

---

Ivan ROGIĆ  
Geran-Marko MILETIĆ

# O VLASNICIMA



**Teškoće s Popisom stanovništva, kućanstva i stanova.** Razumijevanje utjecaja struktura za povremeno stanovanje, odnosno kuća za odmor, na prostorne, socijalne i ekonomske promjene na jadranskoj obali neodvojivo je od kompleksnijeg sagledavanja fenomena povremenog stanovanja. Prvi korak u tom poslu zasigurno je i analiziranje socio-demografskih obilježja povremenih stanovnika, odnosno vlasnika/korisnika kuća za odmor.

Oslanjanje na podatke prikupljene Popisom stanovništva, kućanstva i stanova, kao univerzalnog izvora socijalnih i demografskih pokazatelja, pokazalo se zaprekom u vjernijem opisivanju vlasnika sklopova za povremeno stanovanje budući da **Državni zavod za statistiku ne prikuplja nikakve informacija o vlasnicima/korisnicima kuća za odmor.** U Popisu metodološki nije predviđeno da se uz popisnicu kojom se prikupljaju podatci o stanu koji se koristi isključivo za odmor pridruži i popisnica vlasnika stana (a koji je ionako popisao u mjestu prebivanja). Dakle, imamo dvije popisnice (upitnik za osobu te upitnik za stan i kućanstvo) koje se ne mogu dovesti u međusobnu vezu.

Osim toga prijeporna je aktualnost; vremenski razmaci između popisa ne odgovaraju suvremenoj dinamici promjena te su veliko ograničenje u opisivanju zbilje – istraživači su ograničeni eventualno na praćenje trendova. Zbog opsežnosti i zamršenosti cijelog pothvata, kompletni rezultati čekaju se dvije, tri godine. Upravo spomenute opće zamjerke razlog su tome što se traže alternativni putevi za prikupljanje podataka.

**Teškoće s popisom poreznih obveznika.**

(Polu)rješenja navedenih poteškoća u prikupljanju statističkih podataka koja koriste mnogi europski statistički uredi jesu, s jedne strane, godišnji – sadržajem i obuhvatom ograničeni - popisi ili, pak, s druge strane, korištenje postojećih administrativnih registara. Upravo se za potre-

be ovoga istraživanja pokušalo posegnuti za podacima iz jedne takve baze. Zbog specifičnosti predmeta istraživanja te podataka nužnih za analiziranje problema, interesirala su nas obilježja vlasnika stanova za odmor. Kao relevantan izvor prepoznata je **baza Porezne uprave**. Ponajprije stoga što je u poreznom sustavu Republike Hrvatske kao jedan od lokalnih poreza, na koje imaju pravo gradovi i općine, predviđen i **porez na kuće za odmor**.<sup>1</sup> Porezni obveznici su pravne i fizičke osobe vlasnici kuća za odmor, a plaća se po četvornom metru korisne površine.<sup>2</sup> Poradi spomenutih pozitivnih propisa, očekivalo se da je Porezna uprava pravo mjesto za prikupljanje podataka te smo im se obratili s molbom za dobivanje spomenute strukture vlasništva. No **registar poreznih obveznika** se pokazao, barem po navodu nadležne državne institucije, kao nedostatan jer **je nesustavan, parcijaliziran i s još mnogo mana, što je poslužilo kao razlog da se ne odobri pristup podacima**.

**Važnost registara.** Treba upozoriti da se u većem broju država korištenje administrativnih baza pokazalo učinkovito do to mjere da se teži stvaranju registara koji bi u konačnici nadomjestili ustaljene Popise; dakako preduvjet je postojanje uređenih državnih institucija. Osnovna prednost takvog načina prikupljanja statističkih podataka proizlazi iz teoretske mogućnosti da se u svakom trenutku dobije aktualni podatak; ne mora se ni naglašivati višestruka korist pravodobnog posjedovanja kvalitetne informacije. Najdalje se u transformaciji s konvencionalnih na popise bazirane na registrima stiglo u državama sjeverne Europe: Švedskoj, Norveškoj, Finskoj, Danskoj, Nizozemskoj; primjerice, u Švedskoj je predviđeno da će se ovogodišnji popis stanovništva, kućanstava i stanova u potpunosti temeljiti na registrima.<sup>3</sup> Za prikupljanje podataka na taj način nužno je formiranje dvaju različitih registara – registra stanovništva i registra stanova – koji se mogu dovesti u vezu tako da je svakom stanovniku pridružen stan koji koristi. Upravo nepostojanje hrvatskog registra stanova, kakav je primjerice danski *Registar građevina i stanova*, koji sadrži sve potrebne podatke (vrsta, način korištenja, vlasništvo, karakteristike...) a ujedno je povezan s registrom stanovništva, pokazalo se kao velika zapreka kompleksnijoj analizi fenomena povremenog stanovanja.<sup>4</sup>

