
Geran Marko MILETIĆ

OSNOVNA OBILJEŽJA
SEKUNDARNOG
STANOVANJA NA MA-
KARSKOM PRIMORJU

Proces litoralizacije Makarskog primorja, kao i najvećeg dijela hrvatskog priobalja, neodvojiv je od širenja turističke industrije, pri čemu turizam nije jedini čimbenik dinamiziranja socijalne i prostorne transformacije hrvatske obale. Negdje je aktiviranje obalnog prostora rezultat procesa industrijalizacije, negdje intenziviranja prometne funkcije, a unatrag tridesetak godina u znatnom dijelu priobalja intenzivnu ulogu u tom procesu dobiva i sekundarno stanovanje. Riječ je o stanovanju koje se odvija u stanovima koji se kolokvijalno nazivaju vikendicama, dakle realizira se u drugome stanu, izvan mjesta stalnog boravka, povremenog je karaktera, a pokretačka snaga mu je najčešće povezana sa zadovoljstvom i užitkom (Miletić, 2011.). U Hrvatskoj je taj fenomen u najvećoj mjeri orijentiran upravo na priobalno područje, a lokalne zajednice ga nerijetko smatraju poželjnom praksom jer očekuju da će pozitivno utjecati na lokalno gospodarstvo. S druge strane, sekundarno stanovanje se često dovodi u kontekst narušavanja krajobrazu, što je najčešće povezano s načinom izvedbe sekundarnih stanova. Primjerice, iskustvo iz država gdje se pojavljuje veći broj stanova za odmor (npr. Španjolska i Portugal) pokazuje da se znatni problemi vežu uza sekundarne stanove smještene u višestambenim zgradama (Casado-Diaz, 2004.). Taj se tip gradnje u pravilu pojavljuje grupno, što znači da intenzivno troši vrlo vrijedan obalni prostor, a osnovno mu je obilježje unošenje urbanog stila stanovanja u ruralni prostor. Naznačena kombinacija vrlo često rezultira nepovratnom devastacijom krajobrazu. Istodobno imamo sekundarne stanove koji recikliraju postojeće stambene resurse (napuštene stanove ili one koji su se dotad koristili kao primarni stanovi) i koji se smatraju prilično korisnom pojavom jer se doživljavaju kao oblik autentične revitalizacije naselja (Gallent i sur., 2005.). No, bez obzira na izvedbu, činjenica je da se sekundarni stanovi dominantno realiziraju u ruralnim i ruralnim sredi-

nama, koje pak sve više karakterizira post-produktivistička paradigma, čime sekundarno stanovanje postaje jedan od snažnijih čimbenika njihove transformacije. U kojoj se mjeri pak takav proces prisutan u Makarskom primorju, osnovni je problem kojim se bavi ovaj rad.

NEKOLIKO NAPOMENA O SEKUNDARNOM STANOVANJU

Pojednostavljujući uvodnu definiciju, može se kazati kako je sekundarno stanovanje u svojoj biti oblik privremene migracije, najčešće potaknut željom za užitkom. Reducirajući priču isključivo na ta dva elementa, lako je sekundarno stanovanje izjednačiti s turizmom, što se vrlo često i čini. Tako se, kada se govori o sekundarnom stanovanju, koriste termini poput trajni turisti (Jaakson, 1986.), specijalni turisti (Urbain, 2002.), marginalni turisti (Cohen, 1974.), dokoličarski turizam (Williams i Kaltenborn, 1998.) ili pak rezidencijalni turizam (Alfieri, 1987.). Dodatan argument za takav pristup svakako se nalazi i u činjenici da se radi o praksama koje se vrlo često vremenski i prostorno preklapaju. No, u toj potrazi za sličnostima iz fokusa izlazi nekoliko elemenata, koji su, posebice iz sociološke perspektive, prilično relevantni za cjelovito razumijevanje i sekundarnog stanovanja i turizma, i koji, što je posebno važno, čine bitnu razliku među njima. Razlika na koju se želi skrenuti pozornost uočljiva je već na pojmovnoj razini – s jedne strane imamo privremeno/povremeno stanovanje, a s druge privremeni/povremeni boravak. Dakle, riječ je o opreci stanovanje – boravljenje.

Stanovanje je jedna od temeljnih antropoloških kategorija, koja je kao i većina ljudskih aktivnosti obilježena tzv. porivnim viškom (Rogić, 1990.). Drugim riječima, posrijedi je djelovanje koje nadilazi potragu za fizičkom sigurnošću i lokaliziranjem fizioloških potreba. Razlike stanova, prije svega njihove unutrašnjosti, izravan su rezultat takvog djelovanja pod utjecajem porivnog viška. U podlozi tih razlika jest želja za samoostvarenjem, za uprošćenjem neke individualne posebnosti – kroz taj proces bivanje u nekom prostoru postaje obitavanje, a stan postaje dom. I takvo stanovanje, koje je poprimilo elemente obitavanja, nešto je što daje red našem životu, rutinizira našu svakodnevnicu i pruža često toliko potreban osjećaj stabilnosti, umnogome olakšavajući svakodnevno nošenje s izazovima. Isto tako, stanovanja je neodvojivo i od čovjekove potrebe za pripadanjem, te u tom smislu stanovanje podrazumijeva i ukorjenjivanje u neki prostor i u neku zajednicu, dakle ima važnu ulogu u oblikovanju identiteta.

