

Kretanje stanovništva i stambene izgradnje u Zagrebu od 1981. do 1988.

Zorislav Perković*

U promatranom razdoblju usporen je rast stanovništva Zagreba. Uz opsežnu stambenu izgradnju, to rezultira olakšanjem stambenih problema. Nastavlja se tendencija decentralizacije stanovništva i stanovanja.

Ključne riječi: stanovništvo, stambena izgradnja, usporeni rast, stanovništvo, smanjenje stambenih problema, decentralizacija.

Population and Housing in Zagreb, 1981-1988.

Population growth in Zagreb has been slowing down during the observed period. With considerable housing construction continuing, these results in alleviation of the housing shortage. Decentralization of population and housing remains a tendency.

Key words: population, housing, slower growth, reduced shortage, decentralization

UVODNE NAPOMENE

Od zadnjeg popisa stanovništva i stanova proteklo je osam godina. Budući da je Zagreb dotad pokazivao značajnu dinamiku i u demografskim kretanjima i u stambenoj izgradnji, zanimljivo je ustanoviti tendencije kretanja nakon popisa (detaljniji rezultati popisa 1991. mogu se očekivati tek do tri godine).

Praćenje kretanja u međupopisnom razdoblju omogućuju podaci koje prikupljaju, obrađuju i publiciraju Zavod za statistiku Centra za ekonomski razvoj u Zagrebu i Republički zavod za statistiku SRH. Najmanja jedinica promatranja je općina, a općinske ili gradske službe su i krajnji izvor najvećeg dijela podataka.

KRETANJE STANOVNIŠTVA

Popisom 1981. god. ustanovljen je na području Gradske zajednice općina Zagreb broj od 855 569 stalnih stanovnika (kod tog popisa primijenjena je nova definicija »stalnog stanovništva«, koja je nešto drukčija od prethodnih i u vezi sa Zagrebom daje nešto manji rezultat). Procjene bazirane na izvještajima matične službe o rođenim i umrlim, te na podacima SUP-a o

* Zorislav Perković, samostalni urbanist, Urbanistički zavod grada Zagreba, 41.000 Zagreb, Britanski trg 12, YU.

prijavi i odjavi boravka pokazuju da je od popisa do 31.12.1988. godine stanovništvo Zagreba poraslo na 937 533 osobe, tj. za 81 965 osoba ili 9,6 % (u tablici 1 prikazana je dinamika po godinama i komponentama rasta).

Tab. 1. Kretanje stanovništva Zagreba 1981 – 1988. po komponentama

Godina	prirodni prirast	migracijski saldo	ukupni rast	stopa rasta	stanje krajem godine
1981. ^(x)	3 837	7 292	11 129	1,73	866 697
1982.	5 073	6 994	12 067	1,39	878 764
1983.	3 954	6 868	10 822	1,23	889 586
1984.	3 502	8 604	12 106	1,36	901 692
1985.	3 517	8 472	11 989	1,33	913 681
1986.	3 316	5 421	8 737	0,96	922 418
1987.	2 584	5 253	7 837	0,85	930 255
1988.	2 552	4 726	7 278	0,78	937 533
Ukupno	28 335	53 630	81 965	-	-

* Podaci se odnose na razdoblje od 31.3.1981. do kraja te godine, tj. na dio godine nakon popisa stanovništva.

Uz neke oscilacije, vidljiv je trend smanjenja obiju komponenata rasta, naročito nakon 1985. godine. Godišnji prosjek ukupnog rasta stanovništva 1981 – 1988. iznosio je 10 576, dok je u prethodnoj dekadi iznosio 12 180, odnosno – ako se uzme u račun utjecaj promjene u definiciji »stalnog stanovništva« – 13 684 osobe. Zbog stalnog povećanja baze, smanjenje stope rasta još je izraženije od apsolutnog smanjenja: ona pada s 1,73 % u 1981. na samo 0,78 % u 1988. godini. Sudjelovanje prirodnog prirasta i neto imigracije u ukupnom rastu nije se bitnije mijenjalo: na prirodni prirast otpada u prosjeku nešto više od 1/3, a na imigraciju nešto manje od 2/3 ukupnog porasta stanovništva Zagreba.

Prirodni prirast u Zagrebu bio je i ostao nešto viši od prosjeka SR Hrvatske, što je odraz mlađe dobne strukture stanovništva grada, koja je rezultat imigracije. Međutim, zapaža se pad stope nataliteta, koja je 1981. bila nešto iznad, a od 1983. pada ispod – već i onako sve nižeg – republičkog prosjeka. Stopa mortaliteta nije se bitnije mijenjala i ostaje ispod republičkog prosjeka, zahvaljujući prvenstveno tome što dobna grupa iznad 65 godina u Zagrebu (1981) čini 10 %, a u SRH 12,2 % stanovništva.

