


4. EVOLUCIJA SEKUNDARNOG STANOVANJA U HRVATSKOJ

Nakon što smo u uvodnoj raspravi istaknuli bitne elemente koji sekundarno stanovanje čine specifičnom društvenom praksom, zatim kroz analizu pojavnosti u različitim društvima dobili uvid u osnovne obrasce uporabe stanova za odmor, te naznačili ishodišta fenomena ali i otiske koje takvo djelovanje ostavlja u sredini u kojoj se realizira, usredotočit ćemo se na problem korištenja stanova za odmor u Hrvatskoj. U prvom redu nas zanima identificiranje osnovnih značajki sekundarnog stanovanja, konkretno zanimaju nas obilježja stanova za odmor i njihovih korisnika, uzroci i okolnosti koje vode širenju takve prakse u Hrvatskoj, zatim promjene povezane s pojavom većeg broja stanova za odmor, te u kojoj mjeri obrasci uporabe stanova za odmor u Hrvatskoj korespondiraju sa sličnim praksama u inozemstvu. Imajući na umu navedene ciljeve, najbolje je započeti kronologijom širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj u 20. stoljeću, kako bismo dobili uvid u genezu samog fenomena.

4.1. PRILOG KONTEKSTUALIZACIJI PROBLEMA ILI KRATKA POVIJEST PRISUTNOSTI STANOVA ZA ODMOR U HRVATSKOJ

Uvodno recimo da će ovaj kronološki pregled pratiti širenje sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj kroz četiri razdoblja. Prvi dio se odnosi na razdoblje prije II. svjetskog rata. U drugom dijelu se razmatra period od 1945. do 1970. godine, zatim u trećem dijelu analiziramo širenje sekundarnog stanovanja između 1971. i 1991. godine, dok je u četvrtom dijelu sagledana situacija u devedesetim godinama 20. stoljeća. Iako se ta periodizacija dijelom naslanja na popisne godine (1971. i 1991. godina), ona po svojim ambicijama nadilazi pragmatične okvire. Dokaz tomu su i popisni podaci prema kojima je 1971. godina uistinu razdjelnica kada je riječ o ekspanziji sekundarnih stanova u Hrvatskoj, što ćemo u tekstu pokazati. S druge strane 1991. godine je Hrvatska zakoračila u novo razdoblje, promjene su se zbivale na svim razinama života, pa i u korištenju stanova za odmor. No, promotrimo prvo pojavost sekundarnog stanovanja u razdoblju do II. svjetskog rata.

4.1.1. Skromni počeci – stanovi za odmor na prostoru Hrvatske prije II. svjetskog rata

Već smo naznačili da je stanovanje na više adresa praksa s dugim trajanjem na prostoru današnje Hrvatske. Povremeno stanovanje orijentirano na dokolicu možemo na ovom prostoru pratiti od antike i rimske vila, preko ladanjske kulture koja se razvija izlaskom iz srednjega vijeka pa primjerice do Opatije, čiji turistički uzlet krajem 19., te još više na početku 20. stoljeća privlači znatan broj ljetnih rezidencija. O raširenosti fenomena kroz spomenuta razdoblja na promatranom prostoru teško je govoriti, ponajprije zbog pomanjkanja sustavnijih izvora. Prisiljeni smo osloniti se tek na parcijalna istraživanja ili rijetke lokalne monografije koje prateći razvoj neke sredine, bilježe i pojavu rezidencija za odmor.¹⁸ Iz takvih izvora i analiza razvoja pojedinih lokacija zaključujemo kako **povećana izgradnja stanova za odmor**, posebice od kraja 19. stoljeća naovamo, **uveliike korespondira s razvitkom turizma**. Stoga je razumljivo da je sekundarno stanovanje u Hrvatskoj postalo nešto učestalije u vremenu između dva

18 Primjer takvih lokalnih monografija je knjiga Borisa Zakošeka (2005.) *Opatijski album: drugo stoljeće jednog svjetskog lječilišta* u izdanju Državnog arhiva u Rijeci.

svjetska rata, kada se kod nas intenzivnije počinju razvijati turizam i turistička infrastruktura (Vukonić, 2005.).

Međutim, još uvijek ne možemo govoriti o tome kako je na ovim prostorima sekundarno stanovanje u to vrijeme postalo društveno relevantna praksa. Kada kažemo relevantna, mislimo na to da sekundarno stanovanje nije dosegnulo dimenzije dostatne da oblikuje karakteristike pojedinog naselja. Naime, u Hrvatskoj se tada još nije moglo naići na – kako planski tako ni na neplanski izgrađeno – naselje u kojem dominiraju stanovi za odmor, odnosno naselje u kojem bi množina stanova za odmor imala formativnu važnost za samo mjesto. S druge strane vidjeli smo da se naselja u kojima dominiraju stambeni objekti koji se povremeno koriste isključivo za rekreaciju, prije II. svjetskog rata moglo susresti primjerice u Sjedinjenim Državama, Kanadi i Danskoj. Za razliku od tih primjera intenzivne gradnje stanova za odmor, u Hrvatskoj se radio prije svega o individualnim potezima i izoliranim slučajevima, a zajednička im je bila usmjerenošć na jadransko pročelje.

Pokušavajući rekonstruirati zastupljenost stanova za odmor u razdoblju između dva svjetska rata Alfier (1987.) iznosi brojku od 1621 stana i kuće za odmor izgrađene u to vrijeme na prostoru današnje Republike Hrvatske. Pritom ne spominje izvor ili način kako je došao do spomenutog broja. Iz karaktera rada u kojem je objavio taj podatak može se pretpostaviti da su podaci dobiveni popisom stanovništva, kućanstava i stanova iz 1971. godine, u kojem se za svaki objekt koji se u trenutku popisa koristio kao stan za odmor evidentirala i godina izgradnje. Dakle, broj od 1621 stana za odmor u vremenu između 1919. i 1945. godine temelji se na pretpostavci da su ti stambeni objekti od izgradnje korišteni kao druge adrese. S obzirom na obrazac prema kojemu se sekundarno stanovanje u znatnoj mjeri oslanja na stanove koji su kroz svoj životni ciklus bili i mesta stalnog stanovanja, taj podatak bi se mogao i drugačije tumačiti. No, bez obzira na nedostatke te procjene, ona može poslužiti kao naznaka razmjera prisutnosti sekundarnih stanova u Hrvatskoj, a tom broju treba dodati i 5915 objekata izgrađenih prije 1918. godine, koje Alfier (1987.) naziva dvorcima, ljetnikovcima i vilama. Ako se držimo te Alfiereve logike, može se spekulirati kako je pred početak II. svjetskog rata na prostoru današnje Hrvatske ukupno bilo oko 7500 stanova za odmor.

Ta skromnost u količini stanova za odmor u vremenu između dva svjetska rata, skromnost uspoređujući s iskustvima drugih država, odražava karakter tadašnjeg hrvatskog društva. Tri bitna momenta uvjetuju njegov **mali**

kapacitet za sekundarno stanovanje. Na prvome mjestu je činjenica da velika većina stanovništva živi u ruralnim sredinama. Industrijalizacija, kao osnovni zamašnjak rasta gradova, još nije bila značajnije prisutna u Hrvatskoj pa urbanizacija nije uspjela znatnije napuniti gradove. Građevi u Hrvatskoj uglavnom su bili mali. Godine 1931. tek ih nekoliko ima više od 20 000 stanovnika. Drugim riječima, dinamika društvene transformacije nije *proizvela* znatniju zastupljenost građanstva, društvene skupine koja nosi moderno sekundarno stanovanje.

Kao drugo, na mali broj stanova za odmor na prostoru današnje Hrvatske zasigurno je utjecao standard stanovništva. Očito da rast standarda nije bio dostatan da bi si postojeće građanstvo moglo priuštiti drugi stan. Budući da ponuda stambenih objekata u to vrijeme nije pretjerana (jer praznih stanova u ruralnim sredinama još nema u tolikom broju) možemo pretpostaviti kako je stjecanje stana za odmor ipak bio velik pritisak na kućni proračun. Posljednji razlog malobrojnosti stanova za odmor jest nezainteresiranost, odnosno nepostojanje sociokulturnog okruženja poticajnog za sekundarno stanovanje. Naime, tek se počinju nazirati obrisi kulture dokolice, i to u obliku izleta koji postaju sve popularniji među domaćim stanovništvom, posebice Zagreba¹⁹. Prethodno spomenuti razvoj turizma u priobalju najčešće je bio potaknut dolaskom stranaca; primjerice u razdoblju između dva svjetska rata na Elafitima više od dvije trećine turista dolazi iz Njemačke, Čehoslovačke, Austrije i Mađarske (Veraja, 2001.), a slično je i u većini drugih domaćih turističkih odredišta.

Spomenuta tri strukturalna momenta, uvjetovana dinamikom modernizacije hrvatskog društva, treba imati na umu kada se govori o obilježjima sekundarnog stanovanja prije II. svjetskog rata. Dakle, može se reći kako se u tome razdoblju nije radilo o masovnom fenomenu; sekundarno stanovanje bila je praksa dostupna samo eliti. Razvoj sekundarnog stanovanja nakon II. svjetskog rata u Hrvatskoj poprima pak potpuno druge dimenzije i drugi karakter.

¹⁹ Dobar je primjer kulture izleta na koju upozoravamo prizor iz filma „Tko je pjeva, zlo ne misli“ (1970.) Krešimira Golika. Radnja filma, kako je poznato, smještena je u drugu polovicu tridesetih godina 20. stoljeća, a naznačena scena prikazuje vlak koji uz glavne likove, vozi brojne izletnike u Samobor.

4.1.2. Društvena (ne)poželjnost stanova za odmor u prvim desetljećima socijalizma (1945. – 1970.)

Nakon 1945. godine promjena društvenog uređenja uvjetovala je i **promjenu percepcije sekundarnog stanovanja**. Budući da je ta praksa u ne tako davnoj prošlosti bila privilegij elite, razumljivo je kako se u novim okolnostima smatralo da je društveno manje poželjna. Stanovi za odmor su „kolonizirani značenjskim statusom klasnog privilegija ili hira“ (Rogić, 2006a, 97). Dodatni krimen sekundarnog stanovanja jest nesuglasje s kolektivizacijom, koja je postala referentan okvir društvene preobrazbe. Pritom pod kolektivizacijom ne mislimo samo na favoriziranje društvenog nad privatnim vlasništvom nego i na proskribiranje svakog oblika individualizma, a vidjeli smo kako je upravo individualizacija na neki način osnovno obilježje stanovanja, i primarnog i sekundarnog.

No, to nikako ne znači da je odmor dokinut – naprotiv on je u socijalizmu dobio posvećeno mjesto – tretiran je kao „utopijski dodatak“ (Rogić, 2006a, 97). U skladu s time i postojeći stanovi za odmor nastavljaju se koristiti, ali sada unutar druge strategije. U toj poslijeratnoj fazi, koju Rogić okvirno smješta u razdoblje između 1946. i 1962. godine, očito je kako svi pojedinci nemaju jednak pristup takvim praksama. Sekundarno stanovanje dopušteno je ponajprije političkim prvacima, čelnicima radnih organizacija i državnih institucija te ostalim uglednicima poretku. Usprkos brzom množenju takvih povlaštenih pojedinaca, sekundarno stanovanje u prvih petnaestak godina nakon II. svjetskog rata nije bilo previše učestala praksa. No, za razmjere evolucije sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj zasigurno i nije relevantan broj takvih slučajeva, nego činjenica da su u vremenu kada je ta praksa bila proskribirana neki ipak „prekoračili polazne okvire, obvezujuće za kolektivne sudionike, korisnike odmarališta i kuća za odmor“ (Rogić, 2006a, 99).

Prekretnica u razvoju sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj nastaje početkom šezdesetih godina prošlog stoljeća. Tada se u socijalističkoj Jugoslaviji javljaju znatniji reformski zahvati, ponajprije u gospodarstvu (Duda, 2005.), koje se nastojalo ospособiti ne samo za proizvodnju radne snage i uspostavu socijalnog mira nego i za povećanu funkcionalnost, odnosno gospodarsku učinkovitost. Reforme su zahvatile čak i politiku; tako samoupravljanje kao nov model upravljanja ipak dopušta određenu razinu pluralizma. Te se nove okolnosti odražavaju i na život *običnog* čovjeka, dopuštajući da s indeksa zabranjenih stvari

siđe pravo na individualnost. U skladu s time jača i želja za sretnijim životom te se otvara prostor za najrazličitije individualne aspiracije (Rogić, 2006a). Težnja se očituje kako kroz povećanu potražnju robe široke potrošnje, odjeće, automobila tako i kroz povećanu za vlastitim mjestom za odmor, za vikendicom.

Kao dodatni poticaj širenja sekundarnog stanovanja u tom razdoblju Rogić (2006a), uz promjene u ekonomiji i politici, izdvaja i okolnost da se upravljački sloj sustavno počinje zanimati za razvitak turizma. Poticanje turizma imalo je dvostruk utjecaj na produkciju stanova za odmor. Kao prvo, turizam podrazumijeva razvitak infrastrukture i stvaranje okruženja u koje se sekundarni stanovi lako uklapaju. Dakle, okruženja u kojemu to stanovanje prestaje biti ekscesno ponašanje i postaje uobičajena praksa. Drugo, razvitak turizma omogućuje da stan za odmor bude i izvor rente (Čaldarović, 1989.), kako bi se u vremenu u kojem osobna primanja i nisu previše ovisila o sposobnosti ili produktivnosti pojedinca, osigurala bolja životna perspektiva kućanstva. Takvo dvojno kućanstvo jamčilo je socijalnu stabilnost, što je zasigurno jedan od važnijih razloga da poredak daje potporu izgradnji sekundarnih stanova.

Sekundarno stanovanje, osim potpore poretka s najviše razine, često ima i pomoć lokalnih struktura moći. Ona je dijelom određena i očekivanjem kako će sekundarno stanovanje pridonijeti rekonstrukciji izgubljenog socijalnog kapitala (Rogić, 2006a). U tome smislu sekundarno stanovanje bi trebalo biti svojevrstan *push* faktor (Čaldarović, 1989.), koji će pozitivno utjecati na opću lokalnu situaciju, pridonijeti revitalizaciji mjesta te jamčiti bolju razvojnu perspektivu. Jasno je da će efikasnost biti veća ako su vikendaši „politički mogućnici i stručnjaci koji nadziru životno važne usluge, primjerice financijaši, liječnici, arhitekti i srodni“ (Rogić, 2006a, 105).

O utjecaju tih novih okolnosti na problem sekundarnog stanovanja najbolje govore podaci o izgradnji stanova za odmor. Ovdje se opet oslanjam na Alfiera (1987.), ovaj put uz znatno manje zadrške jer se radi i o manjoj vremenskoj distanci. Naime, Alfier iz popisa iz 1971. godine iščitava razvoj situacije nakon II. svjetskog rata. Prema tim podacima od 1945. do 1959. godine izgrađeno je 1459 novih stanova za odmor; ili oko stotinjak takvih stambenih objekata na godinu, što je gotovo zanemariv broj. Za razliku od toga, od 1960. do 1971. godine izgrađeno je čak 11 433 stanova za odmor. Dakle, radi se o tisuću novih objekata na godinu, drugim riječima dinamika gradnje je

udeseterostručena.²⁰ Te brojke potvrđuju kako je promjena društvenih uvjeta otvorila znatan prostor za širenje sekundarnog stanovanja. No, prava eksplozija tek slijedi.

Kada se uzme u obzir ukupna gospodarska situacija u ondašnjoj Jugoslaviji, posebice standard prosječnog kućanstva (Duda, 2005.), spomenuti brojevi koji svjedoče o naglom porastu gradnje stanova za odmor u šezdesetim godinama prošloga stoljeća upućuju na postojanje određenih strukturnih deformacija. Naime, pozitivno stajalište establišmenta o izgradnji stanova za odmor otvorilo je prostor uporabe „viška nelegalnih mogućnosti u građenju“ (Rogić, 2006a, 105). Rogić nastavlja; „...nije, dakako, sposobnost graditelja ovisna samo o tome. Dvije su dodatne činjenice koje je osnažuju. To su povremena razdoblja prosperiteta prisutna u pojedinim gospodarskim sektorima te *samoupravna* stambena politika koja, zapravo, oslobođa nemali dio radnog kontingenta od obveze investiranja u stan jer se toj skupini stan – daje. Dakle, autonomno raspolažanje stanovitim investicijskim viškovima svakako je prisutno. Ali se njima ne može objasniti masovnost procesa građenja kuća za odmor; *mora* se uvesti pretpostavka kako sposobnost građenja izravno ovisi o pristupu višku nelegalnih mogućnosti u procesu građenja. Zahvaljujući tomu, u skupini graditelja *kuća za odmor* prisutni su koliko politički i ekonomski uspješnici toliko i egalitarno nagrađeni s(p)retnci. Skupina koja to radi zakonito, i iz vlastitih prihoda, je manjinska.“

Važno je upozoriti na još jednu činjenicu, a koja provlazi iz spomenute potpore poretka, te iz okolnosti da mnoge stanove za odmor u to vrijeme grade članovi politokratskog sloja – to je odstupanje od prostornoplanske dokumentacije pri izgradnji takvih stambenih objekata. Ako izgradnja i nije bila u suprotnosti s prostornim planovima, onda vlasnik često nije imao sve za gradnju potrebne dozvole (Čaldarović, 1989.). Treba napomenuti da cijeloviti pokušaji da se regulira korištenje prostora u hrvatskom priobalju počinju sredinom šezdesetih godina 20. stoljeća izradom *Programa dugoročnog razvoja i plana prostornog uređenja jadranskog područja* (1967.). Dakle, paralelno s

20 Dakako, može se ustvrditi da bi spomenute brojeve trebalo relativizirati jer stanovi za odmor često i nisu namjenski građeni. Tako da kada uz stanove koji se u danom trenutku koriste za odmor piše godina gradnje, metodološki ne bi bilo korektno donositi zaključke o dinamici izgradnje stanova za odmor. No, imajući u vidu vremensku distancu koja je relativno kratka, samo desetak godina, može se pretpostaviti kako ipak nije riječ o gradnji stanova za stalno stanovanje koji su se nakon nekoliko godina transformirali u stanove za odmor. Dinamika demografskih procesa i ekonomska računica dopuštaju da ustvrdimo kako takvih slučajeva zasigurno nije bilo previše.

pojačanom izgradnjom stanova za odmor, ali i turističke infrastrukture.

Ipak, od početaka porasta broja stanova za odmor uočava se da njihova izgradnja ne slijedi zadane prostorno-planske i pravne okvire, a također je evidentno kako se takvo devijantno djelovanje rijetko sankcionira. Imajući ta dva elementa na umu, moguće je govoriti kako poredak „pravo na nezakonito ponašanje rabi kao jedan od temeljnih instrumenata prerazdobe društvene pravde“ (Rogić, 2006a, 111). No, bez obzira na to pripisujemo li (ne)postupanju tadašnjeg državnog aparata neko značenje ili ne, činjenica jest da **bespravna gradnja stanova za odmor u Hrvatskoj ima karakter istočnoga grijeha**. Neposluh i odstupanje od pravnih okvira prate sekundarno stanovanje u Hrvatskoj gotovo od početka, a sam problem dakako eskalira s povećanjem gradnjom stanova za odmor.

4.1.3. Ekspanzija sekundarnog stanovanja u razdoblju od 1971. do 1991. godine

Za fenomen sekundarnog stanovanja, konkretno za porast broja stanova za odmor u Hrvatskoj od 1971. do 1991. godine važno je reći kako on slijedi obrasce naznačene u prethodnom desetljeću. No, očito je znatno širenje te pojave, što se može okarakterizirati kao eksplozija. O tome najbolje govore podaci prikazani u tablici 6.

TABLICA 6 Stanovi prema načinu korištenja u Hrvatskoj u razdoblju između 1971. i 2001. godine

	1971.	1981.	1991.
Stanovi za stalno stanovanje	1.188.743	1.381.434	1.575.644
Nastanjeni stanovi*	1.157.542	1.335.610	1.457.370
Privremeno nenastanjeni stanovi**	9.583	29.041	96.425
Napušteni stanovi***	21.618	16.783	21.849
Stanovi koji se povremeno koriste	30.507	96.733	187.316
Stanovi za odmor	22.946	84.317	176.845
Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi****	7.561	12.416	10.471
Stanovi za obavljanje djelatnosti*****	/	1.818	9.385
Ukupno stanova	1.219.250	1.479.985	1.772.345

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

* Nastanjeni stanovi su oni „koji su se u trenutku Popisa koristili za stanovanje jednog ili više kućanstava ili privremeno prisutnih osoba koje su boravile u naselju popisa zbog rada ili školovanja te stanovi kućanstava čiji svi članovi privremeno borave u inozemstvu (zbog rada, školovanja i drugih razloga)“ (Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr).

** Privremeno nenastanjeni stanovi „su novi, još neuseljeni stanovi, stanovi koji su ispraznjeni radi preseljenja ili izvođenja građevinskih radova, stanovi koji su privremeno nenastanjeni jer se trebaju prodati ili iznajmiti te stanovi kućanstava koja žive u drugom stanu na istoj ili drugoj adresi u istom ili drugom naselju, a stan se privremeno ne koristi niti iznajmljuje“ (Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr).

*** Napušten stan je onaj „koji se duže vrijeme ne koristi jer se kućanstvo vlasnika iselilo ili preselilo u drugo mjesto ili su stanovnici izumrli pa vlasnici odnosno nasljednici stan više ne koriste ni povremeno (npr. za odmor) niti ga iznajmljuju“ (Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr).

**** Stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi su oni „koji u svemu odgovaraju definiciji stana, a koriste se samo u vrijeme poljoprivrednih radova (salaš, pastirska i vinogradarska kuća i sl.)“ (Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr).

***** Stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost su oni „koji u svemu odgovaraju definiciji stana, ali u vrijeme Popisa u njima nitko nije stanovao, nego su se u cijelosti koristili za obavljanje neke djelatnosti. To su npr. stanovi u vlasništvu građana koji se isključivo iznajmljuju turistima, odvjetnički uredi, liječničke ordinacije, predstavninstva tvrtki itd. Ti su stanovi popisani ako na njima nisu izvršeni takvi rekonstrukcijski radovi da se bez ponovne preinake ne bi mogli koristiti kao stan“ (Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr).

