



## 6. ZAKLJUČNE NAPOMENE



Pošavši od toga da širenje sekundarnih stanova postaje jedno od važnijih pitanja u promišljanju razvoja Hrvatske, ovaj rad se usmjerio na problematiku ishodišta ali i na implikacije takve prakse. Za takvo što u prvom je redu trebalo je doznati nešto više o obilježjima evolucije sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj, no prije nego što smo se upustili u retrospekciju, pokušali smo na općoj razini predočiti obilježja koja takvu praksu čine specifičnom.

Stoga smo počeli propitivati odnos između sekundarnog stanovanja s jedne strane te (primarnog) stanovanja s druge strane. Podsjetimo da smo ustvrdili kako je stanovanje jedna od temeljnih antropoloških kategorija kroz koju se na određeni način odražava ljudska težnja za stvaranjem zavičaja, ali i potreba za individualizacijom. Istaknuli smo ulogu koju vlastiti stambeni prostor ima u rutiniziranju svakodnevice, dakle značenje koje stanovanje ima u stvaranju osjećaja pouzdanja i sigurnosti, osjećaja bez kojih bi pojedinac bio *neadekvatno opremljen* za bivanje-u-svijetu. Ta psihološka, ali i socijalna uloga stana i stanovanja postaje još važnija s ubrzavanjem transformacijskih procesa kroz koje suvremeno društvo prolazi. Tu u prvom redu mislimo na promjene koje se odražavaju na uvjete života – bilo da se radi o kvaliteti prostora u kojemu živimo,

bilo da se radi o načinu na koji se odvija život – čineći našu svakodnevicu neizvjesnom, napornom pa i sve manje ugodnom.

Osvrnuli smo se i na odnos sekundarnog stanovanja i turizma, pri čemu smo ustvrdili kako turizam prije svega podrazumijeva ograničen prekid s uspostavljenom rutinom i praksom, prekid koji pojedincu dopušta da se upusti u aktivnosti koje su mu uskraćene u njegovoj svakodnevici; da se upusti u potragu za iskustvima i doživljajima koji se ne susreću u uobičajenom, normalnom životnom okruženju. U tom smislu turizam, odnosno turističko djelovanje na određen način odražava čežnju za ekstravagancijom, prekomjernošću i uzbuđenjem. Ili, kao što smo već rekli, riječ je o praksi kojoj je često ishodište hedonizam i u kojoj se kompleksnost života i svakodnevica reduciraju samo na užitak.

Poimajući (primarno) stanovanje i turizam na taj način te imajući pred očima osnovno obilježje sekundarnog stanovanja, možemo reći kako je sekundarno stanovanje karakterom svoje izvedbe ipak nešto bliže primarnom stanovanju nego turističkom djelovanju. Naime, dok turizam teži ekstraordinarnosti, stanovanje na dvije adrese je refleksija nešto drukčije potrage za „drugim prostorom“. Ta potraga pokušava na određen način *stvari postaviti na pravo mjesto*. Osnovno obilježje sekundarnog stanovanja koje navodi na takvu ocjenu jest način na koji je svakodnevica organizirana u drugome stanu, odnosno već spomenuta upućenost te prakse na izvrnutu ordinarnost. Imajući sve to na umu, sekundarni stan je označen kao rezervni položaj koji udomljujući njegovo kućanstvo, pojedincu pomaže uspostaviti funkcionalnu ravnotežu koja mu olakšava bivanje-u-svijetu.

Zaključili smo također kako porast broja sekundarnih stanova potiče društvena transformacija i stvaranje fleksibilnijih radnih mjesta, ekonomski razvitak i rast prihoda kućanstva, ali i razvoj tehnologije i povećana mobilnost. No, povećano zanimanje za sekundarnim stanovanjem ne može se odvojiti od nekih demografskih procesa, poput *starenja* stanovništva te depopulacije ruralnih sredina, a vidjeli smo da popularnosti stanova za odmor na određen način pridonose i klimatske promjene i konzumeristički mentalitet suvremenog društva. Ukupnost tih momenata i silnica stvara okruženje u kojem posjedovati alternativnu adresu postaje normalno, a što je još važnije, i dostupno prosječnom kućanstvu.

Stavljajući na tren po strani problem ishodišta sekundarnog stanovanja, treba istaknuti kako se korištenje stanova za odmor uobičajilo na različitim geografskim ši-

rinama i dužinama te u raznim društvima. Ustvrdili smo kako je sekundarno stanovanje česta praksa i na sjevernoameričkom kontinentu, u Rusiji i na Novom Zelandu, ali ipak stanovi za odmor najčešći su u Europi, i to kako nam *Eurostat* (statistička agencija Europske unije) sugerira ponajviše u Španjolskoj, Francuskoj, Grčkoj i Portugalu. Interesantniji od samih brojeva koji govore o popularnosti sekundarnog stanovanja jesu pokazatelji koji upućuju na to kako je riječ o kompleksnoj i heterogenoj praksi. Naime, primjeri širenja sekundarnog stanovanja u nekoliko država otkrili su kako su stambeni objekti koji se koriste isključivo za odmor i rekreaciju međusobno vrlo različiti, po veličini i po opremljenosti, a to znači i udobnosti. Prema tome, sekundarni stan je i raskošna vila na Azurnoj obali, ali i supstandardni novozelandski *crib* nastao u domaćoj radinosti.

