
3. OBRASCI KORIŠTENJA STANOVA ZA ODMOR

Premda je temeljni problem s kojime se ovaj rad bavi hrvatsko iskustvo sekundarnog stanovanja, nikako se ne smije smetnuti s uma da je sekundarno stanovanje vrlo rasprostranjena pojava. Ta stambena praksa prisutna je u različitim državama i različitim društvima, a dovoljan je letimičan pogled na neke od tih objekata, primjerice ruske *dače*, švedske *stuge*, danske *sommerhuseve*, novozelandske *bacheve* ili pak srednjoeuropske kolonije vrtnih kuća, da se među njima uoče različitosti, i morfološke i lokacijske. Čini se da razlike možemo tražiti i znatno dublje, u ishodištima takvog djelovanja i u otisku koje takve prakse ostavljaju u krajoliku te lokalnoj zajednici. Dakako da su razlike na koje upućujemo proizvod društvenih, gospodarskih i kulturalnih specifičnosti, ali i geografskih datosti. Upravo obraćajući pozornost na spomenute aspekte, u ovom ćemo poglavlju pokušati dati sliku situacije u državama u kojima je sekundarno stanovanje prepoznato kao fenomen vrijedan pozornosti. Kada kažemo prepoznato, u prvom redu mislimo prepoznato od akademske zajednice, jer će nam osnovni izvor informacija biti upravo istraživačka tradicija.

Ali, prije nego li se posvetimo analizi osnovnih obilježja sekundarnog stanovanja na primjerima nekoliko

država, nužno je reći nekoliko riječi o temi koje smo se dotaknuli u uvodu. Naime, stanovanje na više adresa motivirano užitkom i dokolicom nije tako mlada navika. Stoga digresija koja slijedi ima svrhu upozoriti na sličnosti i razlike između predmoderne i moderne inačice sekundarnog stanovanja.

3.1. NEKOLIKO NAPOMENA O PRETPOVIJESTI STANOVANJA NA VIŠE ADRESA

Naš je primarni interes, kako smo već istaknuli, usmjeren ponajprije na razdoblje od druge polovice dvadesetog stoljeća do danas. Upravo nakon II. svjetskog rata, u onomu što se često naziva zapadna civilizacija (prostor Sjeverne Amerike i Europe) dinamiziraju se društveni procesi, naznačeni već u prethodnim razdobljima, te se može reći da se uspostavlja nova društvena zbilja. Vrijeme je to treće demografske eksplozije, treće industrijske revolucije te trećeg vala urbanizacije (Alfieri, 1987.). Međutim nama je posebno važno da je riječ o razdoblju u kojemu se znatno povećao broj sekundarnih stanova. Dakako, to se ne može odvojiti od spomenutog vala promjena koji je zahvatio društvo, a ako neku promjenu treba izdvojiti kao **presudnu za rast broja sekundarnih stanova**, to je **zasiurno promjena u količini vremena i novca koji je na raspolaganju obitelji**.

U tom okruženju sve je više pojedinaca koji trebaju manje raditi kako bi im na raspolaganju bile količine novca koje nadmašuju njihove egzistencijske potrebe. To je znatna promjena u odnosu na ne tako davna vremena kada se za vrlo nisku nadnicu radilo dvanaestak i više sati na dan, šest ili sedam dana u tjednu. Ta nova okolnost ostavila je trag na organizaciji života pojedinca i obitelji, ali i društva u cjelini. Ova promjena nije samo ograničena na ono što je u to vrijeme bilo zapadno od željezne zavjese, nego se zamjećuje i u nekim društvima koja su pokušavala graditi socijalizam, uključujući hrvatsko (jasno tada u sastavu socijalističke Jugoslavije). Dakle, taj obrnuto proporcionalan odnos između radnog vremena i prihoda proizvodi okruženje i plodno tlo za bujanje raznih aspiracija, a u novim društvenim uvjetima i aspiracije za sekundarnim stanovanjem postaju legitimne. Stoga analiza obilježja suvremenog sekundarnog stanovanja zahtijeva da se osvrne i na evolucijski slijed moderne inačice takve prakse.

Međutim, prije nego što krenemo naznačenim putem, ostali smo dužni reći i nekoliko riječi o pretpovijesti stanovanja na više adresa. Znači, predmoderne prakse koje

bi bile sukladne stanovanju u drugom stanu (izvan mjesta stalnog boravka), povremenog su karaktera i pokreću ih zadovoljstvo i užitak. Ovakve prakse susrećemo i u drevnoj Kini (Wang, 2006.), i u starom Egiptu (Coppock, 1977.), a opće je poznato da su bogatiji Rimljani imali i desetak vila na raspolaganju te su ih koristili ovisno o godišnjem dobu. Drugim riječima, stanovanje na dvije ili više adresa poznaju i drevne civilizacije, no nakon antike odumire ta praksa da bi ponovno oživjela oslobođanjem od srednjovjekovnih okova. Vrhunac je zasigurno razdoblje renesanse, kada veliki rezidencijski objekti izvan grada postaju dio inventara imućnijih obitelji.

Spomenute stambene prakse kroz povijest nisu zaobišle ni naše krajeve. Mnogi materijalni dokazi potvrđuju da je hrvatska obala bila privlačno mjesto za građenje drugoga stana ili točnije druge kuće još od vremena antike i spomenutih Rimljana. Poznata je i teza da je i Dioklecijanova palača inicijalno zamišljena kao mjesto za odmor. Ipak, povijesne okolnosti ubrzo su je pretvorile u stalnu adresu abdiciralog cara. No, dok su na našoj obali od te antičke prakse povremenog stanovanja pretežno ostale ruševine, zato je ona koja se intenzivirala nakon srednjeg vijeka ostavila nešto značajniji trag u prostoru ali i u kulturnom kodu. Radi se, dakako, o praksi koja se razvijala ponajviše u renesansi na području ondašnje Dubrovačke Republike i koju je Cvito Fisković (Grujić, 1991., 6) nazvao *kulturom dubrovačkog ladanja*. Treba još spomenuti da su, osim u antici i renesansi, i u vremenu koje nam je znatno bliže stanovi za odmor postali česta pojava na dijelovima hrvatske obale. Radi se o drugoj polovici 19. i početku 20. stoljeća, a najbolji primjer zasigurno je Opatija. Vile koje su konstitutivni element fizionomije toga gradića dobrim dijelom su nastale kao stanovi za odmor imućnika iz svih krajeva Austro-Ugarske Monarhije (Zakošek, 2005.).

U navedenim primjerima ipak je teško naći kontinuitet sekundarnog stanovanja koje se danas zbiva na hrvatskoj obali. Naime, te se prakse znatno razlikuju od današnjeg sekundarnog stanovanja. Da bismo istaknuli razlike između takvog predmodernog stanovanja na više adresa od nama zanimljivijeg modernog sekundarnog stanovanja zadržimo se trenutak na spomenutoj ladanjskoj kulturi Dubrovačke Republike, kojoj je i posvećeno dosta prostora u domaćoj znanstvenoj literaturi.

Dubrovačka kultura ladanja povezana je dakako sa stambenim objektima namijenjenim povremenoj uporabi koji su bili locirani na području Dubrovačke Republike, no izvan gradskih zidina (Grujić, 1991.). Usprkos zajedničkom nazivniku ti se objekti međusobno prilično razli-

kuju, i po morfološkim karakteristikama (oblik, veličina) i funkcionalno. Ova potonja, razlika u namjeni, nama je i znatno interesantnija. Naime, ladanje nije isključiva, a često ni dominantna namjena takvih objekata. Ladanje u smislu više ili manje organizirane dokolice. Dobar dio objekata namijenjenih povremenom stanovanju zapravo su bili izvori prihoda. To se može iščitati iz toga što su se uz ladanjske kuće gotovo u pravilu nalazile i veće parcele poljoprivrednog zemljišta koje je bilo u posjedu vlasnika ladanjskog zdanja. Dakako, to zemljište je bilo obrađivano i eksploatirano. Spomenimo da je slična situacija karakteristična i za rimske vile (Begović i Schrunck, 2003.). Drugim riječima, radi se o objektima koji su uvelike potpomagali ekonomiju vlasnika, što znači ti stambeni objekti nisu služili isključivo kao ljetnikovci. Često su bili sjedišta zemljoposjeda i time u funkciji gospodarstva. Dakle, **nisu bili zamišljeni samo kao mjesta odmora i dokolice nego i kao izvorišta rente.**

Ne smijemo zaboraviti da se radi o vremenu u kojemu prevladavaju feudalni odnosi, kada je upravo posjed izvan grada, odnosno rentijerska sposobnost bila jedan od temeljnih izvora moći. Također treba napomenuti kako je riječ o **privilegiju uskog sloja ljudi**, što potvrđuje i podatak da je na dubrovačkom području evidentirano tristo-tinjak objekata ladanjske arhitekture (Grujić, 1991.), dok je na istom području primjerice u 15. stoljeću živjelo oko 40 000 stanovnika. Upravo je ograničena dostupnost takvog dobra u vezi i s društvenom ulogom objekata, koji su kako smo konstatairali, često imali dvojnju funkciju – mjesta su dokolice ali i sjedišta zemljoposjeda. Takvi objekti postaju i simboli te **reprezentiraju društveni status**. Naime njihovo bitno obilježje postaje dimenzioniranost te estetizacija, čime se pokazuje bogatstvo i moć njihovih vlasnika. Prema Alfieru, takvi stambeni objekti su prije svega „demonstracija stečenog bogatstva i vidljivi dokazi osvajanja višeg socijalnog statusa te eksteritorizacija društvenog prestiža“ (Alfier, 1987., 240). Ipak, pretjerana monumentalnost nikako nije odlika dubrovačke ladanjske arhitekture, ali ni one koja se javlja u kontinentalnom dijelu Hrvatske (pritom mislimo na dvorce koji se grade nešto poslije). Takvo što i nije neshvatljivo imamo li na pameti povijesni kontekst u kojem se takva praksa javlja, a misli se, dakako, na opću nesigurnost i česte ratne sukobe koji obilježavaju povijest ovoga prostora.

Ova kratka digresija pokazala je kako je za predmoderno povremeno stanovanje na više adresa često karakteristična dvojnost funkcije (ladanje i izvor prihoda), zatim da je riječ o privilegiju uskog društvenog sloja i posljedično

da je naglašena reprezentativnost te prakse. Dakle, iako je riječ o *drugom mjestu*, karakter predmodernog stanovanja na više adresa nije takav da u njemu možemo vidjeti realizaciju elemenata koji su u svakodnevicu uskraćeni. Drugim riječima, u kulturi ladanja kao metafori predmodernih praksi stanovanja na više adresa teško je pronaći elemente koji upućuju na kompenzaciju (pa i iluziju), a ako ih i ima, oni ne dominiraju.

U sljedećem poglavlju namjera nam je skicirati razvoj sekundarnog stanovanja u državama u kojima je taj fenomen postao društveno relevantan. Na taj način, kroz nekoliko primjera, pokušat ćemo upozoriti na osnovne kvantitativne i kvalitativne karakteristike fenomena, a to će nam biti temelj za analizu sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj, koju ćemo provesti nešto poslije.

3.2. PRIMJERI POJAVNOSTI SEKUNDARNOG STANOVANJA IZ RAZNIH DIJELOVA SVIJETA

Spomenuli smo da je rasprostranjenost bitno obilježje sekundarnog stanovanja, pri čemu je ta praksa najčešća u Sjevernoj Americi, Europi i Australiji. Također smo upozorili na neke specifičnosti u izvedbi. Tako Gallent (Gallent i sur., 2005.), kada govori o inicijalnoj fazi, o počecima širenja modernog sekundarnog stanovanja, razlikuje način širenja takve stambene prakse u Sjevernoj Americi od one u Europi. Osnovna razlika prema Gallentu jest što u europskom modelu dominira realizacija sekundarnog stanovanja uglavnom kroz recikliranje postojećih naseljskih i stambenih resursa dok se u američkom slučaju najčešće radi(lo) o proizvodnji novih stambenih jedinica i novih naselja. Naime, može se reći kako se u Sjevernoj Americi uspostavlja svojevrсна industrija sekundarnog stanovanja koja kolonizira novi prostor, dok se u Europi u samom početku sekundarno stanovanje najčešće realiziralo kroz individualne pokušaje davanja nove funkcije postojećim objektima u postojećim naseljima, koje je rapidna urbanizacija ostavila praznima.

Dakle, za Gallenta su s jedne strane velike količine *nepotrošenog* prostora kojim Sjeverna Amerika obiluje, a s druge strane velik broj ispražnjenih stambenih jedinica u ruralnim naseljima Europe osnovni čimbenici koji stvaraju razliku u načinu širenja sekundarnog stanovanja. No, neki autori otvaraju mogućnost da su te razlike i kulturalno

uvjetovane, primjerice da se u načinu na koji se ostvaruje sekundarno stanovanje u Sjedinjenim Američkim Državama mogu uočiti frontijerski tragovi (Coppock, 1977.; Wolfe, 1977.). Cilja se ponajprije na sekundarno stanovanje u stanovima za odmor nastalim kao odraz vajlderovske idealizirane slike *male kuće u preriji*. Taj model je u Europi ipak rubni.

Ako su te razlike i postojale u prošlosti, danas su poprilično izbljedjele. Tako danas i u Europi sekundarno stanovanje sve češće potražuje namjenski građene objekte, pa čak okupira cijele nove stambene blokove (takozvana apartmanska naselja), ali bježi i u eksurbiju. No, bez obzira na suvremene konvergencijske tendencije mi ćemo u svojevrsnu globalnu inventuru sekundarnog stanovanja krenuti tragom koje su ponudili Gallent i suradnici. Prvo ćemo se osvrnuti na zemlje u kojima prostora za širenje sekundarnog stanovanja najčešće ne manjka (SAD, Kanada, Novi Zeland, Rusija), a onda ćemo se okrenuti europskom iskustvu.

3.2.1. Iskustva s drugih kontinenata

Sjedinjene Američke Države. Sjevernoamerički kontinent nema pretpovijest sekundarnog stanovanja kakvu ima Europa. Zаметke sekundarnog stanovanja u Sjedinjenim Državama možemo uočiti krajem 19. stoljeća (Cross, 1993.). Naime, sekundarno stanovanje se javlja istodobno s nastankom prvih priobalnih i planinskih odmorišta, čiji razvoj je potaknut širenjem željezničke mreže. Početkom 20. stoljeća dodatni poticaj porastu sekundarnog stanovanja daje automobilska revolucija – automobil postaje dostupan prosječnom kućanstvu, a počela se intenzivnije razvijati i mreža autocesta. O razmjerima interesa za posjedovanje sekundarnog stana na početku 20. stoljeća svjedoči i podatak o postojanju tvrtki koje su proizvodile montažne objekte namijenjene ponajprije za rekreacijsko stanovanje (Massey i Maxwell, 1993., prema Timothy, 2004.). Dakako da je u toj fazi sekundarno stanovanje bilo povlastica samo imućnijih društvenih slojeva, a tek sredinom 20. stoljeća možemo govoriti o dostupnosti sekundarnih stanova i srednjem sloju.

Nekoliko je socioekonomskih i političkih čimbenika u vremenu nakon II. svjetskog rata omogućilo američkoj srednjoj klasi da češće posežu za stanovima za odmor (Timothy, 2004.): (1) prihvatljive cijene zemljišta (a te cijene je ponekad i država dodatno subvencionirala, posebice u tada neatraktivnim regijama); (2) povećana mobilnost; (3)

porast broja obitelji s dva prihoda (i žene se u većoj mjeri uključuju na tržište rada), što je kućanstvu davalo više novca na raspolaganje; (4) život američkog društva sve se više ubrzavao, što je potenciralo potrebu za relaksacijom i odmorom; (5) porezna politika je favorizirala ulaganje u sekundarno stanovanje; (6) sve više slobodnog vremena, kako zbog razvoja tehnologije koji podiže efikasnost i brzinu putovanja tako zbog spomenutog skraćivanja radnog tjedna. Ne smije se zanemariti ni voljni moment, gdje su svi ovi strukturni čimbenici samo okvir unutar kojega se lakše realiziraju određene aspiracije.

