

Cijena zemlje i izvori prihoda aktivnih lica kao pokazatelji utjecaja gradske aglomeracije Zagreba na okolicu*

Dr Ivan Jelen

I UVOD

Svaki grad ima svoju okolicu. Ona može biti manja ili veća, a determinirana je snagom funkcija koje vrši grad, prije svega privrednih funkcija. Pojam okolice teorija je najsvrsishodnije riješila identificiranjem gravitacionih zona oko grada. No ne ulazeći u teorijsku stranu pitanja, htio bih samo istaći da se okolica historijski mijenja u smislu prostornog povećanja i jačanja tzv. »energije prostora«. Pri tom je prigradski saobraćaj osobito relevantan faktor, jer se samo u slučaju dobrog saobraćajnog povezivanja grada s okolicom valoriziraju funkcije grada, kao transformirajući faktori njegove okolice. (Dakako da i cijeli niz drugih faktora utječe na međuzavisnost između razvoja grada i njegove okolice, što je osobito važno istaći pri promatranju zagrebačkog prostora.)

U ovom radu ograničit ću se samo na dva indikatora koji utvrđuju djelovanje velike gradske i industrijske aglomeracije Zagreba na svoju okolicu — cijenu zemlje i izvore prihoda aktivnih lica, pri čemu smo razmatranja vršili uglavnom prema podjeli zagrebačkog prostora na dvije gravitacione zone, s tim da prva obuhvaća zonu najjačih kontakata (tokovi putnika) s urbanim područjem grada Zagreba, a druga — onu slabijih, manje čestih kontakata.

Prije nego pređem na obradu navedenih indikatora, iznijet ću zaključke do kojih sam došao odgovarajućom analizom međuzavisnosti »razvoja grada i nekih strukturalnih promjena zemljoradnje i stočarstva u njegovoj okolini« (karakter časписа ne omogućuje da se ova partija štampa u cijelosti¹); oni će sigurno doprinijeti boljem razumijevanju promatranih pojava.

* Ovo je dio rada koji sam 1968. g. izradio za potrebe Agrarnog instituta — Zagreb, pod naslovom *Međuzavisnost između razvoja Zagreba kao velikog potrošačkog i prerađivačkog centra i razvoja poljoprivrede u njegovoj okolini*.

¹ Obradeno u prvoj glavi već navedenog rada za Agrarni institut.

Glavni se zaključak svodi na slab utjecaj velike gradske i industrijske aglomeracije Zagreba na razvoj poljoprivrede u njegovoj okolini.

Dok je grad Zagreb brzo i neprestano brojčano jačao, a po privrednoj se snazi neuporedivo izdvajao od svih gradskih centara zapadnog dijela zemlje, njegova okolina po mnogim relevantnim kvantitativnim i kvalitativnim pokazateljima poljoprivredne proizvodnje nije postizala ni prosječne vrijednosti republičke proizvodnje. (Te bi vrijednosti bile neuporedivo manje kada bi zagrebački poljoprivredni prostor stavili u odnos samo sa sjevernim dijelovima SRH i SFRJ.)

Utjecaj Zagreba znatan je u sasvim uskoj zoni oko grada, dok se s udaljenošću naglo smanjuje, pri čemu važnu ulogu ima prometni položaj pojedinih mikroregija, odnosno pravci željezničkih pruga i cesta s modernim kolovozom. Međutim, ne smije se zanemariti ni utjecaj lokalnih centara na razvoj poljoprivrede. U nekim slučajevima on je čak veći od utjecaja Zagreba. To naročito vrijedi za Samobor, staro industrijsko mjesto sa sekundarnim industrijskim centrima — Breganom i Kalinovicom. (U Kalinovici npr., kod 2000 zaposlenih u industriji, uopće nema otkupa mlijeka za Samobor, a pogotovo ne za Zagreb.) U nešto manjoj mjeri to vrijedi i za Krapinu, a u još manjoj za Zelinu. No i ostali općinski centri postaju mala gradska naselja i mogu konzumirati veći dio viškova agrarne proizvodnje svoje okoline. Tek periferni rubovi općina prema Zagrebu i dalje gravitiraju direktno k njemu i s njim komuniciraju kako u pogledu odnošenja agrarnih proizvoda, tako i u pogledu kupovanja u zagrebačkim trgovinama. Takav je primjer Zaprešića koji se od prije desetak godina razvija u lokalni centar, ali to još u punom smislu nije postao jer nije uspio postati trgovački centar. No i pored toga srednji se dio općine orijentirao na mljekarstvo, s tim da se veći dio mliječnih proizvoda iznosi na tržnicu Zaprešića, a samo manji u Zagreb. Istovremeno je istočni dio općine (s najsitnijim posjedima) orijentiran na proizvodnju povrća za potrebe zagrebačke tržnice. Za zapadni dio općine Zaprešić je već sada glavni centar na koji se orijentirao.

