

---

Anka MIŠETIĆ  
Ratimir ZIMMERMANN

PRIVREMENO  
NENASTANJENI  
STANOVI



Skupina *privremeno nenantanjene stanova*, sa 196.633 stanica, čini 1/10 svih stanova u Republici Hrvatskoj (tablica 1). Primjerice, njihov ukupan broj čak je nešto veći od broja svih stanova u Splitsko-dalmatinskoj županiji, drugoj županiji po veličini stambenih zaliha. Jednako se može ustvrditi i za ukupnu stambenu **površinu** koju zauzimaju (9,6% od ukupne stambene površine u RH).

**Tablica 1**

Stanovi za povremeno stanovanje u ukupnom broju stanova u Republici Hrvatskoj, Popis 2001.

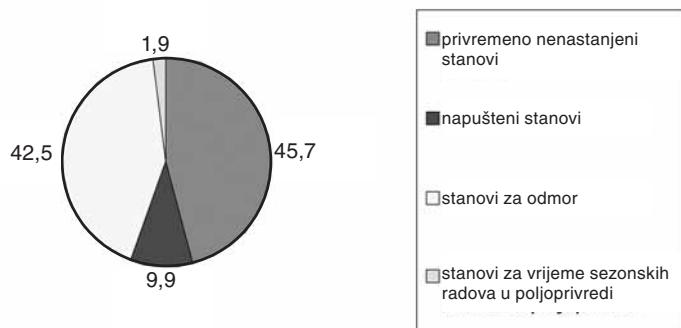
	Broj	Udio u ukupnom broju svih stanova u RH (1.877.126) (%)	Udio u strukturama za povremeno stanovanje (%)
Privremeno nenantajeni stanovi	196.633	10,5	45,7
Napušteni stanovi	42.393	2,3	9,9
Stanovi za odmor	182.513	9,7	42,5
Stanovi u vrijeme sezonskih rada u poljoprivredi	8.418	0,4	1,9
Ukupno struktura za povremeno stanovanje	429.957	22,9	100,0

Premda ih službena statistika ubraja u skupinu stanova za *stalno stanovanje*, njihov status bitno je određen *privremenosti* koja implicira upravo „odsutnost stalnog”, pa je teško razlučiti im stvarnu namjenu. Status privremenosti u metodologiji popisa stanova nije ni vremenski ograničen te se mogu pretpostaviti čak i slučajevi višegodišnjeg ili trajnog prijavljivanja stana kao „privremeno nenaseljenog”. U svakom slučaju oni se javljaju kao svojevrsni „stambeni višak” čiju je uporabu teško odrediti: „*Kao privremeno nenantajeni stanovi popisani 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” (Popis, 2001.).*

Usporedimo li njihov udio (46%) u ukupnom broju svih stanova s udjelom ostalih kategorija struktura za povremeno stanovanje, vidimo da je riječ o najbrojnijoj skupini koju karakterizira *ne-stalnost* stanovanja (slika 1). Ovih je stanova čak nešto više nego „stanova za odmor”, pa te dvije skupine čine gotovo 90% svih stanova za povremeno stanovanje.

**Slika 1**  
Razdioba struktura za  
povremeno stanovanje



Izvan konkurenkcije, najveći broj privremeno nenastanjenih stanova u Hrvatskoj, očekivano, zabilježen je u Zagrebu (28.823). Sljedećih devet rangiranih naselja pripadaju kategoriji tzv. velikih i većih srednjih gradova (Split, Rijeka, Osijek, Zadar, Pula, Karlovac, Šibenik, Sisak, Vukovar), a ostala naselja u rangu prvih dvadeset po administrativnoj su funkciji sjedišta gradova ili općina (tablica 2). Uzmemo li, pak, u obzir svih 17 velikih i većih srednjih gradova u Republici Hrvatskoj, ova skupina naselja čini trećinu ukupnog fonda privremeno nenastanjenih stanova u Republici Hrvatskoj. Ipak, cjelokupni podatci ne daju za pravo povezati pojavu s veličinom naselja. Štoviše, podatci na slici 2 pokazuju da se i u prigodnoj klasifikaciji naselja (po broju svih stanova) pokazuje približno jednak udio privremeno nenastanjenih stanova u svim kategorijama (slika 2).

