

## ZAŠTO IMATI DRUGU KUĆU? ANALIZA MOTIVACIJE NA PRIMJERU VLASNIKA KUĆA ZA ODMOR NA HRVATSKOJ OBALI

Geran – Marko MILETIĆ, Anka MIŠETIĆ  
Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb

UDK: 316.628:728.71](497.5)(210.5)  
Izvorni znanstveni rad

Primljeno: 5. 12. 2005.

U radu se analizira motivacija za sekundarno stanovanje na hrvatskoj obali na temelju istraživanja na uzorku vlasnika stanova za odmor. Uvidom u domaću i stranu literaturu izdvaja se nekoliko razloga za posjedovanje druge kuće ili kuće za odmor. Među njima je najvažniji osigurati mjesto za odmor i bijeg iz gradske svakodnevice i pritiska što ga stvaraju urbani ritmovi, no osim ovoga motiva prisutni su i ekonomski motivi, koji se ostvaruju u mogućnosti novih izvora prihoda na turističkom tržištu, sigurnosti ulaganja novca u nekretninu te obnovi obiteljske baštine i vezi sa zavičajem i mjestom podrijetla. Vlasnici kuća za odmor razdijeljeni su u tri skupine po načinu stjecanja kuće: (1) oni koji su gradili kuću; (2) oni koji su kuću kupili i (3) oni koji su kuću naslijedili. Analiza motivacije usredotočena je na prve dvije skupine, zato što gradnji ili kupnji takve kuće prethodi proces odlučivanja koji se ne može izjednačiti s prihvaćanjem naslijeđene kuće. Rezultati su, osim specifičnosti procesa, potvrdili i da je fenomen "druge kuće" u Hrvatskoj dio globalnoga procesa formiranja novih životnih stilova u suvremenom društvu.

Ključne riječi: stanovi za odmor, motivacija, Hrvatska

✉ Geran – Marko Miletić, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Marulićev trg 19/1, p. p. 277, 10001, Zagreb, Hrvatska.  
E-mail: Geran.Marko.Miletic@pilar.hr

### TEORIJSKI OKVIR

Jedan od najizglednijih načina da se pronikne do odgovora na pitanja povezana s konceptom "druge kuće" vodi preko analize motivacije za posjedovanje takve rezidencije. Stoga ni

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

jedna analiza sekundarnoga stanovanja ne može izbjeći suočavanje s pitanjima o motivaciji, tj. o razlozima koji potiču ljude da život organiziraju na više adresa. Već nas i terminološka raznolikost kojom se označuje fenomen sekundarnoga stanovanja upućuje na neke motivacijske čimbenike. Mnogi pojmovi koji se rabe kao sinonimi za "drugu kuću", kao što su "ladanjska kuća", "kuća za odmor", "rekreacijski stan", "ljetnikovac" i slični, i sadržajno upućuju na svrhu, karakter i motive upotrebe takve rezidencije. Ipak, noviji trendovi u stanovanju, povezani s pojačanom mobilnošću, mijenjaju i teorijski okvir u kojem se analizirala "druga kuća". Krippendorf (1986.) govori o "industriji slobodnog vremena", naglašujući da je slobodno vrijeme i proizvod i sastavni dio industrijskoga društvenog sustava i potrošačke kulture. No danas nije rijetko mišljenje da okvir "slobodnog vremena" ili odmora više nije dovoljan za analizu "druge kuće" jer efekti suvremenih tehnologija omogućuju i dvije ili više radnih lokacija. Gallent i Tewdwr-Jones (2001., 65) smatraju da jedna takva kuća može biti bliže gradskoj jezgri, dok se druga može nalaziti izvan grada, te naglašavaju njihov *jednak status* kojim se briše razlika između primarne i sekundarne rezidencije. Suvremene stambene prakse doživljavaju svoje transformacije kao dio širega procesa urbanih promjena u postmodernom društvu koje traži i nove prostorne forme (Mullins, 1991.). Tako Williams i Hall (2000., 21) drže da je zbog promjena u migracijskim i turističkim praksama u suvremenom svijetu sve teže odgovoriti na naizgled jednostavna pitanja poput onih "Gdje je dom, koji je naš identitet i zašto smo ovdje?" Ipak, unatoč novim tendencijama koje probijaju dosadašnje okvire interpretacije sekundarnoga stanovanja, većina autora slaže se oko nekoliko stožernih motiva za posjedovanje "druge kuće" kojima se može opisati najveći dio ove pojave. Klasična Coppockova analiza funkcija izvangradskih sekundarnih rezidencija poslužila je kao dobar temelj većini kasnijih rasprava o ovoj temi, pa ćemo na nju sažeto podsjetiti. Glavna motivacija za posjedovanje druge kuće izvan grada jest bijeg od pritiska urbanoga načina života u kontekstu rasta gradova. Uz nju je povezana i želja za opuštanjem, a tek potom slijedi popis drugih motiva: sudjelovanje u nekim aktivnostima koje su povezane s ruralnim resursima, želja za obnovom ili održavanjem veza s mjestom podrijetla, osiguravanje mjesta za provođenje praznika, svojevrsna investicija, potvrda statusa i osiguravanje mjesta za život u mirovini (Coppock, 1977., 9). U novijoj se pak literaturi naglašenije barata kategorijom *životnog stila* kao jednim od važnijih pokretača želje za drugom kućom. Hall i Müller (2004.) među širokim spektrom razloga zbog kojih ljudi priskrbljuju drugu kuću ističu važnost dimenzije poželjnoga

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

životnog stila koji nije moguće ostvariti u primarnoj rezidenciji, a povezan je sa sve većom ulogom putovanja, slobodnog vremena, turizma i mobilnosti u suvremenom svijetu. Isti autori naglašavaju i važnost *premještanja* ili *inverzije* prema svakodnevnom urbanom životu, pozivajući se na Chaplinovu tezu o bijegu koji osigurava ravnotežu u životu, kao i Kalterbornovo isticanje potrage za "autentičnim" ili "stvarnim" svijetom. Nadalje, posjedovanje i korištenje druge kuće promatraju, u skladu s Jaaksonom, i kao *ritualnu praksu* povratka na isto mjesto i stalnoga ponavljanja istih aktivnosti, čime se ostvaruje/potvrđuje autentičnost i realnost mjesta (Hall i Müller, 2004., 12). Popisu ključnih motiva, premda je koncentriran oko već navedenih, mogu se dopisati još neki: ravnoteža između životne rutine i novotarija, povratak prirodi, potraga za identitetom, sigurnost, elitizam, bijeg, djeca, posao, ekonomski isplativiji odmor i dr. (Quinn, 2004.).