Daljnji zaključak koji proizlazi iz naših razmatranja jest evidentnija transformacija poljoprivrede okoline Zagreba u najnovijem periodu (iako još uvijek nedovoljna). Teško je, međutim, utvrditi u kojoj se mjeri kod toga radi o direktnom utjecaju ljudske aglomercarije Zagreba, a u kojoj o općem napretku jugoslavenske poljoprivrede i mjerama ekonomske politike, odnosno privrednog sistema, koji su poljoprivredu kao cjelinu doveli u relativno bolji položaj. Skloniji smo pozitivne promjene u poljoprivredi okoline Zagreba pripisati ovom drugom, nego utjecaju grada Zagreba. Terenski su me obilasci uvjerali da se u praktičnoj agrarnoj politici općina vodi vrlo malo računa o faktoru — »Zagreb«.

Očigledno je da probleme snabdijevanja zagrebačke tržnice svakodnevnim agrarnim proizvodima mogu riješiti društvena poljoprivredna dobra u njegovoj bližoj i daljoj okolini. Ona u tome imaju i odgovarajućih rezultata, i svakako su pozitivna kretanja raznih agrarnih pokazatelja u dobroj mjeri njihova zasluga.

Međutim, na cjelokupnom bivšem području grada Zagreba (užem i širem) oranične su površine u društvenom vlasništvu 1966. g. iznosile 7.514 ha ili samo oko 6% od ukupnih oraničnih površina (druge kategorije imaju još manje vrijednosti); vjerojatno je i djelovanje Zagreba na organiziranje dru-

štvene poljoprivredne proizvodnje moglo imati samo ograničen domet (ne spominjući cijeli niz drugih razloga). Prije ili kasnije će se morati prići organiziranju prave »industrije hrane« na velikim društvenim kompleksima, koji će se dobiti melioracijom gornje Posavine, jer, napokon, osim niza manjih gradskih i industrijskih mjesta, u ovom se dijelu Hrvatske naglo razvijaju još dva snažna industrijska i gradska središta — Sisak i Karlovac.

II CIJENA ZEMLJE KAO SINTETIČKI INDIKATOR ODNOSA GRADA ZAGREBA I POLJOPRIVREDE NJEGOVE OKOLINE

Šmatram da se cijena zemlje može zaista smatrati svojevrsnim sintetičkim pokazateljem odnosa grada i poljoprivrede u njegovoj okolini, i da može na specifičan način odraziti kompleks tih odnosa.

Nije potrebno ponavljati poglavlje iz političke ekonomije o zemljišnoj (diferencijalnoj) renti. U okolini ovako velikih gradskih potrošačkih centara kao što je Zagreb, ona bi morala pokazivati izrazitu zakonitost veće vrijednosti, odnosno cijena istih kategorija zemljišta bližih gradu, pri čemu udaljenost od grada nije determinirana izotelama (bilo geometrijskim, bilo realnim), već izohronama (tj. stvarnim vremenom potrebnim da se postojećim javnim ili privatnim saobraćajnim sredstvima stigne do grada). Relevantan je dakako i niz drugih faktora, kao npr. cijena prijevoza, učestalost vožnji u javnom saobraćaju i sl. Od još veće važnosti je utjecaj lokalnih i drugih bliskih gradskih centara (utjecaj dvostruke influencije gradova).

Ukoliko se navedeni faktori uzmu kao pretpostavke promatranja cijena zemlje, sva se odstupanja od očekivane pravilnosti ove pojave moraju objasniti utjecajima nekih drugih ekonomskih faktora.