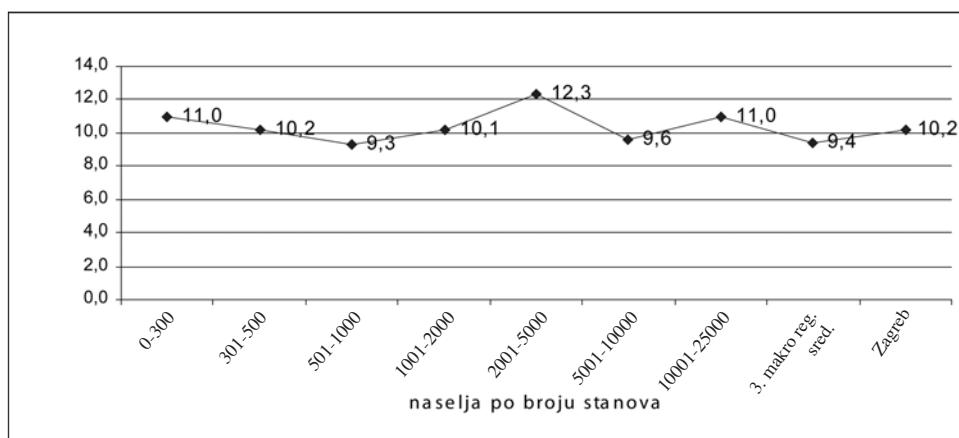
**Tablica 2**

Rang prvih 20 naselja po broju privremeno nenantanjениh stanova u Republici Hrvatskoj. Veliki i veći srednji gradovi označeni su sivom bojom.

Općina/grad	Naselje	Svih stanova	Privremeno nenantanjeni stanova	Udio privremeno nenantanjeni stanova (%)
	Zagreb	283.362	28.823	10,2
Split	Split	61.150	5.604	9,2
Rijeka	Rijeka	58.218	5.061	8,7
Osijek	Osijek	38.298	4.100	10,7
Zadar	Zadar	27.019	3.948	14,6
Karlovac	Karlovac	20.690	2.595	12,5
Pula	Pula	23.931	2.254	9,4
Šibenik	Šibenik	15.514	2.231	14,4
Sisak	Sisak	14.962	1.813	12,1
Vukovar	Vukovar	10.128	1.598	15,8
Vinkovci	Vinkovci	12.559	1.556	12,4
Dubrovnik	Dubrovnik	11.925	1.409	11,8
Sesvete	Sesvete	13.956	1.327	9,5
Slavonski Brod	Slavonski Brod	19.319	1.244	6,4
Petrinja	Petrinja	5.525	1.005	18,2
Bjelovar	Bjelovar	10.396	999	9,6
Makarska	Makarska	5.779	922	16,0
Glina	Glina	2.142	920	43,0
Velika Gorica	Velika Gorica	11.489	883	7,7
Varaždin	Varaždin	14.832	879	5,9
Čepin	Čepin	3.482	816	23,4

**Slika 2**

Raspodjela privremeno nenastanjenih stanova s obzirom na veličinu naselja po broju stanova



Rang prvih sto naselja po broju privremeno nenastanjenih stanova (tablica u Dodatku 2) na prvim mjestima donosi velike gradove, no brojnost izrazito malih i malih naselja u kojima se pojava očituje kroz relativno visoke udjele ove vrste stanova, ukazuje da u Hrvatskoj postoje velik broj (malih) naselja koje bismo mogli opisati kao „privremeno nenastanjena”. Sudeći po tablici 3, u kojoj su prikazana naselja s najvećim udjelom privremeno nenastanjenih stanova u Hrvatskoj, to su naselja hrvatske periferije, s izgledima da „privremena” nenastanjenost postane „trajnom”.

