

Primljeno / Received  
18-08-2020 / 2020-08-18Prihvaćeno / Accepted  
10-03-2021 / 2021-03-10Izabela Ćavar  
Nikola Glamuzina

## Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturalna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije

### Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation

U članku su predstavljene rezultati istraživanja i specifičnosti sekundarnoga stanovanja kao posljedice ubrzanoga turističkoga razvoja na području općine Neum u Bosni i Hercegovini. Riječ je o fenomenu koji, ponajprije zbog nedostatnih podataka, do sada nije detaljnije znanstveno istraživano. Na osnovi sekundarnih podataka koji su prikupljeni iz minimalnih relevantnih izvora analizirani su dostupni podaci o broju kuća/stanova za odmor, kao i strukturnim obilježjima vlasnika kuća/stanova za odmor. Fenomen sekundarnoga stanovanja analiziran je i s gledišta njegove razvijenosti u Neumu, kao jedinom naselju urbanoga tipa unutar općine, te u ruralnim naseljima u zaleđu grada. Istraživanje je pokazalo širenje sekundarnoga stanovanja iz uske priobalne zone u unutrašnjost i koncentraciju vlasnika kuća/stanova za odmor u susjednim općinama i većim urbanim središtima Bosne i Hercegovine, kao i u obližnjim područjima Dalmacije. Također je analiziran proces internacionalizacije s obzirom na to da je velik broj objekata za odmor i stanovanje u vlasništvu stranih državljana, ponajprije onih iz susjedne Hrvatske.

The article presents the results of research of the specifics of second homes as a consequence of accelerated tourism development in the Municipality of Neum in Bosnia and Herzegovina. This is a phenomenon which, primarily due to insufficient data, has not been scientifically researched in more detail. Based on secondary data collected from scant relevant sources, the authors analysed the available data regarding the number of holiday homes/apartments as well as the structural characteristics of holiday home owners. The phenomenon of second homes was analysed from the point of view of its development in Neum, as the only urban-type settlement within the municipality, and in rural settlements in its hinterland. The research showed the expansion of second homes from the narrow coastal zone into the interior and the concentration of holiday home owners in neighbouring municipalities and larger urban centres of Bosnia and Herzegovina, as well as in nearby areas of Dalmatia. The process of internationalisation was also analysed, as a large number of second homes are owned by foreign citizens, primarily those from neighbouring Croatia.

**Cljučne riječi:** Neum, turizam, sekundarno stanovanje, kuće/stanovi za odmor i rekreaciju, Bosna i Hercegovina, internacionalizacija

**Key words:** Neum, tourism, second homes, houses/apartments for rest and recreation, Bosnia and Herzegovina, internationalisation

## Uvod

Ubrzani razvoj turizma u Bosni i Hercegovini tijekom druge polovice 20. st. bio je popraćen pojavom i razvojem fenomena sekundarnoga stanovanja. U Općini Neum,<sup>1</sup> jedinoj bosanskohercegovačkoj općini s izlazom na morsku obalu, intenzivniji razvoj turizma i sekundarnoga stanovanja počinje 1960-ih godina, usporedno s cestovnim povezivanjem i turističkim razvojem cijeloga primorskoga područja tadašnje jugoslavenske federacije (Pepeonik, 1977). Riječ je o kupališnom turizmu s izrazito naglašenom sezonalnošću. Sekundarno se stanovanje u neumskoj općini intenzivnije razvilo od sredine 1960-ih do kraja 1980-ih godina. Riječ je o razdoblju tijekom kojega jača proces individualizacije u do tada dominantno kolektivističkom društvenom okružju jugoslavenskoga socijalizma. Taj je proces pratila planska fragmentacija političke vlasti putem jačanja ovlasti federalnih jedinica i jedinica lokalne samouprave. Takvu su društvenu klimu iskoristili pripadnici tadašnje političke i gospodarske elite i s njima povezani pojedinci, koji su vlastite financijske mogućnosti spretno povezali s praksom nelegalne gradnje. Njima se 1980-ih godina pridružuju i radnici na privremenom radu u inozemstvu koji investiraju u gradnju kuća za odmor, kako za osobne tako i za potrebe iznajmljivanja i ostvarivanja prihoda na sve dinamičnijem turističkom tržištu (Rogić, 2006a). U Bosni i Hercegovini taj je proces ubrzane, u dobrom dijelu stihijske izgradnje turističkih objekata bio koncentriran na skućeno, pretežno strmo područje između Jadranske magistrale i morske obale, na obali neumskoga koridora. Na tom su lokalitetu izgrađeni razni turistički smještajni objekti (hoteli i odmarališta) i kuće/stanovi za odmor i rekreaciju te je na taj način započeo urbani razvoj današnjega Neuma. U skladu s društveno-političkim okvirom sekundarno se stanovanje odvijalo u obiteljskim kućama namijenjenim za odmor i rekreaciju (Opačić i Koderman, 2018). Turistički je razvoj bio popraćen i demografskim, pa je naselje Neum u šest desetljeća umnogostručilo svoje sta-

<sup>1</sup> Općina Neum smještena je u zaljevu Neum-Klek te graniči na sjeveru s općinama Stolac i Čapljina, na istoku s općinama Ljubinje i Ravno te s Republikom Hrvatskom na sjeverozapadu i jugoistoku. Osnovana je 1978., izdvajanjem iz općine Čapljine, u kojoj je imala funkciju turističkoga naselja. Sastoji se od jednoga naselja urbanoga tipa (Neum) i 26 ruralnih naselja u zaleđu.

## Introduction

The accelerated development of tourism in Bosnia and Herzegovina during the second half of the 20<sup>th</sup> century was accompanied by the emergence and development of the phenomenon of second homes. In the Municipality of Neum<sup>1</sup>, the only municipality in Bosnia and Herzegovina with access to the sea, intense development of tourism and second homes began in the 1960s, along with the completion of vehicular transport connections and the beginning of the development of tourism along the entire coastal area of former Yugoslavia (Pepeonik, 1977). This area features typical bathing tourism with high seasonality. Second homes in Neum Municipality developed more intensely from the mid-1960s to the late 1980s. This is a period during which the process of individualisation in the hitherto dominantly collectivist social environment of Yugoslav socialism was strengthening. This process was accompanied by a planned fragmentation of political power by strengthening of the powers of federal units and local self-government units. This social climate was used by members of the political and economic elite and individuals associated with them, who skilfully leveraged their own financial capabilities and engaged in illegal construction. In the 1980s, they were joined by workers working abroad (*Gastarbeiter*), who invested in the construction of holiday homes, both for personal use and for the needs of renting and generating income in the increasingly dynamic tourist market (Rogić, 2006a). In Bosnia and Herzegovina, this process of accelerated and spontaneous construction of tourist facilities was concentrated in the narrow, mostly steep area between the Adriatic Highway and the coast, on the shores of the Neum corridor. Various tourist accommodation facilities (hotels and resorts) and houses/apartments for rest and recreation were built here, and thus the urban development of contemporary Neum began. In accordance with the socio-political framework, second home development took place in family houses intended for rest and recreation (Opačić and Koderman, 2018). Tourist development was accompanied by demographic

<sup>1</sup> The Municipality of Neum is located in the Neum-Klek Bay, and borders with the municipalities of Stolac and Čapljina in the north, with the municipalities of Ljubinje and Ravno in the east, and with the Republic of Croatia in the northwest and southeast. It was founded in 1978, when it separated from the Municipality of Čapljina, in which it had had the function of a tourist resort. It consists of one urban-type settlement (Neum) and 26 rural settlements in the hinterland.

novništvo: od prvotnih 282 (prema popisu iz 1953.) na 3013 stanovnika (popis 2013.). Populacijsku je koncentraciju pratio i planski razvoj infrastrukture i funkcija: od obrazovne, preko zdravstvene sve do trgovačke.

Danas općina Neum predstavlja jedini izlaz Bosne i Hercegovine na more pa stoga ima ulogu jedinoga primorskoga kupališnoga odredišta. S druge strane, u širem regionalnom okviru, neumaska općina, zajedno sa susjednim hrvatskim primorskim pojasom, tvori kontinuiranu turističku zonu koja se oslanja na razvoj kupališnoga turizma. Budući da neumaska općina u kopnenom pogledu povezuje teritorij susjedne Hrvatske, a sjeverna i južna općinska granica ujedno je i državna granica, grad Neum ima i veliko prometno značenje: grad je smješten na Jadranskoj magistrali, glavnoj cestovnoj prometnici koja povezuje Dubrovnik i Split, dva velika turistička odredišta u najjužnijoj hrvatskoj regiji Dalmaciji (sl. 1).

Sekundarno stanovanje, ovisno o razini razvijenosti, ima određenu ulogu u turističkom razvoju destinacije. U primorskim se krajevima objekti za sekundarno stanovanje najčešće grade na samoj obali ili u njezinoj neposredno blizini, što najbolje govori o dominantno kupališnom obliku turizma. Iako je s gledišta turističke statistike ono najčešće „nevidljivo”, sekundarno je stanovanje, tj. „vikendaški” turizam, itekako vidljivo u prostoru u kojem se odvija. Osim prostorne dimenzije, bitna je i vremenska jer se kupališni turizam odvija tijekom ljetnih mjeseci, a s tim se poklapa i boravak najvećega broja vlasnika u svojim „vikendicama”. Dinamični razvoj sekundarnoga stanovanja može poticajno djelovati na prostorni i funkcionalni razvoj naselja u kojem se odvija. Sve se navedeno svakako može primijeniti u slučaju Neuma koji je iz maloga, neuglednoga naselja, prerastao u moderno turističko odredište urbanoga tipa. Nekadašnje malo ruralno naselje, isključivo zahvaljujući turističkom razvoju, udeseterostručilo je broj stanovnika, dobilo cijeli niz centralnih funkcija te se u konačnici osamostalilo u zasebnu općinu. Bitno je imati na umu da su pojedine djelatnosti u Neumu, ponajprije ugostiteljstvo i trgovina, usko povezane s turizmom i gotovo ovisni o njemu. Pritom su turisti koji borave u kućama/stanovima za odmor i rekreaciju nezanemariva kategorija.

development, so the population of Neum grew steadily over six decades: from its original 282 (1953 census) to 3,013 inhabitants (2013 census). Population concentration was accompanied by planned development of infrastructure and functions: educational; health; and trade.

Today, the Municipality of Neum is the only place where Bosnia and Herzegovina has access the sea and therefore has the role of the only coastal beach destination. In the wider regional framework, however, the Municipality, together with the coastal belt of neighbouring Croatia, forms a continuous tourist zone that relies on the development of bathing tourism. Since the Municipality connects the territory of neighbouring Croatia by land, and the northern and southern municipal borders also represent the state border, Neum itself has considerable transit significance: the city is located on the Adriatic Highway, the main road connecting Dubrovnik and Split—two large tourist destinations in Dalmatia (Fig. 1).

Second homes, depending on the level of development, play a role in the tourist development of the destination. In coastal areas, second homes facilities are most often built on the coast itself or in its immediate vicinity, which indicates the predominant bathing form of tourism. Although they are generally “invisible” from the point of view of tourist statistics, second homes, i.e. “weekend” tourism, are very visible in areas where they are common. Apart from the spatial dimension, seasonality is also important, as bathing tourism takes place during the summer months, and this coincides with the stay of the highest number of owners in their holiday homes. The dynamic development of second homes can have a stimulating effect on the spatial and functional development of the settlement in which it takes place. All of the aforementioned can certainly be applied in the case of Neum, which has grown from a small, inconspicuous settlement into a modern urban-type tourist destination. The former small rural settlement, exclusively thanks to its tourist development, has increased its population tenfold, gained a number of central functions, and become its own municipality. It is important to keep in mind that certain activities in Neum, primarily catering and trade, are closely related to tourism and almost totally dependent on it. Likewise, tourists staying in houses/apartments for rest and recreation are a significant category.

**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**



Sl. 1. Geografski položaj općine Neum na istočnojadranskoj obali  
Fig. 1 Geographical position of the Municipality of Neum on the eastern Adriatic coast

## Pregled dosadašnjih istraživanja

Sekundarno je stanovanje tema sve većega broja znanstvenih i stručnih radova iz raznih znanstvenih područja, pa tako i geografije. Ovdje će biti spomenuti samo oni koji su relevantni za ovo istraživanje, tj. posebno usmjereni na analizu strukture vlasnika, tipologije kuća/stanova za odmor i rekreaciju te društvenih i fizionomskih promjena koje su rezultat njihove izgradnje.

Strukturna obilježja vlasnika istraživana su s različitih aspekata. Jedan je od njih vlasništvo nad kućama za odmor, koje je istraženo na primjeru hrvatskoga primorja, gdje je utvrđeno da više od polovice vlasnika kuća za odmor ima još jednu kuću ili stan za odmor, suvremeno opremljenu za povremeno stanovanje. Neke od navedenih

## Overview of relevant scientific research

Second homes are the subject of an increasing number of scientific and professional papers from various fields, including geography. Only those that are relevant from the point of view of this research will be mentioned, i.e. those that are specifically focused on the objectives of this research: owner structure; typology of houses/apartments for rest and recreation; and the social and physiognomic changes resulting from their construction.

The structural features of the owners have been explored from different aspects. One of them is the ownership of holiday homes, which was researched in the example of the Croatian coast, where it was found that more than half of holiday home owners have another house or holiday apartment equipped



kuća za odmor nalaze se u inozemstvu. Također je uočeno da se naslijeđene kuće za odmor rijetko prodaju (Mišetić, 2006). Ipak, vlasnici kuća za odmor borave u svojim objektima duže nego tradicionalni turisti. U današnjem vremenu sve većih migracija dio umirovljenika mijenja svoja prebivališta preseljavanjem u svoje kuće za odmor. Ta se pojava povećava kada su vlasnici kuća za odmor jače vezani za njih te one mijenjaju svoju funkciju iz odmarališne u stambenu. Takvi novi doseljenici mogu biti značajni za depopulacijska i gospodarski slabo razvijena ruralna područja (Casado-Díaz, 2004; Lundmark i Marjavaara, 2005). S druge strane, znatan dio vlasnika koji su u mirovini više vremena provodi u svojim kućama za odmor, ali uglavnom nisu spremni na trajno preseljavanje, nego kombiniraju najbolje od jednoga i drugoga. Za pojašnjavanje sve učestalijega korištenja kuće za odmor koristi se pojam dvojnoga stanovanja. On podrazumijeva naizmjenično korištenje kuće/stana za odmor i kuće/stana u mjestu prebivališta. Vlasnici koji odlaze u mirovinu sve češće provode vrijeme u kući za odmor, a s tom se svrhom starije kuće za odmor obnavljaju i moderniziraju (Hiltunen i dr., 2013). Opsežna su istraživanja strukture, obilježja i prostorne raspodjele vlasnika kuća za odmor provedena na području Hrvatske. Novija istraživanja pokazuju da vlasnici pretežno dolaze iz većih urbanih sredina, a većina je objekata za odmor i rekreaciju smještena u manjim ruralnim sredinama u perifernim područjima, pogotovo na morskoj obali (Miletić i dr., 2017).