Usporedba prirodnog kretanja stanovništva po republikama i pokrajinama SFRJ, te u nizu evropskih i izvanevropskih zemalja pokazuje karakteristične podudarnosti i razlike. Najznačajniji je proces u Jugoslaviji uglavnom konstantan pad nataliteta – u svim republikama i pokrajinama osim Kosova i, donekle, Makedonije. Najveći dio Jugoslavije, naročito Hrvatska, uža Srbija, Vojvodina i Slovenija, time se potpuno uklapaju u reproduktivne obrasce Evrope i nekih razvijenijih izvanevropskih zemalja, u kojima se natalitet u zadnje vrijeme uglavnom kreće između 10 i 15 ‰. Iako se razlikuju po nacionalnom dohotku, životnom standardu i društveno-ekonomskom sistemu, svim tim zemljama zajedničko je da pripadaju tipu društva koje uvjetno možemo nazvati »urbano-moderno«, za razliku od »ruralno-

STANOVNIŠTVO I STAMBENA IZGRADNJA U ZAGREBU

tradicionalnog« tipa društva, u kojem je natalitet u pravilu visok (30 – 50 ‰). Kod toga nije bitno stvarno sudjelovanje urbanog i ruralnog stanovništva, već dominantni način života s odgovarajućim aspiracijama i vrijednostima.

Kod nas dosta često izražavana mišljenja, koja naš pad nataliteta povezuju s ekonomskom krizom, padom standarda i nedovoljnom društvenom brigom, mogu izgledati uvjerljivo samo ako se problem promatra izolirano. Ona, međutim, gube na uvjerljivosti u širem kontekstu, s obzirom na izrazito nizak natalitet u Italiji, SR i DR Njemačkoj, Danskoj, Švedskoj, Švicarskoj, Austriji – ali i u Mađarskoj, Bugarskoj, Grčkoj, Španjolskoj, Portugalu i Japanu. Najvjerojatnije je da je reproduktivno ponašanje – iznad određenog, ne naročito visokog »praga« ekonomske razvijenosti i prosječnog obrazovanja – uvjetovano prvenstveno nekim socio-kulturnim momentima i da na nj malo utječu promjene u standardu, društveni sistem pa i populacijska politika države (što ne znači da uopće nemaju utjecaja, već da je on ograničen i da ga je teško ustanoviti u interakciji s nizom drugih faktora).

Posljednji značajniji pad fertiliteta i nataliteta, koji se u zapadnoevropskim i njima kulturno-civilizacijski sličnim zemljama javlja od sredine 60-ih godina, izgleda da je u prvom redu posljedica promjena u vrijednosnim stavovima i načinu života mlađe generacije. Ekonomska situacija u tim je zemljama za to vrijeme oscilirala na relativno visokoj razini, a kretanje fertiliteta (reprodukcije) ilustriraju slijedeći podaci:

Z e m l j a	1965.	1970.	1975.	1980.	1985.	$\frac{1985.}{1965.}$
Velika Britanija	2,86	2,44	1,74	1,87	1,78	0,62
Irska	4,03	3,87	3,40	3,23	2,39	0,59
Francuska	2,83	2,47	1,93	1,94	1,82	0,64
SR Njemačka	2,51	2,02	1,45	1,44	1,28	0,51
Italija	2,67	2,43	2,19	1,66	1,51	0,57
Danska	2,61	1,95	1,92	1,55	1,45	0,56
Španjolska	2,94	2,82	2,80	2,16	1,79	0,61
Švedska	2,42	1,94	1,78	1,68	1,73	0,71
Australija	2,97	2,85	2,14	1,90	1,84	0,62
Kanada	3,14	2,33	1,89	1,75	1,69	0,54
SAD	2,91	2,48	1,77	1,84	1,80	0,62

(radi se o tzv. fertilitetu totalnog perioda, pri čemu je 2,11 minimalan broj za običnu reprodukciju stanovništva).

Kod mortaliteta su razlike manje, odražavajući u prvom redu dobnu strukturu stanovništva, koja je posljedica ranijih demografskih događaja. Uvjeti života, nakon zadovoljenja elementarnih medicinsko-higijenskih standarda, izgleda da nemaju izrazitiji utjecaj na prosječnu duljinu života i na mortalitet. U područjima s relativno »mladom« dobnom strukturom prirodni prirast tako ostaje dosta visok još niz godina nakon značajnog pada nataliteta.

Zanimljivo je usporediti prirodno kretanje stanovništva u Zagrebu i u nekim drugim većim gradovima Srednje i Istočne Evrope:

G r a d	natalitet	mortalitet	rast/pad
Beč (1981)	9,8	16,5	- 6,7
Budimpešta (1981)	11,0	14,9	- 3,9
München (1981)	7,7	10,4	- 2,7
Milano (1981)	7,1	9,7	- 2,6
Prag (1982)	11,7	14,8	- 3,1
Varšava (1981)	13,8	10,6	3,2
Bukurešt (1981)	12,8	9,5	3,3
Atena (1983)	16,6	7,5	9,1
Zagreb (1981)	15,1	9,2	6,0
Zagreb (1988)	11,4	8,7	2,7

Faza urbanizacije i dobna struktura stanovništva vjerojatno su najznačajniji faktori koji djeluju na opće trendove i kojima možemo objašnjavati relativno velike razlike među navedenim gradovima. Gradovi u zemljama gdje je urbanizacija uglavnom završena pokazuju vrlo negativno prirodno kretanje, za razliku od onih gdje su migracijski tokovi selo-grad još jaki ili su donedavno bili. Pomak Zagreba od druge grupe prema prvoj može u izvesnoj mjeri biti indikativan.

