

Универзитет у Београду, Факултет политичких наука,  
Београд

DOI 10.5937/kultura1546086K

УДК 316.334.56(4-464)

316.344.23(4-464)

оригиналан научни рад

---

# ЦЕНТРИФИКАЦИЈА БЕОГРАДА, БУДИМПЕШТЕ И ПРАГА

---

**Сажетак:** *Постсоцијалистичка трансформација појединих европских престоница узроковала је у њима обнављање друштвено-просторне стратификације, чији је један од показатеља процес центрификације. Центрификација представља формирање стамбених насеља намењених добростојећима, али донекле и измиче прецизном дефинисању. Промовисана је као начин употпуњавања идентитета избором животног стила, а критикована као инструмент неолибералне урбане политике намењене класној сегрегацији. Рад анализира настанак центрификованих насеља у Прагу, Будимпешти и Београду, настојећи да утврди како се концепт центрификације имплементира у градове са заједничким искуством реалног социјализма и великим разликама у прилагођавању захтевима измењеног регулативног оквира и глобализације.*

**Кључне речи:** *центрификација, постсоцијалистички град, друштвено-просторна стратификација*

## Увод

Однос друштва и простора, односно друштвене према просторној структури, који се остварује у оквирима савременог града, условљен је специфичном констелацијом фактора у аспектима политике, економије и културе. Промене у овим аспектима, изазване процесима постсоцијалистичке трансформације и глобализације, дају контекст настанку ексклузивних форми становања – центрификованих насеља. Овај рад се фокусира на центрификацију као сегмент ширег процеса друштвено просторне стратификације у

---

постсоцијалистичким градовима. Компарација утицаја који делују у Београду са факторима центрификације Прага и Будимпеште може да помогне у одгонетању одговора на питање потенцијалних последица имплементације измене урбанистичке регулативе у Београду и актуелизације пројеката попут Београда на води.<sup>1</sup>

Постоји велики несклад у дефиницијама центрификације које се користе у научним истраживањима и теоријским радовима. Ипак, све дефиниције центрификације слажу се да је у питању процес формирања насеља са примарно стамбеном функцијом, са становништвом хомогеним по (средњем или високом) симболичком и економском статусу.<sup>2</sup>

Англицизам центрификација, који нема адекватни синоним у српском језику, потиче од термина *џентри* (*gentry*). Џентри је као означитељ идентитета, класне припадности и просторног капитала означавао особу која се истицала џентлменским васпитањем, припадала аристократији, а аристократски статус стекла поседовањем замашног земљишног поседа. Временом се значење појма *џентри* проширило тако да обухвати све аспиранте на позицији елите, остајући нераскидиво везано за капитал у некретностима којим нова елита доказује своју (квази)племенитост.

Центрификација је у већини истраживања барем имплицитно третирана као позитивна или негативна.<sup>3</sup> Како констатују Веселинов (*Vesselinov*) и Казесус (*Cazesus*), засад се није развио „канонски” академски приступ

---

1 У питању су градови упоредиве површине, броја становника, и административног значаја. На сваки од њих делује специфична група утицаја, који су такође упоредивог типа и реда величине. У погледу ефеката центрификације Праг и Будимпешта су знатно детаљније истражени, док је Београд актуелна тема дебате у контексту најављеног пројекта *Београд на води*.

2 За критичаре који наступају са постмарксистичких позиција појам центрификације, у ширем смислу, је једноставно метафора за концентрисање моћи, односно економског и симболичког капитала у сведеним просторним оквирима.

3 Позитивно је тумаче скоро искључиво економисти (нео)либералне оријентације, који се задржавају на денотативном значењу концентрисања капитала у контексту „природних” токова финансијских средстава у тржишној привреди. Као негативан процес је тумачи већина социолога, просторних планера, урбаниста и културолога, који наглашавају потребу за комбиновањем квантитативног и квалитативног приступа у потрази за разумевањем свих импликација центрификације. Са становишта комбинованог приступа, центрификација представља симптом и стожер клацкалице интереса и одговорности које за градско ткиво испољавају и преузимају урбани актери: градска (и државна) власт, инвеститори, стручњаци и цивилно друштво.

проучавању центрификације<sup>4</sup>. Сикора (Sykora) закључује да се перспективе посматрања центрификације поларизују по осама оријентације на производњу/потрошњу, економију/културу, марксистичка/постмодернистичка објашњења.<sup>5</sup> Не постоји канонска методологија за проучавање центрификације. Сикора илуструје и размимоилажење у избору критеријума за центрификацију код бројних истраживача, констатирујући да се због тога она убраја у тзв „хаотичне концепте”.

Упадљиво је да насеља која настајује средња и виша класа теже да постигну ексклузивност коришћења, односно да над не-резидентима спроведу различите мере забране проласка, од физичких баријера и нехуманих система безбедности, до обесхрабтивања пролазника симболичким средствима да се на њиховој површини нађу. У оба случаја повлачи се граница, иако различите пропустљивости, између приватног и јавног простора, што има велике политичке импликације. Зато се реновирана насеља са измењеном структуром власника и новонастала заграђена насеља (*gated communities*) могу третирати заједно као резултат сличних процеса друштвено-просторне стратификације, док процеси формирања ситуација у историјским центрима градова неће бити сматрани центрификацијом.

