

Снежана Ђорђевић*

Факултет политичких наука, Универзитет у Београду

ПОЛИТИКА СТАНОВАЊА И ПРАЋЕЊЕ ЦЕНТРИФИКАЦИЈЕ – ЛЕКЦИЈЕ ИЗ ШВЕДСКЕ

Сажетак

Предмет овог чланка је анализа начина вођења политике становања и решавања проблема социјалне искључености и сегрегације у градовима у Шведској. Ова држава је у време благостања имала један од најдемократскијих концепата доступног становања да би са неолибералним концептом предузетничког управљања направила велике промене. Те промене су довеле до примене нових механизма и инструмената управљања али је дошло и до већих социјалних разлика, до пораста сиромаштва, социјалне изолованости и сегрегације због запуштања бриге о доступности станова. У том смислу су искуства шведских градова врло интересантна и за Србију као транзициону земљу која је са модела доступног и мешовитог становања прешла на тржишни модел. И у Србији држава и локалне власти запостављају стамбену политику. *Циљ* ове анализе је идентификација разлога и последица преласка на неолиберални модел те како Србија може да предупреди проблеме који су настали у Шведској, да обезбеди доступне станове својим грађанима а смањи шансе за сегрегацију и сиромаштво. *Метод*: анализа модела становања, *студија случаја* центрификације у четири града у Шведској, те компарација са стањем у Србији и Београду

* Имејл-адреса: snezana.djordjevic@fpn.bg.ac.rs.

(видови централизације). *Закључак:* Доступност стана, поред доброг образовања и квалитетног посла спадају у најбитније чиниоце благостања за појединце те политику становања и у неолибералном амбијенту треба неговати, пре свега у односу на социјално осетљиве категорије. *Резултат:* Чланак указује да у Србији треба подићи осетљивост за проблеме сиромашних, подићи квалитет база података, креирати индикаторе као инструменте праћења и вредновања резултата ове политике уз партиципацију грађана.

Кључне речи: политика становања, централизација, сегрегација, јавни стамбени фонд, порез на стан

ЗНАЧАЈ ПОЛИТИКЕ СТАНОВАЊА

Овај текст указује на квалитет стамбене политике у Шведској, како у време државе благостања и модела доступног становања за све грађане, тако и са појавом неолибералног модела који је у великој мери поткопао доступност станова за многе грађане, посебно осетљивије социјалне категорије. Стамбена политика се, међутим, и у овом контексту води отворено, партиципативно што значи уз укључивање свих заинтересованих социјалних актера и грађана. Модеран концепт управљања подразумева добре базе података (*evidence based policy-making*) да би се добро идентификовали проблеми те да би се за њих нашла адекватна решења. Овај концепт такође укључује различите секторе јавних политика и фокусира се на реалне урбане проблеме. У том смислу су се врло брзо истакли проблеми урбаног сиромаштва, слабе доступности станова (слаб квалитет станова а високе ренте), социјалне искључености, сегрегације, деградације животне средине, недостатак економског раста у појединим областима града и у региону. Ипак, ове проблеме чак ни Шведска није успела да реши те до данас има озбиљне конфликте у девастираним деловима града.

СОЦИЈАЛНЕ РАЗЛИКЕ, СЕГРЕГАЦИЈА И ПРАЋЕЊЕ ЦЕНТРИФИКАЦИЈЕ

Шведска је после Другог светског рата ушла у амбициозан план обнове доста запушеног стамбеног фонда који је био међу слабијима у Европи и у периоду од 1945 до 1965. године обновљен је до највишег европског стандарда. Три водеће партије (социјал демократска, демохришћанска и радикално десна партија фармера) *су се сагласиле* да је национални приоритет обезбеђивање *доступних станова за грађане* кроз програм „доступни станови за све, отворени и инклузивни градови” (Jørgensen and Ero 2008, 24; Baeten and Listenborn 2016, 256). Да би реализовала тако амбициозну политику доступног становања успостављена је квалитетна сарадња државе, локалних власти, новооснованих јавних предузећа за становање и предузећа за градњу. Држава и локалне власти су обезбедиле средства за градњу огромног фонда јавних зграда које су се издавале грађанима под веома повољним условима. Наиме 90% висине ренте је покривао јавни сектор а корисници свега 10% чиме је обезбеђена сјајна доступност станова (Jørgensen and Ero 2008, 24; Baeten and Listenborn 2016, 256). У том периоду ова политика је била просторно и социјално таргетирана те су осетљиве социјалне категорије биле посебно подржаване, али често су све категорије грађана радије рентирале него куповале стан. Овако добра доступност станова је јако добро утицала на квалитет живота и благостање читавог друштва.¹

Од 1980-тих година са *економском кризом и глобализацијом* долази до прихватања другачијег, неолибералног концепта којим се јавним предузећима намеће тржишно понашање. Држава и локалне власти више не подржавају изградњу станова, не покривају ренте, те као последица, велики део фонда јавних станова се распродаје а осетљиве социјалне групе се занемарују. Држава и градови су заинтересовани за подстицање економског развоја. Ове процесе прати реформа пореског система којим се *смањује порез на профит* (то доноси добит богатима, али оставља буџете без средстава за подршку

1) У периоду од 1965. до 1975. направљено је око 800.000 станова што је својеврсно златно доба стамбене политике у Шведској.

