

## Stambene karijere u Hrvatskoj: od samoupravnog socijalizma do krize financijskog kapitalizma\*

DOI: 10.5613/rzs.49.3.1  
UDK: 332.8  
365(497.5)  
351.778.53(497.5)  
Izvorni znanstveni rad  
Primljeno: 25.4.2019.

Petra RODIK 

*Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Hrvatska*  
*prodik@ffzg.hr*

Teo MATKOVIĆ 

*Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Hrvatska*  
*teo@idi.hr*

Josip PANDŽIĆ 

*Pravni Fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Hrvatska*  
*jpandzic@pravo.hr*

### SAŽETAK

Visok udio kućevlasništva malo govori o tome na koje načine pojedinci i kućanstva u Hrvatskoj rješavaju svoje stambeno pitanje, a krossekcijski podatci o strukturi stambenih statusa, stambenim politikama te predtranzicijskim istraživanjima stambene opskrbe daju nedostatne odgovore na to pitanje. Oslanjajući se na koncepte stambenog statusa, stambene tranzicije i stambene karijere te na periodizaciju dominantnih sustava stambene opskrbe od 1975. do 2015., u radu adresiramo sljedeća pitanja: prvo, koji su dominantni oblici stambenih tranzicija u Hrvatskoj, drugo, kako su stambene karijere povezane s ishodišnim statusima te treće, koji su dominantni obrasci stambenih karijera u Hrvatskoj. Navedena pitanja potom dovodimo u odnos s obilježjima stambene opskrbe u pojedinim razdobljima te ih, naposljetku, razmatramo iz perspektive međukohortnih razlika. Rad se temelji na analizi retrospektivnih anketnih podataka o stambenim karijerama koristeći metode povijesti događaja (eng. *event history*) i analize sekvence. Anketiranje je provedeno na nacionalno reprezentativnom uzorku (N=1000) u sklopu IPSOS Pulsovog Omnibus istraživanja u studenome 2016. godine. Analiza je usredotočena na identifikaciju obrazaca stanovanja u Hrvatskoj te na prikaz stambenih karijera pojedinaca u razdoblju socijalizma i postsocijalizma (1975. – 2015.). Kroz cijelo promatrano razdoblje dominira obiteljski tip stambene samoopskrbe, slijede stambene tranzicije s osloncem na tržišnu opskrbu, čiji je broj u porastu, a perzistentno su najmanje zastupljeni, i do razdoblja krize

\* Rad se temelji na istraživanju financiranom putem sredstava Potpore znanstvenim i umjetničkim istraživanjima Sveučilišta u Zagrebu 2016. godine i provedenom u suradnji Petre Rodik (voditeljica istraživanja), Tea Matkovića i Mislava Žitka.

gotovo iščeznuli, socijalizirani modaliteti tranzicija. Stambene tranzicije iz roditeljskog doma počinju kasno, a trajanje jednom otpočetih stambenih statusa, napose onih vlasničkih, vrlo je dugotrajno. Stambene karijere relativno su jednostavne te u većini slučajeva vode vlasništvu kuće ili stana, često kroz ostanak u roditeljskoj nekretnini.

Ključne riječi: stambeni status, stambena tranzicija, stambena karijera, stambena opskrba, povijest događaja, analiza sekvence, Hrvatska

## UVOD

Hrvatska se nalazi pri europskome vrhu prema udjelu kućanstava koja žive u vlastitim nekretninama. Prema dostupnim podacima iz Ankete o dohotku stanovništva (SILC), nakon 2010. taj se udio kreće između 88,2 i 90,3% (Eurostat, EU-SILC survey, varijabla ilc\_lvho02). Otprilike isti postotak vidljiv je iz popisa stanovništva 2011., dok je tek nešto niži udio bio zabilježen u popisu stanovništva 2001., prvom nakon provedbe otkupa stanova u devedesetima. Ipak, relativno stabilan i visok udio vlasništva malo govori o tome na koje načine pojedinci i kućanstva u Hrvatskoj rješavaju svoje stambeno pitanje. Raznovrsni i promjenjivi načini stjecanja vlasništva (nasljedstvo, kupovina, izgradnja, otkup stanarskoga prava, s kreditom ili bez njega itd.) bivaju statistički podvedeni pod istu kategoriju “stanara koji žive u vlastitim nekretninama” ili kraće “kućevlasnika”. Time se gube važne informacije o načinima kako pojedinci “rješavaju svoje stambeno pitanje”, da upotrijebimo prepoznatljivu kolokvijalnu frazu (vidjeti Rodik, 2019: 88–90). Uz spomenuti uvid, dva su ključna poticaja ovom istraživanju: prvi se odnosi na liberalizaciju i financijalizaciju stambene opskrbe, a drugi na indicije porasta stambene nesigurnosti.

Prvo, recentna komparativna istraživanja stanovanja zapažaju opću tendenciju kretanja u smjeru liberalnih modela rješavanja stambenog pitanja u čitavom anglo-američkom i europskom kontinentalnom području, unatoč znatnim razlikama modela stambene opskrbe od zemlje do zemlje. Schwartz i Seabrooke (2009) tako govore o procesu komodifikacije stambenih nekretnina, dok Aalbers (2016) koristi koncepte financijalizacije doma i financijalizacije stanovanja. Prema njemu, s jedne strane financijalizacija doma označava porast uloge financijskih proizvoda kao sredstva akvizicije stanovanja ili dobavljanja likvidnih sredstava putem hipotekarnih kredita u kojima se kao zalog koriste nekretnine koje su već u vlasništvu (eng. *mortgage equity withdrawal*). S druge strane, područje stanovanja, i uz njega vezana nekretninsko-kreditna tržišta, postaju ključnim područjem cirkulacije kapitala i stvaranja profitabilnosti. Aalbers (2016) zaključuje kako države zadržavaju specifičnosti nacionalnih stambenih politika i sustava stambene opskrbe, no kako je istodobno moguće uočiti tipične zajedničke trajektorije, bez obzira na to što “polazišne točke” i ishodišta nisu identična. Obilježja zajedničkog trajektorija

početkom dvijetisućitih jesu porast udjela vlasništva nad stambenim nekretninama, porast zaduženosti po stambenim kreditima i razvoj stambeno-financijskih tržišta. Taj se trajektorij dogodio i u Hrvatskoj, povećavajući važnost tržišnih načina rješavanja stambenog pitanja. Ipak, u kojoj životnoj dobi i iz kojih prethodnih stambenih statusa ljudi u Hrvatskoj ulaze u vlasništvo pojedinih od tržišnih načina tema je o kojoj zasad ne postoje sustavno prikupljeni podatci.

Drugo, prateći aktualna zbivanja u hrvatskom društvu unatrag desetak godina, možemo primijetiti manifestacije nesigurnosti stanovanja realiziranog tržišnim putem: zaduživanjem ili privatnim najmom. S jedne strane, pojavljuju se problemi prezaduženosti i poteškoće kućanstava s otplatom stambenih kredita te porast blokada računa, ovrha i deložacija, a s druge okolnost neuređenog tržišta privatnog najma. U pogledu prvoga, relevantni pokazatelji tereta otplate stambenih kredita za kućanstva te kretanja udjela "loših kredita" u stambenim kreditima<sup>1</sup>, jasno upućuju na inherentnu rizičnost rješavanja stambenog statusa kupovinom na kredit koja se manifestira u razdoblju krize (v. Aalbers, 2008; Montgomerie 2011; Rolnik, 2013; za Hrvatsku vidjeti Rodik i Žitko, 2015). Dio iznimno visokog broja blokada računa u Hrvatskoj, koji je vrhunac dosegnuo na nešto više od 327 000 blokiranih građana krajem 2016 (FINA, 2018) odnosio se na dugovanja temeljem stambenih i hipotekarnih kredita, a broj ovrha stanova i kuća narastao je s 738 pretkrizne 2007. godine, na 3225 2014. godine (HGK, 2018).<sup>2</sup> Nesigurnost stanovanja manifestira se različito za različite stambene statuse i rizici nisu jednaki za vlasnike nekretnina kupljenih na kredit i podstanare (Elsinga i dr., 2007). Podstanarstvo realizirano na privatnom tržištu najma u Hrvatskoj je, kao i u drugim postsocijalističkim zemljama (Hegedús, Lux i Horváth, 2018) velikim dijelom još uvijek dio sive ekonomije, karakterizirano neformalnim dogovornim, a ne formalnim ugovornim aranžmanima (Bežovan, 2018), što se odražava na sigurnost i stabilnost stambenog statusa podstanara. Osim što različite stambene statuse prate različiti tipovi (ne)sigurnosti, njima inherentni rizici ne pogađaju podjednako različite demografske i socioekonomske skupine. Duljina rada ne dopušta nam da se detaljnije bavimo tim pitanjem, nego ćemo u radu pitanje nesigurnosti stanovanja adresirati ponajprije iz kuta njegove stabilnosti, dakle duljine trajanja pojedinih stambenih statusa.

Financijalizacija stanovanja i porast stambene nesigurnosti ukazuju na potrebu za istraživanjem ulazaka u pojedine stambene statuse. Drugim riječima, vidimo potrebu za istraživanjem obrazaca individualnih stambenih tranzicija i sukcesivnih

<sup>1</sup> Porast loših kredita u stambenim kreditima zaustavljen je 2015. godine, a neposredno prije toga, u 2014. iznosio je 5% za kredite vezane uz eure te više od 12% za one vezane uz švicarske franke (HNB, 2014: 44, 2016: 51).

<sup>2</sup> Od 2015. postoji diskontinuitet u podacima jer je evidenciju novih ovrha preuzela FINA, dok je postojeće slučajeve nastavila voditi HGK.

promjena stambenih statusa u individualnim “stambenim karijerama” u Hrvatskoj. To je pitanje u Hrvatskoj nedovoljno istraženo. Postojeće analize stambenog pitanja, barem one recentne (v. Filipić, 2007), ne postavljaju pitanje “ulaska” u pojedine statuse niti razmatraju njihovo trajanje. Istražujući iz rakursa socijalnih politika, recentnija istraživanja stambenog pitanja u središte stavljaju pitanja stambenog zbrinjavanja pojedinih socioekonomski ugroženih ili stambeno deficitarnih skupina (vidjeti npr. Bežovan, 2008: 369–372). Dostupne spoznaje o načinima rješavanja stambenog pitanja tako se svode na dedukcije iz krossekcijskih podataka o strukturi stambenih statusa, opisa provedenih mjera stambenih politika te predtranzicijskim istraživanjima stambene opskrbe (vidjeti niže). Provedeno istraživanje vodilo se ovom konstatacijom o “bijelim mrljama” u spoznajama o načinima rješavanja stambenog pitanja, a analitički se oslanjalo na koncept stambene karijere, koji omogućava dijakronijski pogled na izmjene stambenih statusa. Ponajprije, ovdje nas zanima ustanoviti promjene u dominantnim obrascima stambenih tranzicija i stambenih karijera, na agregiranoj razini i u kontekstu promjena režima stambene opskrbe koje su se odvile u promatranom razdoblju.

## STAMBENE KARIJERE I STAMBENA OPSKRBA

### Stambene karijere

Osnovna kategorija statističkog praćenja stanovanja jest **stambeni status**, a odnosi se na način stanovanja s obzirom na vlasništvo i plaćanje stanovanja. Pritom na jednoj osi stoji vlasništvo (osoba je ili (su)vlasnik ili stanar), a na drugoj obveza plaćanja (osoba ili ne plaća stambeni prostor ili plaća stanarinu odnosno otplaćuje kredit, pri čemu to plaćanje može biti po tržišnoj ili subvencioniranoj cijeni). Stambeni status poimamo kao atribut pojedinca, jer praćenje na razini kućanstva često prikriva situaciju pojedinih članova – kako supružnika tako i djece koji često nisu u formalno-pravnom smislu suvlasnici, iako se takvima mogu samopercipirati (vidjeti npr. fusnotu 9). S obzirom na specifičnost i učestalost situacije života s roditeljima, a u svrhu supstantive informativnosti analiza, uz navedena četiri statusa dodali smo i peti, inicijalni “život u roditeljskom domu”.