Naime, 1971. godine je pobrojano 22 946 stanova za odmor, a već sljedećim popisom zabilježeno ih je 84 317, dok je deset godina poslije stanova za odmor bilo 176 845. Iz iste tablice uočava se kako je od 1971. do 1991. godine prisutan stalni trend rasta i nastanjenih i privremeno nenastanjenih stanova. Broj nastanjenih stanova porastao je sa 1 188 743 u 1971. godini na 1 381 434 u 1981. godini, da bi ih u 1991. godini bilo 1 575 644. Privremeno nenastanjenih stanova je 1971. godine bilo 9583, 1981. godine 29 041, a 1991. godine 96 425. Napomenimo da stambeni objekti namijenjeni obavljanju djelatnosti u popisu 1971. godine nisu izdvojeni kao zasebna kategorija, a u sljedećem međupopisnom razdoblju (1981. – 1991.) zabilježen je porast njihova broja sa 1818 na 9385. Za preostale dvije kategorije stambenih objekata, napušteni i stanovi koji se koriste za sezonske radove u poljoprivredi, uočena je znatna oscilacija u broju jedinica. Napuštenih stanova je 1981. godine bilo 16 783, što znači 4835 jedinica manje nego 1971. godine, da bi ih 1991. godine bilo 21 849, što je približno kao i 1971. godine. Stanova koji se koriste povremeno za sezonske radove u poljoprivredi 1971. godine bilo

je 7561, godine 1981. njihov broj je porastao na 12 416, da bi se 1991. godine smanjio na 10 471.

Iako su svи tipovi stambenih objekata u naznačena dva desetljeća imali, da tako kažemo, pozitivnu bilancu (1991. godine ih je bilo više nego 1971. godine), postoje znatne razlike u kretanju njihova broja. Te razlike samo dodatno osnažuju tezu o eksploziji sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj u razdoblju od 1971. do 1991. godine, a najbolji dokaz tomu su indeksi kretanja broja stanova prema načinu korištenja.

TABLICA 7 Indeks kretanja broja stanova prema načinu korištenja u Hrvatskoj u razdoblju između 1971. i 2001. godine

	1971. – 1981.	1981. – 1991.	1971. – 1991.
Stanovi za stalno stanovanje	116,2	114,1	132,5
Nastanjeni stanovi	115,4	109,1	125,9
Privremeno nenastanjeni stanovi	303,0	332,0	1006,2
Napušteni stanovi	77,6	130,2	101,1
Stanovi koji se povremeno koriste	317,1	193,6	614,0
Stanovi za odmor	367,5	209,7	770,7
Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	164,2	84,3	138,5
Stanovi za obavljanje djelatnosti	/	516,2	/
Ukupno stanova	121,4	119,8	145,4

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Razdioba u tablici 7 pokazuje najveći porast broja stanova između 1971. i 1981. godine u kategoriji stanova za odmor; indeks rasta je iznosio 367,5. Dakle, broj stanova za odmor gotovo se učetverostručio u tih deset godina. Na tragu tako velikih stopa rasta u tome razdoblju jedino je povećanje broja privremeno nenastanjenih stanova, kojim je utrostručen broj. Usporedbe radi indeks rasta najveće skupine stambenih objekata, nastanjenih stanova, za to desetljeće iznosi 115,4. Situacija u sljedećem međupopisnom razdoblju, od 1981. do 1991. godine, donekle se promjenila. Tada je najviše porastao broj privremeno nenastanjenih stanova, uz indeks rasta 332, dok se broj stanova za odmor udvostručio. Ipak, najviše je porastao broj stanova za obavljanje djelatnosti, indeks rasta je iznosio 516,2. Indeks rasta broja nastanjenih stanova bio je sličan onome u prethodnom razdoblju, i iznosio je 109,1. O promjenama

u dinamici rasta pojedinih stambenih kategorija u izdvojenima dva desetljeća svjedoči i kretanje broja napuštenih stanova te stanova za radove u poljoprivredi. Broj napuštenih stanova u 1970-im smanjen je za dvadesetak posto, dok je u 1980-im njihov broj porastao tridesetak posto. Suprotno je pak bilo sa stanovima za sezonske radove, njihov je broj od 1971. do 1981. godine porastao, indeks je iznosio 164,2. U sljedećem desetljeću pao je broj tih stambenih jedinica, što svjedoči vrijednost indeksa od 84,3.

Ukupno gledajući, stambeni fond u Hrvatskoj je 1971. godine sačinjavalo 1 219 250 jedinica, dok ih je 1991. godine bilo 1 772 345, što znači da je broj svih stambenih objekata, bez obzira na način korištenja, porastao oko 45%. Toliki porast stambenog fonda u Hrvatskoj u navedenom razdoblju generiraju najviše dvije skupine – privremeno nenastanjeni stanovi, čiji broj se udeseterostručio, te što je nama posebno zanimljivo, stanovi za odmor, čiji broj je porastao u tih dvadeset godina 7,7 puta.

U ovoj raspravi o veličini stambenog fonda u Hrvatskoj treba se osvrnuti i na njegovu strukturu u promatranom razdoblju.

TABLICA 8 Struktura stambenog fonda u Hrvatskoj u razdoblju između 1971. i 2001. godine

	1971.	1981.	1991.
Stanovi za stalno stanovanje	97,5%	93,3%	88,9%
Nastanjeni stanovi	94,9%	90,2%	82,2%
Privremeno nenastanjeni stanovi	0,8%	2,0%	5,4%
Napušteni stanovi	1,8%	1,1%	1,2%
Stanovi koji se povremeno koriste	2,5%	6,5%	10,6%
Stanovi za odmor	1,9%	5,7%	10,0%
Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	0,6%	0,8%	0,6%
Stanovi za obavljanje djelatnosti	/	0,1%	0,5%

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Iz gornje tablice uočava se kako su 1971. godine u stambenom fondu dominirali nastanjeni stanovi, bilo ih je 94,9%, a od ostalih vrsta stanova najviše je bilo stanova za odmor uz udio od 1,9% te napuštenih stanova uz udio od 1,8%. Već na sljedećem popisu (1981.) struktura se znatnije promijenila, što je u skladu s prethodno naznačenim trendovima rasta pojedinih vrsta stambenih

objekata. Udio nastanjenih stanova 1981. godine pao je na 90,2%, a udio stanova za odmor je porastao na 5,7%. Na treće mjesto prema udjelu došla je skupina privremeno nenastanjenih stanova, njih oko 2%, a napuštenih stanova je bilo 1,1%. Godine 1991. udio nastanjenih stanova još se više smanjio i iznosio je 82,2%, udio stanova za odmor porastao je na 10%, udio privremeno nenastanjenih je porastao na 5,4%, a udio napuštenih stanova porastao je tek za desetinu postotnog boda i iznosio je 1,2%. Popisni rezultati pokazuju kako u ta dva desetljeća udio stanova za sezonske radeve u poljoprivredi te stanova za obavljanje djelatnosti nije prelazio 1%.

Analizirajući popisne pokazatelje za spomenuta dva desetljeća na razini općina i gradova Alfier (1987.) govori kako su na djelu dva paralelna obrasca realiziranja stanova za odmor u prostoru – jedan je prostorna disperzija, a drugi prostorna koncentracija. S jedne strane imamo sve više naselja sa stanovima za odmor, a s druge strane nastaju „velika autonomna vikend naselja“ (Alfier, 1987., 247). U svakom slučaju Alfier (1987.) drži kako su dosegnuti razmjeri gradnje stanova za odmor već sredinom osamdesetih godina 20. stoljeća bili pretjerani, „kako s obzirom na veličinu (nacionalnog teritorija, *op. a.*) i broj stanovnika, stupanj ekonomske razvijenosti i koeficijenta urbaniziranosti naše zemlje, tako i s obzirom na karakter društvenog sistema kakav se u njoj želi uspostaviti“ (Alfier, 1987., 249). Prema Alfieru, radi se o ekspanziji gradnje kuća za odmor koja ima kancerogeni karakter.

Zaključivši kako se u promatranom razdoblju u Hrvatskoj zbio pretjeran rast broja stanova za odmor, Alfier (1987.) nalazi tri bitna uzorka tomu. Jedan je pristupačnost finansijskih sredstava, a pritom se najčešće ne radi o tome da ekonomski standard kućanstva dopušta da se počinje razmišljati o drugoj adresi. Riječ je ponajprije o dostupnosti dugoročnih kredita po povoljnim uvjetima koje je država primarno namijenila rješavanju stambenog pitanja. Dobar dio tog novca usmjeren je u izgradnju stanova za odmor, odnosno nije se koristio u skladu s namjerom kreditora. O razmjerima te pojave svjedoči i slogan iz tog razdoblja: *Imaš kuću, vrati stan*. Njime se najavljuvala revizija korisnika stambenog fonda u društvenom vlasništvu. Sjetimo se kako u tom vremenu društveni stanovi te stanovi raznih gospodarskih subjekata čine znatan dio stambenog fonda u urbanim sredinama. Najavljuvana revizija se dakle odnosila na pojedince koji se koriste društvenim resursima, a istodobno imaju sredstava za gradnju ili pak već posjeduju rezidencijske objekte.

Drugi uzrok eksplozije broja stanova za odmor Alfier nalazi u zakonskom vakuumu. S jedne strane nema pravne regulative koja bi adekvatno uredila stambenu problematiku. Posebno gore spomenutu pojavu, svojevrsnu hibridnu situaciju: primarni stan u društvenom vlasništvu, sekundarni u privatnom. S druge strane nema cjelovite politike oporezivanja sekundarnih stanova. Cjelovite u smislu razrade instrumenta kojima bi se pravedno razrezali porezi s obzirom na relevantne karakteristike sekundarnih stanova – od dimenzija, preko lokacije, do toga kako se objekt odnosi prema sredini u kojoj se realizira (radi li se o podizanju ambijentalne vrijednosti naselja ili o izgradnji koja ju narušava). Manjak pravnog okvira te neprimjerenost poreznog sustava, smatra Alfier rasplamsavali su bespravnu gradnju, posebice u Dalmaciji, toliko da čak ni drastične mjere, poput rušenja ilegalno izgrađenih objekata, nisu pridonijele sređivanju situacije. Pritom Alfier iznosi ocjenu kako će se takva **produkција каоса у простору nastaviti „sve dok se bespravna izgradnja kuća za stanovanje i kuća za odmor ne bude tretirala i kažnjavala kao protuzakonita radnja i krivično djelo“** (Alfier, 1987., 255).

Kao treći uzrok ekspanzije gradnje kuća za odmor, ekspanzije kojoj je, kako smo vidjeli, pripisao kancerogeni karakter, Alfier ističe da sekundarni stanovi i njihovi korisnici nisu prepoznati kao relevantan akter u procesu planiranja lokalnog i nacionalnog razvijanja. „Kuće za odmor koje predstavljaju značajnu društvenu, ekonomsku i prostornu činjenicu o kojoj valja voditi računa u planskom usmjeravanju društveno-ekonomskog razvoja, za razliku od kuća za stanovanje, nisu dobile svoje mjesto u planovima društveno-ekonomskog razvoja – niti onda kada su ti planovi bili odvojeni od prostornih planova, niti onda kada je prostorno planiranje postalo sastavni dio društvenog planiranja“ (Alfier, 1987., 255). Kada se u planovima i pojavljuju prostori namijenjeni izgradnji stanova za odmor, najčešće se radi o znatnim, neselektivno odabranim površinama. Iz toga se može zaključiti kako ambicije lokalnih planera ne idu dalje od stjecanja koristi kroz špekulaciju sa zemljištem ili kako Alfier kaže kroz „rentu iščekivanja“. Stoga je razumljivo da su u takvim sredinama pojedinci zainteresirani za kvantitetu a ne kvalitetu, jer tek s velikim brojem stanova za odmor ostvaruje se zarada kroz trgovanje zemljištem.

Devedesetih godina 20. stoljeća događaju se promjene u vezi sa sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj. Naime, državna statistika bilježi znatno usporen rast broja stanova za odmor, što ne čudi ako se uzmu u obzir tadašnja zbivanja u Hrvatskoj.

4.1.4. Sekundarno stanovanje u Hrvatskoj na prijelazu iz 20. u 21. stoljeće

Posljednje desetljeće 20. stoljeća u Hrvatskoj je započelo prilično dramatično. Vrijeme je to izgrađivanja demokracije i prelaska na tržišno gospodarstvo, a te strukturne transformacije prepostavljaju i transformaciju društvenih vrijednosti. Uz to, devedesetih godina 20. stoljeća u Hrvatskoj se vodio rat za neovisnost, što znači kako je opasnost od stradavanja bila bitan element svakodnevice za veliki dio stanovništva. Rasprava o negativnom utjecaju navedenih okolnosti na gospodarstvo, kako na proizvodni tako i na uslužni sektor, prelazi okvire naše teme. Spomenimo samo kako su smanjena produktivnost gospodarstva te slab interes za turizam očekivano rezultirali porastom nezaposlenosti. To je značilo znatno manje prihode, a time i pritisak na egzistenciju za većinu kućanstava u prvih nekoliko godina rađanja Hrvatske. Te su se okolnosti odražile i na građevnu potentnost prosječnog hrvatskog kućanstva, što se vrlo dobro vidi i u sljedećoj tablici.

TABLICA 9 Struktura stambenog fonda u Hrvatskoj prema popisu iz 2001. godine te indeks kretanja pojedinih vrsta stanova u razdoblju od 1971. do 2001. godine

	2001.		indeks promjene	
	N	%	1971. – 2001.	1991. – 2001.
Stanovi za stalno stanovanje	1.660.649	88,5%	139,7	105,4
Nastanjeni stanovi	1.421.623	75,7%	122,8	97,5
Privremeno nenastanjeni stanovi	196.633	10,5%	2051,9	203,9
Napušteni stanovi	42.393	2,3%	196,1	194,0
Stanovi koji se povremeno koriste	190.931	10,2%	625,9	101,9
Stanovi za odmor	182.513	9,7%	795,4	103,2
Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	8.418	0,4%	111,3	80,4
Stanovi za obavljanje djelatnosti	25.546	1,4%	/	272,2
Ukupno stanova	1.877.126	100,0	154,0	105,9

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Geran-Marko MILETIĆ

U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

Razdioba prikazana u tablici 9 pokazuje da se ukupan broj stambenih jedinica u Hrvatskoj između 1991. i 2001. godine nije znatnije mijenjao. Godine 2001. bilo je ukupno 1 877 126 stambenih jedinica, a to znači oko sto tisuća novih stambenih objekata više nego 1991. godine, odnosno radi se o porastu od 5,9%. Ako to usporedimo s prethodna dva međupopisna razdoblja, u kojemu je u svakome zabilježen rast od dvadesetak posto, razumljivija postaje tvrdnja kako je porast stambenog fonda u devedesetima znatno manjih razmjera. S druge strane u tablici vidimo kako dinamika promjena nije ujednačena među izdvojenim kategorijama. Dok su neke kategorije bilježile dramatične poraste, u drugima je smanjen broj jedinica. Smanjio se broj nastanjenih stanova, 2001. godine bilo ih je 1 421 623, što znači 2,5% manje nego 1991. godine. U odnosu na 1991. godinu smanjen je i broj stanova koji se povremeno koriste za sezonske radove u poljoprivredi, čak dvadesetak posto, te ih je 2001. godine bilo 8418.

U odnosu na 1991. godinu najviše je rastao broj privremenog nenastanjenih i napuštenih stanova, indeksi pokazuju kako se radio u udvostručenju njihova broja. Privremeno nenastanjenih stanova bilo je 2001. godine 196 633, a napuštenih 42 393. Nama najzanimljivija skupina, stanovi za odmor, u odnosu na 1991. godinu porasla je za 3,2% ili za 5668 stambenih jedinica i ukupno ih je 2001. godine bilo 182 513. Ova promjena bi se gotovo mogla opisati kao stagnacija, ako se u obzir uzme dinamika rasta broja stanova za odmor iz prethodnih međupopisnih razdoblja.

Promjene u dinamici izgradnje stanova odrazile su se i na ukupnu strukturu stambenog fonda. Tako od početka praćenja stanova za odmor kao zasebne popisne kategorije prvi put ta kategorija nije bila druga po rangu. Godine 2001. od ukupnog broja stanova, na stanove za odmor otpadalo je 9,7%, a na privremeno nenastanjene stanove 10,5%. Znatnije je povećan udio u kategoriji napuštenih stanova, kojih je 2001. godine bilo ukupno 2,3%. Sve se to odrazilo i na udio nastanjenih stanova, koji je 2001. godine iznosio samo 75,7%.

U svakom slučaju ovi podaci pokazuju da je **tijekom devedesetih godina 20. stoljeća porast broja stanova za odmor na godišnjoj razini iznosio oko petsto novih jedinica, dok je u prethodnom desetljeću taj porast na godišnjoj razini bio oko 9200 novih jedinica**. Iako ovi odnosi upućuju na svojevrsno zasićenje i pad interesa za sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj, ima i tragova koji upućuju na oprez u davanju takvih ocjena. Pozornost treba usmjeriti na kategoriju *privremeno nenastanjeni stanovi*. Riječ je na neki način o prolaznoj kategoriji. Njome su

najvećim dijelom obuhvaćeni stambeni objekti u trenutku tranzicije, uglavnom stanovi koji ili još nisu dovršeni ili nisu useljeni ili im nije određena namjena. Stoga je dopušteno očekivati, ako primijenimo postojeći omjer nastanjenih i stanova za odmor na nacionalnoj razini (okvirno sedam prema jedan), da se među 196 633 privremeno nenantajena stana krije oko 28 000 objekata koji su zamisljeni kao sekundarni stanovi.

Još jedan moment sprečava da se na osnovi statističkih podataka, koji pokazuju kako nije bilo znatnijeg porasta broja novih stanova za odmor između 1991. i 2001. godine, jednoznačno tvrdi da u hrvatskom društvu nije bilo širenja prakse sekundarnog stanovanja. Naime, treba voditi računa o tome kako je u vrijeme života u zajedničkoj državi dobar dio stanova za odmor smještenih u Hrvatskoj bio u vlasništvu stanovnika drugih federalnih jedinica. U burnom ratnom razdoblju, dio tih vlasnika bio je prisiljen – zbog bijede u kojoj se našao i zbog nemogućnosti da koristi te objekte – prodati stanove za odmor; a kupci su u najvećoj mjeri bili građani Hrvatske. Na ovaku mogućnost upućuju i empirijski podaci, pa Miletić i Mišetić (2006.) ističu kako je oko trećine anketiranih vlasnika sekundarne stanove steklo između 1991. i 2000. godine. Dakle, iako statistika to ne pokazuje, moramo uzeti u obzir da se dobar dio hrvatskih kućanstava i devedesetih odlučivao za stjecanje druge adrese. Drugim riječima, imajući na umu preraspodjelu unutar fonda stanova za odmor te skrivenost dijela stanova za odmor u privremeno nenantajenim i napuštenim stanovima, možemo reći da **u posljednjem desetljeću 20. stoljeća ipak nije znatnije stagnirao interes u hrvatskom društvu za sekundarnim stanovanjem**.

Govoreći pak o karakteru uporabe stanova za odmor te načinu kako se oni realiziraju u prostoru tijekom devedesetih godina 20. stoljeća, Rogić (2006a) ističe nekoliko čimbenika koji u znatnijoj mjeri oblikuju sekundarno stanovanje u tome vremenu. Prvi je obnova autoriteta privatnog vlasnika, što je povezano sa smanjenom sklonošću prema „zaštitnom ponašanju spram prostora i u prostoru“ (Rogić, 2006a, 113). Rezultat je to sumnje u pravednost prostornih planova, pri čemu se odstupanje od njih ne smatra prekršajem nego ispravljanjem nepravde. Takve postupke i stavove dodatno osnažuje praksa da se naknadnim izmjenama prostornih planova, pod krikom socijalne osjetljivosti, u pravilu legalizira najveći dio ilegalne gradnje.

Sljedeći važan čimbenik jest fragmentacija lokalnih zajednica. Riječ je o reformi državnog ustroja provedenoj početkom devedesetih, koja je išla u smjeru prijenosa treće

razine vlasti (nakon nacionalne i županijske) na razmjerno velik broj jedinica, a pritom kriterij sposobnosti da jedinica funkcionira bez državnih dotacija i nije bio od presudne važnosti. Time je nastao i znatan broj administrativnih jedinica koje karakterizira „dubinska razvojna zapuštenost“ (Rogić, 2006a, 115), odnosno onih koje se nisu u stanju efikasno nositi s tekućim problemima, a kamoli osigurati razvojnu perspektivu lokalnoj zajednici. Treći čimbenik je uspon malog poduzetništva, konkretno onog usmjerenog na građevinarstvo. Građevinski poduzetnici suočeni sa spomenutim smanjenjem investicijskog potencijala većeg broja hrvatskih kućanstava gradnju su prilagodili „džepu masovnog korisnika“ (Rogić, 2006a, 116). Rogić pritom ističe povećanu gradnju stanova za odmor u višestambenim zgradama, manje kvadrature, koji su stoga i cijenom nešto prihvatljiviji krajnjem korisniku.

Bitan čimbenik koji određuje karakter sekundarnog stanovanja u devedesetim godinama 20. stoljeća jest i kontinuitet dvojnog kućanstva u turizmu. Nastavak prakse najavljene u proteklim desetljećima očituje se često u transformaciji postojećih objekata u višestambene cjeline te u nastojanju da se pri izgradnji novih stanova za odmor dio ospособi za turističku svrhu. Kao posljednji čimbenik Rogić izdvaja kontinuitet paleoindustrijskog predloška, gdje i nadalje dominira slika okoliša kao nepotrošivog dobra. No, dok su prije 1990. godine tako mogli misliti samo neki, devedesetih se takva praksa raširila na sve društvene sudionike.

Nakon kratke kronologije širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj, gdje smo dobili približnu sliku o dinamici porasta broja stanova za odmor te o okolnostima koje su više ili manje utjecale na znatnu raširenost korištenja takvih stambenih objekata, slijedi analiza recentnijih obilježja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

4.2. OSNOVNE ZNAČAJKE TE PROSTORNI RAZMJEŠTAJ STANOVA ZA ODMOR U HRVATSKOJ PREMA POPISU IZ 2001. GODINE

Analizirajući razmjere prisutnosti te karakteristike sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj želimo dobiti uvid u sva tri segmenta koji određuju pojam koji promatramo. Zanima nas kućanstvo koje koristi stan za odmor, stan za odmor ali i okruženje u kojem se takva praksa realizira. Međutim, metodološka ograničenja koja proizlaze iz načina na koji se provodi nacionalni popis stanovništva, kućanstva i stanova sprečavaju nas da zahvatimo cjelinu fenomena. Naime, Popisom 2001. nisu prikupljani podaci o vlasnicima sekundarnih stanova, nego samo o objektima. Odnosno, postoje samo podaci o stanovima koji se povremeno koriste isključivo za odmor, a ne i o njihovim vlasnicima.²¹ To znači da uvid u rezultate Popisa 2001. dopušta da govorimo samo o dva, od triju prethodno naznacenih elemenata – o stanovima za odmor te o okruženju gdje se oni realiziraju, a ne i o kućanstvima koja praktičiraju sekundarno stanovanje. Na taj način dobivamo samo fragmentaran uvid, no i ti podaci su važan dio u pokušaju da se sastavi mozaik koji bi nam približio problematiku sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Napomenimo još kako će se analiza koja slijedi prvo usmjeriti na obilježja stanova za odmor, a poslije na odnos između stanova za odmor i naselja u kojim se takvi objekti realiziraju.