### **ZAŠTO IMATI "DRUGU KUĆU"? – HRVATSKI PRIMJER**

Pregled motivacije za sekundarno stanovanje, u domaćoj literaturi, slaže se s navedenim izvorima, no pobliže nas uvodi u posebne društvene, političke i gospodarske okolnosti pod kojima se oblikovao fenomen sekundarnoga stanovanja u Hrvatskoj u drugoj polovici 20. st., posebice na jadranskoj obali. Čaldarović naglašava "odmor" kao glavnu namjenu svih oblika sekundarnoga stanovanja, dodajući tome "...oslobađanje od dnevnog ritma, bijeg od svakodnevice, promjenu aktivnosti, ispunjavanje nekih aspiracija koje se svakodnevno ne mogu ispuniti..." (Čaldarović, 1989., 118.). Ipak, motivaciju za posjedovanje druge kuće autor proširuje oslanjajući se na analizu socijalnih slojeva koji su glavni protagonisti sekundarnoga stanovanja, pri čemu motive povezuje sa socijalnim položajem vlasnika. Takvim pristupom dolazi do postavki da sekundarno stanovanje može biti iskorišteno "kao oblik prelijevanja viška sredstava, kao prolongirano 'rješavanje' stambenog pitanja...kao izvor rente od stalnog ili povremenog iznajmljivanja...", ali i kao "jedan od izlaza iz 'betonske džungle', ili privremeni bijeg iz komfora malog stana, ili pak kao 'povratak poljoprivredi'..." (Čaldarović, 1989., 105). Pišući o društvenom konceptu stana, Rogić (1990., 62) govori o "rekreacijskom stanu", čiju namjenu vidi isključivo u "practiciranju zadovoljstva". No i ovaj autor motivacijskom popisu dodaje gospodarski aspekt, koji se očituje u dva smjera: prvi je posljedica "viškova vremena" na temelju kojih je "urbani stanovnik otpočeo individualni paralelni proces reprodukcije stana", a drugi, s njim povezan, očituje se kao "dugoročni oblik štednje" i novčanih sredstava uloženi u drugu kuću. Osim ovih motiva, Rogić na istom mjestu upozorava i na "jedan tip investicijskog

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

i graditeljskog ponašanja koji izmiče uobičajenim odredbama ekonomske racionalnosti", odnosi se na prakse rekonstrukcije baštine, tj. naslijeđene obiteljske kuće. Drugim riječima, motivacija se u nekim slučajevima crpi i iz nostalgije za zavičajem, koja se ne može svesti na ekonomske čimbenike.

Oba spomenuta autora motivaciju za sekundarno stanovanje povezuju i sa sklonosti prema individualnoj kući, koja se i kasnije, u novijim empirijskim istraživanjima, potvrdila stabilnom aspiracijom.<sup>1</sup>

U analizi socioekonomskih okolnosti pod kojima se u Hrvatskoj u zadnjih nekoliko desetljeća dogodio "bum" izgradnje kuća za odmor Mihaljek (1999.) naglašava kako je riječ o trendu zabilježenom i u drugim zemljama južne Europe, no ističe i posebnosti hrvatskog konteksta: "U bivšoj Jugoslaviji stanovništvo je ulagalo u vikendice djelomično zbog neraznolikosti roba i usluga na tržištu na koje bi se mogao potrošiti novac, a djelomično zato što su usluge poput stanovanja, obrazovanja, zdravstva i sl. bile više-manje besplatne. Rašireno posjedovanje kuća za odmor u svim društvenim slojevima i zemljopisnim lokacijama također odražava i snažne veze između sela i gradova jer je prva generacija stanovnika gradova nasljeđivala kuće na selu" (Mihaljek, 1999., 207).

Navedene analize daju vrlo dobru teorijsku podlogu za razumijevanje razvitka procesa sekundarnoga stanovanja u Hrvatskoj i motivacije koja je pokretala proces. Nažalost, empirijska istraživanja nisu pratila teorijske rasprave, pa možemo konstatirati kroničan nedostatak empirijskih nalaza o vlasnicima kuća za odmor, njihovoj motivaciji za posjedovanje druge kuće i aspiracijama.

## CILJ

---

Hrvatsko društvo u zadnjih petnaestak godina prolazi kroz korjenite strukturne promjene, tragovi kojih su više ili manje vidljivi u svim društvenim sektorima. Njima nije izbjeglo ni područje sekundarnoga stanovanja, a može se pretpostaviti da u ovom sektoru turbulentnije promjene tek slijede nakon pristupanja europskim integracijama. Već spomenutom nedostatku empirijskih podataka o stavovima vlasnika kuća za odmor valja pridružiti i neadekvatnu statističku evidenciju (ovdje se misli na podatke dostupne u Državnom zavodu za statistiku), zbog koje ne možemo dati ni približnu sliku socijalne strukture vlasnika kuća za odmor. Osim toga, manjak podataka o populaciji velika je zapreka provođenju empirijskih istraživanja, osobito prilikom formiranja reprezentativnog uzorka. S istim problemom suočeno je istraživanje kojega ćemo rezultate ovdje analizirati.<sup>2</sup>

Cilj je ovoga rada, na temelju empirijskog istraživanja na uzorku vlasnika kuća za odmor, istražiti motivacijski predlo-

žak kojim se oblikuje sekundarno stanovanje na hrvatskoj obali. Pri tome će se imati na umu socioekonomski status vlasnika, ali i neka obilježja stanova za odmor (stanovi po vrsti objekta, po načinu stjecanja, po vremenu stjecanja).

## **METODA**

---

U sklopu opsežnijeg istraživanja o socijalnim, gospodarskim i prostornim aspektima struktura za povremeno stanovanje na jadranskoj obali, anketirane su dvije ciljane skupine: stalni i povremeni stanovnici – vlasnici kuća za odmor. U ovom radu usredotočit ćemo se na ove potonje. Povremenim stanovnicima smatrane su osobe koje u mjestima obuhvaćenima uzorkom imaju kuću ili stan za odmor, ali nemaju prijavljeno stalno prebivalište. Anketiranje je provedeno u listopadu i studenom 2004. godine na području 5 županija (35 naselja) na jadranskoj obali. Odabir naselja u kojima se anketiranje obavilo proveden je tako da u uzorku budu ravnopravno zastupljena naselja s različitim udjelom stanova za sekundarno stanovanje. Zbog spomenutih objektivnih zapreka formiranju reprezentativnog uzorka (nepostojanje podataka o populaciji vlasnika stanova za odmor ili tzv. povremenih stanovnika), istraživanje je napravljeno na prigodnom uzorku, stratificiranom s obzirom na dob i spol. Uzorkom povremenih stanovnika, vlasnika kuća za odmor, obuhvaćeno je ukupno 400 ispitanika. Za potrebe naše analize izdvojeno je četrnaest pitanja koja su relevantna s obzirom na cilj istraživanja.