Primjeri kojima smo se koristili da približimo evoluciju sekundarnog stanovanja u inozemstvu svjedoče kako je slučajeva nalik novozelandskom znatno više. Podsjetimo samo na situaciju u Rusiji, ali i na stanove za odmor nastale u grčkom kaosu. Ako tome pridodamo skandinavske primjere stanova za odmor, čije ambicije su uglavnom minimalističke, postaje jasno da suvremeno sekundarno stanovanje nikako nije povlastica samo nekih. Dapače, iako su sekundarnom stanovanju češće sklona imućnija kućanstva, najviše stanova za odmor je u posjedu dijela društva koji se može okarakterizirati kao srednji sloj.

Spominjući obilježja sekundarnog stanovanja treba podsjetiti na specifičnosti mjesta gdje se sekundarni stan realizira. Osim urbano – ruralnog smjera, koji se pokazao kao dominantan obrazac za sekundarno stanovanje, analiza stranih iskustava pokazala je kako je smještanje sekundarnih stanova pod utjecajem još nekih čimbenika. Jedan od njih je ambijentalna kakvoća lokacije, odnosno *količina ugodnosti* kojom neka sredina obiluje. Riječ je u prvome redu o kvalitetama određenog krajolika, pri čemu su privlačnije lokacije u blizini mora, rijeke, jezera, planine ili nekih drugih privlačnih sadržaja poput toplica, zabavnih parkova ili kulturno-povijesnih znamenitosti.

Pristupačnost odredišta pokazala se kao jedan od čimbenika o kojem se vodi prilično računa pri smještanju sekundarnog stana. Kada već spominjemo pristupačnost, recimo kako se kod ovog čimbenika primjećuju promjene u trendu. Pristupačnost se sve manje mjeri kroz prostornu udaljenost između prve i druge adrese, a sve više kroz udaljenost druge adrese od prometnih koridora i čvorišta (autocesta, luka, aerodroma). Ipak, bez obzira na naznačenu promjenu trenda, treba napomenuti da su mnogi sekun-

darni stanovi i nadalje grupirani oko urbanih središta koja su, kako smo ustvrdili, i najznačajnija emitivna područja.

Svakako treba spomenuti i kako se kod dijela sekundarnog stanovanja može uočiti zavičajni karakter. Naime, sekundarni stanovi se ponekad smještaju u mjestima koja su povezana s djetinjstvom ili obiteljskim porijeklom. Dakako, na to se može gledati i kao na pokušaj da se olakša proces traženja lokacije, no ne smije se zanemariti ni emocionalna dimenzija takvog odabira. Reduciranje kompleksnosti je zasigurno jedino na pameti kada se odabir lokacije primarno temelji na (ne)postojanju mehanizma kontrole građenja na nekom području. Taj je pristup na nekim mjestima postao i dominantan obrazac smještanja sekundarnih stanova (sjetimo se grčkog primjera).

Osvrćući se na strana iskustva sa sekundarnim stanovanjem, treba skrenuti pozornost i na pojavnost koja bi u budućnosti mogla znatnije utjecati na stanje u Hrvatskoj. Radi se o internacionalizaciji sekundarnog stanovanja, odnosno o porastu zanimanja za posjedovanje drugog stana u inozemstvu. Primjeri koje smo izdvojili pokazuju kako je taj trend najprisutniji u Europi, a razloge treba tražiti u nešto većem broju nacionalnih država, ali također u integracijskim procesima kojima se građanima Unije olakšava stjecanja nekretnina u državama članicama. U Hrvatskoj spomenuti trend ipak još nije znatnije uzeo maha. Naime, kod nas je i nadalje najveći dio sekundarnih stanova *domaćih ruku djelo* i nalazi se još uvijek u *domaćim rukama*.

Došavši do središnje teme – problema sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj – podsjetimo kako *Državni zavod za statistiku* stanove za odmor u svojoj evidenciji ima (tek) od 1971. godine. Od tada do posljednjeg popisa stanovništva, kućanstava i stanova iz 2001. godine, kada ih je zabilježeno 182 513, njihov se broj gotovo uosmerostručio ili preciznije, porastao je za 795,4%. A u istom razdoblju ukupan stambeni fond porastao je za „samo“ 54%. Naznačeni razmjeri pokazuju gotovo eksplozivno širenje sekundarnih stanova u tih trideset godina u Hrvatskoj – radi se o stopi rasta koja znatno odskače od stopa po kojima se zbivao rast broja sekundarnih stanova u stranim primjerima na koje smo se detaljnije osvrnuli. Ipak, ako se usredotočimo na relativne pokazatelje prisutnosti sekundarnih stanova u Hrvatskoj (9,7% u ukupnom stambenom fondu te prosječno 3,2 stana za odmor na kilometar četvorni), uočava se kako je, bez obzira na spomenuto *eksplozivno* širenje broja tih stambenih objekata, Hrvatska tek negdje u sredini zamišljene ljestvice koja pokazuje razmjere prisutnosti sekundarnih stanova u europskim zemljama.

