

*Оригинални научни рад*

UDC: 911.375.227(497.11)  
DOI: 10.2298/IJGI1103063T

## ПЕРЦЕПЦИЈА СУСЕДСТВА КАО ПОКАЗАТЕЉ ЦЕНТРИФИКАЦИЈЕ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ БЕОГРАДА

*Јована Тодорић<sup>1</sup>, Иван Раткај\**

\* Универзитет у Београду – Географски факултет

**Abstract:** Центрификација представља комплексан процес ревитализације ужег градског језгра, који укључује физичко побољшавање или проширивање стамбеног фонда, промене у власничкој структури, раст цена станова и расељавање сиромашније радничке класе, коју замењује нова средња класа са вишим приходима. Користећи податке прикупљене анкетним истраживањем, овај рад има за циљ сагледавање специфичних димензија центрификације у централној зони Београда. У фокусу истраживања јесте побољшавање услова живота и становања у урбаном језгру. Ово побољшавање услова резултат је инвестирања у резиденцијални простор и пратећу инфраструктуру, али је великим делом повезано и са економским статусом досељених становника – „центрификаната“, њиховим склоностима према урбаном начину живота, као и са доживљајем елемената стамбеног окружења. У овом раду су презентовани резултати истраживања субјективне димензије центрификације, односно самих актера тог процеса, која у својој основи има перцепцију краја (суседства), као неизоставне компоненте локационих стамбених одлука различитих социјалних група.

**Кључне речи:** *центрификација, централна зона, становање, перцепција краја.*

### Увод

Центрификација се, у обимној научној литератури, обично посматра као преображај суседства ужег центра града у нове престижне области становања и потрошње, које је заузела нова класа високо квалификованих и високо плаћених становника, углавном запослених у услужним делатностима, који живе у малим непородичним домаћинствима, а због чијег су досељавања претходни станари расељени (Hamnett, 1991; Lees, Slater & Wyly, 2008; Ley, 1996; Nedučin et al, 2009; Smith, 1996). Расељавање маргинализованих и група са ниским приходима је уједно и најчешће навођен негативни ефекат центрификације (Lever, 1993; Smith, 1996). Процесом центрификације, у градском језгру може се настанити само мали број људи у односу на укупну популацију града, али они могу имати диспропорционално велики утицај на физиономско-функционалну трансформацију простора. Специфичне потребе и жеље, те измењени стил

---

<sup>1</sup> Кореспонденција са: [jovanatodoric@gmail.com](mailto:jovanatodoric@gmail.com)

живота „нове“ услужне класе, која је носилац процеса центрификације, обележени су хедонистичким индивидуализмом и негацијом или одлагањем брака и родитељства, што покреће потребу за интензивним коришћењем посебних урбаних ресурса (културних, рекреативних, забавних, потрошачких). За разлику од традиционалне средње класе, нову класу карактерише већа потрошња него штедња и велика просторна мобилност услед нестандардне радне каријере (Petrović, 2009). Ови становници теже доступности, универзалности и функционалности свакодневних услуга и активности (Buzar & Grabkovska, 2006).

У овом раду се испитује да ли, и у којој мери, централна зона Београда, показује знакове центрификације. Иако депопулацијска, она је привлачна одређеним типовима домаћинства и групама становништва, о чему сведоче подаци о досељеном становништву и стамбеној изградњи у том простору. У раду се анализирају показатељи економског статуса домаћинства, стамбеног задовољства и преференција становника централне зоне Београда (зоне центрификације) и простора изван ње. У домаћој географској (и другој научној) литератури мало се зна о мотивима који покрећу становништво да се досели у централну градску зону (урбано језгро), као и о социоекономским карактеристикама тих миграната. Посебно осмишљено анкетање је спроведено на територији Београда, а његови резултати обухватају субјективне факторе локационих одлука, који употпуњују слику која се добија само традиционалном квантитативном интерпретацијом статистичких података у проучавањима центрификације.

### **Мултидимензионалност центрификације**

Термин „центрификација“, 1964. године, прва је употребила Glass (1964), једна од пионира урбане социологије у Европи, која је покушала да укаже на промене ужег центра Лондона, који је био насељен радничком класом. Под центрификацијом, она је подразумевала процес којим се локално становништво ниже класе измешта, под утицајем урбанистичких стратегија и куповином станова од стране богатијих слојева становништва, чиме се та област рехабилитује са просторног и економског аспекта (Glass, 1964). Овакав приступ данас је познат као „класична центрификација“ (Lees et al, 2008; Nedučin et al, 2009). У каснијим разматрањима, због њихове негативне конотације, социјалне консеквенце су често заобилажене, а економска добит наглашавана. На комплексност процеса центрификације, те неприхватљивост једностраних разматрања његових резултата и последица, указано је 1980-их година (Hamnett, 1984; Smith, 1986).

Дебата о генези процеса центрификације грубо се може поделити на две перспективе (приступа), која се односе на: производњу / капитал / понуду, на једној страни (*економска перспектива*), и потрошњу / културу / потражњу (*социјална, или перспектива животног стила*), на другој страни. Временом, ове две перспективе су постале више интегрисане, али поједини аутори и даље сматрају да је ова дихотомија понуде и потражње сврсисходна (Redfern, 2003). Поред тога, аспекти родности и феминизације тржишта рада су све чешће укључени у научне дискусије, што се може сматрати трећим приступом, али и делом аспекта потражње (Hjorthol & Vjørnskau, 2005).