4.2.1. Opremljenost i karakteristike stanova za odmor

Na sljedećim stranicama pokušat će se na osnovi podataka prikupljenih Popisom 2001. ponuditi prikaz osnovnih obilježja stanova za odmor. Konkretno, analizirat će se površina stana, broj soba, pomoćne prostorije u stanu te opremljenost stana elementarnim instalacijama. Pritom će se dobiveni podaci o stanovima za odmor usporediti s podacima o stanovima koji se koriste za primarno stanovanje. Svi podaci će se analizirati na nacionalnoj razini, što **znači da ćemo pokušati dati prosječnu sliku hrvatske vikendice**. Treba napomenuti da već i zbog korištenja prosjeka, ali i zbog vremenskog odmaka podataka na osnovi kojih stvaramo sliku o stanovima za odmor u Hrvatskoj, ovaj

²¹ Ni popisima koji su prethodili ovom iz 2001. godine nisu se popisivali vlasnici stanova za odmor. Iznimka je Popis stanovništva, kućanstava i stanova iz 1971. godine (koji je kako smo naveli i prvi kojim se popisuju stanovi za odmor); njegova metodologija donekle dopušta povezivanje podataka o stanu za odmor s podacima o vlasniku (Alfier, 1987).

prikaz nikako ne teži biti vjeran odraz, nego samo skica s osnovnim trendovima i bitnim obilježjima fenomena.

Podaci o površini stanova razvrstanih s obzirom na način korištenja nalaze se u sljedećoj tablici.

TABLICA 10 Ukupna i prosječna površina stanova razvrstanih prema načinu korištenja u Hrvatskoj (Popis 2001.)

	N	ukupno m ²	prosječno m ²
Stanovi za stalno stanovanje	1.660.649	120.973.492	64,90
Nastanjeni stanovi	1.421.623	105.815.623	74,43
Privremeno nenastanjeni stanovi	196.633	12.824.336	65,22
Napušteni stanovi	42.393	2.333.533	55,05
Stanovi koji se povremeno koriste	190.931	10.672.389	45,22
Stanovi za odmor	182.513	10.390.305	56,93
Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	8.418	282.084	33,51
Stanovi za obavljanje djelatnosti	25.546	1.660.877	65,02

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Razdioba u tablici 10 pokazuje da kada rangiramo pojedine vrste stanova prema kriteriju prosječne površine, prvo mjesto zauzimaju nastanjeni stanovi prosječne površine 74,43 m², dok su na drugom mjestu privremeno nenastanjeni stanovi prosječne površine 65,22 m². Sličnu površinu imaju stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost, 65,02 m², a tek na četvrtom mjestu su stanovi za odmor prosječne površine 56,93 m². Spomenimo još samo kako su stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi prosječno najmanji, površine *samo* 33,51 m². No, vratimo se odnosu nastanjenih stanova i stanova za odmor. Dobiveni podaci pokazuju da su **u Hrvatskoj sekundarni stanovi znatno skromniji u izvedbi od primarnih**. Ako tih 17,5 m² razlike izrazimo u relativnim brojevima proizlazi da je stan za odmor prosječno 23,5% manji od nastanjenog stana. Riječ je o razlici koja nije samo simbolička nego je i strukturna, što ćemo vidjeti u daljnjoj analizi.

Tablica 11 te još jasnije slika 3 pokazuju kako je većina stanova za odmor jednosobna i dvosobna, a od nastanjenih stanova najbrojniji su dvosobni i trosobni. Takva razdioba je u skladu sa skromnom veličinom i opremljenosću stanova za odmor. Treba istaknuti kako manja prosječna veličina stanova za odmor ipak nije posljedica samo većeg

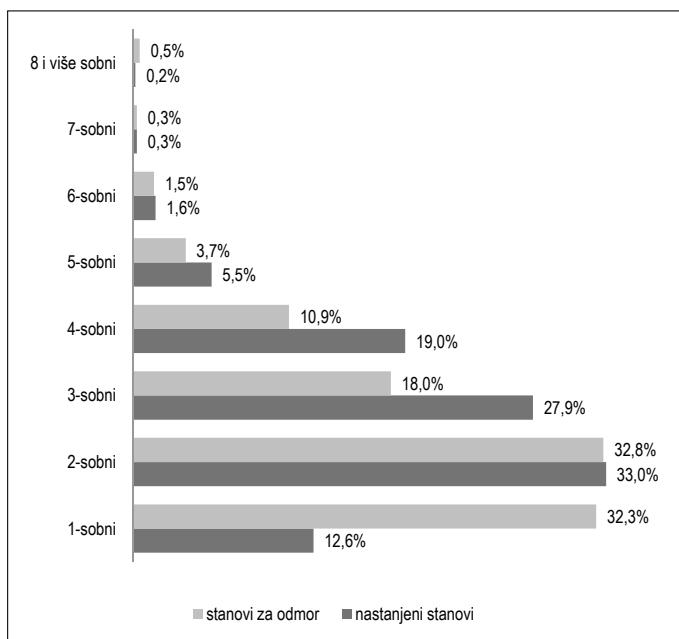
TABLICA 11 Usporedba sobnosti i površine nastanjenih stanova i stanova za odmor u Hrvatskoj (Popis 2001.)

broj soba	nastanjeni stanovi			stanovi za odmor		
	N	ukupno m ²	prosječno m ²	N	ukupno m ²	prosječno m ²
1	178.852	6.101.695	34,12	59.008	1.637.220	27,75
2	468.813	25.420.055	54,22	59.874	2.913.907	48,67
3	396.831	29.621.613	74,65	32.854	2.334.248	71,05
4	269.449	27.953.738	103,74	19.922	1.955.894	98,18
5	77.519	11.206.609	144,57	6.763	829.448	122,64
6	22.458	3.683.670	164,02	2.665	391.763	147,00
7	4.569	959.617	210,03	556	106.111	190,85
8 i više	3.132	868.626	277,34	871	221.714	254,55
ukupno	1.421.623	105.815.623	74,43	182.513	10.390.305	56,93

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

broja onih manjesobnih, što najbolje pokazuje razdioba u tablici 11, u kojoj su uspoređene sobnost i prosječna površina tih dviju vrsta stambenih objekata. Naime, kada se stanovi kategoriziraju s obzirom na broj soba, u svih osam uspostavljenih kategorija stanovi za odmor su opet prosječno manji od nastanjenih stanova. Primjerice, prosječan jednosobni stan za odmor ima samo 27,75 m², a prosječan jednosoban nastanjeni stan 34,12 m². Razlike su još izraženije kod višesobnih stanova. Petersobni, šesterosobni i sedmersobni nastanjeni stanovi imaju između 17 i 21 m² veću površinu od isto tako sobnih stanova za odmor. Ista tablica pokazuje i da kada je riječ o sobnosti među stanovima za odmor postoji diverzificiranost, odnosno neki su izrazito štedljivi na prostoru, a drugi se prostorom razmeću. Ovdje samo iznosimo konstataciju, poslije ćemo analizirati pitanje elitnosti sekundarnog stanovanja.

U tablici 12 prikazana je distribucija stanova za odmor s obzirom na vrstu zgrade u kojoj se nalaze. Razlikuju se tri kategorije zgrada: stanovi u vikend-kućama, stanovi u obiteljskim kućama te stanovi u drugoj vrsti zgrade. Te kategorije su *standardna oprema* mjernog aparata *Državnog zavoda za statistiku*.²² Nacionalna statistika kategori-



Slika 3

Usporedba sobnosti nastanjenih stanova i stanova za odmor u Hrvatskoj (Popis 2001.)

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

zira kao stanove u „vikend-kućama“ one stanove za odmor koji se nalaze u zgradama sagrađenim ili kupljenim kako bi se koristile samo za odmor i rekreaciju (vikend-kuće, vile, ljetnikovci, planinske, lovačke kuće i slično). S druge strane stanovi za odmor u „obiteljskim kućama“ jesu stanovi koji su se prije koristili za stalno stanovanje, a u vrijeme Popisa su se koristili samo za odmor. I na kraju, stanovi za odmor u „drugoј vrsti zgrade“ jesu stambeni objekti koji se nalaze u višestambenim zgradama u kojima se svi ili dio stanova koristi za odmor.

TABLICA 12 Razdioba stanova za odmor po vrsti zgrade u kojoj se nalaze u Hrvatskoj (Popis 2001.)

	N	%	ukupno m ²	prosječno m ²
u vikend-kući	153.971	84,3	8.731.504	56,71
u obiteljskoj kući	18.526	10,2	1.221.505	65,93
u drugoj vrsti zgrade	10.016	5,5	437.296	43,66

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Dakle, u tablici 12 može se vidjeti kako se najviše stanova za odmor nalazi u vikend-kući, odnosno u objektu namjenski građenom za odmor i rekreaciju. Takvih stanova bilo je 153 971 ili 84,3% od svih stanova za odmor. Ti

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociografski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

omjeri govore da je u Hrvatskoj **do 2001. godine sekundarno stanovanje uglavnom poticalo novu gradnju**, što je odstupanje od ocjene kako se europsko sekundarno stanovanje znatno oslanja na revitalizaciju postojećih stambenih objekata (Gallent i sur., 2005.). U Hrvatskoj je 2001. godine bilo samo 18 526 stanova za odmor koji su bili u objektima koji su se prije koristili za primarno stanovanje, ili tek nešto više od 10% od ukupnog broja stanova za odmor. Dodajmo kako se u drugoj vrsti zgrade nalazilo 10 016 stanova za odmor ili 5,5% od ukupnog broja. Budući da ta kategorija u najvećoj mjeri pokriva apartmane, očito je da se takav model sekundarnog stanovanja do 2001. godine nije uspio znatnije nametnuti.

Sljedeće tri tablice pokazuju stanje opremljenosti stanova za odmor, odnosno u njima se uspoređuje opremljenost nastanjenih i stanova za odmor. Kategorije koje nas zanimaju jesu posjedovanje određenih prostorija i instalacija.

TABLICA 13 Opremljenost nastanjenih stanova i stanova za odmor pomoćnim prostorijama u Hrvatskoj (Popis 2001.)

	N	stanovi koji imaju (%):		
		zahod	kupaonicu	kuhinju
nastanjeni stanovi	1.421.623	89,5	88,4	99,1
stanovi za odmor	182.513	70,1	64,2	92,6

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

TABLICA 14 Opremljenost nastanjenih stanova i stanova za odmor s kombinacijom pomoćnih prostorija u Hrvatskoj (Popis 2001.)

	N	stanovi sa sljedećim kombinacijama pomoćnih prostorija (%)				
		kuhinja, zahod i kupaonica	kuhinja i zahod	samo kuhinja	ostale kombinacije pomoćnih prostorija	bez kuhinje, kupaonice i zahoda
nastanjeni stanovi	1.421.623	86,5	2,0	8,7	2,5	0,3
stanovi za odmor	182.513	63,5	4,8	11,4	16,6	3,7

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

TABLICA 15 Opremljenost nastanjenih stanova i stanova za odmor instalacijama u Hrvatskoj (Popis 2001.)

	N	stanovi s instalacijama (%)			
		struje	vodovoda	kanalizacije	centralnog grijanja
nastanjeni stanovi	1.421.623	99,5	93,7	92,8	36,2
stanovi za odmor	182.513	90,9	74,8	74,4	2,3

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Razdioba podataka u spomenutim tablicama dodatno osnažuje tvrdnju kako su sekundarni stanovi znatno skromniji od onih primarnih. Od svih stanova za odmor, samo 70,1% njih ima zahod, 64,2% kupaonicu, a 92,6% tih stanova ima kuhinju. Spomenute prostorije znatno češće imaju nastanjeni stanovi, njih 89,5% ima zahod, 88,4% kupaonicu, a kuhinju gotovo svi, preciznije 99,1%. Kada je riječ o kombinacijama pomoćnih prostorija, situacija je čini se još lošija za stanove za odmor. Tek njih 63,5% opremljeno je svim prostorijama koje osiguravaju da stanovanje bude u skladu sa suvremenim civilizacijskim postignućima. Taj postotak je znatno veći kod nastanjenih stanova, naime 86,5% njih ima kuhinju, zahod i kupaonicu; 11,4% stanova za odmor nema ni kupaonicu ni zahod, a nastanjeni stanovi imaju udio od 8,7%. Bez kuhinje, kupaonice i zahoda, dakle bez ijedne pomoćne prostorije te reducirano isključivo na spavaču sobu bilo je 3,7% stanova za odmor ili njih oko 7000, te samo 0,3% nastanjenih stanova ili u apsolutnim brojevima oko 4500.

Imajući na umu rečeno, možemo zaključiti kako ne iznenađuje ni podatak da su stanovi za odmor i znatno lošije opremljeni instalacijama od nastanjenih stanova. Nastanjeni stanovi u 99,5% slučajeva imaju tekuću vodu, u 93,7% električnu struju, kanalizacijski sustav u 92,8%, a centralno grijanje u 36,2%. Stanovi za odmor pritom najmanje zaostaju po elektrifikaciji – 90,9% njih ima električnu struju – razlike su znatne s obzirom na dostupnost tekuće vode, kanalizacije te centralnog grijanja. Tekuću vodu ima 74,8% stanova za odmor, neki oblik zbrinjavanja otpadnih voda ima 74,4% stanova za odmor, a tek njih 2,3% ima riješeno centralno grijanje. Dok manjak centralnog grijanja u stanovima za odmor i nije velik nedostatak, ponajprije zato što se oni koriste ponajviše ljeti, nedostatak vodovodnih te kanalizacijskih instalacija može dovesti u pitanje higijenski minimum potreban za odgovarajuće stanovanje.

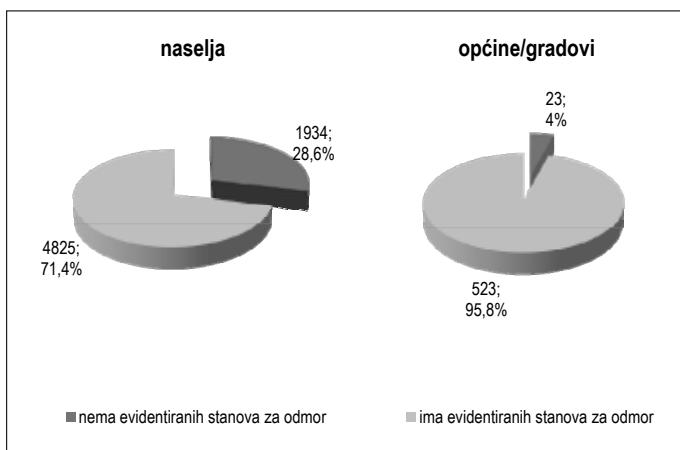
4.2.2. Razmještaj stanova za odmor

Naša rasprava o sekundarnom stanovanju počela je konstatacijom kako taj fenomen u velikoj mjeri troši prostor, često onaj visoke ambijentalne vrijednosti. Osim toga, spomenuli smo da se na sekundarno stanovanje znatno odražava ruralno – urbana dihotomija, na način da je emitivno područje korisnika stanova za odmor uglavnom grad, a receptivno ruralni prostor. Potporu tim tezama pronašli smo u osvrtu na iskustva sa sekundarnim stanovanjem, u Europi i izvan nje. U kojoj mjeri su spomenuti obrasci prisutni u Hrvatskoj, pokušat ćemo odgovoriti u analizi koja slijedi. Dakle, u prvom redu pozabavit ćemo se intenzitetom ulaska sekundarnih stanova u prostor, što znači da ćemo analizirati raširenost pojave po pojedinim ustrojbenim cjelinama, te povezanost veličine naselja i broja stanova za odmor u njima, ali otici ćemo i korak dalje. Analizirat ćemo, naime, i distribuciju sekundarnih stanova s obzirom na odstupanje od nacionalnog prosjeka, a kako bismo lakše identificirali svojevrsne *neuralgične točke* na nacionalnoj razini. Osim za intenzitet, zainteresirani smo za karakter širenja sekundarnog stanovanja, pa ćemo analizirati i *gustoću* stanova za odmor, njihovu razdiobu s obzirom na karakteristike naselja te način na koji se sekundarni stanovi odnose prema (stalno) nastanjениm stanovima.

Prije nego li počnemo analizu, treba reći kako je u vrijeme Popisa 2001. godine u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 6759 naselja koja su se nalazila u 546 općina i gradova, te u 20 županija i Gradu Zagrebu, a to nam je ujedno referentni okvir za analizu koja slijedi.

Razmještaj stanova za odmor po svim ustrojstvenim cjelinama (županije, općine/gradovi i naselja). Podaci prikupljeni Popisom 2001. godine pokazuju da od ukupno 6759 naselja u Republici Hrvatskoj, tek njih 1934 nema nijedan stan za odmor. Kada se ti brojevi pretvore u relativan odnos (vidi sliku 4), proizlazi da od ukupnog broja naselja u Hrvatskoj, njih 71% ima stanove za odmor. Ti brojevi i razmjeri dopuštaju da zaključimo o znatnoj prisutnosti sekundarnog stanovanja na hrvatskom prostoru, ali i u hrvatskom društvu. Takvu ocjenu podupire i podatak o prisutnosti stanova za odmor u općinama i gradovima. Od 546 jedinica sa statusom općine ili grada, samo njih 23, ili oko 4%, nije na svojem području 2001. godine imalo stanove za odmor.

Razmještaj stanova za odmor u pojedinim županijama prikazan je u tablici 16 i na slici 5. Tri županije s najviše stanova za odmor jesu: Primorsko-goranska



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

(28 271), Zadarska (25 305) i Splitsko-dalmatinska (22 498). Više od 10 000 stanova za odmor imaju još Zagrebačka (16 528), Istarska (14 696) i Šibensko-kninska (14 468) županija. Najmanje stanova za odmor, manje od tisuću, imaju Vukovarsko-srijemska (938), Virovitičko-podravska (581) te Požeško-slavonska (414) županija. Kada se radi o udjelu stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu županija, redoslijed je nešto drugačiji. Zadarska županija ima najveći udio stanova za odmor, na njih otpada 27,5% ukupnog stambenog fonda, a slijede Šibensko-kninska i Ličko-senjska županija, prva sa 22,3%, i druga sa 19,8% udjela stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu županije.

Iako su županije razmjerno velike prostorne cjeline, već analiza razdiobe stanova za odmor na toj razini sugerira područja na kojima se sekundarno stanovanje češće locira. To pokazuje i tablica 17, iz koje je vidljivo da većina građana Hrvatske živi u kontinentalnim županijama, dok prostorna distribucija stanova za odmor ne slijedi taj obrazac. Pokazalo se da su **stanovi za odmor znatno češći u jadranskim, nego u kontinentalnim županijama**. Preciznije, u sedam priobalnih županija (Istarska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska, Zadarska, Šibensko-kninska, Splitska i Dubrovačko-neretvanska) realizira se gotovo dvije trećine sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. U kontinentalnom dijelu zemlje, sekundarnih stanova u znatnijoj mjeri ima u Zagrebačkoj i Krapinskoj-zagorskoj županiji, dakle u zagrebačkoj okolici.

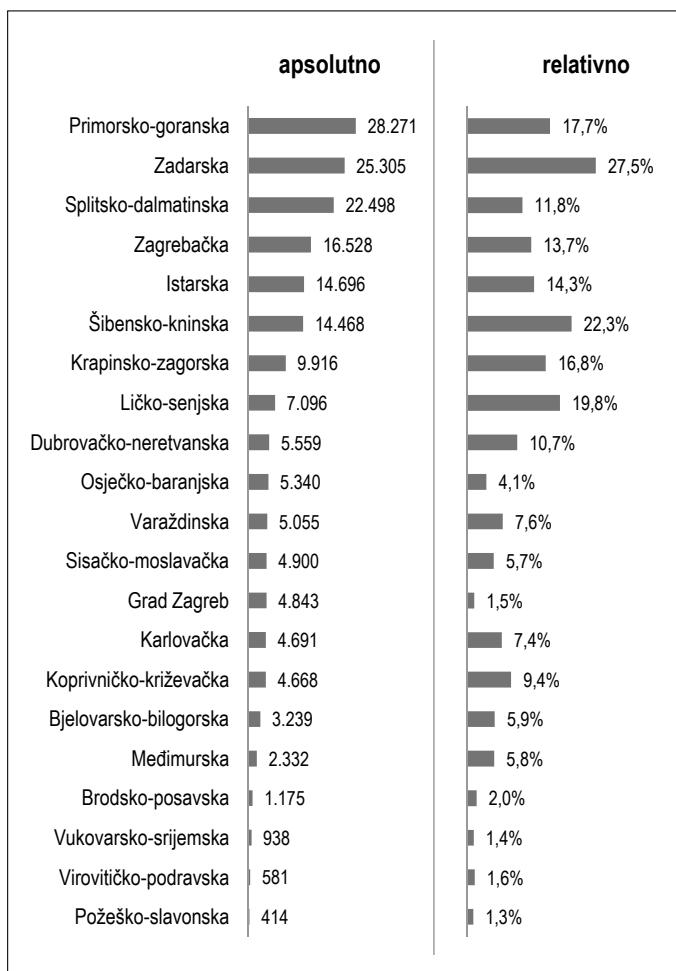
Slika 4

Razdioba naselja i općina/gradova s obzirom na to imaju li ili nemaju u svojem stambenom fondu stanove za odmor

TABLICA 16 Razdioba stanova za odmor u Hrvatskoj po županijama (Popis 2001.)

županija	ukupni stambeni fond	stanovi za odmor	udio stanova za odmor (%)
Zagrebačka	120.867	16.528	13,7
Krapinsko-zagorska	59.095	9.916	16,8
Sisačko-moslavačka	85.505	4.900	5,7
Karlovačka	63.418	4.691	7,4
Varaždinska	66.702	5.055	7,6
Koprivničko-križevačka	49.552	4.668	9,4
Bjelovarsko-bilogorska	54.760	3.239	5,9
Primorsko-goranska	159.354	28.271	17,7
Ličko-senjska	35.876	7.096	19,8
Virovitičko-podravska	36.435	581	1,6
Požeško-slavonska	31.187	414	1,3
Brodsko-posavska	60.049	1.175	2,0
Zadarska	91.932	25.305	27,5
Osječko-baranjska	129.922	5.340	4,1
Šibensko-kninska	64.984	14.468	22,3
Vukovarsko-srijemska	69.346	938	1,4
Splitsko-dalmatinska	190.429	22.498	11,8
Istarska	102.465	14.696	14,3
Dubrovačko-neretvanska	52.048	5.559	10,7
Međimurska	40.298	2.332	5,8
Grad Zagreb	312.902	4.843	1,5
UKUPNO	1.877.126	182.513	9,7

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Slika 5
 Razdioba stanova za odmor u Hrvatskoj po županijama (Popis 2001.)