Na izvedbenoj razini postoje bitne razlike između primarnog i sekundarnog stanovanja, no na sadržajnoj razini, dobar dio prethodno spomenutih elemenata primarnog stanovanja prisutan je i kod onog sekundarnog. U prvom redu riječ je o stanu gdje pojedinac ima mnogo više prostora za realizaciju vlastitih prohtjeva, zatim sekundarno stanovanje vrlo često nastaje kao opreka tom „zbrkanom, loše izgrađenom i metežnom“ svakidašnjem (Foucault, 1996. 14), a kod njega je često prisutno i stvaranje nove zavičajnosti. Imajući na umu te elemente, o sekundarnom stanovanju je moguće govoriti kao o specifičnoj taktici habitata, koja u nekim slučajevima nastoji kompenzirati nedostatke, a u nekima pak nadopunjuje iskustvo stanovanja na prvoj adresi.

Upravo iz ovoga prethodno iznesenog proizlazi temeljna razlika između sekundarnog stanovanja i turizma, odnosno turističkog boravka, prakse koja je u svojoj osnovi zapravo potraga za doživljajem. Naime, turizam u velikoj mjeri karakterizira neponavljanje odredišta, što pak proizvodi određenu distanciranost s prostorom i zajednicom u kojoj se privremeno boravi. Biti turist znači uzeti odmor od obveza – biti u zajednici, ali bez odgovornosti za nju (Svenson, 2004.). Tako nešto je na neki način u suprotnosti s idejom sekundarnog stanovanja, koja podrazumijeva ipak određenu razinu uklopljenosti u lokalnu sredinu. Može se kazati kako je sekundarno stanovanje dobrim dijelom upućeno na *puštanje korijena* i ulaganja sebe u mjesto (Williams i Kaltenborn, 1998.).

Cijeli smisao inzistiranja na razlikovanju sekundarno stanovanje – turistički boravak jest skretanje pozornosti na to da ta dva tipa djelovanja imaju različite učinke na promjene u prostoru, ali još više na promjene lokalnog socijalnog ambijenta. Ponajprije stoga što vlasnici sekundarnih stanova vrlo često žele aktivno participirati u životu lokalne zajednice, dok su turisti najčešće tek pasivni promatrači. Ta razlika se svakako mora imati na umu kada se upušta u analiziranje utjecaja ovih dvaju fenomena na razvoj nekog područja, tako da će ona biti uzeta u obzir i u analizi koja slijedi.

U ovom radu dotaknut će se samo jedan aspekt sekundarnog stanovanja, odnosno o tom će se fenomenu progovoriti kroz analizu značajki objekata koji su namijenjeni takvom tipu stanovanja. Pritom je cilj istraživanja koje se prezentira u ovom radu utvrditi dinamiku kretanja broja stanova za odmor, zatim intenzitet i karakter njihova ulaska u prostor te osnovna obilježja tih objekata u pojedinim jedinicama lokalne samouprave s područja Makarskog primorja.

Metodološka napomena

S obzirom na prethodno naznačene ciljeve istraživanja, kao predmet analize određeni su podaci o stanovima prema načinu korištenja te podaci o stanovima za odmor prema broju soba i vrsti zgrade prikupljeni popisom stanovništva, kućanstva i stanova u razdoblju od 1971. do 2011. godine za naselja na području današnjih općina Brela, Baška Voda, Tučepi, Podgora i Gradac te Grada Makarske. Pritom za razdoblje od 1971. do 2001. godine postoje cjeloviti podaci, dok su oni prikupljeni popisom iz 2011. godine objavljeni tek kao *prvi rezultati*. Riječ je o preliminarnom izvješću koje daje tek djelomičan uvid; to znači da su glede stanova dostupni samo podaci o brojnosti stambenih jedinica ukupno te o brojnosti kategorije 'stanovi za stalno stanovanje'. Siromaštvo dostupnih podataka bitno ograničuje preciznost uvida i ostavlja prostor tek za grubu skicu recentnih obilježja fenomena koji je u fokusu istraživanja. To znači da se provedena analiza oslanjala na procjene, odnosno projekcije podataka o brojnosti pojedinačnih kategorija stanova u 2011. godini. Procjena brojeva pojedinih kategorija stanova izvedena je preslikavanjem proporcija zabilježenih popisom iz 2001. godine na dostupne podatke prikupljene popisom iz 2011. godine, a u nekim slučajevima izvedene su dodatne korekcije procjena, npr. broj kućanstava evidentiranih u 2011. godini poslužio je za procjenu broja nastanjenih stanova.