**Tablica 3**

Dvadeset naselja s najvećim udjelom privremeno nenastanjenih stanova u Republici Hrvatskoj  
(naselja iznad 50 stanova ukupno i iznad 100 stanova ukupno)

Grad/općina	Naselje	Naselja s ukupno više od 50 stanova			Naselja s ukupno više od 100 stanova		
		Svih stanova	Udjio privremeno nenastanjenih stanova (%)	Grad/općina	Naselje	Svih stanova	Udjio privremeno nenastanjenih stanova (%)
Donji Lapac	Bušević	54	96,3	Donji Lapac	Đoljan	202	74,3
Lovinac	Raduč	65	90,8	Donji Lapac	Dobroselo	123	69,9
Obrovac	Zelengrad	61	85,2	Posedarje	Vinjerac	347	64,8
Lovinac	Gornja Ploča	62	79,0	Gлина	Vlahović	140	59,3
Rogoznica	Jarebinjak	57	77,2	Petrinja	Blinja	100	58,0
Obrovac	Golubić	63	74,6	Plitvička Jezera	Donji Babin Potok	109	55,0
Donji Lapac	Doljani	202	74,3	Majur	Svinica	161	51,6
Donji Kukuruzari	Lovča	53	71,7	Zagvozd	Krstatice	148	50,0
Topusko	Pecka	57	70,2	Lovinac	Štrkada	133	48,9
Gлина	Rovinka	80	70,0	Ervenik	Mokro Polje	201	48,8
Donji Lapac	Dobroselo	123	69,9	Vrhovine	Turjanski	100	48,0
Topusko	Vorkapić	53	69,8	Donji Lapac	Nebljusi	139	47,5
Obrovac	Komazeci	74	68,9	Drnjača	Tepljuh	142	47,2
Gлина	Hajtić	54	66,7	Topusko	Topusko	539	46,2
Posedarje	Vinjerac	347	64,8	Krišan	Zagorje Staro Selo	101	45,5
Obrovac	Krupa	78	64,1	Topusko	Topusko	152	44,7
Udbina	Frikašić	76	61,8	Novigrad	Mareda	1,019	44,7
Gлина	Vlahović	140	59,3	Vrhovine	Rudopole	102	44,1
Petrinja	Blinja	100	58,0	Perušić	Lipovo Polje	169	43,8
Gлина	Brnješčka	78	56,4	Drnjača	Biočić	137	43,1

## Privremeno nenastanjeni stanovi u jadranskim županijama

U svih sedam jadranskih županija relativno je visok broj privremeno nenastanjenih stanova (tablica 4). Za ilustraciju fenomena može se reći da u jadranskim županijama ukupno ima toliko praznih (privremeno nenastanjenih) stanova da bi se od njih mogla formirati dva grada: približno veličine Splita i Sibenika. Za analizu ovih stanova na jadranskom području čini se posebno značajnim usmjeriti pozornost na prve tri županije u rangu. Osim što je njima obuhvaćeno oko 60% fenomena, u tim županijama je, osim očekivane koncentracije ovih stanova u županijskim središtima, pojava prisutna i u drugim gradovima/općinama, i to u opsegu većem od 1000 privremeno nenaseljenih stanova. Ako naselja s ukupnim brojem stanova većim od 1000 – možemo smatrati naseljima „srednje“ veličine, u tom slučaju mogli bismo reći da gradovi/općine istaknuti u tablici 5 kao da u sebi imaju gotovo cijelo jedno srednje veliko naselje privremeno nenaseljenih stanova te da po tome zaslužuju da budu posebno označeni.

**Tablica 4**  
Broj privremeno nena-  
stajenih stanova u jadranskim  
županijama

	Ukupno stanova	Privremeno nenastanjenih	%
Splitsko-dalmatinska županija	190.429	20.968	11,0
Primorsko-goranska županija	159.354	14.816	9,3
Istarska županija	102.465	11.858	11,6
Zadarska županija	91.932	10.851	11,8
Šibensko-kninska županija	64.984	7.633	11,7
Dubrovačko-neretvanska županija	52.048	6.226	12,0
Ličko-senjska županija	35.876	5.927	16,5
Ukupno	697.088	78.279	11,2

U Splitsko-dalmatinskoj županiji prva mjesta u rangu gradova/općina po broju privremeno nena- stanjenih stanova pripala su, osim Splita, gradovima neposredno oko ovog županijskog središta – Omišu i Trogiru. Više od 1000 takvih stanova još je zabilježeno samo u Gradu Makarskoj (tablica 5). U Primorsko-goranskoj županiji također se u vrhu ranga uz veliki grad/županijsko središte Rijeku ističe i obližnji Grad Crikvenica. Osim Pule, u Istarskoj županiji s više od 1000 privremeno nena- stanjenih stanova je i Grad Poreč.

