

Marko Blažek\*  
Nikola Butigan\*\*

## STAVOVI LOKALNOG STANOVNIŠTVA O GLOBALIZACIJI TURIZMA I APARTMANIZACIJI NA PRIMJERU GRADA DUBROVNIKA

### Sažetak

Globalizacija je proces koji značajno utječe na sve aspekte suvremenog života, pa tako i na gospodarsku granu turizma, što je posebno važno za stanovništvo velikih turističkih odredišta. U radu su prikazani preliminarni rezultati istraživanja provedenog tijekom svibnja i lipnja 2023. na prigodnom uzorku od 72 ispitanika s područja grada Dubrovnika i susjednih općina. Cilj je istraživanja bio ispitati stavove ispitanika o ključnim manifestacijama globalizacije u području turizma, a koje utječu na kvalitetu života domicilnog stanovništva, poput izgradnje apartmana i otežanog stambenog zbrinjavanja, financijske isplativosti i implementacije politika održivog razvoja. Za potrebe istraživanja izrađen je upitnik koji se sastoji od 33 pitanja. Upitnik je u formi anonimne ankete, koja je kreirana u obrascu *Google Forms*, diseminiran putem interneta. Ispitanici su putem petostupajske Likertove skale izrazili pozitivne stavove o povećanju turističkih aktivnosti i ekonomskim prednostima koje ih prate, ali i negativne stavove o nekontroliranom povećanju broja i izgradnji novih apartmana, dostupnosti i priuštivosti nekretnina za stanovanje, a dio ispitanika izrazio je određeno nezadovoljstvo ulogom lokalne samouprave i Turističke zajednice grada Dubrovnika u kreiranju i oblikovanju učinkovitih alata za prilagodbu i reviziju porezne politike, prostornih planova i sl. U radu su prikazana i ograničenja istraživanja temeljem kojih se planira revizija upitnika i njegova primjena na reprezentativnom uzorku ispitanika.

Ključne riječi: globalizacija, apartmanizacija, turizam, grad Dubrovnik

### 1. Uvod

U današnjem su globaliziranom društvu turizam i djelatnosti povezane s turizmom postale ključna grana ekonomije mnogih destinacija diljem svijeta, pa tako

\* Marko Blažek, mag. oec., direktor hotelskih operacija, Hoteli Meastral d.o.o., Dubrovnik, Hrvatska, [marko.blazek@icloud.com](mailto:marko.blazek@icloud.com)

\*\* doc. dr. sc. Nikola Butigan, Libertas međunarodno sveučilište, Dubrovnik, Hrvatska, [butigan.niko@gmail.com](mailto:butigan.niko@gmail.com)

i grada Dubrovnika. Ovaj trend donosi sa sobom niz promjena, pozitivnih i negativnih, koje utječu na lokalnu zajednicu. Primjerice, grad Dubrovnik doživljava duboke transformacije pod utjecajima globalizacije turizma i rastuće apartmanizacije. Dok je povećani turistički promet donio ekonomsku korist i podigao međunarodnu prepoznatljivost grada, istovremeno je postalo jasno da su lokalni stanovnici i lokalna samouprava suočeni s novim izazovima.

Najuočljiviji od njih jest nagli porast broja apartmana koji se iznajmljuju turistima, što je kulminiralo s promjenom urbanističke strukture i načina života u pojedinim dijelovima gradova i gradskih četvrti, ali i cijele destinacije. Ovaj fenomen, poznat kao apartmanizacija, otvara niz pitanja o održivosti lokalne zajednice, dostupnosti stambenog prostora, kao i o očuvanju autentičnosti kulturnog nasljeđa, na što upućuju i recentna akademska istraživanja. Tako rast cijena nekretnina, osobito stanova, u većini turističkih odredišta pojedini autori povezuju s povećanim brojem dolazaka i noćenja turista (Balli, Balli, Flint-Harle i Yang, 2019; Biagi, Lambiri, i Faggian, 2012; Biagi, Brandano, i Caudill, 2016; Churchill, Inekwe i Ivanovski, 2021; Mikulic, Vizek, Stojčić, Payne, Čeh Časni i Barbić, 2021; Paramati i Roca, 2019).

Stoga je od ključne važnosti analizirati i razumjeti kako globalni trendovi u turizmu oblikuju suvremeni Dubrovnik i utječu na kvalitetu života njegovih stanovnika.

## **2. Teorijska razmatranja**

### **2.1. Utjecaj procesa globalizacije na turizam kao vitalnu gospodarsku granu**

Globalizacija kao proces međunarodne integracije, koja obuhvaća povećanu međunarodnu trgovinu, komunikaciju i kretanje ljudi, u kontekstu turizma ima duboki utjecaj na sve segmente suvremenog svijeta (Stiglitz, 2009). Globalizacija je omogućila lakši pristup putovanjima zbog bržih i jeftinijih prijevoznih sredstava te olakšavanjem viznih ograničenja. To je rezultiralo povećanim brojem turista koji posjećuju različite krajeve svijeta. S druge strane, kulturna raznolikost postala je ključna karakteristika turizma zbog globalne razmjene informacija i ideja.

Osim spomenutog globalizacija je odigrala i veliku ulogu u promjeni ponašanja turista. Osim što su zahtjevniji i neovisniji te informatički obrazovani, oni nisu više pasivni promatrači koje će privući samo i isključivo prirodne ljepote. Današnji moderni turist ima želju za novim iskustvima i traži da se ponuda oblikuje prema njihovim željama i potrebama. Bez obzira što su fleksibilniji kada je riječ o cijeni, turisti ujedno paze da dobiju ono što su i platili. Također su i ekološki osviješteni i svjesni koju ulogu ima zaštita okoliša na održivi turizam.

Određena turistička destinacija može privući posjetitelje zbog svoje jedinstvene kulture, umjetnosti, hrane i običaja. Kombinacija globalizacije i turizma oblikuje način na koji ljudi putuju i iz kojeg razloga, ali i način na koji destinacije upravljaju turizmom. Jedno je sigurno, turizam pod utjecajem globalizacije poprima nove dimenzije, a globalizacija u turizmu vidljiva je u svim sferama društva. Turistička ponuda postaje globalna, lako dostupna, otvaraju se vrata novim investicijama te se povećava konkurencija na turističkom tržištu.