Да би се могли разумети процеси друштвено-просторне стратификације на примерима центрификације у Прагу, Будимпешти и Београду, потребно је сагледати доминантне утицаје и околности. Пад Берлинског зида најавио је политичку, економску и (у неким случајевима) трансформацију државног оквира за градове у постсоцијалистичким земљама. Прелазак из (социјалистичке) планске економије у капиталистичку, тржишну економију, који се намеће као најупадљивији аспект постсоцијалистичке трансформације, коинцидирао је са процесима прилагођавања економског система на глобалном нивоу, усложнивши како процесе трансформације тако и њихово разумевање за актере и истраживаче.

Важно је констатовати да одмак од централног управљања у постсоцијалистичким земљама коинцидира са глобалном трансформацијом модела управљања економским и друштвено-просторним процесима. Наиме, однос између града и националне државе, који је у фокусу овог рада, допуњује се елементима наднационалног и регионалног нивоа.

---

4 Vesselinov, E. and Cazessus, M. (2007) Gated communities and spacial inequality, *Journal of urban affairs* Vol. 29.

5 Sykora, L. (1996) Economic and social reconstruction and gentrification in Prague, *Geographica* No. 37, Bratislava: Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae.

Градови постају истовремено аутономнији од државе и више везани за наднационалне форме организације и тржишта (попут Европске уније) као и за регионалне форме, које се простиру на субнационалном нивоу организовања.

За урбанизам и просторно планирање је изузетно значајна двострука промена модела управљања градом. Првенствено, дошло је до напуштања концепта централног управљања градом, које је у земљама реалног социјализма подразумевало улагање у урбану обнову путем редистрибуције буџетских средстава, и велико ослањање на инструменте дугорочног планирања. Прилагођавање тржишном моделу управљања и усмерење ка демократизацији друштва изискује флексибилизацију прописа и давање већег уплива различитим актерима у простору града.

Вујовић разликује: политичке актере, економске актере, стручњаке, и становнике<sup>6</sup>. Иако сви актери стоје у односима преговарања и привремене артикулације интереса (у алтисеровском смислу) исти аутор наглашава да су прве две групе актера најутицајније кад су у питању процеси урбаног развоја. На стратегије свих актера утиче институционална заоставштина<sup>7</sup>. Слично Харвију (Harvey), Петровић и Вујовић тврде да држава наставља да буде кључни фактор у усмеравању деловања осталих актера и организацији њихових међусобних односа.

Оригинални модел центрификације, који се развио у Северној Америци и западној Европи, подразумева да су миграције становника посредоване висином ренте за најам стана. За разлику од тога, висина ренте не игра улогу у случајевима претпостављене центрификације у проучаваним градовима, већ на измештање становника утичу други фактори.<sup>8</sup> У пракси су и даље значајније цене некретнина и цене робе и услуга у одређеном суседству или делу града<sup>9</sup>.

Приватизација стамбеног фонда је преломни моменат за градове постсоцијалистичког региона. У послератном

---

6 Vujović, S. Akteri urbanih promena u Srbiji, u: *Društvena transformacija i strategije društvenih grupa*, Milić, A. (2004) Beograd: ISI FF.

7 Исто.

8 У првим годинама трансформације огроман део постојећег стамбеног фонда је приватизован (Београд: 95% , Будимпешта 91%), при чему се тек мањи проценат управљача одмах нашао у позицији да се појави у улози рентијера. Станоградња је настављена скоро искључиво за приватне инвеститоре, што у теорији омогућава да рента утиче на насељавање припадника одређених класа у неком суседству.

9 Nagy, E. (2001) Winners and Losers in the transformation of city centre retailing in east Central Europe, *European Urban and Regional Studies* Vol 8(4). pp. 340-348.

периоду стратегије урбаног развоја, и, конкретно, станоградње, су у градовима реалног социјализма формулисане у складу са тим што је било суспендовано тржиште некретнина. Након његове реинституционализације<sup>10</sup>, тржишна логика је условила уклањање непрофитабилних структура са скуп(љ)их локација и њихову замену профитабилнијим. Међу непропорционално непрофитабилним структурама нашле су се пре свега ниске и оронуте зграде за становање и индустријски објекти у средњем (Београд), односно унутрашњем градском појасу (Праг и Будимпешта). Као архитектонски оквир профитабилније намене се у многим градовима, укључујући три истраживана града, препознају објекти луксузног становања. Притисак тржишта (односно инвеститора и политичара) на непрофитабилне функције и њихове кориснике (станаре оронулих зграда, индустријске раднике) је један од кључних покретача централизације.

### *Културни фактор*

Политички и економски фактори који утичу на процесе урбане обнове су неодвојиви од културног оквира. Културалистичко објашњење не парира, већ допуњује објашњења из аспекта политичке економије.