Krossekcijski pregledi strukture stambenih statusa, međutim, nisu dovoljno informativni kako bismo odgovorili na pitanje na koji način kućanstva i pojedinci rješavaju svoje stambeno pitanje. Stoga koristimo koncept **stambene tranzicije** koja predstavlja način stjecanja stambenog statusa. U literaturi o stanovanju u socijalističkom razdoblju Hrvatske (Čaldarović, 1989: 88–89; Jelinić, 1994: 133–141), taj se koncept artikulirao kroz “oblike stambenog zbrinjavanja” (izgradnja obiteljske kuće, kupovina stana, stjecanje stambenog prava u stanu u društvenom vlasniš-

tvu, iznajmljivanje stana od privatnoga (etažnog) vlasnika), pri čemu su kao ključne odrednice uzimani financiranje i organizacija zbrinjavanja. Međutim, tako nastala kategorizacija stapa status (vlasništvo odnosno plaćanje) s načinom njegova rješavanja te zanemaruje ulogu obitelji i nasljeđivanja u stjecanju stambenog statusa.

Imajući na umu društvene promjene i promjene u strukturi stambene opskrbe uz konstantan značaj obitelji i samoopskrbe u stambenim tranzicijama, ali i porast utjecaja tržišnih načina stambene opskrbe, za potrebe ovog istraživanja konceptualni smo oslonac našli u primjeni konceptualizacije Judith Allen (2006) prethodno korištene u analizi sustava socijalne države na pitanje stambene opskrbe. J. Allen tako ističe: "specifična obilježja aktivnosti vezanih uz stanovanje drže se posljedica, iako ne u potpunosti determiniranima, konfiguracija odnosa socijalne države, tržišta rada i obitelji" (2006: 265). Slijedeći i djelomično adaptirajući analizu J. Allen, osamnaest manifestnih načina stambenih tranzicija (usp. Slika 2) grupirali smo u tri temeljna tipa: tržišni, obiteljski i socijalizirani. Potonji smo nazvali "socijaliziranim" kako bismo jednim pojmom obuhvatili i državne ali i druge društvene načine stambene opskrbe u socijalističkom i postsocijalističkom razdoblju.

Stambene tranzicije, po pravilu, nisu jednokratne niti su izolirane. U dijakronijskoj perspektivi one sačinjavaju **stambene karijere**, koje obuhvaćaju više stambenih tranzicija između stambenih statusa, kojima se pojedinci kreću tijekom života. Tradicija istraživanja stambenih karijera seže u sedamdesete godine 20. stoljeća kad autori, uglavnom anglosaksonske provenijencije, nastoje utvrditi tipične stambene karijere ili se fokusiraju na istraživanja pojedinih kritičnih tranzicija u stambenim statusima (Beer i dr., 2011: 1). Prva istraživanja stambenih karijera opterećena su implicitnom normativnom pretpostavkom o statusu kućevlasništva kao univerzalno poželjnoga krajnjeg ishodišta tipičnih stambenih karijera. Kritika te pretpostavke pojavljuje se u radu Forresta (1987) koji istražuje translaciju socioekonomskog statusa u nepovoljne stambene ishode. Ta se kritička pozicija snažnije razvija u dvijetisućitima, kad autori počinju obraćati pozornost na rastuću diferencijaciju i povećanu kompleksnost stambenih karijera, uvodeći pojmove "iregularnih" odnosno "spazmotičnih" karijera te distinkciju "uzlaznih" i "silaznih" karijera, u smislu stambenog statusa, cijene i kvalitete stanovanja (Clark i dr., 2003, prema Beer i dr., 2011: 24). U europskom kontekstu gotovo da i nema istraživanja tako konceptualiziranih stambenih karijera, s iznimkom temata "Housing Careers, Intergenerational Support and Family Relations" časopisa *Housing Studies* iz 2018. godine. U sklopu tog temata, za nas je posebno relevantna komparativna studija Isengard, König i Szydlik (2018) o intergeneracijskom nasljeđivanju stambenih nekretnina te pružanju financijske pomoći unutar obitelji u svrhu stambenog osamostaljivanja. Ti se čimbenici ističu kao značajni po utjecaju na stambene tranzicije, a time i karijere, napose mlađih generacija.

U daljnjim analizama, sukladno Beer i dr. (2011) individualne stambene karijere definiramo kao skup stambenih tranzicija kroz životni ciklus, pri čemu ćemo pojedinu sekvencu između dviju tranzicija nazivati “stambenom epizodom”. Ipak, za razliku od tih autora, glavni eksplanans stambenih karijera nećemo tražiti samo u kontekstu demografskih, aspiracijskih, radnih, zdravstvenih karakteristika te dotad realizirane putanje stambene karijere (u smislu ovisnosti o prijašnjem putu) (Beer i dr., 2011: 30–36), nego ponajprije u dominantnim karakteristikama režima stambene opskrbe u četirima promatranim razdobljima.

## Struktura stambene opskrbe

“Struktura stambene opskrbe”, kao najpoznatiji teorijsko-metodološki konstrukt u istraživanjima stambene opskrbe, obuhvaća “međuodnose svih aktera uključenih u proizvodnju, razmjenu, financiranje i potrošnju stanovanja na određen način. Uglavnom su povezane s određenim stambenim statusima, iako statusi mogu biti vezani uz više struktura opskrbe” (Ball, Harloe i Martens, 1988: 5). Temeljni su akteri stambene *ponude* država, tržište i neprofitni sektor, što sa strane stvarnih i potencijalnih kućanstava kao aktera *potražnje*, podrazumijeva odabir različitih načina “rješavanja stambenog pitanja”. Struktura stambene opskrbe umnogome je određena trenutačnom stambenom politikom i kulturološki naslijeđenim obrascima podmirivanja stambenih potreba te konačno materijalnim i ljudskim resursima na raspolaganju pojedinim akterima.

Slijedeći spomenuti pristup, uz prihvaćanje komparativnog okvira Esping-Andersenove (1990) teorije “socijalnih režima”, Barlow i Duncan (1994) formuliraju vlastitu tipologiju “režima stambene opskrbe” temeljem kriterija “relativne učinkovitosti tržišta i vlada u stambenoj opskrbi” (Doling, 1997: 98). Države liberalnog režima obilježava nizak stupanj intervencionizma u području stambene opskrbe, usmjeren socijalno najugroženijim društvenim skupinama, dok su poticaji usmjereni tržišnim akterima opskrbe i ostvarivanju vlasničkih statusa. Države korporativnog režima ne interveniraju izravno i ideološki pristrano, ali favoriziranjem neprofitnoga stambenog sektora i stambene samoopskrbe, uz prisutnost pragmatičkog fokusa na “trenutačne stambene probleme”, održavaju postojeći (konzervativni) socijalno-stratifikacijski poredak. Države socijaldemokratskog režima snažno interveniraju u stambenu opskrbu, posebice proizvodnju, dok su najamno i zadržno stanovanje univerzalno dostupni. Proširenjem izvorne tipologije, države mediteranskoga rudimentarnog režima slične su liberalnima, jer je državni intervencionizam u stambenoj opskrbi slab, ali je samoopskrba dominantan način stambenog zbrinjavanja, pri čemu kućanstva stambenu nekretninu smatraju obiteljskim i nasljednim bogatstvom (usp. Perista, 2010; Schwartz i Seabrooke, 2009).

Stambena opskrba u Hrvatskoj bliska je državama južноеuropskoga “mediteranskog” klastera (Allen i dr., 2004) kako kulturološki, tako i prema strukturama stambene opskrbe i stambenih statusa te dominantnom načinu rješavanja stambenog pitanja. Bitnu razliku u odnosu na stambene sustave južноеuropskih država ipak predstavlja stambena politika u socijalističkom razdoblju. Obilježena je relativno visokim stupnjem upletanja u stambenu opskrbu kroz programe gradnje stanova u društvenom vlasništvu i distribucije stanarskih prava, odnosno opskrbom subvencioniranim najamnim stanovanjem, od strane središnjih/federalnih (1947. – 1952.), potom lokalnih/republičkih/općinskih (1953. – 1965.) te konačno stambenih poduzeća (1966. – 1975.) i posredničkih institucija – samoupravnih interesnih zajednica u stanovanju (1976. – 1990.) (Bežovan, 1987; Mandić, 1992; Jelinić, 1994). Osim poticanom društveno-usmjerenom stambenom gradnjom, stambena nestašica uslijed nagle industrijalizacije i urbanizacije, ublažavana je i prešutnom tolerancijom bespravne individualne gradnje obiteljskog tipa (Čaldarović, 1987; Rogić, 1990). Tržište nekretnina nije postojalo u današnjem obliku, a razmjena se stanova odnosila uglavnom na stambeni fond u društvenom vlasništvu. Empirijski zahvat ovoga rada ne uključuje stambene karijere koje su počinjale prije sredine sedamdesetih godina 20. stoljeća, zato prethodno naznačena podrazdoblja socijalizma nećemo detaljnije elaborirati.

## Periodizacija

Periodizaciju modaliteta stambene opskrbe započet ćemo predtranzicijskim razdobljem *samoupravnog interesnog organiziranja društveno usmjerene stambene gradnje* (1976. – 1990.) (Bežovan, 1987). To razdoblje obilježava osnivanje *samoupravnih interesnih zajednica* (SIZ) diferenciranih po područjima društvenog djelovanja. Unutar stambenih SIZ-ova predstavnici ponude i potražnje sudjelovali su u donošenju odluka o lokaciji, kvaliteti, broju i cijenama novogradnje putem učešća u dugoročnom općinskom planiranju te izravnim dogovorima i ugovorima. U tom su razdoblju postojali programi gradnje društvenih stanova i stanova solidarnosti za građane s nižim prihodima, subvencioniranje stanarina i troškova stanovanja te stambeno kreditiranje, ali je sustav obilježavala odsutnost učinkovitosti i pravednosti u stambenom zbrinjavanju (Mandić, 1992). Unatoč tim instrumentima, samo otprilike četvrtina stanovništva realizirala je stanovanje u društvenim stanovima, a “kućevlasnički” je status i prije tranzicije bio dominantan. I u razdoblju 1971. – 1991. približno 2/3 kućanstava živjelo je u vlastitom stambenom objektu (Filipić, 2007).