Neki od ključnih aspekata utjecaja globalizacije na turizam (Koncul, 2004) jesu :

1. povezanost i dostupnost. Zračni prijevoz i komunikacijske tehnologije postale su dostupnije i pristupačnije, što je olakšalo ljudima putovanje na udaljene destinacije širom svijeta.
2. raznolikost destinacija. Turistička ponuda je raznolika, ljudi imaju pristup različitim kulturama, jezicima, gastronomiji i iskustvima; nekad manje poznate destinacije sada postaju popularne.
3. kulturna razmjena. Globalizacija je omogućila intenzivniju kulturnu razmjenu između zemalja i regija; turističke destinacije često postaju mješavina različitih kultura, što uvelike može obogatiti iskustva turista.
4. ekonomski utjecaji. Turizam je ključni ekonomski sektor za mnoge zemlje, a priljev sredstava kroz turizam može značajno utjecati na gospodarstvo.
5. utjecaj na okoliš. Brza i nekontrolirana ekspanzija turizma može imati ozbiljan utjecaj na okoliš; to uključuje prekomjernu potrošnju resursa, emisije stakleničkih plinova i oštećenje ekosustava.
6. promjena u kulturnom identitetu. Globalizacija lako može dovesti do promjena u lokalnim kulturama i tradicijama u cilju prilagodbe očekivanjima posjetitelja.
7. razvoj turističke industrije. Globalizacija potiče razvoj turističke industrije, uključujući hotelijerstvo, ugostiteljstvo, prijevoz i druge sektore vezane za turizam.
8. izazovi sigurnosti. S globalizacijom dolaze i izazovi sigurnosti, odnosno pitanja poput terorizma i globalnih zdravstvenih prijetnji (primjer slučaja bolesti COVID-19).
9. edukacija i razumijevanje. Globalizacija može potaknuti educiranje ljudi o različitim kulturama i načinima života, što može pridonijeti međunarodnom razumijevanju i toleranciji.

Međutim, postoji i negativna strana globalizacije u turizmu. Velike gužve, degradacija okoline, ekonomska nejednakost, gubitak autentičnosti, oštećenje kulturne baštine, zagađenje okoliša i ovisnost o turizmu, sve su to određeni problemi s kojima se suočavaju neke lokalne zajednice.

Općenito gledajući, globalizacija je duboko oblikovala turizam omogućujući ljudima da „istražuju” svijet na načine koji prije nisu bili mogući, ali istovremeno postavlja izazove koji zahtijevaju pažljivo upravljanje.

## 2.2. Turizam u gradu Dubrovniku

Turizam danas pod utjecajem globalizacije donosi nove izazove s kojima se susreće svaka destinacija. Dokle god postoji stabilna globalna situacija u kojoj negativni utjecaji ne remete svjetska kretanja, turizam će nastaviti bilježiti sve bolje rezultate iz godine u godinu. S druge strane, odredišta kao takva trebaju se usredotočiti na održivost i kvalitetu da bi i dalje sačuvale konkurentsku prednost na turističkom tržištu. Naglasak na održivosti, razvoju i diversifikaciji ponude mora biti misao vodilja svake destinacije.

Dubrovnik, kao jedna od najpoznatijih hrvatskih turističkih destinacija, svoj je status sagradio na iznimnoj ljepoti, bogatoj kulturno-povijesnoj baštini i svojim jedinstvenim prirodnim obilježjima. Stari grad Dubrovnik smatra se velikim spomenikom srednjovjekovne arhitekture, a krasi ga povijesne zidine, palače, crkve i šarmantne ulice. Ukratko, turizam u Dubrovniku nudi spoj bogate kulturne baštine, prirodnih ljepota, raznih manifestacija i živopisne kulinarske scene, sve što nekom posjetitelju treba na jednom mjestu.

Kada je riječ o smještajnim kapacitetima, grad Dubrovnik ima raznoliku ponudu koja zadovoljava različite potrebe posjetitelja. Hoteli, privatni smještaj, vile, kampovi, hosteli i privatne kuće za odmor sačinjavaju sveukupnu ponudu koju grad nudi svojim gostima.

Jedan od glavnih problema u oblikovanju ponude smještajnih kapaciteta u Dubrovniku njegova je postojeća struktura, osobito to što broj kreveta u privatnom smještaju daleko premašuje broj kreveta hotelskih kuća.

Dok se u prijeratnom razdoblju ulagalo u izgradnju smještajne ponude koja je mogla primiti veliki broj posjetitelja u hotelskom smještaju, danas se nastoji što veći broj nekretnina svih vrsta staviti u funkciju turističkog smještaja i kratkoročnog iznajmljivanja, na što ukazuje kontinuirani rast privatnog smještaja koji dominira na tržištu te je stvorio fenomen apartmanizacije.

Analizirajući podatke iz Tablice 1 možemo zaključiti da je jedan od mogućih problema smještajnih kapaciteta u Dubrovniku upravo njihova struktura. Broj kreveta objekata u domaćinstvu daleko premašuje broj kreveta hotelskih kuća. Stvara se dojam da se sve više ulaže u nekretnine koje mogu primiti manji broj gostiju i za koje nije potreban dodatni sadržaj i usluga, a za razliku od hotela koji svojim gostima moraju pružiti svu dodatnu prateću „infrastrukturu”. Ovo je jedan od bitnijih razloga kako je i zašto fenomen apartmanizacije na dubrovačkom području doživio ekspanziju u tako kratkom roku.