Budući da se suvremeni Neum razvio kao tipično „vikendaško naselje”, zanimljivo je i istraživanje fenomena sekundarnoga stanovanja u socijalističkoj Jugoslaviji: prema njemu su obrazovani članovi političke elite od 1960-ih godina gradili ljetne rezidencije maksimalne površine od 60 do 80 m<sup>2</sup>. Ubrzo su i drugi pripadnici gospodarske, administrativne i kulturne elite, oponašajući taj obrazac, počeli graditi kuće za odmor. Poboljšavanjem financijskih prilika i masovnim davanjem kredita građanima 1970-ih godina sve veći broj radnika počeo je graditi kuće za odmor. Čak su i pojedini radnici na privremenom radu u inozemstvu 1980-ih godina gradili prostrane kuće za odmor, odnosno višekatnice koje u nekim

for occasional housing. Some of the listed holiday homes are located abroad. It has also been observed that holiday homes that are inherited are rarely sold (Mišetić, 2006). Furthermore, holiday home owners stay in their facilities longer than traditional tourists. In the contemporary conditions of increasing migration, some retirees are changing residences by moving to their former holiday homes. This phenomenon increases when holiday home owners are more strongly attached to the holiday home, and then the property changes its function from being a holiday home to a permanent residence. These new settlers may be significant for depopulated and economically underdeveloped rural areas (Casado-Díaz, 2004; Lundmark and Marjavaara, 2005). On the other hand, a significant proportion of owners who are retired spend more time in their holiday homes but are generally not ready for permanent relocation, rather they combine the best of both worlds. The term *dual housing* is used to explain the increasing use of holiday homes. It implies the alternating use of a holiday home/apartment and a house/apartment as the place of residence. Retired owners are increasingly spending time in holiday homes and, to this end, older holiday homes are increasingly being renovated and modernised (Hiltunen et al., 2013). Extensive research on the structure, characteristics, and spatial distribution of holiday home owners has been conducted in Croatia. Recent research shows that owners mostly come from larger urban areas, and most holiday homes are located in smaller rural, peripheral areas, especially on the coast (Miletić et al., 2017).

Since modern Neum has developed as a typical “weekender settlement”, it is an interesting example for studying the phenomenon of second homes in socialist Yugoslavia. Many educated members of the political elite built summer residences in Neum with a maximum area of 60 to 80 m<sup>2</sup>, starting the 1960s. Soon after, other members of the economic, administrative and cultural elite, imitating this pattern, began to build holiday homes/apartments. With the improved financial situation and the increasingly widespread approval of bank loans to citizens in the 1970s, an increasing number of workers began to build holiday homes. Even workers working abroad built spacious holiday homes in the 1980s, or multi-storey buildings, which in some cases were never completed, thus aes-

slučajevima nikada nisu završili, čime je estetski nagrđen okoliš. Tako je do kraja 1980-ih godina, zbog manjkavih zakonskih propisa o privatnom vlasništvu i slabe primjene urbanističkih planova, bespravno izgrađen velik broj kuća za odmor. One su 1960-ih godina bile male s prosječnom površinom od 25 do 30 m<sup>2</sup>, a ranih 1980-ih postajale su sve veće s površinom od preko 100 m<sup>2</sup> (Alfier, 1987; Taylor, 2011; Opačić i Koderman, 2016). U dijelu istraživanja, prilikom analize strukturnih obilježja vlasnika, posebno se naglašava značajnije udaljenosti prebivališta vlasnika od njihovih kuća/stanova za odmor. U Španjolskoj prosječna udaljenost od kuće za odmor, ako su u istoj regiji kao i vlasnikovo prebivalište, iznosi 43,6 km, a vlasnici ih češće koriste tijekom vikenda i kraćih odmora. Ako su kuće za odmor izvan regije prebivališta, prosječna udaljenost povećava se do 348 km, s tim što ih vlasnici rjeđe koriste, ponajprije tijekom dužih ljetnih odmora (Casado-Diaz, 2004). U Finskoj prosječna udaljenost između kuće za odmor i prebivališta iznosi 118 km, dok je polovica na udaljenosti do 50 km (Hiltunen i dr., 2013), a u slučajevima kada vlasnici dolaze iz inozemstva prosječna se udaljenost povećava do 200 km (Lipkina, 2013). Na primjeru Hrvatske može se spomenuti otok Krk, gdje se najveći broj vlasnika nalazi na udaljenosti od 100 do 250 km (Opačić, 2012).

Razvoj sekundarnoga stanovanja u ruralnim naseljima ubrzava socio-kulturnu, fizionomsku, tržišnu i pejzažnu transformaciju. Zbog migracija su učestale promjene vlasništva i svrhe samih kuća, bilo da su u ruralnim naseljima ili na atraktivnim lokacijama uz obalu. Nasljednici kuća u ruralnim područjima katkad su prisiljeni zadržati nekretninu zbog niske potražnje iako uopće ne koriste kuću za odmor. Zbog toga su pojedine kuće za odmor neiskorištene ili služe lokalnom stanovništvu za odmor vikendima. U atraktivnim primorskim područjima naslijeđena kuća za odmor može postati važan dio tržišta nekretnina. S druge strane, pojedini vlasnici, zbog promjene prebivališta, svoj objekt, koji je nekad imao stambenu funkciju, preuređuju u kuću za odmor (Müller, 2004). Klasifikacijom kuća/stanova za odmor prema načinu posjedovanja razlikujemo:

thetically damaging the environment. In this way, by the end of the 1980s, due to insufficient legislation on private property and the poor implementation of urban plans, a large number of holiday homes were built illegally. They were largely simple constructions in the 1960s with an average area of 25 to 30 m<sup>2</sup>, while by the early 1980s they became larger with areas of over 100 m<sup>2</sup> (Alfier, 1987; Taylor, 2011; Opačić and Koderman, 2016). In a significant part of the research, when analysing the structural features of owners, special emphasis has been placed on the importance of the distance of the owners' main residence from their holiday homes. In Spain, the average distance of main residences from holiday homes (if they are in the same region) is 43.6 km, and owners use them more often during weekends and short breaks. If holiday homes are outside the region of primary residence, the average distance increases to 348 km, with owners using them less frequently, primarily during longer summer vacations (Casado-Diaz, 2004). In Finland, the average distance between a holiday home and main residence is 118 km, with half of holiday homes up to 50 km away (Hiltunen et al., 2013), while in cases where owners come from abroad, the average distance increases to 200 km (Lipkina, 2013). With the example of Croatia, by analysing the structural characteristics of the owners of holiday homes on the island of Krk, the highest number of owners is at a distance of 100–250 km (Opačić, 2012).

The development of second homes in rural settlements is accelerating socio-cultural, physiognomic, market, and landscape transformations. Due to migration, changes in the ownership and purpose of the houses have become more frequent, whether they are in rural settlements or in attractive locations along the coast. Inheritors of houses in rural areas are sometimes forced to keep the property due to low demand, even if they do not use the holiday home at all. As a result, some holiday homes are unused or used by locals on the weekends. In attractive coastal areas, an inherited holiday home can become a valuable and sought-after piece of real estate. On the other hand, some homeowners, due to a change of residence, convert their houses, which once held a residential function, into holiday homes (Müller, 2004). By classifying holiday homes according to manner of ownership, we distinguished: a) recrea-

a) rekreacijske, b) komercijalizirane i c) komercijalne (Opačić, 2012). Kompleksnost utjecaja sekundarnoga stanovanja na ruralna područja u kojima se razvija može se promatrati kroz gospodarske, okolišne i socio-kulturne utjecaje. Svi oni imaju pozitivnu i negativnu stranu, međutim, fenomen sekundarnoga stanovanja i s njim povezan razvoj „vikendaških” naselja, ne može se jednostrano okrivljavati za gospodarske i demografske probleme koji opterećuju lokalnu zajednicu (Marjavaara, 2007b; 2008; 2009). Pojedini autori upozoravaju na problem sezonalnosti za održavanje lokalnih životnih uvjeta i mogućnosti zapošljavanja u turističkim mjestima. Naime, veći broj turistički atraktivnih odredišta sezonski je pun i živahan, a kad sezona završi, pretvara se u „gradove duhove”. Taj je problem uočen u zemljama s velikim brojem kuća za odmor, kao što su Portugal (Roca i dr., 2011) i Finska (Hiltunen i dr., 2013). Odnosi između lokalne zajednice i vlasnika kuća za odmor u novije vrijeme privlači sve veću pozornost istraživača. Uočeno je da vlasnici kuća za odmor koji su boljšega imovinskoga statusa imaju mogućnost odabira i kupovine kuća na atraktivnijim lokacijama, što izaziva netrpeljivost kod lokalnoga stanovništva slabijega imovinskoga statusa. To dovodi do raznih konfliktnih situacija koje se pokušavaju riješiti ograničavanjem gradnje na najatraktivnijim lokacijama (Casado-Díaz, 2004). S druge strane, pojedinci kupuju kuće za odmor u zonama u kojima njihovi prijatelji i rodbina imaju iste objekte. To često rezultira slabijom interakcijom između vlasnika kuća za odmor i domicilnoga stanovništva, pa čak i pojavom segregacije u sekundarnom stanovanju. Taj se problem nastoji prevladati povećanjem interakcije vlasnika kuća za odmor i lokalnoga stanovništva putem osnivanja raznih udruga, organiziranja rasprava o sudbini prostora za zajedničko korištenje, kulturnim i sportskim priredbama i sl. (Nordin i Marjavaara, 2012).

Za neumski je slučaj zanimljivo istraživanje specifičnosti razvoja sekundarnoga stanovanja u uvjetima masovnoga turizma te dinamičnoga demografskoga i urbanoga razvoja na primjeru Costa Daurada na sredozemnoj obali Španjolske. Riječ je o sličnim uvjetima u kojima se sekundarni

tional; b) commercialised; and c) commercial homes (Opačić, 2012). The complexity of the impact of second homes on the rural areas in which the development can be observed through economic, environmental, and socio-cultural impacts. These impacts have positive and negative sides, meaning that the phenomenon of second homes and the related development of “weekend” settlements cannot be unilaterally blamed for the economic and demographic problems that burden local communities (Marjavaara, 2007b; 2008; 2009). Some authors have noted the problem of seasonality for maintaining local living conditions and employment opportunities in touristic places. Namely, a high number of attractive touristic areas are full and lively during the main season and when the season ends, they turn into “ghost towns”. This problem has been observed in countries with high numbers of holiday homes, such as Portugal (Roca et al., 2011) and Finland (Hiltunen et al., 2013). The relationship between the local community and holiday home owners has recently attracted increasing attention from researchers. It has been observed that owners of holiday homes with a better property status have more opportunities to choose and buy attractive locations and holiday homes, which is a source of discontent among the local population of lower property status. This leads to a variety of conflicts, which authorities have attempted to resolve by restricting construction at the most attractive locations (Casado-Díaz, 2004). On the other hand, some holiday home owners buy holiday homes in areas where their friends and relatives have holiday homes. This often results in poor interactions between holiday home owners and the local population, and even the emergence of segregation. Attempts have been made to alleviate this problem by increasing the interaction of holiday home owners and the local population through the establishment of various associations, organising discussions on the use of shared space, cultural and sport events, etc. (Nordin and Marjavaara, 2012).

The development of second homes in the conditions of mass tourism and dynamic demographic and urban development in the example of Costa Daurada on the Mediterranean coast of Spain is interesting for the Neum case. These are similar to the conditions in which second home tourism developed in

turizam razvio u općini Neum, a u španjolskom je slučaju uočena važnost planskoga razvoja sekundarnoga stanovanja u slučajevima funkcionalne i morfološke transformacije „vikendaških” naselja (Rovira Soto i Clavé, 2018).

Od posebnoga su značenja istraživanja sekundarnoga stanovanja u tranzicijskim zemljama, skupini kojoj pripada i Bosna i Hercegovina. Iako nije usko povezano s temom ovoga rada, zanimljivo je i poučno istraživanje stavova i odnosa lokalnoga stanovništva prema vlasnicima objekata za odmor i rekreaciju u Češkoj. Njegovi rezultati pobijaju ukorijenjenu stereotipnu predodžbu o antagonizmu između lokalnoga stanovništva i vlasnika objekata za odmor i rekreaciju (Fialová i dr., 2018). Istraživanja sekundarnoga stanovanja u Poljskoj pokazuju udvostručenje broja objekata za odmor i rekreaciju tijekom dvaju desetljeća na prijelazu iz 20. u 21. st. (od 1995. do 2013.). Primjetne su i promjene u vlasništvu nad objektima koje se proširilo s povlaštenih društvenih skupina (u socijalističkom razdoblju) na šire društvene slojeve (Adamiak, 2018).

### Teorijski okvir istraživanja

Teorijski je okvir istraživanja sekundarnoga stanovanja u neumskoj općini izveden nakon analize kompleksnijih istraživanja tipologija kuća za odmor. Jedan od najvažnijih geografskih pristupa razvijen je početkom 21. st. i prema njemu se objekti za sekundarno stanovanje mogu podijeliti u četiri skupine: (1) *adaptirane vikendice*, nastale preoblikovanjem postojećih starijih kuća, nalaze se na manjoj udaljenosti od prebivališta vlasnika, a koriste se vikendima, (2) *adaptirane kuće za odmor*, nastale na isti način, s tim što se nalaze na većoj udaljenosti od prebivališta vlasnika, a koriste se tijekom godišnjih odmora, (3) *namjenski izgrađene vikendice* na manjoj udaljenosti od vlasnikova prebivališta i (4) *namjenski izgrađene kuće za odmor* na većoj udaljenosti od prebivališta. Na taj su način temelj tipologije postali udaljenost od vlasnikova prebivališta i čestoća korištenja objekta za sekundarno stanovanje (Müller i dr., 2004). Drugo istraživanje iz istoga razdoblja također se koristi četirima

the Municipality of Neum, and in the Spanish case the importance of planned development of second homes in conditions of functional and morphological transformation of “weekend” settlements was observed (Rovira Soto and Clavé, 2018).

Research regarding second homes in transition countries is of particular importance, as this is a group to which Bosnia and Herzegovina belongs. Although not closely related to the topic of this paper, it is interesting and instructive to research the attitudes and relationships between the local population and owners of holiday homes in the Czechia Republic. The results refute the ingrained stereotypical notion of antagonism between the local population and the owners of leisure and recreation facilities (Fialová et al., 2018). Second home surveys in Poland show a doubling in the number of leisure and recreation facilities around the turn of the 20<sup>th</sup> to the 21<sup>st</sup> century (from 1995 to 2013). There have also been noticeable changes in the ownership of buildings that have expanded from privileged social groups (in the socialist period) to a wider social strata (Adamiak, 2018).