Zadržimo se još malo na evoluciji sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj, konkretno na dinamici širenja sekundarnih stanova. Statistički podaci govore kako se najveći rast broja stanova za odmor zbivao sedamdesetih i osamdesetih godina 20. stoljeća, a devedesetih je usporen trend rasta njihova broja. Toliki porast između 1971. i 1991. godine teško je objasniti isključivo naglim oslobađanjem individualnih aspiracija za odmorom i rasonodom, ili pak kroz sve silnice koje smo spomenuli da su došle s društvenom modernizacijom u drugoj polovici 20. stoljeća. To više ako se sjetimo političkog nadzora koji je bio na snazi u tadašnjoj Hrvatskoj (odnosno cijeloj jugoslavenskoj federaciji). Ipak, rusko iskustvo govori kako možda upravo na tome mjestu, dakle u odnosu vladajućih struktura prema sekundarnom stanovanju, treba tražiti specifični katalizator koji je i kod nas dao toliki zamah rastu broja stanova za odmor.

Potpora vladajućih struktura – onih na najvišoj razini i onih na lokalnoj razini – širenju sekundarnih stanova uglavnom je bila indirektna, a provodila se ponajviše kroz monetarno-ekonomsku i prostorno-plansku politiku. Kod monetarno-ekonomske politike radilo se o poticanju stanogradnje povoljnim kreditima koji, iako namijenjeni isključivo rješavanju stambenog pitanja, često su se koristili i za gradnju stanova za odmor; dok se kod prostorno-planske politike manje radilo o poticajnim mjerama, a više o izbjegavanju sankcija za kršenje graditeljskih normi.

Dakle, imajući na umu zapanjujuću brzinu rasta broja sekundarnih stanova te naznačene specifične okolnosti koje su potpomogle taj proces, zanimalo nas je kakvo je to sekundarno stanovanje danas zastupljeno u Hrvatskoj. Na to smo pitanje pokušali odgovoriti kroz analizu karakteristika samih stambenih objekata koji se povremeno koriste isključivo za odmor i rekreaciju, te analizirajući pitanje tko, kako i zašto ima dvije adrese, od kojih jednu koristi za odmor i rekreaciju. Kao bitne nalaze analize koja se kretala u ta dva smjera treba istaknuti sljedeće:

**(i) Iako popisni pokazatelji govore da je u posljednjem desetljeću prošlog stoljeća znatnije usporen rast broja stanova za odmor u Hrvatskoj, empirijski uvid pokazuje kako se ipak ne može govoriti o smanjenju interesa hrvatskih građana za sekundarno stanovanje.** Popis stanovništva, kućanstava i stanova iz 2001. godine pokazuje kako je u posljednjem međupopisnom razdoblju broj stanova za odmor porastao samo oko 3%. Usporedbe radi u prethodna dva međupopisna razdoblja njihov broj se prvo utrostručio, a onda udvostručio. No, rezultati anketnog istraživanja daju nešto drugačiju sliku, odnosno

govore kako je oko 25% ispitanika sekundarni stan steklo u devedesetim godinama prošlog stoljeća, a još oko 15% ispitanika takav je stambeni objekt steklo između 2001. i 2005. godine. Iz ovoga se može naslutiti kako su se vjerojatno dogodila određena vlasnička preslagivanja, odnosno da je devedesetih dosta stanova za odmor promijenilo vlasnike; ali i da je kategorija privremeno nastanjeni stanovi, koja je 2001. godine brojila gotovo 200 000 jedinica, privremeno zahvatila i objekte čija je namjena isključivo odmor i rekreacija. Ponovimo kako je anketno istraživanje pokazalo da se znatan interes za sekundarno stanovanje u Hrvatskoj nastavio i u prvih pet godina 21. stoljeća.

**(ii) Sekundarno stanovanje u Hrvatskoj je važan čimbenik koloniziranja novog, dotad uglavnom intaktnog prostora.** Analiza popisnih podataka pokazala je kako se 2001. godine od svih stanova za odmor, njih tek oko 10% nalazi u objektima koji su prethodno korišteni za stalno stanovanje, a oko 5% nalazi se u višestambenim zgradama. Drugim riječima, u Hrvatskoj sekundarno stanovanje u apartmanima, barem prema popisu iz 2001. godine, još nije aktivnije zaživjelo. No, nama je interesantniji podatak da je oko 85% preostalih sekundarnih stanova namjenski građeno kako bi služili isključivo za odmor i rekreaciju. Taj podatak govori da često korištena priča kako sekundarno stanovanje, barem u Europi, kroz recikliranje već zamrlih stambenih objekata znatno pridonosi obnovi sela, u Hrvatskoj baš i ne vrijedi. To ne znači da sekundarno stanovanje u Hrvatskoj ne pridonosi ruralnoj *revitalizaciji*, nego samo da je ta *revitalizacija* povezana sa znatnijom transformacijom krajolika.

