

## EVROPSKI GRADOVI U POSTSOCIJALISTIČKOJ TRANSFORMACIJI

### European Cities in Postsocialist Transformation

**ABSTRACT** *The aim of the paper is to analyze changes of the city in the process of postsocialist transformation. The changes in the political system and economy led to establishment of local authorities and urban economy, which became main factors of urban development. Much attention is paid to commercial property (office space and retail) because their fast development is the most visible change in the postsocialist city.*

**KEY WORDS** *urbanization, socialist city, capitalist city, change, office space, retail*

**APSTRAKT** *Cilj rada je analiza promena grada u procesu postsocijalističke transformacije. Promene u političkom i ekonomskom sistemu dovele su do uspostavljanja lokalne vlasti i urbane ekonomije, koji su postali odlučujući činilac urbanog razvoja. Najviše pažnje posvećeno je nastanku poslovnog i maloprodajnog sektora, pošto je njihov brz razvoj najuočljivija promena u postsocijalističkom gradu.*

**KLJUČNE REČI** *urbanizacija, socijalistički grad, kapitalistički grad, promena, poslovni prostor, maloprodaja*

Rad se bavi promenama u gradu koje nastaju kao posledica procesa transformacije socijalističkog društva. Uvođenjem tržišne ekonomije i političke demokratije trebalo je da se zameni dotadašnja državno-planska ekonomija i jednopartijski politički sistem. Izgledalo je da će se postavljeni cilj lako dostići jer postoji model kapitalističkog društva koji treba slediti, međutim, uskoro se pokazalo da promene neće ići brzo i jednostavno, jer je neophodna promena celokupne organizacije društva.

Promene u ekonomskoj sferi, prvenstveno proces privatizacije, doveli su do nastajanja lokalne urbane ekonomije, čije funkcionisanje se zasniva na tržišnim principima. Uporedo sa procesom demokratizacije društva, na delu je i proces decentralizacije – proces raspodele vlasti između centralnog i lokalnog nivoa.

---

\* Stipendista Ministarstva nauke i zaštite životne sredine Republike Srbije.

Lokalne vlasti dobile su novu ulogu. U novonastaloj situaciji razvoj grada zavisi od ekonomskog razvoja zemlje ali i od lokalne ekonomije i lokalnih vlasti. Važno je i kakav je grad nasleđen iz prethodnog socijalističkog perioda jer je on osnova daljeg razvoja.

Među postsocijalističkim gradovima najviše su proučavani Budimpešta, Prag i Varšava, tako da su oni korišćeni kao primeri za analizirane procese. Gradovi u Srbiji i Crnoj Gori ne samo da su nedovoljno proučavani u postsocijalističkom periodu već je i njihova transformacija osobena. S jedne strane, Jugoslavija nije bila deo sovjetskog bloka, imala je liberalnije socijalističko uređenje, tako da su njeni izgledi za uspešnu transformaciju bili najveći. S druge strane, raspad zemlje i rat usloveli su upravo suprotno: usporenu, odnosno blokiranu transformaciju.

### **Socijalizam i urbanizacija**

Ključno pitanje je da li je proces urbanizacije zavisen od društvenog uređenja, ili je to nezavisan proces, koji se odvija po sopstvenim zakonima. Postavljenim problemom bave se ekološki i istorijski pristup. Ekološki pristup ističe značaj industrijalizacije u procesu urbanizacije. Pošto ekonomski rast zahteva određenu prostornu koncentraciju stanovništva, to je potpuno nezavisno od društvenopolitičke organizacije ili kulturnog nasleđa. Ovakvo stanovište osporavaju neomarksistički i neoveberijanski teoretičari, koji ističu istorijske i institucionalne karakteristike urbanog razvoja. Neomarksisti smatraju da način proizvodnje ima najznačajniju ulogu u procesu urbanizacije, a da urbani problemi predstavljaju prostorni izraz protivrečnosti načina proizvodnje. Predstavnici ovog pristupa smatraju da su problemi urbanizacije Trećeg sveta posledica njihovog zavisnog kapitalističkog razvoja. Neoveberijanski pristup uzima u obzir istorijsku dimenziju, ali ističe da različiti principi organizacije društvenoekonomskih sistema proizvode različite urbane forme.

Urbani razvoj u socijalističkim zemljama u Istočnoj Evropi bio je potpuno različit od urbanog razvoja u zemljama Zapada na istom stupnju ekonomskog razvoja. Specifičnosti socijalističke urbanizacije su sledeće:

- Industrijalizacija je ostvarena sa manjim porastom urbane populacije i manjom prostornom koncentracijom stanovništva, zbog toga je karakteristika socijalističkih društava podurbanizovanost.

- U gradovima je bilo manje „urbanizma“ tj. raznolikosti, manja je štednja prostora, manja je gustina u unutrašnjem delu grada, i manja je urbana marginalnost.

- Stvorene su jedinstvene socijalističke urbane forme (Szelenyi, 1996: 287).

Rast urbanih industrijskih poslova bio je brži od rasta urbane populacije, tako da su ove zemlje postale podurbanizovane, što je posledica ukidanja privatnog vlasništva i centralnoplanskog ekonomskog sistema. Broj komputera (onih koji svakodnevno putuju iz sela u grad na posao), je mera stepena podurbanizovanosti. Szelenyi ukazuje da je podurbanizacija bila direktna posledica socijalističke politike, koja je štedela na neproductivnim investicijama – stambenoj izgradnji, izgradnji škola, bolnica, prodavnica – i insistirala na investicijama u industriji. Preusmeravanje sredstava od lične i kolektivne potrošnje ka industriji, bilo je moguće samo u ekonomskom sistemu u kojem je ukinuta privatna svojina i u kojem država odlučuju o preraspodeli viška. U tržišnim ekonomijama industrijalizacija se odvijala sa malim ili nikakvim zakašnjenjem razvoja infrastrukture. Otuda Szelenyi smatra da je podurbanizacija prostorni izraz socijalističkog ekonomskog razvoja, ali upozorava i da je podurbanizacija je samo jedna od mogućih varijanti socijalističke urbanizacije karakteristična za evropske zemlje, jer u azijskim socijalističkim zemljama to nije bio slučaj (Szelenyi, 1996).

