

# Proces gentrifikacije u ruralnom i urbanom području

---

Harjaček, Kristijan

Master's thesis / Diplomski rad

2020

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Agriculture / Sveučilište u Zagrebu, Agronomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:204:343075>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-08**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Agriculture University of Zagreb](#)



SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
AGRONOMSKI FAKULTET

**PROCES GENTRIFIKACIJE U RURALNOM I URBANOM  
PODRUČJU**

DIPLOMSKI RAD

Kristijan Harjaček

Zagreb, veljača, 2020.

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
AGRONOMSKI FAKULTET**

Diplomski studij:  
Agrobiznis i ruralni razvitak

## **Proces gentrifikacije u ruralnom i urbanom području**

DIPLOMSKI RAD

Kristijan Harjaček

Mentorica: doc. dr. sc. Nataša Bokan

Zagreb, veljača, 2020.

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
AGRONOMSKI FAKULTET**

**IZJAVA STUDENTA  
O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI**

Ja, **Kristijan Harjaček**, JMBAG 0058197863, rođen 21. kolovoza 1990. u Zagrebu, izjavljujem da sam samostalno izradio diplomski rad pod naslovom:

**PROCES GENTRIFIKACIJE U RURALNOM I URBANOM PODRUČJU**

Svojim potpisom jamčim:

- da sam jedini autor ovoga diplomskog rada;
- da su svi korišteni izvori literature, kako objavljeni tako i neobjavljeni, adekvatno citirani ili parafrazirani, te popisani u literaturi na kraju rada;
- da ovaj diplomski rad ne sadrži dijelove radova predanih na Agronomskom fakultetu ili drugim ustanovama visokog obrazovanja radi završetka sveučilišnog ili stručnog studija;
- da je elektronička verzija ovoga diplomskog rada identična tiskanoj koju je odobrio mentor;
- da sam upoznat s odredbama Etičkog kodeksa Sveučilišta u Zagrebu (Čl. 19).

U Zagrebu, dana \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Potpis studenta*

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
AGRONOMSKI FAKULTET**

**IZVJEŠĆE**

**O OCJENI I OBRANI DIPLOMSKOG RADA**

Diplomski rad studenta **Kristijan Harjaček**, JMBAG 0058197863, naslova

**PROCES GENTRIFIKACIJE U RURALNOM I URBANOM PODRUČJU**

obranjen je i ocijenjen ocjenom \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_.

Povjerenstvo:

potpisi:

- |    |                               |        |       |
|----|-------------------------------|--------|-------|
| 1. | Doc. dr. sc. Nataša Bokan     | mentor | _____ |
| 2. | Prof. dr. sc. Đurđica Žutinić | član   | _____ |
| 3. | Doc. dr. sc. Petra Pereković  | član   | _____ |

## **Zahvala**

Zahvaljujem se mentorici doc. dr. sc. Nataši Bokan na strpljenju tijekom izrade diplomskoga rada i velikom trudu i podršci. Veliko hvala prof. dr. sc. Đurđici Žutinić i doc. dr. sc. Petri Pereković. Hvala mojoj obitelji i svima koji su mi bili podrška tijekom fakultetskog obrazovanja.

# Sažetak

Diplomskog rada studenta **Kristijana Harjačeka**, naslova

## PROCES GENTRIFIKACIJE U RURALNOM I URBANOM PODRUČJU

Proces gentrifikacije je kompleksan proces koji utječe na društvo, donosi gospodarske, stambene i kulturne promjene. Događa se na ruralnom prostoru (ruralna gentrifikacija) i urbanom prostoru (urbana gentrifikacija). Obilježavaju ga obnova dijelova grada ili ruralnog prostora, izgradnja novih skupih nekretnina za bogati sloj društva, povećanje cijena na stambenom tržištu i emigracija i socijalno isključivanje siromašnih stanovnika. Prisutnost bogatih imigranata iz gušće naseljenih područja koji podižu vrijednost nekretnina i cijene stanova za dugogodišnje stanovnike, odnosno transformaciju jednog područja u prostor srednje klase predstavlja proces gentrifikacije. Problem nastaje kada skupine sa nižim primanjima odlaze iz gentrificiranog područja zbog visokih cijena stanovanja u novim ili obnovljenim stambenim prostorima. Veća angažiranost lokalnog stanovništva može imati ulogu u smanjenju broja novih stanovnika (gentrifikatora) kako bi se usporio sam proces prestrukturiranja u prostoru i zadržao kulturni identitet ruralnog ili urbanog područja i omogućio lokalnom stanovništvu ostanak na lokalnom području.

Ruralna gentrifikacija predstavlja isključivu migraciju i promjenu stanovništva i revalorizirano tržište građevinskih objekata na selu.

Pozitivna strana gentrifikacije u urbanom području je vraćanje života u centre gradova, a negativne strane su društveno-prostorna segregacija kojom se razdvajaju slojevi društva i socijalna isključenost siromašnih stanovnika.

**Ključne riječi:** gentrifikacija, ruralno područje, urbano područje, migracija stanovništva, problem stanovanja

## Summary

Of the master's thesis - student **Kristijan Harjaček**, entitled

### **THE PROCESS OF GENTRIFICATION IN RURAL AND URBAN AREA**

The process of gentrification is a complex process that affects society, bringing economic, residential and cultural changes. It happens in rural area (rural gentrification) and the urban area (urban gentrification). It is characterized by the redevelopment of parts of the city or rural space, the construction of new expensive properties for the wealthy, the increase in prices in the housing market and the emigration and social exclusion of poor residents. The presence of wealthy immigrants from the more populated areas who raise real estate values and housing prices for long-term residents, respectively the transformation of one area into a middle-class space, presents a process of gentrification. The problem arises when lower income groups leave the gentrified area due to high housing prices in new or renovated residential areas. Greater involvement of the local population can play a role in reducing the number of new residents (gentrifiers) to slow down the restructuring process in the area itself and maintain the cultural identity of the rural or urban area and allow the local population to remain in the local area.

Rural gentrification represents exclusive migration and population change and a revalued rural construction market.

The positive side of gentrification in the urban area is the return of life in the city centers, and the negative sides are socio-spatial segregation separating layers of society and social exclusion of the poor inhabitants.

**Keywords:** gentrification, rural area, urban area, population migration, housing problem



# Sadržaj

|   |    |
|---|----|
| 1. UVOD .....   | 1  |
| 2. GENTRIFIKACIJA I NJEZINA OBILJEŽJA .....   | 3  |
| 2.1. Definicija gentrifikacije .....  | 3  |
| 2.2. Povijest gentrifikacije i uloga procesa gentrifikacije nekada i danas .....  | 4  |
| 2.3. Obilježja gentrifikacije i tipologija gentrifikacije .....   | 6  |
| 2.4. Preduvjeti za nastanak gentrifikacije i uzročni procesi .....  | 8  |
| 2.5. Ruralna gentrifikacija i njezina obilježja .....   | 10 |
| 2.6. Utjecaj ruralne gentrifikacije na društvo, migracije stanovništva i<br>utjecaj migracijskih procesa na održivu ruralnu zajednicu ..... | 14 |
| 2.7. Važnost očuvanja kulturnog identiteta ruralnog područja .....  | 15 |
| 2.8. Angažiranost lokalnog stanovništva u smanjenju prevelikog širenja procesa<br>gentrifikacije.....                                       | 17 |
| 2.9. Pozitivne i negativne strane ruralne gentrifikacije .....  | 18 |
| 2.10. Primjeri ruralne gentrifikacije - usporedba Hrvatske sa primjerom iz<br>svijeta .....   | 19 |
| 2.11. Urbana gentrifikacija i njezina obilježja .....   | 21 |
| 2.12. Utjecaj urbane gentrifikacije na društvo i migracije stanovništva .....   | 23 |
| 2.13. Posljedice urbane gentrifikacije .....  | 24 |
| 2.14. Pozitivne i negativne strane urbane gentrifikacije.....   | 26 |
| 2.15. Primjeri urbane gentrifikacije u Hrvatskoj i u svijetu .....  | 27 |
| 3. ZAKLJUČAK.....   | 35 |
| 4. LITERATURA.....  | 38 |

# 1. Uvod

Tema ovog diplomskog rada je proces gentrifikacije koji uključuje niz povezanih procesa kao što su obnova starih gradskih jezgri ili dijelova grada ili ruralnog prostora, izgradnja novih, skupljih nekretnina za imućnije pripadnike srednje klase, povećanje cijena na stambenom tržištu te iseljavanje i socijalno isključivanje siromašnih u ruralnom i urbanom području, a na koncu i posljedice do kojih ti procesi dovode.

U radu se opisuju uzroci zbog kojih dolazi do migracije stanovništva i u ruralnim i u urbanim sredinama. Opisuju se problemi do kojih dovodi povećanje cijena na stambenom tržištu, kao što je iseljavanje siromašnog sloja stanovništva. Naglašena je važnost očuvanja identiteta pojedinih lokalnih zajednica. Opisana je angažiranost lokalnog stanovništva u sprječavanju prevelikog širenja procesa gentrifikacije. Navedene su i objašnjene pozitivne i negativne dimenzije procesa gentrifikacije koje doprinose njegovom utjecaju na ruralno i urbano područje. Posljedice procesa gentrifikacije, koje su također i njegove negativne strane, društveno-prostorna segregacija i društvena isključenost te prestrukturiranje društva što je i osnovni mehanizam gentrifikacije, detaljno su pojašnjene.

Detaljno je opisan proces gentrifikacije kako bi se naglasila njegova kompleksnost zbog toga što utječe na društvo, ekonomske aspekte, stambeno tržište i kulturu mjesta na kojem se proces odvija. Opisana je povijest procesa gentrifikacije, njegovo značenje u prošlosti i njegova uloga danas. Detaljno su objašnjena obilježja, preduvjeti za nastanak gentrifikacije, te su navedeni i uzročni procesi koji potiču proces gentrifikacije.

Objašnjena je uloga procesa gentrifikacije na ruralnom području, opisane su pozitivne i negativne strane koje taj proces ima po ruralni prostor kako bi se objasnila kompleksnost društvenih promjena koju gentrifikacija donosi.

Urbana gentrifikacija je kroz svoje karakteristike, opisana kao složen proces sa velikim utjecajem na društvo u urbanim područjima.

U radu su opisani primjeri ruralne i urbane gentrifikacije u Hrvatskoj i u svijetu kako bi se na konkretnim primjerima opisala obilježja ovog procesa. Nadalje, kroz rad su istaknute neke zanimljivosti o procesu gentrifikacije kako bi se dodatno naglasile sve promjene koje donosi ovaj proces i što proces gentrifikacije danas znači i koja mu je uloga, ali i kako bi se naglasilo da je gentrifikacija proces čiju je prisutnost i obuhvat potrebno osvještavati i prepoznavati jer se događa u svim dijelovima svijeta.

Cilj ovog rada je upozoriti na promjenu strukture stanovništva (osnovno načelo gentrifikacije) zbog emigracije lokalnog, najvećim dijelom siromašnog sloja stanovništva, a imigracije gentrifikatora (srednja i viša klasa) te na problem stanovanja (zbog povećanja cijena stanova) i nezaposlenosti.

## 2. Gentrifikacija i njezina obilježja

### 2.1. Definicija gentrifikacije

Proces urbanizacije je jedan od glavnih obilježja suvremenog društva. Urbanizacija je proces koji ne obuhvaća samo pojavu i razvoj gradova već i kompleksne promjene u ruralnim sredinama s kojima se u raznim oblicima smanjuju morfološke i funkcionalne razlike između gradova i sela (Vresk 2002.). Možemo reći da se usporedno sa urbanizacijom<sup>1</sup> tj. razvojem gradova i gradskog načina života događaju promjene i u ruralnim sredinama. Osiromašeno seljaštvo napušta selo u potrazi za boljim životom u gradu. Grad se sve više bogati, a njegovo stanovništvo povećava. Rastu cijene najma, režijski troškovi, povećavaju se porezi, nekretnine poskupljuju. Budući da je sa industrijalizacijom došlo i do automatizacije proizvodnje (tehnologija za upravljanje sustavima i procesima) što skraćuje ciklus proizvodnje, smanjuje se potreba za ljudskom prisutnošću u obavljanju određene djelatnosti i u konačnici to rezultira većom produktivnošću (elektronika, strojarstvo, računalstvo). U gradovima se pojavljuje sloj stanovništva sa nižim socio-ekonomskim statusom. Oni ne mogu podmirivati troškove koji su obvezni prema gradu i druge zakonske obveze. Kao posljedica toga dolazi do gentrifikacije (Svirčić Gotovac 2009.) koja predstavlja proces prestrukturiranja društvenih slojeva i aktera u prostoru gradova i način uvođenja elitnijih klasa u obnovljene centre gradova. Gentrifikacija također predstavlja specijalnu urbanizaciju pojedinih dijelova grada, pretvaranjem starih i siromašnih kvartova, zapuštenih i napuštenih radničkih ili tvorničkih područja u moderna naselja namijenjena visokoj srednjoj klasi. Stare zgrade, čak i čitavi dijelovi grada ruše se. Na tim mjestima grade se nove skupe zgrade za dobrostojeće pripadnike srednje klase koji se doseljavaju i istiskuju domaće stanovništvo.