**(iii) Hrvatski sekundarni stanovi znatno su skromniji u izvedbi od onih primarnih.** Usporedba prosječne veličine sekundarnog i primarnog stana pokazala je zanimljive razlike. Sekundarni stanovi sa svojih 56 m<sup>2</sup> su 17,5 m<sup>2</sup> manji od onih stalno nastanjenih, a prevedemo li tu razliku u relativne brojeve, proizlazi da su sekundarni stanovi oko 30% manji od primarnih. Na razini stambenih uvjeta možda je značajnije to što su stanovi namijenjeni odmoru znatno lošije opremljeni pomoćnim prostorijama i infrastrukturnim priključcima. Naime, u Hrvatskoj su veće šanse da se nađe na supstandardan objekt (bez vode, električne struje, sanitarnog čvora ili kuhinje) koji se koristi za odmor i rekreaciju, dakle za svojevrsnu nadogradnju ili poboljšanje svakodnevnog života, nego na supstandardan objekt koji se koristi za stalno stanovanje. To bi se moglo shvatiti i kao povećana sklonost Hrvata nekim oblicima asketskog ili pak robinzonskog odmora, no skloniji smo tu skromnost sekundarnih stanova pripisati prije nuždi, nego zadovoljstvu.



(iv) **Smještaj sekundarnih stanova u Hrvatskoj mogao bi se opisati kao *potraga za selom blizu mora*.** Uzmemo li u obzir da samo 4% svih općina i gradova nije 2001. godine na svojem području imalo stan za odmor, možemo zaključiti kako je fenomen sekundarnog stanovanja prostorno vrlo raširen. U vezi s prostornim razmještajem sekundarnih stanova, treba istaknuti kako je njegovo osnovno obilježje ruralna (oko 86% svih sekundarnih stanova nalazi se izvan gradskih naselja) te usmjerenost na jadransko proćelje. Naime, u sedam jadranskih županija nalazi se oko dvije trećine svih hrvatskih sekundarnih stanova. Usporedbe radi, prema posljednjem popisu u tih sedam županija živi tek oko 32% stanovništva Hrvatske. Ipak kao malu ogradu od ocjene o jadranskoj usmjerenosti sekundarnog stanovanja treba istaknuti kako je od preostale jedne trećine hrvatskih sekundarnih stanova, glavnina u okolici Zagreba. Tako, ako već alternativna adresa ne može biti *u selu blizu mora*, onda je dobra i ona u *selu blizu Zagreba*. Naime, i prethodno spomenuta skromnost stanova za odmor, kao i činjenica da se smještaju ili u blizini mora (izvora atrakcije) ili pak u blizini Zagreba (većeg urbanog središta), u skladu su s obrascima koje smo primijetili kod sekundarnog stanovanja u stranim primjerima.

(v) **Uočava se tendencija koncentriranja smještanja sekundarnih stanova u Hrvatskoj.** Slijedeći naznačene tragove okupljanja sekundarnih stanova, pokušali smo identificirati mjesta u kojima je sekundarno stanovanje intenzivnije. Koristeći se relativnim i apsolutnim pokazateljima, grupirali smo naselja u tri skupine s obzirom na broj sekundarnih stanova u njima (naselja bez sekundarnih stanova, naselja s njihovim prosječnim i ispodprosječnim brojem, te naselja s iznadprosječnim brojem sekundarnih stanova). Razdioba u te tri skupine pokazuje da je u 939 naselja u Hrvatskoj prisutnost sekundarnih stanova bila iznad *nacionalnog prosjeka* (više od 30 takvih stambenih objekata, te s njihovim udjelom u stambenom fondu naselja većim od 10%). Taj nalaz govori da se u oko 14% svih naselja u Hrvatskoj, realizira gotovo 80% sekundarnog stanovanja.

(vi) **Bježeći od većih urbanih cjelina, sekundarni stanovi bježe i od naselja koja nisu privlačna za stalno stanovanje.** Detaljnija analiza skupine naselja u kojima je sekundarno stanovanje intenzivnije (onih 939 koja su iznad *nacionalnog prosjeka*) pokazala je kako su to uglavnom naselja s više od 101 stanovnika. Konkretno, pokazalo se da u toj skupini tek oko 15% naselja ima manje od 100 stanovnika. To postaje posebno interesantno kada se ti podaci usporede s podacima za ostale dvije skupine.

