

Učinci stambenog zbrinjavanja mlade populacije na demografske trendove u Zagrebu

GOJKO BEŽOVAN*

Studijski centar socijalnog rada
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu
Zagreb, Hrvatska

Izvorni znanstveni rad
UDK: 365-053.6:314
doi: 10.3935/rsp.v30i1.1800
Primljeno: siječanj 2021.

DRAGO JAKOVČEVIĆ

Ekonomski fakultet
Sveučilište u Zagrebu
Zagreb, Hrvatska

Ovaj rad istražuje učinke problema stambenog zbrinjavanja mlade populacije na demografska kretanja u gradu Zagrebu. Stambeni problemi u gradu Zagrebu obilježeni su rastom cijena stanova te rastom najamnina uglavnom na nekontroliranom tržištu. U kontekstu izazova razvoja stambenih politika u tranzicijskim zemljama, analizira se standard stanovanja, stambeni statusi, tržište stanova te tržište najamnih stanova u Zagrebu. Glede metodologije istraživanja, rad se temelji na provedenoj anketi, analizi statističkih podataka te ostalih, relativno rijetkih, istraživanja. Analiza tržišta stanova te tržišta stanova sa slobodno ugovorenom najamninom govori o ključnom problemu stambene priuštivosti (eng. housing affordability). Socijalni programi u ovom području rezidualnog su karaktera i ne pomažu stambenom zbrinjavanju ranjivih skupina. Poseban doprinos rada je provedena anketa u populaciji u dobi od 18 do 39 godina. Rezultati istraživanja pokazuju da si slabije obrazovani doseljenici koji dolaze u Zagreb radi zaposlenja ne mogu priuštiti pristojno stanovanje. Neodrživi status najmoprimaca na nekontroliranom privatnom tržištu čini ovu populaciju socijalno isključenom. Nepriuštivost pristojnog stanovanja posredovana financijskim problemima i drugim čimbenicima ima negativne učinke na rađanje djece. K tome, takvi oblici socijalne deprivacije pokazuju se kao okidači za seljenje iz zemlje. Za buduća istraživanja u ovom području predlažu se izvjesne metodološke inovacije. Pored negativnih učinaka na demografske trendove, nepriuštivost pristojnih stanova utječe, a što bi trebalo dodatno istražiti, i na mobilnost radne snage, a time i na socijalni i gospodarski razvoj grada Zagreba.

Ključne riječi: stanovanje, stambena politika, priuštivo stanovanje, demografska kretanja, Zagreb.

* Gojko Bežovan, Studijski centar socijalnog rada, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu / Department of Social Work, Faculty of Law, University of Zagreb, Nazorova 51, 10 000 Zagreb, Hrvatska / Croatia, gojko.bezovan@pravo.hr

UVOD

Stanovanje je temeljna čovjekova potreba, a stan je ključni čimbenik socijalne integracije te najveća simbolička i materijalna vrijednost svakog kućanstva¹. Stambene potrebe u socijalnim državama ne podmiruju se isključivo na slobodnom tržištu već uz primjerenu intervenciju države ili grada. Stambeno zbrinjavanje ključni je životni izazov svake obitelji, a to je i pretpostavka zasnivanja obitelji te osobito održive biološke reprodukcije. Na povezanost stambene krize i negativnih demografskih trendova upozorilo je istraživanje A. Akrapa i suradnika (2003.). Općenito, snažna je poveznica demografske perspektive i stanovanja kao gospodarske i socijalne činjenice (Lindh i Malmberg, 2012.).

U proteklih desetak godina u gradu Zagrebu »napuhivanjem« i »ispuhivanjem« nekretninskog balona došlo je do sloma tržišta nekretnina gdje se model stambenog zbrinjavanja stjecajem stana u vlasništvo pokazao uvelike neodrživim. Velik broj kućanstava, uslijed nezaposlenosti i pada zarada, nalazi se pred novim socijalnim rizikom nemogućnosti otplate stambenog kredita te prijetnje deložacijama. S druge strane, mlađi naraštaji, često nezaposleni i sa skromnim zaradama, ne mogu si priuštiti pristojno stanovanje. Stanovanje s roditeljima u skromnim stanovima, gdje često obitavaju i tri generacije, neodrživo je glede priželjkivane kvalitete života. S iskustvom krize građani se sve opreznije zadužuju kod banaka za kupnju stana (Bežovan, 2012., 2019.; Costa i sur., 2014.). Nepriuštivo pristojno stanovanje u kombinaciji s drugim čimbenicima, prije svega sa stanjem na tržištu rada, može biti okidač za donošenje odluka o seljenju u inozemstvo (Galić i sur., 2019.).

Koncepti i politike stambene priuštivosti ključne su sastavnice stambenih politika (Czischke i van Bortel, 2018.). U tom kontekstu koriste se i pojmovi pristojno priuštivo stanovanje (eng. *decent affordable housing*) te odgovarajuće priuštivo stanovanje (eng. *adequate affordable housing*) (Hernández Falagán, 2019.). Stanovanje je priuštivo kada se stanovanje prihvatljivog minimalnog standarda može dobiti i zadržati, ostavljajući dovoljno prihoda za podmirenje temeljnih nestambenih troškova kućanstva. Priuštivost nije svojstvena karakteristika stambene jedinice, to je odnos između stanova i ljudi. Za neke ljude svi stanovi su priuštivi, bez obzira koliko su skupi, za druge nijedan stan nije priuštiv ako nije besplatan. Redovito se razlikuje priuštivost kupnje prvog stana i priuštivost najma pristojnog stana (Meen, 2018.). Pored koncepta i politika priuštivosti, važno je istaknuti kako stanovanje ima ključnu ulogu u integraciji ranjivih skupina te kako poboljšani uvjeti stanovanja imaju učinke na obrazovanje, zdravlje i dobrobit (Arku, 2006.).

U ovom se radu polazi od specifičnosti stambenih problema i potreba u gradu Zagrebu u odnosu na druge dijelove zemlje (Bežovan, 2012.). Inače, to je obilježje i ostalih glavnih gradova u tranzicijskim zemljama (Hegedüs, Lux i Horváth, 2018.).

Rad je podijeljen u deset dijelova. U drugom dijelu hrvatska istraživanja stavljaju se u kontekst analize stambenih izazova u tranzicijskim zemljama. U trećem dijelu izlaže se metodologija istraživanja i postavljaju se hipoteze. U četvrtom dijelu analizira se standard stanovanja, stambeni statusi i stambene potrebe, s posebnim naglaskom na mlađu populaciju u Zagrebu. U petom dijelu analizira se tržište stano-

¹ Autori zahvaljuju kolegici Jeleni Ogresti te kolegama Ivanu Rimcu i Josipu Pandžiću na komentarima ranijih inačica ovoga teksta.

va, a u šestom tržište najamnih stanova. Sedmi dio tematizira utjecaj stambene krize na seljenje iz zemlje, a osmi utjecaj nepriuštivog stanovanja na rađanje djece. U devetom dijelu raspravljaju se dobiveni rezultati te se upućuje na potrebu provedbe dodatnih istraživanja. U zaključku se očituje o potvrđivanju postavljenih hipoteza te o utjecaju stambene krize na demografska kretanja.

OKVIR ZA ANALIZU – STAMBENI IZAZOVI U TRANZICIJSKIM ZEMLJAMA

Stambeni sustavi u tranzicijskim zemljama zaključani su u institucijama koje su inertne na promjene, a proces sačinjavanja politika uvelike ovisi o prijedenuom putu (eng. *path dependency*) (Lux, 2019.). U 1990-im ponovno su potvrđene stare privilegije, stanari u državnim stanovima postali su njihovi vlasnici kupujući ih znatno ispod tržišne cijene, sada u tržišnom gospodarstvu. To je imalo snažne implikacije na socijalne režime, društvene nejednakosti, dinamike stambenih sustava te stabilnost stambenog tržišta.

U tranzicijskim zemljama dominiraju sustavi zasnovani na stjecanju stanova u vlasništvu, familizmu te međugeneracijskoj solidarnosti (Stephens, Lux i Sunega 2015.). Podmirivanje stambenih potreba stjecanjem stanova u vlasništvo ustaljeno je kao društvena norma. Oblikovanje familističkih stavova o stanovanju usko je povezano s međugeneracijskim transferom resursa. Roditelji, prenoseći obiteljske financijske resurse i nekretnine na potomke, prenose i društvene norme (Lux i sur., 2018.; Mostowska, 2019.). Stambene nejednakosti tradicionalno prisutne kao razlike u stambenim statusima zamijenje-

ne su nejednakostima u rezidencijalnom bogatstvu. Vrijednost stambene imovine postaje važna odrednica općih društvenih nejednakosti i stratifikacije (Lux, Hájek i Kázmér, 2017.).

U takvim okolnostima teško je izgraditi učinkovit i održiv sustav socijalnih i javno najamnih stanova (Hegedüs, Teller i Lux, 2013.). Nove mjere subvencija ponude bile su kratkoročne i neučinkovite. Stanovi sagrađeni u tim programima uglavnom su privatizirani ili su na djelu pritisci za privatizacijom², a što se tumači zamkom ranije privatizacijske podijele (eng. *giveaway privatization*) stambenog fonda u državnom vlasništvu s početka 1990-ih. U Hrvatskoj se također stalno potiču privatizacijski obrasci stanovanja (Svirčić Gotovac, 2020.). U takvim okolnostima rastu problemi stambene priuštivosti i nejednakosti te mobilnosti radne snage. Oni se posebno očituju na relacijama centar – periferija, bogati – siromašni te stari – mladi (Lux, 2019.). Nagli rast cijena stanova i najamnina u glavnim urbanim centrima posredovan je i sve većom potražnjom onih koji se u potrazi za poslom sele u veće gradove. Na kraju, Lux (2019.) se pita, može li se pobjeći od ukorijenjenog tržišta i ponašanja ključnih agenata u sustavima super-vlasništva stanova (eng. *super-home-ownership*)?

Rezultati istraživanja u tranzicijskim zemljama govore kako je dio mlade populacije, bez obiteljskog nasljedstva i sa slabijom konkurentnošću na tržištu rada, dugoročno usmjeren na najam stanova u privatnom vlasništvu (Hegedüs, Lux i Horváth, 2018.).

