

## KVALITETA ŽIVOTA U STAMBENIM NASELJIMA U KONTEKSTU ZAPADNOEUROPSKIH I POSTSOCIJALISTIČKIH ZEMALJA<sup>1</sup>

ANĐELINA SVIRČIĆ GOTOVAC<sup>1\*</sup>, SONJA PODGORELEC<sup>2</sup>, ŽELJKA KORDEJ-DE VILLA<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Insitut za društvena istraživanja u Zagrebu, Amruševa 11/II, 10 000 Zagreb, Hrvatska / *Institute for Social Research in Zagreb, Zagreb, Croatia*, e-mail: angelinasg@gmail.com

<sup>2</sup> Institut za migracije i narodnosti, Trg Stjepana Radića 3, 10 000 Zagreb, Hrvatska / *Institute for Migration and Ethnic Studies, Zagreb, Croatia*, e-mail: sonja.podgorelec@imin.hr

<sup>3</sup> Ekonomski institut, Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 7, Zagreb, Hrvatska / *The Institute of Economics, Zagreb, Zagreb, Croatia*, e-mail: zkordej@eizg.hr

\* autor za kontakt / *corresponding author*

DOI: 10.15291/geoadria.3414

UDK: 911.375:316.728(4-11)(4-15)=163.42=111

Pregledni rad / *Review*

Primljeno / *Received*: 30-7-2021

Prihvaćeno / *Accepted*: 4-11-2021



Rad donosi uvid u kvalitetu života na razini stambenih naselja u europskim zemljama. Pri tome se stanovanje i zadovoljstvo stanovanjem u stambenim naseljima te okolnom prostoru i susjedstvu razmatra kao važna dimenzija kompleksnoga istraživačkog koncepta kvalitete života. Analiza kvalitete stanovanja donosi zanimljivu razdiobu na tzv. dvije Europe ili dva tipa stambenih naselja. U vrijeme planiranja i izgradnje zajednička im je bila ideja oblikovanja modernih i funkcionalnih, mješovitih naselja koja će riješiti stambeno pitanje većine stanovnika, odnosno različitih društvenih slojeva. Ipak, prvi tip naselja obilježava društveno-povijesni kontekst Zapadne, a drugi Istočne Europe ili, prema nekim autorima, razlike u kvaliteti stanovanja između „kapitalističkog“ i „socijalističkog grada“. Upravo se iz te perspektive čini korisnom analiza kvalitete života i mogućnost obnove sada već ostarjelih i depriviranih naselja izgrađenih nakon Drugoga svjetskog rata u oba tipa grada. Podjednako onih u Zapadnoj Europi, koje nerijetko obilježava značajno lošiji imidž i veći broj socioekonomskih problema (kriminal, segregacija, propadanje i dr.) kao i naselja u postsocijalističkoj Europi u kojoj su velika stambena naselja iz socijalističkog razdoblja još uvijek poželjna stambena opcija, ali također sa sve češćom pojavom problema vezanih uz održavanje i brigu o zgradama i izgrađenoj okolini (zajedničkim i javnim prostorima). Posljednjih desetljeća sve češće u oba tipa naselja dolazi do iseljavanja srednjih i viših slojeva stanovnika što postupno dovodi do segregacije, ali i propadanja u socijalnom i fizičkom smislu. Navedeni negativni aspekti kvalitete stanovanja zahtijevaju donošenje nacionalnih stambenih strategija i programa obnove koji u zapadnoeuropskim zemljama postoje i provode se, a u većini postsocijalističkih zemalja ne postoje, u čemu

<sup>1</sup> Ovaj rad je rezultat projekta Kvaliteta života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja: komparativna analiza između Slovenije i Hrvatske / Znanstveni projekti / Slovensko-hrvatski bilateralni projekt (IPS-2020-01-7036) koji financira Hrvatska zaklada za znanost.

Hrvatska nije iznimka. Obnova stambenih naselja neizostavan je dio stambene politike svake zemlje kojim se može ublažiti ili spriječiti daljnje opadanje kvalitete života stanovnika tih naselja.

**KLJUČNE RIJEČI:** kvaliteta života, zadovoljstvo stanovanjem, stambena naselja, Zapadna i Istočna Europa, obnova stambenih naselja, Hrvatska

## UVOD U KONCEPT KVALITETE ŽIVOTA

Dva su pristupa konceptu kvalitete života koji se nerijetko znatno razlikuju (MEGONE, 1992.). Uži pristup ili procjenjivanje privatne kvaliteta života pokazuje koliko dobro pojedinac živi svoj život, dok širi pristup ili javna kvaliteta života obuhvaća pokazatelje životnih uvjeta u pojedinom društvu. Na kvalitetu života pojedinca utječe okolina i kultura te vrijednosni sustav u kojem živi. Komparativna istraživanja kvalitete života u raznim društvima potvrđuju da razlike u kvaliteti života u većoj mjeri formiraju prevladavajuće društvene i kulturne vrijednosti nego postojeća kvaliteta života. Tako A. J. Culyer (1992., 21) opisuje kako se procjena o tome što je „pristojna“ (apsolutna) kvaliteta života ili životni standard mijenjaju tijekom povijesti ili na različitim prostorima, ali i s obzirom na uvjete koji je omogućuju. Budući da se rad bavi jednom dimenzijom kvalitete života, stanovanjem u zemljama koje su pripadale različitim društveno-političkim sustavima, za očekivati je da su društvene i kulturne vrijednosti imale važnu ulogu. Prema R. Veenhoven (1997., 19), u procjeni razlika u zadovoljstvu kvalitetom života stanovnika pojedinih zemalja životni događaji objašnjavaju 25 % razlike, a čak se 63 % može objasniti socijalnim razlikama. Upravo se o kvaliteti života gotovo uvijek razmišlja kao o lokalnom i političkom pitanju, a ne univerzalnom i apolitičnom, što omogućuje utjecaj na povećanje kvalitete života ljudi na određenom prostoru (PODGORELEC, 2008.).

Ono što C. Megone (1992.) dijeli na privatnu i javnu, literatura koja se bavi istraživanjima kvalitete života promatra kao dva teorijski gotovo suprotstavljena pristupa: američki (*quality of life approach*) i skandinavski (*level of living approach*). „Američka škola“ smatra da običan čovjek preko „subjektivne dobrobiti može najbolje evaluirati svoju kvalitetu života. Kao najvažniji indikatori subjektivne dobrobiti upotrebljavaju se mjere zadovoljstva i sreće“ (NOLL, 2004., 157). Slično se ocjenjuje i zadovoljstvo životom u cjelini ili pojedinim dimenzijama (materijalno stanje, obitelj, zdravlje i slično). Riječ je o osobnoj procjeni ispitanika pa se takvi indikatori nazivaju i indikatori „subjektivne dobrobiti“ (*wellbeing*) ili „subjektivni indikatori“. Američki pristup proširio se gotovo cijelim istraživačkim svijetom, a

u osnovi je i mnogih agencijskih istraživanja koje prave liste gradova „najboljih za život“ ili zemalja s najvišom „dobrobiti stanovništva“ (KRIŠTOFIĆ, 2015., 125). „Skandinavska škola“ nastoji upravo suprotno, „ocijeniti razinu življenja individue tako da njezina evaluacija osobne situacije ima što je manje moguće utjecaja“ (NOLL, 2004., 156). Skandinavski autori usmjereni su na koncept „dobrog društva“ i društvene dobrobiti kao pokazateljâ kvalitete života odnosno blagostanja. Osim zadovoljstva životom općenito te stupnja sreće povezanog sa životom u cjelini, koje se vrlo često primjenjivalo kao pokazatelj subjektivne dobrobiti, ispituje se i zadovoljstvo pojedinim aspektima života (LUČEV, TADINAC, 2008., 68).