Četvrtstoljetno (post)tranzicijsko razdoblje razvoja stambene opskrbe u Hrvatskoj moguće je podijeliti na tri podrazdoblja, sukladno temeljnim zakonskim i institucionalnim promjenama:

(1) *Tranzicija (1991. – 1999.)* – Nakon 1990. drastično se smanjuje uloga države i poduzeća u stambenoj opskrbi građana. Posljednjom stambenom reformom iz 1990. ukidaju se samoupravne interesne zajednice u stanovanju nakon čega se 1991. osnivaju stambeno-komunalni fondovi. U tranzicijskom se razdoblju stambena opskrba marketizira, što ujedno podrazumijeva i liberalizaciju novouspostavljenih stambenih tržišta vlasništva i najma. Struktura stambenih statusa doživljava jezgrovitu promjenu zbog izbacivanja instituta društvenog vlasništva iz Ustava RH 1990., te otkupa i denacionalizacije društvenih stanova, što je naposljetku trebalo poboljšati djelotvornost stambene opskrbe u državi (Bežovan, 1993). Prema podacima popisa stanovništva 1991., otprilike 25% kućanstava u strukturi stambenih statusa stanovalo je u društvenim stanovima, dok 2001. kućanstva sa “zaštićenim najmom” čine 3,3%, a 2011. samo 1,8% što ukazuje na ubrzani karakter i opseg privatizacije fonda društvenih stanova (DZS, 1991; 2001; 2011). Instrument subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja, prvotno financiran iz stambenih doprinosa, u okviru se *Socijalnog programa* usvojenog 1993. (Jurčević, 1994), te kasnije *Zakonom o socijalnoj skrbi* (NN, 73/1997), seli u područje socijalne skrbi. U tom razdoblju država također adresira stambene potrebe nekoliko specifičnih populacija: branitelja i stradalnika Domovinskoga rata,<sup>3</sup> građana u vlasništvu ratom porušenih stambenih jedinica, dužnosnika i službenika (Bežovan, 2008). Godine 1996. i 1997. regulirano je pitanje naknade imovine oduzete u socijalističkom razdoblju, a istodobno je stvorena zakonska podloga suvremenoga najamnog sektora te je uspostavljen sustav stambene štednje.

(2) *Financijalizacija (2000. – 2008.)* – U ovom se razdoblju dogodio nagli porast kreditiranja i kreditno financirane stanogradnje za tržište. Dug po stambenim kreditima porastao je s nešto manje od 8 milijardi kuna početkom 2000. na nešto više od 55 milijardi kuna krajem 2008. (HNB, 2018). *Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji* (NN, 109/2001) formiran je novi instrument/program državne stambene opskrbe naziva POS – poticana stanogradnja, kojim se građanima osiguravala kupovina stanova (najčešće putem zaduživanja), po cijenama povoljnijima od tržišnih, koje su u ovom razdoblju naglo rasle (Vizek, 2009). U osamnaestogodišnjem razdoblju (2000. – 2017.) provedbe programa, sagrađeno je 8035 (2,8% od ukupnog broja) stanova dok su ulaganja iznosila približno četiri milijarde kuna, od čega je četvrtina iznosa financirana iz Državnog proračuna (APN, 2017; HGK, 2018). Temeljem *Zakona o područjima posebne državne skrbi* (NN 86/2008), regulirana

<sup>3</sup> Za tu je svrhu od 1997. do 2012. godine sagrađen je i kupljen ukupno 6161 stan (Bobovec i dr., 2016: 220).



je državna opskrba i različiti načini stambenog zbrinjavanja u tim (ugroženim) područjima. Iste je godine započeto stambeno zbrinjavanje povratnika izvan područja posebne državne skrbi, a koji su prethodno bili nositelji stanarskog prava. Za njih je kroz iduće tri godine osigurano 1409 stanova na 123 lokacije (Bobovec, Mlinar i Pozojević, 2016: 221).

(3) *Krizno razdoblje (2009. – 2015.)* – S nastupanjem krize 2009. godine tržište novih kredita zamrzava se,<sup>4</sup> a suočena s fiskalnom kontrakcijom jenjava i državna opskrba. U zamahu gospodarske krize, usvaja se *Zakon o poticanju prodaje stanova* (NN, 38/2010), što ga 2011. zamjenjuje *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita* (NN, 31/2011). Tim zakonskim mjerama država nastoji poticati zamrlu aktivnost na kreditno-nekretninskom tržištu, za što je do 2013. izdvojeno 172,6 milijuna HRK putem 2253 odobrena zahtjeva za subvencioniranje kredita. Te kredite građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojega stambenog pitanja, pri čemu država pruža jamstvo bankama za otplatu kamata na stambene kredite koje građani ne mogu otplaćivati zbog nenadanog gubitka prihoda. Vremenom se u sklopu POS-a razvijaju programi usmjereni na poticanje samoopskrbe (dogradnje ili nadogradnje obiteljskih kuća) ili, ponovo, na prodaju novoizgrađenih stanova uz korištenje proračunskih sredstava putem odobravanja zajmova u suradnji s privatnim bankama i stambenim štedionicama, dok je programom *društveno poticanog najma* (PON) omogućeno najamno stanovanje u POS-ovim stanovima uz mogućnost otkupa nakon isteka petogodišnjega ugovornog razdoblja (Bobovec i dr., 2016: 222). Sveukupno, može se ocijeniti kako je državna opskrba, uz iznimne interventne mjere, i u tom razdoblju bila usmjerena prema stanogradnji namijenjenoj prodaji po povoljnijim cijenama te poticanju kreditno-nekretninskog tržišta. Od alternativa tržišnim mehanizmima stambene opskrbe samo je, u manjoj mjeri, asistirala samoopskrbi.

Iznesena periodizacija, uz kratak pregled sustava stambene opskrbe, važna je zbog društvene kontekstualizacije razmatranja obrazaca rješavanja stambenog pitanja u nastavku ovog rada. Lišena uvida u ključne kontekstualne faktore koji su oblikovali okvir mogućnosti unutar kojega su pojedinci gradili svoj stambene karijere, rasprava o stambenim tranzicijama i karijerama bila bi u riziku upadanja u metodološki individualizam i apstraktne tipologije ograničenoga analitičkog dosega.

<sup>4</sup> U tom se razdoblju dug građana po stambenim kreditima nastavio nominalno povećavati, sve do razine od gotovo 64 milijarde kuna sredinom 2011. (HNB, 2018), no treba napomenuti kako je taj porast bio odraz tečajnih razlika (poglavito aprecijacije švicarskog franka), a ne novog zaduživanja.

## ISTRAŽIVAČKA PITANJA, INSTRUMENTI I POSTUPCI

Na tragu uvodnih argumenata, raščlanjivanja temeljnih koncepata te pregleda sustava stambene opskrbe, doprinos ovog istraživanja vidimo kroz razmatranje sljedećih istraživačkih pitanja:

1. Koji su dominantni oblici stambenih tranzicija u Hrvatskoj? Imaju li one pretežito obiteljski, tržišni ili socijalizirani temelj? Razlikuju li se ti obrasci u predtranzicijskom i trima distinktnima tranzicijskim razdobljima stambene opskrbe?
2. Kako su stambene karijere povezane s ishodišnim statusima? Što se može reći o ishodišnim statusima s obzirom na razdoblja stambene opskrbe, iz perspektive međukohortnih razlika? Koliko su ishodišni statusi stabilni?
3. Koji su dominantni obrasci stambenih karijera u Hrvatskoj? Postoji li tipična stambena karijera te koliko odstupa od “kućevlasničkog” obrasca? Razlikuju li se obrasci stambenih karijera za generacije koje su odrastale u predtranzicijskom i tranzicijskim režimima stambene opskrbe?

Instrument za praćenje stambenih karijera razvijen je i pilotiran kroz program Potpore znanstvenim i umjetničkim istraživanjima Sveučilišta u Zagrebu 2016. godine. Prikupljanje podataka provedeno je u studenom 2016. godine u sklopu Omnibus istraživanja agencije IPSOS Puls, koje se provodi na nacionalno reprezentativnom uzorku 1 000 kućanstava, pri čemu je valjane odgovore za pitanja ovog projekta dalo 810 sudionika u dobi 25 – 74.

Instrument se sastojao od triju pitanja o stambenoj karijeri sudionika, koja su se sudionicima postavljala u trima retrospektivnim iteracijama<sup>5</sup>, pri čemu je kategorizacija stambenih statusa usklađena s onom koju koristi SILC, ali s bitnom razlikom u tome što se mjerio na individualnoj razini. Uz određenje stambenog statusa, prikupljala se godina početka tog stambenog statusa te, ukoliko se dogodila tijekom punoljetnosti, način na koji se ta stambena tranzicija realizirala (18 opcija, djelomično uvjetovane vrstom stambenog statusa; vidjeti niže Sliku 3). Naš pristup podacima u traženju odgovora na gore navedena istraživačka pitanja bit će ponajprije deskriptivno-eksploratorne i komparativne prirode, korištenjem statističkog instrumentarija analize sekvence (Brzinsky-Fay, Kohler i Luniak, 2006) i povijesti događaja (eng. *event history*; Blossfeld, Golsch i Rohwer, 2007).

<sup>5</sup> Ovo je ograničenje bilo uvjetovano financijskim ograničenjima, no u 78% (632) slučajeva doseglo je stambene povijesti do rođenja, u 92% (746) do maloljetnosti sudionika, dok je samo za 4% karijera (32) tri iteracije bilo nedostavno za prikupljanje svih informacija. Doduše, u 2,6% (21) slučajeva nije prikupljen čitav skup informacija o stambenoj karijeri sukladno uputama, što ukazuje na potrebu daljeg razvoja temeljno funkcionalnog instrumenta.

U Tablici 1 navedeni su svi u analizi korišteni koncepti i indikatori i varijable. Za svakog sudionika zabilježena je minimalno jedna ili maksimalno tri “stambene epizode”, koje su započinjale stambenom tranzicijom u stambeni status i trajale sve do sljedeće stambene tranzicije, ukoliko je ona zabilježena. Tako je u uzorku ukupno identificirano 1495 distinktnih epizoda.

Podatci o godini rođenja i godini pojedine stambene tranzicije omogućavali su da se godina stambene tranzicije interpretira iz dviju perspektiva: kao indikator dobi sudionika u vrijeme tranzicije i kao indikator razdoblja početka epizode, u smislu šire društvene kontekstualizacije. U korištenoj periodizaciji razlikujemo četiri razdoblja: 1971. do 1989. (samoupravna), 1990. do 1998. (tranzicija), 1999. do 2008. (financijalizacija) te 2009. do 2016. (kriza), sukladno prethodnom teorijskom pregledu. Kohorte pak uspoređujemo s obzirom na to jesu li kroz formativne godine stambene karijere prolazili u vrijeme socijalizma (rođeni 1942. – 1965.; u vrijeme istraživanja imali 51 – 74 godina), tijekom tranzicije i financijalizacije (rođeni 1966. – 1979.; u vrijeme istraživanja imali 37 – 50 godina) odnosno krize (rođeni 1980. – 1991.; u vrijeme istraživanja imali 25 – 36 godina).

Tablica 1. Koncepti i mjerenje.