Teškoća koja se javlja pri utvrđivanju cijene zemlje jest u realnosti dobivenih podataka. Podaci koji se mogu dobiti kod financijskih organa nisu realni (iz poznatih razloga), pa ih je potrebno verificirati, odnosno korigirati u razgovoru s dobrim poznavaočima prilika svakoga užega područja posebno. Ovo sam učinio još g. 1961. za potrebe izrade moje doktorske disertacije,² a 1968. sam pri obilasku terena prikupio najnovije podatke. Unatoč težnji za realnošću podataka, ovi se mogu smatrati samo relativno pouzdanim, no uz korištenje limita ipak će biti upotrebljivi za našu svrhu. Najprije ćemo vidjeti situaciju 1961. godine, a potom ćemo izvršiti poređenje s današnjim stanjem. U svim smo slučajevima izbjegli mogućnost da se radi o potencijalnim građevinskim zemljištima, jer bi nas to moglo dovesti do sasvim krivih zaključaka.

U selima *općine Sesevete* osrednja je oranica 1961. g. stajala oko 200.000 dinara po katastralnom jutru. U brdskim područjima, gdje je tlo slabije, cijena je niža (bilo je čak slučajeva da su vlasnici oranice besplatno nudili zajednici). Nasuprot ovome, plodne oranice nižinskoga dijela općine skuplje su i dvostruko, pa i više.

U *općini Dugo Selo* cijena zemlji bila je još niža i uglavnom se kretala između 30 i 100.000 dinara po katastralnom jutru.

Najveće cijene za oranična zemljišta postizale su se na području *općine Zelina*. Za 1 kj iznosile su u prosjeku 300 do 350.000 dinara. To je glavni raz-

² Aglomeracija industrije Zagreb i njen utjecaj na privredu užeg i šireg gradskog područja, Zagreb, 1963.

leg što je u ovoj općini proces skupljanja zemlje i stvaranja socijalističkih gazdinstava bio vrlo spor, jer tako visoke otkupne cijene nisu mogle platiti ni zadruge ni narodni odbor općine.

Evo nekoliko podataka za općinu *Remetinec* iz 1961. g.:

— oko Dragonožeca 1 kj oranice stajao je 50 do 60.000, a livade oko 100.000 dinara;

— područje Brezovice ima nešto veće cijene oranicama — 50 do 100.000 dinara, koje se povećavaju u pravcu Remetinca, jer je ovdje tlo popravljeno nanošenjem smeća, ali tu već počinju i građevinska zemljišta za koje vrijede sasvim drugi kriteriji.

Još je veća cijena u udaljenijem Stupniku, gdje se za 1 kj oranice postiže i do 400.000 dinara, a za zemljišta pod šumom 200 do 300.000 dinara.

U mjestu Odri vrijednosti su još veće od prije navedenih.

U općini *Velika Gorica* treba za cijenu oraničnih površina razlikovati nekoliko područja. U najužoj okolini oko mjesta Velike Gorice ona je najviša i uglavnom prelazi 100.000 dinara po kj; u vanjskom se pojasu kreće oko 50.000 dinara, dok je u najudaljenijim dijelovima općine (npr. oko Kravarskog) još znatno niža, pa u nekim slučajevima i bez cijene.

Za općinu *Jastrebarsko* došli smo do ovih podataka:

oranice osrednjeg kvaliteta prodavale su se uglavnom po 200 do 300.000 dinara za jedno katastralno jutro. Cijena livada kretala se prema klasama — od 50.00 dinara (VIII klasa) pa do preko 400.000 dinara (I klasa, koja se može kositi i 3 puta). U vinogradarskim područjima Plešivice, Sv. Jane i dr. za 1 jutro zemlje sposobne za uzgoj vinove loze cijena je bila od 300 pa sve do 500.000 dinara, a za zemljišta već zasađena lozom, preko 1 milijun dinara. U ovoj općini nisku cijenu zemlje imaju jedino niža plavna područja u aluvijalnoj ravni Kupe.

U općini *Zaprešić* cijene zemlji u pravilu nisu ispod 150.000 dinara po kj, ali se negdje penju vrlo visoko — osobito uz pruge. Tako je npr. jedan veliki kompleks zemljišta kraj mjesta Zaprešić (između dvije pruge) nacionaliziran uz otkupnu cijenu od 450 dinara po 1 č. hv, tj. 720.000 dinara po 1 kj. U bregovitim područjima zemljišta su znatno pojeftinila.