Naime, u preostalim dvjema skupinama znatno češća su naselja s manje od 100 stanovnika. U skupini s prosječnim i ispodprosječnim brojem sekundarnih stanova bilo je više od 35% naselja s manje od 100 stanovnika, a u skupini bez sekundarnih stanova udio naselja s manje od 100 stanovnika bio je gotovo 50%.

**(vii) Idiličan krajolik prvi je na popisu čimbenika koji utječu na odabir lokacije za sekundarni stan, a najmanji utjecaj u toj odluci imaju želje lokalne zajednice ili očekivani porast cijena nekretnina na nekome mjestu.** Spominjući čimbenike o kojima se vodilo računa pri smještaju sekundarnog stana, treba reći kako smo faktorskom analizom podataka dobivenih anketom diferencirali šest faktora, odnosno neovisnih okolnosti koje utječu na odabir lokacije za sekundarni stan. Ti faktori su redom: kvaliteta prizora i ugođaja koje neka lokacija posjeduje, atraktivnost lokacije, jednostavnost gradnje na konkretnoj lokaciji, mogućnost brzog dohвата sekundarnog stana, zavičajna ukorijenjenost te nekontaminiranost lokacije sekundarnim stanovanjem. Dodajmo kako smo ustvrdili kako je želja da se sekundarni stan ima na nekoj atraktivnoj lokaciji češće usmjeravala sekundarno stanovanje u priobalje. S druge pak strane jednostavnost gradnje na konkretnoj lokaciji, mogućnost brzog dohвата sekundarnog stana te zavičajna ukorijenjenost bili su izraženiji razlozi za smještanje sekundarnog stana u unutrašnjost Hrvatske.

**(viii) Intenzitet ulaska sekundarnih stanova upućuje na sklonost uklapanja tih objekata u postojeće naseljske okvire.** U pokušaju da kažemo nekoliko riječi o načinu na koji sekundarni stanovi ulaze u hrvatski prostor pa i u hrvatsko društvo, posegnuli smo za tipologizacijom naselja s obzirom na *silinu* njihova ulaska. Pri stvaranju tipologije pošlo se od toga da sekundarni stanovi na sebe vežu korisnike koji ulaskom u neku sredinu na određeni način pridonose i oblikovanju njezine strukturalne zbilje. Imajući to na umu, s obzirom na udio sekundarnih stanova u lokalnom stambenom fondu, razlikovali smo pet skupina naselja. Naselja u kojima je prisutna asimilacija sekundarnih stanova i njihovih korisnika (s manje od 20% stanova za odmor), ona u kojima se zbiva akomodacija sekundarnih stanova i njihovih korisnika (udio stanova za odmor kreće se između 20,01 i 40%), naselja u kojima je uspostavljen ekvilibrij između stalnih i povremenih stanova i stanovnika (udio stanova za odmor kreće se između 40,01 i 60%) te naselja u kojima je na djelu ili umjerenost (udio stanova za odmor kreće se između 60,01 i 80%) ili potpuna invazija sekundarnih stanova i povremenih

stanovnika (udio stanova za odmor je veći od 80,01%). Analiza je pokazala kako u Hrvatskoj dominiraju naselja u kojima se sekundarni stanovi više-manje uspješno akomodiraju u naseljsku svakodnevnicu te naselja u kojima je uspostavljena ravnoteža između stalnog i povremenog stanovništva. Takozvanih *resort naselja*, gdje dominiraju sekundarni stanovi, u Hrvatskoj je vrlo malo, a kada se i pojavljuju, redom se radi o relativno manjim naseljima (tek dva takva naselja imaju više od 1000 stanova, a devet ih je s više od 500 stanova u naselju).

**(ix) Karakter ulaska sekundarnih stanova u naselja govori da u Hrvatskoj sekundarno stanovanje uglavnom nema tendenciju stvarati elitna ladanjska geta.** O načinu na koji sekundarni stanovi ulaze u prostor i društvo dosta govore spomenuti nalazi o relativno niskom nacionalnom stambenom standardu hrvatskih sekundarnih stanova. Želeći se u tome uprosječivanju spustiti s nacionalne na lokalnu razinu, proveli smo tipologiju naselja s obzirom na prosječnu veličinu sekundarnog stana u njima. Koristeći se mjerama centralne tendencije, kategorizirali smo 939 naselja s iznadprosječnim brojem sekundarnih stanova u četiri kategorije. Dobivena distribucija pokazala je kako su najbrojnija naselja u kojima dominiraju prosječni sekundarni stanovi (33 – 75 m<sup>2</sup>), njih je bilo oko 75%, dok je naselja u kojima dominiraju skromni sekundarni stanovi (manji od 33 m<sup>2</sup>) bilo 13%, a najmanje je bilo naselja u kojima dominiraju luksuzni sekundarni stanovi (veći od 97 m<sup>2</sup>), tih naselja je bilo oko 2%. U drugom koraku smo u 939 naselja usporedili prosječne veličine sekundarnih stanova s onim stalno nastanjenih stanova. Ta usporedba je pokazala da su rijetka naselja u kojima su sekundarni stanovi veći od stalno nastanjenih. Istini za volju, taj podatak direktno ne govori o (ne)postojanju fizičke razdvojenosti, o vrsti socijalne segregacije, koja bi se zbivala između povremenih i stalnih stanovnika. Ipak, nama je taj nalaz zanimljiv jer ne podupire tezu koja govori kako je sekundarno stanovanje u Hrvatskoj pretežito elitistička praksa sklona nadmašivanju lokalne arhitekture (Alfier, 1987.).