**Tablica 1.** Usporedba smještajnih kapaciteta po vrstama na području grada Dubrovnika

	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023. (do 31. 7.)
HOTELI						
broj objekata	52	50	49	49	53	52
broj smještajnih jedinica	5831	5817	5756	5583	5901	5851
broj kreveta	12 053	12 045	11 886	11 546	12 178	12 079
KAMPOVI						
broj objekata	4	3	3	5	3	3
broj smještajnih jedinica	514	484	484	501	484	484
broj kreveta	1542	1452	1452	1503	1452	1452
NEKOMERCIJALNI SMJEŠTAJ						
broj objekata	1499	1740	1880	2046	2215	2326
broj smještajnih jedinica	1515	1750	1890	2056	2226	2336
broj kreveta	6612	7497	8093	8743	9385	9860
OBJEKTI U DOMAĆINSTVU						
broj objekata	3797	3956	3668	3570	3932	4327
broj smještajnih jedinica	6002	6167	5669	5463	5938	6414
broj kreveta	15 625	15 997	14 688	14 157	15 411	16 795

Izvor: analiza autora prema podacima Turističke zajednica grada Dubrovnika

Apartmanizacija je pojam koji se odnosi na proces pretvaranja stambenih prostora u apartmane namijenjene iznajmljivanju turistima te u javnosti poprima negativne konotacije. Apartmanizacija u Dubrovniku najbolji je primjer trenda rasta broja privatnih apartmana (stanova) koji se iznajmljuju turistima putem raznih mrežnih platformi i koje omogućuju kontinuirano umnožavanje stanova za kratkoročni najam. O utjecaju mrežnih (*peer to peer*) platformi na kontinuirano povećanje broja apartmana, kao i o brojnim efektima na kvalitetu života građana ukazuju brojni autori (Dolicar, 2019; Biagi, Ladu, Meleddu i Rouyela, 2020; Park i Agrusa, 2020; Zou, 2020), posebno ističući problem prenapučenosti, rasta cijena nekretnina i rasta malo-prodajnih cijena.

Ovaj fenomen utječe na rast turističkih aktivnosti grada Dubrovnika povećavajući ekonomski utjecaj kroz efekt turističkog multiplikatora, što lokalnoj ekonomiji stvara korist od dodatnih prihoda od turizma (Antunac, 1985). S druge strane, dolazi do golemog pritiska na nekretninski sektor. Stvaraju se negativni učinci na lokalnu zajednicu jer nemaju svi stanovnici korist od iznajmljivanja, a također se stvara prevelik pritisak na kulturnu i socijalnu atmosferu te komunalnu i prometnu infrastrukturu.

Svi već spomenuti učinci imaju nepobitan utjecaj na kvalitetu života lokalnog stanovništva. Trenutni smjer razvoja turizma na dubrovačkom području negativno

djeluje na kvalitetu života lokalnog stanovništva te se postavlja pitanje hoće li lokalna zajednica podržati daljnji razvoj turizma na ovom području. Uzimajući u obzir da je većina stanovništva na ovaj ili onaj način povezana s turizmom, vodstvo lokalne zajednice mora odlučiti u kojem pravcu dalje razvijati turizam da bi uspješno zadovoljili sve rezidente, javni i privatni sektor te, naravno, i posjetitelje. Stoga je potrebno poticati lokalnu zajednicu u aktivnu uključenost i suradnju u procesu planiranja i razvoja turizma (Suansri, 2003).

Također, i kategorija nosivosti prostora na ovom području bitno diktira međunosoban odnos turizma i prostora. S obzirom na to da razvoj turizma i turističke aktivnosti u lokalnoj zajednici zauzimaju određeni prostor, za lokalnu zajednicu i njezino vodstvo postaje sve kompleksniji izazov postići tu ravnotežu (Grofelnik, 2019). Naime, turizam zahtijeva određenu uporabu prostora za svoju ponudu i aktivnosti, te samim time utječe na urbani razvoj odredišta. Na primjeru grada Dubrovnika možemo vidjeti da se upotreba prostora na korist turizma odvija u vrlo malom, koncentriranom i zahtjevnom području koje teško ispunjava sve potrebe i lokalnog stanovništva i posjetitelja.

### 3. Metodologija istraživanja

Ovim radom istražuju se stavovi i mišljenja lokalnog stanovništva o utjecajima globalizacije i apartmanizacije na prostoru grada Dubrovnika. S obzirom na to da se radi o aktualnom društvenom fenomenu, cilj je ovog istraživanja, osim ispitivanja stavova domicilnog stanovništva, kreiranje upitnika čijom će primjenom i analizom rezultata znanstvena, stručna i lokalna zajednica dobiti relevantni i reprezentativni uvid u potrebe stanovništva koje živi u popularnoj turističkoj destinaciji, a mnogi su od njih profesionalno i financijski povezani s turizmom kao gospodarskom granom. Stoga se provedeno istraživanje može smatrati i pilot-istraživanjem koje ima za cilj testirati kvalitetu upitnika.

Za prikupljanje primarnih podataka koristila se metoda ispitivanja, a kao instrument istraživanja koristila se anonimna anketa, odnosno kreiran je anketni upitnik pomoću forme *Google* obrasci. Upitnik je sadržavao 33 pitanja, od kojih su 32 pitanja bila zatvorenog tipa, a jedno je pitanje bilo otvorenog tipa, odnosno nije bilo obavezno da svaki ispitanik odgovori na njega. Za ispitivanje stavova ispitanika o utjecaju globalizacije i apartmanizacije korištena je Likertova petostupanjaska ljestvica tvrdnji slaganja. Anketa je distribuirana putem elektroničke pošte te se ispunjavala na internetu. Anketa je poslana na adrese 100 ispitanika, a ispravno ju je ispunilo 72 ispitanika. Istraživanje je trajalo 30 dana i provodilo se u razdoblju od 16. svibnja do 16. lipnja 2023. godine.

Ispitanici su na neke od ispitivanih tvrdnji izražavajući stupanj svog slaganja odgovarali pomoću Likertove skale: broj 1 označava „uopće se ne slažem”, broj 2 „ne

slažem se”, broj 3 „nemam mišljenje”, broj 4 „slažem se” i broj 5 „potpuno se slažem”. Rezultati ispitivanja stavova na tim tvrdnjama prikazani su u grafikonima 1, 2, 3 i 4. U dva je pitanja navedeno ukupno 10 tvrdnji koje obuhvaćaju većinu segmenata vezanih za apartmanizaciju, i to: novu izgradnju apartmana, prenamjenu stambenih jedinica u apartmane, ekonomski utjecaj, rješavanje stambenog pitanja, uvođenje zakonskih ograničenja, ali i tvrdnje vezane za postojeću regulativu koja utječe na apartmanizaciju poput prostornih planova, zakona o gradnji, povlaštenog poreznog tretmana iznajmljivača te za kategorizaciju smještajnih objekata.

## 4. Rezultati istraživanja

U ovome će poglavlju prvo biti prikazani rezultati preliminarne obrade sociodemografskih karakteristika ispitanika (dob i spol ispitanika, mjesto stanovanja, stručna sprema, radni status, prosječna primanja i ostvarivanje dohotka od nesamostalnog rada), a potom i rezultati pojedinih odgovora na Likertovoj skali.