Geran-Marko MILETIĆ
**U potrazi za drugim
 prostorom: sociologijski
 aspekti sekundarnog
 stanovanja u Hrvatskoj**
 Obrasci korištenja
 stanova za odmor

TABLICA 1 Kretanje broja sekundarnih stanova u Sjedinjenim Američkim Državama u razdoblju od 1965. do 2001. godine

godina	broj sekundarnih stanova	ukupan stambeni fond	udio
1965.	1.860.000	64.213.000	2,9%
1970.	1.746.000	69.778.000	2,5%
1975.	1.694.000	78.821.000	2,1%
1980.	2.106.000	87.739.000	2,4%
1985.	2.046.000	97.333.000	2,1%
1990.	2.931.000	106.283.000	2,8%
1995.	3.099.000	112.655.000	2,8%
2000.	3.469.000	119.628.000	2,9%
2001.	3.554.000	121.480.000	2,9%
2002.	3.561.000	119.297.000	3,0%
2003.	3.643.000	120.834.000	3,0%

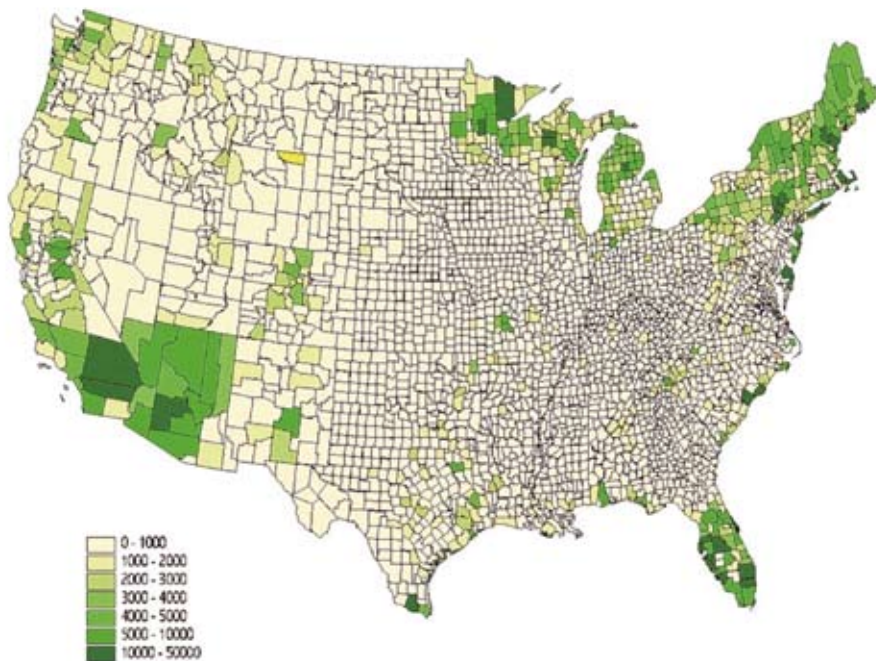
Izvor: US Census Bureau, www.census.gov

Razdioba u tablici 1 pokazuje dinamiku porasta broja sekundarnih stanova u Sjedinjenim Državama od 1965. do 2003. godine. Gledamo li samo relativni udio sekundarnih stanova u ukupnom stambenom fondu, vidimo da je on više-manje konstantan u promatranom razdoblju. U tih četrdesetak godina udio je iznosio stabilnih 2 do 3 posto. Te brojke mogle bi nas navesti na pogrešan zaključak kako sekundarno stanovanje u Sjedinjenim Državama i nije propulzivna praksa. Ipak, ako se usredotočimo na apsolutne brojeve, vidimo kako se u promatranom razdoblju udvostručio broj sekundarnih stanova. Pritom je najznačajniji porast broja sekundarnih stanova bio između 1985.

i 1990. godine. Naime, u tome razdoblju *proizvedeno* je nešto manje od 900 000 *novih* sekundarnih stanova, odnosno 1990. godine tih stanova bilo je 43% više nego 1985. godine. U istoj tablici (1) vidimo i da je 2003. godine u Sjedinjenim Državama bilo oko 3,6 milijuna sekundarnih stanova, ili oko 3% ukupnog stambenog fonda. Važno je napomenuti da službena statistika u taj broj uključuje stanove za odmor, ali i one koji su kupljeni kao investicija i ne koriste se primarno za odmor. Primjerice, jedna procjena govori kako je stanova koji se istinski koriste za odmor u ukupnom broju sekundarnih stanova 2005. bilo oko 78% (National Association of Realtors, 2006.). Ako taj omjer projiciramo na podatke iz 2003. godine, proizlazi da je stanova koji se koriste isključivo za odmor i rekreaciju bilo oko 2,8 milijuna.

Kada je riječ o karakteru sekundarnog stanovanja, istraživanja nas upućuju na sljedeći model. Većina sekundarnog stanovanja realizira se tako da se u atraktivnim ruralnim regijama usitnjuju velike parcele, dotad nenastanjene, te se prenamjenjuju u rekreacijske zone i kao takve se prodaju ili individualnim kupcima ili tvrtkama koje grade apartmanska naselja (Godbey i Bevins, 1987.). U takvim naseljima – u kojima dominira sekundarno stanovanje, i koja sve manje imaju ruralni karakter, a sve više poprimaju obilježja suburbije – nalazi se polovica ukupnog fonda sekundarnih stanova namijenjenih odmoru (National Association of Realtors, 2006.). U njima dominiraju kućice s okućnicom, popločene ulice, prometna signalizacija, trgovački centri, organiziraju se zajednice vlasnika, gradi se rekreacijska infrastruktura (primjerice teniski i golfski tereni). Nije naodmet podsjetiti na evolucijski slijed u kojemu je dobar dio današnjih suburbija u Sjedinjenim Državama izrastao upravo iz odmorišta imućnijih društvenih slojeva. Uglavnom novoformirane zajednice i naselja u kojima dominiraju stanovi za odmor vrlo su popularni u Sjedinjenim Državama i česti su u krajevima koji obiluju prirodnim atrakcijama, bilo da se radi o moru, jezeru ili planini. Najčešće su u Floridi, Kaliforniji i na sjeveroistoku Sjedinjenih Država (vidi sliku 1).

Navodeći lokacije u Sjedinjenim Državama gdje su veće koncentracije sekundarnih stanova, treba napomenuti kako su neke analize iz 70-ih godina 20. stoljeća pokazale kako se većina stambenih objekata za odmor nalazila u krugu od 245 kilometara od većih gradskih središta (Ragatz, 1977.). Dakle, stan za odmor bio je udaljen tek nekoliko sati vožnje automobilom od prve adrese. Ni danas nije mnogo drugačije. Prema podacima nacionalne udruge trgovaca nekretninama (The National Association of Re-



Izvor: Kondo i sur. (2004.)

altors), prosječna je udaljenost između prve i druge adrese, primarnog i sekundarnog stana oko 350 kilometara (National Association of Realtors, 2006.). Trećina sekundarnih stanova je u krugu do 160 kilometara, trećina je udaljena između 160 i 800 kilometara, a trećina je udaljena više od 800 kilometara od stalne adrese stanovanja. Ukupno gledajući, polovica ih je locirana unutar savezne države u kojoj vlasnik ima prebivalište. No, državna statistika ne bilježi kućanstva koja posjeduju sekundarne stanove izvan granica SAD-a, a ima i takvih. Najzanimljivije su susjedne države Meksiko (meksički dio poluotoka Kalifornija) i Kanada (područje oko Velikih jezera), a znatno manje i europske države poput Italije i Francuske.

Od obilježja sekundarnog stanovanja u Sjedinjenim Državama treba izdvojiti još dva, koja se čine izrazito važnim. Prvo, korištenje većine tih stanova ima sezonski karakter, odnosno klimatski je uvjetovano – bilo da se bježi od hladnoće ili od vrućine. Drugo, znatan udio sekundarnih stanova u vlasništvu je umirovljenika. To potvrđuje i podatak da je prosječna dob vlasnika stanova za odmor 59 godina (National Association of Realtors, 2006.). Upravo su umirovljenici najskloniji sezonskom korištenju stanova za odmor, a vjerojatno će spomenuta dva obilježja još dugo dominirati sekundarnim stanovanjem u Sjedinjenim

Slika 1
Sjedinjene Američke
Države: razdioba se-
kundarnih stanova po
okruzima (2001.)

Državama. Predviđanje je temeljeno na demografskim pokazateljima prema kojima se zbog nadolaska stanovništva rođenog u vremenu poslijeratnog (II. svjetski rat) *baby-booma* u sljedećem desetljeću očekuje znatan porast populacije umirovljenika.

Kanada. Kada je riječ o Kanadi, autori često ističu da sekundarno stanovanje ondje ima duboke korijene. Ne misli se pritom na dugotrajnost fenomena – jer su i u kanadskom slučaju nacija i društvo mladi (u usporedbi s Europom) – nego na činjenicu da je slika osamljene kuće na obali jezera dio kanadskog folklor i kulture (Halseth i Rosenberg, 1995.; Halseth, 2004.). Tradicija seže u rane dvadesete godine 20. stoljeća kada se intenzivnije grade rekreacijske nastambe na osami uz jezera u blizini većih gradova (Ottawa, Toronto), koje su služile kao ljetna odmorišta od vrućine i stresa (Wolfe, 1977.). Današnja praksa sekundarnog stanovanja u Kanadi donekle se razlikuje od socijalno stvorene predodžbe. Stanovi za odmor rjeđe se pojavljuju pojedinačno i izolirano, znatno češće se grade u skupinama, i to pretežno u ruralnom području oko prirodnih zanimljivosti (Svenson, 2004.).

Premda su sekundarni stanovi smješteni uglavnom u ruralnom krajoliku, zamjetno je da se oni ipak prostorno i socijalno distanciraju od postojećih ruralnih naselja (Halseth, 2004.), koja im najčešće služe samo za opskrbu. Drugim riječima, gradnja sekundarnih stanova često je rezultirala potpuno novim naseljima, a posljedica je to uvodno spomenute okolnosti – koju smo uočili i u Sjedinjenim Državama – radi se, dakako, o obilju socijalno *nekontaminiranog* područja. Kada kažemo nekontaminiranog, mislimo na lokacije gdje prije nije bilo naselja i gdje samim time ne postoji lokalna zajednica.

O točnom broju stanova za odmor u Kanadi teško je izvijestiti jer državna statistika ne vodi brigu o tome (Kremarik, 2002.). Odnosno, popisi stanovništva bilježe isključivo stalno nastanjene stanove. Zbog toga, kao izvor podataka o broju sekundarnih stanova mogu poslužiti tek podaci o potrošnji kućanstava, no taj izvor govori znatno manje o sekundarnim stanovima, a mnogo više o njihovim vlasnicima.

U tablici 2 može se vidjeti da je procijenjeni udio kućanstava koja imaju stan za odmor u Kanadi u promatranom razdoblju (1973. – 1999.) poprilično stabilan i kreće se između 5 i 7%. Osim toga, tablica pokazuje kako je 1999. godine u Kanadi bilo oko 660 000 takvih kućanstava. No, treba reći da dio kanadskih domaćinstava ima sekundarne stanove i izvan državnih granica. Godine 1999. takvih

TABLICA 2 Kretanje broja kućanstava koja imaju sekundarni stan u Kanadi

godina	broj kućanstava koja imaju sekundarni stan*	ukupan broj stalno nastanjenih stanova**	procjena udjela sekundarnih stanova u stambenom fondu
1973.	449.000	6.487.143	6,9%
1974.	476.000	6.713.460	7,1%
1975.	/	6.939.778	/
1976.	476.000	7.166.095	6,6%
1977.	/	7.389.182	/
1978.	473.000	7.612.269	6,2%
1979.	/	7.835.357	/
1980.	495.000	8.058.444	6,1%
1981.	/	8.281.531	/
1982.	523.000	8.423.559	6,2%
1983.	/	8.565.587	/
1984.	/	8.707.616	/
1985.	545.000	8.849.644	6,2%
1986.	/	8.991.672	/
1987.	551.000	9.196.991	6,0%
1988.	568.000	9.402.310	6,0%
1989.	552.000	9.607.629	5,7%
1990.	558.000	9.812.948	5,7%
1991.	560.000	10.018.267	5,6%
1992.	605.000	10.178.624	5,9%
1993.	/	10.338.980	/
1994.	/	10.499.337	/
1995.	/	10.659.693	/
1996.	/	10.820.050	/
1997.	/	10.968.635	/
1998.	/	11.117.220	/
1999.	660.000	11.265.805	5,9%

Izvor: Statistics Canada / Statistique Canada; Kremarik, 2002.; Halseth 2004.

*Izvor je baza Household Facilities and Equipment, koja nije redovito prikupljala podatke.

**Popisi se provode svakih pet godina tako da podatke imamo za 1971., 1976., 1981., 1986., 1991. i 1996. godinu, a za ostale su godine su napravljene procjene na temelju trendova.

kućanstava je bilo oko 163 000, što je činilo 21% ukupnog broja kućanstava sa sekundarnim stanovima (Kremarik, 2002.). Kremarik (2002.) nadalje u svojoj analizi iznosi podatak kako je 9 od 10 sekundarnih stanova u vlasništvu gradskih stanovnika. Takva razdioba uvjetuje i prostornu distribuciju sekundarnih stanova. Riječ je o tome da je najviše stanova za odmor u blizini emitivnih područja, dakle gradova. To potvrđuje i mapiranje podataka dobivenih istraživanjem *Canadian Travel Survey*, gdje se posebno evidentiraju boravci u stanovima za odmor (Svenson, 2004.). Naime, većina takvih boravaka ostvaruje se u blizini najvećih gradova (Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto i Montreal), pretežito na udaljenosti od 200 do 300 kilometara od adrese prebivališta.

Da se dobije predodžba o sekundarnom stanovanju u Kanadi, poslužit će i sljedeći demografski pokazatelji. Prosječna je dob vlasnika stana za odmor 52 godine; što se tiče obiteljskog statusa 26% stanova za odmor je u vlasništvu parova s djecom, 22% u vlasništvu obitelji starijih od 65 godina, a 52% vlasnika stanova za odmor ili nemaju djecu ili su djeca napustila kućanstvo (Kremarik, 2002.).

Novi Zeland. Kada smo već počeli s udaljenijim primjerima, zanimljivo je spomenuti i Novi Zeland. Ne toliko zbog široke rasprostranjenosti sekundarnog stanovanja (nažalost, to se ne može točno utvrditi), koliko zbog specifičnog načina na koji se ta praksa realizira. Kada je u pitanju broj takvih objekata, nacionalna statistika se pokazala ne samo manjkavom nego i slijepom. Noviji popisi stanovništva, kućanstava i stanova ne poznaju kategoriju sekundarni, nego samo nastanjeni i nenastanjeni stan. Ipak do 1986. godine u popisima su se evidentirali i sekundarni stanovi, a posljednji takav popis govori kako ih je 1986. godine bilo oko 41 000 ili oko 4% u ukupnom stambenom fondu (Keen i Hall, 2004.). Iako danas nije moguće preciznije govoriti o sekundarnom stanovanju u novozelandskom društvu, kao ilustracija nam može poslužiti podatak iz *New Zealand Domestic Travel Survey*¹³ prema kojemu je u 2000. godini od svih putovanja njih 7,9% završilo u stanovima za odmor (Keen i Hall, 2004.). Na temelju tih podataka možemo pretpostaviti da je prisutnost sekundarnog stanovanja u Novom Zelandu između one u SAD-u i one u Kanadi.

13 *Domestic Travel Survey* je anketa koju provodi novozelandsko Ministarstvo gospodarstva kako bi prikupilo osnovne informacije o putovanjima Novozelanzana unutar države (broj dana provedenih na putu, koja se mjesta posjećuju, razlozi putovanja, korišteni prijevoz i slično).

Naznačeno je da specifičnost načina realizacije čini sekundarno stanovanje na Novom Zelandu posebno zanimljivim, čak pridonosi tome da je ta praksa na određeni način postala dio kulture življenja. Pritom se misli na sekundarno stanovanje koje je vezano samo za određeni tip stanova za odmor. Riječ je o vrsti objekta koja se na Novom Zelandu naziva *bach* ili *crib*, ovisno o regiji, a početci njihove gradnje datiraju u prvo desetljeće 20. stoljeća. Primjerice 1926. godine oko 2% ukupnog stambenog fonda odnosilo se na *bacheve* i *cribove* (Keen i Hall, 2004.).

Po čemu su *bachevi/cribovi* toliko posebni? Ukratko, to su proizvodi vernakularne arhitekture, a temeljna obilježja su im minimalizam i načelo *uradi sam*. Radi se o prizemnicama napravljenim od ostataka neiskorištene građe, uz pomoć obitelji ili prijatelja, često bez ikakvih infrastrukturnih priključaka (struje, vode, kanalizacije). Uglavnom su te nastambe (skromne u izvedbi) građene uz obalu jezera ili mora, a može ih se naći i u planinskim krajevima, uglavnom u izoliranim, relativno udaljenim i teže pristupačnim krajevima. Važno je napomenuti kako se *bacheve* i *cribove* često smještalo na parcele koje su bile u tuđem (pretežito državnom) vlasništvu, i koje u prostornim planovima nisu bile namijenjene stambenoj izgradnji. Dakle, te rudimentarne nastambe nisu bile u skladu s propisanim standardima stanovanja ni s prostornoplanskom dokumentacijom. Drugim riječima, dobar dio novozelandskog sekundarnog stanovanja, *bacheva/cribova*, produkt je onoga što se u literaturi naziva divlja gradnja (Rogić, 1990.). No, nama je posebno zanimljivo da ta divlja gradnja nije poprimila kancerogen karakter. Gradnja *cribova* i *bacheva* prije svega ima obilježja male gustoće i kao takva nije znatnije ugrožavala sredinu u kojoj se javljala.

