



1. UVOD

Premda naslovni termin *sekundarno stanovanje* na prvi pogled prosječnom čovjeku može biti nejasan, dalek pa i pomalo ezoteričan, njime se označava tip stanovanja koji je, kroz iskustvo ili kroz aspiracije, blizak vrlo širokoj populaciji. Naime, riječ je o stambenoj praksi naslonjenoj na objekte koji se u nomenklaturi *Državnog zavoda za statistiku* nazivaju stanovima za odmor i koji se „isključivo koriste za odmor i rekreaciju, bilo povremeno ili više mjeseci u godini“ (Državni zavod za statistiku, 2001.). Ako uz ovo pojašnjenje kažemo kako se za takve stambene objekte u svakodnevnom govoru uvriježio naziv vikendica, mnogo je jasnije na što se u ovom radu namjeravamo usredotočiti.

Naravno, može se postaviti pitanje čemu termin sekundarni stan kada postoje i ovi, znatno razumljiviji termini. Ishodište ovih terminoloških zavrzlama ne treba tražiti isključivo u akademskoj sklonosti da se koristi ponekad teško razumljivim govorom nego prije svega u kompleksnosti samoga fenomena. Primjerice, jedan od spomenutih naziva, vikendica, značenjski primarno pokriva kuću sa samo jednim stanom, namjenski uređenu za odmor i povremeni boravak. No, stambeni objekti namijenjeni odmoru ne moraju biti isključivo vezani za samostojne kuće, nego ih je moguće naći i u višestambenim zgradama. Nadalje, treba reći da izvedba takvih objekata može

biti više ili manje luksuzna, pri čemu se za one luksuznije objekte koriste nazivi poput ladanjska kuća, vila ili ljetnikovac. Vidimo kako razni termini označavaju stambene objekte za odmor i rekreaciju. Pritom bogatstvo te terminologije nije samo posebnost Hrvatske i hrvatskog jezika. Primjer je i iskustvo engleskog jezika, koji također obiluje mnoštvom naziva za objekte koji se koriste isključivo za odmor: *cottage, cabin, holiday home, summer/weekend/vacation house*. Upravo stoga se, težeći jasnoći i preciznosti, u domaćoj i stranoj literaturi koja problematizira uporabu stambenih objekata za odmor najčešće koristi i svojevrstan rodni pojam: *sekundarni stan* (primjerice: Coppock, 1977.; Čaldarović, 1989.; Hall i sur., 2004.; Rogić, 1990.). U tome smislu se i za stanovanje u sekundarnom stanu koristi termin sekundarno stanovanje.

Na ovome mjestu treba istaknuti da kada pišemo o sekundarnom stanovanju, isključivo se referiramo na stanovanje na dvije adrese (ili više njih) čija je pokretačka energija zadovoljstvo i užitek (Rogić, 1990.). Drugim riječima, iako su termini *sekundarni stan* i *sekundarno stanovanje* nazgled neutralni i eksplicitno ne sugeriraju način korištenja stana, predmet našega interesa ipak nisu slučajevi kada je multilokalnost uvjetovana razdvojenošću mjesta zaposlenja od mjesta prebivanja.

Stoga vratimo se stanovanju povezanom s odmorom i rekreacijom. Taj fenomen nije u potpunosti *izum* modernog čovjeka, odnosno modernog društva. Stanovanje na više adresa, potaknuto potragom za zadovoljstvom, javljalo se u raznim oblicima u bližoj i daljoj prošlosti – od antike, novoga vijeka, preko renesanse do vremena industrijske revolucije. No, mi smo u ovom radu usredotočeni na suvremenu inačicu sekundarnog stanovanja, a pritom se odrednica suvremeno ne odnosi samo na sadašnji trenutak nego na širi vremenski odsječak, konkretno od polovice 20. stoljeća do danas. Vrijeme je to u kojemu je povećanje mobilnosti, smanjenje radnog vremena i podizanje životnog standarda pridonijelo uspostavi poticajnog okruženja u kojemu sekundarno stanovanje postaje dostupno prosječnom kućanstvu, dakle, vrijeme u kojemu ta praksa postaje masovna.