Socijalistički društvenoekonomski sistem nije uspeo da stvori postindustrijski grad. Naime, od 1970-ih u razvijenim društvima došlo je do restrukturiranja ekonomskog i društvenog života u glavnim gradskim centrima zbog nastanka postindustrijskog društva. Postindustrijski grad karakteriše deindustrijalizacija, promene u strukturi proizvodnje, tržištu radne snage i profesionalnoj strukturi. Sekundarni sektor opada, tercijarni i, naročito, kvartarni sektor ubrzano rastu. Pomeran je naglasak sa proizvodnje robe ka razvoju sektora usluga. Ove promene u ekonomiji takođe su donele promene u prirodi potrebe za nekretninama, sve je veća potražnja za kancelarijskim prostorom, prostorom za radnje, hotele, laku industriju i skladištenje, i dr.

### **Promene nacionalnih urbanih sistema i međunarodne pozicije postsocijalističkih gradova**

Da li je postsocijalistička transformacija imala prostorne posledice? Mogao se očekivati porast nivoa urbanizacije usled restrukturiranja ekonomije i smanjivanja agrarne populacije. Ipak to se nije dogodilo, jer je ekonomska kriza uslovlila porast urbanog siromaštva i razvoj strategija preživljavanja koje se oslanjaju na agrarnu proizvodnju za lične potrebe. Privlačna snaga gradova na početku tranzicije bila je mala, posebno zato što industrijske grane u usponu, i tercijarni sektor, zahtevaju mladu i visokokvalifikovanu radnu snagu.

Kvalitativna dimenzija urbanizma (u značenju koje Szelenyi daje pojmu raznolikosti) već je pretrpela značajne promene; one se mogu videti i u urbanim formama i u modelima društvene segregacije. U gradu je najočiglednija promena

brzi razvoj tercijarnog sektora. Povećana je etnička raznolikost u gradovima, jer je Istočna Evropa postala tranzitno mesto za emigrante iz Trećeg sveta, koji su krenuli ka Zapadnoj Evropi. Zabeležen je i porast kriminala, tako da je nestalo sigurnosti koja je karakterisala socijalističke gradove.

Društvena diferencijacija postepeno dovodi do društvenoprostorne segregacije, procesom suburbanizacije, preseljenjem srednjih i viših slojeva na periferiju grada, ili procesom džentrifikacije, urbanom obnovom unutrašnjih gradskih područja, u koja se doseljavaju pripadnici viših socijalnih grupa uz raseljavanje njihovih dotadašnjih siromašnih stanovnika.

Sadašnje stanje gradova u postsocijalističkoj transformaciji pruža mnogo istraživačkih mogućnosti. Pitanje je da li će ove zemlje ostvariti zavisan kapitalistički razvoj, sa urbanim posedicama koje on izaziva, da li će moći da izbegnu urbane probleme razvijenih zemalja, i kakva urbana politika to može da obezbedi.

Iako su socijalistički sistemi imali međusobnih razlika, zajednička im je bila institucionalna struktura i način donošenja odluka koji su stvorili određeni tip socijalističkog grada. Devedesetih godina prošlog veka počinje proces transformacije centralnoplanskog urbanog sistema u različite, manje ili više tržišno orijentisane, urbane sisteme. Ovaj proces odvija se pod delovanjem unutrašnjih snaga – akteri u zemlji koji rade na promeni sistema – i spoljašnjih – akteri uključeni u proces globalizacije ekonomije i u proširenje Evropske unije (Tosics, 2003: 229). Tosics naglašava da se unutrašnji faktori promene grada odnose pre svega na eliminisanje državne kontrole nad zemljištem i stambenim fondom, privatizaciju i restituciju, kao i decentralizaciju procesa donošenja odluka – od centralnog ka opštinskom, lokalnom nivou. Najznačajnija promena je nestajanje države kao glavnog aktera planiranja i pojava privatnih preduzetnika, komercijalnog sektora u razvoju grada.

Menjanje urbanog sistema može se posmatrati na sledećim nivoima:

- promene u intra-urbanoj strukturi gradova posle propasti socijalističkog sistema;
- promene u nacionalnom urbanom sistemu, promene u inter-urbanom sistemu;
- promene u međunarodnom sistemu glavnih gradova (Musil, 1993: 900).

Nacionalni urbani sistem menja se mnogo sporije od prostorne strukture grada. Ipak, pošto više nema planirane urbanizacije i ideje podjednakog regionalnog razvoja doći će do regionalne polarizacije, jer je promenjen osnovni činilac urbanog razvoja. Kao što među stanovništvom postoje gubitnici i dobitnici transformacijskih procesa, to važi i za gradove, i za cele regione. Posledice prostorne distribucije kapitala i raspodele kontrolnih funkcija su sve izrazitije razlike između većih

gradova i manjih, gradova i sela, a posebno između glavnog grada i ostalog dela zemlje. Na regionalnu polarizaciju utiče i opadanje ruralne ekonomije. Razvoj gradova zavisiće i od njihovog geografskog položaja i saobraćajnih veza, tako da će oni koji su dobro saobraćajno povezani sa Zapadnom Evropom imati bolje razvojne šanse.

Novu globalnu podelu rada karakteriše koncentracija funkcija upravljanja, tj. centara transnacionalnih korporacija, i poslovnih i finansijskih uslužnih delatnosti u glavnim urbanim centrima, sada nazvanim svetski ili globalni gradovi (Friedmann, Sassen). Koncentraciju institucija u kojima se donose odluke pratio je proces pomeranja proizvodnje u periferne oblasti razvijenih zemalja i u zemlje u razvoju, u kojima su niži troškovi radne snage, slabiji radnički sindikati, i ne tako strogo planiranje i kontrola.

Reorganizaciju proizvodnje prate novi oblici organizacije, koje se obično opisuju kao transformacija od fordističkog ka postfordističkom režimu akumulacije i kao pokret ka fleksibilnim strategijama i procedurama akumulacije. Fleksibilnost u sferi donošenja odluka na globalnom ekonomskom planu omogućavaju usluge koje se pružaju proizvodnom sektoru, npr. brza i tačna informacija o novim tržištima, brz transfer kapitala, fleksibilne marketinške i reklamne strategije (Sykora, 1998). Međutim, nema svaki grad koristi od ovakvih promena u ekonomiji, već samo glavni svetski centri, globalni gradovi. Ali zbog potrebe lokalno specifičnih informacija o regionima u koje se planira širenje aktivnosti, i jedan broj manjih gradova ima korist od globalizacije ekonomije.