I u općini *Samobor* treba razlikovati dolinska područja gdje je zemlja bila skupa (i spadala među najskuplje na širem području Zagreba), od planinskih dijelova općine gdje je cijena stalno padala, ali se i pored toga za zemlju nisu nalazili kupci. To je svakako rezultat depopulacije toga kraja. (U *Zumberku* je npr. 1953. g. popisano 1.700 stanovnika, a 1961. g. samo 1.500.)

Kod ovog kratkog pregleda o kretanju cijena zemlji u 1961. godini upada u oči činjenica da su najskuplja zemljišta bila u općinama *Zelina* i *Jastrebarsko* — dakle u najudaljenijim, i u slučaju *Zeline* — prometno najslabije povezanim područjima s gradom Zagrebom. Najniže cijene zemlji postizavale su se u općinama *Remetinec*, *Vel. Gorica* i *Dugo Selo*. U prva dva slučaja radi se, dakle, o najbližim područjima gradskoj jezgri Zagreba. Primjeri ostalih općina pokazuju — manje ili više — srednje vrijednosti koje ne remete ovu »zakonitost«. Morali smo upotrijebiti navodne znake, jer navedena »zakonitost« kolidira sa zakonitošću djelovanja diferencijalne rente; štaviše suprotna joj je. Ako iz promatranja isključimo općine *Dugo Selo* (gdje je niska cijena zemlji uvjetovana malom agrarnom gustoćom, velikim brojem seljaka »maksimaša« i zbog toga velikom ponudom) i *Samobor* (gdje je u

dolinskom dijelu zemlja skupa zbog velike agrarne gustoće), još više dolazi do izražaja činjenica da cijena zemlji raste s udaljenošću od zagrebačkog tržišta — dakle, upravo obrnuto od očekivanog.

Smatram da je glavni razlog navedenoj pojavi u jakoj orijentaciji poljoprivrednog stanovništva na zaposlenje izvan poljoprivrede. Ta je orijentacija u to vrijeme bila jaka u svim vanjskim (poljoprivrednim) općinama Zagreba, no realnija i s mnogo više izgleda na uspjeh u onima, bližim gradu, ili su pak i same imale razvijenije nepoljoprivredne djelatnosti, a naročito industriju. Samo tako možemo protumačiti pojavu najviših cijena zemlji u općinama Zelina i Jastrebarsko. To su dvije najudaljenije općine od Zagreba. Zelina ima neznatnu industriju, dok je Jastrebarsko praktično nema. Zelina (jedina od svih) uopće nema željezničke veze sa Zagrebom. Nije slučajno da baš ove dvije općine imaju daleko najmanji broj zaposlenih — i apsolutno i relativno — u društvenom sektoru (bez obzira da li u samoj općini ili izvan nje). Znači, i pored primarne zainteresiranosti za zaposlenja u privredi i upravi (u općini ili u samom Zagrebu), mogućnosti za to su ovdje manje, pa se i rješenje za egzistenciju mora tražiti u poljoprivrednoj proizvodnji — više nego je to slučaj u općinama bliže Zagreba, odnosno u onim općinama u kojima su razvijenije sekundarne i tercijarne djelatnosti. U takvim prilikama zemlja, odnosno posjed, uvjet je egzistencije; vrijednost zemlje je veća, ponuda manja, pa su i cijene više. U ovim je općinama veći i broj mlađih seljaka koji rade na zemlji, za razliku od ostalih općina gdje je pojava osipanja mlađe radne snage s inokosnih gazdinstava bila najintenzivnija.

Upravo je bilo obrnuto u općinama bliže Zagrebu, odnosno u selima bolje povezanima s njim. Ovdje se radilo o većim mogućnostima za zaposlenje bar jednoga člana poljoprivrednog gospodarstva izvan poljoprivrede, a to je već dovoljno da se izmijeni ekonomska situacija gospodarstva.

Prije nego navedemo današnje cijene zemlje (ljetu 1968) moramo istaći da su se u intervalu od 1961. g. do danas znatno izmijenili odnosi cijena i troškova života. Tako je indeks cijena (na malo) poljoprivrednih proizvoda porastao za preko 3 puta, industrijskih za oko 2 puta, dok je indeks troškova života veći za oko 2 i po puta. S te pretpostavke mora se vršiti vremensko kompariranje cijena zemlje, iako je za nas mnogo važnije uočavati relativne promjene u regionalnom aspektu.