Problemi stambene priuštivosti evidentni su i u velikim gradovima razvijene Europe (Teye, de Haan i Elsinga, 2018.; Granath Hansson, 2019.; Mandić i Filipovi-

² O pritiscima za privatizacijom dijela javno najamnih stanova u Ljubljani vidjeti Mandić i Filipović Hrast (2015.).

vič Hrast, 2015.), a posebno se tematiziraju u tim gradovima i problemi stanovanja mlade populacije (Bricocoli i Sabatineli, 2016.; Hochstenbach i Boterman, 2015.). Stambeni putovi, odnosno stambene karijere mladih ljudi različiti su, postaju sve neizvjesniji, a uvjetovani različitim gospodarskim, socijalnim i političkim čimbenicima (Clapham i dr., 2012.), pa se zaključuje da će bez odgovarajućih reformi i djelotvornih mjera mladi ljudi sve više biti marginalizirani na stambenom tržištu. Na primjeru Amsterdama pokazuje se kako su stambene karijere mladih ljudi sve više kaotične, a rjeđe linearne (Hochstenbach i Boterman, 2015.). Kaotične karijere govore o neformalnim i neobičnim aranžmanima, legalnim i ilegalnim stambenim statusima na početku stambenih karijera, a one su sve rjeđe kao linearne, što bi podrazumijevalo najam stana, a potom moguće zaduživanje i kupnju stana na tržištu.

Za temu ovog rada posebno su relevantna istraživanja provedena u Češkoj, osobito u Pragu i u većim gradovima, koja govore da je neodgovarajuće stanovanje prepreka zasnivanju obitelji te kako to utječe na fertilitet. U tom smislu, pokazuje se povezanost između priuštivog stanovanja kao nezavisne varijable i fertiliteta kao ovisne varijable (Klasen i Launov, 2006.; Kostelecký i Vobecká, 2009.). Nedovoljno stabilne stambene opcije među mladim ljudima u Pragu odgađaju zasnivanje obitelji i biološku reprodukciju (Vobecká, Kostelecký i Lux, 2014.).

Ovo važno područje razvoja u Hrvatskoj je podistraženo, a procjena stambenih potreba u Zagrebu (Bežovan, 2012.) evidentirala je ugrožene društvene skupine: mlade obitelji, samačka kućanstva, unutarnje migrante, starije osobe te razvedene parove. Grad Zagreb ima ograničeni kapacitet socijalnih i javno-najamnih stanova, potonji su izvjesna inovacija u hrvatskoj stambenoj politici, kako bi to bio oslonac lokalne stambene priuštivosti (Bežovan i Pandžić, 2020.).

Istraživanje stambenih karijera u Hrvatskoj (Rodik, Matković i Pandžić, 2019.) govori o još uvijek učestalom ostanku u roditeljskom domu, potom je značajna kupnja stanova, nasljedstvo te duže podstanarstvo u doba krize. Useljennje supružniku rjeđe je u odnosu na ranije razdoblje.

Istraživanje Akrapa i Čipina (2008.: 432) zaključuje da su stambeni problemi od posebnog značenja za mlade pojedince i parove koji planiraju zasnivanje vlastite obitelji, to jest, imanje djece. Pokazuje se da u Hrvatskoj na imanje manjega broj djece od željenoga presudan utjecaj imaju egzistencijalni problemi, a među njima se ističu i problemi stambenog zbrinjavanja (Akrap, 2019.).

Usljed krize 2008. godine ova je tema zaokupila pozornost i EU institucija pa se, protivno načelu supsidijarnosti, interveniralo direktivama koje su trebale popraviti položaj ranjivih skupina na tržištu³. Premda su po načelu supsidijarnosti stanovanje i stambena politika odgovornost država članica, Europska je unija na različite na-

³ Europska unija donijela je 2008. godine Direktivu o ugovorima o stambenim potrošačkim kreditima, s izmjenama 2013. te 2014. godine, pod neposrednim utjecajem globalne financijske krize. U Hrvatskoj je tek krajem 2017. donesen Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju, između ostalog, radi boljeg informiranja potrošača prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu te radi detaljnijeg uređenja procjene kreditne sposobnosti potrošača kao i bolje zaštite potrošača kada je kredit u stranoj valuti. Posebno se potiče vjerovnike da pokažu razuman stupanj strpljenja prije pokretanja ovršnog postupka. Vidjeti: Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28.2.2014.).

čine sve prisutnija u ovom području.⁴ U Hrvatskoj stanovanje i stambena politika nisu prioritet reformi, međutim, članstvo u EU može dati legitimitet za stavljanje ovih tema na dnevni red javnih rasprava.

METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

Ciljana skupina u ovom anketnom istraživanju bili su stanovnici grada Zagreba u dobi od 18 do 39 godina. Pri oblikovanju uzorka korišteni su podaci popisa stanovništva iz 2011. i korekcija prema procjeni stanovništva 2015. godine grada Zagreba prema spolu i dobnoj skupini. Ispitanici u istraživanju bili su članovi online istraživačkih panela koje u svojim istraživanjima koriste agencije za istraživanje tržišta PRIZMA CPI i VALICON, koje su provele i ovu anketu.

Istraživanje provedeno anketnim upitnikom korišteno je kao jedna od podloga za izradu Strategije demografskog razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2019. – 2031.⁵ Dio upitnika ciljano se odnosio na istraživanje priuštivosti pristojnog stanovanja te povezanosti priuštivog stanovanja s planiranjem biološke reprodukcije.

Na temelju procjene stanovništva 2015. godine definirane su kvote za svaku od podskupina koje predstavljaju kombinaciju spola i dobi. U ovakvim istraživanjima ostvaruje se temeljni kvotni uzorak od 1 300 ispitanika. Kvote koje su bile definirane su spol te dob (u dvije kategorije 18 – 29 i 30 – 39).

Istraživanje je provedeno korištenjem CAWI (eng. *Computer-Assisted-Web-Interviewing*) metodologije. CAWI je sustav anketiranja putem web-a/ online, pri kojem ispitanici vođeni računalnim programom samostalno ispunjavaju upitnik putem interneta.

Članovi online istraživačkih panela koji su odgovarali kriteriju (mjesto stanovanja i dob) dobili su poziv za sudjelovanje u istraživanju. Sudjelovanje u istraživanju realizirano je odgovaranjem na online upitnik za koji su ispitanici istraživanja dobili poziv elektronskom poštom. Anketa je provedena u studenom 2018. godine pa se analiza podataka odnosi na to vrijeme, jer su se neka kretanja na stambenom tržištu promijenila.⁶

Ključna varijabla u ovom istraživanju bila je stambeni status, dakle, pravna osnova korištenja stana. S odgovarajućim stambenim statusom povezuje se kvaliteta života ispitanika. Nezavisne varijable su dob, zaposlenost, obrazovanje, prihodi, doseljenje u Zagreb. Razlike u glavnim razlozima i zbog kojih ispitanici nemaju djece ili ne žele imati više djece u odnosu na prethodno spomenute varijable, kao utjecaj nepriuštivog stanovanja na seljenje iz zemlje, provjerene su hi kvadrat testom. Rezultate ankete o tome kako se ispitanici nose s problemima stanovanja, a koji utječu na demografska kretanja, interpretiramo u kontekstu relevantnih pokazatelja stambenog tržišta u Zagrebu te rezultata drugih istraživanja.

⁴ Više vidjeti: <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda>, posjećeno 31. listopada 2019. EU i zemlje članice partner su u ambicioznom projektu Housing2030, a koji polazi od načela osiguranja pristupa pristojnom, odgovarajućem, priuštivom i zdravom stanovanju za sve. Više vidjeti: <https://www.housing2030.org/>, posjećeno 15. studenoga 2021.

⁵ Temeljem ovog projekta koji je financirao Grad Zagreb sačinjen je Prijedlog strategije demografskog razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2019. do 2031. i Akcijski plan provedbe mjera gradske demografske politike. Predložena Strategija i Akcijski plan odnosili su se i na probleme stanovanja. Ovi dokumenti bili su raspravljani i nisu usvojeni na sjednici Skupštine Grada Zagreba u listopadu 2019. godine.

⁶ Kretanja na stambenim tržištu naročito su se promijenila uslijed potresa koji su 2020. pogodili grad Zagreb i okolna naselja, a na promjene je utjecala i pandemija COVID-19.

U okviru istraživanja postavljene su tri hipoteze: 1. Mlađi, slabije obrazovani doseljenici, koji u potrazi za poslom dolaze u Zagreb ne mogu si priuštiti pristojno stanovanje. 2. Nepriuštivost pristojnog stanovanja utječe na odluke o biološkoj reprodukciji – rađanju djece. 3. Nepriuštivost pristojnog stanovanja okidač je za donošenje odluke o seljenju iz zemlje.

STANDARD STANOVANJA, STAMBENI STATUS I STAMBENE POTREBE U ZAGREBU

Standard stanovanja u Zagrebu analizira se na temelju dva ranija popisa stanovništva⁷ te drugih istraživanja, a provedena anketa daje uvid u standard stanovanja ciljane populacije. Dakle, ovdje se analizira okvir istraživačkog problema gdje »zadani« standard stanovanja, kao nezavisna varijabla, određuje i stambenu perspektivu ciljane populacije u provedenoj anketi.

Prodajom stambenog fonda u društvenom vlasništvu u Zagrebu došlo je do znatne promjene strukture stambenih statusa⁸. Društveni su stanovi 1991. u Zagrebu činili 45,4% stambenog fonda, odnosno 122 787 stanova i od toga ih je prodano oko 108 000. Dio je kućanstava bio nositeljem stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu koje nisu mogli otkupiti. Udio kućanstava koja žive u stanovima čiji su vlasnici, odnosno suvlasnici povećan je s 81% 2001. na 86% 2011. godine. Tek 6 617 (2%) kućanstava stanuje u stanovima

sa zaštićenom najamninom, odnosno u socijalnim stanovima. U odnosu na 2001. godinu taj se broj smanjivo za tri tisuće stanova (Bežovan, 2012.).

Prema popisu iz 2011., ukupan stambeni fond porastao je u deset godina za 69 375 stanova. Dakle, godišnje je u prosjeku rastao za 6 937 stanova, a stambeni se fond povećao za oko 22%. Fond privremeno nastanjenih stanova u ovom se vremenu povećao za 38 586 stanova. U gradu Zagrebu broj stanova za stalno stanovanje za 68 058 veći je od broja kućanstava. Potencijalno, ovdje se prepoznaje znatan dio stambenih jedinica koje se daje u najam.

