promet nekretnina od 5% za osobe koje kupuju prvi stan u vlasništvu za potrebe stanovanja.
- e) *Zakon o poticanju prodaje stanova.* Zbog gospodarske krize i velikog broja stanova na tržištu (oko 2008. godine) kupnja stanova izrazito se smanjila. Ovim se zakonom pokušavala pokrenuti prodaja novosagrađenih stanova kako bi se pokrenulo stambeno tržište i krenulo u nove investicije.
- f) *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita.* Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita stupio je na snagu 24. ožujka 2011. godine. Ovim Zakonom omogućava se subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana radi rješavanja svojeg stambenog pitanja sa prebivalištem na području Republike Hrvatske, a koji pritom ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje poslovna banka.
- g) *Zagrebački model stanogradnje.* Pojedine lokalne zajednice pokreću svoje projekte na razini grada. Za tzv. zagrebački model gradnje stanova za mlade obitelji, gradska uprava osigurava povoljnije uvjete kreditiranja i kontrolira standard i jediničnu cijenu

stanova. Lokacije zagrebačkog modela stanogradnje su: Sopnica-Jelkovec, Podbrežje, Munja, Borovje-Savica, Borovje-Tigrovi, Sopnica-jug i Blato. U naselju Blato planiran je model subvencionirane gradnje obiteljskih kuća. Grad pronalazi zemljište, organizira izradu projekata obiteljskih kuća, a građani po cijenama znatno nižim od tržišnih otkupljuju parcele i počinju gradnju vlastite kuće. Pozitivno je što se ovim modelom stanogradnje planiraju cjelovita naselja. Za sva naselja provedeni su arhitektonsko-urbanistički natječaji, što je iskorak prema kvalitetnijim stambenim naseljima. Međutim, kako je Zagreb lošom strategijom gospodarenja prostorom izgubio najkvalitetnije prostore u gradu na račun velikih trgovačkih centara, model zagrebačke stanogradnje najčešće se razvija na neadekvatnim i supstandardnim lokacijama (Munja u industrijskoj zoni Žitnjak, te Sopnica-Jelkovec na mjestu bivše svinjogojske farme u Sesvetama...).

Iz svega navedenoga ukazuje se stoga na potrebu za izgradnjom cjelovitih stambenih naselja u kojima je od početka nastanjivanja osigurana potpuna funkcionalnost. Danas se pri izgradnji svih stambenih zgrada ili prometnica u naseljima ishode građevinske i uporabne dozvole kojima se kontrolira upravo funkcionalnost svih dijelova novoizgrađenih građevina. Slijedom principa kojim se želi potvrditi ispravnost za sigurno korištenje, mogao bi se zamisliti model u kojem je prije nastanjivanja naselja potrebno ishoditi uporabnu dozvolu kao potvrdu potpune funkcionalnosti naselja za svakodnevno korištenje. Na takav bi se način spriječile negativne posljedice izgradnje naselja u kojima se stanuje iako u njima još nisu izgrađeni svi pripadajući funkcionalni dijelovi poput škola, vrtića i parkova (ŠMIT I DR., 2011., 413).

Zagrebačka je stanogradnja dočekala 21. stoljeće bez jasnog opredjeljenja, strategije ili modela. Problem stanogradnje rješava se parcijalno, što pogoduje malim investitorima. Kako se problem stanovanja ne rješava sustavno, to najčešće rezultira stambenom gradnjom minimalnih tehničkih standarda i visokom cijenom. Usto je često prisutan i nedostatak javnih prostora i pratećih javnih i društvenih sadržaja naselja. Međutim, kako ni Hrvatska ni Slovenija još nisu usvojile nacionalnu strategiju za obnovu velikih stambenih naselja ili smjernice za poboljšanje kvalitete stanovanja i neposredne životne okoline (susjedstva) cilj je daljnjim istraživanjem ove problematike definirati smjernice i preporuke za obnovu stambenih naselja iz socijalističkog perioda koje mogu biti korisne i u Sloveniji i Hrvatskoj.

Literatura

AALBERS, M. B. (2016): *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, London: Routledge, pp. 168.