### Theoretical framework of research

The theoretical framework of the research of second homes in Neum Municipality was performed after the analysis of more complex research of typologies of holiday homes. The typology of holiday homes is a topic that is often mentioned in studies. For the purposes of this research, the most complex have been singled out. One of the most important geographical approaches was developed at the beginning of the 21<sup>st</sup> century and, according to it, secondary housing facilities can be divided into four groups: (1) converted weekend homes created by remodelling existing older houses; (2) converted vacation homes created in the same way but are located at a greater distance from the owner's primary residence, and are used during the holidays; (3) purpose-built weekend homes at a lower distance from the owner's primary residence; and (4) purpose-built vacation homes at a greater distance from the primary residence. In this way, the distance from the owner's primary residence and the frequency of second home use



kategorijama: 1. kategorija podrazumijeva privatne kuće koje posjećuju obitelj i gosti tijekom vikenda i blagdanima, a nemaju komercijalnu svrhu, 2. kategorija podrazumijeva kuće za odmor koje povremeno imaju komercijalnu svrhu, a ponuđene su za iznajmljivanje u sezoni i služe za ostvarivanje ekonomske dobiti, 3. kategorija podrazumijeva kuće za odmor koje su kupljene za mirovinu, ali u međuvremenu služe za ostvarivanje ekonomske dobiti, a povremeno se njima služi obitelj za odmor i 4. kategorija podrazumijeva komercijalne kuće za odmor koje služe za ostvarivanje ekonomske dobiti te se uglavnom iznajmljuju putem turističkih agencija (Visser, 2004). Prema trećoj klasifikaciji kuće/stanovi za odmor, osim svoje prvotne namjene za odmor i rekreaciju obitelji, mogu služiti i za: 1. zaradu od iznajmljivanja – posebno kuće za odmor koje se nalaze u primorskim krajevima, a u većini slučajeva imaju dvojaku funkciju (odmor/iznajmljivanje), 2. obnovu obiteljske baštine – neke kuće/stanovi za odmor dobiveni su u nasljedstvo te su se vlasnici odlučili na investiranje radi održavanja obiteljske baštine, 3. štednju – ulaganje viška novca u kuće za odmor (koje se mogu i iznajmljivati) u blizini morske obale, u turistički atraktivnim područjima, 4. planiranje za treću dob – dio kuća za odmor izgrađen je kako bi se nakon odlaska u mirovinu moglo boraviti u njima (Rogić, 2006b). Osim brojnih deskriptivnih pristupa u novije se vrijeme sve više primjenjuju i kompleksne kvantitativne metode, uz primjenu GIS-a. Pomoću njih se tipologija izvodi primjenom većega broja pokazatelja i primjenom regresijskoga modela (Marjavaara i Müller, 2007) ili jednostavnom analizom jednoga od njih, kao što je tržišna vrijednost kuća za odmor (Marjavaara, 2007a). Najkompleksniji pristup, uz primjenu medijana i GIS analize, polazi od šest pokazatelja: starosti kuća, udaljenosti od prebivališta, povećanja ili smanjenja broja kuća za odmor u radijusu od 5 km tijekom petogodišnjega razdoblja, promjene u tržišnoj vrijednosti kuća u istom razdoblju, postotnoga udjela kuća za odmor u ukupnom broju kuća u radijusu od 5 km i gustoće kuća za odmor u istom radijusu (Back i Marjavaara, 2017).

became the basis for the typology (Müller et al., 2004). Another survey from the same period also uses four categories: Category 1 includes private houses that are visited by family and guests during weekends and holidays, and have no commercial purpose; Category 2 includes holiday homes that occasionally have a commercial purpose, i.e. rented seasonally and facilitate economic gain; Category 3 includes holiday homes that are purchased for retirement, but in the meantime facilitate economic gain and are occasionally used by the family for vacations; and Category 4 includes commercial holiday homes that are used for generating profit, and are mostly rented out via travel agencies (Visser, 2004). According to a third classification, holiday homes/apartments, in addition to their original purpose for rest and family recreation, can also be used for: 1) Earnings from renting - especially holiday homes located in coastal areas, which often have a dual function for vacation and for rental; 2) Restoration of family heritage - some holiday homes/apartments have been inherited and the owners have decided to invest in the maintenance of their family heritage; 3) Savings - investing in holiday homes near the sea, in attractive areas, as building a vacation home can be a good way to invest surplus capital, as it can be rented out to provide income; 4) Planning for the future - a number of vacation homes were built so that people could retire to them (Rogić, 2006b). In addition to numerous descriptive approaches, complex quantitative methods are being increasingly used with the application of GIS. These methods are used to perform typologies by applying a number of indicators and a regression model (Marjavaara and Müller, 2007), or by simply analysing one of the indicators, such as the market value of holiday homes (Marjavaara, 2007a). The most complex approach, using median and GIS analysis, starts with six indicators: age of houses; distance from primary residence; increase or decrease in the number of holiday homes within a radius of 5 km in a five-year period; change in market value of houses in the same period; percentage of holiday homes in the total number of houses in a radius of 5 km; and the density of holiday homes in the same radius (Back and Marjavaara, 2017).

Praćenjem relevantne geografske literature posvećene fenomenu sekundarnoga stanovanja od početka 21. st. zamjećuje se dominacija deskriptivnoga pristupa koji se uglavnom temelji na prezentaciji i analizi brojčanih podataka. S druge strane također primjećuje veliki broj radova teorijske prirode u kojima se nerijetko iznose inovativni pristupi i koncepti. Autore ovoga rada posebno je zanimala mogućnost primjene takvih pristupa za potrebe tipologije kuća za odmor na području općine Neum, ponajprije istraživanje tipologije kuća za odmor koje je korišteno u Švedskoj. Naime, u njemu su autori dodatno razradili već postojeći teorijski pristup koji razlikuje četiri tipa kuća za odmor: adaptirane vikendice, adaptirane kuće za odmor, namjenski izgrađene vikendice i namjenski izgrađene kuće za odmor (Müller i dr., 2004). Pritom je za primjenu navedene tipologije korišten medijan (Back i Marjavaara, 2017). Autore ovoga istraživanja zanimalo je može li se slična metodologija, korištenjem medijana i četiriju (umjesto šest) dostupnih pokazatelja primijeniti i u slučaju općine Neum. Na taj bi se način kombinirao deskriptivni pristup, koji još uvijek dominira u geografskim proučavanjima tipologije kuća za odmor, s novijim pristupima utemeljenim na statističko-matematičkim metodama. Posebna je pozornost posvećena primjenjivosti tipologije koju je razvio Müller sa suradnicima na primjeru općine Neum te relevantnosti rezultata dobivenih primjenom medijana. Opsežno višegodišnje istraživanje utemeljeno na terenskom radu na području općine Neum autorima je omogućilo detaljan uvid u sekundarno stanovanje, a time olakšalo i provjeru relevantnosti dobivenih rezultata.

### Metodološki pristup

Cilj je istraživanja utvrditi geografski razmještaj kuća/stanova za odmor i rekreaciju na području općine Neum te proučiti tipološka obilježja objekata i strukturna obilježja njihovih vlasnika (s gledišta država iz kojih dolaze i udaljenosti njihovih prebivališta). Autori su također uočili pojavu širenja fenomena sekundarnoga stanovanja u ruralnim naseljima u zaleđu, pa je i taj proces dodatno analiziran.

Following the relevant geographical literature dealing with the phenomenon of second homes from the end of the 21<sup>st</sup> century, it is easy to notice the dominance of a descriptive approach, based mainly on the presentation and analysis of numerical data. On the other hand, one can also notice a large number of works of a theoretical nature with innovative approaches and concepts. The authors of this paper were particularly interested in the possibility of applying such approaches to creating a typology of holiday homes in the Municipality of Neum. The study of the typology of holiday homes in Sweden is one of the few studies of this type. In that research, the authors further elaborated a pre-existing theoretical approach that distinguished four types of holiday homes: converted weekend houses; converted vacation houses; purpose-built weekend houses; and purpose-built vacation houses (Müller et al., 2004). The median was used to apply this typology (Back and Marjavaara, 2017). The authors of this study were interested in whether a similar theoretical approach, using the median and four (instead of six) available indicators, could be applied in the case of the Municipality of Neum. This would combine the descriptive approach, which is still widely applied in geographical studies of holiday homes typology, with newer approaches based on statistical-mathematical methods. Special attention is paid to the applicability of the typology developed by Müller et al. on the example of the Municipality of Neum, as well as to the relevance of the results obtained by applying the median. Extensive multi-year research based on fieldwork in the Municipality of Neum provided the authors with detailed insight into second homes, and thus made it easier to verify the relevance of the obtained results.

### Methodological approach

The aim of the research is to determine the geographical distribution of houses/apartments for rest and recreation in the Municipality of Neum and to study the typological characteristics of buildings and structural features of their owners (from the point of view of the country of origin and the distance from primary residence). The authors also noticed the emergence of the spread of the phenomenon of second homes in rural settlements in the hinterland, so this process was further analysed.

Sekundarno stanovanje u Bosni i Hercegovini nije detaljnije istraživano jer se pojava intenzivne izgradnje kuća/stanova za odmor nije mogla pratiti i biti predmet istraživanja zbog nepostojanja ili manjkavosti statističkih podataka na državnoj i lokalnoj razini. Zbog toga je prikupljanju podataka bilo potrebno pristupiti neizravno, analizom sekundarnih podataka iz relevantnih izvora. Riječ je pristupu koji je primijenio Walter Christaller prilikom prikupljanja podataka neophodnih za određivanje centraliteta naselja u južnoj Njemačkoj. On se poslužio metodom telefonskih priključaka („Telefonanschluss-Methode“) (Christaller, 1933), a po uzoru na njega u ovom je istraživanju korištena metoda priključaka na elektroenergetsku mrežu. Naime, autori su krenuli od činjenice kako ni jedna kuća/stan za odmor na području općine Neum ne može biti u funkciji bez priključka na elektroenergetsku mrežu. Kao dodatni korektivni pokazatelj prilikom provjere točnosti podataka korišteni su podatci lokalne (općinske) i federalne službe o posjednicima katastarskih čestica. Prikupljeni podatci o vlasnicima analizirani su s aspekta prebivališta vlasnika (prema mjestima prebivališta u Bosni i Hercegovini, Hrvatskoj i ostalim zemljama), kao i lokacije kuća za odmor (u gradu Neumu ili u nekom od ruralnih naselja).

Metodološki se pristup primijenjen u ovom istraživanju temelji upravo na istraživanju tipoloških obilježja kuća za odmor koje je primijenjeno u Švedskoj. Od šest pokazatelja koji su korišteni za potrebe toga istraživanja autori su u ovom radu zadržali četiri:

1. starost kuća za odmor (izražena u godinama)
2. udaljenost vlasnikova prebivališta od kuće za odmor (izražena u kilometrima)
3. udio kuća za odmor u ukupnom broju stambenih objekata u radijusu od 5 km (izražen u postotcima)
4. gustoća kuća za odmor u radijusu od 5 km (izražena apsolutnim brojem)

Dva pokazatelja koja nisu korištena su novčana vrijednost svake kuće za odmor i broj kuća za odmor prenamijenjenih iz sekundarnoga u primarno stanovanje u radijusu od 5 km. Prvi pokazatelj nije dostupan, dok je drugi u slučaju općine Neum irelevantan jer autori nisu naišli ni na jedan slučaj prenamijene kuća za odmor.

Second homes in Bosnia and Herzegovina have not been investigated in detail because the phenomenon of intensive construction of holiday homes could not be monitored and investigated due to the lack of statistical data at the national and local levels. Therefore, data collection was done indirectly, using secondary data from relevant sources. This is the approach applied by Walter Christaller in collecting the data necessary to determine the centrality of settlements in southern Germany. He used the method of telephone connections (*Telefonanschluss-Methode*) (Christaller, 1933) and, following his example, the method of connections to the power grid was used in this research. Namely, the authors started from the fact that no functional holiday home (or apartment) in the Municipality of Neum can be without a connection to the electricity network. As an additional corrective indicator, when checking the accuracy of the collected data, the authors compared data on the owners of cadastral parcels available from local (municipal) and federal services. Collected data regarding owners were analysed from the aspect of owners' residence (according to place of residence in Bosnia and Herzegovina, Croatia, and other countries), as well as the location of holiday homes (in Neum itself or in one of the rural settlements in the Municipality's hinterland).

The methodological approach applied in this study is based on a study of the typological characteristics of holiday homes applied in Sweden. Of the six indicators used for that research, the authors retained four in this paper:

1. age of holiday homes (expressed in years);
2. distance of the owner's primary residence from the holiday home (expressed in kilometres);
3. share of holiday homes in the total number of residential buildings within a radius of 5 km (expressed as a percentage); and
4. density of holiday homes within a radius of 5 km (expressed in absolute numbers).

The two indicators that were not used were: the monetary value of each holiday home and the number of holiday homes converted from secondary to primary housing within a radius of 5 km. The first indicator was not available, and the second was irrelevant in the case of the Municipality of Neum because the authors did not find any cases of conversion of holiday homes.

**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**

Nakon što je svakoj kući za odmor pridružena odgovarajuća brojčana vrijednost unutar svake od navedenih četiriju kategorija, izračunavanjem medijana napravljena je podjela na dvije grupe za svaki pokazatelj. Tako je npr. kod prvoga pokazatelja, starosti kuća odmor, vrijednost medijana 31 godina, što znači da su sve kuće za odmor starije od 31 godina ulazile u skupinu *starih*, a one „mlađe” od 31 godina u skupinu *novih*. Po istom je načelu, primjenom medijana napravljena podjela u ostalih triju pokazatelja na *bliže* i *udaljene* (kod udaljenosti vlasnika) te na *malu gustoću* i *veliku gustoću* (kod trećega i četvrtoga pokazatelja) (Back i Marjavaara, 2017).

## Rezultati istraživanja

Prikupljanjem podataka od relevantnih institucija utvrđen je broj od 415 kuća/stanova za odmor i rekreaciju na području općine Neum (podatci se odnose na kraj 2019.) (sl. 2). Analiza prikupljenih podataka provedena je na relaciji Neum (kao jedino naselje urbanoga tipa u općini) – ruralna naselja (sva smještena u zaleđu), a vlasnici su podijeljeni u tri skupine: vlasnici s prebivalištem u Bosni i Hercegovini (izvan općine Neum), Hrvatskoj i ostalim zemljama.

Kada se promatraju vlasnici koji imaju prebivalište u drugim bosanskohercegovačkim općinama, u čijem je posjedu 218 (52,4 % od ukupnoga broja) kuća za odmor, opaža se dominacija Sarajeva (tab. 1). U posjedu vlasnika iz glavnoga grada Bosne i Hercegovine čak su 93 kuće/stana za odmor i rekreaciju, tj. 43,58 % od ukupnoga broja kuća/stanova za odmor i rekreaciju koji su u posjedu bosanskohercegovačkih državljana. Slijede vlasnici iz susjedne općine Čapljina (u okviru koje je Neum s okolnim naseljima bio sve do 1977.) i općine Mostar, glavnoga urbanoga središta u Hercegovini, međutim, sa znatno manjim udjelima. Prema očekivanjima, glavnina se kuća za odmor (čak 85,3 %) nalazi u Neumu, jedinom naselju smještenom na morskoj obali. Također je uočljiva „anomalija” u slučaju vlasnika koji žive u općini Čapljina, a koji posjeduju čak 16 (polovicu od ukupnoga broja) kuća za odmor u ruralnim naseljima općine Neum. Terenskim je radom utvrđeno da se radi o stanovnicima podrijetlom iz tih ruralnih naselja, u kojima su naslijedili

After each holiday home was assigned an appropriate numerical value for each of the aforementioned four categories, the median was used to divide the houses into two groups for each of the four indicators. Thus, for example, with the first indicator—the age of holiday homes—the median value is 31 years, which means that all holiday homes older than 31 years were in the group of *old* homes, and those newer than 31 years in the group of *new* homes. According to the same principle, using the median, a division was made for the other three indicators: *near* and *far* (for the distance of the owner) and *low density* and *high density* (for the third and fourth indicators) (Back and Marjavaara, 2017).