Bez obzira na to kako pristupili ovom kompleksnom interdisciplinarnom<sup>2</sup> teorijskom i istraživačkom konceptu, kvaliteta života uvijek se mjeri na objektivnoj i subjektivnoj razini (DIENER, SUH, 1997.; CUMMINS, 2000.; HAGERTY I DR., 2001.; FERRISS, 2004.; DIENER I DR., 2006.). Da bi se dobila što potpunija slika o ukupnosti kvalitete života, objektivni pokazatelji kao primjerice prihodi od rada, prihodi u kućanstvu, uvjeti rada, uvjeti stanovanja, ukupni troškovi i/ili opremljenost kućanstava te brojni drugi, nadopunjuju se subjektivnim pokazateljima – željama, očekivanjima, preferencijama pojedinaca. „Subjektivni su indikatori većinom utemeljeni na psihološkim stavovima kao što je zadovoljstvo životom, radom i osobnom srećom. Objektivni indikatori su mjere utemeljene na učestalosti ili fizičkoj kvantiteti, a primjeri su standard života, status fizičkog zdravlja i osobni prihod, među ostalima“ (HAGERTY I DR., 2001., 9). Međutim, mnogi istraživači kvalitete života nisu ustanovili korelaciju objektivnih indikatora kvalitete života sa subjektivnima (CUMMINS, 2003.). Osoba tako može izraziti visoku razinu subjektivnog zadovoljstva unatoč izrazito lošim okolišnim uvjetima koji će joj značajno smanjiti neposrednu kvalitetu života ili čak utjecati na njegovo trajanje. I objektivni uvjeti (npr. zdravlje, materijalni položaj) mogu vrlo malo utjecati na doživljaj subjektivnog blagostanja (zadovoljstva) (HAGERTY I DR., 2001., 8). Nerijetko i znatna poboljšanja u objektivnim životnim uvjetima imaju vrlo malo utjecaja na doživljaj subjektivnog blagostanja jer utječu samo na tzv. kratkoročno povećanje blagostanja (*short-term increases in wellbeing*) pojedinca zbog brze prilagodbe, primjerice na viši standard života (DIENER I DR., 2006., 116), ali zbog toga im se ne povećava i razina osobnog ili subjektivnog zadovoljstva. Subjektivno je zadovoljstvo stoga vrlo osjetljiva kategorija za mjerenje, ali svakako upotpunjuje sliku ukupne kvalitete života.

---

<sup>2</sup> Koncept kvalitete života u fokusu je više društvenih znanosti, a prije svih ekonomije, sociologije, psihologije i geografije, ali i drugih.

U procjeni i subjektivne i objektivne kvalitete života prostor i kontekst pojedinog prostora (naselje, grad, država i dr.) igraju važnu ulogu posebice ako se prihvati pretpostavka da se kvaliteta života mijenja ovisno „od mjesta do mjesta“ (ANDRÁŠKO, 2010.). Usprkos stvarnim razlikama između pojedinaca i skupina, različite su mogućnosti definiranja prostora u kojem se odvijaju njihove aktivnosti kao stanovnika određenog prostora. Istraživanja kvalitete stanovanja u gradu, naselju, gradskoj četvrti i sl. upravo su tipičan primjer takvog tipa istraživanja. Stoga je cilj rada analizirati stambena naselja izgrađena nakon Drugoga svjetskog rata s naglaskom na specifičnosti kvalitete života i stanovanja u postsocijalističkim zemljama, u prvom redu Hrvatskoj, te analizirati moguće modele njihove obnove. Posebna se pažnja usmjerava na objašnjenje pojma zadovoljstva kvalitetom života u naselju ili susjedstvu, kao i na uvjete koji više ili manje utječu na zadovoljstvo stanovnika u naseljima kako u zapadno-europskim i postsocijalističkim društvima, tako i u hrvatskim stambenim naseljima.

## ZADOVOLJSTVO KVALITETOM ŽIVOTA I STANOVANJA U STAMBENIM NASELJIMA

Stanovanje je važan element kvalitete života stanovnika na čije zadovoljstvo utječe i razina opremljenosti stambenog naselja, odnosno susjedstva ili stambene okoline. U urbanosociološkoj teoriji neposredna stambena okolina ili susjedstvo ponajprije podrazumijeva područje unutar 15 minuta hoda od kuće (SEFERAGIĆ, 1988.; KEARNS, PARKINSON, 2001.; FORREST, KEARNS, 2001.; SVIRČIĆ GOTOVAC, 2015.) do mjesta u kojima stanovnici zadovoljavaju svakodnevne potrebe. Prema D. Seferagić (1993.), opremljenost stambene okoline važna je za svakodnevni život i obuhvaća niz institucija i usluga potrebnih za svakodnevno funkcioniranje: škole, ambulante, uslužne djelatnosti i javni prijevoz, kulturne i vjerske institucije. Njihova dostupnost vezana je, objašnjava, uz ekonomski (može li netko kupiti ili pribaviti ono što se nudi), socijalni (kojoj socijalnoj grupi pripada) i kulturni aspekt (koju vrstu potreba razvija), ali i za prostor. Stoga se opremljenost susjedstva osim na razini kućanstva može mjeriti i na razini susjedstva i to najčešće na dvije razine, primarnoj ili osnovnoj i sekundarnoj ili višoj razini. Ako susjedstvo u infrastrukturnom smislu (tehničkim i socijalnim uslugama) može na zadovoljavajući način ispuniti svakodnevne potrebe stanovnika na obje razine, imat će visoku upotrebnu vrijednost kako kod stanovnika lokalnog prostora tako i na tržištu, a imidž i percepcija naselja bit će pozitivnija.

Zadovoljstvo naseljem implicira i da se stanaru sviđaju susjedi, fizičko stanje u naselju ili lokacija koja je relativno blizu gradskom centru. Dio literature eksplicitno ističe da postoji bliska povezanost zadovoljstva stanovanjem (stanom) i zadovoljstva naseljem (PARKES I DR., 2002.; DEKKER I DR., 2011.). Ako postoji značajna zapuštenost zgrada, javnih prostora i nesigurnost u naselju, to će se reflektirati na percepciju i zadovoljstvo susjedstvom (GENT, 2009.). Nadalje, M. J. Sirgy i T. Cornwell (2002.) navode da je nezadovoljstvo fizičkim značajkama naselja kao što su neodržavanost zgrada i dvorišta, krajolika i sl. važno za zadovoljstvo stanara i utječe na odluku o mogućem preseljenju. Navedena istraživanja pokazuju i da su u procjeni zadovoljstva naseljem, osobne karakteristike stanovnika i njihov doživljaj o naselju ipak važnija nego obilježja naselja. Zadovoljstvo stanom važan je indikator zadovoljstva susjedstvom i nužan uvjet zadovoljstva naseljem (GENT, 2009.). Obje razine zadovoljstva – i stanom i naseljem, neodvojivo su povezane i na njih se mora usmjeriti određeni revitalizacijski tip stambene politike.

## RAZVOJ MODERNIH STAMBENIH NASELJA U EUROPSKOM KONTEKSTU

Velika stambena naselja građena u Europi poslije Drugoga svjetskog rata istraživači (HALL, ROWLANDS, 2005., 48) sociokulturno se svrstavaju u vrstu izgrađene stambene okoline koja je u Zapadnoj Europi pripadala modernizmu,<sup>3</sup> a ekonomski fordizmu. Razvoj naselja veže se uz promjenu ekonomskih, ali i društveno-političkih temelja društava: nove izvore energije i masovnu proizvodnju, odgovor na rješavanje prijeratne velike nezaposlenosti i posljedica rata, koje u zemljama Središnje i Istočne Europe karakterizira centralna planska stanogradnja (HALL, ROWLANDS, 2005., 48). Nakon Drugoga svjetskog rata socijalističko se društvo razvijalo po direktivnim mjerama državnih organa, da bi se od 1950-ih razvilo tzv. centralno planiranje. Koncept razvoja društva ekonomski je orijentirano na razvoj teške industrije i ekstenzivnu upotrebu niskokvalificirane radne snage. Urbanizacija se zbivala neplanirano i nije zauzimala posebnu pozornost kreatora razvoja kao samostalan predmet interesa, a u skladu s načinom urbanizacije tekla je i početna stanogradnja (VEZILIĆ I DR., 2013.). U Zagrebu se, primjerice, stambena nestašica pokušava riješiti gradnjom novih stambenih naselja kao što je

---

<sup>3</sup> Od 1928. CIAM-ov (Congres Internationaux d'Architecture Moderne) internacionalni arhitektonski kongres imao je najveći utjecaj na gradnju stambenih naselja u Europi, a velik utjecaj imao je švicarski arhitekt Le Corbiuser. S Atenskom poveljom iz 1933. nastaje masovan, funkcionalan i moderan urbanizam koji je najveći uzlet imao upravo nakon Drugoga svjetskog rata u stvaranju boljeg stanovanja i bolje životne okoline za sve.