AKRAP, A., ČIPIN, I. (2006): Socijalni sterilitet u Hrvatskoj – zašto smo neoženjeni i neudane? Zagreb: Ministarstvo obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti, pp. 170.

AKRAP, A., ČIPIN, I. (2008): Stambeni problemi, produženi život s roditeljima i odgoda ulaska u brak u Hrvatskoj, *Revija za socijalnu politiku*, god. 15, br. 3, 415-434.

AKRAP, A. (2015): Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. Panel diskusija – Demografski slom Hrvatske: Hrvatska do 2051. *Bogoslovska smotra*, 85, 3, 855–881.

BEŽOVAN, G. (1987): Stambena politika u poslijeratnom razvoju. In: *Stambena politika i stambene potrebe*. Biblioteka Iskustva; Radničke novine, Zagreb, 81-90.

BEŽOVAN, G. (1987). *Stanovanje i stambena kriza*, Zagreb.

BEŽOVAN, G. (1993): Privatizacija stanovanja – djelotvornija stambena opskrba, *Društvena istraživanja*, 3 (2), 107-125.

BEŽOVAN, G. (1994). Prilog preispitivanju potencijala za razvoj socijalnog stanovanja u Hrvatskoj. *Društvena istraživanja*, 9, God. 3, Br. 1, 89-103.

BEŽOVAN, G. (2003). *Stambena prava u RH i problem njihova ostvarenja*, Zagreb: Studijski centar socijalnog rada Pravnog fakulteta, Sveučilište u Zagrebu.

BEŽOVAN, G. (2004): Housing Statistics - Standard of Living in Croatia. *Revija za socijalnu politiku*, 11(2), 267-279, DOI: 10.3935/rsp.v11i2.63

BEŽOVAN, G. (2008): Housing and Housing Policy. In: V. Puljiz (ed.). *Housing Policy in Croatia*. Zagreb: University in Zagreb, Faculty of Law, 337-390.

BEŽOVAN, G., MATANČEVIĆ, J, BATURINA, D. (2016): Socijalne inovacije kao doprinos jačanju socijalne kohezije i ublažavanju socijalne krize u europskim urbanim socijalnim programima, *Revija za socijalnu politiku*, god. 23, br. 1, 61-80, DOI: 10.3935/rsp.v23i1.1279

BEŽOVAN, G., PANDŽIĆ, J. (2020): Kvaliteta stanovanja u programu javnog najamnog stanovanja: primjer Novog Jelkovca, *Sociologija i prostor*, 58, 216 (1), 33-57, DOI: [10.5673/sip.58.1.2](https://doi.org/10.5673/sip.58.1.2)

BUDISAVLJEVIĆ, B. (1981). Stambena politika. *Čovjek i prostor*, br. 344, 16-17.

BOBOVEC, B., MLINAR, I. (2013). Društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj. *Znanstveni prilozi*, 1(45): 141-147

BOSANAC, B., HOMADOVSKI, A., STOJAN, A. (2008). Program stambenog zbrinjavanja stradalnika domovinskog rata. *Građevinar*, 50,3, 131-138.

CIRMAN, A. (2007). Intergenerational transfers as a response to changes in the housing market. Paper at the ENHR research conference, Rotterdam.

ČALDAROVIĆ, O. I KRITOVAC, F. (1987). Stambene potrebe i njihovo zadovoljavanje. U: *Stambena politika i stambene potrebe*. Biblioteka Iskustva; Zagreb: Radničke novine, 63-80.

ČALDAROVIĆ, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Sociološko društvo Hrvatske, Zagreb.

ČALDAROVIĆ, O. (1975). Neki pokazatelji prostorne socijalne diferencijacije i socijalne segregacije stanovništva Zagreba 1971., *Revija za sociologiju*, 5, 4, 58-66.

ČALDAROVIĆ, O., HOMADOVSKI, A. (2000). Stanovi za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata. *Prostor*, 8, 1/19, 79-96

ENYEDI, G. (1996): Urbanization under Socialism. In: G. Andrusz, M. Harloe and I. Szelenyi (Eds.). *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford, UK: Blackwell Publishers, 100–118, DOI: 10.1002/9780470712733.ch4.