социјалном становању које је увек било висока ставка) те цену плаћају сиромашни. Додатно *повећан је порез на имовину на стамбене објекте* што је додатно искључило могућност сиромашнима да купе стан или кућу и још отплаћују поред високих камата и високе порезе.

Држава је, ипак, у овим тешким транзиционим временима одвојила доста средстава за помоћ грађанима при куповини и обнови станова. Подаци говоре да је издвојено око 4 милиона евра за обнову станова те је у овом периоду јако *поростао број приватних станова и кућа*. Само за 2015. годину, око 1,3 милијарди евра је издвојено за пореске кредите власницима станова и кућа за реновирање је износила а одбици за кредите који су у истом циљу подигнути износили су од 2 до 2,5 милијарде евра. Са друге стране, *ни пара није одвојена за грађане који рентирају станове и који нису имали средстава да купе стан или кућу*. Имајући у виду да је обнова озбиљно подигла висину ренти које више нису дотиране већ постају тржишне (ренте расту и преко 30% и више) положај закупаца постаје врло тежак² (Turner 2001, 182; према: Hedin, Clark, Lundholm and Malmberg 2012, 447). На овај начин сиромашнији грађани су остали препуштени хировима тржишта у веома лошим условима становања и живота, без активних мера подршке и помоћи од стране државе и градских власти. Према подацима великог броја истраживања, *број бескућника у Шведској је драматично порастао, тако да се рецимо од 1999 до 2005. године дуплирао, што је директна последица неолибералних реформи* (Haffner and Hoekstra 2008, 220; Lind, 2015, 391).

Искуство града Ландкрона

Један од индикативних примера веома лоших последица до којих може доћи је пример града Ландкрона у округу Скане (Регион Јужни Готланд), северно од Малмеа. Овај град са око 38.000 становника је током 20. века био индустријски центар са развијеном индустријом текстила, бродоградње,

2) Прецизније, у периоду 1986–2005. расту 122% и најизраженији пораст од чак 90% се реализује током периода 1989–1997.

трговине и у њему је живео и радио велики број миграната³ (Jørgensen and Ero 2008, 25, 26; Baeten and Listenborn 2016, 250, 251). И данас око трећине становника овог града чине имигранти не-шведског порекла. Шведска је у времену после II светског рата позивала раднике из Данске, Немачке, Финске, Југославије, а после пада берлинског зида и из земаља источне Европе. Са глобализацијом и кризом 1980-тих година пропада бродоградња и у граду се налази велика популација незапослених, слабије образованих грађана⁴ (Baeten and Listenborn 2016, 250, 251). Социјални станови у овом граду су, уместо по ободима као код других градова, смештени у центар и делимично исток. Богатији становници напуштају центар и одлазе у боље делове града а центар остаје сиромашнима и временом се празни⁵ (Jørgensen and Ero 2008, 25, Baeten and Listenborn 2016, 251).

Неолиберална градска власт прави агресиван заокрет ка новом моделу становања и лансира *програм обнове станова* у центру уз расељавање сиромашне популације (обрт од нежне ка бруталној центрификацији). Да би „оправдали” тако драстичне мере они окривљују сиромашне становнике за економску кризу и пад производње (!), замерају им зависност од програма социјалне помоћи и немарност према стамбеног фонду (неадекватна улагања у одржавање станова). Отворено се захтева да се иселе из овог дела града јер се он обнавља да би се привукла популација младих, образованих људи који ће омогућити економску обнову града и допринеће буџету и порезима (Baeten and Listenborn 2016, 251).

Многе анализе указују да су подаци које је градска власт показала јавности у великој мери необјективни и прилагођени слици која се желела направити. Наиме, компаративни подаци показују да стање у граду Ландкроне није било лошије него у другим градовима Шведске и овог

3) Бродоградилште је отворено 1915. године и донело је велики просперитет овом граду све до краја другог светског рата.