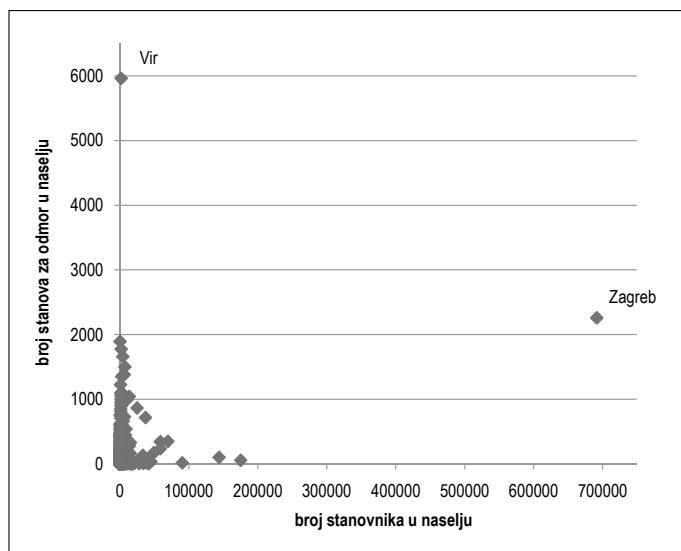
TABLICA 17 Razdioba broja stanovnika te stanova za odmor u jadranskim i kontinentalnim županijama (Popis 2001.)

	broj stanovnika		broj stanova za odmor	
	N	%	N	%
kontinentalne županije (14)	3.010.452	67,8	64.620	35,4
jadranske županije (7)	1.427.008	32,2	117.893	64,6
ukupno	4.437.460	100,0	182.513	100,0

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Prostornu distribuciju stanova za odmor poslije ćemo prikazati nešto detaljnije, a sada ćemo se osvrnuti na preferencije takvog tipa stanovanja s obzirom na karakter naselja.

Distribucija stanova za odmor s obzirom na karakter nacionalne mreže naselja. Na slici 6 prikazana je razdioba broja stanova za odmor s obzirom na broj stanovnika u naselju.



Slika 6

Distribucija naselja u Hrvatskoj s obzirom na broj stanovnika te s obzirom na broj stanova za odmor (Popis 2001.)

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Na slici su očite dvije činjenice.

(1) Iz činjenice da je na grafikonu najveća saturacija oko osi y, zaključujemo da je većina sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj locirana u naseljima s malo stanovnika. Uvezši u obzir nacionalnu naseljsku strukturu, takva distribucija donekle je očekivana. Naime, znamo da u Hrvatskoj dominiraju uglavnom manja ruralna naselja (Štambuk i sur., 2002.), no bez obzira na uvjetovanost fenomena karakterom nacionalne mreže naselja, važno je napomenuti kako ova razdioba pokazuje da se sekundarno stanovanje u Hrvatskoj uglavnom veže za ruralni prostor.

(2) Slika 6 upućuje i na dva ekstrema, koja su na slici i jedina imenovana. Jedan je Zagreb, drugi je naselje Vir u istoimenoj općini i na istoimenom otoku. Zagreb odskače i po broju stanovnika (2001. godine imao je 691 724 stanovnika) od ostalih naselja u Hrvatskoj, ali i po broju sekundarnih stanova – riječ je o naselju koje se nalazi na drugome mjestu po broju takvih stambenih objekata. Ako

broj stanova za odmor u Zagrebu usporedimo s naznačenom demografskom dimenzijom grada, ta količina stanova za odmor nije prevelika, čak bi se moglo očekivati da je njihov broj veći. Dakle, od dvaju parametara na slici, broj stanovnika je onaj koji izdvaja Zagreb iz *gomile*. A za Vir se uistinu može reći kako, kada je riječ o sekundarnom stanovanju, predstavlja anomaliju u nacionalnom kontekstu. To je naselje s najvećim brojem stanova za odmor u Hrvatskoj, što samo po sebi nije problem jer uvijek netko treba biti prvi. Problem je što ta količina stanova za odmor uvelike prelazi očekivanja projicirana na temelju prisutnosti takvih objekata u ostalim naseljima, posebice onim visokorangiranim. Primjerice, na drugom mjestu je Zagreb, koji ima oko dva i pol puta manje stanova za odmor od Vira. Ovdje smo uočili problem, a o Viru će biti više riječi nešto poslije.

TABLICA 18 Razdioba broja nastanjenih stanova i stanova za odmor po skupinama naselja u Hrvatskoj (Popis 2001.)

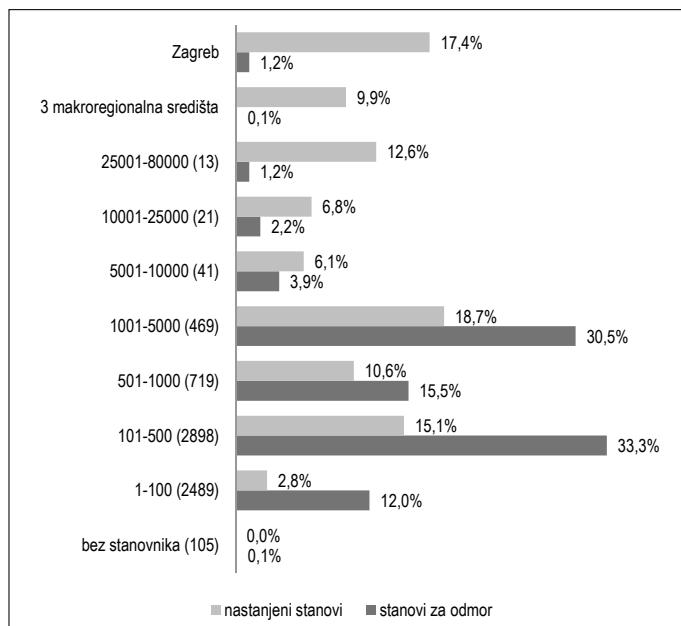
kategorije naselja	N	nastanjeni stanovi	stanovi za odmor	prosječan broj stanova za odmor po kategoriji naselja
metropola	1	247.089	2.213	2213,0
makroregionalna središta	3	140.542	165	55,0
25001 – 80000	13	179.051	2.149	165,3
10001 – 25000	21	96.532	4.014	191,1
5001 – 10000	41	87.420	7.063	172,3
1001 – 5000	469	266.220	55.669	118,7
501 – 1000	719	150.686	28.472	39,6
101 – 500	2898	214.579	60.780	21,0
1 – 100	2489	39.500	21.860	8,8
bez stanovnika	105	4	128	1,2
ukupno	6759	1.421.623	182.513	27,0

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Da dobijemo preciznu sliku o distribuciji stanova za odmor s obzirom na veličinu naselja, potrebno je provesti kategorizaciju naselja u Hrvatskoj. Za potrebe ovoga rada 6759 naselja razvrstali smo u devet skupina prema broju stanovnika. Rezultati su prikazani u tablici 18 te na slici 7.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

Iako je riječ o *ad hoc* kategorizaciji naselja, pri njezinoj smo izradi pazili da donekle prati tipologiju naselja, dakle da u njoj grubo možemo razlikovati kako velike, srednje (veće srednje i manje srednje) te male gradove, tako i prije-lazna te ruralna naselja. Prema predloženoj tipologizaciji, najviše stanova za odmor zabilježeno je u naseljima koja imaju između 101 i 500 stanovnika; naselja u toj skupini imala su ukupno 60 780 sekundarnih stanova. Slijedi sku-pina naselja koja imaju između 1001 i 5000 stanovnika; u toj skupini je bilo ukupno 55 669 stanova za odmor. Kada se pak absolutni brojevi pretvore u relativne (slika 7), proizlazi da se gotovo dvije trećine stanova za odmor nalazilo u spomenute dvije skupine naselja. Još se kao dva veća *spremnika* takvih stanova izdvajaju naselja sa do 100 stanovnika te naselja s brojem stanovnika između 501 i 1000. U posljednjoj skupini bila su 28 472 stana za odmor, a u skupini naselja s manje od 100 stanovnika bilo je 21 860 stanova za odmor.



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Ako kumuliramo broj stanova za odmor u tri skupine naselja s najmanje stanovnika (četiri, uključimo li i naselja bez stanovnika) – znači sva naselja s manje od 1001 stanovnika – proizlazi da se u njima nalazi oko 61% svih stanova za odmor. Uzmemo li u obzir gore spomenute tipove naselja, **ovi nalazi podupiru već spomenutu ocjenu da su stanovi za odmor u Hrvatskoj pretežito ruralna pojava**, što zorno prikazuje sljedeća tablica.

TABLICA 19 Ukupni stambeni fond, broj nastanjenih stanova i stanova za odmor te stanovnika u gradskim²³ i seoskim naseljima Hrvatske (Popis 2001.)

	ukupni stambeni fond		nastanjeni stanovi		stanovi za odmor		broj stanovnika	
	N	%	N	%	N	%	N	%
gradska naselja	929.076	49,5	784.947	55,2	25.947	14,2	2.339.845	52,7
seoska naselja	948.050	50,5	636.676	44,8	156.566	85,8	2.097.615	47,3
ukupno	1.877.126	100,0	1.421.623	100,0	182.513	100,0	4.437.460	100,0

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Razdioba u tablici 19 pokazuje kako je u Hrvatskoj 2001. godine donekle bio uravnotežen broj stanovnika između ruralnih i urbanih naselja. Otprilike 2 340 000 ili oko 53% stanovnika Hrvatske živjelo je u gradskim naseljima, a na selu je živjelo otprilike 250 000 stanovnika manje. Takvu distribuciju donekle prati i ona nastanjenih stanova, kojih je u gradu bilo oko 55%, ali kako vidimo i distribucija ukupnog stambenog fonda. Na osnovi podataka iz tablice moglo bi se reći kako su stanovnici Hrvatske podjednako zainteresirani za život u gradu kao i za život na selu. No, to se ne može kazati za provođenje odmora, barem za slobodno vrijeme koje se provodi u stanu za odmor. Naime, na području koje pripada **gradskim naseljima smjestilo se tek 14,2% stanova za odmor, dok je njih 85,8% pobjeglo od grada.**

Vidjeli smo kako prisutnost stanova za odmor na županijskoj razini, kao i ona u određenim kategorijama naselja, pokazuje asimetriju u razmještaju sekundarnog stanovanja. Drugim riječima, to stanovanje je na nekim mjestima češće, a na nekima ga uopće nema. Koja su to mjesta i koje su njihove atribucije, predmet je našeg dalnjeg interesa.

Prema identifikaciji nacionalnih *neuralgičnih točaka*. Pod nacionalnim neuralgičnim točkama, a u kontekstu problema kojim se bavimo, podrazumijevamo mesta koja su u znatnijoj mjeri izložena pritisku stanova za odmor. Iz prethodnih analiza doznali smo o znatnoj rasprošenosti fenomena, spomenuto je da 4825 naselja u svojem sastavu imaju sekundarni stan. Analiza je, međutim, na-

23 Budući da ne postoji službena klasifikacija gradskih i negradskih naselja u Hrvatskoj, ovdje su u gradska naselja ubrojena sva središnja naselja u administrativnim jedinicama koja su 2001. godine imala status grada, što su ukupno 123 naselja. Tome smo pridodali naselje Sesvete (Grad Zagreb), zbog njegova izrazito urbanog karaktera, te sva Kaštela, jer je riječ o cjelini u kojoj je vrlo teško izdvojiti jedno središnje naselje. Ukupno smo 130 naselja u Hrvatskoj klasificirali kao gradska.

značila i neke specifičnosti u smještaju stanova za odmor. S jedne strane više je takvih stambenih objekata u manjim naseljima, a s druge strane primjetna je i jadranska orijentacija fenomena. Dakle, nameće se pitanje do koje mjere spomenute tendencije određuju fenomen sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj.

Najbolji način da dobijemo nešto precizniji uvid u razmještaj stanova za odmor i rekreaciju jest identificirati naselja u kojima su znatnije koncentrirani. Stoga je potrebno razlikovati naselja s obzirom na prisutnost stanova za odmor u njima. Konkretno, razvrstali smo naselja s obzirom na odstupanja od nacionalnog prosjeka, koji smo izračunali kombinacijom apsolutnog i relativnog pokazatelja broja sekundarnih stanova u naselju. Apsolutni pokazatelj govori o prosječnom broju stanova za odmor u naselju, a dobiven je tako da se ukupan broj sekundarnih stanova u Hrvatskoj podijeli s brojem naselja.²⁴ Pokazalo se da okvirno 29 stanova za odmor prosječno dolazi po jednom naselju u Hrvatskoj. Drugi kriterij temelji se na relativnom udjelu stanova za odmor u ukupnom nacionalnom stambenom fondu, a on je, kako smo vidjeli, 2001. godine iznosio 9,7%. Iako se može činiti da su navedeni kriteriji *blagi*, odnosno pre malo selektivni, već sama distribucija naselja po izdvojenim kategorijama to opovrgava. Dakle, kombinirajući dva kriterija²⁵, razlikujemo tri skupine naselja: (1) naselja bez sekundarnih stanova, (2) naselja s prosječnim i ispodprosječnim udjelom sekundarnih stanova, (3) naselja s iznadprosječnim udjelom sekundarnih stanova. Distribucija naselja po navedenim skupinama prikazana je u tablici 20.

Razdioba u tablici 20 pokazuje da od ukupnog broja naselja u Hrvatskoj 2001. godine, njih 1934 nisu u svojem stambenom fondu imala stanove za odmor, zatim da je u 3886 naselja broj stanova za odmor odgovarao ili je pak bio ispod *nacionalnog prosjeka* te kako je bilo 939 naselja u Hrvatskoj sa 30 ili više stanova za odmor, a da je primjerice njihov udio u ukupnom stambenom fondu bio 10 ili više posto. Drugim riječima, potvridle su se spomenute pretpostavke – **usprkos prisutnosti stanova za odmor u velikom broju naselja, najveći dio koncentriran je u relativno malom broju naselja**. Naime, 939 naselja tek je oko 14% od ukupnog broja naselja u Hrvatskoj, a **u tih 14% naselja realizira se gotovo 80% sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj**. Takvi razmjeri otvaraju nekoliko

²⁴ Ovdje zbog korektnosti nismo uključili naselja u Hrvatskoj koja na svojem prostoru nemaju nijedan stambeni objekt.

²⁵ Kriteriji su da u naselju bude 30 ili više stanova za odmor te da njihov udio u ukupnom stambenom fondu naselja iznosi 10 ili više posto.

TABLICA 20 Tri skupine naselja prema kriteriju prosječnog broja stanova za odmor (Popis 2001.)

	broj naselja	broj stanova za odmor	udio od ukupnog broja stanova za odmor
naselja bez stanova za odmor	1.934	0	0,0%
naselja s prosječnim ili ispodprosječnim brojem stanova za odmor	3.886	38.053	20,8%
naselja s iznadprosječnim brojem stanova za odmor	939	144.460	79,2%

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

temeljnih pitanja – od pitanja koja su naselja atraktivna za sekundarno stanovanje i gdje se ona nalaze do pitanja što ih čini atraktivnim odnosno postoje li naznake homogenosti unutar te skupine naselja iz koje bi se moglo zaključiti o povezanost znatnijeg broja stanova za odmor s nekim karakteristikama naselja.

Kako bi popis svih 939 naselja u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno zastupljeni bio previše opsežan, na ovome mjestu ćemo izdvojiti samo deset onih u kojima je sekundarno stanovanje najbrojnije.²⁶ Naselja i neki osnovni podaci o njima prikazani su u tablici 21.

Nije nam namjera provoditi dublju analizu podataka iz tablice, ponajprije stoga što je njezina osnovna svrha tek ilustrirati situaciju te upozoriti na najatraktivnija mjesta za smještaj stanova za odmor. Ipak, zato što je u tih deset naselja smješteno 10,5% svih stanova za odmor u Hrvatskoj, potrebno je upozoriti na nekoliko pojava koje proizlaze iz same distribucije u tablici. Odmah uočavamo da se među deset naselja, koja su se u hrvatskim okvirima pokazala najpoželjnijima za sekundarno stanovanje, Vir uvelike izdvaja. To se mjesto suočava s najvećim pritiskom stanova za odmor. Osim Vira, vizurom još nekoliko naselja dominiraju stanovi za odmor, no ni približno u razmjerima prisutnim na otoku Viru. Pritom mislimo na Červar-Porat²⁷, Pirovac te Peroj. U tim se naseljima udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu kreće od 68 do 90%. Zani-

²⁶ Popis naselja s iznadprosječnom prisutnošću sekundarnih stanova nalazi se u tablici 1 u Prilogu.

²⁷ Červar-Porat je naselje planski izgrađeno 70-ih godina 20. stoljeća za 6500 stanovnika, a prvi je primjer cjelovite regulacije sezonskog grada na istočnoj obali Jadranu (Hrvatska likovna enciklopedija).

TABLICA 21 Deset naselja s najvećim brojem stanova za odmor iz skupine naselja u kojima su ti objekti iznadprosječno prisutni (Popis 2001.)

naselje	općina/grad	županija	broj stanovnika	stanovi za odmor	udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu nasejja (%)
Vir	Vir	Zadarska	1.608	5.960	90,7
Červar-Porat	Poreč	Istarska	41	1.894	88,9
Pirovac	Pirovac	Šibensko-kninska	1.608	1.776	68,2
Novi Vinodolski	Novi Vinodolski	Primorsko-goranska	4.119	1.660	47,2
Crikvenica	Crikvenica	Primorsko-goranska	7.121	1.501	29,4
Vodice	Vodice	Šibensko-kninska	6.116	1.380	33,6
Krk	Krk	Primorsko-goranska	3.364	1.359	43,2
Pag	Pag	Zadarska	2.701	1.345	40,6
Peroj	Vodnjan	Istarska	752	1.226	76,4
Okrug Gornji	Okrug	Splitsko-dalmatinska	2.767	1.100	44,7

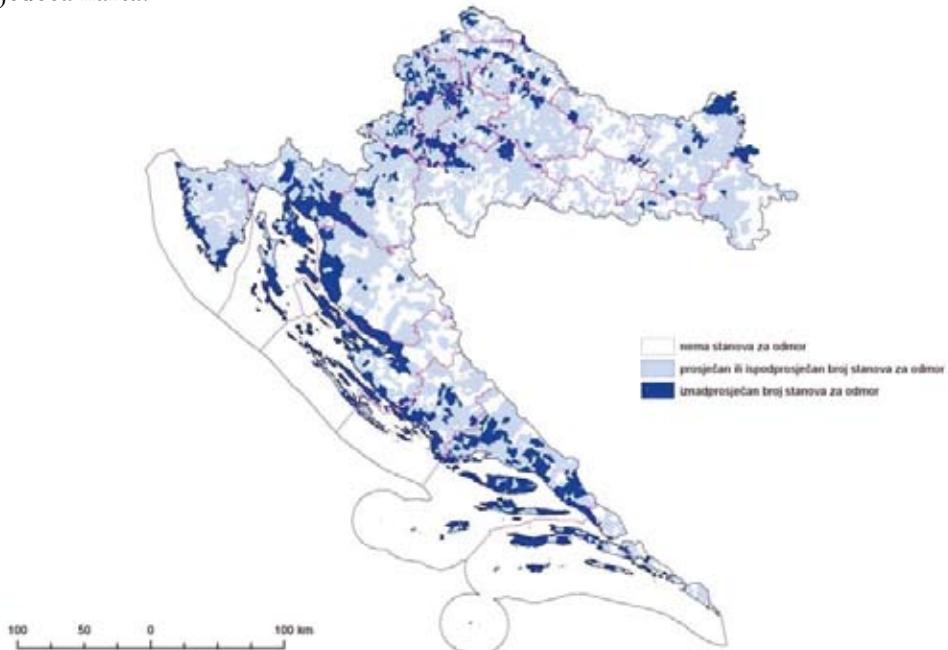
Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

mljiv je i podatak kako je od deset najatraktivnijih naselja za sekundarno stanovanje, njih pet gradskih (Novi Vinodolski, Crikvenica, Vodice, Krk i Pag). Površnim iščitavanjem moglo bi se zaključiti da kontraurbanizacijski smjer sekundarnog stanovanja ne dominira u Hrvatskoj. No, treba podsjetiti kako je takvih situacija malo (vidi tablicu 1 u Prilogu). U skupini naselja s iznadprosječnim brojem stanova za odmor od 130 gradskih naselja u Hrvatskoj nalazi se *samo* njih 29 i u njima je smješteno oko 17 000 stanova za odmor. Dakle, i u toj skupini naselja većina sekundarnih stanova locirana je u ruralnom prostoru.

Raspravljujući o karakteru naselja s intenzivnjom *pojavom* sekundarnog stanovanja, treba istaknuti kako od spomenutih deset naselja, samo dva nisu ujedno i središnje

gradsko/općinsko naselje. To pokazuje da iako je sekundarno stanovanje orijentirano na ruralna i manja naselja, **ono nije isključivo fenomen periferije**, odnosno ne bježi od središta života. I na kraju ova tablica zorno govori i o jadranskoj usmjerenosti sekundarnog stanovanja – sva izdvojena naselja nalaze se u priobalju. Dodajmo tome podatak da na rang-listi naselja s iznadprosječnom prisutnošću stanova za odmor (vidi tablicu 1 u Prilogu) prvo naselje iz kontinentalnog dijela Hrvatske jest Brežane Lekeničko (Općina Lekenik, Sisačko-moslavačka županija, sa 563 stana za odmor) i dolazi tek na 39. mjesto. Usmjerenost sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj na more potvrđuje i sljedeća karta.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Na slici 8 prikazan je prostorni razmještaj stanova za odmor po naseljima u Hrvatskoj. Naselja su svrstana u spomenute tri kategorije s obzirom na odnos prema navedenim prosječnim vrijednostima. Bez boje su označena naselja koja u svojem teritorijalnom obuhvatu nemaju registriranih stanova za odmor. Kako je razvidno s karte, tih naselja ima više-manje u svakom dijelu Hrvatske, no kompaktnije zone primjećuju se na području Like (dijelovi Ličko-senjske i Zadarsko-kninske županije), Banovine (dijelovi Sisačko-moslavačke županije) te središnje i istočne Slavonije (dijelovi Požeško-slavonske, Virovitičko-podrav-

Slika 8
Naselja Republike Hrvatske prema kriteriju prosječnog broja stanova za odmor (Popis 2001.)

ske te Vukovarsko-srijemske županije). Druga skupina naselja je ona s prosječnim i ispodprosječnim brojem stanova za odmor i ona su na karti prikazana svjetlijom nijansom. Tablica 20 pokazuje kako se radi o najbrojnijoj skupini naselja, a karta kako ta skupina naselja pokriva najveći dio nacionalnog prostora. Treća skupina naselja, ona s iznadprosječnom prisutnošću stanova za odmor, dakle nama najinteresantnija, prikazana je tamnjom nijansom. Odmah se uočava kako je obalna crta, uključujući otoke, uglavnom zauzeta takvima naseljima. Izuzmemo li istočnu obalu Istre, u priobalju i nema većih zona koje je mimošao znatniji pritisak stanova za odmor. Zapravo, očit je diskontinuitet, odnosno prostor bez znatnije koncentracije stanova za odmor, ali samo u većim urbanim cjelinama (Rijeka, Zadar, Split, Dubrovnik).