Sa političkom i ekonomskom transformacijom i stabilizacijom postsocijalističkih zemalja Centralne Evrope, njihovi gradovi se uključuju u globalnu mrežu gradova. Svi glavni gradovi će biti mesto ulaska na teritoriju njihovih zemalja ali malo je verovatno da će bilo koji od njih dobiti vodeću regionalnu ulogu. Integracija će izložiti gradove ovih zemalja snažnoj spoljašnjoj konkurenciji, koja ih može „pregaziti“, ali može i ubrzati njihov zakasneli proces modernizacije.

### **Lokalna vlast i urbana ekonomija**

Period tranzicije predstavlja fundamentalnu promenu političkog i ekonomskog sistema, što je potpuno promenilo uslove u kojima se razvija grad. Najpre je trebalo izvršiti prenos vlasništva poslovnog prostora, stanova, zemljišta, sa države na privatna i fizička lica, i lokalne vlasti. Pošto je promenjena uloga države značajno je izmenjena i uloga lokalnih vlasti, tako da u prvoj deceniji novog političkog sistema počinje razvoj lokalnih institucija. Zapravo, promene se događaju

na dva nivoa: u regulaciji opšte javne kontrole nad tržišnim procesima i u podeli javne kontrole između centralnog i lokalnog nivoa.

Najznačajnija promena u institucionalnom sistemu je decentralizacija vlasti, međutim, centralna vlast još ima mogućnosti da zadrži svoj uticaj nad lokalnim urbanim razvojem. Ona donosi zakonsku regulativu tržišnih procesa, kontroliše finansijske odnose između lokalnih vlada i transfer novca iz centralnog budžeta u lokalne. Važno je izbeći fragmentaciju lokalnih vlasti, da one ne bi bile teritorijalno premale i zbog toga u nemogućnosti da pružaju značajnije usluge.

Mnogi gradovi su 1990-ih, u administrativnom, političkom i ekonomskom smislu, postali samostalniji, tako da mogu da utiču na sopstveni razvoj i doseljavanje stanovništva. Međutim, sada lokalni razvoj zavisi od: prioriteta javne politike, finansijskih odnosa među lokalnim vlastima, udela tržišnih procesa, količine privatnog kapitala, spremnosti da se investira u lokalno tržište, pojave novih privatnih aktera, tendencija u prostornoj mobilnosti stanovništva.

U periodu tranzicije država više ne određuje visinu dohotka, ne kontroliše tražnju za nekretninama i zemljištem. Nezaposlenost postaje uobičajena, dok su javne službe koje treba da se o tome brinu još nerazvijene.

Promene u urbanoj ekonomiji određene su makroekonomskim promenama koje su pod uticajem sledećih činjenica:

- Liberalizacije spoljne trgovine, ukidanja kontrole cena i državne finansijske pomoći preduzećima. Neprofitabilna i nekonkurentna preduzeća se zatvaraju.

- Proizvodnja u državno-planskoj ekonomiji nije odgovarala potrebama potrošača, tako da je tržištem dominirala ponuda. Ova disproporcija počela je da se ujednačava na početku tranzicionog procesa, potražnja za uslugama naglo je povećana.

- Transformaciju ekonomije prati transformacija strukture vlasništva. Broj državnih preduzeća se smanjuje. Nastaju promene u veličini preduzeća, povećava se broj malih i srednjih privatnih preduzeća.

- Birokratska koordinacija je nestala, a još nije uspostavljena regulativa kakva postoji u kapitalističkim zemljama.

- Preduzeća moraju da posluju efikasno i da budu finansijski disciplinovana, tako da otpuštaju radnu snagu koja je višak. Privatizacija povećava efikasnost, ali na početku tranzicije povećava nezaposlenost.

Od 1990. došlo je do smanjenja industrije u urbanoj ekonomiji zbog ekonomske transformacije, te se obim poslova i veličina industrijske radne snage drastično smanjuju. Većina velikih industrijskih preduzeća je bankrotirala. Njihova prevelika zaduženost i nemogućnost da se prilagode novim tržišnim uslovima nije im ostavila drugu mogućnost osim zatvaranja.

Još jedan problem za gradske vlasti jeste nepostojanje plana za buduće korišćenje zemljišta ili rehabilitaciju napuštenih delova grada iz kojih se povukla industrija. Propuštaju se mogućnosti da se iskoristi veoma dragoceno zemljište za urbani razvoj. Takođe, u procesu privatizacije često se nekretnine prodaju ispod njihove vrednosti.

### **Iskorišćenost prostora**

Posledica socijalističke urbane politike, s jedne strane, bila je homogenizacija gradske socio-ekološke strukture, a s druge, nedovoljna iskorišćenost prostora na prestižnim mestima u unutrašnjem delu grada. Komercijalni prostor je deo "izgrađene okoline" u kojem se jasno vidi razlika u načinu upotrebe zemljišta u socijalističkom i kapitalističkom gradu. Centralni delovi velikih kapitalističkih gradova visoko su komercijalizovani, a stambene funkcije veoma ograničene, dok socijalističke gradove karakteriše niži nivo poslovnog i maloprodajnog prostora, a viši udeo stambenog prostora u centru. Razlike se uočavaju i u predgrađima ovih gradova. Uopšte uzev, maloprodaja je bila nerazvijena za vreme socijalizma, a postojeće radnje bile su smeštene u centru grada, dok je u predgrađima razvoj maloprodajnih objekata zaostajao za stambenom izgradnjom.

Teorijom rentnog i funkcionalnog jaza Sykora objašnjava promene u upotrebi prostora (Sykora, 1993). Uvođenjem tržišnih principa napravio se jaz između postojeće iskorišćenosti prostora nastale tokom socijalizma i njegove potencijalne iskoristljivosti u tržišnom sistemu, i da bi se on smanjio/zatvorio neophodne su promene načina iskorišćavanja prostora.

Na delu su dva međusobno povezana procesa, nastajanje funkcionalnog i rentnog jaza. Funkcionalni jaz nastaje zbog neiskorišćenosti kvaliteta postojećih zgrada i zemljišta, odnosno iz činjenice da postojeća aktivnost na datoj lokaciji donosi niži prihod. Kada je ukinuto centralno planiranje, slobodno formirane rente utiču na distribuciju funkcija u prostoru, tako da će funkcije koje neefikasno koriste prostor uskoro biti zamenjene profitabilnijim funkcijama. Funkcionalni jaz se zatvara za veoma kratko vreme bez velikih ulaganja. Proces zatvaranja funkcionalnog jaza je popunjavanje prostora novim sadržajem, npr. zamenjivanje običnih prodavnica luksuznim, ili domova omladine poslovnim prostorom. Njegovo zatvaranje ne zavisi mnogo od fizičkog stanja zgrada. Vlasnici po zakonu o zakupu mogu povisiti rentu, ili raskinuti ugovor sa neželjenim zakupcima. Funkcija koja će platiti najvišu rentu dobiće prostor. Postoje aktivnosti koje su spremne da plate višu rentu za određenu lokaciju, ali samo za zgradu dobrog kvaliteta. U mnogim slučajevima za efikasniju upotrebu prostora neophodna je obnova zapuštenih zgrada. Kada je potencijalna dobit od prodaje obnovljenih zgrada i prostorija velika, na delu

je klasični oblik rentnog jaza. Rentni jaz igra značajnu ulogu u procesu urbane obnove pošto privlači veliki broj građevinskih firmi. Ovakve okolnosti uslovile su otvaranje mnogih agencija koje otkupljuju nekretnine po niskoj ceni, ulažu u njihovo renoviranje a zatim ih prodaju.