Dinamika kretanja broja stanova za odmor u razdoblju 1971.–2011.

Sekundarni stanovi se u popisnoj terminologiji nazivaju stanovima za odmor, a u tu kategoriju potpadaju oni stanovi koji se isključivo koriste za odmor i rekreaciju, bilo povremeno bilo više mjeseci u godini. Ta se vrsta stanova na prostoru Hrvatske popisom evidentira kao zasebna kategorija od 1971. godine. U tablici koja slijedi prikazano je kretanje broja stanova za odmor te ostalih vrsta stanova na području Makarskog primorja u posljednjih četrdesetak godina.

Iz prikazane razdiobe razvidno je da je ukupan stambeni fond u naseljima na području Makarskog primorja u stalnom porastu; 1971. godine bilo je 5858 stambenih jedinica, da bi 2011. godine na tome prostoru bilo evidentirano njih 23.495. Najbrojniji su bili stanovi koji se nalaze u skupini jedinica za stalno stanovanje; u tu skupinu se ubrajaju nastanjeni stanovi, privremeno nenastanjeni stanovi i napušteni stanovi. Ukupno je u te tri kategorije

	UKUPNI STAMBENI FOND	STANOVI ZA STALNO STANOVANJE			STANOVI ZA POVREMENO STANOVANJE		Stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost
		Nastanjeni stanovi	Privremeno nenasanjeni stanovi	Napušteni stanovi	Stanovi za odmor	Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	
1971.	5858	4573	77	106	920	182	/
1981.	8354	5923	215	84	2070	62	/
1991.	12.236	7189	653	179	2928	175	1112
2001.	14.386	8504	1653	167	2250	64	1748
2011.*	23.495	9400	3340	376	5749	164	4466

* Navedeni brojevi za 2011. godinu su procjene

2011. godine bilo popisano 13116 jedinica. Procjena temeljena na evidentiranom broju privatnih kućanstava u 2011. godini te na projiciranju proporcija iz popisa iz 2001. godine otkriva da bi se u kategoriji nastanjenih stanova moglo očekivati oko 9400 stambenih jedinica, privremeno nenasanjenih stanova očekuje se oko 3340, dok bi napuštenih moglo biti oko 380 jedinica. Iznesenu procjenu može se smatrati prilično pouzdanom jer se temelji na kombiniranju dvaju parametara, što nažalost nije moguće kod procjene broja stanova za povremeno stanovanje te procjene broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost. U oba slučaja moguće se tek osloniti na projiciranje proporcija zabilježenih 2001. godine na ukupan broj jedinica evidentiran u tim kategorijama popisom iz 2011. godine. Prema toj procjeni, broj stanova za odmor kretao se oko 5800, stanova korištenih u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi bilo je oko 160, a prema procjeni bilo je i oko 4500 stanova u kojima se samo obavljala djelatnost. Očekuje se da se u ovoj posljednjoj kategoriji, s obzirom na to da je osnovna gospodarska grana na Makarskom primorju turizam, uglavnom radi o tzv. apartmanima koji se iznajmljuju turistima.

U sagledavanju dinamike kretanja broja pojedinih kategorija stanova prikazanoj u Tablici 1 posebnu pozornost plijene dvije stvari. Prvo, unatrag četrdeset godina popisima se bilježi kontinuirani rast broja stanova za odmor, uz iznimku razdoblja 1991.–2001. Popisno evidentiranje manjeg broja stanova za odmor u tom razdoblju svakako

Tablica 1.
Ukupni broj stanova po pojedinim kategorijama na Makarskom primorju u razdoblju 1971.–2011.

treba gledati u kontekstu turbulentnih zbivanja iz 1990-ih (rat, ekonomska tranzicija). Pritom se smanjenje od gotovo 700 jedinica ne bi trebalo jednoznačno tumačiti kao rezultat nekog smanjenog interesa za vikendice na Makarskom primorju. Naime, znakovito je da se u istom razdoblju pojavilo znatno povećanje broja, apsolutnog i relativnog (vidjeti Tablicu 2), stambenih jedinica u kategoriji 'privremeno nenastanjeni stanovi' te u kategoriji 'stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost', a da pritom nije zabilježen znatniji porast broja zapuštenih stanova. Drugim riječima, u promatranom razdoblju nije došlo do velikog napuštanja stanova za odmor, a kako je porast broja nastanjenih stanova sličan onome iz prethodnog međupopisnog razdoblja (1981.–1991.), može se pretpostaviti da je dobar dio stambenih jedinica koje su 1991. godine evidentirane kao stanovi za odmor, deset godina kasnije, 2001. godine, evidentiran ili kao stan u kojem se samo obavljala djelatnost ili kao privremeno nenastanjen stan. No njihovo preimenovanje ne znači da se ti stanovi nisu više koristili i kao sekundarni stanovi. Rezimirajući, na osnovi dostupnih podataka moguće je s velikim stupnjem pouzdanosti ustvrditi da je sekundarno stanovanje praksa koja je na Makarskom primorju vrlo prisutna te da je u posljednjem međupopisnom razdoblju znatno porastao broj stanova za odmor na tom prostoru.