Skrećući pozornost na kompleksnost fenomena, kažimo još kako se glavnina sekundarnog stanovanja ostvaruje na relaciji grad – selo, pri čemu je grad najčešće emitivno područje, a ruralni ambijent prostor realizacije sekundarnog stanovanja (Coppock, 1977.; Hall i Müller, 2004.; Gallent i Tewdwr-Jones, 2000.). Naznačenog smjera smo se dotaknuli kako bismo istaknuli da je, osim spomenute promjene stambenog objekta, i promjena sredine u kojoj

se provodi vrijeme bitno obilježje sekundarnog stanovanja. No, sekundarno stanovanje ne podrazumijeva samo promjenu sredine nego i promjenu načina na koji se provodi vrijeme. Drugim riječima, možemo naslutiti da postoje znatne razlike u odnosu na ono što za ovu prigodu imenujemo primarno stanovanje. Ipak, u ovom uvodu važno je napomenuti da granica između primarnog i sekundarnog stana ponekad nije čvrsta ni lako određiva. Primjerice, kombinacija mogućnosti rada (k)od kuće te težnje za udobnošću stanovanja zasigurno je povezana s promjenom načina i učestalosti korištenja sekundarnih stanova, odnosno moguće je ravnopravno obitavanje na dva (ili više) mjesta ili pak transformiranje sekundarne u primarnu rezidenciju.

Kroz ovih nekoliko crtica pokušali smo naznačiti najvažnija obilježja prakse koja je u središtu zanimanja i o kojoj će biti više riječi u ovome radu, a kao što se i vidi iz naslova, to je zanimanje u prvome redu usmjereno na problematiku sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Nekoliko je razloga zbog kojih se čini kako je potrebno raspravljati o naznačenoj temi. **Prvo**, riječ je o praksi koja se poprilično ukorjenila i u hrvatskom prostoru i u hrvatskom društvu. Popisni rezultati pokazuju da je u Hrvatskoj 2001. godine udio sekundarnih stanova, tj. *stanova za odmor*, kako ih imenuje službena statistika, u ukupnom stambenom fondu bio oko 10%. Iako se može reći da to nije ni mali ni velik udio, kada se pogleda prostorna distribucija stanova za odmor, uočava se tendencija njihove koncentracije. Većina takvih stanova je u jadranskom priobalju, a u nekim županijama njihov udio u ukupnom stambenom fondu veći je od 20%.

Drugo, vrlo je vjerojatan nastavak pojačanog interesa za sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj. Naime, prema popisnim pokazateljima četrdesetak godina kontinuirano se povećavao broj stanova za odmor. Vrlo vjerojatno će se takav trend nastaviti, i zbog podizanja životnog standarda građana Hrvatske i zbog otvaranja tržišta nekretnina što se postavlja kao uvjet za pristupanje Hrvatske Europskoj uniji. Predviđanje o znatnijem porastu potražnje za sekundarnim stanovima u Hrvatskoj od stranih državljana temelji se na iskustvu nekih članica EU-a. Primjerice u Španjolskoj i Portugalu udio stanova za odmor u ukupnom nacionalnom stambenom fondu kreće se oko 20%, a veliki dio je upravo u vlasništvu stranih državljana.

Treće, dosadašnje iskustvo, domaće i strano, otkriva neke dubioze u vezi s realizacijom sekundarnog stanovanja, konkretno u vezi s načinom na koji se sekundarni stanovi smještaju u prostor. Primjerice, svjedoci smo da se

gradnja sekundarnih stanova u Hrvatskoj često spominje u kontekstu betonizacije, devastacije obale, narušavanja krajobraza, ali najčešće kada se govori o bespravnoj gradnji. Ne smije se zanemariti niti da je veća koncentracija takvog tipa stanovanja povezana i s promjenom socijalne zbilje, kako umnožavanjem socijalne interakcije tako i mijenom vrijednosnih sklopova i obrazaca djelovanja lokalnog stanovništva. Tu su svakako i učinci na lokalno gospodarstvo koje sekundarno stanovanje generira, a ti gospodarski učinci u nekim su lokalnim zajednicama prepoznati kao poželjni do te mjere da su prethodno spomenuta narušavanja ekoloških prilika, koja znaju dolaziti s porastom broja sekundarnih stanova, najčešće toj istoj lokalnoj zajednici drugorazredni problem (Miletić, 2006.).

