

Јелка АДАМОВИЋ  
Географски факултет, Београд

## *Фактори локације становања* *Factors of Location of Housing*

*Извод:* У раду су обрађени фактори локације становања: рента, јавне политике, суседство и запосленост. У оквиру јавних политика су анализиране субвенције, порези, заштита закупаца, изградња станова у јавном власништву који се дају ниско-доходовним категоријама становништва и мере које се предузимају када се врши реконструкција. Суседство обухвата карактеристике становништва које је ту настањено, пријатност, понуђене услуге и добра за потрашњу.

*Кључне речи:* локација, становање, суседство, запосленост,

*Abstract:* Factors of location of housing: rent, public policies, neighbourhood and employment are elaborated in this work. In the frame of public policies are analysed subventions, taxes, protection of tenants, building flats in public ownership which are given to low-income categories of population and measure which are undertaken when reconstruction is performed. Neighbourhood included characteristics of population who is accommodated there, amenities, services offered and consumers goods.

*Key words:* location, housing, neighbourhood, employment, measures.

### **Становање, локације, рента суседство, запосленост**

Факторима локације становања се бавио низ теоретичара (Алонсо, Парк, Бургес, Миллс, Мутх, Снегел итд.) и постоје обимна емпиријска истраживања у чијем је фокусу тај проблем. Полазећи од свих тих аспеката разматрања у раду су обрађени следећи фактори локације: рента, јавне политике, суседство и запосленост.

*Рента.* - Висина ренте је у функцији положаја и опремљености парцеле. Тражња за земљиштем је највиша на централним локацијама где конкурише и пословни сектор. На том простору се нуде највеће ренте. Услед тога се такве ренте и прихватају.

Према периферији се понуђене, а тиме и прихваћене ренте смањују. Теоретичари објашњавају пад ренти са удаљеношћу од централног дела града повећањем транспортних трошкова (Alonso, Wingo, Muth, Siegel...) и смањењем слободног времена. Равнотежна је она локација где се трошкови транспорта изједначавају са ценом становања (Алонсо) или где је маргинална промена транспортних трошкова једнака маргиналном смањењу трошкова становања (Muth и 1, 55).

Muth указује да више доходовно становништво које тражи боље услуге становања (у оквиру којих је и већа количина земљишта) бира локације које су у субурбијама. Резиденти који теже да смање трошкове путовања бирају локације које су ближе центру града. Алонсо наводи да се доходак становништва расподељује на део за куповину добара и услуга, плаћање транспортних трошкова и ренте. Становништво са вишим дохоцима које тежи да користи већу количину земљишта, бира локације у периферним зонама будући да су тамо ренте ниже.

Земљиште које има већу цену, има и већу вредност. Вредност земљишта је у функцији ренте. Градијент вредности земљишта у низу градова мање развијених земаља опада са удаљеношћу од централног дела града (нпр. Џакарта, Карачи, Бангкок.. у 2, 711, 712) и то како опремљеног тако и неопремног. Уочава се парадокс у Џакарти да брже расте цена неопремног земљишта на периферији, него у централном подручју града. Такође су брже расле цене земљишта која су мање инфраструктурно опремљена (2, 720). Разлог таквих процеса је већи удео ниско доходовне у укупној тражњи будући да се становништво са таквим дохоцима (нарочито нови имигранти) највише насељава у периферним деловима града. Када се планира коришћење простора града и када је оно у јавном власништву (државно - Југославија), рента добија другачији облик него када делују једино силе понуде и тражње на њену висину.

*Јавне политике.* - Становање може бити у становима (кућама) које су у власништву или у становима под закуп. Становање у становима под закуп може бити у: а) зградама које су у јавном власништву и издају се под одређеним условима станарима (или одређеној групи станара); б) приватним становима који се издају станарима. Такође, постоји категорија подзакупа.

У истраживањима спровођеним у различитим земљама и градовима (више у развијеним земљама) високо-доходовна

домаћинства више купују станове и куће тј. станују у стамбеним јединицама у власништву. Ниже доходовне категорије становништва станују у становима под закуп.

Локације кућа у власништву где се лоцира високо-доходовно становништво је у субурбијама (због деловања ренте, али и осталих фактора - криминал, загађеност итд.) и у унутрашњим деловима града. У унутрашњим подручјима града где су била лоцирана складишта, индустрије или детериориране зграде се врши реконструкција и изградња квалитетних стамбених објекта за продају уз пратеће активности тј. формирају се "престижне локације" (3, 9). Тиме се врши поновно насељавање високо-доходовног становништва услед чега се смањују простори за изградњу социјалних станова и/или се исељавају ниско-доходовне категорије ("gentrification"). Проблем је што се поново врши процес сегрегације становништва.