#### *Перспектива производње – димензија понуде (supply side)*

Neil Smith (1979; 1982; 1987; 1996) је био главни представник економски оријентисаног приступа објашњењу процеса центрификације. Он признаје значај потражње, али тврди да је потреба за профитабилном инвестицијом значајнија покретачка снага центрификације од преференција потрошача. Промене у структури индустрије и деиндустријализација централних градских области снизиле су земљишну ренту и обезбедиле основу за профитабилне инвестиције. Његова полазна тачка јесте однос између вредности земљишта и вредности имовине. Smith (1979) тврди да ће се разлика у висини ренте („rent gap“) догодити када искоришћена, капитализована земљишна рента одређеног места постане мања од њене потенцијалне ренте, као последица опадања вредности објекта или подручја. Према његовом схватању, центрификација може да се јави само ако је актуелна вредност земљишта или објекта довољно ниска да обезбеди профит. „Rent gap“ ствара тржиште за поновно улагање у, до тада, подцењену функцију становања у централним деловима града, а поновни развој, рехабилитација и центрификација ових области постају уносни циљеви у које се инвестира.

#### *Потрошња и животни стил – димензија потражње*

За скупе нове станове у традиционално радничком насељу мора постојати група финансијски боље позиционираних потенцијалних купаца. Понуди је свакако потребна потражња (Hjorthol & Vjørnskau, 2005). Према мишљењу које је изнео David Ley (1981; 1986; 1994; 1996), центрификација не може бити објашњена без знања о преференцијама потрошача – станара. Он повезује центрификацију са индивидуалним укусом потрошача, као и са културним и социјалним процесима који су присутни у урбаним областима. Иако Леј наглашава „перспективу потрошача“, он истиче да се

корени централизације налазе у променама структуре индустрије, од традиционалне мануфактуре до економије засноване на услугама. Последично, професионална структура становника се променила, те од претежно мануелних радника, у њој сада доминирају високо квалификовани „бели оковратници“ запослени у сфери услуга. Поред тога, Leу (1980) наглашава куповну моћ, културну оријентацију, животни стил и радне моделе ових нових урбаних становника, који више не путују на посао из субурбаних насеља, већ станују у центру града (Hamnett, 2003). Featherstone и Lash (1999), сматрају већи интерес за културу и естетику важним аспектом, који историјске области насељене сиромашнијом радничком класом чини привлачним за људе који траже неконформистичко и нестандартно становање, а које привлачи историјски идентитет тих области (Hjorthol & Vjörnskaug, 2005).

Иако наглашен у бројној литератури о централизацији, појам урбаног животног стила остао је недовољно истражен. У књизи чији је аутор Veblen (*The Theory of the Leisure Class*, 1976), тврди се да је специфични образац потрошње био један од начина којима се демонстрирала моћ. Bourdieu (1986) сматра да се конкуренција између друштвених класа дешава у сфери животног стила и потрошње, те прави разлику између различитих облика капитала: *економског* (материјалног – имовина, новац), *културног* (социјализација, образовање и васпитање појединца у најширем смислу), *социјалног* (чланство у друштвеним мрежама, пријатељство, углед) и *симболичког* капитала (дефинисаног културним, моралним, естетским вредностима и склоностима, повезаним са различитим типовима потрошње и стиливима живота).

Симболички капитал, Harvey (1994) дефинише као луксузна добра од великог значаја за потрошача јер га чине посебним, будући да трансформисани новчани капитал производи прави ефекат ако, и само ако, на прикривен начин (кроз поље потрошње, културе, укуса) доприноси репродукцији социјалног положаја. Животни стил се, према томе, може схватити као скуп акција заснованих на културном и симболичком капиталу појединца, који су омогућени кроз приступ економском капиталу (Jager, 1986; Bridge, 2001). Избор стамбене области и пресељавање у централну градску зону повезани су са различитим димензијама капитала. образовање је показатељ културног и социјалног капитала, приходи представљају економски капитал, а перцепција краја и квалитативно вредновање стамбеног простора, иако су вишеструко повезани са наведеним типовима капитала, у великој мери се ослањају на симболичку вредност стамбеног насеља. Овај симболички капитал стамбеног насеља

испољава се кроз посебну репутацију и имиџ суседства, а које становници истичу у свом доживљају суседства.

### *Критика економског и социјалног приступа центрификацији*

Основни проблем у вези са хипотезом производње јесте игнорисање питања: зашто је становање изабрано као инвестициони пројекат, а не, нпр., пословни објекти, барови или тржни центри? Идеја „rent gap“-а претпоставља потенцијалну високу вредност земљишта у централним деловима градова. Лако је замислити да је то тачно, али у периодима када ти централни делови имају карактеристике сламова, тешко је поверовати да ће се инвеститор коцкати изградњом станова без постојања потенцијалних купаца. У неколико емпиријских студија закључено је да „rent gap“ није довољан услов за центрификацију, већ је неопходно укључити и друге факторе, као што су политички (владино партиципирање и интерес у урбаној обнови) (Badcock (1989), социјални, културни и сл. (Beauregard, 1986; Clark, 1988).