## Research results

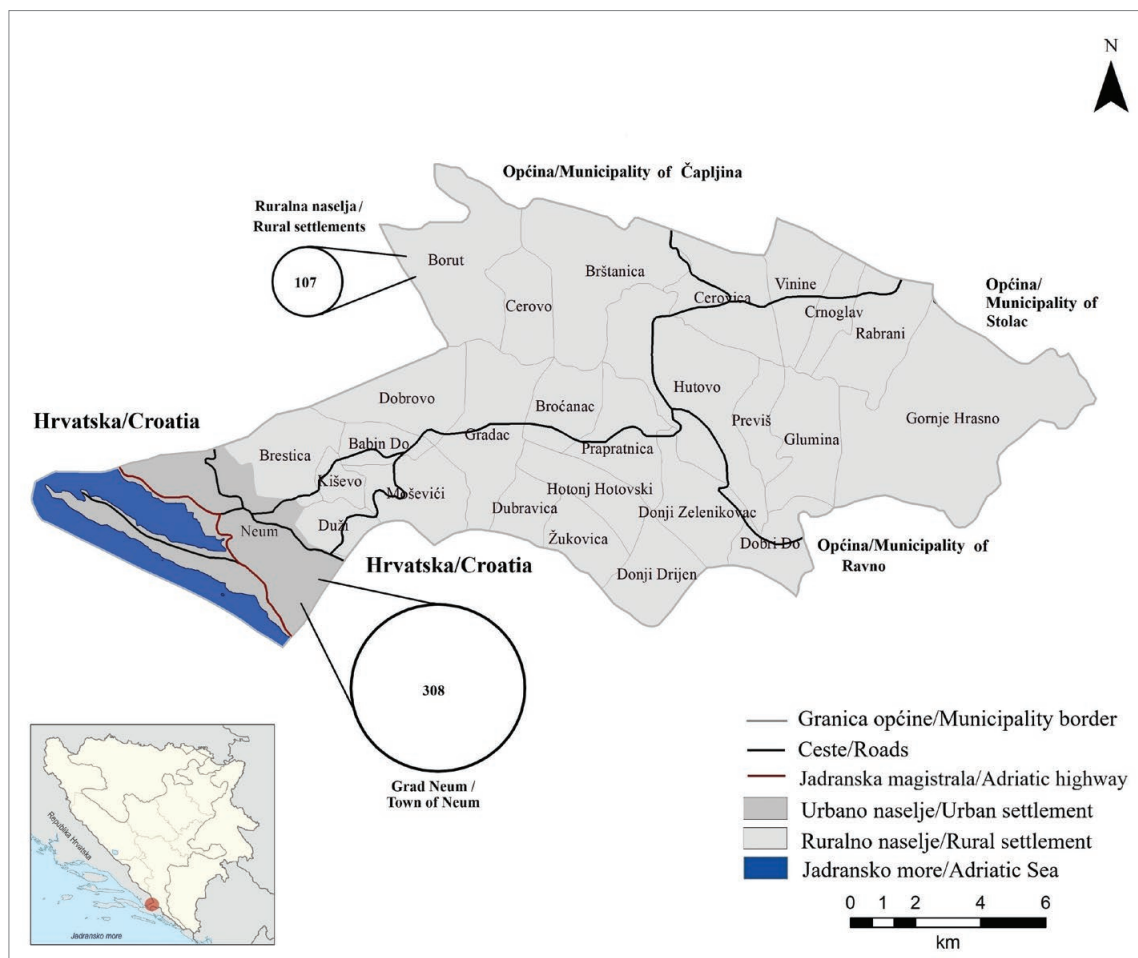
By collecting data from relevant institutions, the number of 415 houses/apartments for rest and recreation in the area of the Municipality of Neum was determined (data refer to the end of 2019) (Fig. 2). The analysis of the collected data was conducted in relation to Neum (as the only urban-type settlement in the municipality) – rural settlements (all located in the hinterland), and the owners were divided into three groups: owners residing in Bosnia and Herzegovina (outside the Municipality); owners residing in Croatia; and owners residing in other countries.

When looking at the owners who have a residence in other municipalities in Bosnia and Herzegovina, which own 218 holiday homes (52.4% of the total number), the dominance of Sarajevo is observed (Tab. 1). Citizens from the capital of Bosnia and Herzegovina own 93 houses/apartments for rest and recreation, i.e. 43.58% of the total number of houses/apartments for rest and recreation owned by citizens of Bosnia and Herzegovina. They are followed by owners from the neighbouring municipality of Čapljina (to which the contemporary Municipality of Neum belonged until 1977) and the municipality of Mostar, the main urban centre in Herzegovina, however, with much lower stakes. As expected, the majority of holiday homes (85.3%) are located in Neum, the only settlement located on the coast. There is also a noticeable “anomaly” in the case of owners living in the municipality of Čapljina, who own 16 holiday homes (half of the total) in rural areas of the Municipality of Neum. Field work established



**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**



Sl. 2. Ukupan broj kuća/stanova za odmor u ruralnim naseljima općine Neum i gradu Neumu 2019.  
Fig. 2 Total number of houses/apartments for rest in rural settlements of the Municipality and Neum in 2019

stare obiteljske kuće koje danas imaju funkciju sekundarnoga stanovanja. Svi su ostali udjeli relativno mali, ali je bitno uočiti veliku raznolikost vlasnika prema prebivalištu, odnosno da vlasnici dolaze iz još 26 bosanskohercegovačkih općina.

Kada se pogledaju vlasnici koji žive na području susjedne Hrvatske, uočljiva je prevlast onih iz administrativnoga područja Dubrovnika, najvećega urbanoga središta u južnoj Dalmaciji, na koje otpada nešto manje od polovice svih kuća (tab. 2). Može se primijetiti da je broj kuća u ruralnim naseljima općine Neum koje su u vlasništvu stanovnika Dubrovnika neznatno manji u odnosu na one koje se nalaze u samom gradu Neumu. Provođenjem intervjua na terenu autori su utvrdili kako je riječ o stanovništvu koje je iz ruralnih naselja općine Neum

that these are residents who originate from these rural settlements, in which they inherited old family houses that today have the function of second homes. All other shares are relatively low, but it is very important to note that there is great diversity among owners according to residence, i.e. that the owners come from 26 other municipalities within Bosnia and Herzegovina.

The data of the owners who live in neighbouring Croatia show the predominance of those from the administrative area of Dubrovnik, the largest urban centre in southern Dalmatia, which accounts for slightly less than half of all houses (Tab. 2). It can be noticed that the number of houses in the rural settlements of the Municipality of Neum, which are owned by the inhabitants of Dubrovnik, is slightly lower than those located in Neum itself. By conducting a field interview, the authors deter-

Tab. 1. Vlasnici kuća/stanova za odmor u općini Neum prema prebivalištu u Bosni i Hercegovini 2019.

Tab. 1 Owners of holiday homes/apartments in the Municipality of Neum according to primary residence in Bosnia and Herzegovina in 2019

| GRAD/OPĆINA<br>/ MUNICIPALITY | BROJ KUĆA/<br>STANOVA ZA<br>ODMOR<br>/ NUMBER OF<br>HOLIDAY HOMES/<br>APARTMENTS | RURALNA NASELJA<br>/ RURAL<br>SETTLEMENTS | UKUPNO<br>/ TOTAL | UDIO (%)<br>/ SHARE (%) |
|-------------------------------|--|---|-------------------|-------------------------|
| Sarajevo                      | 93   | 2   | 95                | 43,57                   |
| Čapljina                      | 22   | 16  | 38                | 17,42                   |
| Mostar                        | 24   | 0   | 24                | 11,01                   |
| Stolac                        | 6  | 3   | 9                 | 4,12                    |
| Ravno                         | 2  | 6   | 8                 | 3,67                    |
| Tuzla                         | 5  | 0   | 5                 | 2,29                    |
| Posušje                       | 4  | 0   | 4                 | 1,83                    |
| Visoko                        | 4  | 0   | 4                 | 1,83                    |
| Grude                         | 3  | 0   | 3                 | 1,38                    |
| Ljubuški                      | 1  | 2   | 3                 | 1,38                    |
| Srebrenik                     | 3  | 0   | 3                 | 1,38                    |
| Čitluk                        | 2  | 0   | 2                 | 0,92                    |
| Ljubinje                      | 0  | 2   | 2                 | 0,92                    |
| Zenica                        | 2  | 0   | 2                 | 0,92                    |
| Živinice                      | 2  | 0   | 2                 | 0,92                    |
| Banovići                      | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Banja Luka                    | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Brčko                         | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Čelić                         | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Doboj                         | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Gradačac                      | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Konjic                        | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Kreševo                       | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Modriča                       | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Mrkonjić Grad                 | 0  | 1   | 1                 | 0,46                    |
| Olovo                         | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Prijedor                      | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Široki Brijeg                 | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| Zavidovići                    | 1  | 0   | 1                 | 0,46                    |
| <b>UKUPNO TOTAL</b>           | <b>186</b>   | <b>32</b>                                 | <b>218</b>        | <b>100</b>              |

Izvori: Federalna uprava (2019); JP EP HZ HB (2019); Općina Neum (2019)

Sources: Federal Administration (2019); PC EP HZ HB (2019); Municipality of Neum (2019)

emigriralo u Dubrovnik iz ekonomskih razloga. Ista je situacija i s vlasnicima koji žive na administrativnim područjima susjednoga Metkovića i hrvatske prijestolnice Zagreba.

Kada su u pitanju vlasnici koji žive u ostalim državama, na prvom mjestu treba istaknuti da se radi o svega 28 objekata (6,7 % od ukupnoga broja), od čega se 20 kuća nalazi u gradu Neumu (tab. 3). Dodatnom terenskom analizom vlasništva uočene su

mined that this was population that emigrated from the rural settlements of Neum Municipality to Dubrovnik in search of work. The situation is the same with owners living in the administrative areas of neighbouring Metković and the Croatian capital Zagreb.

When it comes to owners living in other countries, it should first be noted that there are only 28 houses (only 6.7% of the total) in question, of which 20 are located in Neum itself (Tab. 3). An

Tab. 2. Vlasnici kuća/stanova za odmor u općini Neum prema prebivalištu u Hrvatskoj 2019.  
Tab. 2 Owners of holiday homes in Neum Municipality by primary residence in Croatia in 2019

| GRAD/OPĆINA<br>/ MUNICIPALITY | BROJ KUĆA/<br>STANOVA ZA<br>ODMOR<br>/ NUMBER OF<br>HOLIDAY HOMES/<br>APARTMENTS | RURALNA NASELJA<br>/ RURAL<br>SETTLEMENTS | UKUPNO<br>/ TOTAL | UDIO (%)<br>/ SHARE (%) |
|-------------------------------|--|---|-------------------|-------------------------|
| Dubrovnik                     | 43   | 37  | 80                | 47,33                   |
| Metković                      | 12   | 9   | 21                | 12,43                   |
| Zagreb                        | 7  | 6   | 13                | 7,69                    |
| Split                         | 8  | 2   | 10                | 5,92                    |
| Župa Dubrovačka               | 5  | 2   | 7                 | 4,14                    |
| Rijeka                        | 5  | 1   | 6                 | 3,55                    |
| Makarska                      | 4  | 1   | 5                 | 2,96                    |
| Opuzen                        | 5  | 0   | 5                 | 2,96                    |
| Ploče                         | 3  | 1   | 4                 | 2,37                    |
| Gradac                        | 2  | 1   | 3                 | 1,78                    |
| Konavle                       | 0  | 3   | 3                 | 1,78                    |
| Slavonski Brod                | 2  | 1   | 3                 | 1,78                    |
| Andrijaševci                  | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| Dubrovačko primorje           | 0  | 1   | 1                 | 0,59                    |
| Imotski                       | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| Korčula                       | 0  | 1   | 1                 | 0,59                    |
| Marina                        | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| Osijek                        | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| Ston                          | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| Vinkovci                      | 0  | 1   | 1                 | 0,59                    |
| Županja                       | 1  | 0   | 1                 | 0,59                    |
| <b>UKUPNO TOTAL</b>           | <b>102</b>   | <b>67</b>                                 | <b>169</b>        | <b>100</b>              |

Izvori: Federalna uprava (2019); JP EP HZ HB (2019); Općina Neum (2019)  
Sources: Federal Administration (2019); PC EP HZ HB (2019); Municipality of Neum (2019)

tri zakonitosti. Prva glasi: vlasnici koji žive u državama nastalim raspadom jugoslavenske federacije (u ovom je slučaju u pitanju samo Srbija), a imaju kuće/stanove za odmor u gradu Neumu, svoje su objekte stekli tijekom postojanja zajedničke države do kraja 1980-ih godina. Druga se zakonitost može formulirati na sljedeći način: vlasnici iz drugih država (Njemačke, Australije, Švedske, Francuske, Izraela) koji imaju kuće/stanove za odmor u gradu Neumu u pravilu su podrijetlom iz neumske općine. Treća se odnosi na kuće u ruralnim naseljima: njihovi su vlasnici podrijetlom iz tih naselja, a zbog gospodarskih su razloga tijekom prošlosti emigrirali u inozemstvo ili druge republike nekadašnje jugoslavenske federacije (u ovom slučaju u Srbiju i Sloveniju).

additional field analysis of the issue of ownership itself revealed three rules. The first is: owners who live in states that were part of the former Yugoslavia (in this case only Serbia), and have holiday homes in Neum, acquired them in the Yugoslav era prior to the 1980s. The second can be formulated as follows: owners from other countries (e.g. Germany, Australia, Sweden, France, Israel) who have holiday homes/apartments in Neum itself are usually from the Municipality originally. The third rule applies to houses in rural settlements: their owners are people from those settlements who emigrated abroad or to other republics of former Yugoslavia (in this case to Serbia and Slovenia) for economic reasons at some point in the past.

**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**

Tab. 3. Vlasnici kuća/stanova za odmor u općini Neum s prebivalištem u drugim državama 2019.  
Tab. 3 Owners of holiday homes/apartments in the Municipality of Neum with primary residence in other countries in 2019

| GRAD/OPĆINA<br>/ MUNICIPALITY | BROJ KUĆA/<br>STANOVA ZA<br>ODMOR<br>/ NUMBER OF<br>HOLIDAY HOMES/<br>APARTMENTS | RURALNA NASELJA<br>/ RURAL<br>SETTLEMENTS | UKUPNO<br>/ TOTAL | UDIO (%)<br>/ SHARE (%) |
|-------------------------------|--|---|-------------------|-------------------------|
| Srbija                        | 10   | 1   | 11                | 0,39                    |
| Njemačka                      | 3  | 3   | 6                 | 0,21                    |
| Australija                    | 3  | 2   | 5                 | 0,18                    |
| Švedska                       | 2  | 1   | 3                 | 0,11                    |
| Francuska                     | 1  | 0   | 1                 | 0,04                    |
| Izrael                        | 1  | 0   | 1                 | 0,04                    |
| Slovenija                     | 0  | 1   | 1                 | 0,04                    |
| <b>UKUPNO TOTAL</b>           | <b>20</b>  | <b>8</b>                                  | <b>28</b>         | <b>1,00</b>             |

Izvori: Federalna uprava (2019); JP EP HZ HB (2019); Općina Neum (2019)  
Sources: Federal Administration (2019); PC EP HZ HB (2019); Municipality of Neum (2019)

Tab. 4. Kuće/stanovi za odmor i rekreaciju u općini Neum prema udaljenosti od prebivališta vlasnika 2019.  
Tab. 4 Houses/apartments for rest and recreation in the Municipality of Neum according to the distance from the primary residence of the owner in 2019

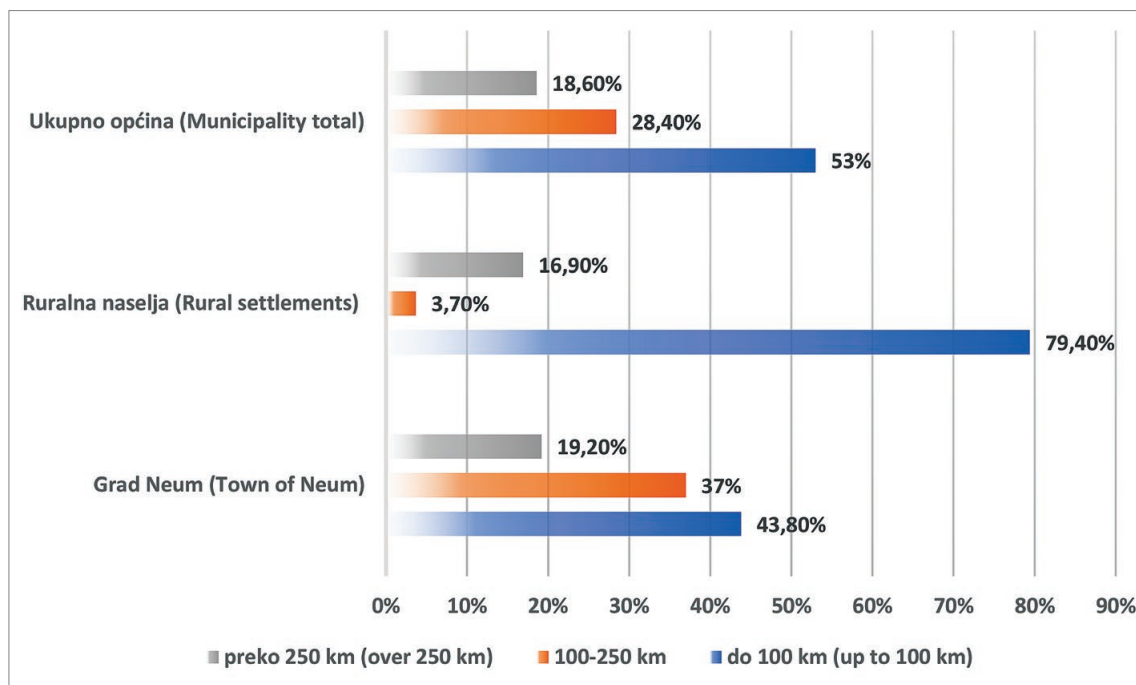
| NASELJA<br>/ SETTLEMENTS                    | do 100 km<br>/ up to 100 km | 100-250 km              | preko 250 km<br>/ over 200 km | UKUPNO<br>/ TOTAL        |
|---|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Urbana (grad Neum)<br>/ Urban (Neum itself) | 135<br>(43,8 %)             | 114<br>(37,0 %)         | 59<br>(19,2 %)                | 308<br>(100,0 %)         |
| Ruralna<br>/ Rural                          | 85<br>(79,4 %)              | 4<br>(3,7 %)            | 18<br>(16,9 %)                | 107<br>(100,0 %)         |
| <b>Općina Neum<br/>/ Municipality Neum</b>  | <b>220<br/>(53,0 %)</b>     | <b>118<br/>(28,4 %)</b> | <b>77<br/>(18,6 %)</b>        | <b>415<br/>(100,0 %)</b> |

