

Parazit

KRATKI OGLED O MOGUĆNOSTIMA SUŽIVOTA STANOVANJA I TURIZMA

Kako turizam parazitira na stanovanju?

Biti stanar u europskim gradovima već neko vrijeme znači biti na tržištu na kojem se smanjuju opcije dugotrajnog i priuštivog stanovanja. Stanari su suočeni s konfliktom u percepciji stambenog prostora koji investitor (a sve češće i gradska uprava) promatra kao vrijednost na tržištu nekretnina, a stanari kao osnovnu potrebu¹. Jedan je od glavnih uzroka manjka na stambenom tržištu nekih gradova turistička industrija². Strukture ove rastuće industrije zbog svoje ekonomske privlačnosti potpomognute su razvojem i deregulacijom smještaja za privremeni boravak. Mnogi stanovi, prvotno izgrađeni za tržišno ili (u slučaju Hrvatske) javno financirano stanovanje, postali su resurs turističke privrede. U nekim gradovima to je ozbiljno nagrizlo mogućnosti na stambenom tržištu, posebno u

gradskim središtima i njihovim povijesnim dijelovima, istovremeno povećavajući cijene preostalih opcija na periferiji i ostatku urbanih područja.

JERE KUZMANIĆ Turistifikacija stanovanja također mijenja dinamiku urbanog planiranja, ulaganja i kulturu zaštite stanara. Kao reakcija proteklih su godina u mnogim gradovima Europe nastale lokalne i međunarodne inicijative i donošene protumjere potaknute onim što se naziva *prekomjerna turistifikacija* (ABTS, 2014., International Alliance of Inhabitants, 2014., Poble Nou Ens Plantem, 2016., FairBnB, 2017., Unite Here, 2017., Get Getanima, 2017.).

Pristupačnost i priuštivost stanovanja posebno su primjetne u obalnim gradovima sjevernog Mediterana. Primjer je grad Split, turistički *hotspot* od 2015. godine, gdje milijun i pol posjetitelja godišnje stvara nepodnošljiv pritisak na stambeni fond koji treba zadovoljiti potrebe otprilike 240 000 stanovnika u gradu i okolici³. Rezultat je pad broja stanovni-

¹ Madden & Marcuse, 2016.

² Shoval, 2018.

³ Bajto i Plavšić, 2016.

ka povijesne jezgre grada s 2400 građana 1991. na samo oko 800 u 2017. Neki dugogodišnji stanovnici, koji posjeduju nekretnine u samom centru, potisnuti su mehanizmima deregulacije i planiranja razvoja usmjerenog na rast noćenja te turistifikacijom prizemlja objekata. Drugi su, nasljeđujući, postali ili ostali vlasnici stambenog prostora u kojem ne žive i dopunjavaju si kućni budžet legitimno stavljajući svoju nekretninu na tržište turističkog smještaja uz pomoć platformi *Airbnb* ili *Booking.com*. te tako ograničavaju opcije za dugoročni najam postojećem stanovništvu.

Na ovu je temu napisano već mnogo kritika, a razmatrano relativno malo mogućih rješenja za hrvatske priobalne gradove čiji se stambeni fond transformira u resurs turističke industrije. Međunarodni su se primjeri dobrih praksi regulacije prirodno najprije pojavili u velegradovima poput Amsterdama, Berlina i Barcelone. Najčešće je prekomjerna turistifikacija regulirana kroz proaktivne urbane politike na lokalnoj razini zahvaljujući pritiscima građanskih inicijativa. Naše slabo prepoznate, možda i premale lokalne građanske inicijative ne uspijevaju staviti ovaj problem na dnevni red lokalnih i nacionalnih nositelja urbanih i stam-

benih politika. Ipak, ono što je zajedničko i velikima i malima je da zagovaraju regulaciju kao alat uspostavljanja ravnoteže između dvaju tržišta ili u nekim slučajevima traže odrast turizma, odnosno dokidanje imperativa *rasta* turizma nauštrb kvalitete svakodnevnog života stanovnika i pravedne stambene politike. Prijedlozi politika koje bi regulirale ovaj problem fokusirani su na dvije teme: a) regulaciju ulazanja turističkog sektora u prostore prvotno namijenjene stanovanju i b) proizvodnju dugoročnog i priuštivog stanovanja. Ovogodišnji krah turističkog sektora prilika je za ponovnu analizu socioekonomskih dinamika vezanih za turizam te dostupnost i priuštivost stanovanja.

