
Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa

GOJKO BEŽOVAN*

Studijski centar socijalnog rada
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu
Zagreb, Hrvatska

Pregledni znanstveni članak

UDK: 365.4

Primljeno: studeni 2004.

U ovom se radu analizira dosegnuti standard stanovanja u gradu Zagrebu temeljem analize statističkih podataka i istraživanja kvalitativne prirode. Standard se stanovanja definira kao fizičke pokazatelje stambenog fonda povezane sa stambenim statusima i demografskim obilježjima stanara.

U tekstu se ukazuje na tradiciju istraživanja standarda stanovanja u razvijenim zemljama te na međunarodna komparativna istraživanja koja se češće bave ovom temom.

Tradicija relevantnih stambenih istraživanja, pa time i standarda stanovanja, u Hrvatskoj datira od početka 1970-ih godina. Ova su istraživanja evidentirala stambenu krizu, pa time i standard stanovanja, kao jedan od ključnih problema razvoja naših gradova.

Standard stanovanja u Zagrebu procjenjuje se temeljem statističkih podataka o namjeni stambenog fonda, stambenim statusima s različitim demografskim obilježjima kućanstva. U Zagrebu postoji nedostatak najamnih stanova. Pod utjecajem rata i gospodarske krize u Zagrebu standard stanovanja je rastao skromno i predstavlja ograničenje njegovom socijalnom i gospodarskom razvoju. Stanovi su u prosjeku mali po površini i po sobnosti. Prenaseljenost stambenog fonda ostaje i dalje jednim od ključnih problema. Postoji razlika standarda stanovanja po pojedinim gradskim četvrtima što govori o novim trendovima segregacije.

Ključne riječi: stanovanje, stambena politika, standard stanovanja, stambeni indikatori, Zagreb.

UVOD

Standard stanovanja klasična je tema u stambenim istraživanjima. Rukovodeći se načelom da stambeni problemi diktiraju mjere stambene politike, a time i teme

stambenih istraživanja, u razvijenim zemljama danas su rijetka istraživanja ovog tipa. Naime, razvijene su zemlje već od ranije podmirile goruće stambene probleme i uglavnom ne računaju s kvantitativnim manjkom stambenog fonda.

* Gojko Bežovan, Pravni fakultet, Nazorova 51, 10 000 Zagreb, Hrvatska, ceraneo@zg.htnet.hr
Gojko Bežovan, Faculty of Law, Nazorova 51, 10 000 Zagreb, Croatia, ceraneo@zg.htnet.hr

Standard stanovanja definiramo kao fizičke pokazatelje stambenog fonda, površinu, sobnost, starost, komunalnu opremljenost te stambene statuse i vlasništvo u odnosu na demografske pokazatelje.

Kvalitativni manjak stambenog fonda tematizira se u okviru istraživanja povezanih s kvalitetom življenja kojima su podloga ankete o procjeni stambenih potreba i druga empirijska istraživanja.

STANDARD STANOVANJA I SUVREMENA STAMBENA ISTRAŽIVANJA

Istraživanja ovog tipa u razvijenim su zemljama prevladavala poslije Drugog svjetskog rata (De Lauwe, 1975.). Tematizirana su i razdoblja kojim se napravljeni veliki koraci u pogledu čišćenja slamova i moderne urbanizacije (Melling, 1980.). U povijesnim stambenim komparativnim studijama redovito se analizira standard stanovanja kao važna komponenta životnog standarda (Wynn, 1984.).

Međunarodna komparativna istraživanja bave se i standardom stanovanja te s tim povezanim problemima stambenih politika (Hedman, 1994., Koes, et al; 1988.). Standard stanovanja analizira se u odnosu na strukturu stambenih statusa, fizičke pokazatelje u odnosu na nastanjenost stambenog fonda, stambene troškove, cijenu stanova, novosagrađene stanove, stambene subvencije i druge *policy* instrumente.

Klasičan primjer ovakvog istraživanja za pojedinu zemlju potkrijepljenog širim pokazateljima socijalnog i gospodarskog razvoja, u ovom slučaju Nizozemske, može se naći u radu H. Priemusa (1990.).

U «Programu stambenih indikatora» Svjetske banke od šest modula koji su bili osnovom grupiranja 25 relevantnih stambenih indikatora modul stambene kvalitete iskazuje standard stanovanja (Bežovan, 2000.).

Novija istraživanja standard stanovanja stavljaju u sklop širih prostornih čimbenika koja utječu na kvalitetu života u pojedinim naseljima. Susjedstvo definirano u fizičkim i socijalnim pokazateljima okvirom je analize stambenih programa kolektivnog stanovanja građenih poslije Drugog svjetskog rata (Holt-Jensen, et al; 2004.). Rezultati su ovakvih istraživanja često podlogom novih stambenih projekata u kojima se ruše postojeći blokovi i naselja kolektivnog stanovanja te se zamjenjuju novim urbanim sadržajima.

Istraživanja stambenih politika u tranzicijskim zemljama nezaobilazno se bave i temom standarda stanovanja (Lowe, Tsenkova, 2003.). Kvantitativni je manjak stanova osobito prisutan u velikim gradovima. Privatizacija ranijeg državnog stambenog fonda i stambene opskrbe nepovoljno su utjecali na standard stanovanja i doprinijeli su produbljenju stambene krize. Komparativna stambena istraživanja analiziraju stambenu krizu i kao aspekt ukupne socijalne kohezije (Czasny, 2003.).

Zemlje članice Europske unije (15), srednjoeuropske zemlje te zemlje jugoistočne Europe, u koji se ubraja i Hrvatska, bitno se razlikuju po dosegnutom standardu stanovanja definiranom kvalitativnim i kvantitativnim pokazateljima (Tosics, Hegedüs, 2003.). U kontekstu spomenutog istraživanja važno je istaknuti stavove ovih autora prema kojima se u analizi stambenih politika tranzicijskih zemalja redovito zapostavlja postojeći stambeni fond. Redovito se protežira gradnja novih stanova kao jedina strategija podmirenja stambenih potreba.

Komparativno istraživanje stambene priuštivosti u Budimpešti i u Moskvi pokazuje u kojoj je mjeri funkcioniranje stambenog tržišta određeno zatečenim standardom stanovanja (Hegedüs, et al., 2004.).

Početak provedbe anketa, kojima se procjenjuju stambene potrebe u tranzicijskim

zemljama, daje novu kvalitetnu empirijsku građu kojom se standard stanovanja analizira u sklopu funkcioniranja stambenog tržišta¹.

STAMBENA ISTRAŽIVANJA U HRVATSKOJ I STANDARD STANOVANJA

Istraživanja o standardu stanovanja u Zagrebu datiraju iz druge polovine 19. stoljeća. Prema popisu stanova iz 1880. godine «...u većem dielu grada Zagreba maleni stanovi iznose preko devet desetina svih stanova,..., u jedanaest kotara gradskih bilo je g. 1880. preko 60% svih stanova samo s jednom sobom.» U Zagrebu je, »Broj srednjih stanova razmjerno dosta malen: ova je okolnost za Zagreb osobito nepovoljna obzirom na sam sastav žiteljstva po zvanju i zanimanju.» (Vrbanić, 1887.:12).

Gradsko je poglavarstvo 1919. godine poslalo stručnjake u Prag da prouče tamošnju gradnju malih stanova. Iste je godine izabran Odbor za gradnju «malih kuća» na čelu s gradonačelnikom (Kolar-Dimitrijević, 1973.).

«Do značajnog porasta privatne gradnje došlo je osobito god. 1927. kad je općina iz «Fonda zagrebačke gradske općine za izgradnju malih kuća» počela davati jeftine zajmove za izgradnju, koji su se u roku 18 godina imali amortizirati kod Gradske štedionice.» (Kolar- Dimitrijević, 1973.).

Od 1919. do 1940. godine u Zagrebu je sagrađeno 50.722 stanova. U ovom je razdoblju bitno povećan broj stanovnika od 97.712 do 241.493. Problemi stanovanja,

osobito gradske sirotinje, bili su prisutni u nekihijenskim naseljima koja su sve više bujala oko Zagreba i drugih većih gradova².

Do početka Drugog svjetskog rata o problemima stanovanja u Hrvatskoj imamo relativno malo raspoloživih informacija, a o tome je napravljen neznatan broj istraživanja. Stambena opskrba uz potporu grada, kojom se nastojalo pronaći «minimalni stan» za svakoga, teško je mogla podmiriti rastuću potražnju i podići standard stanovanja na poželjnu razinu (Radović- Mahečić, 2002.).

Stambena istraživanja u hrvatskim društvenim znanostima počinju 1970-ih godina i ovom se temom više bave u kontekstu procesa urbanizacije, bespravne gradnje i socijalne segregacije (Čaldarović, 1975.). Istraživanju su pretežito deskriptivnog karaktera i na osnovi raspoložive građe analiziraju dosegnuti standard stanovanja (Jakšić, 1982.). Ovim se istraživanjima redovito ukazivalo na nizak standard stanovanja te na razmjere stambene krize, odnosno stambenu potražnju. Sudionici stambenih rasprava 1980-tih godina svjedočili su o korištenju podataka iz ovakvih istraživanja za potrebe tadašnjih planova stambene gradnje (Bežovan, 1987.a). Prva empirijska istraživanja tematiziraju položaj mladih koji su uglavnom teško dolazili do stana (Čaldarović i sur., 1978., Bežovan 1987.).