Najprije iznosimo činjenični materijal. (Ukoliko posebno ne naglasimo, radi se o istom bonitetu zemlje.)

Općina Dugo Selo. Cijena osrednjih oranica sjeverno od autoputa pa do linije željezničke pruge kreće se između 300 i 600.000 st. dinara po 1 kj. Sjevernije od željezničke pruge gdje su gospodarstva intenzivnija, kooperacija jača, a posjedi manji, vrijednosti su iste — od 300 do 600.000 st. dinara. Najveći raspon, a i cijene, ponajviše su u trokutu južno od autoputa — 300 do 800.000 st. dinara (već prema bonitetu i položaju parcela). Ovdje su i posjedi najveći, no prevladava staro stanovništvo (oko 50%), dok mlada radna snaga napušta posjed, i mnoga domaćinstva nestaju.

U *općini Zelina* cijene oranica kreću se između 600.000 i 1,200.000 st. dinara, s tim da su više u zapadnom prigorskom dijelu, od istočnog nizinskog (gdje ima dosta livada). Cijene vinograda iznose oko 800.000 st. dinara i bilježe priličan relativan pad.

Općina Velika Gorica. — Poljoprivredna stanica otkupljivala je 1 kj oranice površine po 500.000 st. dinara, a Jugoslavenska narodna armija po 1 milijun (što je realnije). Danas se, međutim, 1 kj oranice u okolini Velike Gorice ne može dobiti ispod 1,500.000 st. dinara. One su niže u području Vukomeračkih gorica — 500 do 800.000 st. dinara, jer je ovdje zemlja slabija, a kraj brežuljkast. (Međutim, na pojedinim nepovoljnim lokalitetima zemlja se i danas može dobiti u bescijenje.) U cjelini uzevši, najniže se cijene postižu u odranskoj ravni.

Cijene oranicama su vrlo različite u pojedinim regijama *općine Jastrebarsko*. Najniže su u tzv. kupčinskom kompleksu, gdje za 1 kj iznose oko 200.000 st. dinara (V—VI kl.). Oranice istog boniteta u Prigorju su znatno skuplje — oko 500.000 st. dinara po kj, jer je u ovoj regiji općine vrlo malo oranica. (Prevladavaju vinogradarske površine s oko 300.000 ha, i livadarske s približno istom vrijednošću.) Najskuplja su oranica zemljišta uz cestovnu osovina Zagreb—Karlovac gdje postižu cijenu do 700.000 st. dinara po kj, a po pojedinim odsjecima te zone uz cestu, nema razlika u cijeni (za istu, tj. V i VI klasu).

Cijene vinogradima (dakako u prigorju) su od 1 milijun st. dinara najviše po 1 kj.

Općina Zaprešić ima vrlo visoke cijene zemljišta. Neposredno uz špiritanu oranice se prodaju i do preko 3 milijuna st. dinara za 1 kj, nešto podalje do 2,5 milijuna, na potezu uz zagorsku prugu oko 1,300.000, a u području Sljemena oko 1,5 milijun. Oko Dubrave — gdje su posjedi veći, a malo članova domaćinstva radi izvan poljoprivrede — zemljišta su skupa (vrijednost oranica je i do 2,5 milijuna st. dinara za 1 kj).

Livadarskih površina ima dosta uz Savu (i to loših), no cijena im se ipak kreće između 800.000 do 1,500.000 st. dinara.

I na kraju evo podataka za *općinu Samobor* (po regijama i kategorijama poljoprivrednih površina):

- Brestovlje — oranice: oko 2 milijuna st. dinara za 1 kj
— livade: oko 1 milijun st. dinara
- Celine — oranice: oko 1,600.000 st. dinara
- Vrbovec — livade: oko 900.000 st. dinara
- Bregana — oranice: oko 1,600.000 do 2,200.000 st. dinara za 1 kj prema udaljenosti od mjesta i glavnog puta)
- Galgovo — (i drugi brežuljkasti lokaliteti)
— oranice (lošijeg boniteta): od 600.000 do 1 milijun st. dinara po 1 kj
— livade: oko 800.000 st. dinara.