KAKO REGULIRATI TURISTIČKI SMJEŠTAJ?

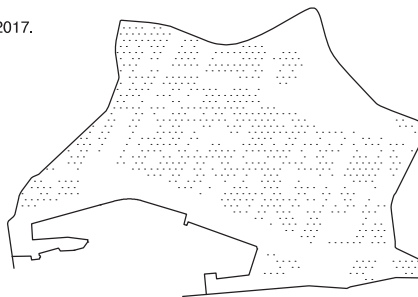
Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine u gradu Splitu bilo je 76 568 stanovnika, što je povećanje od 16 % u odnosu na 2001. Ni gradska uprava, ni Državni zavod za statistiku, ni ijedna druga relevantna institucija ne vrše aktivni monitoring broja, vrste i načina korištenja stambenih jedinica u Splitu, pa smo zbog toga na konkretne podatke trenutnog stanja prisiljeni čekati popis stanovnika 2021.

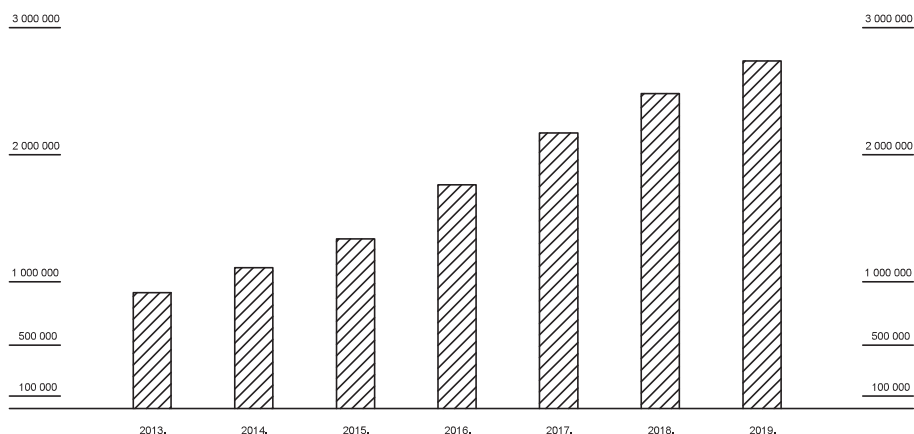
SPLIT: BROJ STANOVNIKA U STAROJ GRADSKOJ JEZGRI

1991.



2017.





SPLIT: BROJ OSTVARENIH NOĆENJA 2013. – 2019.

godine. Kombinacijom dostupnih podataka i aproksimacijom pri izradi Strategije razvoja grada Splita do 2030. godine izvedeni su sljedeći zaključci o turistifikaciji stambenog fonda u Splitu:

Podaci dobiveni od Turističke zajednice grada Splita i digitalne platforme eVisitor navode da je 2018. godine 6570 objekata u domaćinstvu bilo namijenjeno za turistički najam, 2019. godine taj je broj narastao na 7119, što je u odnosu na broj stanova koji je 2011. godine bio namijenjen iznajmljivanju turistima (594) relativni porast čak 1098%. Iako ovaj podatak treba uzeti okvirno jer je osim stanova i određeni broj poslovnih objekata također bio prenamijenjen u stanove za iznajmljivanje turistima, pretpostavka je da je veliki dio stanova iz kategorije privremeno nenastanjenih stanova iz 2011. godine prešao u kategoriju stanova za iznajmljivanje turistima.⁴

U odnosu na ukupan broj stanova u Splitu tih 7119 stanova u povremenom najmu čini 9,2 % ukupnog stambenog fonda. Dodamo li tome neregistrirane i

stanove u najmu za komercijalne prostore, brojka se stalno približava prema otprilike 15 % stanova koji su isključeni iz tržišta stalnog stanovanja. Politika regulacije ove dinamike od strane Grada Splita svodi se na jednu slikovitu situaciju. 2016. kroz projekt *ICT u turizmu za privatne iznajmljivače* Služba za gospodarstvo, turizam, međunarodne i europske fondove Grada Splita organizirala je 6 jednodnevnih radionica na kojima je privatne iznajmljivače, između ostalog, obrazovala kako napraviti profil na *Airbnb* platformi. Istovremeno, gradska uprava je 2018., govoreći o razlozima sudjelovanja na konferenciji u Organizaciji gradova svjetske kulturne baštine (Organisation of World Heritage Cities), detektirala poteškoće zajedničke gradovima uzimajući za primjer probleme koji *stare gradske jezgre imaju s masovnim iznajmljivanjem stanova preko Airbnb-a i drugih platformi*⁵. U prijevodu, politika regulacije ne postoji.