Постсоцијалистичка трансформација је формализовала усвајање приватне својине као вредносног приоритета (у односу на јавну: друштвену и државну својину), те усвајање слободе као приоритета над безбедношћу. Културни оквир за ову смену даје нешто раније усвајање партикуларитета као вреднијег (поузданијег) концепта од универзалности, а придружује им се и неповерење у дугорочне циљеве и трајна решења и нормализација усмеравања на краткорочно и непосредно.

Све ово пресудно утиче на стамбене политике. Напуштање идеје проналажења и задовољавања универзалних егзистенцијалних потреба на нивоу читавог друштва (уз немогућност контролисања биолошког тела државе у околностима глобализације и појачаних миграција) је делегитимизовало социјалистичку дефиницију становања као потребе, омогућивши да оно поново буде дефинисано као роба.

Постављање приватне својине као вредносног приоритета легитимизује тежњу грађана да стекну и симболичким средствима нагласе свој статус поседника – од чега профитирају инвеститори и извођачи луксузних насеља.

---

10 Ouředníček, M. and Temelová, J. (2009) Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure, *Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Sociologia*, Liv, 1, pp. 9-30.

Повлачење постсоцијалистичке државе са позиције онога који пружа егзистенцијалну и физичку безбедност у различитој мери оптерећује и овлашћује грађане да се за своју безбедност побрину сами. У контексту напуштања дугорочних пројеката – који захтевају високо вредновање трајања и перципирају се као ограничавајући по слободу – напуштају се и праксе дугорочног просторног и урбанистичког планирања и брига за последице интервенција у градско ткиво, какве су центрификована насеља.

Као што пише Чефалвај (Cséfalvay), флексибилизација урбанистичке регулативе (спроведена у складу са усвојеним вредностима слободе, привремености, приватне својине и задовољавања партикуларних захтева) је понукала инвеститоре да покушају да одговоре на специфичне захтеве (потенцијалних) купаца и пронађу одговарајућу „тржишну нишу”<sup>11</sup>. Ови захтеви, свакако, зависе и од симболичког домена, захваљујући ком се врши изградња идентитета и културна размена. Чефалвај наглашава да тржишни приступ објашњава да је регулисање безбедности на нивоу локалне заједнице логично у склопу преношења одговорности на актере на нижем нивоу од градске и државне администрације, а да политички приступ наглашава да богате на ограђивање покреће страх, те да је сегрегација директан резултат ограђивања.

Примера ради, драстичан раст броја ограђених насеља у Прагу у периоду од 2002-2008 (нарочито 2007-2008) показује да су инвеститори препознали захтеве купаца за „престижем, луксузом и безбедношћу”<sup>12</sup>. Чефалвај тврди да су истраживања показала да у случају Будимпеште „јагма за престижом коју испољавају добростојећи изгледа превазилази и страх од криминала и потребу за самосегрегацијом”<sup>13</sup>.

Класно засноване услове настанка центрификованих насеља замагљује концепт животног стила и идентитетске политике. Постмарксистички теоретичари наглашавају употребу концепта класе у проучавању центрификације,

---

11 Cséfalvay, Z. (2011) Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest, *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 35. 4, Oxford: Joint Editors and Blackwell Publishing Ltd. pp. 735-752.

12 Исто.

13 Чефалвај објашњава да већина ограђених заједница није у суседствима где живе најбогатији, ни у којима има највише криминала, него у областима у којима живи средња класа умерених примања. Cséfalvay, Z. (2011) Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest, *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 35. 4, Oxford: Joint Editors and Blackwell Publishing Ltd.

сматрајући да је замена појма класе појмом идентитета злоупотребљена као један од инструмената за популаризацију неолибералних урбаних политика и натурализацију концепта класне сегрегације у простору под изговором слободног избора животног стила.<sup>14</sup>

Пројектовање циљева, које се раније односило на друштвени систем (у оквиру националне државе) и физичке објекте, данас се готово исцрпљује у економској сфери, у процени пројектоване добити на основу које се легитимизују садашњи потези. Та добит готово никад није стварна, односно остварива ни доказива, она остаје у домену фикције и виртуелности. Осим што у уопштеном смислу поново указује на то да у савременој епохи економија има приоритет над другим делатностима, ово измештање је дубоко повезано са конкретном појавом центрификације. Актуелни пројекти центрификације су, наиме, неретко највише мотивисани махинацијама у финансијској сфери.<sup>15</sup>

### *Градови*

Социјалистичке престонице је сачињавало становништво релативно хетерогено по примањима, образовном статусу и статусу у политичкој хијерархији. У социјалистичком периоду није постојало тржиште некретнина ни у једном од ових градова, али је ипак постојала блага друштвено-просторна стратификација: груписање високих државних функционера у насељима вишег статуса.<sup>16</sup> Све градове карактерише промена економски хетерогене мапе градског у фрагментрано хомогену и видно померање тежишта грађевинске делатности са радничких предграђа на луксузне објекте, међу којима и центрификована насеља.