4) Тако, 1970. године Ландскроне (Landskröne) губи око 2.500 грађана, 1972. поново долази на 38.000 да би 2011. године изашла на 42.000 становника. Највећи проблем за градске власти у овим популационим кретањима је структура становника којима је често неопходна социјална помоћ сваке врсте.

5) Предузеће за становање овог града 1978. године идентификује, да је скоро 400 станова у центру испражњено, па је предузеће бележило озбиљне губитке.

региона, те да су имигранти често били реализатори нових послова за које домаћа популација није имала вештине или интерес, а који потенцијално омогућавају економски развој града.⁶ Програм обнове станова је направљен веома површно, без осмишљавања могућих последица оваквог пројекта по сиромашне, расељене становнике, те по сам квалитет живота заједнице овог града. Програм реализује социјално чишћење центра и сиромашни се расељавају на периферију, спроводи обнову запуштених станова, граде се нови луксузни стамбени комплекси уз обалу, одвајају се велика средства за грађевинске компаније, за власнике станова (обнова и доградња) али ни пара није одвојена за особе које рентирају станове и за потиснуте сиромашне грађане.

Потиснуто становништво је принуђено да се расељава на ободу града. Како нису били део асоцијације Шведске уније станара, они не добијају никакву подршку и помоћ у овом процесу принудног расељавања. Тако незаштићени „упадају у шаке” похлепних станодаваца који намећу превисоке ренте за слабе станове у које ништа не улажу (нереално високу цену одржава велика потражња) што је увод у нову гетоизацију тих делова града и веома слаб квалитет живота ове рањиве популације. Велико социјално незадовољство ове потиснуте социјалне групе, њихова социјална искљученост те њихово прогањање од стране градских власти а тиме и заједнице, ствара веома лош социјални амбијент за потенцијалне конфликте разних врста. У Шведској оваква политика представља до тада невиђену промену, уноси озбиљне знаке расизма и сама креира проблеме са несагледивим социјалним последицама (Lind and Hellstrom, 2006, 167–189).

Центрификација у три највећа града у Шведској

Искуства Ландкрона и других градова су подстакла истраживаче, али и градске власти других градова (посебно великих) да посвете већу пажњу положају сиромашних

6) Овај образац непријатељског понашања према сиромашнима је присутан и у неким другим градовима Шведске али и у многим земљама запада, поготову у односу на странце и имигранте на које се често свалјује незадовољство због економских проблема. У Великој Британији је то био један од главних мотива да се оправда Брејзит док Доналд Трамп на том таласу гради политику радикалног смањивања уласка имиграната.

грађана у процесима обнове. Указују да већина општина и градова у периоду од 1970–1980. године спроводи програме обнове, ревитализације и економског јачања услуга, али се социјалне промене посебно виде од средине 1980-тих година. Истраживачи идентификују 3 периода: први период раста и развоја од 1986 до 1991, други период преврата и краха (*bust period*) од 1991 до 1996. и коначно период раста и промена који обухвата време од 1996 до 2001. године, а често траје и до данас.

Индикативно је пратити ове процесе и стање у три највећа града у Шведској: Стокхолм (главни град, Stockholm), Готенбург (Gothenburg) и Малме (Malmö). За ове градове такође важи да: *се смањују јавне инвестиције за градњу* (сем давања за улепшавање и преуређење као циљне инвестиције), да се фонд јавних зграда *приватизује*, а скоро потпуно се *обуштавља градња* јавних зграда и станова, те скоро потпуно нестају *опште дотације за покривање висине ренте*. Тако драстично повлачење из области становања и бриге за доступност станова је идеолошке природе те су нови приступ и вредности уткани и у концепт планирања. Планирање од партиципативног и сензибилног за потребе грађана из времена државе благостања постаје техницистичко и инжењерско те га држава и локалне власти често преносе на приватне агенције, занемарујући проблеме које имају сиромашнији грађани и сегрегирани социјалне групе.

Наиме, у сваком од посматраних градова је видљива својеврсна социјална поларизација грађана према богатству о чему говори и пораст Цини коефицијента за Шведску са 0.226 (1991) на 0.294 (од 2000. до данас, 2019). Истраживачи су идентификовали појаве социјалног раслојавања у свим градовима (посебно прате годишњи раст или пад прихода преко 9%) те и разне видове центрификације. Власти су заинтересоване за обнову и економски развој града те се дају дотације за инвестиције у обнову и улепшавање делова града (*регуларна* центрификација). У деловима града у коме живе најбогатији долази до појаве *суперцентрификације* као процеса изградње супер луксузних објеката и насеља. Прави проблем, међутим, представља *класична центрификација* у деловима

насеља које насељавају сиромашни.⁷ Ти делови насеља пропадају јер се у њих слабо улаже: град донекле улаже у инфраструктуру, али слабо у зграде и баш никако у станове. За истраживаче је посебно критичан процес сиромашења грађана (називају га *филтрирање*, и отприлике око 10% популације градова спада у ту немоћну и озбиљно угрожену групу). Они материјално тако лоше стоје да тешко покривају своје потребе, често немају никакву подршку и додатно постају социјално искључени па и презрени од градских власти и већинске популације. То је основа за настанак тензија, често и расних испада и сукоба у граду.