	Indikator	Varijable
Epizoda stambene karijere - x {1, 2, 3} (1495)		
Način tranzicije	Načini ulaska u stambeni status (n=755/741) (ukoliko je status stečen u dobi >17)	p3x
Stambeni status	Stambeni status u toj epizodi (ekv. HBS/SILC) (su)vlasnik, (su)vlasnik otplaćuje kredit, (pod)stanar, plaća najamninu, (pod)stanar ne plaća najamninu (status stečen u dobi <15 tretira se kao “roditeljski dom”)	p1x
Trajanje epizode	2016-p23 / p23-p22 / p22-p21	
Razdoblje početka epizode	Od koje godine ste u p1x (periodizacija 1971/1989 – 1990/1998 – 1999/2008 – 2009/2016)	p2x
Dob početka epizode	Dob početkom epizode	p2x - god. rođenja
Pojedinci (811)		
Stambena karijera	Obrazac promjena statusa: p21 + p12 + p13	
Pripadnost generaciji	1942-65 (51-74) – 1966-79 (31-50) – 1980-91 (18-31)	2016 - god. rođenja
Godina rođenja	2016-god. rođenja	

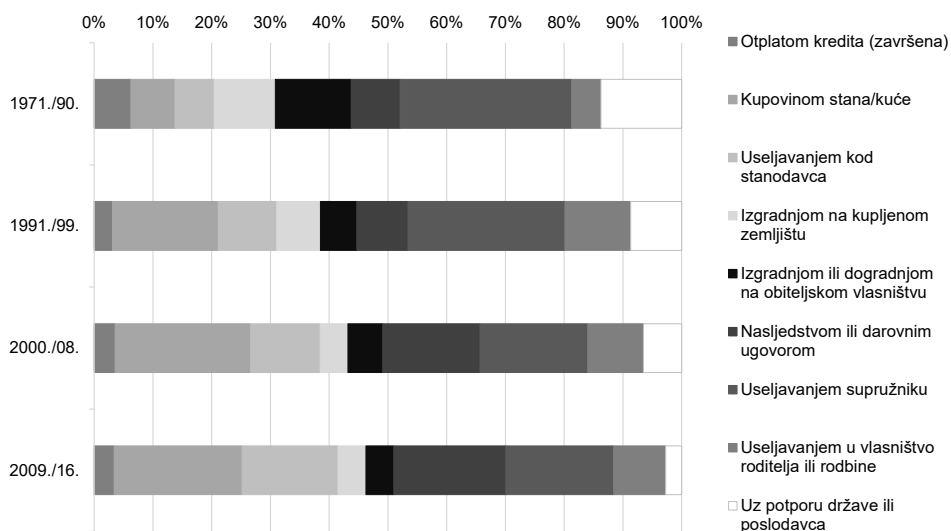
## REZULTATI

### Stambene tranzicije

Unutar svih identificiranih stambenih tranzicija sudionika istraživanja između 1971. i 2016. godine dominiraju one obiteljskog tipa (52,7%), slijede tržišne (38,6%), dok socijalizirani načini rješavanja stambenih pitanja čine samo 8,7% stambenih tranzicija. Od pojedinačnih modaliteta dominantan je način stambene tranzicije useljavanje supružniku (23,8%), zatim kupovina stana ili kuće (15,8%), te nasljedstvo stana ili kuće (11,5%), koji su zajedno zaslužni za ukupno polovinu stambenih tranzicija. Slijede stambene tranzicije ostvarene useljavanjem nepoznatom stanodavcu (9,3%), izgradnjom na kupljenom (7,2%) odnosno naslijeđenom (5,8%) zemljištu, te stjecanje vlasništva (u trenutku anketiranja već dovršenom) otplatom kredita (4,2%). Tri su od ponuđenih 18 modaliteta marginalno zastupljeni (0,5 – 1%): darovni ugovor, status zaštićenog najmoprimca, te državni poticaj, obnova ili izgradnja, dok je preostala petina tranzicija disperzirana kroz 9 modaliteta koji su u uzorku pojedinačno zastupljeni u 1,3 – 3,0% tranzicija.

Na supstantivno agregiranoj razini koja sadržava devet modaliteta stambenih tranzicija (Slika 1), zastupljenost različitih modaliteta stambenih tranzicija moguće je pregledno pratiti kroz četiri razdoblja.

Slika 1. Stambene tranzicije u četirima razdobljima.  $\chi^2 (24) = 86,16; p < 0,0001$ .  
Napomena: svjetlosive predstavljaju tržišne, a tamnosive obiteljske modalitete tranzicija.



S obzirom na razdoblje u kojem se tranzicija odvijala, vidljivo je nekoliko promjena u obrascima. Na razini tipova tranzicije, vidljiv je krizom neprekinut rast zastupljenosti tržišnih tranzicija (s 31% u samoupravnom razdoblju na 46% u kriznim godinama). Istovremeno, evidentno je gotovo pa iščezavanje udjela socijaliziranih stambenih tranzicija sa skromnih 14% u doba samoupravne stambene opskrbe, na 9% u prvom desetljeću tranzicije, 7% u razdoblju financijalizacije te 3% u kriznom razdoblju. Valja napomenuti da se, i u samoupravnom razdoblju, prema prisjećanju sudionika, dvostruko više stambenih tranzicija temeljilo na tržišnom principu nego uz potporu države ili poslodavca. Konačno, vidljiv je središnji značaj obiteljske stambene opskrbe, koja je najzastupljenija u svim razdobljima, te pokazuje tek blagi trend pada.

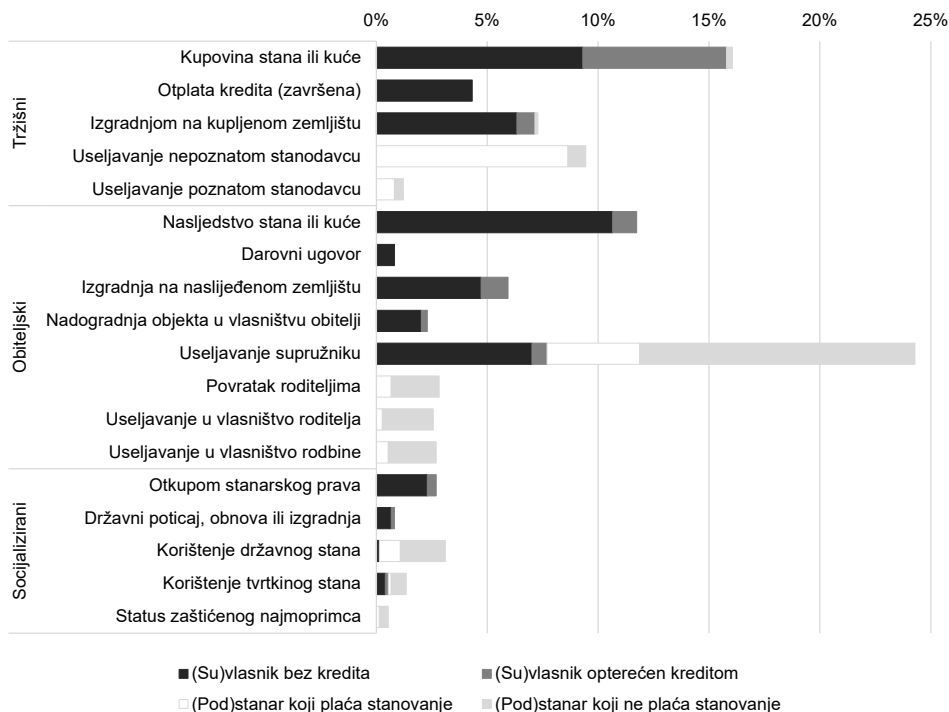
Međutim, zastupljenost manifestnih modaliteta stambenih tranzicija unutar pojedinih oblika mijenjala se. Tako, od tržišnih oblika, kupovina stana ili kuće nije bila posebno zastupljena u samoupravnom razdoblju (8%), da bi postala zastupljenija u razdoblju privatizacije (18%), postala najučestalijim modusom u razdoblju financijalizacije (23%), te se tek nešto smanjila u vrijeme krize. Također, u svakom sljedećem razdoblju sve učestalijima postaju i stambene tranzicije u tržišni najam: sa 7% u razdoblju samoupravljanja na 16% svih stambenih tranzicija tijekom krize, iako to može biti artefakt slabijeg prisjećanja sudionika kraćih epizoda podstanarstva u dalekoj prošlosti.

Suprotno tomu, samoopskrba izgradnjom vlastitog objekta (realizirana "tržišnim" ili "obiteljskim" putem) obilježavala je gotovo četvrtinu tranzicija (23%) u samoupravnom razdoblju, da bi se udio takvih tranzicija smanjio na 14% devedesetih, te na otprilike 10% nakon 2000. godine. Također, nakon 2000. modus useljavanja supružniku postaje rjeđim, odnosno njegova se zastupljenost smanjuje s 27 – 29% na 18% svih tranzicija. S privatizacijom, denacionalizacijom i većom mogućnošću akumulacije privatnog vlasništva učestalijima postaju i intergeneracijske stambene tranzicije, tako da se početkom tranzicije učestalost useljavanja u stambeni objekt u vlasništvu roditelja ili rodbine udvostručava. Također, od 2000. nasljeđivanje stambenog prostora postaje puno učestalijim oblikom stambene tranzicije, s obzirom na to da umiru generacije baka i djedova, vlasnika trajnijeg i masovnije izgrađenoga stambenog fonda od pedesetih godina nadalje. Tako je useljavanje u naslijeđenu kuću ili stan u vrijeme krize postalo drugim najučestalijim načinom stambene tranzicije.

## Odredišni stambeni statusi

Prije analize odredišnih stambenih statusa valja napomenuti da specifične stambene tranzicije nerijetko vode specifičnim stambenim statusima, kao i to da različiti statusi podrazumijevaju diferencirane financijske obveze vezane uz stanovanje. Obiteljske stambene tranzicije češće vode "čistom" vlasničkom statusu od tržišnih. Tako je u svim evidentiranim tranzicijama vlasništvo neopterećeno kreditom najčešće proizlazilo iz nasljedstva (11% svih statusa), a tek potom iz kupovine stana ili kuće (9% svih statusa). Kupovina stana ili kuće u 40% je slučajeva vodila kreditnom opterećenju, dok je samo 10 – 20% tranzicija u kojima se gradio objekt (samostalno ili uz pomoć obitelji), otkupljivalo stambeno pravo ili koristila pomoć države, vodilo statusu s kreditnim opterećenjem. Useljavanje nepoznatom (i, nešto rjeđe, poznatom) stanodavcu po pravilu je vodilo stanovanju uz plaćanje najma, dok je stanovanje u nekretnini u vlasništvu roditelja, rodbine, tvrtke ili države samo u 10 – 30% slučajeva uključivalo plaćanje stanarine. Useljavanje supružniku, koja je najčešća pojedinačna tranzicija vodi vrlo heterogenim stambenim statusima: u polovini slučajeva doseljeni supružnik smatrao se stanarom, u šestini je slučajeva sudjelovao u plaćanju stanarine (najčešće u zajedničkom najmu), a samo u trećini slučajeva time je postajao (su)vlasnikom u zajedničkom stambenom pothvatu.

Slika 2. Stambene tranzicije i odredišni stambeni statusi.



Usporede li se različita razdoblja, s obzirom na odredišni stambeni status (tablica 2), uz iznimku tranzicijsko-ratnog desetljeća, u svim ostalim razdobljima tri petine tranzicija završavalo je u (su)vlasničkom statusu. Međutim, financijalizacijom dvijetisućitih taj stečeni vlasnički status u trećini je slučajeva bio opterećen kreditom. U razdoblju krize nešto je povećan i udio tranzicija u komercijalno podstanarstvo, dok su novostečeni statusi (pod)stanara koji ne plaćaju stanovanje postali rjeđima. Promatraju li se statusi zajedno, s obzirom na tekuće financijske obveze vezane uz stanovanje, u svakom je razdoblju sve veći dio stambenih tranzicija vodio statusima koji su uključivali kontinuirano plaćanje ili otplaćivanje stanovanja: od 19% stambenih aranžmana sklopljenih tijekom samoupravnog razdoblja, do 41% u godinama nakon krize 2008. godine.

Tablica 2. Odredišni stambeni statusi u pojedinim razdobljima.

	1971./90.	1991./99.	2000./08.	2009./16.
(Su)vlasnik	55%	45%	41%	43%
(Su)vlasnik, otplaćuje kredit	5%	8%	18%	19%
Stanar, plaća najamninu	15%	17%	16%	22%
Stanar, ne plaća najamninu	25%	30%	26%	16%
$\chi^2 (9) = 41,50$ Pr = 0,000				
(Su)vlasnici	60%	53%	59%	62%
Plaćaju kredit ili najamninu	19%	25%	33%	41%

Ako usporedimo stambene statuse iz perspektive triju kohorti koje su predominantno rješavale svoje stambeno pitanje unutar različitih režima stambene opskrbe, zamjećuje se da je došlo do razlike u strukturi stambenih statusa u formativnim godinama stambene karijere.