I u ostalim jadranskim županijama najveći broj privremeno nenastanjenih stanova koncentriran je oko županijskih središta (tablice u dodatku 2). Izraženost fenomena, poglavito u većim gradovima, potvrđuje se i kada promotrimo podatke o ovoj vrsti stanova na razini naselja među svih sedam jadranskih županija (tablica 6). Rang prvih 20 pokriva veliki i veći gradovi. Osim jednog naselja (Mareda) sva ostala su općinska središta ili imaju status (administrativne jedinice) grada.

**Tablica 5**

Broj privremeno nenastanjenih stanova u gradovima/općinama triju jadranskih županija (gradovi/općine s više od 1000 privremeno nenastanjenih stanova)

Županija	Općine/gradovi s više od 1000 privremeno nenastanjenih stanova	Svih stanova	Privremeno nenastanjenih
Splitsko-dalmatinska	Split	65.804	6.095
	Kaštela	12.187	2.039
	Trogir	6.427	1.141
	Omiš	7.610	1.050
	Makarska	6.007	1.020
Primorsko-goranska	Rijeka	58.307	5.074
	Crikvenica	10.096	1.053
Istarska	Pula	23.931	2.254
	Poreč	11.410	1.151

**Tablica 6**

Rang prvih 20 naselja po broju privremeno nenastanjenih stanova u jadranskim županijama

Općina/grad	Naselje	Svih stanova	Privremeno nenastanjenih stanova	Udio privremeno nenastanjenih stanova (%)
Split	Split	61.150	5.604	9,2
Rijeka	Rijeka	58.218	5.061	8,7
Zadar	Zadar	27.019	3.948	14,6
Pula	Pula	23.931	2.254	9,4
Šibenik	Šibenik	15.514	2.231	14,4
Dubrovnik	Dubrovnik	11.925	1.409	11,8
Makarska	Makarska	5.779	922	16,0
Trogir	Trogir	4.459	786	17,6
Rovinj	Rovinj	6.737	768	11,4
Crikvenica	Crikvenica	5.098	653	12,8
Novalja	Novalja	2.630	626	23,8

Podstrana	Podstrana	2.642	592	22,4
Poreč	Poreč	5.874	550	9,4
Medulin	Medulin	2.171	543	25,0
Solin	Solin	5.086	542	10,7
Biograd na Moru	Biograd na Moru	2.822	530	18,8
Omiš	Omiš	2.563	484	18,9
Knin	Knin	3.972	472	11,9
Vela Luka	Vela Luka	2.712	462	17,0
Novigrad (Istra)	Mareda	1.019	455	44,7

**Tablica 6**  
(nastavak)

S druge strane, promatramo li udjele privremeno ne-nastanjenih stanova u naseljima sedam jadranskih županija, dobivamo drugčiju sliku (tablica 7). Uz manja naselja na obali, u prvi plan sada izlaze i naselja iz zaleđa. U skupini naselja koja ne izlaze na obalu, visok udio „praznih“ stanova vjerojatno je povezan s njihovim položajem društvene, gospodarske i prostorne – periferije i iseljivanjem stanovništva. Na sličan način, vidjeli smo, fenomen je prisutan i u na cijelom području Republike Hrvatske. Njegove stvarne dimenzije čak su i umanjene zbog činjenice da Popisom 2001. godine nisu obuhvaćeni „stanovi u starim oronulim kućama (koje su se počele urušavati) ili u jako oštećenim kućama u ratu, kuće stradale zbog klizišta ili potresa koje nisu obnovljene, kao ni kuće koje se trebaju srušiti“ (*Metodologija popisa*, Popis 2001.). U drugoj skupini nalaze se naselja na obali na koja bi vrijedilo usmjeriti pozornost i u terenskom dijelu istraživanja kako bi se preciznije odredila stvarna uloga/namjena ove velike skupine privremeno praznih stanova u njima.