Стокхолм је најбогатији град, који је имао велики прилив становника, доживео снажан економски развој, те следствено томе, 81% центрификованих простора покрива средње и богате области града у виду суперцентрификације и обичне центрификације у којој се само улепшава простор и грађевине. У Стокхолму се богатије становништво лоцирало у крајевима Брома (Broma, запад), Лидинг (Lidinge североисток), Дардерид (Danderyd север), Нака (Nacka) и Салцјобаден (Saltsjobaden југоисток) као и делови на југу Остернмалм (Ostermalm) и Нордмалм (Nordmalm).

Сиромашни су лоцирани у деловима града јужно и источно од центра. У том смислу класичан вид центрификације, који често подразумева расељавање сиромашних, се одвија на око 19% простора у граду и мапа показује да се појављује распршено у простору. То указује да постоје остаци мешовитог становања те да с ипак није допустила чиста гетоизација сиромашних делова града (Hedin 2012, 449, 450, 455). Ипак, и поред боље ситуације у овом граду, власт је ипак игнорисала проблем сегрегације који се продубљивао све већом стигматизацијом сиромашних становника, а кулминирао је 2018. године, побуном у сиромашном насељу Хасеу (Hase) у коме у скромним зградама и становима живе углавном имигранти. Ове побуне су довеле до сукоба са полицијом и завршиле су се у крви.

7) Тако су аутори идентификовали да је у Стокхолму 25% становника сиромашно те имају годишње приходе испод 14.000 евра. Насеља у којима живе су у опасности од деградације и сиромашења. Исто толико становника 25% је богато са приходима преко 20.000 евра, док половину градске популације чини средњи социјални слој који има годишњи приход од 14.000 до 20.000 евра.

У Готенбургу је стање теже, те само 62% центрификације се одвија у виду суперцентрификације и обичне центрификације, којима се подиже квалитет простора и зграда у средње богатим и луксузним насељима (улепшавање) док преосталих 38% обухвата обнова сиромашних насеља. У овом граду богатији делови града су на западу, у центру, делимично на истоку и на југу. Мапа указује да на простору насеља Лангдраг (Langedrag), Ховас (Hovas), Аским (Askim) и на централном делу територија Оргрите (Orgryte) постоји суперцентрификација као и обична центрификација те да обе подижу квалитет живота богатијих и средњег слоја становника уз пораст станарина али и животног стандарда.

Сиромашнија популација је насељена на северу, истоку и на периферији, те на острвима, тако да је и класична центрификација присутна у овом простору и често подразумева расељавање сиромашнијих становника (Hedin, Clark, Lundholm and Malmberg 2012, 450, 456).

Ситуација у Малмеу је најтежа јер традиционално овај град насељавају мигранти, економска криза је значајно уздрмала економски развој овог града те су и проблеми у области становања очигледнији. У овом граду су се становници диверсификовали према богатству од истока (где живе сиромашнији) према западу (предивна насеља углавном са породичним кућама уз обалу) где живи богатија популација. Богата насеља су Ламхам (Lamhamn), Фридхем (Fridhem) и Белви (Bellvue) као и Ној Белви (Nya Bellevue). Као и у друга два града, средње богата или луксузна насеља са богатим становницима се центрификоују у виду суперцентрификације (Белви као и Ној Белви) или обичне центрификације којом се уређује простор углавном без принудног расељавања. У Малмеу ова популација чини свега 50% становника.

Сиромашни становници чине другу половину популације у овом граду и насељени су на југу града. У тим насељима: Кирсерберг (Kirseberg), Розенгарт (Rosengard), Холма (Holma), Хермотсдал (Hermodsdal) и Окси (Oxie) се спроводи класична центрификација која се манифестује никаквим улагањем у зграде, станове, инфраструктуру, растом ренти за слабо опремљене и одржаване станове, уз повремена расељавања када се реализује

неки пројекат обнове. Ова популација је објективно изолована, маргинализована, што је извор незадовољства, озбиљних фрустрација па и појаве конфликта и сукоба са већинском популацијом која и сама после извесног времена доживљава сиромашне као извор проблема (Hedin, Clark, Lundholm and Malmberg 2012, 451, 457, 458).