Nadalje ovaj zemljovid pokazuje kako se sekundarno stanovanje u Hrvatskoj ne realizira isključivo u *kući pokraj mora*. Naime, stanova za odmor koncentriranih na nekom području ima i u unutrašnjosti, no u nešto manjem broju naselja. U tom smislu izdvajaju se područja oko Zagreba (naselja u Zagrebačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Varaždinskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji) te u manjem dijelu sami istok zemlje, točnije Baranja (Osječko-baranjska županija).

Nakon što smo locirali fenomen u prostoru, nameće se pitanje identificiranja struktturnih značajki na temelju kojih bismo mogli govoriti o mogućim specifičnostima naselja unutar izdvojenih skupina. Neki od zanimljivijih podataka za tri izdvojene skupine naselja prikazani su u tablici 22.

S obzirom na karakter distribucije naselja unutar tri izdvojene skupine, srednja vrijednost te standardna devijacija nisu adekvatni kriteriji za njihovu usporedbu te smo, kako se vidi u tablici 22, posegnuli za minimalnim i maksimalnim vrijednostima, medijanom te donjim i gornjim kvartilom. No, i te podatke treba interpretirati oprezno, kako zbog velike raspršenosti podataka, tako i zbog charaktera mreže naselja u Hrvatskoj, odnosno dominacije malih naselja. Osim toga, u tablici su za svaku skupinu naselja prikazani i ukupan broj nastanjenih stanova, stanova za odmor i ukupan broj stanovnika prema Popisu 2001. te isto tako udio tih brojeva u ukupnoj nacionalnoj slici.

Razdioba u tablici 22 pokazuje kako su se u prvoj skupini, koja okuplja naselja bez stanova za odmor, nalazi 1934 naselja. U tim naseljima je 2001. godine bilo popisano oko 440 000 stanovnika, što je oko 10% nacionalne populacije. Spomenimo još da je na njihovu prostoru bilo oko 9% od ukupnog broja nastanjenih stanova. Kao najve-

TABLICA 22 Distribucija broja stanovnika i nastanjenih stanova u tri skupine naselja prema prisutnosti stanova za odmor u njima (Popis 2001.)

	nastanjeni stanovi	stanovi za odmor	broj stanovnika po popisu 2001
naselja bez stanova za odmor	Q_1	9	0
	medijan	30	0
	Q_3	74	0
	minimum	0	0
	maksimum	1.292	4.430
	ukupno	129.710	440.437
	%	9,1	9,9
naselja s prosječnim ili ispodprosječnim brojem stanova za odmor	Q_1	21	2
	medijan	49	5
	Q_3	108	11
	minimum	0	1
	maksimum	247.089	2.213
	ukupno	1.106.416	3.421.022
	%	77,8	77,1
naselja s iznadprosječnim brojem stanova za odmor	Q_1	56	44
	medijan	109	73
	Q_3	210	160
	minimum	1	30
	maksimum	4.613	5.960
	ukupno	185.497	144.460
	%	13,0	13,0

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

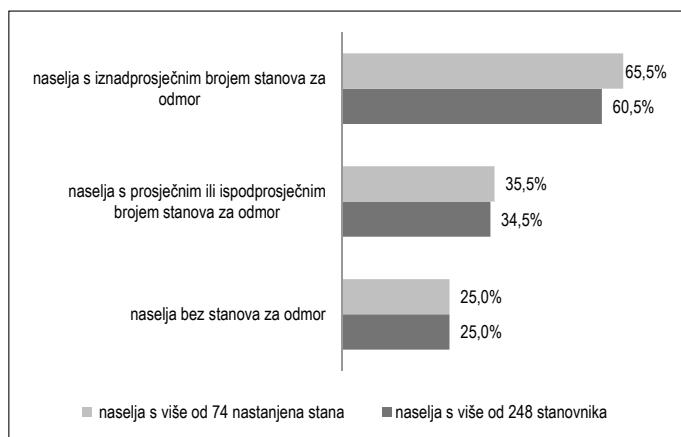
će naselje izdvaja se Nedelišće u Međimurskoj županiji sa 4430 stanovnika te sa 1391 nastanjennim stanom. Ukupno gledajući, u toj skupini tri četvrtine naselja ima manje od 248 stanovnika te manje od 74 nastanjeni stana.

Očekivano, najveći je raspon u najvećoj skupini naselja, onoj s prosječnim ili ispodprosječnim brojem stanova za odmor u naselju (vidi tablicu 22). Ta skupina je uz ona najmanja naselja (primjerice Grabarak kod Jastrebarskog u Zagrebačkoj županiji u kojem nije bilo nijednog stanovnika) okupila i najveća naselja u Hrvatskoj (spomenimo samo kako su u toj skupini Zagreb, Split, Rijeka i Osijek).

Medijan i kvartili pokazuju da u toj skupini 75% naselja ima manje od 362 stanovnika i 108 nastanjenih stanova. Od ostalih podataka o toj skupini naselja, osim već spomenute brojke od oko 20% stanova za odmor, razdioba u tablici pokazuje kako u njima živi i oko 77% ukupne nacionalne populacije te se u njima nalazi isto toliki udio od ukupnog broja nastanjenih stanova.

Treća skupina, najmanje brojna i nama najinteresantnija, okuplja naselja u kojima je prisutnost stanova za odmor iznadprosječna. Podaci prikazani u tablici 22 pokazuju kako je u toj skupini 2001. godine popisano oko 576 000 stanovnika te oko 185 000 nastanjenih stanova, u oba slučaja radi se o identičnom udjelu na nacionalnoj razini – 13%. Najmanje naselje u toj skupini su Vidalići (nalazi se na području grada Novalje u Ličko-senjskoj županiji) s dva stalna stanovnika 2001. godine, dok je najveće naselje Rovinj s oko 13 500 stanovnika. Oslanjajući se na kvartile prikazane u tablici 22, razvidno je da 75% naselja u skupini ima manje od 664 stanovnika, odnosno 210 nastanjenih stanova.

Suhoparna interpretacija kvartila navedenih u tablici možda i nije mnogo otkrila. Držeći se onoga da slika govori više od tisuću riječi, za razumijevanje karaktera distribucije bolje je pokušati podatke iz tablice 22 prevesti u sliku.



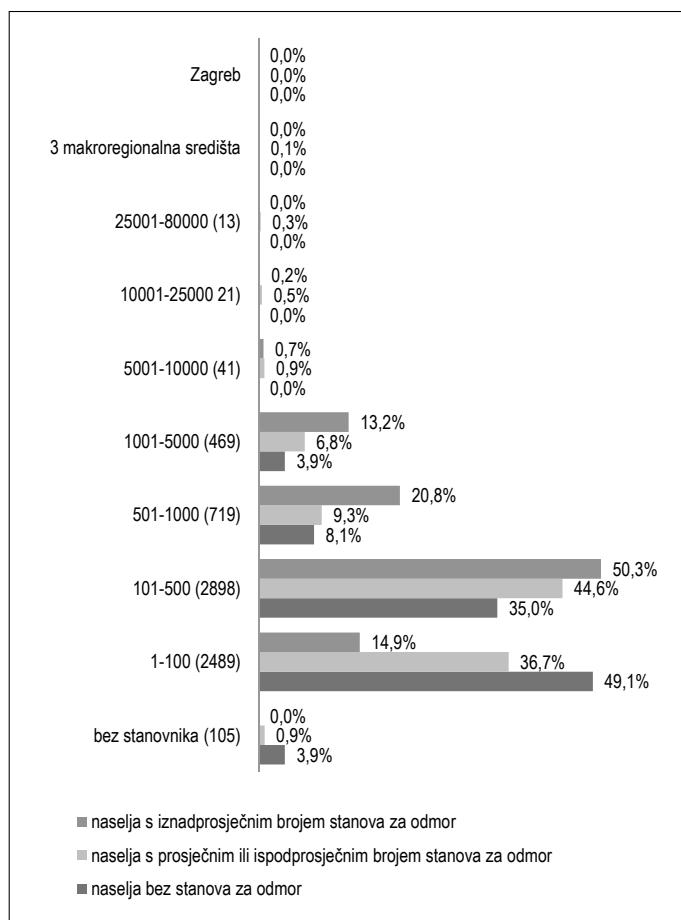
Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Slika 9 prikazujući prethodno navedene podatke o broju stanovnika te nastanjenih stanova govori o strukturi tri izdvojene skupine naselja. Mjerilo su vrijednosti 248 za broj stanovnika te 74 za broj nastanjenih stanova. Te vrijednosti su iznosi trećeg kvartila za prvu skupinu naselja, a pokazuju kako u prvoj skupini naselja (onoj bez stanova za odmor) njih 25% ima više od 248 stanovnika te 74

nastanjena stana. U sljedećoj skupini, onoj s prosječnim i ispodprosječnim brojem stanova za odmor, njih oko 35% ima više od referentnih vrijednosti, dok u skupini naselja s iznadprosječnim brojem stanova za odmor, čak 60% njih ima više od 248 stanovnika te oko 65% njih ima više od 74 nastanjena stana.

Slična situacija vidljiva je na slici 10, na kojoj je prikazana razdioba naselja iz tri izdvojene skupine po veličinskim kategorijama naselja. Najveći broj naselja iz prve dvije skupine (one bez stanova za odmor i one s prosječnim i ispodprosječnim brojem stanova za odmor) nalazi se u kategorijama s manje od 100 stanovnika te s manje od 500 stanovnika. S druge strane u skupini naselja sa znatnijim pritiskom stanova za odmor, uz dominaciju onih koji imaju između 100 i 501 stanovnika, znatno su češća i veća naselja, ona s između 501 i 1000 stanovnika, pa i naselja s između 1001 i 5000 stanovnika.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj



Slika 10

Udio pojedinih kategorija naselja u tri izdvojene skupine naselja (izdvojene s obzirom na prisutnost stanova za odmor) (Popis 2001.)

Ovakva razdioba prikazana u tablici 22 te na slikama 9 i 10 pokazuje kako sekundarno stanovanje u Hrvatskoj, kao specifična teritorijalna praksa, nema sklonosti prema najmanjim naseljima. Imajući na umu prethodne analize, možemo zaključiti kako sekundarno stanovanje izbjegava veća naselja, odnosno gravitira prema manjim naseljima, očito do određene mjere. Drugim riječima, sekundarno stanovanje, dakle vrsta povremenog stanovanja, rjeđe je u naseljima atraktivnim za stalno stanovanje, ali i u naseljima koja nisu zanimljiva za stalno stanovanje. **Bježeći od većih urbanih cjelina, stanovi za odmor bježe i od naselja koja su demografski ispraznjena, a onda i razvojno nesposobna.**

Nakon što smo naznačili smjerove u lociranju stanova za odmor u odnosu na nacionalnu mrežu naselja te mesta znatnijeg pritiska sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj, vrijeme je da kažemo nekoliko riječi o načinu na koji se sekundarno stanovanje realizira unutar naselja.

Diferenciranje naselja s obzirom na udio stanova za odmor u stambenom fondu. Prema dosad iznesenim podacima vidjeli smo kako prisutnost stanova za odmor u stambenom fondu naselja znatno varira. Osim što smo naznačili kako mnoga naselja u Hrvatskoj nemaju stanove za odmor, treba reći i da ima desetak naselja čiji stambeni fond čine samo stanovi za odmor. Ipak, usmjeravajući pozornost na onih 939 naselja u kojima je sekundarno stanovanje znatnije prisutno, iz vidokruga su nam nestale spomenute dvije krajnosti, no time se nije znatno smanjio raspon prisutnosti.

Činjenica jest kako stanovi za odmor, osim što oblikuju vizuru naselja, na sebe vežu određene aktere čija se brojnost uvelike reflektira na „strukturalnu zbilju naselja kao cjeline“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 70). Žato treba promotriti razmjere prisutnosti sekundarnog stanovanja u samom naselju. U tu svrhu naslonit ćemo se na tipologiju koju su predložili Rogić i Zimmermann. Ti autori razlikuju pet tipova naselja s obzirom na udio stanova za odmor i pritom uzimaju u obzir prepostavljeni „odnos između skupina u natjecanju za određeni okoliš“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 71), znači između povremenih i stalnih stanovnika. Tipologija i distribucija 939 naselja u kojima je identificirana znatnija prisutnost stanova za odmor prikazana je u sljedećoj tablici.

U prvoj skupini, u kojoj je udio sekundarnog stanovanja manji od 20%, nalaze se 142 naselja. O tom udjelu stanova za odmor Rogić i Zimmermann drže da ih naselja mogu uspješno asimilirati – prisutnost povremenih stanovnika u njima „uklapa se u svakodnevnicu bez ikakvih

TABLICA 23 Razdioba naselja s obzirom na udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu (samo 939 naselja u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno prisutni) (Popis 2001.)

udio stanova za odmor u stambenom fondu naselja	N	nastanjeni stanovi	stanovi za odmor	broj stanovnika
< 20%	142	59.355	13.264	189.637
20,01 – 40%	396	82.584	46.135	260.603
40,01 – 60%	247	33.921	44.393	99.678
60,01 – 80%	114	8.031	24.347	22.213
80,01 – 100%	40	1.606	16.321	3.870
ukupno	939	185.497	144.460	576.001

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

strukturalnih utjecaja ili poremećaja“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 71). U ta 142 naselja 2001. godine ukupno su bila 13 264 stana za odmor te 59 355 nastanjenih stanova, a živjelo je 189 637 stanovnika.

Druga skupina naselja ima udio stanova za odmor između 20,01 i 40%. Množina povremenih stanovnika tih stanova više ne prolazi neopaženo. Ipak, oni se vjerojatno „prilagođavaju generalnim pravilima naseljskog života, ali u mjesnu zbilju unose nemali broj praktičnih promjena“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 71). To je ujedno najbrojnija skupina od 396 naselja. Nije neočekivano da se u njima okuplja i najveći broj stanova za odmor, ukupno njih 46 135. Isto tako ta naselja kumuliraju i najveći broj stanovnika (260 603) te najveći broj nastanjenih stanova (82 584).

U trećoj skupini su naselja u kojima se udio stanova za odmor kreće između 40,01 i 60%. Već na prvi pogled jasno je da u tim naseljima gustoća stanova za odmor znatnije određuje dinamiku naseljske svakodnevice. Taj balans, ekvilibrij, između *domaćih* i *došljaka*, zapravo znači da u naselju egzistiraju „dvije usporedne, u isti mah i oprečne i ovisne, sastavnice“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 71), odnosno da je u takvim sredinama odnos između povremenih i stalnih stanovnika često na granici između konflikta i suradnje. Ukupno je 247 naselja u kojima je udio stanova za odmor u ravnoteži s ostalim komponentama stambenog fonda. U njima su 2001. godine bila 44 393 stana za odmor te 99 678 stalnih stanovnika.

Četvrta i peta skupina naselja su ona u kojima se prema udjelu stanova za odmor može govoriti o stanovitoj

najezdi povremenih stanovnika. U četvrtoj je skupini 114 naselja s udjelom stanova za odmor od 60,01 do 80%, što govori o koliko-toliko umjerenoj invaziji. Umjerenoj zato što kategorija stalni stanovnik nije potpuno iščeznula. Ona je postala manjinska, no njihova brojnost je dosta na da im interesi i potrebe mogu biti na dnevnom redu kada se usmjerava razvoj naselja, ali njihov interesi i potrebe više nisu obvezujući za povremene stanovnike (Rogić i Zimmermann, 2006.). U tim naseljima s umjerenom invazijom sekundarnog stanovanja 2001. godine bilo je 24 347 stanova za odmor te 22 213 stalnih stanovnika.

Posljednja, peta skupina naselja ima udio stanova za odmor veći od 80%. To su naselja u kojima se zbila „potpuna invazija novodošlog (privremenog, op. a.) stanovništva“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 72). Kolokvijalno se ta naselja nazivaju vikendaška ili vikend-naselja. Imajući na umu klimatsku uvjetovanost korištenja (godišnjeg) odmora u Hrvatskoj, možemo reći kako se u tim naseljima život odvija pretežito u cikličkim ritmovima — vrhunac je ljeti, a najmirnije je zimi. A i stanovnici za koje se navodi da stalno borave u naselju, često su samo na popisu stalnog stanovništva isključivo iz straha da ne bi plaćali dodatni porez za stanove za odmor. Takvih je naselja bilo 40 u Hrvatskoj, a u njima se nalazio 16 321 stan za odmor i *samo* 3870 stalnih stanovnika.

Prema tome, analiza razmjera prisutnosti sekundarnih stanova u naselju pokazala je kako se glavnina sekundarnog stanovanja nastoji koliko-toliko uklopiti u naseljsku sliku, odnosno da su u Hrvatskoj naselja u kojima dominiraju sekundarni stanovi još uvijek relativno malobrojna. To ne znači da ih nema, jer brojka od oko 150 s više od 60%-tним udjelom stanova za odmor nije zanemariva.

Prostorni razmještaj prethodno opisanih pet kategorija naselja prikazan je na sljedećoj slici. Na slici je prikazano samo 939 naselja u kojima je sekundarno stanovanje iznadprosječno prisutno. Na zemljovidu vidimo kako su naselja u kojima stanovi za odmor dominiraju vizurom mesta češća u priobalnom dijelu Hrvatske, a vrlo rijetko se pojavljuju u kontinentalnom dijelu zemlje. Kada se i pojavljuju u tom dijelu, redom se radi o manjim naseljima.

Dimenzije stanova za odmor: slika na razini naselja. Već smo na nekoliko mjesta spomenuli da sekundarno stanovanje svojom prisutnošću pridonosi oblikovanju kako karaktera tako i dinamike života u naselju. Dakle, uvjetuje zbilju naselja. Također, vidjeli smo da se u literaturi nerijetko ističe kako je riječ o svojevrsnoj elitnoj praksi. Time se želi apostrofirati da je sekundarno stanovanje na određeni način povlastica koju uživaju, koristeći

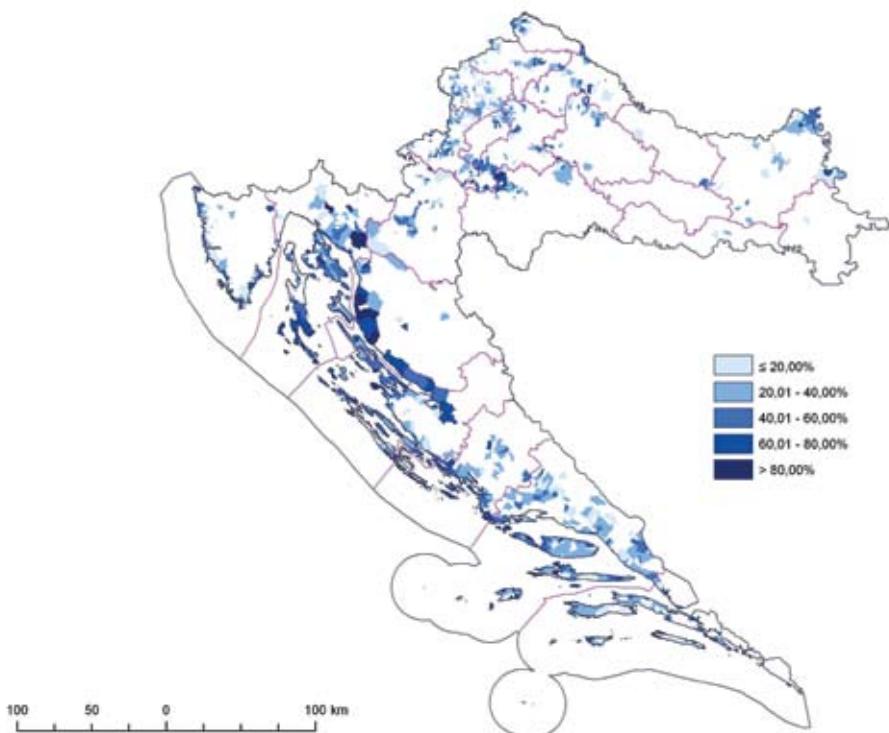
Geran-Marko MILETIĆ

U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

se socioekonomskom kategorizacijom, imućnije društvene skupine. Autori koji na taj način tumače sekundarno stanovanje kažu da takve elitne prakse imaju tendenciju getoizacije. Alfier je svojedobno govorio o „šokantnim socijalnim nejednakostima i razlikama što ih u našoj zemlji u mnogo slučajeva i u raznim vidovima generiraju privatne kuće za odmor i rekreativnu, kao što je primjerice prostorna separacija i segregacija i potpuna društvena izolacija onih naših građana koji godišnji odmor i vandomicilnu dokolicu provode u velikim luksuznim vilama koje su ogradiće visokim zidom i koje su sagrađene u *elitnim* ladanjskim getima na ambijentalno najljepšim dijelovima naše obale i naših otoka, jezera i planina“ (Alfier, 1987., 257). Dakako, treba uzeti u obzir vrijeme u kojem je dana tako oštra ocjena. Vrijeme kada je nejednakost službeno bila zbrajanjena, a neslužbeno je bila nezaobilazan dio svakodnevnice. No, elementi poput getoizacije i privatizacije krajolika zanimljivi su iz današnje perspektive i treba im posvetiti malo pozornosti.

Podsjetimo kako smo analizirajući opremljenost stanova za odmor zaključili da se za tu praksu teško može reći da ima obilježja luksuza; sjetimo se samo opremljenosti infrastrukturom stanova za odmor. Ipak uprosjećivanje stanova za odmor ne smije nas zavarati, to više što nam osobno iskustvo govori da luksuznih stanova za odmor zasigurno ima i u Hrvatskoj. O kojem je broju riječ teško je govoriti i zbog operacionalizacije pojma luksuzni stan za odmor i zbog pomanjkanja podataka.