### 4.1. Sociodemografske karakteristike ispitanika

Kao što je prethodno spomenuto, u anketi je sudjelovalo 72 ispitanika, od čega je 39 ispitanika bilo ženskog spola (54 %), a 33 ispitanika muškog spola (46 %).

S obzirom na dob ispitanika, njih 40,3 % (29 ispitanika) pripada dobnoj skupini od 36 do 45 godina, 25 % ili 18 ispitanika pripada skupini od 26 do 35 godina, 19,4 % ili 14 ispitanika pripada skupini od 46 do 55 godina, 9,7 % ili 7 ispitanika pripada skupini od 56 i više godina, dok je 5,65 % ili 4 ispitanika označilo da pripada skupini od 18 do 25 godina.

Od ukupno 72 ispitanika njih 84,7 % (61 ispitanik) živi na području grada Dubrovnika, a 15,3 % (11 ispitanika) živi na području susjednih općina: Dubrovačkog primorja, Župe Dubrovačke ili Konavala.

Prema stupnju obrazovanja, najviše je ispitanika visoke stručne spreme (VSS), odnosno njih 45,8 % (33 ispitanika). Zatim je 29,2 % ili 21 ispitanika s višom stručnom spremom (VŠS), 16,7 % ili 12 ispitanika ima srednju školsku spremu, 5,6 % ili 4 ispitanika ima magisterij znanosti, a 2,8 % ili 2 ispitanika imaju doktorat znanosti.

Vezano za trenutni radni status ispitanika, 59,7 % ili 43 ispitanika zaposleno je u privatnom sektoru, 18,1 % (13 ispitanika) samostalni su poduzetnici, 13,9 % (10 ispitanika) zaposleni su u javnom sektoru, dok je 4,2 % (3 ispitanika) nezaposleno, 2,8 % (2 ispitanika) je studenata i 1,4 % (1 ispitanik) umirovljenika.

U kontekstu ostvarenja prosječnih neto primanja 43,1 % ili 31 ispitanik ima prihode veće od 1.401 eura, 29,2 % (21 ispitanik) ima između 1.101 i 1.400 eura, 18,1 % (13 ispitanika) ima prihode između 801 i 1.100 eura, 4,2 % (3 ispitanika) ima prihode između 501 i 800 eura, a 5,6 % (4 ispitanika) nema mjesečne prihode.

Nadalje, čak 52,8 % ili 38 ispitanika ostvaruje dohodak od nesamostalnog rada u djelatnostima usko vezanim za turizam, dok njih 47,2 % (34 ispitanika) taj prihod ne ostvaruje. Identična struktura povratnih odgovora dobivena je i na pitanja ostvaruju li ispitanici i neke dodatne prihode uz redovan rad i jesu li ti dodatni poslovi vezani za turizam.

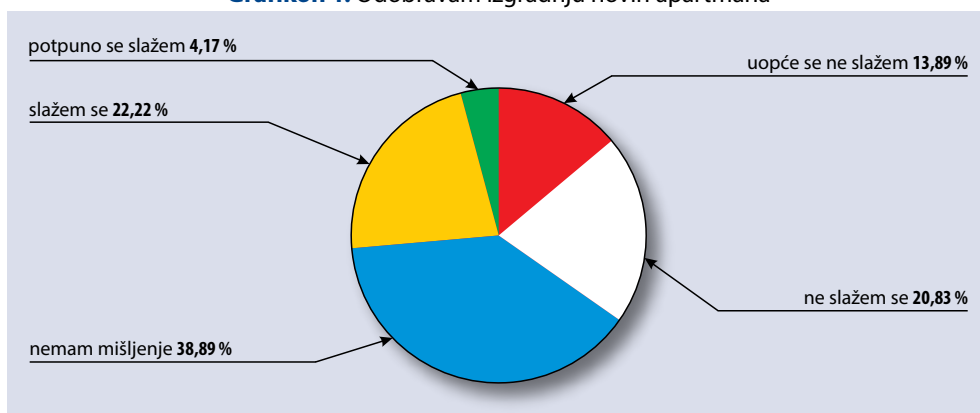
## 4.2. Rezultati na Likertovoj skali

U kontekstu apartmanizacije ispitanici su iznosili vlastite stavove o elementima koji pridonose ispitivanom fenomenu izražavajući stupanj slaganja s navedenim tvrdnjama.

Više od 70 % ispitanika smatra da globalizacija zasigurno utječe na sve aspekte lokalne zajednice i život njezinog stanovništva u kontekstu rasta prihoda lokalne samouprave, međunarodne razmjene, poslovanja ostalih djelatnosti, rasta plaća i prihoda lokalnog stanovništva, ali i na rast troškova životnog standarda.

Grafikon 1 pokazuje da se s izgradnjom novih apartmana slaže ili potpuno slaže 26,39 % (19 ispitanika), dok se 28 ispitanika ili 38,89 % izjasnilo da uopće nema stav odnosno mišljenje o navedenom. S druge strane, 20,83 % (15 ispitanika) nije za daljnju izgradnju novih apartmana, kao ni preostalih 13,89 % (10 ispitanika) koji u potpunosti nisu za bilo kakvu daljnju izgradnju novih apartmana. Od svih anketiranih ispitanika samo su se njih 4,17 % ili 3 ispitanika u potpunosti složila s izgradnjom novih apartmana.

