

ГЕОГРАФСКИ ИНСТИТУТ „ЈОВАН ЦВИЈИЋ”
СРПСКА АКАДЕМИЈА НАУКА И УМЕТНОСТИ

Јована Тодорић

АНАЛИЗА СТАМБЕНИХ ПРЕФЕРЕНЦИЈА У КОНТЕКСТУ РЕУРБАНИЗАЦИЈЕ БЕОГРАДА

АНАЛИЗА СТАМБЕНИХ ПРЕФЕРЕНЦИЈА У КОНТЕКСТУ РЕУРБАНИЗАЦИЈЕ БЕОГРАДА



Јована Тодорић



Београд, 2013.

ISBN 978-86-80029-60-3



9 788680 029603 >

Јована Тодорић

**АНАЛИЗА СТАМБЕНИХ ПРЕФЕРЕНЦИЈА У КОНТЕКСТУ
РЕУРБАНИЗАЦИЈЕ БЕОГРАДА**

Београд, 2013

**GEOGRAPHICAL INSTITUTE "JOVAN CVIJIĆ"
SERBIAN ACADEMY OF SCIENCES AND ARTS**

**SPECIAL ISSUES
№ 86**

Jovana Todorčić

**RESIDENTIAL PREFERENCES ANALYSIS
IN THE CONTEXT OF REURBANISATION
IN BELGRADE**

Belgrade, 2013

**ГЕОГРАФСКИ ИНСТИТУТ „ЈОВАН ЦВИЈИЋ”
СРПСКА АКАДЕМИЈА НАУКА И УМЕТНОСТИ**

**ПОСЕБНА ИЗДАЊА
КЊИГА 86**

Јована Тодорић

**АНАЛИЗА СТАМБЕНИХ ПРЕФЕРЕНЦИЈА
У КОНТЕКСТУ РЕУРБАНИЗАЦИЈЕ
БЕОГРАДА**

Београд, 2013

ИЗДАВАЧ / PUBLISHER

Географски институт „Јован Цвијић” САНУ
Ђуре Јакшића 9, 11000 Београд, Република Србија
Geographical institute “Jovan Cvijić” SASA
Ђуре Јакшића 9, 11000 Belgrade, Republic of Serbia
Telephone / fax: +381 11 26-37-597, e-mail: general@gi.sanu.ac.rs

ЗА ИЗДАВАЧА / ACTING PUBLISHER

др Милан Радовановић / dr Milan Radovanović

УРЕДНИК / EDITOR

др Дарко Вуковић (Београд) / dr Darko Vuković (Belgrade)

Прихваћено на седници Научног већа Института /
Accepted at the meeting of the Scientific board of the Institute

РЕЦЕНЗЕНТИ / REVIEWERS

др Иван Раткај / dr Ivan Ratkaj
др Мирко Грчић / dr Mirko Grčić
др Жељко Бјељац / dr Željko Bjeljac

ПРЕВОД / TRANSLATION

Милица Шевкушић / Milica Ševkušić

ТЕХНИЧКИ УРЕДНИК / TECHNICAL EDITOR

Јована Тодорић / Jovana Todoric

ДИЗАЈН КОРИЦА / COVER PAGE DESIGN

Ђорђе Ђорић / Đorđe Đorić

ШТАМПАЊЕ ОВЕ ПУБЛИКАЦИЈЕ ОМОГУЋИЛО ЈЕ

Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије

PRINTING OF THIS PUBLICATION WAS SUPPORTED BY

Ministry of Education, Science and Tehnological Development of the Republic of Serbia

ТИРАЖ / CIRCULATION

300

ШТАМПА / PRINTED BY

Космос д.о.о.

WEB ПРЕЗЕНТАЦИЈА / WEB PRESENTATION

<http://www.gi.sanu.ac.rs>

САДРЖАЈ

УВОД	9
ТЕОРИЈСКО – МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР	13
Класична урбана екологија	13
<i>Социјална интеракција у урбаној средини</i>	16
<i>Урбанизам као начин живота</i>	17
<i>Просторни модел</i>	18
<i>Критика еколошког приступа</i>	19
Урбана просторна економија	20
Бихевиористичко проучавање урбаних структура	21
<i>Критика бихевиористичког приступа</i>	22
РЕУРБАНИЗАЦИЈА КАО ФАЗА ПРОЦЕСА УРБАНИЗАЦИЈЕ	24
Реурбанизација као процес промене социјалне структуре суседства	31
Реурбанизација и центрификација	32
<i>Теоријске основе центрификације</i>	34
<i>Критика теорије центрификације</i>	39
Урбани животни стил и симболичко вредновање суседства	40
<i>Конзумеризам и потрошачки простори у градовима</i>	42
Демографске промене: друга демографска транзиција	44
СТАМБЕНА МОБИЛНОСТ И СОЦИЈАЛНА ЕКОЛОГИЈА ГРАДА	47
Стамбена мобилност и промене у суседству	49
<i>Пресељавање више друштвене класе, филтрирање и ланци упражњених станова</i>	50
Намера о пресељавању и стамбена мобилност	52
Стамбене преференције и стамбено задовољство	54
<i>Одлука о стамбеној локацији</i>	56

СОЦИО-ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И СТАМБЕНА МОБИЛНОСТ У БЕОГРАДУ	58
Општи социјални и економски развојни трендови у Београду	58
Популационе промене Београдског региона	61
<i>Природно кретање становништва</i>	64
<i>Механичко кретање становништва</i>	66
Социјална диференцијација Београда и стамбена изградња	68
САВРЕМЕНА РЕУРБАНИЗАЦИЈА И СТАМБЕНЕ ПРЕФЕРЕНЦИЈЕ У БЕОГРАДУ	70
Концепцијски оквир истраживања	70
Социо-демографске карактеристике становника централне зоне и спољашњег прстена Београда	77
Карактеристике домаћинстава и породица	80
Правци просторне мобилности миграната централне и спољашње зоне	85
Стамбене преференције становника и квалитативно вредновање стамбеног простора Београда	89
Намера (жеља и одлука) о пресељавању	98
ЗАКЉУЧАК	108
ПРИЛОГ	113
SUMMARY	120
ЛИТЕРАТУРА	125

СПИСАК ТАБЕЛА, КАРАТА, СХЕМА, ГРАФИКОНА И СЛИКА

Списак табела

- Табела 1. Модел развоја функционалног урбаног региона (ФУР), стр. 24.
Табела 2. Промена броја становника Београда, стр. 63.
Табела 3. Процентуално учешће становништва општина у укупном становништву Београда, стр. 64.
Табела 4. Неки показатељи демографског развоја Града Београда, стр. 65.
Табела 5. Досељено становништво према пописима 2002. и 2011. године, стр. 66.
Табела 6. Београд и његове централне општине, према броју становника и миграционим одликама, стр. 67.
Табела 7. Изграђени станови на 1000 становника (2002-2011), стр. 69.
Табела 8. Старост испитаника, стр. 73.
Табела 9. Образовна структура испитаника (по нивоима стручне спреме), стр. 73.
Табела 10. Радни статус испитаника, стр. 74.
Табела 11. Брачно стање испитаника, стр. 74.
Табела 12. Структура испитаника у односу на место становања и време досељавања, стр. 75.
Табела 13. Старосно-полна структура испитаника, стр. 77.
Табела 14. Радни статус становништва централне и спољашње зоне (%), стр. 78.
Табела 15. Степен стручне спреме испитаника (%), стр. 78.
Табела 16. Просечни месечни приходи по члану домаћинства (€), стр. 79.
Табела 17. Типови домаћинстава централне и спољашње зоне града (%), стр. 81.
Табела 18. Брачни статус испитаника спољашње и централне зоне (%), стр. 83.
Табела 19. Просечна величина стамбених јединица, стр. 84.
Табела 20. Грађевински радови који су значајније подигли вредност стана / куће (%), стр. 84.
Табела 21. Неопходност поправки, реновирања зграде и стана (куће), стр. 85.
Табела 22. Мигранти централне и спољашње зоне, према простору из којег су досељени (%), стр. 86.
Табела 23. Разлози пресељавања (%), стр. 88.
Табела 24. Промене услова живота у суседству у последњих 5-10 година (%), стр. 90.
Табела 25. Узнемиравање појединим елементима стамбеног окружења, стр. 94.
Табела 26. Препорука пријатељу о досељавању у крај (%), стр. 97.
Табела 27. Генерално задовољство стамбеном ситуацијом (%), стр. 98.
Табела 28. Намера (жеља / одлука) о пресељавању (%), стр. 99.
Табела 29. Важност одабраних разлога за пресељавање по издвојеним групама (%), стр. 100.
Табела 30. Идеална стамбена локација у Београду коју би испитаници изабрали (%), стр. 103.

Списак карата

- Карта 1. Централна и спољашња зона територије Београда обухваћене ГУП-ом, стр. 71.
Карта 2. Број и просторни размештај испитаника по катастарским општинама, стр. 76.

Списак схема

- Схема 1. Систем обликован токовима миграција и просторном структуром, стр. 47.
Схема 2. Однос стамбене потражње, стамбене мобилности и социјалне екологије града, стр. 48.
Схема 3. Мигранти централне и спољашње зоне, према правцу досељавања, стр. 87.

Списак графикана

- Графикон 1. Образовна структура испитаника централне и спољашње зоне, стр. 79.
- Графикон 2. Коришћено превозно средство за долазак на посао, стр. 80.
- Графикон 3. Типови домаћинства централне и спољашње зоне, стр. 82.
- Графикон 4. Разлози пресељавања, стр. 89.
- Графикон 5. Узнемиравање лошим имицом краја (стамбеног насеља), стр. 95.
- Графикон 6. Намера (жеља или план) о пресељавању, стр. 99.

Списак слика

- Слика 1. Простор будућег инвестирања у централној зони Београда, стр. 21.
- Слика 2. Ревитализовано становање у централној зони Београда (Врачар), стр. 28.
- Слика 3. Девастирани стамбени простор централне зоне (Врачар), стр. 34.
- Слика 4. Инвестирање у стамбени простор централне зоне (Врачар), стр. 37.
- Слика 5. Делимично ревитализовано суседство Врачара, стр. 39.
- Слика 6. Кафетерија у централној зони Београда (Врачар), стр. 43.
- Слика 7. Девастирани стамбени простор у централној зони (Врачар), стр. 51.
- Слика 8. Неопходност реновирања стамбеног простора у централној зони (Врачар, Дорћол), стр. 85.
- Слика 9. Интензивна стамбена изградња у централној зони (Врачар), стр. 92.
- Слика 10. Становање у централној зони (Врачар), стр. 105.

УВОД

Урбана социологија и урбане науке којима су се бавили аутори познате Чикашке школе поставиле су темеље каснијем проучавању урбаних структура. Роберт Парк (Park, 1916, 1925) и његови сарадници утемељили су правац класичне урбане екологије посвећене у највећој мери изучавању социјалне димензије урбаног простора, али и њене везе са физичком структуром града. Њихов допринос је значајан јер су у урбана проучавања унели социјални и психолошки елемент, због чега је правац и добио назив хумана екологија. Иако урбана теорија данас испољава тенденцију удаљавања од ранијег просторног детерминизма, садржаног у теорији хумане екологије, бројна географска истраживања указују на несумњиву постојаност просторних форми, насталих у вези са ранијим фазама социоекономског развоја и урбанизационих процеса (Rondinelli et al., 1998; Wyly, 1999).

Још од првих фаза урбанизације, градски живот је био веома блиско повезан са недостатком простора, великом густином насељености и изграђености, предностима и привлачним садржајима. Ипак, после Другог светског рата, развој градова Западне Европе, али и социјалистичких земаља, карактеришу дисперзија стамбених зона, услуга и места рада, док централне урбане области постају мање важне као места становања, рада и других активности. Последњих година аутори наводе да се тренд у овим градовима променио, од тадашње фазе субурбанизације, ка реурбанизацији (Hjorthol & Vjørnskau, 2005). О фази реурбанизације, у литератури се расправљало као о могућем и пожељном будућем смеру урбаног развоја 1980-их и почетком 1990-их година (Van den Berg et al., 1982; Lever, 1993). У условима савремених економских и демографских промена градова који су већ прошли кроз транзиционе фазе процеса урбанизације, аутори истичу да је реурбанизација, фаза повратка у градско језгро, дефинисана квалитетом пре него квантитетом, процес који за циљ има побољшавање квалитета живота у центру града, и то за различите старосне групе, друштвене слојеве, етничке групе и типове домаћинства (Haase et al., 2003).

Ова унутрашња кретања становништва према централним деловима градова тумаче се као одраз растућег интересовања за урбани стил живота, уз лак приступ културним садржајима, као и активностима које се практикују у слободно време (Munt, 1987; McDowell, 1997; Hjorthol & Vjørnskau, 2005). Повратак у градско језгро мора се схватити у мањој мери као последица поновно стечене атрактивности централног места. Уместо тога, чини се вероватније да висока густина насељености и централитет

градског језгра нуде различите урбане могућности и домете, као и шансе за експериментисање индивидуалним начином живота, које унифицирана субурбана насеља не могу да пруже (Buzar & Grabkovska, 2006). Специфичне потребе и жеље и измењени стил живота нове услужне класе обележени су хедонистичким индивидуализмом и негацијом или одлагањем брака и родитељства, што покреће потребу за интензивним коришћењем урбаних ресурса (културних, рекреативних, забавних, потрошачких). За разлику од традиционалне средње класе, нову карактерише већа потрошња него штедња и велика просторна мобилност услед нестандардне радне каријере (Петровић, 2009). Ови становници теже доступности, универзалности и функционалности свакодневних услуга и активности (Buzar & Grabkovska, 2006). Студије указују да су ови „нови” урбани становници високо образовани људи који раде у администрацији, финансијама и пословима везаним за високе технологије – они су „нова” услужна класа чије се вредности, приоритети и склоности разликују од становника у субурбаним зонама (Munt, 1987; McDowell, 1997). Промена животног стила и висока мобилност малих нетрадиционалних домаћинстава, јесу кључни фактори који су током последњих деценија све више утицали на промену захтева, од периферних подручја према урбаном језгру (Kujath, 1988; Naase et al., 2003).

Упркос томе што се често користи у урбаној географији, појам градског језгра (*city core*, *inner city*) није прецизно, ни свеобухватно дефинисан. Под њим се обично подразумева неодређена околина историјског градског језгра или централне пословне зоне, која је углавном повезана са материјалном и социјалном депривацијом, те стога овај појам често има негативну конотацију (Johnston et al., 2000).

У циљу теоријско-терминолошких објашњења и разграничења важно је поменути и појам центрификације, сродан појму реурбанизације. Центрификација подразумева изградњу новог или реновирање постојећег стамбеног простора, углавном ужег центра града, као и замену аутохтоних, сиромашнијих станара новим станарима - добростојећом „новом“ средњом („услужном“) класом, чиме се социјални карактер суседства мења. Досељени становници преферирају градски стил живота и дају посебно значење становању у урбаном језгру, повезано са локалним идентитетом ових суседстава. Према томе, овај процес зависи од низа аспеката (просторни, физиономски, социјални, политички, економски, историјски, културни, симболички итд.) (Hemnett, 1984; Nedučin et al., 2009). Термин „центрификација“ (енг. *gentrification*, изведено од „*gentry*“ – властела, племство) усвојен је у широким међународним научним круговима, те се као такав користи и у српској литератури. Као изворни стручни и научни

термин са оригиналним значењем, у себи обједињује спектар феномена. Комплексност и ширина значења појма центрификације утицали су на то да у српском језику не постоји синоним, нити превод ове енглеске речи, који би тачно и недвосмислено пренео специфично значење процеса и адекватно заменио постојећи термин без нарушавања суштине појма, те ће се исти, оригинални термин користити и у овом тексту.

Монографија испитује да ли, и у којој мери, централна зона Београда, показује знаке реурбанизације. Иако депопулацијска, она је привлачна одређеним типовима домаћинства и групама становништва, о чему сведоче подаци о досељеном становништву и стамбеној изградњи у овом простору. Дело се бави анализом показатеља социодемографских кретања, али и мотивима и стамбеним преференцијама становника Београда, који су носиоци претпостављеног процеса реурбанизације.

Пре презентовања емпиријских резултата, у овом раду је дат преглед досадашњих фаза урбанизације, које су објашњене класичним теоријским моделима, а то су: урбанизација, субурбанизација, дезурбанизација и реурбанизација (Van den Berg et al., 1982). За разлику од прве три емпиријски тестиране фазе, четврта фаза – реурбанизација, представља Бергову теоријску конструкцију. То је један могући правац развоја који 1980-их година још увек није био примећен (Van den Berg et al., 1982). За потребе овог истраживања, реурбанизација се дефинише као миграциона струја према градском језгру (централној зони) Београда, из околног (субурбаног и периурбаног) простора. Ово значи да се истраживање бави једним аспектом реурбанизације у Берговом смислу, пошто је природна компонента кретања становништва апстрахована. Ово изгледа оправдано између осталог и због тога што је термин реурбанизације, у дискусијама, углавном и повезан с поновним досељавањем у град, а супротно миграцијама из града према окружењу (Matthes, 2010).

Важан задатак овог истраживања, према томе, јесте објашњење узрока, обима и природе реурбанизације, односно њених кључних димензија. Разумевање и објашњење повезаности процеса реурбанизације са стамбеном мобилношћу и стамбеним преференцијама помињем и као још један од кључних задатака овог истраживања.

Питање стамбеног избора и преференција већ дуго је предмет мултидисциплинарног академског интересовања. У домаћој географској литератури мало се зна о мотивима који покрећу становништво да се досели у централну градску област (урбано језгро), као и о њиховим социоекономским карактеристикама. Анализа миграција је заснована на две групе података: званичним подацима статистике и резултатима анкетног

истраживања. Специјално осмишљено анкетање упитником спроведено је на територији Града Београда. Оваквим квалитативним приступом истраживању, резултати би требало да обухвате и субјективан, људски фактор миграција тј. локационих одлука у студији о реурбанизацији, те да употпуне слику која се добија само традиционалном квантитативном интерпретацијом статистичких података.

Градови ЈИ Европе ретко су били проучавани у овом оквиру, иако се у западноевропској и северноамеричкој литератури већ деценијама пише о растућој атрактивности ужих центара градова за различите друштвене групе током напора усмерених према културној и стамбеној рехабилитацији као и обнови напуштених индустријских зона (Dura-Guimera, 2003; Luna-Garcia, 2003; Muñoz, 2003; Vicario and Monje, 2003). Може се приметити да урбана географија у Србији мањка радовима који се баве резиденцијалним аспектом урбане структуре. Просторна организација стамбене функције није, сама по себи, предмет истраживања овог рада, већ су то фактори, покретачке снаге претпостављеног процеса реурбанизације. У ковитлацу политичких, економских и социјалних промена током последњих 20-ак година у Србији и Београду, многе од наведених промена одвијале су се неусклађено, неравномерно и стихијски, те испитивање ових процеса у Београду остаје изазов и за многа наредна проучавања.

У одељцима који следе најпре су представљени досадашњи теоријски приступи социјалној географији града (прво поглавље), реурбанизацији, центрификацији и другој демографској транзицији (друго поглавље), као и стамбеним преференцијама у контексту стамбене мобилности и промена у суседству (треће поглавље). У четвртој целини књиге дат је преглед популационих, социо-економских и просторних промена у Београду. Након тога, у петом поглављу, дефинисани су предмет и циљеви истраживања, а затим су представљени резултати анкетног истраживања и њихова анализа. Ту се дискутује о присутности претпостављеног процеса реурбанизације у централној зони града, о социодемографским трендовима откривеним истраживањем, као и о стамбеним преференцијама становника и квалитативном вредновању урбаног простора града Београда.

ТЕОРИЈСКО-МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР

Класична урбана екологија

Градским животом и урбаном средином, коју су посматрали као отуђену, извештачену и индивидуализмом одређену, бавили су се многи теоретичари друштвених наука од средине 19. века надаље. Еволуција градова, процеси економског раста, индустријализација и урбанизација били су предмет истраживања познатих европских социолога и филозофа: Тениса (Tönnies, 1887), Диркема (Durkheim, 1893), Зимела (Simmel, 1905) и Вебера (Weber, 1922). Ови научници су трагали за социјалним и психолошким импликацијама урбанизма и урбанизације повезаним са индустријском револуцијом у 19. и раном 20. веку. Концепција људске заједнице, социјална психологија града, патологија урбаног живота, као и осавремењивање и модернизација света у најширем смислу, били су централни појмови њиховог рада (Bruhn, 2005; Knox & Pinch, 2006; Smith, 2006).

Утицај ових идеја на урбану географију дошао је првенствено њиховим усвајањем и модификацијом 1920-их и 1930-их година од стране истраживача Департмана за социологију Универзитета у Чикагу (тзв. Чикашка школа). Под вођством Роберта Парка (Robert Park), бившег студента Георга Зимела (Georg Simmel), формирана је јединствена социолошка школа у чијем су се средишту интересовања налазили град и урбанизација (Vučković, 1988). Чикашки социолози поставили су темеље тада новој дисциплини социологији града, али и савременој урбаној социјалној географији (Knox & Pinch, 2006)¹.

Као и ранији теоретичари, Парк је веровао да урбанизација производи нову животну средину, нове типове људи и нове начине живота. Укупан резултат, како је он предложио, био је „мозаик малих светова који се додирују али се не прожимају” (Park, 1916). Он је охрабривао своје колеге за истраживање и емпиријско приступање различитим социјалним групама, као и деловима Чикага 1920-их година: проучаване су младе насилне групе, стамбена насеља, проституција, јеврејски гето итд. (Knox & Pinch, 2006). Ове студије представљају део приступа урбане социологије, који је изнет у капиталном делу „Град” (Park, Burgess & McKenzie, 1925), а који је постао познат под називом *хумана екологија*. Овај истраживачки правац доминирао је у светској емпиријској социологији у периоду између

¹ Социологија града, према општеприхваћеном ставу, оформљена је као научна дисциплина објављивањем Парковог прочитања „The city: Suggestions for the investigation of Human Behavior in the Urban Environment“ 1916. године (Park, 1916).

два рата. У центру проучавања хуманих еколога налазила се људска заједница, која се разликује од појма друштва. Према Парковом схватању друштво је апстрактнији и општији појам који обухвата друштвене групе са властитим специфичним типом организације, али истовремено и свим општим особинама друштва. Појам људске заједнице користи се за друштва и друштвене групе, када се посматрају са географског аспекта, односно са аспекта просторне дистрибуције појединаца и институција које их сачињавају (Park & Burgess, 1969).

Дистинктивна карактеристика овог приступа јесте концепција града као врсте социјалног организма, са индивидуалним понашањем и социјалном организацијом које су вођене „борбом за опстанак”. Аналогија са Дарвиновом теоријом еволуције обезбедила је Парку и његовим колегама атрактиван генерални, општи оквир у који су они смештали своје студије „природне историје” и „социјалних светова” различитих група у Чикагу. Као и у биљним и животињским заједницама, Парк је закључио да се ред и поредак у људским заједницама морају појавити кроз природне процесе као што су доминација, сегрегација, конкуренција и сукцесија. Оваква аналогија је била замишљена у време када су појаве социјалног дарвинизма и класичне економске теорије биле снажне. Штавише, еколошке студије о биљкама и животињама обезбедиле су богат извор концепата и терминологије којом је уобличена социологија града (Кнох & Pinch, 2006).

Један од централних концепата традиционалне урбане екологије био је да је конкуренција, између појединаца или функција, најважнији вид борбе за пожељне локације унутар града. Борба се одвија примарно кроз тржишне механизме, резултирајући карактеристичним обрасцима начина коришћења земљишта и последичном сегрегацијом различитих група људи. Економска диференцијација, према томе, схвата се као основни механизам стамбене сегрегације. Тржишне функције које су способне да се такмиче за најдоступније локације унутар града концентрисаће се у централној пословној зони, док ће се, са друге стране, сиромашно становништво концентрисати у тзв. „сламовима”, зонама најслабијих могућности и услова за живот и просперитет (Robson, 1971).

Други фактор, који према Парку утиче на формирање зона различите намене земљишта у градовима, јесте локална доминација појединих група (или функција), а која се приписује њиховој релативној такмичарској, конкурентској моћи. Простори у којима се води борба за доминацију су обично зоне високе вредности земљишта, што је у урбаној средини представљено централном пословном зоном (CBD), или, према

Парку, централном трговачком и централном банкарском зоном (Park, 1936/1961).

Када су у питању интеракције између људи, поред конкуренције, истиче се и значај комуникације, као фактора друштвене кохезије (Park, 1952), док функционалну повезаност различитих појединаца, или друштвених група, хумани еколози тумаче као симбиотску.

Урбани систем, према еколошком приступу, тежи успостављању равнотежног стања у коме различите градске функције заузимају одређене локације око CBD, процесом у коме доминација омогућава деловање инвазије и сукцесије (Park, 1936/1961). Инвазија је константан процес у коме комерцијалне и друге пословне функције теже заузимању зона намењених стамбеној функцији, нижи социо-економски слојеви становништва теже инфилтрирању у стамбене зоне настањене богатијим становништвом, док се богатије становништво прогресивно премешта на локације на већој удаљености од градског језгра (Robson, 1971). На тај начин, у стамбеним зонама од центра према периферији догађа се сукцесивна смена социоекономских слојева становништва. Сиромашније становништво заузима станове у централној зони, док се богатије становништво повлачи према рубном појасу. Према Хојту, овај процес означен је термином филтрирање (Hoyt, 1939).

Парк је сматрао да структура града тежи моделу сачињеном из просторно дефинисаних зона које се разликују по старости становништва, структури активног становништва, етничкој припадности као и према функцијама које се у њима обављају. Ове природне области, како их хумани еколози дефинишу, а које су типичне за сваки велики град, представљају „територијалне јединице чије су битне дистинктивне карактеристике – физичке, економске и културне – резултат непланираних, спонтаних, еколошких и социјалних процеса” (Burgess, 1964). Оне настају као одраз потребе људи да живе заједно у складу са својим навикама и традицијама (Раткај, 2009; Тодорић, 2010). Како су се временом конкурентске моћи различитих група измениле, а такође и релативна привлачност различитих локација, тако су се и ове природне области (зоне) мењале (Кнох & Pinch, 2006).

Важна одлика Чикашке школе је управо посматрање структуре града кроз деловање спонтаних, квази-природних процеса у којима је анализа моћи и утицаја појединих интересних група, односно политичка димензија, углавном занемарена (Vujović, 1988).

Социјална интеракција у урбаној средини

У друштвеним наукама друштвена група може да се дефинише као двоје или више људи који комуницирају једни с другима, деле сличне карактеристике и заједно имају осећај јединства (Костадиновић, 2009). Она је више него једноставан збир појединаца, чије карактеристике могу да укључују заједничко етничко, социјално порекло, вредности, представе, интересе и сл.

Путем укључености у групу, појединац задовољава две врсте потреба: егзистенцијалне (материјалне) и друштвене потребе за комуникацијом, прихватањем и афирмацијом. Припадност групи утиче не само на тренутно понашање већ и на формирање личности и социјализацију појединца. Тако је психолог Алфред Адлер тврдио да је човек по природи социјално биће, чији је социјални интерес урођен, а не стечен. Он представља главну покретачку снагу активности човека. Манифестује се многобројним интерперсоналним односима, у којима се сваки човек стално налази, у тежњи за кооперацијом с другима, у идентификацији са групом којој припада, у тежњи за контактом са осталим члановима друштва (Rot, 1994).

Уобичајено је да се друштвене интеракције класификују у контексту примарних или секундарних односа. Примарни односи су најчешћи у малим и традиционалним друштвима, а секундарни у великим и индустријским друштвима. Примарна група је обично мала друштвена група чији чланови деле блиске, личне, трајне односе. Укључују породицу², пријатеље из детињства, колеге, комшије и сл. Ове групе су обележене међусобном бригом, подршком, заједничким активностима и културом. Појединац не одлучује да ли ће бити део овакве групе. Примарна група игра важну улогу у развоју идентитета личности, уносећи јој вредности, идеале и циљеве којима тежи. Чланови примарне групе имају јаке емоционалне везе и често их одликује неформална комуникација (Кнох & Pinch, 2006; Костадиновић, 2009, Тодорић, 2010).

Секундарне групе, за разлику од примарних, бројније су, веће и са већим формалним и институционалним везама. Немају персонални карактер, одређене су неким уговорним односом тј. заједничким интересом чланова. Идентификација са њима није циљ по себи већ средство за постизање неког другог циља. Оне могу да трају годинама али и веома кратко. Секундарне групе карактеришу мање изражене интеракције, нижи нивои емоција, ређа учесталост и већа дистанца контаката. Људи

² Породични односи могу се поделити на *основну* јединицу (муж, жена и деца) и на *проширену* јединицу која обухвата и чланове више од две генерације.

комуницирају на мање личном нивоу, више формално и везе су им привремене. Они обављају функције, а њихове улоге су замењиве (Knox & Pinch, 2006; Костадиновић, 2009).

Урбанизам као начин живота

Уско повезан и једнако утицајан приступ урбаној социологији изродио се из Чикашке школе неколико година касније: тзв. Виртијанска теорија урбанизма као начина живота (Wirthian theory of urbanism as a way of life). Виртове идеје иако су имале доста размишљања својственог хуманог екологији синтетизовале су широк опсег детерминистичких принципа релевантних како за индивидуално тако и за понашање групе. И Вирт је, попут Парка, био студент Г. Зимела, те је био под великим утицајем Зимеловог рада „Метропола и ментални живот” (Simmel, 1903). Комбинујући Зимелове идеје са каснијим радовима хуманих еколога, Вирт је написао своје класично дело „Урбанизам као начин живота” (Wirth, 1938), које је постало један од најцитиранијих и најиздаванијих радова у литератури о граду. Аутор је нагласио социјалне и психолошке последице градског живота које је приписао комбинованим ефектима трију фактора, схваћених као производ растуће урбанизације:

- Пораст популације;
- Пораст густине насељености;
- Пораст хетерогености (диференцијације) популације.

У урбанизованом индустријском друштву блиски односи појединца са породицом и пријатељима тежи су за одржавање, док су површни контакти с великим бројем различитих људи знатно чешћи. Суочен с великом разноврсношћу физичких и друштвених подстицаја у урбаној средини, појединац се прилагођава „нормалном” понашању с циљем да се уклопи. На тај начин он постаје резервисан, повучен и безличан у опхођењу са другима, а јаки стимуланси градског окружења често изазивају преоптерећење које води анксиозности и нервној напетости. У исто време, социјална диференцијација доноси дивергенцију животних стилова, вредности и аспирација, на тај начин слабећи друштвену кохезију и претећи да поремети социјални ред (Knox & Pinch, 2006).

Друштвена груписања која су резултат економске конкуренције и тржишне поделе резултирају и фрагментацијом друштвеног живота између куће, школе, радног места, пријатеља и рођака те су пажња и време појединца подељени између неповезаних људи и места. Личне везе појединца се прекидају, слабећи друштвену подршку и поредак примарних друштвених група као што су породица, пријатељи и суседи. Према Вирту, ред заснован на сагласности и снази моралних норми малих примарних

група не може заменити никаква институционална контрола. Друштвена разноликост и лабав друштвени поредак, ипак, често, за узврат, воде покушајима усвајања „рационалних” приступа социјалној организацији, јачању формалне, институционалне контроле, или, у случају када ово не успева, порасту друштвене дезорганизације и девијантног понашања (Knox & Pinch, 2006).

Просторни модел

Основни дескриптивни модел просторног размештаја земљишта различите намене у граду, који је заснован на принципима хумане екологије јесте Барцисов модел концентричних зона (прстенова) (Burgess, 1925/1961). Овај модел, индуктивног карактера, заснован је на проучавању америчких градова, посебно Чикага, а за циљ има да објасни везе између просторне и друштвене структуре града. Кроз појмове инвазија и сукцесија, концентрација и децентрализација он интегрише развојни процес и изражава временску (историјску) димензију развоја америчких градова (Раткај, 2009).

Барцисов модел се састоји из 5 концентричних зона: 1. централне пословне зоне (CBD), која је центар економског, социјалног и културног живота града; 2. прелазне зоне (зоне у којој су заступљени предузетништво и лака индустрија, у којој станује хетерогено, веома покретљиво становништво – досељеници прве генерације, али и неки старији); 3. зоне радничких кућа, коју настањују радници који су успели да напусте прелазну зону изложену детериорацији, али желе да задрже предности близине месту рада; 4. резиденцијалне зоне са претежно луксузним породичним кућама и становима, у којима станује средња класа; 5. зоне комјутера (дневних миграната) који свакодневно путују из „субурбаних спаваона” у центар града или насеља приградске зоне (Racione, 2001; Раткај, 2009).

Модел концентричних зона постављен је у условима динамичких промена и просторног измештања различитих група. Зоне од 1 до 5 представљају Барцисовим речима „сукцесивне зоне урбаног ширења и типове просторних диференцијација који при том процесу настају” (Burgess, 1964). Аутор је указао на тенденцију сваке унутрашње зоне ка просторној експанзији на рачун суседне, спољашње зоне. Како је град растао, промене заузетости и намене сваке зоне били су у вези с процесима инвазије и сукцесије: социо-економски статус мења се директно са удаљавањем од центра, тако да се имигранти временом, из старијих објеката у близини центра града, постепено селе према периферији, како се њихов статус побољшава. Барцис је истицао примере ових случајева у

Чикагу почетком 20. века, објаснивши како су таласи емиграната пронашли свој пут од иницијалне четврти у прелазној 2. зони, до здравијих околних суседстава.

У оквиру овог широког оквира, три типа студија била су предмет пажње школе хуманих еколога (Berry & Kasarda, 1977):

1. Студије које су се фокусирали на појаве конкуренције, доминације и сукцесије и њихових последица за просторни размештај популације и коришћења земљишта. Такав правац, горе описан, најбоље је представљен у раним радовима Парка, Барциса и МекКензија (McKenzie).

2. Детаљни описи физичких одлика „природних” области, упоредо са социјалним, економским и демографским карактеристикама (Виртову студију „Ghetto”, Wirth, 1928; и Зорбахов рад „The Gold Coast and the Slum”, Zorbaugh, 1929). Зорбахов рад представља добар пример интимног портрета индивидуалних социјалних светова постављених у оквиру шире еколошке теорије.

3. Студије посебних друштвених појава као што су деликвенција, проституција и ментални поремећаји. Централна брига било је испитивање „екологија” (фактора) који генеришу висок ниво девијантног понашања (Knox & Pinch, 2006).

Критика еколошког приступа

Еколошка истраживања била су занемарена током 40-их и 50-их година 20. века, праћена серијом теоријске и емпиријске критике. Најопштији критицизам био је упућен биолошкој аналогiji, озлоглашеној јер је упућивала на концепт „животног простора”, те је била део геополитичке теорије коришћене да би се оправдале територијалне претензије Трећег Рајха. Други правци критике били су одређенији, наглашавајући претерано ослањање на конкуренцију као основни принцип друштвене организације, на генералне концепте природног окружења, концентричне зоналности и сл. који нису истражени, као и скоро комплетно искључивање културних и мотивационих фактора у објашњавању стамбеног понашања.

Овај последњи правац критике био је вероватно најоштрији од свих. Тако је први и најпознатији критичар Чикашке школе, Валтер Фајреј, своју критику засновао на занемаривању улоге „сентименталности” и „симболизма” у понашању људи. Истакао је доказе социјалних образаца у Бостону где, иако су постојали „нејасни концентрични шаблони тј. зоне”, било је јасно да постојаност статусних и социјалних карактеристика различитих крајева тј. суседстава, као што су Beacon Hill, The Common,

Italian North End, могу бити приписани великим делом ирационалним и сентименталним вредностима, везаним за различите делове популације (Firey, 1945). Укратко, друштвене вредности често су важнији фактор који може да надјача безличну, економску конкуренцију, као базу социо-просторне организације. Фајрејев рад је значајан јер је директно усмерио пажњу географа и социолога на важност субјективног фактора у схватању социјалних образаца у градовима (Кнох & Pinch, 2006).

Чикашкој школи треба признати да своје идеје хумане екологије није сматрала свеобухватним или универзално примењивим. Парк, нпр., јасно разграничава два нивоа друштвене организације: биотичко и културно. На почетку, његова расправа је била вођена фактором конкуренције, а касније је била обликована сагласношћу друштвених вредности. Ови културни аспекти друштвене организације јасно обухватају Фајрејеве појмове сентимента и симболизма, а Парк и његове колеге били су веома свесни њиховог утицаја. Социјалне вредности и комуникацију он је третирао као врсту надградње базичног, биотичког нивоа друштвене организације, разматрајући и психолошке особености, али и склоности „суседства” (Кнох & Pinch, 2006).

Према томе, међу хуманим екологима није било занемаривања ни порицања абиотичког фактора као неадекватног, иако је управо то водило непопуларности традиционалне хумане екологије (Кнох & Pinch, 2006).

Урбана просторна економија

Међу другим урбаним моделима који су сагласни Барцисовој хипотези о концентичним зонама, свакако су и они засновани на земљишној ренти. Правилност опадања густине насељености са удаљавањем од центра града, урбани просторни економисти објашњавају помоћу земљишне ренте, односно способности за њено плаћање. Богатије становништво више вреднује земљиште него саобраћајне трошкове, тако да живи на релативно јефтином земљишту у периферним деловима града, заузимајући већи простор и подносећи веће трошкове кретања до центра града, где се налази највећа концентрација функције рада. Сиромашније становништво, с друге стране, живи у близини центра града, на скупљем земљишту, заузимајући мање површине тог земљишта, узрокујући највећу густину насељености непосредно изван централне пословне зоне. Изузетак од ове правилности представљају престижни апартмани на вишим спратовима, у самом градском језгру (Раткај, 2009).