U kategoriji stanova za stalno stanovanje treba upozoriti na privremeno nenastanjene stanove kojih je 2001. godine bilo 31 284 (10%), a 2011. godine ih je 69 870 (18,2%). Pod naletom apartmanizacije⁹ u središnjim dijelovima grada Zagreba, u novije vrijeme, smanjuje se raspoloživi stambeni fond.¹⁰ Takva potražnja utječe na rast cijena stanova.

Status najmoprimaca sa slobodno ugovorenim najamninom i podstanara ima 18 326 (6%) kućanstava. Prema procjenama statističara,¹¹ ovom bi se statusu moglo pribrojiti i pola onih koji stanuju kod srodnika i u kategoriji ostalih. Prema toj računici, statusu slobodno ugovorenih najmoprimalca, dakle, podstanarima pripadalo bi oko 26 891 (9%) kućanstava. Kućanstava u ovom statusu u većem su riziku siromaštva ili socijalne isključenosti. Prema podacima ankete (Državni zavod za statistiku, 2019.) za 2018. godinu, 29,7% najmoprimalca (sta-

⁷ Gradski ured za strateško planiranje i razvoj Grada = Odjel za statistiku, podaci popisa 2001. i 2011.

⁸ Vidjeti: Gradski ured za strateško planiranje i razvoj Grada – Odjel za statistiku, podaci popisa 2001. i 2011.

⁹ Ovaj fenomen ima globalni naziv *airbnb* najam, a o brojnim smještajnim apartmanskim kapacitetima u Zagrebu govori ponuda na mrežnoj stranici Turističke zajednice Grada Zagreba, <http://www.infozagreb.hr/planiranje-putovanja/smjestaj/privatni-smjestaj/apartman>, posjećeno 15. studenog 2021.

¹⁰ U velikim europskim gradovima Berlinu, Amsterdamu i Barceloni uvode se ograničenja glede prenamjene stanova u apartmane za kratkoročni najam.

¹¹ Procjene su u razgovoru iznijeli statističari iz Gradskog ureda za strateško planiranje i razvoj Grada – Odjel za statistiku.

nara) i 18,9% vlasnika stanova žive u riziku siromaštva.¹² Prema ovoj anketi, 39,7% najmoprimca koji plaćaju punu najamninu u 2018. godini bili su u riziku siromaštva ili socijalne isključenosti, a u takvoj situaciji je bilo 25,2% vlasnika bez otplate stambenog kredita. K tome, ukupni troškovi stanovanja iznose više od 40% raspoloživog dohotka za 32,1% najmoprimaca koji plaćaju punu najamninu, a u takvoj je situaciji 4,9% vlasnika bez otplate stambenog kredita (Državni zavod za statistiku, 2019.).¹³

Struktura stambenih statusa u istraživačkom uzorku provedene ankete nešto je drugačija od ukupne strukture stambenih statusa i u njoj prevladavaju oni koji stanuju kod roditelja, 34,5%¹⁴, a ne plaćaju najamninu te najmoprimci koji plaćaju najamninu, dakle podstanari. Ova kategorija također je znatno zastupljenija (20,4%) nego u ukupnoj strukturi stambenih statusa. Zatim dolaze statusi vlasnika bez hipoteke (19,2%) te oni s hipotekom (12,2%).

Vlasnici stanova u obadviije kategorije ispitanika pripadaju starijim skupinama, od 30 do 39 godine. Među onima koji žive kod roditelja i ne plaćaju najamninu starijih od 30 godina je 48,5%. S druge strane, prema strukturi uzorka može se zaključiti da najmoprimci – podstanari više pripadaju tom statusu do 35 godine, a potom se odlučuju na ulaganja za stjecanje stana u vlasništvo.

Ispitanici koji žive kod roditelja češće su nezaposleni, odnosno zaposleni povremeno pa i nemaju sredstava kako bi se osamostalili, to jest, odselili od roditelja. Vlasnici stanova bez hipoteke češće su zaposleni na neodređeno vrijeme.

Standard stanovanja procjenjujemo i uspoređujući strukturu stambenog fonda po sobnosti s brojem članova kućanstava.¹⁵ Minimalan poželjni standard od kojeg se polazi je jedna soba – jedan član kućanstva. Ranije istraživanje pokazalo je kako nedovoljno soba u odnosu na broj članova obitelji ima 18,1% kućanstava, a donekle dovoljno 12,3% (Bežovan, 2012.). Hrvatska je u krugu zemalja gdje više od 40% stanovništva živi u prenaseljenim stanovima (European Commission, 2019.: 157).

U uzorku provedene ankete u manjim stanovima žive ispitanici koji su se doselili u Zagreb, a prosječno stan im je velik 65,3 m², u rasponu od 20 do 400 m², sd= 39,88. U manjim stanovima su podstanari, a prosječno stan im je velik 57,8 m², u rasponu od 24 do 200 m², sd= 30,05, a čak 41,7% podstanara živi u stanovima do 45 m² (Tablica 1.). Dakle, ove su skupine izložene riziku življenja u prenaseljenim stanovima, a to je negativni pokazatelj kvalitete života i potencijalno jedan od negativnih čimbenika glede zasnivanja obitelji i imanja djece.

Prema rezultatima ankete za Hrvatsku, troškovi stanovanja znatno su financijsko opterećenje za 49,6% hrvatskih kućanstava, financijsko je opterećenje za 45,6%, a bez financijskog opterećenja troškove plaća 4,8% kućanstava (Državni zavod za statistiku, 2019.). Kako bi se nosili s tim problemima, građani štede na potrošnji energije i prehrane. Jeftiniji stan traži tek 2,4% kućanstava (Bežovan, 2012.).

¹² Rezultati ankete o dohotku stanovništva u 2018., https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/SI-1654.pdf, odnose se na Hrvatsku, a status stanara – najmoprimaca zastupljeniji je u velikim gradovima.

¹³ Eurostatov pokazatelj prekoračenja troškova stanovanja definiran je kao postotak stanovništva koje živi u kućanstvu gdje ukupni troškovi stanovanja (bez stambenog doplatka) predstavljaju više od 40% ukupnog raspoloživog dohotka kućanstva.

¹⁴ Populacija mladih u Hrvatskoj kasno izlaze iz roditeljskog doma, a po tome smo pri vrhu EU jer u prosjeku izlaze s 32 godine. Vidjeti: Eurostat, 2018.

¹⁵ Vidjeti: Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada – Odjel za statistiku, podaci popisa 2001. i 2011.

Tablica 1.

Površina stambenog objekta i stambeni status u Zagrebu

| Stambeni status | Ukupno | | Površina stambenog objekta | | | | | |
|--|--------|------|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| | % | n | do 45 kvadrata | 46-56 kvadrata | 57-70 kvadrata | 71-80 kvadrata | 81-100 kvadrata | više od 100 kvadrata |
| | 100,0 | 1275 | 21,9 | 17,8 | 20,3 | 10,7 | 15,1 | 14,3 |
| vlasnik stana/ kuće | 31,4 | 408 | 38,1 | 40,8 | 53,0 | 18,3 | 25,8 | 23,9 |
| stanar kod roditelja (ne plaća najamninu) | 34,5 | 448 | 13,9 | 11,5 | 20,7 | 12,6 | 20,4 | 20,8 |
| stanar koji plaća punu najamninu privatnoj osobi | 20,4 | 265 | 41,7 | 23,6 | 14,8 | 8,7 | 6,2 | 5,0 |
| stanar koji plaća najamninu u socijalnim/ gradskim stanovima | 3,0 | 39 | 29,9 | 20,7 | 11,8 | 24,8 | 6,2 | 6,5 |
| stanar, živi u stanu/ kući rodbine, prijatelja, poznatika (ne plaća najamninu) | 8,8 | 115 | 16,1 | 21,2 | 18,7 | 9,6 | 17,9 | 16,5 |

Hi²-test: Hi²=158,515; df=20; P<0,01

Izvor: Provedena anketa 2018. godine.

Dakle, standard stanovanja u gradu Zagrebu relativno je skroman i obilježen je prenaseljenošću, a provedena anketa pokazuje da skromniji standard stanovanja imaju ispitanici koji su se doselili u Zagreb i oni koji su podstanari. To su čimbenici koji negativno utječu na demografska kretanja. Rezidualan program socijalnih i javno najamnih stanova ne daje izgleda za stambeno zbrinjavanje istraživane populacije.

TRŽIŠTE STANOVA

Stambene potrebe u Zagrebu, kao i u Hrvatskoj, dominantno se podmiruju stjecanjem stana u vlasništvo, pa je u tom smislu važan uvid u tržište novosagrađenih stanova. Poslije investicijskog buma u prvom desetljeću 21. stoljeća te potom

gotovo nakon sloma tržišta nekretnina u doba financijske krize 2008. godine došlo je do znatnog pada broja novosagrađenih stanova (Grafikon 1.). Dio započelih stambenih projekata iz tog vremena zbog stečaja i likvidacije investitora još uvijek nije završen. U vremenu krize govorilo se o više tisuća završenih, a neprodanih stanova. U odnosu na rekordnu 2007. godinu i 8 895 sagrađenih stanova, 2014. godine sagrađeno je samo 638 stanova, odnosno samo 7,1% stanova sagrađenih 2007. godine (Grafikon 1.).

Ključni aspekt stambene krize je i rast cijena stanova. Sve manji broj kućanstava može si priuštiti kupnju stana u kojem će imati odgovarajući standard stanovanja. Odnos cijene stanova i plaća, koeficijent priuštivosti, u Zagrebu je nepovoljan i 2008. godine bio je 2,4 prosječnih mjeseč-

nih plaća za m² stana. Dakle, za stan od 60 m² trebalo je izdvojiti 11,8 godišnjih prosječnih plaća.