Tablica 3 prikazuje raspored statusa s 30 godina za sve tri kohorte, te s 40 godina za dvije starije kohorte. Pritom je razvidna razlika u smjeru veće zastupljenosti vlasničkog statusa u predtranzicijskoj kohorti (1942. – 1965.) u odnosu na ostale dvije, ali i trag financijalizacije u vidu veće učestalosti tržišnih statusa kod kohorte 1966. – 1979. u dobi od 40 godina, odnosno kod kohorte 1980. – 1986. u dobi od 30 godina.

Tablica 3. Stambeni statusi različitih kohorti u formativnim godinama stambenih karijera.

	Status s 30 godina			Status s 40 godina	
	Rođeni 1980.-86.	Rođeni 1966.-79.	Rođeni 1942.-65.	Rođeni 1966.-79.	Rođeni 1942.-65.
(Su)vlasnik bez kredita	14%	17%	35%	32%	46%
(Su)vlasnik, otplaćuje kredit	13%	5%	3%	10%	3%
(Pod)stanar koji plaća najamninu	14%	8%	6%	5%	4%
Stanar koji ne plaća najamninu	13%	15%	10%	18%	12%
Još se nalazi u roditeljskom domu	46%	54%	47%	36%	35%
	$\chi^2 (8)=55,26 p <0,001$			$\chi^2 (4)=20,15 p <0,001$	

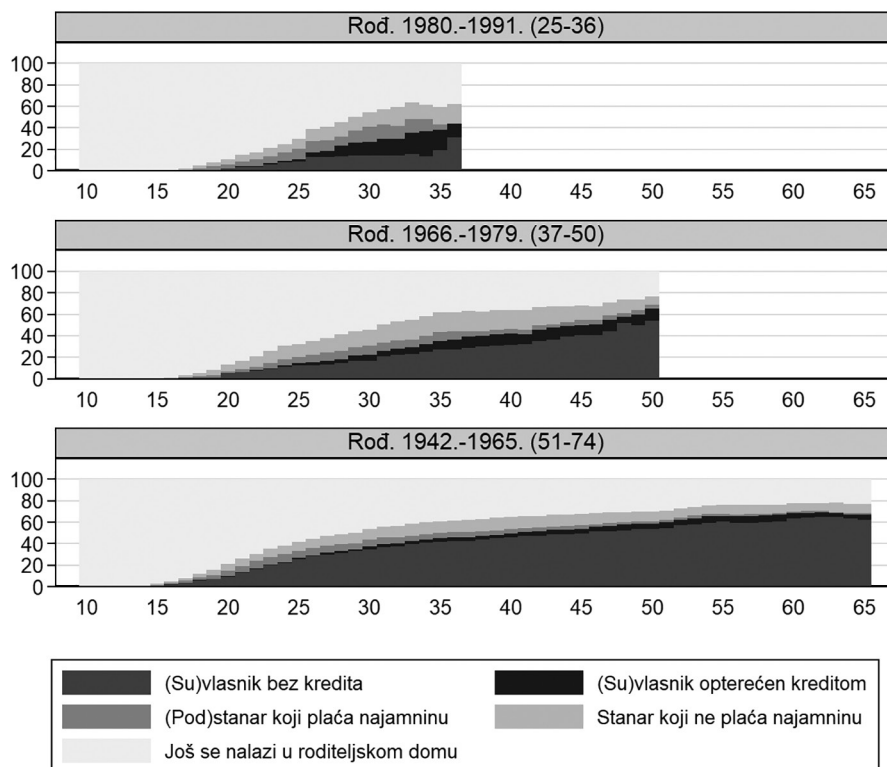
Gornju je tablicu moguće grafički generalizirati te vizualno utvrditi međukohortne promjene u strukturi stambenih statusa u trećem i četvrtom desetljeću životnog tijeka (Slika 3). Tako testovi upućuju na statistički značajnu razliku ( $p < 0,01$ ) strukture stambenih statusa kohorte 1980. – 1991. i 1966. – 1979. tek u 31., 33. i 34. godini života. Razlike su konzistentnije utvrđene između predtranzicijske (1942. – 1965.) i tranzicijske (1966. – 1979.) kohorte, gdje struktura statusa divergira između 22. i 43. godine života, a nakon toga postaje sličnijom. Konzistentno tomu, statistički značajna razlika u strukturi stambenih statusa između kohorti 1942. – 1965. i 1980. – 1991. nije ustanovljena samo u dobi 19 i 20 godina.

Konačno, postavlja se pitanje stabilnosti, odnosno trajanja stambenog statusa stečenog stambenom tranzicijom. Relativno mali broj zabilježenih tranzicija upućuju na postojanost stečenih statusa općenito: Kaplan-Meier funkcija (Slika 4) preživljavanja indicira kako se desetina okonča unutar dvije godine, četvrtina unutar šest godina, trećina unutar deset godina, a polovina traje dulje od dvadeset godina u kontinuitetu. Međutim, postoje očite razlike u dinamici s obzirom na vrstu stambenog statusa. Najpostojaniji je "čisti" vlasnički status, iz kojega je zabilježeno samo 9% izlazaka unutar 20 godina od stjecanja. Slično je i s vlasničkim statusom uz kreditne obveze, koje su samo u 24% slučajeva okončane unutar dvaju desetljeća. Stanarski status bez plaćanja najamnine (bilo da je riječ o supružnicima ili ne) nešto je manje stabilan, ali je također u polovini slučajeva trajniji od dvadeset godina. Najmanje stabilan status jest onaj podstanara uz najamninu. Iako su sudi-



onici istraživanja instruirani da sva “serijska” podstanarstva tretiraju kao jedinstven status, on je samo polovini slučajeva trajao dulje od osam godina, a samo petini dulje od 15 godina.

Slika 3. Struktura stambenih statusa kroz životni tijek: usporedba triju kohorti.



$\chi^2 p < 0,01$  (1981.-91. vs. 1966.-79.): 31,33,34

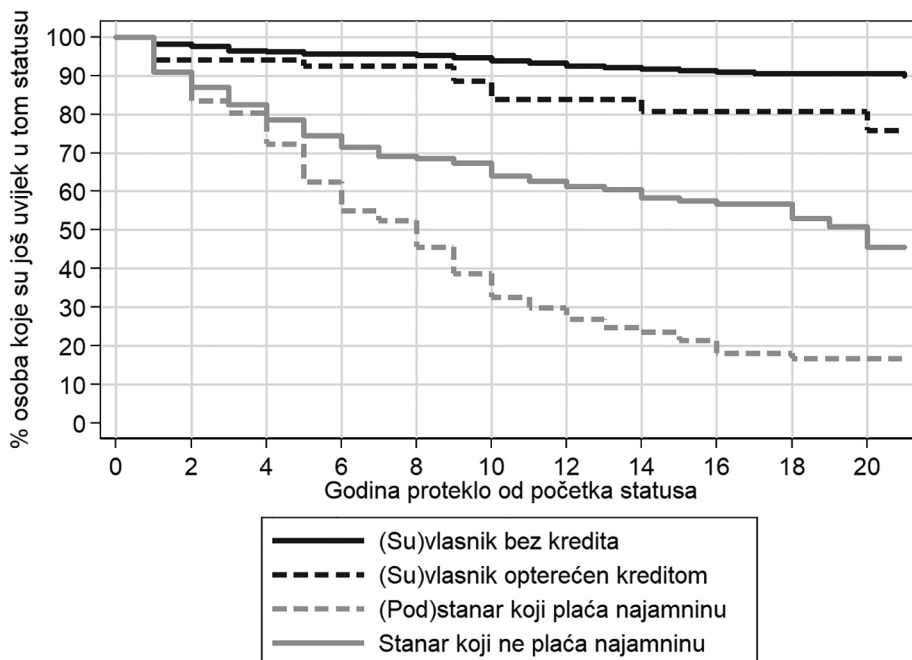
$\chi^2 p < 0,01$  (1981.-91. vs. 1942.-65.): 18, 21-35

$\chi^2 p < 0,01$  (1966.-79. vs. 1942.-65.): 22-43

Dodatnim usporedbama Wilcoxon-Breslow-Gehan testom pokušali smo utvrditi stabilnost tih obrazaca, odnosno postojanje razlike u dinamici izlaska iz pojedinih statusa između četiriju promatranih razdoblja. U dinamici izlaska iz statusa vlasnika neopterećenih kreditima nisu identificirane razlike između četiriju razdoblja, pa tako ni u odnosu na razdoblje krize ( $\chi^2$  (3)=1,13, n.s.). No, za sudionike koji su stekli stambeni status uz kredit nakon 2000. godine, izlazak iz tog statusa sporiji je od sudionika koji su ulazili u kreditne aranžmane u ranijim desetljećima ( $\chi^2$  (2)=6,24,

$p < 0,05$ ). Također, izlazak iz stanarskog statusa bez najamnine bitno je sporiji za epizode započete nakon 2000. godine ( $\chi^2 (1) = 9,73, p < 0,01$ ). S druge strane, dinamika izlaska iz statusa podstanara koji plaća stanarinu ubrzava se za epizode započete u razdoblju 2009. – 2016. ( $\chi^2 (1) = 17,27, p < 0,001$ ), dok između ranijih razdoblja nema razlike.

Slika 4. Stabilnost: Kaplan-Meier funkcija preživljavanja od godine tranzicije s obzirom na stambeni status kojim je tranzicija završila.



Wilcoxon  $\chi^2$  (svi statusi) = 239,04  $p < 0,0001$

Wilcoxon  $\chi^2$  (vlasnik vs. vlasnik, otplaćuje kredit) = 6,42  $p < 0,05$

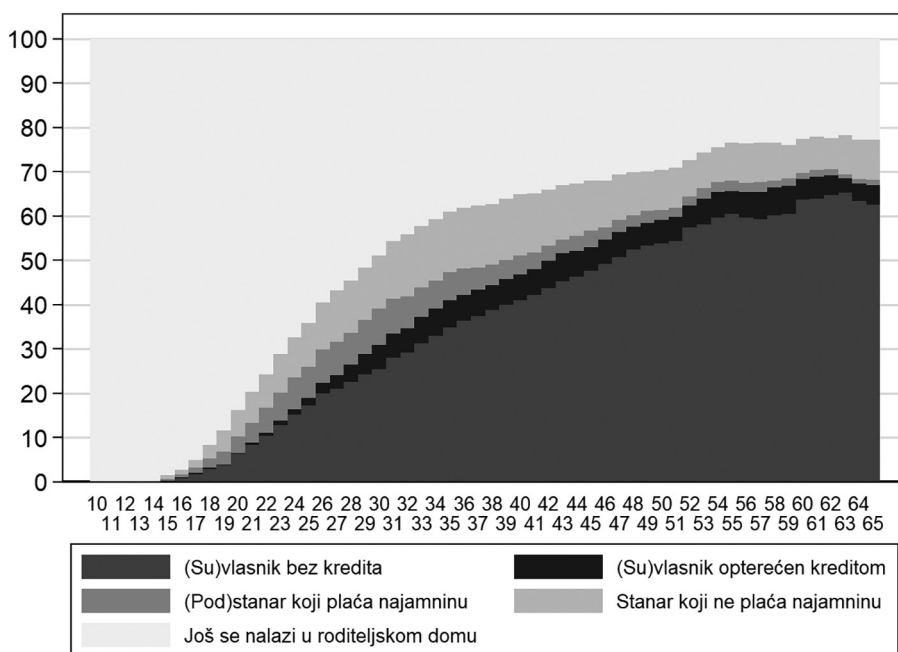
## Stambene karijere

S obzirom da gotovo sve stambene karijere počinju u okrilju vlastite obitelji, za potrebe analize sve stambene statuse koji su počeli kad je sudionik imao manje od 15 godina kao stambeni status tretirali smo "roditeljski dom", bez obzira na to jesu li se deklarirali kao vlasnici ili ne<sup>6</sup>. Nakon toga, temeljem ostvarenih tranzicija za svaku pojedinu dob mogli smo prikazati strukturu stambenih statusa i tako pregled

<sup>6</sup> U ukupno 21% navedenih slučajeva sudionici su se deklarirali kao suvlasnici i u takvoj epizodi, a u 17% stambenih karijera to je ujedno jedini zabilježen status.

stambenih statusa kroz životni tijek sudionika istraživanja. Vidljiv je postojan ali gotovo linearan rast zastupljenosti vlasničkog statusa između 16. i 60. godine života. Također, prisutan je porast učestalosti kreditnog opterećenja u kasnim dvadesetima, što je stambeni status koji između 30. i 60. godine života obuhvaćala 5 – 6% sudionika. Podstanarstvo postaje nešto učestalijim statusom u ranim dvadesetima, doseže učestalost od oko 8% oko tridesete godine života, da bi se do četrdesete prepolovilo i kasnije u životu sudionika postalo marginalno učestao status. Status stanara koji ne plaća najamninu slijedi obrazac podstanarstva, iako je bitno učestaliji i ostaje prisutnijim u četvrtom i petom desetljeću života.