Суштина економског приступа је у томе да се процес урбаног развоја посматра као економски феномен у коме тржишни механизам има

одлучујућу улогу, а модел урбаног развоја своди се углавном на мерљиве економске факторе, што често одудара од реалности града и приближава га чисто економској теорији (Раткај, 2009).



Слика 1. Простор будућег инвестирања у централној зони Београда (Фото: У. Андрић)

Бихевиористичко проучавање урбаних структура

Појава бихевиористичког приступа у проучавању избора места становања већим делом је везана за релативни неуспех факторске екологије, која је могла да идентификује просторне моделе урбане (често само резиденцијалне) структуре, али не и да објасни њихов настанак, стабилност или промене. Пажња стручњака је скренута на процес доношења одлука у вези са локацијом места становања, који би требало да реше постојећи проблем интегрисањем друштвених процеса и просторне перцепције (Bassett & Short, 1980). Међутим, бихевиористичка тумачења стамбене диференцијације у граду, а посебно промена које се у њој дешавају (тзв. стамбене покретљивости), и даље су, слично факторској екологији, остала заснована претежно на одликама друштвеног статуса и фазама у животу породице, али су унете и неке друге варијабле, као што су начин живота и слично (Раткај, 2009).

Браун и Мур бавили су се променама места становања у урбаним срединама. Они су изнели двофазни модел, у коме су прво проучили све

факторе који могу утицати на одлуку појединца или домаћинства о избору места становања, а затим и све активности везане за тражење и вредновање могућих алтернатива (Brown & Moore, 1970). Основни концепт обе фазе анализе јесте корист која проистиче из одређене локације, а која одражава разлике између потреба домаћинства и понуде средине (Раткај, 2009).

Бери и Рис су предложили практичан методолошки оквир за развој модела стамбене структуре града (Berry & Rees, 1969). Према њиховом схватању, појединци и породице имају своје позиције унутар тзв. друштвеног простора града, које су детерминисане економским факторима и фазом у животном циклусу. Избор стамбене јединице у оквирима реално могућег простора даље је одређен на основу места рада појединца (Раткај, 2009).

Репорт (Rapoport, 1977) је навео четири генерализована стила живота, који могу утицати на избор места становања: потрошачки оријентисан (они који живе у центру града), оријентисан ка друштвеном статусу (склони индивидуалној позицији у друштву и свом послу, бирају стамбену јединицу у престижном приградском простору), породично оријентисани (теже удобном окружењу за децу, максималној величини стамбене јединице, башти и сл.) и друштвено оријентисани (за њих је важна интеракција са сличним члановима друштва, каква се може наћи у комунама, етничким заједницама и другим хомогеним урбаним просторима) (Раткај, 2009).

Критика бихевиористичког приступа

Бихевиористички приступи резиденцијалном просторном моделу града описују процес доношења одлука у коме је понашање појединца условљено искључиво субјективним одлукама. У процесу доношења одлука појединци су изоловани од утицаја процеса и екстерних фактора, што је изазвало низ критика упућених овом приступу (Johnston, 1974).

Увођење индивидуалних преференција изазвало је бурне критике код оних теоретичара који су заступали институционални приступ у циљу дефинисања ограничења у вези са избором места становања и социјалним конфликтима који постоје у урбаном простору. Греј сматра да претходне теорије везане за избор места становања, заправо само служе маскирању реално постојећих и релевантних урбаних процеса (Gray, 1975). Многи примери, условно речено, слободног избора места становања појединаца, заправо су подређени баријерама и ограничењима, који појединце стављају у неравноправне позиције на тржишту некретнина. Према његовом мишљењу, разумевање урбаних резиденцијалних структура захтева нови

приступ, који ће већи значај дати структурним одликама друштва и у коме ће друштвене структуре моћи и размештај ресурса бити кључни у разумевању процеса који делују на тржишту некретнина, много више него потребе и склоности домаћинстава (Gray, 1975; Dunkan, 1976). У неколико градова Пал (Pahl, 1975, 1978) као кључне факторе који управљају променама у размештају места становања издваја представнике грађевинских компанија, агенција за промет некретнина и власти. Борн (Boorne, 1976), такође критикује бихевиористички приступ истичући да су приватни инвеститори стварни иницијатори структурних промена и архитекте урбане просторне структуре у капиталистичким друштвима, с обзиром на то да су они главни градитељи објеката намењених становању или обављању других активности. Палм (Palm, 1976), с друге стране, истиче велики значај агенција за некретнине у формирању ставова популације о одређеним стамбеним просторима (Раткај, 2009).

РЕУРБАНИЗАЦИЈА КАО ФАЗА ПРОЦЕСА УРБАНИЗАЦИЈЕ

Године 1982. група аутора, Ван ден Берг и сарадници, који су се бавили урбаним развојем европских градова, објавили су резултате пројекта „Costs of Urban Growth” (Van den Berg et al., 1982). Један од најзначајнијих резултата овог пројекта био је општи модел процеса урбанизације, који се заснивао на развоју градова (агломерација) у Европи с почетка 19. века на даље. Према Ван ден Бергу и сарадницима функционални урбани регион обухвата урбане центре с око 200.000 становника и околна подручја која зависе од тих центара, чији је миграциони салдо преко 15%. Аутори дефинишу четири сукцесивне фазе процеса урбанизације, од којих су прве три већ биле познате у истраживањима (Van den Berg et al., 1982; Lever 1993): урбанизацију, субурбанизацију, дезурбанизацију и реурбанизацију.

Ове фазе одражавају тенденцију укупног кретања становништва агломерације, а свака фаза подељена је на по две етапе (типа), које су одређене специфичним променама у кретању становништва града и приградске зоне (Вашић, 2005). Кретање становништва одређено је односом природног прираштаја и миграционог салда, дакле односом природне и механичке компоненте демографског раста (табела 1).

Табела 1. Модел развоја функционалног урбаног региона (ФУР):

Фазе (нивои) развоја	Класификациони тип	Карактеристике популационих промена		
		Језгро	Прстен	Агломерација (ФУР)
Урбанизација	Апсолутна централизација	++	-	+
	Релативна централизација	++	+	+++
Субурбанизација	Релативна децентрализација	+	++	+++
	Апсолутна децентрализација	-	++	+
Дезурбанизација	Апсолутна децентрализација	--	+	-
	Релативна децентрализација	--	-	---
Реурбанизација	Релативна централизација	-	--	---
	Апсолутна централизација	+	--	-

Извор: Van den Berg et al., 1982.

Урбанизација (концентрација, децентрализација) је прва фаза брзе експанзије градова у којој су становништво града и број запослених, у односу на руралне области, у сталном порасту. Губитак радних места у сектору пољопривреде и индустријализација узроковали су миграционе токове према граду, и то посебно према градском језгру (Panebianco & Kiehl, 2003). Производни сектор, који се убрзано развија, који обично

заузима централизоване локације, има тенденцију да апсорбује руралне мигранте. Дакле, људи мигрирају између економских сектора и између типова насеља.

Фаза урбанизације јавила се у различито време у различитим земљама. Њена појава везана је за почетак индустријске производње у Енглеској, након чега је уследила и у развијеним западним деловима Европе. Од 1860-их година, била је карактеристичан процес и у САД. У овим земљама она је била дуготрајан процес, а крајем 1950-их година удео градског становништва био је 70-80% (Enyedi, 1988; Hosszú, 2009).

У Централној и Источној Европи, урбанизација је почела у 19. веку и врхунац достигла у периоду 1950–1975. године. Ове земље су обично карактерисане као хомогене јединице; међутим, значајна разлика такође се може приметити. У неким областима, као што су Тирингија, Саксонија, Моравско-Шлеска област, процес урбанизације почео је већ у раном 19. веку и резултирао брзим урбаним растом, док се у другим деловима, као што су Мекленбург, Пољска, Словачка, Мађарска и Трансилванија, одвијао знатно касније и био само копија урбанизације коју су искусиле западне земље (Kovács, 2002). Упркос овим разликама, политичко окружење је имало значајног утицаја на развој система насеља у земљама Централне и Источне Европе после Другог светског рата. Усиљена индустријализација и комунистичке идеје нису дозволиле силама тржишта да обликују просторну структуру. Из тог разлога неки аутори су почели да користе термин „социјалистичка урбанизација” (Szelenyi, 1983; Enyedi, 1989; Hosszú, 2009).

Земље у развоју данас пролазе кроз овај процес, али се покретачке снаге разликују. У земљама Латинске Америке индустријализација је била та која је становништво привлачила у градове, док је у афричким земљама пољопривредна криза терала људе према урбаним областима (Enyedi, 1988; Hosszú, 2009).

Градове постсоцијалистичких земаља Европе обележавају вишеструке промене. Трансформација друштвеног и економског система, реструктурирање друштва и градова повезано с недовршеном модернизацијом (у односу на развијени свет), као и укључивање у светску поделу рада и моћи на измењеним социо-економским основама, утицали су умногоме на стихијски и деформисан процес урбанизације у овим земљама (Petrović, 2000; Vujović, 2005).

У наредном периоду *субурбанизације*, у још увек растућој агломерацији, стопа раста становништва у градском језгру значајно је успорена, док је у приградском (субурбаном) појасу дошло до

натпросечног раста становништва, као и концентрације економских активности (Panebianko & Kiehl, 2003).

Бивши становници града тражили су виши квалитет становања и животне средине изван градског језгра, што значи да индивидуалне преференције све свише добијају на значају. Ова фаза може се схватити и као „квалитативно побољшање” урбанизације (Van den Berg et al., 1982). Релативна децентрализација у оквиру функционалног урбаног региона била је омогућена ширењем моторизованог транспорта као и вишим приходима. Сходно томе, град је све више губио функцију централног места живљења својих становника (видети: Кујатх, 1988: 26). Економско реструктурирање града и раст цене земљишта изазвали су померање становништва и радних места из језгра у прстен.

У капиталистичким земљама, субурбанизација је постала важан тренд у периоду 1930–1960. године (Enyedi, 1988). Становници, а посебно они вишег образовног нивоа и виших прихода, почели су да се иселљавају из урбаног језгра у субурбане области. У читавом западном свету, нови градови су почели да ничу и расту у близини градског центра, стварајући агломерације, конурбације и ивичне градове. У социјалистичким земљама ова фаза је такође каснила, те није почела све до 1970-их година, а присутна је и данас. Док су у развијеном делу света, мигранти углавном били богатије становништво, које је било у могућности да се исели из града у потрази за „субурбаним сном”, у Источној Европи, доминантни процес иселљавања у субурбани појас био је покренут недостатком стамбеног простора у центру града, или нижим ценама кућа у субурбаном појасу, што чини битну разлику у мотивима миграната (Kovacs, 2002; Hosszú, 2009).

Трећу фазу *дисурбанизацију* (*дезурбанизацију*, *контраурбанизацију*)³ одликује пад броја становника и броја запослених у читавом функционалном урбаном региону (граду и приградској зони), док руралне области земље показују натпросечан раст популације или запослености; рурална подручја која се директно граниче са урбаним

³ Постоји мноштво концепата и назива за овај демографски процес. Неки аутори их обједињују као дезурбанизацију (desurbanization) (Van den Berg, 1982; Enyedi, 1988; Timar 1999), или дисурбанизацију (disurbanization) (Vartiainen, 1989). Други се радије опредељују за термин контраурбанизација (counterurbanization) (Berry, 1976; Dahms–McComb, 1999; Loffler–Steinicke, 2006), док неки термин на енглеском језику другачије спелују - counterurbanisation (Halliday–Coombes, 1995, Spencer, 1997, Ainsaar, 2004), или counterurbanisation (Illeris, 1990, Leeson, 2002, Jensen–Svendsen, 2007). Неки истраживачи једноставно процес називају «град-село» миграције (urban-rural migration) (Ni-Valainen, 2003), популациони прекрет (population turnaround) (Fuguitt, 1985, Brunley – Murphy 2002), рурална репопулација (rural repopulation) (Stockdale et al., 2000) итд. (Hosszú, S., 2009).

центрима нису разматрана у оквиру ове категорије (Panebianco & Kiehl, 2003).

За време ове треће фазе градско језгро је изгубило још више становништва, а раст у субурбаном појасу је опао. Ван ден Берг и сарадници износе да се дезурбанизација јавља када доступност центра града постаје „неприхватљива” за оне који живе у субурбаној зони (Van den Berg et al., 1982). Ово је направило дубоке последице за даљи урбани развој: овом фазом дошло је до преокрета у укупном популационом развоју градског региона – од потпуног раста, град је прешао у фазу потпуног пада (Haase et al., 2003).

Ауторка Хосу (Hosszú, 2009) истиче, да се по први пут у историји урбанизације, једна фаза овог процеса догодила најпре у Новом Свету, а не у Европи. До краја 1960-их, раст великих америчких градова успорава и неки чак почињу и да губе становништво, док су нека мала, удаљена, али доступна места искусила раст поново, по први пут у послератном периоду (Berry, 1976; Dahms–McComb, 1998) а у нордијским земљама (осим Финске), она је постала очигледна појава 1970-их година (Ainsaar, 2004; Hosszú, 2009).

Четврта фаза коју Берг и сарадници помињу јесте *реурбанизација*, до које долази када се удео становништва урбаног језгра у укупном становништву функционалног урбаног региона (ФУР) поново повећава (Berg et al., 1982). Ипак, за време прве подфазе реурбанизације, релативне централизације, спорији пад становништва у урбаном језгру, него у субурбаном појасу, означава да удео становништва језгра расте, док генерално, његов апсолутни број ипак опада (Haase et al., 2003).

Последња, подфаза апсолутне централизације, показује реални раст броја становника у урбаном језгру, иако је овај раст недовољан да надокнади губитке становништва у приградској, субурбаној зони, због чега укупно становништво ФУР и даље опада (видети: Lever, 1993). Овај тренд реурбанизације може настати захваљујући успешним мерама регенерације (обнове, реконструкције) у оквиру градских центара, као и миграцијама (младих) домаћинстава у потрази за урбаним стилем живота (Maier & Tödtling, 1992) или захваљујући новонасталом растућем значају глобалних градова (Geppert, 1996).

Велики број емпиријских студија у градовима западноевропских земаља указао је на измењене обрасце урбаног развоја. Након деценија просторне дисперзије – субурбаног и периурбаног ширења западноевропских градова, могу се приметити тенденције повећавања густине становништва (Lever, 1993) или репопулације (Ogden & Hall, 2000) ужих центара већих градова. Чемпион је писао о успореном паду

становништва у лондонском Docklands-у, у чије је реконструисано суседство почела да се досељава добростојећа „урбана елита”, називајући ову појаву „поновним развојем” (Champion, 1989а). Научници као што су Kujath (1988) и Helbrecht (1996) идентификују ову појаву чак и као „повратак”, „ренесансу” или „препород” историјских градских језгара градова Европе (Rietdorf, 2001). Пажња истраживача, према томе, померена је са градске агломерације у целини на урбану целину (градско језгро), или чак на појединачна суседства у којима се реурбанизација дешава (Haase et al., 2003).



Слика 2. Ревитализовано становање у централној зони Београда (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Теоријско употпуњавање модела реурбанизације Van den Berg и Klaassen (1987) заснивају на традиционалном погледу на тржишне силе, а потражњу за ревитализованим урбаним простором објашњавају економским механизмима, или политичким одлукама, с посебном пажњом на алокацији инвестиција, као и присуству јавних добара и услуга. Сматрајући реурбанизацију тржишним процесом, аутори се не ослањају на целокупну урбану теорију, већ на првом месту истичу промене у локационим одлукама приватних фирми и инвеститора, а такође и у пракси локалних и виших власти (van den Berg & Klaassen, 1987; Bourne, 1996).

На примеру северноамеричких урбаних агломерација, Борн (Boigne, 1996) је изнео потребу за редефинисањем и проширивањем концепта реурбанизације⁴. Он наводи да се у академској литератури термин реурбанизације користи у дискусијама о процесу, и то у два уска, али повезана контекста. То су поновни развој и репопулација ужег центра (градског језгра), као и повећавања густине становништва и радних места (реурбанизације), у оквиру субурбаних насеља, посебно густом изградњом високих пословних зграда и услужних садржаја у тзв. ивичним градовима. Иако је обе појаве сматрао релевантним, Борн је истакао да су оне недовољне за дефинисање ове знатно комплексније појаве, те предлаже да концепт реурбанизације обухвати све следеће димензије (Boigne, 1996):

1. Репопулацију – преокрет у демографском кретању: пораст или барем стабилизацију броја становника, у односу на претходни пад, у старијим урбаним и субурбаним областима;

2. Интензивирање градње – различити правци коришћења земљишта, изградња нових стамбених јединица, нови токови капиталних инвестиција и повећавање стопе искоришћености зграда;

3. Замену – обнову и реновирање старих зграда, станова или недовољно коришћеног земљишта, приватним или јавним средствима.

4. Конверзију или адаптацију простора за поновну употребу – промену намене нестамбених структура за стамбене потребе, и према томе, поновно уклапање старијих и већ коришћених зграда за смештање различитих активности и становника;

5. Економску обнову и реструктурирање – подразумевају прилагођавање локалне економије, институција и радне снаге новом, конкурентском економском окружењу, без којег би поновни развој и обнова градова били слаби или би изостали;

6. Ревитализацију – у смислу повећавања јавних и приватних инвестиција у квалитет постојећег изграђеног окружења, јавне

⁴ Заговорници реурбанизације истичу важну улогу промена у потражњи локација за становање, објашњавајући да су ови избори вођени променама у демографској структури и избору стамбеног аранжмана. Најочигледнији од ових трендова јесте брз раст броја малих нетрадиционалних домаћинстава, често високообразованих стручњака, за које су индивидуалне куће субурбане зоне рангиране ниско, а за које је, урбани начин живота, сам по себи, привлачан и пријатан (Boigne, 1996). Ова домаћинства преферирају доступност урбаних садржаја, пре него отворени простор приградске зоне, тежећи централној градској локацији, или пак, ревитализованим субурбаним областима са већом концентрацијом радних места и шанси за запошљавање, а такође и већим привлачностима (Boigne, 1996). Поред тога, ако потенцијалне предности поновне употребе и ревитализације постају политички приоритет, из било којих разлога (побољшање слике града или маркетинг), резултат ће бити исти (Boigne, 1996).

инфраструктуре, културних и других привлачних садржаја, као и локалних социјалних сервиса.

Овако шире дефинисан концепт (и термин) реурбанизације обухвата неколико различитих, независних димензија урбаног побољшања, који укључује и тржишне процесе и политичке иницијативе. Следбеници овог концепта термин реурбанизације разликују од често политизованих термина као што су *урбана обнова* (urban renewal) или *поновни развој* (redevelopment) (Bourne, 1996).

Према томе, у овом прерађеном теоријском оквиру, реурбанизацијом се не сматра преразмештај популације и радних места, сам по себи. Не сматра се ни интервенција власти у регулацији коришћења земљишта, мада је она често неопходна и адекватна у управним надлежностима. То не обухвата ни покушај обнове раније традиционално моноцентричне урбане форме, што би било економски неприкладно у ери свеприсутних комуникацијских технологија и растуће дивергенције животних стилова и преференција. Уместо тога, претпоставка јесте да густина становања и других садржаја лако може да порасте, како теорија сугерише, али примарно кроз поновну употребу стамбеног земљишта, ефективне цене инфраструктуре, промене у професионалној структури и типовима занимања становника (Bourne, 1996).

Ван ден Бергов модел, који је објављен још 1982. године, и даље представља прву, највероватније и најцитиранију теоријску основу у истраживању урбаног развоја европских градова. Ипак, последњих деценија, применом његовог модела, аутори наводе различите развојне процесе. Појава реурбанизације, често у форми центрификације, примећује се не само у градовима развијених земаља, какви су нпр. Леон и Болоња (Buzar et al., 2003; Naase et al., 2003; Kabisch et al., 2008; Bouzarovski et al., 2010), већ и постсоцијалистичких, транзиционих земаља централне, источне и југоисточне Европе, какви су Лајпциг, Будимпешта, Љубљана итд. (Naase et al., 2003; Steinführer & Naase, 2007; Kovács et al., 2012; Kubeš, 2013). Субурбанизација се помиње као доминантан процес у градовима земаља у транзицији, нпр. у Загребу (Вашић, 2005), док неки аутори процес дезурбанизације везују за нордијске земље, осим Финске (Hosszú, 2009). Schlögel (2006) објашњава „повратак”, оживљавање сада ревитализованих градова бившег источног блока, кроз низ евидентних социјалних, културних и симболичких показатеља. У важне показатеље убрајају се и реновирани стари станови у центру града, као и нови садржаји: шопинг молони, фитнес центри, ограђене заједнице, банке, канцеларије свих врста, хотели, забавни садржаји и сл. Резултати истраживања нових урбаних

трендова у бившим социјалистичким државама Европе сугеришу могућност појаве елемената реурбанизације и у Београду.

Реурбанизација као процес промене социјалне структуре суседства

Након прве фазе развоја градских језгара у Европи, праћене њиховим деградираним и паралелним процесом субурбанизације, наступа друга фаза. Она враћа позитивну оцену градских језгара социјалним групама које одликују већи приходи, урбани стил живота и које преферирају становање у ужем центру града, интензивно мењајући тај крај. Оваквим развојем у градском језгру може се настанити само мали број људи, у поређењу са укупном популацијом урбаног језгра, али они могу имати диспропорционално велики утицај на промену слике града (Lever, 1993). Кујат (Kujath, 1988) посебно истиче групишући (cluster-forming) карактер реурбанизације, супротно обимном урбаном ширењу. Ипак, слично свим претходним фазама, реурбанизација се јавља у неколико делова града у исто време. Промена је најочигледнија у побољшавању и репопулацији делова у ужем центру града, где су стратегије урбане обнове, регенерације и ревитализације доказале да су успешне у смислу поновног привлачења социјалних група са вишим приходима, док су се групе са ниским приходима и оне маргиналне, често повлачиле и биле одвођене из ових области. Ово је једна од главних тема у оквиру обимне литературе о центрификацији, о којој ће у даљем тексту бити више речи (видети: Dangschat & Blasius, 1990; Helbrecht, 1996).

Бузаровски са сарадницима (Bouzarovski et al., 2010), на основу богате литературе о концепту реурбанизације (e.g., Van den Berg et al., 1982; Lever, 1993; Buzar et al., 2007a, 2007b), сматра да тај појам обухвата три групе промена:

1. Демографско подмлађивање ужег центра у квантитативном смислу укључујући и релативни раст популације и броја домаћинстава, као и промене у структури домаћинстава (Buzar et al., 2007a);
2. Квалитативни аспект ревитализације ужег центра који укључује повећавање стамбене атрактивности (Seo, 2002); и
3. Дугорочну стабилизацију броја становника, њихове социјалне структуре и функције становања у ужем градском језгру (Cheshire, 2006; Burton, 2000, 2003; Bouzarovski et al., 2010).

Резултати истраживања у европским градовима указују да се процес реурбанизације одвија под разноликим условима и факторима, показујући неколико развојних образаца и водећи различитим резултатима (видети: Seo, 2002). Хазе, Штајнфирер и Кабиш (Haase et al., 2003) истичу

специфичне грађевинске, економске, демографске и социјалне услове и трендове који треба да буду узети у разматрање у циљу анализе потенцијала и препрека процесу реурбанизације.

Овај рад користи анкетно истраживање становника који станују не само у урбаном језгру Београда, већ и у приградском и периурбаном појасу. Задатак јесте да се расветле и објасне главне покретачке снаге овог процеса, са посебним разматрањем мишљења, ставова и склоности станара, истраживачки приступајући суседству. Општи циљ истраживања јесте, пре свега, идентификација елемената процеса реурбанизације у Београду, граду најинтензивнијег и најбржег, али стихијског развоја у Србији.

Реурбанизација и центрификација

У оквиру академских кругова који се баве процесом реурбанизације широм западноевропских и северноамеричких градова (нпр., Lever, 1993; Naase et al., 2006; Buzar et al., 2007a, 2007b; Bouzarovski et al., 2010) наводи се да је динамика реурбанизације квалитативно другачија од, сличног по правцу али теоријски другачијег тренда урбане регенерације и центрификације.

Генерално, реурбанизација је посматрана као свеобухватни процес поновног насељавања („резиденцијализације”) и унапређења раније депопулацијских подручја ужег центра града различитим друштвеним групама (Kujath, 1988; Buzarovski et al., 2010), а вођена општим стамбеним преференцијама према градском начину живота (Buzar et al., 2007a, 2007b).

Центрификација такође означава физичко унапређивање (реновирање) стамбеног простора, али и социјалну *ревитализацију* одређених суседстава, јер се досељава добростојећа нова средња класа. Ово се одвија у условима транзиције индустријске у постиндустријску урбану економију засновану на услугама, финансијском и пословном сектору, са пратећим променама у природи и локацији посла, професионалној и класној структури, запослености, приходима, животном стилу и структури тржишта станова (Hamnett, 2003). Кујат (Kujath, 1988) износи да је реурбанизација многобројним нераздвојивим везама интегрисана са центрификацијом, али се не може изједначавати са стварањем стамбених енклава намењених за вишу класу. Центрификација би требало да буде катализатор реурбанизације, тј. фактор који је олакшава и убрзава (Naase et al., 2003).

Бузаровски са сарадницима (Bouzarovski et al., 2010) такође износи да су у складу са већином њихових прихваћених дефиниција (нпр. Buzar et al., 2007a; Smith & Butler, 2007), концепти реурбанизације и центрификације

покренути да опишу различите скупове процеса. Према њиховом схватању, реурбанизација се односи на много шири опсег динамике у односу на центрификацију, јер обухвата различите могућности „пристојног живота” и „преживљавања” у компактним подручјима центра града и то за различите демографске и социјалне групе (Jenks et al., 1996; Williams et al., 2000). У концептуалном смислу, центрификација са својим фокусом на политику иселјавања и селективан урбани развој појединих суседстава (види Slater, 2006), не може се изједначити са ширим вишесмерним процесом реурбанизације, који се дешава у читавом ужем центру града и углавном је означен повећањем имиграције и/или смањењем стопе емиграције након дуже фазе пада (Lambert & Boddy, 2002; Buzar et al., 2007b). Штавише, реурбанизација подразумева широк спектар миграционих токова у читав центар града, често укључујући маргинализоване социјалне групе, као што су страни имигранти или породице радничке класе чија се деца не могу сматрати „центрификантима” према конвенционалном схватању термина (Myers, 1990; Bouzarovski et al., 2010). У просторном смислу, реурбанизација се дешава у читавој централној зони града, док је центрификација везана за поједина ревитализована суседства, не само у централној зони, већ и шире.

Теоријске основе центрификације

Савремена динамика унутар урбаног ткива позната под називом *центрификација*, предмет је бројних интерпретација у међународним академским кругова дуже од 20 година, иако је овај процес присутан у урбаном друштву већ око пола века (Nedućin et al., 2009). Центрификација данас може да се дефинише као „процес којим се економски неразвијено уже градско језгро сусреће с преокретом: поновним инвестирањем и имиграцијама релативно добростојећег становништва средње и више средње класе” (Smith, 1998). Овај процес у високој мери зависи од читавог низа аспеката, као што су просторни, социјални, политички, економски, историјски, културни итд. (Nedućin et al., 2009).

Термин „центрификација” (*gentrification*), изведен је од енглеске речи *gentry*, која означава властелу, племство⁵. Термин је први пут употребила Британка Рут Глас (Glass, 1964), један од пионира урбане социологије у Европи, која је покушала да укаже на промене ужег центра Лондона који је био насељен радничком класом. Она центрификацију

⁵ Појам „gentry“ у енглеској историји од средњег до 19. века означавао је утицајну добростојећу властелу – земљопоседнике и грађанску аристократију, која је вршила јавне функције и имала је право на изборима (Coss, 2003).

идентификује као комплексан процес који обухвата физичко побољшавање стамбеног фонда, промене у власничкој структури, од унајмљивања ка поседовању, раст цене станова и исељавање локалног становништва – радничке класе, коју замењује нова средња класа с вишим приходима. Овај процес одвија се под утицајем урбанистичких мера / стратегија и купаца станова више класе, док се та област рехабилитује са просторног и економског аспекта (Glass, 1964). Овакав поглед данас је познат као класична центрификација (Lees et al., 2008; Nedučin et al., 2009).



Слика 3. Девастирани стамбени простор централне зоне (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Током 1980-их година, док су научници покушавали да схвате шта је изазвало почетак процеса центрификације, као и његове последице, чврсто су се држали оригиналне дефиниције Рут Глас, која је имала углавном негативну конотацију. Расељавање радничке класе је било у центру пажње, а сама реч центрификација имплицирала је на класи засновану сегрегацију, која није изгледала политички коректно. Социјалне консеквенце, у каснијим разматрањима, вешто су заобилажене, док је економска добит промене суседства наглашавана, што је скренуло пажњу с негативних аспеката овог процеса. Међутим, комплексност процеса и немогућност једностраног разматрања његових резултата и последица, била је већ тада примећена. Хемнет је истакао да је центрификација сложен процес, који обједињује физичку, економску, социјалну и културну

димензију (Hamnett, 1984), док је Нил Смит (Smith, 1986) приметио да је центрификација високо динамичан процес... који није подложен превише рестриктивним дефиницијама (Nedučín et al., 2009).

Критичка дискусија о процесу центрификације наставила се до данас: замена многих првобитних станара у раније радничким насељима новијим групама станара средње класе са вишим примањима, подразумева физичко реновирање стамбеног фонда, у сусрет захтевима и склоностима нових власника. У овом процесу цене станова расту, а основ по којем станар користи стан, често се мења од унајмљивања ка поседовању. Културни идентитет краја трансформише се упоредо са овим социјалним и економским променама. Према томе, дебата о зачетку процеса центрификације грубо се може поделити на две перспективе (приступа или објашњења), која се односе на: *производњу / капитал / понуду* на једној страни (*економска перспектива*), и *потрошњу / културу / потражњу* (*социјална, или перспектива животног стила*), са друге стране. Током времена ове две перспективе су постале више интегрисане, мада неки аутори и даље сматрају да ова дихотомија понуде и потражње има смисла (Redfern, 2003). Поред тога, *аспекти рода и феминизације тржишта рада* су укључени у дискусију, што се може посматрати и као трећи приступ, али и као део аспекта потражње (Hjorthol & Bjørnskau, 2005).

Перспектива производње – понуде (supply side): Нил Смит (Smith, 1979, 1986, 1992, 1996) је био главни представник *економски оријентисаног приступа* објашњењу процеса центрификације. Он признаје значај потражње, али тврди да је потреба за профитабилном инвестицијом значајнија покретачка снага овог процеса од преференција потрошача. Промене у структури индустрије и деиндустријализација централних градских области обезбедиле су основу за касније профитабилне инвестиције. Према Смићу, центрификација је више повезана са кретањем капитала него са кретањем људи. Његова полазна тачка јесте *разлика у висини ренте (rent gap – јаз, неусклађеност вредности)*, тј. однос између реалне вредности земљишта и актуелне вредности имовине у ужем центру града. Смит (Smith, 1979) тврди да се *разлика у висини ренте* дешава као последица пада цене земљишта или објеката у ужем центру града, у односу на њихову потенцијалну или реалну вредност. Према Смићу, ове промене и поновни развој могу да се јаве ако је разлика у ренти довољно висока да обезбеди профит тј. ако је актуелна цена земљишта довољно ниска да обезбеди профит. „Rent gap” ствара тржиште за поновно улагање инвеститора, чиме се потцењени објекти у централним деловима града рехабилитују и унапређују за становање (центрификују). Смит је касније овај приступ проширио уносећи у своје анализе и промене демографских

структура и образаца потрошње, чиме је делимично одступио од ригидног економског приступа (Hjorthol & Vjørnskau, 2005).

Јутол и Бјорнскау наводе примере инвестиција овог типа у Ослу и Трондхајму. Они илуструју како капитал тежи профитабилним пројектима. Оронуте индустријске области ових градова представљају економски потенцијал, па *rent gap* – неусклађеност вредности, треба да се доведе у равнотежу. Према Смиту (Smith, 1979), центрификација се дешава када овај потенцијал достигне одређену тачку. У овом приступу, економија и производња су главне покретачке снаге процеса центрификације, а мање преференције и избор људи (Hjorthol & Vjørnskau, 2005).

Перспектива потрошње и животног стила – потражње: За скупе нове станове у традиционално радничком насељу мора да постоји група добростојећих потенцијалних купаца. Понуди је свакако потребна потражња. Према Дејвиду Леју (Ley, 1980, 1986, 1994, 1996), центрификација не може бити објашњена без знања о преференцијама потрошача – станара. У овој перспективи центрификација је главним делом повезана са *индивидуалним укусом потрошача*, као и са *социјалним и културним процесима који су присутни у урбаним срединама*. Иако Леј наглашава перспективу потрошача, он такође узима у разматрање и економске и политичке аспекте. Он сматра да корени центрификације леже у промени индустријске структуре градова, од традиционалне мануфактуре до економије засноване на услугама. Ово узрокује и пратећу промену у професионалној структури становника – претходно доминантну мануелну радну снагу смењују „бели оковратници” запослени у услужним делатностима, које су концентрисане у највећим градовима. Куповна моћ ових нових урбаних становника важан је фактор промена у ужем центру града (Ley, 1980). Као резултат ових промена у класној структури, дошло је до промена у културној оријентацији, преференцијама, радним моделима и начину живота једног дела „нове” *средње класе* (Ley, 1980; Butler, 1997), чиме су они опредељени да живе у ужем центру града, пре него да свакодневно путују из субурбане зоне (Maу, 1996). Нова средња класа представља културно префињену групу урбаних становника, мање конзервативну од „старе” средње класе. Леј и Батлер (Ley, 1980, 1996; Butler, 1997) истичу да је центрификација просторна манифестација нових културних вредности, док Кофилд (Caulfield, 1994) пише о центрификацији као о еманципујућој друштвеној појави, о ужем центру града као о *еманципујућем простору*, који резултирају социјалним диверзитетом.

Према Фитерстону и Лешу (Featherstone & Lash, 1999), већи интерес за културу и естетику је један важан аспект ове оријентације, који историјске области радничке класе чини привлачним за људе који траже

неконформистичко и нестандартно становање, а које привлачи историјски идентитет ових области (Hjorthol & Vjørnskau, 2005).



Слика 4. Инвестирање у стамбени простор централне зоне (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Аспекти рода и феминизација тржишта рада: Трећа перспектива централизације фокусира се на значај измењених односа рода, феминизацију тржишта рада (Bondi, 1991, 1999), двоструку улогу жене (Rose, 1984, 1989), чак и феминизацију града (Wilson, 1991). Промене у односима мушког и женског рода у последњих 30–40 година донеле су промене у димензији потражње и имале су значајне ефекте на развој града. Повећан број женске радне снаге и њихова економска независност важни су у објашњењу пораста стопе развода, пораста броја самохраних родитеља 1970-их и 1980-их година, али и смањења просечне величине домаћинства. Становање у центру града самохраним родитељима и једночланим домаћинствима приуштило је значајне предности – доступност радног места, школе, продавница, места за забаву и сл.⁶ (Bondi, 1991; Warde, 1991;

⁶ Револуција урбаног животног стила почела је након Другог светског рата, променом у односима између мушког и женског рода. Средњој класи, а посебно младим женама, високо образовање постало је доступно у већем обиму, док су још у време рата оне почињале да раде у образовању, услугама. Живот у центру града женама је пружио више времена за бављење децом и домаћинством (Moran, 2007).

Butler & Hamnett, 1994; McDowell, 1997). Ауторка Дамарис Роуз била је међу првима који су род унели у дебату о центрификацији. Тврдила је да су области ужег центра града смањиле притисак двоструке улоге жене у свакодневном животу, и то као резултат боље доступности дневним активностима (Rose, 1984).

Димензија феминизације тржишта рада свакако је део измењених социјалних образаца, тј. перспективе савременог животног стила, па у том контексту, у оквиру овог истраживања и треба да буде разматрана.

За разлику од наведених главних тумачења, тзв. „нови поглед на центрификацију” тврди да се она догодила због веће доступности и пада цена нових домаћих технологија, што је омогућило старим кућама да буду модернизоване и подигнуте на стандард 20. века (Redfern, 1997a,b). Ово јесте потребан елемент промене, али није довољан фактор за центрификацију. Без понуде и потражње становања у центру града, домаће технологије не би могле да доведу до центрификације (Lees, 2000).

Критика теорије центрификације

Основни проблем са хипотезом производње јесте игнорисање питања зашто је становање изабрано као инвестициони пројекат а не пословни објекти, кафићи или тржни центри. Идеја „rent gap”-а претпоставља потенцијалну вредност земљишта у централним деловима. Лако је замислити да је то тачно, али у периодима када ти централни делови имају карактеристике сламова, тешко је поверовати да ће се инвеститор коцкати изградњом станова на том месту. Поента је да инвеститор неће улагати новац у становање у центру града ако нема потенцијалних купаца. Бедкок (Baccock, 1989) је разматрао и предлагао владино учествовање и интерес у урбаној обнови као основу за инвестирање у становање у централним градским деловима. У неколико емпиријских студија закључено је да *rent gap* није довољан услов за центрификацију (Beauregard, 1986; Clark, 1988; Baccock, 1989). Борегард (Beauregard, 1986) тврди да објашњење за центрификацију почиње присуством „центрификаната”, који су неопходан услов, а који добијају корист од процеса центрификације.