⁴ Rimac Smiljanić, A.; Matijević Barčot, S.; Kuzmanić J., 2019.

⁵ Grad Split, 2019.

Ipak, okviri za regulaciju postoje. U Hrvatskoj je povremeni smještaj u domaćinstvu reguliran kroz kategorizaciju objekata koji moraju udovoljavati tehničkim standardima. Iznajmljivači moraju biti dio sustava eVisitor, koji služi evidenciji prometa, te se na temelju toga plaćaju boravišne takse i paušalni porez po krevetu. Iznose taksi i poreza definira jedinica lokalne samouprave. Nekoliko je sivih zona, poput nekomercijalnog povremenog smještaja, odnosno vikendica, višestambenih privatnih objekata s apartmanima i hostela koji to nisu.

Sve mjere restriktivnog tipa fokusirane su na iznajmljivača i tu se vidi razlika u odnosu na primjere dobre prakse iz ostatka Europe, gdje je kao faktor u turistifikaciji stanovanja prepoznat i globalni biznis aplikacija poput *Airbnbja* i *Booking.coma*. Ove aplikacije, izvorno predviđene za *peer-to-peer* komunikaciju iznajmljivača i turista u svrhu dijeljenja istog stambenog prostora, ubrzo su razvile modele uzajamne podrške za poslovne planove koji su temeljeni na povremenom iznajmljivanju više od jedne nekretnine. *Airbnb* je diljem svijeta u kratkom roku postao najveći hotelski lanac koji parazitira na infrastrukturi stambenog fonda. Postavlja se pitanje kako se ovo tržište može regulirati u Hrvatskoj? Bivši ministar turizma Cappelli utvrdio je da su istraživanja pokazala da *postoji disproporcija između želja građana i turističkih ambicija koja se nameće u prostornim planovima turističkih destinacija* i sugerirao da je odgovornost u ovoj domeni na lokalnim vlastima koje trebaju djelovati, kao što je to učinila primjerice Barcelona. O tome je konkretno izjavio sljedeće: *Recimo Barcelona je odlučila da neće šest mjeseci dopustiti*

NAJČEŠĆE JE PREKOMJERNA TURISTIFIKACIJA REGULIRANA KROZ PROAKTIVNE URBANE POLITIKE NA LOKALNOJ RAZINI ZAHVALJUJUĆI PRITISCIMA GRAĐANSKIH INICIJATIVA

registraciju novih apartmana u određenim dijelovima grada za koje misle da nije dovoljno kvalitetno riješena infrastruktura. Ono što ova izjava ne detektira je slojevitost kojom je uprava grada Barcelone regulirala ovaj problem. Barcelona je, naime, grad u kojem već preko dva desetljeća traje razgovor o pozitivnom i negativnom utjecaju turizma na grad. Rast turističkih noćenja je konstantan: 1991. bilježi 3,7 milijuna noćenja, a 2016. 31 milijun noćenja. Godine 2009. *Airbnb* ulazi na španjolsko tržište i cilja, naravno, najviše na Barcelonu. *Airbnb* i druge platforme rastu golemom brzinom potaknute deregulacijom i financijskim problemima s kojima se većina španjolskih kućanstava u tom trenutku koprcu, pa se i oni, koji prije nisu razmišljali o bavljenju pružanjem smještaja, lakše odlučuju svoje sobe staviti na tržište. Za platformu *Airbnb* Barcelona je od početka priča o uspjehu – višemilijunski velegrad, velika i *budget hub* zračna luka, četvrti turistički *hub* u svijetu sa slabo definiranim zakonima i porezima u domeni digitalnih platformi. Priča o uspjehu kulminirala je 2019. s 18 302 oglasa na *Airbnbu*, od čega je gotovo polovica kao samostalne stambene jedinice (cijeli stan ili kuća) s prosječnom popunjenošću od 102 noći godišnje⁶.

⁶ Inside Airbnb, 2020.