Novi Zagreb.<sup>4</sup> Prva planirana naselja u Južnom Zagrebu (Savski gaj, Trnsko i Zapruđe) smatraju se jednim od najuspješnijih predstavnika planiranja te su primjer za većinu novih naselja u tadašnjoj Jugoslaviji. Svaka od novozagrebačkih „kazeta“ definirana je snažnim obodnim prometnicama i nosila je urbanistička i arhitektonska obilježja<sup>5</sup> vremena u kojem je nastala (JUKIĆ I DR., 2011.).

Upravo su nova stambena naselja bila visoko organizirani pokušaj da se stvore nove okoline u kojima će se moći razviti novi obrasci društvenog života (TURKINGTON, 1996.) kako u socijalističkim tako i u zapadnim stambenim naseljima. Također su bila planirana kao modernistička i funkcionalna naselja kojima će se riješiti stambeno pitanje većine stanovnika s ciljem izgradnje tzv. mješovitih naselja različitih socijalnih slojeva. Ta su velika stambena naselja imala velike otvorene prostore unutar blokova te različite i odvojene funkcije, s velikim zelenim površinama sigurnima od prometa i pažljivo planiran urbani krajolik (DEKKER I DR., 2005.). Europska socijalna stambena naselja nisu bila planirana samo za radničku klasu već i za srednju, ali i onu najnižu, odnosno za većinu stanovništva u rastućim gradovima Europe. Vrhunac stambene gradnje bio je u kasnim 60-im i ranim 70-im godinama 20. stoljeća i ne slučajno u isto vrijeme kada je i visoka gradnja dosegla svoj vrhunac. Primjerice, između 1966. i 1973. više od 60 % ukupnoga stambenog fonda izgrađenog u Nizozemskoj i dvije trećine socijalne stanogradnje u Francuskoj sastojalo se od visoke gradnje (nebodera) (WASSENBERG, 2018., 43). Naselja izgrađena u Istočnoj Europi najčešće su bila mnogo veća od onih u Zapadnoj Europi, a i dulje su se gradila, sve do kraja 1980-ih godina, odnosno do kolapsa socijalizma (DEKKER I DR., 2005.).

Danas su ta stambena naselja izgrađena nakon Drugoga svjetskog rata stara 30, 40 pa čak i 60 godina pri čemu je izgrađena okolina i infrastruktura zapuštena jer su u izgradnji često korišteni građevinski materijali i građevinske tehnike jeftine i brze gradnje (DEKKER I DR., 2006.; HESS I DR., 2018.). To je uzrok određenih negativnih obilježja velikih stambenih naselja u koja pripadaju fizički i ekološki problemi, ekonomski i financijski problemi te društveni problemi i općenito problemi vezani uz imidž naselja (KNORR-SIEDOW, 1996.).

---

<sup>4</sup> 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 provodi rekonstrukcija Trešnjevke i Trnja (VEZILIĆ I DR., 2013.).

<sup>5</sup> Godine 1976. donosi se dokument tzv. DUSI (Društveno usmjerena stanogradnja) koji je u sadržajnom smislu 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 usmjerenoj stambenoj izgradnji* (JUKIĆ I DR., 2011., 30).



Neovisno o različitim društveno-političkim uređenjima u Europi, poslijeratna se stambena naselja ipak mogu svrstati pod zajedničku nomenklaturu sa sličnim elementima. Primjerice, prema F. Wassenbergu (2018.), velika su stambena naselja sastavljena od kompleksa zgrada sa stanovima koji su: a) različiti oblikom, b) građeni kao planirani i masovni u lokalnom kontekstu, c) smješteni u visokim zgradama (vertikalnim neboderima), d) dovoljno visoki (obično pet i više katova) da se, u skladu sa zakonom, može ugraditi lift (prema HESS I DR., 2018., 9). Također, u naseljima s visokim zgradama izgrađenima od 1950-ih do 1980-ih kao koherentna i kompaktna planska cjelina, stanuje najmanje 1000 stanovnika. I iako je na razini europskih gradova teško uspoređivati tako velika naselja, ističe se da se udio ljudi koji žive u velikim stambenim naseljima kreće od manje od 5 % u Ateni do više od 80 % u Bukureštu i općenito većim udjelima u Istočnoj nego u drugim dijelovima Europe (HESS I DR., 2018, 9). Stoga su takva stambena naselja još uvijek značajan dio stambenog tržišta u istočnim i srednjoeuropskim gradovima (VAN KEMPEN I DR., 2005.).

No bez obzira na veličinu kao fizičko obilježje, razlike između 'dihotomizirane' Europe u razvoju i imidžu stambenih naselja očite su i danas pa kako neki autori navode „iako je kapitalistički urbani prostor izgrađen na sličnim modernističkim planskim idejama doseg i kvaliteta stambenih naselja razlikuju socijalistički od kapitalističkog grada“ (KOVACS, HERFERT, 2012., 326). K. Dekker i dr. objašnjavaju tri puta nastanka i razvoja stambenih naselja utjecajem različitih tipova urbanog i urbanističkog razvoja:

1. Sjeverni i zapadni put (*A northern and western pathway*) – manje od 10 % ukupnoga nacionalnog stambenog fonda je u velikim stambenim naseljima.
2. Jugozapadni put (*A south-western pathway*) – jača razdioba između najamnog socijalnog stanovanja i vlasničkog stanovanja.
3. Srednjoeuropski i istočnoeuropski put (*A central and eastern European pathway*) – dvije trećine stanovništva još uvijek žive u ovakvim naseljima pa ona čine neizostavnim dijelom lokalne i regionalne stambene opskrbe (housing provision) (DEKKER I DR., 2006., 24-25).

Hrvatska bi prema gornjoj podjeli bila dio trećega ili srednjoeuropskoga i istočnoeuropskoga puta koji karakterizira značajan udio nekadašnjih stambenih naselja u postojećem stambenom fondu te pozitivniji imidž življenja u ovakvim naseljima nego što je to u naseljima zapadnih gradova. U naseljima zapadnih i sjevernoeuropskih gradova češći su društveni problemi povezani s ekonomskim siromaštvom i problemima segregacije i stigmatizacije (DEKKER I DR., 2006.), etničke izolacije, zapuštenosti zgrada i javnih prostora (BOLT, 2018.). Iako su u zapadnim zemljama ovakva stambena naselja u prosjeku imala samo

10 % stanova, a u Istočnoj i Srednjoj Europi oko 40 %, s vremenom su ipak postala sve manje poželjna za život. Tome je osim starenja i slabijeg održavanja, svakako uzrok bio i rastuća imigracija neeuropskog stanovništva koja se intenzivirala nakon 1990-ih, a naročito nakon financijske krize 2008. godine. Etnički različito stanovništvo uglavnom se naseljavalo upravo u ovim naseljima i postupno ih učinilo mjestima jeftinog i sve manje poželjnog stanovanja. Iz toga se može objasniti i zašto određeni pokušaji uređenja naselja izgrađenih nakon Drugoga svjetskog rata koji su rezultirali i novom izgradnjom na drugim lokacijama nisu nužno poboljšali opće zadovoljstvo stanara (DEKKER I DR., 2011.). Većina zapadnih stambenih naselja poznata je po problematičnom imidžu, visokoj stopi kriminala, sigurnosnim problemima, problemima loše kvalitete života, siromaštva i propadanja (WASSENBERG, 2018.). I dok se većina stambenih naselja u Zapadnoj Europi pretvorila u disfunkcionalna mjesta za siromašnije stanovništvo, ona u Istočnoj i Srednjoj Europi trenutačno su naseljena milijunima Europljana i vitalni su dijelovi gradskog stambenog fonda (HESS I DR., 2018.).