У критици повезаној са перспективом животног стила такође су постављена питања која чекају одговор. Један од главних проблема повезаних са перспективом животног стила или потражње је недостатак објашњења зашто се стамбене преференције мењају. Неки су покушали то да објасне везом с развојем финансијског и услужног сектора и конзумеризмом у градовима чија се економска база и класна структура

мењају од индустријске у постиндустријску (нпр. Hamnett, 1991, 2003; McDowell, 1997). О првобитном погоршавању области ужег центра Хемнет сматра да је то било последица мањка потражње радничке класе с нижим приходима, која је углавном унајмљивала станове, док је средња класа становала у субурбаним зонама (Hamnett, 2003). У вези с тим, постојање савремених услужних делатности у централним деловима градова још увек не објашњава зашто запослени одједном желе да живе тамо. Банке, осигурања и различите услужне компаније одувек су се налазиле у централном пословном дистрикту (Hjorthol & Vjørnskau, 2005).

Аналогно овој расправи Нил Смит је прокоментарисао: „...загонетка центрификације јесте у томе што објашњење није окренуто питању одакле долази потражња средње класе, већ, уместо тога, суштинском географском питању, зашто централне и унутрашње области градова, које деценијама нису могле да задовоље захтеве средње класе, сада, изгледа да то раде веома лепо” (Smith, 1987: 163–4).



Слика 5. Делимично ревитализовано суседство Врачара (Фото: У. Андрић)

Додатни теоријски приступи овом процесу понудили су различита објашњења. У неким радовима наглашено је да су baby boom 50-их година и радикализација културе младих крајем 60-их и почетком 70-их година биле важне покретачке снаге центрификације (Wessel, 1988). Колфилд, Леј и Францен (Caulfield, 1994; Ley, 1996; Franzén, 2002) привукли су пажњу на

ово и искористили поликултурне варијабле да објасне основу преференција „нове” средње класе. У традиционалним дискусијама овај феномен није наглашаван. Јутол и Бјорнска верују да је центрификација у многим западноевропским и америчким градовима почела због студената и уметника, који нису имали ни новца ни жеље да живе у предграђима, а јефтине и запуштени централни крајеви градова били су атрактивна алтернатива првенствено због ниских трошкова становања и боље доступности универзитета и места за одмор и забаву (Hjorthol & Bjørnskau, 2005).

Урбани животни стил и симболичко вредновање суседства

Процес центрификације још у својим почецима, који се везују за поједина суседства Лондона, био је богат културним значењем и симболизмом, док је та култура омогућила новој средњој класи да прави нове животне изборе и гради нови социјални идентитет. Иницијалну центрификацију у Лондону 1960-их година пратио је развој посебне културе и архитектонских стилова у реновираним суседствима, а носиоци овог процеса били су културна елита: уметници, писци, новинари, архитекте, продуценти и сл., дајући центрификацији и контекст статусне диференцијације (Moran, 2007).

Redfern (2003) истакао је да је центрификација резултат класне борбе. Центрификанти су добростојећа елита која се у центар града досељава јер то може себи да приушти, а не зато што мора. Овај аутор истиче да су разлози и мотиви кључне специфичности које ове становнике покрећу да се селе (Redfern, 1997b). Нова средња класа испољава своју различитост у односу на „старију” средњу класу, насељену у субурбаној зони, управо тежњом за центрификацијом. Циљ теорија које у први план истичу потражњу и животни стил центрификаната јесте објашњење уникалности њиховог идентитета (Redfern, 2003).

Иако је наглашен у бројној литератури о центрификацији, појам *урбаног животног стила* добио је недовољно пажње. У социологији концепт животног стила вишесмислен је и враћа се на теоретичаре као што су Веблен и Вебер. У делу *The Theory of the Leisure Class* (Veblen, 1976) аутор је тврдио да је специфични образац потрошње био један од начина којима се демонстрирала моћ. Он је био међу првим научницима који су изнели овакву идеју. Веблен је тврдио да постоји диференцијација потрошње између социјалних група, а она такође има и интегрисућу улогу

у групама⁷. Размишљања Макса Вебера (Weber, 1971) о стилу живота била су заснована на концептуалној подели између класа и статусних група; класе су повезане са производњом, док су статусне групе повезане са оним што би у ширем контексту могло да се назива потрошњом (Hjorthol & Vjørnskaug, 2005).

Узимајући у обзир однос између производње и потрошње, Бурдије (Bourdieu, 1986) тврди да традиционалне класне теорије и повезаност с производњом нису довољни да објасне разлике и борбе између социјалних група. Конкуренција између класа се дешава у сфери животног стила и потрошње, где је укус у вези са хабитусом различитих класа („колективном” структуром која обликује деловање појединца). Бурдије разликује облике капитала: *економски* (новац, материјални ресурси, имовина), *културни* (социјализација, образовање и васпитање у најширем смислу), *социјални* (друштвена мрежа, чланство у организацијама и сл.) и *симболички* (симболичке вредности повезане с различитим културним, моралним, естетским вредностима и стиловима живота) (Hjorthol & Vjørnskaug, 2005).

Симболички капитал Харви (Harvey, 1994) дефинише као луксузна добра од великог значаја за потрошача јер га чине посебним, будући да трансформисани новчани капитал производи прави ефекат ако, и само ако, на прикривен начин (кроз поље потрошње, културе, укуса) доприноси репродукцији социјалног положаја, односно успостављању социјалног идентитета. Симболички капитал тесно је повезан с праксом центрификације, односно изградњом луксузних станова на локацијама до тада, сиромашног становања (Harvey, 1994). Овај аутор такође је истакао идеју конзумеризма као суштински битну за преображај градова као центара културе, јер се комерцијализована култура ефективније продаје када добије посебност локалног контекста (Петровић, 2004).

Животни стил се, према томе, може схватити као скуп акција заснованих на културном и симболичком капиталу појединца, који су омогућени кроз приступ економском капиталу. Центрификанти – нова урбана елита, становању у урбаном језгру дају симболичко, статусно и културно значење, повезано са њиховим доживљајем суседства у урбаном језгру.

Избор стамбене области и пресељавање у централну градску зону повезани су са различитим димензијама капитала. образовање је показатељ

⁷ Леј (Leu, 1980) такође тврди да део *нове услужне класе* САД представљају „колеге“ Вебленове *слободне класе* са високим приходима, „добрим укусом“, културним интересом и индивидуалном оријентацијом (Hjorthol & Vjørnskaug, 2005).

културног и социјалног капитала, приходи представљају економски капитал, начин живота показатељ је сва четири облика – социјалног, симболичког, економског и културног капитала, а перцепција суседства и квалитативно вредновање стамбеног простора, иако су вишеструко повезани са наведеним типовима капитала, у великој мери се ослањају на симболичку вредност стамбеног насеља. Овај симболички капитал суседства испољава се кроз његову посебну репутацију и имиџ, које становници истичу у свом доживљају суседства (Jager, 1986; Bridge, 2001; Hjorthol & Vjørnskaug, 2005; Тодорић & Раткај, 2011; Тодорић, 2012).

Конзумеризам и потрошачки простори у градовима

Пручавања животног стила, културног и социјалног капитала у радовима урбаних географа и социолога често су саставни део студија о потрошњи, конзумеризму и потрошачким просторима (consumption spaces) у градовима (Mullins et al., 1999). *Потрошачки простори* су места посебно осмишљена, изграђена и прилагођена посетама, куповини и забавним активностима, које се практикују у слободном времену. То су шопинг моллови, забавни паркови, културни центри, биоскопи, галерије, ресторани, кафетерије, спортски центри и сл., места која људи посећују због забаве и задовољства, а не због тога што су њихови садржаји неопходни за живот (Mullins et al., 1999). Харви (Harvey, 1989) и Милер (Miller, 1995) истicali су *културу – идеологију конзумеризма* као императив потражње за потрошњом и потрошачким просторима⁸. Други аутори наводе да су простори потрошње и конзумеризам повезани са капиталистичком постиндустријском економијом и социоекономским неједнакостима у граду (Harvey, 1989; Zukin 1995; Soya, 2000). Због тога што је конзумеризам кључна компонента савремене културе, те квалитета живота, појединци и домаћинства, приликом стамбеног избора, морају да узму у разматрање и доступност потрошачких простора у којима се задовољавају индивидуалне и социјалне потребе које имају психолошку позадину, пре него биолошку (Mullins et al., 1999).

Истраживања животног стила у друштвеним наукама имала су практичан значај. Она су била примењива у испитивањима потрошње, која су показала да циљне групе не могу више да се дефинишу кроз анализу традиционалних социјалних показатеља, као што су неједнакости у

⁸ *Култура – идеологија конзумеризма* истиче да се смисао живота налази у стварима које човек поседује. Конзумација и потрошња означавају да је човек потпуно жив, а да би то остао, он мора константно да конзумира и троши ресурсе, производе, и да учествује у потрошачким активностима (Sklair, 1991).

приходима, образовању и социјалној позицији. Рихтер (Richter, 2002) је истакао да су традиционалне квантитативне анализе социјалне структуре биле адекватне за индустријализовано друштво заокупљено производњом, док овај приступ показује мањкавости када се користи у друштвима која су више окренута потрошњи. Једна од првих студија у овој области, која је имала за циљ издвајање потрошачких група, резултирала је издвајањем девет стилова живота присутних у америчком друштву (Mitchell, 1983). Након овог и сличних емпиријских истраживања, студије о животном стилу ушле су у ширу научну дискусију.



Слика 6. Кафетерија у централној зони Београда (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Други, више теоријски правац у проучавању животног стила, у традицији културне социологије потекао је од Бурдијеа (Bourdieu, 1987). У књизи „*Distinctions*” он је проширио анализу социјалне неједнакости укључивши и димензију културе. Бавећи се културним а затим и социјалним капиталом значајно је утицао на теоријска разматрања животног стила (Richter, 2002).

Проучавањем животног стила, социјалном структуром и процесом индивидуализације у *источноевропским земљама* такође се бавио Рихтер (Richter, 2002). Према овом аутору, индивидуализација је један од централних процеса модернизације савременог друштва, а вишеструко је повезана и са урбанизацијом. Повећавање социо-економских разлика

између различитих друштвених слојева и група резултирало је тиме да не постоји јединствено прихваћен вредносни систем у друштву. Аутор је упитником испитивао приоритете у животу, активности у слободном времену, штедљивост, задовољство приходима, ставове о здрављу, религији, нацији итд. у седам источноевропских земаља (Мађарска, Чешка, Словачка, Пољска, Бугарска, Румунија и Русија). Анализа ових показатеља резултирала је издвајањем пет типова менталитета: поново укореењени менталитет, традиционални менталитет, естаблишмент, придошлице и победници, а сваку од ових група одликују социјалне, економске специфичности, посебан животни стил, вредносни ставови и поглед на свет, као и специфични модели понашања и животни циљеви и аспирације. Приступ животног стила комбинује структурне и културне варијабле, индикаторе понашања, као и вредности (Richter, 2002).

Демографске промене: друга демографска транзиција

Осим економских утицаја, и тесне међузависности са њима, један од одлучујућих фактора урбаног пада и реурбанизације јесте низ промена демографског понашања појединаца и домаћинстава, обједињених појмом *друга демографска транзиција* (Lesthaeghe & van de Каа, 1986; van de Каа, 1987, 1994, 1999; Lesthaeghe, 1995; Kuijsten, 1995). Друга демографска транзиција (ДДТ) обезбеђује оквир за разумевање повезаности виталних догађаја, формирања и нестајања домаћинстава, што је кључ за разумевање промене броја и структура становништва унутар урбаних области (Naase et al., 2003).

Другу демографску транзицију одликује пад фертилитета испод нивоа просте репродукције, од средине 1960-их година надаље, у већини европских земаља. Повезано са падом фертилитета јесте и одлагање брака, повећавање учесталости кохабитације, касније рађање деце, повећање броја развода и разлаза парова, као и повећавање броја породица самохраних родитеља.

Лестхаг и Ван де Ка (Lesthaeghe & van de Каа, 1986) тврде да је ова друга демографска транзиција еквивалентна првој демографској транзицији с краја 19. века у Европи, али, док је први пад фертилитета био резултат повећане бриге за децу и може се описати као алтруистички, други је резултат већег индивидуализма у друштву (van de Каа, 1987). Према истом аутору, ДДТ последица је следеће четири фундаменталне промене понашања (van de Каа, 1987):

- Од „златног доба брака” према „рађању кохабитације”;
- Од детета као главног елемента породице, према пару као битном елементу;

- Од „превентивне контрацепције” (да би се избегло рађање трећег и четвртог детета) према „концепцији самоостварења” (испланираног рађања детета које за циљ има актуелизацију родитељске улоге);
- Од једнообразних, према мноштву разноврсних облика породица и домаћинстава.

Промена друштвених ставова према већем „самоиспуњењу” појединца посебно је карактеристична за оне рођене после Другог светског рата (Lesthaeghe, 1983). Овај већи индивидуализам и са њим повезане демографске промене неизбежно утичу на домаћинства и главно су објашњење за смањење просечне величине домаћинства и за повећање разноврсности њихове структуре. Тако, долази и до пораста броја и учесталости промене домаћинстава чији је појединац члан (Gober, 1990). Поред тога, развод и поновно ступање у брак, као и различита родитељства стварају комплексније везе рођака и пријатеља, нпр. путем породица у којима супружници имају децу из претходних бракова (step families) (Bornat et al., 1999), као и повећањем признавања хомосексуалних веза (Weeks et al., 1999). Овај процес праћен је и изненадном појавом нетрадиционалних животних аранжмана, као што су кохабитација, цимерство и раздвојене породице (Frey & Kobrin, 1982).

Аутори који се баве овим појавама тврде да високи захтеви, потрошачке жеље, конзумеризам и лични контакти појединаца у оваквој структури домаћинстава граде метрополитанску структуру, доводећи до стварања нових образаца промене и раста градова (Fishman, 2000; Vuzar et al., 2007a, 2007b). Последице ових промена већ су увелико приметне у урбаном развоју великих градова. Оне утичу на читаву урбану инфраструктуру (обданишта, школе, тржиште станова, потрошњу, малопродају итд.), а у средње- и дугорочној перспективи промене демографског понашања утицаће и на квалитативне промене садашње физичке и социјалне кохезије урбаног тела (Naase et al., 2003).

Као што имамо у виду ове промене у начину понашања и изабраном начину живота становника, тако морамо имати у виду и ефекте ранијих демографских промена на садашњу структуру становништва, и то посебно на старосну, у којој постоје оштре разлике, као последица baby boom-а 50-их година (Macunovich, 2002; Naase et al., 2003).

Савремени развој и демографске промене у транзиционим земљама Европе, па и у Србији утемељене су у специфичним социо-културним, економским и политичким околностима. Београд, као велики град и метрополитанско подручје у Србији остварио је висок степен урбанизације. Просторно-демографске промене које су последица тог процеса одвијале су се у правцу све изразитије поларизације развоја, размештаја и структура

становништва (Живановић, 2008). Мина Петровић (2000) у домену релевантних демографских промена наводи дестандардизацију породичне каријере (нестабилност и пад популарности брака, различите старосне моделе уласка у брак, пад фертилитета) и пораст очекиваног трајања живота. У сфери вредности уочен је пораст хедонистичког индивидуализма, повезан с променом животних стилова и диверзификацијом потрошачких модела. Када је реч о променама социјалне структуре указује се на процес подривања економске и социјалне стабилности коју су радничка класа и средњи слојеви имали током првих деценија послератног периода, као и на формирање нове услужне класе професионалаца и менаџера запослених у водећим секторима економије, чији је положај обележен изразито високим примањима.

СТАМБЕНА МОБИЛНОСТ И СОЦИЈАЛНА ЕКОЛОГИЈА ГРАДА

Иако је у литератури широко прихваћено да је обликовање и модификовање урбаног „социјалног простора” резултат пресељавања домаћинстава из једног стана или краја у други, однос између резиденцијалне структуре и просторних образаца стамбене мобилности знатно је комплекснији. С једне стране миграцијама се ствара и мења социјална и демографска структура суседстава у граду, док су, с друге стране, промене социо-демографске резиденцијалне структуре истовремено условљене постојећом екологијом града (Кнох & Pinch, 2006).

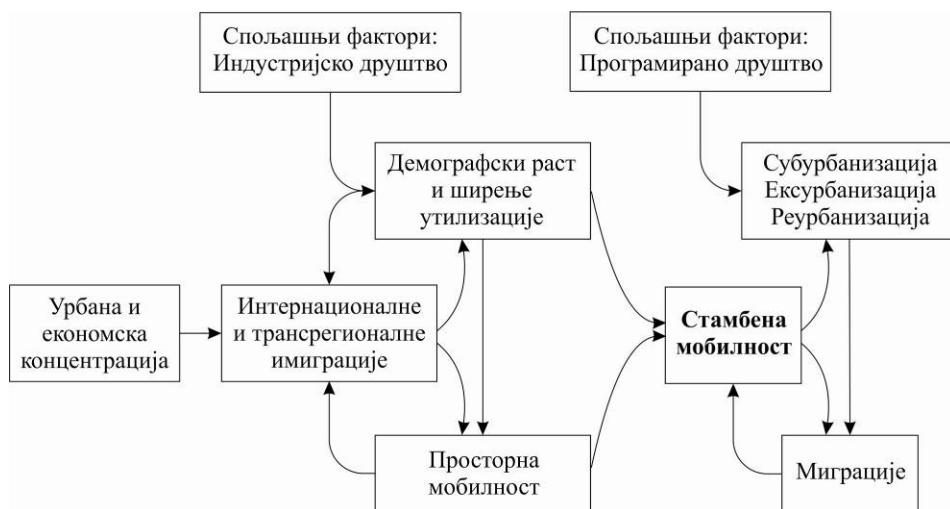


Схема 1. Систем обликован токовима миграција и просторном структуром
(Извор: Bassand, 1990. fig. 1, p. 80.)

Географи и социолози наводе да се социјална екологија града испољава кроз различите моделе социопросторне организације (модел концентричних зона, секторски модел и сл.), мада она може бити представљена и мозаиком фрагментираних суседстава која рефлектују груписање популације на основу животног стила и припадности класи, пре свега, постиндустијског или постмодерног друштва, тако да свака издвојена друштвена група на посебан и својствен начин приступа економском, социјалном и симболичком капиталу (Кнох, 2008). Схемом 1. представљена је стамбена мобилност у оквиру ових ширих структурних промена.

Однос између стамбене мобилности и урбане структуре приказан је и у схеми 2, која у ужем контексту наглашава циркуларне и кумулативне међусобне ефекте стамбене потражње и урбане структуре. Стамбена мобилност схвата се као производ *стамбених могућности* – нових и/или упражњених станова који су резултат субурбане експанзије, обнове и рехабилитације ужег центра, и сл., као и *стамбених потреба и очекивања домаћинства*, који су, сами по себи, резултат прихода, величине породице и животног стила (Кнох & Пинч, 2006).

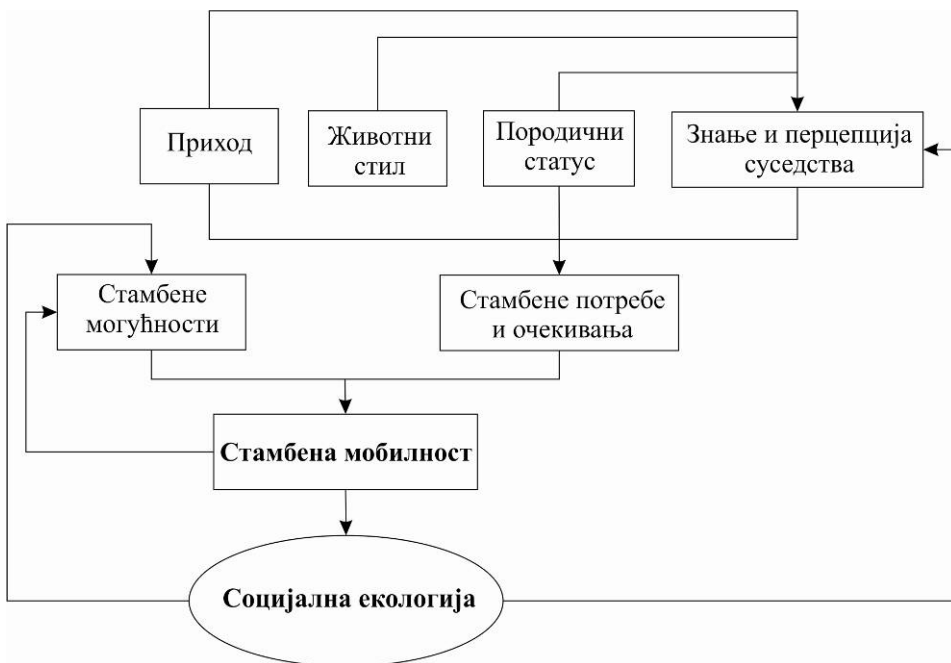


Схема 2. Однос стамбене потражње, стамбене мобилности и социјалне екологије града
(Извор: Кнох & Пинч, 2006)

Дајући јој довољно мобилности, стамбена структура града биће суштински измењена, резултирајући променама како „објективне” социјалне екологије (социјалне и демографске структуре суседства), тако и индивидуалне слике суседства која помаже привлачењу или одбијању даљих потенцијалних миграната. Домаћинство се, према томе, може посматрати као јединица која одлучује, чији је свеукупни одговор стамбеним потребама и могућностима централни појам социо-еколошке промене. Однос између мобилности становника и урбане структуре

објашњава се бројем, структуром и типовима досељених домаћинстава, као и просторним распоредом миграција (Knox & Pinch, 2006).

Обрасци просторне мобилности домаћинстава, односно обим и распоред пресељавања у литератури се тумаче утицајем економских и социјалних сила које делују изван тржишта некретнина. Једна од најважнијих детерминанти стамбене мобилности је економски полет везан за капиталистичку економију који је повећао шансе за запошљавање, као и зараде, што је водило повећавању потражње за новим становима и покренуло ланчани процес промене локације становања многих домаћинстава. Други важан фактор су промене у социјалној организацији, посебно оне које обухватају промене у структури породице (заснивању, подели или распаду породице), које такође директно утичу на промену потражње станова. Треба поменути и дугорочне промене у власничкој структури станова. У случају власничког поседовања стана или јавног становања, мобилност домаћинства знатно се смањује него у случају унајмљивања станова (Knox & Pinch, 2006).

Стамбена мобилност и промене у суседству

Становање је једно од најважнијих својстава домаћинства, које у највећој мери одражава и његове остале одлике. Одлучивање домаћинства о становању, с обзиром на намеру о пресељавању, може се поделити на одлуку о пресељавању и избор стамбене локације. Промене урбане социо-резиденцијалне просторне структуре у великој мери су последица стамбене мобилности и избора стамбене локације (Kim, 1994; Knox and Pinch, 2000; Wu, 2004). Избор стамбене локације домаћинства зависан је и одређен широким комплексом стамбених и локационих атрибута. Релативна важност ових атрибута варира међу различитим типовима домаћинстава (Kim et al., 2005).

Схему зоналног распореда социоекономског статуса повезаног са низом процеса инвазије – сукцесије – доминације поставио је Барцис у класичном моделу еколошке промене. Динамика овог модела била је заснована на притиску имиграната ниског социоекономског статуса који су пристизали у уже градске области. Како је овај притисак растао, неке породице су пробијале границе социјално хомогених зона (и суседства), на тај начин покрећући ланчану реакцију, у којој су становници сваке следеће спољне зоне вишег слоја, присиљени да се селе даље од центра како би се спречило снижавање статуса суседства. Овај концепт, упркос критикама, обезбедио је користан објашњавајући оквир за низ промена у градовима, у којима је брз урбани раст подстакнут обимном имиграцијом породица ниског социоекономског статуса. Класичан пример оваквог кретања

свакако је био Чикаго 1920-их и 1930-их, мада је процес био присутан и у другим градовима света (Лондону, Паризу, Мелбурну, Сиднеју) (Кнох & Pinch, 2006).

Пресељавање више друштвене класе, филтрирање и ланци упражњених станова

Алтернативно тумачење промене суседства и стамбене мобилности понудио је Хомер Хојт (Hoyt, 1939) секторским моделом урбаног раста и социоекономске структуре. Хојтова идеја била је изведена из детаљне студије вредности стамбене ренте у 142 града САД-а, који су узети у разматрање са циљем класификације типова суседстава према њиховом хипотекарном кредитном ризику. Ова студија навела је Хојта да верује да кључ урбане стамбене структуре треба да буде пронађен у понашању домаћинстава вишег слоја. Домаћинства високог социоекономског статуса, према Хојту, прва стичу право куповине, те у растућем граду бирају најпожељније области далеко од индустријске активности (Кнох & Pinch, 2006).

У процесу развоја града, висина ренте се мења у виду сектора који се радијално пружају од центра према периферији, а област становања више класе се проширује дуж тих природних путања, као одговор жеље добростојећих становника да комбинују доступност са субурбаним живљењем. Ово секторско премештање стамбених зона према периферији појачано је тенденцијом присутном међу „вођама заједнице” и то у корист квалитетнијег становања, које зависи од низа фактора (висине терена, отворености простора, привлачне снаге пословних и тржних центара и сл.). Остале групе добростојећих станара трагају за „социјалним печатом” становања у истом крају као и друштвена елита. Током времена, даљи развој сектора одвија се како се најугледнија домаћинства померају према споља, према новим становима и становању које ће задовољити њихове стандарде ексклузивности. У светлу овог континуираног кретања добростојећих домаћинстава према спољним деловима града, станови које они ослобађају, заузимају домаћинства средње класе, у чије су станове, с друге стране, усељена домаћинства нижег социоекономског статуса. Овај процес означен је термином *филтрирање*. На крају овог ланчаног пресељавања, упражњени станови најниже статусне групе су или срушени или заузети од стране имиграната ниског статуса. Затим, како се друге стамбене области такође проширују према споља, секторска структура града биће очувана, са зоналним компонентама које настају као секундарни елемент услед варијација у старости, стању и очуваности стамбеног фонда (Кнох & Pinch, 2006). Овакав тренд може местимично бити поремећен од

стране богатијег становништва, које је из пословних или емотивних разлога везано за старије делове града, као и због вредности станова у ексклузивним стамбеним објектима изграђеним унутар или непосредно уз централну градску зону.

Према Хојту, овај механизам ће бити осигуран застарелошћу станова и њиховим физичким погоршавањем. Жеље становника схватају се као одраз општих преференција према квалитетнијем, луксузнијем и функционалнијем становању и као резултат промена повезаних са породичним животним циклусом (осамоштаљивање, заснивање породице и сл.) (Кнох & Pinch, 2006).



Слика 7. Девастирани стамбени простор у централној зони (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Пракса је показала да је динамика стамбеног тржишта комплекснија од овога. Филтрирање, кроз ланце упражњених станова, може започети и на други начин а не само изградњом нових станова. Битан удео станова појављује се и кроз поделу стамбених јединица на мање станове као и конверзијом нестамбеног простора у стамбени, а јављају се гашењем домаћинства. Слично томе, ланци упражњених станова могу се окончати на различите начине, а не само рушењем или заузимањем од стране најсиромашнијих досељеника. Неки станови се претварају у комерцијалне сврхе, неки се спајају са другим станом. Такође, ако се

усељава нова породица, која за собом није оставила празан стан у ланцу, склапањем, разводом брака или осамостаљивањем деце. Овом правилношћу често се руководе стамбене политике, оправдавајући планске мере изградње станова за више слојеве становништва, а ослањајући се на претпоставку да се стамбени услови сиромашних станара, који се усељавају у напуштене станове, побољшавају. Стамбена политика Британије 19. века ослањала се на овај концепт, а САД-а и данас (Кнох & Pinch, 2006).

О валидности Хојтовог секторског модела доста се расправљало и у научним круговима. Емпиријске студије о поменутих правилностима и тестови постојања секторских градијената у социоекономском статусу обезбедили су добар део генералне подршке просторној конфигурацији Хојтовог модела, иако релативна доминација секторских компоненти у урбаној просторној структури нипошто није једноставан или универзалан феномен (Кнох & Pinch, 2006).

Намера о пресељавању и стамбена мобилност

Намера о пресељавању испољава се најпре кроз *жељу*, а затим и *одлуку о пресељавању* и њену *реализацију*. Да би се селидба догодила неопходан услов је постојање *окидача* или *мотива за пресељавање*, док је *хитност мотива* важан фактор који утиче на интензитет реализовања намере (Нooimeijer & Oskamp, 1996, de Groot et al., 2007).

Према једном од приступа, окидачи за пресељавање јављају се због *промена током животног циклуса појединца или домаћинства* (Mulder & Нooimeijer, 1999). Догађаји од животне важности везани за породицу и домаћинство (почетак заједничког живота пара, добијање деце, развод и сл.) и они везани за образовање и пословну каријеру модификују и мењају преференције и потребе, иницирајући пресељавање. Међутим, на реализацију намере о пресељавању утичу и разлике у расположивим средствима. Генерално, они који станују сами имају мање средстава у односу на парове, јер не могу заједнички да акумулирају средства. Ипак, избор новог становања једноставнији је за једночлана домаћинства, јер они узимају у обзир само личне потребе и преференције (Mulder, 1993; Feijten, 2005).

Појединац ће вероватно желети да се пресели као одговор на ситуационе промене у домаћинству, социо-економску ситуацију (образовање, запосленост, приходи) и/или промене у становању, локалном окружењу или суседству. Пре селидбе пролази се кроз процес одлучивања. Неки ће реализовати своју жељу, док ће други одложити или чак одустати

од селидбе јер не проналазе одговарајући стан. Према томе, у процесу одлучивања о пресељавању може се јавити *несклад између иницијалне намере и актуелног понашања*. У анализама дискрепанције између ова два елемента, сазнаје се о преференцијама с једне стране и ресурсима, стамбеним могућностима и ограничењима с друге стране (Rossi, 1955; Duncan & Newman, 1976; Landale & Guest, 1985; van Kempen et al., 1990; Goetgeluk, 1997; Kan, 1999; Lu, 1998; Fang, 2006; de Groot et al., 2007). Неколико студија је показало да социо-демографске, социо-економске и стамбене карактеристике као што су старост и пол (Lu, 1999), етничка припадност (Kan, 1999; Lu, 1998), приходи (Moore, 1986; van Kempen et al., 1990; Lu, 1998), цена закупа стана (Moore, 1986; van Kempen et al., 1990; Lu, 1998) и велики број чланова домаћинства у малом простору (Duncan & Newman, 1976) утичу на меру у којој ће се жеља за пресељавањем остварити.

Веза између *прихода и реализације намере* није недвосмислена како би се помислило. Кан (1999) је истакао да повећање расположивих прихода нема значајан ефекат на вероватноћу селидбе. Ипак, други аутори налазе да богатији, који према томе имају предност на тржишту станова, имају веће шансе и могућности да намере спроведу у дело (Duncan & Newman, 1976; Moore, 1986). С друге стране, богати појединци вероватно су већ достигли одређени квалитет становања, што ће снизити потребу и неопходност пресељавања. De Groot и сарадници (2007) закључују да групе са вишим приходима ређе изражавају намеру о пресељавању. Њихова студија показала је да приходи не утичу суштински на реализовање одлуке о пресељавању, али истичу значај посредних показатеља – *нивоа образованости и/или позиције на тржишту рада*, тако да се та два фактора сматрају значајнијим од прихода. Високо образовани појединци требало би да буду мобилнији у поређењу са мање образованим (Clark & Dieleman, 1996). Незапосленост води прекиду у акумулацији капитала, што смањује стамбене могућности и изборе (Feijten, 2005). *Власништво над станом* представља ограничавајући фактор мобилности тако да се они који унајмљују станове селе знатно чешће него власници (Speare et al., 1975; Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999; Helderman, 2007).

Значајан аспект садашњег стања јесте и *простор којим располаже члан домаћинства*. Премало простора често је мотив, тј. push фактор, а појединци који живе у релативно малом простору (гужви) селе се знатно чешће. Преферирана промена у цени закупа стана такође може бити хитан мотив.

На реализацију намера о пресељавању утичу и *структура стамбеног фонда и цене некретнина* (Clark & Dieleman, 1986). Стамбено тржиште у великој мери зависи од степена урбанизације. У поређењу са руралним областима, стопа промета и цене станова су виши у урбаним срединама, док је и проценат станова који се издају већи (Helderman, 2007). С једне стране, високе цене станова могу бити препрека за пресељавање, али, с друге стране, велики фонд за изнајмљивање може стимулисати селидбе (de Groot et al., 2007).

Други важни социоекономски и културни фактори јесу *старост, пол* и, у неким срединама, *етничке или расне разлике*. У двадесетим и тридесетим годинама живота дешавају се најчешће промене у домаћинству, образовању, радној каријери и приходима (Mulder & Нооџејер, 1999). Такође, млади људи су више склони да намеру о пресељавању спроведу у дело (Lu, 1998), док су међу половима жене спремније да реализују намеру.

Актуелно понашање последица је интеракције између мотива за пресељавање, стамбених преференција, финансијских средстава и ограничења, с једне стране и могућности и ограничења на тржишту станова, с друге стране (de Groot et al., 2007).

У овом истраживању намера о пресељавању појединца на територији Генералног плана Београда формулисана у три форме исказа (става). То су жеља за селидбом, одлука и конкретан план о селидби и одсуство жеље и намере о селидби (види нпр. Rossi, 1955; Lu, 1998; de Groot et al., 2007).

Стамбене преференције и стамбено задовољство

Уз поменуте утицаје, *стамбене преференције* су један од виталних елемената одлучивања у унутарградском пресељавању становништва (Preston, 1982). Резиденцијалне преференције у одлучивању служе као индикатори нивоа реалне или потенцијалне социо-просторне диференцијације у оквиру урбаних области. Заједно са неједнакостима у приходима становништва и доживљеном или реалном дискриминацијом на тржишту станова, стамбене преференције такође могу бити коришћене да објасне феномен стамбене сегрегације (Farley et al., 1997; Gentile, 2005).

Ако су стамбене преференције кључ за разумевање стамбеног избора, онда је *стамбено задовољство* у основи одлуке о пресељавању. Оно је независно од просторног оквира који се разматра када су у питању задовољни станари, који су мало склони селидби (Gentile, 2005). Жеље становника могу бити схваћене не само као одраз општих преференција за

квалитетнијим, луксузнијим и функционалнијим становањем, већ и као резултат промена које су повезане са породичним животним циклусом (осамостаљивање, заснивање породице и сл.) (Knox & Pinch, 2006).

Глобална истраживања стамбених преференција тежила су да идентификују специфичности које неке градове чине атрактивнијим местима за живот и становање од других (види нпр., Heaton et al., 1979; White, 1981; Howell & Frese, 1983; Fuguitt & Brown, 1990; Gentile, 2005). Истраживања метрополитанских области САД указала су на важност негативног фактора загађености ваздуха у центру града (Clark & Cadwallader, 1982), етничке, расне и социјалне аспекте стамбених преференција у Детроиту, Бостону, Атланти и Лос Анђелесу (Farley et al., 1997). Указано је на то да иако је црначка популација знатно наклоњенија суседствима са расно хетерогеним становништвом, док је ниво толеранције белаца нижи, ипак постоје специфичне локационе карактеристике у сваком граду које су бар делимично објашњене различитом демографском структуром и социјалном композицијом (Gentile, 2005).

Ово су типичне преференције америчких градова, док се тенденције идентификоване у проучавању европских земаља веома разликују. Пресељавање становништва у бившим социјалистичким земљама углавном је било под утицајем административних и социјално-политичких потеза државе, па су индивидуални избори и одлучивања становника углавном изостајали⁹. Тако, стамбено питање у Србији решавано је додељивањем станова запосленима на коришћење, чија су предузећа за ту сврху имала посебне фондове.

У контексту постсоцијалистичке транзиције у Србији, приватизације бивших државних станова и либерализације тржишта, који су започели још почетком 1990-их година, стамбене преференције су имале времена да се развију и испоље на тржишту. Ово истраживање покушава да расветли стамбену атрактивност појединих крајева у Београду.

⁹ У социјализму је била врло велика вертикална (социјална) мобилност становништва (много већа него данас), што је подразумевало и много већу стамбену мобилност, иако су добрим делом у питању била унајмљивања станова. Те промене у Србији нису биле резултат државне принуде, изузимајући кратак период после Другог светског рата, и изузетне случајеве административног спречавања уселјавања (Београд, 1970 и 1980-их година).

Одлука о стамбеној локацији

Иако се прве теорије *стамбене локације* обично сврставају у две главне групе: тржишних приступа, повезаних с економистима као што је Алонсо (Alonso, 1964), и нетржишних приступа, повезаних са социолозима као што су Рекс и Мур (Rex & Moore, 1967), проучавање стамбених преференција, у међувремену се проширило обухватајући велики скуп различитих варијабли (Allen et al., 2001).

Одлука домаћинства да изабере одређено стамбено насеље може бити донета под утицајем социо-економских, културних, административних или чисто психолошких фактора (Sanni & Akinyemi, 2009). Бери и Рис (Berry & Rees, 1969) верују да позиција домаћинства у социјалном простору утиче на њихов избор локације стана и стамбени простор. Општа, генерална тенденција сиромашних људи да живе близу централне пословне зоне, док богати остају у спољном појасу града, веома је добро документована. Такође је у литератури веома добро документована и генерална склоност људи да се издвајају на основу прихода. Ли (Lee, 1975) је мишљења да је миграциона дестинација (у оквиру града) често изабрана пре него што је уопште и донета одлука о пресељавању (Sanni & Akinyemi, 2009).

Фредриксон и др. (Fredrickson et al., 1980) су користили концепт *задовољства заједнице* (community satisfaction) да објасне везу између миграционих намера и стамбених преференција. У њиховој студији, дошло се до закључка да су стамбене преференције и задовољство заједнице међусобно повезани, а сваки има независан утицај и ефекат на миграције. Такође, они су усвојили и концепт *статуса преференција* (preference status) који је коришћен у њиховој ранијој студији (Fredrickson et al., 1980), а који указује на раскорак између садашњег места боравка испитаника и величине и локације заједнице која је идентификована као најпожељнија (Allen et al., 2001).