Ipak, neke analize su moguće. Pritom istaknimo da za našu temu luksuzni stanovi nisu zanimljivi pojedinačno. Naša pozornost je usmjerenja ponajprije na znatniju koncentraciju takvih stambenih objekata. Elitno sekundarno stanovanje, dakle, zanima nas na razini naselja. Važno je napomenuti kako pretpostavka na kojoj se temelji analiza pokazuje povezanost veličine stana za odmor i stupnja opremljenosti. Naime, jedan od osnovnih parametara koji utječe na tržišnu cijenu stana za odmor, uz dakako lokaciju, jest i površina objekta. Veći stambeni prostor namijenjen sekundarnom stanovanju znači u prvome redu veću udobnost, a kućanstva koja si mogu priuštiti veću stambenu površinu, u poziciji su takav stan bolje opremiti. Možemo pretpostaviti kako su veći stanovi za odmor skuplji od onih manjih te na taj način postaju prestižna dobra. Ako u naselju prevladavaju veći stanovi za odmor, imajući ovo prethodno na pameti, možemo ta naselja smatrati na određeni način elitnima. Stoga bi bilo zanimljivo vidjeti postoje li takva naselja te gdje su locirana.



Slika 11

Prostorni razmještaj naselja kategoriziranih prema udjelu stanova za odmor u stambenom fondu (samo 939 naselja u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno prisutni) (Popis 2001.)

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Dostupni podaci dopuštaju nam neke analize na toj razini. Naime postoje podaci o ukupnoj površini stanova za odmor te o njihovom broju u naselju. Kombiniranjem tih dvaju podatka može se dobiti prosječna površina stana za odmor u naselju, a na taj način će se moći identificirati naselja u kojima su prisutniji površinom veći stanovi za odmor. No, da bismo vjernije prikazali situaciju potrebno je provesti određenu kategorizaciju.

Kao polazište za kategorizaciju naselja poslužile su nam mjere centralne tendencije²⁸, na osnovi kojih smo naselja podijelili u četiri skupine. Prva skupina obuhvaća stanove za odmor čija je veličina slična prosjeku, dakle prosječna veličina stana za odmor iznosi 54 m^2 plus/minus 21 m^2 (jedna standardna devijacija). Slijedi skupina naselja u kojima je površina stana za odmor manja od $32,99 \text{ m}^2$ (srednja vrijednost umanjena za jednu standardnu devijaciju). Naselja u kojima su stanovi za odmor bili veći od prosjeka podijeli smo u dvije podskupine, a kriterij je i

28 Distribucija naselja s obzirom na prosječnu veličinu stana za odmor pokazuje kako je najviše naselja okupljeno oko srednje vrijednosti (vidi sliku 1 u Prilog), pri čemu je srednja vrijednost na razini naselja iznosila $53,7 \text{ m}^2$, dok je standardna devijacija bila 21,12.

dalje standardna devijacija. Prva skupina naselja su ona u kojima su stanovi za odmor bili prosječne veličine od 75 do 96,99 m², dok su u drugu skupinu ušla ona naselja u kojima je prosječni stan za odmor bio veći od 97 m². Distribucija naselja po četiri navedene kategorije bila je sljedeća.

Kako smo već rekli, promatramo situaciju u naseljima u kojima je sekundarno stanovanje znatnije prisutno, pa ćemo se prema tome i u analizi naseljske slike dimenzija stanova za odmor usredotočiti samo na 939 naselja s iznadprosječnom prisutnošću sekundarnog stanovanja. Distribucija u tablici pokazuje kako su u 122 naselja (13% od onih u nama interesantnoj skupini naselja) stanovi za odmor, po svojim dimenzijama, **skromni**, prosječan stan za odmor u njima ima manje od 33 m² korisne površine. Drugi tip su naselja u kojima se dimenzije stanova kreću oko prosjeka, između 33 i 75 m². Stavljeni u relativne okvire, znači da se radi o **srednjoj klasi stanova za odmor**, a naselja takvog tipa očekivano su bila najbrojnija – bilo ih je 707, odnosno oko 75%. Treći tip su naselja **gornje srednje klase**. Prosječni stanovi za odmor su veličine između 75 i 97 m². Takvih naselja bilo je 91, ili u relativnim brojevima oko 10%. Posljednja kategorija obuhvaća naselja s (prostorno) **najraskošnijim stanovima za odmor**, onima za koje se može reći kako se u odnosu na ostale, razmeću prostorom. U tim naseljima prosječan stan za odmor veći je od 97 m², a takvih je naselja bilo 19 ili 2%.

Sljedeće dvije slike pokazuju način na koji su spomenuta naselja razmještена na prostoru Hrvatske.

Na oba grafička priloga primjećuju se specifičnosti u distribuciji naselja. Naime, iz karte i histograma razvidno je kako su naselja iz prvog tipa (122 naselja u kojima prevladavaju skromni stanovi za odmor) dominantno smještena u kontinentalnom dijelu Hrvatske. Od te pravilnosti iznimka je samo šest naselja; tri u Primorskoj-goranskoj županiji (Breze u gradu Novom Vinodolskom te Miholašćica i Beli u gradu Cresu), dva u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (Donja Banda i Lovišta u općini Orebicu) te jedno u Splitsko-dalmatinskoj županiji (Donje Postinje u općini Muću).

Nadalje, vidljivo je kako je drugi tip naselja, a radi se o onima u kojima se prosječna veličina stanova za odmor kreće između 33 i 75 m², podjednako prisutan na obali i kontinentu. Ipak, četiri županije izdvajaju se po broju naselja u kojima je prosječna veličina vikendice više-manje umjerena. Na prvome je mjestu Zagrebačka županija sa 120 takvih naselja, zatim Splitsko-dalmatinska sa 109, slijedi Primorsko-goranska sa 87 te Krapinsko-zagorska

sa 70 naselja; dakle, dvije kontinentalne i dvije jadranske županije.

Preostala dva tipa u kojima se nalaze naselja s nešto raskošnijim sekundarnim stanovima, usmjerena su gotovo isključivo na priobalje. Konkretno, od 91 naselja s prosjekom površine stana za odmor između 75 i 97 m² (treći tip) samo se jedno nalazilo na kontinentu (Topličica u općini Novom Marofu u Varaždinskoj županiji). Od ostalih 90 naselja u jadranskim županijama, najviše ih je u Zadarskoj (26) i Splitsko-dalmatinskoj (22) te u znatnijem broju u Dubrovačko-neretvanskoj i Primorsko-goranskoj županiji, u obje po 13 naselja.

TABLICA 24 Distribucija naselja s obzirom na prosječnu veličinu stana za odmor (samo onih 939 naselja u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno prisutni)
(Popis 2001.)

prosječna veličina stana za odmor u naselju	N	%
<32,99 m ²	122	13,0
33 – 74,99 m ²	707	75,3
75 – 96,99 m ²	91	9,7
>97 m ²	19	2,0

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Od 19 naselja u kojima je prosječan stan za odmor veći od 97 m² (četvrti tip naselja), svi su smješteni u jadranskim županijama. Ipak, niti u jednoj od tih jadranskih županija nije zabilježena znatnija koncentracija takvih naselja. Nešto više ih je tek u Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje su četiri takva naselja, a najmanje ih je u Šibensko-kninskoj županiji, samo jedno naselje. Budući da je riječ o relativno malom broju naselja, prikazat ćemo njihove osnovne karakteristike u sljedećoj tablici.

Ako pred očima imamo sliku koja prikazuje turističku atraktivnost pojedinih lokacija na jadranskoj obali (koju pritom ne mjerimo gustoćom turista, nego prije cijenom smještaja i usluge), iz ove se tablice može iščitati kako se naselja s raskošnijim stanovima za odmor često nalaze u elitnijim odredištima ili oko njih. Te destinacije su Rab, Brela, Poreč, Novalja, Umag, Mali Lošinj, Dubrovnik; dakle redom naselja koja su *perjanice* hrvatskog turizma, ili bi to htjela postati. Od naselja u kojima je prosječan stan za odmor veći od 97 m², spomenimo Crveni Vrh i Staru Novalju, u oba više od 400 takvih stanova, a još je nešto više tih objekata (između 100 i 300) bilo u Betini, Banjalu, Podacu, Brelima, Svetom Petru na Moru i Promajni.

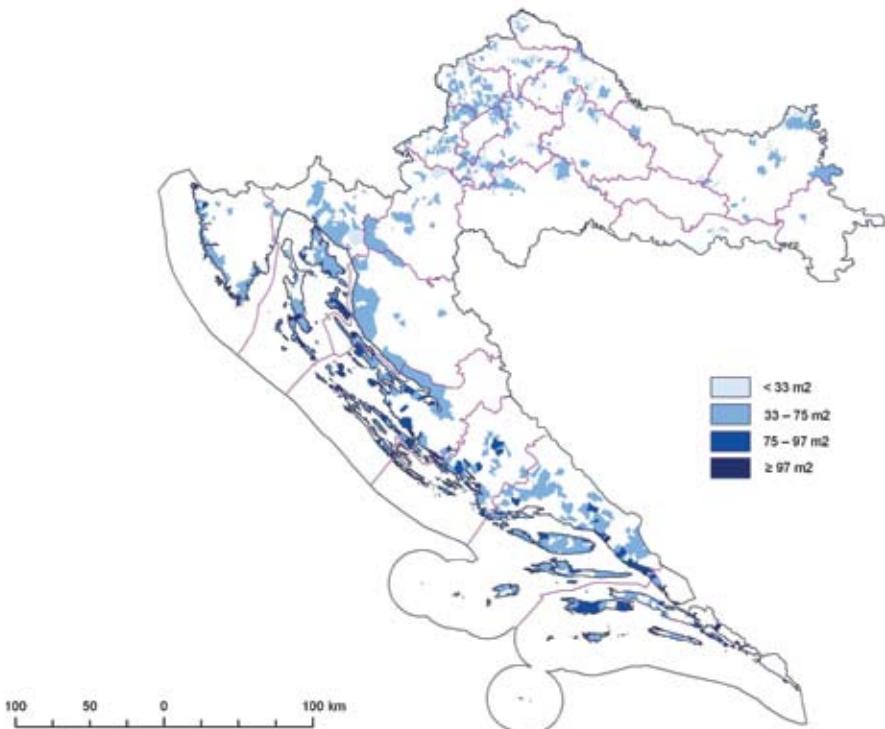
Najmanje ih je u Mrljanu, Kukcima, Božavi, Slanom i Mošćeničkoj Dragi – u tim naseljima nije bilo više od 50 stanova za odmor.

Nakon što smo kroz analizu veličine stanova za odmor identificirali određene tipove naselja, ustanovili njihovu brojnost i zastupljenost po pojedinim prostornim cjelinama potrebno je poći korak dalje. Zapravo, nužno je kontekstualizirati problem. U tu svrhu prisjetit ćemo se odnosa veličine stana za odmor i veličine nastanjenog stanova. Spomenuli smo na prethodnim stranicama kako je na nacionalnoj razini prosječan stan za odmor znatno manji od prosječnog stana za stalno stanovanje. Budući da nam to dopuštaju dostupni podaci, zanimljivo je spustiti se na razinu naselja i vidjeti u kojoj mjeri je odnos uspostavljen na nacionalnoj razini prisutan i u onih 939 naselja, koja smo izdvojili kao posebno zanimljiva.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociografski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

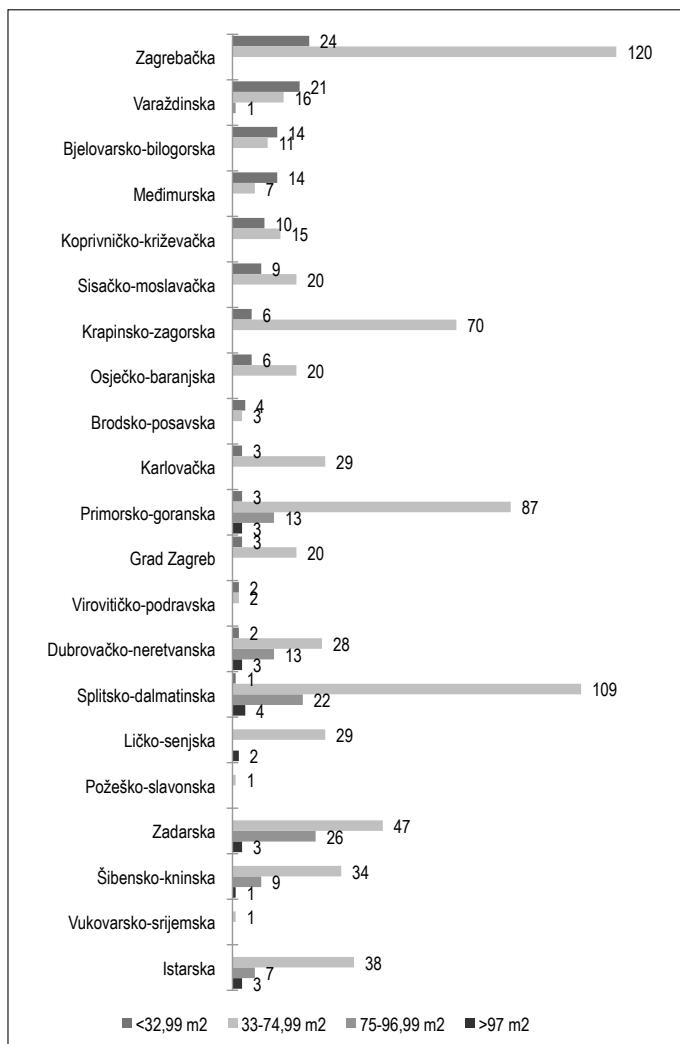
Slika 12

Prostorni razmještaj naselja kategoriziranih s obzirom na prosječnu veličinu stana za odmor (samo 939 naselja u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno prisutni) (Popis 2001.)



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Odnos stanova za odmor i nastanjenih stanova na razini naselja. Iako se već iz podataka dobivenih u prethodnoj analizi moglo posumnjati u utemeljenost Alfierevih ocjena i tvrdnji kako je u Hrvatskoj sekundarno stanovanje rezultiralo „...velikim luksuznim vilama koje



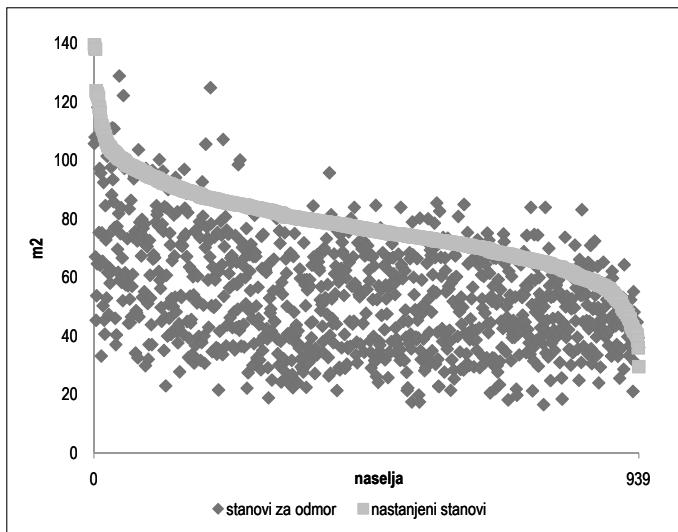
Slika 13
 Županijska slika razmještaja naselja kategoriziranih prema prosječnoj veličini stana za odmor (samo 939 naselja u kojima je sekundarno stanovanje iznadprosječno prisutno) (Popis 2001.)

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

su ograđene visokim zidom i koje su sagrađene u *elitnim* ladanjskim getima...“ (Alfier, 1987., 257), upravo odnosi stanova za odmor i stanova za stalno stanovanje na razini naselja daju točan uvid u stanje na terenu. Dakako, ta usporedba neće otkriti postoje li stvarno visoki zidovi između stanova koji se koriste isključivo za odmor i onih koji se koriste za primarno stanovanje – usporedba će mnogo više reći o onim zamišljenim preprekama. Naime, i stan za odmor i nastanjeni stan posjeduju i simboličku i identitetsku dimenziju (Čaldarović, 1989.), pa iz njihova karaktera možemo iščitavati i neke društvene odnose. Ne zaboravljajući činjenicu kako stanovi za odmor ulaze u neki prostor s vlastitom arhitektonskom i urbanističkom

tradicijom, možemo zaključiti da način na koji se oni postavljaju prema toj baštini jest moguć pokazatelj socijalne distance između domicilnog i novoprdošlog stanovništva. Dakle, stan za odmor, osim što je uporabno dobro, on je i određena gesta iz koje stalni stanovnici iščitavaju kako se povremeni stanovnik odnosi prema lokalnoj zajednici. Slijedeći taj trag na sljedećoj slici smo prikazali odnos prosječne veličine nastanjenog i stana koji se koristi isključivo za odmor na razini naselja.

Distribucija na slici 14 pokazuje kako je odnos uspostavljen na nacionalnoj razini prisutan i u većem broju naselja, odnosno da su znatno brojnija naselja u kojima je prosječan nastanjeni stan veći od prosječnog stana za odmor. Brojanje naselja u kojima je prosječan stan za odmor veći od onog stalno nastanjenog za više od 10 m^2 pokazuje kako je 2001. godine takvih naselja u Hrvatskoj bilo samo dvadeset.



Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
 Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

Slika 14

Usporedba prosječne površine stana za odmor i nastanjenog stana u 939 naselja u kojima je sekundarno stanovanje iznadprosječno prisutno (Popis 2001.)

Prema tome, analiza veličine stanova za odmor na razini naselja pokazala je da tek u manjem broju – od onih 939 naselja u kojima je zabilježena znatnija prisutnost sekundarnog stanovanja – dominiraju elitniji stanovi za odmor. Čak posve suprotno spomenutim Alfierevim ocjenama, možemo reći da **u Hrvatskoj prevladava sekundarno stanovanje koje ne da nema ambicija biti elitno, nego je u velikoj mjeri i substANDARDNO**.

Prikazujući stanje i prostorno razdiobu sekundarnog stanovanja na nekoliko smjesta dotaknuli temu utjecaja brojnosti, gustoće ili karaktera izgradnje stanova za odmor u određenoj sredini na život tamošnjeg stanovništva.

TABLICA 25 Naselja u kojima su prosječni stanovi za odmor veći od 97 m^2 (samo iz skupine s naseljima u kojima su stanovi za odmor iznadprosječno prisutni) (Popis 2001.)

naselje	općina/grad	županija	broj stanovnika	stanovi za odmor	udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu
Crveni Vrh	Umag	Istarska	173	473	86,9%
Stara Novalja	Novalja	Ličko-senjska	238	425	72,2%
Betina	Tisno	Šibensko-kninska	774	309	46,3%
Banjol	Rab	Primorsko-goranska	1971	253	20,6%
Podaca	Gradac	Splitsko-dalmatinska	716	197	40,5%
Brela	Brela	Splitsko-dalmatinska	1618	178	17,4%
Sveti Petar na Moru	Sveti Filip i Jakov	Zadarska	348	168	54,5%
Promajna	Baška Voda	Splitsko-dalmatinska	456	113	42,5%
Duboka	Slivno	Dubrovačko-neretvanska	130	92	64,8%
Komarna	Slivno	Dubrovačko-neretvanska	126	81	61,4%
Krvavica	Baška Voda	Splitsko-dalmatinska	287	62	23,8%
Osor	Mali Lošinj	Primorsko-goranska	73	57	63,3%
Vidalići	Novalja	Ličko-senjska	2	56	90,3%
Vrvari	Poreč	Istarska	523	53	20,1%
Mrljane	Pašman	Zadarska	224	43	36,8%
Kukci	Poreč	Istarska	368	38	15,6%
Božava	Sali	Zadarska	127	38	35,2%
Slano	Dubrovačko primorje	Dubrovačko-neretvanska	552	36	13,8%
Mošćenička Draga	Mošćenička Draga	Primorsko-goranska	439	34	12,5%

Izvor: podaci Državnog zavoda za statistiku

Tako je i prethodna analiza veličine stanova za odmor na razini naselja, te napose spekuliranje o socijalnim implikacijama koje proizlaze iz odnosa dimenzija sekundarnih stanova i nastanjenih stanova, na tome tragu. Time smo došli do jednog od temeljnih pitanja kada je riječ o problematiziranju sekundarnog stanovanja – pitanja o posljedicama širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Upravo je taj aspekt fenomena sekundarnog stanovanja u fokusu sljedećeg poglavlja.

4.3. O KORISTIMA I ŠTETAMA OD ŠIRENJA SEKUNDARNOG STANOVANJA U HRVATSKOJ

Sažimljivi put koji je sekundarno stanovanje prešlo u socijalističkoj Hrvatskoj, vidjeli smo transformaciju od klasnog neprijatelja i nečega što se smatralo reliktom prošlih vremena do široko rasprostranjene društvene prakse koja ima potporu kako na lokalnoj razini tako i od poretka u cjelini. Ipak, ni ta široka potpora ne može sakriti neka proturječja između sekundarnog stanovanja kao prakse koja je u biti oslonjena na privatno vlasništvo te nastojanja establišmenta da provede društvenu preobrazbu temeljenu na minimaliziranju privatnog vlasništva. O absurdnosti situacije svjedoče i slučajevi kada je primarna adresa bila plod *stanarskog prava*, dakle u društvenom vlasništvu, a druga je adresa istodobno bila u privatnom vlasništvu (Alfier, 1987.). Dodajmo tome da sekundarno stanovanje, osim što je već u ideji svojevrstan otklon od nametnute kolektivizacije, svojom izvedbom također oduvara od egalitarističkih ambicija poretka. Naime, u socijalističkoj Jugoslaviji postojala je i nejednakost u distribuciji sekundarnih stanova po pojedinim federalnim jedinicama (Poljanec Borić, 1989.). Obje činjenice pokazuju da je posjedovanje i korištenje stana za odmor u to vrijeme na određeni način bilo u suprotnosti sa službeno proklamiranim vrijednostima.

Osnovni razlog zbog kojega ističemo razmimoilaženje između prakse sekundarnog stanovanja i ideologije socijalizma, u kojemu se ona provodila više od četiri desetljeća, jest što se taj disonantan odnos do određene mjere reflektilao na dinamiku, smjer ali ponajviše na karakter ulaska stanova za odmor u prostor. Na to nas u svojoj analizi sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj upućuje i Čaldarović. On tvrdi da se „sekundarno stanovanje u nas razvija u području djelomično institucionalno sankcioniranih situacija, ...podložno (je) različitim tipovima društvenog tretmana ovisno o pojedinim sredinama i situacijama te da kao takvo nesankcionirano, ima nedovoljno promišljenu ulogu u cjelokupnom društvenom životu“ (Čaldarović, 1989., 105). Upravo je to okruženje, gotovo **indiferentno prema gradnji stanova za odmor**, za Čaldarovića **osnovno ishodište većine negativnosti koje sekundarno stanovanje proizvodi u receptivnom području**. Pritom postoje dvije temeljne razine na kojima navedeni strukturni odnosi pridonose da realiziranje sekundarnog stanovanja postane problematično. Jedna je pravna, a druga simbolička.