U Zagrebu su provedena i primijenjena empirijska istraživanja koja su mogla biti korisna i za potrebe urbanističkog planiranja (Čaldarović, i sur.,1981., Budisavljević, i sur., 1978.)³.

¹ Češka je prva među tranzicijskim zemljama provela ovu anketu i drži se da su njome dobiveni pouzdani pokazatelji o standardu stanovanja i o stambenoj potražnji na tržištu.

² U Zagrebu se između dva rata osobito širila gradnja «divljih kuća» na rubovima grada. Procjenjuje se da ih je u tom vremenu sagrađeno oko 8.000 (Timet, 1961.).

³ Veliki su dijelovi grada, uglavnom slabijeg standarda stanovanja i slabije komunalne opremljenosti, bili predviđeni za rušenje.

Sredinom 1980-ih D. Seferagić (1985.) promiče pojam kvalitete života u stanovanju kao cjelinu procesa konceptualizacije, proizvodnje, raspodjele i upotrebe stambene sredine. Za razliku od Slovenije, gdje su provedena longitudinalna istraživanja o kvaliteti življenja, čiji je važan dio bio i standard stanovanja, u Hrvatskoj je ovaj pristup bio relativno zapostavljen (ISU, 1985.).

Stambena kriza u istraživanjima 1970-ih i 1980-ih definira se u terminima nedostatka stambenih jedinica, prenaseljenosti stambenog fonda, nedovoljne opremljenosti stanova komunalnom infrastrukturom te stambenom segregacijom. Istraživanja su o stambenoj segregaciji dijelom bila ideološki obojena.

U drugoj polovici 1980-ih provode se i *policy* stambena istraživanja za potrebe različitih naručitelja⁴. Dijelom je otvoren i prostor učenju iz stranog iskustva s naglaskom na demonopolizaciji države i privatnim inicijativama na stambenom tržištu (Bežovan, Dakić, 1990.).

Tijekom 1990-ih stambena istraživanja su zanemariva te čak ne uspijevaju obraditi i analizirati statističke podatke dobivene popisom stanovništva 1991. godine. U drugoj polovici 1990-ih stambena se kriza i nemogućnost mlađih naraštaja da dođu do stana uzimaju kao argumenti za uvođenje

programa stambene štednje i dugoročnog financiranja stambene gradnje uz potporu države (Bežovan, 2004.)⁵.

Od prvih rasprava o stanovanju u drugoj polovici 19. stoljeća očito je da standard stanovanja širih društvenih skupina nizak te se može reći da je stambena kriza, dominantno kvantitativnog karaktera, konstantan problem razvoja Zagreba u proteklih 130 godina.

STANDARD STANOVANJA U ZAGREBU KAO PODLOGA ZA STAMBENU STRATEGIJU

Ovo je istraživanje dio šireg istraživačkog projekta i njim se provjerava teza o produbljanju stambene krize tijekom 1990-ih koja nužno ima negativne učinke na standard stanovanja te na kvalitetu života širih skupina u Zagrebu. Kontekst analize standarda stanovanja promijenio se činjenicom da je Zagreb postao glavnim gradom neovisne države. Ta činjenica utječe na potražnju za specifičnim stanovima na stambenom tržištu. Drugi važan čimbenik, kojim se mijena kontekst ove analize, povezan je s demokratskim promjenama i tržišnim gospodarstvom u koje je zemlja zakoračila početkom 1990-ih godina. Tržišno gospodarstvo podrazumijeva veće socijalne razlike, koje će se ponajviše očitovati u standardu stanovanja.

⁴ Grad je Zagreb često bio naručiteljem ovih istraživanja. Rezultati istraživanja poticali su javne rasprave i davali izvjestan prioritet ulaganjima u gradnju stanova. Rezultati istraživanja bili su utemeljeni na donekle kritičnoj analizi postojećih stambenih prilika, a manje na analizi neučinkovitog stambenog sustava. Studija Ekonomskog instituta-Zagreb (1991.) u poglavlju «Stambena problematika u Gradu Zagrebu» (str. 201-246) ukazuje na glavne probleme stanovanja čiji je važan dio nizak standard stanovanja u Zagrebu. Važan doprinos u empirijskim istraživanjima problema stanovanja i standarda stanovanja dan je u projektu «Društvena struktura i kvaliteta života» Instituta za društvena istraživanja Sveučilišta u Zagrebu.

⁵ Otvara se pitanje smanjenog interesa države i grada Zagreba za stambenim istraživanjima. Stambeni su problemi prisutni, a ne postoji prostor i politička volja za njihovu artikulaciju u sustavu višestranačke demokracije. Službena politika višestranačke demokracije nije zainteresirana za probleme stanovanja jer je i dalje politika zadržala moć i povlašteno dodjeljivanje stanova nekim skupinama. Rezultati stambenih istraživanja i javnost koja bi se razvijala mogla bi pomrsiti račune političarima. Tema stambenih istraživanja toliko je marginalizirana za se u Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba uopće ne navode procjene potrebnih stanova u budućem razdoblju, a niti procjena potrebe obnove postojećeg stambenog fonda (Službeni glasnik Grada Zagreba, 2003.).

Produblјivanje stambene krize negativno će utjecati na razvojne perspektive grada Zagreba. U tom smislu istra֒ivanjem se ֒eli provjeriti teza o tome da postojeći standard stanovanja kao razvojni resurs negativno utječe na socijalni i gospodarski razvoj grada Zagreba.

Kretanje standarda stanovanja po razliĉitim gradskim četvrtima mo֒e nam dati smjernice za nova istra֒ivanja glede socijalne segregacije.

Istra֒ivanje⁶ se u ovom dijelu temelјilo na analizi statistiĉke građe ili njene posebne obrade za ovu svrhu. Kvalitativni dio istra֒ivanja, koji je podrazumijevao dubinske intervјue s razliĉitim investitorima, struĉnjacima u gradskoj upravi, posrednicima na tr֒ištu nekretnina, arhitektima-projektantima, predstavnicima udruga stanara, predstavnicima politiĉkih stranaka te novinarima koji u dnevnim novinama prate stambenu politiku bit će korišten kao dopuna analizi statistiĉkih podataka⁷.

Stambeni fond

Struktura stambenog fonda po naĉinu korištenja te prosjeĉne površine ovih stanova temelјno je polazište u analizi standarda stanovanja.

U odnosu na podatke iz popisa 1991. godine ukupan stambeni fond porastao je za 36.221 stanova. Dakle, godišnje je stambeni fond u prosjeku rastao za 3.622,1 stanova. Usporeni rast ukupnog broja stanova povezan ponajviše sa smanjenim opsegom novosagrađenih stanova u doba rata i go-

spodarske krize. Fond privremeno nastanjenih stanova u ovom se vremenu poveĉao za 19.604 stanova. Zanimljivo je da se smanjio broj stanova za odmor s oĉitom tendencijom da ih se dio upotrebljava kao stanove za stalno stanovanje ili ih se kao takve prijavlјuje zbog uvedenog poreza.

U kategoriji stanova za stalno stanovanje istiĉu se privremeno nastanjeni stanovi kojih je 31.284 ili 10%. Ako se njima pribroje i 1.696 napuštenih stanova onda je to 32.980 stanova, odnosno 10,5% stanova za stalno stanovanje koji nisu stalno nastanjeni i kojima se ne podmiruju stambene potrebe. Oĉito se radi o stambenom fondu gdje vlasnici ulaganjem u nekretnine raĉunaju s povećanjem vrijednosti uloženog novca. Dubinski intervјui s investitorima i posrednicima u trgovini nekretninama upozoravaju na dvije skupine vlasnika ovakvih stanova. Sve brojnija su skupina građani koji ֒ive u inozemstvu te kupuju nekretnine u Zagrebu, a rizik im je iste davati u najam. Druga skupina su građani koji u zemlji ostvaruju veće prihode i ula֒u ih u kupnju novih stanova. Prodavaĉi novosagrađenih stanova među kupcima primjeĉuju uglavnom rast ovih skupina.

U razvijenim zemljama ovakva se ulaganja u stambeni prostor dr֒e gospodarskom aktivnošću i na njih se plaća poseban porez. K tome, dio velikih gradova u europskim zemljama, zbog va֒nosti stana za svako kućanstvo, razlikuje kupce ovisno kupuju li prvi stan za stanovanje ili za gospodarsku aktivnost. Kupci stanova za stanovanje plaćaju manje dad֒bine.

⁶ Istra֒ivanje je bilo jednom od va֒nih podloga za izradu studije «Strategija stambene politike Grada Zagreba» koju je izradila radna skupina Goјko Be֒ovan, voditelj projekta, mr. sc. Mladen Mirko Tepuš, i dr. sc. Zlatan Fröhlich. Konzultanti radne skupine bili su prof. dr. sc. Tatjana Josipović, prof. dr. sc. Vlado Puljiz, te dr. sc. József Hegedüs, Budimpešta.