Промене у сфери потражње морају укључити и промене структуре привреде, запослености и прихода, трансформацију индустријског у постиндустријски град (Hamnett, 2003). Претходна детериорација урбаног језгра објашњава се мањом ефективном потражњом радничке класе са нижим приходима, која је станове у централним деловима градова изнајмљивала, и паралелном субурбанизацијом у великим индустријским градовима. Раст средње класе, финансијског и услужног сектора, као и спремност институција да заузму локације у ужем центру града, омогућили су центрификацију (Hamnett, 2003). Аутор Beauregard (1986) тврди да објашњење за центрификацију почиње присуством „центрификаната“, који се селе јер то себи могу да приуште, а себе дефинишу као другачије у односу на осталу средњу класу, истичући припадност свом новом крају и потврђујући, трема томе, присуство посебног идентитета суседства у оквиру ужег центра града (Redfern, 2003).

Један од главних проблема повезаних са перспективом животног стила или потражње је недостатак објашњења зашто се стамбене преференције мењају. Развој нових услужних делатности, које наводи Hamnett (1991; 2003), и њихово присуство у централном пословном дистрикту још увек не објашњава зашто запослени одједном желе да живе тамо (Hjorthol & Bjørnskaug, 2005). Аналогно овој расправи Нил Смит је прокоментарисао: „...загонетка центрификације јесте у томе што објашњење није окренуто питању одакле долази потражња средње класе, већ, уместо тога,

суштинском географском питању, зашто централне и унутрашње области градова, које деценијама нису могле да задовоље захтеве средње класе, сада, изгледа да то раде веома лепо“ (Smith, 1987: 163-4).

### **Стамбене преференције и стамбено задовољство**

*Стамбене преференције* су кључни елемент одлучивања у унутарградском пресељавању становништва (Preston, 1982) и служе као индикатори нивоа реалне или потенцијалне социо-просторне диференцијације у оквиру урбаних области (Gentile, 2005). Ако су стамбене преференције кључ за разумевање стамбеног избора, онда је *стамбено задовољство* у основи одлуке о пресељавању. Одлука домаћинства да изабере одређено суседство може бити донета услед социоекономских, културних, административних или чисто психолошких фактора (Sanni & Akinyemi, 2009). Berry и Rees (1969) верују да позиција домаћинства у социјалном простору утиче на њихов избор локације стана. Генерална тенденција сиромашних људи да живе близу централне пословне зоне, док богати остају у спољном појасу града, веома је добро документована. Такође, у литератури је добро документована и општа склоност људи да се издвајају на основу прихода. Lee (1975) је мишљења да је резиденцијална дестинација у оквиру града често изабрана пре него што је уопште и донета одлука о пресељавању. Већина студија које се баве стамбеним преференцијама, указале су на високу корелацију између фактора као што су: приходи домаћинства, запосленост и занимање, образовни ниво чланова који воде или издржавају домаћинство и тржишна вредност стамбене зоне (суседства) (Sanni & Akinyemi, 2009).

Пресељавање у бившим социјалистичким земљама углавном је било под утицајем административних и социјално-политичких потеза државе, па су индивидуални избори становника изостајали. Стамбено питање у Србији решавано је додељивањем станова запосленима на коришћење, чија су предузећа за ту сврху имала посебне фондове. Од почетка 1990-их, приватизацијом станова, стамбене преференције су имале времена да се развију и испоље на тржишту, а ово истраживање покушава да расветли стамбену атрактивност појединих крајева (суседства) у Београду.

### **Резиденцијалне структуре и пресељавања у Београду**

На основу процене пораста популације Београда у периоду 2002–2009. године, може се приметити лагани пад броја становника у централним градским општинама (Стари град, Савски венац и Врачар), као и у Новом

Београду, док остале градске и приградске општине показују стагнацију или раст броја становника. Подаци о стамбеној изградњи у Београду, такође упућују на динамичне промене унутар социопросторног урбаног система. Међу централним градским општинама, Стари град се одликује најнижом стопом изградње станова (1.1, 2009. год.), док је овај параметар знатно већи на Савском венцу (4.8), односно Врачару (8.2). Општине Нови Београд, Вождовац и Звездара одликују се стопом стамбене изградње која је изнад просека за град.

У овом раду полази се четири хипотезе. Прво, инвестирање у изградњу и реновирање стамбеног и пословног простора у централној градској зони (зони потенцијалне центрификације) води његовом физичком проширивању, побољшавању квалитета, као и повећавању тржишне вредности. Друго, групе становника и домаћинстава, које се досељавају у централну зону Београда, одликују се вишим просечним приходима у односу на остале издвојене групе. Досељавањем „центрификаната“, друштвена структура суседства бива измењена, а њихова материјална – финансијска база пружа веће могућности избора (стамбене области, животног стила), па има и симболичку вредност. Треће, промена културног идентитета суседства повезана је са његовим физичким, социјалним и економским променама. Центрификована суседства губе претходну аутентичност, а досељени нови урбани становници уносе метрополитенски дух и нове потрошачке навике. Четврто, перцепција суседства и квалитативног вредновања стамбеног окружења разликују се у случају центрификаната, аутохтоног становништва централне зоне и становништва спољашње зоне, при чему су суседства у централној градској зони атрактивнија и привлачнија за становање свим издвојеним групама.