Tablica 2.

Udio pojedinih vrsta stanova u ukupnom stambenom fondu Makarskog primorja, po popisnim godinama

	Nastanjeni stanovi	Privremeno nenastanjeni stanovi	Napušteni stanovi	Stanovi za odmor	Stanovi korišteni u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	Stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost
1971.	78,1%	1,3%	1,8%	15,7%	3,1%	/
1981.	70,9%	2,6%	1,0%	24,8%	0,7%	/
1991.	58,8%	5,3%	1,5%	23,9%	1,4%	9,1%
2001.	59,1%	11,5%	1,2%	15,6%	0,4%	12,2%
2011.*	40,0%	14,2%	1,6%	24,5%	0,7%	19,0%

* Navedeni brojevi za 2011. godinu su procjene

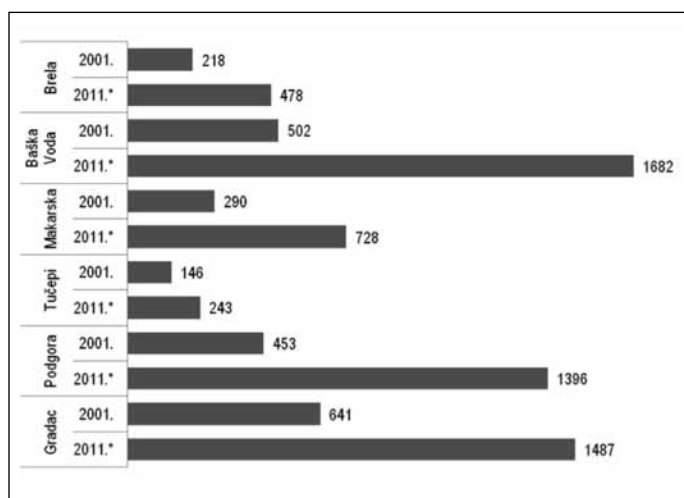
Drugo, prema procjeni za 2011. godinu, stanovi za odmor dostigli su znatan udio u ukupnom broju stanova na području Makarskog primorja. Naznačena situacija se još jasnije vidi u Tablici 2. Iz prikazane razdiobe u toj tablici uočava se kako je udio stanova za stalno stanovanje smanjen s 81,2% u 1971. godini na 55,8% u 2011. godini, pri čemu je 2011. (procijenjeni) udio nastanjenih stanova

iznosio „samo“ oko 40%. Udio stanova za odmor u naznačenom je razdoblju oscilirao i kretao se od 15,7%, koliko je zabilježeno 1971. godine, do 24,8%, koliko je zabilježeno deset godina kasnije, a procjena udjela za 2011. godinu iznosi oko 24%. Spomenuti treba i da je udio stanova u kojima se samo obavlja djelatnost kontinuirano rastao te je, po procjeni, u 2011. godini dosegnuo oko 19%.

Analizirajući trendove u kretanju broja stanova za odmor, potrebno se još jednom vratiti na procijenjeni apsolutni i relativni broj privremeno nenastanjenih stanova u 2011. godini. Naime, ta kategorija zabilježila je znatan (procijenjeni) porast u razdoblju 2001.–2011., a može se pretpostaviti da će dobar dio tih stanova, kada se aktiviraju (kada ih njihovi vlasnici odluče koristiti), završiti kao stanovi za odmor.

Prisutnost stanova za odmor po jedinicama lokalne samouprave

Spuštajući analizu na razinu općina i grada, zanimljivo je prvo za svaku jedinicu pogledati bilancu promjena, odnosno razmjere porasta broja sekundarnih stanova. Na sljedećoj slici prikazani su podaci o promjeni broja stanova za odmor u razdoblju 2001.–2011. (brojevi za 2011. samo su procjena stanja), po primorskim općinama i u Makarskoj. Na toj slici može se uočiti kako se, prema procijenjenim podacima, najveći porast dogodio na području općine Baška Voda; procjena je da je broj stanova za odmor porastao za oko 1150 stambenih jedinica, a znatnije se povećanje broja stanova za odmor procjenjuje i na području općine Podgora, oko 950 jedinica, te na području općine



Slika 1.