⁷ Standard stanovanja u Zagrebu analiziramo na temelju podataka Popisa stanovništva, kućanstava i stanova iz 2001. godine. Zbog razliĉitog teritorijalnog ustroja Zagreba u vrijeme ranijih popisa ove podatke nije moguće u cjelini uspoređivati s rezultatima ranijih popisnih razdoblja pa ih ovdje djelomiĉno uspoređujemo s popisima iz 1991. i 1981. godine.

Tablica 1.
Stanovi prema načinu korištenja i druge nastanjene prostorije u gradu Zagrebu, prema Popisima 2001. i 1991. godine

STANOVNI											
Ukupno	Stanovi za stalno stanovanje			Nastanjeni	priv. nastanj.	Napušt.	Stanovi za odmor	Stanovi koji se koriste povremeno	Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost	Ostale nastanjene prostorije i objekti koji nisu stanovi	Kolek. stanovi
	Svega	Nastanjeni	priv. nastanj.								
Broj stanova 2001.	312.902	271.183	31.284	1.696	4.843	101	3.795	386	170		
Udjel u %	100,00	86,7	10,0	0,5	1,5	0	1,2				
Površina m ² 2001.	20.315.678	17.958.929	1.791.495	79.328	201.739	3.755	280.432				
m ² po stanu	64,93	65,19	57,27	46,77	41,66	37,18	73,9				
Broj stanova 1991.	276.681	257.923	11.680	1.042	5.132	268	636	2.399			
Udjel u %	100,00	93,2	4,2	0,4	1,9	0,1	0,2				
Površina m ² 1991.	17.178.761	16.908.042	614.173	45.705	223.094	8.504	39.121	68.578			
m ² po stanu	62,09	62,47	63,00	43,86	43,47	31,73	61,51	28,59			

Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001. i 1991., Zagreb, 2002.

Primjetan je i broj od 3.795 (1,2%) stanova u ukupnom stambenom fondu u kojima se samo obavlja djelatnost s poratom većim od tri tisuće jedinica u odnosu na 1991. godinu. Posrednici u trgovini nekretninama upozoravaju da je oskudica ponude poslovnog prostora dovela do ove prenamjene. Povećanje ponude kvalitetnog poslovnog prostora koji je sada u gradnji značit će ponovnu prenamjenu većeg dijela ovih stanova u prvotnu namjenu.

Stanovi i druge stambene jedinice neravnjerno su raspoređene po gradskim četvrtima⁸. Gradska četvrt Trešnjevka – Jug ima udio od 9% stanova za stalno stanovanje u Zagrebu, Novi Zagreb – Istok 8,5% te Trešnjevka – Sjever 8,3%. U ove tri gradske četvrti nalazi se 25,8% stalno nastanjenih stanova u Zagrebu. Gradska četvrt Sesvete ima najveći udio od 38,4% stanova koji se koriste povremeno – vikendice, a zatim dolaze Gornja Dubrava 25,9% i Brezovica 14,9%. U ove tri četvrti nalazi se 79,2% vikendica u Zagrebu. Najveći udio stanova u kojima se samo obavlja djelatnost ima gradska četvrt Donji Grad 30,8%, Trešnjevka – Sjever 12,7% i Gornji Grad – Medveščak 12,3%. U ove tri gradske četvrti nalazi se 2.117 (55,8%) stanova u kojima se samo obavlja djelatnost.

Stambeni statusi

Prodajom stambenog fonda u društvenom vlasništvu u Zagrebu je došlo do značajne promjene strukture stambenih statusa. Društveni su stanovi 1991. činili 45,36% stambenog fonda, 122.787 stanova i od toga ih je prodano oko 108.000. Dio je kućanstava bio nositeljem stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu. Kao što

se vidi iz tablice 2. 80,8% kućanstva živi u stanovima čiji su vlasnici, odnosno suvlasnici. Tako visok udio stanova u vlasništvu redovito nemaju veliki gradovi u razvijenim zemljama Europske unije.

Tablica 2.
Stambeni statusi u Zagrebu, prema Popisu 2001. godine

Osnova korištenja stana	Broj kućanstava 275.464	Postotak 100 %
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	222.697	80,8%
Najmoprimac sa zaštićenom najamninom	11.742	4,3%
Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamninom	23.375	8,5%
Najam dijela stana (podstanar)	9.630	3,5%
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem	2.630	0,8%
Ostalo	5.731	2,1%

Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Tek 11.742 (4,3%) kućanstava stanuje u stanovima sa zaštićenom najamninom, odnosno u socijalnim stanovima. Udio socijalnih stanova u strukturi stambenih statusa u Zagrebu u odnosu na velike gradove u razvijenim zemljama Europske unije je relativno mali⁹.

⁸ Informacije o standardu stanovanja po gradskim četvrtima na koje se pozivam u tekstu nalaze se u publikaciji Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002. Gradske četvrti nisu prostorno usporedive s ranijom podjelom Zagreba na općine.

⁹ Primjerice, u Beču je 38% socijalnih stanova, 30% privatnih najamnih stanova, 9% su stanovi poduzeća i u 23% stambenog fonda stanuju vlasnici.

Status najmoprimaca sa slobodno ugovorenim najamninom i podstanara ima 33.005 (12%) kućanstava. Prema procjenama statističara¹⁰ ovom bi se statusu moglo pribrojiti i pola onih koji stanuju kod srodnika i kategorije ostalih. Prema toj računici statusu slobodno ugovorenih najmoprimaca pribrojili bi 4.180 kućanstava.

Dakle, u Zagrebu oko 37.000 (13,5%) kućanstava ima podstanarski status pod kojim se podrazumijeva najam stambenog prostora uz plaćanje tržišne najamnine, redovito bez ugovora kojim je određena stvarna visina najamnine, vrijeme trajanja i drugi uvjeti najma stana ili dijela stana¹¹.

Prema udjelu najamnih statusa ovoga tipa Zagreb zaostaje za velikim gradovima razvijenih zemalja Europske unije.

Struktura je stambenih statusa u Zagrebu povezana sa stambenom politikom u socijalističkom razdoblju i rasprodajom društvenog stambenog fonda. Ovakva struktura stambenih statusa ne može odgovoriti dinamici potražnje u modernom tržišnom društvu.

Bez rasta ponude socijalnih i javnih najmnih stanova kao posve novog stambenog statusa priuštivost podmirenja stambenih potreba sve širih skupina stanovništva dolazit će u pitanje. Ponuda stanova na neuređenom tržištu bit će ograničavajućim čimbenikom razvoja grada Zagreba, a time i cijele zemlje.

Struktura stambenih statusa prilično je ujednačena po gradskim četvrtima. Privatno vlasništvo ili suvlasništvo dominira u rubnim gradskim četvrtima gdje preteže obi-

teljska stambena gradnja i dijelom ruralni prostor. Neznatno veći udio najmoprimaca sa zaštićenom najamninom imamo u gradskoj četvrti Trešnjevka – Sjever 6%, Gornjoj Dubravi 5,2%, Donjoj Dubravi 5,2% te Stenjevcu 5%.

Najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom najzastupljeniji su u strukturi stambenih statusa Gornje Dubrave 13%, Donje Dubrave 12,9%, Podsuseda – Vrapča 10% i Sesveta 10%. Dakle, u ovim četvrtima najam stanova povezan je s obiteljskom stambenom gradnjom. U Gornjoj Dubravi se nalazi 11,1% ukupnog broja najmoprimaca sa slobodno ugovorenom najamninom u Zagrebu.

Najam dijela stana (podstanar) ima najveći udio u stambenim statusima središnjih dijelova Zagreba, odnosno, u četvrtima Donji Grad 8,2% te Gornji Grad – Medveščak 8%. Donji Grad ima 15,4% ukupnog broja podstanara (najam dijela stana) u Zagrebu. Velike i višesobne stambene jedinice u ovim gradskim četvrtima u vlasništvu starijih, često samačkih kućanstava, važan su dio podstanarskog stambenog tržišta.

Kada se zbroje ova dva prethodna statusa, najam stana i najam dijela stana, onda najveći udio podstanara u strukturi stambenih statusa imaju gradske četvrti Gornje Dubrave 14,9%, Gornjeg Grada – Medveščaka 14,6% i Trešnjevke – Sjever 14,2%.

Posrednici u trgovini nekretninama upozoravaju da se u Zagrebu na tržištu stanova i dijelova stanova za najam nude u prosjeku zapušteni, slabo održavani i neadekvatno opremljeni prostori.

¹⁰ Procjene su u razgovoru iznijeli statističari iz Gradskog zavoda za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša - Odjel za statistiku.

¹¹ U Zagrebu su primijenjeni restriktivni kriteriji kojima se ostvaruje pravo na subvenciju najamnina i troškova stanovanja pa je 2003. godine takvo pravo ostvarivalo samo 1.134 kućanstava. Restrikcije su povezane i s činjenicom da najmodavci nemaju sklopljene ugovore o najmu. U 2003. godini bilo je registrirano samo 2.239 takvih ugovora od kojih, prema iskustvu posrednika u trgovini nekretninama, velik dio otpada na ugovore gdje predstavnici stranih tvrtki reguliraju svoj stambeni status.

Stambeni statusi i kućanstva

Stambeni se statusi razlikuju prema broju članova privatnih kućanstava. U Zagrebu je najveći udio dvočlanih kućanstava 24,5%, zatim dolaze samačka – jednočlana kućanstva 23,2%, tročlana 20,5%, četveročlana 20,1% te petočlana 7,3%.