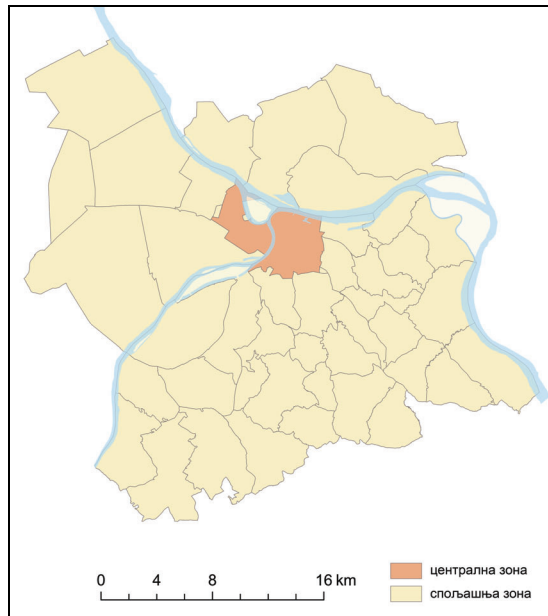
У фокусу истраживања јесте перцепција становника о побољшавању услова живота и становања у крају (суседству) у којем станују. Ово побољшавање није само резултат инвестирања у стамбени простор, већ је и резултат доживљене промене у стамбеном окружењу, чиме су квалитативна и квантитативна димензија процеса центрификације обједињене. Кључни задатак истраживања јесте компарација *миграната централне зоне* (досељеног становништва, „центрификаната“), аутохтоног становништва централне зоне и становништва спољашње зоне у погледу економских карактеристика (прихода домаћинства), задовољства стамбеном ситуацијом, ставова о побољшавању или погоршавању услова живота, узнемиравању појединим елементима стамбеног окружења и избору идеалне стамбене локације у Београду.

Емпиријска анализа, у овом раду, базирана је на анкетном истраживању које је спроведено у фебруару и марту 2011. године на територији Генералног плана Београда. Упитник је у виртуелној форми раширен путем Интернета (е-поште), што је резултирало узорком у којем доминира млађа, образована популација која је више склона електронској комуникацији. Он, између осталих информација, садржи социо-демографске податке, као и податке о становању и перцепцији суседства. Узорак обухвата укупно 514 испитаника чији су одговори, ради адекватне обраде подељени на употребљиве одговоре (потпуно и делимично) и неупотребљиве одговоре, који су искључени из даље анализе, а којих има 56 (10,9%). Употребљиво је укупно 458 (89,1%) одговора, од чега делимично употребљиви броје 243 одговора (47,3% од укупног броја одговора), док је потпуно употребљиво 215 (41,8%) комплетно датих одговора. Даље анализе базиране су на потпуно и делимично употребљивим одговорима.

Проучавање перцепције краја и централизације у овом раду примењено је на простор града који је дефинисан Генералним планом Београда до 2021. године (УЗБ, 2002). За потребе истраживања, издвојене су две зоне: 1) *централна зона* (3.206 ha), дефинисана Генералним планом; и 2) *спољашња зона* (74.396 ha), која просторно обједињује средњу, спољну и рубну зону Генералног плана. Границе Генералног плана Београда, просторних зона и урбанистичких целина усклађене су са границама статистичких кругова, чиме је омогућена прецизна просторна анализа података. Простор ГП Београда подељен је на 434 статистичка круга, од којим је један статистички круг, који обухвата Велико ратно острво, без иједног становника, па је због тога искључен из даље анализе (скица 1).



## Перцепција суседства као показатељ центрификације у централној зони Београда



Скица 1. Карта испитиваног територије Београда обухваћене Генералним планом

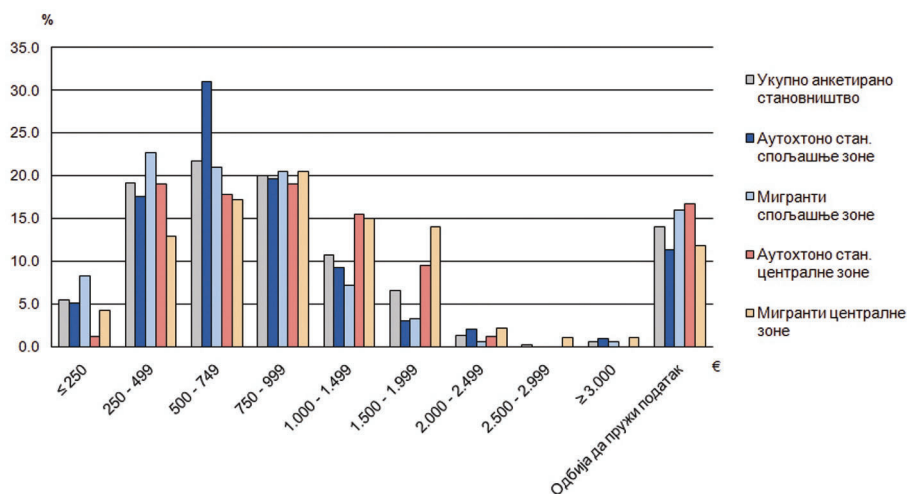
Од укупног броја употребљивих одговора (458) у централној зони града станује 179 (39,1%) а у спољашњој зони 279 испитаника (60,9%). Осим у ове две зоне, одговори испитаника сврстани су и у подкатегије: 1) аутохтоно становништво централне зоне<sup>2</sup> (86 одговора, 18,8% од укупног броја употребљивих одговора); 2) мигранти централне зоне – становници досељени од 1991. год. (центрификанти – 93 одговора; 20,3%); 3) аутохтоно становништво спољашње зоне (98 одговора; 21,4%); и 4) мигранти спољашње зоне, досељени од 1991. год. (181 одговор; 39,5%).