U tom je kontekstu važno spomenuti da su mnogobrojni nalazi o stambenim naseljima rezultat tzv. paneuropskoga istraživačkog programa nazvanog *Restate* koji je financirala i započela Europska unija 2002. godine. Rezultati toga projekta (DEKKER, VAN KEMPEN, 2004.; VAN KEMPEN I DR., 2005.) značajno su pridonijeli analizi stambenih naselja te donošenju mjera obnove kako zapadnih tako i istočnih (postsocijalističkih) stambenih naselja. U tom je programu više puta sudjelovalo deset europskih zemalja (Nizozemska kao zemlja koordinator, Francuska, Njemačka, Mađarska, Italija, Poljska, Slovenija, Španjolska, Švedska i Velika Britanija), te je primjerice izdvojeno 14 gradova s izabranim naseljima.<sup>6</sup> Od bivših zemalja Jugoslavije sudjelovala je Slovenija, a Hrvatska, jer nije bila članica EU-a, nije ušla u program. Danas se, međutim, s vremenskim odmakom od dvadesetak godina može istaknuti da su „neki od ključnih problema ostali isti kao da postoje određena i različita iskustva života u naseljima u odnosu na Sjeverne/Zapadne i Južne/Istočne europske zemlje“ (HESS I DR., 2018., 5-6). I Z. Kovacs i G. Herfert ističu neke od rezultata istraživanja kvalitete života stanovnika stambenih naselja u nekoliko postsocijalističkih gradova važnih na dvije razine: prvo, ni u jednom gradu nezadovoljni nisu u većini pa pretpostavka o krajnje lošem imidžu stambenih naselja u postsocijalističkim gradovima nije potvrđena i, drugo, stanari su najmanje nezadovoljni u Leipzigu gdje su provođeni dugoročni programi regeneracije naselja, a od 1990-ih odvija se zamjena i iseljavanje velikog dijela stanovništva (KOVACS, HERFERT, 2012., 329). Istraživanja

---

<sup>6</sup> Atena, Berlin, Birmingham, Bruxelles, Budimpešta, Bukurešt, Helsinki, Madrid, Milan, Pariz, Moskva, Prag, Stockholm i Tallin.



provedena u Leipzigu i Pragu pokazuju da velik broj kućanstava još uvijek velika stambena naselja navodi kao idealnu stambenu okolinu (GROSSMANN I DR., 2017.; BOLT, 2018.).

U isto vrijeme u većini postsocijalističkih zemalja ekonomske su (ne)prilike postupno dovele do naglog rasta prihoda i nejednakosti u naseljima iako razlike nisu odmah pretvorene u nejednakosti i podjele u prostoru (MARCINČZAK I DR., 2015.). To je dijelom i posljedica manjka novih stanova koji se u tim zemljama nastavio iz socijalističkog razdoblja pa su stanovnici ostali živjeti u postojećima. Tek od drugoga tranzicijskog desetljeća nova stanogradnja prati potražnju na tržištu, a gradilo se uglavnom na rubovima grada za srednje i više društvene slojeve. To postupno dovodi do rastuće socioekonomske segregacije (MUSTERD I DR., 2017., 64). Tako se nakon tri desetljeća tranzicije pokazuju neka značajna socioekonomska obilježja, ali i nedostaci prostorne preraspodjele koja se odigrala u stambenim naseljima, posebno onim starijima u kojima ostaje većinom ekonomski slabije i starije stanovništvo, a bogatiji slojevi i mlađe obitelji najčešće kupuju novije stanove u predgrađu ili na atraktivnijim gradskim lokacijama. U tranziciji će se stoga povećati razlike u socijalnom statusu između manje ili više poželjnih lokacija (BOLT, 2018., 67). Starost i zapuštenost socijalističkih naselja i dalje ostaje neriješenim problemom kako u domeni održavanja i obnove tako i s obzirom na socioekonomske karakteristike te cjelokupni dojam naselja. U svim postsocijalističkim zemljama nakon procesa privatizacije u 1990-ima novi vlasnici stanova često nemaju dovoljno novca za održavanje i obnovu svojih nekretnina (DIMITROVSKA, SENDI, 2001.; CIRMAN, MANDIČ, 2012.). S iznimkom Istočne Njemačke, nedostatak financija za kompleksnu regeneraciju stambenih naselja u istočnoeuropskim gradovima još uvijek je središnji problem (HERFERT I DR., 2013.) koji utječe na percepciju i zadovoljstvo životom stanovništva. S druge strane u zapadnim zemljama češće dolazi do iseljavanja stanovnika srednje klase i veće mobilnosti u bolja i kvalitetnija naselja, često i obiteljskih kuća, čime se objektivna slika, ali i imidž o velikim stambenim naseljima dodatno pogoršava. Tome je uzrok i bolji životni standard stanovnika zapadnih zemalja koji omogućuje i bolji stambeni izbor. U isto vrijeme u postsocijalističkim zemljama je često da se iako potreba i želja za iseljavanjem postoji, ne može ostvariti zbog nižega životnog standarda i malih prihoda u kućanstvima, posebno kod starije populacije. Stoga su određeni slojevi stanovnika prisiljeni ostati u istom mjestu stanovanja.

## KONTEKST STANOVANJA U HRVATSKIM STAMBENIM NASELJIMA

Socijalistička stambena naselja bila su dio urbanističkog procesa planiranja i izgradnje grada na državnoj razini putem kojih se odvijala modernizacijska i urbanizacijska transformacija hrvatskih gradova. Ogledala se u preraspodjeli radne snage iz ruralnog u urbani kontekst življenja te, prije svega, prijelaza iz primarnog u sekundarni sektor rada. Tadašnja je Jugoslavija u usporedbi s drugim europskim državama do kraja Drugoga svjetskog rata pripadala izrazito nisko urbaniziranim zemljama. Nakon Drugoga svjetskog rata stupanj urbaniziranosti postupno se mijenja kao posljedica brze industrijalizacije zemlje, deagrarizacije i migracije stanovništva iz sela u grad što je značajno utjecalo na demografske, društvene i prostorne promjene (NEJAŠMIĆ, 1988.; SEFERAGIĆ, 1993b). Pri tome druge urbane funkcije, osim stanovanja i rada, nisu podjednako brzo razvijane pa su mnoga naselja na periferiji gradova nazivana „spavaonicama“ iz koje stanovnici svaki dan putuju na posao i vraćaju se u njih. Kritizirane su kao dehumanizirano stanovanje jer su većinom bile visokogradnja s velikom gustoćom izgrađenosti te lošom kvalitetom stanovanja, posebno na razini stana i naselja (SEFERAGIĆ, 1988.; ROGIĆ, 1990.; KLEMPIĆ, 2004.; MIŠETIĆ I DR., 2004.; SLAVUJ, 2011.; KLEMPIĆ BOGADI, PODGORELEC, 2014.; PODGORELEC I DR., 2020.; SVIRČIĆ GOTOVAC, 2020.). D. Seferagić (1988., 28) definira nova stambena naselja u socijalizmu kao „kolektivne stambene zone s temeljnom urbanom infrastrukturom, okruženima glavnim prometnicama, izgrađenima relativno brzo na obodima velikih gradova da bi osigurali sve potrebno za svakodnevni život na lokalnoj razini“. Dobivanje posla u industriji i novoizgrađenim tvornicama često je značilo i dobivanje tzv. društvenog stana u kolektivnim stambenim naseljima čime se država, odnosno tadašnje radne organizacije, pojavljuju kao ključni akter stambene politike i odlučuju o dodjeljivanju prava na stan.