**Grafikon 1.** Odobravam izgradnju novih apartmana



Izvor: izrada autora

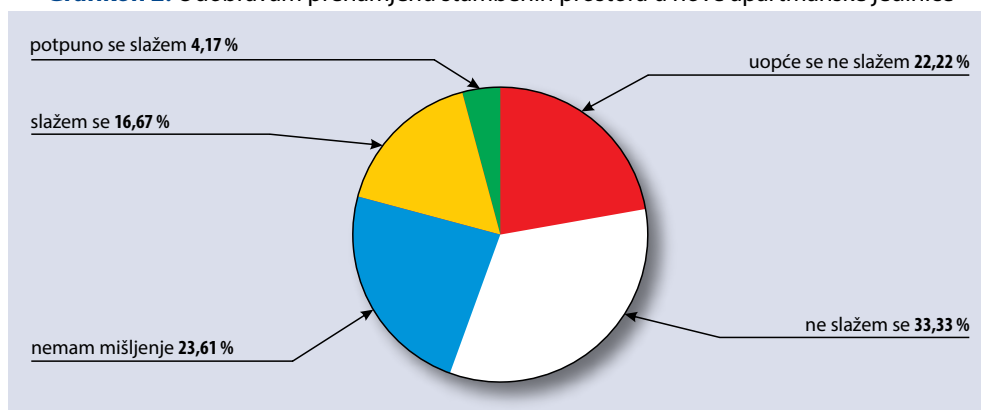
Vezano za stavove ispitanika da apartmani razvijaju lokalnu ekonomiju i potiču zaposlenost, 13,89 % (10 ispitanika) u potpunosti se ne slaže s navedenom tvrdnjom, dok se 16,67 % (12 ispitanika) ne slaže. Broj ispitanika koji nemaju mišljenje da apartmani razvijaju lokalnu ekonomiju i potiču zaposlenost jest 22, odnosno 30,56 % is-



pitanika. Preostalih 38,89 % ispitanika slaže se s navedenom tvrdnjom, odnosno njih se 29,17 % (21 ispitanik) slaže, a 9,72 % (7 ispitanika) u potpunosti se slaže s navedenom tvrdnjom.

Kod tvrdnje odobravanja prenamjene stambenih prostora u nove apartmanske jedinice prikazanih u Grafikonu 2 ispitanici su imali sljedeće stavove: 55,56 % (40 ispitanika) ne slaže se ili se u potpunosti ne slaže s ispitanom tvrdnjom, dok 23,61 % (17 ispitanika) nema mišljenje. Tek 12 ispitanika koji čine 16,67 % uzorka slaže se, dok se 4,17 % (3 ispitanika) u potpunosti slaže s navedenom tvrdnjom.

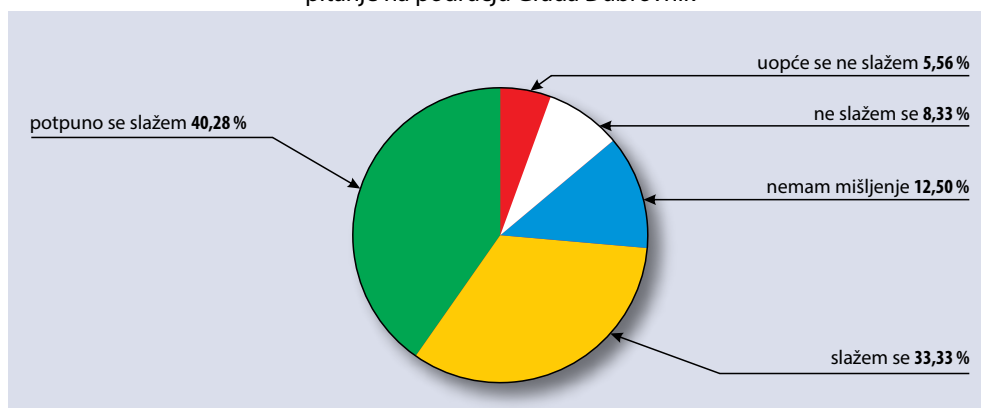
**Grafikon 2.** Odoavam prenamjenu stambenih prostora u nove apartmanske jedinice



Izvor: izrada autora

U Grafikonu 3. prikazani su stavovi ispitanika vezano za tvrdnju da je zbog velikog broja apartmana nemoguće riješiti stambeno pitanje na području Grada Dubrovnika.

**Grafikon 3.** Zbog apartmana je nemoguće riješiti stambeno pitanje na području Grada Dubrovnika



Izvor: izrada autora

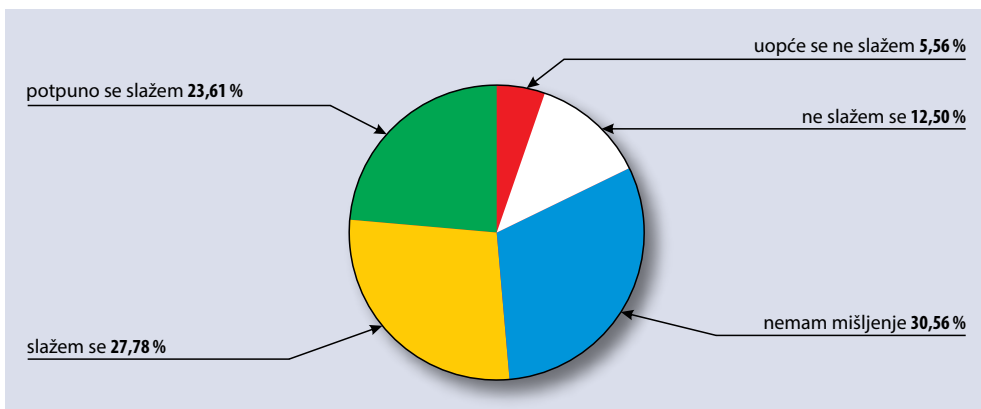
Iz rezultata je vidljivo da se najveći broj ispitanika, njih 73,61 % ili 53 ispitanika, slaže ili potpuno slaže s tvrdnjom da je zbog velikog broja apartmana vrlo teško riješiti stambeno pitanje, a 12,5 % ispitanika nema mišljenje o tom problemu. Vrlo mali postotak iz uzorka, njih 5,56 % ili 4 ispitanika, uopće se ne slaže s ovom tvrdnjom, a 8,33 % ili 6 ispitanika ne slaže se s ispitivanom tvrdnjom.

Tvrdnju da je apartmana previše i da stoga zakonski treba onemogućiti otvaranje novih podržava 40,28 % (29 ispitanika) koji se slažu ili potpuno slažu s tom tvrdnjom, dok 30,56 % ispitanika nema mišljenje o spomenutoj tvrdnji. Preostalih 29,17 % ispitanika ne slaže se s tvrdnjom (19,44 % ili 14 ispitanika) ili se uopće s njom ne slaže (9,72% ili 7 ispitanika).