### *Социо-економске карактеристике испитаника*

Подаци о *просечним месечним приходима домаћинства* (скица 2) указују на разлике међу становницима централне и спољашње зоне града. Већи процентуални удео домаћинстава са нижим приходима (мање од 750 евра), евидентиран је у групама испитаника спољашње зоне града, а у распону месечних прихода од преко 1000 евра, становници централне зоне значајно

<sup>2</sup> Аутохтоно становништво обухвата испитанике који су досељени пре 1991. године и оне који на истој адреси станују од рођења. Година 1991. сматра се прекретницом, јер је тада тржиште станова почело да се формира, а стамбене преференције су почеле да делују.

су у предности. Разлика између испитиваних група посебно је уочљива у распону примања 1500 – 1999 евра, где досељено становништво (мигранти) централне зоне значајно премашују остале издвојене групе. Ови подаци су у директној позитивној корелацији са радним статусом, те указују на разлике у материјалној обезбеђености и сигурности становника града, које воде разликама у потрошачким навикама и животном стилу.



Скица 2. Просечни месечни приходи домаћинстава

### Стамбене преференције становника и квалитативно вредновање стамбеног простора Београда

На питање „Да ли су се свеукупни услови живота у Вашем крају (стамбеном насељу, делу града) побољшали, погоршали или остали непромењени у последњих 5 – 10 година?“ (табела 1), највише позитивних одговора имало је аутохтоно становништво спољашње зоне, које је у 60,4% одговорило да су услови побољшани. Аутохтоно становништво обе зоне изнело је позитивне или негативне ставове о условима живота, за разлику од досељеног становништва (миграната), који у већем проценту сматрају да су услови остали непромењени или не знају одговор на питање, што је вероватно последица њиховог још увек недовољног познавања краја у којем живе. Аутохтоно становништво централне зоне у највећем проценту, међу издвојеним групама (24,7%), истакло је да су свеукупни услови живота у њиховом крају у последњих 5-10 година погоршани, док мигранти централне зоне овакав став имају у 11,8% одговора.

Перцепција суседства као показатељ центрификације у централној зони Београда

Табела 1. Побољшавање / погоршавање услова живота у суседству у последњих 5-10 година (%)

Издвојене групе испитаника	Побољшани	Погоршани	Остали непромењени	Не зна одговор
Аутохтоно стан. спољашње зоне	60,4	16,7	21,9	1,0
Мигранти спољашње зоне	39,0	8,5	39,0	13,6
Аутохтоно стан. централне зоне	38,3	24,7	34,6	2,5
Мигранти централне зоне	40,9	11,8	41,9	5,4

На питање *колико су узнемирени појединим елементима стамбеног окружења*, испитаници издвојене четири групе давали су сличне одговоре, везане за присуство паса луталица, непријатне мирисе и емисије издувних гасова, као и за буку суседа.

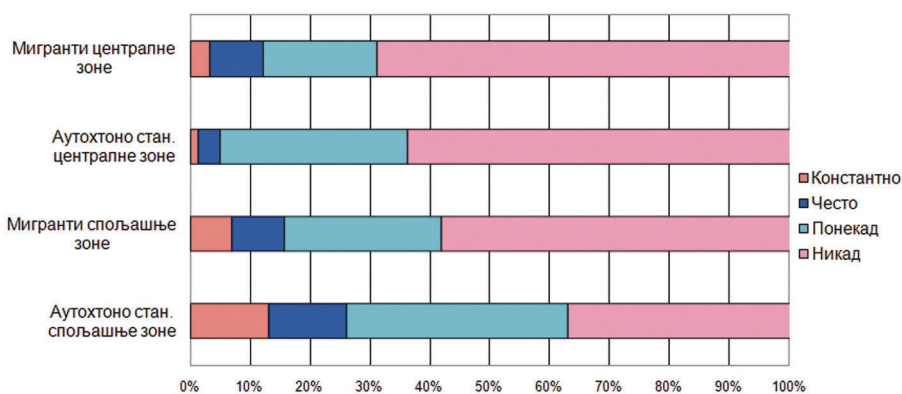
*Прљавишина на улицама* аутохтоном становништву обеју зона више смета него мигрантима истих, иако разлика није велика. По питању *псећег измета на улицама, пешачким стазама и игралиштима*, становници централне зоне осећају константно и често узнемиравање у 66,3% одговора аутохтоног становништва и 70,6% одговора досељеног становништва. Аутохтоно становништво и мигранти спољашње зоне наводе да им ово смета у 52,7% и 54% одговора. Претпоставка је да су становници централне зоне више критички оријентисани, односно врло строги када је овај проблем присутан на „њиховим“ улицама, стазама и парковима (мало вероватно да псећег измета у спољашњој зони града има мање).