Nakon 2014. struktura se ponude na *Airbnbju* za grad Barcelonu mijenja. Umjesto velikog broja malih soba standardna ponuda postaju cijeli stanovi. Naime, s oporavkom od ekonomske krize mali i srednji ulagači prepoznaju *Airbnb* kao

SVE MJERE RESTRIKTIVNOG TIPRA FOKUSIRANE SU NA IZNAJMLJIVAČA I TU SE VIDI RAZLIKA U ODNOSU NA PRIMJERE DOBRE PRAKSE IZ OSTATKA EUROPE, GDJE JE KAO FAKTOR U TURISTIFIKACIJI STANOVANJA PREPOZNAT I GLOBALNI BIZNIS APLIKACIJA

poslovni model i udio takozvanih *multi-listing* profila raste do današnjih 65 % (profil koji nude dva ili više prostora za najam)⁷. Istovremeno počinje sustavan monitoring utjecaja kratkoročnog najma na cijene stanovanja od strane nezavisnih nevladinih organizacija poput američkog *watchdog* portala *Inside Airbnb*. One surađuju s lokalnim građanskim i profesionalnim inicijativama koje su među prvima prepoznale turistifikaciju kao dio problema deregulacije stambenog tržišta i uza sakupljanje podataka s digitalnih platformi počinju koordinirano sakupljati podatke s terena o utjecaju platformi na tržišta nekretnina. Podatci pokazuju da je izrazito bitno promatrati geografsku distribuciju ponuđenih stanova po kvartovima. U Barceloni to implicira da na svaka 54 *Airbnb* oglasa po kvartu, cijena najma raste 1,89 %, a cijena kvadrata u prodaji i do 5,3 %⁸. Kvartovi poput Gotica, koji na *Airbnbju*

imaju ponuđeno 19 % ukupnog broja stanova⁹, tako postaju apsolutno nepriuštvivi lokalnim stanovnicima.

Ovakve su inicijative za monitoring platformi ubrzo počele utjecati na diskurs o vezi između globalnih digitalnih platformi i lokalnih dinamika na stambenom tržištu. Pojedine se gradske službe počinju baviti problemom, pa *Instituto de Economía de Barcelona* od 2016. počinje voditi evidenciju o broju stanova i cijenama koje postižu na platformama privremenog smještaja. Tako će u svom izvješću iz 2019. objaviti da su u periodu od 2012. do 2016. u kvartovima s natprosječnim brojem oglasa *Airbnbj*a najamnine porasle za čak 7 %, dok su transakcijske i reklamirane cijene kvadrata stambenih nekretnina narasle visokih 19 %, odnosno 14 %¹⁰. Upravo će u tom periodu Gradska uprava Barcelone službeno prepoznati fenomen, dodeljiti mu ime i službu i uhvatiti se ukoštac s regulacijom turističkog smještaja. Prvi je pokušaj kazna od 30 000 eura za platforme *Airbnb* i *HomeAway*. Nakon oglušivanja kompanija uslijedila je kazna od dva puta po 300 000 eura, koje su i danas predmet sudskog spora. U upravi grada Barcelone shvaćaju da kazne ne rješavaju problem na sustavnoj razini i nakon što su postali prvi grad koji je kaznio *Airbnb*, odlučili su postati prvi grad koji će *Airbnb* formalizirati.

Strateški dokument *Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic* (Posebni urbanistički plan za regulaciju turističkog smještaja) ili popularno *Airbnb* regulativa donesen je u siječnju 2017. On donosi sljedeće mjere: svi iznajmljivači pre-

7 Inside Airbnb, 2020.

8 IEB, 2019.

9 EOM, 2018.

10 IEB, 2019.

AIRBNB JE DILJEM SVIJE- TA U KRATKOM ROKU POSTAO NAJVEĆI HO- TELSKI LANAC KOJI PARAZITI- RA NA INFRA- STRUKTURI STAMBENOG FONDA

mjeru zabrane *Airbnbja* u pojedinim dijelovima grada na svijetu budući da je u 6 centralnih gradskih naselja broj licenci bio manji nego broj postojećih *Airbnb* oglasa. Kako bi dobio licencu, svaki vlasnik treba prijaviti nekretninu na ekvivalent Turističke zajednice koja potom šalje inspekciju na adresu da utvrdi uvjete koji se nude. Dodatna je mjera da Vijeće stanara višestambenih objekata može tražiti uvid u popise licenciranih stanova i tražiti uskraćivanje licenci na predmetnoj adresi. Nakon što se dobije licenca, registracijski broj mora biti objavljen na svim mjestima gdje se stan ili soba oglašavaju, a platforma je obavezna prikazati broj licence na svom oglasu, kao i sustavno informirati sve korisnike profila o legalnim obavezama iznajmljivača te uklanjati nelegalne oglase na temelju odluke gradskih službi. Prepoznat je *homesharing* kao legalna praksa kojoj su ove aplikacije izvorno trebale služiti. Dakle, dopušten je najam pojedinog dijela životnog prostora dok u njemu istovremeno stanuje i vlasnik objekta¹¹.