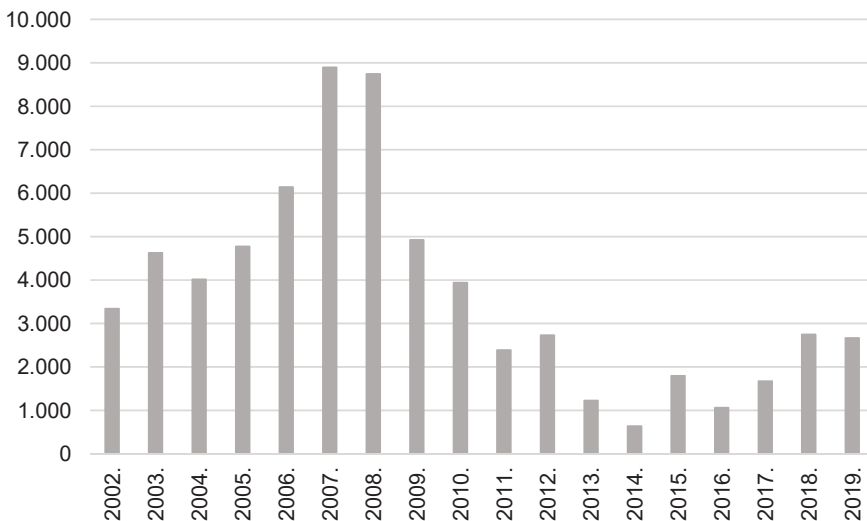
Padom cijena stanova (Grafikon 2.) poboljšao se koeficijent priuštivosti pa je 2017. godine odnos cijene stanova i plaća bio 1,5 prosječnih mjesečnih plaća za m² stana, a za stan od 60 m² trebalo je izdvojiti 7,6 godišnjih prosječnih plaća. Zagreb i neki priobalni gradovi imaju najviše problema s priuštivošću stanova (Tkalec, Vizek i Žilić, 2018.). K tome, oživljavanjem tržišta cijene stanova su nastavile rasti i produbljuju se problemi priuštivosti

(Grafikon 2.). Na to je negativno utjecalo i uvođenje poreza na kupnju prvog doma 2017. godine (Bežovan, 2019.).

U proteklih petnaestak godina glavni investitori na stambenom tržištu su privatni poduzetnici, država kroz Program društveno poticanje stanogradnje – POS program, Grad Zagreb kroz zagrebački model stanogradnje te građani koji grade vlastite obiteljske kuće.¹⁶ POS program te zagrebački model stanogradnje ponudom stanova s nižim cijenama na tržištu utjecali su na snižavanje cijena stanova.

Grafikon 1.

Završeni stanovi u Zagrebu od 2002. do 2019. godine



Izvor: Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada – Odjel za statistiku.

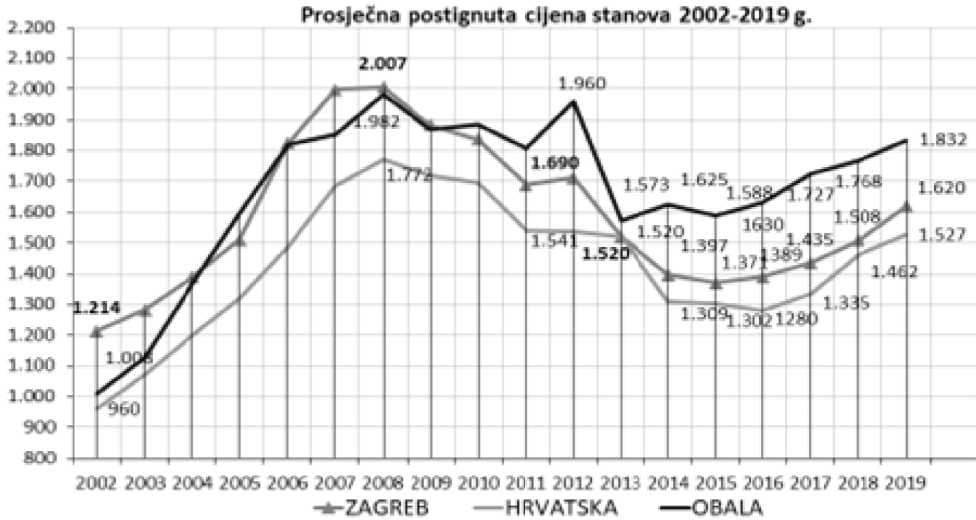
¹⁶ Na tri lokacije u gradu Zagrebu sagrađeno je 2.398 POS stanova, a na zadnjoj lokaciji u Zapruđu stanovi su prodavani po 1.088 eura/m². U okviru zagrebačkog modela stanogradnje (stanovi s nižim cijenama od tržišnih za one koji kupuju prvi stan, socijalni stanovi i javno najamni stanovi) na dvije lokacije, Novi Jelkovec i Podbrežje sagrađen je 3.321 stan. U okviru modela kupnje prvoga stana cijena stanova u Podbrežju je bila 1.466 eura/m². U okviru projekta Podbrežje dio stanova, s kontroliranom navedenom cijenom, bio je namijenjen mladim znanstvenicima sa Sveučilišta u Zagrebu. Međutim, procjena stambenih potreba ove populacije na Sveučilištu pokazala je kako ova skupina ima relativno skromne dohotke te kako im ponuđeni stanovi uglavnom nisu bili priuštivi.

Kao mjeru demografske obnove i smanjenja iseljavanja mladih obitelji Vlada je 2017. godine, bez potrebnih analiza i kvalificiranih rasprava, donijela Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Krediti su namijenjeni starima do 45 godina,

koji ovim rješavaju svoje stambeno pitanje. Cijena stana mora biti do 1 500 eura po m². Kupci stanova ili kuća iz POS programa nisu izberivi (eng. *eligible*) za ovu subvenciju. Subvencioniraju se krediti do 100 000 eura.¹⁷

Grafikon 2.

Kretanje cijene stanova u Zagrebu, na obali i u RH (u eurima od 2002. do 2019. godine)



Glede kupnje stanova, rezultati provedene ankete govore kako su ispitanici s višim prihodima zaduženi za veće mjesečne rate stambenih kredita. U ovoj kategoriji prisutniji su oženjeni/udati ispitanici te oni koji su vlasnici stambenih objekata s hipotekom.

Problemi niskih dohodaka i pitanja glede tržišta stanova

Rast cijena stanova ranije je bio uvjetovan rastom potražnje koja je bila posre-

dovana povoljnijim stambenim kreditima. Novi subvencionirani stambeni krediti uglavnom su namijenjeni bolje stojećim, kreditno sposobnim građanima. Najveći broj kredita odobrava se u Zagrebu, a to sigurno utječe na potražnju za stanovima u Zagrebu. Kupovina stanova treba se realizirati u što kraćem vremenu, pa uz nedovoljnu ponudu stanova, utječe na rast cijena stanova u Zagrebu (Kunovac i Zrilić, 2021.).

¹⁷ U obrazloženju ovog programa resorni ministar navodi: »Više od 5 300 mladih ljudi uz pomoć tih subvencija kupilo je stan i kuću, ili izgradilo kuću te da je u tim njihovim domovima do sad rođeno više od 700 djece. Zato mogu sa sigurnošću tvrditi da je ovo dobra i konkretna demografska mjera.« <http://apn.hr/novosti/stambeno-zbrinjavanje-mladih-uz-subvencije-i-pos-3>, posjećeno 4. prosinca 2019. Radi uvida u ostale pogodnosti ovoga programa vidjeti Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine, 65/2017., 61/2018. i 66/2019.

Prema studiji koja proučava probleme nejednakosti dohodaka u zemljama EU-a relevantnim se nameće definiranje triju dohodovnih klasa: niže, srednje i više klase društva (Storrie, Soriano i Leončikas, 2019.).

Tablica 2.

Definicija dohodovnih klasa u Republici Hrvatskoj i gradu Zagrebu

| Dohodovna klasa | Niža | Srednja | Viša |
|--|-----------|-------------------|------------|
| Udio u medijanu dohotka od nesamostalnog rada | <75% | 76-200% | >201% |
| Medijalna neto plaća u RH, listopad 2019., 5 539 kn | <4 154 kn | 4 155 - 11 078 kn | >11 079 kn |
| Medijalna neto plaća u Zagrebu (procjena autora), listopad 2019., 6 584 kn | <4 938 kn | 4 939 - 13 168 kn | >13 169 kn |

Izvor: (Storrie, Soriano, i Leončikas, 2019.); Neto i bruto plaće, studeni 2019. Odjel za statistiku Grada Zagreba.

Iz Tablice 2. moguće je zaključiti kako je raspon dohodovnih klasa vrlo mali. Prema statističkim podacima, u ožujku 2019. ukupno 62% uposlenih u RH ili 590 tisuća primilo je plaću nižu od državnog prosjeka koja je bila 6 253 kuna. S obzirom da su banke, zbog izmjena Ovršnog zakona ograničile opterećenje plaće na maksimalno 1/4, postavlja se pitanje tko si može priuštiti kredit za kupovinu stana. Pripadnik srednje dohodovne klase s medijalnom plaćom od 6 584 kuna u Zagrebu ne može si priuštiti kupovinu stana na kredit ako bi rata kredita bila veća od 1 630 kuna.

Ako zaposlenik ima plaću od 6 500 kn, mogao je dobiti kredit od 75 tisuća eura na 20 godina, a za tu svotu mogao si je priuštiti samo 35-40 m² stambenog prostora, već prema kvaliteti građevine i lokaciji. Nadalje, iz Tablice 2. s prikazom dohodovnih klasa slijedi zaključak kako bi jedino pripadnici više dohodovne klase mogli sebi priuštiti kredit za odgovarajući stan, jasno uvijek treba imati na umu broj članova kućanstva.

Odnos cijene stanova i visine osobnih dohodaka, koeficijent priuštivosti, u Za-

grebu sve je nepovoljniji, pa znatan dio stambeno nezbrinutih obitelji ne može kreditnim zaduživanjem premostiti razliku cijene stana i dohotka.

TRŽIŠTE NAJAMNIH STANOVA

Glavna obilježja tržišta najamnih stanova

U Zagrebu, kako je već ranije kazano, oko 27 000 (9%) kućanstava ima najamni (podstanarski) status. Socijalni stanovi u Zagrebu, službeni termin stanovi sa zaštićenom najaminom, čine manje od 2% stambenog fonda. Stanovi se dodjeljuju temeljem natječaja, odnosno, Odluke o najmu stanova, a na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam, gradonačelnik Grada Zagreba 2016. utvrdio je Konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam. Ova Konačna lista reda prvenstva vrijedi do donošenja nove liste, koja će se utvrditi nakon provedenog javnog natječaja koji se raspisuje svakih pet godina, a čije se raspisivanje očekivalo krajem 2019. Na konačnoj listi prvenstva nalazi se 884 pristupnik.¹⁸

¹⁸ Više vidjeti na: http://www1.zagreb.hr/zagreb/lista_najam_final2016.nsf/KL2016.pdf, posjećeno 28. prosinca 2019.