Slika 5. Stambeni statusi kroz životni tijek.



Samostalne stambene karijere počinju napuštanjem roditeljskog doma, no u Hrvatskoj se to zbiva relativno kasno, te u usporedivom segmentu životnog tijeka nisu uočljive statistički značajne razlike između promatranih kohorti: samo je četvrtina sudionika istraživanja napustila roditeljski dom prije 25. godine života, a polovina je u njemu ostala i nakon 33. godine. Iskustva starijih kohorti, kako se može vidjeti i iz Slike 4, kazuju da se u starijoj dobi odlasci iz roditeljskog doma dodatno prorjeđuju. U ranije rođenim kohortama bilo je moguće promatrati statuse i kasnije u životnom tijeku. Tako je za kohortu 1966. – 1979. 31% sudionika nije napravilo tranziciju iz roditeljskog doma do 45. godine, a za kohortu 1942. – 1965. 31% nije napustilo roditeljski dom do 57. godine. U većini slučajeva to je trajno stanje.

Gornji prikazi ne uključuju longitudinalne informacije inherentne konceptu stambene karijere niti one prikupljene primijenjenim istraživačkim instrumentom. Njih je moguće predočiti primjenom analize sekvence kroz prikaz slijeda elemenata sekvence (eng. *sequence order*), odnosno stambenih statusa (tablica 4). Kao što se može naslutiti iz ranijih analiza dinamike izlaska iz stambenih statusa, u stambenim karijerama uz ostanak u roditeljskom domu (32,8%) dominiraju jednostavne sekvence sa samo jednom tranzicijom iz roditeljskog doma, koje čine 44,2% karijera. I nakon injektiranja kreditnog statusa te pripisivanja roditeljskog doma u razdoblju maloljetnosti<sup>7</sup>, samo je kod nešto više od šestine sudionika (17,5%) bilo moguće identificirati tri ili više elemenata u dosadašnjim stambenim karijerama. Tek je svaki dvadeset i peti (4,0%) sudionik iskazao složenije karijere koje s postojećim instrumentom nije bilo moguće rekonstruirati, a u kojima se izgledno nalazi više atipičnih i prekarnih stambenih karijera. Također, valja imati na umu da za većinu sudionika to nije konačna stambena karijera, odnosno kako mnogima stambene tranzicije još nisu ni počele.

Tablica 4. Obrasci stambenih karijera.

Sekvenca stambenih statusa	N	%
(6) kontinuirano u roditeljskom domu	266	32,8
- od toga trenutno s roditeljem/ima	104	12,8
(6 1) rod. dom > su(vlasništvo)	216	26,7
(6 4) rod. dom > stanar	76	9,4
(6 4 1) rod. dom > stanar > (su)vlasništvo	33	4,1
(6 2) rod. dom > kredit	36	4,4
(6 2 1) rod. dom > kredit > (su)vlasništvo	16	2,0
(6 3) rod. dom > najam	30	3,7
(6 3 1) rod. dom > najam > (su)vlasništvo	28	3,5
(6 3 2) rod. dom > najam > kredit	17	2,1
(6 3 2 1) rod. dom > najam > kredit > (su)vlasništvo	9	1,1
Ostali obrasci stambene karijere	30	3,7
Nepotpuno prikupljena stan. karijera (ne doseže 19 godina)	21	2,6
Složena stambena karijera (retrospektiva ne doseže 19 god u tri tranzicije)	32	4,0

<sup>7</sup> Za potrebe ove analize u slijed statusa u ukupno 26 slučajeva injektiran je status (su)vlasnika opterećenog kreditom ukoliko, prethodno tranziciji koja je rezultirala vlasništvom temeljem otplate kredita, već nije postojao stambeni status s kreditnim opterećenjem. Također, kod 104 sudionika kod kojih se najranija zabilježena tranzicija dogodila u dobi od devetnaest godina ili ranije, te slijedom toga nisu postavljena pitanja o ranijoj povijesti, pripisan je dodatni inicijalni element sekvence u vidu boravka u roditeljskom domu.

Stambenim putanjama dominiraju karijere koje vode izravno u kreditom neopterećeno (su)vlasništvo iz obiteljskog doma (26,7%). Slično je tom obrascu i ostajanje u roditeljskom domu, dok su se roditelji u međuvremenu odselili ili umrli, što čini petinu svih stambenih karijera (20,0%). U desetini slučajeva sudionici su iz roditeljskog doma prešli u status stanara (npr. brakom), a u 4% je takav slijed nastavljen suvlasništvom. Sumarno, obrasci koji se dominantno oslanjaju na obitelj čine gotovo tri četvrtine svih stambenih karijera.

Stambene karijere koje sadržavaju elemente tržišne stambene opskrbe, dakle koje uključuju statute s obvezom plaćanja najma ili otplate kredita, bitno su rjeđe. Moguće je izdvojiti šest obrazaca koje slijedi ukupno šestina (16,6%) sudionika (svaki od obrazaca slijedilo je 1,1 – 4,4% sudionika). Ovdje status najma po pravilu prethodi statusu kredita ili (su)vlasništva, a kredit prethodi statusu vlasništva, iako je samo u 6,6% tržišno oblikovanih stambenih karijera u vrijeme istraživanja dosegnut status kreditom neopterećenog vlasništva. Obrasci u kojima su sudionici "odšetali" od kredita prema stanarskom ili podstanarskom statusu (3 slučaja) odnosno ulazak iz vlasništva u kredit (4 slučaja) na realiziranom uzorku iznimno su rijetki, odnosno čine manje od jedan posto stambenih karijera.

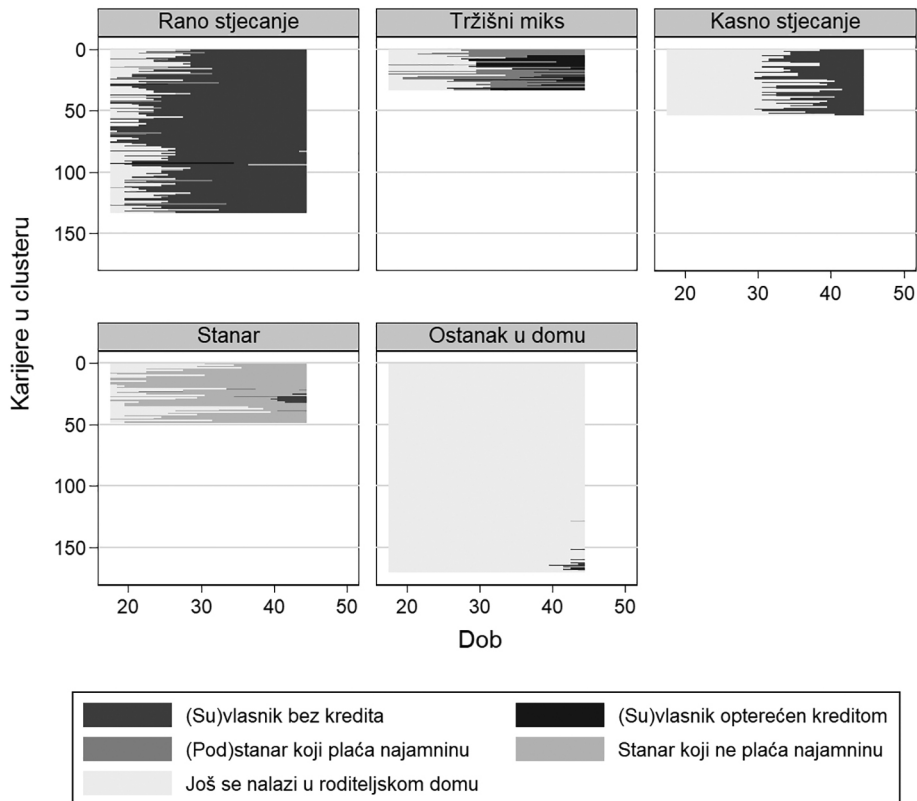
Konačno, longitudinalne podatke s potpunom informacijom o povijesti stambene karijere<sup>8</sup> moguće je grupirati u klustere prema kriteriju sličnosti slijeda i elemenata njihovih sekvenci korištenjem *optimal matching* tehnike (Brzinsky-Fay, 2007). Taj je postupak proveden za ukupno 437 sudionika starijih od 44 godine s poznatim i potpunim stambenim karijerama od 18. godine života. Odabrali smo soluciju od pet klastera s obzirom na visoku vrijednost Calinski-Harabasz testa (pseudo-F=2,27).

Najbrojniji (39%) i ujedno najhomogeniji obrazac jest onaj perzistentnog ostanaka u roditeljskom domu. Sljedeći je po zastupljenosti rano stjecanje vlasništva u dvadesetim godinama života, ponekad uz uvodne kraće epizode (pod)stanarstva ili kredita (30%). Stjecanje vlasništva u tridesetim godinama života, najčešće izravno iz roditeljskog doma (12%) te trajni stanarski status (11%) predstavljaju manje zastupljene obrasce, dok najmanji klaster okuplja 8% dominantno tržišnih obrazaca stambenih karijera koje karakteriziraju dulje epizode kredita i najamnine.

---

<sup>8</sup> Tako se ovaj prikaz odnosi na za kohorte rođene između 1942. i 1972., koje su stasale u samoupravnom razdoblju i početkom tranzicije, te ne uključuje sudionike sa složenijim stambenim karijerama (više od triju stambenih tranzicija od punoljetnosti).

Slika 6. Klasteri stambenih karijera s obzirom na sličnost njihovih sekvenci.



S obzirom na trajanje sekvence potrebno za valjanu primjenu metode, stambene karijere kohorti nije bilo moguće valjano usporediti prema njihovoj zastupljenosti u klasterima dobivenim *optimal matching* metodom, kojom su gotovo isključivo sistematizirane stambene karijere predtranzicijskih kohorti starijih od 45 u 2016. godini. Međutim, kohorte je donekle moguće usporediti prema zastupljenosti pojedinih obrazaca s obzirom na slijed elemenata stambene karijere (tablica 5), imajući na umu da su istraživanjem kohorte zatečene u različitim fazama životnog tijeka, te se one kod mlađih još nisu uspjele u cijelosti razviti.