U tome što su te nastambe na neki način postale dijelovi prirodnog krajolika možda treba tražiti razlog da su prepoznati i kao kulturni fenomen Novoga Zelanda. Pritom ne manjka elementa mitologiziranja *bach* životnog stila, kroz popularnu kulturu (film, književnost, glazbu), a i na manje suptilne načine, kroz tiskovine u kojima se velika pozornost pridaje takvom simplificiranom obliku sekundarnog stanovanja (Keen i Hall, 2004.). Zahtjevi za revalorizacijom fenomena *bacheva* i *cribova* idu toliko daleko da se traži zaštita tih objekata kao nacionalnog kulturnog dobra. U taj proces uključila se i međunarodna organizacija za muzeje i povijesne lokalitete (*International Council on Monuments and Sites* – ICOMOS) ocjenom da *bach* ili *crib* govori o novozelandskoj kulturi, socijalnom identitetu i razvoju više nego neke druge po karakteru veće geste (ICOMOS, 2000., prema Keen i Hall, 2004.).

Novo vrijeme nosi i nove običaje. Suvremena praksa sekundarnog stanovanja povezana je s profesionalno projektiranim i građenim objektima, koji se gotovo ne razlikuju od *običnih* obiteljskih kuća. Uspostavljaju se i planski regulirana naselja, predviđena za smještanje sekundarnih stanova, a koja funkcioniraju kao svojevrsna predgrađa većih urbanih središta. Posljedica je to kako djelotvornije primjene postojećih propisa koji reguliraju stambene standarde, rasta cijena obalnog zemljišta, tako i populariziranja novih životnih stilova. U svakom slučaju, riječ je o praksama koje nastaju kao opreka tradiciji *bach/crib* kulture i u tome smislu govori se o *post-bach* fazi u razvoju sekundarnog stanovanja na Novom Zelandu (Kearns i Collins, 2006.). Bitno obilježje te faze jest smanjena dostupnost sekundarnog stanovanja. Naime, na atraktivnijim lokacijama *bacheve* (pristupačne širem sloju) sve više istiskuju novi, elitni oblici sekundarnog stanovanja (dostupni tek užem krugu imućnijih).

Rusija. U nizanju raznolikih situacija u kojima se uspostavlja sekundarno stanovanje dobro je osvrnuti se na primjer Rusije i dača, kako se u Rusiji nazivaju objekti za povremeno stanovanje locirani izvan urbanih područja. Dače potječu još iz carske Rusije, kada su to bila manja imanja davana na korištenje carskim podanicima, a poslije su prelazila i u trajno vlasništvo. Nakon Revolucije 1917. godine većina tih objekata bila je konfiscirana, a tek manji dio ostao je u privatnom vlasništvu. Sovjetska vlast je tako stečenu imovinu koristila kao nagradu trudbenicima; manje atraktivne objekte dobili su na korištenje radnici, a kvalitetniji su bili namijenjeni zaslužnim političarima, ali i novonastaloj kulturnoj i znanstvenoj eliti. S vremenom se i politika prema dačama mijenjala, najčešće usporedno s promjenom stambene politike u cjelini. Tako je 1963. godine zabranjena gradnja samostojećih obiteljskih kuća u gradu, a poticana je gradnja vrtnih kućica kako bi se gradskim stanovnicima omogućilo da se bave poljoprivredom za osobne potrebe (Struyk i Angelici, 1996.). Na taj način dopuštena je gradnja provizornih objekata ne većih od 25 m² na parceli prosječne površine 600 m². Dvadesetak godina poslije dopušta se gradnja objekata do 50 m². Treba reći kako su u to vrijeme dače davane na doživotno korištenje. Zapravo, riječ je o pravnom institutu koji je vrlo sličan našem stanarskom pravu. Početkom devedesetih godina 20. stoljeća s urušavanjem komunizma ukidaju se i godinama nametane restrikcije, a to se odrazilo i na pravnu regulativu koja se tiče dača. Od 1993. omogućeno je da se pravo korištenja pretvori u pravo vlasništva, a 1994. godine dokinuto je zakonsko normiranje veličine dača.

Činjenica da je sovjetski režim u svojoj kasnijoj fazi ipak bio sklon dačama – koje je na neki način sustav prepoznao kao sredstvo rješavanja nekih socijalnih (neadekvatni stambeni uvjeti) ali i egzistencijskih problema (nemogućnost da državna poljoprivreda proizvede dovoljno hrane) – uvelike je pridonijela širenju sekundarnog stanovanja u Rusiji, odnosno ondašnjem Sovjetskom Savezu. Popustljivost establišmenta nije se odnosila samo na nešto što se u prošlosti smatralo buržoaskim djelovanjem, nego se i podjela zemlje za tu namjenu organizirala kroz razne državne i paradržavne institucije.

Zanimanje za dače nastavilo se i izlaskom iz sovjetske ere, posebno nakon što su ukinuta spomenuta ograničenja. Kada je riječ o današnjem broju dača u Rusiji, opetuje se problem nedostatka podataka, ponajprije zato što ih državna statistika ne bilježi. Postojeća istraživanja (Vysokovskii, 1993.; Berezin, 1992.; Kosareva i Struyk, 1992.; sve prema Struyk i Angelici, 1996.), temeljena na ograničenim uzorcima, okvirno pokazuju kako trećina ruskih kućanstava raspolaže dačama. Tako istraživanje sanktpetersburške regije procjenjuje kako se u blizini toga grada (na udaljenosti do tri sata vožnje) početkom devedesetih godina 20. stoljeća nalazilo oko 640 000 parcela s dačama (Berezin, 1992., prema Struyk i Angelici, 1996.). Tako velik udio kućanstava koja posjeduju dače potvrđuju i nalazi Struyka i Angelici (1996.), koji su proveli istraživanje na uzorku od sedam gradova (Moskva, Sankt Petersburg, Novgorod, Nižni Novgorod, Barhaul, Tver i Rostov na Donu) i zabilježili da od 21 do 29% kućanstava posjeduje dače.¹⁴ Iako se može reći da su dače relativno široko zastupljene u ruskom društvu, ovi brojevi se ponajprije odnose na urbanu populaciju. Kako sva konzultirana istraživanja pokazuju znatno nižu pojavnost sekundarnog stanovanja u ruralnim kućanstvima, čine se pretjeranim spomenute procjene kako trećina ruskih kućanstava ima sekundarni stan. Vjerojatnije je taj udio nešto niži, možda bliži udjelu od dvadesetak posto.

Istraživanje koje su proveli Struyk i Angelici pokazuje da su dače od grada udaljene pretežno do 150 kilometara. Takvih je u slučaju Moskve i Sankt Peterburga oko 85%; kod drugih gradova iz uzorka na istoj udaljenosti nalazi se i više od 95% dača (Struyk i Angelici, 1996.). U radu je naznačeno i kako se dače međusobno znatno razlikuju,

14 Uz iznimku Rostova na Donu, u kojemu je taj udio bio znatno niži, oko 10%, ali to se pravdalo specifičnošću toga grada koji ima visok udio samostojećih obiteljskih kuća, 40% nasuprot prosjeku ostalih gradova, koji se kreće oko 16%.

i po veličini i po udobnosti, a s obzirom na te kriterije moguće je razlikovati tri osnovna tipa dača (Vysokovskii, 1993., prema Struyk i Angelici, 1996.).

U prvom tipu su objekti izgrađeni na poljoprivrednom zemljištu; njihovi gabariti su određeni propisima koji reguliraju gradnju izvan građevinskih parcela, a to znači da se najčešće radi o priručnim objektima, manjih dimenzija te minimalne opremljenosti. Drugi tip su dače izgrađene na zemljištu namijenjenom za gradnju stanova za odmor; ta okolnost dopušta gradnju objekata koji udovoljavaju nešto višim standardima stanovanja. Objekti trećeg tipa smješteni su u manjim seoskim naseljima i stoga su izuzeti od bilo kakvih ograničenja u pogledu građenja, pa ni ne čudi da se radi o golemim objektima opremljenim svime što je potrebno za ugodan život. Kada promatramo zastupljenost pojedinih tipova, onaj prvi, najjednostavniji, ujedno je i najrašireniji; Struyk i Angelici (1996.) navode kako ih je prema istraživanju 53%; udio dača građenih na zemljištu namijenjenom za gradnju stanova za odmor iznosi 26%, a najekskluzivnije dače susreću se rjeđe i njihov udio je oko 21%.

Ovi uvidi u obilježja sekundarnog stanovanja u Rusiji pokazuju kako su ruske dače poprilično heterogena skupina stambenih objekata, odnosno da nude različite standarde stanovanja, ali i okupljaju različite prakse. Dok su u sovjetskoj eri ti objekti češće bili u funkciji poljodjelskih radova potrebnih za prehranu kućanstva, u postsovjetskom razdoblju dače postaju mjesta dominantno namijenjena provođenju nešto klasičnije dokolice.

3.2.2. Praksa u europskom okruženju

Osvrt na obilježja sekundarnog stanovanja u Europi najbolje je početi osnovnim statističkim pokazateljima. Tako je u tablici 3 lako uočiti da je udio stanova za odmor po izdvojenim državama znatno neujednačen, a tu pojavu ni državne statistike ne prate ujednačeno. Naime, u zemljama poput Norveške, Danske, Nizozemske, Italije i Irske državna statistika ne izdvaja sekundarne stanove kao zasebnu kategoriju. Osim toga, u nekim zemljama nisu jednoznačno određene ni kategorije prazan stan ili pak stan za odmor, tako da je dio sekundarnih stanova skriven unutar kategorije privremeno nenastanjen stan. Sve to pokazuje da su podaci u tablici tek okvirni pokazatelji, a ne vjerna slika prisutnosti sekundarnog stanovanja u Europi.

TABLICA 3 Prisutnost sekundarnih stanova u nekim europskim državama

država	ukupni stambeni fond	sekundarni stanovi	
		N	%
Španjolska	20.943.411	3.360.631	16,0%
Francuska	28.699.868	2.900.736	10,1%
Grčka	5.465.167	924.877	16,9%
Portugal	5.019.425	924.419	18,4%
Rumunjska	8.962.563	855.449	9,5%
Austrija	3.863.262	547.915	14,2%
Češka*	4.012.997	452.000	11,3%
Švicarska	3.506.924	419.819	12,0%
Norveška*	1.901.548	360.000	19,0%
Bugarska	3.680.126	328.726	8,9%
Poljska	11.632.692	272.290	2,3%
Danska*	2.513.925	218.000	8,7%
Nizozemska*	3.297.449	183.000	5,5%
Ujedinjeno Kraljevstvo	25.344.321	178.208	0,7%
Mađarska	4.064.653	64.479	1,6%
Cipar	293.985	49.805	16,9%
Slovačka	1.867.116	44.307	2,4%
Slovenija	775.505	34.322	4,4%
Estonija	581.381	28.756	4,9%
Litva	1.275.055	24.173	1,9%
Finska	2.512.442	15.799	0,6%

Izvor: Eurostat, ec.europa.eu/eurostat.

*Za označene države podaci o sekundarnom stanovanju preuzeti su iz sekundarne literature, a ne iz statističkih izvještaja (Flognfeldt, 2004.; Tress, 2002.; Vágner i Fialová 2008.; Dijst i sur., 2005.).

Podaci navedeni u tablici 3 pokazuju kako se po broju sekundarnih stanova posebno izdvajaju Španjolska, Francuska, Grčka i Portugal. U tim državama je 2001. godine bilo ukupno oko 8 100 000 stanova za odmor. Ako se uzme u obzir relativni udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu, onda su u europskom vrhu Norveška sa 19% i Portugal sa 18,4%. Navodeći europske rekordere po broju sekundarnih stanova, treba napomenuti kako nama dostupni podaci ne potvrđuju na nekoliko mjesta iznese-

nu informaciju (Leal, 2006.; Go, 1988., prema Mottiar, 2006.) da je Italija zemlja sa znatnim udjelom sekundarnog stanovanja. Naime, prema jednoj procjeni, 1988. godine 35% talijanskih kućanstava posjedovalo je stan za odmor (Go, 1988., prema Mottiar, 2006.). No kako se stanovi za odmor u Italiji u popisima stanovništva, kućanstava i stanova ne evidentiraju kao zasebna kategorija, nismo mogli doći do podatka koji bi potvrdio ili opovrgnuo spomenutu brojku.

Budući da smo ograničeni temom, prostorom, ali i izvorima, prikaz evolucije sekundarnog stanovanja na europskom kopnu ograničit ćemo na dvije sredozemne zemlje, Španjolsku i Grčku, te dvije nordijske, Švedsku i Dansku.

Španjolska. Podaci u tablici 3 pokazuju da je Španjolska 2001. godine imala najveći broj sekundarnih stanova u Europi, 3 360 631, a njihov udio u ukupnom stambenom fondu bio je 16%. Pogled unatrag govori kako se sekundarno stanovanje u Španjolskoj počinje javljati u većem broju šezdesetih godina 20. stoljeća (Leal, 2006.). Preciznije je dinamika rasta broja stanova za odmor prikazana u tablici 4, pa se vidi da je najintenzivniji rast bio između 1970. i 1981. godine, kada je broj sekundarnih stanova porastao gotovo 140%. U sljedećem međupopisnom razdoblju (1981. – 1991.) zabilježeno je znatno smanjenje stope rasta, broj sekundarnih stanova porastao je *tek* za 54%, dok je u posljednjem međupopisnom razdoblju (1991. – 2001.) stopa rasta pala na *samo* 14,9%.

TABLICA 4 Kretanje broja sekundarnih stanova u Španjolskoj u razdoblju između 1970. i 2001. godine

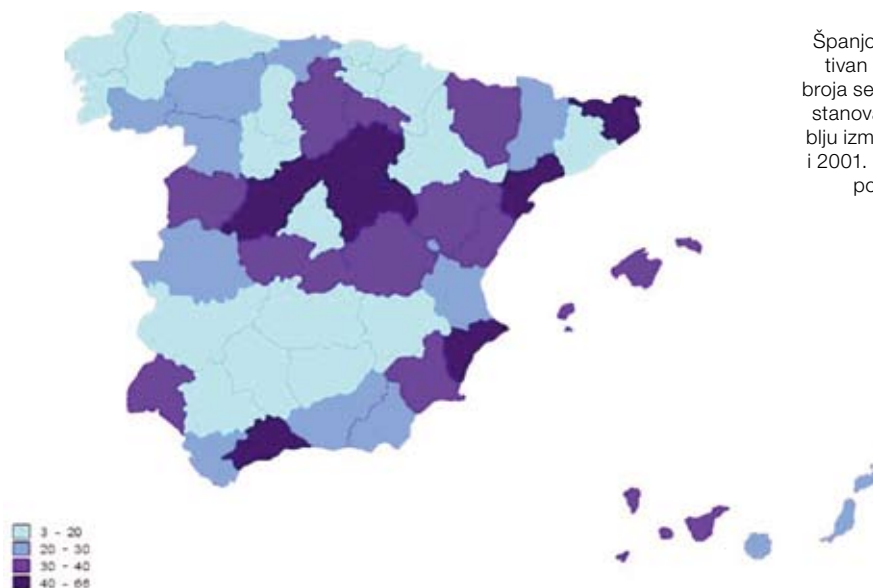
godina	broj sekundarnih stanova	porast u odnosu na prethodno popisno razdoblje
1970.	796.000	/
1981.	1.900.474	138,7%
1991.	2.924.000	53,9%
2001.	3.360.000	14,9%

Izvor: Leal, 2006.

Prostorna distribucija sekundarnih stanova u Španjolskoj pokazuje da postoje dva osnovna obrasca lociranja tih objekata. Jedan preferira obalu Sredozemlja, uključujući Balear, a drugi je onaj koji preferira unutrašnjost, posebice blizinu velikih gradova poput Madrida, Zaragoze ili Cordobe (Casado-Díaz, 2004.). Prvi obrazac je vjerojatno

potaknut željom da se *gleda* na more, dok je drugi zasigurno rezultat želje za odmorom u blizini stalne adrese stanovanja. Naznačeno lociranje sekundarnih stanova vidljivo je i na zemljovidu (slika 2) koji prikazuje porast broja sekundarnih stanova u španjolskim provincijama između 1970. i 2001. godine.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociologijski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
 Obrasci korištenja stanova za odmor



Slika 2
 Španjolska: relativan (%) porast broja sekundarnih stanova u razdoblju između 1970. i 2001. godine po pokrajinama

Izvor: Leal, 2006.