U početku je *Airbnbju*, nenaviknutom na ovakav tretman, poslovni plan bio ignori-

ko *Airbnbja*, bez obzira iznajmljuju li jednu sobu u svom stanu ili cijele stanove, moraju imati posebnu licencu za tu djelatnost, a broj licenci brojčano je ograničen po kvartovima. Zbog toga se radi o *de facto* prvome pri-

rati ove obaveze braneći se brojem oglasa i dinamikama koje *nije moguće pratiti*. Grad je naložio *Airbnbju* da ukloni 2577 unosa za koje je utvrđeno da posluju bez odobrenja i zaprijetio značajnim novčanim kaznama. Prvog lipnja 2018. dogodio se preokret. *Airbnb* i grad postigli su presedanski sporazum kojim je dužnosnicima Barcelone osiguran pristup podacima o lokalnoj ponudi i poslovanju platforme kao potvrđenog prava i obaveze korporacije¹². Registracijski brojevi domaćina tako uistinu služe potvrdi da ponuđeni stanovi imaju dozvolu. Na svojim je stranicama grad Barcelona objavio da su razlozi ulaska u ovaj pravno izrazito skup proces uspostava kontrole nad turizmom, ostvarivanje balansa između različitih ekonomija, slušanje stavova građana o utjecaju turizma na svakodnevni život i osiguravanje prava na stambeni prostor.

Taktika je sljedeća: provesti analizu i, još bitnije, aktivni monitoring turističkog smještaja i vezati ga za geografsku distribuciju ponude, prepoznati, definirati i adresirati problem kroz institucije lokalne samouprave, regulirati digitalno poslovanje lokalnim upravnim tijelima, slušati stavove građana, oslanjati se na podatke i informacije s terena koje proizvode nevladine organizacije i građanske inicijative, georeferencirati sve iznajmljivače i registrirati ih, unutar zakonodavnog okvira donijeti mjere za balansirani razvoj ovog tipa ekonomije, afirmirati međunarodne poslovne subjekte, čak i kad se radi o lukrativnim globalnim korporacijama, kao aktere u lokalnoj stambenoj dinamici i prisiliti ih da poslovanje učine transparentnim i poštuju lokalne zakone i propise.

11 Aguilera et al., 2019.

12 O'Sullivan, 2018.

KAKO PROIZVODITI PRIUŠTIVO STANOVANJE?

Drugi primjer pozitivne prakse samo je na izgled manje vezan za sam turizam. Radi se o modelu proizvodnje priuštivog stanovanja. Vratimo li se opet na Split i podatke iz analize standarda stanovanja utvrdit ćemo da je od 2011. do 2017. godine sagrađeno 1867 stanova. Prema izdanim uporabnim dozvolama za period od srpnja 2018. do lipnja 2019. gradi se još 716 stanova, što je golemi zamah u odnosu na već natprosječnu 2017. kada su izgrađena 383 stana. Radi se većinom o stanovima koje grade privatni investitori i namijenjeni su za komercijalno tržište. Onaj dio, koji nije, nastaje kroz program poticane stanogradnje (POS), jedinog hrvatskog modela javno financirane stanogradnje. Od prvog vala programa POS kada je u Splitu 1999. izgrađeno 240 stanova na Turskoj

U DIHOTOMIJI PRIVATNO-JAVNO, KOJA VLADA POSLJEDNJIH 70-AK GODINA U PROIZVODNJI STAMBENOG FONDA, KOOPELATIVNO STANOVANJE NESTALO JE S RADARA

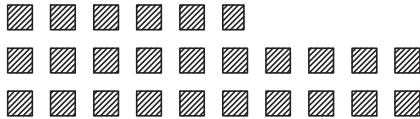
iz 2020. godine. U Splitu bi uskoro mogli računati na oko 2394 stana izgrađena modelom najbližem javnom stanovanju koji imamo u državi (iako se i dalje radi o tržišnoj distribuciji). Na postojećih nešto manje od 80 000 stanova ta POS-ova 2394 stana čine oko 2,8 % ukupne ponude (bez Korešnice 1,6 %).

kuli, sagrađena su još 384 stana na Brodarici i 571 stan u naselju Kila. U 2021. očekuje se početak gradnje 58 stanova u naselju Sirobuja te gotovo nevjerojatnih 1141 u obuhvatu urbanističkog natječaja Korešnica