**Tablica 7**  
Dvadeset naselja s najvećim udjelom privremeno nenastanjenih stanova u jadranskim županijama (naselja iznad 300 stanova ukupno)

Općina/grad	Naselje	Svih stanova	Privremeno nenastanjenih stanova	Udio privremeno nenastanjenih stanova (%)
Posedarje	Vinjerac	347	225	64,8
Novigrad (Istra)	Mareda	1.019	455	44,7
Lovreć	Studenci	437	173	39,6
Obrovac	Obrovac	554	211	38,1
Kijevo	Kijevo	393	149	37,9

Trogir	Arbanija	424	140	33,0
Lastovo	Lastovo	333	104	31,2
Donji Lapac	Donji Lapac	397	123	31,0
Umag	Zambratija	501	155	30,9
Polača	Polača	438	132	30,1
Nin	Nin	1.177	343	29,1
Nin	Zaton	433	125	28,9
Opatija	Poljane	420	113	26,9
Dugi Rat	Duće	776	197	25,4
Medulin	Medulin	2.171	543	25,0
Lovreć	Lovreć	441	110	24,9
Omiš	Stanići	446	111	24,9
Novalja	Novalja	2.630	626	23,8
Opatija	Veprinac	387	92	23,8
Gospic	Lički Osik	827	195	23,6

*Naselja na obali označena su sivom bojom.*

**Tablica 7**  
(nastavak)

Na obalnom području (središte naselja do 1 km u unutrašnjost od obalne crte) nalaze se 32.384 privremeno nenastanjena stana, što čini 16,5% svih stanova ove vrste u Hrvatskoj i više od polovice svih takvih stanova u sedam jadranskih županija.

Kada promatramo naselja do 1 km od obale, uvezši u obzir sva koja imaju 50 i više „stanova ukupno”, na tablici 8, novost su otočna naselja. Vidimo da se oko polovice naselja s najvećim udjelom privremeno nenaseljenih stanova nalazi na otocima. Vidimo i da su to mala i vrlo mala naselja. Pretpostavlja se, stoga, da ovako velik udio praznih stanova nije posljedica nove izgradnje već prije rezultat napuštanja otočnih naselja. Premda danas žive mnogim obilježjima periferije, iz perspektive uporabe prostora i stambenih sklopova u turističke namjene, ovi stanovi također predstavljaju potencijalne „stanove za odmor” ili „za iznajmljivanje”.

**Tablica 8**

Dvadeset naselja 1 km od obale s najvećim udjelom privremeno nenantanjenih stanova u jadranskim županijama (naselja iznad 50 stanova ukupno)

Općina/grad	Naselje	Svih stanova	Privremeno nenantanjenih stanova	Udio privremeno nenantanjenih stanova (%)
Posedarje	Vinjerac	347	225	64,8
Sali	Dragove	61	33	54,1
Sali	Savar	75	37	49,3
Sali	Brbinj	92	43	46,7
Mljet	Prožura	50	23	46,0
Novigrad (Istra)	Mareda	1.019	455	44,7
Mljet	Sobra	90	40	44,4
Raša	Trgetari	70	31	44,3
Orebić	Donja Banda	171	71	41,5
Jelsa	Poljica	84	33	39,3
Lovran	Tuliševica	144	48	33,3
Trogir	Arbanija	424	140	33,0
Komiža	Žena Glava	58	19	32,8
Dobrinj	Sužan	52	17	32,7
Lastovo	Lastovo	333	104	31,2
Umag	Zambratija	501	155	30,9
Raša	Drenje	60	18	30,0
Konavle	Molunat	109	32	29,4
Nin	Nin	1.177	343	29,1
Novalja	Zubovići	186	54	29,0

Budući da se fenomen privremeno nenantanjenih stanova pojavljuje u svim tipovima naselja i u svim županijama, već i zbog toga možemo prepostaviti da su se unutar ove kategorije smjestile raznovrsne stambene jedinice, i po namjeni i po uporabi. Kada je riječ o velikim ili većim gradovima, koji i prednjače apsolutnim brojem ovih stambenih jedinica, pojava nije neočekivana. Naprotiv, jasno je da je određen skup tzv. praznih stanova u gradu potreban i radi postizanja stambene dinamike. Također možemo prepostaviti da su ovi stanovi, kada je riječ o naseljima na obali i otocima, svojevrsna stambena pričuva koja se u različitim okolnostima može „staviti u pogon“ te preuzeti ulogu bilo stana za odmor bilo za iznajmljivanje.