U kontekstu tvrdnje da je povećanje broja apartmana u gradu Dubrovniku vezano za postojeću zakonsku regulativu, odnosno za proceduru donošenja prostornih planova i zakona o gradnji, zatim za povlašteni porezni tretman iznajmljivača i pravilnik o kategorizaciji objekata smještaja, dobiveni su sljedeći rezultati: većina ispitanika, njih 58,34 % (42 ispitanika) slaže se (41,67 %) ili se u potpuno slaže (16,67 %) s tvrdnjom da je rast broja apartmana posljedica postojećih prostornih planova, dok 22,22 %, odnosno 30 ispitanika nema mišljenje o spomenutoj tvrdnji. Samo 12,5 % (9 ispitanika) ne slaže se s ispitivanom tvrdnjom, a 6,94 % (5 ispitanika) uopće se s njom ne slaže.

Kod tvrdnje da je rast apartmana posljedica postojećeg „Zakona o gradnji”, ispitanici se s tvrdnjom slažu (njih 40,28 % ili 29 ispitanika) ili se u potpunosti slažu (16,67 % ili 12 ispitanika). Udio ispitanika koji o tome nemaju mišljenje jest 20,83 %, tj. 15 ispitanika, dok se ne slaže preostalih 16,67 % (12 ispitanika), odnosno 5,56 % (4 ispitanika) uopće se ne slaže s tom tvrdnjom.

**Grafikon 4.** Smatrate li da je povećanje apartmanskih jedinica u gradu Dubrovniku posljedica povlaštenog poreznog tretmana pojedinih dionika na tržištu?



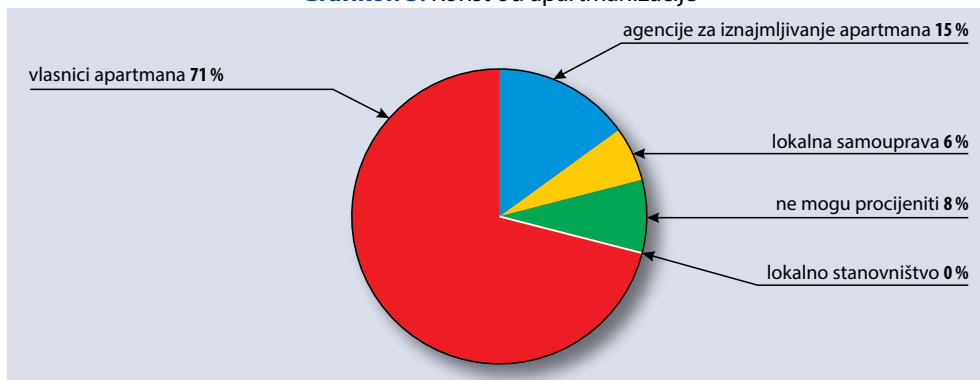
Izvor: izrada autora

Iz Grafikona 4 vidljivo je da većina ispitanika smatra da je povlašteni porezni tretman pojedinih dionika na tržištu jedan od razloga povećanja broja apartmana i to: 27,78 % (20 ispitanika) slaže se s navedenom tvrdnjom, dok se 23,61 % (17 ispitanika) s tvrdnjom u potpunosti slaže. Broj ispitanika koji nemaju mišljenje o toj tvrdnji jest 22, odnosno 30,56 %, dok se 12,5 % (9 ispitanika) ne slaže s navedenom tvrdnjom, a 5,56 % (4 ispitanika) uopće se s njom ne slažu.

Približni rezultati dobiveni su i za tvrdnju da je razlog povećanja broja apartmana posljedica postojećeg „Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata” u kojima se pružaju usluge smještaja, pa se 38,89 % (28 ispitanika) slaže, 20,83 % (15 ispitanika) u potpunosti se slaže s ovom tvrdnjom, a 15 ispitanika (15,28 %) nema mišljenje. Ispitanici koji se ne slažu s tvrdnjom čini 15,28 % ili 11 ispitanika, a 4,17 % ili 3 ispitanika s tvrdnjom se uopće ne slažu.

U Grafikonu 5 prikazani su rezultati odgovora ispitanika o vlastitoj procjeni na pitanje tko je postigao najveću korist od apartmanizacije.

**Grafikon 5.** Korist od apartmanizacije



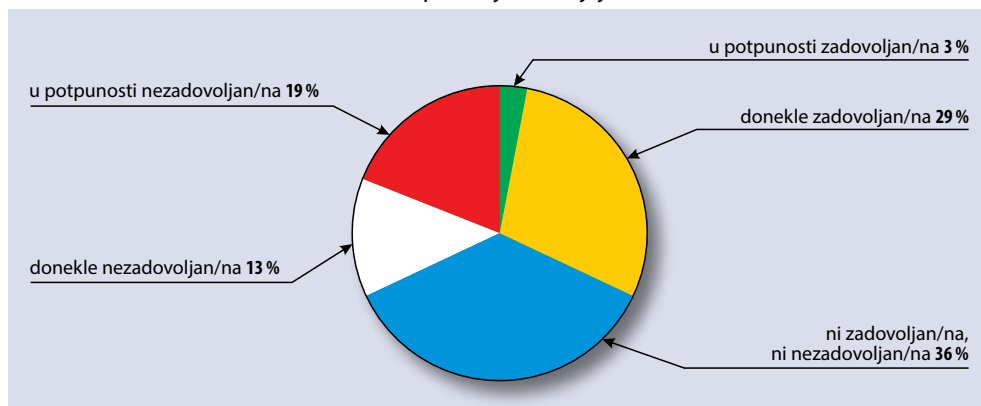
Izvor: izrada autora

Velika većina ispitanika smatra da najveću korist od povećanja broja apartmana imaju prvenstveno vlasnici apartmana, dok se ni jedan od ispitanika nije odlučio za odgovor da lokalno stanovništvo ima bilo kakvu korist od povećanja broja apartmana.

Među ostalim, većina ispitanika smatra da je grad Dubrovnik u ljetnim mjesecima premašio svoj prihvatni kapacitet te da je potrebna rekategorizacija apartmana. Također, ispitanici smatraju da na rast cijene kvadrata stana na dubrovačkom području utječe prenamjena stanova u apartmane te da bi se promjenama poreznih zakona i promjenama prostornih i urbanističkih planova moglo utjecati na daljnji proces apartmanizacije.

Ispitani su i stavovi ispitanika vezani za zadovoljstvo kako Grad Dubrovnik i Turistička zajednica grada Dubrovnika planiraju i razvijaju turizam, što je prikazano na Grafikonu 6.