МЕРЕ ЗА УБЛАЖАВАЊЕ СЕГРЕГАЦИЈЕ И ЦЕНТРИФИКАЦИЈЕ

Шведском друштву није било једноставно да прихвати тржишни концепт становања јер је то у великој мери поткопало социјал-демократски концепт и вредности овог друштва. Отуда држава и градови партнерски, у више наврата покрећу *Пројекте урбане обнове* и *Пројекте против сегрегације*, као превасходно стамбени програм али и са елементима обезбеђивања обука, налажења посла незапосленима, улагање у квалитет школа (образовање као подстицај за боље оспособљавање младих да се интегришу у друштво) те улагања у подизање квалитета сиромашних насеља. Социјалним консензусом ова питања су добила приоритетни значај у друштву а на реализацији ових пројеката се ангажовало више министарстава у држави и секретаријата у градовима и општинама. За обезбеђивање што бољих резултата су развили мрежу сарадника (приватни сектор, организације цивилног друштва, урбанистичка тела итд) (Johanson and Ero 2008, 24).

Ове пројекте на националном нивоу координира Комисија за метрополитенске ареале (*Commission on Metropolitan Areas*) која је направила *уговоре о мерама* које треба спровести у вези социјалног и економског развоја са 24 метрополитенске области и са седам општина.⁸ Примера ради, за ове сврхе је од 1999. године до 2008. године утрошено око 215 милиона евра. У финансирање ових пројеката су додатно укључена и средства Европских структурних фондова (чине 14% ангажованих средстава) јер су се пројекти одлично уклапали у европске циљеве подстицања развоја градова, региона, урбаних политика

8) Шведска има 24 округа и по правилу центар округа је већи град. Поред тога, у пројекат је укључено још 7 већих општина да би се тако покрила мрежа највећих и најважнијих урбаних насеља.

као и смањивања сиромаштва и социјалне сегрегације. У регионалне програме је уложено око 300 милиона евра за највеће регионалне програме и око 10 милиона евра у најмање заједнице. Обезбеђена је и одлична координација.

Овако креиран стамбени програм је био социјално и просторно *таргетиран*, уговори су увек креирани *уз велику партиципацију грађана* и *одличну сарадњу* разних јавних и приватних актера из локалних заједница (*bottom up approach*), креирани су бројни *индикатори* којима се прати успешност примене програма и степен *остварених циљева* (result driven projects) (Jørgensen and Ego 2008, 34, 35).

Неке од најважнијих препорука су свакако да се овом питању мора посветити већа пажња те да и држава и локалне власти морају бити партнери, креирати интегрисану и холистичку стратегију одрживог развоја која онемогућава сегрегацију, активним залагањем за подизање квалитета живота социјално осетљивим групама. У том смислу је одличан пример Копенхаген који негује концепт мешовитог становања којим укључује мигранте и странце, па и људе слабијег материјалног стања у сва насеља уз примену мера подршке запошљавању, образовању и укључивању ових грађана у процесе одлучивања у граду и насељима. Испоставило се да држава и локалне власти морају обезбедити средства за обнављање фонда социјалног становања, уз примену мера којима се онемогућава сегрегација (образовање у добрим школама, обуке, запошљавање, простор за дружење, за боље упознавање, размену културних садржаја итд).

СРБИЈА И БЕОГРАД

Србија је као део Југославије имала концепт доступног становања и мешовитог модела становања. У 1990-тим годинама Милошевићев режим је омогућио, под изузетно повољним условима, откуп станова корисницима (својина над становима је тако са друштвене прешла у приватну), те 95% популације у Србији поседује стан, што је реткост у свету, а за наше друштво велика предност и олакшица. Ипак, то не значи да стамбени проблеми не постоје и да их не треба пратити и анализирати, скупа са другим питањима квалитета

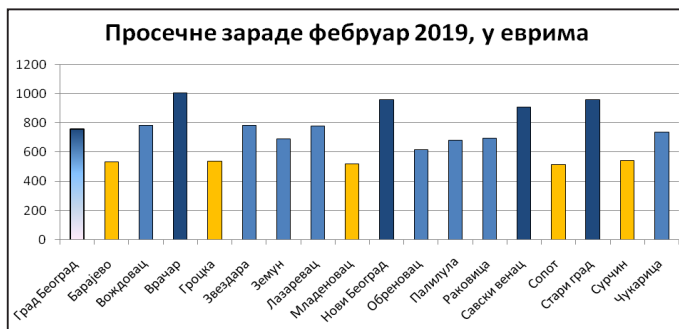
живота грађана. То би требало да буде брига како локалних власти тако и државе уколико се појаве проблеми које градови и општине не могу да реше, али је у пракси област становања системски запостављена и потиснута из послова како државе тако и локалних власти.