Naime, ako zaobiđemo velike i veće srednje gradove na jadranskoj obali te uzmemu u razmatranje manje gradove/naselja, među njima se izdvaja i jedna skupina u kojoj je zabilježen značajan broj privremeno nenastanjenih stanova uz, istodobno, relativno nizak udio tzv. stanova za odmor (tablica u Dodatku 2). Bez obzira na to je li riječ o drugom stanu u vlasništvu, novogradnji ili naslijedenoj obiteljskoj kući/stanu, možemo prepostaviti da će se ova skupina „trenutačno praznih” stanova na neki način aktivirati u službi turizma. Primjerice, u Makarskoj je udio stanova za odmor 4,8%, dok je udio privremeno nenastanjenih stanova 16%. Slično je i u Trogiru, gdje je stanova za odmor 6,6%, a privremeno nenastanjenih 17,6%, zatim u Omišu (2,9% stanova za odmor i 18,9% privremeno nenastanjenih stanova). U ovu kategoriju naselja na obali u kojima udio tzv. praznih stanova višestruko premašuje broj stanova za odmor ulaze još i Kaštela te naselja Senj, Umag, Dugi Rat, Stobreč, Lovran, Vodnjan. Svakako, riječ je o skupini naselja koja bi zbog navedenih karakteristika mogla biti predmetom posebnih analiza. Moguće je, premda na temelju službene statistike teško provjerljivo, da se – barem u nekim od ovih naselja – relativno nizak udio stanova za odmor nadoknađuje u kategoriji privremeno praznih stanova.

Iz svih do sada navedenih podataka vidljivo je da se pojava izražena u apsolutnim vrijednostima veže uz **veliki grad** ili županijsko središte koji, uz višak svih ostalih mogućnosti po svom položaju/ulozi u naseljskoj mreži, raspolaze i svakovrsnim **viškom stambenih zaliha**. Kako se definicijom privremeno nenaseljenih stanova obuhvaćaju i tek izgrađeni stanovi i „drugi” stanovi vlasnika koji u njima ne žive, kao i potencijalni stanovi za iznajmljivanje – može se očekivati da će se koncentracija takve stambene grupacije razvijati i kao investicijski pothvat upravljan tržišnim mehanizmima. Promatramo li pojavu u relativnim odnosima, u prvi plan dolaze mala naselja, najčešće periferna, koja se u ovom smislu pokazuju praznima ili, u najmanju ruku, privremeno ispraznjenima. Slijedom toga fenomen „privremeno nenastanjenih stanova” pojavljuje se, u najopćenitijoj shemi, kroz tri tipa naselja:

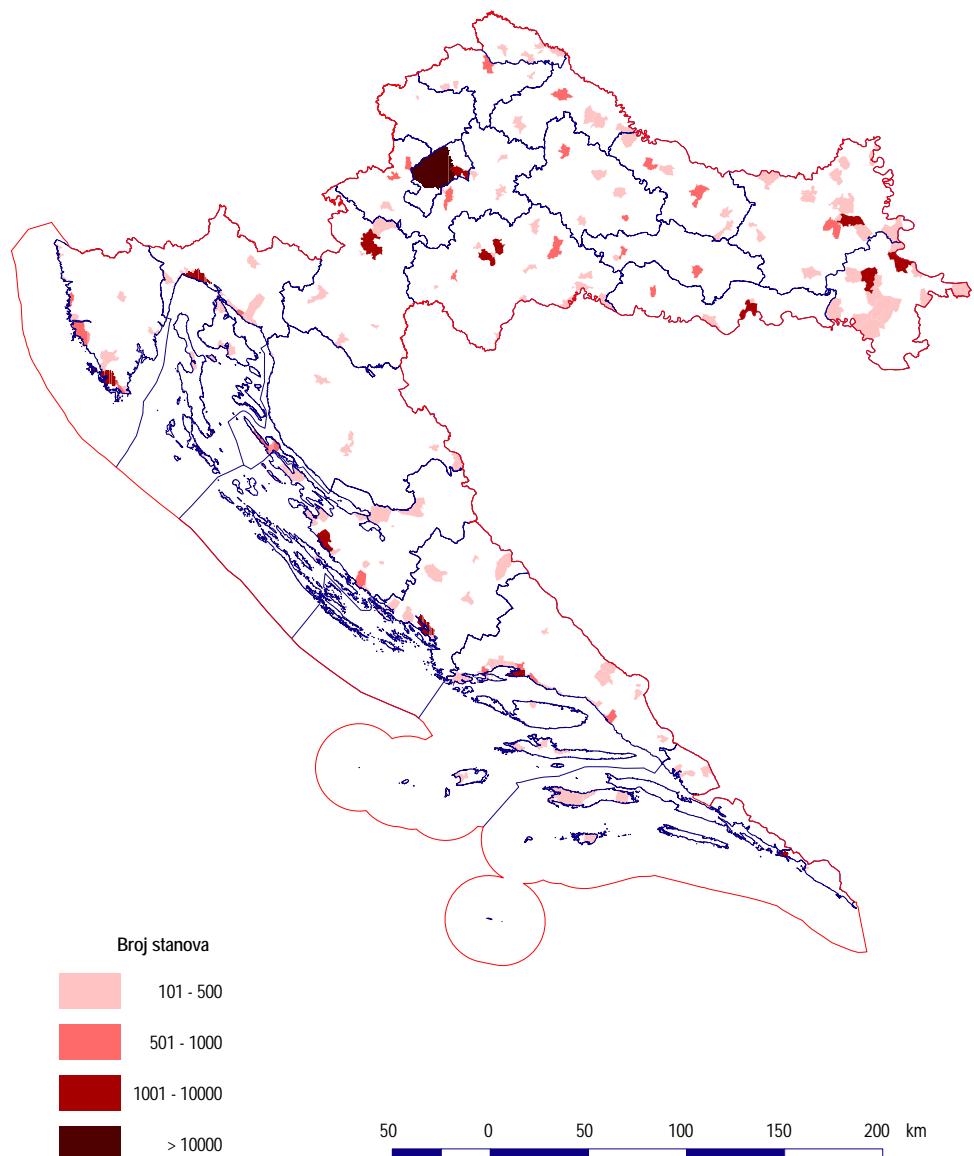
- u velikim gradovima ili administrativnim/upravnim središtima „privremeno nenaseljeni stan” pojavljuje se najvećim dijelom kao očekivani i nužni višak stambenog kapitala bez kojeg grad ne može uspješno funkcionirati te u investicijskom aspektu kao rezultat sigurnog „ulaganja u nekretninu”. Ta naselja predstavljaju razvojne jezgre;

- u malim naseljima, osobito naseljima na brojnim hrvatskim periferijama, te na područjima koja su bila za-

hvaćena ratnim stradanjima, „privremeno nenastanjeni” stanovi najvjerojatnije označuju stanove čiji su se vlasnici odselili „s neizvjesnim datumom povratka”. Privremena odsutnost ovdje se, za razliku od prvog tipa, čita kao znak (mnogovrsnog) propadanja;