Postoji nekoliko načina da se promeni nasleđeno stanje ka višem i efikasnijem korišćenju urbanog prostora:

1. ponovnim korišćenjem praznih i napuštenih zgrada; 2. zamenom manje efikasne industrijske ili komercijalne aktivnosti nekom efikasnijom; 3. pretvaranjem stanova u poslovni prostor; 4. rehabilitacijom starih stanova u luksuzne; 5. na neiskorišćenom zemljištu građenjem novih zgrada (Sykora, 1993: 290).

Maksimalno iskorišćavanje zemljišta i nekretnina inicirano je privatnim, uglavnom stranim kapitalom. Međutim, ovaj kapital ima selektivan uticaj na urbani razvoj. Najbrže se razvija poslovni i maloprodajni sektor. Maksimalno iskorišćavanje prostora pozitivno će uticati na obnovu zgrada, ali može imati negativne društvene posledice. Drastično povećanje renti u nerezidencijalnom sektoru i postepena deregulacija stanarske rente uticaće na dostupnost stanovanja na centralnim lokacijama.

### **Razvoj poslovnog/komercijalnog prostora**

Komercijalna imovina se smatra jednim od ključnih elemenata u razvoju nacionalne, regionalne i lokalne ekonomije. Ona predstavlja neophodan fizički preduslov za mnogobrojne poslovne aktivnosti. Komercijalna imovina uključuje poslovni prostor, objekte za maloprodaju, industriju, zgrade za skladišta, hotele kao i komercijalno vođene objekte za aktivnosti u slobodnom vremenu.

Sykora izdvaja poslovni prostor kao najdinamičniji razvojni segment tržišta komercijalne imovine u Pragu, Bumipešti i Varšavi. Izgradnja novih komercijalnih zgrada i obnavljanje starih izazvali su najradikalnije i najvidljivije promene u fizičkoj, funkcionalnoj i prostornoj urbanoj strukturi postsocijalističkih gradova u prvoj polovini 90-ih godina 20. veka. Proces razvoja komercijalne imovine u postsocijalističkim gradovima mora se sagledati kao odnos postojeće fizičke strukture i izmenjenih ekonomskih principa i pojave aktera čije ponašanje, potrebe i zahtevi ne odgovaraju uslovima postojeće strukture nekretnina.

Sve veća potražnja za komercijalnim prostorom uslovljena je porastom novonastalih domaćih privatnih firmi i dolaskom stranih, širenjem finansijskih uslužnih firmi, pravnih i konsultantskih kuća, medija, kompjuterskih i telekomunikacionih firmi. Vlasnici zemljišta, preduzimači i investitori reagovali su na ovu potrebu, brzo obnavljajući i preuređujući stare poslovne, industrijske i



stambene objekte, i gradeći nove, koji obezbeđuju kancelarijski i maloprodajni prostor visokog kvaliteta.

Redistribucija postojećeg komercijalnog prostora vršila se prvih godina tranzicije, a dolazilo je i do pretvaranja stambenog u komercijalni prostor. Opšti nedostatak komercijalnog prostora, naročito visokog kvaliteta, uticao je na gradnju novih komercijalnih objekata. U početku, najviše se gradio poslovni prostor, kasnije se sve više grade maloprodajni objekti, i objekti za skladištenje i laku industriju. Potražnja prvo dolazi od novopridošlih firmi, sredinom 1990-ih postojeće kompanije se šire, i tada traže mnogo veći prostor sa dobrim saobraćajnim vezama, koji može biti i van centralnih zona, čime počinje proces suburbanizacije komercijalnih sadržaja.

Razvoj tržišta komercijalnih nekretnina u Budimpešti, Pragu i Varšavi ispoljava sličnosti, ali postoje i razlike. Reč je o najvećim urbanim centrima u njihovim zemljama, u njima se odvija najveći broj tercijarnih i kvartarnih delatnosti nacionalne ekonomije, oni su glavni bankarski i finansijski centri. Prema Sykori, najvažnija zajednička osobina je opšti nedostatak prostorija za komercijalnu upotrebu, a druga je nedostatak domaćeg kapitala za investiranje u nekretnine. Strani investitori i graditelji bili su privučeni veoma visokom dobiti, u poređenju sa zapadnim društvima, ali su obeshrabrivani neizvesnošću političkog i ekonomskog razvoja i sporim razvitkom pravnog i institucionalnog okvira za poslove sa nekretninama.

Na početku, da bi smanjile rizik, zapadne kompanije su poslovni prostor najčešće iznajmljivale. Međutim, zbog neadekvatnog kvaliteta postojećeg prostora počela je gradnja novih, visokospecijalizovanih poslovnih objekata, dominiraju strani graditelji i investitori, austrijski, nemački, francuski, švedski i finski, čak je građevinski materijal u mnogim slučajevima uvožen.

Veliki prostor za skladišta pronalazi se u postojećim napuštenim fabrikama i skladištima za minimalnu rentu, mada je ovaj prostor u lošem stanju u odnosu na moderne zahteve i evropske standarde. U nekim slučajevima strane kompanije grade nove objekte izvan grada, blizu važnih saobraćajnica.