Доступност станова за грађане, а посебно за социјално рањиве групе се ретко испитује. Грађани се углавном довијају тако што родитељи продају и поделе станове са својом децом, те млади углавном докупљују разлику у квадратури до величине неопходне за њихову породицу. Ипак уколико се ради о сиромашним породицама за које не постоји та врста решења (мали станови, слаб квалитет, локација, слаби приходи да би се обезбедила и доплата а камоли куповина стана) млади немају начин да обезбеде стан. Ове породице су принуђене да скупа у врло лошим условима живе по три и више генерација. Слична је ситуација и за младе који долазе из провинције или за слабо образоване појединце који не могу из слабих плата финансирати и овај висок издатак, итд. У социјално осетљиве категорије спадају и самохрани родитељи (мајке најчешће), избеглице (из ратова 1990-тих), мигранти итд.

Наиме, и у Србији је прелаз на тржишни тип економије и на капиталистички тип уређења довео до социјалног раслојавања. Анализе указују да је на разне начине (бројне приватизације, злоупотребе, пљачке итд) велики део друштвене својине прешао у приватне џепове. Џини индекс указује да су распони у богатству у Србији врло велики и да је наше друштво у сталним превирањима. Тренутно је та вредност указује на велике социјалне разлике, износи 36,2 али је донекле пала у односу на 2014 када је износила 38.7 (World bank, 2018). Поређења ради, у Шведској данас износи: 28,8 (порастао је у односу на 1990. годину са 22,2).

Преглед прихода у Београду, према општинама указује да постоје видне разлике.

Табела 1. Просечне зараде

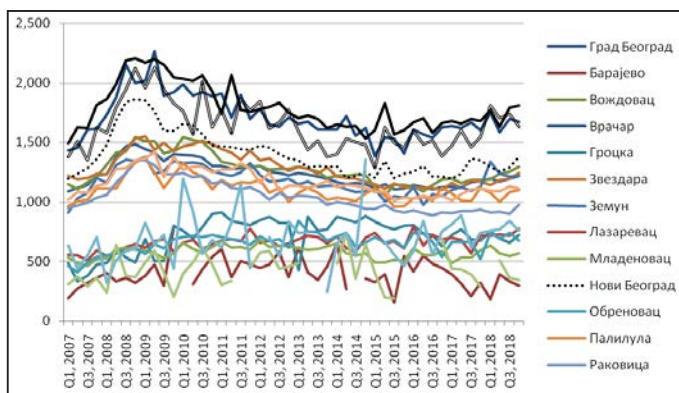


Извор: Обрада аутора.

Врачар, Стари град, Нови Београд и Савски венац су општине чији становници имају навише просечне зараде (око 1.000 евра) док је просек у Београду око 780 евра. Друга група општина су Вождовац, Звездара, Лазаревац и Чукарица (близу 800 евра). Земун, Раковица, Палилула имају испод просека а изнад 600 евра, док најниже приходе имају приградске општине (Младеновац, Гроцка, Барајево, Сурчин и Сопот).

Прегледом просечне цене стана на територији ових општина видећемо скоро идентичну правилност (табела 2).

Табела 2. Просечна цена стана по m^2 у еврима у општинама и Београду у целини



Извор: Обрада аутора.

Тако највише просечне цене стана по м², које се крећу од 1.500 до преко 2.250 евра имају Стари град, Врачар и Савски венац док Нови Београд (испрекидана линија) има нешто ниже просечне цене те се налази између прве и друге групе општина. Друга група по стандарду и примања и цена некретнина су остале градске општине, док трећу чине приградске општине. Изузетак у приходима од приградских општина је Лазаревац који има близу 800 евра док су цене некретнина у овој приградској општини ниже (од 500 до 700 евра) што повећава доступност станова.

У том смислу су, укрштањем података са претходне две табеле добијени подаци о доступности станова у разним општинама града Београда. Обрачун је направљен за куповину просечног стана (67м²)⁹ са ангажовањем трећине годишњих прихода. Подаци показују да је грађанима неопходно 20–30 година за куповину стана просечне величине на општини у којој живе, што је дуг период (табела 3). Ипак, ово време је знатно скраћено оснивањем Националне Агенције за осигурање кредита 2004. године, која је у име државе преузела гаранције за отплату кредита за грађане.

Табела 3. Број година неопходних становницима београдских општина за отплату стана од 67 м² ангажујући годишње трећину личних примања



Извор: Обрада аутора.