Gentrifikacija je i fizionomska i funkcionalna obnova i sanacija starih gradskih jezgri ili dijelova grada, a nastaju skupe zgrade za dobrostojeće pripadnike srednje klase (Pavličić 2018.). S obzirom da takvi projekti često utječu na rast cijena nekretnina dolazi do procesa gentrifikacije ili prestrukturiranja stanovništva u prostoru. Investitori kupuju i renoviraju stare nekretnine kako bi ih iznajmljivali ili prodavali. Međutim, zbog toga rastu cijene

---

<sup>1</sup> Urbanizacija je svoj globalni zamah uzela 50-ih godina prošlog stoljeća. Početkom 20. stoljeća u urbanim naseljima je živjelo 150 milijuna ljudi, a danas gotovo polovica svjetske populacije živi u gradovima.

nekretnina u okruženju. Siromašni se pomiču prema periferiji bez ponuđenog alternativnog smještaja. Taj iseljeni sloj ne odlazi na selo nego se smješta u blizini grada.

Oni su praktički između sela i grada. Gentrifikacija je fenomen koji se pojavljuje u gradovima, ali i u ruralnim područjima širom svijeta. Gentrifikacija (prema Giddens 2007.) predstavlja proces „obnove zgrada i propalih gradskih četvrti kako bi ih naselili pojedinci s višim prihodima, uz osiguranje prateće infrastrukture, npr. trgovina, restorana i sl.“

Riječ gentrifikacija potječe od engl. *gentrification*, a podrijetlo riječi je od engl. riječi *gentry* što u prijevodu označava višu klasu odnosno plemstvo, a pojam gentrifikacija je prvi upotrijebila britanska urbana sociologinja Ruth Glass u svom djelu *London: Aspects of Change* iz 1964. godine. Glass je skovala izraz "gentrifikacija" kako bi opisala kretanje i ishode demografskih pomaka i promjene u urbanim sredinama, odnosno u londonskim četvrtima 1960-ih godina, ali se sam proces gentrifikacije pojavio i prije toga. U svom djelu *London: Aspects of Change* Glass opisuje proces gentrifikacije kao: „Jedna po jedna, mnoge su četvrti radničkih klasa Londona zauzete od strane srednjeg sloja – višeg i nižeg. Otrcane, skromne staje i kućice – dvije sobe gore i dvije dolje – preuzete su, nakon isteka najma, i postale elegantna, skupa prebivališta. Veće viktorijanske kuće, degradirane u ranijem ili nedavnom razdoblju – koje su korištene kao prenoćišta ili su bile višestruko zauzimate – su iznova obnovljene. ... Jednom kada započne taj proces "gentrifikacije" u četvrti, širi se brzo sve dok se cijela ili većina lokalne radničke klase raseli i mijenja se socijalni karakter četvrti.“ (Glass 1964., prema Lees, Slater, Wyly 2007.).

## **2.2. Povijest gentrifikacije i uloga procesa gentrifikacije nekada i danas**

Proces gentrifikacije kao i sam pojam definira se kao „konverzija socijalno marginalnih područja i područja stanovanja radničke klase centra grada u srednjoklasna područja stanovanja, te predstavlja pokret privatnog investiranja u centralna područja glavnih urbanih centara koji je započeo šezdesetih godina 20. stoljeća“ (Zukin 1987.).

Procesi usko vezani uz proces gentrifikacije: proces urbanog uljepšavanja i urbane obnove u svijetu započinju šezdesetih godina 20. stoljeća, a kod nas nešto kasnije. Kao sustavan proces gentrifikacija se pojavljuje kao urbana obnova, "čišćenje slumova<sup>2</sup>" i

---

<sup>2</sup> Slum karakteriziraju prenatrpanost, loše ili neformalno stanovanje, neadekvatan pristup pitkoj vodi i sanitarnim uvjetima te nesigurnost posjeda (Davis 2013.).

poslijeratni program rekonstrukcije proveden 1950-ih i 1960-ih godina u najrazvijenijim kapitalističkim zemljama (Svirčić Gotovac 2009.).

Prema mnogim autorima fenomen gentrifikacije kao velike snage mijenjanja urbanih četvrti ili urbane revitalizacije (*inner city revitalization*) pojavio se u 1970-im godinama.

Razvoj gentrifikacije dijeli se u tri povijesne faze (Smith 1986., prema Svirčić Gotovac 2009.):

1. Prva ili klasična faza (*Classical gentrification*) - obilježava ju sporadična i ograničena priroda gentrifikacije u 1970-ima jer tada grad nije mogao i nije želio stvoriti velike količine kapitala kojima bi podržavao gradnju.

2. Druga ili privatnim kapitalom vođena gentrifikacija (*Private-led gentrification*) – započinje od 1980-ih, a definira ju ulazak privatnih investitora kao onih koji ju potiču i osvajaju „urbani front“. Povećana uloga privatnih investitora čini gentrifikaciju razdobljem privatnih ulaganja. Potpora države manja je u ovom razdoblju nego u razdoblju 1970-ih. Gradovi koji nisu imali iskustvo ekstenzivne gentrifikacije postali su agresivniji u svojem pokušaju da privuku kapital za obnovu područja u središtu grada. Osnivaju se razni fondovi za obnovu i razvoj uništenih i napuštenih kvartova istovremeno poboljšavajući uvjete postojećim stanovnicima, ali i ohrabrujući vanjska ulaganja.

3. Treća faza ili gentrifikacija koju provodi država (*Municipal-led gentrification*) - počinje početkom 1990-ih, a obilježava je zastoj ulaganja.

Prema Svirčić Gotovac (2009.) s periodom tranzicije dolazi do pojave i jačanja novih društvenih aktera, a slabljenja utjecaja starih aktera te tako država gubi svoj dosadašnji utjecaj, a znatno veći utjecaj sada dobivaju novi akteri koji imaju privatni kapital ili određenu političku moć (primjerice gradonačelnici). Novi ekonomski akteri, privatni investitori odnosno dionici, imaju kapitalna sredstva koja investiraju u prostor gradova zbog čega je njihov prostor postao izuzetno profitabilan resurs. S obzirom da se smanjuje prijašnji utjecaj države, sfera urbanizma i prostornog planiranja našla se u nedefiniranom položaju koji je doveo do manjka kontrole u procesu gradnje.

Gentrifikaciju se uglavnom smatralo procesom vezanim za tržišta nekretninama razvijenih zemalja i njihovih vodećih gradova, ali danas poprima globalni oblik i postaje urbana strategija koja nadilazi liberalnu urbanu politiku te obilježja sporadičnosti i lokalnosti (Svirčić Gotovac 2009.).

Razlika između ranijih iskustava obnove i suvremene gentrifikacije je ta što je posljednja sistematičnija i raširenija; što je internacionalan proces, a ne samo nacionalan i povezan s velikim ekonomskim, političkim i društvenim procesima (Svirčić Gotovac 2009.).

Ukratko se može reći da je gentrifikacija kao proces od svoje prve ili sporadične faze u današnje vrijeme dosegao globalnu ili opću fazu te je raširen u cijelom svijetu. U različitim dijelovima (bilo zemljama Zapada ili ostatku svijeta) gentrifikacija se odvijala u različitim vremenskim ritmovima, ali joj je opća karakteristika upravo globalna raširenost i društvena prestrukturiranost (Svirčić Gotovac 2009.).

S obzirom na današnju ulogu gentrifikacije (ulaganje investitora i zarada na skupocjenim nekretninama), možemo navesti i britansku geografkinju Loretta Lees koja je 2003. u studiji o njujorškoj četvrti Brooklyn Heights skovala termin "super-gentrifikacija" koju Lees definira kao „pojačanu regentrifikaciju u nekoliko odabranih područja globalnih gradova poput Londona i New Yorka koja su postala fokus intenzivnog ulaganja i izražene potrošnje nove generacije super bogatih 'financijera'“. Super-gentrifikacija je transformacija već gentrificiranih četvrti više i srednje klase u mnogo ekskluzivnije i skuplje enklave (Lees 2003.).

Gentrifikacija je u 70-im godinama 20. stoljeća označavala proces obnove i uljepšavanja urbanih područja, a danas se gentrifikacija najviše odnosi na ulaganja investitora kojima su ciljevi izgradnja modernih zgrada i prostora sa multifunkcionalnim aspektom, prodaja skupih nekretnina i zarada.

### **2.3. Obilježja gentrifikacije i tipologija gentrifikacije**

Gentrifikacija predstavlja prisutnost bogatih doseljenika iz napućenijih područja koji podižu vrijednosti nekretnina i cijene stanova za dugogodišnje stanovnike. Dok ta pojava može koristiti vlasnicima nekretnina koji ih onda žele prodati po višim cijenama, ona također uzrokuje podizanje poreza na nekretnine pa si mještani mnogo teže mogu priuštiti stanovanje (od posebne važnosti za stanovnike s niskim prihodima).

Proces gentrifikacije obilježava nekoliko ključnih elemenata:

1. "razmještaj i zamjena jedne grupe stanovnika drugom koja je višega društvenog statusa,
2. transformacija izgrađene okoline – stambene, koja se obnavlja, a nove uslužne djelatnosti pristižu (trgovine, kafići, restorani i sl.),

3. pojava novoga urbanog životnog stila (kvalitete života) kojega obilježava potrošački obrazac i

4. porast vrijednosti imovine i nekretnina" (Warde 1991., prema Fulcher, Scott 2011.).

Također, obilježja gentrifikacije trebaju u najširem smislu uključiti četiri ključna elementa:

1. "reinvestiranje kapitala,

2. socijalno nadograđivanje prostora po dolasku skupina s visokim prihodima,

3. promjene u krajobrazu i

4. izravno ili neizravno premještanje skupina s niskim prihodima" (Davidson, Lees 2005.).

Prvi element koji obilježava proces gentrifikacije (razmjestaj i zamjena jedne grupe stanovnika drugom koja je višega društvenog statusa i socijalno nadograđivanje prostora po dolasku skupina s visokim prihodima) donosi društvenu, stambenu, ekonomsku i kulturnu promjenu. Obilježava ga društvena transformacija područja koja uključuje srednju klasu te dovodi do društvene nadogradnje područja i to od strane dolazećih skupina koje često uključuju promjene u načinu života mladih, obrazovanih i imućnih kućanstava.

Promjena u načinu života i stambenim preferencijama pruža osnovu za pogled na proces gentrifikacije, u biti kao na kretanje stanovništva (Ley 1987., prema Gkartzios, Scott 2012.).

Reinvestiranje kapitala predstavlja velika ulaganja kapitala, i od strane investitora i samih kupaca nekretnina. Takav postupak reinvestiranja ekonomskog kapitala u područje umanjene vrijednosti, koje to područje pretvara u luksuzni dio odražava obrasce ekonomskog reinvestiranja u procesu gentrifikacije (Davidson, Lees 2005.).

Promjene krajobraza obilježavaju očite promjene u izgledu gentrificiranog područja (arhitektura i dr.), u skladu s određenom estetikom stambenih objekata.

Izravno ili neizravno premještanje skupina s niskim prihodima predstavlja društvene promjene, posebno iseljavanje skupina s niskim dohotkom od strane skupina s visokim dohotkom.

Porast vrijednosti imovine i nekretnina obilježavaju povećane vrijednosti preuređenih i novoizgrađenih nekretnina sa skupljim cijenama najma i cijenama samih nekretnina koje si mogu priuštiti samo imućniji koji se doseljavaju.

Pojava novoga urbanog životnog stila (kvalitete života) kojega obilježava potrošački obrazac se očituje u elitizaciji kvalitete života, stanovnici nisu zadovoljni životom u



suburbanim četvrtima te svojom pojavom mijenjaju kvalitetu života. Uz to, kulturni, društveni i ekonomski aspekt procesa gentrifikacije ide u korist imućnijih slojeva društva.