U Žumberku su cijene vrlo niske (depopulacija) i za oranice se kreću najviše do 200.000 st. dinara za 1 kj, a za livade do 150.000, no najčešće se ne mogu ni prodati.

Iz komparativnog prikaza cijena zemlji u 1961. i cijena u 1968. g. može se zaključiti da su one u općinama gdje su prije bile enormno niske, relativno više porasle nego u ostalim slučajevima. U općini Dugo Selo je najskupljim oranicama cijena porasla i 8 puta, a u općini Vel. Gorica — upravo nevjerovatno — čak i 15 puta. Ovako veliko poskupljenje, međutim, ne mora

da čudi, jer su cijene zemlji prije bile zaista »nenormalno« niske (što je naprijed objašnjeno). Sada su one zapravo došle na svoju pravu vrijednost, a to je, bez sumnje, rezultat odgovarajućih mjera naše privredne reforme. Zapravo, u općini Vel. Gorica ona bi »trebala« biti još veća da nema (već prije navedene) pojave odlaska mlade radne snage, a k tome su posjedi relativno veliki, pa je i ponuda zemlje veća.

Ostale općine već su prije imale realniju cijenu zemlji (ali ne previsoku, s obzirom na svoj ekonomsko-geografski položaj) i povećale su je uglavnom u skladu s općim povećanjem cijena (ili nešto više, što je svakako signifikantnije s obzirom na mjere naše ekonomske politike).

Cijene vinograda realno su značajno opale (a apsolutno su sasvim malo porasle), što nije spevifična srednjehrvatska pojava, već evidentna u cijeloj zemlji, a razlozi su poznati.

Najvažniji zaključak koji se nameće iz regionalnog komparativnog pregleda jest da cijena zemlje ne ovisi značajnije o udaljenosti od gradske aglomeracije Zagreba (i pored toga što je u pravilu zemlja uz željezničke pruge i ceste značajno skuplja od ostalih); ona čak više ovisi o udaljenosti od lokalnog (u pravilu općinskog) centra. No treba istaći da se tu »stvari« sređuju. Uspoređenja s godinom 1961. pokazuju da su anomalije (kada su cijene zemlje upravo najbližih područja grada bile najniže) nestale. No ostaje činjenica da drugo najveće potrošačko središte zemlje još uvijek nije valoriziralo poljoprivredne površine u svojoj okolini. Razlozi su mnogostruki (proizvodni, demografski, ekonomski), a neki su već i u ovom istaknuti.

Prema tome, i sa stanovišta regionalnog kretanja cijena zemlje može se ustvrditi da ekonomske veze potrošačkog i industrijskog centra Zagreba i njegove poljoprivredne okolice nisu velike, no da su one u najnovije vrijeme ipak nešto dinamičnije.

III ANALIZA IZVORA PRIHODA AKTIVNIH STANOVNIKA KAO POKAZATELJA MEĐUZAVISNOSTI GRADA ZAGREBA I NJEGOVE OKOLICE

Pri analizi izvora prihoda aktivnih lica, podjela zagrebačkog prostora na gravitacione zone nešto je oštrija. Prva gravitaciona zona obuhvaća u pravilu sva naselja na glavnim saobraćajnicima (i u njihovoj blizini) sve do lokalnih centara zagrebačke okolice (uključujući i njih), ali i u nastavku tih saobraćajnica, te njihovim glavnim odvojcima — ukoliko pokazuju jaču frekvenciju putovanja prema Zagrebu. Sav ostali prostor ulazi u drugu zonu, s izuzetkom žumberačkog područja (kojemu dodajemo i veći dio samoborskog gorja) koje čini treću gravitacionu zonu.

Za potrebe naših razmatranja nasumice smo izabrali nekoliko naselja prve, a zatim druge zone, i u tabelama koje slijede uvrstili vrijednosti izvora prihoda aktivnih lica za 1961. g. (To su podaci iz godine popisa stanovništva, jer se do novijih nije moglo doći.)

Iako se radi o malom broju naselja, ipak se može uočiti da su ona u pravilu veća u prvoj (pojedina čak značajno veća) nego u drugoj zoni. Pregled svih naselja obje promatrane zone još bi više istakao ovu pojavu. Najveća naselja (lokalne centre) nismo — iz razumljivih razloga — ni mogli uzimati u obzir, a sva se ona, dakako, nalaze u prvoj gravitacionoj zoni grada Zagreba

Tabela 1

Aktivna lica prema izvoru prihoda 1961. g.