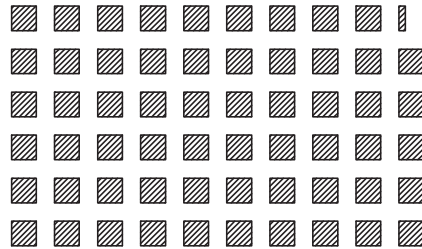
Zanimljivo je opet usporediti taj podatak s Barcelonom, u kojoj od ukupnog fonda stambenih jedinica 1,6 %, odnosno oko 10 000 spada pod kategoriju javnog stanovanja, a dodatnih 20 000 subvencioniranog stanovanja te još 19 000 privatnih stanova pod kontrolom mehanizma preprodaje ispod cijene tržišnog prosjeka i još nešto čine manje, specijalne mjere zaštite stanara, ukupno 8,43 %.¹³ Ne ulazeći ovaj put u kompleksnu sliku mehanizama kojima gradska uprava u Barceloni regulira priuštivost stanovanja, poput subvencioniranja najamnine, javnih fondova za obnovu stambenih zgrada ili pak potpune zaštite cijene najamnine dugogodišnjih stanara i drugih mjera, mogli bismo biti dobronamjerni pa reći da je situacija s distribucijom javnog stanovanja u Splitu i Barceloni usporediva. Ipak, Barcelona svojim postotkom nije zadovoljna, želi ga povećati. Prema Zakonu o pravu na stanovanje iz 2007. i po katalonskom Teritorijalnom planu za razvoj sektora stanovanja Barcelona planira 15 % stambenog fonda usmjeriti socijalnim politikama, u čemu bi većinski udio trebalo imati javno stanovanje. U skladu s tim ciljem grad bi htio imati minimalni fond stambenog prostora od 100 000 javno financiranih stanova do 2029., što je duplo više od trenutnih 57 000.¹⁴ S obzirom na mogućnosti i uvjete na trenutnom nekretninskom i građevinarskom tržištu Gradska uprava prepoznala je da se ne može efikasno baviti gradnjom tolike količine stambenih jedinica, barem ne sama. Zbog toga je u travnju 2016. donijela dokument koji se zove *Pla pel Dret a l' Habitatge de Barcelona 2016–2025*, odnosno Plan za pravo na stan koji predviđa

¹³ QH, 2018.

¹⁴ QH, 2018.



SPLIT: 2011. – 2019. BROJ
NOVOIZGRADENIH STANOVA



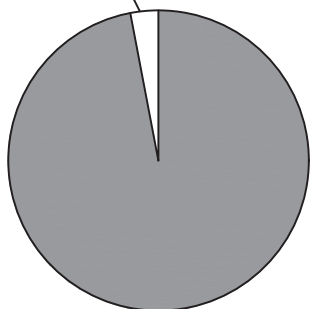
SPLIT: 2011. – 2019. BROJ STANOVA
NOVONAMIJENJENIH ZA TURISTIČKI NAJAM

nekoliko strateških linija kojima se osigurava kvaliteta i priuštivost stanova svim građanima. Te strateške linije su sprječavanje evikcija i izvanrednih stambenih situacija, osiguravanje prioriteta namjene stanovanja, povećanje stambenog fonda i održavanje, renovacija i adaptacija stambenih prostora.

U strateškoj liniji broj tri – povećanje stambenog fonda – postoji mjera promicanja javno šticećenog stanovanja. Iza ovog pomalo kriptičnog naziva stoji sljedeća logika: najjači je adut u procesu proizvodnje novih stambenih kvadrata vlasništvo grada nad zemljištem, čime se smanjuje cijena kvadrata u izvedbi i do 30 %. Ipak, za grad je sama gradnja, čije se izvođenje mora naplatiti na komercijalnom tržištu, skup sport. Zbog toga ova mjera promiče inovativnu vrstu proizvodnje stambenog fonda – kooperativno stanovanje, odnosno *co-housing*. Neprecizno je govoriti o novom modelu (svugdje u Europi, pa tako i kod nas, zadržno stanovanje bilo je pionirski model u gradnji višestambenih objekata), ali u dihotomiji privatno-javno, koja vlada posljednjih 70-ak godina u proizvodnji stambenog fonda, kooperativno stanovanje nestalo je s radara. Radi se o modelu u kojem se grupa manjih investitora, koji su ujedno i krajnji kori-