U Hrvatskoj je 1991. godine javni stambeni fond („društveni stanovi“) činio ukupno 25,1 %, a u Zagrebu 45,4 % stambenog fonda (Državni zavod za statistiku, 1995.). No bez obzira na stalnu državnu uključenost i stambenu kolektivnu gradnju, u bivšoj je državi bio stalni nedostatak stanova koji je s druge strane doveo do ilegalne gradnje na individualnoj razini u obliku gradnje obiteljskih kuća na perifernim gradskim lokacijama.<sup>7</sup> Bespravna naselja u najvećim gradovima (primjer Splita kao najznačajnijega imigracijskog središta u razdoblju

---

<sup>7</sup> Tako je, primjerice, prema podacima iz Popisa stanovništva iz 1981. godine, kvalitativni manjak stanova u Socijalističkoj Republici Hrvatskoj, kao dijelu bivše Jugoslavije, iznosio oko 100 000, a u Zagrebu je nedostajalo oko 20 000 stanova (BEŽOVAN, 1987., 86).

industrijskog rasta, ali i poslije 1991.) nerijetko su nastajala na područjima koja nisu bila planirana za stambenu izgradnju pa najčešće imaju lošu komunalnu infrastrukturu, bez pratećih su društvenih sadržaja i s malo i, uglavnom, slabo održavanim javnim površinama (KLEMPIĆ, 2004.).

S osamostaljivanjem postsocijalističkih zemalja, među njima i Hrvatske, dolazi do intenzivnog procesa privatizacije u svim društvenim sektorima pa i do procesa privatizacije stanova i tzv. otkupa dotadašnjih društvenih ili javno-najamnih stanova. Gotovo je cjelokupni stambeni fond u stambenim naseljima hrvatskih gradova prešao u ruke dotadašnjih korisnika stanova. Nositelji stanarskih prava postali su stvarni vlasnici svojih stambenih prostora po uistinu niskim cijenama (neovisno o tržišnim cijenama i veličini stanova) i daleko ispod stvarne vrijednosti nekretnina (BEŽOVAN, 1993.; SPEVEC, KLEMPIĆ BOGADI, 2009.). Visoki udio vlasništva u Hrvatskoj vidi se i prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine iz kojeg je vidljivo da je 88,9 % stanova u Hrvatskoj bilo u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu (URL 1). Slična je situacija bila i u gradovima drugih postsocijalističkih zemalja u kojima privatno vlasništvo nad stanovima ima najveći udio u ukupnom stambenom fondu, ali, kako će se brzo uvidjeti, proces će pratiti brojni nedostaci, ponajprije neodržavanje zajedničkih dijelova zgrada (fasada, stubišta, liftova i dr.), kao i javne infrastrukture u stambenim naseljima. Takvo će stanje voditi relativno zapuštenim starim naseljima pod egidom manje vrijednoga zajedničkog i javnog vlasništva o kojem brojni vlasnici ne vode računa, a stambeni propisi se ne provode ili uopće nisu doneseni. S druge strane, gradi se velik broj stanova komercijalnog tipa na atraktivnijim gradskim lokacijama, tzv. točkasta gradnja s manjim i nižim stambenim zgradama (najčešće do pet katova) i bliže gradskom centru. Takvi su stanovi često i veličinom i sobnošću neprimjereni, ali zbog toga što su novi i estetski privlačniji, za njima na tržištu postoji velika potražnja, posebno u Zagrebu i Splitu. Zbog pretjerane gustoće izgrađenosti te izmiješanosti stare i nove gradnje, stanovi su često nedovoljno infrastrukturno opremljeni te je potrebno poboljšavati i bolje tehnički i društveno opremiti njihovu stambenu okolinu. U postsocijalističkom kontekstu stanogradnje tako dolazi do postupnoga gubitka pojma tzv. standarda naselja koji je desetljećima ranije određivao osnovne urbanističke parametre u razvoju stambenih naselja. Stoga se analizom standarda naselja i njihove opremljenosti usporedbom prostornih standarda za gradnju i urbanističko-tehničkim uvjetima gradnje u GUP-ovima Grada Zagreba 1971., 1986., 2000., 2003. i 2007. može zaključiti da su se desetljećima postupno smanjivali, a neki su i potpuno nestajali (JUKIĆ I DR., 2011., 103). Tako, primjerice, u GUP-u iz 2003. godine još je vrijedio razmak između dviju građevina kao minimalan razmak od 12 metara 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 (JUKIĆ I DR., 2011., 103).

Stoga se i starija i novija naselja u Hrvatskoj, posebno u najvećim gradovima, treba promatrati kao ona kojima je potrebna obnova i revitalizacija kako na razini postojećih naselja tako i na razini određenih novih gradskih stambenih lokacija<sup>8</sup> naknadno izgrađenih i proširivanih na postojeća naselja (primjerice Špansko, Malešnica, Ravnice, Trešnjevka i druge u Zagrebu).

## MOGUĆNOSTI OBNOVE STAMBENIH NASELJA

Početak 21. stoljeća društveno-ekonomska paradigma koja se ogleda u političkoj ekonomiji pluralizma, važnosti održivog razvoja i uzajamnoj ovisnosti države i tržišta potaknula je približavanje država Zapadne i Istočne Europe (HALL, ROWLANDS, 2005., 50). Stoga se programi i mjere za regeneracijom stambenih naselja mogu ujediniti suvremenim europeizacijskim trendovima kojima se promoviraju zajedničke i općeprihvaćene socijalne, demografske, ekološke, ekonomske i kulturne vrijednosti kojima se može poboljšati kvaliteta života u svim stambenim naseljima neovisno o kojim dijelovima Europe se radi. Obnova stambenih naselja siguran je put očuvanja kvalitete života i stanovanja. Takav pristup pomogao bi rješavanju problema koje danas nalazimo ponajprije u starijim, ali sve više i novijim stambenim naseljima. Starost zgrada i stambene okoline (susjedstva) traži nova ulaganja za postizanje energetske učinkovitosti i održivog načina života u gradovima (*urban sustainability*). Starenje stanovništva kao sveprisutni europski trend te promjena socijalne strukture koja se ogleda u odlasku srednjih i viših slojeva stanovnika iz naselja lošijeg imidža i slabije (niže) kvalitete života zahtijeva odgovor stambene politike.<sup>9</sup> Starenje stanovništva u

---

<sup>8</sup> U istraživanju iz 2015. o novozaagrebačkim stambenim lokacijama pojmom lokacija nazivaju se novi i najčešće skuplji i poželjniji stambeni prostori koji nisu stambena naselja kao cjeline već su izgrađeni u Zagrebu nakon 1990-ih kao dijelovi dotadašnjih naselja, tzv. točkasto ili kao njihov produžetak. Kvaliteta života pokazala se najviše nezadovoljavajućom upravo na onim lokacijama koje su bile izgrađene izvan postojećih naselja. Time su dodatno bile izolirane i slabo opremljene iako moderne i često visokih cijena na tržištu (više u: ur. Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, J. (2015): *Kvaliteta života u novostambenim naseljima i lokacijama u zagrebačkoj mreži naselja*, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu.

<sup>9</sup> Negativni demografski trendovi u Hrvatskoj, među njima starenje stanovništva kako u Hrvatskoj tako i u drugim zemljama bivše Jugoslavije, dodatno su se produbili nakon Domovinskog rata u 1990-ima kada se masovno iseljavaju stanovnici iz ratom zahvaćenih područja. Hrvatski je prostor, i ruralni i urbani, desetljećima bio ugrožen procesima *prirodne depopulacije* i intenzivne urbanizacije što ga je učinilo izrazito osjetljivim na demografska

sociodemografskom smislu dovelo je i do starenja stambenih naselja u strukturalnom i strateškom smislu koje stoga zahtijeva kompleksne odgovore. Obnova velikih stambenih naselja ne znači samo obnovu zgrada već i obnovu (revitalizaciju) lokalne ekonomije, lokalne zajednice i društvenog života. Stoga upravljanje, održavanje i obnova velikih stambenih naselja predstavljaju velik izazov za sve europske zemlje (DIMITROVSKA, SENDI, 2001., 235). U tome je značajnu ulogu i doprinos imao upravo spomenuti istraživački program *Restate* kao primjer paneuropskog istraživanja provedenog u različitim gradovima i stambenim naseljima Zapadne i Istočne Europe, a kojim su istražene mogućnosti obnove i konkretne mjere unaprjeđenja kvalitete stanovanja u ostarjelim i depriviranim naseljima.