Izvori: Federalna uprava (2019); JP EP HZ HB (2019); Općina Neum (2019)  
Sources: Federal Administration (2019); PC EP HZ HB (2019); Municipality of Neum (2019)

Analiza udaljenosti mjesta prebivališta vlasnika od kuća/stanova za odmor u općini Neum (tab. 4.) pokazuje da više od polovice (53 %) svih vlasnika živi u radijusu do 100 km (oko jedan i pol sat vožnje automobilom). Ta je činjenica posebno naglašena kod kuća u ruralnim naseljima, gdje gotovo 4/5 vlasnika živi na toj udaljenosti. Međutim, u slučaju samoga grada Neuma opaža se mala prevlast broja vlasnika koji žive na udaljenosti do 100 km od onih koji su na udaljenosti od 100 do 250 km (od jedan i pol do četiri sata vožnje). Čak ni udio vlasnika na udaljenosti od preko 250 km (preko četiri sata vožnje) nije zanemariv – gotovo 1/5 (sl. 3.). Terensko je istraživanje potvrdilo prethodnu tvrdnju da vlasnici kuća za odmor u ruralnim područjima žive u blizini same općine Neum i da se u pravilu radi o nekadašnjim obiteljskim

When looking at the distance of the owner's place of residence from holiday homes/apartments in the Municipality of Neum (Tab. 4), it can be stated that more than a half of all owners (53%) live within a radius of 100 km (a driving distance up to one hour). This fact is especially emphasised in houses in rural settlements, where almost four out of five owners live at that distance. However, in the case of Neum itself, a small difference was observed between owners living at a distance of up to 100 km from those at a distance of 100 to 250 km (1.5-4 hours driving distance). Even the share of owners at a distance of over 250 km (more than four hours of driving) is not negligible - almost 1/5 (Fig. 3). Field research confirmed the previous statement that the owners of holiday homes in rural areas live near the Municipality of Neum and that, as a rule, these are





Sl. 3. Kuće/stanovi za odmor i rekreaciju u općini Neum prema udaljenosti od prebivališta vlasnika 2019.

Fig. 3 Houses/apartments for rest and recreation in the Municipality of Neum according to the distance from the primary residence of the owner in 2019

kućama koje su prenamijenjene u „vikendice”. Su-  
protna je tendencija obilježila razvoj sekundarnoga  
stanovanja u gradu Neumu, gdje su kuće za odmor  
u pravilu građene namjenski za vlasnike iz udalje-  
nijih područja.

Odnos broja „vikendica” u vlasništvu stranih  
državljana (197) nasuprot onima u vlasništvu bos-  
naskohercegovačkih državljana (218) upućuje na  
naglašen trend internacionalizacije. Tako je visoki  
udio (47,5 %) ponajprije rezultat velikoga broja vla-  
snika iz zemalja proizašlih iz raspada jugoslavenske  
federacije: na vlasnike iz Hrvatske, Srbije i Sloveni-  
je zajedno otpada čak 181 objekt. Upravo se u po-  
gledu internacionalizacije neumaska općina ističe na  
istočnoj jadranskoj obali. Zanimljivo je da je trend  
internationalizacije izraženiji u ruralnih dijelovima  
općine, u kojima je čak 75 kuća za odmor i rekrea-  
ciju u vlasništvu stranih državljana (nasuprot svega  
32 u vlasništvu domaćih građana).

Tipologija kuća za odmor na području općine  
Neum određena je primjenom metodološkoga pri-  
stupa kojim su se koristili Beck i Marjavaara prili-  
kom analize tipologije kuća za odmor u Švedskoj

former family houses that have been converted into  
weekend houses. The opposite tendency marked  
the development of second homes in Neum itself,  
where holiday homes have usually been built specifi-  
cally by owners from more remote areas.

The ratio of the number of holiday homes owned  
by foreign citizens (197) versus those owned by  
Bosnian citizens (218) indicates a pronounced trend  
of internationalisation. Thus, the high share (47.5%)  
is primarily the result of the high number of owners  
from countries that emerged from the disintegra-  
tion of Yugoslavia: owners from Croatia, Serbia, and  
Slovenia together account for 181 facilities. In terms  
of internationalisation, Neum Municipality stands  
out on the eastern Adriatic coast. Interestingly, the  
trend of internationalisation is more pronounced  
in rural parts of the municipality, where 75 holiday  
homes are owned by foreign nationals (as opposed  
to only 32 owned by domestic citizens).

The typology of holiday homes in the Munic-  
ipality of Neum was designed by applying the  
methodological approach used by Beck and Mar-  
javaara in determining a typology of holiday homes

Sekundarno  
stanovanje u općini  
Neum: tipološka  
obilježja objekata,  
strukturna obilježja  
vlasnika, proces  
internationalizacije

Second homes in  
the Municipality of  
Neum: typological  
features of  
buildings, structural  
features of owners,  
and the process of  
internationalisation

Tab. 5. Vrijednosti pojedinih varijabla i medijana za kuće za odmor u općini Neum 2019.  
Tab. 5 Values of individual variables and medians for holiday homes in the Municipality of Neum in 2019

| VARIJABLA<br>/ VARIABLE  | MINI-<br>MUM          | MAKSIMUM<br>/ MAXIMUM   | MEDI-<br>JAN<br>/ MEDI-<br>AN | SKUPINA 1<br>/ GROUP 1                                      | SKUPINA 2<br>/ GROUP 2   |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|---|--|
| Starost<br>/ Age         | 0 godina<br>/ 0 years | 70 godina<br>/ 70 years | 31 godina<br>31 year          | 0-31 godina (nove)<br>0-31 years (new)                      | 32-70 godina (stare)<br>/ 32-70 years (old)                        |
| Udaljenost<br>/ Distance | 0 km                  | 15 830 km               | 76 km                         | 0-76 km (blizu)<br>/ 0-76 km (near)                         | 77-15 830 km (daleko)<br>/ 77-15 830 (far)                         |
| Udio<br>/ Share          | 0 %                   | 38,97 %                 | 26,09 %                       | 0-26,09 % (mali)<br>/ 0-26,09% (low)                        | 26,10-38,97 % (veliki)<br>/ 26,10-38,97% (high)                    |
| Gustoća<br>/ Density     | 1/km <sup>2</sup>     | 400/km <sup>2</sup>     | 50/km <sup>2</sup>            | 0-50/km <sup>2</sup> (mala)<br>/ 0-50/km <sup>2</sup> (low) | 51-400/km <sup>2</sup> (velika)<br>/ 51-400/km <sup>2</sup> (high) |

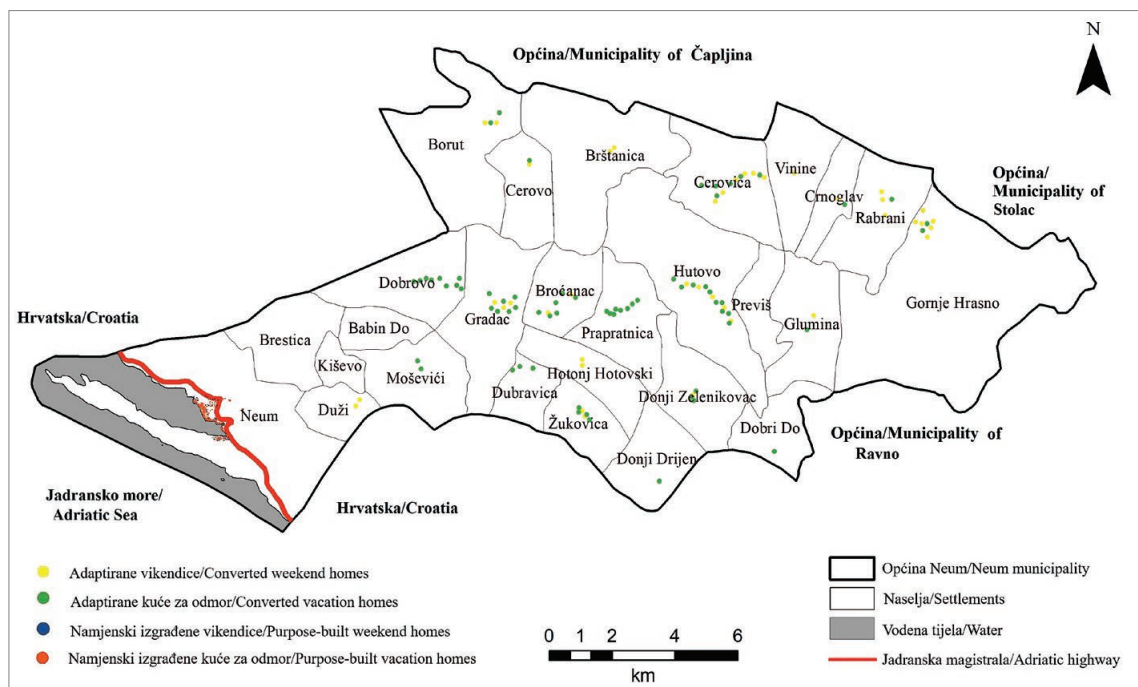
Izvor: istraživanje autora  
Source: authors' research

2017., a koji je utemeljen na teorijskom konceptu Müllera i njegovih suradnika iz 2004. (tab. 5). Za svaku je varijablu određena minimalna i maksimalna vrijednost, a zatim je izračunat medijan. S pomoću medijana kuće za odmor podijeljene su u dvije skupine za svaku od četiriju varijabla: u skupinu 1 ulaze kuće za odmor koje imaju vrijednost određenoga pokazatelja manju od medijana, a u skupinu 2 one kuće za odmor s vrijednostima većima od medijana. Bitno je dodati kako su nazivi pojedinih skupina (*stare, nove, blizu, daleko, mali, veliki*) ponajprije konvencionalni, a ne deterministički, u skladu s pristupom Müllera i suradnika. Tako npr. vrijednost medijana kod varijable *starosti* iznosi 31 godinu, pa su na osnovi te granice određene dvije skupine: *stare* i *nove* kuće za odmor. Prema tome, kuća za odmor koja je izgrađena prije 32 godine ulazi u skupinu *starih* iako po svim obilježjima može izgledati „novija” od kuće koja je izgrađena prije 31 godinu, a koja je u lošijem stanju. Na isti način treba razumjeti i nazive skupina kod ostalih kategorija.

Poznavanje vrijednosti navedenih četiriju varijabla, kao i vrijednosti medijana, omogućuje nam izradu tipologije kuća za odmor u neumskoj općini. Ona je usklađena s već spomenutom tipologijom koju je napravio Müller sa suradnicima, a koja svaki objekt za odmor i rekreaciju svrstava u jednu od četiri kategorije: *adaptirane vikendice, adaptirane kuće za odmor, namjenski izgrađene vikendice* i *namjenski izgrađene kuće za odmor*. Pritom je bitno navesti da

in Sweden in 2017, which is based on the theoretical concept set by Müller et al. in 2004 (Tab. 5). The minimum and maximum values were determined for each variable, and then the median was calculated. Using the median, holiday homes are divided into two groups for each of the four variables: group 1 includes holiday homes that have a value of a particular indicator lower than the median, and group 2 includes those holiday homes with values higher than the median. It is important to add that the names of individual groups (*old, new, near, far, low, high*) are primarily conventional rather than deterministic, in line with the approach of Müller et al. Thus, for example, the median value of the age variable is 31 years, so on the basis of this limit, two groups have been determined: *old* and *new* holiday homes. Therefore, a holiday home built 32 years ago belongs to the *old* group, despite perhaps looking “*newer*” than a house built 31 years ago, which is in poor condition. The names of the groups in the other categories should be understood in the same way.

Knowing the values of these four variables, as well as the values of the median, allows us to create a typology of holiday homes in the Municipality of Neum. This is in line with the aforementioned typology created by Müller et al., which classified each holiday and recreation facility into one of four categories: *converted weekend houses, converted vacation houses, purpose-built weekend houses*, and *purpose-built vacation houses*. It is important to note that the *dis-*



Sl. 4. Tipologija objekata za odmor i rekreaciju u naseljima općine Neum 2019.  
Fig. 4 Typology of holiday homes in the settlements of the Municipality of Neum 2019.

je varijabla *udaljenosti* prilikom klasifikacije imala determinističku ulogu, za razliku od ostalih triju varijabla koje su imale analitičku funkciju. Radi se o tome da je pomoću varijable udaljenosti napravljena distinkcija između vikendica i kuća za odmor, i to tako što su oni objekti koji su *blizu* (tj. udaljeni najviše 76 km od prebivališta vlasnika) nazvani vikendicama, a oni koji su na većoj udaljenosti (tj. *daleko*) ušli su u kategoriju kuća za odmor.

Analizom dostupnih podataka iz nadležnih službi napravljena je podjela objekata s obzirom na način gradnje: *namjenski građene* ili *adaptirane*. Naime, to se razlikovanje ne može izvesti na osnovi primijenjene metodologije, pa je zbog toga bilo potrebno poslužiti se podacima nadležnih općinskih službi.

Na taj su način svi objekti za odmor i rekreaciju u neumskoj općini svrstani u jednu od navedene četiri kategorije. Geografska je analiza pokazala da *adaptirane* objekte (*vikendice* i *kuće za odmor*) nalazimo isključivo u ruralnim naseljima, dok *namjenski izgrađeni* objekti (*vikendice* i *kuće za odmor*) postoje samo u gradu Neumu i to u njegovu priobalnom dijelu (sl. 4.).

*tance* variable had a deterministic role in the classification, unlike the other three variables that had an analytical function. A distinction between weekend house and vacation house was made with the help of the *distance* variable, so that those facilities that are *near* (i.e. at most 76 km away from the owner's primary residence) were deemed to be weekend houses and those that were at a greater distance (*far*) entered the category of vacation houses.

By analysing the available official data, a division of buildings was made with regard to the method of construction: *purpose-built* or *converted*. Namely, this distinction cannot be made on the basis of the applied methodology, so it was necessary to use data from competent municipal services.

In this way, all facilities for rest and recreation in the Municipality of Neum are classified in one of these four categories. Geographical analysis showed that *converted* facilities (*weekend houses* and *vacation houses*) are found exclusively in rural settlements, while *purpose-built* facilities (*weekend houses* and *vacation houses*) exist only in Neum itself, exclusively along or near the coastline (Fig. 4).

Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije

Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation

Pomoću varijabli *starosti*, *udjela kuća za odmor u ukupnom broju kuća u radijusu od 5 km* i *gustoće kuća za odmor u istom radijusu* izvedena je dodatna analiza objekata. Za *starost* je ustanovljeno da svi adaptirani objekti, bez obzira na to je li riječ o vikendicama ili kućama za odmor, imaju starost veću od 32 godine (zbog čega ulaze u kategoriju *starih*). U slučaju namjenski izgrađenih objekata (vikendica i kuća za odmor) nailazi se na znatno raznolikiju situaciju jer je znatan broj takvih objekata također u kategoriji *starih*, a samo je manji broj u skupini *novih*. Prema tome, očigledno je da se zbog takva odstupanja varijabla *starosti* pokazuje kao iznimno nepouzdana u slučaju grada Neuma, u istoj mjeri u kojoj se pokazuje pouzdanom u ruralnim naseljima (gdje su svi objekti u kategoriji *starih*). U pogledu preostalih dviju varijabla nailazimo na veliku pravilnost. Kada se analizira prostorna raspodjela varijable *udjela kuća za odmor u ukupnom broju kuća u radijusu od 5 km* također se primjećuje pravilnost na relaciji ruralna naselja (gdje dominira isključivo kategorija *maloga* udjela) – grad Neum (u kojem je zastupljena samo kategorija *velikoga* udjela). Isti je odnos još naglašeniji kod varijable *gustoće kuća za odmor u radijusu od 5 km*: u ruralnim je naseljima naglašeno *mala* gustoća, dok u gradu Neumu ona ulazi u kategoriju *velike* gustoće.

## Diskusija

Grad Neum tipski je primjer i svojevrsni rezultat ubrzanoga razvoja sekundarnoga stanovanja na jadranskoj obali tijekom razdoblja jugoslavenske federacije. Sekundarno stanovanje pojavljuje se u vrijeme jednopartijskoga socijalističkoga sustava, kad su dodjeljivane atraktivne lokacije za izgradnju kuća za odmor pripadnicima političke elite, čelnicima raznih društvenih organizacija i poduzeća te državnih institucija. Razvoj sekundarnoga stanovanja imao je neizravnu potporu vladajućih struktura na državnoj, republičkoj i lokalnoj razini (Duda, 2011). Praksa dodjele zemljišnih parcela u blizini obale za izgradnju kuća/stanova za odmor započela je 1960-ih godina (tijekom kojih je sagrađeno prvih 45 kuća za odmor), a intenzivirala se tijekom narednih dvaju

Using the variables of *age*, *the share of holiday homes in the total number of houses within a radius of 5 km* and *the density of holiday homes within the same radius*, an additional analysis of buildings was performed. In terms of *age*, it was found that all converted facilities, regardless of whether they were weekend houses or vacation houses, were older than 32 years (which is why they fell into the category of *old*). In the case of purpose-built facilities (weekend houses or vacation houses), a much more diverse situation was encountered because a significant number of such facilities were also in the category of *old*, and only a small number in the group of *new*. Therefore, it is obvious that due to such a deviation, the *age* variable proves to be extremely unreliable in the case of Neum itself, to the same extent as it proves reliable in rural settlements (where all facilities are in the category of *old*). With regard to the remaining two variables, we encountered regularity. When analysing the spatial distribution of the variable *share of holiday homes in the total number of houses within a radius of 5 km*, we also noticed regularity in the relationship between rural settlements (dominated exclusively by the category of *low* share) and Neum itself (where only the category of *high* share is represented). The same relationship is even more pronounced with the density variable of *density of holiday homes within a radius of 5 km*: in rural settlements, *low* density is emphasised, while Neum itself is characterised by the category of *high* density.

## Discussion

The settlement Neum is a typical example and a kind of result of the accelerated development of second homes on the Adriatic coast during the Yugoslav period. Second homes appeared during the reign of the single-party Yugoslav socialist system, when attractive locations for the construction of holiday homes were assigned to favoured members of the political elite, and leaders of various social organisations, enterprises, and state institutions. During this era, the development of second homes had indirect support from governing structures on the federal, republic, and local levels (Duda, 2011). The practice of allocating plots of land near the coast for the construction of holiday homes/apartments began in the 1960s (when the first 45 holiday homes were built)



desetljeća.<sup>2</sup> Stihijska i bespravna izgradnja kuća za odmor i rekreaciju na udaljenosti manjoj od 100 m od obale, u uvjetima nepostojanja prostornih i regulacijskih planova, bila je popraćena podizanjem komercijalnih objekata za razvoj turizma. Na taj je način bespovratno uništen izvorni prirodni okoliš, kao i obalni krajolik.

Iako je fenomen sekundarnoga stanovanja ponajprije zahvatio grad Neum, tj. usku obalnu zonu između Jadranske magistrale i obale u Neumu, rezultati istraživanja pokazuju da se sekundarno stanovanje proširilo i u ruralna naselja u unutrašnjosti općine. Do 2019. broj kuća za odmor u ruralnim je naseljima narastao na 107, što je još uvijek daleko od broja kuća u gradu Neumu (308). Bitno je naglasiti da se kuće za odmor u ruralnim naseljima razlikuju po svojem postanku, a po svojoj opremljenosti i izgledom znatno zaostaju za onima u gradu Neumu. Naime, one u gradu Neumu, uz samu obalu, građene su namjenski kao kuće za odmor, dok je u ruralnim naseljima riječ o nekadašnjim obiteljskim kućama koje su prenamijenjene u objekte za sekundarno stanovanje. Zbog toga bismo u skladu s tipologijom koju je razvio Müller sa suradnicima mogli reći kako se radi o drugačijem tipu kuća za odmor.

Prije prelaska na samu tipologiju, bitno je naglasiti da su kuće za odmor u ruralnim područjima nastale tijekom novijega razdoblja i to uslijed potpuno drugačijih procesa od onih u gradu Neumu. Grad Neum je, za razliku od ruralnih naselja u njegovu zaleđu, od 1960-ih godina obilježavala koncentracija funkcija i stanovništva, potaknuta izgradnja Jadranske magistrale, glavne cestovne prometnice na istočnoj obali Jadranskoga mora. Proces litoralizacije najbolje oslikavaju podatci o demografskim trendovima u tom razdoblju: 1961. samo je 5,9 % stanovništva današnje općine (308 od ukupno 5155 stanovnika) živjelo u gradu Neumu, a do završetka socijalističkoga razdoblja 1991. taj je udio porastao na čak 38,2 % (1651 stanovnik od ukupno 4325). Taj će proces biti ubrzan ratnim zbivanjima od 1991. do 1995., kada će dio

and intensified over the next two decades<sup>2</sup>. Spontaneous and illegal construction without any kind of regulatory planning at a distance of less than 100 m from the coast was accompanied by the construction of commercial facilities for tourism development. In this way, the original natural environment as well as the coastal landscape were irrevocably altered.

Although the phenomenon of second homes primarily affected the settlement Neum, i.e. the narrow coastal zone between the Adriatic Highway and the coast, the results of the research showed that second homes have spread to rural settlements in the interior of the Municipality. By 2019, the number of holiday homes in rural settlements had grown to 107, which is still far from the total number of houses in the settlement (308). It is important to emphasise that holiday homes in rural areas differ in origin, and are less well equipped and arranged than their counterparts in Neum itself. Namely, the houses along the coast in Neum were purpose-built as holiday houses, while in rural settlements they are former family houses that have been converted into facilities for second homes. Therefore, in line with the typology developed by Müller et al., we can say that this is a different type of holiday home.

Before moving on to the typology itself, it is important to emphasise that holiday homes in rural areas were created more recently, and came about due to completely different processes from those in Neum itself. Neum, unlike the rural settlements in its hinterland, has been marked by a rising concentration of functions and population since the 1960s, prompted by the construction of the Adriatic Highway, the main road along the east coast of the Adriatic Sea. The process of littoralisation is best illustrated by data regarding demographic trends since 1960: in 1961 only 5.9% of the population of the Municipality (308 out of a total of 5,155 inhabitants) lived in Neum, and by the end of the socialist period in 1991 this share had risen to 38.2% (1,651 inhabitants out of a total of 4,325). This process was accelerated by war and armed conflict that resulted from the collapse of

<sup>2</sup> Dodjeljivanje zemljišta za izgradnju kuća za odmor neposredno uz obalu mora, sumnjiv način dobivanja lokacija i dozvola te ostale aktivnosti vezane za izgradnju prerasli su u aferu „Neum 1988“ koja je uzdrmala temelje tadašnjega društveno-političkoga sustava u Bosni i Hercegovini, a imala je i veliki odjek u drugim članicama jugoslavenske federacije.

<sup>2</sup> The allocation of land for the construction of holiday homes along the coast, and the dubious manner of obtaining locations and permits and other activities related to construction grew into the “Neum 1988” affair which shook the foundations of the socio-political system in Bosnia and Herzegovina, and also had great repercussions in other parts of Yugoslavia.

ruralnih naselja doživjeti naglašeno populacijsko praznjenje uslijed okupacije ili ratnih operacija u neposrednoj blizini. Upravo će rat, zajedno s gospodarskom stagnacijom, dovesti do današnjega odnosa prema kojemu 64,7 % općinskoga stanovništva živi u gradu Neumu (3013 od ukupno 4653 stanovnika, prema zadnjem popisu iz 2013.). Sa stabilizacijom političkih i gospodarskih prilika dio nekadašnjega ruralnoga stanovništva, koji je u međuvremenu emigrirao u veća urbana središta Bosne i Hercegovine, Hrvatske ili u razvijene zapadne zemlje, započinje s transformacijom nekadašnjih domova u kuće za odmor. Riječ je o svojevrsnoj revitalizaciji ruralnih naselja koja za sada nema značajniju ekonomsku dimenziju jer se kuće za odmor u pravilu ne iznajmljuju turistima, nego se vlasnici njima koriste za svoje potrebe. Za razliku od ruralnih naselja, kuće za odmor u gradu Neumu djelomično se iznajmljuju turistima, ponajprije međunarodnim. Tomu u prilog ide i povećana potražnja na međunarodnom turističkom tržištu za susjednom Hrvatskom, pogotovo za obližnjim južnodalmatinskim odredištima (na prvom mjestu za Dubrovnikom), kao i blizina bosanskohercegovačkih odredišta (Mostar, Međugorje, Počitelj, Hutovo blato). Pritom je jedan od glavnih aduta neumske općine osjetno niža cijena smještaja.

Pitanje primijenjene tipologije otvara razna pitanja. Prilikom usporedbe dobivenih rezultata s onima koje su dobili Back i Marjavaara, proučavajući tipologiju kuća za odmor u Švedskoj, opažaju se sličnosti, kao i velika odstupanja u određenim varijablama. Zanimljiv je podatak da se za varijablu *starost* kuća za odmor uočava gotovo identična vrijednost medijana: 31 godina u slučaju općine Neum odnosno 32 godine u slučaju Švedske. Slična je situacija i za varijablu *udaljenost kuće za odmor od vlasnikova prebivališta*: 76 km kod općine Neum te 80 km u Švedskoj. S druge strane, u drugim se dvjema varijablama mogu opaziti znatne razlike u dobivenim vrijednostima. Kod varijable *udjela kuća za odmor u ukupnom broju kuća u radijusu od 5 km* vrijednost medijana u slučaju općine Neum iznosi 26,09 %, za razliku od Švedske gdje doseže čak 50 %. Znatna su odstupanja i u vrijednosti medijana za četvrtu varijablu *gustoće kuća*

Yugoslavia (1991–1995), when some of the rural settlements experienced a sharp population loss due to occupation or military operations in their immediate vicinity. It is war, together with economic stagnation, that led to the current situation, according to which 64.7% of the municipal population lives in Neum itself (3,013 out of a total of municipal 4,653 inhabitants, according to the 2013 census). With the stabilisation of political and economic conditions, part of the former rural population, which have emigrated to larger urban centres of Bosnia and Herzegovina, Croatia, or developed western countries in the meantime, is beginning to transform former homes into holiday homes. It is a kind of revitalisation of rural settlements which currently has no significant economic dimension because holiday homes are generally not rented to tourists, rather owners tend to use them for their own needs. Unlike rural settlements, holiday homes in Neum are partially rented to international tourists. This is supported by the increased demand on the international tourist market for neighbouring Croatia, especially for nearby southern Dalmatian destinations (primarily Dubrovnik), as well as the proximity of destinations in Bosnia and Herzegovina (Mostar, Međugorje, Počitelj, Hutovo Blato). One of the main advantages of the Neum Municipality (over neighbouring Croatia) is significantly lower accommodation prices.

The question of the application of typology was difficult and itself prompted further questions. When comparing the obtained results with those obtained by Back and Marjavaara in their research on the typology of holiday homes in Sweden, similarities were found, as well as large deviations for certain variables. It is interesting to note that when dealing with the *age* variable an almost identical median value was calculated: 31 years in the case of the Municipality of Neum, and 32 years in the case of Sweden. The situation was similar with the variable *distance* of the holiday homes from the owner's residence: 76 km in case of the Municipality of Neum, and 80 km in Sweden. On the other hand, in case of the other two variables, there were significant differences. With the variable *share* of holiday homes in the total number of houses within a radius of 5 km, the median value in the case of the Municipality of Neum was 26.09%, in contrast to Sweden where it was 50%. There were also significant

za odmor u radijusu od 5 km, koji u općini Neum iznosi 50 po km<sup>2</sup>, dok se u slučaju Švedske penje na 78 na km<sup>2</sup>. Na prvom je mjestu bitno imati na umu prednosti i ograničenja medijana kao srednje vrijednosti numeričkoga obilježja. S jedne strane, rezultati koji se dobiju primjenom medijana svakako omogućavaju lakšu kvantifikaciju teorijskoga modela koji je 2004. iznio Müller sa suradnicima. Za razliku od nekih drugih statističko-matematičkih vrijednosti, medijan se razmjerno brzo i jednostavno može odrediti. S druge strane, postoje i brojne slabosti medijana. Jedna od njih proizlazi iz nepodudaranja dobivenih podataka sa stanjem na terenu. Kao primjer može poslužiti spomenuta varijabla *udaljenosti vlasnikova prebivališta od kuće za odmor*. U slučaju općine Neum medijan iznosi 76 km i time sve udaljenosti dijeli u dvije skupine. Nasuprot tomu, drugom se analizom koju su autori proveli primjenom dijagrama rasipanja izdvajaju tri skupine koncentracije brojčanih vrijednosti za koje su također određene arbitrarne granice (tab. 4). U tom su svjetlu posebno zanimljive iznimno slične vrijednosti varijabli *starosti* i *udaljenosti* iako se razvoj sekundarnoga stanovanja odvijao u potpuno drugačijim okolnostima. U Švedskoj on počinje znatno ranije i svakako je bio dinamičniji premda se dinamičan razvoj u kratkom razdoblju ne može negirati ni u slučaju općine Neum. S druge strane, sličnost u pogledu vrijednosti medijana kod varijable *udaljenost* posebno je zanimljiva i može biti tumačena na više načina. Svakako je suvremeni način života i korištenje cestovnoga prometa ono što povezuje vlasnike kuća za odmor na području Švedske i općine Neum. Dostupnost kuće za odmor unutar kraćega razdoblja vožnje automobilom svakako se pokazuje izrazito važnom.