Хауел и Фриз (Howell & Frese, 1983) нагласили су оквир животног циклуса у истраживању стамбених преференција и избора локације. Покушали су да објасне како повезаност између преференција и становања јача од периода адолесценције до зрелог доба. Указивали су да истраживањем треба да се утврди како се стамбене преференције мешају с другим факторима, обликујући правце миграција. Предложили су истраживање које би било концептуализовано као део ширег скупа теоријских питања, у чијем је средишту проучавање животног курса (Allen et al., 2001).

Већина студија које се баве стамбеним преференцијама указала је на високу корелацију између фактора као што су: приходи домаћинства, запосленост и занимање, образовни ниво чланова који воде или издржавају домаћинство, квалитет стамбене области (Sanni & Akinyemi, 2009). У одељцима који следе представљени су резултати пручавања законитости стамбене мобилности и стамбеног избора у Београду. Кључни задатак је одредити детерминанте поменутих појава, међу њима и стамбене преференције.

СОЦИО-ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И СТАМБЕНА МОБИЛНОСТ У БЕОГРАДУ

Општи социјални и економски развојни трендови у Београду

Постсоцијалистичка транзиција и трансформација Београда, као и Србије у целини, може се окарактерисати као успорена и праћена бројним проблемима. Пад животног стандарда изазвао је продубљивање јаза између богатих и сиромашних, гурајући средњу класу наниже. Негативне социјалне промене настале су и интензивирањем процеса емиграције високообразованог становништва, уз истовремено досељавање руралног становништва, али и избеглица и расељених лица. Последице транзиционог периода у урбаној морфологији Београда испољиле су се кроз стихијску полулегалну и нелегалну надградњу, дозиђивање постојећих, као и градњу нових стамбених и других објеката. Поред тога, у централној градској зони и даље постоје нехигијенска насеља (тзв. сламови) (Раткај, 2009).

Социјалном димензијом урбанизације у Београду и другим већим градовима Србије, бавио се С. Вујовић, издвајајући следеће међусобно повезане процесе: 1. приватизацију станова; 2. комерцијализацију градских историјских језгара; 3. већу резиденцијалну миграцију; 4. резиденцијалну и комерцијалну субурбанизацију; 5. пораст социо-просторне сегрегације. Велику пажњу посвећује проблемима у вези са недовршеном модернизацијом друштва, а тиме и деформисаним процесом урбанизације, стамбеним и урбаним сиромаштвом, неједнакостима у сфери становања, квалитетом живота у новим стамбеним насељима и другим феноменима (Vujić, 2005). Он се у својим радовима осврће и на ранији период, указујући на то да је од 1948. до 1981. године индустријализација у Југославији била претежно заснована на запошљавању неквалификоване и полуквалификоване радне снаге са села, при чему је из села у градове прешло око 6,5 милиона становника што сматра једним од „најбурнијих руралних егзодуса у економској историји”, који је довео до депопулације руралних простора тј. до „сумрака сељаштва” са свим негативним последицама како у руралним тако и у урбаним срединама (Vujić, 1995, 1997).

Прекретница у стамбеној политици Србије наступа 1990. године када је држава укинула четрдесетогодишњи систем друштвеног финансирања стамбене изградње¹⁰. Заокрет ка тржишту као

¹⁰ Стамбену изградњу Београда, у периоду након Другог светског рата усмеравала је држава, у чијем су власништву били тадашњи новоизграђени станови, док су „носиоци станарског права“ плаћали симболичне закупнине. Почетком шездесетих година, створени

„саморегулишућем” механизму учињен је у нади да ће се за део популације која неће моћи на тржишту да реши стамбено питање ускоро усвојити законска и институционална решења, али и обезбедити основни фондови, пуњени из приватизације, којима ће се у новим капиталистичким условима успоставити инструменти за део стамбене привреде који данас називамо „социјалним становањем”. Иако је власт намеравала да приватизацијом станова обезбеди финансијску основу за нови инвестициони циклус, хиперинфлација и децентрализовани систем откупа станова, као и виши политички интерес, довели су до тога да се приватизација оконча без икаквог финансијског ефекта (Damjanović & Gligorijević, 2010). Нагло повлачење државе из сфере становања и дерегулација тржишта некретнина довели су до тога да је за највећи део становништва обезбеђење стамбеног простора постао непремостив проблем, а да је за инвеститоре стамбена изградња постала једна од најпрофитабилнијих делатности (Damjanović & Gligorijević, 2010).

Социјалистички систем управљања градовима није остварио идеал једнакости, већ је генерисао нова раслојавања. Иако је структура занимања у социјалистичким градовима била слична оној у тржишним економијама, привилегије појединих група значајно су се разликовале – радници са стручним и образовним квалификацијама често су били подређени политичким ауторитетима. При расподели станова у јавном власништву, успешнијим и у очима власти важнијим предузећима или институцијама, припао је већи број стамбених јединица (обично квалитетнијих и са бољим условима за становање). Од значаја је била и хијерархија занимања у самом предузећу – првенство избора у процесу додељивања станова имали су запослени који су имали виши хијерархијски положај. На тај начин је дубоко зацртана социјална зоналност места становања у Београду. Упркос егалитаристичким амбицијама и јавном власништву над становима, бивше социјалистичке градове карактерише просторна диференцијација у вези са квантитативним и квалитативним одликама резиденцијалне функције, доступношћу јавних услуга и радних места, те еколошким одликама окружења (видети: Alexandrova, Hamilton & Kuznetsova, 2004; Gentile &

су градски и општински фондови, финансирани из доприноса предузећа у висини 4% од исплаћених зарада, из којих се кредитирала стамбена изградња на Новом Београду, у Раковици, насеља Канарево брдо, Шумице, Коњарник, Баново брдо и Браће Јерковић. Услед убрзане урбанизације и повећане стамбене тражње а немогућности постојећег социјалистичког модела да обезбеди стамбени простор за све социјалне групе, јавља се бесправна индивидуална градња, на рубним подручјима града, на пољоприведним земљиштима. Наставком интензивне стамбене изградње 1970-их и 1980-их година реализована су нова стамбена насеља, нпр. Бањица, Јулино брдо, Церак, Дорћол, Вишњица бања и Бежанијска коса (Damjanović & Gligorijević, 2010).

Sjöberg, 2006; Morton, 1980; Smith, 1996; Szelényi, 1983; Sýkora, 1999; Todoric & Ratkaj, 2011).

Проблемима становања, стамбеном политиком у Београду у периоду постсоцијалистичке транзиције као и неравномерностима у развоју централних и периферних делова Београда бави се К. Петовар (2003а, 2003б). Она истиче да је поступком приватизације највећи део стамбеног фонда препуштен деловању тржишних механизма, услед чега се квалитет становања у постојећем стамбеном фонду нарушава, јер држави недостају средства за његову реконструкцију, а све већи број грађана не може да задовољи минималне (основне) потребе за куповином стана без већих субвенција државе¹¹. Успостављање минималних стандарда квалитета живота, иако пожељно, може изазвати имиграцију из осталих подручја са нижим квалитетом живљења, те сужавање социјалних и културних права домицилног становништва и анимозитет према досељенима. У том контексту је у виталном интересу Београда да различитим програмима подстиче социјални и културни развој периферних насеља, изван континуално изграђеног градског простора (Петовар, 2003а).

Током последње две деценије урбани развој Београда условљен је политичким и економским околностима у земљи и окружењу. Последња деценија 20. века је време бурних промена на територији бивше Југославије, а крупни геополитички догађаји и друштвено-економске промене имали су значајне консеквенце и на свеукупан развитак Београда.

Иницирано процесима убрзане индустријализације, урбана зона Београда у другој половини 20. века перманентно се ширила и мењала своју просторно-функционалну структуру. То је условило више стихијску него планску урбанизацију, промене у структури делатности околних насеља и њихово срастање и припајање урбаном ткиву Београда. Са развојем индустријских зона, лоцирањем привредних објеката, изградњом стамбених зона и пратећих инфраструктурних и супраструктурних система, околна сеоска насеља временом су се трансформисала у субурбани и урбани простор, што је резултирао њиховим срастањем и припајањем насељу Београд, односно његовим просторним ширењем (Живановић, 2008; Војковић и др, 2010).

Снажна и стихијна миграција према Београду, не само са простора Србије, већ и осталих република бивше Југославије, показује снагу његовог утицаја у ширем окружењу, тако да Београдско урбано подручје данас у

¹¹ Становање је кључни елемент преноса социјалних неједнакости у просторне. Као независни индикатор социјалног статуса, становање се сматра важним, не само зато што је то потрошачко добро велике материјалне вредности већ и зато што се може капитализовати и наслеђивати и тако битно утицати на животне шансе (Petrović, 2000).

сваком погледу доминира у просторној структури Србије (Војковић и др, 2010). Његову доминацију илуструју подаци да је у Београду концентрисано 23% популације Србије, 31% урбане популације, 40% становништва вишег степена образовања, 33% укупно запослених у земљи (2012), 51% запослених у терцијарном и кварталном сектору (2012), док у БДП-у Србије Београд учествује са 40% (2011).

Након дуже од једне деценије девастирања привреде Града (као и целокупне привреде у земљи) неповољне тенденције развоја смењује транзициона фаза. Промењени услови пословања (реформе, приватизација и реструктурирање производног сектора, развој предузетништва, интензивна терцијаризација) након смањених ефеката привређивања током претходне декаде, дали су нове импулсе развоју градске економије. Уз проблеме које поменути процеси носе (неуспешна приватизација, вишак запослених, нестабилност пословања, незаокружен институционални оквир и сл.), евидентан је стални пораст индикатора привредног развоја: запослености, друштвеног производа, зарада, обима инвестиција (Војковић и др, 2010).

Популационе промене Београдског региона

Београдско подручје као најразвијенији део Србије, остваривало је устаљене развојне и структурне промене које су се директно испољавале у његовој просторној организацији. Промене у кретању и размештају становништва Београдског региона непосредна су последица прилива становништва са територије Србије, са простора бивших југословенских република, и свакако унутрашњих миграционих кретања.

Анализом кретања броја становника у периоду од 1953. до 2011. године (табела 2) могу се констатовати:

- Популациони пад у централним градским општинама и
- Концентрација становништва у ширем појасу око градског језгра и условно у приградским општинама.

У периоду од 1953. до 2011. године број становника Града Београда више је него удвостручен, повећан је за 927.600 лица, са индексом раста 226,7. Међутим, период интензивног популационог раста насеља Београд завршен је међупописним периодом од 1971. до 1981. године, са индексом пораста од 121,0. На тако интензиван демографски раст утицали су, како миграциони токови, тако и наведено територијално ширење градске зоне укључивањем нових насеља у административно подручје града, јер су управо у тим деловима биле најјаче досељеничке струје и велике

просторно-функционалне промене¹² (Војковић и др, 2010) – у том периоду забележен је максимални пораст броја становника на територији Града изван граница насеља Београд, уз индекс од 123,2. Након тога наступила је фаза успоренијег популационог раста Београда (Раткај, 2009).

У последњем међупописном периоду (2002–2011) становништво Града забележило је пораст, уз индекс раста од 105,3 (табела 2). За разлику од претходног међупописног периода, када је број становника у насељу Београд смањен (индекс 99,6), у овом периоду он је порастао, те био интензивнији (индекс 108,8), него у приградским општинама (индекс 104,3).

На нивоу општина апсолутни демографски раст у периоду 2002–2011 године имале су Палилула, Звездара, Земун, Раковица, Чукарица, Гроцка и Барајево, док је пад броја становника карактеристика централних градских општина Стари град и Савски венац. У општини Врачар број становника је лагано опадао до 2009, да би од 2010. почео да расте. Супротно, становништво Новог Београда било је у порасту до 2007, а од 2008. године опада. Остале градске и приградске општине показују стагнацију или раст броја становника. За међупописни период 1991–2002 карактеристичан је популациони раст у рубним деловима насеља Београд, као и насељима која се налазе у његовом окружењу (Раткај, 2009). Ипак, у последњем међупописном периоду, присутан је равномернији раст становништва у насељу Београд и у рубним деловима.

¹² У литератури која се бави демографским кретањима на простору Србије, која настају под утицајем развоја градова, а у зависности од односа и веза између општинских и других центара и њихове утицајне сфере, у основи се разликују *две фазе демографског развоја* (Војковић и др, 2000). Прва фаза се поклапа с периодом врло интензивне индустријализације градова у Србији од 1960-их до средине 1970-их година. У непољопривредним делатностима тада се запошљава радна снага првенствено из самих центара и најближих околних сеоских насеља, која у том периоду бележе пад броја становника. Током те прве фазе урбанизације концентрација урбаних функција је у градовима. У следећој фази, од средине 1970-их година долази до изражаја подстицајно деловање развојних центара на околна насеља, тако да она постају подручја досељавања становника. Од 1981. године интензивно пресељавање сеоског становништва у градска насеља почиње да успорава и од тада почиње урбанизација приградских насеља, јачање дневне миграције и стварање дневних урбаних система. Током те друге фазе засноване на убрзаном развоју терцијарних и кварталних делатности, започињу процеси периурбанизације, смањивања контраста и постепеног брисања просторно-функцијске дихотомije село-град (Ђурић, 1971; Тошић, 1999).

Табела 2. Промена броја становника Београда

Општина	1991*	2002*	2004	2006	2008	2010	2011*	Индекс промене 2011/2002
Град Београд	1.552.151	1.576.124	1.589.260	1.602.861	1.621.396	1.639.505	1.659.440	105,3
Вождовац	156.373	151.768	152.697	153.861	155.548	157.637	158.213	104,2
Врачар	67.438	58.386	56.923	56.053	55.767	55.962	56.333	96,5
Палилула	150.208	155.902	159.047	161.753	165.539	169.355	173.521	111,3
Савски венац	45.961	42.505	41.481	41.061	40.471	40.030	39.122	92,0
Стари град	68.552	55.543	54.449	53.790	52.546	51.816	48.450	87,2
Звездара	135.694	132.621	136.233	138.727	142.690	146.718	151.808	114,5
Земун	176.158	152.950	193.397	155.881	158.845	161.531	168.170	110,0
Раковина	96.300	99.000	99.758	101.684	104.057	106.571	108.641	109,7
Сурчин**	.....	.....	.....	39.306	40.095	40.974	43.819	....
Чукарица	150.257	168.508	172.108	175.076	177.490	178.637	181.231	107,6
Нови Београд	218.633	217.773	217.706	219.012	218.977	218.504	214.506	98,5
Укупно	1.265.574	1.234.956	1283.799	1296.204	1312.025	1327.735	1.343.814	108,8
Гроцка	65.735	75.466	78.028	79.153	80.630	82.129	83.907	111,2
Лазаревац	57.848	58.511	58.638	58.764	59.322	59.366	58.622	100,2
Младеновац	54.517	52.490	52.250	52.041	52.052	51.930	53.096	101,2
Обреновац	67.654	70.975	71.236	71.388	71.862	72.493	72.524	102,2
Барајево	20.846	24.641	24.948	25.053	25.315	25.753	27.110	110,0
Сопот	19.977	20.390	20.361	20.258	20.190	20.099	20.367	99,9
Укупно	286.577	302.473	305.461	306.657	309.371	311.77	315.626	104,3

*резултати Пописа

** Насеље Сурчин добило је општински статус тек 2006. године када је издвојено из општине Земун.
Извор: Попис становништва 2011, Општине у Србији 2012, РЗС, Београд (2013).

Табела 3. Процентуално учешће становништва општина у укупном становништву Београда

Општина	1971	1981	1991	2002	2011
Град Београд	100	100	100	100	100
Вождовац	11,1	10,8	10,1	9,6	9,5
Врачар	7,1	5,4	4,3	3,7	3,4
Звездара	9,3	8,8	8,8	8,4	9,1
Земун	11,6	11,7	11,3	12,2	10,1
Нови Београд	7,6	11,8	14,0	13,2	12,9
Палилула	10,5	10,2	9,8	9,9	10,4
Раковица	4,2	5,9	6,1	6,3	6,5
Савски венац	5,2	3,6	3,0	2,7	2,4
Стари град	6,9	5,0	4,4	3,5	2,9
Сурчин	...	...	...	...	2,6
Чукарица	8,5	9,0	9,7	10,7	10,9
Укупно	81,9	82,2	81,5	80,9	81,0
Барајево	1,4	1,3	1,3	1,6	1,6
Гроцка	2,9	3,7	4,3	4,8	5,1
Лазаревац	3,8	3,5	3,7	3,7	3,5
Младеновац	3,9	3,6	3,5	3,3	3,2
Обреновац	4,4	4,3	4,4	4,5	4,4
Сопот	1,7	1,4	1,3	1,3	1,2
Укупно	18,1	17,8	18,5	19,2	19,0

Извор: Пописи становништва 2002, 2011. РЗС, Београд.

Природно кретање становништва

Ниска плодност становништва општа је одлика садашњег демографског и друштвеног тренутка у Србији. Становништво Града Београда од 1992. године више се не обнавља природним путем. Негативна стопа природног прираштаја прво је забележена у ужем градском подручју, а након четири године и у насељима шире зоне. Од 2011. године на целој територији града више нема позитивног природног прираштаја (табела 4).

Чињеница да се и Град Београд, као пол изразите демографске концентрације, сврстао у нисконаталитетно подручје Србије, уз даљи јасан и константан пад стопе рађања, друштвено је забрињавајућа. Очигледно је да су они бројни чиниоци који се стандардно наводе као узроци ниске плодности становништва у савременом друштву, а међу којима су ниске норме о жељеном броју деце услед високе економске и психолошке цене подизања детета, високих трошкова везаних за усклађивање родитељства и професионалне активности, осећај недовољне сигурности или наглашени индивидуализам, у садашњој друштвеној и економској клими у Београду знатно израженији него на другим нисконаталитетним подручјима у Србији. То показује и податак да је феномен одложеног рађања у Београду, поготово у централним градским општинама, израженији него на осталим нисконаталитетним подручјима у Србији (Vojković & Devedžić, 2010;

Rašević & Penev, 2006). Почетком 1990-их стопа укупног фертилитета у Београду већ је била сведена на 1,56 детета по жени (1991), да би се током кризне 1999. спустила на најнижи ниво од 1,26 детета по жени. Тај пад је заустављен 2000. године, у периоду 2001-2004. године број живорођених се повећао, а стопа укупног фертилитета се стабилизовала на 1,5 детета по жени, што је и даље недовољно за просту репродукцију (Rašević & Penev, 2006).

Табела 4. Неки показатељи демографског развоја Града Београда

Општине Града Београда	Стопа просечног годишњег пораста-пада ст. (2002-2011)	Стопа природног прираштаја 2011. год.	Индекс старења 2011. год.	Просечан број чланова домаћинства 2011. год.
Република Србија	-4,71	-5,2	0,88	2,9
Град Београд	5,72	-1,5	0,63	2,7
Барајево	10,60	-5,5	0,92	3,0
Вождовац	4,62	-2,0	0,96	2,7
Врачар	-3,98	-2,9	1,31	2,2
Гроцка	11,77	-0,5	0,64	3,0
Звездара	14,99	0,0	0,82	2,6
Земун	-14,50	-0,5	0,77	2,9
Лазаревац	0,21	-1,9	0,68	3,1
Младеновац	1,28	-5,3	0,85	3,0
Нови Београд	-1,68	-2,0	1,02	2,6
Обреновац	2,40	-3,5	0,77	3,0
Палилула	11,89	-0,1	0,74	2,6
Раковица	10,32	-1,5	0,88	2,7
Савски венац	-9,21	-5,7	1,12	2,4
Сопот	-0,13	-5,2	1,07	3,0
Стари град	-15,16	-3,4	1,41	2,3
Сурчин	13,80	-0,6	0,62	3,4
Чукарица	8,08	-0,4	0,78	2,8

Извор: Општине у Србији, 2012, РЗС, Београд.

У прилог констатацији о континуираном смањивању прираштаја становништва града говоре и подаци о неповољној старосној структури. Процес демографског старења Београда обележио је читаву другу половину 20. века. Удео младих континуирано се смањивао, а удео старих још израженије увећавао. Према резултатима Пописа становништва из 2011. године на територији ГП Београда живи већи број старих становника (65 и више година) у односу на оне млађе од 15 година (271.762 у односу на 232.730, уз индекс старења од 0,86. Старосна структура најнеповољнија је у централним градским општинама – индекс старења у Старом граду је 1,41, Врачару 1,31 и Савском венцу 1,12.

Механичко кретање становништва

Неопходно је истаћи да су миграције, као у случају свих великих урбаних система, одиграле посебан утицај на раст и демографски развитак београдске агломерације¹³. Утицај ове компоненте у територијалном ширењу града најчешће је био доминантан, док је само током седамдесетих и осамдесетих година допринос природне и миграционе компоненте расту популације био релативно избалансиран. Током последње деценије 20. века миграције поново постају одлучујући чинилац раста становништва, пре свега као резултат њиховог обима, али и услед негативног природног прираштаја.

Табела 5. Досељено становништво према пописима 2002. и 2011. године

Општина	Досељено ст. 2002.	Удео у укупном ст. 2002 (%)	Досељено ст. 2011.	Удео у укупном ст. 2011 (%)
Град Београд	841.784	53,4	859.791	51,8
Вождовац	74.945	49,4	77.748	49,1
Врачар	28.009	47,9	26.160	46,4
Звездара	66.188	49,9	74.619	49,2
Земун	103.702	54,1	87.223	51,9
Нови Београд	126.914	58,3	117.343	54,7
Палилула	88.823	56,9	97.980	56,5
Раковица	52.716	53,2	55.607	51,2
Савски Венац	22.205	52,2	19.787	50,6
Стари Град	26.910	48,4	22.564	46,6
Чукарица	93.601	55,5	96.811	53,4
Барајево	13.662	55,4	15.926	58,7
Гроцка	43.869	58,1	49.823	59,4
Лазаревац	28.726	49,1	24.880	42,4
Младеновац	23.517	44,8	20.705	39,0
Обреновац	37.930	53,4	37.966	52,3
Сопот	10.067	49,4	10.278	50,5

Извор: Попис становништва 2002. РЗС, Београд.

У погледу демографског развитка промене геополитичког карактера на простору бивше Југославије имале су значајне консеквенце и на кретања у београдском метрополитену. Директна демографска последица ових догађања била је прилив великог броја избеглих и расељених лица. Када се зброји избеглички корпус од 111.300 лица и процењени број од 35.000 интерно расељених лица са Косова и Метохије (у

¹³ Прираштај имиграцијом је увек представљао доминантну компоненту популационог раста Београда: од 1,1 милион, колико је износило повећање броја становника Београда у периоду од 1900–1991. године, преко 750 хиљада је резултат механичког прилива становништва (Стојановић, 1999).

време пописа из 2002. године) испоставља се да је сваки десети становник Града Београда био избеглица или ратом угрожено лице¹⁴. Истовремено у условима нестабилности, друштвене и економске кризе, повећан је број исељених (процењен на 161 хиљаду). Позитиван миграциони салдо остварен је у највећој мери у насељима ван ужег градског подручја (Војковић и др, 2010).

Без обзира на чињеницу да се временом уз слабење интензитета процеса урбанизације смањује и темпо досељавања становништва у Београд, како због пражњења руралне средине као главне емиграционе базе која је ослобађала велики број миграната, тако и због опадања квалитета живота у граду, контингент становништва који се досељава у Београд и даље није занемарљив (Живановић, 2008). На територији Београдског подручја досељено становништво по последњем попису 2011. године бројније је од аутохтоног (табела 5).

Табела 6. Београд и његове централне општине, према броју становника и миграционим одликама

Општина	Број становника			Удео досељених (%)		
	1991.	2002.	2011.	1991–2000.	2001–2011.	1991–2011.
Стари град	68.552	55.543	48.450	7,72	6,61	14,33
Врачар	67.438	58.386	56.333	7,16	6,93	14,10
Београдски регион	1.552.151	1.576.124	1.659.440	11,87	9,16	21,04

Извор: Пописи становништва 1991, 2002, 2011. РЗС, Београд.

Миграције стално насељеног становништва у периоду 1991-2011 биле су мање у централним градским општинама у односу на Град Београд у целини (табела 6)¹⁵. Иако су те општине депопулационе, статистички подаци индиректно говоре о динамици центра града и процесу филтрирања становништва према економској моћи, преференцијама, као и фази у животном циклусу.

¹⁴ Од укупног броја пописаних избеглица у Србији, на подручју Београда је регистровано око 33,1%. Највећи број расељених лица примиле су општине Нови Београд, скоро 47.000, затим Земун и Чукарица (Живановић, 2008).

¹⁵ У анализи су сагледана кретања у две централне општине, које се у целини налазе у оквиру централне зоне и неформално се сматрају урбаним језгром (најстрожим центром) Београда.

Социјална диференцијација Београда и стамбена изградња

Постојећа *резиденцијална диференцијација* у Београду није последица само предратног капиталистичког наслеђа, већ и активног деловања социјалистичког централног планирања, које је додатно репродуковало поларизацију, кроз систем стамбене изградње и алокације ограничених ресурса. До уласка Србије у период транзиције, приватизације јавног урбаног стамбеног фонда и либерализације тржишта некретнина, Београд је већ имао јасно дефинисане елитне резиденцијалне зоне (углавном високог степена централитета), али и зоне намењене становању сиромашних слојева становништва, често на периферним локацијама и са неформално изграђеним стамбеним објектима¹⁶ (Раткај 2012а, Раткај, 2012б).

Просторни размештај високо квалификованих белих оковратника (ВБ), који би требало да представљају социјалну и економску елиту Београда, показује висок степен централизованости. Изразито натпросечан удео ВБ присутан је у највећем делу општина Стари град, Врачар, Савски венац, дакле, у централној градској зони, али и у појединим дисперзно лоцираним суседствима с натпросечним квалитетом стамбених објеката и непосредног резиденцијалног окружења. Генерално, према степену централитета места становања, можемо издвојити три категорије запослених: 1. Високо квалификовани бели оковратници са високим степеном централитета; 2. Ниско квалификовани бели оковратници (НБ) са умереним степеном централитета; 3. Плави оковратници са ниским степеном централитета.

Постојећа резиденцијална зоналност, с којом је Београд ушао у период транзиције почетком 1990-их, додатно се продубљује савременим миграцијама (либерализација тржишта није нарушила раније успостављену зоналност – и даље су се најближе центру досељавали бели, а најдаље плави оковратници)¹⁷ (Раткај, 2012а).

Подаци о *стамбеној изградњи* у Београду, приказани у табели 7, такође упућују на динамичне промену унутар социопросторног урбаног система. Међу централним градским општинама, Стари град се одликује најнижом стопом изградње станова (0,5 2011. године), док је овај параметар већи на Савском венцу (2,0), односно Врачару (4,3). Општине

¹⁶ Специфичан индикатор представљају и четири пута више цене стамбеног простора у централној зони Београда у односу на периферију (<http://imovina.net/statistics/>).

¹⁷ Статистички подаци за последњи међупописни период нису доступни, али можемо са великом вероватноћом претпоставити наставак постојећег обрасца пресељавања.

Вождовац и Звездара одликују се стопом стамбене изградње која је изнад просека за Град Београд.

Табела 7. Изграђени станови на 1000 становника (2002–2011)

Општине Града Београда	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.
Република Србија	1,1	1,9	2,2	2,2	2,5	2,6	2,7	2,6	2,6	2,5
Град Београд	1,3	0,6	0,9	4,3	4,6	4,7	4,8	3,8	3,5	3,9
Барајево	0,9	-	2,7	1,9	12,6	10,8	1,4	0,7	0,7	0,5
Вождовац	0,5	1,4	2,8	2,8	4,2	2,2	3,7	4,3	4,7	6,3
Врачар	4,5	6,6	6,6	12,2	14,4	4,2	7,5	8,2	9,6	4,3
Гроцка	0,8	1,4	2,2	7,3	4,8	2,4	1,6	0,9	2,4	1,1
Звездара	0,0	1,9	0,9	5,3	6,2	9,5	8,9	6,7	7,4	14,7
Земун	0,1	2,3	0,5	2,9	2,2	1,7	1,6	1,1	1,6	1,4
Лазаревац	2,1	2,9	2,5	3,8	5,0	6,1	4,1	2,0	2,2	1,1
Младеновац	1,4	0,7	2,2	4,5	8,5	6,4	5,7	3,4	4,3	2,8
Нови Београд	1,6	1,7	8,9	4,0	5,0	6,1	8,6	9,0	2,6	1,8
Обреновац	6,9	6,9	3,6	7,6	9,5	5,8	6,4	4,7	4,6	7,8
Палилула	1,9	1,6	3,5	3,8	3,2	5,4	5,5	2,4	2,4	3
Раковица	0,2	0,9	1,7	2,0	2,2	6,1	2,8	1,5	2,5	1,7
Савски венац	1,5	4,6	2,8	5,8	2,4	9,3	10,3	4,8	3,4	2
Сопот	1,5	3,1	2,2	1,5	2,3	3,4	4,3	2,0	2,5	4,8
Стари град	0,3	-	1,8	3,2	1,0	1,7	2,2	1,1	4,7	0,5
Сурчин	-	-	-	7,0	0,2	0,5	0,5	0,7	2,8	2,7
Чукарица	0,8	1,7	1,6	0,7	3,3	2,5	2,6	1,8	1,9	2,7

Извор: Општине у Србији, 2003–2012. РЗС, Београд.

САВРЕМЕНА РЕУРБАНИЗАЦИЈА И СТАМБЕНЕ ПРЕФЕРЕНЦИЈЕ У БЕОГРАДУ

Концепцијски оквир истраживања

С обзиром на такве статистичке процене, као и актуелне трендове социо-демографских и просторних промена у Београду, претпоставка овог истраживања јесте да процес субурбанизације није једини вид миграционог кретања становништва града Београда, већ су у систему стамбене мобилности присутни и други, различити токови миграција становништва. У вези с тим вишеструким и комплексним кретањима, мења се и социјална композиција различитих стамбених зона у оквиру урбаног система Београда, а те промене су основни предмет проучавања овог рада.

Појава реурбанизације подразумева пораст удела становништва урбаног језгра у укупном становништву урбаног региона, до којег долази најпре захваљујући споријем паду популације у урбаном језгру него у субурбаном појасу (релативна централизација), а затим и реалном повећавању броја становника у урбаном језгру (апсолутна централизација) (Berg et al., 1982).

У контексту овог истраживања, реурбанизација се дефинише као миграциона струја према градском језгру (централној зони) Београда, из околног субурбаног, периурбаног и руралног простора.

Проучавање стамбене мобилности и стамбених преференција у овом раду примењено је на простор града који је дефинисан Генералним планом Београда до 2021. године (УЗБ, 2002). У овом подручју, укупне површине 77.602 ha, дефинисане су четири просторне целине, које чине главне просторно–функционалне, урбанистичко-архитектонске и предеоно-еколошке зоне Београда. За потребе овог истраживања издвојене су две зоне:

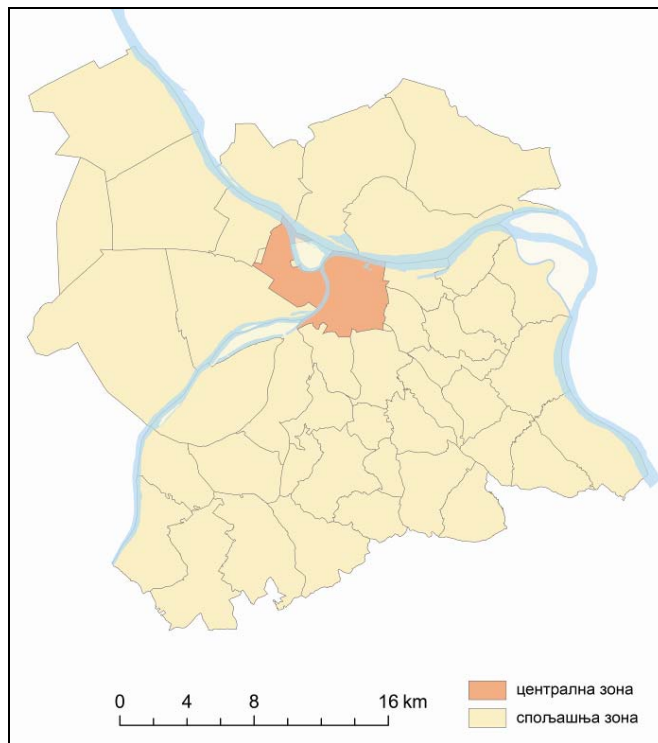
1. Централна зона (3.206 ha), дефинисана Генералним планом¹⁸, и

¹⁸ Централну зону чине урбанистичке целине: 1. Варош у шанцу; 2. Центар Новог Београда; 3. Центар Земуна; 4. Теразије, Славија, Светосавски плато; 5. Лука Београд; 6. Ново гробље, Булевар краља Александра, Неимар; 7. Савски амфитеатар, Прокоп; 8. Првобитни Нови Београд; и 9. Велико Ратно острво.

Издвојен с обзиром на свој историјски идентитет, развој и дефинисану физиономију, Центар Београда (чији су делови центар старог Београда, центар Земуна и централни део Новог Београда), остаје простор највеће концентрације становника, запослених, изграђених објеката и атрактивних функција. По урбаним карактеристикама, типологији изграђености, споменичким, амбијенталним и другим вредностима ове целине представљају најсложенији и најатрактивнији простор Београда (УЗБ, 2002).

2. Спољашња зона (74.396 ha), која просторно обједињује средњу, спољну и рубну зону простора дефинисаног Генералним планом.

Границе Генералног плана, просторних зона и урбанистичких целина усклађене су с границама статистичких кругова ради информационе организације и коришћења статистичког материјала. Простор ГП Београда подељен је на 434 статистичка круга, од којим је један статистички круг, који обухвата Велико ратно острво, без иједног становника, па је због тога искључен из анализе.



Карта 1. Централна и спољашња зона територије Београда обухваћене ГУП-ом

Општи циљ рада јесте испитивање присутности реурбанизације у Београду и објашњење њених фактора и покретачких снага. Процес реурбанизације сагледан је из димензије стамбене мобилности појединаца и домаћинстава, њиховог вредновања стамбеног простора, начина живота, одлучивања, ставова и стамбених преференција.

С обзиром да је један од кључних задатака овог истраживања испитивање сличности и разлика између становника централне зоне (ужег

града) и становника који живе у спољашњем прстену, поменута просторна подела показала се као сврсисходна (карта 1).

Миграције становништва у Београду функционишу као релативно стабилан систем, који се неминовно временом трансформише, упоредо са променама унутрашњих и спољашњих фактора који на њега утичу. Иако је констатована појава доминантног демографског пражњења централних градских општина и концентрације становништва у ширем појасу око градског језгра и приградским општинама, у систему стамбене мобилности учествују и миграциони токови усмерени према централној зони града (зони реурбанизације). Мигранти централне зоне, носиоци тог процеса, разликују се по социодемографским и економским карактеристикама (старост, образовни ниво, запосленост, приходи...) од осталог становништва Београда. Групе становника досељене у централну зону одликује повољнији социоекономски статус у односу на остале испитиване групе – то су углавном запослени, материјално ситуирани становници с редовним приходима, који превасходно живе у нетрадиционалним домаћинствима. У вези с тим, стамбена функција градског језгра квалитативно се мења: у нове или реновиране станове, чији се квалитет и тржишна вредност повећавају, досељавају се мигранти (домаћинства) који имају другачије карактеристике у односу на становнике који у тој зони станују од рођења. Ову групу становника одликују и посебне стамбене преференције – фактори привлачења, који подупиру миграторна кретања према или унутар централне градске зоне. То су: доступност услужних делатности, доступност образовних, културних, уметничких и забавних садржаја и уопште динамичност урбаног стила живота. Симболички и статусни значај становања у урбаном језгру представљају факторе привлачења миграната, а њиховим досељавањем реурбанизована суседства урбаног језгра (централне зоне) Београда добијају нов и специфичан социјални, статусни и културни квалитет (идентитет), повезан с посебним стилем живота у урбаном језгру, као и с посебним доживљајем атрактивности овог простора.

У фокусу истраживања јесте анализа међусобних релација између социодемографских, економских карактеристика становника, мотива за пресељавање и стамбених преференција, избора стамбене локације и праваца просторне мобилности миграната централне и спољашње зоне града. Кључни задатак истраживања јесте компарација *миграната централне зоне* (досељеног становништва, носилаца процеса реурбанизације), аутохтоног становништва централне зоне и становништва спољашње зоне у погледу социо-економских карактеристика, резиденцијалних мотива и преференција, задовољства стамбеном

ситуацијом, разлога за пресељавање итд. У раду се комбинују објективни, квантитативни (социо-демографски) и субјективни, квалитативни (мотивациони и вредносни) показатељи процеса реурбанизације.

Истраживање је спроведено у фебруару и марту 2011. године на територији Генералног плана Београда и засновано је на анкетању становника Београда. За потребе истраживања направљен је упитник, који се састоји од 43 питања, а при томе су комбинована питања отвореног типа (испитаници сами уписују одговор) и затвореног типа (испитаници се опредељују између понуђених одговора). Ради једноставнијег и бржег прикупљања података, коришћене су две форме упитника – папирна и електронска форма, која је дистрибуирана путем електронске поште (Прилог 1).

Истраживању се одазвало 514 испитаника, али су у анализу укључени само они упитници који су попуњени на адекватан начин, док су неадекватно попуњени упитници искључени из анализе.

Табела 8. Старост испитаника

Старосне групе	18-29	30-39	40-49	50-59	>60	Просечна старост
	225 (49%)	95 (21%)	47 (10%)	59 (13%)	30 (7%)	35,6 год.