По питању *буке коју изазивају пролазници*, становници централне зоне такође су врло осетљиви: аутохтоно становништво је овим видом буке константно или често узнемиравано у 22% њихових одговора, мигранти центра у 17,6% одговора, док је доживљај овог проблема у одговорима становника спољашње зоне заступљен у далеко мањем проценту (9,6%). Испитаници централне зоне (аутохтони и мигранти) слично су се изјаснили и о узнемиравању *буком коју производи саобраћај* (32,2%), за разлику од испитаника спољашње зоне којима она смета у 22,3% одговора. *Бука кафића, ресторана и клубова* мигрантима централне зоне смета у 11% случајева, аутохтоном становништву централне зоне у 8,6% случајева, док су станари спољашње зоне овом узнемиравању мање изложени (4,1%).

*Понашањем суседа* становници централне зоне незнатно су незадовољнији у поређењу са становницима спољашње зоне (23,7% наспрам 21%).

Становништво досељено у централну зону изразило је веће незадовољство, односно узнемиреност услед *вандализма* у односу на остале издвојене групе, док аутохтоном становништву, као и мигрантима централне зоне *графити на зидовима* знатно више сметају (39,5%, односно 35,2%), него становницима спољашње зоне (23,5%, односно 29,2%).

Као важан показатељ става који станари имају према свом крају, показао се и одговор на питање о узнемирености *лошим имицом краја (стамбеног насеља)*, у којем се види да су овим елементом најзадовољнији аутохтони становници централне зоне, који су у свега 5% одговора обележили да их овај елемент узнемирава константно или често. За њима следе мигранти централне зоне, константно или често незадовољни због репутације свог краја у свега 12,2% одговора. У овој друштвеној групи, чији су ставови у фокусу истраживања, чак 68,9% испитаника је одговорило да их лош имиц краја (суседства) никада не узнемирава, што је складу са претпоставком да централна зона Београда има свој идентитет и специфичан урбани дух, којим су њени становници углавном задовољни.



Скица 3. Узнемиравање лошим имицом краја (стамбеног насеља)

На питање *шта сматрају да би поправило свеукупне услове становања и живљења у њиховом крају*, испитаници из централне зоне града углавном су наводили следеће мере: поправку фасада, бољу организацију паркирања (нпр. изградњу подземних гаража), изградњу мостова и заобилазница, чиме би се теретни саобраћај изместио из центра града, забрану даље градње и надоградње објеката, временско ограничавање рада угоститељских објеката, посебно оних у стамбеним зградама, уклањање паса луталица, строгу контролу комуналне полиције (кажњавање власника паса који не

чисте за својим љубимцима, али и другог немарног понашања грађана – бацање отпадака по улицама и другим просторима), односно свеукупно подизање нивоа културе становања и живљења међу становницима града.

Тако, станарка са Неимара (32) наводи елементе који би поправили услове живота у њеном крају: „...Забрана рушења старих кућа са баштама и забрана изградње зграда на целој површини плаца, без остављеног простора за тротоар, паркинг, дрвеће... Зграде су преблизу, људи гледају једни другима у станове, у којима нема довољно светла...“

Становник Врачара (40) изразио је још оштрији став: „забрана било какве градње стамбених зграда наредних 30 година, спречавање агресивног увођења паркинг зона где год је то могуће, увођење таксе на држање паса у становима, повећање ренте за издавање станова на ниво који је био 2008. године, мотивисање комуналне полиције да обавља свој посао, забрана рада кафићима који се налазе у стамбеним зградама...“

Двадесетосмогодишњак који станује у близини главне железничке станице истакао је: „...постављање као приоритета завршетак радова на заобилазници око Београда), хитну поправку фасада на зградама, уређивање приобаља (уклањање старих бродова и сплавова који годинама руже изглед обале)...“.

Становници спољашње зоне града делимично су наводили исте мере које би унапредиле стамбене и животне услове у крају у којем станују: решавање проблема паркирања, уклањање паса луталица, боље суседске односе, уређење паркова, зелених површина, чишћење улица и сл. Међутим, у овој групи одговора бројни су и следећи предлози: увођење канализације, боља комунална опремљеност краја (постављање контејнера, одношење смећа), изградња спортских објеката, увођење културних и забавних садржаја (позоришта, биоскопа, музеја).

Испитаник из Кошутњака (29) навео је: „...асфалтирање дела улице који се више година заобилази, а на којем се концентрише песак и прљавштина, као и крај радова на јединој незавршеној комшијиној кући у улици која се зида преко 15 година (а комшији не смета што и даље нема фасаду)...“.

Становник Вождовца (29) истакао је потребу за осветљењем и обезбеђењем дечјих игралишта и изградњу обданишта, а шездесетогодишња станарка из насеља Бели поток написала је: „Неопходно је да се започета канализација

доврши. Такође, потребне су и боље услуге комуналних предузећа: водовода, електродистрибуције, јавног осветљења, кабловске телевизије...“.