На наредној табели се види да становницима Савског венца и Старог града треба најдуже време за исплату стана

9) Према подацима статистичког завода РС из пописа 2011 године, просечна величина стана у Београду износи 67м². Подаци су обрађени на основу база података следећих институција: Републичког завода за статистику и Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

(преко 30 година). Иако Врачар спада у општине са високом ценом м² стана, њеним становницима треба нешто краће време за отплату стана (27,5 година) јер имају нешто бољи стандард од других. Индикативно је да житељи Земуна такође улазе у категорију од неопходних 30 година за отплату стана, иако су цене станова у овој општини ниже (скоро најниже у другој групи) али су им и приходи нижи. Како Нови Београд има ниже цене станова од прве групе општина а приходе на њиховом нивоу то утиче повољно и скраћује време исплате стана (26 године). Најдоступнији су станови за становнике Барајева (9 година) и Сопота (13 година) јер су некретнине знатно јефтиније (око 500 евра за м²) а приходи нису толико нижи (Сопот, 500 евра, Барајево 550 евра) (Ђорђевић и Petronijević 2015, 123, 124).

Важан аспект ових студија су анализе уређења делова града, према општинама, те како то утиче на начин живота становника. Као и у студијама урађеним на градовима Шведске, било би корисно идентификовати посебно доступност станова за сиромашне социјалне слојеве: како долазе до стана, како га плаћају итд.

Могли бисмо закључити да четири најбогатије општине: Врачар, Стари град, Савски Венац и Нови Београд пролазе кроз процесе нормалне, а неки делови и супер-центрификације, већ и тиме што су те општине имале јавне програме сређивања фасада уз извесну партиципацију грађана. Градска и општинске власти доста улажу у сређивање инфраструктуре, тргова, паркова, пијаца. Сређује се Трг Републике, из центра се потискују аутомобили било да се уводи *зона спорог саобраћаја* или се потпуно уклања аутомобилски саобраћај а шири простор за тротоаре, кафиће, лепе тргове за сусрет и дружење људи, фонтане итд. Покренут је пројекат повећања мреже бициклических стаза у граду. У том смислу највећи део града пролази кроз *центрификацију* – којом се подиже квалитет живота грађана. Пројекат Београд на води који се реализује у Савском амфитеатру на десној обали Саве, је интервенцијом на запуштеном и углавном слабо насељеном простору (две аутобуске и железничка станица), раселио мањи број станара (то би могао бити пример класичне центрификације), да би на том простору направио ново суперцентрификовано

насеље са великим бројем резиденцијалних, комерцијалних и бизнис објеката, уз шеталишта, видиковце, тргове, ресторане уз воду итд. Пример *класичне центрификације* би свакако било експедитивно расељавање Рома у ободне делове града у контејнере, током припреме за Универзијаду 2009. године са централне локације на левој страни Саве, из насеља између Сава Центра и обале.

Занимљив је пример Неимара – насеља на Врачару смештеног на падини од Цркве Светог Саве и Народне библиотеке до Јужног булевара. Ово насеље је имало велики удео приватних кућа са баштама и зеленилом што му је давало посебан шарм. У последњих 10-ак година је дошло до рушења кућа и изградње приватних зграда¹⁰ чиме се значајно повећана насељеност. У погледу спратности и заузећа површине крше се стандарди те се гради преко 2. спрата (често и 6 спратова) а гради се углавном на целој парцели тако да се скоро не оставља простор за зеленило. Ипак, укупан изглед насеља је јако пролепшан, изграђени су многи ресторани, хотели, кафићи, развијена мрежа финих услуга (култура, спорт, рекреација, забава), те се може говорити о доста елемената *суперцентрификације у овом насељу*.

РЕФЕРЕНЦЕ

- Baeten, Guy and Carina Listerborn. 2016. "Renewing Urban Renewal in Landskrona, Sweden: Pursuing Displacement through Housing Policies.", *Geografiska Annaler*, Swedish Society for Anthropology and Geography, Series B, *Human Geography* 97 (3): 249–261. <https://doi.org/10.1111/geob.12075>
- Dorđević, Snežana and Dora Petronijević. 2015. "Housing Policy and Housing Market in Serbia." *Serbian Political Thought* 12 (2): 109–125. <https://doi.org/10.22182/spt.1222015>
- Haffner, Marieta, Marja Elsinga, Joris Hoekstra. 2008. "Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries." *European Journal of Housing Policy* 8 (2): 217–233. <https://doi.org/10.1080/14616710802037466>

10) Капитал за инвестиције долази од богатих људи: привредника, одлично плаћених спортиста, естрадних личности, али и из криминалних активности.