Grad Zagreb uveo je inovativan program javno najamnih stanova za mlade obitelji koje nisu izberive za program socijalnih stanova, a nisu platežno sposobne zadužiti se za kupnju stana. S najmoprimcima u ovom programu, koji su uglavnom ranije bili podstanari ili su živjeli kod roditelja, sklapaju se ugovori na pet godina s mogućnošću produljenja. Rezultati istraživanja (Bežovan i Pandžić, 2020.) govore o pozitivnom utjecaju ovog programa na kvalitetu života najmoprimaca te na njihovu prihvatljivost za civilne inicijative u zajednici, kao demografsku obnovu. Ovo je inovativan program ostvarivanja prava na dom kao primjer dobre prakse za druge gradove u zemlji.

Na natječaj za 200 javno-najamnih stanova u naselju Podbrežje došlo je 825 zamolbi, a od toga ih je 580 uvršteno na listu. Najamnina u ovim stanovima je prihvatljiva, za stan od 60 m² iznosi oko 1 180 kuna. U Zagrebu oko 1 300 kućanstava ima status najmoprimaca u javno-najamnim stanovima.

Status podstanara redovito je rezerviran za mlađu radnu snagu koja dolazi u Zagreb u potrazi za poslom ili pak poslije školovanja ostaje u Zagrebu. To pokazuju i rezultati provedene ankete među ispitanicima: 39,6% doseljenih su podstanari, a njih je 23% došlo u Zagreb 2016. i poslije. Glede obrazovanja, prema ovoj anketi, u Zagreb se doseljava znatnim dijelom radna snaga s četverogodišnjim srednjim

obrazovanjem, u provedenoj anketi 46,1% ispitanika. Provedena anketa pokazuje, ispitanici kasnije doseljeni u Zagreb, 2016. i poslije su mlađi, 42,4% ih je u dobi do 24 godine, a 18,4% u dobi između 25 i 29 godina. Oni su i slabijeg obrazovanja, pa je njih 25,3% s četverogodišnjom školom, a 16,8% bez osnovne i s osnovnom školom dok ih 7,4% ima VSS. Oni imaju i niže mjesečne prihode kućanstva, 29,4% ih ima do 4 000 kuna. Niže obrazovani više navode lošu financijsku situaciju ($\chi^2= 13,932$; $df= 3$; $p<0,01$) pa im to diktira i neprihvatljivost pristojnog stanovanja. Izneseni podaci govore o izazovima glede prihvatljivosti pristojnog stanovanja za ovu skupinu te time i negativnih utjecaja na demografska kretanja.

Rezultati istraživanja glede iznosa mjesečne najamnine za stan i visine prihoda kućanstva (Tablica 3.) govore kako se znatan dio prihoda kućanstva s nižim приходima troši na najmnine, a kad bi se tome dodali i ostali troškovi stanovanja, dobio bi se još realniji uvid u neprihvatljivost pristojnog stanovanja.

Na tržištu se nalazi ponuda različitih stanova za najam, od soba za samce do stanova i obiteljskih kuća. Cijene su najma određene specifičnošću lokacije, godinom gradnje i kvalitetom samog stana ili dijela stana koji se daje u najam. Na »srednjoj lokaciji« u gradu Zagrebu za relativno novi stan od 50 m² zaračunava se najamnina od 400 do 500 eura/m², bez ostalih troškova stanovanja.¹⁹

¹⁹ Ova je procjena dobivena od stručnjaka iz Burze nekretnina.

Tablica 3.

Iznos mjesečnog najma za stan i visina prihoda kućanstava u gradu Zagrebu

| Prihodi kućanstva | Ukupno | | Iznos mjesečnog najma za stan | | | |
|-------------------------------|--------|-----|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | % | n | 1 400 HRK i manje | 1 401 – 2 000 HRK | 2 001 – 3 000 HRK | više od 3 000 HRK |
| | 100,0 | 301 | 23,1 | 36,9 | 34,2 | 5,7 |
| do 4 000 kuna | 12,5 | 38 | 45,3 | 30,5 | 22,6 | 1,6 |
| od 4 001 kune do 6 000 kuna | 15,1 | 45 | 31,4 | 57,0 | 10,3 | 1,3 |
| od 6 001 do 8 000 kuna | 13,7 | 41 | 24,5 | 47,4 | 28,1 | |
| od 8 001 do 10 000 kuna | 15,6 | 47 | 13,9 | 40,1 | 41,9 | 4,0 |
| od 10 001 kune do 12 000 kuna | 14,3 | 43 | 19,4 | 25,2 | 45,1 | 10,3 |
| od 12 001 kune do 14 000 kuna | 9,3 | 28 | 2,2 | 41,5 | 41,2 | 15,1 |
| od 14 001 kune do 18 000 kuna | 6,5 | 20 | 13,6 | 23,3 | 50,7 | 12,4 |
| Više od 18 000 kuna | 6,4 | 19 | 16,1 | 21,6 | 49,3 | 13,0 |
| bez odgovora | 6,5 | 20 | 34,7 | 20,5 | 41,6 | 3,2 |

Hi²-test: Hi²=45,484; df=14; P<0,01

Izvor: Provedena anketa 2018. godine.

Najamni stambeni status drži se privremenim, a podstanari znaju i često mijenjati stanove. To je neregulirano tržište za koje porezne vlasti nisu pokazivale previše interesa, pa se porezna evazija u ovom sektoru i dalje tolerira (Bežovan, 2019.).

Ranije spomenuto istraživanje (Tkalec, Vizek i Žilić, 2018.) govori o niskim cijenama nekretnina u manjim mjestima koja nisu na obali, otocima i priobalju. S tim se može povezati i nalaz istraživanja kako vrijednost ukupne neto imovine znatno varira među kućanstvima, a to ovisi i o vlasništvu nad nekretninama te geografskoj lokaciji unutar koje kućanstvo prebiva (Kunovac, 2020.). Tako, moguća prodaja obiteljske imovine kako bi se pomoglo stambenim zbrinjavanju djece u gradovima, međugeneracijski transfer imovine, ima sve ograničenije učinke.

Subvencioniranje slobodno ugovorenih najamnina i troškova stanovanja

Naknada za troškove stanovanja, u smislu subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja, odgovornost je jedinica lokalne samouprave i rezidualnog je ka-

raktera. Osobe koje ostvaruju pravo na zajamčenu minimalnu naknadu izberive su za ovo socijalno pravo. Međutim, ovakve oblike pomoći u pravilu ne mogu dobiti podstanari koji na neuređenom tržištu plaćaju visoke najamnine, a redovito nemaju ugovore o najmu (Bežovan, 2019.).

Osnovicu za korištenje ovog prava određuje vlada, a osnovica je preniska, što znači da obuhvaća jako mali udio kućanstava. U Zagrebu u 2017. godini samo je 2 783 kućanstava primalo naknadu za troškove stanovanja, a naknadu za troškove ogrijeva, kućanstva koja se griju na drva, primalo je njih 2 170. Ovaj institut stambene politike očito treba preoblikovati kako bi bio učinkovit i djelotvoran te time bio i čimbenik demografske politike.

Analiza stambenog statusa podstanara i visine mjesečnih najamnina dodatni je uvid u ranjivost ove populacije i nepriustivost stanovanja kao temeljne potrebe. Najamninu u iznosu 1 401 do 2 000 kuna plaća 36,9% ispitanika, a 34,2% u iznosu od 2 001 do 3 000 kuna (Tablica 3.). Dakle, ova ranjiva populacija ne može računati na naknadu za troškove stanovanja kao socijalnu mjeru kojom bi poboljšali kvalitetu stanovanja.

Dodatna obilježja podstanara

Podstanari kao migrantska radna snaga nalaze se pred izazovima socijalne uključenosti, a očekivano, imajući u vidu njihove dominantne obrazovne statuse u provedenoj anketi, oslonce nalaze u primarnim skupinama, kao što su srodničke i zavičajne zajednice. Dio onih koji stanuju kod rodbine i prijatelja, a i kod roditelja mogu se prepoznati u sličnim problemima.

Dijelom, strategija njihovih preživljavanja, pokazuju rezultati ove ankete, povezuje se i uz veće uzimanje potrošačkih kredita u odnosu na ispitanike iz drugih stambenih statusa. Kunovac (2020.) zaključuje kako kućanstva koja uzimaju potrošački kredit pripadaju najsiromašnijoj kvartilnoj kategoriji neto imovine. K tome, ispitanici s manjim prihodima posuđuju novac od rodbine i prijatelja radi preživljavanja, kao i ispitanici u nepovoljnijim stambenim statusima.

Dakle, pokazatelji materijalne deprivacije ove populacije trebali bi biti ključni argument za izdašnije socijalne potpore kojima bi im se, prije svega, učinilo priuštivim pristojno stanovanje.

U Zagrebu se profilira nova generacija najamnih kućanstava, slično gradovima

u tranzicijskim drugim zemljama, koja se nalazi pred izazovima dugoročnog najma priuštivih pristojnih stanova, a imaju slabe izgleda za stjecanje stana u vlasništvo. Ranije spomenuto istraživanje (Rodik, Matković i Pandžić, 2019.) upozorilo je i na produženo trajanje podstanarskih statusa.

Izložena analiza potvrđuje prvu hipotezu, kako si, mlađi, slabije obrazovani doseljenici koji u potrazi za poslom dolaze u Zagreb ne mogu priuštiti pristojno stanovanje. Tržišna vrijednost njihovog rada je niska, nalaze se u financijskim problemima pa to određuje njihov nepovoljan stambeni status.

UTJEČE LI STAMBENA KRIZA NA SELJENJE IZ ZEMLJE?

U istraživanju se provjeravala hipoteza o utjecaju nepovoljnih stambenih statusa, odnosno, nepriuštivosti pristojnog stanovanja kao okidača za donošenje odluke o iseljavanju iz zemlje. Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju potaknuti su procesi iseljavanja. Od 2014. do 2019. Zagreb ima negativan saldo vanjskih migracija. U 2019. najveći pozitivan saldo unutarnjih migracija ima Zagreb (Državni zavod za statistiku, 2020.).

Tablica 4.
Stambeni status i namjera iseljavanja iz Republike Hrvatske

| Stambeni status | Ukupno | Namjera iseljavanja iz RH | | |
|---|--------|---------------------------|-------------------|-----------|
| | | ne razmišlja | ponekad razmišlja | razmišlja |
| vlasnici stanova | 31,4 | 33,9 | 33,1 | 26,3 |
| stanar kod roditelja (ne plaća najamninu) | 34,5 | 36,1 | 35,2 | 31,8 |
| stanar koji plaća punu najamninu privatnoj osobi | 20,4 | 18,4 | 18,6 | 25,1 |
| stanar koji plaća najamninu u socijalnim/ gradskim stanovima | 3,0 | 1,6 | 2,9 | 4,3 |
| stanar, živi u stanu/kući rodbine, prijatelja, poznanika (ne plaća najamninu) | 8,8 | 0,8 | 8,6 | 9,4 |
| nešto drugo | 2,0 | 1,1 | 1,7 | 3,1 |
| Ukupno | | | | |
| % | 100,0 | 23,9 | 48,2 | 27,9 |
| n | 1300 | 311 | 626 | 363 |

Hi²-test: Hi²=18,9513; df=10; P<0,05

Izvor: Provedena anketa 2018. godine.