Zbog svih spomenutih manjkavosti prikupljanja temeljnih informacija o socijalnoj / demografskoj / ekonomskoj strukturi stanovništva putem desetljetnih popisa, **u Hrvatskoj je nužna uspostava registara stanovništva i stanova, no ne samo radi kvalitetnijih statističkih podataka nego, ponajprije, radi države same koja na taj**

**način stvara učinkovito sredstvo nadzora.** Postoje naznake da državna uprava razmišlja u tom smjeru, a treba reći da uspostavi registara u Hrvatskoj pridonosi i vanjski čimbenik. Višestruku korist od transformacije s konvencionalnih prema registarski baziranim popisima stanovništva, kućanstava i stanova prepoznala je - i preferira je - eurobirokracija. A iz odgovora na Upitnik Europske komisije u poglavlju koje se odnosi na statistiku, na putu usklađivanja s EU, vidi se da i Hrvatska predviđa usvajanje opisane nove prakse te se predviđa „osiguravanje preduvjeta za **uspostavu temeljnih registara u RH**, registra stanova, registra prostornih jedinica, kako bi se razvile suvremene metode provedbe popisa stanovništva”.<sup>5</sup> No osim načelne spremnosti, ono važnije, rokovi za izvođenje spomenutih zahvata, ne spominju se.

**Poučnost jednog primjera.** Teškoće skicirane u prijašnjim ulomcima ponukale su istraživačku skupinu na skupljanje podataka o vlasnicima anketom po jedinicama lokalne samouprave (tijekom 2005. godine). Na žalost, odaziv je bio slab. A i dobiveni podatci zrcale propuste u praktičnoj shemi po kojoj se arhiviraju podatci o vlasništvu kuća za odmor u arhivima lokalne samouprave. Ipak, nije nekorisno, kao **jednu vrst potpore prijedlogu o obvezatnim nacionalnim registrima** podataka o prostoru, iznijeti osnovne podatke koje smo na spomenuti način dobili od nekoliko jedinica lokalne samouprave. Posrijedi su podatci iz pet jedinica: četiri grada i jedne općine. To su gradovi: Mali Lošinj, Cres, Rab, Opatija, te općina Pakoštane. Podatci nisu, dakako, ni potpuno pouzdani ni cjeloviti. Ali nekoliko tendencija na koje ukazuju dosta su poučne. Dakako, budući da je uzorak mali, uporabljivost podataka ne premašuje granice ilustrativne uporabe.

Apsolutni brojevi o vlasnicima, dobiveni na opisani način su: Mali Lošinj – 2.052 jedinice; Cres – 1.462 jedinice; Rab – 1.015 jedinica; Pakoštane – 670 jedinica; Opatija – 396 jedinica. U svim primjerima broj anketiranih odgovora ne poklapa se točno s brojem jedinica za odmor zabilježenih popisom stanovništva i stanova. (Broj jedinica o kojima postoji anketna evidencija manji je od broja zabilježena popisom.) I zbog toga, ponavljamo, kakvoća podataka ostaje u granicama ilustracijskih namjera.

Na idućoj tablici vidljiva je razdioba vlasnika stanova za odmor u spomenutim jedinicama lokalne samouprave po adresi stalnog boravka.

Stalna adresa		Jedinica lokalne samouprave				
		Mali Lošinj	Cres	Rab	Pakoštane	Opatija
Hrvatska		63,1	67,5	86,2	98,1	85,1
Ukupno inozemstvo		36,9	32,5	13,8	1,9	14,9
<i>Struktura inozemnih</i>	<i>Susjedne zemlja</i>	29,5	30,6	11,2	1,5	12,6
	<i>Ostale zemlje</i>	7,4	1,9	2,6	0,4	2,3