Transformacija izgrađene okoline – stambene, koja se obnavlja, a nove uslužne djelatnosti pristižu (trgovine, kafići, restorani i sl.) obilježava direktni profit od procesa gentrifikacije četvrti kojeg prisutni stanovnici centralnih dijelova grada dobivaju jer se s ulaganjem u novo stanovanje stimulira i nova komercijalizacija (trgovine, prodaja na malo i sl.) i kulturna ponuda (kazalište, kino, izložbe) (Svirčić Gotovac 2009.).

Gentrifikacija je zbog svih navedenih elemenata kompleksan i strukturan proces koji zahvaća cjelokupno društvo.

Gentrifikatore možemo podijeliti na četiri tipa:

1. izrazito mobilni i zaposleni samci,
2. veliki potrošači koji gradove doživljavaju kao velike trgovačke centre,
3. hedonistički "kontra-kulturalisti" u marginalnim područjima i
4. "enklavisti" u zaštićenim getoima (Chatterton i Hollands 2003., prema Majetić 2014.).

Gentrifikaciju s obzirom na područje na kojem se događa možemo podijeliti na dva tipa: ruralnu gentrifikaciju (ako se gentrifikacijski proces odvija na ruralnom području) i na urbanu gentrifikaciju (ako se gentrifikacija događa na urbanom području). Uz promjene koje gentrifikacija donosi u ruralnom i urbanom području, proces gentrifikacije se također događa i u prigradskim naseljima.

## **2.4. Preduvjeti za nastanak gentrifikacije i uzročni procesi**

Gentrifikacija je kompleksan proces promjena koji uključuje ekonomske promjene u povijesno dezinvestiranoj (smanjene vrijednosti) četvrti i to putem ulaganja u nekretnine i useljavanja novih stanovnika s višim dohotkom, dok demografske promjene prati, osim razine dohotka, također i promjene u razini obrazovanja ili rasnog sastava stanovništva.

S obzirom na obilježja specifična za proces gentrifikacije, preduvjeti za njezin nastanak koje uzimamo u obzir su: povijest prostora (povijesne prilike, politike i prakse zbog kojih su zajednice bile podložne gentrifikaciji), financijska moć i utjecaj na zajednicu (University of California Berkeley 2020.).

Povijest prostora kao preduvjet za nastanak gentrifikacije se očituje u potrebi za obnovom dijelova grada, što zbog urbane obnove starih gradskih jezgri i zgrada u centru grada za novu upotrebu (prilagođene novim stanovnicima) također i zbog bogate povijesno-kulturne baštine i gradskih jezgri koje su privlačne srednjoj i višoj klasi stanovnika.

Financijska moć kao preduvjet za nastanak gentrifikacije očituje se u načinu odvijanja investiranja i dezinvestiranja. Relativna pristupačnost cijena, neposredna blizina gradskih središta u kojima se sve više smještaju radni prostori, restorani i umjetnički prostori, privlačnost starijih dijelova grada novim stanovnicima i ulaganje gradova u njegovu revitalizaciju<sup>3</sup> kako bi privukli nove stanovnike, zbog svega toga dolaze ljudi i ulaže se kapital u dezinvestirana područja. Gentrifikacija se očituje kao povećano ulaganje u gradske četvrti, promjena u korištenju zemljišta (npr. od industrijskog do prodavaonica i restorana i dr.) i promjena u karakteru četvrti zbog zamjena tvrtki koje upravljaju zajednicom sa tvrtkama koje ispunjavaju potrebe novih stanovnika.

Utjecaj gentrifikacije na zajednicu se očituje u tome i često je povezan s raseljavanjem stanovnika bez obzira što povećana ulaganja u neko područje mogu biti pozitivna što znači da u nekim zajednicama dugogodišnji stanovnici nisu u mogućnosti ostati kako bi imali dobrobiti od novih ulaganja u stanovanje, infrastrukturu i dr. Također, vrlo bitan utjecaj raseljavanja koji treba razmotriti je kulturno raseljavanje, čak i za dugogodišnje stanovnike koji imaju mogućnosti i novaca za plaćanje skupih gentrificiranih novoizgrađenih stambenih prostora i ostati na tom području, promjene u sastavu i karakteru četvrti mogu dovesti do smanjenog osjećaja pripadnosti ili osjećaja neudobnosti u vlastitom domu. Proces gentrifikacije mijenja kulturu mjesta.

Gentrifikaciju potiču procesi deagrarizacije i deruralizacije, ruralni egzodus i etničko čišćenje.

Deagrarizacija je pojava prijelaza iz agrarnih u urbano društvo i proces napuštanja poljoprivrede kao djelatnosti i prelazak u nepoljoprivredne djelatnosti.

Proces deruralizacije označava nestajanje tradicionalnih vrijednosti i obrazaca seoskog/seljačkog načina života i proces preseljenja stanovnika ruralnih područja u gradove. Deruralizacija je proces koji se zbiva istovremeno s procesom urbanizacije.

---

<sup>3</sup> Oživljavanje, u ovom slučaju grada te predstavlja dolazak novog života u gradove.

Ruralni egzodus je proces masovnog napuštanja ruralnih područja kao mjesta života. Ruralni egzodus pojačava učinak deagrarizacije, a time i deruralizacije te i sam proces gentrifikacije.

Gentrifikacija utječe na društvo te zbog toga može poprimiti i oblike društvenog, a u krajnjem slučaju i planiranog etničkog čišćenja (protjerivanje, preseljenje ili likvidiranje dijela stanovništva radi promjene etničkoga sastava stanovništva na nekom području, provodi se masovnim ubojstvima, zastrašivanjem i protjerivanjem ljudi, a često je dopunjeno uništavanjem kulturne i povijesne baštine protjeranih nacija, prije svega rušenjem i paljenjem crkava i drugih vjerskih objekata, spomenika, muzeja i dr.) (Leksikografski zavod Miroslav Krleža 2020.). Prema Giddensu (2007.) etničko čišćenje predstavlja stvaranje etnički homogenih područja masovnim progonom drugih etničkih zajednica. Također predstavlja proces "čišćenja" siromašnih gradskih četvrti, gdje se siromašni stanovnici istjeruju u korist bogatih (Svirčić Gotovac 2009.).

Proces gentrifikacije se osim u gradovima događa i na selu, a također i u prigradskim naseljima, stoga se u literaturi koja obrađuje ovu tematiku definiraju pojmovi ruralna i urbana gentrifikacija.

## **2.5. Ruralna gentrifikacija i njezina obilježja**

Selo je okruženo zelenim površinama, livadama, oranicama, šumama. Voda i zrak su čisti, barem se pretpostavlja. Ljudi žive u izravnom doticaju s prirodom. Zeleni prostor prirodnog okoliša koji obavlja selo značajna je razlika od urbanog okoliša koji se svodi na urbano vrtlarstvo (parkove, aleje i dr.). Gentrifikacija je proces prenamjene i renoviranja. Bogata srednja klasa otkupljuje zemljišta i stare zgrade, ruše ih i grade nove ekskluzivne i skupe nekretnine koje su svojom visokom cijenom nedostupne siromašnom seoskom stanovništvu. Obnovljene i nove objekte prodaju po puno višoj cijeni. Izgrađuju pristupnu infrastrukturu do tih objekata (ceste, vodovod, električnu energiju, telekomunikacije itd.). Životni troškovi u selu rastu. U procesu gentrifikacije urbano područje doživljava očite promjene u arhitekturi, ali te promjene ne odkaču toliko koliko se one primjećuju u ruralnoj gentrifikaciji i njezinom utjecaju na ruralno područje koje još uvijek ima niskogradnju od klasičnog materijala (opeke, drva, kamena). Ciljevi doseljenika su različiti. Doseljenici s većom kupovnom moći kupuju nekretnine od lokalnih stanovnika i kupuju udjele u njihovim

tvrtkama. Neki od njih dolaze oduševljeni prirodnim ljepotama, oduševljeni su seoskom idilom i traže mir daleko od grada. Pojam "mjesto" na selu i u prirodi se pokazao vrlo primamljiv za novu srednju klasu u potrazi za identitetom, pripadnošću i statusom. Potrošnja "prirode" i zelenog prostora doveli su do toga da Smith i Phillips ruralnu gentrifikaciju specifično nazovu "*greentrification*" (Gkartzios i Scott 2012.). Taj pojam je stvoren kako bi se naglasilo da je prisutnost zelenog prostora označio veliku razliku između procesa ruralne i urbane gentrifikacije (Scott i sur. 2011.). Drugi domovi ili kuće za odmor obično se nalaze u ruralnim područjima i pružaju privlačnost mirnih okruženja za slobodno vrijeme, omogućavajući bližu povezanost s prirodom i udaljenost od gradskog života. Selidba urbanista koji traže ugodnost na ruralnom području se identificira kao "ruralna gentrifikacija" ili "*rural greentrification*", kako bi se naglasila važnost potražnje za "zelenim" stambenim prostorima u procesu ruralne gentrifikacije (Mamonova i Sutherland 2015.). Vezano za to, možemo reći da se u tome očituje hedonistički izričaj; novi stanovnici dolaze u ruralno područje da bi uživali u prirodi i svemu što ona pruža.

Lokalno stanovništvo ne može živjeti od poljoprivrednih djelatnosti jer nema dovoljno zemljišta; rijetki su veliki zemljoposjednici. Zbog svega toga ruralna gentrifikacija je kompleksnija od urbane gentrifikacije. Važan proces koji dovodi do ruralne gentrifikacije je kontraurbanizacija (Woods 2005.) koja predstavlja kretanje populacije iz urbanih u ruralna područja te se uobičajeno povezuje s migracijama iz urbanog u ruralno, ali je pokazuju i različite stope populacijskog rasta ruralnih i urbanih područja.

Ruralna gentrifikacija se može definirati kao proces kojim se bivše farme, šumska zemljišta i/ili stambeno zemljište prodaju i preuređuju u luksuzne stambene prostore, rekreacijske prostore za odmor i relaksaciju i mjesta turističke atrakcije (Michels 2017.). Proces ruralne gentrifikacije se očituje u dolasku imućnijih slojeva stanovnika koji mijenjaju kulturu ruralnog područja, preuređuju stare nekretnine i grade nove skupe nekretnine koje si lokalno stanovništvo ne može priuštiti zbog čega dolazi do pomicanja stanovništva s nižim prihodima. Novi stanovnici otkupljuju zapuštene ili zanemarene stambene jedinice, obnavljaju ih i prodaju ih po puno većoj cijeni i taj se proces do određene mjere ponavljao u ruralnim područjima, kako investitori iz srednje klase i useljenici kupuju relativno jeftina imanja, kao što su poljoprivredne vikendice, unapređuju njihovu vrijednost preuređenjem i obnavljanjem, nadogradnjom i modernizacijom objekata. Međutim, ruralna gentrifikacija se može pojaviti i bez unapređenja nekretnina, jednostavno kao proizvod natjecanja za

ograničene stambene zalihe koje napuhuju cijene zajedno s opiranjem stanovnika srednje klase daljnjoj stambenoj izgradnji, pogotovo izgradnji „jeftinog stanovanja“ (Woods 2005.).

Ruralna gentrifikacija je po svojim obilježjima vrlo slična gentrifikaciji u urbanim područjima. Ruralna gentrifikacija obilježena je procesima koji uključuju: osjećaj međusobno povezanih (doseljenika) imigracijskih tokova i iseljeničkih tokova, promjenu stanovništva koju uzrokuje stvaranje društveno homogenijih profila kojima dominiraju relativno veće dohodovne skupine, smanjenje i isključivanje skupina s niskim prihodima zbog gospodarske koristi, ograničenja na lokalnom stambenom tržištu i poticanje revaloriziranih i ekskluzivnih ruralnih stambenih tržišta (Scott i sur. 2011.).

Osjećaj međusobno povezanih imigracijskih i iseljeničkih tokova označava povezanost između imigracijskih tokova (useljavanja novih stanovnika) i emigracijskih tokova (iseljavanja dijela lokalnog stanovništva koje predstavlja siromašni i niži sloj i to po dohotku, zanimanju, životnom stilu i standardu i sl.), a povezanost se očituje u zamjeni nižeg sloja stanovništva višim gdje dolazi do promjena u strukturi stanovništva na ruralnom području. Na njihovo mjesto dolaze bogatiji slojevi stanovnika. Ruralna gentrifikacija je tijekom posljednjih pet desetljeća (od 1970-ih) u ruralnim područjima Engleske predstavljala proces promjene i velikog utjecaja na ruralnu zajednicu i odnosa između lokalnog stanovništva kojeg je zamijenilo utjecajno novo stanovništvo sa visokim prihodima (Scott i sur. 2011.).

Stvaranje društveno homogenijih profila kojima dominiraju relativno veće dohodovne skupine uzrokuje promjenu stanovništva, useljenici sa višim socio-ekonomskim statusom uzrokuju iseljavanje lokalnog stanovništva koji nemaju sredstva za život u gentrificiranom ruralnom području.