Navodeći mjere kojima se poboljšava kvaliteta života u naseljima T. Tapada-Berteli i W. Ostendorf (2006., 100) razlikuju „mjere koje u fokusu imaju revitalizaciju naselja i mjere koje su usmjerene na redizajn naselja“. Revitalizacijske mjere sadrže elemente poput poboljšanja pojedinačnih stanova, poboljšanja zajedničkih prostora (stepeništa, liftova, ulaza), poboljšanja zajedničkih servisa u zgradama (grijanje i ušteda energije), popravak krovova, fasada, prozora, poboljšanje područja među zgradama, poboljšanje javnih prostora, zelenih površina, igrališta, ulične infrastrukture (namještaja, klupa i sl.). Kada revitalizacijske mjere nisu moguće zbog visokih troškova ili zbog prirode materijala i dizajna, izglednija je radikalna intervencija redizajna naselja odnosno njihovo djelomično ili potpuno rušenje.

D. B. Hess i dr. (2018.) ističu tri načina kojima se može odgovoriti na obnovu stambenih naselja. Prvi, ne intervenirati i pustiti da tržište utječe na promjenu bez velikoga javnog uključivanja. Drugi, potpuno rušenje naselja s razmještajem stanovnika. Moskva je, primjerice, potpuno srušila neka naselja iz 1950-ih i 1960-ih i zamijenila ih modernim stambenim zgradama te time prerazmjestila oko 1,6 milijuna stanovnika. Treći, selektivno rušenje, prisutno posljednje desetljeće u zapadnim zemljama, posebno u Velikoj Britaniji, uspješnije povezuje prve dvije strategije kako bi intervencijama i mjerama poboljšali naselja, kako fizički tako i socijalno. Francuska je vlada, primjerice, mnogo uložila u poboljšanje kvalitete stambenih naselja popravljajući njihovu izgrađenu okolinu (HESS I DR., 2018., 4).

Kontinuirano zanemarivanje i neadekvatni stav prema problemima održavanja i obnove zgrada u stambenim naseljima dovodi do daljnje degradacije, ali i moguće getoizacije starijih naselja iz kojih se iseljavaju pripadnici viših klasa (DIMITROVSKA, SENDI, 2001.). Obnova je stoga ključan aspekt stambene politike kojim se negativne socioekonomske promjene može

---

kretanja. Uza sve nepovoljne statistike i trendove danas je dobro poznata činjenica u kojoj je mjeri Hrvatska postala opterećena demografskim starenjem (AKRAP, 2015) te je jedna od najstarijih nacija EU-a, što utječe na sve sfere života i rada, a gospodarsku situaciju dodatno otežava.

ublažiti ili čak spriječiti te postići humanije i održivije stambene modele (*human-scale urban models*). Iako postoje različiti modeli obnove u različitim europskim zemljama, važno ih je prilagoditi lokalnom prostoru i lokalnim uvjetima jer ni jedan model nije primjenjiv na sva stambena naselja. Važno je pronaći tzv. integrativan pristup s pozitivnim učincima (WASSENBERG, 2018., 53).

S druge strane, postsocijalističke zemlje većinom, pa tako ni Hrvatska ni Slovenija kao jedine članice EU-a od bivših zemalja Jugoslavije, još uvijek nemaju stambene strategije ili stambene programe koji bi se sustavno bavili obnovom starijih naselja. U Hrvatskoj je, primjerice, prisutna samo tzv. energetska obnova (fasada, krovova i sl.) putem Programa energetske obnove kojim se starije zgrade uključuje u obnovu (energetsku izolaciju prema višim razredima očuvanja i štednje energije, povećanje učinkovitosti sustava grijanja/hlađenja, korištenje obnovljivih izvora energije i dr.), a putem EU modela koji se koristi bespovratnim sredstvima Europskog fonda za regionalni razvoj. Program provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, a u lipnju 2014. Vlada je donijela Program energetske obnove višestambenih zgrada za razdoblje 2014. – 2020.<sup>10</sup> Najčešći su prijelazi iz energetskog razreda E u B, dok prosječne godišnje uštede energije za grijanje/hlađenje iznose 66,71 %. Prosječna je starost višestambenih zgrada 49 godina (URL 2). Bez obzira na navedene brojke, velik dio stambenog fonda u Hrvatskoj još je uvijek neuključen u ovaj program obnove jer ne postoji sustavan nacionalni plan i dinamika provedbe koji bi olakšao obnovu svim zainteresiranim akterima (vlasnicima i suvlasnicima stanova i zgrada prije svega). Iako se njime dijelom poboljšavaju stambeni uvjeti i kvaliteta života, on je parcijalan i nedovoljno utječe na cjelokupnu obnovu stambenih naselja u socijalnom i fizičkom smislu. Na obnovu stambenih naselja u fizičkom smislu moglo bi utjecati i kružno gospodarenje prostorom i zgradama,<sup>11</sup> kao i Program razvoja zelene infrastrukture u urbanim područjima za razdoblje 2021. – 2030. koji se planira usvojiti i koji bi slijedio načela Europskoga zelenog plana.

---

<sup>10</sup> U siječnju 2017. na prvi poziv Ministarstva pristiglo je 649 prijava, od kojih je 596 zadovoljilo kriterije. Ukupna investicija iznosila je više od milijardu kuna, a 560 milijuna kuna su bespovratna sredstva Europskog fonda za regionalni razvoj. Projektima je uključeno 16 000 kućanstava u 508 obnovljenih višestambenih zgrada (URL 3). Do danas nije bilo novog Poziva za višestambene zgrade za njihovu tzv. energetsku obnovu, a prema Ministarstvu, sljedeći se očekuje 2022. godine i za njega su zainteresirane mnogobrojne zgrade što ponovno pretpostavlja nedovoljna subvencionirana sredstva za sve zainteresirane.

<sup>11</sup> Kružno gospodarenje prostorom i zgradama značajno je kako u planiranju i gradnji novih zgrada, tako i pri revitalizaciji i obnovi postojećih zgrada. To uključuje produljenje trajnosti zgrada, fleksibilne prostore, smanjenje građevinskog otpada te povećanje energetske učinkovitosti zgrada što je u skladu sa Strategijom niskougljičnog razvoja Republike Hrvatske do 2030. s pogledom na 2050. godinu (NN, 63/2021). Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u suradnji s Arhitektonskim fakultetom Sveučilišta u Zagrebu priprema Program razvoja kružnoga gospodarenja prostorom i zgradama za razdoblje 2021. – 2030. godine.



Nacionalne razvojne strategije trebaju odrediti lokalne i sveobuhvatne programe stambene obnove, razvoj lokalne ekonomije, poboljšanje fizičke okoline u naselju, promet, izgradnju trgovačkih centara, društvene usluge i poboljšanje osobne sigurnosti (DIMITROVSKA, SENDI, 2001., 250-251). U njihovu izradu, analizu i preporuku, ovisno o područjima, trebaju biti uključeni stručnjaci različitih struka (gradski i državni uredi, arhitekti, urbanisti i dr.), ali i stanari i predstavnici suvlasnika koji su najbolje upoznati s postojećim problemima, a sve radi što uspješnije implementacije dugoročnog programa regeneracije naselja i samih stambenih zgrada.

## ZAKLJUČAK

Kvaliteta stanovanja u stambenim naseljima i zapadnoeuropskih i postsocijalističkih zemalja pokazuje potrebu za sustavnom intervencijom i obnovom, posebno na razini starijih stambenih naselja izgrađenih nakon Drugoga svjetskog rata. Obrada zadovoljstva životom u naselju ili susjedstvu te uvjetima koji utječu na zadovoljstvo stanovnika u naseljima pokazuje osjetljivost i kompleksnost te teme koja zahtijeva analizu na razini objektivnih i subjektivnih indikatora kvalitete života. Starost i zapuštenost zapadnoeuropskih i postsocijalističkih naselja i dalje ostaje neriješenim problemom kako u domeni održavanja i obnove zgrada i naselja tako i s obzirom na socioekonomske značajke te cjelokupni dojam naselja. To je i temeljna sličnost ovih dvaju tipova stambenih naselja jer većina nekadašnjih razlika postoji i danas. U zapadnoeuropskim zemljama ogledaju se u negativnom imidžu naselja koji prate veći socioekonomski problemi, dok je imidž postsocijalističkih nešto pozitivniji uz naseljenost znatno većeg broja stanovnika u odnosu na udjel u stambenom fondu. No tijekom tri desetljeća tranzicije i postsocijalistička naselja bilježe sve više problema i negativnih aspekata života u njima.