Ispitanici u nepovoljnim stambenim statusima, posebno stanari koji plaćaju punu najamninu privatnoj osobi, više razmišljaju o iseljavanju (Tablica 4.). Njima se pridružuju i oni koji stanuju kod roditelja. Rezultati istraživanja o razlozima iseljavanja visokoobrazovanih (Galić i sur., 2019.) govore da nemogućnost zadovoljavajućeg rješavanja stambenih pitanja spominje 18,9% ispitanika kao razlog iseljavanja.²⁰

Glede namjere iseljavanja iz Hrvatske kao nezavisne varijable ispitanici su odgovarali da o tome: ne razmišljaju, ponekad razmišljaju i razmišljaju. Učestalost pretraživanja uvjeta za iseljavanje iz Republike Hrvatske kao nezavisne varijable ispitala se putem sljedećih kategorija odgovora: nisam nikada, jesam nekoliko puta, jesam često, da to i sada radim. Oni koji češće pretražuju više navode kao razloge da djeca iziskuju veća financijska sredstva te da djeca otežavaju imanje posla i karijere, kao i da bi se zbog djece trebali odreći drugih aktivnosti. Također, oni više ističu i kao razlog da su djeca velika briga i obveza. Učestalost pretraživanja povezana je i s lošom financijskom situa-

cijom, oni koji su u takvoj situaciji češće, a i sada pretražuju te uvjete ($\chi^2= 24,553$; $df= 3$; $p<0,01$).

O namjeri iseljavanja iz Hrvatske više razmišljaju oni koji više navode lošu financijsku situaciju kao razlog zašto neće imati više djece ($\chi^2= 22,260$; $df= 2$; $p<0,01$). Niže obrazovani kao razlog zbog kojih ne žele imati više djece više navode lošu financijsku situaciju ($\chi^2= 13,932$; $df= 3$; $p<0,01$).

Uvjete za iseljenje iz zemlje pretražuju više ispitanici koji kažu da ne žele imati više djece zbog loše financijske situacije, djeca bi im otežavala imanje posla i karijere te oni koji izjavljuju da njihov dom nije prikladan za djecu (Tablica 5.). Dakle, niže obrazovani, koji imaju niže prihode pa se nalaze u financijskim problemima, a time i u nepovoljnijim stambenim statusima ne žele imati više djece. Oni žive u stanovima koji nisu prikladni za djecu te više pretražuju uvjete za iseljenje iz zemlje.

Opisane činjenice socijalne deprivacije istraživane skupine u okolnostima nezglednog stambenog zbrinjavanja, dakle njihove stambene isključenosti, okidač su

Tablica 5.

Glavni razlozi zbog kojih se neće imati više djece obzirom na pretraživanje uvjeta za iseljenje iz Republike Hrvatske

| Pretraživanje uvjeta za iseljavanje iz RH | Nisam nikada | | Jesam nekoliko puta | | Jesam često | | To i sada radim stalno | | $\chi^2_{(6)}$ |
|---|--------------|----|---------------------|----|-------------|----|------------------------|----|----------------|
| | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | |
| Glavni razlozi: | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | |
| Djeca previše koštaju | 83 | 13 | 74 | 14 | 13 | 3 | 14 | 3 | 0,47 |
| Djeca otežavaju imanje posla i karijere | 91 | 5 | 71 | 17 | 16 | 0 | 17 | 0 | 14,42** |
| Loša financijska situacija | 83 | 13 | 63 | 25 | 6 | 10 | 9 | 8 | 23,11** |
| Moj dom nije prikladan za djecu | 84 | 13 | 69 | 19 | 9 | 7 | 15 | 2 | 9,37* |
| Morao/la bih se odreći drugih aktivnosti | 78 | 18 | 73 | 15 | 14 | 2 | 16 | 1 | 1,93 |
| Djeca su velika briga i obaveza | 46 | 50 | 57 | 31 | 10 | 6 | 10 | 6 | 5,79 |

** $p<0,01$; * $p<0,05$

Izvor: Provedena anketa 2018. godine.

²⁰ Prema iskazu prvog autora spomenutog rada kod istraživane populacije nije se evidentiralo mjesto prebivanja, a kako bi se zaključilo o stambenoj krizi u većim gradovima koja tjera građane iz zemlje.

za donošenje odluka o iseljavanju izvan zemlje što negativno utječe na demografska kretanja. Ovim je potvrđena treća hipoteza.

UTJEČE LI NEPRIUŠTIVO STANOVANJE NA RAĐANJE DJECE?

Set pitanja odnosio se na razloge zbog kojih ispitanici nemaju djecu, a među razlozima su navedeni: djeca previše koštaju; djeca otežavaju imanje posla i karijere; loša financijska situacija; moj dom nije prikladan za djecu; morao/la se odreći drugih aktivnosti; djeca su velika briga i obveza. Ovi razlozi kao zavisne varijable analizirani su u odnosu na nezavisne varijable: spol, dob, mjesto rođenja, obrazovanje, status zaposlenosti, prihod kućanstva, stambeni status, namjere iseljavanja i pretraživanja uvjeta za iseljenje iz Hrvatske.

Analizirajući povezanost ovih varijabli s dobnim skupinama, pokazuje se povezanost neimanja djece s razlogom moj dom nije prikladan za djecu, ($\chi^2 = 11,355$; $df = 3$; $p < 0,01$) odnosno rezultati pokazuju da ovaj razlog više iskazuju osobe dobne skupine od 25 do 29 godina u odnosu na ostale dobne skupine.

Za doseljene u Zagreb očekuje se da imaju nestabilnije stambene prilike, odnosno, da su prikraćeni u produženom stanovanju s roditeljima. Rezultati pokazuju da ispitanici doseljeni u Zagreb više navode razloge zbog kojih nemaju više djece, otežavanje posla i karijere te da su djeca velika briga i obveza u odnosu na ispitanike rođene u Zagrebu.

Rezultati su pokazali i na statistički značajne razlike u glavnim razlozima neimanja djeca obzirom na stupanj obrazovanja. Glavni statistički značajni razlozi zbog kojih sudionici nemaju djecu su: djeca otežavaju imanje posla i karijere, ($\chi^2 =$

19,549; $df = 3$; $p < 0,01$); loša financijska situacija, ($\chi^2 = 9,461$; $df = 3$; $p < 0,05$) te djeca su velika briga i obveza ($\chi^2 = 17,790$; $df = 3$; $p < 0,01$). Razlog, djeca otežavaju imanje posla i karijere, pokazao je da su razlike statistički značajne za one s osnovnom i srednjom trogodišnjom školom nasuprot onih s višom školom te onih sa srednjom četverogodišnjom i visokom školom ($\chi^2 = 19,549$; $df = 3$; $p < 0,01$). Loša financijska situacija kao razlog zbog kojeg se nema djece statistički je značajna u razlici onih koji imaju srednju trogodišnju i osnovnu školu naspram onih s visokom školom ($\chi^2 = 9,461$; $df = 3$; $p < 0,05$). Razlog djece kao velike brige i obveze statistički je značajan za one s osnovnom i srednjom trogodišnjom školom naspram onih sa srednjom četverogodišnjom školom ($\chi^2 = 17,790$; $df = 3$; $p < 0,01$).

Varijabla zaposlenosti povezana je s tri razloga zbog kojih ispitanici nemaju djecu: moj dom nije prikladan za djecu, morao/la bi se odreći drugih aktivnosti te djeca otežavaju imanje posla i karijere. Kod razloga moj dom nije prikladan za djecu pokazuje se statistička razlika između nezaposlenih i zaposlenih na neodređeno.

Glede varijable stambenih statusa statistički značajne razlike prema glavnim razlozima zbog kojih ispitanici nemaju djecu pokazale su se kod sljedećih razloga: moj dom nije prikladan za djecu, loša financijska situacija, djeca su velika briga i obveza te djeca otežavaju imanje posla i karijere (Tablica 6.). Iskaz da dom nije prikladan za djecu ponajviše se veže uz stambeni status najmoprimaca koji plaćaju punu najamninu privatnoj osobi ($\chi^2 = 39,029$; $df = 6$; $p < 0,01$). Lošu financijsku situaciju više ističu najmoprimci koji plaćaju punu najamninu privatnoj osobi, najmoprimci u socijalnim stanovima, oni koji žive kod rodbine i prijatelja. Ispitanici kažu da su djeca velika briga i obaveza, a tu ponovno strše najmoprimci u privatnim stanovima.

Dakle, nepovoljniji stambeni statusi, osobito najmoprimaca u privatnim stano-
vima, čije stambene prilike nisu prikladne
za djecu, koji imaju financijskih problema,

a djeca bi im bila velika briga i obaveza
potvrđuje drugu hipotezu kako nepriušti-
vo stanovanje utječe na odluke o biološkoj
reprodukciji – imanju djece.

Tablica 6.

Glavni razlozi zbog kojih se nema više djece obzirom na stambeni status ispitanika

| Stambeni status | Vlasnik bez hipoteke ili kredita | | Vlasnik s hipotekom ili kreditom | | Stanar kod roditelja (ne plaća najamninu) | | Stanar koji plaća punu najamninu privatnoj osobi | | Stanar koji plaća najamninu u socijalnim/gradskim stambenim | | Stanar živi u stanu/kući rodbine, prijatelja, poznanika (ne plaća najamninu) | | Nešto drugo | | $\chi^2_{(6)}$ |
|--|----------------------------------|----|----------------------------------|----|---|----|--|----|---|----|--|----|-------------|----|----------------|
| | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | |
| Glavni razlozi: | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | NE | DA | |
| Djeca previše koštaju | 123 | 23 | 59 | 11 | 305 | 52 | 157 | 44 | 15 | 2 | 63 | 22 | 14 | 3 | 9,76 |
| Djeca otežavaju imanje posla i karijere | 122 | 24 | 55 | 16 | 304 | 53 | 150 | 52 | 17 | 0 | 72 | 13 | 14 | 3 | 16,00* |
| Loša financijska situacija | 130 | 16 | 62 | 8 | 272 | 85 | 142 | 59 | 10 | 7 | 59 | 26 | 10 | 6 | 29,58** |
| Moj dom nije prikladan za djecu | 129 | 17 | 63 | 7 | 333 | 24 | 152 | 50 | 15 | 2 | 71 | 14 | 13 | 3 | 39,02** |
| Morao/la bih se odreći drugih aktivnosti | 116 | 30 | 48 | 22 | 284 | 73 | 155 | 46 | 15 | 2 | 68 | 17 | 13 | 3 | 5,73 |
| Djeca su velika briga i obaveza | 106 | 39 | 40 | 30 | 263 | 94 | 120 | 81 | 15 | 2 | 50 | 35 | 14 | 3 | 25,31** |

**p<0,01; *p<0,05

Izvor: Provedena anketa 2018. godine.