**(x) Korištenje sekundarnih stanova ima sezonski karakter.** Anketno istraživanje je pokazalo kako se sekundarni stanovi u prosjeku godišnje koriste oko dva i pol mjeseca (75 dana). Kada se taj broj razlomi na četiri godišnja doba, dolazimo do podatka kako je ljeta *udarni termin*, što je u skladu s ritmom života u našem podneblju. Ljeti se sekundarni stan koristi čak tri puta češće nego u ostalim godišnjim dobima – dok u proljeće, jesen ili pak zimi boravak u sekundarnom stanu prosječno traje između 11 i 14 dana, ljeti je to oko 37 dana.

(xi) **Na nekoliko razina pojavili su se elementi koji sugeriraju stanovite razlike u izvedbi sekundarnog stanovanja u unutrašnjosti Hrvatske od onoga u priobalju.** Prethodno spomenuti pokazatelji koji govore o korištenju sekundarnih stanova pokazuju da se oni u unutrašnjosti koriste nešto rjeđe, u njima se prosječno boravi 68 dana, što je 11 dana manje nego u obalnim gradovima i općinama. Zanimljivo je i kako je kod *kontinentalnih* sekundarnih stanova manje izražen sezonski karakter; oni se i nadalje koriste najviše ljeti, 27 dana, a primjerice u proljeće prosječno se u njima provodi 16 dana. Kod sekundarnih stanova u priobalju očekivano je ljeto udarni termin – tada se prosječno boravi u njima 44, a u proljeće 13 dana. Ova razlika u *popunjenosti kapaciteta* donekle se može dovesti u vezu s razlikama u izvedbi između kontinentalnih i priobalnih sekundarnih stanova. Naime, sekundarni stanovi u priobalju znatno su veći od onih u unutrašnjosti. Anketno istraživanje je pokazalo kako oko 47% sekundarnih stanova u priobalju ima površinu veću od 75 m<sup>2</sup>, a takvih u unutrašnjosti bilo je tek oko 28%. Podsjećamo kako su sekundarni stanovi u unutrašnjosti znatno bliži prebivalištu ispitanika, te da se ti objekti u pravilu koriste češće, ali manji broj dana, najviše vikendom. Drugim riječima, zbog kratkoće boravka i blizine primarnog stana, ispitanicima koji imaju sekundarni stan u unutrašnjosti očito nije nužno da im taj stambeni objekt pruža osobit komfor. Ti objekti su primarno u funkciji odmorišta na kojemu se uzima tek kratak predah od svakodnevice. Za razliku od toga, sekundarno stanovanje na moru podrazumijeva rjeđe odlaske na duže vrijeme, pa su ti stanovi udobniji i izvedeni malo ambicioznije. Oni ipak moraju podnijeti znatno veća opterećenja.

(xii) **Nasljeđivanje je sve češći način stjecanja sekundarnog stana.** Pitanje u anketnom istraživanju o načinu na koji se dolazi(lo) do sekundarnog stana upozorilo je na promjenljivost trendova. U vrijeme kada se provodila anketa, nasljeđivanje se pokazao kao najčešći, iako ne i dominantan, model stjecanja sekundarnog stana. Od svih sekundarnih stanova obuhvaćenih uzorkom, oko 41% njih je naslijeđeno, oko 36% su gradili vlasnici, a oko 21% tih stanova je kupljeno. Pretpostavljamo da je nešto veći udio naslijeđenog fonda sekundarnih stanova dijelom rezultat toga što smo uzorkom zahvatili i drugu generaciju obitelji koja objekt koristi povremeno za odmor i rekreaciju (to se iz upitnikom dobivenih podataka ipak nije moglo nedvojbeno potvrditi). No, treba reći da se u našem uzorku češće od nacionalnog prosjeka pojavljuju sekundarni stanovi koji su prethodno korišteni kao nečija primarna

adresa, a do kojih se moglo doći upravo nasljeđivanjem. Upozorili smo i na promjenljivost trendova, naime analiza je pokazala da su u šezdesetima, sedamdesetim i osamdesetim godinama 20. stoljeća sekundarni stanovi pretežito nastajali prema načelu *uradi sam* (jasno uz pomoć obitelji i prijatelja), a devedesetih godina te u prvim godinama 21. stoljeća sekundarni stanovi su se najčešće nasljeđivali ili kupovali.