U većini postsocijalističkih zemalja nakon procesa privatizacije u 1990-ima dodatno se javlja problem održavanja zgrada i zajedničkog vlasništva u zgradama za koje novi vlasnici stanova često nemaju dovoljno novca. Jedna od posebnih karakteristika stanovanja u Hrvatskoj je visoka stopa vlasništva kao posljedica masovne privatizacije nekadašnjih stanova u državnom vlasništvu početkom devedesetih godina prošloga stoljeća te nedovoljne brige o ostarjelim zgradama i zajedničkom vlasništvu. Problem se dodatno zaoštrava nedosljednim

provođenjem postojećih urbanističkih propisa, primjerice gubitkom uloge generalnoga urbanističkog plana. To je dovelo do problema komercijalizacije urbanog prostora i gubitka standarda stambenih naselja te tzv. točkaste gradnje koja često i u novim stambenim lokacijama dovodi do pada kvalitete stanovanja i opremljenosti susjedstva te na kraju i zadovoljstva stanovnika. Taj intenzivni proces stanogradnje od 1990-ih kojim se stambeni fond modernizirao i povećao najčešće je dostupan zaposlenim i višim slojevima stanovništva. Svi oni koji si nove stanove ne mogu priuštiti, stariji i niži slojevi stanovništva, prisiljeni su ostati u starim stanovima, odnosno stambenim naseljima izgrađenima nakon Drugoga svjetskog rata. Intenzivna stambena izgradnja u posljednjih dvadesetak godina stoga je dovela i do promjene socijalne strukture stanovništva gradova (naročito vidljivo na primjeru Zagreba i Splita). Socijalno-prostorna segregacija i diferencijacija stanovnika gradova značajno raste u odnosu na istraživanja iz sedamdesetih godina prošloga stoljeća. Navedeno pokazuje kako je u Hrvatskoj nužno provesti revitalizacijske programe kojima bi započelo sustavnije obnavljanje starijih stambenih naselja.

Uspješan odgovor politike mora uključiti mjere koje rješavaju društvene probleme i pomažu ojačati lokalnu zajednicu ili susjedstvo kako bi se kvaliteta života i stanovanja poboljšala i tako spriječiti negativne socioekonomske aspekte života u stambenim naseljima. Ističe se potreba za donošenjem Strategije stanovanja za Hrvatsku, posebno u skladu s konceptom strategije socijalnog stanovanja, uz potrebu definiranja svih aspekata socijalne intervencije u stambenim izdacima. Javna politika može imati važnu ulogu u smanjenju netransparentnosti i poremećaja na tržištu nekretnina. Tada radikalna obnova stambenih naselja uz različite prateće aktivnosti neće ni biti nužna.

Iz spomenutih i poznatih mjera kojima se bavi europska znanstvena literatura vidljivo je da postoje različite i nejednako radikalne mjere obnove, od onih koje promoviraju revitalizaciju do onih koje promoviraju potpuni redizajn ili rušenje dijela ili čak cijelih naselja. Europski su primjeri poticajni i za naše lokalne prilike i svakako ih se može uzeti u obzir i prilagoditi specifičnom naselju ovisno o starosti, zapuštenosti i stanju u naselju u socijalnom i fizičkom smislu. Pojedina naselja zasigurno zahtijevaju rušenje, a pojedina se mogu obnoviti različitim revitalizacijskim mjerama (poboljšanje energetske izolacije stambenih zgrada, gradnja liftova i pristupa za ugrožene skupine stanovnika, popravljavanje zajedničkih prostora i poboljšanja stambene okoline u smislu opremljenosti javnim uslugama i zelenim površinama i dr.). Time će se i u socijalnom smislu unaprijediti doživljaj naselja, zadržati postojeće stanovnike i utjecati na smanjenje prostorne segregacije. Upravo je u tome ključna uloga

nacionalnih programa i strategija koje slijede europske i aktualne stambene trendove proizašle dijelom i iz ovdje spomenutih istraživanja. Tako će se unaprijediti i olakšati obnova starijih stambenih naselja potrebna i određenim hrvatskim naseljima.

## LITERATURA

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

ANDRAŠKO, I. (2010): *The Role and Status of Geography in the Quality of Life Research*, <http://www.akademickyrepozitar.sk/sk/repozitar/the-role-and-status-of-geography-in-the-quality-of-life-research.pdf>, 1. 7. 2021.

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

BOLT, G. (2018): Who is to Blame for the Decline of Large Housing Estates? An Exploration of Socio-Demographic and Ethnic Change, u: *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges*, (ur. Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham, M.), Springer, Dordrecht, 57-74.

CIRMAN, A., MANDIČ, S. (2012): Slovenia: The social housing sector in search of an identity, u: *Social housing in transition countries*, (ur. Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N.), Routledge, New York, 286-299.

CULYER, A. J. (1992): Commodities, Characteristics of Commodities, Characteristics of People, Utilities, and the Quality of Life, u: *Quality of life – Perspectives and Policies*, (ur. Baldwin, S., Godfrey, C., Propper, C.), London, 9-27.

CUMMINS, R. A. (2000): Objective and Subjective Quality of Life: an Interactive Model, *Social Indicators Research*, 52, 55-72, <https://doi.org/10.1023/A:1007027822521>

CUMMINS, R. A. (2003): Normative life satisfaction: Measurement issues and a homeostatic model, *Social Indicators Research*, 64, 225-256, <https://doi.org/10.1023/A:1024712527648>

DEKKER, K., VAN KEMPEN, R. (2004): Large Housing Estates in Europe: current situation and developments, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 95 (5), 570-577.

DEKKER, K., HALL, S., VAN KEMPEN, R., TOSICS, I. (2005): Restructuring large housing estates in European cities: an introduction, u: *Restructuring large housing estates in Europe* (ur. Van Kempen, R., Dekker, K., Hall, s., Tosics, I.), University of Bristol, Policy Press, 1-19.

- DEKKER, K., VAN KEMPEN, R., KNORR-SIEDOW, T. (2006): Qualities and problems, u: *Regenerating large housing estates in Europe: a guide to better practice*, (ur. van Kempen, R., Murie, A., Knorr-Siedow, T., Tosics, I.), Urban and Regional research centre Utrecht, pp. 192.
- DEKKER, K., DE VOS, S., MUSTERD, S., VAN KEMPEN, R. (2011): Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach, *Housing Studies*, 26 (04), 479-499, <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.559751>
- DIENER, E., SUH, E. M. (1997): Measuring Quality of Life: Economic, Social, and Subjective Indicators, *Social Indicators Research*, 40, 189-216, <https://doi.org/10.1023/A:1006859511756>
- DIENER, E., LUCUS, R. E., SCOLLON, C. N. (2006): Beyond the hedonic treadmill: Revising the adaptation theory of well-being, *American Psychologist*, 61 (4), 305-314, <https://doi.org/10.1037/0003-066X.61.4.305>
- FERRISS, L. A. (2004): The Quality of Life Concept in Sociology, *The American Sociologist*, 35 (3), 37-51, <https://doi.org/10.1007/s12108-004-1016-3>
- FORREST, R., KEARNS, A. (2001): Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood, *Urban Studies*, 38 (12), 2125-2143, <https://doi.org/10.1080/00420980120087081>
- GROSMANN, 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, <https://doi.org/10.1177/0969776415606492>
- HERFERT, G., NEUGEBAUER, C. S., SMIGIEL, C. (2013): Living in residential satisfaction? Insights from large-scale housing estates in Central and Eastern Europe, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 104 (1), 57-74, <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2012.00727.x>
- HESS, D. B., TAMMARU, T., VAN HAM, M. (2018): Lessons learned from a pan-European study of large housing estates: Origin, trajectories of change and future prospects, u: *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges*, (ur. Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham M.), Springer, Dordrecht, 3-31.
- HALL, S., ROWLANDS, R. (2005): Place making and large estates: theory and practice, u: *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, (ur. van Kempen, R., Dekker, K., Hall, S., Tosics, I.), The Policy Press, University of Bristol, 47-63.
- JUKIĆ, T., MLINAR, I., SMOKVINA, M. (2011): *Zagreb – Stanovanje u gradu i stambena naselja*, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Zagreb, pp. 128.