Kada govorimo o lociranju sekundarnih stanova u Španjolskoj, spomenimo kako se njih oko 40% nalazi u provinciji u kojoj je i adresa prebivališta njihovih vlasnika, a prosječna udaljenost od primarne adrese iznosi 43 kilometra (Casado-Díaz, 2004.). Prosječna udaljenost između primarnog i sekundarnog stana, koji se nalaze u različitim provincijama, iznosi 348 kilometara. Opisujući španjolsko iskustvo sa sekundarnim stanovima, treba istaknuti kako se većina objekata koji se isključivo koriste za odmor i rekreaciju (i onih u priobalju i onih u unutrašnjosti) realizira u *urbanisationesima* (Casado-Díaz i sur., 2004.; Brittner-Widmann, 2006.). Riječ je o naseljima u kojima dominiraju stanovi za odmor, odnosno o naseljima koja su planski građena za potrebe sekundarnog stanovanja.

U vezi sa sekundarnim stanovanjem u Španjolskoj zanimljivo je i to da prema državnoj statistici 2 134 000 španjolskih kućanstava ima u vlasništvu stan za odmor u domovini (Modenes i Lopez-Colas, 2007.). Taj je podatak u diskrepanciji sa spomenutim brojem od 3 360 000 sekundarnih stanova u zemlji, odnosno taj podatak govori

kako je oko 1,2 milijuna stanova za odmor u vlasništvu stranih državljana. Ako to stavimo u relativne brojeve, 37,5% sekundarnih stanova u Španjolskoj koriste ne-španjolska kućanstva. Kada je u pitanju prostorna razdioba sekundarnih stanova u vlasništvu stranaca, od dva spomenuta područja koja najviše privlače takve objekte, strancima je znatno interesantniji onaj koji uključuje pogled na more (Casado-Diaz, 2004.).

Među stranim državljanima koji imaju drugu adresu u Španjolskoj, najbrojniji su Britanci i Nijemci (Frontur, 2003., prema Casado-Diaz, 2004.), i to uglavnom umirovljenici (Gustafson, 2002., prema Casado-Diaz i sur., 2004.). Strani umirovljenici svoje sekundarne stanove koriste kao sezonske, a privlači ih ponajprije ugodna klima, niži troškovi života, ali i drugi sadržaji koji su dio standardne turističke ponude. Spomenimo i situacije u kojima se stranci grupiraju te formiraju segregirana naselja, koja funkcioniraju kao svojevrsne jednonacionalne kolonije. Uglavnom, iako u španjolskom društvu postoji tradicija sekundarnog stanovanja, dobar dio fenomena je u Španjolsku uvezen.

Grčka. Dok je u Španjolskoj i više od trećine sekundarnih stanova u vlasništvu stranaca, u Grčkoj stranci još uvijek nisu čimbenik koji bitno pridonosi širenju sekundarnog stanovanja. Razlog relativno manjoj zainteresiranosti stranih državljana za sekundarnim stanovima u Grčkoj treba tražiti u prometnoj (ne)pristupačnosti odnosno u slaboj povezanosti s glavnim emitivnim područjima sjeverne Europe. No, treba napomenuti kako u vremenu niskotarifnih avioprijevoznika to više i neće biti nepremostiv problem. Čini se da je znatno veća prepreka nemogućnost da se strancima ponudi najprihvatljivija i najpoželjnija vrsta sekundarnih stanova – oni koji se nalaze u takozvanim apartmanskim naseljima. Naime, postojeći pravni okvir i prostorni planovi u Grčkoj ograničavaju stambenu izgradnju izvan gradskih područja te time sprečavaju gradnju većih i da se grade veća naselja sekundarnih stanova, kakvih ima u Španjolskoj, ali također i u SAD-u i Kanadi. Tako u Grčkoj dominira izvanplanska gradnja, jer pravo gradnje ne proizlazi iz planske dokumentacije nego iz posjedovanja zemljišta. Svatko tko posjeduje zemljište veće od 0,4 hektara ima pravo graditi stambeni objekt površine do 200 m², a ta veličina i gustoća gradnje obeshrabruje veće investitore (Makrakis-Karachalios, 2002.).

Iako takva prostorno-planska situacija sprečava rast broja sekundarnih stanova u stranom vlasništvu, to ne znači da ona generalno destimulira gradnju sekundarnih

stanova. Naprotiv, trend rasta broja sekundarnih stanova u Grčkoj postoji od sredine sedamdesetih godina 20. stoljeća, a upravo jedan od osnovnih generatora rasta broja stanova za odmor jest spomenuto liberalno zakonodavstvo (Deffner i sur., 2002.). O tom širenju govore i brojevi – 2001. godine bilo je u Grčkoj gotovo milijun stanova za odmor, tj. oko 17% ukupnog stambenog fonda. Riječ je o stambenim objektima koji se pretežno nalaze izvan urbanih područja, dakle izvan dosega prostornih planova, što potvrđuje da spomenuti liberalni zakonski okvir pogoduje širenju sekundarnog stanovanja.

Usprkos liberalnom zakonskom okviru velik problem je i ilegalna gradnja stanova za odmor. Ilegalna jer se radi o gradnji u zonama za koje postoje prostorni planovi; međutim, ili za gradnju nije pribavljena potrebna dokumentacija ili se tijekom gradnje odstupalo od dopuštenih gabarita i karakteristika. Uglavnom, riječ je o praksi koja se u Grčkoj poprilično udomačila. O njezinoj dugoj tradiciji – koja je u početku bila povezana s primarnim, a danas sve više sa sekundarnim stanovanjem – svjedoči i podatak da je grčka vlada do sada četiri puta provodila legalizaciju bespravne gradnje (Makrakis – Karachalios, 2002.).

S problemom legalnosti gradnje sekundarnih stanova u Grčkoj, povezan je i problem substandardnih uvjeta stanovanja u stanovima koji bi trebali služiti za odmor (Alexandropolou, 2002.), a posljedica je želje i manje imućnih kućanstava da imaju svoj *dio* mora. Oni su zbog manjka novca prisiljeni graditi prema načelu *uradi sam*, koristeći se pritom uglavnom jeftinijom i manje kvalitetnom građom, a često ne poštuju osnovna pravila gradnje. Tako nisu rijetki sekundarni stanovi koji su ne samo upitne kvalitete nego i opasni za život.

Kao primjer štete koju može proizvesti sekundarno stanovanje kada se otrgne nadzoru, često se spominje Asprovalta, gradić na obale Egejskog mora koji se nalazi u blizini Soluna, drugoga grada po veličini u Grčkoj. Asprovalta ima oko 3 000 stalnih stanovnika, a taj broj u ljetnim mjesecima naraste do 40 000. Izgrađeni je dio naselja, koji se nalazi izvan prostornog plana, dvadeset i jedan (21!) put veći od dijela izgrađenog prema prostornom planu (Makrakis-Karachalios, 2002.). Većina sekundarnih stanova u Asprovalti upitne je kvalitete, a čest je slučaj i pomanjkanja osnovne komunalne infrastrukture u njima. Množina takvih objekata ugrožava okoliš, pri čemu se ne radi o pukom narušavanju krajolika, nego se zbog takvog sekundarnog stanovanja u Asprovalti zapravo ne može ugodno živjeti.

Švedska. Na to kako je u nordijskim zemljama sekundarno stanovanje u mnogome različito od grčkog iskustva ne treba trošiti riječi. Kada kažemo različito, mislimo ponajprije na to da sekundarni stanovi na sjeveru europskog kontinenta u pravilu nemaju nikakve veze s bespravnom gradnjom, ali i to da se visoka razina brige za okoliš u tim društvima odražava na sekundarno stanovanje.

Iz pomanjkanja *novijih* podataka o zastupljenosti sekundarnog stanovanja u Švedskoj ne treba zaključivati da ta pojava nije u švedskom društvu uhvatila korijen. Naprotiv, istraživanja govore da je sredinom devedesetih godina 20. stoljeća u Švedskoj bilo oko 500 000 sekundarnih stanova (Müller, 2004.), odnosno prosječno je gotovo svako osmo kućanstvo imalo stan za odmor. Da je riječ o fenomenu koji ima znatnu tradiciju u švedskom društvu govori i podatak da prvi znanstveni rad o sekundarnom stanovanju u Švedskoj, konkretno o njihovoj prostornoj distribuciji, datira još iz 1938. godine (Ljungdahl, 1938., prema Bielckus, 1977.).

Broj sekundarnih stanova znatno se povećava u vrijeme uspostave države blagostanja, modela socijalne države koji je u Švedskoj najcjelovitije proveden. Šezdesetih i sedamdesetih godina 20. stoljeća potražnja za stanovima za odmor je golema i dostiže broj od oko 490 000 (Bielckus, 1977.). Podsjetimo kako smo zaključili da je u devedesetim godinama 20. stoljeća bilo oko 500 000 sekundarnih stanova, što znači da njihov broj i nije mnogo rastao u tih dvadesetak godina.

Od spomenutog broja sekundarnih stanova, njih 85% je u srednjoj i južnoj Švedskoj (Müller, 2002c), u dijelovima s klimom blažom nego na sjeveru zemlje, gdje prevladavaju gotovo polarni uvjeti. Spomenimo i to kako su te nastambe pretežno bile unutar planiranih zona, a manjim dijelom (u 28% slučajeva) su to bili izolirani sekundarni stanovi, oni koji nisu dio cjeline naselja.

Na tom tragu u Švedskoj se i danas mogu razlikovati dva osnovna tipa sekundarnih stanova (Müller, 2001.). Prvi su namjenski građeni objekti za odmor, koncentrirani u blizini najvećih urbanih središta i atraktivnih zimovališta, ali ponajviše u obalnom pojasu i na jezerima.¹⁵ Drugi su prenamijenjeni sekundarni stanovi, zapravo objekti koji su korišteni kao primarne adrese dok ih proces deruralizacije nije ispraznio. Oživljavanje tih nastambi dijelom je

15 Taj pritisak na obalnu crtu, koja se pokazala kao najprivlačnija za lokaciju stanova za odmor, rezultirao je zabranom gradnje (unutar 100 metara od obalne crte, kako mora tako i jezera) sekundarnih stanova u obalnom pojasu 1974. godine (Müller, 2002c).

povezano i s potragom za korijenima i zavičajem. Uglavnom, sekundarno stanovanje navezano na takve objekte karakteristično je za manje atraktivna područja, koja se pretežno nalaze u unutrašnjosti i na sjeveru Švedske.

Spomenuli smo kako je sredinom devedesetih godina 20. stoljeća, preciznije 1996. godine, u Švedskoj bilo oko 500 000 sekundarnih stanova (Müller, 2004.). Pet godina prije, 1991., taj broj je iznosio 530 000 (Müller, 2001.). Dakle, 30 000 jedinica manje, što ne znači da je bilo znatnijeg napuštanja imovine ili rušenja bespravne gradnje. Naime, dio stanova za odmor je stalno nastanjen, odnosno pretvoreni su u stalnu adresu stanovanja. Stanovi koji su iz sekundarnih rezidencija *promovirani* u primarne pretežno su smješteni na obodima velikih gradova (Stockholm, Göteborg i Malmö). Drugi trend koji se zamjećuje unatrag 15 godina jest veći interes stranaca za sekundarnim stanovanjem u Švedskoj. Vlasnici stanova za odmor u južnim dijelovima Švedske često su Nijemci, kojima je odredište blizu mjestu prebivanja. Pritom ne zauzimaju najatraktivnije lokacije, jer švedsko zakonodavstvo ograničava pristup stranim državljanima u te zone štiteći interese domicilnog stanovništva (Pettersson, 1999.). Stranci su mogli kupiti udaljenije sekundarne stanove. Spomenuti porast interesa Nijemaca posljedica je promjena u međuvalutnom odnosu između švedske krune i tadašnje njemačke marke, čime je znatno pojeftinila cijena nekretnina u Švedskoj. No taj porast interesa stranih građana ne može usporediti s onim u Španjolskoj. U Švedskoj udio stanova za odmor u vlasništvu stranih državljana nije prešao 5% (Müller, 2002a).

Danska. U Danskoj se sekundarno stanovanje počinje intenzivnije javljati dvadesetih godina 20. stoljeća. U početku se radilo o relativno skromnijoj gradnji; manjim drvenim kolibama, najčešće smještenima na samoj obali mora. Već lokacija, blizina obale, pokazuje da je u Danskoj od samih početaka sekundarno stanovanje proizvodilo nove, namjenski građene objekte (Bielckus, 1977.). Poslije, kada su zauzete vrednije lokacije, sekundarni stanovi smještaju se i u zaleđe. Tako nastaju manja naselja, uglavnom u blizini većih gradova, obično nastanjena najčešće vikendom.

Kako se vidi u tablici 5 pravi zamah u gradnji stanova za odmor dolazi nakon II. svjetskog rata. Godine 1950. u Danskoj je bilo oko 26 000 stanova za odmor, a krajem tog desetljeća oko 45 000. U to vrijeme radilo se o vrlo skromnim nastambama, nerijetko od samo desetak četvornih metara (Wisbom, 1992., prema Tress, 2002.). Pravi *bum* sekundarnog stanovanja nastaje šezdesetih i sedamdesetih

godina 20. stoljeća, kada broj stanova za odmor raste na oko 170 000. Taj velik skok u kratkom vremenu nametnuo je uvođenje **zakonskih mehanizama za kontrolu gradnje sekundarnih stanova** (Tress, 2002.). Tako je Danska od 1972. podijeljena u tri zone: urbanu, rekreacijsku i poljoprivrednu; a gradnja objekata za sekundarno stanovanje dopuštena je samo u rekreacijskoj zoni. Iako veličina te zone već tada nije bila stimulativna za gradnju novih stanova za odmor, ta granica se ipak nije znatnije mijenjala. Točnije, posljednji put je pomaknuta na nov teritoriji 1977. godine. Osim strogog nadzora prostora na kojemu se smiju graditi stanovi za odmor, nije dopuštena gradnja objekata većih od dvije etaže. Kada već spominjemo zakone o sekundarnim stanovima recimo da Danska ne dopušta da stanovi za odmor budu u vlasništvu stranaca.¹⁶

TABLICA 5 Kretanje broja sekundarnih stanova u Danskoj u razdoblju između 1950. i 2000. godine

godina	broj sekundarnih stanova	porast u odnosu na prethodno popisno razdoblje
1950.	26.879	/
1960.	45.364	40,7%
1970.	101.777	55,4%
1980.	171.687	40,7%
1990.	199.092	13,8%
2000.	216.193	7,9%

Izvor: Danmarks Statistik, 2001, prema Tress, 2002.

Unatoč svim zakonskim preprekama, broj sekundarnih stanova u Danskoj nastavio je rasti i u posljednja dva desetljeća 20. stoljeća. Ipak, ta stopa rasta je bila znatno niža nego u prethodnim desetljećima, a 2002. godine evidentirano je ukupno 218 453 stanova za odmor (Tress, 2002.). Imajuću na umu broj kućanstava, može se reći da svako deseto posjeduje stan za odmor. Kada je riječ o lokaciji, 93% svih sekundarnih stanova nalazi se u obalnom pojasu širine tri kilometra, pri čemu udaljenost između primarne i sekundarne adrese uglavnom ne prelazi 100 kilometara (Tress, 2002.).

Osim spomenute zakonske regulative, fenomen sekundarnih stanova u Danskoj veoma je zanimljiv još po

16 Takvu trajnu zabranu nerezidentima da posjeduju određene nekretnine, a koja je suprotna pravnim stečevinama Europske unije (čija je Danska članica), uspjela je u procesu pridruživanja Europskoj uniji isposlovati jedino Malta.

nećemu. Naime, **sekundarni stanovi unatrag petnaestak godina počinju se intenzivno komercijalizirati**, tj. postaju predmet turističkog interesa. O razmjerima komercijalizacije govori i podatak da je 2000. godine u tim objektima ostvareno 15,7 milijuna turističkih noćenja. Takav tip turizma, koji se temelji na iznajmljivanju stanova za odmor, vrlo je brzo postao dominantna grana danske turističke industrije. Većina korisnika takvog smještaja su strani turisti; sami Danci su 2000. godine sudjelovali u ukupnom broju ostvarenih noćenja u iznajmljenim sekundarnim stanovima tek sa 12%. Od stranih državljana najviše je Nijemaca, na koje otpada oko 70% svih noćenja u takvim objektima. Ipak treba istaknuti da se tek manji broj sekundarnih stanova koristi kao izvor rente. Procjena je da se udio objekata koji se daju u najam turistima kreće između 20 i 30% (Tress, 2000.).