**Tablica 1**

Vlasnici kuća za odmor po adresi stalnog boravka, u %

Iz predočene tablice nameće se nekoliko obrazložених hipoteza. U cjelini promatrano, veći udio inozemnih vlasnika vjerojatniji je u onim jedinicama lokalne samouprave gdje je i turistička važnost područja veća. Najveći udio stranih vlasnika podrijetlom je iz Hrvatskoj susjednih zemalja: Slovenije, Italije i Srbije/Crne Gore. Drukčije rečeno, treba razlikovati **dvije skupine** vlasnika. Prva je skupina nastala u okvirima drugojugoslavenske uprave i urbanizacije. Druga je skupina nastala u „tranzicijskom” razdoblju. Više je razloga za diferencirano promatranje tih skupina. Rasprava o takvim razlozima nadmašuje okvire ove analize. Ograničujemo se na tvrdnju kako su posrijedi skupine koje su gradile/grade u različitim razdobljima pa su i posljedice u okolišu djelomično različite. Na nekim područjima, kakva su, primjerice, područja Cresa ili Malog Lošinja, mjestimične koncentracije kuća za odmor stranih vlasnika su tolike da olakšavaju vlasnicima oblikovati nove **kolektivne** zahtjeve adresirane na lokalnu ili nacionalnu upravu. Neovisno o izgledima takvih zahtjeva lako je uočiti da se oni mogu pojaviti kao specifični načini utjecaja, a i pritiska, na smjer vođenja nacionalne politike zaštite okoliša.

Na idućoj tablici vidljiva je razdioba vlasnika po adresama u Hrvatskoj.

Adresa u Hrvatskoj	Jedinica lokalne samouprave				
	Mali Lošinj	Cres	Rab	Pakoštane	Opatija
Lokalna adresa	13,9	10,2	1,4	11,0	11,6
Regionalna adresa	4,8	8,3	9,5	6,9	1,0
Zagreb	33,6	34,7	49,7	34,5	55,8
Ostale adrese u Hrvatskoj	10,8	14,3	25,6	45,7	16,7
Ukupno u Hrvatskoj	63,1	67,5	86,2	98,1	85,1

Vlasnici jedinica za odmor, po stalnim se hrvatskim adresama diferenciraju na nekoliko veličinskih skupina. Najznačajnija je skupina sa **stalnom adresom u Zagrebu**. Premda je posrijedi vrlo ograničeni uzorak jedinica lokalne samouprave, razložno je pretpostaviti kako je ta skupina po veličini najvažnija i na pretežitom području jadranske hrvatske obale. Uočiti je da nije zanemarljiva ni uloga vlasnika koji su na stalnoj adresi u istoj jedinici lokalne samouprave. Premda tek treba istražiti glavni smjer njihova investiranja niz posrednih anketnih podataka ukazuje kako su prioritetni smjerovi njihova investiranja - profitni. Oni, dakle, drugu, treću itd., jedinicu „za odmor” grada zapravo za iznajmljivanje. Premda je relativno skromna, nije zanemarljiva ni skupina vlasnika sa stalnom adresom na regionalnom području. Pretežno su to stanovnici velikih/većih gradskih središta na regionalnom području, u susjedstvu lokalne jedinice gdje je kuća za odmor izgrađena. U osnovi, ponavlja se predložak vidljiv na primjeru Zagreba. Glavni investitori u kuće za odmor sa stalnom su adresom boravka pretežno u velikim/većim gradovima, **ponajprije u nacionalnom središtu – Zagrebu, a potom i u regionalnim središtima u susjedstvu**. Skupina: ostale adrese po Hrvatskoj je, očito je, nastala iz nužde. Radi pouzdanijih uvida bila bi potrebna njezina iscrpnija raščlamba, nemoguća u ovom okviru. Uočiti je, međutim, da je prisutnost vlasnika sa stalnom adresom na „ostalim” područjima vjerojatnija tamo gdje su slabiji „monopoli” vlasnika podrijetlom iz Zagreba i većih regionalnih središta u susjedstvu, i gdje je, u cjelini promatrano, **slabija općenita privlačnost** toga dijela jadranske obale.

Na skiciranu tragu (kada bi istraživačke skupine raspolagale potrebnim osnovnim podacima) mogla bi se razviti cjelovita analiza nacionalnih prilika. Nije teško uočiti da bi ona ukazala na brojne „tvrde” tendencije koje osnažuju i reproduciraju pojedine oblike „vodoravnog” pritiska na nacionalnu politiku zaštite okoliša. Već i zbog toga nužno je, ponavljamo, uspostaviti potrebne registre.

**Tablica 2**  
Razdioba vlasnika  
po adresama  
u Hrvatskoj, u %