За неке престонице, попут Прага и Будимпеште, је након Другог светског рата била карактеристична и етничка хомогеност<sup>17</sup>. Као контраст томе, већ деведесетих се у многим постсоцијалистичким градовима јавља слика

---

14 Ова насеља се ретко рекламирају као насеља за елиту, углавном се циља на конкретне идентитетске групе – примера ради, младе стручњаке (дизајнере, инжењере).

15 Планирани објекти понекад нису усмерени ка постизању некаквог квалитета живота или квалитета архитектуре, па чак и не бивају изграђени. Дешава се да пројекат служи као залог за даље задуживање у некој врсти толерисане пирамидалне преваре.

16 Enyedi, G. Transformation in Central European Postsocialist Cities, in: *Discussion*, Pap. No 21. ed. Hrubí, P., Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, pp. 1-47.

17 Hirt and Stanilov 2007; Ladányi, 2002; Kovács 1998; Petrović, 2007; Musil, 2005; etc.

хетерогенијег етничког састава становништва захваљујући либерализацији миграција. За Праг је карактеристично присуство богатих странаца, док је особеност Будимпеште проблем бројности неквалификоване радне снаге, коју у великом проценту сачињава ромско становништво. Београд је доживео супротне процесе од деведесетих наовамо, етничку хомогенизацију и затварање у односу на културну размену.

У процесу укључивања постсоцијалистичког региона у глобализацијске токове, ови градови у различитом обиму привлаче припаднике транснационалне елите. То је можда и аспект у коме се они највише разликују, а који се директно одражава и на урбани развој.

Просторну структуру Прага, Будимпеште и Београда можемо поделити на неколико концентричних појасева: историјски центар, средњи појас (унутрашњи), спољни појас и периферију. Спецификум Будимпеште је постојање јаке друштвено-просторне поларизације по оси северозапад-југоисток.

У историјско језгро сва три града је у периоду реалног социјализма улагано релативно мало, мада су нека улагања била неминовна, нарочито у периоду послератне обнове. Реновирање центра Будимпеште и Прага у току постсоцијалистичке трансформације имало је троструки мотив. Њиме је надокнађено одржавање архитектонског фонда, те истакнут симбол промена и новог идентитета. Послужило је, између осталог, привлачењу страних фирми и туриста, односно позиционирању ових градова у глобалној мрежи услужног сектора. Праг и Будимпешта су имали прилике да искористе предности великих фондова ЕУ који су били доступни првом таласу придружених земаља – и градова – захваљујући повољном моменту и промени размере управљања. Привлачење директних и посредних инвестиција за центар Будимпеште, а још више Прага, данас узрокује губитак мешовитих функција, међу којима и становања. Историјски центри постају превасходно пословни и туристички.

Постиндустријска привреда омогућава делу запослених који раде пре свега у области услуга да послују са променљивих локација. Постаје битно привући такве запослене као потенцијални извор зараде за запослене у статичнијим делатностима, по такозваном *trickle-down* моделу. Привлачење креативне класе тако почиње и да се изједначава са привлачењем инвестиција. Постоје два основна проблема са овим концептом. Као што је већ речено, луксузно становање није довољно да привуче креативну класу да се на неком месту насели. Осим тога, иако просечна примања у неком граду



или делу града расту са досељавањем средње и више класе, раст цена који прати платежну моћ новодосељених функционисања као механизам одстрањивања оних са слабијим примањима. Ова појава је управо карактеристична за Праг. Иако раст цена робе и услуга у централним деловима истискује некадашње становнике мање платежне моћи, претварање центра у *city* неће бити разматрано као центрификација, будући да у мањој мери привлачи нове, богатије становнике да се управо у историјском центру населе.

У Београду, Будимпешти и Прагу се издваја неколико типова елитних насеља која на први поглед делују као центрификована. Центар Будимпеште и традиционално елитна насеља у Будиму су интензивно обнављана почев од деведесетих година 20. века. Економска вредност објеката у центру града је значајно порасла захваљујући обнови и успостављању тржишта некретнина. Међутим, није непосредно реч о центрификацији. Ковач (Kovács) је утврдио да раст стандарда становника луксузних насеља у западном делу Будима не говори о миграцијама становника, као ни о присилном исељавању, већ је резултат раста прихода постојећих власника кућа<sup>18</sup>. У Прагу су та насеља задржала своју форму и функцију. Налазе се махом на ободу унутрашњег (другог) градског појаса. Београдска традиционално луксузна насеља (Врачар, Дедиње), смештена такође у други појас града, су задржала свој елитни карактер без потпуне измене власничке структуре. У овом случају изостаје и притисак транснационалне елите, чији представници су у Београду малобројни.

Средњи, односно други појас је највише стагнирао у периоду реалног социјализма, будући да у недостатку тржишне пирамиде цена није било притиска да се он обнавља новим објектима нити да ту расте густина изграђености. Неки истраживачи називају то стање *подурбанизованошћу*. Данас се у њему дешава такозвано *пломбирање*: запуштени објекти или објекти на парцелама ниске изграђености се руше и мењају габаритнијим и новијим објектима. Овај процес је омогућен и растреситошћу урбаног ткива наслеђеног из предсоцијалистичког периода нагле, а закаснеле индустријализације. У процесу пломбирања настају објекти који могу бити намењени ексклузивном коришћењу. У теорији они нису препознати као узроци центрификације уколико не мењају карактер читавог суседства, односно ако нису довољно чести или велики. Постоје примери групација

---

18 Kovács, Z. (1998) Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest Neth, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 13, No. 1. pp. 63-88.