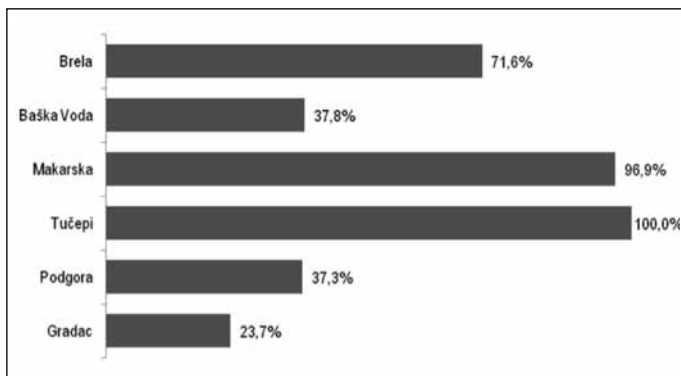
Promjena broja stanova za odmor u razdoblju 2001.–2011., po primorskim općinama i u Makarskoj

* Navedeni brojevi za 2011. godinu su procjene

Gradac, gdje se na temelju projekcija očekuje da je broj stanova za odmor porastao za oko 850 stambenih jedinica. Nešto veći porast broja stanova za odmor, na osnovi dostupnih podataka, procjenjuje se i za područje Grada Makarske, pretpostavka je da bi tamo broj te vrste stanova mogao porasti za oko 450 jedinica u odnosu na stanje iz 2001. godine. Najmanji porast je procijenjen u općini Tučepi, s osamdesetak novih stanova za odmor, te općini Brela, gdje je procjena da je novih jedinica bilo oko 250.

Na Slici 1 može se iščitati i odgovor na pitanje gdje se na području Makarskog primorja najintenzivnije zbiva sekundarno stanovanje. Općine za koje se procjenjuje da su ostvarile najveći porast broja stanova za odmor ujedno su i općine s najvećim procijenjenim brojem takve vrste stanova i, držeći se te procjene, može se ustvrditi da su Baška Voda, Gradac i Podgora najatraktivnije lokacije za sekundarno stanovanje na području Makarskog primorja – u sve tri izdvojene općine procjena broja stanova za odmor kreće se od 1400 do gotovo 1700 jedinica.

Kada se analizira prostorni razmještaj stanova za odmor na Makarskom primorju, interesantno je dotaknuti se i dimenzije središte-periferija, odnosno pitanja koliko sekundarnih stanova se nalazi u središnjem naselju općine/ grada, a koliko ih se nalazi u rubnim naseljima.



Slika 2.

Udio stanova za odmor u središnjem naselju, po jedinicama lokalne samouprave (2011.)*

* Navedeni brojevi su procjene

Na prethodnoj slici prikazani su procijenjeni podaci o udjelu broja stanova za odmor koji su se nalazili u središnjem naselju općine/grada. Na slici se jasno uočava kako se Tučepi i Makarska bitno razlikuju od ostalih jedinica lokalne samouprave, no ta razlika je rezultat teritorijalnog ustroja. Naime, Tučepi su općina sa samo jednim naseljem, dok je Makarska grad s ukupno dva naselja, od kojih je ono drugo (Veliko Brdo) po broju stanovnika dvadesetak puta manje od središnjeg. Od ostalih općina, prema

procijenjenim podacima za 2011. godinu, u Brelima (općina se također sastoji od dva naselja, ali je razlika među njima po broju stanovnika bitno manja) je najviše stanova za odmor smješteno u središnjem naselju, oko 70%, dok su se u preostale tri općine na području Makarskog primorja (Baška Voda, Podgora, Gradac) stanovi za odmor češće smještali izvan središnjeg naselja.

Prema do sada iznesenim procjenama broja stanova za odmor u 2011. godini proizlazi da se na prostoru nekih općina Makarskog primorja dogodio znatan porast broja tih jedinica. Zanimljivo je pogledati kako se taj porast odrazio na strukturu stambenog fonda, odnosno vidjeti koji su razmjeri prisutnosti sekundarnog stanovanja po pojedinih jedinicama lokalne samouprave. Dakako, i dalje se radi samo o procjeni, a ona pokazuje da je udio stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu porastao u svim promatranim općinama i gradu. Najveći relativni porast dogodio se na području Baške Vode, gdje se pretpostavlja da je dosegnuta najveća gustoća sekundarnih stanova, a procjena udjela stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu penje se s oko 25% u 2001. godini na 44% u 2011. godini; sličan dostignuti udio procjenjuje se i u Gradcu, oko 40%, no tamo je relativni porast u odnosu na 2001. godinu bio nešto manji, oko desetak postotnih bodova. Prema iznesenim procjenama znatniji porast udjela stanova za odmor zbio se još u Podgori – s približno 23% udio raste na oko 37%, te u Brelima, gdje se procjenjuje da je udio porastao s 19% na oko 33%. Na području Grada Makarske i općine Tučepi procjena također upućuje na porast udjela stanova za odmor, no porast je osjetno manjeg intenziteta.



Slika 3.
 Udio stanova za odmor te stanova u kojima se samo obavljala djelatnost u ukupnom stambenom fondu, po jedinicama lokalne samouprave (2001. i 2011.)