Kako protumačiti znatnija odstupanja od rezultata koje su Back i Marjavaara dobili na primjeru Švedske u slučaju drugih dviju varijabla? Vrijednost varijable *udio kuća za odmor u radijusu od 5 km* u slučaju Neuma iznosi 26,09 %, upola manje od Švedske. Očigledno je da je koncentrirana gradnja stambenih objekata za primarno stanovanje u slučaju Neuma znatno oborila ukupnu gustoću kuća za odmor. Treba također imati na umu kako sekundarno stanovanje u ruralnim

deviations in the value of the median for the fourth variable of the *density* of holiday homes within a radius of 5 km, which in the Municipality of Neum was 50 per km<sup>2</sup>, while in the case of Sweden it was 78 per km<sup>2</sup>. First, it is important to keep in mind the advantages and limitations of the median as the mean value of a numerical feature. On the one hand, the results obtained by applying the median certainly make it easier to quantify the theoretical model presented by Müller et al. in 2004. Unlike some other statistical-mathematical values, the median can be determined relatively quickly and easily. On the other hand, however, there are a number of issues with this approach. One of them arises from the mismatch of the obtained data with the situation on the ground. An example of this is the distance of the owner's primary residence from the holiday home. In the case of the Municipality of Neum, the median is 76 km, marking the division into two groups. In contrast, the second analysis carried out by the authors using a scatter plot highlighted three groups of concentrations of numerical values for which arbitrary limits were also determined (Tab. 4). Of particular interest are the similar values of the age and distance variables, although the development of second homes took place under completely different circumstances. In Sweden, it started much earlier and has certainly been more dynamic, although dynamic development in a short period of time cannot be denied even in the case of the Municipality of Neum. On the other hand, the similarity in terms of median values for the distance variable is particularly interesting and can be interpreted in several ways. Certainly, the modern way of life and the use of road traffic is what connects the owners of holiday homes in Sweden with those in the Municipality of Neum. The availability of a holiday home within a short driving distance certainly seems to be extremely important.

How to interpret the significant deviations from the results obtained by Back and Marjavaara on the example of Sweden in the case of the other two variables? The value of the variable *share of holiday homes within a radius of 5 km* in the case of Neum is 26.09%, less than half of Sweden. It is obvious that the concentrated construction of residential buildings for primary housing in the case of Neum has significantly reduced the density of holiday homes. It should also be kept in mind that the number of second homes in

naseljima općine Neum nije nezanemarivo jer se tamo nalazi 107 od ukupno 415 kuća za odmor, u uvjetima izrazite koncentracije kuća za primarno stanovanje. Takva situacija u konačnici znatno smanjuje vrijednost medijana. Istim se uzrokom može objasniti i niža vrijednost medijana varijable *gustoće kuća za odmor u radijusu od 5 km*: 50 po četvornom kilometru u općini Neum u odnosu na 78 u Švedskoj.

Usporedbu rezultata dobivenih primjenom istoga metodološkog postupka treba promatrati i u svjetlu specifičnosti i razlika u razvoju sekundarnoga stanovanja. Naime, u Švedskoj je sekundarno stanovanje usko vezano uz gradove jer većina vlasnika uređuje kuće/stanove za odmor i rekreaciju u svojoj blizini. Iako je najveći dio „vikendica” smješten na morskoj obali ili na obali jezera, sekundarno stanovanje nije usko vezano uz kupališni turizam, kao što je to slučaj u općini Neum. Osim toga, sekundarno se stanovanje u Švedskoj odvija u uvjetima kontinuiranoga gospodarskoga razvoja i prosječno visokoga životnoga standarda. Stoga se ne može očekivati osjetnije poklapanje rezultata.

Područje općine Neum nije smješteno u gusto urbaniziranom obalnom pojasu niti je pod gravitacijskim utjecajem milijunske turističke metropole (kao što je to slučaj s prethodno spomenutom Costa Dauradom u Španjolskoj). Upravo zbog toga u neumskom slučaju nije došlo do funkcionalne transformacije iz turističko-rekreativne u strukturno i funkcionalno kompleksnu zonu koja je dio širega urbaniziranoga priobalnoga pojasa. Stoga ni razlike između objekata za sekundarno i primarno stanovanje, kao posljedice harmonizacije urbanoga pejzaža, u neumskoj općini nisu izbrisane. Nasuprot tomu, može se povući paralela s Costa Dauradom u pogledu uloge planiranja u razvoju sekundarnoga stanovanja i urbanoga razvoja. Glavne su specifičnosti neumskoga slučaja skromni, ali kontinuirani urbani i demografski rast u uvjetima uspješnoga nošenja s masovnim turizmom, uz istovremeno održavanje funkcije sekundarnoga stanovanja (Rovira Soto i Clavé, 2018).

Općeniti se trend razvoja sekundarnoga stanovanja u Neumu može usporediti s drugim tranzicijskim državama, ponajprije s onima koje su na-

the rural settlements of the Municipality of Neum is not negligible, because there are 107 of a total of 415 holiday homes - under conditions of extreme concentration of houses for primary housing. Such a situation ultimately significantly reduces the median value. The same reason can be used to explain the lower value of the median in the variable *density of holiday homes within a radius of 5 km*: 50 per km<sup>2</sup> in the Municipality of Neum compared to 78 per km<sup>2</sup> in Sweden.

The comparison of the results obtained by applying the same methodological procedure should be observed in the light of the specifics and differences in the development of second homes. Namely, in Sweden, second homes are closely linked to cities, as most owners arrange holiday/recreation houses/apartments in their vicinity. Although most of the holiday homes are located on the sea shore or on the shores of the lakes, second home tourism is not closely related to bathing tourism, as is the case in the Municipality of Neum. In addition, second home tourism in Sweden takes place in conditions of continuous economic development and an average high standard of living. Therefore, no significant coincidence of results is to be expected.

The Municipality of Neum is not located along a densely-urbanised coastal belt nor is it under the gravitational influence of a heavily populated tourism metropolis (as is the case with the aforementioned Costa Daurada in Spain). Precisely because of this, in the case of Neum, there was no functional transformation from a tourist-recreational zone to a structurally and functionally complex zone that is part of a wider urbanised coastal zone. Therefore, the differences between secondary and primary housing facilities, as a consequence of the harmonisation of the urban landscape, have not vanished in the Municipality of Neum. In contrast, a parallel can be drawn with Costa Daurada in terms of the role of planning in second home development and urban development. The main specifics of the Neum case are modest but continuous urban and demographic growth in step with mass tourism, while maintaining the function of second homes (Rovira Soto and Clavé, 2018).

The general trend in the development of second homes in Neum can be compared with other transitional countries, primarily those that emerged from



stale raspadom socijalističke jugoslavenske federacije. Bitno je imati na umu da je najveći dio kuća za odmor i rekreaciju u Neumu izgrađen tijekom razdoblja socijalističke jugoslavenske federacije (od 1945. do 1990.). Postsocijalističko razdoblje obilježeno je znatno manjim brojem sagrađenih „vikendica”, pri čemu se na fazu potpune stagnacije tijekom rata (1991. – 1995.) nastavilo razdoblje usporenoga rasta. Iako je u postsocijalističkom razdoblju ponovno afirmirano privatno poduzetništvo, sekundarno stanovanje u Neumu nije doživjelo značajniju ekspanziju, za razliku od primorskih područja Slovenije, Hrvatske i Crne Gore. Uzroke ponajprije treba tražiti u nepostojanju većih kompleksa građevinskoga zemljišta na najatraktivnijim lokacijama. Osim toga, usporeni gospodarski razvoj Bosne i Hercegovine rezultira manjom potražnjom za kućama za odmor i rekreaciju, a većina se potencijalnih kupaca uglavnom odlučuje na kupnju kuća u atraktivnim odredištima u Hrvatskoj ili Crnoj Gori. Zbog toga u neumskoj općini, kao i cijeloj Bosni i Hercegovini, nije došlo do nagloga porasta broja objekata za odmor i rekreaciju kao u drugim tranzicijskim zemljama (Adamiak, 2018).

Bitno je također naglasiti da trend internacionalizacije sekundarnoga stanovanja u neumskom slučaju ima svoje specifičnosti po kojima se razlikuje od primorskih dijelova Slovenije i susjedne Hrvatske (Opačić i Koderman, 2018). Iako je Bosna i Hercegovina, zajedno sa Slovenijom i Hrvatskom, tvorila zapadni dio jugoslavenske federacije, u kojemu je razvoj sekundarnoga stanovanja bio posebno dinamičan, činjenica je da danas Neum ima svoje specifičnosti u razvoju sekundarnoga stanovanja. Jedna je od njih i samo pitanje vlasništva nad objektima za odmor i rekreaciju. Naime, tijekom razdoblja zajedničke države vlasnici kuća za odmor i stanovanje iz Hrvatske, kao i iz Srbije i Slovenije, nisu predstavljali strane državljane. Raspadom federacije oni počinju ulaziti u tu kategoriju i danas se u njoj nalaze. Isto vrijedi i za vlasnike kuća za odmor i rekreaciju iz trećih zemalja (Njemačka, Australija, Švedske, Francuska, Izrael) jer se tu zapravo radi o ljudima koji su rođeni u Bosni i Hercegovini, ponajviše u neumskom području, a koji su se iselili u inozemstvo. S druge strane, sasvim je zanemariv broj stranih državljana koji su tijekom

the disintegration of the Yugoslavia. It is important to keep in mind that most of the holiday and recreation houses in Neum were built when it was part of Yugoslavia (1945–1990). The post-socialist period has been marked by a much smaller number of holiday homes built, with a period of slow growth continuing during the phase of complete stagnation during the period of war and armed conflict (1991–1995). Although private entrepreneurship was reaffirmed in the post-socialist period, second home tourism in Neum did not experience significant expansion, in contrast to the coastal areas of Slovenia, Croatia, and Montenegro. The causes are primarily the absence of larger complexes of building land in the most attractive locations. In addition, the slow economic development of Bosnia and Herzegovina has resulted in lower demand for holiday homes, and most potential buyers generally choose to buy homes in attractive destinations in Croatia or Montenegro. Therefore, in the Municipality of Neum, as well as in the whole of Bosnia and Herzegovina, there was no sharp increase in the number of facilities for rest and recreation, like there were in other transition countries (Adamiak, 2018).

It is also important to emphasise that the trend of internationalisation of second homes tourism in the Neum case has its own specifics that distinguish it from the coastal parts of Slovenia and neighbouring Croatia (Opačić and Koderman, 2018). Although Bosnia and Herzegovina, together with Slovenia and Croatia, formed the western part of Yugoslavia, in which the development of second home tourism was particularly dynamic, the fact is that today Neum is unique in terms of development of second homes. One issue is that of ownership of leisure and recreation facilities. Namely, during the socialist period, owners of holiday homes from Croatia, as well as from Serbia and Slovenia, were not foreign citizens. With the disintegration of Yugoslavia, however, they abruptly became foreigners. The same is true for owners of holiday and recreation houses from third countries (Germany, Australia, Sweden, France, Israel) because these are actually people who were born in Bosnia and Herzegovina, mostly in the Neum area, and who moved abroad. On the other hand, the number of foreign nationals who have invested and bought a holiday

**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**

protklih triju desetljeća uložili sredstva i kupili kuću/stan za odmor i stanovanje u neumskoj općini. Preseljavanje umirovljenika iz sjevernih dijelova Europe u neumsku općinu, koja tvori dio „europskoga sunčanoga pojasa”, još uvijek nije stvarnost. Razlog ponajprije treba tražiti u tome što BiH još uvijek nije članica Europske unije, zbog čega postoje brojni propisi koji otežavaju kupnju nekretnine stranim državljanima, pa stoga za sada nema značajnije potražnje iz država članica EU-a. Činjenica je i da bi za značajnije uključivanje u proces internacionalizacije neumska općina trebala riješiti mnoge probleme kojima bi povećala svoju atraktivnost kao odredišta unutar „sunčanoga pojasa”: poboljšati zdravstvenu skrb, bolje se prometno povezati s obližnjim urbanim središtima regionalnoga značaja (Mostar u BiH, Dubrovnik u Hrvatskoj) te riješiti problem prometnih „čepova” tijekom turističke sezone. Neumska općina svakako ima nezanemarive prednosti kao što su pristupačna cijena nekretnina, izrazita sigurnost građana i njihove imovine, čist okoliš, blizina atraktivnih odredišta u BiH (Mostar, Međugorje, Park prirode „Hutovo blato”) i Hrvatskoj (Dubrovnik, poluotok Pelješac, otoci Korčula i Mljet, delta Neretve).

Osim spomenutih negativnih utjecaja na prirodnu sredinu, ubrzana izgradnja turističkih objekata dovela je i do tada nezamislivih društvenih posljedica, posebice za tadašnju socijalističku državu. Riječ je o svojevrsnoj segregaciji koju je uzrokovala izgradnja turističkih sadržaja u obalnom području između Jadranske magistrale i mora, gdje su kuće za odmor gradili vlasnici koji nisu imali prebivalište u neumskoj općini. U tom je području rezerviranom za kuće za odmor samo 40 lokalnih obitelji podignulo svoje objekte za stanovanje, i to na zemljištu koje su naslijedili. S druge strane, glavnina je lokalnoga stanovništva ostala koncentrirana u zaleđu „vikendaškoga naselja”, sjeveroistočno od magistrale.<sup>3</sup> Posljedice takva razvoja do današnjega su dana vidljive u funkcionalnim obilježjima i fizionomiji, a posebno u društvenom životu u Neumu. Naime, u mjesecima izvan turističke sezone (koja se poklapa

home in the Municipality of Neum is negligible. The relocation of pensioners from the northern parts of Europe to the Municipality, which forms part of “Europe’s Sun Belt”, is still not taking place. The reason is primarily that Bosnia and Herzegovina is not yet a member of the European Union, and there are many regulations that make it difficult for foreign nationals to buy real estate, so for now there is no significant demand from EU citizens. The fact is that for more significant involvement in the internationalisation process, the Municipality should solve many problems that would increase its attractiveness as a destination: improve health care; better connect with nearby urban centres of regional importance (Mostar in Bosnia and Herzegovina, Dubrovnik in Croatia); and solve the problem of traffic jams during the tourist season. The Municipality of Neum certainly has significant advantages, such as affordable real estate prices, exceptional safety for citizens and their property, clean environment, and proximity to attractive destinations in Bosnia and Herzegovina (Mostar, Međugorje, Hutovo Blato Nature Park) and Croatia (Dubrovnik, Pelješac Peninsula, Korčula and Mljet islands, the Neretva River Delta).

In addition to the negative impacts on the natural environment, the accelerated construction of tourist facilities led to hitherto unimaginable social consequences, especially for socialist Yugoslavia. This resulted in a kind of segregation caused by the construction of tourist facilities in the coastal area between the Adriatic Highway and the sea, where holiday homes were built by owners who did not reside in the Municipality of Neum. In this area reserved for holiday homes, only 40 local families have housing on the land they inherited. On the other hand, the majority of the local population remained concentrated in the hinterland of the “weekend house settlement”, northeast of the highway<sup>3</sup>. The consequences of such development are visible to this day in the functional features, physiognomy, and especially in the social life of Neum. Namely, in the months outside the tourist season (non-summer months) the

<sup>3</sup> Iako su od 1984. vlasti novoosnovane općine Neum pokušale ublažiti funkcionalnu neravnotežu dodjeljujući zemljište za gradnju obiteljskih kuća u zoni „vikendaškoga naselja” između Jadranske magistrale i mora, značajniji rezultat demografskoga oživljavanja toga područja ipak nije postignut.