- KEARNS, A., PARKINSON, M. (2001): The Significance of Neighbourhood, *Urban Studies*, 38 (12), 2103-2110, <https://doi.org/10.1080/00420980120087063>
- KLEMPIĆ, S. (2004): Razvoj stambenih naselja Splita nakon Drugoga svjetskog rata, *Hrvatski geografski glasnik*, 66 (2), 95-120.
- KLEMPIĆ BOGADI, S., PODGORELEC, S. (2014): Split – na dodiru urbanoga i ruralnoga, u: *Dalmacija u prostoru i vremenu – što Dalmacija jest, a što nije?* (ur. Mirošević, L., Graovac Matassi, V.), Sveučilište u Zadru, Zadar, 191-199.
- KNORR-SIEDOW, T. (1996): Present and future outlook for large housing estates, u: *Environmental improvements in Pre-fabricated Housing Estates*, European Academy of the Urban Environment, Berlin.
- KOVACS, Z., HERFERT, G. (2012): Development pathways of large housing estates in post-socialist cities: an international comparison, *Housing studies*, 27 (3), 324-342, <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.651105>
- KRIŠTOFIĆ, B. (2015): Kvaliteta života i tranzicija: sociološka rekonstrukcija na primjeru Zagreba, u: *Kvaliteta života u novostambenim naseljima i lokacijama u zagrebačkoj mreži naselja* (ur. Svirčić Gotovac, A., Zlatar, J.), Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, 117-147.
- LUČEV, I., TADINAC, M. (2008): Kvaliteta života u Hrvatskoj – povezanost subjektivnih i objektivnih indikatora te temperamenta i demografskih varijabli s osvrtom na manjinski status, *Migracijske i etničke teme*, 24, 67-89.
- MARCIŃCZAK, S., TAMMARU, T., STROMGEN, M., LINDGREN, U. (2015): Changing patterns of residential and workplace segregation in the Stockholm metropolitan area, *Urban Geography*, 36 (7), 969-992, <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1012364>
- MEGONE, C. (1992): The Quality of Life – Starting from Aristotle, u: *Quality of life – Perspectives and Policies*. (ur. Baldwin, S., Godfrey, C., Proper, C), Routledge, London, 28-41.
- MIŠETIĆ, A. ŠTAMBUK M., ROGIĆ, I. (ur.) (2004): *Živjeti u Zagrebu. Prinosi sociološkoj analizi*, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, pp. 258.
- MUSTERD, S., MARCIŃCZAK, S., VAN HAM, M., TAMMARU, T. (2017): Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich, *Urban Geography*, 38 (7), 1062-1083, <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1228371>
- NOLL, H. H. (2004): Social Indicators and Quality of Life Research: Background, Achievements and Current Trends, u: *Advances in Sociological Knowledge, Over half a Century*. (ur. Genov, N.), Springer Fachmedien, Wiesbaden, 151-181.

PARKES, A., KEARNS, A., ATKINSON, R. (2002): What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?, *Urban Studies*, 39 (13), 2413-2438, <https://doi.org/10.1080/0042098022000027031>

PODGORELEC, S. (2008): *Ostarjeti na otoku – kvaliteta života starijega stanovništva hrvatskih otoka*, Institut za migracije i narodnosti, Zagreb, pp. 306.

PODGORELEC, S., KLEMPIĆ BOGADI, S., GREGUROVIĆ, M. (2020): Stambena integracija imigranata iz BiH u Hrvatskoj: primjer Grada Zagreba, *Geoadria*, 25 (1), 7-28, <https://doi.org/10.15291/geoadria.2891>

ROGIĆ, I. (1990): *Stanovati i biti. Rasprave iz sociologije stanovanja*, Sociološko društvo Hrvatske, Zagreb, pp. 180.

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

SIRGY, M. J., CORNWELL, T. (2002): How neighborhood features affect quality of life, *Social indicators research*, 59 (1), 79-114.

SPEVEC, D., KLEMPIĆ BOGADI, S. (2009): Croatian Cities under Transformation: New Tendencies in Housing and Segregation, *Royal Dutch Geographical Society KNAG*, 100 (4), 454-468, <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00552.x>

SLAVUJ, L. (2011): Urban Quality of Life – a Case Study: the City of Rijeka, *Hrvatski geografski glasnik*, 73 (1), 99-110.

*Stanovi prema korištenju i druge nastanjene prostorije: po naseljima, Popis stanovništva, domaćinstava, stanova i poljoprivrednih gospodarstava 31. ožujka 1991.*, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 1995.

SVIRČIĆ GOTOVAC, A. (2015): New housing estates in the settlement network of Zagreb – community infrastructure, u: *Kvaliteta života u novostambenim naseljima i lokacijama u zagrebačkoj mreži naselja*, (ur. Svirčić Gotovac, A., Zlutar, J.), Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, 45-72.

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

SIRGY, M. J., CORNWELL, T. (2002): How neighborhood features affect quality of life, *Social indicators research*, 59 (1), 79-114.

TAPADA-BERTELI, T., OSTENDORF, W. (2006): Improving the built environment, u: *Regenerating large housing estates in Europe. A guide to better practice. Restate*, (ur. Van Kempen, R., Murie, A., Knorr-Siedow, T. Tosics, I.), Urban and Regional research centre Utrecht, 97-108.



TURKINGTON, R. (1996): The Renewal and Redevelopment of Large Scale Housing Estates: High-rise for the Twenty First Century? Keynote paper presented to the European Network for Housing Research Conference, 26-31 August, Helsingor, Denmark.

URL 1, *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. Stanovi prema načinu korištenja*, Državni zavod za statistiku, Zagreb, 2017., [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf), 15. 2. 2021.

URL 2, *Energetska obnova višestambenih zgrada*, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/energetska-ucinkovitost-u-zgradarstvu/energetska-obnova-zgrada-8321/energetska-obnova-visestambenih-zgrada-8323/8323>, 16. 7. 2021.

URL3, I. Androić Brajčić, Energetska obnova, dosadašnja iskustva i prilike za budućnost, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, 2019., [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/EUFondovi/2019\\_12\\_4\\_Konferencija/1\\_MGIPU\\_Dosadasnja\\_iskustva\\_i\\_prilike\\_za\\_buducnost\\_IAB.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/EUFondovi/2019_12_4_Konferencija/1_MGIPU_Dosadasnja_iskustva_i_prilike_za_buducnost_IAB.pdf), 15. 7. 2021.

VAN GENT, W. P. C. (2009): Estates of Content: Regeneration and Neighbourhood Satisfaction, u: *Mass Housing in Europe: Multiple Faces of Development, Change & Response*, (ur. Van Kempen, R., Musterd, S., Rowlands, R.), Palgrave, Hampshire, 77-100, [https://doi.org/10.1057/9780230274723\\_4](https://doi.org/10.1057/9780230274723_4)

VAN KEMPEN, R., DEKKER, K., HALL, S., TOSICS, I. (ur.) (2005): *Restructuring large housing estates in Europe – restructuring and resistance inside the welfare industry*, Policy Press, University of Bristol, pp. 392.

VEENHOVEN, R. (1997): Advances in the Understanding of Happiness, *Revue Québécoise de Psychologie*, 18, 267-193.

VEZILIĆ STRMO, N., DELIĆ, A., KINCL, B. (2013): Uzroci problema postojećeg stambenog fonda u Hrvatskoj, *Prostor*, 21 (2), 340-349.

WASSENBERG, F. (2018): Beyond an ugly appearance: understanding the physical design and built environment of large housing estates, u: *Housing estates in Europe: poverty, segregation and policy challenges*, (ur. Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham, M.), Springer, Dordrecht, 35-55.