објеката и комплекса на великим парцелама које могу да се теоретизују као центрификовани. Тошића (Tosics), и Хегедиша (Hegedüs) већ у предтранзиционом периоду детектују у Будимпешти примере онога што зову *социјалистичком центрификацијом*<sup>19</sup>. Како констатује Сикора, овај државни захват је подразумевао иселјавање претходних станара из два будимпештанска кварта у другом појасу, реновирање станова (повећавање бонитета грађевинског фонда) и усељавање нових станара веће куповне моћи<sup>20</sup>. За разлику од набројаних, Ференцварош (Ferencváros, XI дистрикт) се најчешће наводи као пример тржишне урбане обнове – и/или центрификације. Овај раднички амбијент је био препуштен пропадању од краја II светског рата до раних осамдесетих година, када је постао пројект јавно-приватног партнерства у коме је локална самоуправа задржала 51% власништва.<sup>21</sup> Како пише Сикора: „Цео пројекат може да се схвати као јавно администриран пројекат чишћења амбијента у корист богатих“<sup>22</sup>. Сикора наглашава разлику између тржишно индуковане центрификације (коју имлицитно сматра једином правом центрификацијом), и пројеката које већински подржава јавна администрација. Случај урбанистичке реконструкције дистрикта Ференцварош он означава као пројекат који би могао да покрене праву, тржишно засновану центрификацију<sup>23</sup>.

Када постоји тржиште некретнина, градња на скупљим локацијама доноси инвеститору већи профит. У периоду реалног социјализма овај механизам је био суспендован: није постојало тржиште некретнина, локације су биле једнаковредне, а држава је, као главни инвеститор, очекивала посредне добитке, у смислу друштвене репродукције, али не и у смислу директне финансијске добити од станоградње. Зато је у сва три града у овом периоду највише развијан спољни појас, градњом стамбених насеља у духу Интернационалног стила. У погледу настанка и каснијег третмана социјалистичких стамбених насеља постоје велике разлике између Прага и Будимпеште са једне, те Београда са друге стране. „Социјалистичка“ стамбена насеља у Прагу и Будимпешти су препозната као незанимљива за обнову (па чак и за одржавање), јер немају специфичне локацијске предности и визуелно су

---

19 Sykora, L. Gentrification in Post-Communist Cities, in: *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, ed. Atkinson, R. and Bridge, G. (2005) London: Routledge.

20 Исто.

21 Исто.

22 Исто.

23 Исто.

неатрактивна. У њима се дешава пломбирање, које наилази на отпор становника због негативних ефеката на јавни простор (рекреативне површине). Нови Београд, међутим, иако по историјском развоју спада у трећи појас, делом залази у сам геометријски центар града, који има повољне услове да се развија као нови центар пословања и јавних функција спајајући се са насељем Савамала, односно дном Савског амфитеатра на десној обали Саве.<sup>24</sup>

У Прагу је дошло до изразите субурбанизације током двехиљадитих, у оквиру које су становници са већим примањима масовно напуштали центар града, одсељавајући се у ограђена насеља у предграђу. Сикора 2008. године констатује постојање чак 57 таквих насеља, и још 16 у фази изградње. У Будимпешти је такође од раних двехиљадитих била изузетно популарна градња ограђених насеља (lakópark). Од 2002 до 2007 године изграђено их је чак 240!<sup>25</sup> Ограђена насеља у Будимпешти формирају три основне групације. У традиционално елитном II и III дистрикту (на северозападу Будима) их је 2011. године било чак 17. Друга групација, од око тринаест новоизграђених ограђених насеља је у XIII и XIV дистрикту, на североисточној страни града („Обала Марина“ је највеће ограђено насеље у овом делу Будимпеште). У југоисточном делу града налази се најмања група од 10 ограђених насеља, док су остала расута по граду.<sup>26</sup> Чефалвај тврди да су неки од снажних мотива за исељавање добростојећих у ограђена насеља у предграђу жеља да се избегну пренасељеност и загађење,<sup>27</sup> те да су они подстакли исељавање чак 200 000 становника Будимпеште у предграђе.<sup>28</sup> Ограђених насеља, насталих на иницијативу власника, у Београду има на Бежанијској Коси (насеље из социјалистичког периода), те у Вишњичкој бањи, Падини и Прегревици.<sup>29</sup> За Београд је карактеристично је настајање диспергованих „острваца“ заграђених група кућа, које Хирт и Петровић детектују као честе на Дедињу, Сењаку, Бановом Брду<sup>30</sup>. Хирт и Петровић

---

24 Делимична трансформација овог дела Новог Београда је већ обављена, уз неке специфичности или аномалије од тржишне логике, у које спада постојање тржног центра Ушће.