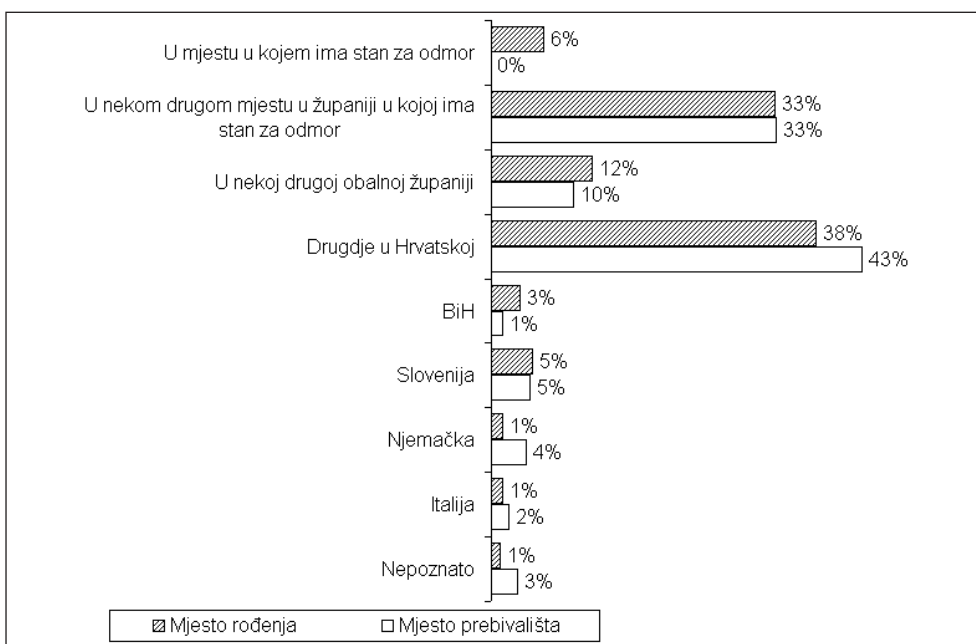
## **REZULTATI I INTERPRETACIJA**

---

### **Tko su povremeni stanovnici?**

Prije svega treba reći tko su povremeni stanovnici, vlasnici kuća za odmor na jadranskoj obali koji su ušli u naš uzorak i čije ćemo stavove interpretirati. Na temelju upitnika možemo prikazati osnova sociodemografska i socioekonomska obilježja ispitanika. Na slici 1 prikazani su podaci o mjestu rođenja i mjestu prebivališta ispitanika. Podatak o mjestu rođenja otkriva da je 88% ispitanika iz Hrvatske; od njih je najviše rođenih u naseljima jadranskih županija (51% ispitanika), dok ih je 38% rođeno u kontinentalnom dijelu Hrvatske. Od ispitanika koji su rođeni izvan Hrvatske najviše ih je iz Slovenije (4,8%) te iz Bosne i Hercegovine (3,3%).

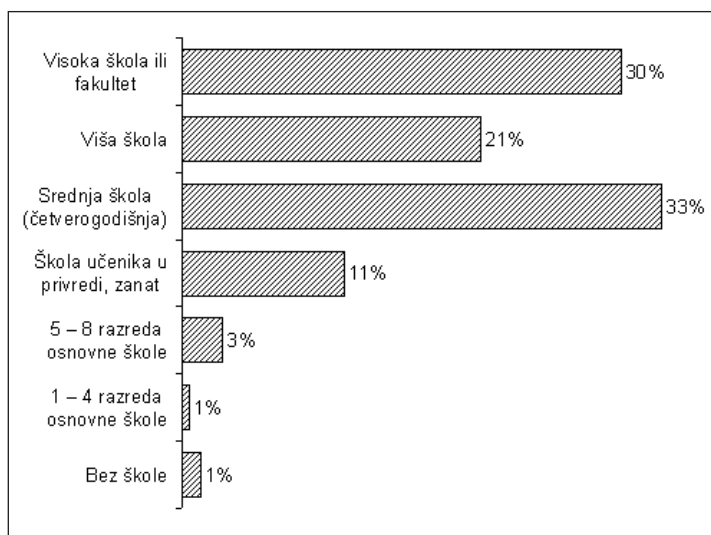
S obzirom na mjesto prebivališta, razdioba je donekle slična. Prebivalište u Hrvatskoj ima 86% ispitanika, pritom su podjednako zastupljeni i stanovnici jadranskih županija i "kontinentalci", udio svake skupine je 43%. Od inozemnih lokacija najviše ispitanika ima prebivalište u Sloveniji i Njemačkoj, u svakoj državi oko 4% ispitanika.



SLIKA 1  
Mjesto rođenja i  
mjesto prebivališta  
ispitanika

Profil ispitanika – vlasnika stana za odmor na obali – značajno upotpunjuju podaci o obrazovnom i radnom statusu. Obrazovnom strukturom povremeni stanovnici obuhvaćeni uzorkom bitno odskakuju od hrvatskoga prosjeka – više od polovice ispitanika ima završenu višu školu ili fakultet (vidi sliku 2). Sjetimo se da je udio visokoobrazovanih na nacionalnoj razini, po podacima Popisa iz 2001., značajno nepovoljniji od obrazovne strukture naših ispitanika.<sup>3</sup> Što se tiče radnoga statusa, podaci pokazuju da je dvije trećine ispitanika zaposleno, a 23% ih je u mirovini (vidi sliku 3).

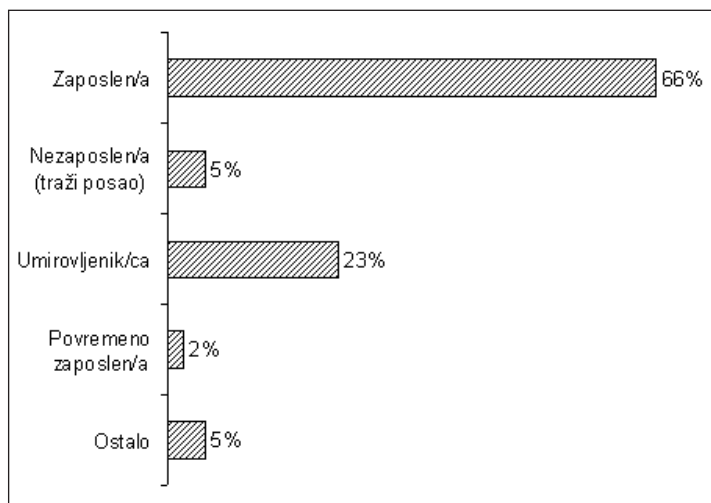
SLIKA 2  
Obrazovna struktura  
ispitanika



DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
 GOD. 15 (2006),  
 BR. 1-2 (81-82),  
 STR. 61-78

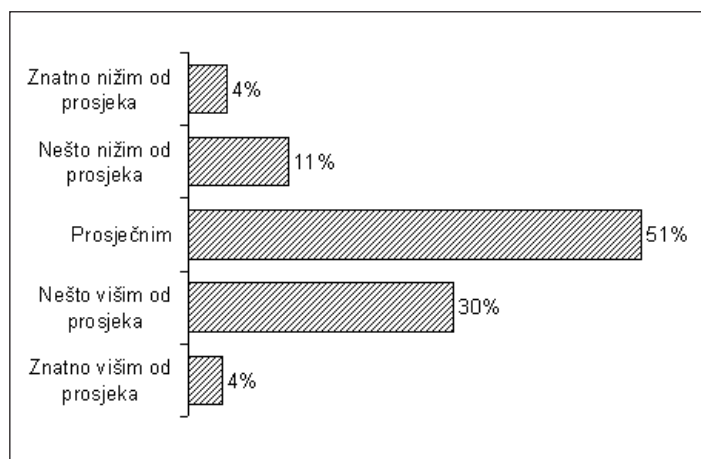
MILETIĆ, G. – M.,  
 MIŠETIĆ, A.:  
 ZAŠTO IMATI DRUGU...

➔ SLIKA 3  
 Radni status ispitanika



Na tragu spomenute ocjene o povoljnijem obrazovnom i radnom statusu ispitanika nalazi se i subjektivna procjena vlastita standarda, iz koje se vidi da manji dio (15%) povremenih stanovnika životni standard procjenjuje ispodprosječnim (vidi sliku 4). Tek malo više od polovice ispitanika smatra, uspoređujući se s ostatkom Hrvatske, da je životni standard njihova kućanstva sličan prosjeku, dok jedna trećina ispitanika procjenjuje da im je standard iznad prosjeka.