* Navedeni brojevi za 2011. su procjene

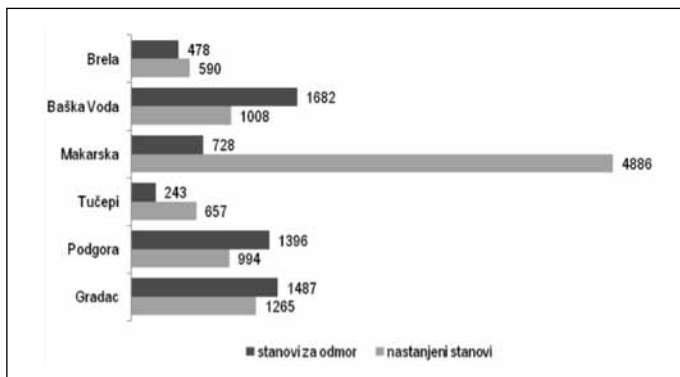
Na prethodnoj slici osim podataka o stanovima za odmor prikazani su i podaci o udjelu stanova u kojima se samo obavljala djelatnost. Time se htjela skrenuti pozornost na činjenicu da su u nekim općinama kapaciteti za prihvrat obje kategorije privremenih stanovnika (kućanstva u klasičnim vikendicama te turista u apartmanima) prilično nadmašili broj nastanjenih stanova – u Baškoj Vodi stanovi za odmor i stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost čine oko 72% ukupnog stambenog fonda, u Podgori oko 67%, zatim u Brelima nešto manje od 60%, a u Tučepima i Gradcu njihov udio je nešto manji od 50%. Dakle, na cijelom području Makarskog primorja jedino je u Gradu Makarskoj više nastanjenih stanova nego vikendica i apartmana zajedno.

Ipak, imajući na umu uvodno naznačenu distinkciju sekundarnog stanovanja i turističkog boravka, prema kojoj se akteri tih dviju praksi međusobno razlikuju u odnosu prema sredini u koju ulaze, važno je usporediti i procijenjeni broj stanova za odmor te nastanjenih stanova. Posebice uzme li se u obzir da brojnost korisnika stanova za odmor izravno mijenja socijalni ambijent te odnos između povremenih i stalnih stanovnika (Rogić i Zimmermann, 2006.).

Na Slici 4 prikazane su procjene broja stanova za odmor i nastanjenih stanova, a po njima, omjer između tih dviju stambenih kategorija, odnosno dviju grupa socijalnih aktera, jedino je u Makarskoj te donekle u Tučepima još uvijek ostao znatno u korist stalnih stanovnika. S druge strane, stanovi za odmor u Baškoj Vodi, Podgori i Gradcu znatno su nadmašili broj nastanjenih stanova, čak do te mjere da se može govoriti o invaziji (Rogić i Zimmermann, 2006.) povremenih stanovnika – omjer stanova za odmor i nastanjenih stanova kreće se oko 60 naspram 40. U Brelima se pak broj stanova za odmor prilično približio broju nastanjenih stanova.

Slika 4.

Usporedba procjena broja stanova za odmor te nastanjenih stanova, po jedinicama lokalne samouprave (2011.)



Analizirajući brojnost stanova za odmor na području Makarskog primorja, zanimljivo je pogledati i procjenu prosječnog broja stanova za odmor po kvadratnom kilometru. Iz razdiobe u Tablici 3 proizlazi da su stanovi za odmor najgušće smješteni u Baškoj Vodi, u prosjeku ih na kvadratni kilometar ima oko 90; nadalje, prema procjeni, na području Brela, Makarske, Podgore i Gradca ima ih između 25 i 30 po kvadratnom kilometru, dok ih je najmanji broj procijenjen na području Tučepi, oko 15-ak po kvadratnom kilometru.

općina/grad	broj stanova za odmor po km ²
Brela	24
Baška Voda	89
Makarska	26
Tučepi	15
Podgora	27
Gradac	30

* Navedeni brojevi su procjene

Osnovna obilježja stanova za odmor

Analiza obilježja stanova za odmor usmjerena je na njihovu veličinu te tip objekta u kojem se nalaze. Ni za ova obilježja nisu dostupni recentni podaci (oni prikupljeni popisom iz 2011. godine), no ovaj put nema niti elemenata koji bi mogli poslužiti kao okvir za procjenu stanja. Stoga će u analizi biti prikazani podaci iz 2001. godine, uz napomenu da je zbog procijenjenog udvostručenja broja stanova za odmor u razdoblju 2001.–2011. moglo doći do znatnijih promjena u promatranim obilježjima.

općina/grad	prosječna površina stana za odmor
Brela	115,4 m ²
Baška Voda	94,8 m ²
Makarska	73,5 m ²
Tučepi	70,9 m ²
Podgora	80,9 m ²
Gradac	87,0 m ²

Tablica 3.
Procjena prosječnog broja stanova za odmor po km², po jedinicama lokalne samouprave (2011.)*

Tablica 4.
Prosječna površina stana za odmor, po jedinicama lokalne samouprave (2001.)