Zbog gospodarske koristi dolazi do smanjenja i socijalnog isključivanja skupina s niskim prihodima koji se moraju iseliti iz mjesta zahvaćenog procesom gentrifikacije. Socijalna isključenost (Haralambos i Holborn 2002.) onemogućuje pojedincima sudjelovanje u važnim područjima aktivnosti društva (nemogućnost pronalaska posla, glasanja na izborima i nemogućnost aktivnog sudjelovanja u politici nekog društva). Na taj način se gentrifikator "rješavaju" skupina ljudi koja im "smetaju". Skupine ljudi koje se iseljavaju nemaju ponuđen alternativni smještaj.

Ograničenja na lokalnom stambenom tržištu i poticanje revaloriziranih i ekskluzivnih ruralnih stambenih tržišta obilježava povećanje cijena obnovljenih i novih nekretnina koje si lokalno stanovništvo sa niskim prihodima ne može priuštiti već samo useljeni bogatiji sloj

stanovnika za koji su te nekretnine i obnavljane i građene, odnosno njima prilagođene, za zadovoljavanje njihovih potreba.

Ruralna gentrifikacija, osim promjena u društvenom, kulturnom i ekonomskom smislu donosi velike promjene i u izgledu ruralnog područja. Gentrifikacija u ruralnim područjima bitno utječe na izgled ruralnog kraja i na njegov krajobraz. Krajobrazi su promjenjivi, a njihova promjena je rezultat djelovanja čovjeka i prirode. U slučaju gentrifikacije očito je djelovanje čovjeka. Za gradnju atraktivnih objekata, a pogotovo apartmana za odmor biraju se mjesta koja će svojom okolinom oduševiti korisnike. U tu svrhu ruše se dijelovi šuma, miniraju brdoviti krajevi, devastiraju prirodne obale betonizacijom. Sve je u funkciji profita. Sela su sve više prometno povezana sa gradovima. Izgrađene su nove ceste i prometnice. Selo je sve sličnije gradu. Građenjem novih objekata selo se širi. Okolne močvare, livade i oranice prenamjenjuju se u građevinsko zemljište. Na prometnicama i unutar sela grade se benzinske pumpe, trgovine. Putevi do planinarskih domova su asfaltirani. Seoski zrak sve je zagađeniji. Eksploatacijom šuma krajobraz se bitno mijenja. Morfologija naselja je trajno narušena. Novi stanovnici utječu na upotrebu prostora. Koriste se različitim resursima i izvorima moći. Krajobrazi su transformirani u skladu s njihovim potrebama.

Sučeljavaju se tradicionalno i moderno. Modernizacija ruralnih područja donosi preokret u tradiciji sela, agrarne strukture, običaja i vrijednosti. Kad se radi o promjenama unutar ruralnog društva termin modernizacija opozitno se postavlja prema terminu tradicionalno društvo (Štambuk 2014.). Tradicionalno društvo se promatra kao prva razvojna društvena faza, a moderno kao sadašnja ili poželjna faza u razvitku seoskog društva. Postupnost i sporost promjena bitno je obilježje ruralnih promjena. Ruralne sredine, živeći pretežito izolirano od globalnih procesa, razvile su i različite društvene zajednice koje su do danas sačuvale tu različitost i relativnu autonomnost u uređenju društvenog života (Štambuk 2014.). Ruralni svijet spaja moderno društvo s tradicionalnim i zato se unutar modernog mogu pojaviti retradicalizirajući obrasci, vrijednosti i procesi koji su uvijek u doticaju s baštinom. Prema Štambuk (2014.) : „modernizacija ruralnog društva odvija se u napornom dijalogu tradicije i suvremenosti, male zajednice i velikog društva, sela i grada te poljoprivrede i industrije.“ Promjene koje su posljedica modernizacije u konačnici znače napuštanje tradicionalnog načina života i tradicionalnog društvenog sustava (Štambuk 2014.).

Možemo zaključiti da dolazi do komodifikacije ruralnog područja. Komodifikacija se događa kada uporabna vrijednost nekog objekta premašuje njegovu prodajnu vrijednost (Woods 2005.). Drugim riječima, ruralni kraj je postao objekt koji je "proizveden" za potrebe razmjene i to kupovine i prodaje kroz potrošačku praksu turizma, ulaganja u nekretnine od strane doseljenika, marketing seoskih zanata i dr. (Woods 2005.). Ruralno područje postaje privlačno i ekskluzivno mjesto za život.

## **2.6. Utjecaj ruralne gentrifikacije na društvo, migracije stanovništva i utjecaj migracijskih procesa na održivu ruralnu zajednicu**

Ruralna gentrifikacija predstavlja kompleksan proces koji utječe na različite aspekte društva. Dolazi do velikih promjena u strukturi stanovništva u mjestima gdje se proces gentrifikacije događa. Zbog snažnog utjecaja na društvo ukazuje se potreba za širim razumijevanjem migracijskih procesa i njihovih utjecaja na održivu ruralnu zajednicu, od procesa koji učvršćuje društveno-prostornu isključenost do onog koji dodaje mnogo potrebnog kapitala i vještina za poticanje ruralne obnove (Scott i sur. 2011.).

Gentrifikacija je kompleksan proces koji utječe na stanovništvo i segment stanovanja. Gentrifikacijska reorganizacija stanovništva odvija se najčešće na takav način da se u dotad zapuštene dijelove sela naseljavaju bogatije klase stanovnika, tzv. gentrifikatora (engl. *gentrifiers*), a iseljavaju se siromašniji slojevi stanovništva koji nemaju materijalna sredstva za plaćanje visokih cijena nekretnina, kao što je slučaj i u brojnim primjerima urbane gentrifikacije. Lokalne populacijske strukture mnogih ruralnih mjesta preoblikovane su na različite načine, a vezane su za društveno-kulturne i ekonomske odnose. Razni čimbenici utjecali su na to da se formira populacijski profil bogatih kućanstava, a to su najvećim dijelom doseljenici. Eskaliraju troškovi seoskog stanovanja. Novoizgrađeni objekti su skupi, a skupo stambeno zbrinjavanje mogu podnijeti samo bogati. Bogata migrantska kućanstva upotrebljavaju svoj kapital da ponovno potaknu razvoj idiličnih ruralnih mjesta (koriste se kuće za odmor i bijeg iz grada u prirodu). Smanjuje se udio kućanstava s niskim prihodima. Oni su socijalno isključeni i stavljeni su u položaj ograničene društvene važnosti. Dolazi do društveno-prostorne segregacije bogate i siromašne ruralne populacije. Ruralne društvene promjene dovode do odsutnosti seljaka u selima. Iz svega toga se vidi da je osnovno načelo gentrifikacije restrukturiranje klasa. Proces gentrifikacije potaknula je nova klasa stanovnika

koju čini uglavnom mlađa radnoaktivna populacija, visokoobrazovana, samačka ili bez djece. Za ovaj se novi poslovni sloj društva može reći da je pokretač procesa gentrifikacije. Pokretači procesa gentrifikacije često uz obrazloženje popravljivanja i poboljšanja izgleda grada i sela podržavaju preseljenje stanovnika, a samim tim i prostornu segregaciju (proces koji podrazumijeva neravnomjeran raspored pojedinih grupa stanovništva u promatranom području) kao njihovu nezaobilaznu posljedicu.

Migracije bitno utječu na ruralnu zajednicu, iseljavaju se siromašni stanovnici koji su socijalno isključeni, a useljavaju se imućniji stanovnici koji koriste svoje veze u ostvarivanju gospodarske koristi kako bi na ruralno područje donijeli promjene u čemu im pomaže njihova politička moć. Ruralna zajednica ne prihvaća rado nove stanovnike zbog toga što sve prilagođavaju sebi, narušavaju odnose u zajednici, gentrifikatorima imaju materijalna sredstva kojima mogu financirati svoje ideje i naume i mijenjaju odnose u društvu, cijene stambenih objekata rastu, donose novu kulturu i mijenja se izgled i krajobraz ruralnog područja. Dolazi do gubitka teritorijalnog i kulturnog identiteta.

Proces ruralne gentrifikacije predstavlja uzajamnost između unutrašnjih i vanjskih migracija. Međusobni odnos između migracija, promjena stanovništva i socijalne isključenosti, ključni je čimbenik u porastu jednodimenzionalnog društvenog sustava unutar gentrificiranog ruralnog mjesta. Dolazi do isključenja i marginalizacije kućanstava s niskim prihodima i konačno do društveno-prostorne segregacije (društvene nejednakosti) bogate i siromašne ruralne populacije.

## **2.7. Važnost očuvanja kulturnog identiteta ruralnog područja**

Proces ruralne gentrifikacije donosi društvene, stambene, ekonomske i kulturne promjene mjesta na kojem se događa. Svojim utjecajem na izgled i krajobraz ruralnog područja zbog obnove starih i izgradnje novih nekretnina, mijenjanjem kulture mjesta zbog društvenih promjena dovodi do raseljavanja stanovništva, doseljenici donose svoju kulturu, životni stil i prilagođavaju sve sebi, sve te promjene utječu na identitet ruralnog područja.

Tradicionalno selo sve više nestaje. Primarne djelatnosti kojima se bavi lokalno stanovništvo su uglavnom poljoprivreda i šumarstvo. Stanovnici sela unutar istoga zadovoljavaju svoje potrebe. „U građevinskom ili naseobinskom pogledu, radi se o prostoru organiziranom u mnoštvu malih naselja (sela), malih gradića, niske gustoće naseljenosti s



pretežno niskom razinom tehničke i komunalne infrastrukture te nedostatkom objekata društvenog standarda“ (prema Župančić 2002.). Ono po čemu se razlikuje seljaštvo od drugih društvenih grupa su: „porodična gospodarstva, rad na zemlji, uzgajanje životinja, specifična tradicionalna kultura (ugrađena u način života malih seoskih zajednica) te višestruka zavisnost od društvenih centara moći“ (Hodžić 2006.). Selo ima svoj kulturni i teritorijalni identitet i po obilježjima tog identiteta razlikuje se od drugih sela. Izoliranost i samodovoljnost su uvjeti za autentičnu seosku kulturu. Važno je zadržati taj kulturni identitet, promovirati selo, njegovu tradiciju, kulturu i običaje.

Također, bitan proces koji je važan za očuvanje kulturnog identiteta ruralnog područja je retradicalizacija<sup>4</sup>. Retradicalizacija predstavlja važan kulturni i društveni proces vraćanja stečenim tradicionalnim vrijednostima koje se godinama prenose sa naraštaja na naraštaj, koji osim u pogledu vraćanja na tradiciju, također igra bitnu ulogu i u turističkom pogledu i promociji sela. Prema Cifriću (2003.) retradicalizacija je obnova kulturne tradicije i ona ne znači samo ponavljanje nekih elemenata iz tradicije već i dodavanje nečega novoga gdje pojedinac i kolektiv dodaju nešto novo, ovisno o njihovoj kreativnoj sposobnosti. Vraćanje tradiciji važno je zbog očuvanja kulturne materijalne i nematerijalne baštine. U tradiciju spadaju običaji koji nas prate od rođenja do smrti (sakramenti), blagdani, tradicionalna gastronomija karakteristična za pojedine krajeve. Obnavljanje običaja simbolički je dio retradicalizacije (Cifrić 2003.). Također treba spriječiti društvenu i kulturnu homogenizaciju kako bi se održala raznolikost kultura i zadržao kulturni i teritorijalni identitet pojedinog ruralnog područja te promovirati gastronomiju, običaje, kulturu i lokalne atraktivnosti ruralnog kraja koji se tim posebnostima ističe iz mase. Važno je očuvanje autohtonog izgleda ruralnog područja jer je upravo taj izvorni izgled jedinstven za to područje i izdvaja ga od drugih. Očuvanje kulturnog identiteta je ključno za održivi lokalni i regionalni razvoj.

---

<sup>4</sup> U Hrvatskoj, povratak na tradicionalne vrijednosti došao je do izražaja nakon Domovinskog rata. Radilo se na zaštiti tradicionalnih proizvoda.

## **2.8. Angažiranost lokalnog stanovništva u smanjenju prevelikog širenja procesa gentrifikacije**

Proces gentrifikacije u ruralnom području donosi mnoge promjene i ima veliki utjecaj na društvo; donosi kulturne, ekonomske i stambene promjene. Zbog svega toga dolazi do angažmana lokalnog stanovništva u sprječavanju prevelikog širenja procesa gentrifikacije i njegovog utjecaja na ruralno područje i seosku zajednicu čiji je cilj omogućiti lokalnom stanovništvu ostanak na lokalnom području.