**(xiii) Ekonomski i stambeni status kućanstava, prvi u nešto većoj mjeri nego drugi, mogu se povezati s odlukom o stanovanju na dvije adrese.** Analiza povezanosti prosječnog mjesečnog prihoda po članu kućanstva i posjedovanja sekundarnog stana pokazala je da su vlasnici sekundarnih stanova češće među kućanstvima s većom kupovnom moći. Istodobno analiza je pokazala da od svih kućanstava koja imaju drugi stambeni objekt, njih oko 24% ima prihode koji su na granici dostatnosti da pokriju osnovne troškove života na prvoj adresi. Ovaj potonji udio donekle objašnjava znatniju prisutnost supstandardnih sekundarnih stanova u Hrvatskoj koju smo prethodno evidentirali. Nadalje rezultati anketnog istraživanja pokazali su kako sekundarni stan češće posjeduju kućanstava kojima je prva adresa stan u višestambenoj zgradi nego ona u samostojećoj kući. Rjeđe posjedovanje sekundarnog stana kod kućanstava s prvom adresom u samostojećoj kući dopušta da pretpostavimo kako je onda kod njih rjeđa i želja za sekundarnim stanovanjem. To pak otvara prostor da se **(ne)uspješnost u rješavanju stambenog pitanja kroz individualizaciju na neki način dovede u vezu s optiranjem za sekundarno stanovanje.** No, treba istaknuti kako se neke druge kvalitete stambenog prostora na prvoj adresi nisu pokazale povezane s time ima li neko kućanstvo sekundarni stan ili ne. Naime, analiza je otkrila kako među kućanstvima sa sekundarnim stanom, ima onih koja su znatnije nezadovoljna uvjetima stanovanja na prvoj adresi. Ipak, to nezadovoljstvo nije ništa izraženije nego u skupini kućanstava koja nemaju sekundarni stan. Dapače, propitujući subjektivnu procjenu kvalitete života, utvrđeno je kako su sekundarni stanovi češći u kućanstvima ispitanika koji su zadovoljni stambenim uvjetima na svojoj prvoj adresi. I ocjene ostalih segmenata svakodnevice otkrivaju kako kućanstva čiji članovi izražavaju veći stupanj zadovoljstva kvalitetom života češće imaju alternativni dom.

**(xiv) Iskustvo sekundarnog stanovanja je tek u manjoj mjeri povezano s nekim oblikom nezadovoljstva zagrebačkom svakodnevicom.** Propitujući povezanost doživljaja života u urbanoj sredini s iskustvom sekun-

darnog stanovanja, usporedili smo postoje li, s obzirom na naznačeno iskustvo, razlike u zadovoljstvu načinom na koji se živi u gradu, konkretno u Zagrebu. Analiza je pokazala razmjerno niske, ali statistički značajne razlike koje pokazuju da su ispitanici čija kućanstva imaju sekundarni stan češće nezadovoljni ekološkom situacijom u Zagrebu te vizurom koju grad poprima.

**(xv) Viđenje sekundarnog stanovanja kao heterotopične prakse kroz koju se traga za vrstom kompenzacije tek je jedan od interpretativnih okvira.** Iako se kroz prethodne nalaze izdvojilo nekoliko elemenata koji na neki način podupiru polaznu tezu u kojoj smo se oslonili na Foucaulta i sekundarno stanovanje označili kao heterotopičnu praksu, odnosno kao potragu za drugim mjestom na kojem se kompenziraju nedostaci života na prvoj adresi, mnogo je više naznaka kako iza te prakse stoji množina motiva. Oslanjajući se na ono što smo o razlozima koji stoje iza sekundarnog stanovanja prikupili kroz analizu literature, ali i anketno istraživanje, možemo izdvojiti najmanje četiri skupine motiva za upuštanje u stanovanje na više adresa.

Prva je ona od koje smo krenuli, u kojoj je sekundarni stan njegovim korisnicima ponajprije privremeno utočište i oaza za relaksaciju – neovisno o tome bježi li se od tehničkih nedostataka stambenog objekta na prvoj adresi, fizičkog ambijenta koji grad nudi ili pak od ritma suvremenog života, prepunog stresa i prisilnih radnji. U tom smislu sekundarni stan pojedincu dopušta vremenski ograničenu prostornu individualizaciju te organizaciju života prema vlastitim sklonostima, primjerice kroz razne hobije. Sekundarno stanovanje time postaje aktivnost kroz koju se pojedinac uspješnije nosi sa svakodnevicom, a stan za odmor je točka na kojoj se dobiva (dodatna) životna energija. Budući da se razlozi za posjedovanje druge adrese pronalaze ponajprije u nekim unutarnjim pobudama, znači da sekundarno stanovanje i s njime povezane aktivnosti same po sebi pojedincu donose osjećaj zadovoljstva, moguće je govoriti o motivaciji koja ima intrinzičan karakter.