ESPING-ANDERSEN, G. (2000): *Social Foundations of Post-industrial Economies*. Oxford-New York: University Press.

EUROSTAT (2019): Statistički podaci o stanovanju, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/hr#Vrsta_stambenog_objekta

GAŠPAROVIĆ, S., BOŽIĆ, N. (2005): Odnos stanara prema životu u visokim stambenim zgradama na primjeru Zagreba, *Prostor*, 13, 1[29], 93-105.

GROSSMANN, K., KABISCH, N., KABISCH, S. (2017): Understanding the social development of a post-socialist large housing estate: the case of Leipzig-Grünau in Eastern Germany in long-term perspective. *European Urban and Regional Studies*, 24 (2), 142–161, DOI: org/10.1177/0969776415606492

HAMILTON, F., DIMITROVSKA-ANDREWS, K., PICHLER-MILANOVIĆ, N. (Eds.). (2005): *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe. Towards Globalization*. Tokyo-New York-Paris: United Nations University (UNU) Press.

HARVEY, D. (2013): *Kratka povijest neoliberalizma*. Zagreb: VBZ, pp. 226.

HEGEDÜS, J., TOSICS, I., MAYO, S. (1996): Transition of the housing sector in the East Central European countries. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 8 (2), 101-136, DOI: 10.1111/j.1467-940X.1996.tb00113.x

- HEGEDÜS, J., TOSICS, I. (1998): Towards New Models of Housing System Social Change and Urban Restructuring in Central Europe. In: Gy. Enyedi (Ed.). *Social Changes and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademia Kiado, 137-168.
- HEGEDÜS, J., LUX, M., TELLER, N. (2013): *Social Housing in Transition Countries*, New York, London: Routledge.
- HORVAT, B. (1984). *Jugoslavenska privreda 1965-1983. Prognoze i kritike*. Zagreb: Cankarjeva založba Ljubljana.
- JELINIĆ, G. (1994). *Kako riješiti stambenu krizu*. Zagreb: AGM.
- JELINIĆ, G. (2012). *50 godina graditeljstva i stanogradnje: stambene zablude i privilegiji*. Zagreb: Studio Hrg.
- JUKIĆ, T., MLINAR, I., SMOKVINA, M. (2011): *Zagreb - Stanovanje u gradu i stambena naselja*, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada.
- KÄHRIK, A., TAMMARU, T. (2010): Soviet prefabricated panel housing estates: areas of continued social mix or decline? Case Tallinn. *Housing Studies*, 25 (2), 201–219, DOI: <https://doi.org/10.1080/02673030903561818>
- KEMENY, J. (1995): Theories of Power in the Three Worlds of Welfare Capitalism. *Journal of European Social Policy*, 5 (2), 87-96, DOI: 10.1177/095892879500500201
- KLEMPIĆ BOGADI, S. (2004). Razvoj stambenih naselja splita nakon drugoga svjetskog rata. *Hrvatski geografski glasnik*, 66, 2, 95-120.
- KLEMPIĆ BOGADI, S., PODGORELEC, S. (2009): Ostarjeti u gradu – primjer Zagreba, *Sociologija i prostor*, 47, 185 (3), 241–262.
- KLEMPIĆ BOGADI, S., PODGORELEC, S. (2014). Split – na dodiru urbanoga i ruralnoga, *Dalmacija u prostoru i vremenu – što Dalmacija jest, a što nije?* (ur. L. Mirošević i V. Graovac Matassi). Zadar: Sveučilište u Zadru, 191-199..
- LAY, V., LONČAR, N., SEFERAGIĆ, D. (1983): *Upotrebna vrijednost naselja kolektivne stambene izgradnje*, Zagreb: UZGZ.
- LAY, V. (1986): Kvaliteta svakidašnjeg života društvenih grupa. *Revija za sociologiju*, 1-4.
- LUX, M. (2001): Social Housing in Czech Republic, Poland and Slovakia. *European Journal of Housing Policy*, 1(2), 189-210, DOI: 10.1080/14616710110083425
- LUX, M., SUNEGA, P. (2013): New Social Social Strategies in Post-Socialist States. Effectiveness, Efficiency and Sustainability. In: J. Hegedus, M. Lux and N. Teller (Eds.). *Social Housing in Transition Countries*. New York, London: Routledge, 307-331.