Geran-Marko MILETIĆ
**U potrazi za drugim
prostorom: sociologijski
aspekti sekundarnog
stanovanja u Hrvatskoj**
Obrasci korištenja
stanova za odmor

3.3. TEMELJNE KARAKTERISTIKE PROCESA ŠIRENJA SEKUNDARNOG STANOVANJA

Prethodni primjeri pojavnosti korištenja stanova za odmor pokazali su kako je sekundarno stanovanje kompleksna i heterogena praksa. Kompleksna jer, kako smo vidjeli, mnogi čimbenici uvjetuju njezinu realizaciju, a heterogena jer se realizira kroz više pojavnih oblika. Prije nego li se osvrnemo na osnovna obilježja procesa širenja sekundarnog stanovanja, dužni smo pojasniti problem koji se provlači gotovo kroz sve spomenute primjere. Taj problem nije toliko povezan sa samim sekundarnim stanovima koliko s bavljenjem njima, a odnosi se na metodologiju kojom državne statistike prate sekundarno stanovanje.

Naime, iz znanstvenih radova ali i pregledom desetak baza nacionalnih ureda za statistiku utvrđeno je kako većina državnih institucija zaduženih za prikupljanje podataka o stanju nacije ne prati fenomen sekundarnog stanovanja adekvatno. Adekvatno, u smislu osiguravanja cjelovitih informacija o fenomenu, onih informacija koje bi se odnosile na kućanstvo, na sekundarni stan te na njegovu lokaciju. Možemo reći kako je na djelu stanovita systemska pogreška, a ponekad i više njih. Najčešće se radi o problemu kategorijalnog aparata, odnosno nerazlikovanju stana za odmor (ili sezonskog stana ili pak sekundarnog stana, ta tri naziva se najčešće koriste u statističkoj terminologiji) od stana koji u vrijeme popisa nije stalno nastanjen (privremeno nenastanjen stan). Ako pak postoji jasnoća na terminološkoj razini, ostaje problem interpretacije tih kategorija na konkretnim primjerima kada određeni stam-

beni objekt treba klasificirati. Osim toga, čest problem je i nemogućnost povezivanja podataka o stanovima za odmor s podacima o kućanstvima koja ih koriste. Spomenuti metodološki problemi stvaraju velike poteškoće u praćenju sekundarnog stanovanja, no ipak ne do te mjere da se uopće ne može govoriti o tom fenomenu.

U prethodno naznačenim primjerima vidjeli smo kako su kućanstva koja prakticiraju sekundarno stanovanje najčešće i starija i manje brojna od nacionalnih prosjeka. Ako smo usredotočeni na ljudski životni ciklus, sekundarno stanovanje znatno češće prakticiraju obitelji s dužim stažom (sa starijom djecom ili pak bez djece, budući da ona već imaju vlastite obitelji) koje su ili pred mirovinom ili već u mirovini (McHug i sur., 1995.; Aronsson, 2004.; Tress 2002.). Proučavajući socioekonomska obilježja korisnika sekundarnih stanova, neka parcijalna istraživanja kanadskog iskustva pokazala su kako su kućanstva koja imaju sekundarne stanove imućnija od nacionalnog prosjeka (Gill i Clark, 1992., prema Halseth, 2004.). Halseth (2004.) također uočava razlike u obrazovnom i radnom statusu, koje pokazuju kako su korisnici sekundarnih stanova školovaniji od nacionalnog prosjeka te češće pripadaju skupini takozvanih *bijelih ovratnika*. No, razlike u stupnju naobrazbe nisu se potvrdile kroz druga istraživanja, zapravo jedina stabilna razlika govori da korisnici stanova za odmor prosječno imaju veće prihode od kućanstava koja nemaju takve objekte. Ali, što je posebno zanimljivo imaju veće prihode i od stanovništva koje živi na području na kojem su sekundarni stanovi smješteni (Kremarik, 2002.; Halseth, 1998.). Naznačena razlika Halsethu je poslužila kao glavni argument za ocjenu kako sekundarno stanovanje u velikoj mjeri odražava socioekonomski status, te da je zapravo riječ o elitnoj praksi koja uspostavlja krajolik ograničene dostupnosti (Halseth, 2004.). No, oko ovakvih ocjena treba biti oprezan. Sa sjevernoameričkog stajališta možda je uistinu riječ o elitističkoj praksi, premda neki autori sumnjaju u tu tezu (Svenson, 2004.). Bez obzira na spomenute prijepore oko karaktera sekundarnog stanovanja u Sjevernoj Americi, zatečena situacija u Europi zasigurno ne potvrđuje Halsethovu tezu.

Primjeri koje smo naveli pokazuju kako su sekundarni stanovi različiti po veličini i opremljenosti, a posljedično i po udobnosti koju pružaju. Vidjeli smo da u Grčkoj većina sekundarnog stanovanja nema obilježja ekskluzivnosti, a također i u Danskoj i Švedskoj stanovi za odmor uglavnom su skromni po dimenzijama i po upotrijebljenoj građi. Izvan Europe naišli smo na primjere koji jednostavnošću ruše tezu o sekundarnom stanovanju kao o ekskluzivnoj i

elitnoj praksi. Sjetimo se samo primjera Novoga Zelanda, a slična praksa i objekti mogu se vidjeti i u Australiji (Selwood i Tonts, 2004.). Naznačeni primjeri govore da **iako je ta praksa češća kod imućnijih kućanstava, ona ipak nije isključivo privilegij tog društvenog sloja**. Naprotiv primjeri koje smo izdvojili pokazuju da srednja klasa *proizvodi* najviše sekundarnih stanova. **Time ocjena da je sekundarno stanovanje isključivo praksa nastala kao refleksija velikih aspiracija, ili možda bolje kao posljedica aspiracije velikih, postaje samo jedna od impresija koja nema previše čvrsto uporište u stvarnosti.**

Nadalje, u iznesenim primjerima uočavaju se i neke pravilnosti u odabiru lokacija stanova za odmor. Na prvoj razini većina analiza upućuje na već naznačeni urbano – ruralni smjer u *kretanju* sekundarnog stanovanja. Kućanstva koja prakticiraju sekundarno stanovanje uglavnom su urbane provenijencije, dok je sekundarno stanovanje pretežno smješteno u ruralni, a neki autori ističu i u eksurbani (Svenson, 2004.) krajolik. Dio takve distribucije odražava povezanost s mjestom djetinjstva ili obiteljskog porijekla, dakle sa zavičajem. No, taj **zavičajni** element objašnjava tek manji dio odnosa grad – selo u pogledu sekundarnog stanovanja. Odabir mjesta zasigurno je znatno više uvjetovan kvalitetom krajolika. Naime, kao bitan čimbenik u privlačenju sekundarnog stanovanja pokazale su se upravo **ugodnosti** (*amenity*) kojima neka regija ili lokacija raspolaže. Bilo da se radi o planinskim pejzažima, jezerima ili pak obali mora koja se pokazuje kao najatraktivnija *ugodnost*.

Na smještaj utječe i težnja za lakom **pristupačnošću**, odnosno nastojanje da se ostane u blizini primarne rezidencije. Zbog toga se većina tih objekata locira oko urbanih središta, koja su, kako smo ustvrdili, i primarna emitivna područja. Spomenimo još da želja za lakom pristupačnošću često usmjerava lociranje sekundarnih stanova u blizini prometnih tokova, znači brzih cesta, ali i brodskih pristaništa, a sve više i aerodroma (Flognfeldt, 2004.). Hall i Müller (2004.) upravo prema toj dimenziji prostorno-vremenske udaljenosti razlikuju dva osnovna tipa sekundarnog stanovanja. Prvi podrazumijeva češće i kraće boravke u bližim objektima, koje Hall i Müller nazivaju vikend-kućama (*weekend homes*). Drugi tip sekundarnog stanovanja podrazumijeva rjeđe posjete i prigodnog je karaktera, ali su ti boravci zato duži jer se provode u prostorno i vremenski udaljenijim objektima, koji se nazivaju kućama za odmor (*vacation homes*).

Vidjeli smo da na odluku o tome gdje će se smjestiti stan za odmor najčešće utječe estetska, odnosno am-

bijentalna kvaliteta lokacije, zavičajna ukorijenjenost te laka pristupačnost. Time nije iscrpljen popis čimbenika o kojima se vodi računa pri smještaju sekundarnih stanova. Naime, pokazalo se da se često izabiru i lokacije čije je osnovno obilježje **manjak efikasnih mehanizama kontrole građenja** ili pak lokacije koje u prvom redu nude **jeftinije zemljište** (Ragatz, 1970.). Takvi kriteriji za odabir lokacije u znatnoj mjeri su povezani sa stihijskim i neplan-skim zauzimanjem prostora te s *proizvodnjom* stanova za odmor koji nude niži standard stanovanja. Navedeni primjer naselja Asprovalte u Grčkoj (Makrakis-Karachalios, 2002.; Alexandropoulou, 2002.) dobro ilustrira moguće posljedice širenja sekundarnog stanovanja kada u odabiru lokacije za sekundarno stanovanje dominiraju spomenuti kriteriji.

Na kraju spomenimo i porast zanimanja za prekogranično sekundarno stanovanje. Uočili smo takvu praksu u Sjevernoj Americi, no znatno je više zastupljena u Europi. To je i razumljivo zbog većeg broja granica, odnosno nacionalnih država. Paris (2006.) izdvaja nekoliko čimbenika koji potiču globalnu internacionalizaciju sekundarnog stanovanja; radi se o potrazi za jeftinijim nekretninama, manje restriktivnim prostorno-planskim politikama i ugodnijom klimom. Tome pridonosi i porast umirovljeničke populacije, koja se pokazala kao najčešći korisnik sekundarnih stanova, ali i sve više agencija za nekretnine, koje uvelike oblikuju trendove. U Europi su Njemačka i Ujedinjeno Kraljevstvo glavna emitivna područja, a najviše stranih sekundarnih stanova nalazi se na jugu Europe, iako smo vidjeli da su Nijemcima privlačne i bliže destinacije u Švedskoj. Osnovni katalizator prekograničnog sekundarnog stanovanja jesu dakako *zgušnjavanje* vremena i prostora, procesi kojima mjesta postaju bliža i pristupačnija. U slučaju Europe svakako treba imati na umu i političko-ekonomsku integraciju, proces koji vodi prema stvaranju jedinstvenog prostora.

Baveći se karakteristikama sekundarnog stanovanja, svjesno smo zaobilazili motivacijski aspekt problema. Kako smo upozorili u uvodu, motivacija je u središtu zanimanja ovoga rada. Upravo stoga ćemo na sljedećim stranicama više pozornosti posvetiti uzrocima povećanog zanimanja za sekundarno stanovanje u navedenim inozemnim primjerima, odnosno pitanju zašto se ljudi odlučuju za posjedovanje vikendice.

3.4. ZAŠTO IMATI STAN ZA ODMOR?

Dvije su osnovne razine na kojima treba tražiti elemente koji usmjeravaju, oblikuju te potiču širenje sekundarnog stanovanja. Na prvoj razini možemo govoriti o strukturnim okolnostima, odnosno o društvenom okruženju koje više ili manje pogoduje realiziranju sekundarnog stanovanja i u tom smislu riječ je o svojevrsnoj makrorazini. Druga, mikrorazina, odnosi se na pojedinačne slučajeve, odnosno na individualnu motivaciju, koja potiče pojedinca na to da se odluči posjedovati sekundarni stan.

Kada govorimo o **makrorazini**, dobar dio elemenata koji čine poticajno okruženje za evoluciju sekundarnog stanovanja već smo spomenuli. To su: transformacija rada koja proizvodi nova i fleksibilnija radna mjesta, restrukturiranje sela u blažoj varijanti ili u ekstremnijim slučajevima demografsko praznjenje ruralnih sredina (Müller i sur., 2004.); širenje vremena koje je dostupnije dokolici, rastu prihoda koji omogućava obilje sve većem broju pojedinaca i obitelji, povećanje mobilnosti koja smanjuje prostornu i vremensku udaljenost (Casado-Díaz, 2004.; Aronsson, 2004.; Dijkstra i sur., 2004.); klimatski faktori, stambena politika koja potiče gradnju novih stambenih jedinica (Leal, 2006.); novi oblici i obrasci proizvodnje i potrošnje (Williams i Hall, 2000.); ili pak demografska situacija u kojoj je sve više starijeg stanovništva (Müller i Hall, 2004.).

Kada je pak riječ o **mikrorazini**, treba podsjetiti da smo na prethodnim stranicama govorili o sekundarnom stanovanju kao o praksi koju karakterizira traženje ugodnije svakodnevice, a u čemu smo vidjeli određene utopijske ambicije. Dakle, o tome stanovanju smo govorili ne kao o praksi koja ima karakter bijega u iluziju, čemu je bliži turizam, nego kao o svojevrsnom pokušaju nadilaženja nesavršenstva u kojemu svakodnevno živimo. Zapravo, nadilaženje svakodnevice u kojoj smo više ili manje prisiljeni činiti i ono što ne volimo, a moramo kako bismo osigurali željenu razinu komocije. Imajući to na umu, sekundarno stanovanje je moguće shvatiti kao izraz i bijega od modernosti i čežnje za autentičnošću, korijenima i zavičajem. Odnosno, sekundarno stanovanje moguće je razumjeti kao odraz potrage za tradicijom koju je moderna zbilja dokinula te kao vrstu odgovora na suvremenu fragmentiranu zbilju (post)modernog Zapada (Aronsson, 2004.).

Većina znanstvenika tumači sekundarno stanovanje slijedeći upravo taj trag koji u toj praksi vidi svojevrsan pokušaj uspostave normalne funkcionalne ravnoteže, određenu **kompenzaciju** onoga što je izgubljeno transformacijom socijalne zbilje. Na taj način o stanovima za od-

mor govori i Jaakson (1986.) u često citiranom istraživanju *Second-home Domestic Tourism*, koje ponajprije nastoji odgovoriti na pitanje: Zašto ljudi imaju sekundarni stan? U istraživanju Jaakson iznosi rezultate analize tristotinjak intervjua koje je obavio tijekom 20 godina proučavanja sekundarnog stanovanja u Kanadi. Ta analiza po svojem karakteru nema kvantitativnih ambicija, nego joj je primarna svrha identificirati osnovne motive koji su u pozadini sekundarnog stanovanja. Od deset elemenata koje je Jaakson naznačio kao one koje objašnjavaju motivaciju za sekundarno stanovanje, dobar dio je na tragu kompenzacijske teze. Naime, Jaakson kao osnovno obilježje sekundarnih stanova izdvaja okolnost da oni omogućuju korisnicima aktivnosti i prakticiranje životnih stilova koji su antiteza onome što imaju na prvoj adresi. Pritom se ne radi samo o suprotstavljanju dokolice radu, nego i o suprotstavljanju neformalnosti i formalnosti. Tako Jaakson za sekundarno stanovanje veže **inverziju** svakodnevnog života, a taj smo pojam već susretali. Jaakson time želi istaknuti kako je život u sekundarnom stanu organiziran drugačije, jer dok je primarna rezidencija usmjerena na rad i osiguravanje egzistencije, sekundarna je usmjerena na dokolicu. Oslikavajući tu razliku Jaakson upućuje na činjenicu kako je u sekundarnom stanu odijevanje manje formalno, dnevni ritam je znatno usporeniji i s više prostora za dokolicu, ondje nema mjesta žurbi, a rekreacijske aktivnosti se izmjenjuju s vremenom niske aktivnosti ili pak neaktivnosti. Na neki način može se reći da sekundarni stan dopušta jednostavniji život, u pogledu fizičkih i društveni aktivnosti.

Kao čest motiv za sekundarno stanovanje Jaakson izdvaja element koji ide u prilog kompenzacijskoj tezi – **po-vratak prirodi**. S jedne strane su pojedinci koji tu težnju realiziraju smještajući sekundarne stanove u rustikalni ambijent, tražeći jednostavnost, a na drugom kraju su vlasnici sekundarnih stanova koji u potrazi za prirodom prerađuju interijere i eksterijere – uzgajaju cvijeće, šume, preoblikuju obale, boje kamenje ili *uzgajaju* travnjake. U svakom slučaju, bilo da se traži autentičnost ili se pokušava *proizvesti* priroda, riječ je o potrazi za okruženjem koje je različito od onoga koje nudi prva adresa. **Identitet, povezanost i kontinuitet** također upotpunjuju mozaik koji prikazuje sekundarno stanovanje kao svojevrsnu kompenzaciju, a stan za odmor je u tome smislu i mjesto koje omogućuje višeslojni identitet. Taj moment se danas, kada se sve više susrećemo s krizom identiteta kao bitnom odlikom suvremene društvene zbilje, ne smije zanemariti. Sekundarno stanovanje time omogućuje povezivanje i s prostorom i sa zajednicom, omogućuje stvaranje novoga zavičaja ili jača-

nje postojećih obiteljskih veza ali omogućuje i pripadanje zasebnoj interesnoj skupini vlasnika stanova za odmor. Kada to imamo na umu ne čudi da trajanje i kontinuitet vode tome da se sekundarni stan u nekim slučajevima drži emocionalnim domom, odnosno prebivalištem, dok je prva adresa samo boravište (Jaakson, 1986.).