RASPRAVA

Stambena kriza očito ima ozbiljne negativne učinke, prije svega na mlađu radnu snagu koja se doseljava u Zagreb, a time i na demografska kretanja. Pored doseljene radne snage u velike gradove tu je i problem onih »zarobljenih« stanovanjem kod roditelja. Potonji »problematičan« stambeni status trebalo bi dodatno istražiti, a kako bi se bolje razumjelo njegove negativne učinke na ovisnost o roditeljima te na osamostaljenje mladih naraštaja. Problemi stanovanja pogađaju više ljude koji su na

marginama, pa se onda te činjenice ne uspijevaju profilirati kao relevantni socijalni problem. To se povezuje s činjenicom da postojeći programi stambene politike ne naslovljuju probleme ranjive populacije koja je središnja tema provedene ankete. Stjecanje stana u vlasništvo priuštivo je tek pripadnicima bolje stojećih slojeva i vlade njih vide kao »svoju« populaciju. U tom smislu može se govoriti o ovisnosti o prijednom putu (eng. *path dependency*). Naime, u doba socijalizma stambena je politika protežirala srednje slojeve, a doseljena radna snaga u velikim gradovima

»snalazila« se gradnjom bespravniha nase-
lja (Čaldarović, 1989.).

U ovom kontekstu, potrebno je raspravljati o činjenici kako stanovanje i stambena politika u Hrvatskoj nisu teme empirijskih istraživanja, malo je empirijskih uvida u izazove podmirivanja stambenih potreba koji se uglavnom događaju na slobodnom i nereguliranom tržištu. Stanovanje kao temeljna potreba i stan kao ključno životno pitanje prevažni su za socijalni i gospodarski te demografski razvoj i očekivala bi se i korist od provedbe interdisciplinarnih istraživanja. Rezultatima takvih istraživanja mogao bi se ostvariti pritisak na vlasti glede pripreme i provedbe stambenih programa namijenjenih ovim ranjivim skupinama.

Druga i treća hipoteza zasigurno bi se dale još bolje potvrditi korištenjem i kvalitativne metodologije istraživanja koja bi podrazumijevala organizaciju fokus grupa s pripadnicima ranjivih skupina na stambenom tržištu. U pripremi i organizaciji fokus grupa koristili bi se podaci dobiveni istraživanjem, a odabir ispitanika fokus grupa rukovodio bi se opisom deprivirane populacije mlađih koji dolaze u veliki grad u potrazi za poslom. Kako bi se izbjegla pristranost, provođenje fokus grupa trebalo bi povjeriti stručnjacima koji nisu dio samog istraživačkog tima.

K tome, u javnim raspravama o demografskim problemima u Hrvatskoj rijetko su spominjani problemi stanovanja kao i mjere iz ovog područja koje bi pomogle stambenom zbrinjavanju i time boljoj demografskoj situaciji. Rastom nejednakosti ove se skupine povećavaju, a radi stambenog stresa kasnije zasnivaju obitelji te imaju manje djece. K tome, dodatno bi trebalo istražiti učinke nepriuštivog stanovanja na mobilnost radne snage.

ZAKLJUČAK

U istraživanju su potvrđene postavljene hipoteze. Dakle, mlađi, slabije obrazovani doseljenici, koji u potrazi za poslom dolaze u Zagreb uglavnom si ne mogu priuštiti pristojno stanovanje. Skroman standard stanovanja i neuređenost stambenog tržišta bez odgovarajuće stambene politike Grada Zagreba dovest će u pitanje pozitivan migracijski saldo koji je važan čimbenik njegovih boljih demografskih kretanja u odnosu na druge dijelove zemlje. Ova populacija obilježena je deprivacijom koja može biti prepreka njihovoj socijalnoj integraciji. K tome, nepriuštivost pristojnog stanovanja utječe na odluke o biološkoj reprodukciji – rađanju djece. Oni koji su najviše pogođeni stambenom krizom, doseljena radna snaga s relativno nižim obrazovanjem, u pravilu je ranije imala više djece i ranije je zasnivala obitelj (Akrap i sur., 2003.). U tom smislu, nepriuštivost pristojnog stanovanja za ove skupine negativno utječe na demografske trendove. Na kraju, nepriuštivost pristojnog stanovanja okidač je za donošenje odluke o seljenju iz zemlje. Provedena anketa je pokazala, oni koji se nalaze u financijskim problemima, pa si ne mogu priuštiti pristojno stanovanje, žive u nepovoljnom stambenom statusu, njihov dom nije prikladan za djecu, pa više razmišljaju o iseljenju iz Hrvatske. Seljenje mlade populacije iz zemlje znači višestruke demografske, socijalne i gospodarske gubitke.

Dominantan koncept stambenog zbrinjavanja stjecanjem stana u vlasništvo, odnosno prepuštanjem stanovanja kao temeljne ljudske potrebe zakonima tržištu doveo je do stambene i socijalne isključenosti mlađeg doseljenog stanovništva u Zagreb. Sličnu situaciju strukturalne krize priuštivog stanovanja moglo bi se naći i u drugim najvećim gradovima u zemlji, kao i u velikim gradovima tranzicijskih zemalja.

Raspoloživi fond socijalnih i javno namjernih stanova premali je kako bi mogao podmiriti rastuće stambene potrebe ove populacije. U nedostatku priuštivih stambenih programa produbljivat će se stambena kriza u Zagrebu, a i drugim velikim gradovima u zemlji što će višestruko negativno utjecati na demografski i gospodarski razvoj zemlje. Posebno treba imati u vidu neravnomjeran regionalni razvoj zemlje te seljenje mlade populacije u veće gradove u potrazi za poslom.

Podstanari redovito nisu kreditno sposobne osobe kako bi se zadužile za kupnju sve skupljih stanova i tako se izložili životnom riziku. Isto tako, moguće je da rijetki mogu računati na pomoć obitelji. Povećavanjem socijalnih razlika u društvu, kao i razlika u razvijenosti pojedinih dijelova zemlje, čini se sve ograničeniji familijaristički koncept stambenog zbrinjavanja. Obiteljska imovina, nekretnine, u nekim dijelovima zemlje gube na vrijednosti ili pak za njima nema potražnje. U takvim okolnostima roditelji ne mogu pomoći svoju djecu mogućim preslagivanjima obiteljske imovine. Stambene karijere ovih skupina bit će prilično kaotične i nestabilne, a to će snažno utjecati na njihovu integraciju u društvo.

Skromne zarade i nepriuštivost stanovanja u Zagrebu moguće je već poznata informacija radnoj snazi u drugim dijelovima zemlje koja ga »preskače«, pa seli u razvijenije, posebno EU zemlje, gdje je liberalizirano tržište rada.

Izloženi rezultati mogli bi biti poticaj za javnu raspravu o izradi stambenih programa kojim bi se u gradu Zagrebu, a i u Hrvatskoj, kao EU članici, naslovili rastući izazovi stambenog zbrinjavanja.²¹ Posebno bi trebalo oblikovati učinkovit i djelotvoran program subvencioniranja na-

jamnina i troškova stanovanja koji bi omogućio pristojno stanovanje podstanarskoj populaciji. U ovom kontekstu, otvara se i tema stambenog zbrinjavanja uvozne radne snage o kojoj se, prema informacijama u javnosti, sada brinu njihovi poslodavci. Poboljšani uvjeti stambenog zbrinjavanja bili bi ulaganje i u obrazovanje, zdravlje i dobrobit nacije.

LITERATURA

- Akrap, A. (2019). Stanovništvo u Hrvatskoj: čimbenici silaznih trendova. *Obnovljeni život*, 74(3), 335-349. <https://doi.org/10.31337/oz.74.3.4>
- Akrap, A., & Čipin, I. (2008). Stambeni problemi, produženi život s roditeljima i odgoda ulaska u brak u Hrvatskoj. *Revija za socijalnu politiku*, 15(3), 415-434. <https://doi.org/10.3935/rsp.v15i3.787>
- Akrap, A., Ridzak, T., Pokos, N., Živić, D., & Čipin, I. (2003). Činitelji demografskih kretanja u Republici Hrvatskoj: znanstveno istraživački projekt: (istraživanje činitelja fertiliteta u Hrvatskoj i mogućega utjecaja nekih mjera obiteljske politike na odluku o broju djece). Zagreb: Državni zavod za zaštitu obitelji, materinstva i mladeži.
- Arku, G. (2006). The housing and economic development debate revisited: economic significance of housing in developing countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(4), 377-395. <https://doi.org/10.1007/s10901-006-9056-3>
- Bežovan, G. (2012). *Procjena stambenih potreba u gradu Zagrebu*. CERANEO.
- Bežovan, G. (2019). Stanovanje i stambena politika. U G. Bežovan (ur.), *Socijalna politika Hrvatske* (str. 399-460). Zagreb, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Bežovan, G., & Pandžić, J. (2020). Kvaliteta stanovanja u programu javnog najamnog stanovanja: primjer Novog Jelkova. *Sociologija i prostor*, 58(1), 33-57. <https://doi.org/10.5673/sip.58.1.2>
- Bricocoli, M., & Sabatini, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan. *International Journal of Housing Policy*, 16, 184-200. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1160670>
- Clapham, D., Mackie, P., Oxford, S., Buckley, K., & Thomas, I. (2012). *Housing options and solutions*

²¹ Na razine EU-a često se navodi primjer Barcelone koja je donijela strategiju Pravo na stanovanje plan 2016. – 2025. te uložila znatna sredstva u gradnju javno najamnih stanova. Vidjeti: <https://www.habitatge.barcelona/en>.