Samačka su kućanstva različito zastupljena po gradskim četvrtima. Tako u ukupnom broju tih kućanstva u Gradu Trešnjevka – Sjever ima udio 10,0%, Novi Zagreb – Istok 9,3%, Trešnjevka – Jug 9,2%, Donji Grad 9,2%, dok Brezovica ima 0,6% i Podsljeme 1,5%.

U strukturi privatnih kućanstva po gradskim četvrtima samačka kućanstva imaju najveći udio u Donjem Gradu 32,4%, na Trešnjevci – Sjever 29,6%, Gornjem Gradu – Medveščaku 29,1% te Trnju 29,6%. Najmanji je udio ovih kućanstva u Sesvetama 13,1%, Brezovici 13,3% i Donjoj Dubravi 15,9%.

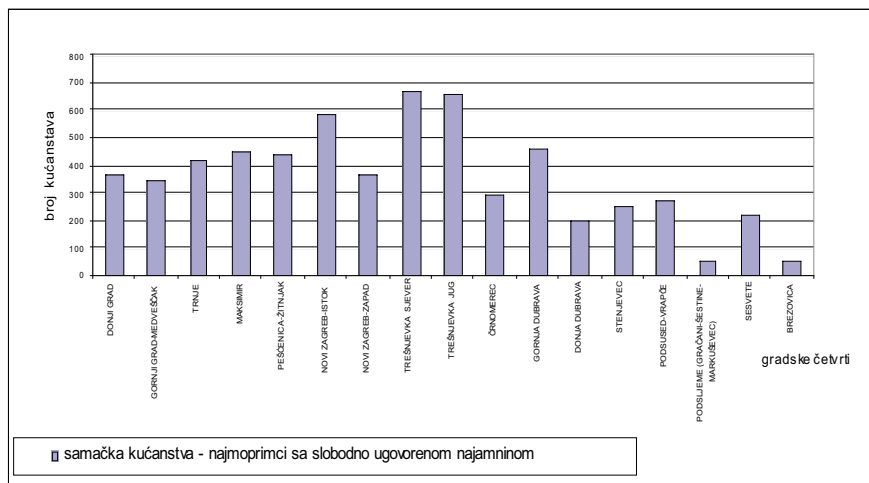
Dvočlana su kućanstva, također, više zastupljena u središnjim gradskim četvrtima. Tročlana su kućanstva relativno podjednako zastupljena u svim četvrtima. Četveročlana kućanstva dominiraju u rubnim četvrtima,

Stenjevac 25,4% i Sesvete 24,4%, dok ih je u Donjem Gradu 15,2% i Gornjem Gradu – Medveščaku 16,6%. Petočlana kućanstva dominiraju u Brezovici 13,4% i Sesvetama 13,0%, dok ih je u Donjem Gradu 5,0% i Trnju 5,2%. Istu logiku slijede šestočlana i brojnija kućanstva.

Prema analizi stambenih statusa (osnova korištenja stana) samačka su kućanstva u 76,0% slučajeva vlasnici stanova. Samačkih je kućanstava relativno značajno više u središnjim gradskim četvrtima. Samci su u 5,5% slučajeva najmoprimci sa zaštićenom najamninom. Trešnjevka – Sjever 7,6% i Trešnjevka – Jug 6,8% imaju najveći udio najmoprimaca sa zaštićenom najamninom, za razliku od najmanjih udjela u Brezovici i Podsljemenu od 1,8%. Samci su najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom u 9,6% (6.150) slučajeva. U stambenim statusima gradskih četvrti najviše ih je 12,6% u Brezovici i 12,2% u Gornjoj Dubravi. Samci su najamnici dijela stana (podstanari) u 3,9% (2.517) slučajeva, a najzastupljeniji su u stambenim statusima Gornjeg Grada 9,5% i Donjeg Grada 8,1%. Dakle, 13,5% (8.667) samaca ima status podstanara.

Grafikon 1.

Samačka kućanstva – najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom, prema Popisu 2001.



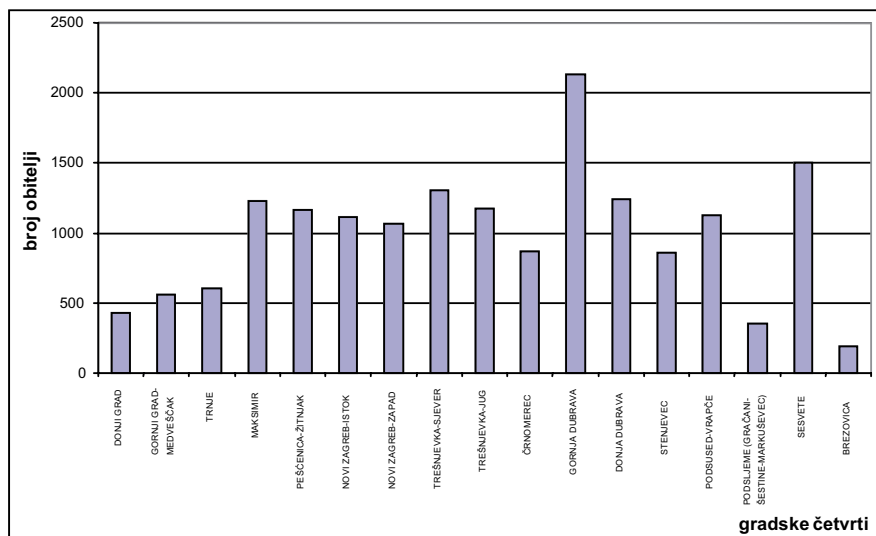
Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Obiteljska kućanstva, najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom (grafikon 2.) različito su raspoređena po čet-

vtima i donekle su različito distribuirana u odnosu na samačka kućanstva prikazana na grafikonu 1.

Grafikon 2.

Obiteljska kućanstva – najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom, prema Popisu 2001.



Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Bračni parovi bez djece (57.212) u 88,4% slučajeva vlasnici su stanova i čine 26,0% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 5,2% su najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom, 2,7% ih je najmoprimaca sa zaštićenom najamninom i 2,2% su podstanari s najmom dijela stana. Dakle, 7,9% ovih obitelji (4.217) su podstanari.

Bračni parovi bez djece najzastupljeniji su među obiteljskim kućanstvima u Brezovici 31,1%, a najmanji udio imaju u Stenjevcu 21,7%. Gledano po gradskim četvrtima, najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom nešto su prisutniji u Gornjoj Dubravi i Donjoj Dubravi, a najmoprimci dijela stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Bračni parovi s djecom (123.932) vlasnici su 81,1% stanova u kojima stanuju i

čine 56,3% obiteljskih kućanstva u Zagrebu. Njih 9,4% (11.635) su najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom i 3,2% (3.957) najmoprimci u dijelu stana. Dakle, 12,6% (15.592) bračnih parova s djecom ima status podstanara. Bračni parovi s djecom u 4,0% slučajeva (4.957) su najmoprimci sa zaštićenom najamninom.

Analizirano po gradskim četvrtima, bračni su parovi s djecom najzastupljeniji u strukturi obiteljskih kućanstava Sesveta 63,2%, a najmanji udio imaju u Donjem Gradu 47,5% i Gornjem Gradu – Medveščak 49,7%. Kod ovih obitelji najmoprimci sa zaštićenom najamninom nešto su prisutniji u Donjoj Dubravi i Gornjoj Dubravi, kao i najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom. Podstanari s najmom dijela stana češći su u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Majke s djecom, 32.920 obitelji u 82,4% slučajeva vlasnici su stanova u kojima stanuju te čine 15% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 6,2% (2.038) su najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom, a 5,0% (1.635) podstanari u dijelu stana. Majke s djecom su u 11,2% (3.673) slučajeva podstanarke, dok ih 3,9% (1.302) ima status zaštićenih najmoprimaca.

Analizirano po gradskim četvrtima, ove su obitelji zastupljenije u Donjem Gradu 22,0%, a najmanji udio imaju u Brezovici 10,1%. Ove su obitelji prisutnije u središnjim gradskim četvrtima, a posebno u slučaju najma dijela stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Očevi s djecom čine 5.951 obitelji i u 85,6% slučajeva vlasnici su stanova u kojima stanuju te čine 2,7% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 5,0% (298) su najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom, a 4,7% (279) podstanari u dijelu stana. Dakle, 9,7% (577) ovih obitelji ima status podstanara. K tome, 2,3% (137) imaju status zaštićenih najmoprimaca.

Ove su obitelji prisutnije u središnjim gradskim četvrtima s neznatnom većinom onih koji iznajmljuju dio stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Dakle, među samačkim i obiteljskim kućanstvima u Zagrebu ima 32.726 podstanara.

Može se očekivati rast udjela samačkih kućanstva i on će u narednom popisnom razdoblju vjerojatno premašiti 25%. Obzirom na prostornu rasprostranjenost ovih kućanstava istraživanje upućuje da je veći broj staračkih, samačkih kućanstva u središnjim dijelovima grada.