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Узорак сачињава укупно 458 испитаника, од чега је 191 (42%) мушког, а 267 (58%) женског пола, узраста од 18 до 80 година (табела 8). Просечна старост износи 35,6 година. Најзаступљенија узрасна група је од 18 до 29 година (49%), што би могло бити последица веће доступности електронске форме упитника овој групи испитаника. Најмање заступљена је група испитаника старијих од 60 година (7%).

Табела 9. Образовна структура испитаника (по нивоима стручне спреме)

VIII	VII/2	VII/1	VI	V	IV	III	I
5 (1%)	27 (6%)	206 (45%)	43 (9%)	3 (1%)	150 (33%)	17 (4%)	4 (1%)

Извор: Истраживање аутора, 2011.

У погледу образовне структуре (табела 9), највећи број испитаника је факултетски образован (45%), или има завршену средњу четворогодишњу школу (33%). Посматрајући радни статус (табела 10), најбројнија група су запослени (53%), што такође можемо довести у везу са већом доступношћу упитника овој популацији.

Табела 10. Радни статус испитаника

Запослени	Раде ван радног односа	Самостално обављају делатност	Незапослени	Послодавци	Пензионери	Деца, ученици, студенти	Остали*
239 (53%)	50 (11%)	29 (6%)	14 (3%)	17 (4%)	24 (5%)	80 (18%)	5 (1%)

*Имају приходе од имовине; имају друге личне приходе; домаћице; индивидуални пољопривредници.

Извор: Истраживање аутора, 2011.

У односу на брачни статус (табела 11), 59% испитаника је неожењено / неудато, а 34% у браку. На овакав однос највероватније је утицала највећа заступљеност испитаника узраста од 18 до 29 година.

Табела 11. Брачно стање испитаника

Ожењени	Неожењени	Разведени	Удовци
156 (34%)	271 (59%)	21 (5%)	7 (2%)

Извор: Истраживање аутора, 2011.

У одељцима који следе, укупан узорак подељен је на одговоре становника централне градске зоне и спољашње зоне (спољашњег прстена) града, а затим су упоређени и одговори аутохтоног становништва, с једне стране, и миграната досељених од 1991. године надаље. Аутохтоно становништво обухвата испитанике који су досељени пре 1991. године и оне који на истој адреси станују од рођења. Година 1991. сматра се прекретницом, јер је тада тржиште станова почело да се формира, а стамбене преференције су почеле да делују.

Анализом су, према томе обухваћене 4 групе кључних показатеља:

1. *Демографске и социо-економске карактеристике испитаника* са посебним фокусом на анализи и поређењу старосне, образовне структуре, брачног стања, радног статуса и просечних прихода по члану домаћинства издвојених група (аутохтоног становништва и миграната досељених после 1991. године), примењено на простор централне и спољашње зоне града;

2. *Карактеристике домаћинства и породица*, које обухватају анализу просечне величине домаћинства и удео следећих типова домаћинства по издвојеним групама¹⁹: парови с децом узраста до 25 година, породице с одраслом децом – старијом од 25 год., проширене породице (обухватају више од 2 генерације, или „придружене” чланове) и старачка домаћинства (традиционални типови домаћинства), самачка домаћинства, парови без деце, непотпуне породице с децом млађом од 25

¹⁹ Издвојене групе у истраживању су: аутохтоно становништво централне зоне, мигранти централне зоне, аутохтоно становништво спољашње зоне и мигранти спољашње зоне.

година, цимери и остала домаћинства (нетрадиционални типови домаћинства);

3. *Број миграната централне и спољашње зоне града*, према простору из којег су досељени, и који представља показатеља просторне мобилности;

4. *Ставови и стамбене преференције испитаника*, који упућују на перцепцију стамбеног простора и склоности становника према одређеном начину – стилу живота.

Наведене 4 групе показатеља имају за задатак да представе савремене промене урбаног социјалног простора Београда. С обзиром на обим, разноврсност и комплексност прикупљених података, ова анализа као први важан задатак има да одреди број и удео испитаника с обзиром на простор у којем станују, као и време досељавања. Просторни размештај узорка представљен је на карти 2.

Табела 12. Структура испитаника у односу на место становања и време досељавања

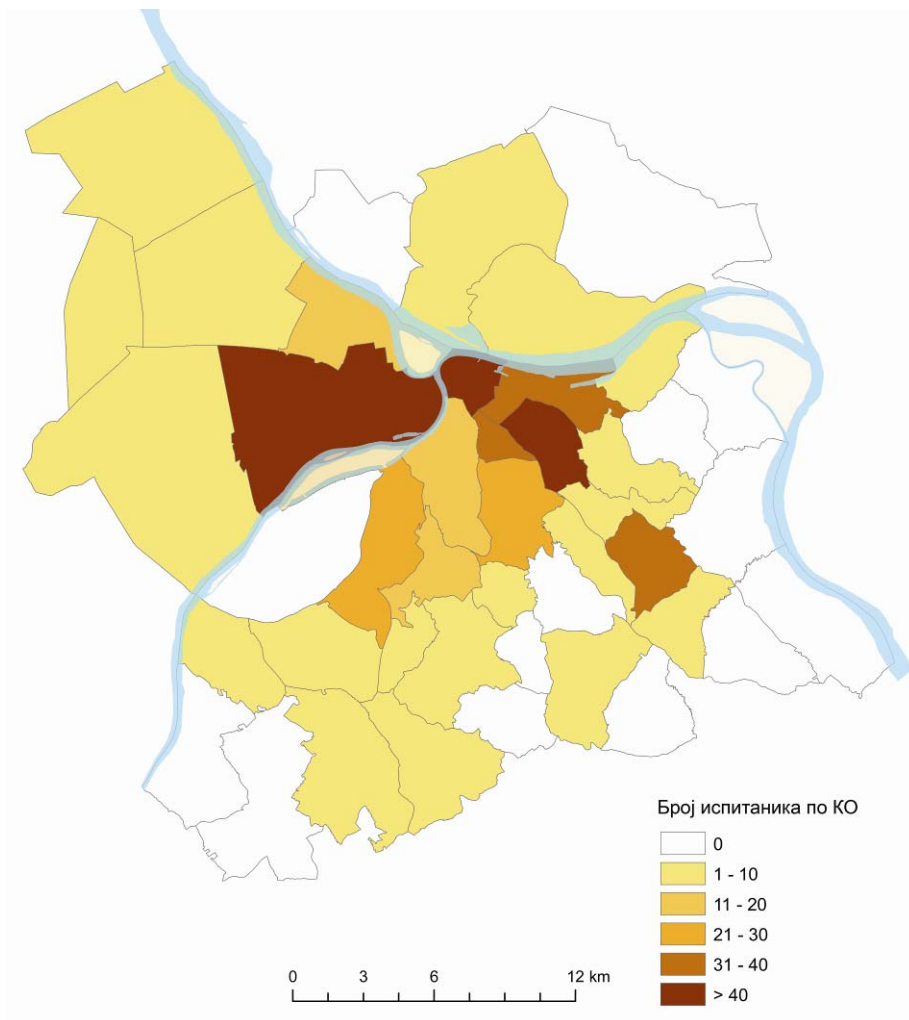
Анкетирано становништво	Број	%	Издвојене групе испитаника	Број	%
Укупно	458	100			
Централна зона	179	39,1	Аутохтоно становништво (АЦ)	86	18,8
			Мигранти (МЦ)	93	20,3
Спољашња зона	279	60,9	Аутохтоно становништво (АС)	98	21,4
			Мигранти (МС)	181	39,5

Извор: Истраживање аутора, 2011.

У односу на укупан испитани узорак (458) у централној зони града станује 179 (39,1%) а у спољашњој зони 279 испитаника (60,9%). Осим у ове две зоне, испитаници су сврстани и у подкатегије (табела 12): *аутохтоно становништво централне зоне* (АЦ; 18,8%), *мигранти централне зоне* досељени од 1991. године (МЦ; 20,3%), *аутохтоно становништво спољашње зоне* (АС; 21,4%) и *мигранти спољашње зоне* (МС; 39,5%).

Главна сврха анализе података јесте истраживање повезаности међу показатељима, чиме ће се проверити претпоставке о реурбанизацији и њеним факторима. Анкетни упитник структуриран је у пет целина²⁰: Социо-демографски подаци, Подаци о домаћинству, Подаци о становању, Подаци о перцепцији краја и суседства и Подаци о пресељавању.

²⁰ Упитник се налази у прилогу рада.



Карта 2. Број и просторни размештај испитаника по катастарским општинама
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

Социо-демографске карактеристике становника централне зоне и спољашњег прстена Београда

Анализом *старосно-полне структуре* анкетираног становништва (табела 13) примећује се да је просечна старост испитаника 35,6 година, као и то да је најбројнија старосна група од 18 до 29 година, чији се удео у издвојене четири групе креће од 36,6% у случају миграната централне зоне, који су просечно најстарија група, до 54,7% у случају аутохтоног становништва централне зоне. Просечно најмлађу испитивану групу представљају мигранти спољашње зоне (32,7 година). Као што је и претходно поменуто, услед несавршености прикупљања података, односно анкетања испитаника који често користе Интернет као вид комуникације, ово истраживање се доминантно бави стамбеним аранжманом, ставовима, преференцијама и животним стиловима млађих старосних група, иако у старосној структури града они нису најзаступљенија група – просечна старост становништва Београда према попису 2011. године износи 41,8 година, уз индекс старења од 85,7 (РЗС, 2013).

Табела 13. Старосно-полна структура испитаника

Групе испитаника	Мушки	Женски	Просечна старост	Старосне групе (%)				
				18-29	30-39	40-49	50-59	>60
Укупно анкетирано стан.	42,0	58,0	35,6	49,3	20,8	10,3	12,9	6,6
АС	33,7	66,3	36,3	48,0	15,3	12,2	20,4	4,1
МС	44,8	55,2	32,7	53,9	24,4	12,2	7,2	2,2
АЦ	44,2	55,8	37,1	55,3	14,1	2,4	12,9	15,3
МЦ	41,9	58,1	38,9	36,6	25,8	11,8	16,1	9,7

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Подаци о *радном статусу* испитаника издвојених зона (табела 14) показали су специфичност миграната централне зоне, који су у већем проценту, у односу на остале групе: запослени (54,9%), самостално обављају делатност (5,5%), послодавци (5,5%) и пензионери (9,9), док су у најмањем проценту, у односу на остале издвојене групе: незапослени (5,5%), лица која раде ван радног односа – непријављени (4,4%) и деца, ученици или студенти (14,3%). Мигранти централне зоне, према томе, имају најредовније, односно најсигурније приходе. У односу на мигранте обеју зона, аутохтоно становништво је у неповољнијем положају по питању радног статуса: њих одликује већи проценат незапослених (14,1%; 14,3%), лица која раде ван радног односа (8,2%; 8,2%), а мањи број лица која самостално обављају делатност (2,4%; 0,0%) и послодаваца (3,5%; 0,0%) (Тодорић, 2011).

Табела 14. Радни статус становништва централне и спољашње зоне (%)*

Издвојене групе испитаника	Запослени	Незапослени	Раде ван радног односа	Самостално обављају делатност	Послодавци	Пензионери	Деца, ученици, студенти	Остали**
АС	54,1	14,3	8,2	0,0	0,0	3,1	20,4	0,0
МС	54,7	10,6	5,6	3,9	5,0	2,2	19,0	2,8
АЦ	44,7	14,1	8,2	2,4	3,5	9,4	15,3	5,9
МЦ	54,9	5,5	4,4	5,5	5,5	9,9	14,3	5,5

* Удео запослених, незапослених и осталих радних статуса у издвојеној групи може имати збир већи од 100%, јер је питање дато с вишеструким избором одговора.

** Имају проходе од имовине; имају друге личне приходе; домаћице; индивидуални пољопривредници.

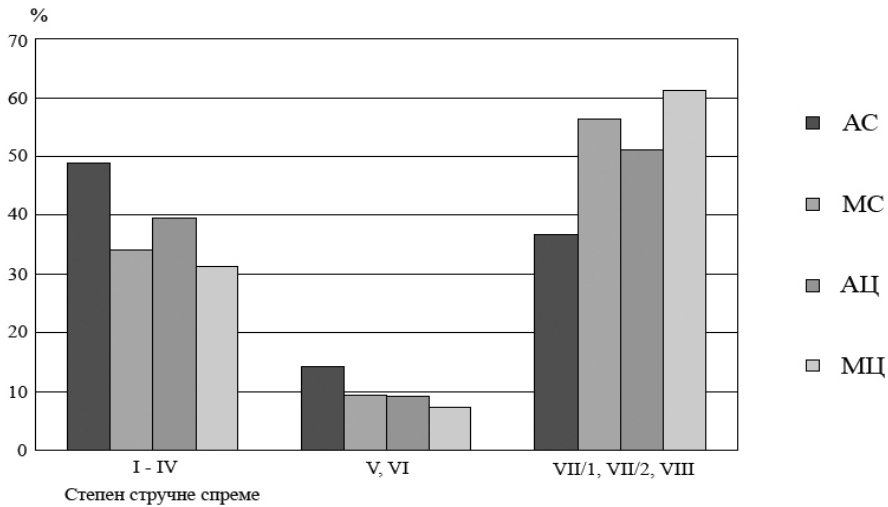
Извор: Истраживање аутора, 2011.

Подаци о *образовној структури* становника показали су разлике у нивоу образовања (стручној спреми) миграната централне зоне у односу на становнике спољашњег прстена града (табела 15, дијаграм 1). Факултетски образовани испитаници (VII₁ степен) доминантна су категорија у свим издвојеним групама, осим у случају аутохтоног становништва спољашње зоне које у 39,8% има завршену четворогодишњу средњу школу (IV степен). Мигранти спољашње зоне имају највећи удео факултетски образованих испитаника (49,2%) у поређењу с осталим групама, док су магистри (VII₂ степен) и доктори (VIII) најзаступљенији у популацији *миграната централне зоне*. Мигранти централне зоне (носиоци процеса реурбанизације) су група у којој је 47,3% испитаника факултетски образовано, 8,6% су магистри и 5,4% су доктори (укупно 61,3%). Они су, према томе, група с највећим уделом високообразованих испитаника, а најмалобројнија су група у категоријама I – IV и V – VI степена стручне спреме. Аутохтоно становништво спољашње зоне је група у којој је 49,0% испитаника образовног нивоа до четворогодишње средње школе, а сходно томе, они су најмалобројнија група са факултетским образовањем (Тодорић, 2012).

Табела 15. Степен стручне спреме испитаника (%)

Издвојене групе испитаника	I	II	III	IV	V	VI	VII/1	VII/2	VIII
АС	0,0	1,0	8,2	39,8	1,0	13,3	34,7	2,0	0,0
МС	2,2	0,6	3,9	27,6	1,1	8,3	49,2	7,2	0,0
АЦ	0,0	0,0	1,2	38,4	0,0	9,3	45,3	4,7	1,2
МЦ	0,0	0,0	1,1	30,1	0,0	7,5	47,3	8,6	5,4

Извор: Истраживање аутора, 2011.



Графикон 1. Образовна структура испитаника централне и спољашње зоне
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

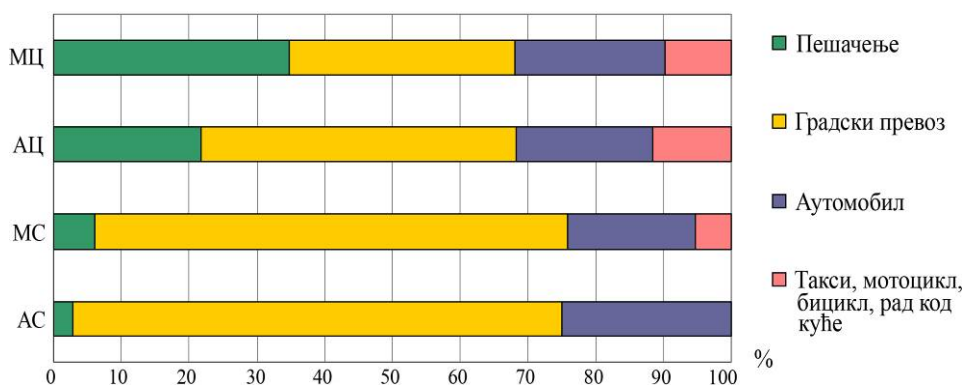
Важан показатељ социоекономског статуса и начина живота су приходи. Подаци о *просечним месечним приходима по члану домаћинства* (табела 16) указују на знатне разлике између становника централне и спољашње зоне града. Мигранти централне зоне, са 386,4 € значајно су у предности у односу на све остале групе испитаника. Ово је посебно уочљиво у поређењу с приходима аутохтоног становништва централне зоне (276,8 €), као и у поређењу са приходима миграната спољашње зоне (231,6 €). Ови подаци о разликама у материјалној обезбеђености становника у директној су позитивној корелацији са радним статусом (Тодорић & Раткај, 2011). Даље, приходи су важна детерминанта која утиче на разлике у потрошачким навикама, животном стилу и стамбеним преференцијама.

Табела 16. Просечни месечни приходи по члану домаћинства (€)

Издвојене групе испитаника	Приходи (€)
Укупно анкетирано становништво	270,2
Аутохтоно становништво	242,5
Мигранти	277,0
Становништво централне зоне	325,7
АЦ	276,8
МЦ	386,4
Становништво спољашње зоне	226,2
АС	221,3
МС	231,6

Извор: Истраживање аутора, 2011.

У прилог доступности радних места у централној зони града говоре и подаци о *времени потребном за долазак на посао и коришћеном превозном средству*. Мигранти централне зоне за путовање до радног места потроше најмање времена (21,4 минута), а аутохтоно становништво централне зоне незнатно више (22,4 минута). За разлику од становника централне зоне, мигрантима и аутохтоном становништву спољашње зоне потребно је знатно више времена – 38,3, односно 44,2 минута. Такође, мигранти централне зоне у чак 39,7% *пешаче до радног места*, а за њима следи аутохтоно становништво централне зоне (25%). Супротно, становници спољашње зоне доминантно користе *градски превоз* (75%) (графикон 2).



Графикон 2. Коришћено превозно средство за долазак на посао
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

Карактеристике домаћинстава и породица

Једним од важнијих показатеља савремених демографских и социјалних процеса повезаних са стамбеном мобилношћу и преференцијама становника у погледу стамбеног аранжмана и животног стила, сматрају се *просечна величина домаћинства и заступљеност различитих типова домаћинстава* у посматраној популацији – превасходно традиционалних и нетрадиционалних домаћинстава (Тодорић & Раткај, 2013).

Подаци у табели 17 показују да су досељена домаћинства, у просеку, мања у односу на аутохтона, као и да су домаћинства централне зоне мања у односу на домаћинства спољашње зоне. Последице, категорију са просечно најмањим домаћинством чине мигранти централне зоне – 2.6 чланова (Тодорић & Раткај, 2013).

Генерално посматрано, аутохтоно становништво обе зоне у знатно већем проценту, у односу на мигранте, станује у неком од традиционалних типова домаћинства (најбројније су породице с одраслом децом - старијом од 25 година).

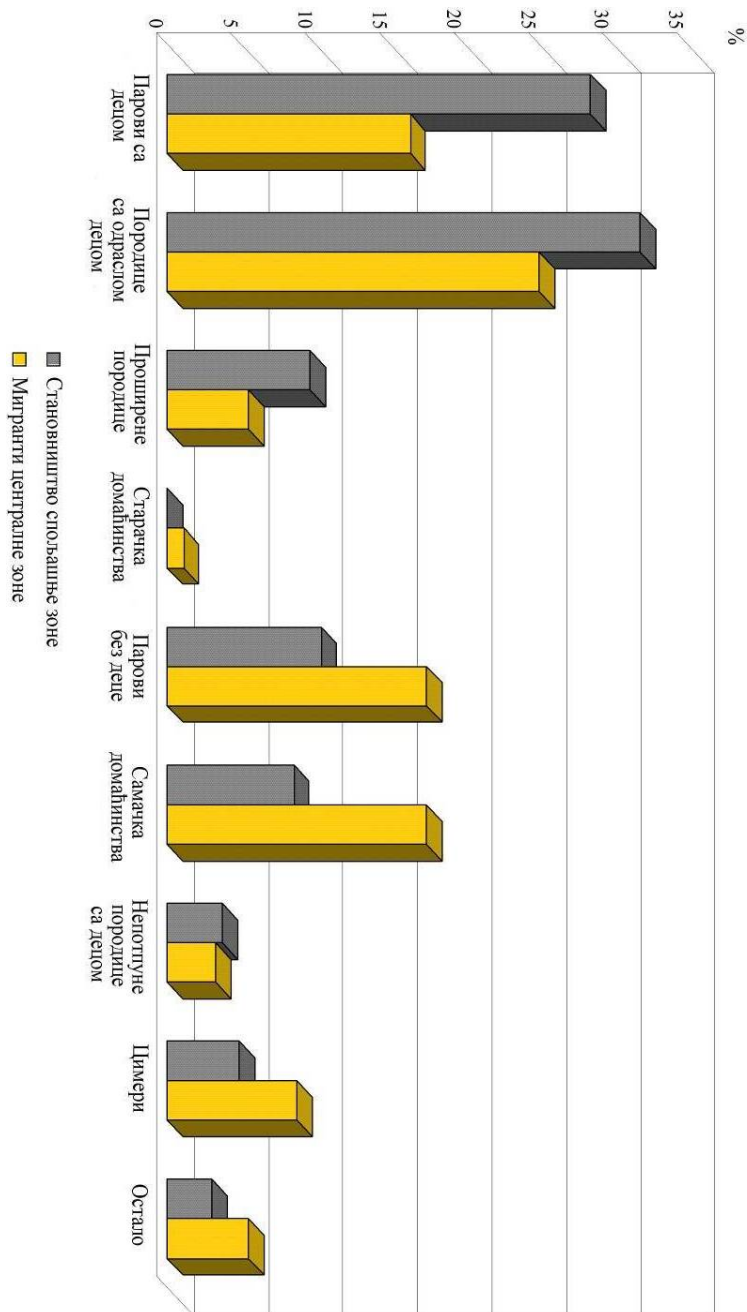
За разлику од њих, мигранте централне зоне одликује најмања просечна величина домаћинства, највеће процентуално учешће нетрадиционалних типова домаћинства и најмањи удео традиционалних типова парова с децом и проширених породица. Ове правилности могу се објаснити деловањем друге демографске транзиције, као и тиме да су мигранти у односу на пасивније аутохтоно становништво, селидбом реаговали на измењене резиденцијалне потребе. Свакако, на избор миграната централне зоне утицале су и склоности према посебном, нетрадиционалном градском стилу живота.

Табела 17. Типови домаћинства централне и спољашње зоне града (%)

Групе испитаника	Просечна величина домаћинства	Парови са децом	Породице са одраслом децом	Проширене породице	Старачка домаћинства	Традиционални типови	Парови без деце	Самачка домаћинства	Непотпуне породице са децом	Цимери	Остала домаћинства*	Нетрадиционални типови
Укупно анкетирано стан.	3,0	24,0	33,9	9,2	0,2	67,6	10,8	10,6	3,4	4,7	2,9	32,4
Аутохтоно становништво	3,4	22,9	50,3	12,6	0,0	85,7	4,6	6,9	2,9	0,0	0,0	14,3
Мигранти	2,9	25,2	23,3	7,4	0,4	56,3	14,8	13,0	3,7	7,8	4,4	43,7
Ст. спољашње зоне	3,2	28,4	31,7	9,6	0,0	69,7	10,3	8,5	3,7	4,8	3,0	30,3
АС	3,5	25,8	49,5	12,9	0,0	88,2	4,3	4,3	3,2	0,0	0,0	11,8
МС	3,0	29,8	22,5	8,4	0,0	60,7	13,5	10,7	3,9	7,3	3,9	39,3
Ст. централне зоне	2,9	17,8	37,4	8,6	0,6	64,4	11,5	13,8	2,9	4,6	2,9	35,6
АЦ	3,2	19,5	51,2	12,2	0,0	82,9	4,9	9,8	2,4	0,0	0,0	17,1
МЦ	2,6	16,3	25,0	5,4	1,1	47,8	17,4	17,4	3,3	8,7	5,4	52,2

* Испитаници који станују са: братом; сестром; братом и његовом девојком; сестром и дечком; оцем и цимерком, сврстани су у остала (нетрадиционална) домаћинства.

Извор: Истраживање аутора, 2011.



Графикон 3. Типови домаћинства централне и спољашње зоне
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

У групи миграната спољашње зоне, испољена је супротна тенденција, где парови с децом, који су најзначајнији и највиталнији елемент природног обнављања становништва, учествују у највећем проценту међу издвојеним групама. Мигранти спољашње зоне следе традиционалне вредности и често су мотивисани за пресељење ради решавања стамбених проблема изазваних растом породице/фазом у животном циклусу (Тодорић & Раткај, 2013). Ова група најчешће се селила због промене фазе у животном циклусу (25,8%), док су мигранти централне зоне овим разлогом ређе били вођени, али су доминантно наводили разлоге који указују на потребе за бољим условима живота (33,7%) (Тодорић, 2011).

У погледу *брачног статуса* (табела 18) мигранти спољашње зоне у највећем проценту међу издвојеним групама су у браку (40,6%), док је највећи проценат неожењених тј. неудатих испитаника у групи аутохтоног становништва централне зоне (66,3%), а не у групи миграната исте зоне, како би се очекивало с обзиром на највећу процентуалну заступљеност нетрадиционалних типова домаћинства. Ипак, мигранте централне зоне одликује највећи проценат разведених испитаника (7,7%), као и удоваца / удовица (3,3%) у поређењу с осталим групама.

Табела 18. Брачни статус испитаника спољашње и централне зоне (%)

Издвојене групе испитаника	Ожењени / удате	Неожењени / неудате	Разведени / разведене	Удовци / удовице
АС	27,6	63,3	7,1	2,0
МС	40,6	57,8	1,7	0,0
АЦ	26,7	66,3	4,7	2,3
МЦ	36,3	52,7	7,7	3,3

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Анализа *просечне величине стамбених јединица* (табела 19) показала је да су оне веће у спољашњој зони у односу на централну, као и код аутохтоног становништва у односу на мигранте. Аутохтоно становништво спољашње зоне станује у највећим становима (85,3 m² и 3,2 собе), док мигранти централне зоне станују у најмањим (64,7m² и 2,5 соба). Ипак, када се узме у обзир просечан број чланова домаћинства, разлика у простору којим располаже члан домаћинства није велика: 21,3m² у групи аутохтоног становништва централне зоне, а 24,9m² у групи миграната централне зоне.

Табела 19. Просечна величина стамбених јединица

Издвојене групе испитаника	Величина стана (m ²)	Број соба	Просечан бр. чланова домаћинства	Простор /члану домаћинства	
				m ² /члану	Бр. соба/члану
Укупно	72,2	2,7	3	24,1	0,89
Спољашња зона	77,0	2,9	3,2	24,1	0,91
АС	85,3	3,2	3,5	24,4	0,92
МС	72,3	2,7	3	24,1	0,90
Централна зона	66,8	2,6	2,9	23,0	0,89
АЦ	68,3	2,7	3,2	21,3	0,84
МЦ	64,7	2,5	2,6	24,9	0,96

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Елемент физичког унапређења квалитета становања у централној и спољашњој зони Београда сагледан је најпре из одговора на питање: „Да ли је од Вашег усељења у стамбеном објекту било грађевинских радова, који су значајно подигли вредност Вашег стана?“. На ово питање испитаници су давали одговоре за период од 1991. године надаље, без обзира на дужину становања, те је и физичко побољшавање станова анализирано за исти период.

Подаци (табела 20) су показали највеће присуство грађевинских радова у становима и кућама аутохтоног становништва спољашње зоне (50,5%). Међутим, на питање да ли сматрају да су поправке / реновирања зграде или стана у којем станују неопходне (табела 21), ова група је у највећем проценту (35,1%) међу издвојеним групама одговорила да су поправке стана (куће) неопходне. Мигранти спољашње зоне у најмањем проценту су изразили потребу за поправкама и реновирањима њиховог стамбеног простора (зграде и стана), што упућују на претпоставку да је стамбени простор ове групе, према томе, најбоље одржаван и сачуван.

Табела 20. Грађевински радови који су значајније подигли вредност стана / куће (%)

Групе испитаника	Било је радова	Није било радова	Не зна
АС	50,5	42,3	7,2
МС	37,8	55,0	7,2
АЦ	24,1	66,3	9,6
МЦ	34,4	55,9	9,7

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Аутохтони становници централне зоне, према одговорима на оба питања, станују у становима и стамбеним објектима који су у најлошијем стању – 66,3% испитаника ове групе навело је да у стамбеним објектима, који су, с обзиром на дужину становања, старији од 20 година, није било грађевинских радова који би значајније подигли вредност стана, а такође, у

највећем проценту међу групама, истичу неопходност реновирања зграде (59,3%) и стана (30,9%). У односу на њих, *мигранти централне зоне* у већем проценту станују у становима и зградама у чија се реновирања и поправке инвестирало у последњих 20 година (од њиховог уселења), а последично, у мањој мери наводе неопходност поправки. Они, према томе, станују у реновираном и побољшаном стамбеном простору, што је у складу са претпоставком о физичком унапређењу стамбених објеката у централној зони Београда (зони реурбанизације).



Слика 8. Неопходност реновирања стамбеног простора у централној зони (Врачар, Дорћол)
(Фото: У. Андрић)

Табела 21. Неопходност поправки, реновирања зграде и стана (куће)

Групе испитаника	Да, зграде	Да, стана (куће)	Не	Не знам
АС	46,4	35,1	20,6	2,1
МС	37,6	27,6	30,9	7,2
АЦ	59,3	30,9	11,1	7,4
МЦ	50,5	28,0	19,4	8,6

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Правци просторне мобилности миграната централне и спољашње зоне

Испитивање *праваца и смерова пресељавања* становништва Београда у овом истраживању, као што је већ поменуто, везано је за период од 1991. године надаље. Тада је напуштена социјалистичка стамбена политика расподеле, односно „добијања” станова, а започета је приватизација до тада друштвеног (државног) стамбеног фонда, чиме су тржишни механизми почели да преузимају кључну улогу у сфери становања. Стамбене преференције становништва у то време су почеле да се развијају и испољавају кроз одлуке појединаца и домаћинстава о пресељавању, као и кроз избор стамбене локације.

Становници централне зоне Београда, који су на садашњу адресу досељени након 1991. године (мигранти централне зоне), у највећем проценту (57,3%) доселили су се из другог краја (суседства), исте, централне зоне града. Из спољашњег прстена у централну зону мигрирало је 31,5% миграната централне зоне, док је из околног простора (Србије и иностранства) у централну зону Београда у овом периоду досељено 11,2% испитаника. Међу мигрантима централне зоне града није било оних који су досељени из приградског простора АП Београда (табела 22, схема 3).

Табела 22. Мигранти централне и спољашње зоне, према простору из којег су досељени (%)

Групе испитаника	Из централне зоне простора ГП	Из спољашње зоне простора ГП	Из приградског простора АП Београда*	Из Србије и иностранства
МЦ	57,3	31,5	0,0	11,2
МС	13,6	61,9	3,5	21,0

* Приградски делови АП Београда који су изван територије дефинисане ГУП-ом Београда: општине Барајево, Обреновац, Лазаревац, Сопот, Младеновац и делови општина Сурчин, Палилула, Вождовац и Гроцка

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Мигранти спољашње зоне такође су, у највећем проценту (61,9%), на садашњу локацију мигрирали из стамбеног насеља које се налази у оквиру исте зоне. У спољашњу зону простора ГП-а Београда, у последњих 20 година, 13,6% миграната је досељено из централне градске зоне, 3,5% из приградских делова АП Београда, а 21,0% миграната досељено је из околног простора – Србије или друге државе.

Миграциона кретања највећег обима, према томе, одвијала су се у оквирима истих издвојених зона: више од половине испитаника (57,3% миграната централне зоне и 61,9% миграната спољашње зоне), након пресељавања, остали су у истој зони града у којој су и до тада становали. У централну зону Београда, ипак, доселило се процентуално више миграната из спољашње зоне (31,5%), док се миграционим кретањем у супротном смеру, из централне у спољашњу зону Београда, преселило 13,6% становника. Овакав однос може послужити као индикатор присутности процеса реурбанизације, јер потврђује насељавање тј. „резиденцијализацију” урбаног језгра (централне градске зоне) мигрантима из спољашње зоне града, али и околног простора који је изван АП Београда (Тодорић, 2011).

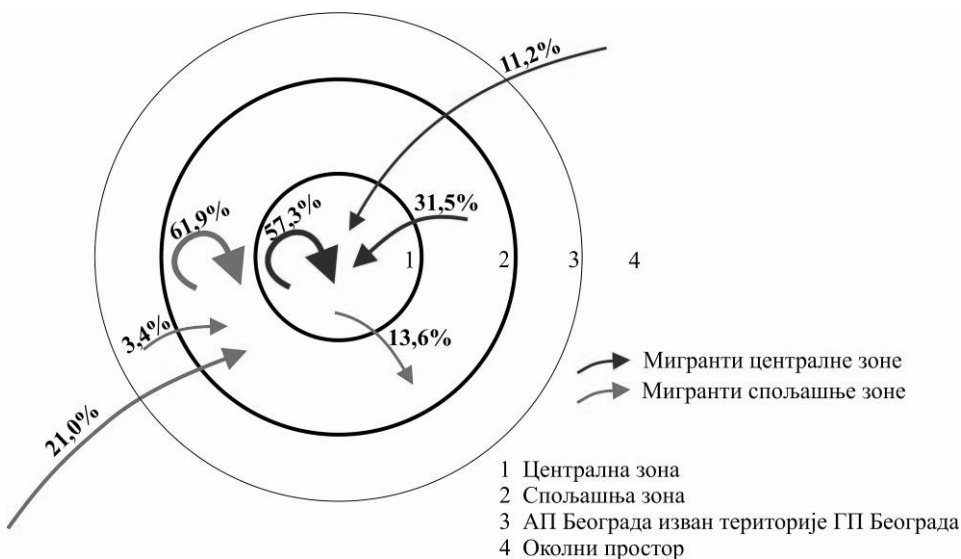


Схема 3. Мигранти централне и спољашње зоне, према правцу досељавања
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

Разлози досадашњег пресељавања становника централне и спољашње зоне (табела 23, графикон 4)²¹ груписани су у шест категорија:

1. *Промена фазе у животном циклусу* обухвата: осамостаљивање; удаја/женидба; заснивање породице; као и подгрупу личних, здравствених и емоционалних разлога, који указују на промену животне фазе.

2. *Потреба за бољим условима живота* обухвата: већи, удобнији стамбени простор; бољи, мирнији, привлачнији крај; близину послу, школи, центру града, са већом доступношћу потребних садржаја; боље друштво.

3. *Социјално-политички разлози* обухватају: добијање стана; добијање станарског права по основу запослења у предузећу; добијање стана као надокнаду за експропријацију; нужни смештај.

4. *Породично-економски разлози* обухватили су разноврсне мотиве, од којих многи, као непрецизно формулисани, нису смештени у неку од осталих група. То су: куповина стана; продаја стана; замена једног стана за два мања; финансијски проблеми; мањи и јефтинији стан; спајање са остатком породице ради лакше расподеле трошкова живота; болест члана породице; добијање стана у наследство.

²¹ Разлози се односе на пресељавање након 1991, у случају миграната, као и на пресељавање аутохтоног становништва, које је досељено пре 1991. године.

5. *Професионално-економски разлози* обједињују: школовање; студирање; промену радног места; напуштање студентског дома; подстанарске разлоге (висока цена закупа, отказ од стране газде и сл.).

6. *Принудни разлози* обухватају: одузимање имовине и расељавање избеглих лица која том приликом, најчешће, нису имала могућност широког избора стамбене локације.

Табела 23. Разлози пресељавања (%)

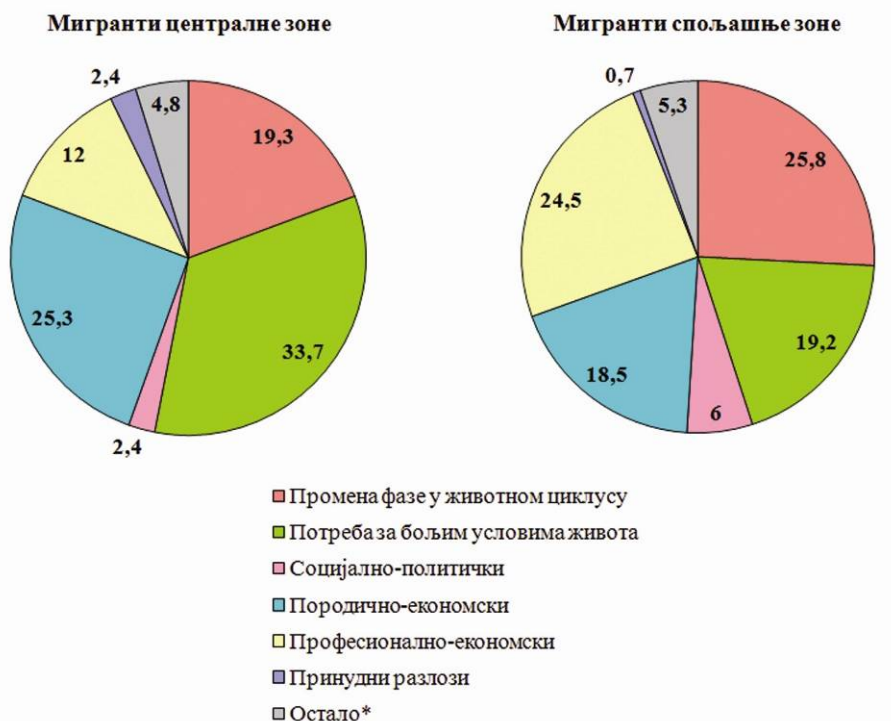
Групе испитаника	Промена фазе у животном циклусу	Потреба за бољим условима живота	Социјално-политички	Породично-економски	Професионално-економски	Принудни разлози	Остало*
АС	17,1	22,0	19,5	34,1	7,3	0,0	0,0
МС	25,8	19,2	6,0	18,5	24,5	0,7	5,3
АЦ	20,0	32,5	30,0	12,5	0,0	0,0	5,0
МЦ	19,3	33,7	2,4	25,3	12,0	2,4	4,8

* Изградња куће, купопродаја стана, подстанарски однос, „волим Земун”, „виша сила”, више наведених разлога итд.