Dio lokalnog stanovništva koji ne prihvaća doseljenike bori se kako bi zadržalo nove stanovnike koji dolaze na ruralno područje i gentrificiraju ga, što dalje od sebe. Bore se protiv imućnih ljudi koji koriste svoj utjecaj kako bi donosili promjene na ruralnom prostoru zbog čega dolazi do gentrifikacije. Kroz različite socijalne politike, lokalno stanovništvo kojem doseljenici smetaju i za koje smatraju da im narušavaju odnose i da od njihovog dolaska nemaju koristi, aktivni su u sprječavanju njihovog utjecaja na ruralnu zajednicu. Taj dio lokalnog stanovništva nije spreman prihvatiti nove stanovnike bez obzira i na prilike koje oni mogu predstavljati i donijeti na ruralno područje.

Nakon obnove nekretnina i izgradnje novih, rastu cijene, siromašni dio lokalnog stanovništva se iseljava i u potrazi je za alternativnim smještajem.

Osim toga, domicilno stanovništvo želi zadržati svoj identitet te je i to jedan od razloga zašto se dio domicilnog stanovništva odupire prevelikom širenju ruralne gentrifikacije i njezinog utjecaja. Odupiru se i zbog toga što žele da selo ostane nepromijenjeno, da se ne naruši tradicionalan izgled sela, seoska zajednica i autentična seoska kultura jer novi stanovnici donose novi životni stil na ruralno područje, prilagođavaju sve sebi i svojim potrebama i donose novu kulturu, a to sve dovodi do procesa ruralne gentrifikacije, a time i gubitka kulturnog identiteta.

Također, bitnu ulogu u sprječavanju gentrifikacije i njezinog utjecaja na ruralno područje može imati i ranije spomenuti proces retradicionalizacije i to na način da se podupire obnova kuća u tradicionalnom načinu gradnje sa prirodnim materijalima (kamen, drvo), bez povećanja cijena tih objekata nakon obnove, da se zadržavaju običaji i kulturne vrednote i što manje dopusti ili izbjegne promjena kulture gentrificiranog ruralnog prostora jer je važno zadržati identitet.

Važno je da se dio lokalnog stanovništva odupire prevelikim promjenama na ruralnom prostoru koje donosi proces ruralne gentrifikacije. Pozitivne dimenzije tog procesa treba podržavati, kao što su revitalizacija sela, visokoobrazovani koji sa svojim kapitalom predstavljaju mogućnosti za selo, a negativne, poput društveno-prostorne segregacije i socijalne isključenosti siromašnog sloja stanovništva, smanjiti ili izbjeći.

## **2.9. Pozitivne i negativne strane ruralne gentrifikacije**

Utjecaj gentrifikacijskog procesa ima svoje pozitivne i negativne strane koje donosi u ruralno područje.

Prema Scott i sur. (2011.) na udaljenim lokalitetima priljev stanovništva s novim vještinama, poduzetničkim kapacitetima i političkim kapitalom može predstavljati priliku za ruralnu zajednicu. I profesionalci koji dolaze živjeti i raditi u ruralne zajednice mogu potaknuti ekonomske aktivnosti. Profesionalci koji rade i žive u ruralnim zajednicama doprinose gospodarskom, društvenom i ekološkom razvoju. Visokoobrazovani doseljenici mogu sudjelovati i preuzeti vodeću ulogu u zajednici koristeći svoje veze kako bi pomogli pristupu informacijama i resursima. Novi stanovnici (Seferagić i sur. 2002.) unose nov duh u život sela i mijenjaju socijalne odnose na različite načine jer su međusobno različiti. Doseljenici dolaze u ruralno područje iz različitih razloga i zbog raznih interesa. Dio doseljenika dolazi u selo kako bi se uklopili u njega (mobilni kvalificirani radnici), a drugi dio dolazi s namjerom da selo prilagodi vlastitim potrebama i interesima (Scott i sur. 2011.). Mobilni kvalificirani radnici donose ruralnoj zajednici mnoge društvene, ekonomske i ekološke pogodnosti. Jedna od trajnih ostavština mobilnih radnika koja ostaje je povjerenje i osjećaj identiteta zajednice. Članovi lokalne zajednice igraju važnu ulogu u tome da mobilne kvalificirane radnike integriraju u zajednicu na način da pokažu kako cijene njihov rad i da očekuju njihov ostanak u zajednici. Poslodavci su također važni u integraciji radnika. Mobilne pridošle kvalificirane radnike privlače zajednice koje su inovativne, koje prihvaćaju raznolikost i u kojima se osjećaju dobrodošlima. Razlozi za ostanak u ruralnoj zajednici mogu biti razni, od želje za zapošljavanjem i napredovanjem u karijeri, do osobnih i obiteljskih. Oni će ostati duže u tim zajednicama ako imaju podršku svoje obitelji i ako postoji prilika da se bračni partner također zaposli. Mobilni kvalificirani radnici koji su se uspješno integrirali,

imali su afinitet za seoskim životom, posvetili su se zajednici i dali sve od sebe da se uklope u novu sredinu.

Male seoske zajednice nisu uvijek rado prihvaćale doseljenike. Smetaju im, ne prihvaćaju ih jer im narušavaju ustaljene odnose, život u selu i uništavaju specifičnu raznolikost sela i seoskog načina života. Na taj se način gubi identitet sela. Proces gentrifikacije sadrži i diskriminacijske elemente i to se očituje u odnosu doseljenika prema lokalnom siromašnom stanovništvu, a kao posljedica toga je društveno-prostorna segregacija koja odgovara imućnijim doseljenicima. Negativna strana gentrifikacije je također i socijalno isključivanje siromašnog sloja stanovništva. Siromašni sloj polako se isključuje iz društvenog utjecaja što pogoduje bogatijima u ostvarenju gospodarske koristi. Zbog povećane vrijednosti nekretnina i cijena stanova mještani si puno teže mogu priuštiti stanovanje i oni koji nemaju sredstava za plaćanje iseljavaju se.

Ruralne zajednice, pogotovo one kojima nedostaje stručne radne snage trebale bi imigraciju shvatiti kao vrijedan "resurs" i u svoj razvojni program uvrstiti kvalificirane doseljenike koji imaju sve odlike da se integriraju u ruralnu zajednicu. Možemo reći da na taj način kvalificirani doseljenici sudjeluju u oživljavanju sela i to je jedna od pozitivnih strana gentrifikacije.

Zbog svega toga može se reći da je gentrifikacija vrlo dvojak proces jer istovremeno sadrži revitalizacijske, ali i diskriminacijske elemente.

## **2.10. Primjeri ruralne gentrifikacije - usporedba Hrvatske sa primjerom iz svijeta**

U Hrvatskoj postoje naznake procesa ruralne gentrifikacije, odnosno sve karakteristike koje obilježavaju proces gentrifikacije na ruralnom prostoru kod nas nisu do te mjere izražene, dijelom zbog toga što kod nas nije bilo kontraurbanizacije (prelaska stanovništva iz suburbanih i urbanih područja u ruralna područja; javlja se zbog prenapučenosti gradova) kojom bi došla srednja klasa na selo u većem broju i uložila u obnovu nekretnina i gradnju novih, podigla im vrijednost i time povećala životne troškove i na kraju istisnula lokalno stanovništvo i primorala ih na iseljavanje. Drugi razlog je što često na selu nema odgovarajuće infrastrukture odnosno ona zaostaje za infrastrukturom koja postoji u gradovima (tehničke: energetika, promet, sustav telekomunikacija i društvene:

školstvo, zdravstvo, znanost, kultura, socijalna zaštita, državna uprava) koja bi zadovoljila kvalitetu života imućnije srednje klase koja bi se tu naselila i zbog svega toga još uvijek ne možemo reći da u Hrvatskoj postoji primjer ruralne gentrifikacije.

U Istri, regiji drugoj po redu po ekonomskoj razvijenosti postoje naznake tog procesa. Stoga, za primjer Istre postavlja se tvrdnja, ako se nastavi prodaja starih kuća koje kupuju stranci, moguće je pretpostaviti da će se kroz neko vrijeme ruralni prostor Istre početi prazniti i da će domicilno stanovništvo morati iseliti zbog povećanih troškova i cijena obnovljenih i novih nekretnina i da će na kraju doći do gentrifikacije ruralnog prostora Istre.

Kao prikaz tranzicijske europske zemlje (u koje ubrajamo i Hrvatsku), navodimo Rumunjsku gdje nalazimo primjere ruralne gentrifikacije.

U Rumunjskoj su metropolitanska područja pravno formirana kao dobrovoljno partnerstvo grada i susjednih ruralnih i gradskih naselja. Na toj ruralno-urbanoj granici dolazi do zaokreta stanovništva, fenomena koji se do sada događao u zapadnim i razvijenijim društvima. Zbog toga dolazi do povećanja postotka ruralnog stanovništva na tom području i ekonomske funkcije ruralnih naselja, što znači da su poljoprivredne aktivnosti kombinirane s uslužnim, a ponekad i industrijskim aktivnostima. Seoske zajednice se također mijenjaju, kako raste udio srednje klase u njima, i u nekim slučajevima dolazi do zamjene niže klase srednjom (proces ruralne gentrifikacije), imamo i migraciju siromašnog gradskog stanovništva koje dolazi u ruralno područje u potrazi za stabilnim izvorima prihoda. Taj rastući migracijski urbano-ruralni tok određuje prenapučenost ruralnih područja, i neizravno, degradaciju okoliša i krajobraza (Guran-Nica i sur. 2016.). Na tom primjeru pronalazimo sva obilježja procesa ruralne gentrifikacije.

## 2.11. Urbana gentrifikacija i njezina obilježja

Proces gentrifikacije se mnogo češće pojavljuje i događa u urbanim područjima nego u ruralnim područjima.

Proces urbane gentrifikacije je usko povezan s urbanom obnovom i uvijek je prisutan uz nju. Prema Zlatar (2013.) urbana obnova<sup>5</sup>, kao transformacija prostora, uključuje i transformaciju stanovništva i proces gentrifikacije kojim se bolje stojeće stanovništvo naseljava u "obnovljena" područja grada, dok se siromašnije iz njih iseljava. Proces gentrifikacije u urbanim područjima uglavnom se očituje u uređenju atraktivnih središnjih dijelova grada (Svirčić Gotovac 2009.). Upravo su ti dijelovi grada, središnji dijelovi i stariji dijelovi najatraktivniji i za gentrifikatore najprofitabilniji te putem vlasništva ili u suradnji s različitim gradskim institucijama (ovisno o pojedinoj zemlji i načinu provođenja gentrifikacije) ulažu kapitalna sredstva mijenjajući izgled tih gradskih četvrti, kako u estetskom i urbanističkom, tako i u strukturnom smislu (Svirčić Gotovac 2009.).

Urbana gentrifikacija se može definirati kao proces transformacije prostora radničke klase ili praznog prostora središnjeg dijela grada u prostor srednje klase za stambenu ili komercijalnu upotrebu (Lees i sur. 2007.). Restrukturiranje radničke klase ljudi i prostora u kojima oni žive su glavni ciljevi procesa urbane gentrifikacije (Paton 2014.). To je i osnovno načelo tog procesa i zbog toga dolazi do razmještanja stanovništva. Prema tome, urbana gentrifikacija se može objasniti i kao proces prostornog i društvenog razdvajanja prema pripadnosti različitim društvenim skupinama. To podrazumijeva poduzimanje određenih akcija koje su potpomognute, najčešće privatnom, ali i državnom inicijativom na izgled grada i pojedinih gradskih dijelova, a sa svrhom njihovog uređivanja i "uljepšavanja". Na taj se način određeni marginalni dijelovi grada u blizini središta grada (nekad radničke četvrti) nastoje pomaknuti od njega, te utjecati na stvaranje proširenog i uređenog središnjeg dijela grada, u koji se zatim smještaju srednje ili više klase stanovnika (Svirčić Gotovac i Zlatar 2008.). Vidimo da zbog svega toga dolazi i do elitizacije kvalitete života u gradu jer središta gradova postaju privlačna mjesta za stanovanje viših slojeva društva koja svojim dolaskom utječu na rast cijena stanova i nekretnina (Svirčić Gotovac 2009.).

---

<sup>5</sup> Kompleksan proces obnove degradirane fizičke strukture dijela grada (manjeg ili većeg), ali i njegove socijalne strukture (Čaldarović 2010.).