Varšava predstavlja drukčiji primer razvoja komercijalne imovine od Budimpešte i Praga. Iako je to grad sa najvećim potencijalom, sadašnji razvoj nekretnina bio je sporiji nego u dva pomenuta grada. Dva faktora određuju potencijal Varšave: prvi da je Poljska velika zemlja, u kojoj ima nekoliko gradova koji su atraktivni za investicije, što smanjuje pritisak na glavni grad. Drugi razlog je što u Varšavi ima dovoljno slobodnog prostora u centru grada, što je posledica obnove grada koji je za vreme Drugog svetskog rata bio znatno uništen. Dok gustina izgrađenih i očuvanost istorijskih objekata u Pragu i Budimpešti ograničavaju mogućnosti razvoja, u Varšavi postoji velika površina slobodnog zemljišta. Socijalistička vlast je izvršila apropijaciju većine zemljišta u centru Varšave i na

njemu izgradila nove objekte. Zbog toga se prethodnim vlasnicima zemlje daje novčana nadoknada dok imovina ostaje u vlasništvu države. Sporovi oko povraćaja imovine i nerešena prava zemljišnog vlasništva ograničavaju intenzivniji razvoj i obnovu u centralnim gradskim delovima.

Razvoj tržišta komercijalne svojine u Budimpešti, Pragu i Varšavi doveo je do ekonomičnije upotrebe urbanog prostora u centralnim delovima grada. Ali, treba reći da visoka koncentracija novog komercijalnog prostora stvara probleme. Postoji sukob novih potreba i potreba da se zaštiti kulturno nasleđe. Ozbiljne probleme stvara i povećani saobraćaj u centru. Rešenje može biti decentralizacija komercijalnog prostora, a to će uticati na urbanu strukturu u budućnosti.

### **Razvoj maloprodaje i potrošnje**

Uočljive i brze promene su zahvatile maloprodaju i usluge na početku tranzicionog perioda iz dva razloga. Prvi, jer za njihov razvoj nije potreban veliki početni kapital. Drugi, jer je za vreme socijalizma postojala konstantna potreba za robom široke potrošnje. Takođe, za građenje shopping centara potrebno je vreme, novac, politička podrška i politička stabilnost, što uslovljava značaj trgovine na otvorenom, ulicama i u manjim radnjama početkom tranzicije.

Maloprodajni sektor pretrpeo je radikalne promene u pogledu svoje prostorne strukture 90-ih. Prodaja nižeg reda, npr. prodavnice povrća i bakalnice, istisnuta je iz centra, a na njenom mestu otvaraju se ekskluzivne prodavnice, koje mogu da plate visoku rentu. Posledica ovoga je gradski centar kao specijalizovano trgovačko područje. Novina je pojava ulične trgovine među stambenim blokovima i duž glavnih saobraćajnica.

Za mnoge građane postsocijalističkog grada njihovo iskustvo sa kapitalizmom povezano je sa uličnom prodajom i sivom ekonomijom (Sik, Wallace, 1999). Siva ekonomija je činila i deo socijalističkog redistributivnog sistema. Pomoću nje se nadoknađivao neuspeh sistema da proizvede i raspodeli robu. Posle sloma redistributivnog sistema, verovalo se da će ona nestati, da će biti apsorbovana u tržišnu ekonomiju. Takvo predviđanje bilo je pogrešno, njene aktivnosti su se još proširile jer je nastao institucionalni vakuum pošto se država povukla, a nove institucije, koje treba da institucionalizuju kapitalizam, još nisu nastale.

Potrebno je razlikovati stepen institucionalizacije i formalizacije ulične trgovine tokom postsocijalističke transformacije. Institucionalizacija je konstantno pojavljivanje uličnih prodavaca na određenom mestu, dok formalizacija predstavlja stepen državne regulisanosti ulične trgovine. Institucionalizacija ulične trgovine ne vodi nužno njenoj formalizaciji/legalizaciji. Sami prodavci menjaju svoje mesto na kontinuumu neformalno-formalno. Jedan vid potpuno formalizovane prakse ulične

prodaje podrazumevo bi da svi prodavci imaju dozvole, plaćaju takse, i da nema neregistrovanih radnika. Ovakva situacija je malo verovatna, jer oni koji mogu da posluju pod tim uslovima, otvoriće prodavnicu (Sik, Wallace, 1999).

Brz porast ulične trgovine i povećanje broja ljudi koji učestvuju u njoj doveli su do širenja potrošačkih vrednosti. Sik i Wallace smatraju da ulična trgovina pospešuje razvoj vrednosti usklađenih sa tržišnom ekonomijom, ali pitanje je da li je takav vrednosni sistem u skladu sa vrednostima razvijenih tržišnih društava, ili njihovo prisustvo otežava uspostavljanje tržišnih odnosa, jer prevelika neformalizacija društvenih odnosa u bazarnoj ekonomiji i nemogućnost države da nametne sprovođenje pravnih propisa dovodi do uspostavljanja kvazitržišnih odnosa.

Ulična trgovina u postsocijalističkoj Evropi ima posebnu funkciju koja je čini delom transformacijskih procesa. U strukturalnoj transformaciji ekonomije nekoliko procesa odvija se istovremeno: 1. društveni maloprodajni sektor je uništen; 2. ranija bilateralna trgovina, koja je išla glatko, mada ne i efikasno, nestala je u toku jednog dana; 3. granice su se otvorile; 4. prethodno jaka i paternalistička država postala je slabija; 5. rast potrošačke kulture; 6. životni standard je drastično opao za nekoliko godina, i za mnoge ljude nema nade za poboljšanje (Sik, Wallace, 1999: 701).

Ulična trgovina mogla je brzo da reaguje i da zadovolji novonastale potrebe potrošača. Takođe, ona je imala pozitivne efekte po zaposlenje i socijalnu inkluziju jer omogućava ekonomsku aktivnost koja je izvan zvanične kontrole, koja se ne oslanja na tradicionalni način ulaska u posao, ili na tržište rada, za pojedince koji su isključeni.

Otvaranje granica dovelo je do naglog porasta trgovine u postsocijalističkim gradovima. Zemlje koje su kandidati za prijem u EU, i koje se graniče sa EU, pokušavaju da razmenu sve više institucionalizuju. Uspešna privatizacija maloprodaje u ovim zemljama potisnuće uličnu trgovinu, tako da će ona imati malu ulogu. U zemljama koje imaju velike ekonomske probleme, ona i dalje predstavlja zamenu za nefunkcionisanje maloprodajnog sektora.

Vrhunac razvoja maloprodajnog sektora je građenje velikih shopping centara, ulazak međunarodnih maloprodajnih lanaca u postsocijalističke zemlje. Veliki shopping centri prvo su građeni u glavnim gradovima, jer je u njima kupovna moć bila zadovoljavajuća. Urbani planeri su na početku bili nesprenni, zbog toga su prvi takvi objekti građeni bez zakonske regulative. Odluku o izboru lokacije za njihovu gradnju donosili su investitori, jer lokalna vlast nije imala propisana mesta za gradnju.