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Када су у питању подстанари, не постоји слободно одлучивање у мери у којој је оно присутно у случају власништва над станом, те су њихови одговори сврстани у професионално-економске разлоге (Тодорић, 2011).

Социјално-политичке разлоге чешће су наводили аутохтони становници обеју зона, досељени пре 1991. године. Мигранти спољашње зоне у највећем проценту селили су се због промене фазе у животном циклусу (25,8%) и професионално-економских фактора (24,5%), док су мигранти централне зоне доминантно (33,7%) наводили разлоге који указују на потребе за бољим условима живота, што је и очекивано с обзиром на претпоставку о различитим стилевима живота становника централне и спољашње зоне града. Мигранти централне зоне, с друге стране, ређе су били вођени променом фазе у животном циклусу (19,3%), као и професионално-економским факторима (12%). Принудни разлози, иако с малим учешћем, најчешћи су међу мигрантима централне зоне (2,4%).



Графикон 4. Разлози пресељавања (Извор: Истраживање аутора, 2011)

Међу разлозима за пресељење било је и оних врло прецизно објашњених, као у случају женске особе (34 године), која станује на Врачару. Као разлоге за промену пет адреса становања, испитаница је објаснила: „...Одвајање од родитеља; прелазак из студентског статуса у статус запослене, па незапослене, па лоше запослене, па код једног дечка, затим другог, па добро запослене, без дечка”. Овакав исказ, који указује на промену фазе у животном циклусу и на професионално-економске разлоге, илуструје прилагођавање савременим социо-демографским процесима и нетрадиционалном урбаном стилу живота (Годорић, 2011).

Стамбене преференције становника и квалитативно вредновање стамбеног простора Београда

На питање „Да ли су се свеукупни услови живота у Вашем крају (стамбеном насељу, делу града) побољшали, погоршали или остали непромењени у последњих 5–10 година?” (табела 24), највише позитивних одговора имало је аутохтоно становништво спољашње зоне, које је у 60,4% одговорило да су услови побољшани. Аутохтоно становништво обе зоне изнело је позитивне или негативне ставове о условима живота, за разлику од досељеног становништва (миграната), који у већем проценту сматрају да су услови остали непромењени или не знају одговор на питање, што је вероватно последица њиховог још увек недовољног познавања краја у којем живе. Аутохтоно становништво централне зоне у највећем проценту, међу издвојеним групама (24,7%), истакло је да су свеукупни услови живота у њиховом крају у последњих 5–10 година погоршани, док мигранти централне зоне овакав став имају у 11,8% одговора (Тодорић & Раткај, 2011).

Табела 24. Промене услова живота у суседству у последњих 5–10 година (%)

Групе испитаника	Побољшани	Погоршани	Остали непромењени	Не зна одговор
АС	60,4	16,7	21,9	1,0
МС	39,0	8,5	39,0	13,6
АЦ	38,3	24,7	34,6	2,5
МЦ	40,9	11,8	41,9	5,4

Извор: Истраживање аутора, 2011.

На питање да наведу *елементе стамбеног окружења којима су задовољни*, чак 53% испитаника истакло је саобраћајну повезаност краја у којем живе с другим деловима града. То је елемент стамбеног окружења којим су испитаници најчешће задовољни, и то 55,9% миграната централне зоне и по 52,3% аутохтоних становника централне зоне и спољашњег прстена. Поред тога, становници централне зоне наводили су доступност и разноврсност културних и забавних садржаја у центру града (Тодорић, 2011; Тодорић & Ивковић, 2013).

Тако, станарка са Ташмајдана (27 година), која ту станује од рођења, наводи предности свог суседства: „Добра саобраћајна повезаност с другим деловима града; пешачка дистанца до центра града, па самим тим и близина културних, забавних садржаја; близина спортско-рекреативних комплекса; близина пијаци, других прехрамбених и тржних центара и мањих продавница; близина школа и факултета; близина парка – Ташмајдана; солидна друштвена структура људи који живе у окружењу.” У

прилог наглашеном фактору доступности урбаних садржаја у централној зони Београда, шездесетогодишња станарка с Дорћола истиче елементе којима је задовољна: „...реке и шеталиште, изолованост од градског „хаоса”, али и близина тог истог „хаоса”, а све важно у граду је на пешачкој дистанци од кеја где живим.”

С друге стране, становништво спољашње зоне често је, поред саобраћајне повезаности, наводило и постојање зелених површина (39,4% испитаника)²², затим одсуство буке, мирно окружење и сл.

Станарка (55) с Канаревог брда истиче, осим природних, и неке урбанистичке елементе којима је задовољна: „Близина станице градског превоза, близина дома здравља, присуство зелених површина, довољна удаљеност између стамбених зграда (око 20m), четвороспратна зграда с малим бројем станова, без лифта; добро урађена звучна изолација станова; ваздух изванредан, нема много загађења, нема буке, постоји велики паркинг простор, као и спортски терени.”

На питање да наведу *елементе стамбеног окружења којима нису задовољни*, испитаници централне зоне углавном су наводили сличне елементе: загађеност ваздуха, прљавштину на улицама, недостатак паркинг простора, нелегалну градњу, присуство паса луталица, као и недостатак урбане културе у друштвеном окружењу. Неки од наведених ставова су следећи:

Станар Карађорђевог улице (28): „...Транзитна линија тешког саобраћаја, велика загађеност, бука, низак ниво безбедности пешака на улици, оронуте и дотрајале фасаде зграда које изазивају опасност по пешаке, недовољан број паркинг места, близина главне аутобуске и железничке станице која узрокује још већу гужву у строгом центру града...”

Двадесетосмогодишњак с Доњег Дорћола истиче: „прљаве улице; лоше решење новог система Паркинг сервиса: смањили су број паркинг места, а почели да наплаћују паркирање; обиље зграда које су јако ружно надзидане; узима се сваки педаљ слободне површине и користи се да би се ту направила стамбена зграда, пословни простор...”

Станари Дорћола, као и Врачара, Неимара, Ташмајдана, навели су углавном исте елементе незадовољства. Осим поменутих, у њиховим исказима често су присутни и следећи: дивље ширење малопродајних објеката, огроман број пекара, банака, кладионица, некултурно понашање из унутрашњости придошлих комшија итд. Тако становник Врачара (60)

²² Становници централне зоне овим елементом су задовољни у нешто мањем проценту (33% њихових одговора).

набраја: Квалитет ваздуха, дим из суседне зграде, недостатак паркинг простора, уместо библиотеке, књижара и продавница, никли кафићи, коцкарнице...”, а педесетседмогодишњи станар с Дунавског кеја жали се на естетско уништавање насеља разним надградњама, застакљивањима тераса, променама прозора у свим бојама, чистоћу која је на катастрофалном нивоу, на гомиле напуштених паса које људи остављају намерно на кеју, буку од воза, недовољно места за паркирање.



Слика 9. Интензивна стамбена изградња у централној зони (Врачар) (Фото: У. Андрић)

Незадовољство стамбеним насељем код испитаника спољашње зоне углавном се односи на социјалну и физичку инфраструктуру. Становник (34), који станује близу Богословије, пише: „Изградња је обављана трајаво: често се дешава да пукне нека цев, па се дешава мала поплава у улици, или се с времена на време осећа задах канализације; саме зграде су такође неквалитетно прављене, тако да зграда не поседује никакав подрум, прекидачи за светла не светле, већ уместо њих светле прекидачи за звона...”

Становник Калуђерице, огромног неформалног насеља у спољашњој зони Београда (Göler, Martinović, Ratkaj & Šantić, 2012) (29) навео је незадовољство друштвеним окружењем, комплетно загађену околину (воду, ваздух, копно), узроковану одсуством основне урбане

инфраструктуре, као што су градска канализација, систем даљинског грејања или гасовод. Двадесетдеветогодишњи станар Бежаније истакао је да било који излазак мора бити у центар града, јер осим продавница и неколико минијатурних кафића ништа друго не постоји, а делови његовог насеља се још увек граде, због чега често има много блата.

На питање *колико су узнемирени појединим елементима стамбеног окружења*, испитаници издвојене четири групе давали су сличне одговоре, везане за присуство паса луталица, непријатне мирисе и емисије издувних гасова, као и за буку суседа (табела 25) (Тодорић & Раткај, 2011).

Прљавитина на улицама аутохтоном становништву обеју зона више смета него мигрантима истих, иако разлика није велика. По питању *псећег измета на улицама, пешачким стазама и игралиштима*, становници централне зоне осећају константно и често узнемиравање у 66,3% одговора аутохтоног становништва и 70,6% одговора досељеног становништва. Аутохтоно становништво и мигранти спољашње зоне наводе да им ово смета у 52,7% и 54% одговора. Претпоставка је да су становници централне зоне више критички оријентисани, односно врло строги када је овај проблем присутан на „њиховим” улицама, стазама и парковима (мало вероватно да псећег измета у спољашњој зони града има мање).

По питању *буке коју изазивају пролазници*, становници централне зоне такође су врло осетљиви: аутохтоно становништво је овим видом буке константно или често узнемиравано у 22% њихових одговора, мигранти центра у 17,6% одговора, док је доживљај овог проблема у одговорима становника спољашње зоне заступљен у далеко мањем проценту (9,6%). Испитаници централне зоне (аутохтони и мигранти) слично су се изјаснили и о узнемиравању *буком коју производи саобраћај* (32,2%), за разлику од испитаника спољашње зоне којима она смета у 22,3% одговора. *Бука кафића, ресторана и клубова* мигрантима централне зоне смета у 11% случајева, аутохтоном становништву централне зоне у 8,6% случајева, док су станари спољашње зоне овом узнемиравању мање изложени (4,1%).

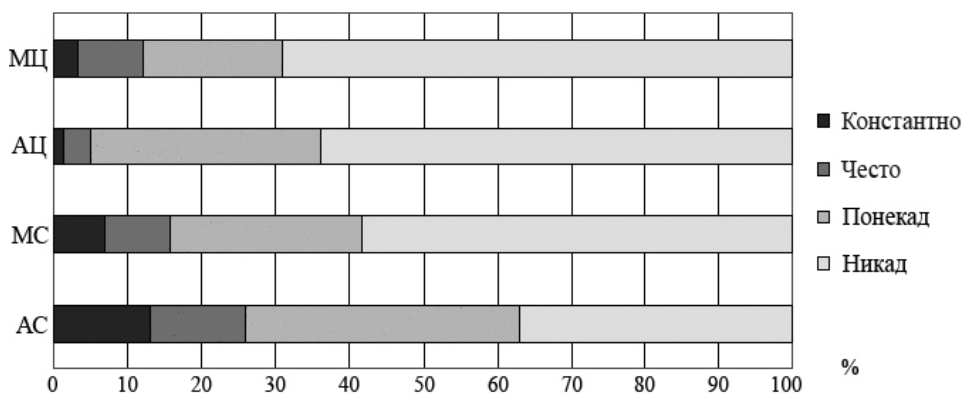
Понашањем суседа становници централне зоне незнатно су незадовољнији у поређењу са становницима спољашње зоне (23,7% наспрам 21%). Становништво досељено у централну зону изразило је веће незадовољство, односно узнемиреност услед *вандализма* у односу на остале издвојене групе, док аутохтоном становништву, као и мигрантима централне зоне *графити на зидовима* знатно више сметају (39,5%, односно 35,2%), него становницима спољашње зоне (23,5%, односно 29,2%).

Табела 25. Узнемиравање појединим елементима стамбеног окружења

Групе испитаника	Константно	Често	Понекад	Никад
<i>Прљавишина на улицама</i>				
АС	34,4	30,2	32,3	2,1
МС	25,6	31,1	38,9	4,4
АЦ	32,9	30,5	30,5	6,1
МЦ	26,1	33,7	33,7	6,5
<i>Псећи измет на улицама, пешачким стазама и игралиштима</i>				
АС	31,2	21,5	36,6	10,8
МС	27,0	27,0	34,3	11,8
АЦ	38,6	27,7	27,7	6,0
МЦ	46,7	23,9	26,1	3,3
<i>Бука пролазника</i>				
АС	6,4	3,2	43,6	46,8
МС	1,1	8,5	39,0	51,4
АЦ	7,4	14,8	50,6	27,2
МЦ	3,3	14,3	40,7	41,8
<i>Бука коју производи саобраћај</i>				
АС	10,6	13,8	34,0	41,5
МС	6,7	13,3	26,7	53,3
АЦ	18,8	13,8	41,3	26,3
МЦ	13,2	18,7	37,4	30,8
<i>Бука кафића, ресторана, клубова</i>				
АС	5,3	0,0	16,0	78,7
МС	1,1	1,7	16,9	80,3
АЦ	4,9	3,7	29,6	61,7
МЦ	3,3	7,7	24,2	64,8
<i>Понашање суседа</i>				
АС	11,7	8,5	48,9	30,9
МС	6,7	15,1	48,6	29,6
АЦ	8,6	14,8	60,5	16,0
МЦ	4,3	19,6	38,0	38,0
<i>Вандализам</i>				
АС	19,4	14,0	37,6	29,0
МС	12,9	14,0	36,5	36,5
АЦ	12,3	21,0	48,1	18,5
МЦ	15,4	22,0	39,6	23,1
<i>Графити на зидовима</i>				
АС	17,7	11,5	40,6	30,2
МС	10,1	13,4	34,6	41,9
АЦ	19,8	19,8	35,8	24,7
МЦ	13,2	22,0	30,8	34,1
<i>Лош имиџ краја (стамбеног насеља)</i>				
АС	13,0	13,0	37,0	37,0
МС	7,0	8,7	26,2	58,1
АЦ	1,3	3,8	31,3	63,8
МЦ	3,3	8,9	18,9	68,9

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Као важан показатељ става који станари имају према свом крају, показао се и одговор на питање о узнемирености *лошим имицом краја (стамбеног насеља)*, у којем се види да су овим елементом најзадовољнији аутохтони становници централне зоне, који су у свега 5% одговора обележили да их овај елемент узнемирава константно или често. За њима следе мигранти централне зоне, константно или често незадовољни због репутације свог краја у свега 12,2% одговора. У овој друштвеној групи, чији су ставови у фокусу истраживања, чак 68,9% испитаника је одговорило да их лош имиц краја (суседства) никада не узнемирава, што је складу са претпоставком да централна зона Београда има свој идентитет и специфичан урбани дух, којим су њени становници углавном задовољни (Тодорић & Раткај, 2011).



Графикон 5. Узнемиравање лошим имицом краја (стамбеног насеља)
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

На питање *шта сматрају да би поправило свеукупне услове становања и живљења у њиховом крају*, испитаници из централне зоне града углавном су наводили следеће мере: поправку фасада, бољу организацију паркирања (нпр. изградњу подземних гаража), изградњу мостова и заобилазница, чиме би се теретни саобраћај изместио из центра града, забрану даље градње и надоградње објеката, временско ограничавање рада угоститељских објеката, посебно оних у стамбеним зградама, уклањање паса луталица, строгу контролу комуналне полиције (кажњавање власника паса који не чисте за својим љубимцима, али и другог немарног понашања грађана – бацање отпадака по улицама и другим просторима), односно свеукупно подизање нивоа културе становања и живљења међу становницима града (Тодорић & Раткај, 2011; Тодорић & Ивковић, 2013).

Тако, станарка са Неимара (32) наводи елементе који би поправили услове живота у њеном крају: „...Забрана рушења старих кућа са баштама и забрана изградње зграда на целој површини плаца, без остављеног простора за тротоар, паркинг, дрвеће... Зграде су преблизу, људи гледају једни другима у станове, у којима нема довољно светла...”

Становник Врачара (40) изразио је још оштрији став: „забрана било какве градње стамбених зграда наредних 30 година, спречавање агресивног увођења паркинг зона где год је то могуће, увођење таксе на држање паса у становима, повећање ренте за издавање станова на ниво који је био 2008. године, мотивисање комуналне полиције да обавља свој посао, забрана рада кафићима који се налазе у стамбеним зградама...”

Двадесетосмогодишњак који станује у близини главне железничке станице истакао је: „...постављање као приоритета завршетак радова на заобилазници око Београда, хитну поправку фасада на зградама, уређивање приобаља (уклањање старих бродова и сплавова који годинама руже изглед обале)...”.

Становници спољашње зоне града делимично су наводили исте мере које би унапредиле стамбене и животне услове у крају у којем станују: решавање проблема паркирања, уклањање паса луталица, боље суседске односе, уређење паркова, зелених површина, чишћење улица и сл. Међутим, у овој групи одговора бројни су и следећи предлози: увођење канализације, боља комунална опремљеност краја (постављање контејнера, одношење смећа), изградња спортских објеката, увођење културних и забавних садржаја (позоришта, биоскопа, музеја).

Испитаник из Кошутњака (29) навео је: „...асфалтирање дела улице који се више година заобилази, а на којем се концентрише песак и прљавштина, као и крај радова на јединој незавршеној комшијиној кући у улици која се зида преко 15 година (а комшији не смета што и даље нема фасаду)...”.

Станарка с Новог Београда (51) истиче: изградњу моста преко Саве, метро или градску железницу која редовно и често иде, повећање броја паркинг места по блоковима постављањем гаража на спрат да се не би заузимале зелене површине.

Становник Вождовца (29) истакао је потребу за осветљењем и обезбеђењем дечјих игралишта и изградњу обданишта, а шездесетогодишња станарка из насеља Бели поток написала је: „Неопходно је да се започета канализација доврши. Такође, потребне су и боље услуге комуналних предузећа: водовода, електродистрибуције, јавног осветљења, кабловске телевизије...”.

На питање „Да ли бисте пријатељу препоручили да се досели у Ваш крај (стамбено насеље, део града)?”, све издвојене групе позитивно су одговориле у више од 50% одговора. Најпозитивнији став имало је АЦ, за њима следе МЦ, а потом становници спољашњег прстена (табела 26).

Табела 26. Препорука пријатељу о досељавању у крај (%)

Групе испитаника	Да	Не	Не знам
АС	57,7	12,4	29,9
МС	64,2	13,4	22,3
АЦ	86,7	3,6	9,6
МЦ	68,8	10,8	20,4

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Као разлоге за такав савет, испитаници су се често позивали на претходне одговоре о елементима стамбеног окружења којима јесу и којима нису задовољни. Двадесетосмогодишњи становник центра, који не зна одговор на постављено питање, имплицира на специфичност услова у центру: „Породицама не бих препоручио, самцима бих. Зависи од особе до особе. Место има веома много предности и веома много мана...”.

Женска особа (34), која станује у централној зони (Дорћол) наводи разлоге за позитивну препоруку свог краја: „Близина центра града, „субкултура” краја, близина спортских и културних садржаја која штеди време и чини да више ствари урадите у једном дану.”

Четрдесетогодишња станарка спољашње зоне објаснила је зашто препоручује свој крај: „Зато што задовољава различите укусе: ко жели природу, Сава му је близу, ко жели урбаније ствари (тржне центре, брзу храну, ноћни живот), и то је близу. Крај је добро повезан са скоро свим деловима града.”

Препорука пријатељу и разлози говоре о одликама суседстава обе зоне (урбаног језгра и периферије), али и о доживљају краја. Одговори посредно указују и на стамбено задовољство, које утиче на жељу или одлуку о пресељавању (Тодорић & Раткај, 2013).

Наредно питање показало је колико су становници Београда генерално задовољни својом стамбеном ситуацијом: мигранти спољашње зоне најмање су задовољни (70,4% веома задовољних и задовољних испитаника), док су мигранти централне зоне најзадовољнији својом стамбеном ситуацијом (80,6% одговора задовољних и веома задовољних станара). Аутохтоно становништво спољашње зоне у највећем проценту међу издвојеним групама је истакло да је генерално веома задовољно (14,6%), као и веома незадовољно (5,2%) својом стамбеном ситуацијом (табела 27). Карактеристично је да међу аутохтоним становницима

централне зоне нема веома незадовољних станара, иако је ова група често узнемиравана буком, непријатним мирисима (издувним гасовима и сл.), те незадовољна елементима као што су недостатак паркинг простора, густа изграђеност, прљавштина на улицама итд.

Табела 27. Генерално задовољство стамбеном ситуацијом (%)

Групе испитаника	Веома задовољни	Задовољни	Веома задовољни и задовољни	Незадовољни	Веома незадовољни	Незадовољни и веома незадовољни	Не зна
АС	14,6	62,5	77,1	15,6	5,2	20,8	2,1
МС	11,7	58,7	70,4	21,8	4,5	26,3	3,4
АЦ	7,3	70,7	78,0	19,5	0,0	19,5	2,4
МЦ	7,5	73,1	80,6	15,1	2,2	17,2	2,2

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Намера (жеља и одлука) о пресељавању

Анализа одговора издвојених група о *намери (жељи или одлуци) о пресељавању* (табела 28, графикон б) показала је да је становништво спољашње зоне у целини посматрано склоније селидби у поређењу са становницима централне зоне: најбројнији одговори испитаника који су одлучили да се преселе и имају конкретан план за то, јесу у групи миграната спољашње зоне (9,9%), а затим у групи аутохтоног становништва спољашње зоне (7,8%). Поред тога, ове две групе у знатно већем проценту желе да се преселе у односу на становнике централне зоне Београда. Становништво централне зоне показало је знатно мању жељу за променом стамбене локације, као и спремност да евентуалне намере спроведе у дело. Аутохтоно становништво централне зоне показало је највећу везаност за крај у којем живе, а процентуално релевантно ни немају жељу нити намеру да се селе, тако, у погледу потенцијалних и конкретних миграција, они представљају најинертнију групу. Мигранти централне зоне такође су у великом проценту одговорили да немају жељу ни намеру да промене стан (Todoric & Ratkaj, 2013).

Компаративном анализом одговора о намери о пресељавању и просечним месечним приходима по члану домаћинства, долази се до закључка да су обе групе спољашње зоне, које имају најмање приходе по члану домаћинства међу издвојеним групама, у исто време и групе које показују највећу склоност да се преселе. Врло је важан податак да мигранти спољашње зоне најмање желе да остану у свом крају и највише би се преселили у други крај (27,3%).

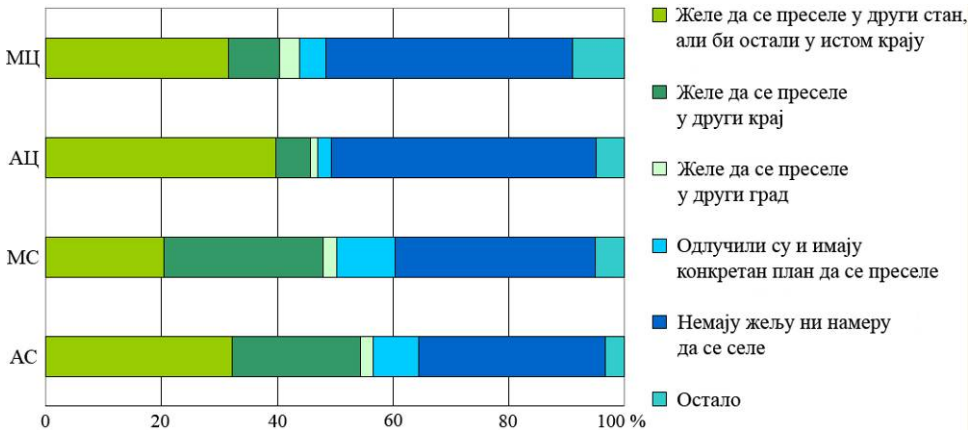
Табела 28. Намера (жеља / одлука) о пресељавању (%)

Групе испитаника	Желе да се преселе у			Желе да се преселе (укупно)	Одлучили су да се преселе и имају конкретан план за пресељавање	Немају жељу / намеру да се селе	Остало*
	други стан, али би остали у истом крају	Желе да се преселе у други крај	Желе да се преселе у други град				
АС	32,2	22,2	2,2	56,6	7,8	32,2	3,4
МС	20,5	27,3	2,5	50,3	9,9	34,8	5,0
АЦ	39,8	6,0	1,2	42,0	2,4	45,8	4,8
МЦ	31,5	9,0	3,4	43,9	4,5	42,7	9,0

*Жеља за одласком у иностранство; жеља за сопственим станом, без обзира на локацију; жеља за пресељавањем због осамостаљивања, удаје и сл. док крај сам по себи није приоритет; итд.

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Иако су група с највећим приходима, мигранти централне зоне нису група најспремнија за селидбу, како се претпостављало, већ су то мигранти спољашње зоне. Према томе, између висине прихода и одлучивања (планирања) да се преселе показало се да нема директне корелације. Могло би да се закључи да су добростојеће групе становника централне зоне у већем степену задовољне својим становањем, односно да су у већој мери биле (и даље су) у материјалној ситуацији да себи омогуће и жељени аранжман или ниво становања (Тодорић & Раткај, 2013).



Графикон б. Намера (жеља или план) о пресељавању
(Извор: Истраживање аутора, 2011)

Посматрајући *разлоге за пресељавање* и њихов субјективни значај (веома важан, донекле важан, не тако важан или потпуно неважан), може се закључити следеће (табела 29): у свим издвојеним групама најважнији разлози за пресељавање су *могућност осамостаљивања (почетак студија, запослење и сл.), заснивање или проширивање породице и потреба за бољим условима живота, становања, рада (запуштеност старе зграде; лоша комунална опремљеност; незадовољство природним, друштвеним окружењем и сл.)*.

Разлог *погоршавања материјалне ситуације (високи трошкови становања – цена ренте, рачуна и сл.)*, делимично је од значаја и то за мигранте спољашње зоне – најмобилнију групу становника, с најмање прихода, која планира заснивање/увећавање породице, те више од осталих група размишља о финансијским осцилацијама.

Табела 29. Важност одабраних разлога за пресељавање по издвојеним групама (%)

Групе испитаника	Веома важан	Донекле важан	Веома и донекле важни	Не тако важан	Потпуно неважан	Не тако важни и потпуно неважни
<i>Могућност осамостаљивања (почетак студија, запослење и сл.)</i>						
АС	51,9	22,2	74,1	5,6	20,4	25,9
МС	45,9	14,7	60,6	7,3	32,1	39,4
АЦ	69,2	10,3	79,5	12,8	7,7	20,5
МЦ	52,8	13,9	66,7	2,8	30,6	33,3
<i>Заснивање или проширивање породице</i>						
АС	49,1	14,5	63,6	12,7	23,6	36,4
МС	61,3	15,3	76,6	7,2	16,2	23,4
АЦ	53,8	20,5	74,4	17,9	7,7	25,6
МЦ	57,5	7,5	65,0	15,0	20,0	35,0
<i>Потреба за бољим условима живота, становања, рада (запуштеност старе зграде; лоша комунална опремљеност; незадовољство природним, друштвеним окружењем и сл.)</i>						
АС	50,0	20,4	70,4	11,1	18,5	29,6
МС	57,7	20,7	78,4	7,2	14,4	21,6
АЦ	11,1	38,9	50,0	22,2	27,8	50,0
МЦ	42,9	23,8	66,7	21,4	11,9	33,3

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Могућност осамостаљивања (почетак студија, запослење и сл.) веома је важан разлог за пресељавање аутохтоног становништва централне зоне у чак 69,2% њихових одговора, док је у 10,3% одговора исте групе овај разлог донекле важан (укупно 79,5%). Овако висок проценат испитаника који желе и намеравају да се осамостале, а станују у централној зони дуже од 20 година, или од рођења, повезан је са старосном структуром, радним статусом и доминантним типовима домаћинства: 54,7% припада старосној групи од 18 до 29 година, ову групу одликује

најмањи проценат запослених (44,2%), а већи проценат незапослених (14,1%) и лица која раде ван радног односа (8,2%), у односу на остале групе (Тодорић, 2011). Такође, породице с одраслом децом су најзаступљенији тип домаћинства, у којем живи чак 51% испитаника ове групе, што великим делом објашњава њихово жељено или очекивано осамостаљивање. Подаци и тумачење су слични и за аутохтоно становништво спољашње зоне (веома и донекле важно 74,1%; 14,3% незапослених, 8,2% испитаника који раде ван радног односа и деце, ученика и студената 20,4%) (Тодорић, 2011). Испитаници ове групе у 49,5% случајева су чланови породица с одраслом децом, а карактерише их и највећи проценат проширених породица (12,9%) у односу на остале групе.

Мигранти спољашње зоне са 60,6% одговора истакли су да им је овај разлог веома и донекле важан, те су, међу издвојеним групама, најмање оријентисани према оваквој промени стамбеног или животног аранжмана. Просечна старост ове групе од 32,7 година најнижа је међу четири издвојене групе, и то са 53,6% становника који имају од 18 до 29 година. Ипак, мигранти спољашње зоне, који су у 40% случајева ожењени, тј. удати, у чему, такође, предњаче међу осталим издвојеним категоријама, о *заснивању или проширивању породице* као о разлогу за пресељавање имају најпозитивнији став међу осталим издвојеним групама, истичући у чак 61,3% одговора да је овај разлог веома важан и 15,3% да је донекле важан (укупно 76,6%). Овај разлог је и у осталим издвојеним групама међу три најзаступљенија.

Промена радног места приближне је важности за све испитанике осим за аутохтоно становништво централне зоне, које, као што је већ наведено, у највећем проценту у случају селидбе не би мењало крај у којем станује, или се уопште не би селило, тако да и промена радног места као потенцијални разлог за пресељавање, ову групу, која је највише везана за крај у којем живи, најмање мотивише.

Аутохтоном становништву спољашње зоне и мигрантима централне зоне, као најбројнијим у старосној групи од преко 50 година (24,5% и 25,8%), *одлазак у пензију* је важнији фактор него другим двома групама.

Потреба за бољим условима живота, становања, рада (запуштеност старе зграде; лоша комунална опремљеност; незадовољство природним, друштвеним окружењем и сл.) у одговорима испитаника јавила се, поред поменутих, као један од највише обележаваних разлога. Овај разлог 70,4% аутохтоног и 78,4% миграната спољашње зоне обележило је као веома важан и донекле важан (табела 5).

За мигранте спољашње зоне ово је други по важности разлог за пресељавање, поред разлога заснивања и проширивања породице. Мигранти централне зоне у 66,7% одговора наводе да је побољшавање општих животних и стамбених услова веома и донекле важно, док аутохтоно становништво централне зоне, које у највећем проценту сматра да је овај мотив за пресељење не тако важан и потпуно неважан, највероватније и најзадовољније условима живота и становања у свом крају, о чему је већ било речи.

У случају миграната централне зоне показало се да су три, генерално најчешће обележавана разлога, и у овој групи испитаника најважнија, а у приближно једнаком проценту заступљена су у њиховим одговорима. Мигранти централне зоне у пољима веома и донекле важно највише су обележавали разлоге могућност осамостаљивања (52,8% испитаника ове групе обележило је овај разлог као веома важан, а 13,9% као донекле важан, укупно 66,7%), затим заснивање или проширивање породице (57,5% веома важно, 7,5% донекле важно, укупно 65,0%) и потребу за бољим условима живота, становања, рада (у 42,9% одговора веома важан, а у 23,8% донекле важан, укупно 66,7%).

Карактеристично је да је аутохтоно становништво централне зоне у 79,5% случајева могућност осамостаљивања (почетак студија, запослење и сл.) обележило као веома и донекле важан разлог за пресељавање. Група миграната спољашње зоне, иако најмлађа, у најмањем проценту међу издвојеним групама истиче важност могућности осамостаљивања, док у исто време разлог заснивања или проширивања породице истиче у чак 60,2% одговора као веома важан и у 15,3% одговора као донекле важан, представљајући тако групу која је традиционалном породичном животу најнаклоњенија (Тодорић & Раткај, 2013).

Међу осталим разлозима, које су испитаници сами наводили (тј. нису обухваћени анкетом), важнији су: изградња куће, осамостаљивање члана породице (детета), обезбеђивање деце (веома важно), одвајање од синовљеве породице и замена стана за два мања, подела стана са браћом, сестрама, сигуран посао (веома важно), обезбеђивање сопственог стана, куповина новог стана, приближавање центру града, смањивање времена које се потроши у превозу.

Жеља и одлука о пресељавању и разлози због којих би се становници преселили сублимирају социодемографске одлике (фаза у животном циклусу), економски статус (приходи) и аспирације становника према бољим условима становања и живота (преференције, животни стил, перцепција урбаног језгра и сл.).

Генералним сагледавањем резултата анкетног истраживања, може се закључити да у групи миграната централне зоне, коју посматрамо кроз призму носиоца процеса реурбанизације, нема склоности и мотива који су битно другачији у односу на мотиве и склоности осталих група. Одговори о жељи, плану и разлозима за пресељавање свих издвојених група, па и миграната централне зоне, недвосмислену указују на значај фактора промене фазе у животном циклусу (која је везана за старосну структуру испитаника), као и на потребу за бољим животним и стамбеним условима у новом стану. За мигранте централне зоне могућност осамостаљивања и заснивање или проширивање породице приближно су једнако важни разлози. Жељено или планирано заснивање или проширивање породице истиче се као значајнији разлог за мигранте спољашње зоне, а према томе мање важан за мигранте централне зоне, што је у складу с претпоставком о различитим вредностима, приоритетима и животном стилу ових група.

Питање „Који део града Београда бисте изабрали за будућу локацију Вашег становања, да немате никаква финансијска, материјална, породична и сл. ограничења (идеална локација)?” обезбедило је одговоре о атрактивности централне и спољашње зоне града, као и податке о најпожељнијим локацијама за становање (табела 30).

Табела 30. Идеална стамбена локација у Београду коју би испитаници изабрали (%)*

Групе испитаника	Централна зона (исти, свој крај за становнике централне зоне)	Спољашња зона (исти, свој крај за становнике спољашње зоне)
АС	35,7	11,4
МС	35,4	21,8
АЦ	55,2	14,9
МЦ	46,2	16,7

* У табели је, у пресеку редова аутохтоно становништво и мигранти централне зоне с колоном централна зона, приказан проценат у којем би ове групе поново изабрале исти, свој крај, као идеалан, док је принцип исти и када су у питању становници спољашње зоне града, односно колона спољашња зона.

Извор: Истраживање аутора, 2011.

Међу мигрантима централне зоне, локација на којој сада станују (њихов крај), и даље им је најпожељнија, изабрали би је и да поново без икаквих ограничења бирају место становања у 46,2% одговора. Идеалне локације, крајеви града, који су у њиховим одговорима најчешће навођени су: Врачар, Неимар, Дорћол, Професорска колонија, Црвени крст, Сењак, Дедиње, Дунавски кеј, Косанчићев венац, Нови Београд, Земун. У овој издвојеној групи свега 16,7% испитаника наводило је крајеве града који се налазе у спољашњој зони Београда: Браће Јерковић, Миријево, Церак-виногради, Лион, Звездара око Олимпа, али и локације описиване као

„шири центар – мирна улица”, „неко лепо село”, кућа на Звездари, село у околини Београда и сл.

Аутохтоно становништво централне зоне у 55,2% одговора изабрало би исту локацију на којој сада станује, а у 14,9% одговора идеална локација била би у спољашњој зони града. Ови подаци такође говоре о везаности и упућености аутохтоног становништва централне зоне на крај у којем станују дуже од 20 година или од рођења. Поред већ наведених атрактивних локација у централној зони, ова група испитаника истицала је и Кошутњак, Баново брдо, Рушањ, Миљаковац, околину Авале, Чукарицу, који се налазе у спољашњој зони Београда.

На питање о *разлозима из којих би испитаници изабрали крајеве (суседства) у централној зони града као идеалне – да немају никаква материјална, породична и сл. ограничења*, без обзира на зону и суседство становања, дали су одговоре: близина радног места, доступност културних, забавних садржаја у центру града, могућност пешачења и мањег коришћења градског превоза и аутомобила, друштвено окружење и култура становника, квалитет становања, естетске вредности, динамичност живота у центру, добар имиџ краја, „урбаност”.

Станарка (29) која од рођења станује на Вождовцу, објаснила је зашто би изабрала центар (Врачар): „У центру су концентрисани сви урбани садржаји, динамичан је, удобан за младе људе и одликује га урбани дух, центар је естетски леп и урбанистички срећен део града, а посао и друге активности мени су на пешачкој дистанци.”

Станарка (27) која од рођења станује на Савском венцу, истиче зашто би изабрала Стари град, Врачар, Дедиње или Сењак: „Луксуз и престиж поменутих локација, естетске вредности и очуваност амбијента.”

Двадесетосмогодишњи становник који четири године станује у Балканској улици, а у централној зони Београда од рођења дао је карактеристичан одговор: „Навика, жеља да се избегава градски и аутомобилски превоз у што већој мери, могућности избора које живот у центру пружа. Донекле и снобизам.”

Становник (23) горњег Дорћола, на којем станује две године истиче: „Присуство паркинга, доступност продавница и брзе хране који раде целу ноћ, места за излазак.”