Etnografsko istraživanje o načinu na koji Britanci koriste svoje sekundarne stanove u Francuskoj dovela su Chaplin (1999.) do nalaza sličnih Jaaksonovim. Preciznije, prema tim nalazima, u analiziranim slučajevima želja za odmakom od grada bila je temeljni motiv za sekundarno stanovanje. Iz intervjuja je Chaplin doznala kako su ispitanici kao osnovni razlog da se odluče za sekundarni stan navodili – bijeg. Ne samo bijeg od svakodnevnog stresa, pritiska, rutine, komodifikacije, nego i bijeg u ludički prostor te sigurno mjesto. Stan za odmor je tim ispitanicima okvir koji nudi alternativu rutinama i ograničenjima koja su povezana sa svijetom rada i s komodificiranim turizmom. Empirijski podaci koje je Chaplin prikupila pokazuju nam kako je ispitanicima sekundarno stanovanje mehanizam koji im omogućava „povratak predindustrijske veze između proizvodnje i potrošnje, u kojemu crta podjele rada i dokolice blijedi, makar i na kratak dio godine“ (Chaplin, 1999., 53). Upravo stoga Chaplin sekundarno stanovanje povezuje s traženjem ravnoteže u životu, gdje sekundarni stan pruža pojedincima iskustva koja više nisu dostupna u *normalnom* životu.

I Kaltenborn (1998.) se dotaknuo motivacijske problematike u empirijskom istraživanju o korištenju stanova za odmor u Norveškoj. U analizi prikupljenih podataka posegnuo je za faktorskom analizom na instrumentu kojim je pitao koliko je koji od ponuđenih motiva presudan za korištenje stana za odmor. Analiza je otkrila kako su tri faktora imala relativno visoku internu statističku validnost, a da su pritom bili konceptualno smisljeni. Prvi faktor je refleksivnost (neke od varijabli koje taj faktor okuplja oko sebe su: promišljanje o tome što je važno u životu, uspostaviti kontakt sa samim sobom, fizički i psihološki odmor); drugi faktor je doživljaj (iskusiti uzbuđenje, prakticirati vanjske aktivnosti, biti kreativan); a posljednji, treći faktor je neovisnost (biti u prilici samostalno birati i odlučivati, ponašati se u skladu s vlastitim željama ne vodeći brigu o drugima, osjetiti kontrolu nad egzistencijom). Uzimajući u obzir ove nalaze, Kaltenborn govori da stan za odmor zapravo nadilazi onu primarnu, manifestnu, funkciju, pri čemu misli na rekreaciju i dokolicu. Smatra da je stan za odmor mjesto ispunjenja i mjesto introspekcije, a također pruža utočište za kontemplativne procese u kojima se preispituju temeljne životne vrijednosti.

Za razliku od spomenutih Jaaksona, Chaplina i Kaltenborna, koji su sekundarno stanovanje interpretirali kao svojevrsnu refleksiju transformacije društvene zbilje, odnosno kao odgovor na relativno apstraktne posljedice te transformacije poput krize identiteta, otuđenosti, množenja rizika, pitanja o smislu postojanja, ili pak sveprisutne komodifikacije, dio autora je tražio nešto konkretnije razloge širenja sekundarnog stanovanja. Oni su se više usmjerili na traženje uzroka u načinu na koji se u modernom vremenu uspostavlja naš neposredni fizički okoliš, dakle, u karakteru našeg rezidencijskog okruženja. U tom kontekstu spomenimo Coppocka (1977.), koji ističe da je **najznačajnija motivacija za stjecanjem (ruralnog) sekundarnog stana želja da se pobjegne od ograničenja gradskog života.** „U visoko urbaniziranim zajednicama, gdje više stanovnika živi u stanovima i apartmanima (u višestambenim zgradama) nego u (samostojećim) kućama s prostranim okućnicama, moguće je očekivati češću sklonost posezanju za sekundarnim stanom“ (Coppock, 1977., 9). Argumente za takvu ocjenu pronalazi ponajprije u istraživanjima koja pokazuju da porast udjela kućanstava koja posjeduju sekundarni stan raste s veličinom naselja (Clout, 1971., prema Coppock, 1977.). Osim njih, Coppock (1977.) daje i dodatne argumente u prilog tezi da kvaliteta i kvantiteta urbanog prostora bitno oblikuju želju da se vrijeme provodi u *boljoj* sredini, a pritom se oslanja na Bielckusovo (1977.) i Cloutovo (1977.) istraživanje. Prema tim istraživanjima dvije trećine vlasnika stanova za odmor imaju stalno boravište u višestambenim zgradama, a podsjetimo kako analize pokazuju da ta skupina u pravilu teži stanovati u obiteljskoj kući.

Od novijih istraživanja koja su tražila korijene sekundarnog stanovanja u rezidencijskom okruženju, odnosno u karakteristikama životne sredine koju nudi primarna adresa, spomenimo ono Modenesa i Lopez-Colasa (2005., 2007.). Riječ je možda o najkompleksnijem pokušaju da se uhvati u koštac s kompenzacijskom tezom. Navedeni autori su na španjolskom primjeru pokušali identificirati povezanost kvalitete primarnog rezidencijskog ambijenta i posjedovanja sekundarnog stana.

Primarni rezidencijski ambijent Modenes i Lopez-Colas su konceptualizirali na dvije razine; prva uključuje susjedstvo, odnosno vanjsko okruženje, a druga se odnosi na stambeni objekt, odnosno njegovu kvalitetu i karakteristike. Prva razina operacionalizirana je kroz varijable katnost zgrade te broj stanovnika naselja, a drugu određuju veličina stambene površine te stanarski status. Analiza je pokazala da kompenzacijska teza funkcionira na prvoj

razini, dakle kao što su autori očekivali, učestalost sekundarnih stanova proporcionalno raste s rastom katnosti stambene zgrade koja udomljuje primarnu rezidenciju te s porastom veličine naselja u kojem je prva adresa. S druge strane varijable koje se odnose na karakter stambene jedinice nisu potvrdile pretpostavke kompenzacijske teze. Uočena je povezanost između veličine stana na prvoj adresi te financijskih obveza koje proizlaze iz korištenja toga stana (primjerice otplata kredita ili pak plaćanje stanarine) s posjedovanjem sekundarnog stana. No, dobiveni nalazi kazuju da sekundarne stanove u Španjolskoj u prvom redu imaju kućanstva koja ih mogu financirati. Drugim riječima, sekundarne stanove imaju kućanstva koja imaju relativno povoljniju situaciju na prvoj adresi. U tome smislu Modenes i Lopez-Colas upozoravaju da kada se govori o sekundarnom stanovanju, osim o kompenzacijskom momentu, treba voditi računa i o **komplementarnom**, prema kojem su sekundarni stanovi na određen način dopuna onim primarnim. Tumačeći dobivene nalaze autori *prstom upiru* u način urbanizacije Španjolske koji, smatraju, nije proizveo dostatan broj suburbanog stanovanja poznatog upravo po visokoj razini stambenog standarda. Na sličan način širenje sekundarnog stanovanja tumači i Clout (1974., prema Halseth, 2004.), koji u kolonizaciji prirode stanovima za odmor vidi upravo **klona suburbije**, odnosno govori da u nekim slučajevima sekundarno stanovanje može služiti i kao dopuna stambenih uvjeta koji su objektivno i više nego primjereni.

Spomenutim istraživanjem Modenes i Lopez-Colas su pokazali kako **treba biti oprezan s kompenzacijskom tezom koja, iako se najčešće spominje, nije dostatna da objasni svu pojavnost sekundarnog stanovanja**. Na to je upozorio još i Wolfe (1977.), koji je baveći se sekundarnim stanovanjem u Kanadi uočio kako dobar dio vlasnika stanova za odmor, premda jesu gradski stanovnici, zapravo živi u takozvanim zelenim urbanim zonama, odnosno žive u vrlo kvalitetnom okruženju te imaju stambene uvjete koji baš i ne zahtijevaju kompenzaciju. Upravo zato, kada opisuje takve situacije, Wolfe (1965., 7, prema Halseth, 2004.) za drugi stan koristi termin *nebitna kuća*. Prethodno smo kazali kako se sa sličnim situacijama u Kanadi susretao i Halseth (1998.) te da je pritom na osnovi takvih uvida donosio kategoričke sudove kako je sekundarno stanovanje elitistička kategorija. Naznačeni primjeri su nas ipak uvjerili da se ne može generalizirati te zaključiti da je sekundarno stanovanje isključivo privilegij uskog društvenog sloja. No, to ne znači da aspiracija za sekundarnim stanom, točnije njegovo posjedovanje, ne služi

i kao svojevrsna **statusna legitimacija**, na način na koji to opisuje Halseth (1998.). Ali o tome do koje je mjere i na koji način socioekonomski status povezan s motivacijom, teško je govoriti prije svega zbog pomanjkanja empirijskih istraživanja.

Ipak, dosta pokazatelja upućuje na to da sekundarno stanovanje sve više postaje element, odnosno integralan dio specifičnog **životnog stila**. Ovdje se radi o jedinstvenom životnom stilu za razliku od situacija u kojima se sekundarno stanovanje uspostavlja gotovo kao paralelan život, ili barem kao paralelan životni stil. Kada kažemo kako sekundarno stanovanje postaje integralan dio životnog stila, na tragu smo Modenesa i Lopez-Colasa (2005., 2007.), koji su upozorili da se stanove za odmor ne smije interpretirati isključivo kao više ili manje *razuman* odgovor na nedostatke fizičkog i socijalnog ambijenta unutar kojega se nalazi prva adresa, odnosno kao bijeg od gradskoga stila života. Razloge stanovanju na više adresa trebamo također tražiti i u **društvenom i kulturalnom utjecaju koji tu opciju čine poželjnu** sve širem krugu ljudi (McIntyre, 2006.). Moderni oblici stanovanja, rada i dokolice temelje se na kruženju kroz rasprostranjenu mrežu društvenih veza te prostorno raspršenih mjesta, pri čemu kruženje ne predstavlja prekid s ordinarnošću nego konstituira normalno stanje za mnoge ljude (Williams i Kaltenborn, 1999.). U tome smislu neki autori govore i o **peripatetičkom životnom stilu**, koji uključuje obitavanje na više adresa (Williams i sur., 2004.), kada se jedna od adresa često nalazi u krajevima s nekim oblikom pogodnosti i ugodnosti (bilo rekreacijske ili pak krajobrazne), a život se odvija u kruženju između tih dvaju ili pak više mjesta koja čine ravnopravne točke u svijetu života njihovih vlasnika.

U takvim praksama Williams i suradnici (2004.) vide specifičan rezidencijski plan koji uključuje fleksibilnost funkcija i aktivnosti na način da se ne može govoriti o vezanju rada za prvu adresu, a dokolice za drugu. Kod *ravnopravnog* stanovanja na dvije adrese teško je naći pravilnost u slijedu i načinu korištenja tih domova koja bi omogućila da se na njih primijene postojeće kategorije, odnosno o takvim slučajevima vrlo je teško govoriti oslanjajući se na kategorije primarno i sekundarno (Williams i sur. 2004.).

Drugim riječima, radi se o organiziranju stambenih praksi u kojima je – za razliku od prethodno opisivanih situacija gdje dominira vertikalni obrazac – na snazi horizontalni obrazac organiziranja stanovanja (Mišetić, 2006.). Takav mrežni model stanovanja dijelom odražava i suvremene težnje u kojima život postaje nezamisliv bez

prostora tokova i u kojima mobilnost na određeni način postaje norma. Stoga ako smo do sada sekundarno stanovanje čitali samo kao svojevrsnu gestu koja je označavala bijeg od moderne, sada o korištenju druge adrese možemo govoriti i kao o **specifičnom obliku teritorijalizacije u postmodernom vremenu**; teritorijalizacije koja ima karakter multilokalnog životnog stila, odnosno koja pretpostavlja ravnopravno obitavanje na više mjesta. A takve situacije, u kojima pojedinci i kućanstva ravnopravno organiziraju svoj život na dva ili više mjesta, danas više nisu rijetkost.

Osim objašnjenja koja u sekundarnim stanovima vide neka tradicionalna ili postmoderna obilježja, još od samih početaka ozbiljnijeg bavljenja sekundarnim stanovanjem **uočeni su i drugi, znatno više opipljivi i pragmatični, motivacijski sklopovi**. Ti motivi nešto više pridonose širenju sekundarnih stanova nego širenju same prakse sekundarnog stanovanja. Tako Clout (1977.) kao motivaciju za stjecanje sekundarnog stana spominje i dugoročne ciljeve. Dugoročne zato što je sekundarni stan zamišljen kao buduće utočište, koje će se koristiti tek ulaskom u mirovinu. Osim na taj način, Clout porast broja sekundarnih stanova povezuje još s jednim očekivanjem iz budućnosti, a riječ je o modelu investiranja novca. I Jaakson (1986.), kojega smo već spominjali, prepoznaje ulaganje novca kao čest razlog stjecanja stanova za odmor. *Snagu* tog motiva vidjeli smo na primjeru evolucije sekundarnih stanova u SAD-u, kada smo zabilježili da 2003. godine 22% ukupnog boja sekundarnih stanova (dakle oko 800 000 jedinica) nije imalo rekreacijsku nego investicijsku namjenu. Ovdje treba napomenuti kako investiranje u nekretnine (konkretno u sekundarne stanove) nije novija pojava, što pokazuje podatak da je unatrag tridesetak godina u Sjedinjenim Državama udio vlasnika sekundarnih stanova, čiji je primarni razlog za stjecanje te nekretnine bio spekulativne naravi, iznosio oko 31% (American Society of Planning Official, 1976., prema Jaakson, 1986.). Kada je riječ o investiranju, Paris (2006.) drži kako je to i jedan od osnovnih motiva za širenje internacionalnog sekundarnog stanovanja.

Treba napomenuti kako ovdje ipak nije riječ isključivo o kalkuliranju, jer je dobar dio tog investicijskog kontingenta zapravo proizvod, da tako kažemo, klasične štednje. Obitelj nakon što je adekvatno riješila stambeno pitanje na prvoj adresi poseže za ulaganjem – kroz kredit ili kroz uštedevinu – u sekundarni stan. Na taj način sekundarni stan postaje svojevrsno *obiteljsko srebro* – ulaganje koje s vremenom ne gubi na vrijednosti, funkcionalno je, a u slučaju potrebe, može se relativno lako unovčiti.

Na investicijski moment pri donošenju odluke o stjecanju sekundarnog stana upozorava i Kaltenborn (1998.), svrstavajući investiciju u pragmatičnu skupinu motiva, a pritom u tu skupinu ulaze svi slučajevi u kojima se na sekundarni stan, između ostalog, gleda i kao na izvor prihoda. Podsjetimo kako je danski primjer pokazao da su sekundarni stanovi uistinu velik gospodarski potencijal, pa se nikako ne bi smjelo podcijeniti snagu ovih pragmatičnih motiva. Naime, računica je posve čista, jer ako imamo objekt na atraktivnoj lokaciji koji se koristi samo nekoliko puta na godinu, ne treba mnogo razmišljati da se zaključi kako bi se takav objekt mogao vrlo lako od proizvođača troškova pretvoriti u izvor prihoda. Bitno je istaknuti da pri tome takva praksa i ne mora biti u sukobu sa sekundarnim stanovanjem koje se primarno veže za taj stambeni objekt. Posve je druga stvar kada turistička djelatnost postane nositelj izgradnje sekundarnog stana. Napokon, to razlikuje čak i državna statistika. Takvi slučajevi, barem u domaćoj statistici, više ne potpadaju pod kategoriju stan za odmor, nego se radi o stanovima za obavljanje djelatnosti.

Na ovome mjestu primjereno je reći i nešto o **tipologijama korisnika sekundarnih stanova**. Te tipologije većim su dijelom izrasle upravo na razlikovanju razloga i motiva koji stoje u pozadini sekundarnog stanovanja. Svenson (2004.) primjerice analizirajući sekundarno stanovanje u okolini Toronta (Kanada), razlikuje četiri tipa korisnika stanova za odmor. Prvi tip je vikendaš (*cottage*); on provodi veći dio ljeta s obitelji u vikendici, društveni život mu je jednako bogat i na prvoj i na drugoj adresi, a sekundarni stan mu je važna točka održavanja obiteljske kohezije. Drugi je suburban tip (*suburbanité*), a taj korisnik sekundarnog stana ima seoske korijene i nije se udomaćio u gradu; on prezire grad, njegovu složenost, različitost, buku i smrad te je njegov odnos s gradom instrumentalne naravi, dok je stan za odmor utočište od svih gradskih negativnosti; u budućnosti, odlaskom u mirovinu sekundarni stan će mu postati primarna adresa. Treći tip korisnika je litalica (*wanderer*); to je imigrant iz Europe koji u potrazi za poslom često mijenja gradove i adrese na kojima živi, a sekundarni stan je mjesto koje mu osigurava mrežu socijalnih veza koju nije uspostavio na prvoj adresi zbog nomadskog načina života. Posljednji, četvrti tip je povratnik (*homecomer*); on sekundarni stan ima na velikoj udaljenosti, također ima ruralne korijene, a grad je mjesto u koje se dobro uklopio; ipak drži da mu dom nije u gradu nego ga traži i nanovo stvara u ruralnim područjima te će i njemu privremeno prebivanje u stanu za odmor u mirovini

prerasti u trajni boravak, odnosno obitavanje. Sva četiri tipa koja Svenson konstruira na tragu su razumijevanja sekundarnog stanovanja kroz dihotomiju urbano – ruralno, odnosno kao više ili manje artikuliran odgovor na životni ambijent, ali i način života koji se uspostavlja u gradu.