➔ SLIKA 4  
 Procjena životnoga standarda



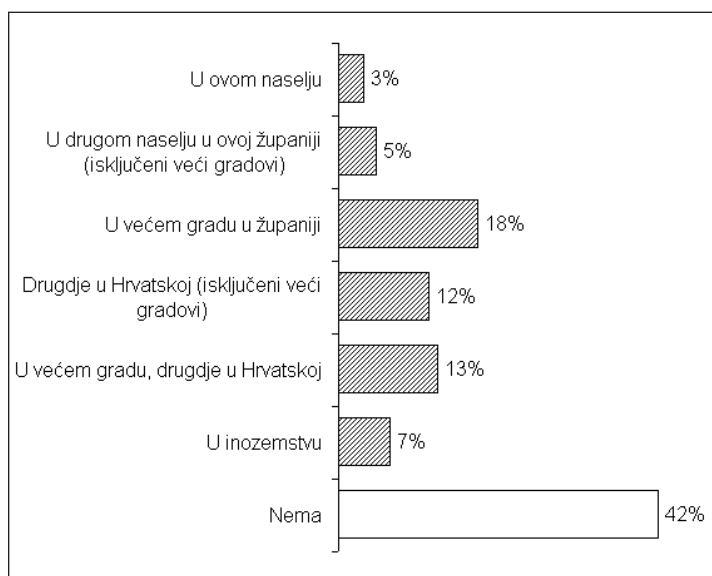
Slika 5 pokazuje da 58% povremenih stanovnika obuhvaćenih uzorkom ima više od jedne kuće ili stana kojima se povremeno koristi. Dakle, osim stana za odmor po kojem je uključen u uzorak, ispitanici imaju još neki stan ili kuću namijenjene povremenom stanovanju. Pritom je najviše takvih, trećih, stambenih objekata smješteno u većim gradovima (21%). Slijede oni koji se nalaze u manjim mjestima, a 7% takvih stambenih jedinica nalazi se u inozemstvu.



DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

➔ SLIKA 5  
Lokacija trećega stana



Iznesena opažanja o sociodemografskim i socioekonomskim obilježjima ispitanika – vlasnika stanova za odmor – obuhvaćenih uzorkom upućuju na ocjenu da je riječ o skupini koja se prilično razlikuje od hrvatskoga prosjeka. Na temelju iznesenih podataka može se reći da ih se dobar dio regrutirao iz društvenih skupina koje su višega socijalnog statusa. Ovi rezultati potvrđuju raspravljene pretpostavke o sekundarnom stanovanju kao produktu viška vremena i novca (Rogić, 1990.) ili pak o privilegiju određenih socijalnih slojeva koji intenzivnije iskorištavaju mogućnosti sekundarnoga stanovanja (Čaldarović, 1989.)

### Neka obilježja stanova za odmor na obali

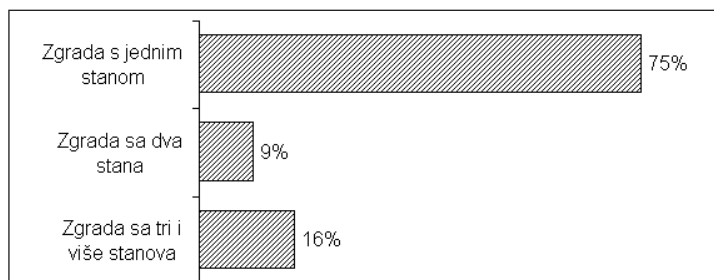
Stanovi za odmor povremenih stanovnika obuhvaćenih uzorkom pretežito se nalaze u zgradi s jednim stanom, riječ je o samostojećim (obiteljskim) kućama – takvih je 75% u uzorku; korisnika stanova za odmor u zgradi sa dva stana, dakle proširenoj obiteljskoj kući, ima 9%, a 16% stanova za odmor nalazi se u višestambenoj zgradi (vidi sliku 6). S obzirom na način stjecanja stana za odmor, ispitanici su se ravnomjerno raspodijelili – po jedna trećina je izgradila, jedna trećina je kupila, a jedna trećina povremenih stanovnika naslijedila je stambeni sklop za odmor (vidi sliku 7). Prve dvije skupine relevantnije su za daljnju analizu, jer je činjenica da imaju sekundarni stan posljedica izbora. No sama realizacija rezultat je djelovanja različitih socijalnih i individualnih čimbenika, a u pokušaju identificiranja tih čimbenika, u daljnjoj analizi više ćemo se osvrnuti na stavove i ocjene ispitanika koji su gradili ili kupili stan za odmor.



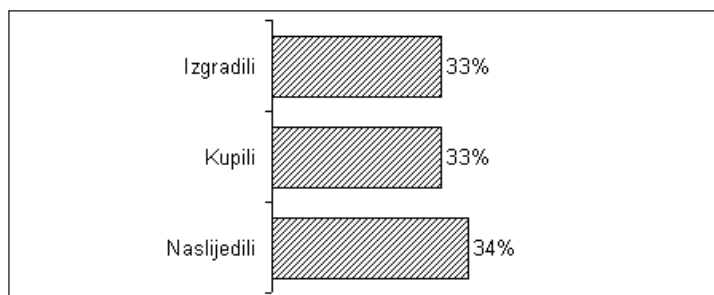
DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MIŠETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

➔ SLIKA 6  
Tip zgrade u kojoj se  
nalazi stan za odmor

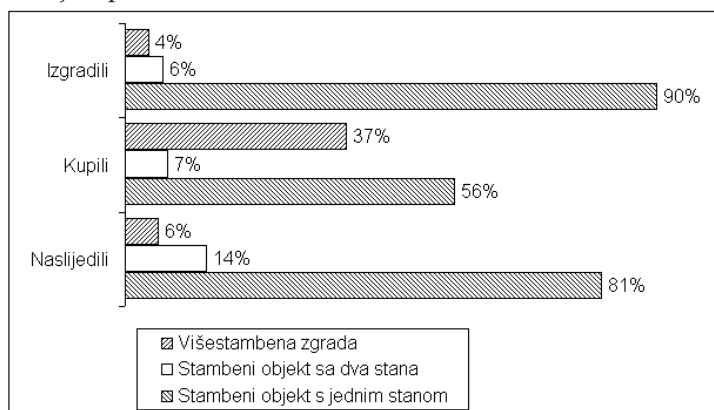


➔ SLIKA 7  
Način stjecanja stana  
za odmor



Na slici 8 vidi se da su ispitanici koji su sami izgradili objekte znatno češće ( $p < ,01$ ), u 90% slučajeva, gradili obiteljske kuće, odnosno samostojeće objekte koji su u cjelini u njihovom vlasništvu, tek u 6% slučajeva riječ je o obiteljskim kućama sa dvije stambene cjeline. Podatci pokazuju da se individualna kuća pokazala zanimljiva i ispitanicima koji su kupovali, no takve smo slučajeve zabilježili znatno rjeđe, u 56% ispitanika. Svakako, ovi nalazi potkrepljuju tezu o aspiraciji prema stanovanju u individualnoj kući (Rogić, 1990.; Čaldarović, 1989.; Alfier, 1987.). Analiza je pokazala i da je u skupini ispitanika koji su kupovali stanove za odmor gotovo 40% onih koji su kupovali stanove u višestambenim zgradama, pa se može reći da su predmet kupovine češće bili stanovi – apartmani, dok se individualna kuća pojavljuje kao vlastiti graditeljski pothvat.

➔ SLIKA 8  
Tip zgrade u kojoj se  
nalazi stan za odmor  
s obzirom na način  
stjecanja\*\*

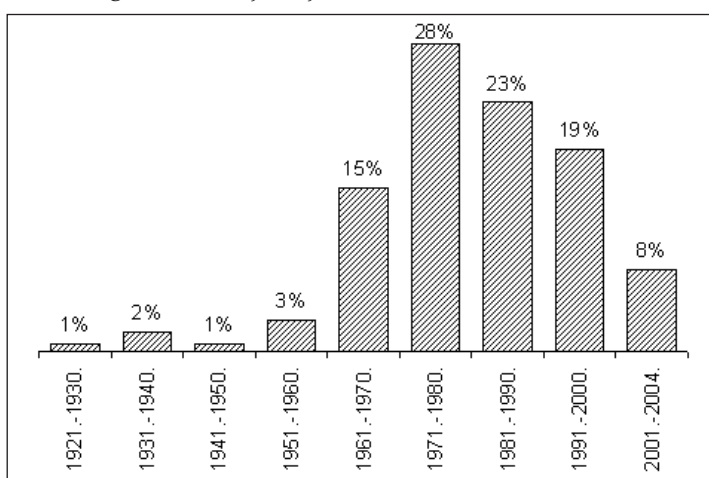


DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

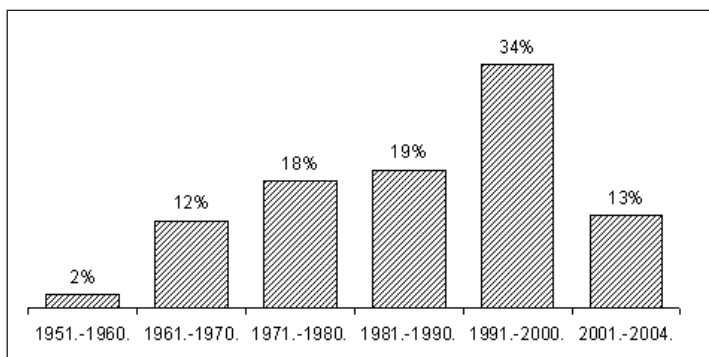
Gledajući sve stanove za odmor koji su obuhvaćeni uzorkom, vidimo da je polovica toga stambenog fonda izgrađena u zadnjih 25 godina, tj. nakon 1980. godine (vidi sliku 9). Poslužimo li se i podatkom o prosječnoj starosti kuća za odmor, vidimo da se i u tom pogledu razlikuju objekti razvrstani po kriteriju načina stjecanja. Najstariji su, očekivano, oni objekti koji su naslijeđeni (prosječna im je starost šezdeset godina), zatim slijede oni kupljeni (njihova je prosječna starost 25 godina), dok su "najmlađi", prosječno stari 19 godina, oni objekti koje su vlasnici sami gradili. Imajući na umu prakse dugotrajne gradnje i etapnog izgrađivanja objekta, podatak o "najmlađoj" skupini valja uzeti s rezervom, jer su ispitanici navodili godinu kad je objekt završen.

➔ SLIKA 9  
Stanovi za odmor s  
obzirom na razdoblje  
gradnje



S obzirom na razdoblje stjecanja stana za odmor, razdioba je ovakva: većina ispitanika, točnije 53%, još je u bivšoj državi, dakle prije 1991. godine, stekla stan za odmor, dok dobar dio ispitanika, 13%, ima znatno kraći staž u naselju; oni su došli u posjed stambenih sklopova za odmor u zadnjih četiri-pet godina (vidi sliku 10). Ipak, gledajući svaku dekadu zasebno, najčešće su se stanovi za odmor stjecali devedesetih godina 20. stoljeća, kada ih je steklo 34% ispitanika.

➔ SLIKA 10  
Stanovi za odmor s  
obzirom na razdoblje  
stjecanja

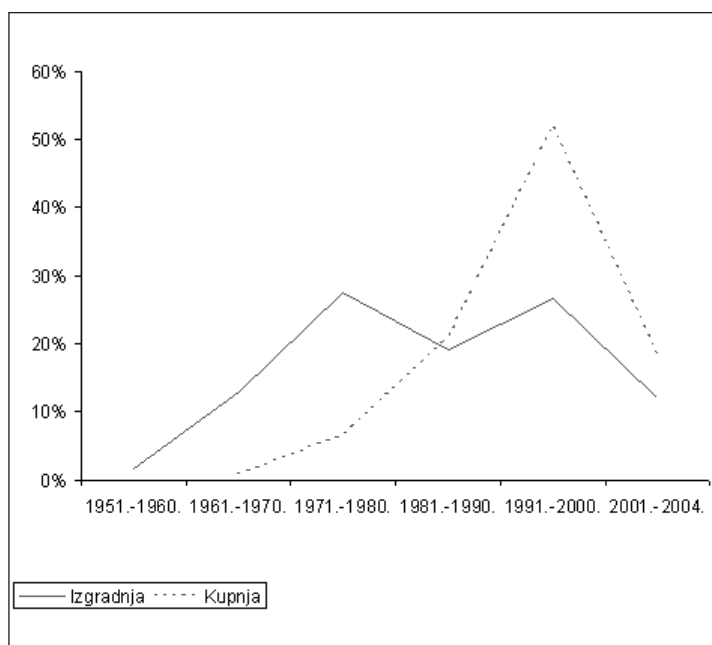


DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

➔ SLIKA 11  
Razdoblje stjecanja  
stana za odmor s  
obzirom na to jesu li  
ih ispitanici gradili ili  
kupili (isključeni su  
naslijeđeni stanovi za  
odmor)

Razlučujući pak gradnju od kupovine (vidi sliku 11), pokazalo se da su ispitanici najviše gradili sedamdesetih i devedesetih godina 20. stoljeća, oko 25% objekata izgrađeno je u svakoj od izdvojenih dekada. Što se tiče kupovine kuća i stanova za odmor, najviše ih je, u više od 50% slučajeva, kupljeno devedesetih godina 20. stoljeća, preciznije – između 1998. i 2001. Upravo u te četiri godine povremeni su stanovnici došli u posjed 50% kupljenih stanova za odmor. Navedeni rezultati govore da je devedesetih godina 20. stoljeća tržište stanova za odmor bilo poprilično dinamično, a statistički podatci pokazuju da je porast broja stanova za odmor u zadnjem međupopisuju oko 3,2%. Na temelju toga može se pretpostaviti da je došlo do promjene u vlasničkoj strukturi, tako što je znatan broj vlasnika koji su bili stanovnici bivših republika bivše SFRJ prodao stanove za odmor hrvatskim građanima.

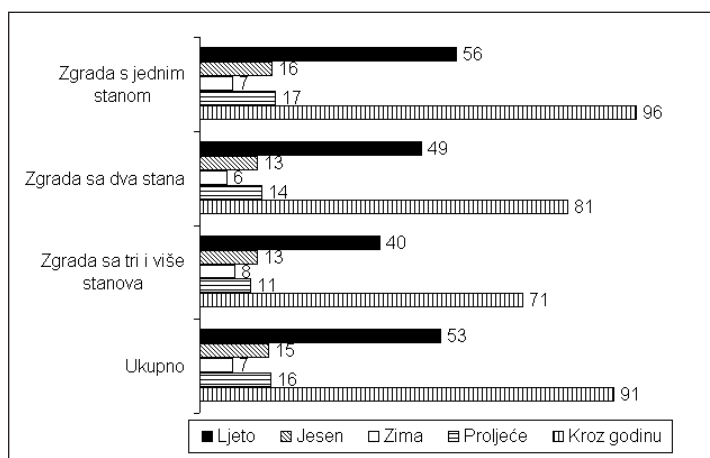


Recimo još da povremeni stanovnici obuhvaćeni uzorkom prosječno borave oko 91 dan u godini u stanu za odmor, dakako najviše u ljetno doba, gotovo osam tjedana, a najmanje zimi, tek oko tjedan dana (vidi sliku 12). Dijeleći ispitanike u skupine s obzirom na činjenicu koriste li se obiteljskom kućom, stanom u obiteljskoj kući ili apartmanom, pokazalo se da u njima najviše vremena provode korisnici obiteljskih kuća, 96 dana u godini, što je gotovo 18 dana više nego korisnici apartmana, te 15 dana više nego korisnici stana u obiteljskoj kući. No te su razlike bile i očekivane, jer obiteljska kuća zahtijeva mnogo više truda i vremena za održavanje.

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

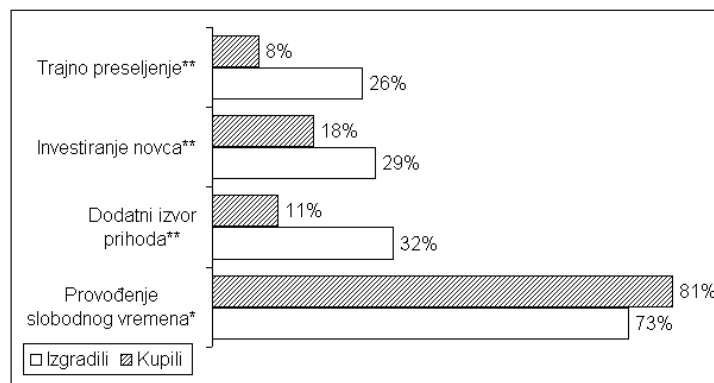
➤ SLIKA 12  
Prosječan broj dana  
boravka u stanu za  
odmor s obzirom na  
tip zgrade u kojoj se  
nalazi stan za odmor



### Motivacijski predložak po kojem se oblikuje sekundarno stanovanje

Kao što smo rekli, za analizu motivacijskih predložaka koji oblikuju sekundarno stanovanje zanimljivi su nam ispitanici koji su gradili ili kupili stan za odmor. Kao glavni razlog gradnje/kupovine stana za odmor najčešće je izdvojeno provođenje slobodnoga vremena (vidi sliku 13). Pritom je taj motiv nešto rjeđe ( $p < ,05$ ) prisutan u skupini ispitanika koji su gradili (73% ispitanika) nego u skupini onih koji su kupili stan za odmor. Čak 81% vlasnika koji su sami gradili kuću za odmor navelo je provođenje slobodnoga vremena kao najvažniji razlog posjedovanja takve rezidencije. Ostali razlozi pokazali su se manje motivirajućim čimbenicima za obje izdvojene skupine. Ipak postoje neke razlike. Povremeni stanovnici koji su sami gradili kuće znatno češće ( $p < ,01$ ) računaju i s mogućnosti dodatnog izvora prihoda (od turizma), a drugu kuću doživljavaju i kao svojevršno investiranje u nekretninu. U svakom slučaju, može se reći da računaju kako će im posjedovanje takve kuće i dugoročno i kratkoročno osigurati financijsku dobit. Kod ispitanika koji su kupovali stan ili kuću za odmor ekonomski je aspekt znatno rjeđe bio presudan motiv (u dvostruko manjem udjelu nego kod vlasnika graditelja). Drugim riječima, ekonomska korist – bilo kao izravno ulaganje/osiguravanje novca, bilo kao otvaranje mogućnosti za alternativne izvore prihoda – pokazala se značajno važnijim motivacijskim čimbenikom u skupini ispitanika koji su sami gradili svoje sekundarne rezidencije. Što se tiče planova o trajnom preseljenju u mjesto gdje sada imaju kuće ili stanove za odmor, može se reći da je i to bio znatno češći ( $p < ,01$ ) razlog za gradnju nego za kupovinu stana za odmor. Podatci govore da je 26% ispitanika koji su gradili stambeni sklop za odmor navelo trajno preseljenje kao vrlo bitan razlog gradnje, dok je samo 8% ispitanika bilo time motivirano prilikom kupovine.

➔ SLIKA 13  
Razlozi koji su  
najvećim dijelom bili  
povod gradnji/  
kupovini stana za  
odmor



\* $p < ,05$ ; \*\* $p < ,01$

Odgovori na pitanje o presudnim razlozima kojima su se vodili prilikom odabira lokacije stana za odmor pokazuju da su na prvom mjestu – i onima koji su gradili i onima koji su kupovali stanove za odmor – bile *ljepota kraja i privlačnost mjesta* (vidi sliku 14). Ipak je *ambijentalna kvaliteta* češće ( $p < ,01$ ) bila razlogom za gradnju (74%) nego kupovinu (65%). Svakako, to je motiv koji u obje skupine po čestini značajno nadmašuje sve druge. Oko važnosti ostalih čimbenika koji su utjecali na odabir lokacije stana za odmor nema takva suglasja. Za gradnju su se znatno češće ( $p < ,01$ ) negoli za kupnju kao važni razlozi izdvojili još i *lokalno podrijetlo* (u 30% slučajeva), *moгуćnost zarade od turizma* (23%) te nešto češće ( $p < ,05$ ) *blizina mjestu stalnog boravka* (28%). Među ispitanicima koji su kupovali stanove za odmor, pak, kao drugi i treći razlog po rangu nalazimo *blizinu mjestu stalnog boravka* (18%) te *prijateljske veze* (15%). Ostali motivi za kupnju stana/kuće za odmor pojavljuju se kod manje od 10% ispitanika. Iz slike 14 vidi se da se ponovio prijašnji nalaz, koji kazuje da se prilikom kupovine stana za odmor, za razliku od gradnje, znatno rjeđe računalo s mogućnostima dodatnog izvora prihoda.

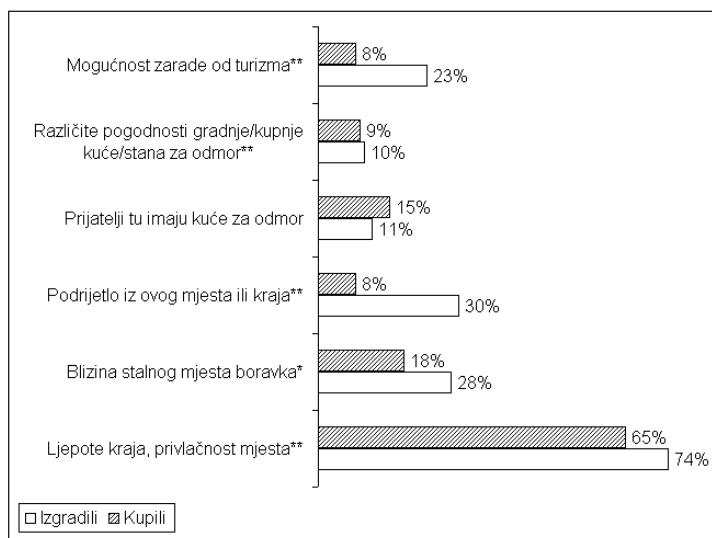
Nakon što smo iznijeli najvažnije (osobne) motive koji su potaknuli naše ispitanike za posjedovanje kuće za odmor, pokazat ćemo kako oni vide razloge zbog kojih je mjesto u kojem imaju vikendicu postalo destinacijom za sekundarno stanovanje. Naime, dok su u prethodnom pitanju (slika 14) govorili o vlastitoj motivaciji, ovdje se od njih tražilo da pokušaju procijeniti motivacijski aspekt same pojave sekundarnoga stanovanja kroz procjenu pojedinosti koje najviše utječu na odabir lokacije. Obratit ćemo pozornost na one najistaknutije. Ispitanici drže da se najčešće kao presudan razlog za odabir lokacije pojavljuje prirodni ambijent, gotovo 78% povremenih stanovnika smatra to izrazito važnim razlogom. Na drugom je mjestu turistička atraktivnost naselja (45%). Ostali razlozi znatno su rjeđe prepoznati kao presudni za odabir lo-

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

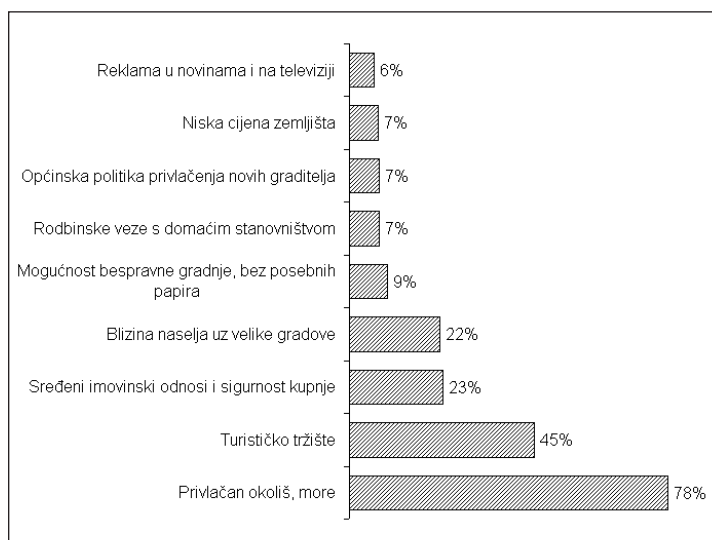
➔ SLIKA 14  
Razlozi koji su  
najvećim dijelom  
utjecali na odabir  
lokacije

kacije. Primjerice, sređeni imovinski odnosi i sigurnost kupnje presudnima drži 23% ispitanika, a relativnu blizinu naselja i većih gradova 22% ispitanika navodi kao najvažniji razlog. Ostale razloge – općinsku politiku privlačenja novih graditelja, mogućnost bespravne gradnje, rodbinske veze s mještanima, medijske reklame te niska cijena zemljišta – većina ispitanika ipak drži manje važnima za odluku o mjestu gdje će imati stan za odmor.



\* $p < ,05$ ; \*\* $p < ,01$

➔ SLIKA 15  
Procjena pojedinosti  
koje najviše utječu  
na odabir lokacije stana  
za odmor



Iz usporedbe odgovora na ova dva, srodna, pitanja može se izdvojiti nekoliko nalaza koji upućuju na motivacijski predložak za posjedovanje druge kuće na hrvatskoj obali. Vodeća

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MIŠEVIĆ, G. – M.,  
MIŠEVIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

uloga kvalitete okoliša (ambijentalne kvalitete) govori u prilog tezi o sekundarnom stanovanju kao mjestu odmora, "rekreacijskom stanu" i bijegu od pritiska gradskoga života. Tomu u prilog idu i odgovori o važnosti blizine stalnoga (gradskog) mjesta boravka, koja omogućuje da se iz njega što češće "pobjegne". U manjoj mjeri, ali također kao stabilan čimbenik, potvrdili su se i drugi motivi, ponajprije ekonomska korist i obnova (revitalizacija) obiteljske baštine.

Zanimljivo je usporediti ove nalaze s rezultatima istraživanja provedenog među vlasnicima kuća za odmor u Irskoj (Quinn, 2004., 124-125). U njemu su tri najvažnija razloga za posjedovanje druge kuće rangirana ovim redoslijedom: mjesto za odmor, mjesto za bijeg od rutine svakodnevice, mjesto za kvalitetnije provođenje vremena s obitelji. Osim toga, u istom istraživanju, najvažniji razlog za odabir lokacije bio je "blizina plaže", što se također podudara s motivima vlasnika kuća za odmor u Hrvatskoj. I druga istraživanja potvrđuju važnost kvalitete prirodnog okoliša te rekreacijskih uvjeta i podobnosti koje lokacija omogućuje (Venturoni i sur., 2005.; Hoogendoorn i Visser, 2004.; Marcouiller i sur., 1996.)

## ZAKLJUČAK

---

Rasprave o sekundarnom stanovanju u zadnjih tridesetak godina suočavaju se s mnogim pitanjima, no ovdje ćemo još jednom podsjetiti na ona koja se odnose na motivacijski aspekt: *Zašto imamo drugu kuću? i Je li sekundarno stanovanje bijeg ili povratak?* (Quinn, 2004.) U ovom slučaju i *bijeg* i *povratak* više su od metafore i iskazuju dva osnovna smjera tumačenja motivacije da se posjeduje druga kuća. Dok je prvi usmjeren na bijeg iz primarne rezidencije, najčešće iz gradskoga stana, iz gradskoga načina života i rutine svakodnevice, drugi sažima "faktore privlačnosti" sekundarne rezidencije, kao što su, primjerice: povratak prirodi, izvornosti, zavičaju i sl. No i u prvom i u drugom slučaju riječ je o "privremenosti" bijega ili povratka. Druga kuća svjesno je odabrana za povremeni boravak, premda se, vidjeli smo, u određenoj mjeri s njom ubuduće računa kao s mjestom za stalno stanovanje, najčešće povezano s odlaskom u mirovinu i prijelomom radnih životnih ritmova. Na primjeru vlasnika kuća za odmor na jadranskoj obali analizirali smo razloge zbog kojih su se oni odlučili kupiti ili izgraditi kuću za odmor i zašto su za mjesto sekundarnoga stanovanja izabrali upravo tu lokaciju. Na prvom mjestu potvrdilo se da je glavni privlačni čimbenik kvaliteta prirodnog okoliša, a glavni motiv provođenje slobodnoga vremena, dakle, odmor i rekreacija. U skladu s tim odlučivalo se i o lokaciji za kuću. Pokazalo se, također, da se u odlučivanju o drugoj kući, u većoj ili manjoj mjeri, upleću i drugi čimbenici, u prvom redu oni ekonomske naravi, jednostavno zbog toga što je riječ o investiciji. Osim toga, prisutni su i razlozi



DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

emocionalne prirode povezani s nostalgijom prema podrijetlu i zavičaju. Ovi potonji ostali su, velikim dijelom, izvan ove rasprave, jer se nismo bavili ispitanicima koji su kuću naslijedili, pa dakle nisu prošli kroz procese odlučivanja i odabiranja kao ispitanici koji su kuće gradili ili kupili. Ako prihvatimo da je povremeni *bijeg* iz grada zasigurno glavni motiv koji vodi prema posjedovanju druge kuće, tek smo na pola puta, jer već prvo sljedeće pitanje "kamo pobjeći" traži nove odgovore o kriterijima po kojima se druga kuća realizira, a koje velikim dijelom uključuje i koncept *povratka*. Time se potvrdilo da svakodnevna rutina, radni ritmovi i život u izgrađenom, urbanom okolišu potiču razvitak novih životnih stilova koji uključuju povremeno stanovanje na drugom i ambijentalno drugačijem mjestu – bliže prirodnom ambijentu i prirodnim životnim ritmovima.

## BILJEŠKE

---

<sup>1</sup> Primjerice, istraživanja urbanih aspiracija stanovnika hrvatskih gradova (vidjeti više u Rogić, Mišetić, Štambuk, 2004.).

<sup>2</sup> Podatci koji se ovdje analiziraju dio su empirijskog istraživanja koje je Institut društvenih znanosti Ivo Pilar iz Zagreba proveo 2004. godine po narudžbi Ministarstva graditeljstva, prostornog uređenja i zaštite okoliša Republike Hrvatske.

<sup>3</sup> Završen fakultet, umjetničku akademiju i sveučilišni studij ima 7,3% stanovnika Hrvatske, a završenu višu školu, I. stupanj fakulteta i stručni studij još 4,1%.

## LITERATURA

---

Alfieri, D. (1987.), Pristup istraživanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku. U: S. Horak (ur.), *Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija* (str. 237-363), Zagreb: Institut za turizam.

Coppock, J. T. (1977.), *Second Homes in Perspective*. U: J. T. Coppock (ur.), *Second Home Curse or Blessing?* (str. 1-13), Oxford, Pergamon Press.

Čaldarović, O. (1989.), *Društvena dioba prostora*, Zagreb, Sociološko društvo Hrvatske.

Gallent, N., Tewdwr-Jones, M. (2001.), *Second Homes and the UK Planning System*, *Planning Practice and Research*, 16 (1): 59-69.

Hall, M. C., Müller, D. K. (2004.), Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. U: M. C. Hall, D. K. Müller (ur.), *Tourism, Mobility and Second Home: Between Elite Landscape and Common Ground* (str. 3-14), Clevedon, Channel View Publications.

Hoogendoorn, G., Visser, G. (2004.), Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens, *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, 32, 105-115.

Krippendorf, J. (1986.), *Putujuće čovječanstvo*, Zagreb, Sveučilišna naklada Liber, Zavod za istraživanje turizma.

Marcouiller, D. W., Green, G. P., Deller, S. C., Sumathi, N. R. (1996.), *Recreational Homes and Regional Development, A Case Study from the*

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

*Upper Great Lakes States*, University of Wisconsin, [s142412519.online-home.us/uw/pdfs/G3651.PDF](http://s142412519.online-home.us/uw/pdfs/G3651.PDF)

Mihaljek, D. (1999.), Slobodno kretanje kapitala, tržište nekretnina i turizam: blagodat ili nevolja za Hrvatsku na putu u Europsku uniju. U: *Pridruživanje Hrvatske Europskoj uniji* (str. 181-222), Zagreb, Institut za javne financije.

Mullins, P. (1991.), Tourism urbanization, *International Journal of Urban and Regional Research*, 15 (3): 326-432.

*Popis stanovništva, kućanstava i stanova 31. ožujka 2001. [Elektronička građa]*, Zagreb: Državni zavod za statistiku.

Quinn, B. (2004.), Home Ownership in Ireland. U: M. C. Hall, D. K. Müller, (ur.), *Tourism, Mobility and Second Home: Between Elite Landscape and Common Ground* (str. 113-132), Clevedon, Channel View Publications.

Rogić, I. (1990.), *Stanovati i biti: rasprave iz sociologije stanovanja*, Zagreb, Sociološko društvo Hrvatske.

Rogić, I., Mišetić, A., Štambuk, M. (2004.), Urbane aspiracije Zagrepčana. U: A. Mišetić, M. Štambuk, I. Rogić (ur.), *Živjeti u Zagrebu*, Zagreb, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar (str. 11-43).

Venturoni, L., Long, P., Perdue, R. (2005.), *The Economic and Social Impacts of Second Homes in Four Mountain Resort Counties of Colorado*, AAG Paper 4/7/05, <http://www.nwc.cog.co.us/Second%Home%Study/AAGPaperMaster.pdf>

Williams, A. M., Hall, C. M. (2000.), Tourism and migration: new relationship between production and consumption, *Tourism Geographies*, 2 (1): 5-27.

Williams, A. M., King, R., Warnes, T. (2004.), British Second Home in Southern Europe: Shifting Nodes in the Scapes and Flows of Migration and Tourism. U: M. C. Hall, D. K. Müller (ur.), *Tourism, Mobility and Second Home: Between Elite Landscape and Common Ground* (str. 97-112), Clevedon, Channel View Publications.

## Why Have a Second Home? Analysis of Motivation Through the Example of Second Home Owners on the Croatian Coast

Geran – Marko MILETIĆ, Anka MIŠETIĆ  
Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Zagreb

The paper analyses major motivations for purchasing second homes on the Croatian coast, based on a sample of second home owners. According to literature, some reasons for purchasing second homes are emphasized. The most important motive is to provide place for both relaxation and escape from the pressures of everyday urban life. Besides, there are economic motives and also motivation for

DRUŠ. ISTRAŽ. ZAGREB  
GOD. 15 (2006),  
BR. 1-2 (81-82),  
STR. 61-78

MILETIĆ, G. – M.,  
MIŠETIĆ, A.:  
ZAŠTO IMATI DRUGU...

reconnecting with the place of one's roots. Second home owners are divided into three groups: (1) owners who built a house, (2) owners who bought a house and (3) owners who inherited a family house. The paper analysed the first and second groups, because they represent a specific process of decision-making which is different from the one involved in the third group. The results confirmed the major tendencies of this phenomenon in Croatia as part of a broader process of forming new lifestyles in contemporary society.

Key words: second homes, motivation, Croatia

## Gründe für ein Zweithaus – Motivationsanalyse unter Eigentümern von Ferienhäusern an der kroatischen Küste

Geran – Marko MILETIĆ, Anka MIŠETIĆ  
Ivo-Pilar-Institut für Gesellschaftswissenschaften, Zagreb

Aufgrund einer Umfrage unter Eigentümern von Ferienwohnungen analysieren die Verfasser in ihrer Arbeit die Motivation zum Erwerb eines Zweitdomizils an der kroatischen Küste. Die Lektüre in- und ausländischer literarischer Quellen erlaubt die Aussonderung einiger Gründe zum Erwerb eines Zweitdomizils oder eines Ferienhauses. Dazu gehört an erster Stelle das Bestreben, sich einen Ort zu sichern, an dem man sich erholen und dem städtischen Alltag mit seinem den Menschen unter Druck setzenden Lebensrhythmus entfliehen kann; des Weiteren gibt es wirtschaftliche Motive, die sich in neuen Erwerbsmöglichkeiten im Bereich des Fremdenverkehrs sowie in sicheren Investitionen in Immobilien realisieren; in vielen Fällen wiederum kommt es zur Erneuerung familiären Erbguts und zur Wiederannäherung an die alte Heimat. Macht man das Kriterium der Erwerbsweise geltend, teilen sich die Eigentümer von Ferienhäusern in drei Gruppen: (1) Eigentümer, die das betreffende Haus selbst erbaut haben; (2) Eigentümer, die das Haus gekauft haben; (3) Eigentümer, die das Haus geerbt haben. Die erwähnte Motivationsanalyse ist auf die ersten beiden Gruppen fokussiert, weil in diesen Fällen dem Hauserwerb eine bewusste Entscheidung vorausgeht, was nicht mit der Übernahme eines geerbten Hauses gleichzusetzen ist. Die Ergebnisse der Analyse bestätigen außer den Spezifika der Vorgänge selbst, dass das Phänomen des "Zweitdomizils" in Kroatien zum globalen Prozess der Ausbildung neuer Lebensstile in der zeitgenössischen Gesellschaft gehört.