Sira demografska kretanja, iako nisu neposredno tema ovog prikaza, bilo je važno razmotriti jer ona sigurno imaju dosta utjecaja i na procese u Zagrebu. Npr. smanjenje migracijskog priliva u grad nije samo posljedica ekonomskih kretanja, već je uvjetovano i slabljenjem demografskog potencijala u većini područja odakle doseljenici dolaze.

Od ekonomskih faktora, u vezi sa Zagrebom, vjerojatno je najutjecajnije usporenje rasta zaposlenosti u gradu u zadnje vrijeme: od 1981. do 1988. broj zaposlenih povećao se samo za 5,2 %, dakle znatno manje od porasta stanovništva (9,6 %), dok je u prethodnom međupopisnom periodu bilo obratno, tj. zaposlenost je rasla osjetno brže od stanovništva. Smanjenje mogućnosti zaposlenja u Zagrebu bez sumnje djeluje prema smanjenju njegove atraktivnosti kao cilja imigracije. No ne treba zaboraviti ni indirektno djelovanje atrakcije srednjih i manjih gradova, koji su već u prethodnom međupopisnom razdoblju rasli brže od Zagreba (J. Nejašmić, 1988).

Promatrano po općinama zagrebačke aglomeracije, prirodno i mehaničko kretanje stanovništva pokazuje vrlo izražene razlike (Tab. 2.). Najznačajniji faktori utjecaja su različit intenzitet stambene izgradnje i dobna struktura stanovništva. Općine s »najstarijom« dobnom strukturom (Centar i Medveščak) imaju negativno prirodno kretanje već više godina, dok su vrlo blizu stagnaciji Maksimir, Črnomerec, Trnje, Samobor i Zaprešić. Za stopu nataliteta presudno je sudjelovanje dobne grupe 20-44 godine, koja je nosilac biološke reprodukcije, a za mortalitet sudjelovanje dobne grupe iznad 65 godina. Prva spomenuta grupa sudjeluje u ukupnom broju stanovnika općine od 34,7 % (Medveščak) do 43,3 % (Dubrava), a druga od 6,2 % (Dubrava) do 18,9 % (Centar). Općine koje su pretežno naseljene u novije doba (Novi Zagreb, Dubrava, Susedgrad, Sesevete) i u kojima je sudjelovanje staračkog stanovništva najmanje, imaju i najmanje stope mortaliteta. Izjesno odstupanje pokazuje općina Peščenica, gdje su i natalitet i mortalitet nešto veći nego u drugim dijelovima grada s gotovo identičnom dobnom strukturom (npr. općina Novi Zagreb). To se može objašnjavati utje-

STANOVNIŠTVO I STAMBENA IZGRADNJA U ZAGREBU

cajem socijalne strukture, jer Peščenicu karakterizira veće prisustvo siromašnijeg, nedavno doseljenog stanovništva sa sela i iz nerazvijenih područja. Ne može se sasvim isključiti ni djelovanje ekoloških faktora (industrijska zona, slaba komunalna opremljenost »divljih« naselja).

Tab. 2. Kretanje stanovništva Zagreba po općinama od 31. 3. 1981. – 31. 12. 1988.

O p ć i n a	prirodno kretanje	migracijski saldo	ukupni rast/pad	stanje 31.12.88.	indeks 88/81.
Centar	- 1 752	- 446	- 2 198	53 769	96,1
Črnomerec	1 354	- 650	704	52 256	101,4
Dubrava	6 694	-3 590	3 104	84 824	103,8
Maksimir	949	- 306	643	63 606	101,0
Medveščak	- 855	913	58	50 670	100,1
Novi Zagreb	4 768	11 287	16 055	129 210	114,2
Peščenica	3 367	-2 013	1 354	53 348	102,6
Samobor	1 023	6 710	7 733	51 588	117,6
Sesvete	2 441	7 302	9 743	52 756	122,7
Susedgrad	3 466	9 378	12 844	63 447	125,4
Trešnjevka	3 641	7 128	10 769	125 643	109,4
Trnje	883	3 728	4 611	52 344	109,7
Velika Gorica	2 037	7 850	9 887	64 361	118,1
Zaprešić	319	6 339	6 658	39 711	120,1
Grad Zagreb	28 335	53 630	81 965	937 533	109,6