Питање „Који део града Београда бисте изабрали за будућу локацију Вашег становања, да немате никаква финансијска, материјална, породична и сл. ограничења (идеална локација)?“ обезбедило је одговоре о атрактивности централне и спољашње зоне града, као и податке о најпожељнијим локацијама за становање (табела 2).

Табела 2. Идеална стамбена локација у Београду коју би испитаници изабрали (%)

Издвојене групе испитаника	Централна зона (исти, свој крај за становнике централне зоне)	Спољашња зона (исти, свој крај за становнике спољашње зоне)
Аутохтоно стан. спољашње зоне	35,7	11,4
Мигранти спољашње зоне	35,4	21,8
Аутохтоно стан. централне зоне	55,2	14,9
Мигранти централне зоне	46,2	16,7

Међу мигрантима централне зоне, локација на којој сада станују, њихов крај, и даље им је најпожељнија, изабрали би је и да поново без икаквих ограничења бирају место становања у 46,2% одговора. Идеалне локације, крајеви града, који су у њиховим одговорима најчешће навођени су: Врачар, Неимар, Дорћол, Професорска колонија, Црвени крст, Сењак, Дедиње, Дунавски кеј, Косанчићев венац, Нови Београд, Земун. У овој издвојеној групи свега 16,7% испитаника наводило је крајеве града који се налазе у спољашњој зони Београда: Браће Јерковић, Миријево, Церак-виногради, Лион, Звездара око Олимпа, али и локације описиване као „шири центар – мирна улица“, „неко лепо село“, кућа на Звездари, село у околини Београда и сл.

Аутохтоно становништво централне зоне у 55,2% одговора изабрало би исту локацију на којој сада станује, а у 14,9% одговора идеална локација била би у спољашњој зони града. Ови подаци такође говоре о везаности и упућености аутохтоног становништва централне зоне на крај у којем станују дуже од 20 година или од рођења. Поред већ наведених атрактивних локација у централној зони, ова група испитаника истицала је и Кошутњак, Баново брдо, Рушањ, Миљаковац, околину Авале, Чукарицу, који се налазе у спољашњој зони Београда.

Становници спољашње зоне у знатно мањем проценту би се определили за исти крај у којем већ станују: 21,8% становника досељеног у спољашњу

зону би свој крај изабрало као идеалан, док је овај проценат у случају аутохтоног становништва знатно мањи: 11,4%. Локацију у оквиру централне зоне Београда (Врачар, Дорћол, центар) изабрало би 35,4% миграната спољашње зоне града, односно 35,7% аутохтоног становништва исте групе. Међу становницима спољашње зоне најпопуларнији крајеви изван централне зоне су: Звездара, Лион, Кошутњак, Дедиње, Сењак, Земун, Нови Београд, Баново брдо, Голф насеље итд.

### **Закључак**

У урбаном простору Београда долази до значајних квалитативних и квантитативних социо-просторних промена које су повезане са досељавањем становништва у централну градску зону. Истраживање је потврдило да мигранте централне зоне (центрификанате), у односу на остале издвојене групе, одликују виши просечни месечни приходи домаћинства, посебно у распону од 1500 до 1999 евра. Разлике у материјалној обезбеђености и ситуираности становника града повезане су са већом потрошњом и стамбеним преференцијама усмереним према централној градској зони, у коју се ови добростојећи становници Београда досељавају.

Квалитативна субјективна димензија центрификације представљена је ставовима испитаника о побољшавању или погоршавању услова живота у њиховом крају, учесталашћу узнемиравања појединим елементима окружења, мишљењем о мерама које би поправиле услове живота у њиховом крају, као и преференцијама о идеалној стамбеној локацији у Београду.

Иако становницима централне зоне процентуално више сметају загађеност ваздуха, сви видови буке, недостатак паркинг простора, густа изграђеност простора, те надградње зграда, других објеката и естетска детериорација краја, у случају пресељавања, у великом проценту ови испитаници би поново изабрали, као идеалан за становање, крај у којем већ живе. Аутохтони становници централне зоне, у том смислу, највише су везани за крај у којем станују. У чак 55,2% одговора, они би, да немају никаква материјална, породична и слична ограничења, изабрали поново свој крај. Међу издвојеним групама, у највећем проценту, они сматрају да су услови живота у њиховом крају погоршани, а затим изражавају прецизно дефинисане ставове о мерама побољшавања. Њихови предлози у највећој мери се односе на очување аутентичности и уникатности урбаног амбијента и урбане културе становника. Становници досељени у централну

зону, у односу на аутохтоно становништво, имају више позитивних и неутралних оцена о побољшавању стамбених услова у суседству. Свој крај, као идеалан за становање, и ова група би поново изабрала у великом проценту. Испитаници који станују у спољашњем прстену града, акценат стављају на инфраструктурно, пре свега комунално опремање краја, али и на увођење културних и забавних садржаја. Овакав резултат упућује на закључак о стамбеној атрактивности централне градске зоне, чији становници желе да сачувају њен културни и урбанистички идентитет.

**Захвалност:** Рад представља резултат истраживања на пројекту 176017, који финансира Министарство за науку Републике Србије.