25 Cséfalvay, Z. (2011) Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest, *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 35. 4, Oxford: Joint Editors and Blackwell Publishing Ltd. pp. 735-52.

26 Исто.

27 Исто.

28 Исто.

29 Исто, стр. 26.

30 Hirt, S. and Petrović, M. (2009) *The Gates of Belgrade: Safety, Privacy and New Housing Patterns in the Post-Communist City*, Title VIII program.

у тексту из 2009. године коментаришу и ретке случајеве плански грађених насеља са ексклузивним правима коришћења, као што су Панорама Дедиње, *Belville* и Оаза. Оаза је типичан пример раније објашњеног механизма претварања деиндустријализованих парцела (у овом случају фабрике чарапа „Партизанка“) у локације објеката луксузног становања. „Оаза“ није усамљен случај: међу најпроминентнијим примерима пројеката центрификованих квартова налазе се пројекат реконструкције фабрике Беко и комплекс мешовитих функција на месту некадашњег ИКЛ-а, који је у фази изградње.

Унутар другог и трећег појаса су се растом града ка споља нашле „заробљене“ многе индустријске локације (из предратног и раног послератног периода), које такође није било исплативо измештати. У периоду постсоцијалистичке трансформације дошло је до нагле деиндустријализације, која је изазвана како наслеђеном нерентабилношћу одређених фабричких погона, тако релативном економском неатрактивношћу концепта улагања у производњу у односу на могућност препродаје деиндустријализованих парцела на новоствореном тржишту некретнина. Процент деиндустријализованих парцела је у Београду чак 60%.

Актуелно најосетљивија тема је најављени урбанистички захват Београд на води, који би требало да обухвати простор на десној обали Саве. Изјаве званичника и заинтересованог инвеститора, као и рекламни плакати, сведоче о намери предлагача пројекта да на овом потезу изгради чак 6.200 луксузних станова, просечне површине од 140m<sup>2</sup>, намењених Београђанима у успону и транснационалној елити. Густина изграђености, бонитет објеката и прижељкивани профил становника би били у великом контрасту у односу на постојеће стање. Моментално је то (делимично) ретко изграђен и објективно запуштен део града, карактеристичан и по постојању привременог насеља „бескућника рада“, односно радника Железнице.

Поред наведеног контраста и очигледне намере да се изврши смена сиромашних становника богатијим у овом делу града (познатијем као Сававала), на то да је у питању процес центрификације упућује и актуелно присуство алтернативних уметничких садржаја у Сававали. На примерима из западне Европе и северне Америке је упадљиво да се културни садржаји од стране инвеститора и локалне самоуправе не само толеришу, него и подстичу, будући да се уз помоћ њих успешно мења имиџ запуштених и небезбедних радничких суседстава, а локација чини симболички и економски атрактивнијом. Наравно, уметници и културни радници

углавном свој рад и присуство не доживљавају као један у низу потеза центрификације и симбиозу са инвеститорима и администрацијом, него као егзистирање у интеррегнуму између државног и инвеститорског урбанизма, између планирања и тржишта.

Концепт Београда на води је постао предмет стручне дебате која још није академски формализована. Поред наслеђеног обрасца по коме расправе из области београдског урбанизма налазе своје место више у дневној штампи, а мање у стручним публикацијама, разлог томе је и брзина са којом се зарад остварења плана регенерације Савамале мења урбанистичка регулатива и пракса.

Наиме, зарад градње Београда на води су у јулу 2014. године усвојене Измене и допуне ГУП-а 2021 којима су, између осталог, ван снаге стављене регулативе о максималној спратности објеката у Београду, заштита визура на стари део града и неопходност организовања међународног конкурса за израду плана за ову важну градску локацију. Штавише, донета је и одредба по којој се пројекат проглашава пројектом од националног значаја. Намера предлагача је да привуче капитал са глобалног финансијског тржишта, што је у складу са уводним разматрањима о императиву компетитивног позиционирања градова. Предлагач пројекта планира да то постигне привлачењем конкретног инвеститора инвестиционим погодностима, и привлачењем припадника транснационалне елите стамбеним погодностима.

Овај план је интензивно критикован у јавности у току 2014. године. Трибина „Испод површине Београда на води”, одржана у ЦЗКД-у у Београду, окупила је неколико реномираних стручњака из области просторног планирања, економије, социологије, архитектуре и права<sup>31</sup>. Они су закључили да би пројекат Београд на води представљао изразит пример центрификованог насеља, уколико би до његове изградње дошло. Стручњаци сматрају да су инвестиционе и стамбене погодности које се нуде инвеститору и транснационалној елити претеране, а да су методе њиховог остваривања незаконите. Вујовић констатује да пројекат спада у типичне инструменте неолибералне политике. Наиме, ради његове имплементације администрација врши интензивну флексибилизацију постојеће регулативе, истовремено се постављајући протекционистички према инвеститору. Београд на води је, како сматра Вујовић, само један у низу потеза

---

31 Transkript: Ispod površine Beograda na vodi – planovi i posledice, dostupan na: <http://nedavimobeograd.wordpress.com/2014/11/12/transkript-ispod-povrsine-beograda-na-vodi-planovi-i-posledice/>

---

који показују тренд напуштања просторног и урбанистичког планирања, као и сваке врсте дугорочне стратегије, који је у Србији присутан већ неколико деценија. Комерцијализација права на јавну дебату и свођење читавог спектра важних аспеката (друштвеног, културног, политичког) на аргумент једнократне економске добити, открива да се Београд на води пре свега лоцира у домен финансијског тржишта, а тек секундарно у тродимензионалну реалност становника Београда.