**Grafikon 6.** Zadovoljstvo ispitanika kako Grad Dubrovnik i Turistička zajednica grada Dubrovnika planiraju i razvijaju turizam



Izvor: izrada autora

Iz Grafikona 6 vidljivo je da je gotovo 32 % ispitanika donekle nezadovoljno ili u potpunosti nezadovoljno ulogom Grada Dubrovnika i Turističke zajednice, dok 36,1 % nije izrazilo stav o iznesenoj tvrdnji. Također je samo 2,8 % ispitanika u potpunosti zadovoljno, a 29,2 % ispitanika donekle je zadovoljno.

## 5. Rasprava i zaključak

Svrha ovog rada bila je istražiti stavove lokalnog stanovništva vezane za globalizaciju i apartmanizaciju grada Dubrovnika. Provedeno istraživanje ukazuje da više od 70 % ispitanika smatra da globalizacija zasigurno utječe na sve aspekte lokalne zajednice i život njezinog stanovništva i to u smislu rasta prihoda lokalne samouprave, razvoja međunarodne razmjene, poslovanja ostalih djelatnosti, rasta plaća i prihoda lokalnog stanovništva, ali isto tako utječe i na rast troškova životnog standarda. U kontekstu istraživanja stavova o apartmanizaciji grada Dubrovnika putem tvrdnji slaganja ispitani su stavovi ispitanika kako apartmani razvijaju lokalnu ekonomiju, stavovi vezani za izgradnju novih apartmana, prenamjenu stambenih jedinica u apartmanske te rješavanje stambenog pitanja domicilnog stanovništva.

Stavovi ispitanika da izgradnja i prenamjena apartmana razvijaju lokalnu ekonomiju i potiču zaposlenost podijeljeni su (38,89 % ispitanika slaže se s tvrdnjom, 30,56 % nema mišljenje, a preostalih 30,56 % ispitanika ne slaže se s navedenom tvrdnjom), a slični su rezultati dobiveni na tvrdnji o prihvatljivosti izgradnje novih apartmana, dok većina ispitanika ne odobrava prenamjenu stambenih prostora u nove apartmanske jedinice (55 %), a velik broj ispitanika (73,61 %) smatra da to otežava rješavanje stambenog pitanja te da je u gradu Dubrovniku previše apartmana (40,28 %)

ili o tome pitanju nemaju mišljenje (30,56 %) Preostalih 29,17 % ispitanika ne slaže se ili se uopće ne slaže s ispitanom tvrdnjom. Ti rezultati pokazuju da lokalno stanovništvo smatra da je rast cijena nekretnina, osobito stanova koji se prenamjenjuju u turističke apartmane, u velikim turističkim destinacijama povezan s povećanim brojem dolazaka i noćenja turista, na što ukazuju i nalazi recentnih istraživanja (Balli, Balli, Flint-Harle i Yang, 2019; Biagi, Lambiri, i Faggian, 2012; Biagi, Brandano, i Caudill, 2016; Churchill, Inekwe i Ivanovski, 2021; Mikulic, Vizek, Stojčić, Payne, Čeh Časni i Barbić, 2021; Paramati i Roca, 2019).

U kontekstu tvrdnji da je povećanje broja apartmana u gradu Dubrovniku vezano za postojeću zakonsku regulativu, preciznije za prostorne planove, zakon o gradnji, povlašteni porezni tretman iznajmljivača i pravilnik o kategorizaciji objekata smještaja, dobiveni su sljedeći rezultati: većina ispitanika, njih 58,34 %, smatra da je rast broja apartmana posljedica postojećih prostornih planova, a 22,22 % ispitanika nema mišljenje o spomenutoj tvrdnji. Tvrdnju da je porast broja apartmana posljedica postojećeg „Zakona o gradnji”, podržava 40,28 % ispitanika, njih 20,83 % nema mišljenje, a preostalih 22,23% ispitanika se ne slaže ili se uopće ne slaže s iznesenom tvrdnjom. Nadalje, rezultati da je povlašteni porezni tretman pojedinih dionika na tržištu jedan od razloga povećanja broja apartmana, smatra 51,39 % ispitanika, odnosno njih 30,56 % nema mišljenje. Vezano za tvrdnje da je „Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge smještaja” jedan od razloga povećanog broja apartmana, stavovi ispitanika su sljedeći: 59,72 % ispitanika slaže se, odnosno u potpunosti se slaže s ovom tvrdnjom, 15,28 % ispitanika nema mišljenje, a preostalih 19,45 % ispitanika ne slaže se ili se uopće ne slaže sa spomenutom tvrdnjom. Rezultati pokazuju da građani problem turističkog razvoja pozicioniraju i unutar i izvan okvira ovlasti lokalne i regionalne odnosno područne samouprave te vjerojatno u budućnosti očekuju bolju suradnju tih samoupravnih razina s tijelima državne vlasti.

Ispitani su i stavovi ispitanika vezani za zadovoljstvo kako Grad Dubrovnik i Turistička zajednica grada Dubrovnika planiraju i razvijaju turizam. Rezultati ukazuju da je čak 32 % ispitanika nezadovoljno ulogom Grada Dubrovnika i Turističke zajednice, a njih 36,1 % nije izrazilo stav. Od preostalih ispitanika njih 29,2% donekle je zadovoljno, a samo 2,8 % u potpunosti je zadovoljno. Rezultati ukazuju na prostor u kojem Gradska uprava i Turistička zajednica mogu uključivanjem građana u procese donošenja odluka poboljšati komunikaciju s njima.

Temeljem provedenog istraživanja stavova ispitanika može se zaključiti da su globalizacija i apartmanizacija dva ključna fenomena koja značajno oblikuju turizam grada Dubrovnika. Globalizacija je omogućila Dubrovniku bolju međunarodnu vidljivost i svjetsku prepoznatljivost, što je uz prepoznato kulturno bogatstvo Dubrovnika donijelo i ekonomsku dobrobit. S druge mu strane apartmanizacija donosi fleksibilnost i pristupačnost te mijenja tradicionalni smještajni model, omogućujući

turistima veći izbor, a lokalnoj zajednici da što kvalitetnije iskoristi turistički potencijal. Ova dva trenda zajedno oblikuju način na koji turisti putuju i doživljavaju odredište, ali važno je i naglasiti da ti trendovi donose i neke nove izazove sa sobom. Prekomjerni ili masovni turizam, osobito putem povećane izgradnje apartmana, može negativno utjecati na okoliš, kulturnu baštinu i njezinu autentičnost, kao i na kvalitetu života lokalnog stanovništva.