Tablica 5. Obrasci stambenih karijera triju kohorti.

	Rođeni 1980.-1991.	Rođeni 1966.-1979.	Rođeni 1942.-1965.
Sekvenca stambenih statusa	(25-36 god)	(37-50 god)	(51-74 god)
(6) kontinuirano u roditeljskom domu	51,2	29,5	24,7
- od toga trenutno s roditeljem/ima	34,8	11,0	1,9
(6 1) rod. dom > su(vlasništvo)	10,1	23,8	37,5
(6 4) rod. dom > stanar	11,6	13,2	5,9
(6 4 1) rod. dom > stanar > (su) vlasništvo	1,0	3,5	6,1
(6 2) rod. dom > kredit	6,8	5,7	2,4
(6 2 1) rod. dom > kredit > (su)vlasništvo	0,5	1,3	3,2
(6 3) rod. dom > najam	7,3	4,4	1,3
(6 3 1) rod. dom > najam > (su) vlasništvo	2,4	3,5	4,0
(6 3 2) rod. dom > najam > kredit	2,4	4,4	0,5
(6 3 2 1) rod. dom > najam > kredit > (su)vlasništvo	1,5	0,4	1,3
Ostali obrasci stambene karijere	2,9	4,9	3,5
Nepotpuno prikupljena stan. karijera (ne doseže 19 godina)	1,5	2,2	3,5
Složena stambena karijera (retrospektiva ne doseže 19 god u tri tranzicije)	1,0	3,1	6,1

Kod obiteljski obilježenih sekvenci razlike se mogu razumjeti kroz okvir životnog tijeka; mlađe kohorte češće još nisu prešle u stanarski odnosno suvlasnički status. No kod mlađih kohorti povećana je zastupljenost tržišno obilježenih sekvenci, koje čine 20 – 21% stambenih karijera za kohorte stasale u razdoblju financijalizacije i krize, u odnosu na 13% za predtranzicijsku kohortu. Pritom u najmlađoj kohorti postoji i najveći potencijal za povećanje zastupljenosti tržišnih sekvenci (među polovinom sudionika koji još nisu napustili obiteljski dom).

## RASPRAVA

U stambenim tranzicijama stanovništva RH kroz cijelo promatrano četrdesetogodišnje razdoblje dominira obiteljski tip stambene samoopskrbe, što komparativna literatura prepoznaje kao obrazac tipičan za južnoeuropske, mediteranske zemlje (Allen i dr., 2004). Slijede tranzicije s osloncem na tržišnu opskrbu, čiji je broj u porastu, a perzistentno su najmanje zastupljeni i, do razdoblja krize, gotovo iščeznuli socijalizirani modaliteti tranzicija. U recentnijim razdobljima bitno je povećan značaj nasljedstva i kupovine objekta u stambenim tranzicijama. Udio tranzicija koje završavaju vlasničkim statusom stabilan je na oko 60%, ali se je od razdoblja samoupravljanja do krize udvostručio udio onih koje rezultiraju financijaliziranim oblicima stambenih statusa s trajnim financijskim obvezama. Stambene tranzicije iz roditeljskog doma počinju kasno, a trajanje jednom otpočetih stambenih statusa, osobito onih vlasničkih vrlo je dugo, uz sporiju dinamiku izlaženja iz kreditnog statusa u recentnijim kohortama. Stoga su i stambene karijere relativno jednostavne, s malo elemenata, te uglavnom vode vlasništvu kuće ili stana, često i kroz ostanak u roditeljskoj nekretnini, dok je zastupljenost pretežito tržišno obilježenih stambenih karijera relativno nisko. Međutim, stambene karijere recentnijih kohorti karakterizira manja učestalost vlasničkih statusa u dobi 20 – 45 godina te povećana učestalost tržišno utemeljenih sekvenci stambene karijere. Korištenim instrumentarijem nismo utvrdili učestalo napuštanje kredita ili podstanarstva, odnosno “silaznih” stambenih karijera tijekom krize. Za razliku od povećane heterogenosti stambenih karijera u SAD-u (Beer i dr., 2011), naše istraživanje nije pokazalo bitno povećanu heterogenost ili usložnjavanje stambenih karijera u Hrvatskoj.

U cijelome četvrtstoljetnom razdoblju od osamostaljenja, tranzicijsko-kapitalistička “struktura stambene opskrbe” je “kućevlasnička”, a stjecanje nekretnine u vlasništvo dominantan je oblik stambenog zbrinjavanja kućanstava, odnosno način rješavanja stambenog pitanja. No dominantne stambene politike u pojedinim razdobljima ipak se vidljivo reflektiraju na stambenim tranzicijama i statusima. Od devedesetih nadalje, kao i u drugim tranzicijskim zemljama (Hegedűs i dr., 2018), one su favorizirale tržišne modalitete rješavanja stambenog pitanja, naročito stjecanje vlasništva kupovinom sa ili bez kredita, nauštrb razvijanju tržišta privatnog najma. Te se politike vidljivo reflektirale na stambenim tranzicijama: kupovina stana/kuće od marginalnog postala je jednim od centralnih načina rješavanja stambenog pitanja. Štoviše, iz podataka je vidljivo kako je od svih razdoblja upravo u onom koje smo označili kao razdoblje financijalizacije – dakle razdoblje ekspanzije stanogradnje i stambenog kreditiranja u dvijetisućitima – kupovina stana/kuće bila relativno najprisutnija u usporedbi s njezinim udjelom u svim ostalim razdobljima.



Taj je podatak u skladu s Aalbersovom (2016) opservacijom kako je društveno promoviranje poželjnosti kućevlasništva jedan od poticaja financijalizaciji stanovanja.

Kriza stambeno-kreditnog tržišta (vjerojatno i negativna iskustva dijela onih koji su kupili stanove/kuće na kredit), odrazila se u idućem razdoblju u smjeru porasta relativnog udjela najma. Ipak, prema podacima najčešće još uvijek postoji kao privremeno rješenje: plaćeno podstanarstvo komparativno je "najnestabilniji" stambeni status, a u posljednjem se razdoblju njegovo trajanje i smanjilo u odnosu na prethodna. Jednim od najznačajnijih nalaza, ipak, držimo onaj o porastu relativne važnosti nasljedstva, što je u skladu s rezultatima komparativne analize (usp. Isengard i dr., 2018), koje Hrvatsku smješta u klaster južnoeuropskih država s relativno ograničenim socijalnim sustavima, u kojima dominira obiteljska potpora potomstvu pružanjem fizičkoga (stambenog) prostora, za razliku od predominantnosti financijskih transfera u sjevernoeuropskim državama. Neovisno o tome je li riječ o intendiranoj ili neintendiranoj posljedici, uočljivo je kako su tranzicijske i kasnije stambene politike rezultirale porastom relativne važnosti nasljedstva, od dvijetisućitih nadalje. Taj podatak upućuje na redistributivni aspekt stambenih politika i važnu ulogu obitelji kao kanala reprodukcije bogatstva.

## ZAKLJUČAK

U raspravi rezimirani nalazi upućuju na potencijal istraživanja dinamičkog aspekta individualnih stambenih karijera – stambenih tranzicije i stambene karijere nije moguće rekonstruirati samo temeljem stambenih statusa. Deskripcija osnovnih obilježja stambenih karijera u promatranom razdoblju stoga predstavlja doprinos istraživanjima stanovanja u Hrvatskoj. Stambene karijere u promatranom su razdoblju poprilično jednostavne, u smislu da sadržavaju relativno mali broj tranzicija koje vode promjeni stambenog statusa. Unatoč tomu što su uvodno naznačena pitanja prekarizacije i rastuće diferencijacije predstavljala poticaj ovome istraživanju, podatci pokazuju da su u agregiranoj slici oboje još uvijek marginalne pojave. Moguće je da one u većoj mjeri pogađaju segmente populacije koji se iz bilo kojih razloga ne mogu osloniti na obiteljske, ali ni na tržišne tipove rješenja stambenog pitanja, no to bi bilo potrebno utvrditi dodatnim istraživanjima, fokusiranima na recentnije godine i relevantne segmente ukupne populacije.

S obzirom na relativno nisku kompleksnost stambenih karijera u Hrvatskoj, smatramo kako rezultati koji se odnose na stambene tranzicije predstavljaju središnji doprinos rada. Mišljenja smo kako upravo pitanje stambenih tranzicija nosi najveći potencijal za buduća istraživanja. Podatci su pokazali zanimljive promjene unutar dominantnoga obiteljskog modela stambenih tranzicija: povećava se

važnost nasljedstva, dok useljavanje supružniku – sveukupno najučestaliji modalitet stambene tranzicije – postaje rjeđim. Taj bi nalaz trebalo produbiti daljnjim istraživanjima, jer upućuje na kompleksnu isprepletenost tradicionalnih i emancipirajućih silnica. S jedne strane, obiteljski modaliteti ostaju dominantnima, dok s druge, učestalija podstanarstva, pad učestalosti useljavanja supružniku te češće nasljeđivanje stambenog prostora indiciraju povećanje mogućnosti stvaranja neolokalnih kućanstava, a time i ostvarenja određene autonomije od obiteljskih (posebice višegeneracijskih) obrazaca stanovanja. Tek bi detaljna analiza, a posebice dekompozicija podataka s obzirom na inicijalna socioekonomska, rodna i regionalno-urbanistička obilježja stanovanja pružila jasniju sliku.

Implementacija instrumenta o stambenim karijerama ukazala je na nekoliko problema, koji ipak, po našem sudu, ne dovode u pitanje ključne nalaze. Najteže savladiv jest onaj što prisjećanje izgledno gubi granularnost protokom vremena, te je vrlo vjerojatno kako su sudionici bili skloniji propustiti izvijestiti o kraćim epizodama (npr. podstanarstva) koje su se dogodile prije dvadesetak, negoli prije dvije-tri godine. Također, sudionici su iznimno rijetko izvještavali o otkupu stanarskog prava, a moguće je da mnogi sudionici iz starijih kohorti, koji su izvorno stekli nekretninu uz kredit (koji su u međuvremenu otplatili), nisu otplatu kredita navodili kao zasebnu epizodu. Ti se problemi mogu ukloniti daljnjim razvojem upitnika, odnosno propitivanjem o podizanju kredita u svakoj tržišnoj tranziciji (te otkupu stanarskog prava devedesetih godina 20. stoljeća). Nadalje, povećan maksimalan broj iteracija prisjećanja (do rođenja) pružio bi informacije o desetini najsloženijih karijera bez značajnijeg povećanja opterećenja većine sudionika.