Наведени искази о привлачним садржајима суседстава у централној градској зони упућују на посебан доживљај наведених суседстава и на њихову симболичку вредност. Становници који су крајеве у центру изабрали као идеалне истакли су могућности динамичног живљења у свакодневици испуњеној „урбаним садржајима”. Њихови искази

рефлектују тежњу за интензивним коришћењем културних, забавних, потрошашких ресурса, али и присуство урбаног духа у аутентичном амбијенту стамбеног простора централне зоне Београда (Тодорић, 2012).

Становници спољашње зоне у знатно мањем проценту би се определили за исти крај у којем већ станују: 21,8% становника досељеног у спољашњу зону би свој крај изабрало као идеалан, док је овај проценат у случају аутохтоног становништва знатно мањи: 11,4%. Локацију у оквиру централне зоне Београда (Врачар, Дорћол, центар) изабрало би 35,4% миграната спољашње зоне града, односно 35,7% аутохтоног становништва исте групе. Међу становницима спољашње зоне најпопуларнији крајеви изван централне зоне су: Звездара, Лион, Кошутњак, Дедиње, Сењак, Земун, Нови Београд, Баново брдо, Голф насеље итд (Тодорић & Раткај, 2011).



Слика 10. Становање у централној зони (Врачар) (Фото: У. Андрић)

На питање о *последњој, најнепожељнијој локацији на коју би се испитаници преселили*, одговори анкетираних лица углавном су се односили на периферна насеља Београда, без обзира на зону у којој станују и време досељавања. Најнепожељнији делови Београда су: *далека предграђа, периферија, приградска насеља*, као и конкретније: Борча, Овча,

Крњача, Калуђерица, Карабурма, Батајница, Ритопек, Рипањ, Сурчин, Сремчица, Пиносава, Котеж, Падинска скела, Браће Јерковић. Ове одговоре дало је 63,5% миграната централне зоне, 62,9% аутохтоног становништва исте зоне, 50,0% аутохтоног становништва спољашње зоне и 45,5% миграната спољашње зоне. Разлози које су испитаници наводили односили су се на неуређеност поменутих насеља, али и на њихову велику удаљеност од центра града. Локације које се односе на централну зону града навођене су знатно ређе и често непрецизно (нпр. Вождовац, Нови Београд, Земун, Палилула итд.). Као разлоге за избегавање центра града, испитаници су наводили загађеност ваздуха, буку, густу изграђеност, недостатак простора за паркирање, густ саобраћај и сл. (Тодорић, 2011).

На основу питања да обележе колико су за њих важни (веома важно, донекле важно, не тако важно и потпуно неважно) поједини елементи новог стана/куће и/или стамбеног окружења у које би се преселили, издвојене су следећи закључци.

Карактеристике стана (величина, број, распоред просторија и сл.) од најмањег су значаја за мигранте централне зоне у поређењу с осталим групама.

Опремљеност краја услужним делатностима (занатске, трговинске радње) најмање је важна мигрантима спољашње зоне.

Доступност паркинг простора најважнија је мигрантима спољашње зоне, који на посао иду пешице у свега 6,5% случајева, док је најмање важна мигрантима централне зоне, који до посла пешаче у чак 39,7% случајева.

Игралишта за децу, посматрано по групама, највише су важна мигрантима спољашње зоне (42,5% веома важно, 33,3% донекле важно), који следе традиционалне породичне вредности, а њихову најмању важност обележили су мигранти централне зоне (27,9% веома важно, 20,9% донекле важно), што је и очекивано с обзиром на поменути стил живота и знатно ређе планирање и остваривање родитељства и породице.

Близина простора за спорт и рекреацију такође је највише битна мигрантима спољашње зоне (39,5% веома важно; 34,5% донекле важно), док је мигрантима централне зоне најмање битна (11,6% веома важно; 55,8% донекле важно).

Присуство и број јавних зелених површина (паркови, игралишта, травњаци за псе и сл.), чистоћа улица, паркова, игралишта, као и ниво буке, међу издвојеним групама најмање су важни мигрантима централне зоне.

Друштвено окружење и међусуседски односи најбитнији су мигрантима централне зоне.

О *близини културних садржаја (позоришта, биоскопи, музеји и сл.)*, такође у складу са претпоставкама, мигранти спољашње зоне изразили су знатно мањи значај (22,7% веома важно, 40,3% донекле важно), у поређењу са мигрантима централне зоне којима је, овај елемент најзначајнији, међу издвојеним групама (25,6% веома важно, 53,5% донекле важно).

Близина забавних садржаја (кафићи, барови, клубови, ресторани), могућности ноћног живота такође су најважнији мигрантима централне зоне (20,9% веома важно, 30,2% донекле важно), док су мигрантима спољашње зоне мање важни (14,9% веома важно, 28,1% донекле важно).

ЗАКЉУЧАК

Трансформација социјално-резиденцијалног простора Београда одређена је бројним факторима током последњих 20-ак година. То су негативне тенденције у променама демографске и социјалне структуре (депопулација, старење становништва, емиграција, пад животног стандарда итд.), економски, политички, тржишни фактори, приватизација стамбеног фонда те интензивна стамбена изградња у урбаног и периурбаног зони. Ово истраживање фокусирано је на социо-економске, демографске и социо-психолошке детерминанте промена у урбаном језгру (централној зони) Београда. Услед досељавања становника у ову зону, процесом реурбанизације, долази до значајних, пре свега квалитативних промена у суседству. Процес реурбанизације у овом раду сагледан је из димензије стамбене мобилности појединаца и домаћинства, њиховог вредновања стамбеног простора, начина живота, одлучивања, ставова и стамбених преференција.

Анализа стамбене мобилности (пресељавања становништва) представља важну компоненту урбаних студија, откривајући основне одлике просторног функционисања града. Једна од основних претпоставки истраживања била је постојање миграционих токова становништва према централној зони (урбаном језгру) Београда. Присуство претпостављеног процеса реурбанизације потврђено је издвајањем групе испитаника *миграната централне зоне града*, који су на садашњу локацију становања, унутар централне области, досељени након 1991. године, а чији удео износи 20,3% укупног броја испитаника. Већина миграната централне зоне (57,3%) и пре селидбе су становали у неком делу (стамбеном насељу) ове зоне, док се мањи број испитаника на садашњу локацију у оквиру исте зоне доселио из спољашње зоне града, односно ширег окружења агломерације Београда (Србије или иностранства).

У складу са полазном хипотезом истраживање је потврдило да између миграната централне зоне (носилаца процеса реурбанизације) и осталих издвојених група постоје дистинкције у социјалним, економским карактеристикама, животном стилу и стамбеним преференцијама. Они се разликују од аутохтоних становника истог простора, с једне стране, док с друге стране, још упечатљивије разлике у вредностима показатеља постоје уколико се упореде са становницима спољашњег прстена града, без обзира на дужину становања.

Подаци о радном статусу указали су на специфичност миграната централне зоне града, који су у већем проценту, у односу на остале групе: запослени, самостално обављају делатност, послодавци и пензионери,

према томе, лица с најредовнијим и најсигурнијим приходима. Такође, они су и група с највишим просечним месечним приходима по члану домаћинства, што је важан материјални предуслов за реализацију намере о пресељавању и остваривање аспирација у погледу стамбеног аранжмана и животног стила. Поред тога, ову групу одликује и највећа заступљеност високообразованих лица међу издвојеним групама. Разлике у нивоу образовања, материјалној обезбеђености и ситуираности становника града узрок су различитих потрошачких навика, али и појаве потрошачког стила живота, својственог групи миграната централне зоне.

Анализа просечне величине и типова домаћинства показала је, у складу с претпостављеним, да су мала, нетрадиционална домаћинства, повезана с другом демографском транзицијом, потрошачким начином живота и већом индивидуалном животном оријентацијом, најзаступљенији типови међу мигрантима централне зоне, који у чак 52,2% случајева станују у неком од наведених облика стамбених односа.

Осим механичке компоненте кретања становништва према градском језгру, концепт реурбанизације разматран у овом раду укључује и квалитативну димензију ових миграција. Она се испољава кроз тежњу миграната централне зоне да живе урбаним стилем живота, конзумирају културне, забавне и друге садржаје које градска средина нуди. Један од задатака, према томе, био је и сагледавање квалитативног вредновања и перцепције стамбеног простора у којем ови „нови” урбани становници живе, као и њихових стамбених преференција. Ови фактори, иако нису често предмет географских истраживања, недвосмислено утичу на промене праваца и смерова миграција становништва.

Одговоре о мотивима испитаника за одређене типове животних и стамбених аранжмана пружила је анализа разлога за жељено и планирано пресељавање. Најважнији разлози у свим групама испитаника су могућност осамостаљивања, заснивање или проширивање породице и потреба за бољим условима живота и становања. У складу с претпоставком, показало се да су ови разлози на првом месту повезани са старосном структуром, доминантним типовима домаћинства и радним статусом испитаника. Жеља и одлука о пресељавању и мотиви не зависе директно од материјалног статуса (прихода), али зависе од промене фазе у животном циклусу и од жеље за побољшавањем услова живота у суседству.

Мигранти спољашње зоне, иако најмлађа група, најспремнији су за селидбу, мада у најмањем проценту међу издвојеним групама истичу важност могућности осамостаљивања. Они су пре свега вођени разлозима промене фазе у животном циклусу (заснивање, проширивање породице), представљајући тако групу која је традиционалном породичном животу

најнаклоњенија. Мигранти централне зоне у погледу разлога за пресељавање, немају склоности и мотиве који се битно разликују у односу на мотиве и аспирације осталих издвојених група. Они једноставно имају другачији систем евалуације простора, у којем бирају централну градску зону као атрактивну због могућности уживања у „урбаним” активностима, доступности забавних, културних и потрошачких садржаја.

За разлику од испитаника који станују у спољашњој зони Београда, мигранти централне зоне су генерално најзадовољнији својом стамбеном ситуацијом. Према наведеним разлозима досадашњег пресељавања, испитаници ове групе су, у највећем проценту (33%), били покренути потребом за побољшањем квалитета живота и становања, што их је усмерило ка централној зони, као најатрактивнијој.

Они су група задовољна доступношћу културних, забавних садржаја, и пешачком дистанцом до „свега важног”. Иако незадовољни стихијским развојем у централној зони (превише густа, често нелегална градња, саобраћајни проблеми, недостатак паркинг простора, загађен ваздух, нечистоћа, буке, естетска детериорација краја и сл.) њени становници у 44% одговора немају жељу ни намеру да се селе. Када би то радили, у великом проценту (36%), изабрали би поново, као идеалан за становање, крај у којем већ живе.

Док су мигранти централне зоне група најзадовољнија својом стамбеном ситуацијом, аутохтоно становништво централне зоне, показало се да је највише везано за крај у којем станује. У чак 55,2% одговора, они би, да немају никаква материјална, породична и слична ограничења, изабрали поново свој крај. За разлику од становника централне зоне, испитаници који станују у спољашњем прстену града, у целини гледано, радије би се преселили.

Анализа стамбеног задовољства показала је да су све издвојене групе веома задовољне саобраћајном повезаношћу свог краја с осталим деловима града. Становништво спољашње зоне у великом броју одговора задовољно је и присуством зелених површина и „мирним окружењем”, а у одговорима се често баве и квалитетом објеката у којима станују. Услед незадовољства инфраструктурном уређеношћу, ова група испитаника акценат ставља на инфраструктурно, пре свега комунално опремање краја, али и на увођење културних и забавних садржаја.

Становници спољашње зоне о друштвеном елементу свог суседства писали су користећи термине: „комшије”, „суседи”, „међусуседски или комшијски односи”, док становници централне зоне истичу „солидну друштвену структуру људи који живе у окружењу”, затим пишу о култури становника краја, или о субкултури краја, док им смета недостатак урбане

културе, као и некултурно понашање комшија, о којима пишу под знацима навода. Њихови ставови су оштри и агресивнији, мишљења прецизно дефинисана, предложене мере побољшавања услова су строге, с експлицитним упућивањем на надлежности комуналне полиције, општине, као и на примену закона. Њихови предлози у највећој мери указују на очување аутентичности и уникалности урбаног амбијента и културе становника.

Доживљај и вредновање стамбеног простора централне зоне представљају субјективне индикаторе процеса реурбанизације. Они су последица социјалне диференцијације, повезане с дивергенцијом животних стилова, вредности и аспирација. У избору стамбене локације, мигранти централне зоне мотивисани су и репутацијом престижних локација на које се досељавају. Они су посебна статусна група, док је становање на елитним локацијама схваћено као статусни симбол добростојећих становника. Аутохтоно становништво централне зоне, такође истиче имиџ суседства, симболичко и статусно значење живота у урбаном језгру. На тај начин, станари централне зоне указали су на присутност специфичног (локалног) идентитета суседства, којег су и сами део.

У целини, наведене промене у складу су са широм дефиницијом реурбанизације. Оне су повезане с напуштањем традиционалних образаца породичног животног стила, док се у централну зону (урбано језгро) досељавају домаћинства повезана с другом демографском транзицијом. Може се констатовати да је градски начин размишљања важна детерминанта стамбеног избора и стамбених преференција, како код миграната, тако и код аутохтоног становништва централне градске зоне. Домаћинства у различитим зонама различитог су социјалног статуса, као што је и простор који насељавају различит, а из тих различитости проистичу и различите потребе, стамбена задовољства, незадовољства, као и преференције. Исказ двадесетосмогодишњег становника „центра”, који не зна да ли би пријатељу препоручио свој крај, илустративно образлаже: „Породицама не бих препоручио, самцима бих. Место има јако много предности и јако много мана...”.

Растућа стамбена атрактивност централне зоне, према томе, објашњава се у контексту њених становника, пре него преференција осталих Београђана који би се ту евентуално преселили. Аутохтоно становништво даје базични социо-културни идентитет историјском центру града, а новијим процесима имиграције, односно реурбанизације, савремени демографски, социјални и економски (транзициони) трендови бивају накалемљени уносећи нов културни и урбанистички квалитет старом традиционалном центру града.

Истраживање потврђује улазак Београда у иницијалну фазу реурбанизације, чији су носиоци управо групе „нових” урбаних становника. Какав ће даљи развој ових суседстава и њихових становника бити одредиће шира социо-економска ситуација, планерско-политичке стратегије, као и локалне специфичности културе становања и стамбених преференција.

ПРИЛОГ**Анкетни упитник***1. Социодемографски подаци*

1. Пол: М Ж

2. Године: _____

3. Највиша завршена школа (стручна спрема):

- а) I основна школа - НКВ (неквалификовани радник)
- б) II основна школа и стручна оспособљеност – ПКВ (полуквалификовани радник)
- в) III трогодишња средња школа -КВ (квалификовани радник) –ССС/III (средња стручна спрема/III)
- г) IV четворогодишња средња школа - СССР/IV (средња стручна спрема/IV степен)
- д) V специјализација на основу стручности - ВКВ (висококвалификовани радник)
- е) VI виша школа - ВШ тј. ВШС (виша школа тј. виша школска спрема)
- ж) VII/1 факултет – основне студије ВСС (висока стручна спрема)
- з) VII/2 магистратура - МР (магистар)
- и) VIII докторат - ДР (доктор наука)

4. Занимање (звање): _____

5. Брачно стање:

- а) Неожењен / неудата
- б) Ожењен / удата
- в) Разведен / разведена
- г) Удовац / удовица

6. Адреса становања (улица и број): _____

7. Општина становања: _____

8. Радни статус:

- а) Запослен (у радном односу)
- б) Ради ван радног односа (непријављен)
- в) Послодавац (оснивач-суоснивач предузећа или радње)
- г) Индивидуални пољопривредник
- д) Самостално обавља делатност
- е) Незапослен - тражи посао
- ж) Пензионер
- з) Има приходе од имовине (закупнина, дивиденда, рента и сл.)
- и) Има друге личне приходе (социјална помоћ, алиментација и сл.)
- к) Домаћица
- л) Дете, ученик или студент
- м) Неспособан за рад
- н) Остало:

9. Уколико обављате занимање, наведите адресу Вашег радног места (улицу и број): _____

10. Општина радног места: _____

11. Колико времена Вам је потребно да стигнете на посао? _____

12. Којим превозним средством путујете на посао? _____

2. Подаци о домаћинству

1. Број чланова домаћинства: _____

2. Са ким станујете у домаћинству? Наведите сродство и друге облике односа са осталим члановима домаћинства, као и њихов узраст? Нпр., са женом (45 год.), са оцем (60 год.), са бабом (76 год.), са цимером (26 год.) и сл.

3. Број аутомобила који припадају вашем домаћинству: _____

4. Колико просечно износе месечни приходи Вашег домаћинства?

- а) < 25.000 дин
- б) 25.000-49.999
- в) 50.000-74.999
- г) 75.000-99.999
- д) 100.000-149.999
- е) 150.000-199.999
- ж) 200.000-249.999
- з) 250.000-299.999
- и) 300.000 дин
- к) Одбијам да дам податак

3. Подаци о становању

1. Објекат у којем станујете:

- а) Стамбена зграда
- б) Стамбено-пословна зграда
- в) Индивидуална кућа
- г) Део куће
- д) Дворишни стамбени објекат (више индивидуалних кућа у заједничком дворишту)
- е) Кућа у низу

2. Од које године станујете у садашњем стану/кући? Нпр. 1988, 2003. и сл.
Уколико је Ваш одговор „од рођења” тако наведите. _____

3. По ком основу станујете у стану/кући?

- а) Ја сам власник
- б) Ја сам подстанар / закупац
- в) У сродству сам (браку / породичној – родбинској вези) са власником / закупцем стана;
- г) Остало:

4. Величина стана/куће (m²): _____

5. Структура стана/куће (број соба): _____

6. Колики део месечних прихода Вашег домаћинства је намењен плаћању трошкова становања (рента + рачуни)?

- а) мање од 10 %
- б) 10 - 19 %
- в) 20 - 29 %
- г) 30 - 39 %
- д) 40 - 49 %
- е) 50 % и више

7. Година или приближан период изградње зграде / куће у којој станујете (нпр. 1991., 2004., 1960-те, 1970-те): _____

8. Да ли је од Вашег усељења, у стамбеном објекту било грађевинских радова, који су значајно подигли вредност Вашег стана? Нпр. поправка крова, фасаде, замена водоводних и канализационих инсталација у стану и сл.

- а) Да
- б) Не
- в) Не знам

Уколико јесте, наведите годину или приближан период радова (нпр. 2006, 1990-те): _____

9. Да ли мислите да су поправке / реновирања зграде или стана у којем станујете неопходне?

- а) Да, зграде
- б) Да, стана/куће
- в) Не
- г) Не знам

4. Перцепција краја и суседства

1. Како називате део града (стамбено насеље, крај) у којем станујете, а који доживљавате као Ваш крај (нпр. Дорћол, Нови Београд, блокови, центар, Булевар, Врачар, Чубура, Баново брдо и сл.)? _____

2. Од које године станујете у Вашем крају - стамбеном насељу / делу града (нпр. 1994, 2005. и сл.)? Уколико је Ваш одговор „од рођења”, тако наведите. _____

3. Где сте становали пре тога? Наведите адресу (улицу и број) и општину, односно град и страну државу. _____

4. Разлог пресељавања: _____

5. Да ли су се свеукупни услови живота у Вашем крају (стамбеном насељу, делу града) побољшали, погоршали или остали непромењени у последњих 5 – 10 година?

- а) Побољшали су се;
- б) Остали су непромењени;
- в) Погоршали су се;
- г) Не знам.

6. Наведите елементе Вашег стамбеног окружења којима сте задовољни (нпр. доступност паркинг простора, добра саобраћајна повезаност са другим деловима града, присуство зелених површина, близина културних, забавних садржаја и сл.):

7. Наведите елементе Вашег стамбеног окружења којима нисте задовољни (нпр. естетске вредности краја, квалитет ваздуха, ниво буке, чистоћа улице, друштвено окружење и сл.): _____

8. У табели која следи обележите колико Вас узнемиравају наведени елементи стамбеног окружења:

Елементи	Константно	Често	Понекад	Никад
Прљавштина на улицама				
Присуство паса луталица				
Псећи измет на улицама, пешачким стазама и игралиштима				
Непријатни мириси (контејнери, септичке јаме), емисије издувних гасова				
Бука суседа				
Бука пролазника				
Бука коју производи саобраћај				
Бука кафића, ресторана, клубова				
Понашање суседа				
Вандализам				
Графити на зидовима				
(Покушаји) провала / крађе				
Лош имиџ краја (станбеног насеља)				

9. Шта сматрате да би поправило свеукупне услове становања и живљења у Вашем крају? _____

10. Да ли бисте пријатељу препоручили да се пресели у Ваш крај (стамбено насеље, део града)?

- а) Да
- б) Не
- в) Не знам

11. Који су разлози за то? _____

12. Да ли сте генерално задовољни Вашом стамбеном ситуацијом?

- а) Веома сам задовољан;
- б) Задовољан сам;
- в) Незадовољан сам;
- г) Веома сам незадовољан;
- д) Не знам.

5. Пресељавање

1. Да ли имате жељу / план да се преселите у други стан?

- а) Да, желео бих да се преселим у други стан, али бих остао у истом крају;
- б) Да, желео бих да се преселим у други крај;
- в) Да, желео бих да се преселим у други град;
- г) Одлучио сам да се преселим и имам конкретан план за пресељење,
- д) који ће се реализовати _____ године);
- е) Немам жељу / намеру да се селим.
- ж) Остало:

2. Уколико имате жељу / план да се преселите, који су Ваши разлози за то и колико су важни? Обележите у наредној табели знаком X да ли је наведени разлог селидбе за Вас : веома важан, донекле важан, не тако важан или потпуно неважан.

Разлог	Веома важно	Донекле важно	Не тако важно	Потпуно неважно
Погоршавање материјалне ситуације (високи трошкови становања - цена ренте, рачуна и др.)				
Могућност осамостаљивања (почетак студија, запослење и сл.)				
Заснивање или проширивање породице				
Промена радног места				
Одлазак у пензију				
Потреба за бољим условима живота, становања, рада (запуштеност старе зграде; лоша комунална опремљеност; незадовољство природним, друштвеним окружењем и сл.)				
Остало (наведите шта):				

3. Који део града Београда бисте изабрали за будућу локацију Вашег становања, да немате никаква финансијска, материјална, породична и сл. ограничења (идеална локација)? _____

Разлози за такав избор су: _____

4. Када бисте, у складу са Вашим материјалним могућностима, бирали будућу локацију Вашег становања, где бисте се преселили? Наведите државу, град и стамбено насеље (крај, део града): _____

Разлози за такав избор су: _____

5. Који део града Београда бисте последњи изабрали за будућу локацију Вашег становања? _____

Разлози за то су: _____

6. У наредној табели знаком X обележите колико би за Вас били важни наведени елементи новог стана / куће, односно стамбеног окружења у које бисте се преселили:

Елемент	Веома важно	Донекле важно	Не тако важно	Потпуно неважно
Цена стана / куће				
Карактеристике стана (величина, број и распоред просторија и сл.)				
Квалитет градње, очуваност и старост објекта				
Изглед куће/зграде, архитектонски стил				
Стање путева и пешачких стаза				
Саобраћајна повезаност са другим деловима града				
Близина места рада / школе / факултета				
Опремљеност краја услужним делатностима (занатске, трговинске радње)				
Доступност паркинг простора				
Близина амбуланте (дома здравља)				
Близина верског објекта (цркве, цамије, синагоге)				
Игралиште за децу				
Близина објеката/простора за спорт и рекреацију;				
Присуство и број јавних зелених површина (паркови, игралишта, травњаци за псе и сл.)				
Квалитет ваздуха				
Чистоћа улица, паркова, игралишта				
Ниво буке				
Пространост (отвореност простора)				
Друштвено окружење, међусуседски односи				
Близина породице и пријатеља				
Безбедност у крају				
Близина културних садржаја (позоришта, биоскопи, музеји...)				
Близина забавних садржаја (кафићи, барови, клубови, ресторани), могућности ноћног живота				
Културно-историјски значај				
Естетска вредност краја				
Репутација краја града				

Хвала Вам што сте учествовали у истраживању!

SUMMARY

Over the past twenty-odd years, the transformation of Belgrade's social and residential space has been determined by numerous factors. These include negative trends of change in the demographic and social structure (depopulation, population aging, emigration, decline in living standards, etc.), economic, political and market factors, the privatization of the housing stock, as well as the intensive residential development in the urban and peri-urban zones. This study is focused on socio-economic, demographic and socio-psychological determinants of change in Belgrade's city core (central zone). Due to in-migration into this zone, through the process of reurbanization, significant, mostly qualitative changes occur within the neighbourhood. In this study, the reurbanization process is observed from the perspective of the residential mobility of an individual or a household, their assessment of a residential space, way of life, decision making, personal attitudes and residential preferences.

The analysis of residential mobility (moving, changing place of living) is an important segment of urban studies because it reveals the basic characteristics of the spatial functioning of the city. One of the key hypotheses in this study is the existence of migration currents towards Belgrade's central zone (urban core). The presence of the assumed reurbanization process is confirmed by the fact that it is possible to identify among survey participants a group of *newcomers in the central zone*, who settled in their present place of residence after 1991; their share among the total survey participants is 20.3%. The majority of migrants from the central urban zone (57.3%) used to live in an area (a neighbourhood) within the same zone, before they moved. Those survey participants who moved to their current place of residence in the central zone from an outer urban zone, i.e. from broader surroundings of the Belgrade agglomeration (from Serbia or from abroad) were lesser in number.

In compliance with the initial hypothesis, the research confirms that among the newcomers into the central zone (as the bearers of reurbanization) and other distinct groups there are numerous differences in terms of their social and economic characteristics, their lifestyle and their residential preferences. On the one hand, they are different from long-term residents in the same area, whereas on the other, even more pronounced differences in the assumed values are observed when they are compared to the inhabitants of the city's outer belt, regardless of the length of their living there.

Data regarding employment status reveal a specific character of newcomers into the central city zone: compared to other groups, a greater share of them are either employed, or self-employed, or they run their own business and are employers to other people, or they are pensioners – i.e. they have the

most regular and secure earnings. Furthermore, they are also a group with the highest average monthly earnings per household member, which is an important economic precondition in accomplishing the intention to move and aspirations regarding the residential scheme and lifestyle. What is also typical of this group is the highest share of university-educated individuals, compared to other groups. The differences in education, economic security and prosperity have given rise to various consumption habits, but also to a consumerist way of life, typical of newcomers into the central zone.

As hypothesized, the analysis of the average size and type of households has shown that small, non-traditional households – the emergence of which is related to the second demographic transition, a consumerist way of life and a more individual lifestyle – make the most common family type among the newcomers into the central zone; 52.2 % of them live in some of the mentioned household types.

Apart from the mechanical component of population movement towards the city core, the concept of reurbanization, as discussed in this study, also implies the qualitative dimension of these migrations. It is embodied in the desire on the part of newcomers in the central zone to live an urban lifestyle, consume cultural, entertainment and other programmes normally offered by an urban environment. Accordingly, one of the tasks posed by this study has been to scrutinize the quality assessment and perception of the residential space in which these "new" urban inhabitants live, as well as to examine their residential preferences. Although these factors are not frequently subject to geographic research, they obviously have an impact on the changes in the lines and directions of human migrations.

The analysis of the reasons underlying desired and planned change of living place offers explanations of participants' motives to choose particular living and residential schemes. In all groups of survey participants, the most important reasons include the opportunity to gain independence, to start up or extend a family, and the need for better living and housing conditions. As expected, the study confirms that these reasons are primarily correlated to age structure, predominant household types and the employment status of survey participants. The desire and decision to move and the motive to do this are not directly correlated to the financial status (income) but do depend on changing phases in the lifecycle and the desire to improve living conditions in a neighbourhood.

Although they are the youngest among participant groups, newcomers in the outer zone show the greatest readiness to move. However, the smallest share of them, as compared to other groups, highlight the importance of gaining independence. They are predominantly guided by the occurrence of a new phase

in the life cycle (starting up or extending a family), and among the identified groups, they show the greatest affinity for traditional family life. As for the reasons to move, the affinities and motives of newcomers in the central city zone are not significantly different from the motives and aspirations of the other identified groups. It is only that their space evaluation system is different and they find the central urban zone attractive because it offers them opportunities to enjoy typically "urban" activities, as well as an instant availability to entertainment, cultural and consumer facilities.

As opposed to those survey participants who live in Belgrade's outer zone, the newcomers in the central zone are generally the most satisfied with their current housing status. Judging by the reasons to move mentioned in the survey, the greatest part (33 %) of the participants from this group are guided by the need to improve the quality of life and residence, and this desire has pushed them towards the central zone, as the most attractive.

They constitute a group satisfied with the availability of cultural and entertainment programmes and the fact that they are at a pedestrian distance from "everything that is important". Although they are dissatisfied with the unplanned development in the central zone (too densely arranged buildings, frequently illegally built, traffic problems, lack of parking space, air pollution, dirty streets, noise, aesthetic deterioration of the neighbourhood, etc.), 44% of them show neither desire nor intention to move. If they moved, a great part of them (36%) would again choose the neighbourhood where they already live.

While newcomers in the central zone are the most satisfied with their residential status, the long-terms residents of the same zone show the strongest affiliation to their neighbourhood. Those who would choose the same neighbourhood if they had no financial, family or other limitations account for 55.2 % of responses. As opposed to the inhabitants of the central zone, survey participants from the city's outer belt would generally prefer if they could move.

The analysis of the residential satisfaction shows that all of the identified groups are very satisfied with the traffic connections between their neighbourhood and other parts of the city. The inhabitants of the outer zone largely express their satisfaction with the presence of green spaces and a "peaceful surroundings", while their responses often address the quality of buildings in which they live. Due to their dissatisfaction with the poor state of the infrastructure, this group of survey participants lays stress on infrastructure – primarily communal facilities but also cultural and entertainment facilities.

When referring to the social element of their neighbourhood, the inhabitants of the outer zone use terms such as "neighbours", "neighbourhood relations or relationships between neighbours", while the inhabitants of the central zone highlight the "solid social structure of the people living in the

neighbourhood" and the culture of the inhabitants of the neighbourhood or the neighbourhood's subculture. What bothers them is a lack of an urban culture, as well as the uncultured behaviour on the part of their neighbours; in this context, they put the word neighbours under quotation marks. Their attitudes are sharp and resolute, opinions precisely defined, the measures they propose for improving living conditions are strict, and they explicitly refer to the responsibilities of the communal police and municipal authorities, as well as the enactment of legal provisions. Their suggestions are principally aimed at preserving the authenticity and uniqueness of the urban environment and the culture of residents.

The experience and assessment of the residential space in the central zone are subjective indicators of reurbanization. They result from social differentiation and are related to the divergence of lifestyles, values and aspirations. When selecting the location of residence, newcomers in the central zone are also motivated by the reputation of prestigious locations they move into. They are a distinct status group, while living at elite residential locations is understood as a status symbol of wealthy inhabitants. Long-term residents of the central zone also stress the image of the neighbourhood, the symbolic and status meaning of the life in the city core. Accordingly, the responses of central-zone inhabitants suggest the existence of a specific (local) neighbourhood identity, whose part they make.

Generally speaking, the mentioned changes fit into the broad definition of reurbanization. They are related to the abandonment of traditional patterns of a family lifestyle. The households who move into the central zone (city core) are related to the second demographic transition. It may be concluded that an urban way of thinking is an important determinant of the residential choice and preferences both among newcomers and the long-term residents in the central urban zone. Households in various urban zones differ in their social status, just like the spaces they inhabit are different. These differences gave rise to different needs, levels of residential satisfaction or dissatisfaction, and residential preferences. A 28-year-old participant from Belgrade's central zone, who does not know whether he would recommend his neighbourhood to a friend, explains his attitude in an illustrative manner: "I would not recommend it to families, but I would to people who are single. This place has so many advantages but also many disadvantages".

Therefore, the rising residential attractiveness of the central zone is explained in the context of its inhabitants' attitudes rather than in terms of preferences of other inhabitants of Belgrade who would like to move there. Long-term residents still determine the basic socio-cultural identity of the city's historical core, while new demographic, social and economic (transition) trends

are implanted in it through immigration, i.e. reurbanization, giving a new urbanistic quality to the old, traditional city core.

This study confirms that Belgrade is entering the initial stage of reurbanization, whose bearers are groups of "new" urban dwellers. Further development of these neighbourhoods and their inhabitants will be determined by the overall socio-economic situation, planning policies and strategies, as well as the local characteristics of the residential culture and preferences.

ЛИТЕРАТУРА

- Војковић, Г. (2007). Становништво као елемент регионализације Србије, Српско географско друштво, Београд.
- Војковић, Г., Милетић, Р. & Миљановић, Д. (2010). Савремени демографско-економски процеси у простору београдске агломерације. Гласник Српског географског друштва, 90(1), 215-235.
- Вреск, М. (1990). Град у регионалном и урбаном планирању, Загреб.
- Вујовић, С. (2003). Ми и други, слободно вријеме и градови у транзицији. Социолошка луча, 20(1), 171-196.
- Генерални план Београда 2021. (2003). Генерални план Београда 2021. Службени гласник, 23, 1-263.
- Грчић, М. & Слука, Н. (2006). Глобални градови. Географски факултет Универзитета у Београду и Географски факултет МГУ „М. В. Ломоносов“, Београд.
- Живановић, З. (2008). Значај Београда у регионалном развоју Србије, Географски факултет, Универзитет у Београду, Београд.
- Костадиновић, Г. А. (2009). Општа социологија. Плави круг, Београд.
- Николић, С., Радовановић, М. (1962). Становништво Београда и околине, Зборник радова Географског института, свеска 9, ПМФ, Универзитет у Београду.
- Петовар, К. (2003). Социјални развој и регионалне границе на примеру региона Београд. У Б.Стојков (Ур.), Београд и његов регион (стр. 2002- 209). Београд: Географски факултет.
- Радовановић, В. (1960). Географски положај и територијални развитак Београда. Зборник радова Географског института, свеска 7, Природно-математички факултет, Универзитет у Београду.
- Раткај, И. (2008). Дефинисање центара рада у урбаном простору - пример Београда. Зборник радова ПМФ - Географски институт, Београд, 56, 117-130.
- Раткај, И. (2009). Просторно–функционална организација Београда, Географски факултет, Београд.
- Раткај, И. (2012а). Просторна диференцијација Београда према степену урбаности (Spatial differentiation of Belgrade according to the degree of urbanity). Зборник радова – Географски факултет Универзитета у Београду, 60, 103-130.
- Раткај, И. (2012б). Просторно-социјална диференцијација и миграционе одлике запосленог становништва Београда (Spatial-social differentiation and migration characteristics of the employed population in Belgrade). Гласник Српског географског друштва, 92(2), 61-90.

- Републички завод за статистику (2001-2012). Општине у Србији. Београд: Републички завод за статистику.
- Републички завод за статистику (2004). Попис становништва, домаћинства и станова у 2002. Становништво, књига 8: Миграциона обележја - подаци по насељима, Београд: Републички завод за статистику.
- Републички завод за статистику (2004). Попис становништва, домаћинства и станова у 2002. Становништво, књига 9: Упоредни преглед броја становника 1948, 1953, 1961, 1971, 1981, 1991. и 2002. – подаци по насељима. Београд: РЗС.
- Републички завод за статистику (2005). Попис становништва, домаћинства и станова у 2002. Становништво, књига 20: Мигранти. Београд: Републички завод за статистику.
- Републички завод за статистику (2013). Попис становништва, домаћинства и станова у 2011. Становништво, књига 2, Старост и пол – подаци по насељима, Београд: Републички завод за статистику.
- Републички завод за статистику (2013). Попис становништва, домаћинства и станова у 2011. Становништво, књига 9, Миграције – подаци по општинама и насељима, Београд: Републички завод за статистику.
- Смиљанић, З. (2003). Промене у територијалном размештају становништва Београдског подручја, Б. Стојков (Ур.), Зборник радова Београд и његов регион, Географски факултет, Београд.
- Стаменковић, С., Гатарих, Д. (2009). Београд – унутарградска дневна кретања радне снаге, ученика и студената, Гласник Српског географског друштва, свеска LXXXIX – број 2, Српско географско друштво, Београд.
- Становништво, Попис становништва, домаћинства и станова у 2002., књига 2. Пол и старост. Подаци по насељима, стр. 96. и 97. Републички завод за статистику Србије, Београд.
- Стојадиновић, С. (2011). Градови Србије: социо-економска анализа, Министарство финансија, Београд.
- Стојков, Б., Тошић, Б. (2003). Београд и његов регион – могућност нове територијалне организације, Б. Стојков (Ур.), Зборник радова Београд и његов регион, Географски факултет, Београд.
- Тодорић, Ј. (2010). Правци развоја социјалне географије Минхенске школе (Developmental directions of Munich social geography school), Глобус, 35, 21-30, Српско географско друштво, Београд.
- Тодорић, Ј. & Раткај, И. (2011). Перцепција суседства као показатељ центрификације у централној зони Београда, Зборник радова Географског института „Јован Цвијић”, САНУ, 61(3); Neighborhood perception as an indicator of gentrification in central zone of Belgrade, Journal of the Geographical Institute „Jovan Cvijić”, SASA, 61(3), 63-79.