Mogu se uočiti tri osnovna modela razvoja maloprodaje u postsocijalističkim gradovima:

*Nekontrolisan razvoj lanaca maloprodaje* – primer Budimpešte. Najviše je bilo investicija u samom gradu, ali ne na onim mestima gde je tradicionalno bila maloprodaja. Izbor lokacije zavisi umnogome od saobraćajnih veza, blizine autoputa ili metroa. Ovi novoizgrađeni objekti doveli su do zatvaranja pređašnjih maloprodajnih objekata, ali i drugih objekata, kao npr. bioskopa, jer novi centri uključuju i njih, tako da stari ne mogu da izdrže njihovu konkurenciju.

*Napad komercijalnih investitora* – primer Istočne Nemačke. Razvoj maloprodajnog sektora je u njenom slučaju različit od razvoja u gradovima drugih postsocijalističkih zemalja. Njegova osobenost je posledica: a) snažnog mešanja države, koja finansira infrastrukturni razvoj i smanjuje porez na nove investicije; b) brzog povećavanje kupovne moći stanovništva jer je došlo do izjednačavanja visine dohotka sa visinom dohotka u Zapadnoj Nemačkoj; c) spremnosti kapitala da investira, subvencionisanog od strane vlade, ali i omogućenog povećanjem kupovne moći stanovništva.

*Zakasneli razvoj maloprodajnih lanaca* – primer Sofije i Vroclava. To su gradovi u kojima nije došlo do značajnih stranih investicija, jer se nalaze u zemljama političkog i ekonomskog rizika. U njima povećani zahtev za komercijalnim dobrima zadovoljavaju uglavnom domaće investicije i poneka strana. Ne dolazi do građenja shopping centara, već se grade samostalne, pojedinačne radnje. Rezultat je drastično povećanje njihovog broja, koje čine veoma živim ulice za kupovinu u centru grada. Ne dolazi do specijalizacije maloprodajnih objekata, nego se jedan prostor koristi za mnoge funkcije (Tosics, 2003: 254).

Karakteristika centralnoplanske ekonomije bila je nedostatak raznovrsnosti robe; to je razlog zbog kojeg nije bilo izrazite društvene diferencijacije u pogledu potrošnje. Promena ekonomskog sistema omogućila je pojavu novih potrošačkih vrednosti. Potrošači su se 1990-ih našli pred naježdom novih potrošnih predmeta. Javila se upadljiva potrošnja novih bogataša.

Iako se maloprodajni sektor decentralizovao, centar je ostao najvredniji gradski prostor. Zbog visokih renti prodavnice robe nižeg kvaliteta primorane su da napuste centar grada i na njihovo mesto dolazi poslovni prostor i specijalizovane prodavice. Na delu je proces društvene i prostorne preraspodele, centar koji je tradicionalno mesto za svakodnevnu kupovinu, odjednom je postao mesto za visokospecijalizovane usluge. Takva promena je negativno uticala na stanovnike gradskog centra i na domaćinstva sa niskim prihodima. Dolazak multinacionalnih maloprodajnih objekata pojačao je ovaj trend. Povećane su cene i promenjen je društveni položaj potrošača koji kupuju u centru – potrošači sa višim dohotkom i turisti zamenili su lokalno stanovništvo.

Razvoj velikih trgovačkih centara može radikalno da promeni potrošačke navike u veoma kratkom vremenu (Nagy, 2001). Stavovi stanovnika o novom razvoju grada zavise od njihovog obrazovanja i starosti. Stariji i penzioneri su manje

privrženi novom razvoju. Hipermarketi koje ljudi najviše posećuju su bliži centru, sa dobrim saobraćajnim vezama, privatnim i javnim. Njihovoj popularnosti doprineo je publicitet koji je pratio njihovu izgradnju. Hipermarkete van grada više posećuju mobilnije društvene grupe, pripadnici srednjeg i višeg sloja, koji jednom nedeljno idu u kupovinu kolima. Stariji i društvene grupe sa nižim dohotkom ne podržavaju nove pogodnosti. Oni imaju kritičke stavove prema povećanom izboru robe, novim uslugama i estetskim vrednostima novog razvoja. Veliki broj njih žali se na povećan saobraćaj u gradu. Deo stanovništva sa nižim prihodima zadržao je stare navike u kupovini, i retko posećuje nove shopping objekte, i ne koristi prednosti velikog izbora roba. Ljudi koji žive na periferiji i moraju da putuju do supermarketa zavise od malih prodavnica, čija je budućnost neizvesna u suočavanju sa velikom konkurencijom. Za siromašnije stanovnike glavno mesto kupovine je pijaca. Centar je glavna destinacija javnog saobraćaja, od kojeg zavisi manje mobilno stanovništvo.

Postsocijalističko društvo strogo je diferencirano u pogledu pristupa prodajnim objektima i drugim novim pogodnostima kupovine (kućna dostava, razni servisi), i u pogledu potrošačkih navika.

Povećanu prostornu diferencijaciju lokalna i centralna vlast ne pokušavaju da ublaže, dopuštaju liberalnu ekonomsku politiku i nizak prioritet daju socijalnoj politici.

### **Urbana politika**

U glavnim gradovima, kao nosiocima promena, najveće su šanse za poboljšanje životnog standarda, ali samo za određene društvene grupe. U slučaju kada broj gubitnika tranzicije počinje da nadmašuje broj dobitnika, otvara se prostor za političku tenziju. Postavlja se pitanje da li je jedino rešenje ekonomski progres, koji će postepeno doneti poboljšanje uslova života za većinu stanovništva ili je neophodan i određeni vid državne intervencije.

Posledica političkih i ekonomskih reformi je sve veća društvena diferencijacija, koja može dovesti do legitimacijske krize. Određena socijalna politika treba da spreči njeno nastajanje, iako se planiranje u novonastaloj situaciji smatra nepotrebnim, jer se smatra kočnicom razvoja čiji je nosilac slobodno tržište. Međutim, država treba da stvara fondove za različite socijalne programe. Njoj su potrebni kvalitetni programi obrazovanja, zdravstvene zaštite i stanovanja, jer bez njih stanovništvo neće imati potrebne kvalifikacije i znanje za razne uslužne i ekonomske delatnosti. Međutim, viši porezi i socijalna davanja ograničavaju ekonomske aktivnosti. Zbog toga je glavni izazov društvima u tranziciji da pomire sukob između komercijalnih interesa i potreba stanovništva. Da bi to postigle, vlade vode različite politike. Esping-Andersen razlikuje tri opšta tipa:

1. liberalni tip, u kojem država obezbeđuje minimalnu društvenu zaštitu, a sve je prepušteno slobodnom delovanju tržišta;
2. korporativni tip, u kojem država obezbeđuje veću društvenu zaštitu, ali samo određenim društvenim grupama;
3. socijaldemokratski tip, u kojem država obezbeđuje sveobuhvatniju socijalnu pomoć zasnovanu na univerzalnijim principima.