Urbana gentrifikacija je složen proces koji utječe na društvo u urbanim područjima. Ujedno podrazumijeva i proces obnove starih stambenih zgrada ili četvrti i građenje novih skupih nekretnina u koje se doseljavaju stanovnici koji mogu platiti više troškove života. Obilježavaju ga: 1. preobrazba izgrađene stambene okoline koja se obnavlja, a nove uslužne djelatnosti pristižu (trgovine, kafići, restorani i sl.), 2. razmještaj stanovništva i zamjena jedne grupe stanovnika koja je nižeg društvenog statusa drugom koja je višega društvenog statusa, 3. porast vrijednosti imovine i više cijene obnovljenih i novih nekretnina i 4. pojava novoga urbanog životnog stila (kvalitete života) kojega obilježava potrošački obrazac. Uz ova obilježja uz proces gentrifikacije u urbanim područjima važno je spomenuti i elemente koji su pokretači ili neke od posljedica ovog procesa, a to su: 1. investiranje, 2. prostor na koji se doseljavaju skupine s visokim prihodima se socijalno nadograđuje, 3. promjene krajolika i 4. premještanje skupina s niskim prihodima.

Ulaganjem u novo stanovanje potiče se kulturna ponuda (izložbe, kazalište, kino i dr.) i nova komercijalizacija prostora (trgovine i sl.); obnovom stambene okoline pristižu nove uslužne djelatnosti i sve navedeno predstavlja izravne dobitke i prihode od procesa gentrifikacije za nove stanovnike centralnih dijelova grada.

Do razmještaja stanovništva i zamjene jedne grupe stanovnika koja je nižeg društvenog statusa drugom koja je višega društvenog statusa dolazi zbog povećanih troškova obnovljenih i novih nekretnina za koje stanovništvo nižeg statusa nema novaca i koji se iseljavaju, a dolaze novi stanovnici višeg društvenog statusa. To je jedna od posljedica procesa urbane gentrifikacije.

Više cijene obnovljenih i novih nekretnina te sam porast vrijednosti imovine posljedica su prilagođavanja životnom stilu novih stanovnika koji mijenjaju kulturu mjesta i sve prilagođavaju svojim potrebama.

Pojavu novoga urbanog životnog stila kojega obilježava potrošački obrazac obilježavaju novi stanovnici u gentrificiranom urbanom području koji nisu zadovoljni životom u suburbanim četvrtima te svojom pojavom mijenjaju kvalitetu života, dolazi do elitizacije kvalitete života i uz sve to društvena, ekonomska i kulturna dimenzija procesa urbane gentrifikacije ide u korist viših i imućnijih slojeva društva.

Proces gentrifikacije u urbanim područjima osim na društvo bitno utječe i na izgled grada. Obnavljaju se dijelovi grada, središnji dijelovi su gentrifikatorima najatraktivniji, mijenjaju se gradske četvrti, a pogotovo marginalni dijelovi se nastoje pomaknuti od centra

grada, grade se nove skupe nekretnine prilagođene srednjoj i višoj klasi stanovnika, dolazi do prevelikih odudaranja u arhitektonskim stilovima i narušava se izgled urbanog područja, te na taj način grad gubi svoju prepoznatljivost i identitet.

Lees i sur. (2007.) u knjizi *Gentrification* opisuju "mutacije" procesa gentrifikacije. "*Studentification*" je prvi takav pojam koji opisuje proces socijalnih, ekoloških i ekonomskih promjena izvršenih od strane velikog broja studenata koji nastanjuju pojedina područja gradova u kojima se nalaze popularna sveučilišta. Drugi takav pojam je "komercijalna gentrifikacija" i odnosi se na gentrifikaciju komercijalnih prostora te komercijalnih ulica ili područja. Pojam "turistička gentrifikacija" označava transformaciju gradske četvrti u relativno imućnu i ekskluzivnu enklavu u kojoj se mjesta za zabavu i turizam proširuju (Lees i sur. 2007.).

Anti-gentrifikacija se javlja kao pokret koji predstavlja izravan izazov djelovanju globalnog grada, istovremeno je i globalni pokret za vraćanje političke moći. Stanovnici rade na vraćanju kontrole nad svojim lokalnim zajednicama kroz različite strategije uključujući namjerno raspoređivanje lokalne kulture i umjetnosti i sve pametniju uporabu medija i odnosa s javnošću. Pomoću toga, anti-gentrifikatori su utvrdili vlasništvo bez vlasničkih prava i stambeno pravo bez hipoteka (Kwak 2018.).

## **2.12. Utjecaj urbane gentrifikacije na društvo i migracije stanovništva**

Proces gentrifikacije svojim utjecajem dovodi do promjena u strukturi stanovništva. Dakle, dolazi do migracije stanovništva, useljavaju se imućniji stanovnici, a iseljavaju siromašniji koji nemaju sredstava za život u gentrificiranom urbanom području, dolazi do društveno-prostorne segregacije i prostorne isključenosti.

Prema Svirčić Gotovac (2009.) utjecaj urbane gentrifikacije ponajviše se očituje u segmentu stanovanja jer neposredno utječe na promjenu strukture stanovnika stambenih četvrti u kojima se događa. Zbog porasta cijena obnovljenih i novih nekretnina siromašne skupine stanovnika s nižim prihodima se zamijenjuju novim imućnijim stanovnicima s višim prihodima. Siromašno stanovništvo se iseljava i nema ponuđen drugi smještaj i to zbog toga što gradske vlasti gledaju samo interes novog stanovništva. Razlog tome je što su oni iseljeni često i siromašni ili manjine i druge marginalne skupine društva koje u gradskim centrima uglavnom nisu niti poželjne (Svirčić Gotovac 2009.). Preseljenje siromašnijih i nižih slojeva



stanovništva (po dohotku, zanimanju, životnom stilu i standardu i sl.) uvijek se pokazuje potencijalnim uzrokom za njihovu zamjenu novim i višim, bogatijim slojevima stanovnika i u tome se očituju diskriminacijski elementi procesa gentrifikacije (Svirčić Gotovac 2009.). Pokretači procesa gentrifikacije uz tvrdnju popravljavanja i poboljšanja izgleda urbanog područja podržavaju preseljenje stanovnika.

Posljedica migracija stanovništva je segregacija stanovništva; razdvajaju se skupine ljudi s niskim prihodima od onih sa višim prihodima, koji spadaju u imućniji sloj društva. Preseljenje stanovnika, koje dakle pokretači gentrifikacije podržavaju, pogoduje im u ostvarivanju gospodarske koristi što pak dovodi do marginalizacije skupina ljudi koje se iseljavaju iz gentrificiranog područja grada.

### **2.13. Posljedice urbane gentrifikacije**

Proces gentrifikacije je kompleksan i uzrokuje mnoge promjene u društvenom, ekonomskom, stambenom i kulturnom smislu i ostavlja svoje posljedice.

Posljedice koje nastaju kao rezultat djelovanja procesa gentrifikacije u urbanim područjima su: urbanizacija, deindustrijalizacija, urbana dekadencija, razmještaj stanovništva, društveno-prostorna segregacija i društveno-prostorna isključenost.

Urbanizaciju definiramo kao proces porasta gradskog stanovništva i širenja gradskog načina života na druga urbana ili ruralna područja. Procesu urbane gentrifikacije i urbanizacije su međusobno povezani jer se procesom gentrifikacije u urbanim područjima grad širi i urbanizira. Širenje procesa urbanizacije uzrokuje različite probleme kao što su povećanje prometa, zagađenje zraka i vode, uništavanje agrikulturnih zemljišta, parkova i otvorenih prostora, i to su samo neki od problema. Prema Cifriću (2006.) : „Urbanizacija kao objektivan proces postala je trajna paradigma za ljudski svijet, ali i trajno razorni faktor za prirodni svijet“.

Deindustrijalizacija je smanjenje udjela industrije i tim procesom se gubi tradicionalna industrija, a kao posljedica gentrifikacije se očituje u zamjeni ljudi koji su zaposleni u sekundarnom sektoru djelatnosti sa onima koji su zaposleni u kvartarnom sektoru i imaju veće financijske mogućnosti. Osim obnova središnjih dijelova urbanih područja, obnova i rekonstrukcija radničkih naselja gdje su živjeli ljudi zaposleni u industriji dovodi do migracije tih stanovnika na periferiju grada. Gentrificirana urbana područja naseljavaju stanovnici koji

su većinom zaposleni u tercijarnim i kvartarnim sektorima djelatnosti što na kraju dovodi do smanjenja udjela industrije u ukupnom gospodarstvu.

Nadalje, radnici koji su izgubili posao u procesu deindustrijalizacije zapošljavaju se na slabije plaćena radna mjesta (ugostiteljski objekti i prodavaonice) koja su otvorena zbog potreba doseljenog stanovništva. Do problema nezaposlenosti doveo je negativan utjecaj deindustrijalizacije kao posljedice procesa gentrifikacije. Nezaposlenost je vrlo izražena među mladim stanovništvom (Mihalić 2015.). Vezano uz proces deindustrijalizacije i gubitak poslova radničke klase, dolazi do njihovog zapošljavanja u sektoru niže plaćenih poslova (*blue-collar work*) koji se smještaju izvan grada, a pripadnici koji rade u sektoru bolje plaćenih poslova (*white-collar work*) se zbog pogodnosti kao što su prikladniji status, veličina plaće, elitnije stanovanje i sl., smještaju u novogentificirane četvrti (Zukin 1987.).

Također, jedna od posljedica urbane gentrifikacije je i urbana dekadencija koja predstavlja propadanje autohtone građanske kulture i propadanje ili nestanak moralnih vrijednosti. Preseljenje kulturnih nasljednika u predgrađa i naselja izvan granica matičnog grada i izvan gradskoga kulturnoga kruga i njegovog utjecaja utječe na promjenu kulture grada. Novi stanovnici koji nastanjuju urbanizirana i gentrificirana područja grada donose novu modernu kulturu.

Posljedica procesa urbane gentrifikacije je razmještaj stanovništva i to razmještaj nižih klasa stanovništva onima iz viših klasa. Dakle, dolazi do zamjene jedne grupe stanovnika drugom koja je višega društvenog statusa. Prema Svirčić Gotovac (2009.) prestrukturacijom slojeva ili klasa, što je i osnovno načelo gentrifikacije, dolazi do prerazmještaja stanovnika.

Društveno-prostorna segregacija je posljedica prerazmještaja stanovništva koje nositelji procesa gentrifikacije podržavaju. Prema Svirčić Gotovac (2009.) ekonomska, kulturna i društvena strana gentrifikacije idu u korist samo onih viših i imućnijih društvenih slojeva, a na štetu svih onih manje imućnih, pripadnika srednje klase i naročito onih marginalnih slojeva.

Isključivanje skupina ljudi s niskim prihodima, zbog gospodarske koristi, dovodi do društveno-prostorne isključenosti. Te skupine ljudi su socijalno isključene i stavljene su u položaj ograničene društvene važnosti odnosno dolazi do marginalizacije tih skupina ljudi.

## 2.14. Pozitivne i negativne strane urbane gentrifikacije

Proces gentrifikacije u urbanom području ima svoje pozitivne i negativne strane. Pozitivne strane ovog procesa su: 1. veća ekonomska snaga u uvjetima rehabilitiranih stambenih područja, 2. povećava se dohodak *per capita*, 3. dolazi do promjene u demografskoj strukturi (na bolje), 4. dolazak novih stanovnika s većim političkim utjecajem i 5. revitalizacija (centra) grada.

Stambena područja koja su obnovljena i kojima je vraćen ugled, u tim uvjetima dobit od procesa gentrifikacije je vidljiva u većoj ekonomskoj snazi koja premašuje troškove (Svirčić Gotovac 2009.).

Povećava se dohodak po glavi stanovnika (*per capita*) i on je najosjetljiviji pokazatelj promjena dohotka (Schaffer i Smith 1986.).

Gentrifikacija je promjena u demografskoj strukturi prema bolje obrazovanim i utjecajnijim stanovnicima (Svirčić Gotovac 2009.).

Također, pozitivna strana je i dolazak novih stanovnika s većim političkim utjecajem koji mogu pomoći zajednici da osigura bolje javne službe građanima (Svirčić Gotovac 2009.).

Revitalizacija (centra) grada odnosno vraćanje života u središte grada i njegovo naseljavanje kao i naseljavanje tzv. elitnijih i povijesnih stambenih četvrti predstavlja pozitivnu stranu urbane gentrifikacije, a do revitalizacije dolazi zbog toga što središta gradova postaju poslovna, ali i rezidencijalna, i privlače više slojeve stanovništva u gentrificirano središte grada, čime na kraju vraćaju život u gradsku jezgru (Svirčić Gotovac 2010.).