- Тодорић, Ј. (2011). Квалитативно вредновање стамбеног простора као фактор реурбанизације Београда, Зборник радова – Географски факултет Универзитета у Београду, 59, 25-38; Qualitative evaluation of housing space as a factor of reurbanisation in Belgrade, Collection of the Papers - Faculty of Geography, 59, 39-50. Београд.
- Тодорић, Ј. (2012). Специфичности центрификованог суседства у централној зони Београда (Specificities of gentrified neighborhood in the central zone of Belgrade), Зборник радова са скупа: Проблеми и изазови савремене географске науке и наставе, Универзитет у Београду, Географски факултет, 411-419.
- Тодорић, Ј. & Ивковић, М. (2013). Ревитализација урбаног језгра Београда: Пример општине Стари град (Revitalization of Belgrade's urban core: Example of Stari grad municipality), Зборник обиљежавања 20. годишњице Географског друштва Републике Српске 1993–2013, 365-373. Географско друштво Републике Српске, Бања Лука.
- Тошић, Д. (2000). Градски центри – фактори регионалне интеграције Србије. Гласник географског друштва Републике Српске, свеска 5, Бања Лука.
- Тошић, Б., Матијевић, Д., Лукић, В. (2004): Дунавско–моравски коридор – насеља, Географски институт „Јован Цвијић”, Београд.
- Тошић, Д. (1999). Град у регији. Гласник географског друштва Републике Српске, свеска 4, Бања Лука.
- Тошић, Д., Крунић, Н., & Невенић, М. (2008). Истраживања просторне структуре одрживог града - quo vadis?, Гласник Српског географског друштва, 88(2), 36-44.
- Adler, A. (1984). Individualna psihologija, teorija i praksa, Matica srpska*Prosveta, Beograd.
- Ainsaar, M. (2004). Reasons for move: A study on trends and reasons of internal migration. With particular interest in Estonia 1989-2000. – Dissertation, Department of Social Policy, University of Turku.
- Alexandrova, A., Hamilton, E., & Kuznetsova, P. (2004). Housing and public services in medium-sized Russian city: Case study of Tomsk. Eurasian Geography and Economics, 45(2), 114-133.
- Allen, J. C., Vogty, R. J., Ko, S (2001). Relationships between Community Attributes and Residential Preference in Nonmetropolitan Nebraska, Great Plains Research: A Journal of Natural and Social Sciences, 11(2), 327-46.
- Alonso, W. (1964). Location and Land-Use: toward a general theory of land rent, Massachusetts: Harvard University Press.
- Baset, K., Short, J. (1980). Housing and residential structure. Alternative approaches. London: Routledge & Kegan Paul.

- Bašić, K. (2005): Apsolutna decentralizacija u populacijskom razvoju Zagrebačke aglomeracije, *Hrvatski geografski glasnik* 67(1), Geografski odsjek, Prirodoslovno - matematičkog fakulteta, Zagreb.
- Berényi, E., Szabó, B. (2009). Housing preferences and the image of inner city neighbourhoods in Budapest. *Hungarian Geographical Bulletin*, 58(3), 201–214.
- Berg, L. van den, Drewett, R., Klaassen, L. H., Rossi, A. and Vijverberg, C. H. T. (1982). *Urban Europe (vol.1): A Study of Growth and Decline*. Pergamon, Oxford.
- Berg, L. van den & Klaassen, L. H. (1987). 'The contagiousness of urban decline', in L. van den Berg, L. S. Burns and L. H. Klaassen (Eds.). *Spatial Cycles* (pp. 84-99), Vermont: Gower.
- Berry, B.J.L. & Rees, P.H. (1969). The factorial ecology of Calcutta. *American Journal of Sociology* 74, 445-491.
- Berry, B.J.L. (1976). The counterurbanization process: urban America since 1970. – In: Berry, B.J.L. (ed.) *Urbanization and counterurbanization – Urban Affairs Annual Reviews* 11, pp. 17-30. Berry, B.J.L. & Kasarda, J. D. (1977). *Contemporary urban ecology*. New York: Macmillan Publishing Co.
- Berry B. J. L. (1980). *Urbanization and Counterurbanization in the United States*. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 451, pp. 13-20. Sage Publications, Inc. in association with the American Academy of Political and SocialScienceStable.
- Bornat, J., B. Dimmock, et al. (1999). Stepfamilies and older people: evaluating the implications of family change for an ageing population, *Ageing and Society* 19, 239-261.
- Bondi, L. (1991). Gender divisions and gentrification: a critique, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 190–198.
- Bondi, L. (1999). Gender, Class, and Gentrification: Enriching the Debate, *Environment and Planning D: Society and Space*, 17, 261–82.
- Bourdieu, P. (1986). The forms of capital, in: J.G. Richardson (Ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, (pp. 241–258). New York: Greenwood.
- Bourdieu, P. (1987). *Distinctions: A social critique of the judgments of taste*. Cambridge: Harvard University Press.
- Bourne, L. S. (1976). Urban structure and land use decisions. *Annals of the Association of American geographers*, 66(4), 531-547.
- Bourne, L. S. (1996). Reurbanization, uneven urban development, and the debate on new urban forms. *Urban geographu*, 17(8), 690-713.
- Bridge, G. (2001). Bourdieu, Rational Action and the Time Space Strategy of Gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 26, 205–21.

- Bromley, R. D. F., Tallon, A. R., and Thomas, C. J., (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability. *Urban Studies*, 42, 2407–2429.
- Brown, A. L. & Moore, G. E. (1970). The Intra-Urban Migration Process: A Perspective Human Geography, *Geografiska Annaler, Series B*, 52(1), 1-13.
- Bruhn, J. G. (2005). *The Sociology of Community Connections*. Springer Science+Business Media, New York.
- Burgess, E. W. (1964). Natural area, in J. Gould and W. L. Kolb (eds), *A Dictionary of the Social Sciences*, New York.
- Burnley, I. H. – Murphy, P.A. (2002). Change, country or cycles: The population turnaround in New South Wales. *Journal of Population Research* 19(2), 137-154.
- Burton, E., (2000). The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. *Urban Studies*, 37, 1969–2001.
- Burton, E. (2003). Housing for an urban renaissance: Implications for social equity. *Housing Studies*, 18, 537–562.
- Butler, T. (1997). *Gentrification and the Middle Classes*. Ashford: Ashgate.
- Butler, T. & Hamnett, C. (1994). Gentrification, class and gender, *Environment and Planning D*, 12, 477–493.
- Butler, T. & Robson, G. (2001). Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods, *Urban Studies*, 38(12), 2145–2162.
- Buzar, S., Hall, R., Ogden, P., Haase, A., Kabisch, S., Steinführer, A., & Fritzsche, A. (2003). *Re Urban Mobil – Mobilising Reurbanisation on Condition of Demographic Change: Workpackage 3, Final report, Part A: Demography*. London: Department of Geography, Queen Mary, University of London; Leipzig–Halle: Centre for Environmental Research (UFZ) Leipzig-Halle.
- Buzar, S. & M. Grabkowska. (2006). The Social Reproduction of Flexibility in the Housing Environment: Stories from Inner-city Gdańsk. In *Current Issues of Sustainable Development: Priorities and Trends*, edited by Joost Platje, Janusz Słodczyk, and Walter Leal Filho, pp. 157–175. Opole: Opole University.
- Buzar, S., Ogden, P. E., Hall, R., Haase, A., Kabisch, S. and Steinführer, A. (2007). Splintering urban populations: Emergent landscapes of reurbanization in four European cities, *Urban Studies*, 44(4), 651–677.
- Bouzarovski, S., Haase, A., Hall, R., Steinführer, A., Kabisch, A. and Ogden, E. P. (2010). Household structure, migration trends and residential preferences in inner-city León, Spain: Unpacking the demographies of reurbanization, *Urban Geography*, 31(2), 211–235.

- Caulfield, J. (1994) *City form and everyday life: Toronto's gentrification and critical social practice*. Toronto: University of Toronto Press.
- Champion, A. (1989a). The momentous revival of London's population. *Town and Country Planning*, 56, 80-92.
- Champion, A.G. (Ed.) (1989b). *Counterurbanization: The Changing Pace and Nature of Population Deconcentration*. London: Edward Arnold.
- Champion, T.; Monnesland, J.; Vandermotten, C. (1996). *The New Regional Map of Europe; Progress in Planning*, Vol. 46.
- Champion, T. (1997). The facts about the urban exodus; *Town & Country Planning*, March, pp. 77-79
- Cheshire, P. (1995): A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s; *Urban Studies*, 32(7), 1045-1063.
- Cheshire, P. (2006) Resurgent cities, urban myths and policy hubris: What we need to know, *Urban Studies*, 43(8), 1231–1246.
- Clark, E. (1988). 'The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860–1985', *Geografiska Annaler* 70B, 241–54.
- Clark, W. A. V. and Cadwallader, M. (1982). Residential preferences: An alternative view of intraurban space. In L. Bourne, editor, *Internal Structure of the City—Readings on Urban Form, Growth and Policy*. New York, NY, and Oxford, UK: Oxford University Press, 222–231.
- Clark, W. A. V. and Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing. Choice and outcomes in the housing market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
- Cooley, C. H. (1909). *Social Organization: a Study of the Larger Mind*. New York: Charles Scribner's Sons.
- Coss, P. (2003). *The Origins of the English Gentry*. Cambridge, Cambridge University Press.
- Dahms, F.A. – McComb, J. (1999). 'Counterurbanization', in-teraction and functional change in a rural amenity area – a Canadian example. *Journal of Rural Studies* 15(2), 129-146.
- Damjanović, D. & Ž. Gligorijević (Ur.) (2010). *Socijalno stanovanje: Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*. Beograd: PALGO centar.
- Dangschat, J. & Blasius, J. (1990). Title: *Gentrification: Die Aufwertung Innenstadtnaher Wohnviertel*, Köln: Campus.
- Duncan, S. S. (1976). Research directions in social geography: housing opportunities and constraints, *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 1(1), 10-19.

- Duncan G.J. & S. J. Newman (1976). Expected and Actual Residential Mobility. *Journal of the American Institute of Planners*, 42, 174-186.
- Dura-Guimera, A. (2003). Population deconcentration and social restructuring in Barcelona, a European Mediterranean city. *Cities*, 20, 381–385.
- Durkheim, E. (1960 [1893]). *The Division of Labor in Society*. Translated by George Simpson. New York: The Free Press.
- Enyedi, Gy. (1988). A városnövekedés szakaszai. -Akadémia Kiadó, Budapest, p. 115.
- Enyedi, Gy. (1989). Van-e szocialista urbanizáció? -Tér és Társadalom 2, 92-103.
- Enyedi, G. (1992). Urbanisation in East Central Europe: Social Processes and Societal Responses in the State Socialist Systems. *Urban Studies*, 29(6), 869-880.
- Fang, Y. (2006). Residential satisfaction, Moving Intentions and Moving Behaviours: A Study of Redeveloped Neighbourhoods in Inner-City Beijing, *Housing Studies*, 21(5), 671 – 694
- Farley, R., Fielding, E., Krysan, M. (1997). The Residential Preferences of Blacks and Whites: A Four-Metropolis Analysis. *Housing Policy Debate*, 8(4), 763-800.
- Feijten, P. (2005). Life events and the housing career: A retrospective analysis of timed effects. Delft: Eburon.
- Firey, W. (1945). Sentiment and symbolism as ecological variables, *American Sociological Review*, 10, 140-148.
- Fishman, R. (2000). The American metropolis and century's end: Past and future influences. *Housing Policy Debate*, 11, 199–213.
- Fredrickson, C., Heaton, T., Fuguitt, G. and Zuiches, J. J. (1980). Residential preferences in a model of migration intentions, *Population and Environment*, 3, 280-97.
- Frey, W. H. & F. E. Koblin (1982). Changing Families and Changing Mobility: Their Impact on the Central City, *Demography* 19(3), 261-77.
- Fuguitt, G. V. (1985). The nonmetropolitan population turn-around. *Annual Reviews of Sociology* 11, 259-280.
- Fuguitt, G. V. & Brown, D. L. (1990). Residential preferences and population redistribution: 1972-1988, *Demography*, 27(4), 589-600.
- Gentile, M. (2005). Urban residential preferences and satisfaction in the former Soviet Union: Results from a survey in Ust'-Kamenogorsk, Kazakhstan, *Urban Geography*, 26(4), 296-327.
- Gentile, M. & Sjöberg, Ö. (2006). Intra-urban landscapes of priority: The Soviet legacy, *Europe-Asia Studies*, 58(5), 701-729.
- Geppert, K. & Gorning, M. (2003). Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins; In: DIW Wochenbericht, H. 26, pp. 1-8

- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of Change, in Centre for Urban Studies (Ed.), London: Aspects of Change, MacKibbon and Kee, London, 18-19.
- Gober, P. (1990). The Urban Demographic Landscape: A Geographic Perspective, in Housing Demography, edited by Dowell Myers. Madison: University of Wisconsin Press, pp. 232-248.
- Goetgeluk R. W. (1997). Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen. Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Goldthorpe, J. H. (1995). The Service Class Revisited. In: T. Butler and M. Savage (eds.): Social Change and the Middle Classes. London: UCL Press.
- Goworowska, J. (2008). Gentrification, displacement and the ethnic neighborhood of Greenpoint, Brooklyn, Thesis for the degree of Master of Arts, Department of Geography and the Graduate School of the University of Oregon.
- Göler, D., Martinović, M., Ratkaj, I., und Šantić, D. (2012). Informelles Wohnen als Routine? Multiple urbane Transformationen in der Agglomeration Belgrad: Das Beispiel KaludERICA. Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 154, 212-234.
- Gray, F. G. (1975). Non-explanation in urban geography. *Area* 7, 228-235.
- Groot, C. de, Manting, D., Mulder, C. (2007). Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands, Paper presented at the ENHR 2007: International Conference 'Sustainable Urban Areas' Rotterdam.
- Haase, A., Steinführer, A. and Kabisch, S. (2003). Understanding Hypotheses and Key Indicators of Reurbanisation with Reference to Demographic Change: EU financed Project „Re Urban Mobil – Mobilising Reurbanisation on Condition of Demographic Change“: Workpackage 1. Leipzig-Halle: UFZ Centre for Environmental Research Leipzig-Halle, Dept. of Economics, Sociology and Law,
- Haase, A., Steinführer, A., Kabisch, S. (2004a). Re Urban Mobil, Workpackage 2, Results of the questionnaire survey in Leipzig, Leipzig.
- Haase, A., Haase, D., Kabisch, S., Steinführer, A., Buzar, S., Ogden, E., P., Hall, R. (2004b). Re Urban Mobil, Final report, Monitoring of Reurbanisation: Conceptual Approach and a Set of Core Indicators from a Multidisciplinary Perspective. UFZ Leipzig; Queen Mary College UL.
- Haase, A., Steinführer, A., Kabisch, S., Grossmann, K. and Hall, R. (Eds.) (2011). Residential change and demographic challenge: the inner city of East Central Europe in the 21st century. London: Ashgate.
- Halliday, J., Combes, M. (1995). In search of counterurbanisation: some evidence from Devon on the relationship between patterns of migration and motivation. *Journal of Rural Studies*, 11(4), 433-446.

- Hamnett, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment, in Herbert, D. and Johnson, R.J. (Eds), *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Application*, Wiley and Sons, New York, pp. 283-319.
- Hamnett, C. (1991). The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), Royal Geographical Society, London, 173-189
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961 -2001, *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426.
- Harvey, D. (1989). *The condition of postmodernity*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (1994). Flexible Accumulation through Urbanization: Reflections on 'Post-modernism' in the American City, In: Amin, A. (ed.) *Post-fordism – A Reader*. Oxford: Blackwell. pp. 361-386.
- Heaton, T., Fredrickson, C., Fuguitt, G., and Zuiches, J. (1979). Residential preference, community satisfaction, and the intention to move. *Demography*, 16, 565–573.
- Helbrecht, I. (1996). Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification, *Geographische Zeitschrift*, 84, 1-15.
- Helderman, A. C. (2007). *Continuities in homeownership and residential relocations*. Utrecht/Amsterdam: KNAG/FMG Universiteit van Amsterdam.
- Henderson, A. M., Kolegar, F., Mills, C. W., Parsons, T., Rheinstein, M., Roth, G., Shils, E. and Wittich, C., (1978). Eds. Guenther Roth and Claus Wittich. (Berkeley: University of California Press 2 vols. Vol.2, ch. XVI: 1212-372.
- Hjorthol, R.J. & Bjørnskau, T. (2005). Gentrification in Norway: Capital, Culture or Convenience?, *European Urban and Regional Studies*, 12(4), 353-371.
- Hooimeijer, P. & Oskamp, A. (1996). A simulation model of residential mobility and housing choice, *Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 313-336.
- Howell, E. M. & Frese, W. (1983). Size of place, residential preferences and the life cycle: How people come to like where they live, *American Sociological Review*, 48, 569-80.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington: Government Printing Office.
- Hosszú, S. (2009). *Counterurbanization: A literature study*. Working Paper No.6 / 2009. Danish Institute of Rural Research and Development (IFUL), University of Southern Denmark, Faculty of social sciences.
- Helbrecht, I. (1996). Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: *Geographische Zeitschrift* 84, 1-15.

- Illeris, S. (1990). Counter-urbanization revisited: the new map of population distribution in central and north-western Europe. – *Norsk Geografisk Tidsskr.* 44, 39-52.
- Jager, M. (1986). Class Definition and the Aesthetics of Gentrification: Victoriana in Melbourne, in N. Smith and R. Williams (Eds), *Gentrification of the City*, (pp.78–91). London: Allen & Unwin.
- Jagun, A., Brown, D., Milburn, N., Gary, L. (1990). Residential Satisfaction and Socioeconomic and Housing Characteristics of Urban Black Adults. *Journal of Black Studies*, 21(1), 40-51
- Jensen, M.V., Svendsen, G.L.H. (2007). Rural migration and health care. A review of the literature. – Danish Institute of Rural Research and Development. Working Paper 2. p. 35.
- Johnston, R. J. (1974). *Urban residential patterns*. London: G. Bell and Sons Ltd.
- Johnston, R.J., Gregory, D., Pratt, G. and Watts, M. (2000). *The Dictionary of Human Geography*, Oxford: Blackwell.
- Kabisch, S., Steinführer, A., Haase, A., Großmann, K., Peter, A. and Maas, A. (2008). Demographic change and its impact on housing, Final report for the EUROCITIES network, Brussels and Leipzig: Helmholtz Centre for Environmental Research – UFZ, Department of Urban and Environmental Sociology
- Kabisch, N., Haase, D., Haase, A. (2010). Evolving Reurbanisation? Spatio-temporal Dynamics as Exemplified by the East German City of Leipzig, *Urban Studies*, 47 (5), 967–990.
- Kan, K. (1999). Expected and unexpected residential mobility, *Journal of Urban Economics*, 45, 72-96.
- Kempen, R. van, F. Dekker & J. Floor (1990). The desire to move and residential mobility. In: *Residential mobility and social change: studies from Poland and the Netherlands*. J. van Weesep & P. Korcelli (eds.) Amsterdam/Utrecht: KNAG/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht, 84-94.
- Klaassen, L. (1987). The future of the larger European tows, *Urban studies*, 24, 251-257.
- Kiehl, M. & Panebianco, S. (2002a). The urban-rural employment shift in Western Europe. An empirical analysis of the employment development in Britain, Germany and Italy; Paper presented at the 42nd Congress of the European Regional Science Association (ERSA), Dortmund, 27-31 August 2002.
- Kiehl, M. & Panebianco, S. (2002b). Counterurbanization in Westeuropa. Eine empirische Analyse der Beschäftigungsentwicklung ländlich-peripherer Regionen in Deutschland, Großbritannien und Italien. In: *Seminarbericht 45, Gesellschaft für Regionalforschung*, S. 1-23.
- Kim, J. H. (1994). Residential mobility intention by tenure type in Korea, *Journal of Social Science*, 4(2), 1–22.

- Kim, J. H., Pagliara, F., Preston, J. (2005). The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. *Urban Studies*, 42(9), 1621–1636.
- Kovács, Z. (1999) Cities from state-socialism to global capitalism: An introduction. *Geojournal*, 1, 1-6.
- Kovács, Z. (2002). Az urbanizáció jellemzői Kelet-Közép-Európában a posztszocialista átmenet idején. – *Földrajzi Közlemények* 124. 1-4. szám, pp. 57-78.
- Kovács, Z., Wiessner, R. and Zischner, R. (2013). Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective, *Urban Studies*, 50(1), 22-38.
- Knox, P. L. & McCarthy, L. (2005). *Urbanization: An Introduction to Urban Geography* (2nd edition). Toronto: Pearson.
- Knox, P. & Pinch, S. (2006). *Urban Social Geography: An Introduction*. New York: Prentice Hall.
- Knox, P. L. (2008). *Metroburbia, USA*, Rutgers University Press.
- Kubeš, J. (2013). European post-socialist cities and their near hinterland in intra-urban geography literature, *Bulletin of Geography: Socio-economic Series*, 19, 19–43.
- Kuijsten, A. (1995). Recent trends in household and family structures in Europe: an overview, in: van Imhoff, E., Kuijsten, A., Hooimeijer, P. and van Wissen, L. (Eds.) *Household demography and household modelling*, pp. 53-84. New York: Plenum Press.
- Kujath, H. J. (1988). Reurbanisierung? Zur Organisation von Wohnen und Leben am Ende des städtischen Wachstums. *Leviathan*, 16, 23-43.
- Landale, N. S. & Guest, A. M. (1985). Constraints, Satisfaction and Residential Mobility: Speare's Model Reconsidered. *Demography*, 22(2), 199-222.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification', *Progress in Human Geography*, 24(3), 389–408
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Leeson, G.W. (2002). The changing face of the population of Europe – Geographical distribution, urbanization, depopulation and international migration. – *Nordregio Working Paper* 2. p.68.
- Lever, W. F. (1993). Reurbanisation – The Policy Implications, *Urban Studies*, 30(2), pp. 267-284.
- Ley, D. (1980). Liberal Ideology and the Postindustrial City, *Annals of the Association of American Geographers* 70, 238–58.

- Ley, D. (1981). Inner-city revitalization in Canada: a Vancouver case study, *Canadian Geographer*, 25(2), pp. 124–148.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner City, Gentrification: a Canadian Assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521–35.
- Ley, D. (1994). Gentrification and the Politics of the New Middle Class, *Environment and Planning D: Society and Space* 12, 53–74.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Lesthaeghe, R. (1983). A century of demographic and cultural change. In: *Western Europe Population and Development Review* 9, 411-436.
- Lesthaeghe, R. and Kaa, D. van de (1986). Two demographic transitions?, in Lesthaeghe, R. and van de Kaa (Eds.), *Population Growth and Decline*, pp. 9-24. Deventer: Van Loghum Slaterus.
- Lesthaeghe, R. (1995). The second demographic transition in Western countries: an interpretation, in: Mason, K. O. and Jensen, A. M. (Eds.) *Gender and family change in industrialised countries*, pp. 17-62. Oxford: Clarendon Press.
- Lewandowski, J. (2007). *Geographies of Gentrification: Residential Preferences in Rust Belt Cities: A Case Study of the Old West End Historic Neighborhood in Toledo, Ohio*, Thesis for the Master of Arts in Geography. The University of Toledo.
- Löffler, R., Steinicke, E. (2006). Counterurbanization and its socioeconomic effects in High Mountain Areas of the Sierra Nevada (California/Nevada). – *Mountain Research and Development* 26(1), 64-71.
- Lu, M. (1998). Analyzing migration decisionmaking: relationships between residential satisfaction, mobility intentions and moving behavior, *Environment and Planning A*, 30, 1473-1495.
- Lu, M. (1999). Do people move when they say they will? Inconsistencies in individual migration behavior. *Population and Environment*, 20(5), 467-488.
- Luna-Garcia, A. (2003). Cities of Spain: Localities on the edge of an identity breakdown. *Cities*, 20, 377–379.
- Matthes, G. (2010). Reurbanization – a transport reductive tendency of urban development? Empirical results of a preliminary study of the city region of Hamburg, Germany. Paper draft: ERSA 2010 Conference, Jonkoping, Sweden
- Maier, G., Tödting, F. (1992). *Regional - und Stadtökonomik: Standorttheorie und Raumstruktur*. Springer: Wien - New York.
- May, J. (1996). Globalization and the politics of place: place and identity in an inner city London neighbourhood, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 21(1), pp. 194–215.

- McDowell, L. M. (1997). The New Service Class: Housing, Consumption, and Lifestyle among London Bankers in the 1990s, *Environment and Planning A*, 29, 2061-78.
- Miller, D., ed. (1995). *Acknowledging consumption*. London: Routledge Kegan Paul.
- Moore, E. G. (1986). Mobility intention and subsequent relocation, *Urban Geography*, 7(6), 497-514.
- Moran, J. (2007). Early Cultures of Gentrification in London, 1955-1980, *Journal of Urban History*, 34(1), 101-121.
- Mulder, C. H. (1993). *Migration dynamics: A life course approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Mulder, C. H. and Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course, in: van Wissen, L. J. G. and Dykstra, P. A. (Eds.) *Population issues: an interdisciplinary focus*, pp. 159-186. New York etc: Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Mullins, P., Natalier, K., Smith, P., Smeaton, B. (1999). Cities and Consumption Spaces, *Urban Affairs Review*, 35 (1), 44-71.
- Munt, I. (1987). Economic Restructuring, Culture and Gentrification: a Case Study in Battersea, London, *Environment and Planning A*, 19, 1175-97.
- Muñoz, F. (2003). Lock living: Urban sprawl in Mediterranean cities. *Cities*, 20, 381-385.
- Murdie, R. (1969). *Factorial Ecology of Metropolitan Toronto 1951-61*, Research Paper 116, Department of Geography, University of Chicago.
- Nedučín, D., Carić, O., Kubet, V. (2009). Influences of gentrification on identity shift of an urban fragment - a case study. *Spatium International Review*, 21, 66-75.
- Ogden, P. E. and Hall, R. (2000). Households, reurbanisation and the rise of living alone in the principal French cities, 1975-90, *Urban Studies*, 37(2), 367-90.
- Pacione, M., (2001). *Urban Geography. A Global Perspective*. Routledge, New York.
- Pahl, R. E. (1975). *Whose City*. Harmondsworth: Penguin Books.
- Pahl, R. E. (1978). Managers, technical experts and the state: Forms of mediation, manipulation and dominance in urban and regional development. In M. Harloe (ed.), *Captive cities* (pp. 49-60). New York: John Wiley & Sons.
- Pain, R. et al. (2001). *Introducing Social Geographies*. Oxford University Press, New York.
- Palm, R. (1976). Real estate agents and geographical information. *Geographical Review*, 66(3), 266-280.
- Panebianco, S. & Kiehl, M. (2003). Suburbanisation, Counterurbanisation, Reurbanisation? An empirical analysis of recent employment and population trends in Western Europe, ERSA 2003 conference, Jyväskylä.

- Park, R. E. (1916). The city: Suggestions for the investigation of Human Behavior in the Urban Environment. *The American Journal of Sociology*, 20, 577-612.
- Park, R. E., Burgess, E., McKenzie, R. (1925). *The City*. Chicago: University of Chicago Press.
- Park, R. E. (1936/1961). Human ecology. In G.A. Theodorson (Ed.) (1961), *Studies in Human ecology* (pp. 22-29). New York: Harper and Row.
- Park, R. E. (1952). *Human communities*. Illinois: The Free Press Glencoe.
- Park, R. E., Burgess, E. W. (1969). *Introduction to the Science of Sociology*. (3rd revised edition), Chicago: University of Chicago Press.
- Petrović, M. (2000). Gradovi u tranziciji - iskustvo razvijenih zemalja u poslednjim decenijama 20. veka, *Sociologija*, 42(3), 409-436.
- Petrović, M. (2004). Globalizacija i gradovi. *Sociologija*, 46(1), Filozofski fakultet, Beograd.
- Petrović, M. (2008). Istraživanje socijalnih aspekata urbanog susedstva - percepcija stručnjaka na Novom Beogradu. *Sociologija*, 50(1), 55-78.
- Petrović, M. (2009). Transformacija gradova: ka depolitizaciji urbanog pitanja, Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.
- Phillips, M. (2002). The production, symbolisation and socialisation of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 27(3), 282-308.
- Preston, V. & Taylor, S. M. (1981). Personal Construct Theory and Residential Choice. *Annals of the Association of American Geographers*, 71(3), 437-451.
- Preston, V. (1982). A multidimensional scaling analysis of individual differences in residential area evaluation, *Geografiska Annaler B*, 64, 17-26.
- Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*. New York: Pergamon Press.
- Rašević, M. & Penev, G. (2006). Demografska slika Beograda na početku 21. veka. *Stanovništvo*, 44(1), 81-96.
- Redfern, P. A. (1997a). A new look at gentrification: 1. Gentrification and domestic technologies, *Environment and Planning A*, 29, 1275-1296.
- Redfern, P. A. (1997b). A new look at gentrification: 2. A model of gentrification, *Environment and Planning A*, 29, 1335-1354.
- Redfern, P. A. (2003). What Makes Gentrification "Gentrification"? *Urban Studies*, 40(12), 2351-2366.
- Rex, J. & Moore, R. (1967). *Race, Community and Conflict – A Study of Sparkbrook*, Oxford: Oxford University Press.

- Richter, R. (2002). Lifestyle and Social Structure Processes of individualization in Eastern European countries, *Revija za sociologiju*, 33(3-4), 169-180.
- Rietdorf, W. (ed.) (2001). *Auslaufmodell Europäische Stadt? Neue Herausforderungen und Fragestellungen am Beginn des 21. Jahrhunderts*. Berlin.
- Robson, B. T. (1971). *Urban analysis. A study of city structure*, 2nd ed. Cambridge: Cambridge University Press.
- Rondinelli, D. A.; Johnson, J. H., Jr.; and Kasarda, J. D. (1998). The changing forces of urban economic development: Globalization and city competitiveness in the 21st Century. *Cityscape* 3. pp. 71-105.
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Ill: The Free Press.
- Rot, N. (1994). *Psihologija ličnosti, Zavod za udžbenike i nastavna sredstva*, Beograd.
- Sanni, L. & Akinyemi, F.O. (2009). Determinants of Households' Residential Districts' Preferences within Metropolitan City of Ibadan, Nigeria, *J Hum Ecol*, 25(2), 137-141.
- Schlögel, K. (2006). The Comeback of the European Cities, *International Review of Sociology – Revue Internationale de Sociologie*, 16(2), 471-485.
- Seo, J. K. (2002). Re-urbanisation in regenerated areas of Manchester and Glasgow. New residents and the problems of sustainability. *Cities*, 19, 113–121.
- Shi, L. (2005). *Housing preferences of residents in Stellenbosch, South Africa*, Thesis for the degree of Master in Consumer Science (Housing), University of Stellenbosch, South Africa.
- Shlay, A. (1998). Residential preferences. In van Vliet, W. (Ed.) *The Encyclopedia of Housing*. London: Sage Publications.
- Simmel, G. (1905). The metropolis and mental life. In P.K. Hatt and A.J. Reiss (1951). (Eds.) *Reader in urban sociology* (pages 562-574). Glencoe IL: Free Press.
- Sklair, L. (1991). *Sociology of the global system*. London: Harvester Wheatsheaf.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people, *Journal of the American Planning Association*, 45(4), pp. 538–548.
- Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development, *Economic Geography*, 58, 139–55.
- Smith, N. (1986). Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space, in Smith, N. and Williams, P. (Eds.), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, London, pp.15-34.
- Smith, N. (1987). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream, *Environment and Planning D*, 5, 151–172.

- Smith, D. M. (1996). The Socialist City, in: G. Andrusz, M. Harloe and I. Szelenyi (Eds.) *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, pp. 70-99. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London and New York: Routledge.
- Smith, C. (2006). *On Multiple Modernities: Shifting the Modernity paradigm*, unpublished paper, University of Notre Dame, Notre Dame.
- Soja, E. W. (1980). The socio-spatial dialectic, *Annals of the Association of American Geographers* 70, 207–25.
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*, Blackwell Publishing, Oxford.
- Speare, A.J., Goldstein, S. and Frey, W. (1975). *Residential Mobility, Migration and Metropolitan Change*. Ballinger: Cambridge, MA.
- Spencer, D. (1997). Counterurbanisation and rural depopulation revisited: landowners, planners and the rural development process. – *Journal of Rural Studies* 13(1), 75-92.
- Speare, A. Jr. (1970). Home Ownership, Life Cycle Stage, and Residential mobility. *Demography*, 7(4), 449-458.
- Steinführer, A. and Haase, A. (2007). Demographic change as future challenge for cities in East Central Europe, *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89(2), 183-195.
- Stockdale, A. – Findlay, A. – Short, D. (2000). The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. – *Journal of Rural Studies* 16, 243-257.
- Sýkora, L. (1999). Changes in internal spatial structure of post-communist Prague, *GeoJournal*, 49 (1), 79-89.
- Szelényi, I. (1983). *Urban Inequalities under State Socialism*. New York: Oxford University Press.
- Timár, J. (1999). Elméleti kérdések a szuburbanizációról. – *Földrajzi Értesítő* 48. 1-2. füzet, pp. 7-31.
- Todorić, J. & Ratkaj, I. (2013). The Beginning of the Reurbanization of the Post-Socialist Belgrade (Serbia): Household Types and Residential Preferences of the Population, на рецензији.
- Tönnies, F. (1887/1957). *Community and Society*. New York, Atheneum.
- Turok, I. & Edge, N. (1999). *The jobs gap in Britain's cities. Employment loss and labour market consequences*, Policy Press, Bristol.
- Uršič, M. & Kos, D. (2004). *Re Urban Mobil*, Workpackage 2, Results of the questionnaire survey in Ljubljana, Ljubljana.

- Vartiainen, P. (1989). Counterurbanisation: a challenge for socio-theoretical geography. – *Journal of Rural Studies* 5(3), 217-225.
- Kaa, D. J. van de (1987). Europe's Second Demographic Transition, *Population Bulletin*, 42(1), 1-57. Washington D.C.: Population Reference Bureau
- Kaa, D. J. van de (1994). The second demographic transition revisited: theories and expectations, in: Beets, G. C. N., van den Brinkel, J. C., Cliquet, R. L., Dooghe, G., de Jong, J. (Eds.) *Population and family in the Low Countries 1993: Late fertility and other current issues*, pp. 81-126, Amsterdam.
- Kaa, D. J. van de (1999). The past of Europe's demographic future. Uhlenbeck Lecture 17 NIAS (Netherlands Institute for Advanced Study in the Humanities and Social Sciences), Wassenaar.
- Veblen, T. (1976 [1899]). Den arbeidsfrie klassen. En økonomisk studie av institusjoners utvikling. [The Theory of the Leisure Class]. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Vert, C. (2000). The Analyses of the Population Dynamics Through the Method of Demographic Hexagon, Regional Conference of Geography „Regionalism and Integration“ – Culture, Space, Development“, The Papers of the 4th Edition, University of the West from Timisoara, Timisoara.
- Vicario, L. & Monje, P. M. M., (2003). Another “Guggenheim Effect”? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. *Urban Studies*, 40, 2383–2400.
- Vujović, S. (1986) O promenama u društvenoj i prostornoj strukturi Beograda. *Ideje*, 16(4), 113-134.
- Vujović, S. (1988). Osnovni teorijski pravci u sociologiji grada, U. S. Vujović (ur.), *Sociologija grada* (str. 11-100). Zavod za udžbenike i nastavna sredstva, Beograd.
- Vujović, S. (1995). Urbano i stambeno pitanje u svetlu svojinskih promena – skica za sociološku analizu, *Sociološka luča* 12.
- Vujović, S. (2005). O jugoslovenskoj urbanoj sociologiji. U S. Vujović i M. Petrović (ur.), *Urbana sociologija* (str. 395 – 428). Beograd: Zavod za udžbenike i nastavna sredstva.
- Walks, R. A. & Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian Cities, *Urban Geography*, 29(4), 293–326.
- Warde, A. (1991). Gentrification as consumption: issues of class and gender, *Society and Space*, 9, 223–232.
- Weber, M. (1971 [1922]). “The city (non-legitimate domination)” In his *Economy and Society: An Outline of Interpretive Sociology*. Tr. E. Fischhoff, H. Gerth.
- Weeks, J., Heaphy, B., Donovan, C. (1999). Families of Choice: Autonomy and Mutuality in Nonheterosexual Relationships. In: McRae, S. (ed.): *Changing Britain. Families and households in the 1990s*. Oxford, 297-315.

- White, S. (1981). The influence of urban residential preferences on spatial behavior, *Geographical Review*, 71, 176–187.
- Wirth, L. (1928). *The Ghetto*. Chicago, University of Chicago Press.
- Wirth, L. (1938). Urbanism as a Way of Life. *The American Journal of Sociology*, 44 (1), 1-24. The University of Chicago.
- Wyly, E. K. (1999). Continuity and Change in the Restless Urban Landscape. *Economic Geography*, 75(4), 309-338.
- Wu, F. (2004). Intraurban residential relocation in Shanghai: modes and stratification, *Environment and Planning A*, 36, 7–25.
- Zorbaugh, H. W. (1929). *The Gold Coast and the Slum, A Sociological Study of Chicago's Near North Side*. Chicago: University of Chicago Press.
- Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core, *Annual Review of Sociology*, 13, 129–147.
- Zukin, S. (1995). *The cultures of cities*. Cambridge, MA: Blackwell.
- Zukin, S. (1998). Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption, *Urban Studies*, 35(5-6), 825-839.

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

711.58(497.11)

911.375.631(497.11)

316.334.56(497.11)

ТОДОРИЋ, Јована, 1983-

Анализа стамбених преференција у контексту
реурбанизације Београда / Јована Тодорић ;
[превод Милица Шевкушић = translation Milica
Ševkušić]. - Београд : Географски институт
"Јован Цвијић" САНУ, 2013 (Београд : Космос).
- 144 стр. : илустр. ; 25 см. - (Посебна
издања / Српска академија наука и уметности,
Географски институт "Јован Цвијић" ; књ.
86)

На спор. насл. стр.: Residential Preferences
Analysis in the Context of Reurbanisation in
Belgrade. - Тираж 300. - Библиографија: стр.
125-142. - Summary.

ISBN 978-86-80029-60-3

а) Становање - Београд б) Београд -
Урбанизација
COBISS.SR-ID 204067852