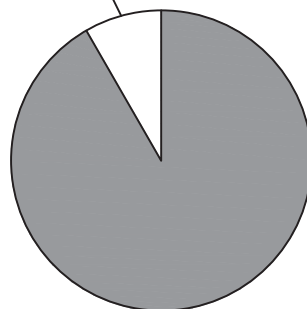
snici, udružuju kako bi kupili, izgradili ili upravljali stambenim prostorom. U osnovi je *co-housing* treći smjer u kojem kvadrat prostora nije ni tržišna investicija pojedinog investitora ni mjera državne ili lokalne uprave. Barcelona je kooperativno stanovanje uzela kao jedan od inovativnih modela za proizvodnju priuštivog stanovanja. Funkcionira tako da grad Barcelona daje zemljišta u svom vlasništvu u koncesiju na 75 godina putem natječaja. Na natječaj se javljaju grupe investitora čiji je meritum procijenjen ne na temelju profitabilnosti poslovnog plana već na društvenoj uključivosti, ekološkoj održivosti i kvaliteti stambenog prostora. Udruženja socijalnih organizacija ili zadruga građana imaju interes budući da im je cijena gradnje snižena za iznos cijene zemljišta, ali i jer imaju prednost u dobivanju subvencija za energetska održivost, unaprjeđenje i održavanje stambenog fonda itd., te tako postaju javno šticećeno stanovanje. Radi se o modelu kojem je cilj osigurati dugoročno priuštive stambene jedinice visokog standarda i promicati nespekulativno i zadržno poslovanje. Barcelona je u 2019. pokrenula šest pilot-projekata na širem gradskom području i do 2026. očekuje stvoriti 1400 stambenih jedinica kroz kooperativna ulaganja.

DRUŠTVENO
REGULIRANO: 2,8 %



SPLIT

DRUŠTVENO
REGULIRANO: 8,43 %



BARCELONA

UDIO STAMBENOG FONDA VEZAN UZ MODELE DRUŠTVENOG STANOVANJA

Bitno je istaknuti da jedinice lokalne samouprave trebaju slušati ono što im građani imaju za reći. Kooperativno se stanovanje na tržišnim nezaštićenim uvjetima u Barceloni razvija još od devedesetih, ali je nakon krize 2008. uzelo maha i u trenutku kada izlazi Plan o pravu na stan, u gradu već postoji 95 inicijativa za kooperativno stanovanje u različitim fazama realizacije. Danas već možemo govoriti o cijelom ekosustavu koji uključuje i kooperativne izvođače, geodete, pravne službe i konzultante, kao i cijeli pokret koji se zove kooperativizam i dodiruje se mnogih drugih područja ekonomije, poput zdravstva, školstva, IT usluga itd. Jedan od tih pionira je i kooperativa *La Borda* koju su pokrenuli arhitekti iz arhitektonske zadruge *LaCol*. *La Borda* je jedan od kooperativnih stambenih blokova čiji su inicijalni sastanci počeli 2011., a prvi stanovi su useljeni krajem 2018. Prateći njihov razvoj i probleme u nastajanju, Gradska služba za stanovanje Barcelone pisala

je Plan za pravo na stan. Radi se o zgradi od oko 3000 m² s 28 stambenih jedinica od 40 do 135 m². Zemljište je gradsko, dano u koncesiju kooperativi na 75 godina, zgrada je u vlasništvu stambene kooperative koja ustupa stanove na korištenje svojim članovima, koji su svi članovi uprave kooperative. U slučaju prodaje stana stanari ne pregovaraju cijenu, već cijela kooperativa u ime stanara. Stanari svoj udio u izvođenju i koncesiji isplaćuju u obliku najamnine koja je za 30 – 40 % jeftinija od komercijalne, točnije oko 450 eura mjesečno. *La Borda* je jedan od najreprezentativnijih primjera stambene arhitekture u Barceloni posljednjih godina. Ugrađena sedmerokatnica od laminiranog drva s dubokim lođama na zapadnom pročelju i razvedenom istočnom uličnom fasadom unificiranom polikarbonatom. Osim stanova tu su zajednički balkoni i kuhinja-blagovaonica, praonica rublja, višenamjenski prostor, prostor za goste, prostor za zdravlje i njegu, spremište za biljke, sve-