LUX, M., SUNEGA, P. (2014): Public Housing in the Post-Socialist States of Central and Eastern Europe: Decline and an Open Future. *Housing Studies*, 29 (4), 501-519, DOI: 10.1080/02673037.2013.875986

MANDIČ, S. (1990): Housing provision in Yugoslavia: Changing Roles of the State, Market and Informal Sectors. In: W. van Vliet and J. van Weesep (Eds.). *Government and Housing: Developments in Seven Countries*. Newbury Park, London, New Delhi: Sage Publications, 259-273.

MANDIČ, S. (1994). Socijalno stanovanje u Sloveniji: institucija na marginama tranzicijskih procesa. *Društvena istraživanja*. Zagreb, 9, God. 3, Br. 1, 35-53.

MANDIČ, S., CLAPHAM, D. (1996): The Meaning of Home Ownership in the Transition from Socialism: The Example of Slovenia. *Urban Studies*, 33 (1), 83-97, DOI: 10.1080/00420989650012130

MANDIČ, S., & STANOVNIK, S. (1996). Slovenia: Fast privatization of the stock, slow reform of housing policy. In R. Struyk (Ed.). *Economic restructuring of the former Soviet Bloc: The case of housing* (pp. 139–174). Aldershot: Avebury.

MANDIČ, S. (2008). Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. *Housing Studies*, 23 (4), 615–637.

MANDIČ, S. (2010): The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 213–226, DOI: 10.1007/s10901-010-9186-5

MRČELA, V. (1981). Neki aspekti odnosa ponuda i potražnje u stanogradnji Jugoslavije od 1945. do danas. *Čovjek i prostor*, 11/1981 (344).

MUSTAĆ, J. (2019): Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, *Oeconomica Jadertina*, 1 (9), 78-88.

MUZIOL-WECLAWOWICZ, A. (1996). Polish housing in transition, 1990–1994. In R. Struyk (Ed.), *Economic restructuring of the former Soviet Bloc: The case of housing* (pp. 219–254). Avebury: Aldershot.

NEJAŠMIĆ, I. (1988). Migracijski saldo stanovništva seoskih naselja SR Hrvatske 1961–1981. *Migracijske i etničke teme*, 4,3, 311-330.

NEJAŠMIĆ, I. (1992). Osnovne značajke unutarnje migracije stanovništva Hrvatske 1880–1981., *Migracijske i etničke teme*, 8, 2, 141-166

NEJAŠMIĆ, I., TOSKIĆ, A. (2016): Ostarjelost stanovništva seoskih naselja Republike Hrvatske, *Migracijske i etničke teme*, 32, 2, 191-219. DOI: 10.11567/met.32.2.2

PANDŽIĆ, J. (2016): Proturječnosti stambenih politika u razvijenim državama EU-a, *Sociologija i prostor*, 206 (3), 219-246, DOI: 10.5673/sip.54.3.2

PLOŠTAJNER, Z., ČERNIČ MALI, B. AND SENDI, R. (2004). *Large Housing Estates in Slovenia. Policies and practices*. RESTATE report 3g, Utrecht: Faculty of Geosciences.

ROGIĆ, I. (1990): *Stanovati i biti. Rasprave iz sociologije stanovanja*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.

SEFERAGIĆ, D. (1985). *Problemi kvalitete života u novim stambenim naseljima*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja Sveučilišta u Zagrebu.

SEFERAGIĆ, D. (1987): Standard stanovanja i kvaliteta života. In: *Stambena politika i stambene potrebe*. Biblioteka Iskustva; Zagreb: Radničke novine, 41-61.

SEFERAGIĆ, D. (1988). *Kvaliteta života i nova stambena naselja*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske. HSD

SEFERAGIĆ, D. (1993A). Kvaliteta stanovanja u republikama bivše Jugoslavije. *Revija za sociologiju*, 23, 3-4, 193-227.

SEFERAGIĆ, D. (1993B). Kvaliteta svakodnevnog življenja u prostoru. *Prostor*, 1, 2-4, 223-234.