Stambena izgradnja, stvarajući prostor u kojem ljudi žive, bitno djeluje na migracije stanovništva te, u interakciji s prirodnim kretanjem, mijenja njegov razmještaj u sklopu grada. Područja s intenzivnom stambenom izgradnjom jesu i područja značajnog porasta stanovništva, iako kretanja nisu uvijek proporcionalna. U tab. 2 vidimo da je općina Centar jedina koja pokazuje i prirodni i migracijski, pa prema tome i ukupni gubitak stanovništva. Tome su osnovni uzroci starost stanovništva, neznatna stambena izgradnja i pretvaranje izvjesnog broja stanova u poslovni prostor. Međutim, u usporedbi s prethodnim razdobljem, pad stanovništva znatno je usporen, što bi moglo značiti da je proces rasterećenja stambenog fonda (ranije glavni uzrok smanjenja broja stanovnika) uglavnom završen ili nema uvjeta da se nastavi. U drugim općinama, uz očekivane pojave nailazimo i na neočekivane pojave. Dubrava i Peščenica su, naprimjer, područja netto odseljavanja stanovništva: prirodni prirast u njima je veći od ukupnog, što upućuje na njihov »prolazni« karakter i potvrđuje neka sociološka istraživanja, prema kojima se ta područja smatraju najneugodnijima u gradu (S. Dakić, 1979). Nasuprot tome, Medveščak je uz stagnaciju stanovništva i prirodno opadanje područje netto doseljavanja, što ima svoju logiku. Nešto je teže objasniti zaostajanje rasta stanovništva u Samoboru, Velikoj Gorici i Dubravi za tempom tamošnje stambene izgradnje, no odgovor se možda krije u karakteru te gradnje (dominira individualna, s višim prostornim standardom stanovanja).

Raspored stanovništva u sklopu gradskog područja pokazuje i dalje tendenciju decentralizacije, odnosno dekoncentracije, koju su zabilježili i prethodni popisi. Ako zagrebačke općine podijelimo u tri osnovne grupe, dobivamo ovakvu sliku kretanja:

	1971.	1981.	1988.	
Stare »uže gradske općine (Centar, Crnomerec, Medveščak, Maksimir	229 231 31,2	221 094 25,8	220 301 23,5	st. %
Periferne gradske općine (Dubrava, Peščenica, Trnje, Trešnjevka, Susjedgrad, Novi Zagreb	372 974 50,8	460 079 53,8	508 816 54,3	st. %
Prigradske općine (Samobor, Zaprešić, Sesvete, V. Gorica)	131 561 17,9	174 395 20,4	208 416 22,2	st. %

Ova gruba kategorizacija gradskog prostora pokazuje očitu tendenciju »pomaka prema van«: stanovništvo najstarijeg urbano formiranog dijela grada, u sklopu nekadašnjih mitnica a sjeverno od željezničke pruge, stagnira pa i lagano opada. To znači da se njegov relativni udio u ukupnom broju stanovnika konstantno smanjuje. Stanovništvo perifernih gradskih dijelova (koji sadrže »staru periferiju«, te planirana i »divlja« nova naselja) apsolutno i relativno raste, ali se taj rast osjetno usporava. Najbrže raste stanovništvo u 4 prigradske općine, no i taj rast se u zadnje vrijeme nešto usporava u skladu s općom tendencijom kretanja. Od 1981. do 1988. god. stanovništvo prigradskih općina poraslo je 19,5 %, a stanovništvo 10 »užih« gradskih općina samo 7,0 % ili, drukčijim izrazom, 41,5 % ukupnog porasta u tom periodu otpada na prigradsko područje (prema 35,2 % u prethodnom međupopisnom razdoblju).

Takve promjene u rasporedu gradskog stanovništva sasvim su uobičajene pojava u širenju gradova; uzrokuju ih dva osnovna faktora: veće prostorne mogućnosti izgradnje u perifernim dijelovima grada i tendencija da se postojeći stambeni prostor sve manje koristi (suprotna kretanja vrlo su rijetka i ograničena na posebne situacije ili vrlo mala područja). Treći faktor, potiskivanje stanovanja u korist poslovnih funkcija, uglavnom u središnjim dijelovima gradova, u Zagrebu zasad igra vrlo malu ulogu, iako kao tendencija nesumnjivo postoji.

STAMBENA IZGRADNJA I PROMJENE U STAMBENOJ SITUACIJI

Raspoloživi podaci o stambenoj izgradnji u Zagrebu od 1981. do 1988. godine prikazani su u tablicama 3 i 4 (za 1988. godinu raspoložemo samo s globalnim podatkom za cijeli grad, a još nema razrade po općinama). Vidljivo je značajno usporenje izgradnje poslije maksimuma postignutog 1983. god., no ukupna izgradnja u promatranom periodu bila je ipak vrlo velika: 59 961 stan s ukupno 4 178 479 m² korisne površine. Godišnji prosjek gradnje bio je čak nešto veći nego u protekloj dekadi (7 495 prema 7 147 stanova godišnje). Relativna kriza izgradnje fenomen je zadnje 2–3 godine i manifestira se naročito u društvenom sektoru. Veličinu stambene izgradnje te napora i sredstava (društvenih i privatnih) uloženi u nju ilustrira gotovo nevjerovatan ali nedvojben podatak da je oko 40 % postojećeg stambenog fonda u Zagrebu sagrađeno u zadnjih 18 godina, tj. od 1971. do 1988.