На избор локације становања се у одређеним градовима света утиче јавним политикама путем деловања на ниво трошкова становања. Због мера политика трошкови становања су били нижи него када би се допустило формирање закупнина једино деловањем односа понуде и тражње. Мере се могу поделити на: 1) Градња станова у јавном власништву - На локацијама у унутрашњем подручју града су грађени станови који су намењени за давање под закуп ниско-доходовним категоријама становништва. Формирањем такве понуде станова, трошкови становања и на скупљим локацијама су били нижи. У нпр. градовима Рандштата због велике понуде таквих станова у њих се насељавају средње и ниско-доходовне категорије становништва. Тиме је знатно онемогућена сегрегација резидената; 2) Забрана изградње изразито квалитетнијих и вишег стандарда станова приликом реконструкције. Тиме се спречавала градња станова за високо-доходовне категорије у одређеним деловима града (када је вршен тај процес). Пример спровођења таквих политика су одређени градови Холандије насупрот Newcastle у великој Британији где такве мере нису постојале. Последица је вршење процеса сегрегације у другом случају; 3) Субвенције-Потпомагањем се омогућава становање ниже доходовне групе становништва у стамбеним јединицама које су вишег квалитета и стандарда (дакле, без помоћи би биле приступачне једино више-доходовном становништву) и/или на бољим локацијама; 4) Заштита закупаца - Положај закупаца се регулише законодавним актима. Заштита

се врши са аспекта одређивања висине ренте тј. не могу се повећавати изнад одређеног износа и поред нпр. повећања тражње у односу на понуду. Тиме се утиче на трошкове становања и на могућност избора локације; 5) На избор локације становања утиче и ниво опорезивања различитих доходовних група становништва. Више опорезивање високо-доходовних резидената је утицало на њихово исељавање из унутрашњих подручја града у субурбије у којима су наплаћивани нижи порези (нпр. Zurich, 5).

**Суседство.** - Суседство представља резиденцијално подручје које географски може бити представљено правоугаоно или област на одређеној удаљености од центра (6, 741). Резиденти суседства улазе у међусобне везе, имају корисност од понуђених услуга и других карактеристика суседства и могућност избора (7, 104, 110, 111; 8; 9); Термин суседство обухвата: 1) карактеристике људи који су ту настањени; 2) понуђене јавне услуге и понуду добара за потрошњу 3) пријатност.

1) Сличности или разлике становника одређене области - ниво дохотка, образованост, старост, породични статус, професија - утичу на формирање јачих или слабијих веза међу суседима.

2) Понуда услуга инфраструктуре и супраструктуре (нпр. школе), као и локација трговина за снабдевање становништва добрима за свакодневну потрошњу утиче на цену становања. Становништво које бира суседства са бољом понудом услуга не мора да их користи у садашњости (нпр. факултети), али постоји "опција тражње" (1, 49).

3) Пријатност се дели на: музеје, позоришта, галерије, ресторани и друга места за забаву; паркове и друге отворене просторе, близина реке, лепе видике везане за природу или архитектонске вредности било новоизграђених објеката или реконструисаних историјских четврти (11); "људске димензије" простора (10, 458); чистоћа ваздуха, воде, недостатак буке, вибрација, сигурност живљења. Предности суседства с обзиром на постојање јавних услуга, трговина, пријатности утичу на пораст цене становања и када су таква суседства даље од центра града. Изузетак је када се спроводе мере јавних политика које утичу на цене становања.

Структура кућа или станова - Одређени теоретичари раздвајају суседство од структуре кућа или станова (6, 754). По другима уз предходно наведене елементе суседство обухвата и

структуру стамбених јединица. Структура кућа или станова - квалитет материјала и изградње, стандарди и величина стамбених јединица (за једног члана или породицу), веома значајно, међу осталим изучаваним факторима, утиче на избор локације становања.

Изградња атрактивних подручја високог статуса са стамбеним јединицама које су намењене за продају доводи до сегрегације становништва. Она може да ствара проблеме са аспекта образовања становништва, услед чега могу бити доступне професије где су обично нижи дохоци, настају проблеми одржавања стамбеног фонда, асимилације мањина и њиховог културног развоја. Мере којима се спутава сегрегација су изградња објеката који задовољавају стандарде без превеликих разлика са добро планираним целокупним градским простором у вези са понудом потребних услуга и пријатности (нпр. Рандштад, већим делом у градовима и насељима градског карактера у Југославији, као и у Источним земљама).