Naselja 1. zone		D. Bi- stra	Bobo- vica	Rakit- je	Andri- lovac	Kuri- lovac	Sva na- selja
Izvori prihoda domaćin.	Poljopr.	76	22	90	72	124	27,0
	Mješovito	216	79	204	53	475	63,8
	Nepoljopr. i nepoznato	26	3	66	1	135	9,2
	Svega	318	104	360	126	743	100,0

Tabela 2

Aktivna lica prema izvoru prihoda 1961. g.

Naselja 2. zone		Rozga	Molvice	Prev- laka	Križev- čec	Prodin dol	Sva naselja ‰
Izvori prihoda domaćin.	Poljopr.	71	60	111	104	146	63,5
	Mješovito	28	229	7	—	1	34,2
	Nepoljopr. i nepoznato	8	3	3	—	4	2,3
	Svega	107	292	121	104	151	100,0

Tabele 1 i 2 pokazuju da u prvoj zoni gotovo dvije trećine aktivnih lica domaćinstava ima mješovite izvore prihoda — iz poljoprivrede i nepoljoprivrednih djelatnosti, a da u drugoj zoni takvih ima samo jedna trećina. Razlike su dakle ogromne.

Obrnuta je situacija sa zaposlenima isključivo u poljoprivredi: u prvoj zoni tek nešto više od jedne četvrtine, a u drugoj gotovo dvije trećine.

Vrlo su velike posljedice u poljoprivrednoj proizvodnji i načinu života poljoprivrednih domaćinstava s obzirom na zaposlenost u poljoprivredi i izvan nje. Domaćinstva sa zaposlenima izvan poljoprivrede u većini slučajeva imaju manje gospodarske površine, ali ipak veći dohodak po domaćinstvu. Zbog toga mogu i više investirati u proizvodnju. Karakteristika je takvih gospodarstava da napuštaju nerentabilnu proizvodnju, ali i rentabilne grane poljoprivrede koje zahtijevaju veći angažman radne snage. Svakako da ova gospodarstva mogu ostvariti manje tržišne viškove, ali i s manjim viškovima mogu ostvariti relativno veću dobit, jer su bliže saobraćajnica, pa prema tome bliže i gradu.

Obično se smatra da gospodarstva sa zaposlenima u nepoljoprivrednim djelatnostima imaju orijentaciju na ratarstvo, koje traži manje rada i gdje se poslovi mogu obaviti u relativno kratkom periodu (za što se onda koriste godišnji odmori i neopravdana bolovanja). Ja sam, međutim, na terenskim obilascima naišao na više slučajeva orijentacije na stočarstvo (posebno mliječno govedarstvo), pogotovo kada su samo muški članovi zaposleni izvan poljoprivrede. Posao, dakako, obavljaju žene, za koje ipak mnogi ratarski poslovi nisu podesni.

Postotak aktivnih lica koja rade isključivo u nepoljoprivrednim djelatnostima³ u prvoj zoni nije velik, no u našem izboru naselja upravo je 4 puta

³ Vrijednosti za »nepoznato« su sasvim minimalne i mogu se apstrahirati.

veći od druge zone. I tu su »stvari« jasne. Sela druge, zabačenije zone nemaju često ni trgovine, škole ni bilo kakve institucije koje bi mogle zaposliti ljude, dok je put do većeg lokalnog centra često nepodesan, a do Zagreba još teži.

Sasvim je drugi slučaj sa trećom zonom (Žumberak), gdje je situacija najgora. Radi ilustracije iznijet ćemo podatke za Kupčinu Žumberačku. Od ukupno 120 aktivnih lica, čak njih 116 ima isključivo izvore prihoda u poljoprivredi, a samo 4 (ili 3,3%) i ostale izvore prihoda (mješovito, nepoljoprivredno, ili nepopznatno).