Podaci u Tablici 4 pokazuju da su se najkomfortniji stanovi za odmor 2001. godine nalazili na području Brela, a prosječna površina bila im je 115 kvadratnih metara. U drugim naseljima prosječna je površina bila nešto manja, ali još uvijek se radilo o prilično komfornim stanovima. Tako je na području Baške Vode prosječan stan za odmor imao oko 95 kvadratnih metara, na području Gradca 87, zatim Podgore oko 80, a najmanji su stanovi u prosjeku bili na području Tučepi, s površinom oko 71 kvadratnog metra, te Makarske, s površinom oko 74 kvadratna metara.

Sljedeća tablica sadrži podatke o vrsti zgrade u kojoj se nalazi stan za odmor. Popisnom metodologijom razlikuje se tri vrste stanova za odmor: u vikend-kući, u naslijeđenoj obiteljskoj kući te u drugoj vrsti zgrade. Pri čemu su oni u vikend-kući namjenski građeni za odmor i rekreaciju, oni u naslijeđenoj obiteljskoj kući rezultat su transformacije primarne u sekundarnu adresu, dok su u trećoj kategoriji stanovi za odmor koji su u višestambenim zgradama.

	u vikend-kući	u naslijeđenoj obiteljskoj kući	u ostalim višestambenim zgradama
Brela	78,9%	21,1%	0,0%
Baška Voda	89,4%	5,0%	5,6%
Makarska	40,0%	23,4%	36,6%
Tučepi	39,0%	61,0%	0,0%
Podgora	81,2%	18,8%	0,0%
Gradac	81,4%	17,5%	1,1%

Tablica 5.

Razdioba stanova za odmor po vrsti zgrade u kojoj se nalaze, po jedinicama lokalne samouprave (2001.)

Situacija zabilježena 2001. godine bila je sljedeća. Najviše stanova za odmor u vikend-kući bilo je u Baškoj Vodi, gotovo 90%, a u ostale dvije kategorije u toj općini bilo je po 5% stanova za odmor. I u Brelima, Podgori i Gradcu dominirali su stanovi za odmor u vikend-kući, no imali su nešto manji udio, dok se povećao udio stanova za odmor u naslijeđenim obiteljskim kućama (kreće se između 17 i 21%), a u tim općinama stanova za odmor u višestambenim zgradama gotovo i nema ili ih ima u neznatnom udjelu. U Makarskoj i Tučepima slika je bitno drukčija, tamo se udio stanova za odmor u vikend-kućama kretao oko 40%, pritom je ostatak stanova za odmor u Tučepima (njih 61%) bio u naslijeđenim obiteljskim kućama; u Makarskoj je bilo oko 23% stanova za odmor u kategoriji naslijeđene obiteljske kuće, dok ih je u višestambenim zgradama bilo oko 36%.

Provedena analiza omogućila je tek grubu skicu razmjera i osnovnih obilježja fenomena sekundarnog stanovanja na Makarskom primorju. Skica nije ni mogla biti preciznija jer se temelji na preliminarnim i nepotpunim podacima prikupljenima popisom iz 2011. godine. Među dostupnim podacima prikupljenima tim popisom nema onih koji se odnose na stanove za odmor, ali oni koji su dostupni (ukupan broj stanova te broj stanova za stalno stanovanje) iskorišteni su kao osnova za procjenu broja stanova za odmor. No, kod obilježja stanova za odmor nije bilo dovoljno elemenata ni za procjenu, tako da se u analizi oslanjalo isključivo na podatke iz 2001. godine. Stoga je i domet ove analize tek evidentiranje osnovnih trendova u širenju sekundarnog stanovanja na području Makarskog primorja.

Rezimirajući, analiza je ponudila nekoliko nalaza koje je važno istaknuti. Najvažniji uvid jest da je u posljednjem međupopisnom razdoblju došlo do znatnog povećanja broja stanova za odmor na Makarskom primorju, procjena je da se njihov broj udvostručio. Najveći porast je procijenjen na području općine Baška Voda (oko 1150 novih stanova za odmor), a najmanji u općini Tučepi (oko 80 novih jedinica). Istodobno, procjena pokazuje da je na cijelom području Makarskog primorja znatno porastao broj stanova u kategoriji privremeno nastanjeni stan, a izgledno je da će se dio tih jedinica, kad uđu u funkciju, koristiti kao stanovi za odmor. Dakle, vrlo je vjerojatno da će se trend rasta broja sekundarnih stanova nastaviti i u bližoj budućnosti.