Društveni sektor izgradnje bio je u totalu nešto jači od privatnog (sagrađio je 54,8 % stanova dovršenih u periodu 1981–1988), no pojedinih godina odnos je znao biti i obratan. Ako se umjesto broja stanova uzme u račun

STANOVNIŠTVO I STAMBENA IZGRADNJA U ZAGREBU

stambena površina, oba sektora izgradnje izjednačuju se u svom produktu, jer privatni sektor gradi u prosjeku veće stanove (77,1 m²) nego društveni (63,5 m²). (1) Prosječna površina svih stanova sagrađenih u promatranom periodu (69,7 m²) osjetno je veća od prosječne površine postojećeg stana u Zagrebu prema popisu 1981. god. (59,0 m²).

Tab. 3. Stambena izgradnja na području grada Zagreba od 1981. do 1988.

Godina	društveni	broj stanova privatni	ukupno	ukupna stambena površina (m ² netto)
1981.*	5 402	3 716	9 118	604 240
1982.	3 131	4 245	7 376	534 138
1983.	5 945	5 324	11 269	795 299
1984.	3 747	3 868	7 615	540 599
1985.	4 697	2 959	7 656	511 453
1986.	3 725	2 116	5 841	407 608
1987.	2 814	2 530	5 344	382 281
1988.	3 374	2 368	5 724	402 861
Ukupno	32 835	27 126	59 961	4 178 479

* Nema podataka o privatnoj izgradnji u općini Samobor u 1981. godini.

Tab. 4. Stambena izgradnja i rušenje po općinama od 1981. do 1987. god.

Općina	izgradnja		rušenje	
	stanovi	površina m ²	stanovi	površina m ²
Centar	507	41 745	107	4 708
Črnomerec	2 520	188 256	116	5 259
Dubrava	4 737	339 497	205	10 959
Maksimir	1 984	145 268	195	8 920
Medveščak	956	79 059	243	8 689
Novi Zagreb	7 627	488 675	60	3 457
Peščenica	1 308	71 730	206	8 152
Samobor	4 586	394 782	-	-
Sesvete	4 258	305 084	-	-
Susedgrad	5 621	360 600	271	14 114
Trešnjevka	9 426	584 642	1 149	57 827
Trnje	3 122	204 397	650	28 531
V. Gorica	5 558	428 922	-	-
Zaprešić	2 009	142 961	9	593
Zagreb	54 219	3 775 618	3 211	151 209

Prostorni raspored stambene izgradnje između 1981. i 1987. god. pokazuje karakterističnu polarizaciju: 73 % društvene organizirane izgradnje ostvareno je u četiri periferne općine užeg dijela grada (Trešnjevka, Novi Zagreb, Susedgrad i Trnje), uglavnom u sklopu velikih građevinskih zahvata. S druge strane, 68 % privatne (individualne) izgradnje ostvareno je u četiri prigradske općine i u Dubravi. Preko 80 % izgradnje na prigradskom području bilo je u privatnoj režiji, a na užem području grada svega 30 %. Ukupna izgradnja bila je prostorno ovako raspoređena:

	broj stanova (u %)	stamb. površina (u %)
stare »uže gradske« općine	11,0	12,0
periferne gradske općine	58,7	54,3
prigradske općine	30,3	33,7

Značajno je smanjenje sudjelovanja općine Novi Zagreb u ukupnoj novoj izgradnji (blizu 25 % u razdoblju 1971–1981, na 14 % u razdoblju 1981–1987). Težište je očito prebačeno na »dovršavanje« i rekonstrukciju stare gradske periferije i na prigradsko područje.

Prosječna površina novoizgrađenog stana se, gledano po općinama dosta razlikuje – najveća je u Samoboru (86 m²), te u Centru i Medveščaku (82–83 m²), a najmanja je na Peščenici (ispod 55 m²). Pored različitog sudjelovanja tipova i sektora izgradnje, takav raspon sigurno odražava i postojeća ekonomsko-socijalna razlika u prostoru grada.

Veće zahvate stambene i druge izgradnje (npr. gradnju prometnica, prirednih i javnih objekata) prati u mnogim slučajevima rušenje dijela zatečenih objekata – bilo zbog toga što su dotrajali ili zato što smetaju građevinskom zahvatu. Ukupno je od 1981 do 1988. god. srušeno 3 367 stanova s neto površinom od 159 307 m². Najviše je rušenja bilo na Trešnjevci i u Trnju – u dijelovima stare periferije koje su nadomjestila nova naselja (Jarun, Vrbanj, Gajevo, Staglišće, Savica) ili javni objekti (televizija, biblioteka, sportske dvorane) te s njima povezana infrastruktura.