**SVAKOME IOLE
ISKRENOME
DANAS JE
JASNO DA JE
MOGUĆNOST
DA SE PRIUŠTI
STANOVA-
NJE IZRAZITO
NEUJEDNA-
ČENA, DOK JE
NUŽNOST DA
SE IMA KROV
NAD GLAVOM
UNIVERZALNA**

ukupno 250 m². Aktivni i pasivni sustavi za minimiziranje klimatskog otiska i efikasnu energetiku postignuti su jednostavnim i inteligentnim rješenjima s minimalnim ulogom visoke tehnologije i maksimalnim ulogom kvalitetno projektiranog presjeka zgrade. Sve je te

postignuto za oko 1000 eura po kvadratu, odnosno 3 milijuna eura. Odgovor aktualnog splitskog gradskog vijećnika na pitanje zašto se parcele u vlasništvu grada ne daju u koncesiju za stanovanje glasio je: *A gdje je tu interes grada?*

Zahvaljujući desetljeću napora građana, pojedinih urbanista i teoretičara da se stanovanju ponovno prida pažnja kao osnovnoj ljudskoj potrebi, da se ista potreba afirmira kroz urbane politike na svim razinama te opišu fenomeni veza ni za liberalizaciju i komodifikaciju stanovanja, nije potrebno trošiti prostor na kritiku aktualnih modela. Svakome iole iskrenome danas je jasno da je mogućnost da se priušti stanovanje izrazito neujednačena, dok je nužnost da se ima krov nad glavom univerzalna. Na razini Hrvatske dosad smo kao društvo prepoznali da turizam i stanovanje treba razdvojiti u prostornom i u smislu regulatornog okvira. Primjeri dobre prakse preuzeti iz konteksta usporedivog s našim najbolji su način da se argumentirano proširi horizont ovoj raspravi. Sljedeći korak ove rasprave je da se na razini

lokalnih jedinica samouprave, onih ozbiljno pogođenih apartmanizacijom, npr. Split, Makarska ili Dubrovnik, povedu javne i stručne rasprave na kojima će se utvrditi legalno-pravni mehanizmi, kriteriji i indikatori za primjenu dobrih praksi u lokalnom kontekstu. U tome veliku ulogu osim građanskih inicijativa i gradskih uprava mogu imati lokalna društva arhitekata i pojedinci koji prepoznaju ovaj problem kao polazište u stvaranju funkcionalnih stambenih politika koje trenutno nemamo. ■

IZVORI

1. Aguilera, T.; Artioli, F.; Colomb, C. 2019. Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: a comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*. <http://dx.doi.org/10.1177/0308518X198622>
2. Bajto, N.; Plavšić, G. 2016. Splitski turistički bumerang. *Portal Novosti*. <https://www.portalnovosti.com/splitski-turisticki-bumerang>
3. El Orden Mundial. 2017. Online karta na Twitter profilu portala El Orden Mundial: *Airbnb en España, Densidad de alojamientos registrados por la compañía en el cinetro de Madrid y Barcelona*. Podatci preuzeti s InsideAirBnb. <https://twitter.com/elOrdenMundial/status/942379018699051008/photo/1>
4. Garcia-López, M. et al. 2019. *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from AirBnB in Barcelona*. IEB Working Paper 2019/05. Institut d'Economia de Barcelona.
5. Grad Split. 2016. *Više od 100 iznajmljivača na radionicama o ICT-u u turizmu*. <https://www.split.hr/clanak/vise-od-100-iznajmljivaca-na-radionicama-o-ict-u-u-turizmu>
6. InisdeAirbnb. 2020. Online karta: *About Airbnb in Barcelona*. Leaflet, Mapbox, Openmap. <http://insideairbnb.com/barcelona/>
7. Madden, D.; Marcuse, P. 2016. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Verso Books.
8. O'Sullivan. 2018. *Barcelona Finds a Way to Control Its Airbnb Market*, Bloomberg CityLab. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-06-06/how-barcelona-is-limiting-airbnb-rentals>
9. Rimac Smiljanić, A.; Matijević Barčot, S.; Kuzmanić J. *Analiza postojećeg stanja. Strategija razvoja grada Splita do 2030. godine. Podcjelina Društvo. Poglavlje 6. – Standard stanovanja*. Grad Split (dokument dostupan na zahtjev naručitelju).
10. Shoval, N. 2018. Urban Planning and Tourism in European Cities, *Tourism Geographies*, vol.20. 371–376.
11. *Qüestions d'Habitatge*. 2018. Barcelona Right to Housing Plan 2016–2025 Barcelona City Council. Municipal Housing and Renovation Institute.