### *Закључак*

Урбани развој Прага је по неколико карактеристика најсличнији развоју западноевропских градова, због чега се у Прагу могу детектовати и најуопштеније појаве везане за центрификацију. Праг је најурбанизованији град у проучаваној тријади, са најдужом историјом индустријализације. Друштвене групе које су у литератури препознате као носиоци центрификације – средња класа и/или високо образовани стално насељени странци са високим примањима (транснационална елита) – присутне су у друштвеној структури Прага, и то са најмањим историјским дисконтинуитетом. Центрификација је у Прагу условљена културним оквиром у ком је најлакше извршена реституција капиталистичког вредносног система. Ипак, вероватно је пресудно значајан економски фактор, односно посредне финансијске добити које се у град сливају захваљујући присуству грађана са високим приходима расположених да се у луксузним насељима настане.

Будимпешта је значајно измењена у периоду постсоцијалистичке трансформације. Као и у Прагу, релативно лако је дошло до измене вредносног система, односно напуштања социјалистичког пакета вредности, које су перципиране као наметнуте. Средња класа, која је јачала од краја седамдесетих година, је економски профитирала од смене система. Ипак, у Будимпешти је приметна већа поларизација друштва, већи конфликти између урбаних актера и јачи непосредни утицај администрације и инвеститора на урбани развој. У таквим условима центрификована насеља настају као државни пројекти, а као њихово наличје се стварају урбани и рурални гетои.

Центрификација је у Београду засад детектована у три вида: у виду ретких центрификованих насеља и суседстава, у виду (местимично изведених) пројеката који подстичу деиндустријализацију, те у виду појединачног државног пројекта од националног значаја. Београд даје примере који у највећој мери одступају од „оригиналног”, западноевропског

модела центрификације. Делимичан разлог томе су разлике у друштвеној структури. За разлику од Прага и Будимпеште, у економском аспекту, односно по примањима, средња класа није изашла као добитник у трансформацијским процесима. Такође, како показују истраживања, Београд није успео да привуче значајан број представника транснационалне елите. Питање присуства добростојећих странаца је и питање присуства страног капитала. У погледу привлачења капитала са глобалних тржишта, Београд је током трансформације изгубио неке дотадашње компаративне предности (постао мањи административни центар, изгубио политички и економски значај нестајањем блоковске поделе, итд.). Предложени пројекат луксузног насеља на дну савског амфитеатра представља у том контексту једнострану покушај државне и градске администрације да симулирају процесе (центрификације) који се у Прагу и Будимпешти, примера ради, дешавају (донекле) спонтано. Другим речима, процесе који се дешавају уз већу сагласност урбаних актера и са већим шансама за економску добит за град.

Чини се да у престоницама перифер(изова)них земаља држава фигурира као најјачи урбани актер, залажући се за копирање образаца урбаног развоја из градова који су се успешније прилагодили постиндустријском привређивању и надметању на глобализованом тржишту. Поред питања учинковитости такве наметнуте стратегије, поставља се и питање – да ли је у питању државни интервенционизам који онемогућава функционисање слободног тржишта? Као једном од могућих закључних разматрања и потенцијалних одговора на то питање могли бисмо се вратити на тезе постмарксистичких урбаних географа попут Смита (Smith) и Харвија, који тврде да неолиберални пројекат (у чије инструменте убрајају праксу центрификације) увек захтева заштиту и помоћ државе. Из те перспективе, која наглашава брисање свих друштвених вредности градског амбијента које су у конфликту са циљевима инстант комерцијализације, центрификација Прага, Будимпеште и Београда се разликује само у степену.

### ЛИТЕРАТУРА:

- Backović, V. (2010) *Socioprostorni razvoj Novog Beograda*, Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.
- Bauman, Z. (1998) *Globalization: The Human Consequences*, Oxford: Polity Press and Blackwell Publishers Ltd.



Brabec, T. and Sykora, L. (2009) Gated Communities in Prague, in: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*, Smigiel, Ch., ed. Forum IFL, Heft 11, Leipzig: Leibnitz-Institut für Länderkunde. pp. 83-99.

Cvejić, S. i Lazić, M. Promene društvene strukture u Srbiji: slučaj blokirane post-socijalističke transformacije, u: *Društvena transformacija i strategije društvenih grupa: Svakodnevica Srbije na početku trećeg milenijuma*, ur. Milić, A. (2004) Beograd: ISI FF.

Cséfalvaj, Z. (2011) Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest. *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 35. 4, Oxford: Joint Editors and Blackwell Publishing Ltd. pp. 735-52.