U novije se vrijeme sve više upozorava na životni standard staračkih kućanstava uvjetovan gospodarskom krizom i smanjenjem mirovina. U ovakvim raspravama ne računa se s vrijednošću stanova i drugih nekretnina u vlasništvu ovakvih kućanstava. Imajući u vidu raniju tezu o važnosti analize

postojećeg stambenog fonda kao prostora novih inicijativa u Ljubljani se ovakvim kućanstvima nudi rentni otkup stanova koji se poslije prenose u fond javnih najamnih stanova (Hegler, 2004.).

Socijalna stambena politika kojoj bi bio cilj podizanje standarda stanovanja trebala bi uzeti u obzir različite mogućnosti pojedinih kućanstava, osobito onih koje imaju deprivilegirane stambene statuse.

Površina stanova i drugi pokazatelji standarda stanovanja

Tablica 3.
Broj i površina nastanjenih stanova i pokazatelji standarda stanovanja u Zagrebu, prema Popisima 2001. i 1991. godine

Stanovi i pokazatelji standarda stanovanja	2001. godine	1991. godine
Nastanjeni stanovi	271.183	257.923
Stanovi u kojima stanuju kućanstva	264.905	255.219
Površina m ²	17.663.866	16.248.164
Prosječna površina stana m ²	66,68	63,66
Broj kućanstava	272.920	264.451
Broj članova kućanstava	746.171	765.131
Prosječno m ² stana po stanovniku	23,67	21,23
Prosječan broj soba po stanu	2,5	2,44
Prosječan broj članova kućanstava u stanu	2,82	2,96
Stanovi u kojima stanuju samo privremeno prisutne osobe	6.278	*
Ostale nastanjene prostorije i objekti koji nisu stanovi	386	2.399
Broj kućanstava u ovim prostorijama i objektima	372	*
Ukupni broj osoba	790	*

Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., 1991. Zagreb, 2002.

* Podatci nisu usporedivi za 1991. godinu.

Prosječna je površina nastanjenih stanova u Zagrebu relativno malo rasla, samo 3,02 m² po stanu tijekom 1990-ih i iznosi 66,68m² (tablica 3.). Isto tako, relativno je mala i stambena površina po stanovniku od 23,67 m² što je rast od 2,44 m². Ovaj je pokazatelj 1981. godine bio 19,33 m². U stanu koji u prosjeku ima 2,5 soba žive prosječno 2,82 člana kućanstva, što je u odnosu na 1991. također mali rast. Broj je kućanstava za 8.015 veći od broja stanova u kojima kućanstva stanuju. Dakle, prema kriteriju jedno kućanstvo jedan stan, veći broj kućanstava od stanova u ovom slučaju računa se kao kvantitativni manjak stambenog fonda.

Ovaj je odnos čak bio nešto povoljniji 1991. godine te je broj kućanstava za 6.528 bio veći od broja stanova u kojima kućanstva stanuju.

Važno je napomenuti da u 6.278 stanova stanuju samo privremeno prisutne osobe za koje bi se moglo pretpostaviti da uglavnom ne rade u Zagrebu. Time se bitno povećava broj ranije spomenutih 32.980 stanova, odnosno 10,5% stanova za stalno stanovanje koji nisu stalno nastanjeni i kojima se ne podmiruju stambene potrebe. Dakle, 39.258 (12,9%) stanova za stalno stanovanje nije stalno nastanjeno.

Grafikon 3.

Prosječna površina stana po članu kućanstva, Popis 2001.



Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Posrednici u trgovini nekretninama upozoravaju da je tijekom 1990-ih u Zagrebu postojao veliki manjak kvalitetnog stambenog fonda. Bila je izražena potražnja za najmom obiteljskih kuća na atraktivnijim lokacijama. Ovaj tip potražnje potaknuo je investicije u kvalitetniji stambeni fond.

Prenaseljenost stambenog fonda

Još uvijek nisu obrađeni podaci iz Popisa 2001. na temelju kojih bi se mogla analizirati prenaseljenost stambenog fonda. Ako imamo druge, ovdje navedene parametre, koji nas informiraju o kretanju standarda stanovanja u proteklih deset godina, onda možemo zaključiti da je prenaseljenost stambenog fonda ozbiljan problem u Zagrebu. Naime, 1991. godine 12,38%, odnosno 94.777 stanovnika Zagreba stanovalo je

ispod patološkog praga jer stambena površina po osobi iznosi manje od 10m².

Temeljem usporednih pokazatelja standarda stanovanja iz tablice 3. procjenjujemo da je 2001. godine oko 10% stanovništva u Zagrebu, odnosno oko 74.600 stanovnika, stanovalo ispod patološkog praga koji ne omogućuje normalan psihofizički razvoj pojedinca.

Prenaseljenost stambenog fonda u Zagrebu registrirana je i popisom iz 1981. godine kada je 130.606 stanovnika u 30.556 stanova stanovalo ispod patološkog praga¹².

Dakle, prenaseljenost kao obilježje standarda stanovanja u Zagrebu govori o razmjerima stambene krize čija se ilustracija očituje i da predstavnici tri naraštaja stanuju u prostoru od oko 60 m².

Vlasništvo i sobnost stanova

Tablica 4.

Stalno nastanjeni stanovi prema vlasništvu i sobnosti, prema Popisu 2001. godine

NASTANJENI STANOVNI	Broj stanova	Ukupna površina u m ²	Prosječno m ² po stanu	Postotak
UKUPNO	0271.183	17.958.929	66,22	100,00%
Po vlasništvu:				
- vlasništvo fizičke osobe	260.547	17.428.920	66,89	96,1%
- vlasništvo pravne osobe	10.636	530.009	49,83	3,9%
Po sobnosti:				
1-sobni	47.693	1.587.328	32,28	17,6%
2-sobni	106.134	5.641.924	53,16	39,1%
3-sobni	70.069	5.097.924	72,76	25,8%
4-sobni	33.241	3.412.283	102,65	12,3%
5-sobni	9.982	1.441.894	144,45	3,7%
6-sobni	3.002	510.360	170,01	1,1%
7-sobni	628	139.713	222,47	0,2%
8 i više soba	434	127.503	293,79	0,2%

Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

¹² Popis 1981. godine obuhvaćao je 14 gradskih općina pa podatci u tom dijelu nisu apsolutno usporedivi s podacima iz 1991. i procjenom za 2001. godinu.

Nastanjeni su stanovi u Zagrebu u dominantnom vlasništvu fizičkih osoba 96,1%, dok je samo 3,9% stanova u vlasništvu pravnih osoba¹³. Potonji su prosječno male površine.

Bogatstvo se stambenog fonda mjeri i njegovom sobnošću. Kao što se vidi iz prethodne tablice 4. u Zagrebu prevladavaju stanovi manje sobnosti. Garsonijere, jednosobni i dvosobni stanovi čine 56,7% stambenog fonda. Trosobni i četverosobni stanovi čine 38,1% stambenog fonda. Zagreb ima nepovoljniju sobnu strukturu stambenog fonda u odnosu na Hrvatsku.

To je ipak pomak u kvaliteti u odnosu na 1991. godinu kada su, prema tadašnjoj metodologiji, posebne sobe, garsonijere i jednosobni te dvosobni stanovi činili 64,39% stanova za stalno stanovanje. Trosobni i če-

tverosobni stanovi činili su 30,29 % nastanjenog stambenog fonda u Zagrebu.

Standard stanovanja procjenjujemo uspoređujući strukturu stambenog fonda po sobnosti s brojem članova kućanstava (tablica 5.). Minimalan poželjni standard od kojeg polazimo je jedna soba jedan član kućanstava. Usporedbom ovih pokazatelja vidi se veći broj samačkih kućanstava za 16.143 od broja jednosobnih stanova. Broj je dvosobnih stanova za 38.678 veći od broja dvočlanih kućanstava. Trosobnih stanova ima više za 13.695 od tročlanih kućanstava. Četverosobnih je stanova za 22.029 manje od broja četveročlanih kućanstava. Peterosobnih je stanova gotovo dvostruko manje (10.261) od broja petočlanih kućanstava. Takav se nepovoljan odnos nastavlja i kod šesterosobnih i šesteročlanih kućanstava.

Tablica 5.

Kućanstva prema broju članova i stanovi prema sobnosti, prema Popisu 2001. godine

	Broj članova kućanstva											
	Ukupno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 i više
Broj kućanstava	275.464	63.836	67.455	56.374	55.270	20.243	7.940	2.600	920	397	195	234
Struktura u %	100	23,2	24,5	20,5	20,1	7,3	2,9	0,9	0,3	0,1	0,1	0,1
	Broj soba											
	Ukupno	1	2	3	4	5	6	7	8 i više			
Broj stanova	271.183	47.693	106.134	70.069	33.241	9.982	3.002	628	434			
Udjel u %	100	17,6	39,1	25,8	12,3	3,7	1,1	0,2	0,2			

Ova nas usporedba upućuje na prenaseljenost stambenog fonda s posebnim naglaskom na nedostatku većeg udjela če-

tvero i višesobnih stanova u njegovoj strukturi i «viškom» jednosobnih i dvosobnih stanova.

¹³ Prema informacijama Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva stanovi u vlasništvu pravnih osoba - grada kojima oni upravljaju veoma su skromne kvalitete. Dio njih zapravo ne zadovoljava kriterije da ih se koristi kao stanove.

Struktura stambenog fonda prema sobnosti ne odgovara potrebama modernog razvoja i svaka stambena strategija mora voditi računa o ovoj činjenici.