**Запосленост.** - У низа великих градова света повећава се број оних који редовно путују на посао са релативно већих дистанци тј. одвојена су места рада од места становања. Узроци су: 1. Дислокација индустрија у субурбије, а уз раст насељавања становништва у те зоне, повећава се и број запослених у услужном сектору. У централном делу града се повећава број радних места у трговини, финансијама и другим услужним делатностима; 2. 1. Немогућност да се нађе довољно станова и/или захтеваних стамбених услуга у подручју где су становници запослени; 2. 2. Понуда станова који се дају у закуп ниже доходовним категоријама становништва када постоје јавне политике је просторно ограничена те се становници не могу селити ближе месту запослења; 2. 3. Сегрегација - становништву одређених карактеристика се спречава насељавање у субурбије, а услед тога и ближе местима где су лоциране индустрије; 2. 4. Исељавање високо-доходовних категорија из унутрашњих делова града због високих пореза, али задржавања радних места у тим подручјима. Последице су повећање трошкова транспорта, смањивање слободног времена. Ниско-доходовне категорије становништва којима трошкови транспорта знатно учествују у доходу, услед тога, могу да остављају радна места.

Део становништва се у градовима света свакако селио ближе месту рада. Услед раста тражње за становима, када се не

делује мерама јавних политика, на таквим местима се повећава цена становања (6, 747).

**Закључак.** - На избор локације која се односи на становање утиче низ фактора: ренте, јавне политике, суседство, запосленост. У свом садејству оне компликују избор. Проблеми избора такође настају разматрајући појединачне факторе. Нпр. уколико су у домаћинству запослена два члана, према месту запослења ког члана ће се извршити избор? Уколико се пронађе суседство са траженом структуром становања не морају постојати школе одређене врсте и квалитета које траже породице са децом. Због деловања мера јавних политика које се односе на становање, али и различитих нивоа доходака домаћинстава и расподеле дохотка међу њима, истраживање локације која се односи на становање је потребно извршити у свакој замљи и у градовима посебно. Теорије Н. Ноута, McKenzia, С. Haggisa, Е. Ullmana не одговарају пракси у градовима свих развијених земаља. Због процеса модернизације у унутрашњим деловима града се поново у одређеним земљама насељава више доходовно становништво.

### S u m m a r y

This work is focused on factors of location of housing: rent, public policy, neighbourhood and employment status of inhabitants, based on theoretical and empirical researches.

**Rents.** - On downtown locations, where the demand for land is the greatest (regarding the fact that business offers are also within competition), rent is highest. Rent decreases with the increase of distance from the town centre, due to bigger transportation costs and a lack of free time. High-income categories requiring larger land spaces (Alonso) or better housing services (Muth) are settling in suburbs, due to lower rents and other factors.

Land value gradient decreases with the distance from CBD and land with lower infrastructure also in series of cities from underdeveloped countries (e. g. Jakarta, Bangcoc, Caratchi (2, 711, 712). In Jakarta, a paradox was noticed, as the price of land without infrastructure and in periphery rised up faster then in CBD, due to large extent of low income demand in the general demand, and large number of immigrants - newcomers.

When the use of city space is planned, and the land is public property, rent looks differently, itself, then when its hight is formed on relation between supply and demand.

**Public policy.** - High income households are more often buyers of apartments and houses, in other words, own their housing units. Low income household members reside in rented flats. Housing units which are owned, can be found in inner cities and suburbs. During inner city reconstructions, and forming of "prestige locations" (3, 9) the space for public apartments for rent decreases, or low income household residents get settled further away ("gentrification"), by which the process of segregation is done again. By public policy measures which have been undertaken in several towns, costs of housing are being diminished comparig to ones based exclusively on relationship between supply and demand. Housing are divided on:  
1) Building of public apartments in inner city, which are subject to

renting by low income population. Costs of housing get lower, due to that fact, on more expensive locations too. Due to big supply of such apartments (e. g. in towns of Randstad), they are resided by middle and high income population, which limits the segregation; 2 ) Prohibition of building high quality and luxurious apartments during reconstructions - by these prohibition, the building of apartments for high income population in a specific town area is being limited; 3 ) Subventions make possible to low income population to reside on higher quality flats, and on better locations; 4 ) Protection of tennant - rents can not be increased above limits established by law during changes between supply and demand; 5) High taxes for high income population, in somme cities (e. g. Zurich) influenced resettlement of high income residents from inner city to suburbs.

*Neighbourhoods.* - Neighbourhood is residential area where residents have interpersonal relationships and profit public services and public utilities and other neighbourhood factors, which possibility of a choice. Neighbourhoods comprehend characteristics of its residents; public services, utilities and consumer goods; amenities. Similarities and differences of residents, which are considered to be relevant for chois of a location, and correlation between neighbourhoods are: level of income, education, age, marrital status, occupation, etc. The supply of infrastructure and suprastructure (e.g. schools) influences the costs of housing. Residents who made a choice towards neighbourhoods with better public services and utilities is not necessarily using these benefits currently, but might use them in the future. Amenity comprehends (3, 4, 7, 9, 10): museums, art galleries, restaurants and other amusement facilities, parks and other open spaces, vicinity of river, nice views concerning nature or architectural values, newly built or ancient, now reconstructed (11), "human dimensions of space" (10, 458), cleanliness of air, water, lack of noise, vibration, safety of living. Neighborhood advantages regarding public utilities, stores, amenities influence increasing rental costs even on locations far from centre. Structure of houses and apartments (quality of construction material, standards) and size of housing units (single person or family flats) influences the choice of housing location at the highest extent, amongs other factors researched.