Enyedi, G. Transformation in Central European Postsocialist Cities, in: *Discussion Pap. No 21.*, ed. Hrubí, P. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, pp. 1-47.

Harvi, D. (2012) *Kratka istorija neoliberalizma*, Novi Sad: Mediterran publishing, prev. Radun, V. T.

József, H., Rogozhina, N., Somogyi, N., Struyk, R. and Tumanov, A. (2004) Potential effects of subsidy programmes on housing affordability: the cases of Budapest and Moscow, *European Journal of Housing Policy* 4(2), London and New York: Routledge.

Hirt, S. and Petrović, M. (2011) The Belgrade Wall: The Proliferation of Gated Housing in the Serbian Capital after Socialism. *International Journal of Urban and Regional Research* Vol 35. 4. Oxford: Joint Editors and Blackwell Publishing Ltd. pp.753-77.

Hirt, S. and Petrović, M. (2009) The Gates of Belgrade: Safety, Privacy and New Housing Patterns in the Post-Communist City. *Title VIII program*. The National Council for Eurasian and East European Research – University of Washington. pp.1-31.

Jadžić, M. Prostor, urbanizam, politika u postsocijalističkom gradu, u: *Izglubljeno u tranziciji: Krićka analiza procesa društvene transformacije*, ur. Veselinović, A., Atanacković, P., Klarić, Ž., Rosa Luxemburg Stiftung, Beograd (2011) str. 116-132.

Kovács, Z. (1998) Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest *Neth, Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 13 No. 1., pp. 63-88.

Ladányi, J. (2002) Residential Segregation among Social and Ethnic groups in Budapest during the Post-communist Transition, in: *Of State and Cities The Partitioning of Urban Space*, ed. Marcuse, P. and Van Kempen, R. (2002) Oxford: Oxford University Press. pp. 170-82.

Nagy, E. (2001) Winners and Losers in the transformation of city centre retailing in east Central Europe, *European Urban and Regional Studies* Vol. 8(4), pp. 340-348.

Ouředníček, M. and Temelová, J. (2009) Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure, *Studia Universitatis Baš-Bolyai, Sociologia*, Liv, 1, pp. 9-30.



Petrović, M. (2005) Cities After Socialism as a Research Issue, *DP34 South East Europe Series* pp.1-26.

Petrović, M. (2007) *Diversification of Urban Neighbourhoods: The Case Study in New Belgrade, Workshop: East European Housing & Urban Policy*, ENHR International Conference, Rotterdam: Sustainable Urban Areas.

Petrović, M. (2014) *Društva i gradovi između globalnog i lokalnog*, Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu. pp.7-103.

Sykora, L. Gentrification in Post-Communist Cities. in: *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, ed. Atkinson, R. Bridge, G. (2005) London: Routledge.

Sykora, L. (1996) Economic and social reconstruction and gentrification in Prague, Bratislava *Geographica* No. 37: Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae.

Smith, N. (1996) *The new urban frontier: Gentrification and the re-vanchist city*, London and New York, Routledge.

Vesselinov, E. and Cazessus, M. (2007) Gated communities and spacial inequality, *Journal of urban affairs*, Vol. 29, pp.109-127.

Vujović, S. Akteri urbanih promena u Srbiji, u: *Društvena transformacija i strategije društvenih grupa*, Milić, A. (2004) Beograd: ISI FF.

Vujovic, S. and Petrovic, M. Belgrade's post-socialist urban evolution: Reflections by the actors in the development process, in: *The Post-Socialist City*, ed. Stanilov, K. (2007) New York: Springer, p. 361–383.

Transkript: Ispod površine Beograda na vodi – planovi i posledice, dostupan na: <http://nedavimobeograd.wordpress.com/2014/11/12/transkript-ispod-povrsine-beograda-na-vodi-planovi-i-posledice/>

Iskra Krstić  
University of Belgrade, Faculty of Political Sciences, Belgrade

GENTRIFICATION OF PRAGUE, BUDAPEST AND  
BELGRADE IN THE CONTEXT OF POST-SOCIALIST  
TRANSFORMATION AND GLOBALIZATION

Abstract

This paper explores the processes of gentrification in post-socialist cities, focusing on the cases of Prague, Budapest and Belgrade. The aim of the paper is to contextualise gentrification as part of a broader process of spatio-social stratification taking place in the post-socialist city. The process of post-socialist transformation resulted in sharp changes in both social and spatial aspects of the post-socialist city. The heterogeneous social structure of the city, which existed as a partially attained goal of the socialist housing policy, changed towards a polarized social structure comprising of the winners and losers of the post-socialist transformation. This induced emergence of gentrified and gated communities. The paper deals with the political, economical, and, most importantly – cultural – factors that influence contemporary urban development and policies. It accentuates a global shift towards more flexible urban policies and democratization of decision making. Multiple urban actors (the local administration, developers, experts and the civil sector) became involved in the negotiation around decisions concerning urban development, which used to be the sole responsibility of the socialist state.

**Key words:** *post-socialist transformation, urban development, gentrification*



Дивна Јеленковић,  
*Сфера*, 2013.