Iznadprosječan udio stanova u vlasništvu pravnih osoba nalazi se u Donjem Gradu 9,6%, Gornjem Gradu – Medveščaku 7,0% te na Peščenici – Žitnjak 5,1%, dakle, središnjim gradskim četvrtima. U Donjem Gradu nalazi se 16,4% ukupnog broja ovih stanova u gradu, na Trešnjevci – Sjever 10,2% i na Peščenici – Žitnjak 9,7%.

Struktura stambenog fonda prema sobnosti razlikuje se po gradskim četvrtima. Najveći udio jednosobnih stanova u stambenom fondu ima Trešnjevka – Sjever 23,4%, Trnje 23,3% te Novi Zagreb – Istok 23,2%. Gradske četvrti Novi Zagreb – Istok, Trešnjevka – Sjever i Trešnjevka – Jug imaju zajedno 33,4% jednosobnih stanova u Zagrebu. Najmanji je udio ovih stanova u rubnim gradskim četvrtima Sesvete 7,3%, Brezovica 8,4% i Podsljeme 9,6%. Dvosobni su stanovi dominantni na Peščenici – Žitnjak 48,3%, u Novom Zagrebu – Istok 46,9% i Novom Zagrebu – Zapad 45,5%. Gradske četvrti Novi Zagreb – Istok, Trešnjevka – Sjever i Trešnjevka – Jug imaju zajedno 30,3% dvosobnih stanova u Gradu Zagrebu. Najmanji udio dvosobnih stanova nalazi se u strukturi stambenog fonda Podsljemena 24,5%, Brezovice 24,9% te Gornjega Grada – Medveščaka 25,6%. Trosobni su stanovi najzastupljeniji u stambenom fondu Donje Dubrave 30,3%, Podsuseda – Vrapča 30,2% i Sesveta 29,8%. Trešnjevka – Jug, Novi Zagreb – Istok i Maksimir imaju 24,8% ukupnog broja trosobnih stanova u Gradu Zagrebu. Najmanji udio trosobnih stanova u strukturi stambenog fonda nalazi se na Trešnjevci – Sjever i Peščenici – Žitnjak po 22,2% te Novi Zagreb – Istok 22,8%. Četverosobni su stanovi najzastupljeniji u strukturi stambenog fonda Brezovice 26,6%, Podsljemena 23,7% te Gornjega Grada – Medveščaka 22,5%. Donji Grad i Gornji Grad – Medveščak imaju zajedno 20,3% četverosobnih stanova u Gradu Za-

grebu. Važno je istaknuti da se i u strukturi stambenog fonda Donjega Grada nalazi 20,1% četverosobnih stanova. Peterosobni su stanovi najzastupljeniji u strukturi stambenog fonda Podsljemena 11,3%, Brezovice 9,3% i Sesveta 8,1%. Valja istaknuti da u strukturi stambenog fonda Donjeg Grada ovi stanovi čine visokih 7,8%. Donji Grad i Gornji Grad – Medveščak imaju zajedno 18% peterosobnih stanova u Zagrebu.

Ako je suditi o kvaliteti stambenog fonda na temelju sobnosti onda je važno istaknuti prednost Podsljemena te Sesveta i Brezovice kao rubnih dijelova grada u kojima se gradnjom većih obiteljskih kuća provodi i proces suburbanizacije. U ovim dijelovima preteže gradnja obiteljskih kuća. Isto tako, valja istaknuti kvalitetu stambenog fonda središnjih dijelova grada u Donjem Gradu, Gornjem Gradu – Medveščaku i Maksimiru.

Opremljenost stambenog fonda

Tablica 6.
Opremljenost nastanjenih stanova, prema Popisu 2001. godine

NASTANJENI STANOVİ	Broj stanova	Postotak
UKUPNO	271.183	100,00%
Stanovi koji imaju:		
- zahod	266.529	98,2%
- kupaonicu	262.942	97,0%
- kuhinju	267.009	98,5%
Stanovi koji imaju:		
- kuhinju, zahod i kupaonicu	259.422	95,7%
- kuhinju i zahod, bez kupaonice	2.772	1,0%
- samo kuhinju, bez kupaonice i zahoda	3.441	1,3%
- bez kuhinje, kupaonice i zahoda	844	0,3%
- ostale kombinacije pomoćnih prostorij	4.704	1,7%
Stanovi s instalacijama:		
- struje	270.877	99,9%
- vodovoda	268.404	99,0%
- kanalizacije	268.921	99,2%
- centralnog grijanja	192.102	70,8%

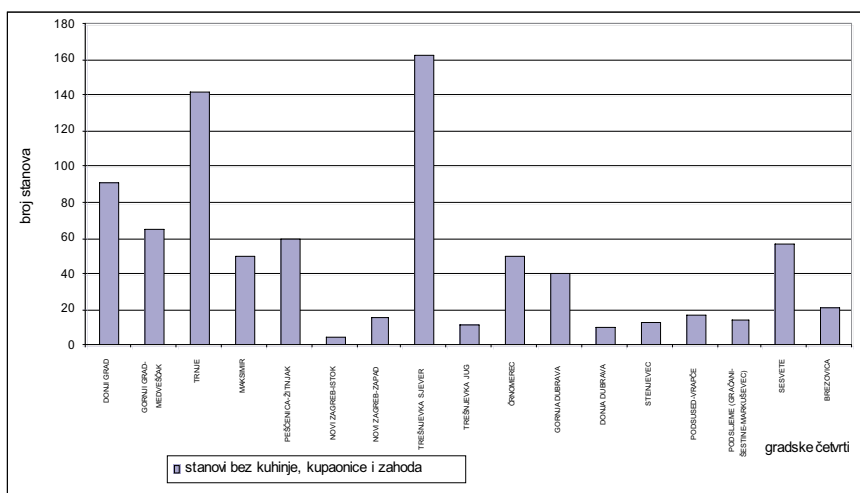
Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Opremljenost nastanjenog stambenog fonda upućuje na njegovu kvalitetu koja je tijekom 1990-ih u Zagrebu porasla više od drugih pokazatelja standarda stanovanja. Kvaliteta je stambenog fonda u Zagrebu znatno viša od prosjeka Hrvatske. Međutim, valja upozoriti da još uvijek 11.761 (4,3%) stanova nema u kombinaciji kuhinju, zahod i kupaonicu. K tome, 4.174 (3,0%) stanova nema kupaonicu.

Analiza stambenog fonda prema pomoćnim prostorijama i opremljenosti instalacijama po gradskim četvrtima ne upućuje na veće razlike. U Brezovici je najmanji udio stanova s kupaonicom 88,0%, zahodom 89,3%, vodovodom 91,5% i kanalizacijom 91,8%. Bez kuhinje, kupaonice i zahoda znatno je veći broj stanova u Donjem Gradu, Trnju i na Trešnjevci – Sjever.

Grafikon 4.

Stanovi bez kuhinje, kupaonice i zahoda, prema Popisu 2001. godine



Izvor: Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku, Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001., Zagreb, 2002.

Starost stambenog fonda

Starost stambenog fonda je višestruko važna činjenica u analizi standarda stanovanja. Kako podatci iz Popisa 2001. za ovaj pokazatelj nisu obrađeni stanje procjenjujemo na osnovi Popisa 1991. godine i broja novosagrađenih stanova u zadnjem međupopisnom razdoblju. Stanovi sagrađeni do 1918. godine činili su 8,6% stambenog fonda, stanovi sagrađeni od 1919. do 1945. činili su 12,3% stanova, stanovi sagrađeni od 1946. do 1970. činili su 32,5% stanova, stanovi sagrađeni od 1971. do 1980. činili su 19,5% stambenog fonda, stanovi sag-

rađeni od 1981. do 1990. činili su 17,8% stanova, a stanovi sagrađeni između 1991. i 2001. godine činili su 9,4% stanova. Oko 23% stambenog fonda u Zagrebu starije je od 50 godina.

Prema stavovima relevantnih dionika iz ovog istraživanja stambeni se fond neadekvatno održava. Zajednički uređaji (dizala) i dijelovi zgrada dugo su bili zpušteni, a sada bi njihovo obnavljanje iziskivalo znatna ulaganja koje vlasnici nemaju. Upozoreno je i na probleme nesolidne gradnje novosagrađenih stanova kad se kao investitori javljaju različiti špekulanti. Ove činjenice

neće ići na ruku rastu standarda stanovanja u Zagrebu.

Relativno mali broj sagrađenih stanova u zadnjem međupopisnom razdoblju bitno

je utjecao na nepovoljnu starosnu strukturu stambenog fonda što će imati i dugoročni utjecaj na razmjere stambene krize u Zagrebu.