Building of high status areas with housing units for sale, leads into segregation of population, low income occupations, maintenance of housing units, assimilation of minorities, and cultural development. Measures of segregation prevention are building of objects which satisfy general standards whitout to many differences from well-planned over-all city space, including necessary services and amenities (e.g. Randstat, Yugoslavia, Eastern countries).

In a series of big cities world-wide the number of commuters increases (London, Zurich, in Netherland, USA ...) This is caused by: 1. dislocation of industry into suburbs, following increase of settling of inhabitants into these areas, comprehansing the increase inhabitants employed in service sector. Number of free posts in trade, finance and other public service sectors increases in downtown areas; 2.1. Lack of possibility of finding sufficient number of apartments and /or housing services needed in areas where inhabitants are largely employed; 2.2. Supply of apartments for rent to low income population categories, when public policies are existing is limited concerning spacing, so the inhabitants can not settle closer to their job locations; 2.3. Segregation - inhabitants with some characteristics (e.g. race) are not able to move from inner city to suburbs, in other words, nearer to industry locations; 2.4. Settling of high income categories out of inner cities die to high taxes, but keeping of their job locations in these areas. The consequences are the increase of transportation costs, lack of free time, and the abandon of job for some categories of population, whose general income gets jeopardized by transportation costs. In addition, a part of population settles closer to job locations. Due to increase of housing supply, in case where public policy measures don't exist, renting coasts get higher on those locations.

Л и т е р а т у р а

1. Hirsch W. Z.: *Urban Economic Analysis*, 1973
2. David E, Doval i Michael Leaf: *The Price of Land for Housing in Jakarta*. - (Urban Studies, Vol. 28, No. 5, 1995).
3. Cameron Stuart: *Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 1, 1992).
4. Badcock Blair A.: *Neighborhood Change in Inner Adelaide: An Update*. - (Urban Studies, Vol. 28, No. 4, 1991).
5. Pommerahne Werner i Krebs Susanne: *Fiscal Interactions of Central City and Suburbs: The Case of Zurich*. - (Urban Studies, Vol. 28, No. 5, 1991).
6. Mills Edwin S.: *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. II, Holland, 1987.
7. Woolever Cynthia: *A Contextual Approach to Neighborhood Attachment*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 1, 1992).
8. Nuzat Ahmad: *Choice of Location and Mobility Behaviour of Migrant Households in a Third World City*. - (Urban Studies, Vol. 29, No 7, 1992).
9. Uyeki Eugene S.: *Spatial Stratification in Sapporo, Japan*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 7, 1992).
10. Lewis Mumford: *Grad u historiji*, Naprijed, 1968.
11. Abrams Charles: *The Language of Cities*, New York, 1971.
12. Crampton Graham i Evans Alan: *The Economy of Agglomeration: The Case of London*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 2, 1992).
13. Deurloo M. C., Clark W. A. V. i Dieleman F. M.: *Choice of residential Environment in the Randstad*. - (Urban Studies, Vol. 27, No. 3, 1990).
14. Skarburaskis Andrej i Qadeer Muhammad: *An Empirical Estimation of the Price Effects of Development Impact Fees*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 5, 1992).
15. Weesep Jan von i Kempen Ronald van: *Economic Change, Income differentiation and Housing: Urban response in the Netherlands*. - (Urban Studies, Vol. 29, No. 6, 1992).
16. Holzer Harry J.: *The Spatial Mismatch Hypothesis: What Has the evidence Shown?*. - (Urban Studies, Vol. 28, No. 1, 1991).
17. Eaglstein Solomon i Weisberg Jacob: *Categorical, Multivariate Analysis of Intraurban Migration*. - (Urban Studies, Vol. 27, No. 4, 1990).
18. Andrikopoulos Andreas A., Prodromidis Kyprianos P. i Tsionas Efthimios G.: *Modelling Intraurban Location Preference under Rational Expectations*. - (Urban Studies, Vol. 27, No. 5, 1990).
19. Asabero Paul K. i Huffman Forrest E.: *Price determinants of Foreclosed Urban Land*. - (Urban Studies, vol. 29, No. 5, 1992).
20. Buck Nick: *Service Industries and Local Labour Markets: Towards an Anatomy of Service Job Loss*. - (Urban Studies, Vol. 25, 1988).
21. Madden Janice F., Chen Chiu Lee in: *The Wage Effects of Residential Location and Commuting Constraints on Employed Married Women*. - (Urban Studies, Vol. 27, No. 3, 1990).