Korporativni i socijaldemokratski tip pokušavaju da institucionalizuju konflikt, tako da se uspostavi konsenzus između interesnih grupa koje se međusobno takmiče. To se postiže time što se više raličitih aktera uključuje u proces kreiranja urbane politike. Kada je društvo u procesu transformacije, određene društvene grupe su gubitnici tog procesa. Pitanje za društva u tranziciji je kako da uvećaju dobit od kapitala, stranog i domaćeg, i da spreče pretvaranje društva u Treći svet. Neophodno je uvođenje društvenih mera koje će zadovoljiti potrebe gubitnika transformacijskog procesa (Cooper, Morpeth, 1998: 2258).

Razvoj ekonomije i znatno otvaranje zemlje za protok kapitala, robe i ljudi stvara ambivalentna osećanja kod stanovnika grada. Pitanje je kako da se zahtevi urbane ekonomije usaglase sa njihovim potrebama, pošto je na delu proces društvenoprostorne restrukturacije unutrašnjeg dela grada. Centralne stambene zone se pretvaraju u komercijalne, one sada najviše odgovaraju potrebama biznisa i turizma – poslovni i maloprodajni prostor postali su dominantni. Izazov za vlasti u postsocijalističkim gradovima je da stvore institucionalnu strukturu koja će obezbediti uslove za policentričan, a ne monocentričan grad, tako da svi građani budu usluženi. Ako se to ne postigne, može se pojaviti društveno isključena manjina, koja će biti pretnja društvenoj koheziji i legitimaciji.

Cilj urbane politike treba da bude usklađivanje svakodnevnih potreba stanovništva i ekonomskog razvoja grada. Da bi grad mogao da se razvija kao vitalno i zdravo okruženje, potreban je sistem planiranja korišćenja zemljišta u centru, koji bi osigurao ravnotežu susedstava, poslovnih aktivnosti i turističkih usluga. Postsocijalistički gradovi treba da primene iskustva gradova koji su uspešno pomirili ekonomski razvoj i potrebe lokalne zajednice. Trebalo bi da se usvoji pluralistički pristup urbanog planiranja okrenutog ka zajednici, koji je bliži korporativnom i socijaldemokratskom modelu.

Jane Jacobs smatra da grad može zadržati živost i energiju jedino pomoću različitosti funkcija i formi. Ona ističe četiri ključna elementa: 1. postojanje malih oblika; 2. mešavina starih i novih zgrada; 3. maksimalna multifunkcionalnost prostora i 4. velika gustina populacije (Cooper, Morpeth, 1998: 2272).

## Umesto zaključka: moguća tipologija postsocijalističkog grada

Na početku transformacijskog perioda sve postsocijalističke gradove karakteriše postojanje neadekvatnog institucionalnog sistema. Novi regulativni mehanizmi postepeno nastaju, kao što i stari postepeno nestaju, i to pod uticajem spoljašnjih i unutrašnjih faktora. Od sposobnosti elite zavisi koliko će se brzo i kakva institucionalna struktura uspostaviti. Pod uticajem neoliberalne politike međunarodnih faktora, MMF i Svetske banke, nastaju 'klonirani gradovi'. Oni imaju nerazvijenu institucionalnu strukturu, i zbog toga ne mogu samostalno da utiču na svoj razvoj (Cooper, Morpeth, 1998). Ishod transformacijskog procesa može biti i 'divlji grad', koji nastaje zbog sporog razvoja formalnih institucija, i u tom slučaju nastaju neformalni oblici regulacije, koji se zasnivaju na različitim oblicima kapitala. U oba slučaja postsocijalistički gradovi su izloženi organskom, a ne regulisanom razvoju. U zavisnosti od političke stabilnosti, izgrađenosti institucija, ekonomskog razvoja i ravijenosti urbane politike, Tosics je dao tipologiju razvoja postsocijalističkih gradova:

– Gradovi Istočne Nemačke blizu su regulisanom urbanom modelu, jer je tranzicija u njihovom slučaju predstavljala integraciju u sistem Zapadne Nemačke. Još uvek to nije potpuno regulisan model kapitalističkog grada, a stepen regulisanosti zavisiće od takmičenja raznih interesnih grupa.

– Gradovi u Mađarskoj i Sloveniji će imati neregulisan kapitalistički model dok ne uspostave mehanizme javne kontrole koji mogu da utiču na procese slobodnog tržišta, jer je njihova tranzicija bila brza i sa velikim kapitalnim investicijama.

– Gradovi u Češkoj, Slovačkoj i Poljskoj imali su relativno brzu tranziciju ka mešovitom modelu. U njima se sporo uspostavlja novi tip javne kontrole i još postoje neki mehanizmi prethodnog sistema. Sada su između regulisanog i neregulisanog modela kapitalističkog grada i sve zavisi od uspostavljenih mehanizama javne kontrole u budućnosti.

– Gradovi u Rumuniji i Bugarskoj imali su sporu tranziciju i niske kapitalne investicije. Prethodni mehanizmi javne kontrole više ne funkcionišu, a novi se sporo uspostavljaju, tako da je razvoj ovih gradova neregulisan tip sa mnogo elemenata gradova Trećeg sveta.

– Gradovi u Rusiji imaju lokalno kontrolisan mešoviti gradski model, u njima postoji mešavina političkih i tržišnih elemenata. Javna kontrola iz prethodnog perioda je zamenjena lokalnom, koju vodi lokalna politička elita i koja se rukovodi političkim i ličnim interesima.

– Gradovi u Albaniji imali su brzu tranziciju prema gradovima sa neregulisanim razvojem, kao gradovi Trećeg sveta. U njima, posle sloma prethodne

javne kontrole, nije uspostavljena nikakva regulativa. Ove gradove karakteriše značajno investiranje u nelegalno i neformalno tržište (Tosics, 2003).