Tablica 7.
Završeni stanovi u Zagrebu od 1991. do 2002. godine

Godina	Ukupni broj stanova	Prosječna površina stanova u m ²	Poslovni subjekti	Prosječna površina poslovnih subjekata u m ²	U režiji građana	Prosječna površina u režiji građana u m ²
1991.	4.740	75,16	2.109	62,10	2.631	85,63
1992.	2.813	75,72	1.266	62,00	1.547	86,94
1993.	2.162	68,50	1.235	61,64	927	77,65
1994.	2.417	71,83	1.197	58,53	1.220	84,87
1995.	1.906	73,48	1.014	65,32	892	82,75
1996.	1.784	66,69	1.153	59,77	631	79,31
1997.	2.118	67,10	1.553	62,68	565	79,20
1998.	2.245	72,25	1.453	66,41	792	82,96
1999.	2.482	66,80	1.742	58,74	740	85,79
2000.	2.530**	*	1.182	61,16	*	*
2001.	2.580	*	1.068	59,83	*	*
2002.	3.341	79,17	*	*	*	*
2003.	4.627	81,8	*	*	*	*

Izvor: Statistički ljetopis Grada Zagreba 2002., za 2002. i 2003.. godinu, Priopćenje, Građevinarstvo, Završene zgrade i stanovi u 2002.i 2003.

*nema podataka

** procjena

Broj novosagrađenih stanova u promatranom razdoblju postepeno raste. U 2003. godini u odnosu na 2002. ovaj porast bilježi rast od 38,5%. Važno je upozoriti na porast prosječne površine stanova s relativno većim udjelom stanova manje sobnosti. Smanjuje se prosječna površina stanova u stambenim zgradama koje grade poslovni subjekti. Garsonijere, jednosobni i dvosobni stanovi čine 58,8% sagrađenih stanova 1997. godine, 51,8% 1998. godine, 56% 1999. godine te 37,9% ukupno sagrađenih stanova 2001. godine.

Prema stavovima investitorima nove stambene gradnje najveća je potražnja za

manjim stanovima. Najlakše se prodaju stanovi od 35 do 60m². Posrednici u trgovini nekretninama također upozoravaju na potražnju za malim stanovima na tržištu.

Stanovi koji se grade u režiji građana u prosjeku su veće površine i u njima prevladavaju trosobni stanovi.

Dakle, nova stambena gradnja tek dijelom povećava postojeći standard stanovanja mjeren sobnošću i prosječnom površinom stana.

Novo statističko praćenje broja sagrađenih stanova za 2002. godinu daje nam dodatne, kvalitetne informacije o novosagrađenim stanovima.

Tablica 8.

Završeni stanovi, prema vrsti zgrade, vrsti gradnje i broju soba u 2002. godini

	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Prosječna korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
				1 -sobni	2 -sobni	3 -sobni	4 -sobni	5 -sobni	6 -sobni	7 -sobni	8 i više sobni
Ukupno	3 341	264 510	79,17	432	994	961	562	232	125	23	12
Stanovi u novim zgradama	3 111	245 505	78,92	420	947	876	495	217	121	23	12
Stambene zgrade	3 096	244 255	78,90	420	944	868	493	215	121	23	12
S 1 stanom	474	65 686	/	2	25	74	118	131	93	20	11
S 2 stana	495	47 094	/	6	64	183	172	49	18	2	1
S 3 stana i više	2 127	131 475	/	412	855	611	203	35	10	1	-
Nestambene zgrade	15	1 250	/	-	3	8	2	2	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	213	17 709	/	7	46	80	62	14	4	-	-
Stanovi dobiveni prenamjenom prostora u stambeni	17	1 296	/	5	1	5	5	1	-	-	-

Izvor: Priopćenje, Građevinarstvo, Završene zgrade i stanovi u 2002. Odjel za statistiku, Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša.

U strukturi stanova sagrađenih 2002. godine dominiraju stanovi u zgradama s tri i više stanova. Garsonijere, jednosobni i dvosobni stanovi čine visokih 42,7% ukupno sagrađenih stanova. U zgradama s tri i više stanova, dakle u pravilu u gradnji koju organiziraju poslovni subjekti s pet i više zaposlenih, jednosobni i dvosobni stanovi čine 59,6% stanova.

Demografski čimbenici stanovanja u Zagrebu

Kretanja i struktura stanovništva ključni su čimbenici stambene politike. Važno je napomenuti da Zagreb demografski, kao ni po drugim obilježjima, ne završava na svojim administrativnim granicama.

Prema podacima iz studije Demografski razvoj Grada Zagreba u razdoblju 1991.-2001.¹⁴ u analiziranom razdoblju svjedoci smo stagnirajućeg rasta stanovništva. Opadanje prirodnog prirasta, čak prirodno smanjenje, i ubrzani proces starenja dva su nepovoljna dugoročna procesa.

U zadnjem međupopisnom razdoblju radi se o ukupnom porastu od 6.345 stanovnika, odnosno 0,8% u odnosu na 1991. godinu. Dakle, sa 777.826 stanovnika 1991. godine Zagreb je 2001. godine porastao na 784.166 stanovnika. Po gradskim četvrtima najdinamičnije rastu Sesvete 11.298 stanovnika, Peščenica – Žitnjak 5.733, Gornja i Donja Dubrava kao i Podsused – Vrapče. Broj stanovnika opada u središtu grada,

¹⁴ Studiju je izradio Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša, 2003. godine.

Donji Grad 11.306, Trnje 4.965, Gornji Grad – Medveščak 3.029, Maksimir i Črnomerec.

Opadanje broja stanovnika u središnjim gradskim četvrtima povezano je i s prenamjenom stambenog u poslovni prostor.

U Zagrebu se povećao udio privremeno odsutnog stanovništva te je Popisom 2001. zabilježeno 50.072 odsutnih, od toga 14.591 u zemlji i 35.481 u inozemstvu.

Uglavnom za vrijeme rata iz Zagreba se odselilo 89.288 stanovnika, dok se doselilo 97.706 stanovnika. Demografi upozoravaju da je od 1997. godine primjetno povećano odseljavanje mlađeg stanovništva, posebno u inozemstvo, što ima dugoročne negativne posljedice¹⁵.

U međupopisnom razdoblju registrirano je ubrzano starenje stanovništva. Popisom 1991. registrirano je 87.598 stanovnika, odnosno 11,2%, s 65 i više godina. Popisom 2001. godine registriran je rast za 33% pa je registrirano 115.980, odnosno 14,9%, takvih osoba. Središnje gradsko područje ima starije stanovništvo. Kod nas se još uvijek ne slijedi trend razvijenih zemalja da se starije umirovljeno stanovništvo seli iz velikih gradova u manja mjesta gdje je život jeftiniji i kvalitetniji. Životna i radna karijera nisu povezani sa stambenom karijerom.

Poraslo je i stanovništvo postradne dobi, dakle, umirovljenika za 26,2%. Porast se tog udjela povećao sa 14,3% na 18%.

Imajući u vidu probleme stanovanja valja upozoriti da je smanjeno ekonomski aktivno stanovništvo sa 48% na 45,7%.

Prirodni prirast stanovništva u Zagrebu ima ubranu tendenciju opadanja u čemu je primjetno dinamično opadanje nataliteta. Istraživanja u svijetu, a i u Hrvatskoj, natalitet dovode u vezu sa stambenim prilikama kućanstava. Prema istraživanjima A. Akrapa (2003.) u posebno se nepovoljnom položaju nalaze podstanarska kućanstva. Zasnivanje braka i reprodukcija redovito se planiraju ovisno o stambenim prilikama. Dakle, stambena kriza u Zagrebu sigurno utječe na smanjenje nataliteta.

Zagrebačka županija preuzima funkciju fizičkog širenja Zagreba. U njoj je oko 313.000 stanovnika i u međupopisnom razdoblju rasla je za oko 30.000, odnosno 10,6% stanovnika. Time je, ono što se naziva, zagrebački prostor demografski povećan za 36.276 ili 3,4% te broji 1.097.091 stanovnika. Zagrebački će prostor imati sve veću ulogu u procesima suburbanog stambenog zbrinjavanja stanovnika Zagreba. Dakle, metropolitansko područje Zagreba nameće se kao okvir ispunjavanja sve različitijih stambenih aspiracija stanovnika Zagreba¹⁶.

Demografske prilike, a i buduća kretanja, u Gradu Zagrebu povezana su s činjenicom da je Zagreb postao glavnim gradom države te preuzeo važne uloge i regionalnog karaktera koje prije nije imao.

PRIJEČI LI STANDARD STANOVANJA DALJI RAZVOJ ZAGREBA?

Rezultati istraživanja pokazuju da je standard stanovanja u Zagrebu relativno skroman i ne može odgovoriti suvreme-

¹⁵ Odseljavanje je mlađeg stanovništva u inozemstvo povezano i nemogućnošću dolaska do krova nad glavom u Zagrebu.

¹⁶ Rasprave o problemima stanovanja u Zagrebu 1980-tih povodile su se za iskustvom velikih gradova u razvijenim zemljama u kojima se uslijed procesa suburbanizacije javio višak stanova u središnjim dijelovima grada. Očekivao se takav proces i u Zagrebu. Međutim, rat i gospodarska kriza očito su odgodili ili pak znatno usporili takve procese. Investitori i posrednici u trgovini nekretninama upozoravaju na potražnju za suburbanim stanovanjem u Zagrebu.

nim razvojnim zahtjevima. Garsonijere, jednosobni i dvosobni stanovi čine 56,7% stambenog fonda. Postojeći stambeni fond analiziran indikatorima standarda stanovanja slab je razvojni resurs. Štoviše, nedostatak ulaganja u gradnju novih stanova i nedostatak stambene politike na razini grada javljaju se kao prepreka daljnjem razvoju.