- for young people in 2020. York: Joseph Rowntree Foundation. Dostupno na: https://www.jrf.org.uk/sites/default/files/jrf/migrated/files/young-people-housing-options-full_0.pdf
- Costa, G., Bežovan, G., Plavarini, P., & Brandsen, T. (2014). Urban Housing Systems in Times of Crisis. U C. Ranci, T. Brandsen, T. & S. Sabatinelli, eds., *Social Vulnerability in European Cities: The Role of Welfare in Times of Crisis* (str.160-186). New York: Palgrave, Macmillan.
- Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>
- Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Nacionalna i sveučilišna biblioteka.
- Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28. 2. 2014.).
- Državni zavod za statistiku. (2019). *Rezultati Ankete o dohotku stanovništva 2019*. Zagreb: DZS.
- Državni zavod za statistiku. (2020). *Priopćenje - Migracija stanovništva Republike Hrvatske u 2019*. Zagreb: DZS.
- European Commission. (2019). *Employment and Social Developments in Europe - Sustainable Growth for all: Choices for the Future of Social Europe*. <https://data.europa.eu/doi/10.2767/305832>
- Eurostat. (2018). *Bye parents: when do young Europeans flee the nest?* Dostupno na: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/EDN-20180515-1>
- Galić, Z., Erceg, N., Palanović, A., & Ružojčić, M. (2019). *Iseljavanje visokoobrazovanih: prihodi, ali i korupcija, opći osjećaj netrpeljivosti u društvu*. Dostupno na: <http://ideje.hr/iseljavanje-visokoobrazovanih-prihodi-ali-i-korupcija-i-opci-osjecaj-netrpeljivosti-u-drustvu/>
- Grad Zagreb. (2019). *Prijedlog strategije demografskog razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2019. do 2031. i Akcijskog plana provedbe mjera gradske demografske politike*. Dostupno na: <https://www.zagreb.hr/nacr-prijedloga-strategije-demografskog-razvoja-g/145432>
- Grad Zagreb. (2019). *Priopćenje - Neto i bruto plaće, studenti 2019*. Dostupno na: <https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/statistika/2019/plaće%202019/Place%20X1%202019.pdf>
- Granath Hansson, A. (2019). City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm and Gothenburg. *International Journal of Housing Policy*, 19, 95-119. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1278581>
- Hegedüs, J., Lux, M., & Teller, N. eds. (2013). *Social Housing in Transitional Countries*. New York: Routledge.
- Hegedüs, J., Lux, M., & Horváth, V. eds. (2018). *Private Rental Housing in Transition Countries: An Alternative to Home Ownership?*. London: Palgrave-Macmillan.
- Hernández Falagán, D. ed. (2019). *Innovation in affordable housing Barcelona 2015-2018*. Barcelona: Barcelona City Council.
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 257-274. <https://doi.org/10.1007/s10901-014-9405-6>
- Klasen, S., & Launov, A. (2006). Analysis of the Determinants of Fertility Decline in the Czech Republic. *Journal of Population Economics*, 19(1), 25-54. <https://doi.org/10.2139/ssrn.446320>
- Kostelecký, T., & Vobecká, J. (2009). Housing Affordability in Czech Regions and Demographic Behaviour - Does Housing Affordability Impact Fertility?. *Sociologický Časopis (Czech Sociological Review)*, 45(6), 1191-1213. <https://doi.org/10.13060/000380288.2009.45.6.02>
- Kunovac, D., & Zrilić I. (2021). *Dome slatki dome: Utjecaj subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj*. Zagreb: Hrvatska narodna banka.
- Kunovac, M. (2020). *Distribucija imovine kućanstava u Hrvatskoj*. Zagreb: Hrvatska narodna banka.
- Lindh, T., & Malmberg, B. (2012). Demographic Perspectives in Economic Housing Research. U S. J. Smith (ed.) *International Encyclopaedia of Housing and Home*. Volume 1. (319-324). Amsterdam: Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00619-6>
- Lux, M. (2019). *Path dependence and housing systems in CEE – new challenges*. Konferencija - Urban and Housing Systems under Pressure: Varieties of Responses. Budapest: Metropolitan Research Institute. Dostupno na: <https://mri.hu/en/wp-content/uploads/sites/2/2019/10/Martin-Lux.pdf>
- Lux, M., M. Hájek, M., & Kázmér, L. (2017). Application of Agent-based Modelling for Estimation of Norm-based Dynamics of Housing Systems. *Housing, Theory and Society*, 34(4). 379-398. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1288168>
- Lux, M., Samec, T., Bartos, V., Sunega, P., Palguta, J., Boumová, I., & Kázmér, L. (2018). Who actually

- decides? Parental influence on the housing tenure choice of their children. *Urban Studies*, 55(2), 406-426. <https://doi.org/10.1177/0042098016646665>
- Mandič, S., & Filipović Hrast, M. (2015). Alternatives to social housing: applicants' views of various policy options. *Urbani izziv*, 26, 69-81. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-2015-26-01-001>
- Meen, G. (2018). *How should housing affordability be measured?*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence Dostupno na: <https://housingevidence.ac.uk/>
- Mostowska, M. (2019). Family Housing Pathways: An Introduction to the Study of Housing in Poland in Biographical and Historical Perspectives. *Critical Housing Analysis*, 6(1), 13-23. <https://doi.org/10.13060/23362839.2019.6.2.488>
- Odluke o najmu stanova. *Službeni glasnik Grada Zagreba*, broj 22/2009, 3/2012, 15/2012 i 22/2013.
- Ovršni zakon. *Narodne novine*, 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017.
- Rodik, P., Matković, T., & Pandžić, J. (2019). Stambene karijere u Hrvatskoj: od samoupravnog socijalizma do krize finansijskog kapitalizma. *Revija za sociologiju*, 49(3), 319-348. <https://doi.org/10.5613/rzs.49.3.1>
- Svirčić Gotovac, A. (2020). Učinci procesa privatizacije stanovanja u postsocijalističkoj Hrvatskoj. *Geoadria*, 25(2), 151-176. <https://doi.org/10.15291/geoadria.3083>
- Statistički ljetopis Grada Zagreba, razne godine. Dostupno na: <https://www.zagreb.hr/statisticki-ljetopis-grada-zagreba/1044>
- Stephens, M., Lux M., & Sunega, P. (2015). Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default? *Housing Studies*, 30(8), 1210-1234. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1013090>
- Storrie, D, Vacas-Soriano, C., & Leončikas T. (2019). *Recent developments in the state of the middle classes*. Luxembourg: Eurofound. <https://doi.org/10.2806/881907>
- Teye, A. L., de Haan, J., & Elsinga, M.J. (2018). Risks and interrelationships of subdistrict house prices: the case of Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33, 209-226. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9568-z>
- Tkalec, M., Vizek, M., & Žilić, I. (2018). *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj*. Zagreb: Ekonomski institut.
- Vobecká, J., Kostelecký, T., & Lux., M. (2014). Rental Housing for Young Households in the Czech Republic: Perceptions, Priorities and Possible Solutions. *Sociologický Časopis (Czech Sociological Review)*, 50(3), 365-390. <https://doi.org/10.13060/00380288.2014.50.3.102>
- Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. *Narodne novine*. Dostupno na: <https://apn.hr/app/uploads/2019/07/Zakon-o-subvencioniranju-stambenih-kredita-pro%C4%8Di%C5%A1%C4%87eni-tekst-2019..pdf>
- Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju. *Narodne novine*, 101/2017.

Mrežni izvori:

- Urban Agenda for the EU. <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda>, posjećeno 31. listopada 2019.
- Partnership on Housing delivers guidance on state aid and a toolkit for affordable housing. <https://ec.europa.eu/futurium/en/housing/partnership-housing-delivers-guidance-state-aid-and-toolkit-affordable-housing>, posjećeno 20. listopada 2018.
- Housing 2030. <https://www.housing2030.org>, posjećeno 15. studenoga 2021.
- Affordable housing: a challenge for our metropolises and for Europe. <http://www.housingeurope.eu/event-1099/affordable-housing-a-challenge-for-our-metropolises-and-for-europe>, posjećeno 28. prosinca 2018.
- Turističke zajednice Grada Zagreba. http://www.infozagreb.hr/planiranje_putovanja/smjestaj/privatni-smjestaj/apartman, posjećeno 15. studenog 2020.
- Stambeno zbrinjavanje mladih uz subvencije i POS. <https://apn.hr/novosti/stambeno-zbrinjavanje-mladih-uz-subvencije-i-pos>, posjećeno 4. prosinca 2019.
- Konačna lista reda prvenstva za davanje stanova u najam. http://www1.zagreb.hr/zagreb/lista_najam_final2016.nsf/KL2016.pdf
- Državni zavod za statistiku. <https://www.dzs.hr/>
- Housing. <https://www.habitatge.barcelona/en>, posjećeno 15. studenoga 2021.

Summary

IMPACTS OF HOUSING ACCOMMODATION OF YOUNGER POPULATION ON DEMOGRAPHIC TRENDS IN THE CITY OF ZAGREB

Gojko Bežovan

*Department of Social Work, Faculty of Law, University of Zagreb
Zagreb, Croatia*

Drago Jakovčević

*Faculty of Economics and Business, University of Zagreb
Zagreb, Croatia*

This paper researches the impacts of the housing problem of younger population on the demographic trends in the city of Zagreb. Housing problems in the city of Zagreb are marked by an increase of housing prices and rents, mainly in the uncontrolled market, and they differ from other parts of the country. In the context of the challenges of housing policy development in transition countries, the housing standard, housing tenure, the housing market and the rental housing market in Zagreb are analysed. Regarding the research methodology, the paper is based on a survey, analysis of statistical data and other, relatively scarce literature. The analysis of the housing market and the uncontrolled housing rental market speaks of the key problem of housing affordability. Social programs in this area are residual in nature and do not provide housing for vulnerable groups. An important contribution of the paper is a survey in the population aged 18 to 39 years. The results of the research show that less educated immigrants who come to Zagreb for employment cannot afford decent housing. The unsustainable status of tenants in the uncontrolled private market makes this population socially excluded. The affordability of decent housing mediated by financial problems and other factors has negative effects on childbearing. In addition, such forms of social deprivation are proving to be triggers for emigration from the country. Certain methodological innovations are proposed for future research in this area. In addition to the negative effects on demographic trends, the unaffordability of decent housing also affects labour mobility, and thus the social and economic development of the city of Zagreb.

Key words: housing, housing policy, affordable housing, demographic renewal, Zagreb.