Da bi se sagledala pozicija gradova Srbije i Crne Gore, važno je istaći specifičnost transformacijskog procesa našeg društva. Blokiranu transformaciju jugoslovenskog društva karakteriše uvođenje političkog pluralizma, koje prati centralizacija vlasti, a ne njena decentralizacija, i veoma ograničeno uvođenje tržišnih elemenata. SR Jugoslavija je bila u ekonomskoj i političkoj izolaciji, tako da nije došlo do liberalizacije spoljne trgovine, do otvaranja zemlje i do uključivanja gradova u evropsku mrežu gradova. Zbog političke i ekonomske nestabilnosti, strana ulaganja su gotovo u potpunosti izostala 1990-ih. Ekonomska elita u nastajanju čvrsto je povezana ličnim vezama sa političkom elitom, ili je njen deo. U centru grada nastao je poslovni i maloprodajni prostor, ali finansiran domaćim kapitalom. Ulična trgovina je doživela neverovatan razvoj, preplavila je grad. Postepeno se vršila njena legalizacija, a tek od 2000. godine počelo je izmeštanje uličnih trgovaca sa centralnih ulica. Oni su i dalje prisutni, i u samom centru, mada na propisanim lokacijama. Iako je posle oktobra 2000. godine došlo do relativne političke stabilnosti, još nema značajnijih stranih investicija. Dodatni problem za investitore je što građevinsko zemljište još nije privatizovano, i što nije donešen zakon o denacionalizaciji i restituciji imovine.

Društvena diferencijacija je bila oštra, velika većina stanovništva je drastično osiromašila zbog troškova rata i ekonomske krize. Iako u izmenjenim ulovima, neke institucije prethodnog sistema su nastavile da postoje, tako da je država vršila preraspodelu i preusmeravala sredstva najugroženijim društvenim grupama u kriznim trenucima, i tako održavala političku stabilnost.

U poređenju sa ostalim postsocijalističkim gradovima, gradovi SCG imali su najbolju početnu poziciju, jer je SFRJ imala neke elemente tržišne ekonomije, time i viši dohodak i veću potrošnju. Takođe, infrastruktura u gradovima je bila bolja. Politika vođena od 1987. godine i ratovi koji su usledili kao njena posledica doveli su gradove SCG na nivo gradova Rumunije, Bugarske i Albanije. Zajednički im je, kao što navodi Mina Petrović, spor tempo postsocijalističke restrukturacije, sporo uspostavljanje novih tipova javne kontrole i elementi razvoja gradova Trećeg sveta, pre svega značajna prisutnost ilegalne gradnje i bazarne ekonomije. Najverovatniji ishod ovakvog razvoja jeste neregulisan kapitalistički grad, sa prisustvom elemenata gradova Trećeg sveta. Razlika u odnosu na Albaniju je u tome što nije bilo značajne ruralne imigracije i što je infrastrukturna opremljenost nasleđena iz socijalističkog perioda znatno bolja.

Postsocijalistički gradovi uključuju se u Evropsku mrežu gradova. Vrhunac integracije postsocijalističkih zemalja je priključivanje Litvanije, Letonije, Estonije, Poljske, Češke, Slovačke, Slovenije i Mađarske u Evropsku uniju, maja 2004.



## Literatura

- Cooper, C., Morpeth, N. (1998) "The Impact of Tourism on Residential Experience in Central-Eastern Europe: The Development of a New Legitimation Crisis in the Czech Republic". *Urban Studies*, Vol. 35, No. 12
- Enyedi, G. (1996) "Urbanization under Socialism". In: G. Andrusz; M. Harloe; I. Szelenyi (eds.) *Cities after Socialism*. Oxford, Cambridge: Blackwell Publishers
- Enyedi, G. (1998) "Transformation in Central European Postsocialist Cities". In: Enyedi, G. (ed.) *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademiai Kiado
- Harloe, M. (1996) "Cities in Transition". In: G. Andrusz; M. Harloe; I. Szelenyi (eds.) *Cities after Socialism*. Oxford, Cambridge: Blackwell Publishers
- Kostinskiy, G. (2001) "Post-Socialist Cities in Flux". In: Paddison, R. (ed) *Handbook of Urban Studies*. London: Sage Publication.
- Ladanyi, J. (2002) "Residential Segregation among Social and Ethnic Groups in Budapest during the Post-communist Transition" In: Marcuse, P. and R. van Kempen (eds.) *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space*. New York: Oxford University Press.
- Lazić, M. (ur.) (1994) *Razaranje društva*, Beograd: Filip Višnjić
- Musil, J. (1993) "Changing Urban Systems in Post-communist Societies in Central Europe: Analysis and Prediction" *Urban Studies*, Vol. 30, No. 6
- Nagy, E. (2001) "Winners and Losers in the Transformation of City Centre Retailing in East Central Europe". *European Urban and Regional Studies*, Vol. 8, No. 4
- Petrović, M. (2004) "Cities After Socialism as a Research Issue". Rad objavljen na web adresi London School of Economics: <http://www.lse.ac.uk/Depts/Global>
- Sik, E., Wallace, C. (1999) "The Development of Open-air Markets in East-Central Europe". *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 23, No. 4
- Sykora, L. (1998) "Commercial Property Development in Budapest, Prague and Warsaw". In: Enyedi, G. (ed.) *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademiai Kiado
- Sykora, L. (1999a) "Changes in the Internal Spatial Structure of Post-communist Prague", *GeoJournal* Vol. 49, No. 1
- Sykora, L. (1999b) "Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague", *Housing Studies*, Vol. 14, No. 5
- Sykora, L. (1993) "City in Transition: The Role of Rent Gaps in Prague's Revitalization" *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 84, No. 4
- Szelenyi, I. (1996) "Cities under Socialism – and After". In G. Andrusz; M. Harloe; I. Szelenyi (eds.) *Cities after Socialism*. Oxford, Cambridge: Blackwell Publishers

- Tosics, I. (2003) "City Development in Central and Eastern Europe since 1990". In: Hamilton & Dimitrowska-Andrews (eds.) *Globalization and Transformation in Eastern and Central European Cities*. Tokyo: The United Nations University
- Vujović, S. (1982) *Grad i društvo*, Beograd: Istraživačko-izdavački centar SSO Srbije
- Weclawowicz, G. (1998) "Social Polarisation in Postsocialist Cities: Budapest, Prague and Warsaw". In: Enyedi, G. (ed.) *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademiai Kiado
- Weclawowicz, G. (2002) "From Egalitarian Cities in Theory to Non-egalitarian Cities in Practice: the Changing Social and Spatial Patterns in Polish Cities" In: Marcuse, P. and R. van Kempen (eds) *Of States and Cities: the Partitioning of Urban Space*. Oxford University Press