Problem prenaseljenog stambenog fonda upozorava na predindustrijske razvojne probleme grada Zagreba. K tome, neuređeno tržište najamnih stanova na koje su upućeni mlađi naraštaji uz neadekvatnu intervenciju države u području razvoja važnom za socijalni i gospodarski razvoj zemlje govori o krizi vladavine (*governance*).

Ograničeni standard stanovanja utječe na nepovoljni demografski razvoj i na neadekvatnu mobilnost radne snage. Starenje stanovništva u Zagrebu iziskivat će nove tipove socijalnih usluga koje si veći dio ove populacije neće moći priuštiti od svojih redovitih prihoda.

Povlaštenu položaj starijih naraštaja glede stambenih statusa, pretežito su vlasnici stanova, dio je latentnog sukoba u odnosu na funkcioniranje modernog tržišta. Stari ljudi nisu pripravnici na seljenje iz Zagreba kako bi na drugom mjestu stanovali jeftinije i kvalitetnije, a nisu spremni založiti ili prodati imovinu - stan kako bi imali pristojnu kvalitetu života.

LITERATURA

- Akrap, A. (2003.) Istraživanje činitelja fertiliteta u Hrvatskoj, u: Akrap A. i sur. *Činitelji demografskih kretanja u Hrvatskoj*. Zagreb: Državni zavod za zaštitu obitelji, materinstva i mladeži.
- Bežovan, G. i sur. (2004.) *Strategija stambene politike Grada Zagreba*. Zagreb: CERANEO.
- Bežovan, G. (2004.) Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarivanja, *Revija za socijalnu politiku* 11:89-106.
- Bežovan, G. (2000.) Stambena politika, u: V. Puljiz i sur. *Sustavi socijalne politike*. Zagreb:

O predindustrijskom tipu standarda stanovanja govori i nerazvijena struktura stambenih statusa s marginalnim udjelom socijalnih stanova. Izgledi za poželjnu modernizaciju stambenih statusa uvođenjem javnog najamnog sektora veoma su neizvjesni.

Modernizaciju stambenog sustava i time utjecaj na standard stanovanja moguće je postići gospodarskim razvojem te poreznom politikom koja bi u povlaštenu položaj stavila kućanstva koja kupuju stan za stanovanje, za razliku onih koji se javljaju kao rentijeri.

Područje stambene potrošnje, važno za izgradnju socijalne države, još uvijek nije prioritetom gradske vlasti. Neopravdljive socijalne razlike i segregaciju sve će biti lakše prepoznati u ovom području potrošnje. Tim postaje aktualnija odgovornost grada za intervencijom na stambenom tržištu kako bi nekim skupinama pomogla u dolasku do krova nad glavom.

Važne pomake u ovoj oblasti neće se moći postići bez novih primjenjivih istraživanja kojima bi se prije svega sustavno procjenjivale stambene potrebe. Istraživanja komparativnog karaktera, uspoređujući zagrebačke stambene prilike i probleme s drugim glavnim gradovima u regiji, s pristupanjem Hrvatske Europskoj uniji mogla bi biti, također, korisna.

Studijski centar socijalnog rada Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.

- Bežovan, G. (1987.) *Stanovanje i stambena kriza*. Zagreb: CDD.
- Bežovan, G. (1987.a) Srednjoročni plan stambene gradnje 1986.-90. u SR Hrvatskoj, u: Bežovan, G. i Kuzmanović, M. (ur.) *Stambena politika i stambene potrebe*. Zagreb: Radničke novine.
- Bežovan, G., Dakić S. (1990.) *Alternativna stambena politika*. Zagreb: Radničke novine.
- Budisavljević, B., Čaldarević, O., Miličević, R., Roca Z., Vigna F., Zlatić. M. (1978.) *Grad*

- za rušenje. Zagreb: Jugoslavenska akademija znanosti i umjetnosti.
- Czasny, K. (ed.) (2003.) *The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe*. Wien: SOCOHO.
- Čaldarović, O. (1975.) Neki pokazatelji prostorne socijalne diferencijacije i socijalne segregacije stanovništva Zagreba 1971., *Revija za sociologiju* 5:58-66.
- Čaldarović, O. (i sur.) (1982.) *Tipologija individualne izgradnje na području grada Zagreba podbrežja Medvednice*. Zagreb: Zavod za sociološka istraživanja, Odsjek za sociologiju, Filozofski fakultet u Zagrebu.
- Čaldarović, O., i sur. (1978.) *Problemi stanovanja mladih*. Zagreb: CDD.
- De Lauwe, P. Ch. (1975.) *Famille et habitation, I*. Paris: Centre National de la Recherche Scientifique.
- Ekonomski institut – Zagreb (1991.) *Komunalni sistem kao osnovica i okvir razvoja grada Zagreba III*. Zagreb.
- Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša (2003.) *Demografski razvoj Grada Zagreba u razdoblju 1991.-2001*. Zagreb.
- Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku (2002.) *Stanovništvo, kućanstva i stanovi 2001. i 1991*. Zagreb.
- Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku (2002.) *Statistički ljetopis Grada Zagreba 2002*. Zagreb.
- Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku (2003.) *Priopćenje, Građevinarstvo, Završene zgrade i stanovi u 2002*. Zagreb.
- Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša – Odjel za statistiku (2004.) *Priopćenje, Građevinarstvo, Završene zgrade i stanovi u 2003*. Zagreb.
- Hedman, E. (ed.) (1993.) *Housing in Sweden- In an International Perspective*. Karlskrona: Boverket.
- Hegedüs, J., Somogyi, E., Rogozhina, N., Tumanov, A., Struyk, R. (2004.) Potential Effects of Subsidy Programmes on Housing Affordability: The Case of Budapest and Moscow, *European Journal of Housing Policy* 4:151-184.
- Hegler, J. (2004.) Nastup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mjesečne rente, Stanovanjska zbornica Slovenije, neobjavljeni rad.
- Holt-Jensen, A., Kahrik, A., Liias R. (eds.) (2004.) *News Ideas for Neighbourhoods in Europe*. Bergen: TUT Press.
- IUC (1985.) *Kvaliteta življenja v Ljubljani*. Ljubljana.
- Jakšić, I. (1982.) *Stanogradnja i stanovanje u Zagrebu te njegov doprinos razvoju grada*. (doktorska disertacija), Ekonomski fakultet u Zagrebu.
- Kolar-Dimitrijević, M. (1973.) *Radni slojevi Zagreba od 1918.- 1931*. Zagreb: IHRPH.
- Kroes, H. et al. (eds.) (1988.) *Between Owner-Occupation and Rented Sector. Housing in Ten European Countries*. De Bilt: NCIV.
- Lowe, S., Tsenkova, S.(eds.) (2003.) *Housing Changes in East and Central Europe: Integration or Fragmentation?* Aldershot: Ashgate.
- Melling, J. (ed.) (1980.) *Housing, Social Policy and the State*. London: Croom Helm.
- Seferagić, D. (1985.) *Problemi kvalitete života u novim stambeni naseljima*. Zagreb: IDIS.
- Službeni glasnik grada Zagreba (2003.) *Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba*. Broj 14.
- Priemus, H. (1990.) Economic and Demographic Stagnation, Housing and Housing Policy- The Case of the Netherlands (1974-1984), *Housing Studies* 2:17-27.
- Radović- Mahečić, D. (2002.) *Socijalno stanovanje međuratnog razdoblja*. Zagreb: Horetzky.
- Timet, T. (1961.) *Stambena izgradnja Zagreba do 1954. godine*. Zagreb: Jugoslavenska akademija znanosti i umjetnosti.
- Tosics, I., Hegedüs, J. (2003.) Housing in South-Eastern Europe, in: S. Lowe, S. Tsenkova (eds.) *Housing Changes in East and Central Europe: Integration or Fragmentation?* Aldershot: Ashgate.
- Vrbanić, F. (1887.) *Stanbene prilike u naših gradovih*. Zagreb: Tisak dioničke tiskare
- Wynn, M. (ed.) (1984.) *Housing in Europe*. London: Croom Helm.

Summary

THE ESTIMATION OF THE HOUSING STANDARD IN ZAGREB AS A DEVELOPMENTAL RESOURCE

Gojko Bežovan

*Department of Social Work, Faculty of Law, University of Zagreb
Zagreb, Croatia*

This paper explores housing standard reached in the city of Zagreb, based on the analysis of the statistic data and qualitative research. The housing standard is defined through physical indicators of the housing facilities in connection with the housing status and demographic characteristics of the tenants.

The paper points to the tradition of the research of the housing standards in the developed countries, as well as international comparative researches dealing with this subject.

The tradition of relevant housing researches, and thus the housing standard in Croatia dates back to the beginning of 1970s. Those researches recorded the housing crisis, and thus identified the housing standard as one of the crucial problems of the development of our cities.

The housing standard in Zagreb is assessed on the basis of statistic data on the purpose of housing facilities and the housing status with different demographic characteristics of the household. There is a lack of rental housing in Zagreb. Under the influence of the war and the economic crisis, the housing standard in Zagreb increased modestly, therefore limiting its social and economic development. On average, the apartments are small according to their floor space and roominess. Over-population of the housing facilities remains one of the crucial problems. There is a difference in the housing standard in individual districts, which points to new trends of segregation.

Key words: housing, housing policy, housing standard, housing indicators, Zagreb.