Kao rezultat opsežne stambene izgradnje, uz odbitak rušenja, stambeni fond Zagreba se u razdoblju od 31.3.1981. do 31.12.1988. povećao 21,0 % (ako računamo ukupni broj stanova) ili 25,8 % (ako se izrazimo u stambenoj površini). Ukupni broj soba porastao je sa 586 864 na cca 720 000, dakle za 22,7 %. Budući da je sve to znatno iznad rasta stanovništva u navedenom periodu (9,6 %), nesumnjivo je da rezultira povišenjem stambenog standarda. Stambena površina po stanovniku porasla je sa 18,6 na 21,3 m², a broj stanovnika na jednu sobu smanjio se sa 1,48 na 1,30. Površina prosječnog stana u Zagrebu povećala se sa 59,0 na 61,4 m². Dok je 1981. na jedan stan dolazilo u prosjeku 3,18 stanovnika, do 1988. god. taj se broj smanjio na 2,88.

U tablici 5. vidi se da je prostorni standard povećan u svim općinama, no rast nije bio ujednačen. U nekim općinama s prije niskim prosjekom (Trešnjevka, Dubrava) došlo je do osjetnijeg poboljšanja, ali ne u svima, npr. Peščenica je ostala na zadnjem mjestu s relativno malim poboljšanjem. Relativno najveće poboljšanje zabilježeno je u općinama Trešnjevka, Samobor, Velika Gorica i Dubrava, a relativno najmanje – osim Peščenice – u općinama Medveščak, Centar i Sesvete, što je razumljivo s obzirom na već ranije dostignut visok prosjek.

Kakav je danas manjak stanova, koji je gotovo stalna tema informativnih medija i društvenih tribina? 1981. god. statistički manjak stanova, tj. negativna razlika između broja popisanih stanova i broja domaćinstava na gradskom području iznosio je 21 351 (od čega je na 10 »užih gradskih« općina otpadalo 19 949 ili 93,4 %).

STANOVNIŠTVO I STAMBENA IZGRADNJA U ZAGREBU

Tab. 5. Stanje stambenog fonda po općinama i kretanje prostornog standarda stanovanja

Općina	stanje 31. 12. 1987.		m ² stam. površine po 1 stanovniku	
	broj stanova	stambena površina (m ² netto)	1981.	1987.
Centar	19 618	1 349 708	23,4	25,0
Crnomerec	19 706	1 150 340	18,5	22,1
Dubrava	27 484	1 661 748	16,3	19,6
Maksimir	22 080	1 354 310	19,4	21,4
Medveščak	18 480	1 221 013	22,8	24,1
Novi Zagreb	44 433	2 508 232	17,8	19,5
Peščenica	16 955	862 697	15,4	16,2
Samobor	16 304	1 279 173	20,6	25,0
Sesvete	15 615	1 208 980	21,6	23,0
Susedgrad	19 849	1 196 320	17,2	19,4
Trešnjevka	46 926	2 514 010	16,6	20,3
Trnje	19 567	1 011 924	17,0	19,4
Vel. Gorica	20 893	1 445 435	18,9	22,8
Zaprešić	12 357	832 891	20,0	21,4
Grad Zagreb	320 267	19 596 781	18,6	21,1
Stanje 31. 12. 1988.*				
Grad Zagreb	325 853	19 991 544	18,6	21,3

(*) Podaci za 1988. god. nisu još razrađeni po općinama.

Da bi se moglo ustanoviti statistički manjak ili eventualni višak stanova krajem 1988. god. trebalo bi poznavati broj domaćinstava. Do tog podatka možemo u međupopisnom periodu doći jedino primjenom prosječne veličine domaćinstva, koju moramo procijeniti na osnovi kretanja ustanovljenog proteklim popisima stanovništva.

1961. prosječno domaćinstvo u Zagrebu imalo je 2,96 člana

1971. prosječno domaćinstvo u Zagrebu imalo je 2,94 člana

1981. prosječno domaćinstvo u Zagrebu imalo je 2,94 člana

Pritom treba imati u vidu da je kod posljednjeg popisa nešto promijenjena definicija »stalnog stanovništva«. Da to nije učinjeno, prosječna veličina domaćinstva 1981. god. bila bi vjerojatno 2,85–2,90 člana. Radi se dakle ipak o lagano silaznom trendu, no ne možemo biti sigurni da li se to nastavlja i u kojoj mjeri. Ako pretpostavimo tri varijante kretanja (stagnaciju, lagani pad i nešto brži pad), dobivamo procjenu broja domaćinstava i – prema tome – stambene potražnje krajem 1988. godine također u tri varijante:

pretpostavljena prosj. veličina domaćinstva	približan broj domaćinstava	manjak (-) ili višak (+) stanova
2,94 čl.	318 900	+ 6 900
2,90 čl.	323 300	+ 2 500
2,85 čl.	329 000	- 3 200

Postoji li danas, dakle, statistički manjak stanova, ovisi o današnjoj prosječnoj veličini domaćinstva – a ta je donekle ovisna i o ponudi stanova (vjerojatno je da postoji izvjestan broj »skrivenih domaćinstava« koja se nisu formirala odnosno separirala zbog nedostatka stana). Iskustva mnogih evropskih gradova upućuju na mogućnost značajnog smanjenja prosječnog domaćinstva², tako da to – u uvjetima stagnacije ili pada stanovništva – postaje osnovni generator potražnje za stanovima. No pitanje je koliko to vrijedi za našu sadašnju demografsku i socijalnu strukturu (München je npr. 1981. imao 45 % samačkih domaćinstava, a Zagreb samo 19 %).