Želeći pridonijeti razumijevanju sekundarnog stanovanja u Danskoj, Tress (2000.) nudi nešto drugačiju tipologiju korisnika stanova za odmor, koju za razliku od Svensona gradi na načinu uporabe takvih stanova. Pritom također razlikuje četiri osnovna tipa: dokoličarski stanari (*leisure-time occupants*), ne-sezonski stanari (*non-seasonal occupants*), iznajmljivači stanova za odmor (*summer house loaners*) te unajmljivači stanova za odmor (*summer house renters*). Sukladno tim nazivima, lako je identificirati prakse koje karakteriziraju svaku od spomenutih grupa. Prva grupa, dokoličarski posjednici, obuhvaća pojedince koji koriste sekundarni stan više-manje na konvencionalan način, dakle kao drugi stan, tj. povremeno radi zadovoljstva i užitka. Druga se grupa odnosi na prakse u kojima su već nastale promjene u dinamici i karakteru korištenja, gdje sekundarni stan postaje obitavalište ravnopravno primarnoj rezidenciji, a spomenute promjene su najčešće povezane s odlaskom u mirovinu. Treća i četvrta grupa prema Tressovoj podjeli izlaze iz okvira sekundarnog stanovanja, jer je riječ o turističkim aktivnostima.

Barendregt i Smit (2001., prema Dijst i sur., 2004.) ponudili su još jednu zanimljivu tipologiju korisnika sekundarnih stanova. Razvijena je na temelju nizozemskog iskustva, a autori su uočili da su različite potrebe i zahtjevi povezani s posjedovanjem sekundarnog stana te prema tome razlikuju tri temeljna tipa korisnika takvih objekata. Prvi tip su korisnici usmjereni na praznike (*holidayers*); oni koriste stan za odmor uglavnom u vrijeme kraćih ili dužih odmora, najčešće zajedno s obitelji, a sekundarno stanovanje uglavnom nije povezano s nezadovoljstvom primarnom rezidencijom ili susjedstvom. Drugi tip su bjegunci (*escapers*), kojima je sekundarni stan utočište od napornog dnevnog života. Bjegunci su znatno češće nezadovoljni kvalitetom okruženja koje im pruža primarna rezidencija, a tu se najčešće radi o parovima bez djece koji žive u većim urbanim središtima. Njihovi sekundarni stanovi su smješteni blizu primarne adrese (do 50 kilometara), pa ih često posjećuju, uglavnom vikendom. Za tu skupinu je karakteristično da bi podizanjem kvalitete primarne rezidencije pao interes za sekundarnim stanovanjem. Posljednji, odnosno treći tip su uživatelji (*enjoyers*), najčešće umirovljenici koji su si sekundarni stan priuštiti ili zbog želje za vrtom, ili pak zbog socijalnih kontakata, pa često

na istome mjestu sekundarne stanove imaju prijatelji ili članovi obitelji. Uživatelji često koriste sekundarne stanove, pa nerijetko više vremena provode u stanu za odmor nego na prvoj adresi.

Vidjeli smo kako sekundarni stan može biti utočište, mjesto koje pruža autentično iskustvo življenja, izraz elitizma i ekskluzivnosti, dio peripatetičkog životnog stila, pristup jeftinom odmoru, dugoročna investicija ili izvor prihoda kroz turističku namjenu. Pozadinu interesa za sekundarne stanove posebno treba imati na umu kada se raspravlja o promjenama koje ti objekti i praksa naslonjena na njih donose u sredinu u kojoj se uspostavljaju. Naime, upravo razlozi koji su doveli do optiranja za život na dvije adrese uvelike uvjetuju karakter sekundarnog stanovanja, odnosno određuju kako će se ta praksa realizirati. Ponajprije kakav će prostorni otisak ostaviti te kako će utjecati na lokalnu zajednicu u koju ulaze.

3.5. SEKUNDARNO STANOVANJE KAO ČIMBENIK GOSPODARSKIH, PROSTORNIH I SOCIJALNIH PROMJENA

Iz do sada iznesenog očito je da se sekundarno stanovanje uspostavlja sudjelovanjem dvaju elementa. S jedne strane imamo sudionike koje karakterizira specifično djelovanje, dakle radi se o socijalnoj komponenti. S druge strane stambeni objekti koji udomljuju takvo djelovanje, odnosno radi se o određenom fizičkom artefaktu. Objave sastavnice pridonose da sekundarno stanovanje, kao i svaka druga društvena praksa, unosi stanovite promjene u okruženje u kojem se realizira. Kakav je karakter tih promjena – pitanje je o kojem se raspravlja od početaka sustavnijeg praćenja fenomena. Tim pitanjem se bavi i već spomenuta prva ambicioznija i složenija studija o sekundarnom stanovanju *Second Homes: Curse or Blessing?* (Coppock, 1977.), gdje se i u samom naslovu apostrofira ambivalentnost posljedica (nevolja ili blagodan) koje proizvodi sekundarno stanovanje.

U svakom slučaju jasno je da karakter promjena prije svega ovisi o načinu na koji se sekundarno stanovanje uspostavlja, a iz do sada iznesenog jasno je da sekundarno stanovanje možemo razlikovati po nekoliko kriterija – po tome dominira li brojem u naselju, radi li se o namjenski građenim ili prenamijenjenim objektima, jesu li u vlasništvu stranih ili domaćih građana, koji su motivi u pozadini stjecanja sekundarnog stana. Sve je to, dakako, uvjetovano i lokacijskim karakteristikama, stupnjem atraktivnosti, blizinom emitivnih područja, dostupnošću, prostornim

planovima. Kombinacija spomenutih čimbenika u svakom slučaju određuje i način na koji sekundarno stanovanje pridonosi socijalnoj, gospodarskoj i prostornoj transformaciji sredine u kojoj se odvija. Upravo se na te sektorske koristi i štete nastale pod pritiskom širenja sekundarnog stanovanja namjeravamo osvrnuti na sljedećim stranicama.

Gospodarski aspekt širenja sekundarnog stanovanja. Raspravljajući o sekundarnom stanovanju iz ekonomske perspektive, odnosno fokusirajući se na povezanost sekundarnog stanovanja i gospodarstva, ističemo dvosmjernost djelovanja. Jedan smjer – koji smo naveli i u naslovu ovoga poglavlja – jest onaj u kojemu sekundarno stanovanje ima gospodarske posljedice na lokalnu sredinu u kojoj se javlja, a drugi je onaj u kojemu razni gospodarski čimbenici uvjetuju distribuciju, intenzitet i karakter sekundarnog stanovanja.

Kada je u pitanju potonji smjer, u velikom broju slučajeva **sekundarno stanovanje uvjetovano je upravo situacijom na tržištu nekretnina**, odnosno ponudom i potražnjom. Ako su stanovi za odmor uglavnom na atraktivnijim lokacijama, jednadžba je vrlo jednostavna: veća atraktivnost znači veći interes te u konačnici porast cijena nekretnina, a veće cijene nose i veću zaradu. Lukrativnost aktivnosti vezanih za izgradnju i prodaju stanova za odmor potvrđuju mnogi sudionici koji ekonomske interese nalaze u širenju sekundarnog stanovanja – građevinari, trgovci nekretninama, lokalno stanovništvo, lokalna administracija; često se čini da nitko nije na gubitku od širenja sekundarnog stanovanja. Važno je napomenuti da svaki spomenuti sudionik svojim djelovanjem zapravo sukreira gospodarsko okruženje, koje može biti više ili manje poticajno za privlačenje sekundarnog stanovanja.

Uzmemo li u obzir količinu i način ponude stanova za odmor, možemo reći kako je **sekundarno stanovanje sve manje rezultat individualnog i neposredovanog obiteljskog pothvata**. Naime, stan za odmor sve se češće stječe kupovinom gotovoga proizvoda, a sve rjeđe je riječ o oživljavanju obiteljske baštine ili pak o izgradnji sekundarnog stana vlastitim snagama. O tome svjedoči i mnoštvo oglasa u specijaliziranim časopisima i na internetskim stranicama, ali i mnoge agencije za posredovanje u trgovini takvim objektima. Sve to upućuje na uznapredovalu komercijalizaciju i komodifikaciju sekundarnog stanovanja. Stan za odmor tako sve više postaje oslobođen od temeljnih značenja koje stanovanje u takvom prostoru ima, te postaje samo još jedan od proizvoda koji se na *policama supermarketa* nudi pojedincima već *uvježbanim* da smisao života traže u posjedovanju stvari.

Kada raspravljamo o komercijalizaciji sekundarnih stanova, treba upozoriti na još jednu pojavu, koja je posljedica povezanosti sekundarnog stanovanja i turizma. Ako smo i ustvrdili da su turizam i sekundarno stanovanje različite prakse, ne znači da se one međusobno isključuju, naprotiv one su u velikoj mjeri suputnici. Potvrda toga je i spomenuti **trend da sve više stanova za odmor, u vrijeme dok ih ne koriste njihovi vlasnici, postaje dio lokalne turističke ponude.** Tako ti objekti postaju dodatan izvor prihoda kućanstva, ali i dio turističke infrastrukture određene lokacije. Upravo ta mogućnost transformacije u kojoj stan za odmor postaje stan za obavljanje djelatnosti, čini posjedovanje druge adrese još poželjnijim.

No, vratimo se našem osnovnom interesu, odnosno posljedicama koje na gospodarstvo ima razvoj sekundarnog stanovanja. Tu su nam posebno zanimljive *cost-benefit* analize, koje su istraživale jesu li stanovi za odmor izvor prihoda ili troškova za lokalnu zajednicu. Većina takvih studija pokazuje kako **sekundarno stanovanje generira određeni gospodarski rast**, bilo kroz punjenje lokalnog proračuna preko poreza (Torres i Domínguez-Menchero, 2006.), bilo potrošnjom korisnika sekundarnih stanova, što povećava prihode lokalnog stanovništva. Kada je riječ o poreznim prihodima, pokazalo se da se blagajna puni jedino ako sekundarni stan ne zamjenjuje primarni (Müller i sur., 2004.), dakle, samo ako sekundarno stanovanje oživljava dotada prazan stan ili pak gradi novi.

Kada je riječ o potrošnji korisnika sekundarnih stanova, koja se često apostrofira kao osnovni pozitivni gospodarski učinak te prakse, treba istaknuti kako **korisnici sekundarnih stanova uistinu donose više novca lokalnoj zajednici od turista** (Mottiar, 2006). No, potrošnja korisnika sekundarnih stanova još uvijek nije ni blizu onoj lokalnog stanovništva. Müllerova (1999., prema Müller, 2002c) računica pokazuje kako tek četiri kućanstva povremenih stanovnika zajedno troše koliko troši jedno kućanstvo stalnih stanovnika. Struktura potrošnje pak pokazuje kako su graditeljstvo, održavanje, opremanje interijera te trgovina osnovne djelatnosti povezane sa sekundarnim stanovanjem. Drugim riječima, karakter potrošnje govori da je sekundarno stanovanje stimulatívno i za ne-turističke djelatnosti, a to je važno za ukupnu stabilnost lokalnoga gospodarstva. Međutim, razmjeri pozitivnih učinaka na gospodarstvo su dvojbeni. Neke analize tako pokazuju (Shucksmith, 1983., prema Müller i sur., 2004.) da iako sekundarno stanovanje pridonosi rastu bruto društvenog proizvoda lokalne sredine, ipak se ne radi o znatnijem poboljšanju gospodarstva. Razlog tomu jest i to što potrošnja

ovisi o udaljenosti primarne i sekundarne rezidencije; što je manja udaljenost, to se češće potrebna dobra dobavljaju u okruženju primarne adrese (Bohlin, 1982., prema Müller i sur., 2004.). Istodobno je veća udaljenost primarnog i sekundarnog stana povezana s dužim boravkom u stanu za odmor, a to znači i veće oslanjanje na lokalne resurse.

Upravo velika očekivanja, koja u sekundarnom stanovanju vide ishodište pozitivnih ekonomskih impulsa za lokalno gospodarstvo, osnovni su razlog zbog kojeg lokalna vlast vrlo često ima benevolentan stav prema takvoj praksi (Green i sur., 1996.). Naime, temeljna pretpostavka je kako će množenje stanova za odmor pomoći da se nadoknadi šteta nastala deagrarizacijom i deruralizacijom nekog kraja ili mjesta. U tome smislu se od sekundarnog stanovanja često očekuje da na određen način potakne svojevrsnu ruralnu gentrifikaciju (Müller, 2002b).

Širenje sekundarnog stanovanja ne donosi uvijek ekonomsku korist lokalnoj sredini (Weagraff, 2004.). Osnovni negativni gospodarski učinci su povećanje infrastrukturnih troškova, više cijene nekretnina, rast životnih troškova, a sve se to prelama preko leđa lokalnog stanovništva. Jasno je da karakter sredine u kojoj se realizira sekundarno stanovanje određuje razmjere tih negativnih efekata. Koliko je sredina bogatija izvorima atrakcija, toliko je i pritisak veći, a s većim pritiskom dolaze i spomenuti negativni gospodarski učinci.

Jedan od gospodarskih problema jest i potencijalni trošak koji je latentan sekundarnom stanovanju. Vidjeli smo da dio stanova za odmor vlasnici odlaskom u mirovinu žele prenamijeniti u primarnu rezidenciju. Vjerojatno bi ta konverzija, ako se multiplicira, mogla proizvesti znatan pritisak na lokalnu infrastrukturu. Promjena povremenog u stalnog stanovnika stvara problem jer se ne radi samo o promjeni učestalosti boravka – a već bi i to donijelo dosta problema – nego i o promjenama u lepezi aktivnosti. Situacija je posebno osjetljiva kada se te promjene moraju smjestiti u zone prostorno-planski namijenjene isključivo sekundarnom stanovanju, gdje su infrastrukturni kapaciteti određeni sezonskim korištenjem. U takvim slučajevima temeljni problem je financirati širenje kapaciteta, za što najčešće nije dostatan prihod koji se prikupi kroz porezna davanja korisnika sekundarnih stanova. O takvom scenariju treba posebno voditi računa kada se govori o tome jesu li sekundarni stanovi uistinu prikladan način da se pridonese revitalizaciji razvojno zapuštenih krajeva.

Utjecaj širenja sekundarnog stanovanja na okoliš.
Odmah treba napomenuti kako su promjene u prostoru

znatno češće povezane s namjenski građenim stanovima za odmor nego sa sekundarnim stanovanjem koje se koristi već postojećim objektima (koji su u *prethodnom životu* bili u funkciji primarnog stanovanja). **Namjenski građeni stanovi za odmor i rekreaciju često dolaze u sukob s okolišem** jer u ruralni krajolik najčešće unose urbane norme gradnje (Mottiar, 2006.). Same dimenzije transformacije okoliša proporcionalno su povezane s intenzitetom gradnje. Gradnja sekundarnih stanova koja rezultira novim naseljima ili novim blokovima u već postojećim naseljima logično zahtijeva znatan, najčešće nov prostor, čime se povećava pritisak na lokalne resurse u cjelini. Za takvu gradnju uistinu se može reći da *ždere* prostor (Krippendorf, 1986.), jer se njome prirodna bogatstva više-manje nepovratno troše.

Stoga ne čudi da je odnos sekundarnog stanovanja i okoliša često ambivalentan, gotovo paradoksalan. S jedne strane ustvrdili smo kako su prirodne ljepote (more, jezero, rijeka, planina) jedan od važnijih razloga za gradnju stanova za odmor, a s druge strane ta gradnja znatno mijenja krajolik, često do te mjere da se može govoriti o nepovratnom poništavanju prvotnog izvora atrakcije (Gartner, 1987.). Susrećući se s takvim slučajevima, u kojima su intervencije u krajolik, poput gradnje sekundarnih stanova, narušile prirodnu ili seosku idilu, Mitchell (1998.) govori o *kreativnoj destrukciji*.