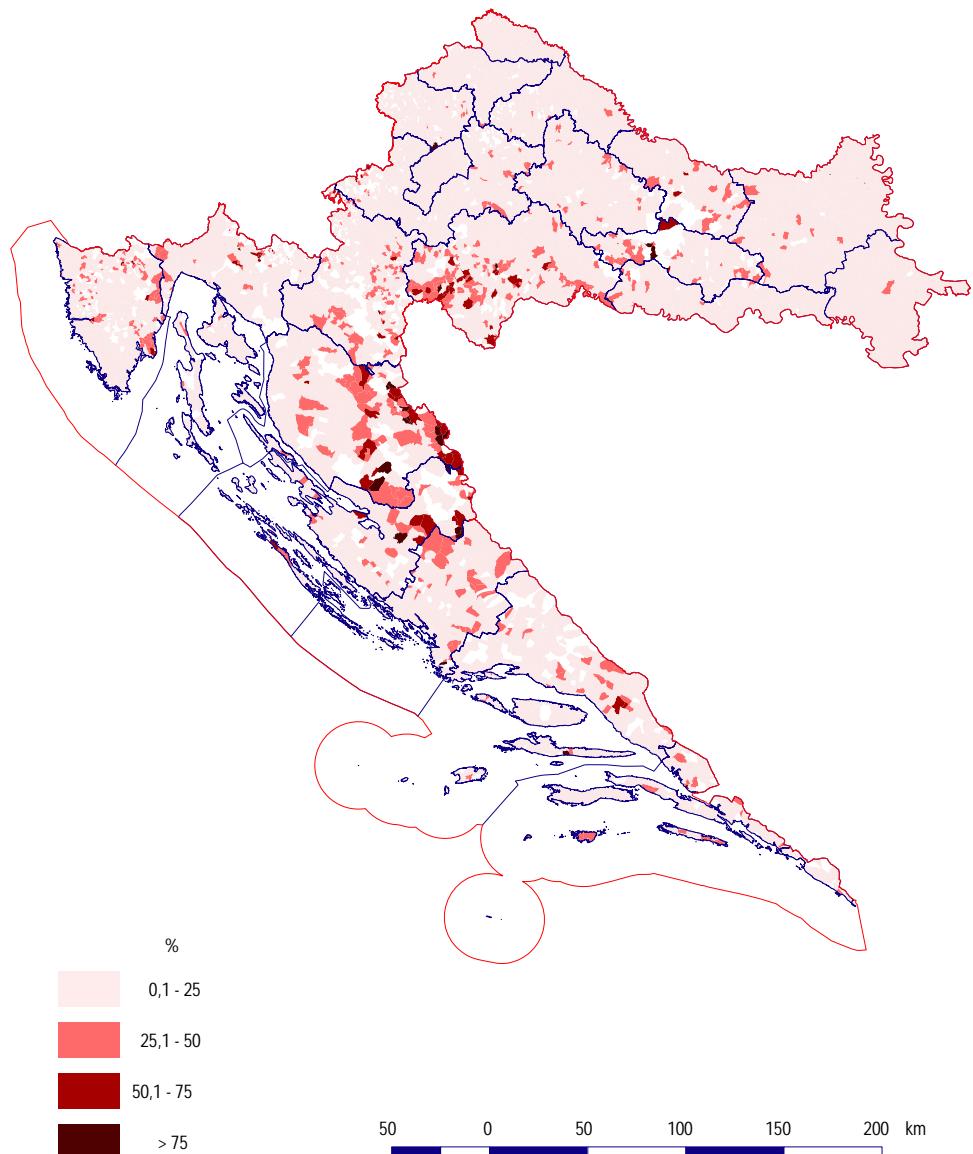
- na jadranskom području, pak, nalazimo naznake i prvog i drugog scenarija. S jedne strane, skup privremeno nenaseljenih stanova u naselju može se prepoznati kao prvi indikator „umiranja naselja”, osobito onih u zaleđu. S druge strane, kao i u velikim gradovima, i na obali je posjedovanje „privremeno nenaseljenog” stana dio investicijskih praksa, ne samo kao očuvanje vrijednosti kroz nekretninu već i kao mogućnost iznajmljivanja i stalnog stjecanja prihoda. Osim toga, nije teško pretpostaviti da ova vrsta nekretnine povremeno preuzima i ulogu „stana za odmor”, ili se pak kao polifunkcionalna stambena jedinica, koristi i za jednu i za drugu svrhu.

**Karta 1:** Privremeno nenastanjeni stanovi u Republici Hrvatskoj, po naseljima (Popis 2001.)



Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske

**Karta 2:** Udio privremeno nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova, po naseljima (Popis 2001.)



Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske