

# Što se krije iza smanjenja broja stanova za odmor u Hrvatskoj? Analiza promjena u strukturi stambenog fonda 2011. – 2021.

---

**Geran-Marko Miletić**

*Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, Hrvatska*

*e-mail: geran@pilar.hr*

*ORCID: 0000-0001-6673-657X*

**Krešimir Peračković**

*Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, Hrvatska*

*e-mail: kreso@pilar.hr*

*ORCID: 0000-0003-2915-7223*

**Mateo Žanić**

*Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Područni centar Vukovar, Hrvatska*

*e-mail: mateo.zanic@pilar.hr*

*ORCID: 0000-0001-7990-558X*

**SAŽETAK** Prvi put u zadnjih pedesetak godina od kada se u Hrvatskoj u Popisu stanovništva, kućanstava i stanova evidentiraju kao zasebna kategorija, došlo je do smanjenja broja stanova za odmor. Od 2011. do 2021. njihov službeni broj smanjen je za 7%. Pritom recentne studije nisu ukazale na znatnije smanjenje broja vikendica u glavnim receptivnim područjima, a u vrijeme pandemije zabilježeno je čak i intenziviranje njihova korištenja. Osim toga, popisni podaci govore i da je u istom razdoblju došlo do povećanja ukupnog broja stanova u Hrvatskoj za 6%. Raskorak između spomenutih pokazatelja usmjerio je našu analizu na pitanje pokazuje li evidentirano smanjenje broja stanova za odmor naznake stvarnoga pada zanimanja za sekundarno stanovanje ili pak krije određeni proces transformacije tog tipa stanovanja. U tu svrhu analizirali smo rezultate Popisa 2011. i 2021. godine. Konkretno, istražili smo vezu između promjene broja stanova za odmor i promjena u veličini i strukturi stambenog fonda s jedne strane te dostignute razine lokalnog razvoja s druge strane. Podaci su analizirani na razini NUTS 2 regija. Rezultati regresijske analize nisu pokazali povezanost smanjenja broja stanova za odmor s općim negativnim razvojnim procesima. No, u sve tri promatrane regije uočena je

izražena povezanost između smanjivanja broja stanova za odmor i povećanja broja nenastanjenih stanova, pri čemu je u jednoj od njih bila prisutna i povezanost smanjivanja broja stanova za odmor i povećanja broja stanova koji se koriste tijekom radova u poljoprivredi.

*Ključne riječi:* sekundarno stanovanje, stanovi za odmor, nenastanjeni stanovi, transformacija stambenog fonda, lokalni razvoj, Hrvatska.

## 1. Uvod

Među različitim oblicima imovine i inim dobrima za koje se tijekom nedavne pandemije bolesti COVID-19 pokazalo da kućanstvu mogu biti prilično korisna, visoko mjesto zauzimala je svakako i vikendica ili stan za odmor.<sup>1</sup> Naime, strah od zaraze koronavirusom uzrokovao je mnoge promjene kako u svakodnevnom životu pojedinaca tako i u obrascima po kojima je društvo funkcioniralo u cjelini, a promijenio se i društveni odnos prema prostoru. Jedan od elemenata promjene odnosa prema prostoru vidljiv je i u novoj razini atraktivnosti koju je neizvjesnost uzrokovana pandemijom dala sekundarnom stanovanju. Tako je zbog karaktera zdravstvenog rizika već u početku širenja koronavirusa dosta ljudi diljem Europe, ali i u Hrvatskoj, tražeći sigurnost odlazilo iz grada na selo, na otoke ili negdje u prirodu. Ta pojava dovela je i do intenzivnijeg korištenja stanova za odmor, na što su ukazivala i mnoga istraživanja provedena na raznim stranama svijeta (Gallent i Hamiduddin, 2021.; Opačić i Koderman, 2024.; Pitkänen i sur., 2020.).

Sekundarno stanovanje kao praksa povremenoga korištenja drugoga stana za odmor i prije pandemijskog vremena bilo je prilično zastupljeno i ima dugu tradiciju u hrvatskom društvu (Miletić, 2011.). Prema rezultatima desetljetnih popisa rast broja stanova za odmor<sup>2</sup> možemo pratiti negdje od sredine 1960-ih godina. Broj stanova za odmor povećavao se sa svakim sljedećim Popisom, a rastao je čak i tijekom 1990-ih, dakle u vrijeme iznimno nepovoljnih društveno-gospodarskih uvjeta uzrokovanih ratnim zbivanjima kao i tranzicijskim procesima. Doduše, od 1991. do 2001. povećanje broja stanova za odmor bilo je relativno malo, iznosilo je 3%. Već u sljedećem međupopisnom razdoblju dolazi opet do znatnog povećanja njihova broja. Konkretno, između 2001. i 2011. godine broj stanova za odmor porastao je za 37% i ukupno ih je 2011. godine bilo 249,243.

<sup>1</sup> Ovaj rad je financirala Hrvatska zaklada za znanost projektom IP-2022-10-8104 „Transformation of Second Home Use in the Age of Online Social Networking“.

<sup>2</sup> Prema definiciji Državnog zavoda za statistiku „stanovi za odmor u svemu odgovaraju definiciji stana, a koriste se isključivo za odmor, bilo povremeno bilo više mjeseci u godini. U tu skupinu nisu uključeni stanovi koji se isključivo koriste za iznajmljivanje u turističkoj sezoni, nego samo stanovi kojima se vlasnici koriste za svoje potrebe.“ (Državni zavod za statistiku, 2021.)

Nasuprot tim kontinuiranim uzlaznim trendovima, podaci dobiveni Popisom iz 2021. godine otkrivaju da je prvi put od kada se stanovi za odmor evidentiraju kao zasebna kategorija došlo do smanjenja njihova broja. Tako je evidentirano 231,488 stanova za odmor, što je u odnosu na 2011. godinu smanjenje za 7%. Uzmemo li u obzir da je znatan dio tog razdoblja Hrvatska prolazila kroz gospodarsku krizu, onda možda taj podatak i ne bi trebao biti iznenađenje (Buterin, Vlahinić Lenz i Mihaljević, 2019.). S druge strane, popisni podaci govore da se u isto vrijeme nacionalni stambeni fond nije smanjio. Ukupan broj stanova u Hrvatskoj od 2011. do 2021. porastao je s 2,246,910 na 2,391,944, odnosno za 6%. Ako tome dodamo već spomenuto povećano korištenje stanova za odmor tijekom pandemije kao i rezultate istraživanja na nekoliko lokacija (Miletić i Peračković, 2020.) koji nisu pokazali znatnije smanjenje broja takvih objekata ni tijekom spomenutih kriznih godina, tada evidentirani pad broja stanova u toj kategoriji izaziva određenu istraživačku znatiželju. Upravo je raskorak između spomenutih pokazatelja usmjerio našu analizu na pitanje kriju li se iza smanjenja broja stanova za odmor naznake stvarnoga pada zanimanja za sekundarno stanovanje ili pak neki proces transformacije tog tipa stanovanja. Dio odgovora na to pitanje pokušat ćemo dobiti detaljnijom analizom obilježja transformacije stambenog fonda u Hrvatskoj u zadnjem međupopisnom razdoblju, no prije toga ćemo prikazati uvide iz nekoliko recentnih istraživanja toga fenomena.

## 2. Suvremeni trendovi u razvoju sekundarnog stanovanja

U osvrtu na zadnjih dvadeset godina istraživanja sekundarnog stanovanja u nordijskim zemljama Müller (2021.) ukazuje na vitalnost toga fenomena i zaključuje da bez obzira na brojnost autora i publikacija koji su se njime bavili još uvijek postoji potreba i prilika da se sekundarno stanovanje nastavi istraživati. Pritom ističe da iako se radi o praksi koja je sastavni dio života velikog broja nordijskih kućanstava, njezina prisutnost često ostaje nezamijećena. Ta okolnost se prilično promijenila tijekom pandemije kada je pandemična ili panična mobilnost (Cohen, 2020.) dovela i do povećanog zanimanja za korištenje stanova za odmor. Da se nije radilo samo o povećanju intenziteta korištenja postojećih objekata, pokazali su Åberg i Tondelli (2021.) analizirajući situaciju na otoku Gotlandu, jednom od atraktivnijih odredišta za sekundarno stanovanje u Švedskoj. U istraživanju o korištenju sekundarnih stanova u vrijeme pandemije potvrdili su da se tada ukupan broj osoba na otoku povećao, što je izravno povezano s intenzivnijim korištenjem postojećih stanova za odmor. Međutim, istraživanjem su utvrdili da su cijene stanova za odmor na lokalnom tržištu nekretnina znatno porasle. Taj nalaz sugerira ne samo da se povećala prisutnost postojećih korisnika stanova za odmor već se povećao i interes za dolazak novih.

I studije koje su rađene neposredno pred pandemiju jasno su ukazivale na kontinuiranu prisutnost te prakse, a onda i na važnost sekundarnog stanovanja za dinamiku lokalnog razvoja. Primjerice, Beck (2020.) se bavio učincima širenja te prakse i pritom

ga je zanimalo u kojoj se mjeri heterogenost sekundarnog stanovanja može povezati s varijabilnošću učinka koji taj fenomen donosi u prostor gdje se intenzivnije pojavljuje. Njegovo je istraživanje pokazalo da je sekundarno stanovanje u Švedskoj, bez obzira na način realizacije, uspješno integrirano u život lokalne zajednice i u lokalnu ekonomiju. Doduše, rezultati ukazuju na određene probleme koje jačanje te prakse donosi, no konačan zbroj koristi i štete od širenja sekundarnog stanovanja u promatranim sredinama rezultirao je pozitivnom bilancom. Spomenuta heterogenost obilježje je sekundarnog stanovanja od samih začetaka te prakse, a dodatno su je potaknula i dva rastuća suvremena društvena trenda: multilokalnost i rad na daljinu (Raun i sur., 2022.). Trendovi su to koji su se tijekom pandemije dodatno intenzivirali, što je dovelo do svojevrsnog redefiniranja uloge stanova za odmor te razumijevanja pojmova „biti doma“ i „daleko od doma“. Müller posebno ističe učinak normaliziranja rada na daljinu kao ravnopravnog oblika zaposlenja, što „otvara nove prilike za korištenje drugoga stana i može doista predstavljati korak prema istinski multilokalnom i mobilnom društvu“ (2021.: 91). Riječ je o promjeni koja zahvaća i aktualne korisnike stanova za odmor, ali za očekivati je da će još više doći do izražaja s novim generacijama korisnika.

U tom kontekstu zanimljivo je i istraživanje usredotočeno na tinejdžersko iskustvo sekundarnog stanovanja u Finskoj (Poikolainen, 2022.). Polazeći od bojazni da bi nove generacije mogle zanemariti tradiciju ruralnog sekundarnog stanovanja koje je sastavni dio ne samo finske nego i nordijske kulture življenja (Blekesaune, Haugen i Villa, 2010.; Müller, 2021.), autorica se bavi djelovanjem smjene generacija na buduću dinamiku i obrasce korištenja stanova za odmor. Ubrzani razvoj informacijsko-komunikacijske tehnologije i s time povezane društvene promjene otvaraju pitanje može li sekundarno stanovanje – koje je u nordijskim zemljama izvorno imalo izrazito antitehnološki karakter (Poikolainen, 2022.) i uspostavljeno je kao svojevrsan kontrapunkt modernizaciji – preživjeti kod današnje mladeži čije je odrastanje uronjeno u digitalne tehnologije i virtualnost. U analizi važnosti pojedinih socio-kulturnih i prostornih elemenata za iskustvo ugodnog sekundarnog stanovanja fokus studije bio je na ulozi koju ima neizostavna odrednica zbilje današnjih mladih – digitalizirani životni stil. Dobiveni rezultati ukazuju na uspješno uklapanje prakse sekundarnog stanovanja u novi hibridni prostor u kojem je moguće prakticiranje elemenata tradicionalnih vikendaških životnih stilova usporedno s korištenjem novih informacijsko-komunikacijskih ili digitalnih tehnologija. Drugim riječima, nove tehnologije nisu prepreka, nego sredstvo koje olakšava integraciju mladih u svijet ruralnog sekundarnog stanovanja.

Uz približavanje sekundarnog stanovanja novim generacijama širenje novih tehnologija i digitalizacije pridonosi i komercijalizaciji sekundarnih stanova. Bachimon, Eveno i Gélvez Espinel (2020.) ističu kako je razvoj internetskog tržišta iznajmljivanja stanova s pojavom Airbnbja i sličnih servisa bitno olakšao aktiviranje turističke funkcije stanova za odmor. Laka zarada atraktivan je mamac ne samo da se postojeći stanovi koji

se povremeno koriste za odmor aktiviraju i u turističke svrhe nego i jak motiv novim kućanstvima da kupe drugi stan koji će osim za povremeni odmor moći koristiti i kao izvor dodatnog prihoda. Ovo potonje ima tradiciju i u Hrvatskoj, posebno u priobalnom području. Razvoj sekundarnog stanovanja 1970-ih i 1980-ih u Hrvatskoj je dobrim dijelom pratio razvoj turizma. Jedan od glavnih motiva za stjecanje stana za odmor u to vrijeme bio je upravo приход ostvaren kroz turistički najam (Miletić, 2011.). Zožal, Domènech i Emekli (2022.) očekuju da će kombinacija pozitivnih iskustava s jedne strane i gotovo neograničenih mogućnosti koje otvaraju nove tehnologije s druge strane, a uz izostanak ozbiljnije regulacije, pridonijeti nastavku postojeće dinamike komercijalizacije stanova za odmor, čak uz mogućnost jačanja tog procesa na atraktivnijim odredištima.

U posljednjih 20-ak godina provedeno je nekoliko složenijih empirijskih istraživanja o fenomenu sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Istraživan je pritom širok spektar tema, od osnovnih obilježja sekundarnog stanovanja (Miletić, 2011.; Opačić, 2012., Rogić, Mišetić i Zimmermann, 2006.), zatim razmjera i obrazaca prisutnosti samoga fenomena u prostoru (Miletić, Peračković i Marinović Golubić, 2017.) kao i djelovanja te prakse na lokalni društveno-gospodarski razvoj (Miletić, Žmuk i Mišetić, 2018.), a kroz studije slučaja propitivani su motivacija i razlozi odabira specifične lokacije za smještaj stana za odmor (Opačić, 2010.; Peračković, Miletić i Mrčela, 2018.), zatim uloga širenja te prakse u socioprostornoj transformaciji pojedinih naselja (Opačić, 2008.; Miletić, 2006.; Miletić, Bara i Marinović Golubić, 2018.) te odnos između stalnih i povremenih stanovnika (Miletić, Ursić i Krnić, 2017.; Miletić i Peračković, 2020.).

Iz ove riznice uvida za našu analizu posebno su zanimljiva dva ponuđena u okviru studije *Kuća pokraj mora* (Rogić, Mišetić i Zimmermann, 2006.). Jedan govori o ograničenosti kategorijalnog aparata Državnog zavoda za statistiku, odnosno upozorava da se popisnom kategorijom stanovi za odmor „ne može u potpunosti opisati pojava povremenog stanovanja“ (2006.: 6). Pri tome Rogić i suradnici, propitujući društvene, gospodarske i prostorne aspekte razvoja povremenog stanovanja na hrvatskom jadranskom području, uočeni jaz između službene statistike i stvarnog stanja rješavaju sagledavanjem odnosa unutar ukupnog stambenog fonda. Konkretno, njihova je analiza uz stanove za odmor obuhvatila i sve druge kategorije stanova u kojima nema stalnog stanovanja. Dakle, fokus je proširen i na nenastanjene stanove, stanove za sezonski rad u poljoprivredi te stanove za obavljanje djelatnosti. Drugi nama relevantan uvid spomenute studije odnosi se na pojavu nekih novih obrazaca korištenja sekundarnog stana. Opaženo približavanje načina življenja na prvoj i drugoj adresi, odnosno snaženje multilokalne/heterolokalne varijante te prakse, autori povezuju sa suvremenim društvenim promjenama i transformacijom svakodnevice u kojoj dom, posao i razonoda nisu više odvojeni u vremenu i prostoru.

Na prisutnost multilokalnosti/heterolokalnosti kod sekundarnog stanovanja i širenje uloge stana za odmor u životu kućanstva ukazuje i nešto recentnija studija *Povremeno živjeti drugdje* (Miletić i Peračković, 2020.). Riječ je o uvidima dobivenima istraživanjem sekundarnog stanovanja na tri lokacije u Hrvatskoj provedenom između 2014. i 2017. godine. U istraživanim naseljima tijekom toga gospodarski nepovoljnog razdoblja uočena je određena stagnacija širenja, no ne i napuštanje postojećih stanova za odmor. Štoviše, u vrijeme istraživanja već je primijećeno započinjanje gradnje novih stambenih objekata za koju se zbog njihovih obilježja i smještaja može pretpostaviti da će dijelom biti u funkciji i novoga sekundarnog stanovanja. Spomenimo i istraživanje provedeno na Krku o obrascima korištenje stanova za odmor prije i tijekom pandemije čiji rezultati pokazuju da je u vrijeme pandemije došlo do intenzivnijega korištenja stanova za odmor te da je dio njih stečen i tijekom posljednjih desetak godina, dakle i prije pandemije (Koderman i Opačić, 2024.).

Ukratko, dosadašnje su analize pokazale da je u Hrvatskoj sve do 2011. godine rastao ne samo broj stanova za odmor nego i broj naselja u kojima se intenzivnije pojavljuje taj fenomen. Osim toga, recentnija empirijska istraživanja ne pokazuju smanjenje zanimanja za sekundarno stanovanje ni nakon 2011. godine, što sve ide u prilog tezi o priličnoj vitalnosti same prakse. No, relevantna istraživanja ukazala su na intenziviranje procesa transformacije te prakse. Kroz nekoliko izloženih primjera vidjeli smo da je riječ o fenomenu koji sve više podliježe hibridizaciji. S jedne strane imamo jačanje procesa multilokalnosti/heterolokalnosti koji u nekim slučajevima mogu biti i prijelazna faza u pretvaranju stana za odmor u stalno mjesto stanovanja. S druge strane imamo proces komodifikacije i komercijalizacije dijela stanova za odmor, a što je posebno karakteristično za one objekte koji se nalaze na turistički atraktivnijim odredištima. Takav dvojni način korištenja može u nekim slučajevima biti i prijelazna faza prema tome da stan za odmor postane isključivo objekt koji se koristi u turističke svrhe. Posebno je stoga zanimljiv nalaz recentne analize utjecaja strukture turističkog smještaja na cijene stanova u Hrvatskoj, a prema kojem je na lokalnoj razini jasno uočena povezanost rasta turističke potražnje i konverzije unutar stambenog fonda, ponajprije u vidu rasta broja stambenih jedinica za najam (Vizek, Barbić i Čeh, 2023.).

### 3. Ciljevi i hipoteze

Prethodno izneseni uvidi sugeriraju daljnju društvenu poželjnost sekundarnog stanovanja kao specifičnog oblika korištenja stambenog prostora uz istovremeno jačanje trenda transformacije same prakse. Stoga je naše očekivanje da evidentirano smanjenje broja stanova za odmor u Hrvatskoj nije dio nekog šireg razvojnog zaostajanja sredina u kojima su se prethodno brojnije pojavljivali, odnosno da nije došlo do intenziviranja napuštanja tih objekata zbog trajnog prestanka njihova korištenja. Iz toga proizlazi glavni cilj ove analize, a to je utvrditi osnovne obrasce funkcionalne konverzije stanova za odmor od 2011. do 2021.

Uzimajući pak u obzir uvide o velikom prostornom disparitetu pojavnosti stanova za odmor u Hrvatskoj (Miletić, Peračković i Marinović Golubić, 2017.), držimo da je korisno analizu provesti na razini statističkih regija 2. razine (NUTS 2). Tako ćemo dodatno moći istražiti postojanje eventualne prostorne diferencijacije samoga procesa funkcionalne konverzije stanova za odmor. Pritom nam je glavna pretpostavka da ni u jednoj od analiziranih NUTS 2 regija smanjenje broja stanova za odmor nije povezano s negativnim lokalnim razvojnim procesima, nego sa širim promjenama strukture stambenog fonda. Polazeći od te pretpostavke, u radu ćemo na razini NUTS 2 regija propitati sljedeće specifične hipoteze:

1. promjena broja stanova za odmor, uz kontrolu stanja drugih sastavnica stambenog fonda, nije povezana sa stupnjem lokalnog razvoja;
2. smanjenje broja stanova za odmor, uz kontrolu stanja drugih sastavnica stambenog fonda i stupnja lokalnog razvoja, povezano je s povećanjem broja stanova za stalno stanovanje;
3. smanjenje broja stanova za odmor, uz kontrolu stanja drugih sastavnica stambenog fonda i stupnja lokalnog razvoja, povezano je s povećanjem broja nenastanjenih stanova;
4. smanjenje broja stanova za odmor, uz kontrolu stanja drugih sastavnica stambenog fonda i stupnja lokalnog razvoja, povezano je s povećanjem broja stanova koji se koriste u vrijeme radova u poljoprivredi;
5. smanjenje broja stanova za odmor, uz kontrolu stanja drugih sastavnica stambenog fonda i stupnja lokalnog razvoja, povezano je s povećanjem broja stanova u kojima se isključivo obavlja djelatnost.

#### 4. Metodološka napomena

U radu su korišteni podaci prikupljeni Popisom stanovništva, kućanstva i stanova iz 2011. i 2021. godine. Analiza obuhvaća podatke o ukupnom broju stanova i promjenama u sljedećih pet osnovnih kategorija: nastanjeni stanovi, nenastanjeni stanovi, stanovi povremeno korišteni tijekom sezonskih poljoprivrednih radova, stanovi za odmor te stanovi koji su služili isključivo za obavljanje djelatnosti. U metodološkom objašnjenju (DZS, 2021.) vidimo da kategorija nastanjeni stanovi obuhvaća objekte koji su korišteni za stalno stanovanje ili za stanovanje i obavljanje djelatnosti jedne ili više osoba. Nadalje, u kategoriji nenastanjeni stanovi nalaze se stanovi koji nisu korišteni za stalno stanovanje i nenastanjeni su jer je riječ o novom stanu koji još nije useljen, ili koji će se iznajmljivati ili prodati, ili je prazan zbog preseljenja, izvođenja građevinskih radova ili zbog nekog drugog razloga. Od dvije kategorije stanova za koje službena statistika kaže da se koriste povremeno, oni koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi obuhvaćaju objekte koji odgovaraju definiciji stana, a koriste se za tu potrebu samo dio godine (salaš, pastirska ili vinogradarska kuća i sl.), dok stanovi za odmor obuhvaćaju stambene objekte koji se koriste isključivo za odmor,



povremeno ili više mjeseci u godini. Za našu analizu važno je istaknuti kako prema definiciji službene statistike u potonju kategoriju ne ulaze stanovi koji se isključivo koriste za iznajmljivanje u turističkoj sezoni, nego samo stanovi koje vlasnici koriste za svoje potrebe. Stanovi koji se koriste za različite gospodarske aktivnosti, a po svemu odgovaraju definiciji stana, popisani su u zasebnoj kategoriji kao stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost.

Kako bi bilo moguće napraviti usporedbu spomenutih elemenata iz ova dva popisa, prethodno je bilo nužno provesti određena usklađivanja. Naime, u Popisu iz 2021. godine došlo je do manje promjene u navođenju modaliteta korištenja stana u odnosu na Popis iz 2011. godine. Dok je Popisom 2011. godini kategorija stanova za stalno stanovanje uz nastanjene stanove obuhvatila još dva modaliteta – privremeno nenastanjene i napuštene stanove – Popisom iz 2021. godine te su dvije opcije objedinjene u jedan modalitet: nenastanjeni stanovi. Sukladno tome, prilikom sređivanja podataka za analizu kreirali smo novi pokazatelj ukupnog broja nenastanjenih stanova u 2011. godini do kojega smo došli zbrajajući vrijednosti u modalitetima privremeno nenastanjeni stanovi i napušteni stanovi.

Kako je najavljeno, analiza podatka u ovom radu bit će provedena na razini NUTS 2 regija, dok će osnovna jedinica analize biti jedinica lokalne samouprave (JLS). Hrvatska je pritom prema nacionalnoj klasifikaciji statističkih regija podijeljena u četiri NUTS 2 regije (Panonsku, Jadransku te Sjevernu Hrvatsku i Grad Zagreb) i sastoji se od 556 JLS-ova sa statusom općine i grada. Uvođenje jedinica lokalne samouprave kao osnovne jedinice analize omogućava nam izravni obuhvat jednog od ključnih razvojnih pokazatelja. Tu smo dimenziju zahvatili oslanjajući se na službeni indeks razvijenosti koji Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije (2024.) izračunava periodički radi praćenja stupnja društveno-gospodarske razvijenosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U analizi je kao glavni pokazatelj korištena raspodjela JLS-ova u četiri razvojne skupine temeljem izračuna vrijednosti indeksa za razdoblje 2020. – 2022. (prva skupina je ona koja u najvećoj mjeri zaostaje za nacionalnim prosjekom, a četvrta je ona koja u najvećoj mjeri nadmašuje nacionalni prosjek razvijenosti).

Zbog karaktera sekundarnog stanovanja, fenomena koji je u središtu zanimanja ovoga rada, u analizi smo fokus stavili na JLS-ove s manje od 15 000 stanovnika. Naime, sekundarno stanovanje kao specifična stambena praksa u Hrvatskoj je dominantno usmjereno na ruralne te manje urbane sredine (Miletić, 2011.). Primjenom spomenutoga kriterija veličine u analizu su uključena 522 od 556 JLS-ova te tri od postojeće četiri NUTS 2 regije. Grad Zagreb kao zasebna NUTS 2 regija nije uključen u analizu jer na njegovu području nema JLS-a s manje od 15 000 stanovnika. Primjerenost odabranoga kriterija veličine potvrđuje i sljedeći podatak. U 522 JLS-a s manje od 15 000 stanovnika evidentirano je 218 879 ili 95% svih stanova za odmor u Hrvatskoj.



Ovdje svakako treba istaknuti da nam oslanjanje na podatke Državnog zavoda za statistiku omogućava jednostavno praćenje promjena u strukturi stambenog fonda. No, potreban je dodatni oprez kod tumačenja tih podataka, i to posebno onih o broju jedinica u nama ključnoj kategoriji, a to su stanovi za odmor. Naime, Porezna uprava ima nešto drugačiju definiciju pa čak koristi i drugi naziv za takve stambene objekte. U svojoj nomenklaturi poznaje termin kuća za odmor, a kriterij za svrstavanje objekta u tu kategoriju samo je vremenski okvir korištenja, bez jasno naznačenog načina korištenja. Stoga ne čudi da se podaci tih dviju državnih institucija često ne poklapaju, što svakako treba imati na umu prilikom njihove interpretacije.

## 5. Rezultati

Analiza kretanja ukupnog broja stanova u JLS-ovima s manje od 15 000 stanovnika od 2011. do 2021. godine otkriva povećanje njihova broja za 101,596 jedinica ili za 8,5%. U Tablici 1 uz kretanje ukupnog broja stanova prikazano je i stanje po pojedinim kategorijama. Usporedba tih brojeva otkriva određene diferencijacije, odnosno razliku s obzirom na bilancu promjena. Konkretno, u zadnjem međupopisnom razdoblju zabilježen je rast broja nenastanjenih stanova, stanova za obavljanje djelatnosti te stanova koji se koriste za sezonske radove u poljoprivredi, dok je broj stalno nastanjenih stanova i stanova za odmor bio u padu. Najviše se povećao broj nenastanjenih stanova kojih je 2021. godine bilo gotovo 130 000 ili 57% više nego deset godina prije. Znatno rast zabilježen je i u kategoriji stanova za obavljanje djelatnosti kojih je bilo više za oko 30 000 ili 54%. S druge strane, broj stanova za stalno stanovanje smanjen je za oko 47 000 ili 7%, dok je broj stanova za odmor u istom razdoblju smanjen za oko 16 000 ili 8%.

Tablica 1.

Promjena veličine i strukture stambenog fonda JLS-a s manje od 15 000 stanovnika 2011. – 2021.

	2011.	2021.	Promjena 2011. – 2021.	
			apsolutna	relativna
ukupno stanovi	1 199 590	1 301 186	101 596	8,5%
nastanjeni stanovi	684 742	638 120	- 46 622	- 6,8%
nenastanjeni stanovi	227 520	357 081	129 561	56,9%
stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost	56 710	87 171	30 461	53,7%
stanovi koji se koriste povremeno u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	11 739	16 281	4 542	38,7%
stanovi koji se koriste povremeno za odmor	218 879	202 533	- 16 346	- 7,5%

Izvor: DZS (2011., 2021.)

Već na ovoj razini vidimo da se iza podatka o porastu ukupnog broja stanova u Hrvatskoj krije ipak nešto složeniji proces transformacije stambenog fonda. I dok se za jedan od osnovnih elementa te transformacije – smanjenje broja stanova za stalno stanovanje – može kazati da je očekivan uzimajući u obzir trend smanjenje broja stanovnika u Hrvatskoj, razumijevanje drugih elemenata te transformacije, primjerice oprečnih trendova između promjene broja nenastanjenih stanova s jedne strane te promjene broja stanova za odmor s druge strane, zahtjeva ipak malo dublju analizu.

U prilog tvrdnji o složenosti procesa transformacije stambenog fonda u proteklom međupopisnom razdoblju idu i rezultati analize kretanja ukupnog broja stanova na razini JLS-a s manje od 15 000 stanovnika. Naime, ta usporedba otkriva da se od 522 analizirana JLS-a u 171 smanjio stambeni fond, u 189 došlo je do stagnacije ili ispodprosječnog porasta (ispod 8,5%), dok je u njih 162 evidentiran iznadprosječan porast ukupnog broja stanova (iznad 8,5%). Analizirajući pak stanje po pojedinim kategorijama stanova, dolazimo do podatka da je u 94 JLS-a zabilježen rast broja nastanjenih stanova, u 263 pak rast broja stanova za odmor, dok je u njih čak 474 zabilježen rast broja nenastanjenih stanova.

U pokušaju boljeg razumijevanja procesa koji se kriju iza broja koji nam govori je li na nekom prostoru rastao ili padao ukupan broj stanova, u nastavku smo proveli detaljnije analize usmjerene na identificiranje potencijalnih specifičnosti u načinu na koji se mijenjala struktura stambenog fonda. Analiza je provedena u dva koraka. U prvom smo deskriptivnom analizom usporedili razlike u promjeni veličine i strukture stambenog fonda na razini NUTS 2 regija. U drugom smo se koraku pak fokusirali na utvrđivanje obrazaca povezanih s kretanjem broja stanova za odmor te smo uz pomoć regresijske analize istražili kakav efekt na promjenu broja tih stanova imaju stupanj društveno-gospodarskog razvoja te promjene u drugim kategorijama stambenih jedinica.

Rezultati usporedne analize promjena u veličini i strukturi stambenog fonda po NUTS 2 regijama od 2011. do 2021. godine prikazani su u Tablici 2. Razdioba rezultata otkriva da je 2021. godine od tri promatrane regije najveći stambeni fond s oko 689 000 jedinica imala Jadranska Hrvatska, zatim slijedi Panonska Hrvatska s oko 346 000 jedinica, dok je najmanje stanova bilo u Sjevernoj Hrvatskoj, gdje je evidentirano ukupno oko 266 000 jedinica. Usporedba kretanja ukupnog broja stanova po regijama pokazuje da je u promatranom razdoblju povećanje stambenog fonda zabilježeno u Jadranskoj i Sjevernoj Hrvatskoj, dok je u Panonskoj Hrvatskoj došlo do smanjenja stambenog fonda. Ovo je ujedno i jedina razlika u trendovima kretanja analiziranih pokazatelja u odnosu na nacionalnu razinu. Naime, u sve tri regije kao i na nacionalnoj razini prisutan je rast broja nenastanjenih stanova, stanova u kojima se samo obavljala djelatnost te stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi, dok je pad broja evidentiran u kategoriji nastanjeni stanovi i stanovi za odmor.

No, iako nema bitnijih razlika u smjeru promjena, ipak su prisutne znatne razlike u samom intenzitetu tih promjena. Uspoređujući relativne pokazatelje za pojedine kategorije stanova po regijama, vidimo da su se u Jadranskoj regiji dogodile najintenzivnije promjene. U toj regiji je i zabilježen najveći rast ukupnog broja stanova; u promatranom razdoblju ukupni broj stanova povećao se za oko 90 000, što je bio rast od 15%. Prikazani rezultati otkrivaju i kako je to povećanje u najvećoj mjeri generirano rastom broja nenastanjenih stanova. Njih je bilo više za oko 83 000 ili 75%. U istom razdoblju u toj regiji došlo je do smanjenja broja nastanjenih stanova za oko 7 000 jedinica ili za 3%. Ono po čemu se Jadranska regija još izdvaja jest i znatan pad broja stanova za odmor. U toj kategoriji stanova zabilježeno je oko 14 000 jedinica manje u odnosu na prethodni popis, što je bio pad od 8%. U odnosu na druge regije, ovdje je zabilježen i znatniji rast broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost, njih je bilo više za oko 28 000 ili 50%.

Spomenuli smo da je i u Sjevernoj Hrvatskoj Popisom 2021. godine zabilježeno povećanje stambenog fonda. Ukupno je evidentirano oko 12 000 jedinica više u odnosu na stanje iz 2011., godine što je bio porast od 5%. Pozitivna bilanca u najvećoj je mjeri rezultat toga što je porast broja nenastanjenih stanova znatno nadmašio pad broja nastanjenih stanova. Broj nenastanjenih stanova povećao se za oko 21 000 ili 54%, dok je broj stanova za stalno stanovanje smanjen za oko 10 000 ili 6%. Spomenimo da je u toj regiji zabilježen i nešto veći rast broja stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi (za oko 3 000 jedinica ili 39%). Što se tiče stanova za odmor, u tom dijelu Hrvatske njih je 2021. u odnosu na 2011. godinu bilo manje za oko 2 000 jedinica, što je bio pad od 5%.

Za razliku od Jadranske i Sjeverne Hrvatske, u Panonskoj Hrvatskoj, kao što smo već spomenuli, došlo je do smanjenja ukupnog broja stanova. Popisom iz 2021. godine u toj regiji evidentirano je približno 1000 stanova manje u odnosu na 2011. godinu, što je bio pad od 0,3%. Negativan saldo prvenstveno je rezultat znatnog pada broja nastanjenih stanova kojih je bilo manje za oko 29 000. Riječ je o kategoriji stanova za koju smo vidjeli da se smanjila u sve tri regije, no u ovoj regiji stopa smanjenja bila je prilično visoka i iznosila je 12%. Usporedbe radi ta stopa u Sjevernoj Hrvatskoj bila je otprilike dva, a u Jadranskoj Hrvatskoj pak četiri puta manja. U isto vrijeme rast broja nenastanjenih stanova u toj regiji iznosio je oko 27 000 jedinica ili 34%. Dakle, jedino je u toj regiji razlika kretanja broja nastanjenih stanova i nenastanjenih stanova bila negativna. Što se tiče stanova za odmor, u promatranom razdoblju u toj kategoriji zabilježeno je smanjenje za oko 1000 jedinica, što je bio pad od 5%.

Tablica 2.  
Promjena veličine i strukture stambenog fonda JLS-a s manje od 15 000 stanovnika 2011. – 2021. s obzirom na razinu NUTS 2

	Panonska Hrvatska			Jadranska Hrvatska			Sjeverna Hrvatska		
	2011.	2021.	relativna promjena	2011.	2021.	relativna promjena	2011.	2021.	relativna promjena
ukupno stanovi	347 331	346 247	-0,3%	598 725	689 086	15,1%	253 534	265 853	4,9%
nastanjeni stanovi	245 090	216 379	-11,7%	267 182	259 735	-2,8%	172 470	162 006	-6,1%
nenastanjeni stanovi	78 755	105 293	33,7%	110 608	193 126	74,6%	38 157	58 662	53,7%
stanovi u kojima se samo obavljala djelatnost	404	1 872	363,4%	55 973	83 732	49,6%	333	1 567	370,6%
stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	2 382	2 981	25,1%	1 995	3 084	54,6%	7 362	10 216	38,8%
stanovi za odmor	20 700	19 722	-4,7%	162 967	149 409	-8,3%	35 212	33 402	-5,1%

Izvor: DZS (2011., 2021.)

U drugom je koraku naša analiza usmjerena na utvrđivanje specifičnosti povezanih s promjenom broja stanova za odmor od 2011. do 2021. godine. U tu svrhu kreirali smo regresijski model u kojem je kriterijska varijabla bila promjena broja stanova za odmor, dok su prediktorske varijable bile promjena broja nastanjenih stanova, nenastanjenih stanova, stanova u kojima se samo obavljala djelatnost te stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi. Uz navedeno u modelu smo koristili i još dvije varijable. Prva je rang razvijenosti koja je poslužila kao pokazatelj dostignutog stupnja razvoja (4 kategorije), a druga je opće kretanje ukupnog broja stanova koja je poslužila kao pokazatelj osnovnog smjera razvoja lokalnog stambenog fonda (3 kategorije, prva obuhvaća smanjenje, druga stagnaciju ili ispodprosječno povećanje, a treća iznadprosječno povećanje stambenog fonda). Osim odnosa između promjene broja po pojedinim kategorijama stanova zanimalo nas je jesu li uočene regionalne razlike u intenzitetu promjena strukture stambenog fonda proizvele različite obrasce transformacije. Stoga je analiza regresijskog modela provedena zasebno za Panonsku, Jadransku i Sjevernu Hrvatsku.

Prije analize regresijskih modela napravljena je i analiza međusobne korelacije svih varijabli uključenih u višestruku regresijsku analizu. U Tablici 3 prikazana je korelacijska matrica odvojeno za svaku od tri regije. Dobivene vrijednosti korelacijskih koeficijenta sugeriraju da među najvećim brojem prediktorskih varijabli postoji zanemariva ( $r \leq 0,10$ ) ili pak slaba povezanost ( $0,10 < r \leq 0,39$ ). Tek je u nekoliko slučajeva uočena ipak nešto viša, ali i dalje umjerena povezanost prediktorskih varijabli ( $0,39 < r \leq 0,69$ ). U Panonskoj Hrvatskoj bila je umjereno negativno povezana promjena broja nastanjenih stanova i stanova u kojima se samo obavljala djelatnost ( $r = -0,50$ ), dok je u Sjevernoj Hrvatskoj bila umjereno pozitivno povezana promjena broja nenastanjenih stanova i stanova u kojima se samo obavljala djelatnost ( $r = 0,56$ ), zatim su umjereno negativno bile povezane i promjena broja nenastanjenih stanova i promjena broja nastanjenih stanova ( $r = -0,48$ ) te promjena broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost i promjena broja nastanjenih stanova ( $r = -0,42$ ). Uz izdvojene povezanosti između prediktorskih varijabli korelacijska analiza pokazala je i postojanje izraženije povezanosti između kriterijske i jedne prediktorske varijable. Naime, promjena broja stanova za odmor i promjena broja nenastanjenih stanova bila je snažno negativno povezana u Jadranskoj Hrvatskoj ( $r = -0,70$ ) te rubno umjereno negativno povezana u Panonskoj Hrvatskoj ( $r = -0,39$ ). Spomenimo i da uz koeficijente korelacije ni rezultati analize faktora inflacije varijance (VIF) s prosječnim vrijednostima tog pokazatelja koji su se kretali između 1,147 i 1,506 ne ukazuju na potencijalni problem s multikolinearnošću.

Tablica 3.

Pearsonov koeficijent korelacije između varijabli uključenih u višestruku regresijsku analizu

		1. promjena broja stanova za odmor 2011. – 2021.	2. razvojna skupina	3. kretanje ukupnog broja stanova 2011. – 2021.	4. promjena broja nastanjenih stanova 2011. – 2021.	5. promjena broja nenastanjenih stanova 2011. – 2021.	6. promjena broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost 2011. – 2021.	7. promjena broja stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi 2011. – 2021.
Panonska Hrvatska	1.	1	-0,13	-0,11	-0,04	-0,39	-0,05	-0,49
	2.		1	0,13	-0,04	0,33	0,24	-0,02
	3.			1	0,19	0,38	0,11	0,07
	4.				1	-0,38	-0,50	-0,13
	5.					1	0,38	-0,14
	6.						1	0,22
Jadranska Hrvatska	1.	1	0,12	0,05	-0,13	-0,70	0,01	-0,03
	2.		1	0,25	0,33	0,07	-0,13	-0,16
	3.			1	0,29	0,24	0,17	-0,02
	4.				1	0,09	0,02	-0,13
	5.					1	-0,11	-0,01
	6.						1	0,07
Sjeverna Hrvatska	1.	1	-0,20	0,26	0,04	-0,18	-0,03	-0,05
	2.		1	-0,02	0,14	0,13	0,11	0,12
	3.			1	0,07	0,32	0,30	0,31
	4.				1	-0,48	-0,42	0,09
	5.					1	0,56	-0,07
	6.						1	0,02

Izvor: DZS (2011., 2021.)

U sljedećoj tablici prikazani su rezultati regresijske analize<sup>3</sup> za promjenu broja stanova za odmor od 2011. do 2021. Analizom je utvrđeno kako je regresijskim modelom u Panonskoj Hrvatskoj objašnjeno 42% varijance, pri čemu su s kriterijskom varijablom umjereno povezane bile dvije varijable, a još tri su pak bile slabije povezane. U toj regiji pokazalo se kako je smanjenje broja stanova za odmor umjereno povezano s

<sup>3</sup> S obzirom na to da su višestrukom regresijskom analizom obuhvaćeni podaci za cijelu populaciju (sve jedinice lokalne samouprave s manje od 15 000 stanovnika) – dakle, analiza nije rađena na uzorku – u interpretaciji nisu korišteni elementi inferencijalne statistike (p-vrijednosti i sl.) relevantni za generaliziranje s uzorka na populaciju (Hirschauer i sur., 2020.).

povećanjem broja nenastanjenih stanova te s povećanjem broja stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi. Smanjenje broja stanova za odmor bilo je negativno povezano i s promjenom broja nastanjenih stanova, ali ta je veza ipak bila nešto slabije izražena. Uz ove tri negativne uočena je i jedna pozitivna povezanosti u odnosu na kretanje broja stanova za odmor. Naime, smanjenje broja stanova za odmor bilo povezano i sa smanjenjem broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost, ali ta veza bila je prilično slaba. Što se tiče povezanosti između broja stanova za odmor i dostignutog stupnja razvoja te općeg kretanja broja stambenih jedinica, u Panonskoj Hrvatskoj uočena je tek slabija pozitivna povezanost s drugom varijablom, dok je povezanost s prvom bila na zanemarivoj razini.

U Jadranskoj Hrvatskoj regresijski model objasnio je 57% varijance, pri čemu je za četiri varijable uočeno postojanje određene razine povezanosti s kriterijskom varijablom. U toj regiji smanjenje broja stanova za odmor bilo je izrazito snažno povezano s povećanjem broja nenastanjenih stanova. Isti negativni smjer, ali sa znatnije slabije izraženom povezanosti, prisutan je i u odnosu između kretanja broja stanova za odmor te broja nastanjenih stanova i stanova u kojima se samo obavljala djelatnost. S druge strane, u Jadranskoj Hrvatskoj u odnosu na Panonsku Hrvatsku bila je nešto izraženija povezanost s općim kretanjem broja stambenih jedinica te stupnjem razvoja, no i tu je riječ o relativno slaboj povezanosti. Tako vidimo da je smanjenje broja stanova za odmor bilo nešto češće u JLS-ovima nižega stupnja lokalnog razvoja kao i tamo gdje je zabilježeno smanjenje ili pak ispodprosječno povećanje stambenog fonda.

Kreiranim regresijskim modelom u Sjevernoj Hrvatskoj objašnjeno je 17% varijance, što je bilo znatno manje u odnosu na druge dvije regije. Kriterijska varijabla pritom je bila izraženije povezana s četiri varijable iz modela. Konkretno, smanjenje broja stanova za odmor i u toj je regiji bilo povezano s povećanjem broja nenastanjenih, zatim nastanjenih te još i stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi. Iako je u sva tri slučaja riječ o slaboj povezanosti, rezultati analize ipak malo izdvajaju onu s promjenom broja nenastanjenih stanova. U tom slučaju vrijednost pokazatelja povezanosti bila je na samoj granici između slabe i umjerene. Analizom je utvrđena i umjerena pozitivna povezanost kretanja broja stanova za odmor u odnosu na opće kretanje broja stambenih jedinica, dok je povezanost sa stupanjem razvoja bila zanemariva.



Tablica 4.

Rezultati višestruke regresijske analize za promjenu broja stanova za odmor 2011.-2021.

	Panonska Hrvatska	Jadranska Hrvatska	Sjeverna Hrvatska
	$\beta$	$\beta$	$\beta$
razvojna skupina	-0,019	0,156	-0,093
kretanje ukupnog broja stanova 2011. – 2021.	0,181	0,253	0,452
promjena broja nastanjenih stanova 2011. – 2021.	-0,290	-0,174	-0,152
promjena broja nenastanjenih stanova 2011. – 2021.	-0,534	-0,760	-0,399
promjena broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost 2011. – 2021.	0,105	-0,101	0,007
promjena broja stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi 2011. – 2021.	-0,493	0,041	-0,190
prosječni VIF	1,454	1,147	1,506
korigirani R <sup>2</sup>	0,424	0,568	0,171

Izvor: DZS (2011., 2021.)

## 6. Rasprava i zaključak

Popisom iz 2021. godine prvi put od 1971. godine od kada su u Hrvatskoj stanovi za odmor evidentirani kao zasebna kategorija, zabilježeno je smanjenje njihova broja. Istovremeno između 2011. i 2021. godine zabilježen je nastavak povećanja ukupnog broja stambenih jedinica. Spomenuti trendovi prisutni su kako na nacionalnoj razini tako i na razini 522 ruralna i manja gradska JLS-a koji su predmet analize u ovom radu. Pregledom literature pokušali smo doznati moguće razloge toga raskoraka, no nalazi izdvojenih recentnih analiza nisu upućivali na pojavu smanjenog zanimanja za sekundarno stanovanje. Štoviše, neki nalazi govore čak i suprotno, odnosno da je zanimanje još uvijek veliko i da u nekim slučajevima i raste, što je posebno došlo do izražaja tijekom pandemije (Åberg i Tondelli, 2021.). Ono što se pritom pokazalo zanimljivim jesu uvidi koji upućuju na intenziviranje procesa transformacije samoga sekundarnog stanovanja (Müller, 2021.; Raun i sur., 2022.; Zožal i sur., 2022.). Imajući na umu te trendove, u ovom smo radu pokušali doznati što se krije iza popisnog podatka koji govori o smanjenju broja stanova za odmor u Hrvatskoj. Tražeći odgovor na pitanje je li u Hrvatskoj na djelu proces prestajanja korištenja i napuštanja tih objekata ili se pak radi o nekom vidu transformacije same prakse sekundarnog stanovanja, cilj ovoga rada jest utvrditi osnovne obrasce funkcionalne konverzije tih objekata. U tu svrhu smo analizirali veze između promjene broja stanova za odmor i promjene u veli-

čini i strukturi stambenog fonda s jedne strane te dostignute razine lokalnog razvoja s druge strane. Zbog prilično izražene prostorne neujednačenosti prisutnosti stanova za odmor u Hrvatskoj navedene relacije istražene su na razini NUTS 2 regija.

Ponuđena deskriptivna analiza provedena u prvom koraku otkrila je da iako postoje znatne razlike u razini promjene veličine i strukture stambenog fonda između promatranih ruralnih i manjih urbanih JLS-ova, one su nešto manje izražene kada se stanje sagledava na razini NUTS 2 regija. Vidjeli smo tako da je rast stambenog fonda zabilježen u Jadranskoj i Sjevernoj Hrvatskoj, znači u dvije od tri promatrane regije, dok je u trećoj regiji, Panonskoj Hrvatskoj, zabilježen manji pad. Nadalje, analiza je otkrila da je smjer promjene broja svih pet analiziranih kategorija stanova u sve tri regije jednak. U svima je, dakle, došlo do rasta broja nenastanjenih stanova, zatim stanova u kojima se samo obavljala djelatnost te stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi, dok je pad broja evidentiran u kategoriji nastanjeni stanovi i stanovi za odmor. Ono što se ipak razlikuje jest intenzitet tih promjena, pri čemu prednjači Jadranska Hrvatska.

Uočene regionalne razlike u promjeni veličine ukupnog stambenog fonda kao i broja pojedinih njegovih sastavnica moguće je dovesti u kontekst nekih općih društveno-gospodarskih procesa u Hrvatskoj. Od relevantnijih svakako treba istaknuti demografske. Dostupni uvidi pokazuju da depopulacija koja je zahvatila Hrvatsku nema ujednačen pritisak u svim regijama. Iako detaljnih studija o obilježjima kretanja stanovništva na razini NUTS 2 regija u Hrvatskoj nedostaje, one dostupne na razini županija jasno pokazuju da u odnosu na druge regije područje Panonske Hrvatske u većoj mjeri bilježi međupopisni pad broja stanovnika. Ondje je pad broja stanovnika u većoj mjeri rezultat negativnih neto migracija (Hrvatski sabor, 2024.). Pojačano iseljavanje dodatno intenzivirano ulaskom Hrvatske u EU zasigurno je u toj regiji snažnije utjecalo na brojnost pojedinih sastavnica stambenog fonda, posebno na smanjenje broja nastanjenih stanova. Razmjeri toga su pak takvi da je Panonska Hrvatska jedina regija koja bilježi smanjenje ukupnog stambenog fonda. Prikazujući širi društveno-gospodarski kontekst važan za razumijevanje transformacije stambenog fonda, treba svakako istaknuti i proces intenzivne turistifikacije. Znamo da je razvoj turizma posebno izražen u primorskim županijama, gdje je ta djelatnost često jedan od glavnih izvora lokalnih prihoda. Porast turističke potražnje često dovodi do gradnje novih jedinica, ali i do optimizacije korištenja postojećih, što dobrim dijelom objašnjava uočeni porast veličine ukupnog stambenog fonda i pojedinih njegovih sastavnica u Jadranskoj Hrvatskoj.

Ovdje treba naglasiti da znatan rast broja privremeno nenastanjenih stanova nije nika-ko novi fenomen u Hrvatskoj. Njihov broj značajnije se počinje povećavati 1980-ih i već su 2001. godine brojem prestigli stanove za odmor. Posebno intenzivan rast broja nenastanjenih stanova zabilježen je između 2001. i 2011. godine (Pokos, Mišetić i Miletić, 2015.). Tako je u 2001. godini samo na razini 7 županija Jadranske Hrvatske

evidentirano 78 279, a već 2011. godine bilo je 147 555 privremeno nenastanjenih stanova.

U sljedećem koraku istražili smo pojavljuju li se iza spomenutih sličnosti u smjeru te razlika u intenzitetu promjena određeni obrasci transformacije stambenog fonda. Rezultati višestruke regresijske analize, uz primjenu nešto strožih kriterija i uzimajući u obzir barem umjerenu povezanost kao argument za prihvaćanje ili odbacivanje polaznih pretpostavki, otkrili su da su tri od pet specifičnih hipoteza dobile potvrdu, doduše ne za sve regije. Na prvome mjestu rezultati analize pokazali su da promjena broja stanova za odmor ni u jednoj od tri promatrane regije nije bila izrazitije povezana s rangom razvijenosti, što je u skladu s propozicijama naše prve hipoteze. Doduše, vidimo da je za područje Sjeverne Hrvatske utvrđena nešto izraženija povezanost smanjenja broja stanova za odmor sa smanjenjem ukupnog stambenog fonda. Veličina stambenog fonda jedan je od neizravnih pokazatelja lokalnih razvojnih trendova (Denona Bogović, Drezgic i Čegar, 2017.). Međutim, u toj je regiji regresijskim modelom ionako objašnjeno relativno malo varijance, tako da spomenuti nalaz i ne dovodi u pitanje prethodni zaključak. Drugim riječima, naša je analiza pokazala da glavnina smanjenja broja stanova za odmor u Hrvatskoj nije bila izravno povezana s nekim izraženijim lokalnim društveno-gospodarskim zaostajanjem receptivnog područja.

Uzroci smanjenja broja stanova za odmor očito su negdje drugdje, a mi smo u našem radu istražili mogu li se oni pronaći u karakteru same transformacije stambenog fonda. U tu svrhu provedena regresijska analiza, uz kontrolu stupnja razvoja i smjera kretanja ukupnog broja stanova kao i stanja u drugim kategorijama stanova, otkrila je stabilnu povezanost između smanjenja broja stanova za odmor i povećanja broja nenastanjenih stanova, kako smo i pretpostavili u našoj trećoj hipotezi. Uočena veza imala je snažan karakter u Jadranskoj regiji, koja je ujedno i regija s najvećim brojem stanova za odmor, te umjeren i rubno umjeren u preostale dvije regije. Prema tome, taj nalaz sugerira da je dobar dio stanova koji su 2011. godine bili kategorizirani kao stanovi za odmor u 2021. godini kategoriziran kao nenastanjeni stanovi.

Razloge ove konverzije treba tražiti ponajprije u metodološkom okviru Popisa. Prethodno smo kazali kako je stan za odmor definiran kao objekt koji se koristi isključivo za odmor, bilo povremeno ili više mjeseci u godini. Prema tome, promjenom ili proširenjem načina korištenja vikendice gubi se osnova da se takav stan Popisom evidentira kao stan za odmor. U tom smislu, pridavanjem funkcije kratkotrajnog najma, za što smo vidjeli da se sve češće koriste i vikendice, dobiva se osnova da takav stan bude evidentiran kao nenastanjen jer je u vrijeme Popisa bio prazan i spreman za iznajmljivanje.

Nadalje, rezultati regresijske analize u skladu su i s našom četvrtom hipotezom, kojom se pretpostavlja veza između smanjenja broja stanova za odmor i povećanje broja sta-

nova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi. Doduše, za razliku od prethodne dvije hipoteze, za ovu smo u svojoj analizi našli potvrdu samo u Panonskoj Hrvatskoj, a i tamo je ta veza bila umjerena. Poznato je da je u toj regiji poljoprivreda dominantnije zastupljena gospodarska djelatnost. Stoga se može očekivati da se u tom prostoru u većoj mjeri pojavljuju i hobi-poljoprivrednici ili povratnici na selo. Dio njih zasigurno i u aranžmanu u kojem se stan za odmor počinje intenzivnije koristiti i za radove u poljoprivredi. Da to nije neobično za tu regiju, pokazuju rezultati istraživanja provedenog u Aljmašu prema kojemu je oko 60% ispitanika izjavilo kako više-manje redovito radi u vrtu ili voćnjaku tijekom boravka u vikendici (Bara i Marinović Golubić, 2020.), a dvojna funkcija u kojoj je sekundarno stanovanje povezano s nekim oblikom poljoprivredne proizvodnje prisutna je i drugim dijelovima Europe (Mowl, Barke i King, 2020.; Pitkänen, Adamiak i Halseth, 2014.). Relevantnost takvoga tumačenja spomenute veze svakako bi trebalo provjeriti u nekom budućem istraživanju. Dvije specifične hipoteze uz korištenje strožih kriterija nisu dobile potvrdu u rezultatima naše analize. Jedna je povezivala kretanje broja stanova za odmor s kretanjem broja nastanjenih stanova, a druga s kretanjem broja stanova u kojima se samo obavljala djelatnost. Ipak, treba istaknuti kako se u Panonskoj Hrvatskoj pojavila nešto izraženija, ali i dalje slaba povezanost između smanjenja broja stanova za odmor i povećanja broja nastanjenih stanova. Taj je nalaz u skladu s očekivanjima da će dio stanova za odmor u perspektivi nekim korisnicima postati i stalna adresa stanovanja (Svenson, 2004.). Međutim, utvrđena razina povezanosti jasno sugerira da se i dalje radi o rubnoj pojavi koja nije došla do snažnijeg izražaja u glavnim receptivnim područjima Hrvatske.

Zaključno, analiza provedena na razini NUTS 2 regija pokazala je određenu uniformnost transformacije stambenog fonda u ruralnim i manjim urbanim JLS-ovima u Hrvatskoj – naročito što se tiče kretanja broja osnovnih kategorija stanova. Ono što je nama posebno zanimljivo, provedena analiza nije pokazala povezanost smanjivanja broja stanova za odmor s općim negativnim razvojnim procesima. No, u sve tri regije uočena je izražena povezanost između smanjivanja broja stanova za odmor i povećanja broja nenastanjenih stanova, dok je još u Panonskoj Hrvatskoj bila prisutna i povezanost smanjivanja broja stanova za odmor i povećanja broja stanova koji se koriste za radove u poljoprivredi. To ukazuje na prisutnost specifičnog obrasca promjene strukture stambenog fonda koji se može dovesti u vezu s naznačenim suvremenim trendovima hibridizacije sekundarnog stanovanja.

Ipak, potreban je određeni oprez oko takvog tumačenja rezultata zbog metodološke krutosti u definiranju popisnih modaliteta, prije svega tu mislimo na kriterij isključive namjene. Takav okvir naprosto onemogućava kvalitetno sagledavanje fluidnosti povremenog korištenja stanova, kako onoga kojim se briše granica između prve i druge adrese, tako i onoga kojim se briše granica između vikendice i turističkog apartmana. U svakom slučaju, zbog svoje složenosti te očitih poteškoća službene statistike da tu složenost obuhvati, potrebno je tražiti i druge pristupe u istraživanju suvremenih po-

javnih oblika ove prakse. Korisno bi bilo kroz dodatna empirijska terenska istraživanja propitati naše uvide dobivene desk-analizom i na njima temeljeno očekivanje jačanja transformacijskih procesa i hibridizacije sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Tako bi se izravno mogla istražiti i relevantnost često spominjanog prozaičnijeg objašnjenja promjena u strukturi stambenog fonda koje smanjenje broja stanova za odmor povezuje s praksom porezne evazije, pretpostavljajući da sve više vlasnika prijavljuje vikendice kao druge vrste stanova kako bi izbjegli plaćanje propisanih davanja. Osim toga, u nekom budućem istraživanju svakako bi bilo vrijedno premjestiti fokus desk-analize i na druge tipove naselja te istražiti obrasce promjena strukture stambenog fonda i u većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Dodajmo na kraju kako je ova analiza još jednom ukazala na manjkavost podataka prikupljenih desetljetnim Popisom stanovništva, kućanstava i stanova zbog metodologije i dinamike prikupljanja koja sve teže prati uslozljavanje prostorne mobilnosti stanovništva i s njom povezanih stambenih praksi. Stoga je radi kvalitetnijeg praćenja stanja u prostoru i bolje utemeljenog planiranja razvoja, posebno u kontekstu strateškog okvira i vizije razvoja Hrvatske s naglaskom na ravnomjernom regionalnom razvoju, nužno osigurati prikladnije alate za prikupljanje temeljnih statističkih podataka. Primjerice, dugo najavljivani registar stanova svakako je nešto što bi moglo znatno unaprijediti sagledavanje stanja i praćenje trendova u stambenom sektoru.

## Literatura

1. Åberg, H. E. and Tondelli, S. (2021). Escape to the country: A reaction-driven rural renaissance on a Swedish island post COVID-19. *Sustainability* (Switzerland), 13 (22): 12895.
2. Bachimon, P.; Eveno, P. and Gélvez Espinel, C. (2020). Primary and secondary place of residence, the digital link and the rise of presence. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 12 (4): 369-385.
3. Bara, M. i Marinović Golubić, M. (2020.) Sekundarno stanovanje na obalama rijeka: Primjer Aljmaša, u: Miletić, G.-M. i Peračković, K. (Ur.). *Povremeno živjeti drugdje. Sekundarno stanovanje i socijalna održivost lokalnih zajednica u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
4. Blekesaune, A.; Haugen, M. S. and Villa, M. (2010). Dreaming of a Smallholding. *Sociologia Ruralis*, 50 (3): 225-241.
5. Buterin, V.; Vlahinić Lenz, N. i Mihaljević, N. (2019). Kretanje osobne potrošnje na primjeru odabranih članica EU-a. *Zbornik Veleučilišta u Rijeci*, 7 (1): 271-285.
6. Cohen, R. (2020). Take me home: The coronavirus virus and panic mobility. [www.compas.ox.ac.uk/2020/take-me-home-the-coronavirus-virus-and-panic-mobility](http://www.compas.ox.ac.uk/2020/take-me-home-the-coronavirus-virus-and-panic-mobility) (Pregledano 26. lipnja 2024.).

7. Denona Bogović, N.; Drezgić, S. i Čegar, S. (2017). *Evaluacija postojećeg i prijedlog novog modela za izračun indeksa te izračun novog indeksa razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave u Republici Hrvatskoj*. Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci. [www.doi.org/10.13140/RG.2.2.11246.79682](http://www.doi.org/10.13140/RG.2.2.11246.79682) (Pregledano 26. lipnja 2024.)
8. Državni zavod za statistiku [DZS] (2011., 2021). *Stanovi prema načinu korištenja po gradovima/općinama, Popis 2011. i Popis 2021*. [www.podaci.dzs.hr](http://www.podaci.dzs.hr) (Pregledano 26. lipnja 2024.).
9. Gallent, N. and Hamiduddin, I. (2021). COVID-19, second homes and the challenge for rural amenity areas. *Town Planning Review*, 92 (3): 395-401.
10. Hirschauer, N.; Grüner, S.; Mußhoff, O.; Becker, C.; Jantsch, A. (2020). Can p-values be meaningfully interpreted without random sampling? *Statistics Surveys*, 14: 71-91.
11. Hrvatski sabor (2024). Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine, *Narodne novine*, 36 (24).
12. Miletić, G.-M. (2006). Stavovi lokalne javnosti o nekim socijalno-ekološkim posljedicama izgradnje stanova za odmor na otoku Viru. *Društvena istraživanja*, 15 (1-2): 43-60.
13. Miletić, G.-M. (2011). *U potrazi za drugim prostorom: sociološki aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
14. Miletić, G.-M.; Peračković, K. i Marinović Golubić, M. (2017). Socio-Spatial Patterns of the Contemporary Second Home Phenomenon in Croatia. *Društvena istraživanja*, 26 (1): 79-100.
15. Miletić, G.-M.; Ursić, S. i Krnić, R. (2017). Sekundarno stanovanje i upravljanje lokalnim razvojem: Lokalni društveni odnosi kao odrednica participacije stalnih i povremenih stanovnika u procesu planiranja razvoja. *Revija za sociologiju*, 47 (3): 303-334.
16. Miletić, G.-M.; Bara, M. i Golubić, M. M. (2018). Sekundarno stanovanje i transformacija naselja Okruga Gornjeg na otoku Čiovu. Pogled iz lokalne perspektive. *Sociologija i prostor*, 56 (3): 227-249.
17. Miletić, G.-M.; Žmuk, B. and Mišetić, R. (2018). Second homes and local socio-economic development: the case of Croatia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33 (2): 301-318.
18. Miletić, G.-M. i Peračković K. (Ur.) (2020). *Povremeno živjeti drugdje. Sekundarno stanovanje i socijalna održivost lokalnih zajednica u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
19. Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (2024). *Indeks razvijenosti i pokazatelji za izračun indeksa razvijenosti (razdoblje 2020. – 2022.)*. [www.razvoj.gov.hr](http://www.razvoj.gov.hr) (Pregledano 26. lipnja 2024.).
20. Mowl, G.; Barke, M. i King, H. (2020). Exploring the heterogeneity of second homes and the 'residual' category. *Journal of Rural Studies*, 79: 74-87.



21. Opačić, V. T. (2008). Ekonomsko-geografski utjecaji i posljedice vikendaštva u receptivnim vikendaškim područjima – primjer otoka Krka. *Ekonomska misao i praksa*, 17 (2): 127-151.
22. Opačić, V. T. (2010). Motivacijski predloži za posjedovanje vikendica u hrvatskom priobalju – primjer Malinske na otoku Krku. *Acta Turistica Nova*, 4 (1): 81-113.
23. Opačić, V. T. (2012). *Vikendaštvo u hrvatskom priobalju: jučer, danas, sutra*. Zagreb: Hrvatska sveučilišna naklada.
24. Opačić, V. T. and Koderman, M. (2024). Second Homes, COVID-19 Pandemic and the (Not So) “New Reality”: Changes in the Patterns of Second Home Use on the Island of Krk, Croatia. *Tourism*, 72 (2): 233-251.
25. Peračković, K.; Miletić, G.-M. i Mrčela, D. (2018). Prilog analizi čimbenika odabira mjesta sekundarnog stanovanja: primjer naselja Okrug Gornji na otoku Čiovu. *Socijalna ekologija*, 27 (1): 27-47.
26. Pitkänen, K.; Adamiak, C. and Halseth, G. (2014). Leisure Activities and Rural Community Change: Valuation and Use of Rural Space among Permanent Residents and Second Home Owners. *Sociologia Ruralis*, 54 (2): 143-166.
27. Pitkänen, K.; Hannonen, O.; Toso, S.; Gallent, N.; Hamiduddin, I.; Halseth, G.; Hall, M. C.; Müller, D. K.; Treivish, A.; Nefedova, T. (2020). Second homes during corona – safe or unsafe haven and for whom? Reflections from researchers around the world. *Matkailututkimus*, 16 (2): 20-39.
28. Poikolainen, J. (2022). Between traditional lifestyle and late modern leisure: young second-home dwellers’ perspectives on Finnish cottage culture. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 22 (2): 128-143.
29. Pokos, N.; Mišetić, R. i Miletić, G.-M. (2015). Promjene u populacijskoj dinamici i stambenom fondu Hrvatske 2001. – 2011. godine, u: Orešić, D. i Cvitanović, M. (Ur.). *6. hrvatski geografski kongres, Integrativna i primijenjena istraživanja u prostoru: knjiga sažetaka*. Zagreb: Hrvatsko geografsko društvo.
30. Raun, J.; Järv, O.; Okkonen, P.; Rantanen, M.; Hyyryläinen, T.; Ryyänen, T.; Toivonen, T. (2022). New avenues for second home tourism research using big data: prospects and challenges. *Current Issues in Tourism*, 26 (6): 890-902.
31. Rogić, I.; Mišetić, A. i Zimmermann, R. (Ur.) (2006). *Kuća pokraj mora*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
32. Svenson, S. (2004.) The Cottage and the City: An Interpretation of the Canadian Second Home Experience, in: Hall, M. and Müller, D. K. (Eds.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
33. Vizek, M.; Barbić, T. and Čeh Časni, A. (2023). The impact of the tourism accommodation composition on housing prices: The case of Croatia. *Tourism Economics*, 30 (1): 267-274.
34. Zožal, V., Domènech, A. i Emekli, G. (2022). Stay at (which) home: second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures*, 8 (1): 125-133.



## ***What is Behind the Decline in the Number of Vacation Homes in Croatia? An Analysis of Changes in the Structure of Housing Stock 2011–2021***

**Geran-Marko Miletić**

*Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Zagreb, Croatia*  
e-mail: [geran@pilar.hr](mailto:geran@pilar.hr)

**Krešimir Peračković**

*Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Zagreb, Croatia*  
e-mail: [kreso@pilar.hr](mailto:kreso@pilar.hr)

**Mateo Žanić**

*Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Regional Center Vukovar, Croatia*  
e-mail: [mateo.zanic@pilar.hr](mailto:mateo.zanic@pilar.hr)

### **Abstract**

For the first time in the past fifty years, since second or vacation homes have been recorded as a separate category in the Croatian Census of Population, Households, and Dwellings, there has been a decline in their number. Between 2011 and 2021, their official number decreased by 7%. However, recent studies have not shown a significant decrease in the number of vacation homes in the main receptive areas, and during the pandemic, their use was even intensified. Additionally, census data also show that the total number of dwellings in Croatia increased by 6% over the same period. The discrepancy between these indicators led our analysis to explore whether the recorded decrease in the number of vacation homes signals a real decline in interest in second-home use or if it hides a certain transformation process of this type of dwelling. To investigate this, we analysed the results of the 2011 and 2021 Censuses. Specifically, we examined the relationship between changes in the number of vacation homes and changes in the size and structure of the housing stock on one hand, and the achieved level of local development on the other. The data were analysed at the NUTS level 2 regions. The results of the regression analysis did not indicate a relationship between the decrease in the number of vacation homes and general negative development processes. However, in all three observed regions, a strong association was found between the decline in the number of vacation homes and the increase in the number of unoccupied dwellings, with one of the regions showing an association between the decrease in the number of vacation homes and the increase in the number of dwellings used during agricultural activities.

*Key words:* second-home use, vacation homes, unoccupied dwellings, housing stock transformation, local development, Croatia.