Bitno je istaknuti i ograničenja vezana za provedeno istraživanje. Ograničenja istraživanja proizlaze iz karaktera istraživanja (pilot-istraživanje), malog broja ispitanika i činjenice da je u uzorku zastupljen vrlo mali broj ispitanika starijih od 56 i više godina, kao i ispitanika od 18 do 25 godina. Upravo su ove dobne skupine značajne s obzirom na oblikovanje stavova u kontekstu provedenog istraživanja, imajući u vidu početno i akumulirano životno iskustvo vezano za predmet istraživanja. Dodatno je ograničenje i metoda ispitivanja putem anketnog upitnika izrađenog pomoću internetskih obrazaca, što starijoj dobnoj skupini baš i nije prihvatljivo. Nadalje, u istraživanju nije točno istraženo koliko ispitanika posjeduje apartmane, već se pokušalo utvrditi koliko ispitanika osim nesamostalnog rada ostvaruje dodatne prihode vezano za turizam (oko 53%), pa je moguća i određena pristranost ispitanika koja može utjecati na dobivene rezultate.

Nakon cjelovite obrade rezultata pristupit će se reviziji upitnika te će se izraditi plan provedbe istraživanja na reprezentativnom uzorku ispitanika. Buduće istraživanje produbit će znanstvena i stručna znanja o globalizacijskim utjecajima na turizam, rastu broja privatnih smještajnih kapaciteta, dostupnosti i priuštivosti stanovanja, rastu cijena nekretnina, prikladnim zakonskim regulativama, prostornim planovima i slično, ali i potaknuti uključivanje lokalne samouprave i drugih javno-pravnih tijela, zainteresiranih pojedinaca i znanstvene zajednice, osobito u kontekstu analize rezultata i kreiranja budućih javnih politika i s njima povezanih odluka.

## Literatura

1. Antunac, I. (1985). *Turizam i ekonomska teorija*. Zagreb: Institut za istraživanje turizma.
2. Balli H. O., Balli, F., Flint-Harle S. i Yang, X. (2019). Towards understanding the volatility of housing prices and exploring the tourism demand impact. *Tourism Analysis*, 24 (4), 453–465. <https://doi.org/10.3727/108354219X15652651367460>
3. Biagi, B., Brandano, M. G. i Caudill, S. B. (2016). Tourism and house prices in Italy: a latent class approach. *Tourism Economics*, 23 (5), 964–978. <https://doi.org/10.5367/te.2015.0470>
4. Biagi, B., Ladu, M. G., Meleddu, M. i Royuela, V. (2020). Tourism and the city: The impact on residents' quality of life. *International Journal of Tourism Research*, 22 (2), 168–181. <https://doi.org/10.1002/jtr.2326>
5. Biagi, B., Lambiri, D. i Faggian, A. (2012). The effect of tourism on the housing market. U: M. Uysal M, R. Perdue i M. J. Sirgy (ur.), *Handbook of Tourism and Quality-of-Life Research: Enhancing the Lives of Tourists and Residents of Host Communities*, str. 635–652. Nizozemska, Dordrecht: Springer Verlag.
6. Churchill, S. A., Inekwe, J. i Ivanovski, K. (2021). Has tourism driven house prices in Germany? Time-varying evidence since 1870. *Tourism Economics*, 28 (7), 1705–1723. <https://doi.org/10.1177/13548166211008832>
7. Dolnicar, S. (2019). A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on peer-to-peer accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248–264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.02.003>
8. Grofelnik, H. (2019). Je li održivi razvoj turizma ostvariv? *Geografski horizont*, 65 (1), 21–34.
9. Koncul, N. (2004). Položaj turizma u globalnim i europskim integracijskim procesima. *Naše more*, 51 (56), 206–213.
10. Mikulic, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J. E., Čeh Časni, A. i Barbić, T. (2021). The effect of tourism activity on housing affordability. *Annals of Tourism Research*, 90, 103264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103264>
11. Paramati, S. R. i Roca, E. (2019). Does tourism drive house prices in the OECD economies? Evidence from augmented mean group estimator. *Tourism Management*, 74, 392–395. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.04.023>
12. Park, S. Y. i Agrusa, J. (2020). Short-term rental: disruptively innovative or disturbingly annoying for residents? *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 25 (8), 877–888. <https://doi.org/10.1080/10941665.2020.1778049>
13. Stiglitz, E. J. (2009). *Uspjeh globalizacije: Novi koraci do pravednoga svijeta*. Zagreb: Algoritam.
14. Suansri, P. (2003). *Community Based Tourism Handbook*. 17. Kanada: Responsible Ecological Social Tour-REST.
15. Zou, Z. (2020). Examining the impact of short-term rentals on housing prices in Washington, DC: Implications for housing policy and equity. *Housing Policy Debate*, 30 (2), 269–290. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681016>



## **Attitudes of the local population on the globalization of tourism and apartmentisation on the example of the city of Dubrovnik**

### **Abstract**

Globalization is a process that significantly affects all aspects of modern life, including the economic sector of tourism, which is particularly important for the population of major tourist destinations. This paper presents preliminary research results conducted during May and June of 2023 on a convenience sample of 72 respondents from the city of Dubrovnik and neighbouring municipalities. The research aimed to examine respondents' attitudes toward key manifestations of globalization in the field of tourism, which impact the quality of life of the local population, such as apartment construction, limited housing solutions, cost-effectiveness, and the implementation of sustainable development policies. For the purposes of the research, a questionnaire consisting of 33 questions was developed. The anonymous questionnaire, created using Google Forms, was disseminated online. Through a five-point Likert scale, the respondents expressed positive attitudes toward the increase in tourist activities and the economic benefits that accompany them. However, they also expressed negative views on the uncontrolled increase in the number of new apartments, the availability and affordability of housing, while some respondents expressed dissatisfaction with the role of the local government and the City of Dubrovnik Tourist Board in creating and shaping effective tools for adjusting and revising tax policies, spatial planning, etc. The paper also outlines research limitations, based on which a revision of the questionnaire is planned along with its application on a representative sample of respondents.

**Keywords:** globalization, apartmentization, tourism, city of Dubrovnik