<sup>3</sup> Although since 1984 the authorities of the newly established Municipality of Neum have tried to alleviate the functional imbalance by allocating land for the construction of family houses in the area of the weekend house settlement between the Adriatic Highway and the sea, no significant results of demographic revival have been achieved.

isključivo s ljetnim mjesecima) cijelo područje Neuma između Jadranske magistrale i mora postaje pusto zbog odlaska turista i „vikendaša” i zatvaranja glavnine ugostiteljskih objekata, pa taj dio naselja podsjeća na „grad duhova”. Takav je dojam posebno naglašen tijekom zimskih mjeseci. Radi se o fenomenu koji je gotovo u potpunosti neistražen. Neumska je općina vrlo zanimljiva za istraživače koji se bave pitanjem sekundarnoga stanovanja s obzirom na to da postoji cijeli niz otvorenih pitanja i neistraženih aspekata toga fenomena. Jedan od njih je i pitanje odnosa lokalnoga stanovništva prema vlasnicima objekata za odmor i rekreaciju u kontekstu procesa internacionalizacije. Koji su stavovi domaćinoga stanovništva prema vlasnicima objekata za odmor i stanovanje, pogotovo prema državljanima drugih zemalja? Može li se u neumskom slučaju potvrditi stereotipna predodžba o antagonizmu između lokalnoga stanovništva i „vikendaša”? U kolikoj mjeri tim stavovima pridonosi internacionalizacija? Odgovore na ta pitanja treba potražiti u zasebnom istraživanju.

## Zaključak

Razvoj sekundarnoga stanovanja u Neumu predmet je brojnih stereotipnih predodžaba o tipičnom primorskom „vikendaškom naselju” kojemu nedostaju osnovne funkcije i urbana fizionomija, a koje se izvan turističke sezone pretvara u demografsku puščinu. Iako se poneki elementi takvih predodžaba ne mogu osporiti (ponajprije ona o pretvaranju u „grad duhova” u mjesecima izvan kratke turističke sezone), činjenica je kako sekundarno stanovanje, koje u ovom trenutku ipak nije turistički usmjereno, pokazuje tendencije dinamičnoga razvoja i u ruralnim naseljima u zaleđu grada.

S druge strane, mnoge druge ukorijenjene predodžbe o dominaciji vlasnika kuća za odmor s prebivalištem u Bosni i Hercegovini, pogotovo u srednjoj i sjevernoj Bosni, pokazuju se netočnima. Struktura vlasnika kuća za odmor znatno je raznolikija nego što bi se očekivalo. Proces internacionalizacije daje poseban pečat sekundarnom stanovanju u Neumu: izrazito je razvijen u samom gradu Neumu, a posebno je raširen u ruralnim dijelovima općine. Bitno je ipak nagla-

entire area of Neum between the Adriatic Highway and the sea becomes deserted due to the departure of tourists and weekenders and the closure of bars and restaurants, so that part of the settlement resembles a ghost town. This impression is especially emphasised during the winter months. It is a phenomenon that is almost completely unexplored. The Municipality of Neum is extremely interesting for researchers dealing with the issue of second homes tourism as there are a number of open questions and unexplored aspects of this phenomenon. One of them is the issue of the attitude of the local population towards the owners of holiday homes in the context of the internationalisation process. What are the attitudes of the local population towards the owners of holiday and housing facilities, especially towards the citizens of other countries? In the case of Neum, can the stereotypical notion of antagonism between the local population and weekenders be confirmed? To what extent does internationalisation contribute to these attitudes? The answers to these questions should be explored in other research.

## Conclusion

The development of second homes tourism in the Municipality of Neum is the subject of numerous stereotypes about a typical coastal weekend house settlement that has no basic functions or urban physiognomy, and which turns into a demographic wasteland outside the tourist season. Although some elements of such notions cannot be disputed (primarily that of turning into a ghost town in the non-summer months), the fact is that second home development, which is not tourism-oriented at present, shows tendencies of dynamic growth in rural settlements in the hinterland.

On the other hand, many other ingrained notions of the dominance of holiday house owners residing in Bosnia and Herzegovina, especially in central and northern Bosnia, have proven to be incorrect. The structure of holiday home owners is much more diverse than would be expected. The process of internationalisation gives a special dimension to second home tourism in Neum: it is extremely developed in Neum itself, and is especially widespread in rural parts of the Municipality. However, it is important

**Sekundarno stanovanje u općini Neum: tipološka obilježja objekata, strukturna obilježja vlasnika, proces internacionalizacije**

**Second homes in the Municipality of Neum: typological features of buildings, structural features of owners, and the process of internationalisation**

siti da se taj proces razvio u specifičnim uvjetima emigracije lokalnoga stanovništva koje je, nakon preseljavanja u inozemstvo, zadržalo postojeće objekte koji su iz kategorije primarnoga prešli u kategoriju sekundarnoga stanovanja. Također je bitno naglasiti tendenciju širenja sekundarnoga stanovanja u ruralna naselja u unutrašnjosti općine, a pogotovo potpunu razliku u tipološkim obilježjima objekata i strukturi vlasnika. U općini Neum do sada se uočavala izrazita funkcionalna i fizionomska dihotomija u samom općinskom sjedištu, međutim, kad se govori o sekundarnom stanovanju, slične se pojave uočavaju na relaciji ruralna naselja – grad Neum. Ruralna je unutrašnjost gotovo ekskluzivno područje sekundarnoga stanovanja lokalnoga stanovništva koje se iselilo u obližnje općine/gradove u Bosni i Hercegovini i susjednoj Hrvatskoj.

Usporavanje ekspanzije gradnje „vikendica” u gradu Neumu, pogotovo na najatraktivnijim osunčanim lokacijama na obali, može se pozitivno odraziti na razvoj sekundarnoga stanovanja u ruralnim naseljima u zaleđu. Ipak, u ovom je trenutku upitno kolika bi potražnja bila za takvim objektima koji nisu smješteni na samoj obali, glavnom neumskom turističkom „adutu”.

Sekundarno se stanovanje u Neumu pokazalo iznimno značajnim za turizam općine u uvjetima brojnih restrikcija kojima se pokušava zaustaviti širenje koronavirusa. Budući da je tijekom obiteljskoga boravka u „vikendicama” znatno lakše poštivanje mjere socijalnoga distanciranja, sekundarno stanovanje tijekom 2020. pokazalo se ključnim za turističku posjećenost općine. Ako ne bude restrikcija za kretanje stanovništva unutar Bosne i Hercegovine te prelazak državne granice sa susjednom Hrvatskom, može se očekivati da će i tijekom 2021. sekundarno stanovanje imati istu ulogu.

Tipologija koju su Back i Marjavaara razvili na temelju teorijskoga pristupa Müllera i njegovih suradnika pokazala je značajne sličnosti, kao i odstupanja u slučaju općine Neum. Odstupanja su očekivana jer se sekundarno stanovanje u Neumu razvijalo u drugačijim okolnostima nego u Švedskoj. Postoje razlike čak i kad Bosnu i Hercegovinu uspoređujemo s drugim tranzicijskim

to emphasise that it developed under specific conditions of emigration of the local population which, after moving abroad, retained the existing facilities that moved from the category of primary home to the category of second home. It is also important to emphasise the tendency of the expansion of second homes in rural settlements in the interior of the municipality, and especially the total differences in the typological features of buildings and the structure of owners. In the Municipality of Neum, a distinct functional and physiognomic dichotomy has been observed in the municipal seat itself; however, when it comes to second homes, similar phenomena have been observed in the relationship between rural settlements and Neum. The rural interior is an almost exclusive area of second homes for the local population who moved to nearby municipalities/cities in Bosnia and Herzegovina and neighbouring Croatia.

The slowing expansion of the construction of holiday homes in Neum itself, especially in the most attractive sunny locations on the coast, could have a positive impact on the development of second homes in rural settlements in the hinterland. However, at the moment it is questionable how much demand there would be for such facilities that are not located on the coast, which is Neum's main tourist “trump card”.

Second homes in Neum have proven to be extremely important for the Municipality's tourism in the face of numerous restrictions that try to stop the spread of coronavirus. Because during a family's stay in a holiday homes it is much easier to respect measures of social distancing, therefore second homes proven to be crucial for tourist visits to the municipality in 2020. If there will be no restriction on the movement of the population within Bosnia and Herzegovina, as well as cross-border with neighbouring Croatia, it can be expected that second homes will play the same role during 2021.

The typology developed by Back and Marjavaara based on the theoretical approach presented by Müller et al. showed significant similarities as well as discrepancies in the case of Neum Municipality. Such differences are to be expected as the second home tourism in Neum developed in different circumstances than in Sweden. There are differences even when we compare Bosnia and Herzegovina with other transitional



zemljama. Nadalje ostaje upitna primjena medijana kao vrijednosti na osnovi koje se dolazi do rezultata tipologije jer terenska provjera pokazuje da medijan ne može asimilirati suptilnija obilježja sekundarnoga stanovanja. Uzroke možemo tražiti u raznim elementima: veličini istraživanoga područja, specifičnosti razvoja sekundarnoga stanovanja te samoj vremenskoj i prostornoj dinamici toga procesa. S druge strane, primjena statističko-matematičkih metoda svakako daje dodatnu kvalitetu istraživanju sekundarnoga stanovanja kao fenomena koji ostavlja sve veće posljedice na površini Zemlje.

countries. Furthermore, the application of the median as a value on the basis of which the results of the typology are obtained remains questionable because field verification shows that the median cannot assimilate the subtler features of second home tourism. The causes can be found in various elements: the size of the study area; the specific development of second homes; as well as the temporal and spatial dynamics of the process. On the other hand, the application of statistical-mathematical methods certainly provides an additional level of quality to research regarding second home tourism as a phenomenon that leaves increasing consequences on the Earth's surface.

- Adamiak, C., 2018: Changing social structure of second home owners in Poland, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 201-211, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Alfier, D., 1987: Pristup istraživanja uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku, u: Horak, S. (ur.): *Zbornik radova s Okruglog stola, Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija*, Institut za turizam, Zagreb, 237-266.
- Back, A., Marjavaara, R., 2017: Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism, *Tourism Geographies* 19 (4), 595-611, DOI: 10.1080/14616688.2017.1331260
- Casado-Diaz, M. A., 2004: Second Home in Spain, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 215-232, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Christaller, W., 1933: *Die zentralen Orte in Süddeutschland*, Gustav Fischer, Jena.
- Duda, I., 2011: Godišnji odmor kao proizvod socijalističke modernizacije, *Čovjek i prostor* 57 (05-06), 28-32.
- Fialová, D., Vágner, J., Kúsová, T., 2018: Second homes, their users, and relations to the rural space and the resident communities in Czechia, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 222-232, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Hiltunen, M. J., Pitkänen, K., Vepsäläinen, M., Hall, C. M., 2013: Second Home Tourism in Finland: Current Trends and Eco-Social Impacts, u: Roca, M. (ur.): *Second home tourism in Europe: life-style issues and policy responses*, Routledge, London, New York, 165-199.
- Lipkina, O., 2013: Motives for Russian Second Home Ownership in Finland, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 13 (4), 299-316, DOI: 10.1080/15022250.2013.863039
- Lundmark, L., Marjavaara, R., 2005: Razmještaj kuća za odmor u švedskom planinskom području, *Turizam* 53 (1), 3-16, DOI: 10.37741/t
- Marjavaara, 2007a: The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Stockholm Archipelago, *Tourism Geographies* 9 (3), 296-317, DOI: 10.1080/14616680701422848
- Marjavaara, R., 2007b: Route to Destruction? Second Home Tourism in Small Island Communities, *Island Studies Journal* 2 (1), 2007, 27-46.
- Marjavaara, R., 2008: *Second home tourism: the root for displacement in Sweden?*, Kulturgeografiska institutionen Umeå universitet – Department of Social and Economic Geography Umeå University, Umeå.
- Marjavaara, R., 2009: An Inquiry Into Second-Home-Induced Displacement, *Tourism and Hospitality Planning & Development* 6 (3), 207-219, DOI: 10.1080/14790530903363373
- Marjavaara, R., Müller, D. K., 2007: The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991-2001, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7 (3), 202-222, DOI: 10.1080/15022250601160305
- Miletić, G.-M., Peračković, K., Marinović Golubić, M., 2017: Socio-spatial patterns of the contemporary second home phenomenon in Croatia, *Društvena istraživanja* 26 (1), 79-100, DOI: 10.5559/di.26.1.05
- Mišetić, A., 2006: Koncept povezanosti s mjestom i sekundarno stanovanje, *Društvena istraživanja* 15 (1-2), 27-42.
- Müller, D. K., 2004: Second Homes in Sweden: Patterns and Issues, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 244-258, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Muller, D. K., Hall, C. M., Keen, D., 2004: Second home tourism impact, planning and management, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 15-32, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Nordin, U., Marjavaara, R., 2012: Lokalno stanovništvo i vikendaši: uključivanje vlasnika kuća za odmor u Švedskoj u aktivnosti lokalnih udruga, *Turizam* 60 (3), 317-329, DOI: 10.37741/t
- Opacic, V. T., 2012: *Vikendaštvo u brvatskom priobalju: jučer, danas, sutra*, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb.

- Opačić, V. T., Koderman M., 2016: Changes in pattern of second home development in countries arising from Socialist Federal Republic of Yugoslavia. Conference: International Tourism And Hospitality Management Conference (ITHMC) at: Sarajevo, 30th September – 4th October 2015, [https://www.ithmc.com/sites/default/files/ithmc\\_conference\\_proceedings\\_book\\_2.pdf](https://www.ithmc.com/sites/default/files/ithmc_conference_proceedings_book_2.pdf) (16. 9. 2017.).
- Opačić, V. T., Koderman, M., 2018: From socialist Yugoslavia to the European Union: second home development in Croatia and Slovenia, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Routledge, London, New York, 167-178, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Pepeonik, Z., 1977: Stanovi za odmor i rekreaciju u Jugoslaviji, *Geographica Slovenica* 5, 181-194.
- Roca, M. N. O., Roca, Z., Oliviera, J. A., 2011: Features and Impacts of Second Homes Expansion: the Case of the Oeste Region, Portugal, *Hrvatski geografski glasnik* 73 (2), 111-128, DOI: 10.21861/hgg.2011.73.02.08
- Rogić, I., 2006a: Odnos spram kuće za odmor u Hrvatskoj u strategiji urbanizacije 1945. – 2005., *Društvena istraživanja* 15 (1-2), 3-26.
- Rogić I., 2006b: Gdje se grade stanovi za odmor, *Riječi – časopis za književnost, kulturu i znanost* 37 (1-2), 78-90.
- Rovira Soto, M., T., Clavé, S. A., 2018: The role of second homes in a Mediterranean coastal mass tourism destination: an evolutionary perspective, u: Hall, C. M., Müller, D. K. (ur.): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*, Routledge, London, New York, 27-38, DOI: 10.4324/9781315559056.
- Taylor K., 2011: Najezda vikendica: privatna arhitektura za odmor u socijalizmu, *Čovjek i prostor* 57 (05-06), 68-70.
- Visser, G., 2004: Second homes and small-town (re) development: the case of Clarendon, *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences* 32 (1), 105-115.

## Izvori Sources

- Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne odnose / *Federal Administration for Geodetic and Property-Legal Relations*, 2019: Interni podaci / *Internal data*
- Javno poduzeće Elektroprivreda Hrvatske zajednice Herceg Bosne d. d. Mostar (JP EP HZ HB) / *Public Company Elektroprivreda Hrvatske zajednice Herceg Bosne d. d. Mostar (PC EP HZ HB)*, 2019: Interni podaci Poslovnice Neum / *Internal Data of the Branch Office Neum*.
- Općina Neum / *Municipality of Neum*, 2019: Interni podaci Službe za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina / *Internal data of the Services for Property-legal Affairs and Real Estate Cadastre*

## Autori Authors

- Izabela Čavar  
dr. sc., viši asistent, Sveučilište u Mostaru, Fakultet prirodoslovno-matematičkih i odgojnih znanosti, Studij geografije, Ulica Matice hrvatske b.b.,  
88 000 Mostar, Bosna i Hercegovina  
izabela.cavar@fpmoz.sum.ba
- Nikola Glamuzina  
prof. dr. sc., Sveučilište u Splitu, Filozofski fakultet, Poljička cesta 35,  
21 000 Split, Hrvatska  
Nikola.Glamuzina@ffst.hr