Iz pravne perspektive, ili s pravno-legislativnog aspekta (Čaldarović, 1989.), razlikujemo gradnju s obzirom

na to slijedi li vlasnik ili ne propisane uvjete izgradnje te ima li za to potrebne dokumente. Situacija s kraja osamdesetih godina 20. stoljeća je takva da „većina objekata sekundarnog stanovanja... nema urednu dokumentaciju, nema građevinsku dozvolu ili je izgrađena na zemljištu i na način koji nije predviđen pravnim propisima urbanističke službe koja je nadležna za regulaciju situacije u tome području“ (Čaldarović, 1989., 108). Čaldarović nadalje tvrdi kako je nelegalna gradnja „toliko uzela maha da se svojom učestalošću, sveprisutnošću, socijalnim pozicijama vlasnika i drugim *situacionim* okolnostima nametnula kao legalna gradnja koju više nikakva društvena sila ne može efikasno zaustaviti“ (Čaldarović, 1989., 111). Posljedice takvog djelovanja vidljive su u prvom redu u krajoliku, ali se odražavaju i na cijelokupnu kvalitetu života u *kontaminiranom* prostoru. Naime, jedna od osnovnih funkcija prostornih planova, osim očuvanja prirodnog, kulturnog i socijalnog ambijenta, jest i organizirati infrastrukturu za naselja. Stoga gradnja koja odstupa od planova, naprežući infrastrukturu zapravo narušava uvjete života u naselju. Dakako, ima i nelegalno izgrađenih stalnih nastanjenih stanova, a ne samo objekata za odmor i rekreatiju, no učestalost, i još više lokacija, ono je što čini ilegalnu gradnju sekundarnih stanova znatno većim društvenim problemom. Naime, **sekundarno stanovanje po svojoj naravi troši vredniji prostor.** Riječ je o prostoru koji se najčešće nije koristio kao ljudski habitat, barem ne nedavno. Čaldarović također ističe kako nelegalna gradnja sekundarnih stanova predstavlja velik problem za lokalnu zajednicu, ali i društvo u cjelini i zato što pridonosi „eroziji legitimnosti socijalnog sistema u cjelini, porasta anomije, privatizacije vlasti i nametanje privatnih kao *općih, zajedničkih* interesa“ (Čaldarović, 1989., 111).

Spomenuli smo da Čaldarović govori i o tome kako realizacija sekundarnog stanovanja može biti problematična i na simboličkoj razini. Radi se o tome da stan ima i identitetsku dimenziju i u idealnoj situaciji izgled te organizacija unutarnjeg i vanjskog prostora svakog stambenog objekta, pa tako i stana za odmor, u velikoj su mjeri uvjetovani uzorima i simbolima koje preferira graditelj, odnosno vlasnik. Možemo reći da je stan svojevrsna refleksija njegove ili njezine slike o *kozmosu*. No, Čaldarović (1989.) ističe da su ideali često određeni i finansijskim mogućnostima i drugim zadanostima u trenutku kada se ostvaruje želja za sekundarnim stanom.

Imajući na umu te međuodnose želja i realnosti, Čaldarović idealtipski razlikuje **dva načina djelovanja graditelja sekundarnih rezidencija** s obzirom na njihov

simbolički i identifikacijski karakter. Jedan prepostavlja **slijedenje autentičnog stila**, a drugi poseže za **nametanjem osobnog stila gradnje**. Slijediti autentičan stil znači poštovati lokalne arhitektonске zadanosti i prilagoditi im se. Taj stil slijedi određenu organizaciju prostora te koristi određen građevni materijal. Taj model je znatnije zastupljen u planinskim i kontinentalnim krajevima Hrvatske, a znatno je rijedi u priobalju, gdje češće dominira osobni stil gradnje. To znači da gradnju uz obalu karakterizira zamjena kamena blokovima i betonom, kupa i crijepe salonić-pločama, a dimenzijama te nastambe uvelike nadilaze tradicionalne primorske i dalmatinske kuće. Jedan od osnovnih razloga tomu jest gradnja bez stručnjaka, tj. arhitekata i građevinara. Čaldarović, naime, na osnovi uvida u problem stanogradnje zaključuje da je najveći broj stanova za odmor u Hrvatskoj izgrađen u vlastitom aranžmanu, po sistemu *sam svoj majstor*. Takva gradnja uglavnom je prepoznatljiva „po neuklapanju u okoliš, u stil, gabarite i linije drugih, autentičnih objekata; ona veoma često odudara veličinom, upotrebom materijala, pozicijom i, naravno, načinom korištenja“ (Čaldarović, 1989., 110). Prema Čaldaroviću takva gradnja na nekim mjestima naše obale nagrdila je krajolik (posebno ističe Čiovo, Murter, i podvelebitsko primorje) do te mjere da je „jedina nada u postupnom rastu zelenila koje će te objekte postupno zakloniti“ (Čaldarović, 1989., 110).

I Rogić (1990.), baveći se sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj, doteče problem ekstenzivne potrošnje nacionalnog teritorija te upozorava na krajnje **dvosmislene razvojne posljedice koje donosi pojačana gradnja stanova za odmor**. Ipak, osim opreza na koji poziva, on pronalazi i koristi od širenja sekundarnog stanovanja za lokalnu sredinu. Kada govori o širenju sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj do 1991. godine, Rogić (2006a) tvrdi da izgradnja stanova za odmor, iako samo privremeno, povećava broj i gustoću lokalnog stanovništva. Drugi pozitivan učinak jest veća mogućnost neformalnog zastupanja interesa lokalne zajednice na svim instancijama. Rogić također drži kako su stanovi za odmor često argument koji lokalnoj zajednici služi da poboljša infrastrukturnu opremljenost naselja. Pozitivnim učincima dodaje porast cijena zemljišta na atraktivnim lokacijama koji donosi novac lokalnom gospodarstvu.

Još jedan razlog zbog kojega su o stanovima za odmor u ne tako davnoj prošlosti pozitivno razmišljali i predstavnici lokalne vlasti i lokalno stanovništvo jest što su ih držali svojevrsnim sredstvom otpora industrijalizaciji (Rogić, 2006a). Podsjetimo da su u tom razdoblju tvorni-

ce imale posvećeno mjesto u društvu, a industrijalizacija je bila poželjan model razvoja. Budući da su male sredine posebno ekološki osjetljive²⁹, neke su industrijalizaciju doživljavale češće kao kaznu nego kao nagradu. Stoga su se koristili raznim strategijama kako bi izbjegli gradnju tvornica u svojem dvorištu. Jedan od načina izbjegavanja jest i poticanje širenja sekundarnog stanovanja, a neke sredine su u tome bile više, neke manje uspješne. Spomenut ćemo samo slučaj Vira, gdje se naznačena strategija često povezuje s otporom planiranoj izgradnji nuklearne elektrane na otoku. Ako je uistinu bilo tako, s obzirom na razvoj situacije, može se reći kako je temeljni cilj ostvaren, no pitanje je u kojoj se mjeri dosegnuti razmjerni širenja sekundarnih stanova na otoku mogu smatrati uspjehom.

Vratimo se još malo onome što je Rogić ustvrdio o koristima koje sekundarno stanovanje može donijeti nekoj sredini. Zanimljivo je da Alfier (1987.), kada sumnja u korist sekundarnog stanovanja za lokalnu zajednicu, spominje i posljedice opsežnijeg sekundarnog stanovanja, o kojima govori i Rogić. No Alfier ih tumači na drugi način. Primjerice Alfier se ne slaže s time da se izgradnja komunalnih objekata i infrastrukture u naselju lakše financira povećanjem broja stanova za odmor, odnosno povećanjem broja onih na koje se dijeli trošak. Alfier kaže da uistinu ima više aktera, no vlasnici stanova za odmor najčešće sudjeluju u punjenju lokalnog proračuna isključivo plaćanjem komunalnih doprinosa, a to, smatra Alfier, ne može znatnije pridonijeti izgradnji lokalne infrastrukture. Osim toga, problem s infrastrukturom jest što su njezini kapaciteti često prilagođeni broju stalnih stanovnika, te ne čudi, primjerice u priobalju tijekom ljeta u mjestima sa znatnim brojem stanova za odmor, često prekomjerno naprezanje infrastrukture, pa redukcija tekuće vode te ispadanje iz elektroenergetskog sustava na nekim lokacijama (Murter, Novalja) ljeti postaju uobičajeno stanje.

Kada se pak obnavlja infrastruktura, Alfier ističe da povremeni stanovnici nastoje izbjegći samodoprinose, koji su bili osnovni način financiranja takvih aktivnosti. Takav scenarij čest je i danas, no u nekim slučajevima ipak postoje instrumenti kojima lokalna zajednica može utjecati da povremeni stanovnici aktivnije participiraju u razvitku naselja. Iako nije model koji bi drugim sredinama trebao biti uzor, za ono na što želimo upozoriti poslužit će primjer Vira. Naime, virska lokalna samouprava je u 2005. godini

²⁹ Vidi više kod: I. Cifrić, (2002.), *Okoliš i održivi razvoj: ugroženost okoliša i estetika krajolika*, Zagreb, Hrvatsko sociološko društvo: Zavod za sociologiju Filozofskog fakulteta.

planirala proračun općine u iznosu od 16,5 milijuna kuna, od čega je na ime stanova za odmor kroz razna davanja bilo planirano prikupiti 10,3 milijuna kuna, ili šezdesetak posto (Miletić, 2006.). Dakle, ne može se dosljedno tvrditi kako korisnici, odnosno vlasnici stanova za odmor ne sudjeluju u izgradnji lokalne infrastrukture. Potrebna je samo vještina lokalne samouprave da ih *motivira*, odnosno da iskoristi pravne instrumente koji su im na raspolaganju. No, tada se nameću drugi problemi, primjerice isplativost dovođenja određenih komunalnih priključaka na lokacije na kojima dominiraju stanovi za odmor, pa i opravdanost participiranja lokalnog stanovništva u tim troškovima.

Alfier ne dijeli mišljenje o tome da sekundarno stanovanje pridonosi ruralnoj revitalizaciji, nego tvrdi da se situacija u kojoj se „sekundarni rezidenti privučeni tišinom i mirom sela u poodmakloj dobi često sasvim naseljavaju u selo, pa tako umjesto periodične i povremene, dolazi do permanentne repopulacije sela“ (Alfier, 1987., 261) teško može nazvati idiličnom, pa ni korisnom za domicilno stanovništvo. S jedne strane interesi tih dviju skupina često su dijametralno različiti, pa su mogući i politički konflikti. Naime, *povremeni stalni*, ili bolje *novi stalni* stanovnici mogu, stekavši kritičnu masu, pokušati preuzeti upravljanje lokalnim razvijtkom. S druge strane znatniji prođor urbanog stila života, jer većina novih stalnih stanovnika dolazi iz grada, s vremenom potire tradicionalan način življenja, a to znači da ne oživljava selo, nego ga urbanizira. Na kraju Alfier podsjeća kako su ti *novi stalni* stanovnici najčešće umirovljenici, što „repopulaciju sela čini iluzornom, jer sekundarni rezidenti koji se trajno naseljavaju pogoršavaju starosnu piramidu stanovništva, što još više pridonosi umrtvljavanju života i privrednih aktivnosti na selu“ (Alfier, 1987., 261).

Još se često kao pozitivna strana širenja sekundarnog stanovanja spominje to da stanovi za odmor donose i posao lokalnim tvrtkama – kako onima u gradnji i održavanju, trgovini, tako i onima u poljoprivredi. Alfier sumnja i u te učinke, jer smatra da kupovanje seoskih proizvoda ima ponajviše folklorni karakter. Naime, i seosko stanovništvo sve se manje bavi poljoprivredom za osobne potrebe te sve više kupuje gotove proizvode. Poticanje trgovačke djelatnosti je upitno jer, kao svi, tako se i povremeni stanovnici opskrbljuju ondje gdje je veći izbor i jeftinija roba, a to je obično u blizini prve adrese. Isto, smatra Alfier, vrijedi za djelatnosti vezane za gradnju i održavanje.

Osim ta tri efekta, koji su na prvi pogled pozitivni za lokalnu zajednicu a za koje Alfier tvrdi da toj zajednici zapravo štete, on sumnja i u ocjenu da revitalizacija starih

i napuštenih kuća u ruralnim naseljima revalorizira stambenu baštinu te izravno ubrizgava kapital iz grada u selo. Zaboravlja se da u najvećem broju slučajeva prodavatelji više ne žive na selu, nego upravo prodaju nekretninu koju su napustili bijegom sa sela, te na taj način kapital u biti ne mijenja sredinu. Osim toga, kaže Alfier, time se diže cijena nekretnina i stanova u naselju te se smanjuje njihova dostupnost lokalnom stanovništvu.

Tim prilično pesimističnim posljedicama širenja sekundarnog stanovanja Alfier dodaje da nekontrolirano nicanje stanova za odmor, bez obzira na to radilo se o koncentriranim ili disperziranim oblicima, u velikoj mjeri zauzima najatraktivnije lokacije. Upravo u **trošenju osnovnog resursa turizma** Alfier vidi **najveći krimen sekundarnog stanovanja**. Stoga on poprilično vehementno inzistira da se *stane na rep* „špekulacijskim, ekonomski *sterilnim* i društveno neracionalnim investicijama u sekundarne rezidencije, kojima se stvaraju *mrtvi* kapitali koji u pravom smislu gotovo ništa ne pridonose povećanju nacionalnog bogatstva“ (Alfier, 1987., 262). Dakle, Alfiera sekundarno stanovanje smeta ponajprije zato što, prema njegovu viđenju, ono oduzima *lebensraum* turizmu. „Sekundarne rezidencije okupiraju previše turistički vrijednog prostora u odnosu na broj noćenja i na potrošnju što u njemu ostvaruju, te povećavaju stopu neiskorištenosti receptivnih kapacita u cjelini, pa ozbiljno konkuriraju svim sektorima ugostiteljstva i drugim turističkim djelatnostima“ (Alfier, 1987., 262). Drugim riječima, posvećeno mjesto koje turizam ima u nacionalnom razvitu te rast kao dominantan kriterij vrednovanja, perspektiva je iz koje Alfier progovara o sekundarnom stanovanju. Pritom identificiranje perspektive ne čini Alfiereve prigovore manje vrijednima, nego samo njihovu količinu čini razumljivom.

Promotrimo još trenutak Alfierevu ocjenu o koristi i štetama od rasta broja stanova za odmor na nekoj lokaciji, konkretno ocjenu da potražnja za sekundarnim stanovima podiže cijene nekretnina, što lokalnom stanovništvu otežava rješavanje stambenog pitanja, a i primjerice bavljenje poljoprivredom. Taj problem već smo spomenuli, a kako je on očit u percepciji domaće javnosti, potrebno mu je posvetiti dodatnu pozornost. Treba reći da Alfier svoju ocjenu iznosi u trenutku dok je broj stanova za odmor u vlasništvu stranih državljana relativno mali. No, današnji strah domaće javnosti od dizanja cijena nekretnina temelji se uglavnom na očekivanom pritisku stranih građana, koji će doći s otvaranjem hrvatskog tržišta nekretnina zbog pristupanja Europskoj uniji. Osim o velikom broju zainteresiranih, radi se i o tome da je životni standard u Uniji znatno bolji nego domaći, a time se cjenovni pragovi još

više podižu. Ne čudi stoga da je ta tema česta u medijima u sklopu promišljanja promjena koje će Hrvatskoj donijeti pristupanje Uniji i pridonosi negativnom publicitetu procesa pridruživanja.

U kojoj mjeri takva percepcija ima uporište u činjenicama, pita se i Dubravko Mihaljek (2005.) u tekstu *Slobodno kretanje kapitala, tržište nekretnina i turizam: blagodat ili nevolja za Hrvatsku na putu u Europsku uniju*. Zanimljivo je primijetiti kako i Mihaljek o stanovima za odmor razmišlja kroz opreku blagodat/nevolja, slično kao Coppock u svojem pionirskom radu o sekundarnom stanovanju. Mihaljek stavlja problem potražnje za stanovima za odmor u širi kontekst. Naime, osim utjecaja na lokalno stambeno tržište, u radu se govori o makroekonomskim učincima i utjecaju povećanja potražnje za nekretninama na turizam. Službeni podaci govore kako je **i prije ulaska Hrvatske u Uniju povećana potražnja stranaca za sekundarnim stanovima podignula cijene kuća i građevnih zemljišta na Jadranu**. Treba istaknuti kako formalno strani državljeni do veljače 2009. godine nisu bili u mogućnosti stjecati nekretnine u Hrvatskoj, odnosno to su mogli učiniti tek uz suglasnost *Ministarstva vanjskih poslova i europskih integracija*. U razdoblju od 1996. do 2004. godine MVPEI izdao je 3202 takve dozvole, dok su još 4574 zahtjeva bila u postupku (Mihaljek, 2005.). Iako se ne može ustanoviti radi li se o zahtjevu za kupnju prvog ili drugog stana ili poslovнog prostora, kada bi se i svi odnosili na stanove za odmor, to bi činilo tek oko 5% ukupnog broja sekundarnih stanova. Riječ je o vrhu sante leda jer se spomenuto ograničenje naime odnosilo samo na nerezidente u svojstvu fizičke osobe, dok nerezidenti u svojstvu pravne osobe, osnivanjem poduzeća u Hrvatskoj, nisu imali ograničenja u stjecanju nekretnina. Koliko je pak nekretnina kupljeno od hrvatskih tvrtki u vlasništvu stranih građana, teško je i nagadati. U svakom slučaju činjenica jest da su strani državljeni već duže prisutni na tržištu nekretnina u Hrvatskoj.

Uglavnom, Mihaljek se u svojoj analizi koncentrirao na situaciju duž jadranske obale i na otocima gdje su stani za odmor svojom brojnošću postali ključan čimbenik na tržištu nekretnina. Analiza je pokazala da je na tome području prijenos pritiska s cijena stanova za odmor na cijene drugih nekretnina prisutniji na sekundarnom tržištu³⁰, a

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

30 Kako ne bi bilo zabune treba napomenuti da primarno i sekundarno tržište stanova nemaju veze s primarnim i sekundarnim stanovanjem. Primarno tržište odnosi se na novoizgrađene jedinice, dok se sekundarno tržište odnosi na postojeće objekte, one koji se prodaju nakon što su korišteni za stanovanje.

ni to nije rezultat trenutačnog pritiska kupaca nego je više posljedica nada samih trgovaca. Naime, na djelu je svojevrsni *prijenosni mehanizam* tržišnih očekivanja, „sadašnje cijene nekretnina ovise o očekivanjima tržišnih sudionika o kretanju budućih cijena“ (Mihaljek, 2005., 195).

Drugi uzrok koji će u Hrvatskoj proizvesti povećanje broja stanova za odmor u vlasništvu građana Unije jest pretjerana izgradnja. Dakako, ne tvrdi se da je to ekskluzivno vezano za tu skupinu graditelja i kupaca, ali od toga kontingenta se uskoro očekuje najveći pritisak na atraktivne lokacije u Hrvatskoj. Mihaljek drži kako će pretjerana izgradnja uništiti okoliš i devastirati obalu, hrvatski adut u globalnom ratu za turiste. Pritom uzima u obzir da turistička aktivnost ne počiva na zadovoljavanju nekih vitalnih potreba, pa je djelovanje turista promjenljivo i „podložno subjektivnim i društvenim utjecajima, osobnim osjećajima, modi i kratkoročnim reakcijama“ (Mihaljek, 2005., 205). U takvim okolnostima Mihaljekova jednadžba kaže da povećanje broja stanova za odmor u konačnici može smanjiti konkurentnost hrvatskog turizma. Ta su predviđanja na tragu onih koja je iznio Alfier (1987.), no ipak ne tako negativna prema sekundarnom stanovanju. Da-pače, Mihaljek je pronašao i pozitivne učinke povećanog interesa državljana Unije za stanove za odmor u Hrvatskoj. Primjerice, upozorava na sadašnji trend u Europskoj uniji, koji smo spomenuli, a odnosi se na transformaciju stana za odmor u stalno prebivalište, a pozitivni učinci su dotok dohotka i stalnih poslova u lokalnu zajednicu tijekom cijele godine. Najvažniji pozitivni učinak Mihaljek vidi u makroekonomiji, zapravo u povećanju nacionalnog bogatstva te priljevu stranog kapitala u Hrvatsku. **Uz projekciju od 10 000 zainteresiranih državljana Unije za kupnju stanova za odmor u Hrvatskoj, te cijenu od 50 000 eura po nekretnini dolazi se do brojke od pola milijarde eura stranih investicija ili 2% bruto društvenog proizvoda Hrvatske (na razini 2004. godine).**

Mihaljek (2005.) donosi zaključak kako će „Hrvatska u dugom roku imati koristi od inozemnih ulaganja u nekretnine, no u srednjem roku niz razloga govori u prilog odmјerenom pristupu otvaranju tržišta. To uključuje pritiske koje će porast cijena kuća za odmor vršiti na lokalno stambeno tržište,... troškove prilagodbe stambenog tržišta i građevne industrije u slučaju iznenadnog i snažnog porasta potražnje za kućama za odmor, gubitak konkurentnosti turističke industrije u slučaju kršenja građevinskih propisa i pretjerane izgrađenosti obalnog pojasa... i makroekonomske pritiske do kojih bi došlo pri velikim nenađanim kapitalnim priljevima“ (Mihaljek, 2005., 211).

U svakom slučaju, budući će učinak ovisiti o brzini otvaranja, a Hrvatska je još uvijek u situaciji da u sklopu priključivanja Europskoj uniji pregovara o **modelu liberalizacije tržišta nekretnina**. Stoga treba upozoriti na odnos prema tome problemu u državama koje su ušle u Uniju u posljednja dva vala proširenja, a pritom nas zanima samo problem stanova za odmor. Situacija je bila sljedeća: samo su Estonija, Latvija, Litva i Slovačka prihvatile potpunu liberalizaciju tog segmenta tržišta nekretnina; prijelazno razdoblje od pet godina izborile su Bugarska, Cipar, Češka, Mađarska, Poljska i Rumunjska; Malta i Slovenija izborile su se za poseban položaj kada je riječ o stjecanju stanova za odmor od nerezidentnih građana Unije. Sloveniji je ostavljena mogućnost da aktivira posebnu klauzulu kojom se uvodi zabrana trgovine nekretninama na sedam godina. Malta je pak dobila trajno izuzeće, pa samo državljeni Unije koji su boravili najmanje pet godina na Malti mogu imati više od jedne nekretnine. Treba podsjetiti na to kako i jedna *stara* članica Europske unije ima sličnu povlasticu. Naime, Danskoj je još od 1973. godine dopušteno ograničiti stjecanje stanova za odmor za one nerezidente koji ne borave veći dio godine u Danskoj.