Uvide temeljene na podacima o pojedincima smatramo komplementarnima postojećim uvidima na razini kućanstava. Štoviše, smatramo kako istraživanja stanovanja mogu samo profitirati kombiniranjem obaju pristupa i ukoliko uzmu u obzir rasprave o konceptu kućanstva koje su se vodile u okviru drugih društveno-humanističkih disciplina. U okviru ekonomske antropologije i feminističkih teorija socijalne reprodukcije, počevši od sedamdesetih godina 20. stoljeća vodile su se iscrpne rasprave vezano uz potrebu kritike tzv. Beckerova “unitarnog modela kućanstva” popularnoga u neoklasičnoj ekonomiji (vidjeti npr. Yanagisako 1979; Guyer 1981, 1997). Primijenjena na ovaj rad, kritika unitarnog modela kućanstva otvara pitanja odnosa moći i vlasništva unutar pojedinih kućanstava i uvažavanje činjenice da prava i obveze vezane uz kućanstvo (npr. vlasništvo, otplata kredita...) nisu ravnomjerno distribuirane unutar pojedinih kućanstava. Poticaj daljnjim istraživanjima u naznačenom smjeru svakako predstavlja zabilježena diskrepancija dobivenih rezultata na individualnoj razini, u usporedbi sa statističkim pokazateljima na razini kućanstva. Postojeći statistički pokazatelji govore kako otprilike devet od deset kućanstava živi u stambenom objektu u čijem su vlasništvu, dok ovdje prikupljeni

podatci na individualnoj razini pokazuju kako su (u aktualnom razdoblju) otprilike šest od deset osoba zapravo vlasnici nekretnina u kojima njihova kućanstva žive. Dakle, podatci na razini kućanstva ne daju odgovor na pitanje tko je unutar kućanstva – i kada u životnom tijeku – zapravo vlasnik stambene nekretnine. Pritom treba imati na umu kako komplikaciju pri istraživanju vlasništva predstavlja diskrepancija između formalno-pravnog vlasništva i subjektivne percepcije vlasništva, što je također vidljivo iz prezentiranih podataka: sustanari koji nisu vlasnici ponekad se subjektivno smatraju vlasnicima. No, njihove su društvene pozicije objektivno i u materijalnom smislu ipak ranjivije od pozicija stvarnih vlasnika. Ta bi finija distinkcija otvorila perspektivu za buduća istraživanja koja bi se bavila, primjerice, rodnim ili generacijskim obrascima vlasništva i nasljeđivanja.

## LITERATURA

- Aalbers MB (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis, *Competition & Change*, 12 (2): 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Aalbers MB (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. London: Routledge.
- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (2017). *Rekapitulacija. Program društveno poticane stanogradnje (POS-a) od 2000. godine*. <http://apn.hr/app/uploads/2018/02/POS-rekapitulacija-2000-2017.xlsx> (15. travnja 2018.)
- Allen J, Barlow J, Leal J, Maloutas T i Padovani L (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Ball M, Harloe M i Martens M (1988). *Housing and Social Change in Europe and the USA*. London: Routledge.
- Barlow J i Duncan S (1994). *Success and Failure in Housing Provision. European Systems compared*. Oxford: Pergamon Press.
- Beer A, Faulkner D, Paris C i Clower T (2011). *Housing Transitions through the Life Course: Aspirations, Needs and Policy*. Bristol: Policy Press.
- Bežovan G (1987). *Stanovanje i stambena kriza. Stambene potrebe mladih radnika*. Zagreb: RZ RK SSOH.
- Bežovan G (1993). Privatizacija stanovanja – djelotvornija stambena opskrba, *Društvena istraživanja*, 3 (2): 107-125.
- Bežovan G (2008). Stanovanje i stambena politika. U: Puljiz V, Bežovan G, Matković T, Šućur Z i Zrinščak S (ur.). *Socijalna politika Hrvatske*. Zagreb: Pravni fakultet, 337-389.
- Bežovan G (2018). Croatia: Towards Formalisation. U: Hegedüs J, Lux M i Horváth V (ur.). *Private Rental Housing in Transition Countries: An Alternative to Owner Occupation?* London: Palgrave Macmillan UK, 149–166.
- Blossfeld HP, Golsch K i Rohwer G (2007). *Event History Analysis with Stata*. New York: Psychology Press.

- Bobovec B, Mlinar I i Pozojević A (2016). Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016. godine, *Prostor*, 24: 217-227. [https://doi.org/10.31522/p.24.2\(52\).6](https://doi.org/10.31522/p.24.2(52).6)
- Brzinsky-Fay C, Kohler U i Luniak M (2006). Sequence Analysis with Stata. *Stata Journal*, 6 (4): 435-460.
- Brzinsky-Fay C (2007). Lost in Transition? Labour Market Entry Sequences of School Leavers in Europe. *European Sociological Review*, 23 (4): 409–422. <https://doi.org/10.1093/esr/jcm011>
- Čaldarović O (1987). Individualna stambena gradnja. U: Bežovan G i Kuzmanović M (ur.). *Stambena politika i stambene potrebe*. Zagreb: Radničke novine, 107-119.
- Čaldarović O (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
- Doling J (1997). *Comparative Housing Policy. Government and Housing in Advanced Industrialized Countries*. London: Macmillan.
- DZS (1991). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova*. Zagreb: DZS.
- DZS (2001). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova*. Zagreb: DZS.
- DZS (2011). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova*. Zagreb: DZS.
- Elsinga M, de Decker P, Teller N i Toussaint J (2007). *Home Ownership Beyond Asset and Security: Perceptions of Housing Related Security and Insecurity in Eight European Countries*. Amsterdam: IOS Press.
- Esping-Andersen G (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.
- Filipić P (2007). Uvod u makroekonomiju stanovanja, *Ekonomski pregled*, 58 (7-8): 393-420.
- FINA (2018). Pregled stanja blokade građana – po gradovima i županijama 31. prosinca 2017. <https://bit.ly/2HyocXO> (15. ožujka 2019.)
- Forrest R (1987). Spatial Mobility, Tenure Mobility and Emerging Social Divisions in the UK Housing Market, *Environment and Planning A*, 19(12): 1611-30.
- Guyer JI (1981). Household and Community in African Studies, *African Studies Review*, 24 (2/3): 87–137.
- Guyer JI (1997) Endowments and Assets: The Anthropology of Wealth and the Economics of Intrahousehold Allocation. U: Haddad L, Hoddinott J i Alderman H (ur.). *Intrahousehold Resource Allocation in Developing Countries: Models, Methods, and Policy*. Baltimore: John Hopkins University Press, 112– 25.
- Hegedűs J, Lux M i Horváth V (ur.) (2018). *Private rental housing in transition countries: an alternative to owner occupation?* London: Palgrave Macmillan.
- HGK (2018). *Ovrhe po vrsti predmeta i godinama*. Zagreb: Hrvatska gospodarska komora.
- HGK (2018). Pregled statističkih pokazatelja u sektoru graditeljstva RH. Siječanj – prosinac 2017. <https://www.hgk.hr/documents/statisticki-pokazatelji-u-graditeljstvu-20175b3b205891561.pdf> (20. ožujka 2019.)
- HNB (2014). Financijska stabilnost 13. <https://www.hnb.hr/documents/20182/122368/e-fs-13-2014.pdf/2093f8aa-1310-4a45-8c5f-75596b83b18b> (10. ožujka 2019.)
- HNB (2016) Financijska stabilnost. 16. <https://www.hnb.hr/documents/20182/521139/e-fs-16-2016.pdf/147041fe-f2d7-4450-b7c0-8e3a379df35a> (10. ožujka 2019.)
- HNB (2018). *Vremenska serija D5: Distribucija kredita kreditnih institucija po institucionalnim sektorima [dataset]*. Hrvatska narodna banka.

- Isengard B, König R, Szydlík M (2018). Money or space? Intergenerational transfers in a comparative perspective, *Housing Studies*, 33 (2): 178-200. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1365823>
- Jelinić G (1994). *Kako riješiti stambenu krizu*. Zagreb: AGM.
- Jurčević Ž (1994). Socijalni program Republike Hrvatske, *Revija za socijalnu politiku*, 1 (1): 67-82.
- Mandić S (1992). Reformism in Yugoslavia: introductory remarks. U: Carter F, Turner B, Hegedűs J i Tosics I (ur.). *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London i New York: Routledge, 235-245.
- Montgomerie J (2011). The Age of Insecurity: Indebtedness And The Politics Of Abandonment. CRESC Working Paper Series. <https://www.escholar.manchester.ac.uk/uk-ac-man-scw:181055> (12. ožujka 2019.)
- Perista P (2010). Strategies and Expectations Regarding Retirement and Care and the Role of Housing Equity – The Portuguese Case, *Teorija in Praksa*, 5: 1044-1061.
- Rogić I (1990). *Stanovati i biti: rasprave iz sociologije stanovanja*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
- Rodik P i Žitko, M (2015). Financialization, Household Debt and New Vulnerabilities in Post-Socialist Societies. U: Radošević D i Cvijanović V (ur.). *Financialisation and Financial Crisis in South-Eastern European Countries*. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH, 49–70.
- Rodik P (2019). *(Pre)zaduženi: društveni aspekti zaduženosti kućanstava u Hrvatskoj*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
- Rolnik R (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights: Debates and Developments, *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (3): 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Schwartz H i Seabrooke L (2009). Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. U: Schwartz H i Seabrooke L (ur.). *The Politics of Housing Booms and Busts*. New York: Palgrave Macmillan, 1-28.
- Yanagisako S (1979). Family and Household: Analysis of Domestic Groups, *Annual Review of Anthropology*, 8: 161–205.
- Zakon o područjima posebne državne skrbi, *Narodne novine*, 86/2008. <https://www.zakon.hr/z/471/Zakon-o-podru%C4%8Djima-posebne-dr%C5%BEavne-skrbi> (9. prosinca 2017.)
- Zakon o poticanju prodaje stanova, *Narodne novine*, 38/2010. <https://www.zakon.hr/z/292/Zakon-o-poticanju-prodaje-stanova> (9. prosinca 2017.)
- Zakon o socijalnoj skrbi, *Narodne novine*, 73/1997. <https://www.zakon.hr/z/222/Zakon-o-socijalnoj-skrbi> (9. prosinca 2017.)
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, *Narodne novine*, 31/2011. <https://www.zakon.hr/z/455/Zakon-o-subvencioniranju-i-dr%C5%BEavnom-jamstvu-stambenih-kredita> (10. prosinca 2017.)
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, *Narodne novine*, 109/2001. <https://www.zakon.hr/z/371/Zakon-o-dru%C5%A1tveno-poticanoj-stanogradnji> (10. prosinca 2017.)

## Housing Careers in Croatia: From Socialist Self-Management to Crisis of Financial Capitalism

Petra RODIK 

*Faculty of Humanities and Social Sciences, University of Zagreb, Croatia*  
prodik@ffzg.hr

Teo MATKOVIĆ 

*Institute for Social Research in Zagreb, Croatia*  
teo@idi.hr

Josip PANDŽIĆ 

*Faculty of Law, University of Zagreb, Croatia*  
jpandzic@pravo.hr

### ABSTRACT

High homeownership level shows little about how individuals and households in Croatia resolve their housing issue, while cross-sectional data on tenure structure, housing policies, and pre-transitional research studies provide insufficient answers to this question. By relying on the concepts of housing tenures, housing transitions, and housing careers, as well as on the periodisation of dominant housing provision structures from 1975 to 2015, this paper addresses the following questions: first, what are the dominant forms of housing transitions in Croatia? Second, how are housing careers connected to the resulting tenures? And third, what are the dominant patterns of housing careers in Croatia? These questions are then related to housing provision characteristics in certain periods and, lastly, considered from the perspective of intercohort differences. This paper is based on an analysis of retrospective survey data on housing careers, which was carried out using event history and sequence analysis methods. The survey was conducted on a national representative sample (N=1000) as part of the IPSOS Puls Omnibus research in November 2016. The analysis is focussed on the identification of housing patterns in Croatia, and the account of individuals' housing careers during the socialist and post-socialist periods (1975–2015). Throughout the whole period, family-type self-provision of housing was dominant, followed by housing transitions based on market supply that were rising in numbers. Persistently least represented and almost vanquished by the start of the crisis period were socialised transition modalities. Housing transitions from parents' home started late and the duration of once-started tenures was very long, especially in the case of homeownership. Housing careers are relatively simple and mostly lead to homeownership, often also through staying in a family home.

Key words: housing tenure, transition, career, provision, event history, sequence analysis, Croatia.