Već su se u analizi stranih iskustava o širenju sekundarnog stanovanja mogle uočiti neke aberacije od takvog poimanja te prakse. Dakle, osim toliko apostrofirane potrage za mjestom rekuperacije od nedaća koje nosi život na prvoj adresi, zapažaju se i drugi razlozi za odluku da se povremeno boravi u drugom stanu, a u nekim slučajevima vidjeli smo čak da se paralelno prebiva na više adresa. Osim toga, i opisana dinamika porasta broja sekundarnih stanova u Hrvatskoj te posebno naznačena pozadina toga porasta, govori kako se **cjelina fenomena ne može obja-**

### **sniti isključivo oslanjanjem na kompenzacijsku tezu.**

To ne znači kako ta teza nije relevantna za razumijevanje sekundarnog stanovanja, nego samo da nije dominantan interpretativni okvir.

Želimo upozoriti da je analiza pokazala kako sekundarno stanovanje nalazi inspiraciju i izvan potrage za uspostavom svojevrsne funkcionalne ravnoteže potrebne za ugodnije bivanje-u-svijetu. Zapravo, da se za sekundarnim stanovima poseže i zbog nekih, uvjetno rečeno vanjskih pobuda – ili još izravnije, zbog materijalne koristi. Upravo je to druga skupina motiva, ona u kojoj posezanje za sekundarnim stanom ima korijene u ekonomskoj računici, bilo da je riječ o investiciji, štednji ili pak osiguravanju stambenog zbrinjavanja u budućnosti. Analiza podataka prikupljenih anketom pokazala je kako se kod nas i o tome poprilično vodilo računa kada se donosila odluka o drugome stanu.

Nadalje, pokazalo se kako je posjedovati kuću za odmor i statusni simbol, odnosno dio mita o društvenom napretku (Williams, 2001., prema Mihaljek, 2005.). Ovdje se ne radi toliko o motivaciji koja u stanovima za odmor vidi isključivo oblik statusne legitimacije, koliko o tome da je nekima posjedovanje stana za odmor na određeni način postalo *normalno stanje* – kako zbog ekonomske snage kućanstva, tako i zbog stila života kojeg ti korisnici prakticiraju. Slučajevi su to u kojima se sekundarni stan shvaća kao dio standardne opreme imućnijeg kućanstva. Riječ je o situacijama u kojima Modenes i Lopez-Colas (2007.) sekundarno stanovanje vide kao komplementarnu praksu na kojoj izrasta multilokalni životni stil, pri čemu takav peripatetički životni stil dovodi i do brisanja razlika te hijerarhijskih odnosa između svih adresa na kojima se obitava.

Za posljednji, četvrti, motivacijski sklop karakteristično je da se poimanje sekundarnog stana zapravo jako približava turizmu, od kojega smo htjeli tu praksu po svaku cijenu odvojiti. To su slučajevi u kojima je stan za odmor primarno prostor u službi (jeftinijeg) provođenja godišnjeg odmora. U tim se situacijama sekundarni stan jedanput na godinu izvlači iz *naftalina* kako bi prihvatio svoje povremene korisnike. Podsjetimo se kako je oko 25% ispitanika obuhvaćenih anketom izjavilo da svoj stan za odmor koriste isključivo ljeti. Dakako, ne karakterizira sve njih čista instrumentalnost, o čemu svjedoči i faktorska analiza koja je pokazala kako se na tvrdnju o korištenju sekundarnog stana ljeti, navezala i tvrdnja da je sekundarni stan mjesto koje služi za obiteljska okupljanja. Ipak, ostaje osjećaj da je takav pristup sekundarnom stanovanju znatno više uvjeto-

van ekstrinzičnim nego intrinzičnim faktorima. I na kraju, kada već spominjemo faktorsku analizu, kažimo kako je ona pokazala da se od naznačena četiri motivacijska sklopa onaj prvi (koji sekundarno stanovanje izjednačuje s mjestom rekuperacije) stanove za odmor *usmjerava* češće u unutrašnjost Hrvatske, dok preostala tri motivacijska sklopa češće *usmjeravaju* te objekte u priobalje.

\*\*\*

Analiza koja je iza nas ponudila je relativno detaljnu sliku evolucije sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj (posebice kada je riječ o razmjerima i načinu na koji je taj fenomen prisutan u hrvatskom prostoru i u hrvatskom društvu) te nam je otkrila ponešto i o prirodi te multilokalne prakse. No, iako smo dosta široko zahvatili problematiku vezanu uz sekundarno stanovanje u Hrvatskoj, sve aspekte bilo je nemoguće jednako kvalitetno sagledati, a to znači da je ostalo još mnoštvo pitanja na koja treba pronaći odgovore. Ponajprije se radi o pitanjima vezanima uz ekološki i socijalni otisak koji sekundarno stanovanje ostavlja za sobom u sredinama u kojima se intenzivnije realizira. Dakle, riječ je o analizi koja bi se s problematikom sekundarnog stanovanja trebala pozabaviti u prvom redu na mikrorazini. Takvoj analizi ova će knjiga, nudeći temeljne uvide u fenomen, vjerujemo biti od znatne koristi.