* * *

Iz dosadašnjih razmatranja proizlazi da je djelovanje grada Zagreba na poljoprivredu njegove okoline ipak vrlo veliko. Taj zaključak unekoliko kolidira sa zaključcima prvoga poglavlja, no to samo na prvi pogled. U stvari, velike su razlike u djelovanju po gravitacionim zonama, dok je »ukupno« djelovanje (kako smo prije vidjeli) neadekvatno veličini ljudske i industrijske aglomeracije Zagreba. Na žalost, gravitaciona snaga Zagreba je nedovoljna, pri čemu mislimo na intenzitet privlačnosti a ne na gravitacioni prostor koji može biti i stvar dogovora (a ono prvo je činjenica sa svim posljedicama koje iz nje proizlaze). Razlozi su, bez sumnje, mnogostruki, no ipak je bitan saobraćajni faktor. Nema ekonomske integracije Zagreba i njegova okolnog područja bez dobre saobraćajne povezanosti, pri čemu prigradski saobraćaj mora u cjelini biti na mnogo višem nivou nego je danas.

Obrada ostalih fenomena dovela bi do istih zaključaka (s obzirom na međuzavisnost između razvoja Zagreba i poljoprivrede u njegovoj okolini). Htjeli smo da analizom bar jednoga od njih ukažemo na potrebu tretmana i s aspekta gravitacionih zona, ako ni zbog čega drugog, a ono zbog korigiranja zaključaka do kojih se može doći obradom cijelih općina, ili pak njihovim grupiranjem.

Summary:

LAND PRICES AND SOURCES OF INCOME OF THE ACTIVE POPULATION AS INDICATORS OF THE INFLUENCE OF ZAGREB'S URBAN AGGLOMERATION ON THE SURROUNDING AREA

In the past, Zagreb exercised only a negligible influence on its surrounding agricultural area. This influence can best be studied taking land prices as a synthetic indicator of the relationship between the city and the surrounding agricultural area. The author compares the land prices which prevailed in adjoining communes in 1961 with those in force in 1968. In 1961, land prices, surprisingly, were higher in remote areas with poor links with Zagreb than were those in areas situated more closely to the city. He finds some explanation for this in the employment of labour outside farms. Where this kind of employment was greater or nearer to the city, the interest in agricultural production appeared to be less and thus also the price of land. Thus the situation showed to be contrary expectations.

However, in recent years land prices have gone up in areas lying closer to the city and this has reduced the earlier disproportion; the influence of Zagreb as a major consumer of agricultural produce has begun to have an effect on land prices.

The city's influence increases when it is examined with reference to the population's sources of income. As regards communication links with the city the author finds there are three different zones and that in areas which have good communication links with Zagreb the population is less dependent on agriculture as a source of income. In the first zone about two thirds of the households, and in the second only one third of the households, belong to the group of what are called 'mixed incomes'.

Резюме:

ЦЕНА УЧАСТКОВ И ИСТОЧНИКИ ДОХОДОВ АКТИВНЫХ ЛИЦ КАК ПОКАЗАТЕЛИ ВЛИЯНИЯ ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ЗАГРЕБА НА ОКРЕСТНОСТЬ

Влияние Загреба на его сельскохозяйственную окрестность оказалось незначительным. Это легко разобрать если цену участков взять как синтетический показатель соотношений города и его сельскохозяйственной окрестности и на такой основе проанализировать влияние Загреба на окрестный аграрный простор. Автор настоящего приложения сопоставляет цены участков в пригородных районах в 1961. и 1968 гг. Стоимость участков в 1961. году была выше в областях более удаленных от Загреба и плохо связанных с ним, что удивительно, а понижалась в зонах ближе городу. Автор это явление поясняет занятостью рабочей силы вне хозяйства. Там где такая занятость больше, т. е. ближе городу, интерес к сельскохозяйственному производству оказался меньшим и таким образом стоимость участков была ниже. Значит, такое явление оказалось неожиданным.

Между тем, за несколько последних лет цены участков быстрее повысились в областях ближе городу и таким способом эта диспропорция уменьшилась т. е. влияние Загреба как большого потребителя сельскохозяйственных продуктов постепенно отражалось и в ценах участков.

Влияние города значительнее если его рассматривать сквозь источник доходов населения. Соответственно связи сообщения с городом, автор выделяет три зоны и утверждает, что зависимость населения от сельского хозяйства как источника доходов понижается в тех селениях у которых хорошие связи сообщения с Загребом. Тогда как в первой зоне в приблизительно двух третях именуются так называемые смешанные доходы, во второй зоне они только у одной трети хозяйств.