Negativne strane procesa gentrifikacije u urbanim područjima su: 1. povećanje cijena nekretnina koje siromašni sloj ne može plaćati, 2. razmještaj stanovnika, 3. narušavanje građanskih prava i slobode, 4. diskriminacija siromašnih, 5. bavi se samo potrebama novog sloja stanovništva dok su siromašni i pogotovo marginalne skupine zanemarene, 6. društveno-prostorna segregacija i 7. društvena isključenost siromašnih.

Obnovom nekretnina i izgradnjom novih dolazi do povećanja cijena na stambenom tržištu, siromašni sloj stanovnika nema financijskih mogućnosti plaćati te cijene i dolazi do toga da moraju potražiti drugo mjesto stanovanja odnosno moraju se iseliti iz gentrificiranog područja. Također siromašni se sele najčešće prema periferiji grada i to bez ponuđenog alternativnog smještaja.

Razmještaj stanovništva je i negativna strana gentrifikacije i njezina posljedica. Dolazi do zamjene nižeg sloja stanovništva višim.

Proces gentrifikacije, kada se govori o poželjnosti ili nepoželjnosti pojedinog sloja stanovništva u pojedinim područjima grada, direktno narušava građanska prava i slobodu nepoželjnog sloja stanovništva (Svirčić Gotovac 2009.).

Negativna strana urbane gentrifikacije je i diskriminacija siromašnog sloja stanovništva. Diskriminirani su na društvenoj, imovinskoj i dr. razini.

Također, negativna strana ovog procesa je i to što se bavi samo potrebama novog i elitnog sloja stanovništva koji se useljava u gentrificirano područje grada, dok su siromašni slojevi stanovništva, a pogotovo marginalne skupine zanemarene i bez osiguranog novog smještaja.

Društveno-prostorna segregacija je i negativna strana i posljedica procesa gentrifikacije. Ide se u korist samo viših slojeva stanovnika, a na štetu siromašnih. Razdvajanje stanovništva posljedica je njegovog prerasmještaja.

Siromašni sloj stanovništva je društveno isključen zbog gospodarske koristi zbog čega dolazi do marginalizacije tog sloja društva.

## **2.15. Primjeri urbane gentrifikacije u Hrvatskoj i u svijetu**

Za primjer urbane gentrifikacije u Hrvatskoj uzimamo možda i najspominjaniji primjer o kome su najviše pisali naši urbani sociolozi, primjeru koji je izazvao velike rasprave koje su trajale i nekoliko mjeseci te zbog kojeg su izbili prosvjedi, primjer Cvjetnog trga u Zagrebu i gradnja modernih poslovno-stambenih zgrada sa podzemnim garažama od kraja 2006. i tijekom 2007. godine.

Na ovom primjeru imamo četiri tipa aktera koji su uključeni: politički akteri (gradonačelnik grada Zagreba M. Bandić), ekonomski akteri (T. Horvatinčić i njegova poslovna grupacija), stručnjaci za prostor i građani. Reakcije i raspravu u javnosti izazvao je projektni plan gradnje i rušenja na mjestu dosadašnjeg kina Zagreb i njemu susjedne kuće (inače rodne kuće pjesnika Vladimira Vidrića). Rušenje tih dviju ustanova i smanjenje pješačke zone u Varšavskoj ulici izazvalo je otpor dijela građana koji je naročito pojačan uključivanjem velikog broja arhitekata, urbanista i drugih znanstvenika (stručnjaka za prostor), civilnih udruga (Pravo na grad i Zelena akcija i dr.) ali i značajnih pojedinaca u jedan

organizirani prosvjed (Svirčić Gotovac i Zlatar 2008.). Tjednima se odvijala prava građanska akcija i inicijativa kojom se tako zamišljen projekt pokušavalo spriječiti ili barem ograničiti u okvir povijesno-urbanističkih zahtjeva te je na kraju projekt, zahvaljujući stvorenim reakcijama, doživio neke preinake, ali su trgovački centar, garaža i mnogi kafići i restorani koji su izgrađeni narušili izgled trga (Svirčić Gotovac i Zlatar 2008.).

Veliki dio javnog prostora na Cvjetnom trgu koristi se za potrebe ugostiteljskih objekata koji se tamo nalaze. Došlo je do privatizacije javnog prostora, koja se pojavljuje uz proces gentrifikacije na ovom primjeru. Cijene usluga u tim objektima su uglavnom dostupne imućnijim stanovnicima koji si ih mogu priuštiti u tom javnom, a zapravo privatnom prostoru. Na Cvjetni trg dolaze ljudi najviše radi kupovine u šoping centru čime je omiljeno mjesto sastajanja i druženja građana pretvoreno u mjesto za elitu i imućne.



Slika 1. Izgled sadašnjeg Cvjetnog trga u Zagrebu (siječanj 2020., autorski rad)



Slika 2. Garaža u Varšavskoj ulici u Zagrebu (siječanj 2020., autorski rad)

Kao još jedan primjer urbane gentrifikacije u Hrvatskoj uzimamo najaktualniji, koji je dosta medijski popraćen, a radi se o projektu "Grad u Gradu" odnosno prepoznatljiviji je kao zagrebački Manhattan. O projektu nas je obavijestio već spomenuti gradonačelnik Zagreba, početkom 2019. godine. Cilj ovog projekta je transformacija prostora u novo i inovativno gradsko područje s raznovrsnom namjenom, a sve to bi trebalo predstavljati svojevrsnu turističku atrakciju (<https://www.jutarnji.hr/vijesti/zagreb/doznajemo-vlasnik-burj-khalife-zeli-graditi-bandicev-manhattan-na-hipodromu-stigle-ponude-za-megaprojekt-na-milijun-kvadrata-tezak-pola-milijarde/8447993/>). Radi se o kompleksu poslovnih prostora, parkova, škola i uređenih šetnica. Taj projekt, odnosno gradnja bi se odvijala na području zagrebačkog Hipodroma i dijelu Zagrebačkog velesajma u Novom Zagrebu na površini od preko milijun metara kvadratnih.

Ako bi došlo do ostvarivanja ovog projekta i gradnje spomenutog kompleksa, Grad Zagreb će ga realizirati u suradnji sa tvrtkom Eagle Hills iz Ujedinjenih Arapskih Emirata. Iz vijesti od studenog 2019. godine doznajemo da je projekt dobio zeleno svjetlo državnih vlasti.

Izgradnji ovog kompleksa na području Novog Zagreba protive se brojne udruge, arhitekti, urbanisti i većina vijeća gradskih četvrti.

Realiziranjem ovog projekta narušio bi se sadašnji izgled grada; srušili bi se neki paviljoni koji su spomenici arhitekture i zaštićeno kulturno dobro. Mnogi građani, rekreativci, a pogotovo vlasnici konja koji su koristili Hipodrom za različite svrhe izrazili su nezadovoljstvo zatvaranjem Hipodroma. Ovim potezom gradonačelnika i ostvarivanjem ovog projekta, između ostaloga, grad Zagreb bi ostao bez brojnih natjecanja koja se desetljećima organiziraju i održavaju na Hipodromu.



Slika 3. Mogući izgled zagrebačkog Manhattana

Izvor: <http://www.dab.rs/>

Kao primjer iz svijeta uzimamo europsku tranzicijsku zemlju Poljsku, odnosno gentrifikaciju u povijesnoj židovskoj četvrti Kazimierz u gradu Krakovu. U ovoj četvrti proces gentrifikacije financiraju uglavnom privatni ulagači. U krakovskoj četvrti Kazimierz je došlo do povećanja najma obnovljenih i novoizgrađenih zgrada zbog izgradnje luksuznih stambenih zgrada, izgradnje luksuznih trgovina, *trendy* klubova, restorana za viši sloj stanovnika. Za potrebe turista se grade hoteli, pubovi, restorani i dr. Cijene nekretnina su se u zadnjih deset godina povećale za pet puta, zbog čega je dio lokalnog stanovništva morao iseliti (Malinowski 2011.).





Slika 4. Novi trg je središnja točka gentrificiranog Kazimierza

Izvor: <https://dziennikpolski24.pl/kazimierz-i-podgorze-przeklenstwo-gentryfikacji/ar/2969502>



Slika 5. Kazimierz, pogled na Staru Sinagogu, a u pozadini na *trendy* restoran i klub Avenue (prosinac 2018., autorski rad)

Lokalno stanovništvo organizira brojne prosvjede protiv deložacija i procesa gentrifikacije koji je zahvatio tu povijesnu četvrt Krakova.

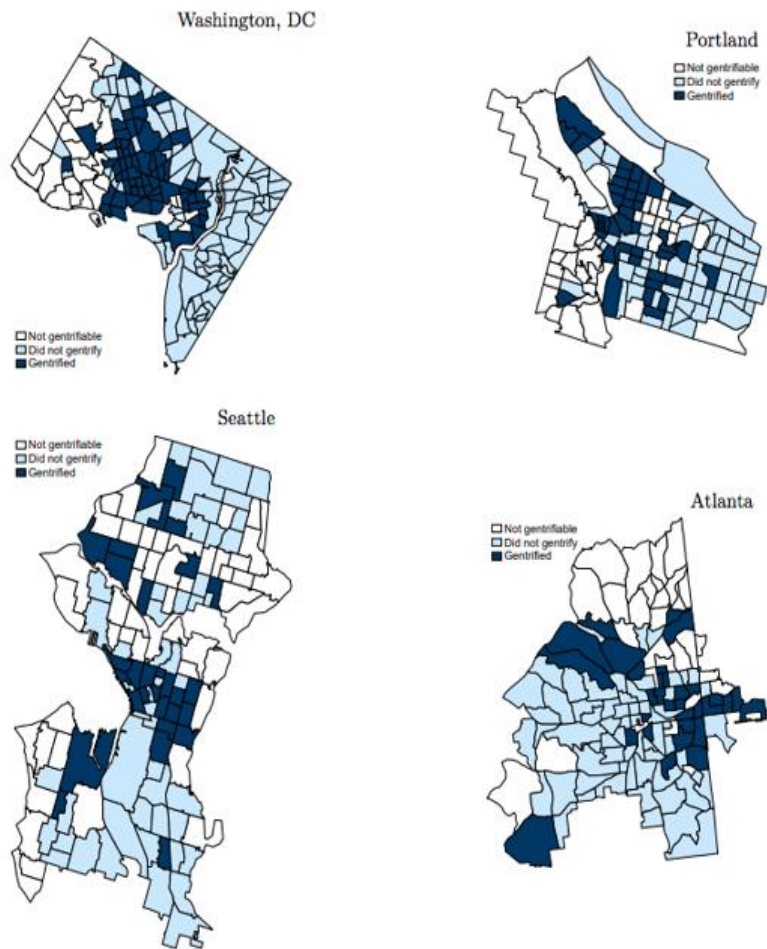


Slika 6. Lokalno stanovništvo na prosvjedu

Izvor: <https://fakrakow.wordpress.com/2011/09/19/kazimierz-dla-mieszkancow-nie-dla-de-silva-hause-i-zakonu/>

Vrlo vjerojatno će u bliskoj budućnosti Kazimierz izgubiti svoj karakter i šarm zbog svih promjena koje se događaju i na ovom primjeru vidljiva su sva obilježja procesa urbane gentrifikacije (Haase 2018).

Za primjer najgentrificiranih gradova u svijetu uzimamo američke gradove. Primjerice, glavni grad SAD-a Washington D.C., zatim Portland, Seattle i Atlanta su američki gradovi s najvećim udjelom gentrifibilnih četvrti u kojima je došlo do gentrifikacije u razdoblju od 2000. do 2014. godine (Capps 2019.). U Washingtonu D.C. je svaka druga zgrada gentrificirana, a u Portlandu su trenutno gentrificirane 3 od 5 zgrada (Pavličić 2018).



Slika 7. Četiri američka grada s najvećim udjelom gentrificiranih četvrti u razdoblju od 2000.-2014.

Izvor: <https://www.citylab.com/equity/2019/07/gentrification-effects-neighborhood-data-economic-statistics/594064/>

### 3. Zaključak

Na ruralnom i urbanom području dolazi do procesa gentrifikacije zbog obnove nekretnina i gradnje novih, dolazi do povećanja imovine i cijena nekretnina na stambenom tržištu koje uzrokuje iseljavanje siromašnog sloja stanovništva koje je socijalno isključeno, a doseljavaju se mladi, obrazovani, srednji i viši sloj društva koji donosi promjene na područje koje naseljavaju, osim toga sve prilagođavaju sebi i svojim potrebama i činjenica je da gradske vlasti gledaju samo interes onih slojeva društva koji se doseljavaju. Preduvjeti za nastanak procesa gentrifikacije, povijest prostora, financijska moć i utjecaj na zajednicu međusobno su povezani i da bi došlo do procesa gentrifikacije svi preduvjeti moraju biti ispunjeni. Procesi koji potiču gentrifikaciju su procesi deagrarizacije i deruralizacije, ruralni egzodus i etničko čišćenje koje se javlja ponekad.