Baveći se s mogućim posljedicama povećanog interesa stranih državljanima za posjedovanje stana za odmor u Hrvatskoj korisno je osvrnuti se na očekivanja lokalnog stanovništva. Radi se o stajalištima prikupljenim u anketnom istraživanju na prigodnom uzorku stanovnika priobalnih naselja u Hrvatskoj.³¹ Podaci prikupljeni istraživanjem pokazuju da ispitanici smatraju kako bi veći broj stanova za odmor u vlasništvu stranih državljanima u njihovu naselju poboljšao razvojnu perspektivu toga mjesta (Rogić, 2006a). Međutim, dobrobit se ne očekuje u ostalim *sektorima*, pa se češće očekuje da će se dolazak *stranaca* negativno odraziti na prirodni okoliš, na ustaljen način života, izgled naselja, te u nešto manjoj mjeri na ukupnu kvalitetu života u naselju. Uglavnom „anketirani nemaju povjerenja u eventualne inozemne vlasnike ladanjskih kuća. S njima kao (stranim) turistima žive već više desetljeća. Ali, s njima kao vlasnicima u susjedstvu, blago rečeno, nisu oduševljeni“ (Rogić, 2006c, 241). Ipak, Rogić (2006c) sa zadrškom

³¹ Istraživanje je proveo Institut društvenih znanosti Ivo Pilar u listopadu i studenom 2004. godine u nekoliko priobalnih naselja na uzorku od 983 stanovnika koji u naselju borave najmanje šest mjeseci u godini. Pri odabiru naselja vodilo se računa da u uzorku budu podjednako zastupljene različite razine prisutnosti sekundarnih stanova, od naselja s malim udjelom tih sklopova u stambenom fondu do onih u kojima dominiraju stanovi za odmor. Za više informacija vidi I. Rogić, A. Mišetić i R. Zimmermann (2006.). *Kuća pokraj mora: povremeno stanovanje na hrvatskoj obali*, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb.

prima te ocjene jer one nemaju uporište u iskustvu, nego je riječ o projiciranju apstraktnih želja i strahovima.

U istoj analizi Řogić (2006c) doteče i pitanje daljnje gradnje stanova za odmor na našoj obali. Razdioba odgovora pokazala je kako su ispitanici o pitanju daljnje gradnje u njihovu naselju poprilično podijeljeni. Njih 44,5% drži da treba zabraniti daljnju gradnju stanova za odmor u naselju, dok 42% ispitanika smatra da je treba dopustiti. Treba napomenuti da od 42% ispitanika koji podupiru nastavak gradnje, polovica smatra da gradnju stanova za odmor trebala uvjetovati, a pritom se kao uvjeti najčešće navode usklađenost s planovima te briga za okoliš i kulturnu baštinu. Iz rečenog se može zaključiti – kada se zbroje dvije skupine, ona koja je za potpunu zabranu i ona koja uvjetuje širenje sekundarnog stanovanja – kako **većina ispitanika (gotovo dvije trećine) drži da je proces širenja sekundarnog stanovanja vrlo često prelazio granice obzira prema sredini u kojoj se realizira**.

Da bismo pojasnili kako posljedice širenja sekundarnog stanovanja doživljava lokalno stanovništvo, još ćemo se kratko vratiti rezultatima empirijskih istraživanja. Osvrnut ćemo se na medijski zasigurno najeksponiraniji primjer širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj – otok Vir. Pritom ćemo se usredotočiti na stajališta lokalne javnosti o posljedicama izgradnje stanova za odmor na Viru (Miletić, 2006.). Već se u prethodnim analizama na nekoliko mjesta pokazalo da je po sekundarnom stanovanju Vir specifičan slučaj u Hrvatskoj. Da je gradnja stanova za odmor na tome otoku prešla razumne granice najbolje govori količina angažmana *Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva*. Prije nego kažemo nešto o iskustvima Virana u vezi sa širenjem sekundarnog stanovanja, spomenut ćemo nekoliko podataka koji će ilustrirati razmjere problema.

Već podaci koje smo do sada spominjali, da je 2001. godine bilo gotovo 6000 stanova za odmor te sudjelovanje stanova za odmor u proračunu općine sa šezdesetak posto, prilično govore o prisutnosti sekundarnih stanova na otoku. Da rast broja stanova za odmor nije smanjen, potvrđuju i istupi načelnika općine Vir 2005. godine u medijima, u povodu rasprave o prostornom planu općine. Načelnik je spominjao broj od gotovo 9000 do 10 000 stanova na otoku (*Kapović: Rušenje na Viru bi izazvalo pravu revoluciju*, Novi list, 27. srpnja 2005.). Osim kvantitete, velik problem je i kvaliteta gradnje sekundarnih stanova na Viru, pri čemu prvenstveno mislimo na divlju gradnju. Većina objekata sagrađena je ilegalno, bez potrebnih dozvola. No, na Viru se ne krše samo pravni propisi, nego se

također odstupa od arhitektonskih i urbanističkih normi, jer građevine često odudaraju od autohtone i tradicionalne arhitekture karakteristične za dalmatinsko podneblje (Rošin, 2005.; „Vir je selo gubavaca, Pakoštane nisu Dalmacija!“, Slobodna Dalmacija, 17. travanj 2004.).

Pojačana izgradnja na otoku počela je osamdesetih godina prošlog stoljeća, kada su se, vidjeli smo, intenzivno gradili stanovi za odmor duž cijelog hrvatskog priobalja. No, razmjeri gradnje na Viru uvelike su nadmašili izgradnjom drugih mjesta na obali, pa se nagada o tome kako je osim spomenute strukturne potpore takvom zaposjedanju prostora, bilo dodatnih silnica koje su oblikovale taj proces. Spomenuli smo da se početak intenzivnije gradnje na Viru poklapa s raspravama o nacionalnoj elektroenergetskoj strategiji, koja kao moguću lokaciju nuklearne elektrane spominje i Vir. Kada se traži uzrok bujanja izgradnje na otoku, ne smije se zanemariti ni činjenica da donedavno nije bilo prostornog plana koji bi usmjeravao prostorni razvitak i gradnju stanova za odmor na otoku. Ovo posljednje nije samo virski specifikum, ali je svakako čimbenik koji je pridonio divljanju (raz)gradnje na otoku.

Odnos stanovnika Vira prema naznačenom problemu najbolje se vidi kroz ocjenu sektorskih koristi i šteta od masovne gradnje stanova za odmor. Anketno istraživanje pokazuje kako ispitanici gospodarski razvitak i viši životni standard češće doživljavaju korisnim nego što se devastacija okoliša ili narušavanje izgleda naselja doživjava štetnim. Kada je riječ o sociokulturnim promjenama, većina ispitanika smatra da te promjene nisu štetile lokalnoj zajednici.

Iako su ispitanici skloni češće isticati koristi nego štete koje je masovna izgradnja stanova za odmor donijela otoku, potpora daljnjoj gradnji nije bezrezervna. To pokazuje uočena nedosljednost: većinska skupina anketiranih mještana smatra da je na otoku previše stanova za odmor, no isto tako većinska skupina ispitanika smatra da treba dopustiti daljnju gradnju takvih objekata. Očito je na djelu određena disonanca koja, ako ništa drugo, kazuje da je potpora ispitanika dalnjem razvitku sekundarnog stanovanja na Viru podložna njihovom preispitivanju. Objašnjenje tog, poprilično liberalnog stajališta ispitanika o daljnjoj gradnji stanova za odmor teško je naći zanemariti li se ekomska računica. Naime, očito se Vir razvijao tako da su svi sudionici procesa bili na dobitku. Vlasnici stanova za odmor dobivaju svoj *komad mora*, lokalna samouprava od stanova za odmor puni proračun, a domicilno stanovništvo profitira ili izravno od prodaje zemljišta ili posredno od pružanja raznih usluga.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

Imajući potonje na umu postaje razumljivo zašto **na lokalnoj razini prevladava popustljivost kada je riječ o izgradnji stanova za odmor, za razliku od stajališta koje se može čuti s nacionalne razine**, gdje, vidjeli smo, ne manjka dramatičnih opisa arhitektonskih, urbanističkih pa i higijenskih postignuća na otoku. Također je razumljivo zašto na lokalnoj razini nema većeg protivljenja postaje razvojnom smjeru otoka, odnosno zašto se izgradnja stanova za odmor ne doživljava inkompatibilnom otočnim interesima.

Takav podvojen odnos prema sekundarnom stanovanju u hrvatskoj javnosti previše ne iznenađuje. Već smo vidjeli kako je ta praksa od početka intenzivnijeg širenja u našim krajevima povezana s nekim oblikom proturječja. Podsjetimo kako se znatnije širenje sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj zbiva unutar specifičnih strukturnih okolnosti, konkretno u socijalizmu. Riječ je o društvenom, političkom i ekonomskom okviru koji barem nominalno nije previše kompatibilan s luksuzom, pa tako ni s posjedovanjem dva stambena prostora, od kojih se jedan koristi isključivo za odmor i rekreaciju. Usprkos tim nominalnim ideološkim preprekama, spomenuti okvir pokazao se više poticajan nego restriktivan za širenje sekundarnog stanovanja.

Ne smijemo zaboraviti da su i sami vlasnici i korisnici stanova za odmor subjekti u tom procesu širenja sekundarnog stanovanja. Oni zasigurno u određenoj mjeri uvjetuju karakter i opseg sekundarnog stanovanja. Temeljno pitanje koje se nameće u fokusiranju na sudionike procesa jest: Što ih je potaknulo ili pak privuklo da se upuste u stanovanje na više adresa? Dakle, koji se motivi nalaze u pozadini sekundarnog stanovanja?

4.4. AKTERI I NJIHOVA MOTIVACIJA ZA SEKUNDARNO STANOVANJE U HRVATSKOJ

Odmah treba istaknuti kako se o motivaciji za sekundarno stanovanje ne može govoriti kao o neovisnoj kategoriji – koliko je ona specifična za svakog sudionika toliko je i odraz društvenih odnosa u kojemu je nastala. O tome Čaldarović (1989.) kaže da je motivacija na određen način refleksija socijalnog statusa aktera, pri čemu razlikujemo skupine za koje je sekundarno stanovanje rezultat „prelijevanja viška sredstava, ...prolongiranja rješavanja stambenog pitanja za sebe ili svoje potomke, ...izvor rente“; od skupina kojima su razlozi traženja druge adrese ponajprije „relativno skromni oblici provođenja slobodnog vremena,

...izlaz iz betonske džungle, ...privremeni bijeg iz komfora malog stana, ili pak kao povratak poljoprivredi“ (Čaldarović 1989., 105).

U tome smislu prije nego što se usredotočimo na samu motivaciju za sekundarno stanovanje dobro bi bilo znati nešto više o akterima toga stanovanja. U Hrvatskoj do takvih informacija nije lako doći, jer trenutačno ne postoje cijeloviti i javno dostupni podaci o vlasnicima stanova za odmor. *Državni zavod za statistiku*, prva adresa na kojoj bi se takvi podaci tražili, kroz popise stanovništva, kućanstava i stanova ne prikuplja nikakve informacije o vlasnicima i korisnicima sekundarnih stanova. S druge strane *Porezna uprava* Ministarstva financija, koja bi trebala skupljati podatke o vlasnicima stanova za odmor zbog pozitivnih propisa, ne želi dijeliti prikupljene podatke – ako ih je uopće uspjela objediniti na nacionalnoj razini (Rogić i Miletić, 2006.). Uglavnom, možemo reći da smo hendikepirani toliko da gotovo nije moguće egzaktnije govoriti o socio-demografskim i socioekonomskim obilježjima nositelja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Samim time otežano nam je i nešto preciznije progovoriti o povezanosti motivacijskih sklopova sa socijalnim statusom sudionika. Stoga ćemo se na ovome mjestu ograničiti tek na pregled domaće istraživačke tradicije, te taksativno iznijeti dosadašnje spoznaje o obilježjima aktera sekundarnog stanovanja te motivima koji su ih naveli da stanuju na dvije (ili više) adresa.

Konkretnije podatke o vlasnicima daje tek Alfier (1987.), iako samo o zaposlenju. No to nisu noviji podaci (prikupljeni su Popisom iz 1971. godine), a izneseni su kumulativno za cijelu Jugoslaviju i nisu potpuni jer ne obuhvaćaju cijelu populaciju, nego samo dvije trećine vlasnika stanova. Ipak, ti podaci u sveopćoj oskudici mogu poslužiti barem kao ilustracija. Prema njima, oko 59% vlasnika sekundarnih stanova je 1971. godine bilo zaposleno, oko 34% bili su umirovljenici te oko 6% domaćice ili uzdržavane osobe. Od zaposlenih, najviše ih je bilo u tercijarnom sektoru, oko 65%, znatno manje u sekundarnom sektoru, oko 24%, a najmanje u poljoprivredi, oko 10%.

Da bismo prikazali obilježja korisnika sekundarnih stanova, oslonit ćemo se opet na rezultate empirijskog istraživanja koje je proveo *Institut društvenih znanosti Ivo Pilar*, uz napomenu da se istraživalo samo sekundarno stanovanje na hrvatskom priobalju, zatim da se radilo o prigodnom uzorku te da se upitnik nije odnosio isključivo na vlasnike stanova za odmor nego na članove kućanstva koje koristi takav objekt. Rezultati istraživanja pokazuju kako je 66% ispitanika bilo u radnom odnosu, 23% ispitanika bili su umirovljenici, a uzdržavanih osoba bilo je oko 5%.

Geran-Marko MILETIĆ
U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

Nadalje, istraživanje govori kako je razdioba po sektorima djelatnosti bila sljedeća – nešto manje od 75% korisnika sekundarnih stanova bilo je zaposleno u tercijarnom sektoru, oko 24% u sekundarnom sektoru, a u primarnom samo 1%.

Zadržimo se još trenutak na istraživanju Instituta Pi-lar, konkretno na problemu rezidentnosti vlasnika stana za odmor. Podaci dobiveni spomenutim istraživanjem govore da 86% ispitanika ima prebivalište u Hrvatskoj. S druge strane, imamo podatak da je 89% ispitanika rođeno u Hrvatskoj, a 3% ispitanika u Bosni i Hercegovini. Uz pretpostavku da većina ispitanika koji su rođeni u Bosni i Hercegovini pripada hrvatskom nacionalnom korpusu i kao takvi imaju hrvatsko državljanstvo, te uz pretpostavku da se glavnina sekundarnih stanova u vlasništvu stranaca nalazi upravo u priobalju, možemo nagadati kako udio nedomaćih građana u fenomenu sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj vjerojatno ne prelazi 10%.

Da je riječ o procjeni udjela stranaca koju treba uzeti tek kao okvirnu, svjedoče i situacije u nekoliko gradova i općina na jadranskoj obali (Rogić i Miletić, 2006.). U tim jedinicama su lokalne porezne ispostave bile voljne ustupiti podatke. Primjerice u Malom Lošinju 36,9% vlasnika stanova za odmor ima adresu stalnog boravka u inozemstvu, na Cresu je *inozemaca* 32,5%, na Rabu 13,8%, u Opatiji 14,9%, a u Pakoštanim 1,9%. Iako dobar dio od navedenih postotaka otpada na hrvatske građene koji imaju više ili manje trajno prebivalište u inozemstvu (hrvatska dijaspora), ti podaci pokazuju kako treba biti oprezan kad se spekulira o omjeru domaćih i stranih vlasnika sekundarnih stanova.

Budući da svi spomenuti izvori daju uglavnom tek fragmentiranu i nepotpunu sliku o akterima, u daljnjoj analizi moramo se ponajprije usmjeriti tek na deskripciju motivacijskog aspekta, a to čini i većina autora koja se bavila sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj.

Znatan prostor motivacija koja se nalazi u pozadini sekundarnog stanovanja posvetio je Ivan Rogić, a ako znamo da on često uz termin sekundarni stan koristi i naziv rekreacijski stan, jasno nam je što je prema njemu temeljno ishodište prakse sekundarnog stanovanja – riječ je o prakticiranju zadovoljstva i užitka. U tome smislu Rogić (1990.) u sekundarnom stanovanju vidi i pokušaj ukidanja industrijske svakodnevice, odraz nostalгије i kontinuiteta te autorsku negaciju industrijskoga grada. Dakle, s jedne strane imamo obnovu obiteljske baštine, a s druge prevladavanje ograničenja *protektivnog* stana, konkretno njegovu „anonimnost i bezzavičajnost“ (Rogić, 1990., 96). Upravo

pokušaj da se idealizira stambena autonomija Rogić ističe kao jedan od češćih motiva za sekundarno stanovanje u Hrvatskoj. Ta idealizacija može biti odgođena, jer je dobar dio sekundarnih stanova motiviran iz budućnosti, kamo su oni projicirani kao mjesta života u mirovini.

I taj autor, slično kao Čaldarović, popisu individualnih motiva dodaje i one ekonomske naravi, a koje drži jednakom snažnim pokretačima širenja sekundarnog stanovanja. Tu je na prvo mjestu zarada od iznajmljivanja, koja je prema Rogiću (2006a) znatno češći motiv za posjedovanje sekundarnih stanova u priobalju nego na kontinentu. Ova usmjerenošć na turizam nikako ne znači da je riječ o sekundarnim stanovima koji se ne rabe za odmor – iznajmljivanje i odmor su kompatibilne aktivnosti, koje se po potrebi mogu vremenski i prostorno razdvojiti.

Osim toga, ulaganje u sekundarni stan je oblik štednje. Rogić i Zimmermann (2006.) drže kako je u Hrvatskoj posjedovanje nekretnine, stana ili kuće, koja je blizu obale, turističkog odredišta ili većega grada, često smatran poželjnjim načinom štednje; „u općenitom ozračju nepovjerenja u ekonomske institucije socijalističkog poretku, gradnja vikendica bila je dobar način nadzora i usmjeravanja raspoloživih finansijskih viškova“ (Rogić i Zimmermann, 2006., 58). Uzmemo li u obzir strah od inflacije koji je upisan u kolektivnu memoriju te iskustvo sloma bankarskog sektora može se očekivati kako je prethodno spomenuti motiv i danas aktualan. Ne treba posebno isticati da štednja nije nespojiva sa spomenutim motivima – ona ne isključuje ni odmor ni iznajmljivanje.

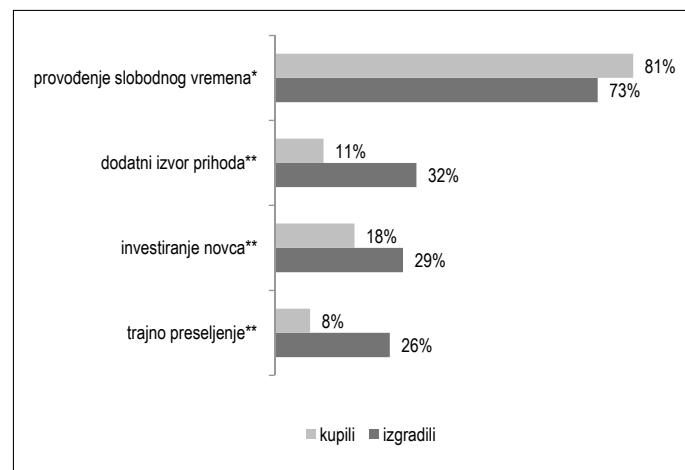
Pitanje težnje za sekundarnim stanovanjem u Hrvatskoj dotaknuto je i u radu *Zašto imati drugu kuću? Analiza motivacije na primjeru vlasnika kuća za odmor na hrvatskoj obali* (Miletić i Mišetić, 2006.). U radu se koriste empirijski podaci prikupljeni u već nekoliko puta spomenutom istraživanju *Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar*, što znači da baštini sva već naznačena ograničenja koja proizlaze iz obilježja uzorka. Autori su se usmjerili na četiri najčešća motiva u analizama motivacijskog sklopa povezanog sa sekundarnim stanovanjem – riječ je o trajnom preseljenju, investiranju novaca, dodatnom izvoru prihoda te provođenju slobodnog vremena. Najveći doprinos rada je upravo u tome što je riječ o jednom od rijetkih istraživanja koja, barem približno, govore o hijerarhiji spomenutih motiva. Prije nego li kažemo nešto o toj hijerarhiji, samo napomena kako su se pri analizi motivacijskog sklopa razlikovale dvije skupine korisnika stanova za odmor – vlasnici stanova za odmor koji su gradili te oni koji su kupili takav objekt. Dakle, nisu uključeni korisnici koji su naslijedili

Geran-Marko MILETIĆ

U potrazi za drugim prostorom: sociografski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj
Evolucija sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj

stan za odmor, što je logično jer oni nisu bili inicijatori. O hijerarhiji motiva govori distribucija prikazana na slici 15.

Provodenje slobodnog vremena očekivano je na prvo-mjestu, i onima koji su kupili i onima koji su gradili sekundarni stan; pritom je korisnicima koji su kupovali, odmor bio nešto češće razlog (81%), nego onima koji su gradili (73%) stanove za odmor. Ostala tri motiva znatno se rjeđe navode kao presudan razlog, no kod njih su razlike između dviju promatranih skupina izrazite i statistički značajnije ($p<0,01$). Tako povremeni stanovnici koji su gradili kuće mnogo češće računaju s mogućnošću iznajmljivanja turistima te im je stan za odmor bio oblik štednje. Drugim riječima, oni su skloniji u stanu za odmor vidjeti ekonomsku korist (odnosno sekundarno stanovanje gledati kroz finansijsku perspektivu) ali i u njemu planirati život nakon umirovljenja.



Slika 15

Razlozi koji su najvećim dijelom bili povod gradnji/kupovini stana za odmor

* $p<0,05$; ** $p<0,01$
Izvor: Miletić i Mišetić (2006.)

Ovdje prestajemo razmatrati pitanje tko su sudionici te kojim su se razlozima vodili kada su se upuštali u operaciju *Vikendica*. Iako je osvrt bio kratak, uspjeli smo naznačiti osnovne smjernice kojima su se autori vodili u interpretiranju motivacije koja stoji iza sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. U tome smislu ovaj pregled treba shvatiti tek kao uvod u empirijsku analizu koja slijedi i u kojoj će ova problematika biti kvalitetnije zahvaćena.