U vezi s kreativnom destrukcijom kao načinom zauzimanja prostora, prva asocijacija je zasigurno termin koji se udomačio u hrvatskom jeziku. To je betonizacija, koja se često veže za pojam sekundarnog stanovanja. Betonizacija nije karakteristična samo za sekundarno stanovanje, takve obrasce zauzimanja prostora susrećemo i na mjestima gdje nema stanova za odmor. Ipak, barem u Hrvatskoj, dobar dio betonizacije jadranske obale povezan je sa sekundarnim stanovanjem. Najkraće rečeno, tim pojmom se označava narav zauzimanja prostora, preciznije uklopljenost izgrađenog objekta u okruženje u koje je smješten. Iako termin upućuje na materijal koji preteže u gradnji, njime se više označava vizura koja se uspostavlja gradnjom. Beton kao građevni materijal ne mora biti izvor nelagode, nego nelagodu izaziva način na koji se beton koristi. Upravo u tome smislu betonizacija bi označavala višak objek(a)ta na nekom prostoru, višak koji dimenzioniranošću izobličuje tradicijsku gradnju te uspostavljeni arhitektonski i urbanistički sklad, ili pak nepovratno narušava netaknutu prirodu.

O šteti koju u okolišu proizvodi sekundarno stanovanje pretežito se doznaje iz studija koje se bave utjecajem

turizma na okoliš, a gdje se sekundarno stanovanje smatra vrstom turizma (Gormsen, 1997.; Kavallinis i Pizam, 1994.; Leslie, 2007.). Neka se istraživanja bave isključivo učincima znatnijeg ulaska sekundarnog stanovanja na okoliš, pa Quinn (2004.) upozorava na to kako porast broja stanova za odmor primarno pridonosi narušavanju krajolika i prirodnih bogatstava. Mathieson i Wall (1982., prema Müller i sur., 2004.) kao štetne posljedice takve gradnje, uz nagrđivanje pejzaža, navode i uništavanje flore i faune te gomilanje smeća i otpada u prirodi. Od negativnih posljedica porasta broja sekundarnih stanova često se spominju i zagađivanje vodotoka i mora (zbog neadekvatnih rješenja kanalizacije ili septičkih jama), poticanje erozije, uništavanje obalne vegetacije, povećanje opasnosti od požara te ugrožavanje životinjskih staništa (Gartner, 1987.; Aledo i sur., 2005.; Norris i Winston, 2006.). Sve spomenute promjene uglavnom su ireverzibilne, a nastala šteta je za lokalnu zajednicu često znatno veća nego očekivana korist od prikupljenih poreza.

Bez obzira na spomenute štetne posljedice, porastu broja stanova za odmor u naselju znatno češće se protive vlasnici postojećih sekundarnih stanova nego domicilno stanovništvo, pri čemu je potencijalni rizik za okoliš od nove gradnje glavni argument na kojem vlasnici sekundarnih stanova, znači povremeni stanovnici, temelje takvo stajalište (Gartner, 1987.; Girard i Gartner, 1993.). Ta se pojava u literaturi naziva *sindrom posljednjeg unutra (last in syndrome)*, a govori o tome kako pojedinac želi postati član određene zajednice ili grupe, ali ne želi da itko drugi pošlje njega to učini (Gartner, 1987., 52). Takvo protivljenje često nije ograničeno samo na dolazak novih povremenih stanovnika, nego se radi i o protivljenju ikakvim promjenama u sredini gdje se doseljava, pa i onima za koje domicilno stanovništvo drži da bi moglo osigurati gospodarski razvitak lokalne sredine. Budući da korisnike sekundarnih stanova u načelu ne zanima napredak lokalne zajednice, jer bi razvoj mogao narušiti njihovu udobnost, zadržavanje ambijentalne kvalitete oko vlastitih sekundarnih stanova postaje njihov primarni interes. Posljedica toga je njihova senzibiliziranost za ekološku problematiku, a povremeni stanovnici su često i najvehementniji zaštitnici okoliša na lokalnoj razini.

Stoga ne čudi da **u vezi s pitanjem ekoloških strategija često ima razmimoilaženja između povremenih stanovnika i lokalne zajednice.** Takvu situaciju Sandell (1995., prema Müller 2002b) pokušava interpretirati kroz odnos pojedinca i okoliša. On razlikuje tri tipa takvog odnosa. U prvom tipu okoliš je samo nadgradnja podložna

ljudskoj eksploataciji, a ta strategija je sklona većim zahvatima koji u bitnome mogu promijeniti karakter krajolika. Drugi je posljedica želje da se omogući razvitak lokalne zajednice kojim se ne bi poništile temeljne ambijentalne kvalitete, dok treći teži zadržati postojeće stanje okoliša. Autor drži da se odnos korisnika sekundarnih stanova i lokanih stanovnika može interpretirati kroz ova dva posljednja modela, pri čemu lokalno stanovništvo promišlja iz perspektive poboljšanja uvjeta života, a povremeni stanovnici skloniji su očuvanju zatečenog krajobraza. Sandell strategiju koju primjenjuju povremeni stanovnici naziva muzejskom.

Širenje sekundarnog stanovanja i lokalna zajednica. Vidjeli smo kako dobar dio spomenutih ekonomskih i ekoloških problema, koje sa sobom donose sekundarni stanovi, šteti lokalnoj zajednici. No, treba reći kako sekundarno stanovanje mijenja i samu lokalnu zajednicu, odnosno donosi promjene sociodemografske i socioekonomske strukture stanovništva, lokalnog načina života, socijalne kohezije te sociokulturnog kapitala. Zapravo, sekundarno stanovanje znatno oblikuje ukupan socijalni ambijent sredine u kojoj se intenzivnije pojavljuje.

Kada je riječ o demografskim pokazateljima, upozorili smo da kvantitativne i kvalitativne promjene populacije naselja, koje su posljedica porasta broja sekundarnih stanova, najčešće nisu uvedene u službenu statistiku. Ipak, razmjeri promjena mogu se vidjeti na pojedinim primjerima. Ilustracije radi prisjetimo se grčke Asprovalte, za koju smo vidjeli da broji oko 3 000 stalnih stanovnika, a ljeti se taj broj uveća desetak puta. Spomenimo i španjolsko mjesto Torrevieju, koje je prema službenoj statistici 1991. godine imalo oko 35 000 stanovnika, a istodobno postoji izvor prema kojem u tom naselju postoji još oko 70 000 korisnika stanova za odmor, koje spomenuta statistika ne bilježi (Casado-Díaz, 1999.).

Osim promjena u kvantiteti, pod pritiskom sekundarnog stanovanja mijenja se i demografska struktura stanovništva. Tako Casado-Díaz (1999.) ističe da se sa sekundarnim stanovanjem poboljšava obrazovna struktura stanovništva te stanovništvo stari. Starenje je posljedica već spomenute želje da odlaskom u mirovinu stan za odmor postane primarna adresa. Ako tome dodamo razliku u socioekonomskim obilježjima, naime korisnici sekundarnih stanova uglavnom su imućniji od lokalnog stanovništva, lako je predvidjeti distancu među tim dvjema skupinama (Halseth, 1995.; Müller i sur., 2004.).

Nadalje, vidjeli smo da dobar **dio sekundarnog stanovanja ima prekograničan karakter**, a to znači da su

ponekad prisutne i etničke ili nacionalne razlike između povremenog i stalnog stanovništva. Dobar primjer je Wales, gdje su korisnici sekundarnih stanova pretežito Englezi, ili pak Španjolska, gdje više od trećine stanova za odmor koriste ne-španjolska kućanstva, zatim Portugal, gdje je pokrajina Algarve *preplavljena* britanskim stanovima za odmor, pa i Švedska, gdje se ipak radi o nešto manjoj koncentraciji stranaca. U tim sredinama mogu se uočiti određene konfliktne situacije između povremenih i stalnih stanovnika (Coppock, 1977.; Paris, 2006.; Müller, 1999.). Ti konflikti su povezani s percepcijom stranaca kao kolonizatora koji lokalnom stanovništvu uskraćuju neka prava. O kojim se konkretno pravima radi, a zbog kojih se mogu sukobljavati te dvije zainteresirane skupine, govori situacija iz Ujedinjenog Kraljevstva. Tamo postoje fondovi namijenjeni poticanju obnove seoskih imanja, a na novac iz fonda uz klasična seoska domaćinstva, sada pretendiraju i vlasnici sekundarnih stanova te lokalnom stanovništvu *otimaju* dio kolača (Gallent, 2007.).

Socijalna distanca, za koju se često spominje kako postoji između povremenih i stalnih stanovnika, nekim autorima je poslužila kao uporište za tvrdnju da sekundarno stanovanje i nema kapaciteta za društvenost, odnosno da ne pridonosi izgradnji lokalne zajednice u kojoj se nalazi (Gallent, 2007.). Takva teza polazi od toga da sekundarno stanovanje zbog povremenog karaktera nije u stanju razviti jednu od temeljnih odlika stanovanja – uključenost (Norberg-Schulz, 1990.), a bez uključenosti nema ni interakcije koja je osnovni mehanizam akumulacije socijalnog kapitala (Edwards i Foley, 1997.). U tome smislu se sekundarno stanovanje – jer manje pridonosi lokalnoj zajednici, odnosno količini njezina socijalnog kapitala – čak proglašava manje poželjnom stambenom praksom (Gallent, 2007.).

No, uopćavanje nas može odvesti u pogrešnom smjeru, jer ne može se reći kako je sekundarno stanovanje po svojoj prirodi asocijalno budući da ponajprije ovisi o interesu pojedinaca, odnosno korisnika sekundarnog stana. Realizacija toga interesa ne može se odvojiti od karaktera te vrste stanovanja. Sasvim je jasno da je interes za uključivanje u lokalnu zajednicu zasigurno manji kod sekundarnog stanovanja u apartmanskom naselju gdje lokalnog stanovništva ili nema ili je riječ o relativnom malom udjelu. Nasuprot tome postoje situacije s ograničenim brojem stanova za odmor, skladno uklopljenim u naselje, gdje sekundarno stanovanje često ima i zavičajni karakter, a u tim slučajevima može se očekivati veća uključenost korisnika sekundarnih stanova u život lokalne zajednice.

Kada navodimo probleme koje širenje sekundarnog stanovanja stvara lokalnoj zajednici, treba istaknuti da se u

literaturi najčešće spominje **efekt smanjene priuštivosti (*affordability*) stanovanja**. Logika je sljedeća: povećano zanimanje za stanove za odmor u nekom kraju očekivano podiže cijene nekretnina, a taj porast s vremenom će domaćem stanovništvu učiniti preskupim stambene objekte u tome mjestu. Posljedica je to okolnosti da se cijene kreiraju s obzirom na kupovnu moć potencijalnih vlasnika koji dolaze u to mjesto, a ona u pravilu nadilazi kupovnu moć lokalnog stanovništva. To pak znači da će dijelu lokalnog stanovništva, posebice mladim obiteljima, biti uskraćen pristup cjenovno prihvatljivijim oblicima stanovanja. Na taj problem, da sekundarno stanovanje preko pritiska na tržište nekretnina mijenja socijalnu strukturu, upozoravaju između ostalih i Butler (1998.), Coppock (1977.), Jenkins, Hall i Troughton (1998., prema Müller, 2002b), Gallent i Tewdwr-Jones (2000.), Gallent (2007.) te Müller (2004.).

Treba napomenuti kako širenje sekundarnog stanovanja, osim što poskupljuje stanove u nekoj sredini, često podiže i ukupne troškove života (Müller, 2002.). Može se očekivati da će život u takvim sredinama s vremenom postati preskup, u početku za rubne društvene skupine, a onda i za prosječno kućanstvo. To znači kako je zbog pritiska sekundarnog stanovanja moguć znatniji *egzodus* stalnog stanovništva. Kako bi se to spriječilo, na razne se načine kontrolira širenje sekundarnog stanovanja. Primjerice u Britaniji neke studije upravo zbog svih spomenutih negativnosti te zbog straha da će veliki dijelovi srednje Engleske postati više-manje ekskluzivne zone namijenjene bogatim korisnicima sugeriraju da treba zabraniti sekundarno stanovanje na atraktivnim ruralnim lokacijama (Gallent, 2007.). Irska, preciznije pojedini njezini okruzi, već primjenjuje restrikciju gradnje stanova za odmor, pri čemu se ta zabrana ipak ne odnosi na domicilno stanovništvo (Mottiar, 2006.).

Ovakvo anatemiziranje sekundarnog stanovanja rezultat je možda i pretjeranog pojednostavljivanja situacije. Radi se o pristupu koji inzistira na tome da su lokalni problemi uvjetovani prije svega vanjskim čimbenicima, a pritom se zanemaruju postojeći interni ruralni problemi (Müller i sur., 2004.). Od takvih većih problema spomenimo samo ograničenost tržišta rada, nedostatak obrazovnih institucija, neadekvatnu infrastrukturu; dakle riječ je zapravo o općem pomanjkanju razvojnih mogućnosti ruralnih krajeva.¹⁷ Ako se ovo ima na umu onda pogled sa

17 O navedenom u nekim drugim, manje direktnim dimenzijama vidi i kod: I. Cifrić (2003.), *Ruralni razvoj i modernizacija: prilozi istraživanju ruralnog identiteta*, Zagreb, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu.

strane dopušta i drugačiju interpretaciju. Tako su Jansson i Müller (2004.) znatno skloniji na **sekundarno stanovanje** gledati, **ne** kao na **uzrok problema nego kao na jedan od simptoma**, a pritom ističu kako se ne smije zanemariti da sekundarno stanovanje na određen način puni demografske praznine. Posebno se to odnosi na periferna područja, gdje stanovi za odmor često jedini održavaju odumiruća naselja vitalnim te čuvaju lokalne kulturne vrijednosti (Grahn 1991., prema Müller, 2002c).

Spomenuta teza, prema kojoj porast broja stanova za odmor, direktno ili indirektno, potiče lokalno stanovništvo da napušta naselja u kojima se intenzivira sekundarno stanovanje, odnosno da u tome mjestu pada broj stalnih stanovnika, testirana je na primjeru iz Švedske. Empirijsko istraživanje je provedeno na lokaciji u štokholmskom arhipelagu, koji se smatra najpopularnijim odredištem za stanove za odmor u Švedskoj (Marjavaara, 2007.). Dobiveni rezultati nisu potkrijepili tezu da širenje sekundarnog stanovanja podiže cijene imovine, a posljedično uzrokuje i depopulaciju. Nasuprot polaznoj pretpostavci kako potražnja za sekundarnim stanovima poskupljuje nekretnine Marjavaara upozorava kako je zapravo potražnja za adresom koja će biti stalno prebivalište glavni generator rasta cijena nekretnina. Naime, u sredinama koje su bile uključene u analizu i u kojima je zabilježen znatniji porast broja stanova za odmor zabilježen je i porast broja stalno naseljenih stanova, a to znači i porast broja stalnih stanovnika. Drugim riječima, analiza je pokazala kako porast broja stanova za odmor u ovom slučaju nije povezan s depopulacijom, no pokazala je također da se doseljavanjem novih stalnih stanovnika znatnije mijenja socijalna slika naselja.

Kao zaključak, kada se radi o posljedicama ulaska sekundarnog stanovanja u neku sredinu, treba reći kako se nismo odmaknuli dalje od Coppocka (1977.) i njegove dvojbe jesu li sekundarni stanovi i sekundarno stanovanje blagodat ili nevolja. Tome je razlog ponajprije heterogenost koja je jedno od bitnih obilježja sekundarnog stanovanja, pri čemu mislimo na raznolikost lokacija i objekata u kojima se sekundarno stanovanje realizira, ali i na raznolikost motiva koji mogu potaknuti sekundarno stanovanje. U svakom slučaju posljedica je mnogo. S jedne strane imamo primjere intenzivne izgradnje stanova za odmor, obilježene potpunom bezobzirnošću i kaotičnošću, znači gradnje koja narušava i krajolik i kvalitetu života. Teško bi se moglo reći da su sredinama koje se susreću s takvom situacijom vikendice blagodat. S druge strane za primjere u kojima sekundarno stanovanje revitalizira stare napuštene kuće i vraća život u odumiruća naselja teško se može

Geran-Marko MILETIĆ

**U potrazi za drugim
prostorom: sociologijski
aspekti sekundarnog
stanovanja u Hrvatskoj**

Obrasci korištenja
stanova za odmor

reći da su stanovi za odmor nevolja. Ipak u kojem će se smjeru situacija razvijati uvelike ovisi o samome društvu. Ponajprije o odnosu prema takvim praksama, o vrednovanju nacionalnog prostora, a u konačnici i o mehanizmima kontrole koji su na raspolaganju državi. O tome kakva su obilježja širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj te koja značenja ta praksa ima za korisnike, više će biti riječi na stranicama koje slijede.