S kvalitativnog gledišta, međutim, nesumnjivo je da stambeni manjak i dalje postoji. Stambeni fond u Zagrebu je, doduše, pretežno novijeg datuma, no ipak je značajan broj stanova koji se nalaze u objektima lošije kvalitete ili su u lošem stanju održavanja (nekadašnja kategorizacija stanova po kvaliteti, nažalost, već dvadesetak godina ne postoji, no pretpostavlja se da stanova nezadovoljavajuće kvalitete ima oko 20 000). Osim toga, relativno povoljni prosjeci kriju velike nejednakosti u korištenju stambenog prostora, što je posljedica socijalnih razlika i strukture vlasništva, relativno niskih stanarina i neizbježne inercije u djelovanju demografskih promjena (povećanje ili smanjenje porodičnog domaćinstva obično ne rezultira odmah, a često i uopće ne rezultira odgovarajućom zamjenom stana). God. 1981. u uvjetima ozbiljne prenatrpanosti, tj. ispod »patološkog praga« od 10 m² po osobi stanovalo je 15,8 % korisnika, a u objektima koji nisu namijenjeni stanovanju daljnjih 0,8 %. Do danas se situacija u tom smislu vjerojatno popravila, no ne znamo u kojoj mjeri. Tek slijedeći popis dat će odgovor na pitanje da li se – i za koliko – smanjio broj podstanarskih domaćinstava, kojih je 1981. god. bilo 21 718 (te su godine zagrebačka domaćinstva bila po stambenom statusu podijeljena ovako: vlasnici stana u kojem stanuju 46,8 %, nosioci stanarskog prava 40,9 %, zakupci 4,7 %, podstanari 7,6 %).

Iako je planirani odnos 1 domaćinstvo : 1 stan možda ostvaren, drugi planski cilj – 1 soba na 1 osobu – još je dosta daleko od ostvarenja.

U zapadnoevropskim gradovima broj soba je već više godina veći od broja stanovnika. Osim toga, normalnim stanjem na tržištu stanova može se smatrati ono kad je u svakom trenu na raspolaganju određeni postotak praznih stanova (oko 3 %), što znači da bi broj stanova u Zagrebu sada trebao biti oko 10 000 veći od broja domaćinstava. Ako tome dodamo oko 20 000 stanova nezadovoljavajuće kvalitete (uz pretpostavku da ih treba zamijeniti), dolazimo do vrlo aproksimativne procjene manjka oko 30 000 stanova, koji bi postojao u uvjetima izjednačenog broja stanova i broja domaćinstava.

ZAKLJUČAK

Kretanje stanovništva Zagreba od 1981. do 1988. godine pokazuje da se trend usporavanja rasta i relativne decentralizacije, zabilježen i obrađivan već ranije (Vresk, 1985), nastavlja. Znači li to da ulazimo u treću ili metropolitansku fazu urbanizacije i da se Zagreb postepeno pretvara u »zrelu metropolu«, karakterističnu za urbanizaciju u razvijenim zemljama? Unatoč sadašnjoj ekonomskoj krizi, ima još nekih elemenata koji na to upućuju (npr. stalni porast sudjelovanja tercijarnih i kvartarnih djelatnosti u ukupnom broju zaposlenih). Pa i sami demografski procesi u sklopu grada u mnogim su aspektima vrlo slični onima u gradovima razvijenih zemalja, što bi moglo značiti da je utjecaj ekonomskih faktora u tome ograničen i da su presudni neki drugi momenti (obrazovna struktura, kulturni utjecaji). Nema sumnje da na sporiji rast grada utječe i opće usporenje prirodnog prirasta stanovništva u Hrvatskoj i drugim dijelovima Jugoslavije. No ta je pojava prisutna i u svim zemljama »zrele urbanizacije«. Najbliži istini bio bi zaključak da se Zagreb nalazi na prijelazu iz druge faze urbanizacije (razvoj industrije, jaka imigracija sa sela) u treću fazu (zaustavljanje rasta, djelomična disperzija stanovanja i aktivnosti u regiju), s tim da su u ovom času prisutni procesi karakteristični za obje faze.