### References

- Badcock, B. (2001). Thirty Years On: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's Inner Suburbs, 1966–96. *Urban Studies*, 38 (9), 1559–1572.
- Beauregard, R.A. (1986). The Chaos and Complexity of Gentrification', in N. Smith and P. Williams (eds) *The Gentrification of the City*. London: Allen & Unwin.
- Berry, B.J.L. & Rees, P.H. (1969). The factorial ecology of Calcutta. *American Journal of Sociology*, 74, 445-491.
- Bourdieu, P. (1986). The forms of capital, in: J.G. Richardson (Ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, (pp. 241–258). New York: Greenwood.
- Bondi, L. (1999). 'Gender, Class, and Gentrification: Enriching the Debate', *Environment and Planning D: Society and Space* 1999, 17, 261–82.
- Bridge, G. (2001). 'Bourdieu, Rational Action and the Time Space Strategy of Gentrification', *Transactions of the Institute of British Geographers* 26, 205–21.
- Butler, T., Robson, G. (2001). Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods, *Urban Studies*, 38 (12), 2145–2162.
- Buzar, S., Grabkowska, M. (2006). The Social Reproduction of Flexibility in the Housing Environment: Stories from Inner-city Gdańsk. *Current Issues of Sustainable Development – Priorities and Trends*, 8, 157–175.
- Clark, E. (1988). 'The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860–1985', *Geografiska Annaler* 70B, 241–54.
- Gentile, M. (2005). Urban Residential Preferences and Satisfaction in the Former Soviet Union: Results from a Survey in Ust'-Kamenogorsk, Kazakhstan, *Urban Geography*, 26 (4), 296–327.
- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of Change, in Centre for Urban Studies (Ed.), London: Aspects of Change, MacKibbon and Kee, London, 18-19.



Перцепција суседства као показатељ центрификације у централној зони Београда

- Hamnett, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment, in Herbert, D. and Johnson, R.J. (Eds), *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Application*, Wiley and Sons, New York, pp.283-319.
- Hamnett, C. (1991). 'The Blind Man and the Elephant: the Explanation of Gentrification', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16 (2), 173–189.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961 -2001, *Urban Studies*, 40 (12), 2401–2426.
- Harvey, D. (1994). "Flexible Accumulation through Urbanization: Reflections on 'Post-modernism' in the American City" In: Amin, A. (ed.) *Post-fordism – A Reader*. Oxford: Blackwell, pp.361-386.
- Hjorthol, R., J. and Bjørnskau, T., (2005). Gentrification in Norway : Capital, Culture or Convenience?, *European Urban and Regional Studies*, 12 (4), 353 – 371.
- Jager, M. (1986). 'Class Definition and the Aesthetics of Gentrification: Victoriana in Melbourne', in N. Smith and R. Williams (Eds), *Gentrification of the City*, (pp.78–91). London: Allen & Unwin.
- Jagun, A., Brown, D., Milburn, N., and Gary, L., (1990). Residential satisfaction and socioeconomic and housing characteristics of Black adults. *Journal of Black Studies*, 21, 40–51.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40, (12), 2487–2509.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Lever, W. F. (1993). Reurbanisation. The Policy Implications. *Urban Studies*, 30, 267-284.
- Ley, D. (1980). Liberal Ideology and the Postindustrial City, *Annals of the Association of American Geographers* 70, 238–58.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner City, Gentrification: a Canadian Assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (4), 521–35.
- Ley, D. (1994). Gentrification and the Politics of the New Middle Class, *Environment and Planning D: Society and Space* 12, 53–74.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Nedućin, D., Carić, O., Kubet, V. (2009). Influences of gentrification on identity shift of an urban fragment - a case study. *Spatium International Review*, 21, 66-75.
- Petrović, M. (2009): Transformacija gradova: ka depolitizaciji urbanog pitanja, Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.

- Preston, V., 1982, A multidimensional scaling analysis of individual differences in residential area evaluation. *Geografiska Annaler*, Vol. 64B, 17–26.
- Redfern, P.A. (2003). ‘What Makes Gentrification “Gentrification”?’ *Urban Studies*, 40, (12), 2351–2366.
- Sanni, L., Akinyemi, F.O. (2009). Determinants of Households’ Residential Districts’ Preferences within Metropolitan City of Ibadan, Nigeria, *J Hum Ecol*, 25 (2), 137-141.
- Smith, N. (1986). Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space, in Smith, N. and Williams, P. (Eds.), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, London, pp.15-34.
- Smith, N. (1979). ‘Towards a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by the Capital not the People’, *Journal of American Planners Association* 45, 538–48.
- Smith, N. (1982). ‘Gentrification and Uneven Development’, *Economic Geography* 58, 139–55.
- Smith, N. (1987). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream, *Environment and Planning D*, 5, 151–172.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London and New York: Routledge.
- Veblen, T. (1976 [1899]). *Den arbeidsfrie klassen. En økonomisk studie av institusjoners utvikling. [The Theory of the Leisure Class]*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Walks, R.A., Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian Cities, *Urban Geography*, 2008, 29, (4), 293–326.
- Zukin, S. (1987). ‘Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core’, *Annual Review of Sociology*, 13, 129–147.
- Урбанистички завод Београда (2002). Нацрт генералног плана Београда 2021. Београд.
- Републички завод за статистику (2010). Општине у Србији 2010. Београд: Републички завод за статистику.