SEFERAGIĆ, D. (2013). Razvoj sociologije grada i prostora u Hrvatskoj. *Sociologija i prostor*, 51, 196 (2), 281-290.

SPEVEC, D., KLEMPIĆ BOGADI, S. (2009): Croatian Cities under Transformation: New Tendencies in Housing and Segregation, *Royal Dutch Geographical Society KNAG*, Blackwell Publishing, Vol. 100, No. 4, 454–468, DOI: 10.1111/j.1467-9663.2009.00552.x

STANILOV, K. (Ed.) (2007). *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Amsterdam: Springer.

STEPHENS, M., LUX, M., SUNEGA, P. (2015): Post-socialist housing systems in Europe: Housing welfare regimes by default? *Housing Studies*, 30 (8), 1210-1234, DOI: 10.1080/02673037.2015.1013090

STANDING, G. (2009): *Work After Globalization: Building Occupational Citizenship*, Northampton: Edward Elgar Publishing.

SVIRČIĆ GOTOVAC, A. (2015): *The Quality of Living in New Housing Estates in the Settlement Network of Zagreb*. In: A. Svirčić Gotovac and J. Zlatar (Eds.). *The Quality of Living in New Housing Estates in the Settlement Network of Zagreb*. Zagreb: Institute for Social Research, 13-42.

SVIRČIĆ GOTOVAC, A. (2020). Učinci procesa privatizacije stanovanja u postsocijalističkoj Hrvatskoj. *Geoadria*, 25 (2), 151-176. <https://doi.org/10.15291/geoadria.3083>

SZELENYI, I. (1983): *Urban inequalities under state socialism*. New York: Oxford University Press.

ŠMIT, K., DUIĆ, V. I KRAJNIK, D. (2011). Utjecaj etapne gradnje na funkcionalnost stambenih naselja Špansko-Oranice i Vrbani III. u Zagrebu, *Prostor*, 19, 2 (42), 405-415.

TSENKOVA, S. (2009): *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe. Lost in Transition*. Physica-Verlag Heidelberg: A Springer Company.

TURK, I., ŠIMUNIĆ, N., ŽIVIĆ, D. (2018): Demografska kriza u Hrvatskoj: zrcalo društvene, ekonomske i vrijednosne krize, In: D. Živić, M. and P. Macut. Žanić (Eds.). *Hrvatsko društvo: 25 godina nakon Vukovara 91*. Zagreb - Vukovar: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Ogranak Matice hrvatske u Vukovaru, 73-93.

URL 1 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU (1991): Popis stanovništva, kućanstava i stanova. Zagreb: DZS.

URL 2, POPIS STANOVNIŠTVA, KUĆANSTAVA I STANOVA 2011 (2017): Statistička izvješća, Zagreb. https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf, 15.02.2020.

URL 3, PROCJENE STANOVNIŠTVA REPUBLIKE HRVATSKE U 2017 (2018): https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/07-01-03_01_2018.htm, 20.02.2020.

URL 4, AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA. Izgradnja i prodaja stanova – POS, <http://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/izgradeni-stanovi>, 05.03.2020.

URL 5, Informativni članci o Europskoj uniji. Kohezijski fond. <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/hr/sheet/96/el-fondo-de-cohesion>, 15.10.2020.

URL 6, Udruga Franak. <https://udrugafanak.hr/%f0%9f%94%b4-na-zupanijskom-sudu-u-varazdinu-pravomocna-presuda-%f0%9f%94%b4-ugovor-u-svicarskim-francima-je-neposten-i-nistetan/>.

VEZILIĆ STRMO, N.; DELIĆ, A.; KINCL, B. (2013). Uzroci problema postojećeg stambenog fonda u Hrvatskoj. *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 2 (46): 340-349.

VUJOVIĆ, S. (1979). Stambena kriza i ljudske potrebe. *Sociologija*, br. 4.

VUJOVIĆ, S. (1987). *Društvene nejednakosti*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.

WERTHEIMER-BALETIĆ, A. (1999): *Stanovništvo i razvoj*, Nakladna kuća „Mate“, Biblioteka Gospodarska misao, Zagreb, pp. 655.