Odnos kretanja stanovništva i stambene izgradnje u samom gradu vrlo je složen i odražava brojne demografske, ekonomske, socijalne i političke momente. Možemo ipak postaviti neke hipoteze, bez iluzija o njihovoj univerzalnosti. To su:

- a) Stanovništvo se u granicama raspoloživog stambenog prostora u gradu kreće približno u skladu s principom »spojenih posuda« ili »popunjavanja praznina«, no, taj je proces u značajnoj mjeri modificiran inercijom, socijalnim razlikama i stambenim zakonodavstvom:
- b) Neka fiksna količina stambenog prostora tendira, u normalnim prilikama, prema sve manjem intenzitetu korištenja, što znači da područja bez nove stambene izgradnje ili s neznatnom izgradnjom (»dovršeni dijelovi grada«) gube stanovništvo sve dok se broj ne ustali na znatno nižoj razini od početne.

Stambena situacija u Zagrebu se, zahvaljujući velikoj izgradnji i usporenom rastu stanovništva, osjetno poboljšala, ali još uvijek nije zadovoljavajuća. Stambeni problemi i dalje postoje, ali ne bi više bilo opravdano govoriti o akutnoj i alarmantnoj »stambenoj krizi« koja baca u zasjenak sve druge gradske probleme (npr. javni promet, komunalna infrastruktura, održavanje zgrada, javnih površina i zelenila). Prostorno-komunalna politika orijentirana prvenstveno, ili čak isključivo, na ubrzanje stambene izgradnje i »pripremu zemljišta« izgleda da je izabrala krive prioritete. Pa i u sklopu same stambene domene, težišta bi se vjerojatno trebalo pomaknuti s kvantitativnog na kvalitativno: s velikih zahvata na interpolacije, popravljavanje i održavanje. Demografska kretanja koja iz drugih razloga (pa i bez racionalnog razloga) izazivaju zabrinutost, s gledišta rješavanja stambenih problema djeluju vrlo povoljno.

POZIVNE BILJESKE

1. Radi se o sektorima gradnje, a ne vlasništva stanova: znatan dio stanova koje gradi društveni sektor su privatno (uglavnom etažno) vlasništvo.
2. U Münchenu je prosječna veličina domaćinstva 1,97 člana, u Zapadnom Berlinu samo 1,81 (1982).

LITERATURA

- Dakić, S. (1979): Simboličko značenje i doživljaj gradskog središta i grada; Revija za sociologiju IX, Zagreb
- 1986, Demographic Yearbook: United Nations, New York, 1988.
- French, R.A. & Hamilton, F.E.J. (od.) (1979): The Socialist City; John Wiley & Sons, Chichester
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba; UZGZ, 1985.
- Građevinska djelatnost i stambeni fond 1987; Republički zavod za statistiku SRH, Zagreb, 1989.
- Landeshauptstadt München, Stadtentwicklungsplan, Bericht zur Fortschreibung 1986.
- Leven, C.L. (od.) (1978): The Mature Metropolis; Lexington Books, Lexington, Mass.
- Marlin, J.T., Nass, J., Collins, S.T. (1986): Book of World City Rankings; The Free Press, New York
- Nejašmić, J. (1988): Uloga i značajke preseljavanja u suvremenom populacijskom razvoju gradova SR Hrvatske; Geografski glasnik 50, Zagreb
- Prostorni plan grada Zagreba; UZGZ, 1985.
- Spengler, J.J. (1978): Facing Zero Population Growth; Duke University Press, Durham, N.C.
- Stanovi po općinama i za »naselje Zagreb»; Zavod za statistiku CER-a, Zagreb, 1984.
- Statistički godišnjak Jugoslavije 1988; Savezni zavod za statistiku, Beograd, 1988.
- Statistički godišnjak Zagreba 1989; Zavod za statistiku CER-a, Zagreb, 1989.
- Statistički pregled po općinama Zagreba; Zavod za statistiku CER-a, Zagreb, 1982 – 1989.
- Urbanistički program grada Zagreba; UZGZ, 1963.
- Vresk, M. (1984): Metropolitanska regija Zagreba 1981. godine; Radovi Geografskog odjela PMF, br. 19, Zagreb
- Vresk, M. (1985): Oblici urbanizacije i prostorna pokretljivost stanovništva središnje Hrvatske; Geografski glasnik 47, Zagreb

SUMMARY

Population and housing in Zagreb, 1981 – 1988

by

Zorislav Perković

Population growth in Zagreb has been slowing down for some time in both its components (natural increase and immigration) and this process has a tendency to continue. On the one hand, it is part of wider demographic processes in Yugoslavia and in Europe, and on the other, it seems to be the beginning of a regional decentralization which is characteristic of metropolitan urbanization in developed countries. Beyond a certain point, the influence of economic conditions on demographic changes seems to be limited.

The population of Zagreb is spreading out, ward i.e. it is growing faster in peripheral parts, with a slower growth, stagnation and even decrease in central parts. A universal tendency towards population decline within a fixed area of dwelling space could well be detected.

Housing construction, although also somewhat reduced lately, has been quite considerable during the observed period – resulting, in a significant alleviation of the housing shortage together with slower population growth. The housing problem in Zagreb still exists, but its priority over other problems is no longer self-evident.