Što se tiče ruralne gentrifikacije i njezinog utjecaja na seosko društvo i ruralno područje, novi stanovnici u ruralnu sredinu sa sobom donose nova znanja i vještine i njihov dolazak predstavlja priliku za udaljene seoske lokalitete jer novi stanovnici mogu dodati nove vještine, politički, socijalni i kulturni kapital te poduzetnički kapacitet. Uglavnom su to bogatiji slojevi društva. Modernizira se poljoprivreda na način da se investira u moderne strojeve koji pomažu ljudima u obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, gentrifikatoru sve prilagođavaju svojim potrebama i potrebama novih stanovnika u selu. Ulaže se u infrastrukturu, grade se stambeni objekti. Selo se pomalo širi i postepeno gubi svoju tradicionalnost i identitet. Doseljenici donose svoje životne stilove, a također su dominantni u odlučivanju na lokalnoj razini, dok se siromašni isključuju iz toga. Starosjedioci se ne mogu natjecati s revaloriziranim, ruralnim stambenim tržištem. Dolazi do eskalacije troškova seoskog stanovanja. Novogradnja u ruralnom području ograničena je na visoku cijenu. Dobro organizirane skupine bogatih migrantskih kućanstava suprotstavljaju se sustavu stambenog zbrinjavanja onih s niskim dohotcima.

Važno je da se lokalno stanovništvo odupire prevelikom širenju gentrifikacije i njezinog utjecaja. Trebalo bi mladom visokoobrazovanom lokalnom stanovništvu dati priliku da se aktivno uključi u procese razvoja svog kraja. Zbog toga je važno zapošljavanje, bitno je otvarati radna mjesta, vrlo bitno je obrazovanje, socijalno uključivanje i kao rezultat svega toga smanjenje siromaštva. U selu živi većinom niskoobrazovano stanovništvo. Većina

seoskog stanovništva radi u gradu, a živi u ruralnom području. Mnoga seoska mjesta doživjela su velike promjene zemljišta i stambenih prostora.

Ruralna gentrifikacija predstavlja isključivu migraciju i promjenu stanovništva i revalorizirano tržište građevinskih objekata na selu.

Urbana gentrifikacija je usko povezana sa urbanom obnovom, očituje se u uređenju atraktivnih centralnih dijelova grada koji su gentrifikatorima najatraktivniji i najprofitabilniji te putem vlasništva ili u suradnji s različitim gradskim institucijama ulažu kapitalna sredstva mijenjajući izgled tih gradskih četvrti. Dolazi do elitizacije kvalitete života u gradu jer središta gradova postaju privlačna mjesta za stanovanje viših slojeva društva. Pozitivna dimenzija je vraćanje života u centre gradova, a negativne dimenzije su društveno-prostorna segregacija kojom se razdvaja siromašni sloj stanovništva od bogatog i socijalna isključenost siromašnih stanovnika.

Procesi *greentrification*, *studentification* i super-gentrifikacija još uvijek nisu prisutni u našim gradovima i selima, ali možemo pretpostaviti da će se u budućnosti pojaviti i kod nas u nekom karakterističnom obliku. Pokret anti-gentrifikacije se u nekom obliku pojavljuje i kod nas u vidu prosvjeda, reakcija javnosti i struke.

Gentrifikacija će se kao proces i dalje nezaustavljivo širiti, a svojim utjecajem na grad ili ruralno područje, mijenjati njihova postojeća obilježja. Gentrifikacija je globalni fenomen i zbog toga će se pojaviti i u zemljama koje su mu se do sada uspješno odupirale. U svemu tome potrebno je poticati pozitivne strane, a ujedno i poraditi na smanjenju negativnih utjecaja gentrifikacije. Bilo bi od velike koristi kada bi se u nekim budućim gentrifikacijskim poduhvatima konzultirali stručnjaci različitih profila koji bi svojim stručnim, znanstveno utemeljenim shvaćanjima pridonijeli što manjem negativnom utjecaju samoga procesa gentrifikacije kako u ruralnom, tako i u urbanom području.

I nadalje ostaju otvorena pitanja, je li gentrifikacija u svojoj biti pozitivan ili negativan proces ili ga osobni, parcijalni interesi pojedinaca uključenih u same procese čine negativnim, a sve to kao rezultat samovolje, bez konzultiranja struke i zainteresirane javnosti. S druge strane, gentrifikacija kao proces obnavljanja i uređivanja, ako ne dolazi do prevelikog širenja tog procesa i pojave njezinih negativnih strana npr. negativnog utjecaja na društvo, ima svoje pozitivne aspekte u pogledu podizanja vrijednosti nekretnina, obnavljanju zapuštenih i starih zgrada koje nakon obnove dobivaju novi privlačni izgled, zatim novi stanovnici donose svoje

znanje i kapacitet i predstavljaju priliku za ruralno područje, a pogotovo za udaljena mjesta, a također i za urbana područja u koja unose život i to ponajviše u njihove centralne dijelove.

Zbog svih svojih obilježja, utjecaja na različite aspekte društva, utjecaja na izgled područja, zbog svojih revitalizacijskih i diskriminacijskih elemenata (dvojak proces) i zbog svoje specifičnosti proces gentrifikacije je složen proces koji se događa diljem svijeta donoseći velike promjene u prostor i društvo u kojem se događa i koji stoga treba kontinuirano i sustavno istraživati.

## 4. Literatura

1. Capps K. (2019). The Hidden Winners in Neighborhood Gentrification. *Citylab*, 16.07.  
Dostupno na: <https://www.citylab.com/equity/2019/07/gentrification-effects-neighborhood-data-economic-statistics/594064/>, pristup: 17.11. 2019.
2. Cifrić I. (2003). *Ruralni razvoj i modernizacija*. Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Zagreb.
3. Cifrić I. (2006). Diskusija na Okruglom stolu „Mreža naselja u umreženom društvu: društvene i prostorne promjene u nekim tranzicijskim zemljama“. *Sociologija sela*, 44, 171 (1): 43-47.
4. Čaldarović O. (2010). Još jednom o urbanoj obnovi. O pojmovima i procesima obnove urbanog naslijeđa. *Kvartal: kronika povijesti umjetnosti u Hrvatskoj*, (7), 1-2: 70-75.
5. Davis M. (2013). Planet slumova. *Sociologija i prostor*, 51, 196 (2): 431-434.
6. Davidson M., Lees L. (2005). New-build "gentrification" and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, (37): 1165-1190.
7. Federacja anarchistyczna Krakow (2011). *Kazimierz dla mieszkancow, nie dla De Silva Haus i zakoni*, 19.09. Dostupno na: <https://fakrakow.wordpress.com/2011/09/19/kazimierz-dla-mieszkancow-nie-dla-de-silva-hause-i-zakonu>, pristup: 11.01.2020.
8. Fulcher J., Scott J. (2011). *Sociology*. Oxford University Press, Oxford.
9. Giddens A. (2007). *Sociologija*. Nakladni zavod Globus, Zagreb.
10. Gkartzios M., Scott M. (2012). Gentrifying the Rural? Planning and Market Processes in Rural Ireland. *International Planning Studies*, (17), 3: 253–276.
11. Guran-Nica L., Sofer M., Bistriceanu Pantelimon C. (2016). *From Urbanization to Metropolization; A Case Study of Romania*. SpiruHaret University, Bucharest.
12. Haase A. (2018). *Gentrification of historic quarters and the conciliatory function of urban heritage: the case of Kraków's Jewish district, Kazimierz*. Helmholtz Centre for Environmental Research – UFZ, Leipzig.
13. Haralambos M., Holborn M. (2002). *Sociologija: teme i perspektive*. Golden marketing, Zagreb.
14. Hodžić A., Milinković B., Seferagić D., Svirčić A., Župančić M. (2002). *Selo: izbor ili usud*. Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Zagreb.

15. Hodžić A. (2006). *Selo kao izbor?*. Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Zagreb.
16. Kwak N. H. (2018). Anti-gentrification Campaigns and the Fight for Local Control in California Cities. *New Global Studies*, 12 (1): 9-20., Dostupno na: <https://www.degruyter.com/view/j/ngs.2018.12.issue-1/ngs-2018-0008/ngs-2018-0008.xml?lang=en>, pristup: 11. 11. 2019.
17. Lees L. (2003). Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, (40), 12: 2487–2509.
18. Lees L., Slater T., Wyly E. (2007). *Gentrification*. Routledge, New York, London.
19. Leksikografski zavod Miroslav Krleža (2020). Etničko čišćenje. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?ID=18522>, pristup: 04.01.2020.
20. Majetić, F., 2014: Grad u postindustrijsko doba: Važnija ekonomska obilježja suvremenog grada, *Socijalna ekologija Zagreb*, 23 (1): 57-76.
21. Malinowski P. (2011). Kazimierz i Podgorze: przeklenstwo gentryfikacji. *Dziennik Polski*, 12.03. Dostupno na: <https://dziennikpolski24.pl/kazimierz-i-podgorze-przeklenstwo-gentryfikacji/ar/2969502>, pristup: 11.01.2020.
22. Mamonova N., Sutherland L.-A. (2015). Rural gentrification in Russia: Renegotiating identity, alternative food production and social tensions in the countryside. *Journal of Rural Studies*, (42): 154-165.
23. Michels J. (2017). *Permanent Weekend: Nature, Leisure, and Rural Gentrification*. McGill-Queen's University Press. Montreal & Kingston, London, Chicago.
24. Mihalić A. (2015). Ekonomija gradova razvijenih zemalja svijeta. *Geografija.hr*, 16.03. Dostupno na: <http://www.geografija.hr/svijet/ekonomija-gradova-razvijenih-zemalja-svijeta>, pristup: 09.01.2020.
25. Paton K. (2014). *Gentrification: A Working-Class Perspective*. Ashgate Publishing Company, Surrey.
26. Pavličić F. (2018). *Gentrifikacija*. Dostupno na: <https://prezi.com/p/lh4yxlqrsovx/gentrifikacija/>, pristup: 18. 7. 2019.
27. Schaffer R., Smith N. (1986). The Gentrification of Harlem?. *Annals of The Association of American Geographers*: 347-365. Dostupno na: [https://www.academia.edu/8988094/The\\_Gentrification\\_of\\_Harlem](https://www.academia.edu/8988094/The_Gentrification_of_Harlem), pristup: 25. 9. 2019.



28. Scott M., Smith D.P., Shucksmith M., Gallent N., Halfacree K., Kilpatrick S., Johns S., Vitartas P., Homisan M., Cherrett T. (2011). Interface. *Planning Theory & Practice*, (12), 4: 593–635.
29. Svirčić Gotovac A. (2009). *Utjecaj društvenih aktera na procese gentrifikacije i pauperizacije: primjer Zagreba* (doktorska disertacija). Filozofski fakultet, Zagreb.
30. Svirčić Gotovac A. (2010). Aktualni revitalizacijski i gentrifikacijski procesi na primjeru Zagreba. *Sociologija i prostor*, 48, 187 (2): 197–221.
31. Svirčić Gotovac A., Zlatar J. (2008). Akteri rekonstrukcije Cvjetnoga trga u Zagrebu. *Sociologija i prostor*, 46, 179, (1): 53–76.
32. Štambuk M., (2014). *Lica nigdine: Društveni i prostorni okvir razvitka hrvatskog sela*, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb.
33. University of California Berkeley (2020). Gentrification Explained. *Urban displacement project*, Dostupno na: <https://www.urbandisplacement.org/gentrification-explained>, pristup: 14.11.2019.
34. Vresk M. (2002). *Grad i urbanizacija*. Školska knjiga, Zagreb.
35. Woods M. (2005). *Rural Geography*. Sage, London.
36. Zlatar J. (2013). *Urbane transformacije suvremenog Zagreba*. Plejada, Zagreb.
37. Zukin S. (1987). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, (13): 129-147.
38. Župančić M. (2002). Vitalni poljoprivrednici i drugi akteri u razvoju ruralnih područja (35-68), u: *Seferagić, D. (ur.) Selo: izbor ili usud*. Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Zagreb.
39. <http://www.dab.rs/>, pristup: 11.02.2020.
40. <https://www.jutarnji.hr/vijesti/zagreb/doznajemo-vlasnik-burj-khalife-zeli-graditi-bandicev-manhattan-na-hipodromu-stigle-ponude-za-megaprojekt-na-milijun-kvadrata-tezak-pola-milijarde/8447993/>, pristup: 11.02.2020.