Sagledavajući situaciju na Makarskom primorju u cjelini, procijenjeni porast broja stanova za odmor premašio je porast broja nastanjenih stanova – u nekim općinama do te mjere da su stanovi za odmor u njima postali najbrojniji tip stanova. Takva promjena zasigurno se reflektirala i na njihovu naseljsku svakodnevicu. Naime, može se očekivati da skupina povremenih stanovnika porastom brojnosti postaje relevantni društveni akter i pritom se lako može dogoditi da ta skupina nema iste interese kao stalno stanovništvo glede određivanja lokalnih razvojnih prioriteta.

Nadalje, analiza podataka iz 2001. godine otkriva da su na Makarskom primorju među stanovima za odmor dominirali oni u vikend-kućama; riječ je o kućama namjenski građenima za odmor i rekreaciju. Ipak, postoje i neka odstupanja od naznačene pravilnosti: na području Grada Makarske znatan je broj stanova za odmor bio u višestambenim zgradama (takvih je bilo nešto više od jedne trećine svih stanova za odmor), a u Tučepima su domini-

rali stanovi za odmor u naslijeđenim obiteljskim kućama (u toj kategoriji je bilo oko tri petine stanova za odmor). Spomenuti svakako treba i da su po podacima iz 2001. godine stanovi za odmor na području Makarskog primorja u prosjeku bili prilično prostrani, a najveći su bili u Brelima (prosječno oko 115 kvadratnih metara). U drugim mjestima prosječne površine bile su nešto skromnije, ali i dalje prilično komforne, od 70 do 95 kvadratnih metara. Uspoređujući naznačene dimenzije s nacionalnim prosjekom, koji je 57 kvadratnih metara (Miletić, 2011.), nameće se teza da se na Makarskom primorju pretežito radi o stanovima za odmor boljestojećih kućanstava. Ova teza dakako izlazi iz okvira ovoga rada, ali svakako bi je bilo zanimljivo ispitati, no prvo bi trebalo vidjeti je li popisom 2011. godine zabilježena kakva promjena povezana s time.

I na kraju, treba se dotaknuti i pitanja svih pitanja, onoga o koristima i štetama sekundarnog stanovanja za lokalnu zajednicu. Na to pitanje nema kategoričkog odgovora jer na moguće ishode povećanja broja sekundarnih stanova utječe mnogo čimbenika. Situacija se razlikuje od mjesta do mjesta te svako od njih iziskuje zasebnu analizu mogućih ishoda intenziviranja priljeva sekundarnih stanova. Analiza prikazana u ovome radu nije ni imala ambicije odgovoriti na pitanje donosi li sekundarno stanovanje blagodati ili nevolje u sredinu u koju intenzivnije ulazi, nego opisati osnovne karakteristike sekundarnog stanovanja na području Makarskog primorja. Sukladno tome, ovim je radom napravljen prvi korak u sagledavanju fenomena, a bavljenje ekološkim i(li) socijalnim otiskom koji sekundarno stanovanje ostavlja iza sebe, tema je za neki drugi rad.

LITERATURA

- Alfieri, D. (1987.), Pristup izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku. U: S. Horak (ur.), *Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija: zbornik radova s Okruglog stola FERIAL '86* (str. 237-266), Zagreb, Institut za turizam.
- Casado-Diaz, M. A. (2004.), Second Homes in Spain. U: C. M. Hall i D. K. Müller (ur.), *Tourism, Mobility and Second Homes – Between Elite Landscape and Common Ground* (str. 215-232), Clevedon, Channel View Publications.
- Cohen, E. (1974.), Who Is a Tourist?: A Conceptual Clarification, *Sociological Review*, 22 (4): 527-555.
- Foucault, M. (1996.), O drugim prostorima, *Glasje*, 6 (3): 8-14.
- Gallent, N., Mace, A. i Tewdwr-Jones, M. (2005.), *Second*

- Homes: European Perspectives and UK Policies*, Hampshire, Ashgate Publishing.
- Jaakson, R. (1986.), Second-home Domestic Tourism, *Annals of Tourism Research*, 13 (3): 367-391.
- Miletić, G.-M. (2011.), *U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*, Zagreb, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
- Rogić, I. (1990.), *Stanovati i biti – Rasprave iz sociologije stanovanja*, Zagreb, Sociološko društvo Hrvatske.
- Svenson, S. (2004.), The Cottage and the City: An Interpretation of the Canadian Second Homes Experience. U: C. M. Hall i D. K. Müller (ur.), *Tourism, Mobility and Second Homes – Between Elite Landscape and Common Ground* (str. 55-74.), Clevedon, Channel View Publications.
- Urbain, J.-D. (2002.), Le résident secondaire, un touriste à part?, *Ethnologie française*, 32 (3): 515-520.
- Williams, D. R. i Kaltenborn, B. P. (1998.), Leisure Places and Modernity. U: D. Crouch (ur.), *Leisure Practices and Geographic Knowledge* (str. 214-230), London, Routledge.