- Hedin, Karin, Eric Clark, Emma Lundholm and Gunnar Malmberg. 2012. "Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization.", *Annals of the Association of American Geographers* 102 (2): 443–463. <http://dx.doi.org/10.1080/00045608.2011.62008>
- Jørgensen, Gertrud and Thorkild Ero. 2008. "*Urban Policy in the Nordic Countries – National Foci and Strategies for Implementation*", Taylor and Francis, ISSN 0965-4313 print, ISSN 1469-5944 online. <https://doi.org/10.1080/00045608.2011.620508>
- Lind, Hans. 2015. "The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System", *Housing, Theory & Society* 32 (4): 389–406. DOI: 10.1080/14036096.2015.1053981
- Lind, Hans and Anders Hellstrom. 2006. "Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment", *European Journal of Housing Policy*, 6 (2): 167–189. ISSN 1461-6718 Print/1473-629 DOI: 10.1080/14616710600787718
- Turner, Bengt. 2008. "Housing Politics and Public Finances - Effects of the conducted Policies" in: *The New Housing Politics*, Ed. Andres Lindbom, 167–194. Umea, Sweden: Borörförlaget.

Baze podataka

- Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita, DOMex - Indeks cena nepokretnosti Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita/ Prosečne cene po m² po regionima, oblastima i opštinama. Poslednji pristup 15. april 2019. <http://www.nkosk.rs/content/indeks-cena-nepokretnosti-nacionalne-korporacije-za-osiguranje-stambenih-kredita>
- Republički zavod za statistiku. Poslednji pristup 15. april 2019. <https://data.stat.gov.rs/Home/Result/31020301?language-Code=sr-Cyrl>
- World bank. Poslednji pristup 15. april 2019. <https://data.worldbank.org/indicator/si.pov.gini?view=map>

Snežana Đorđević*

Faculty of Political Sciences University of Belgrade

HOUSING POLICY AND MONITORING OF GENTRIFICATION – LESSONS FROM SWEDEN

Resume

This article analyses the manner of creating and implementation of housing policy and solving problem of social exclusion and segregation in Swedish cities. Sweden, in time of welfare state, had one of the most democratic concepts of affordable housing, but implementation of neoliberal concept in the field of housing policy caused huge changes. These changes led to use and implementation of various managerial instruments and tools, but as a bad consequence in this policy field with negligence housing affordability for poor people, it caused increasing of social differences, poverty, social isolation and segregation.

In that sense, the experiences from Swedish cities are very interesting for Serbia too, as transitional country which transfer from model of affordable and mixed housing to neoliberal housing policy model. In Serbia too, state and local governments neglected housing policy.

The aim of this analysis is identification of causes and consequences of transition to neoliberal model, and therefor how Serbia can prevent occurring the problems which appeared in Sweden, to procure affordable housing to citizens, and especially to decrease chances for segregation and poverty of vulnerable social groups.

One of the most important *conclusions* of this comparative analysis of housing policies is that establishment of democratic and decentralized system of government, with modernization of management and affirmation of professionalism, especially in creation and implementation of public policies, are of a great importance for procuring good results. Swedish model of housing policy changed (from welfare model of affordable housing to neoliberal, market model) but established instruments which allow monitoring of

* E-mail address: snezana.djordjevic@fpn.bs.ac.rs.

changes (conducting of research, creation of indicators, benchmarking), measurement of results and their declination from public good (pooverishing, resettlement of citizens, their marginalization), open space for identification of problems (segregation of poor social groups, tensions, and social conflicts) and therefore this policy are corrected. The correction can be implemented by returning to previous model which did not caused this kind of problems (but demand huge public subsidy) or focusing on solution of existing problems caused by implementation of neoliberal model (programs against segregation), what is a case in Swedish cities.

These programs declined bad consequences of neoliberal model but are not durable solution for segregation. In order to prevent process of impoverishment which leads in extreme to homelessness as possible provocation for social tensions and conflicts, probably it is necessary to include these programs to be integral part of housing policy with regeneration of social, public housings of good quality and procurement of affordable housing for vulnerable social groups. Such reformed housing policies can be seen in a number of western Europe`s countries and cities. In that sense, state and local governments in Serbia should strengthen competencies in housing policy, to develop partnership with private sector and civil society, to modernize management (create good data basis, conduct researches, create indicators, benchmarking) with identification of vulnerable social groups. This process ought to be participative (including citizens and especially vulnerable groups) in order to tailor policy according to real needs of society.

Keywords: housing policy, gentrification, segregation, public housing, housing taxation.

* Овај рад је примљен 15. маја 2019. године, а прихваћен на састанку Редакције 5. марта 2020. године.