Naznačili smo, dakle, kako postojeća gustoća sekundarnih stanova na hrvatskom priobalju – koje je u ovom trenutku zasigurno najvrjedniji nacionalni resurs – stvara i određene socijalne, ekonomske i prostorne promjene, a izvjestan je i nastavak rasta broja stambenih objekata namijenjenih odmoru u Hrvatskoj. Samim time intenzivirat će se i spomenute transformacije, što znači da **širenje sekundarnih stanova postaje jedna od važnijih tema u promišljanju daljnjeg razvoja Hrvatske**. Imajući to na umu, u ovom radu će se pokušati odgovoriti na dva temeljna pitanja o naznačenoj pojavi; prvo je ono o ishodištima te implikacijama širenja sekundarnog stanovanja u Republici Hrvatskoj, a drugo je o prirodi takvog stanovanja na više adresa.

Da bismo odgovorili na postavljena pitanja, upustit ćemo se u empirijsko istraživanje, a prvi zadatak bit će formulirati analitički konstrukt koji bi predstavljao svojevrsan **hipotetski model** sekundarnog stanovanja. Naime, kroz pojmovno pojašnjavanje pokušat će se doći do pretpostavke o onome **što bi sekundarno stanovanje trebalo biti**, a kako bismo otvorili prostor za analizu koja bi nas trebala približiti onomu **što sekundarno stanovanje zapravo jest**. Samo prikupljanje empirijskih podataka za analizu ići će u dva smjera. S jedne strane namjera je opisati zatečenu situaciju po pitanju sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj kako bismo dobili uvid u posljedice te prakse. To znači da će se ponajprije pokušati predočiti slika prosječnog sekundarnog stana u Hrvatskoj, zatim analizirati intenzitet i karakter njihova širenja te identificirati preferencije u njihovom prostornom razmještanju. S druge strane pokušat ćemo zaviriti malo dublje *ispod površine* u potrazi za čimbenicima koji određuju smjer i dinamiku potrage za alternativnom adresom te za značenjem koje ta praksa ima za pojedinca.

Naznačene teme strukturirane su u cjelinu na sljedeći način. Rad s uvodom i zaključnim osvrtom ima šest poglavlja. Nakon *Uvoda* slijedi poglavlje *Teorijski okvir za analizu sekundarnog stanovanja*, u kojem će se (sekundarno) stanovanje pokušati smjestiti u društveni kontekst, istražiti postojanje razlika između stanovanja na jednoj te stanovanja na više adresa, ali i preispitati odnos između sekundarnog stanovanja i turizma. U trećem poglavlju *Obrasci korištenja stanova za odmor* kratko ćemo se osvrnuti na obilježja predmodernog stanovanja na više adresa te nakon toga na nekoliko *tudjih* primjera širenja sekundarnog stanovanja, kako bismo naznačili temeljne karakteristike toga procesa. Četvrto poglavlje nosi naslov *Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*, a u njemu je ponuđen povijesni pregled širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj te slika stanja stanova za odmor zabilježena posljednjim popisom stanovništva, kućanstava i stanova. Peto poglavlje *Anketno istraživanje – Zagrepčani u potrazi za „drugim prostorima“* svojevrsan je pokušaj da se kroz anketno istraživanje zahvate karakteristike sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj o kojima nije moguće govoriti na osnovi popisnih pokazatelja. U posljednjem poglavlju, *Zaključne napomene*, pokušava se kroz sintezu empirijskih istraživanja koja su obavljena u radu odgovoriti na polazna pitanja o problematici sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj.