

Sekundarno stanovanje i transformacija naselja Okruga Gornjeg na otoku Čiovu. Pogled iz lokalne perspektive.

Geran-Marko Miletić

Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, Hrvatska
e-mail: geran-marko.miletic@pilar.hr

Mario Bara

Hrvatsko katoličko sveučilište, Zagreb, Hrvatska
e-mail: mario.bara@unicath.hr

Marica Marinović Golubić

Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, Hrvatska
e-mail: marica@pilar.hr

SAŽETAK Autori polaze od premise da je sekundarno stanovanje važno pitanje u razvoju lokalne zajednice, napose kada je riječ o otoku koji je pod snažnim utjecajem ograničenosti prostora. Namjera je rada ukazati na čimbenike koji su utjecali na evoluciju sekundarnog stanovanja na otoku Čiovu kao i na posljedice tog fenomena. Za potrebe ovog istraživanja prikupljena je dokumentacija turističke zajednice, fotodokumentacija i provedeni su polustrukturirani dubinski intervjui s mjesnim informatorima. Na osnovu podataka autori su evoluciju sekundarnog stanovanja na Čiovu podijelili u pet osnovnih faza, koje kronološki prate razvoj fenomena od 1960-ih godina do suvremenog razdoblja. Tijekom različitih faza mijenjali su se motivi odabira Okruga Gornjeg kao destinacije za sekundarno stanovanje – od očuvanosti okoliša, ugodne klime, mira, zatim prenamjene drugog doma u primarni dom i u suvremenom razdoblju do shvaćanja drugog doma kao investicije i potvrde društvenog statusa. Zaključuje se na osnovu intervjua da su promjene i razvoj sekundarnog stanovanja ocijenjeni uglavnom pozitivno.

Ključne riječi: sekundarno stanovanje, otok Čiovo, Okrug Gornji, hrvatski otoci, otočna zajednica, lokalna zajednica.

1. Uvod

Sekundarno stanovanje (u značenju posjedovanja drugog stana i njegovog povremenog korištenja za odmor i rekreaciju) posebno je značajna praksa na hrvatskim otocima. To dokazuje i statistički podatak prema kojem se od ukupnog broja stanova za odmor u Hrvatskoj njih 29% (Državni zavod za statistiku [DZS], 2011.) nalazi upravo u otočnim naseljima. Dvojbe oko širenja sekundarnog stanovanja nešto su što dominira u literaturi od samoga početka istraživanja i vrlo se često kao negativni primjeri navode lokacije u kojima je širenje bilo neplansko, što je onda proizvelo različite probleme i stalnom i povremenom stanovništvu (Čaldarović, 1989.; Miletić, 2011.; Müller, 2011.). Takvih lokacija u Hrvatskoj je, napose u njezinom priobalnom i otočnom dijelu, velik broj i za razumijevanje problema s kojima se njihovi stanovnici susreću u svakodnevnom životu neophodno je poznavati lokalne specifičnosti. Dosadašnja istraživanja sekundarnog stanovanja na hrvatskim otocima bila su fokusirana na a) prostorne aspekte širenja sekundarnog stanovanja (Faričić, Graovac i Čuka, 2010.; Miletić, 2006.; Opačić, 2009.a; 2009.b), b) motivacijske aspekte povezane s odabirom pojedinih otoka (Opačić, 2010.; Peračković, Miletić i Mrčela, 2018.), c) utjecaj sekundarnih stanovnika na socijalnu zbilju otočnih zajednica (Miletić, 2013.), d) istraživanja strukturnih obilježja vikendaša s obzirom na mjesto stalnog prebivališta (Opačić, 2008.a; Opačić, 2013.) te e) ekonomske aspekte širenja (Miletić, Žmuk i Mišetić, 2018.; Opačić, 2008.b). Kako je sekundarno stanovanje aktivnost koja je na pojedinim otočnim lokacijama na djelu već nekoliko desetljeća, čini nam se potrebnim u istraživački fokus uključiti i povijesno-razvojnu dimenziju, koja do sada nije bila dostatno istražena. Naime poznato je kako destinacije za sekundarno stanovanje, slično kao i ostale turističke destinacije, s vremenom prolaze različite razvojne faze (Aledo i Mazón, 2004.; Butler, 1980.; Nouza, Ólafsdóttir i Müller, 2013.). Životni ciklus turističke destinacije (Butler, 1980.) započinje inicijalnim turističkim „otkriceom“, koje je praćeno sve intenzivnijim razvojem mjerenim brojem posjetitelja, a koji kulminira fazom konsolidacije – točkom u kojoj je dosegnut maksimum turističkih posjeta. Tu fazu nužno prati stagnacija, koja se pak može završiti ili pomlađivanjem i novim razvojnim ciklusom ili propašću destinacije.

Evolucijski prikaz razvoja pomaže nam izlučiti lokalne i globalne čimbenike koji su djelovali na širenje, odnosno na smanjivanje interesa za određenu destinaciju. Osim što imaju tu eksplikativnu funkciju, takvi modeli pomažu i u predviđanju budućih faza razvoja odredišta, ali mogu utjecati i na planiranje i usmjeravanje razvoja novih lokacija (Aledo i Mazón, 2004.:29). Stoga u ovom radu na temelju studije slučaja naselja Okrug Gornji na otoku Čiovu analiziramo proces transformacije tog naselja od malog agrarnog i ribarskog mjesta do jednog od posjećenijih turističkih i vikendaških odredišta u Hrvatskoj. Ostali istraživački ciljevi tiču se prepoznavanja osnovnih razvojnih faza i ključnih aktera u razvoju sekundarnog stanovanja u Okrugu Gornjem te posljedicama tog fenomena na buduću razvoj naselja i samog otoka. Čiovo je primjer otoka sa značajnim brojem stanova za odmor (udio od 31,3% u ukupnom stambenom fondu 2011. godine) i s dugom tradicijom takvog tipa stanovanja, stoga nam se učinio pogodnom lokacijom za istraživanje (DZS, 2014.).

2. Sekundarno stanovanje na hrvatskim otocima

Iako je sekundarno stanovanje bilo prisutno i u prošlim povijesnim razdobljima (o čemu svjedoče brojni rimski i renesansni ljetnikovci), takvo stanovanje s današnjim odlikama na otocima (kao uostalom i na cijelom području Hrvatske) možemo intenzivnije pratiti počevši od 1960-ih godina. Širenje istraživanog fenomena na otocima bilo je pripomognuto i postojanjem velikog broja otočnih iseljenika koji su obnovom, izgradnjom, dogradnjom ili kupovinom kuće zadržavali povezanost s mjestom podrijetla. Pad značenja poljoprivrede nakon Drugog svjetskog rata upotpunjen je propašću ionako oskudnih proizvodnih pogona na hrvatskim otocima nakon Domovinskog rata. Stoga se turizam iskristalizirao gotovo kao jedina razvojna grana za velik broj lokalnih zajednica. Već je 2001. godine na otocima zabilježeno više stanova za odmor i rekreaciju nego stalno nastanjenih stanova, što, prema nekim autorima, upućuje na porast turističko-rekreacijske i pad radno-stambene funkcije otoka (Faričić, Graovac i Čuka, 2010.; Opačić, 2009.b:66). Istovremeno, na nacionalnoj razini sve je više rasla svijest o važnosti održivog razvoja otoka, te je 1999. godine donesen i Zakon o otocima, kojim ih se stavlja pod osobitu nacionalnu zaštitu (Zakon o otocima, NN 34/1999).

Promatrano prostorno, sekundarno stanovanje nije jednako zastupljeno na svim hrvatskim otocima. Najveći je udio stanova za odmor na kvarnerskim, sjevernodalmatinskim i srednjodalmatinskim otocima, odnosno na velikim, premoštenim ili otocima bliže kopnu. Od ukupnog broja stanova za odmor na hrvatskim otocima 58,6% smješteno je upravo na premoštenim otocima, a ako gledamo podatak za cijeli prostor Hrvatske, taj udio iznosi 17%. Naravno, to ne znači da sekundarno stanovanje nije važan faktor transformacije i na manjim otocima. Kako navode Faričić, Graovac i Čuka (2010.), manji otoci pod snažnijim su pritiskom depopulacije, stoga sekundarno stanovanje, iako u skromnijem opsegu, možda i dramatičnije mijenja otočni socijalni i fizički okoliš. Peračković, Miletić i Pokos (2016.) zaključuju kako na otocima „istovremeno djeluju regresivni i razvojni procesi“: s jedne strane bilježimo negativne demografske pojave, dok s druge strane jača njihova turistička atraktivnost. Depopulacija na otocima oslobađa određeni fond praznih stanova, koji se prenamjenjuju u stanove za odmor i rekreaciju. Primjer drastično izmijenjenog prirodnog okoliša jednog hrvatskog otoka – otoka Vira analizirao je Miletić (2006.), a u javnosti se kao primjer intenzivno izgrađenog otoka percipira i Čiovo.

3. Okrug Gornji – glavna obilježja prostora istraživanja

Otok Čiovo pripada skupini srednjodalmatinskih otoka i površine je 28,8 km² te je jednim mostom povezan izravno s kopnom, a drugim kraćim sa starim otočnim središtem Trogira. Naselje Okrug Gornji nalazi se na zapadnom dijelu otoka i administrativno pripada općini Okrug, koja je dio Splitsko-dalmatinske županije (slika 1).

Slika 1.

Geografski položaj naselja Okrug Gornji



Izvor: autori

Općina Okrug formalno je samostalna od 1997. godine, kada se odvojila od Grada Trogira. Kako je otok Čiovo mostovima spojen s kopnom, i Okrug Gornji naslanja se na glavne prometne pravce u Hrvatskoj. Nedaleko se nalaze zračna luka Split, autocesta i trajektna luka. Na razvoj sekundarnog stanovanja napose u samim počecima utjecala je blizina gradskog područja Splita. Stanovništvo se u prošlosti dominantno bavilo poljoprivredom i ribarstvom, dok je turizam danas temeljna gospodarska djelatnost. Broj ostvarenih turistički noćenja i dolazaka na samom je hrvatskom vrhu: u 2016. godini u općini Okrug zabilježeno je 557 687 noćenja i 72 742 dolaska (DZS, 2017.). Ovdje nabrojani podaci o dolascima i noćenjima ostvaruju se uglavnom kroz korištenje velikog broja stanova za odmor, koji su prevladavajući oblik smještajnih kapaciteta u Okrugu Gornjem. Zanimljivo, cijelo naselje, kao ni ostala naselja na otoku, nema razvijene hotelske smještajne kapacitete, što je prema nekim autorima upravo jedno od glavnih obilježja tzv. zrele destinacije za sekundarno stanovanje (García-Andreu, Ortiz i Aledo, 2015.:502). Isti autori kao ostale najznačajnije odrednice zrele sekundarne destinacije prepoznaju sezonalnost – izrazito veliku razliku između broja stanovnika u zimskim i ljetnim mjesecima, veliku gustoću izgrađenih stambenih objekata, spontan i disperziran prostorni razvoj, neznatnu popratnu turističku ponudu, značajne promjene u okolišu i u krajoliku te veliku ovisnost o građevinskom sektoru. Također, u zreloj fazi destinacije za sekundarno stanovanje značenje turizma postaje toliko izraženo da se ogleđa u svim aspektima lokalne realnosti. Sve te odrednice moguće je prepoznati i u Okrugu Gornjem.

Za razliku od kopnenih, otočni prostorni resursi i unatoč premošćivanju, kao u slučaju Čiova, ostaju ograničeni. Turizam, tako i onaj povezan s velikim brojem stanova za odmor u značajnoj mjeri troši prostor, uvelike ga mijenja u fizičkom, ali i u društvenom smislu (Krippendorf, 1986.). U tablici 1 dani su podaci o kretanju broja stanovnika i stambenih jedinica za naselje Okrug Gornji od 1971. do 2011. godine. Vidljivo je kako je broj stanovnika od 1971. naovamo kontinuirano rastao, kao i ukupni broj stanova, dok je broj stanova za odmor u periodu između 1991. i 2001. godine pao, što je vjerojatno posljedica prenamjene tih stanova za stalno stanovanje u vrijeme ratnih zbivanja.

Tablica 1.

Kretanje broja stanovnika i stambenih jedinica u naselju Okrug Gornji 1971. – 2011. godine.

Godina	Broj stanovnika	Stanovi za odmor	Ukupno stanova	Udio stanova za odmor u ukupnom broju stanova (%)
1971.	909	38	272	13,9
1981.	1044	372	752	49,4
1991.	1514	1442	2148	67,1
2001.	2767	1100	2463	44,6
2011.	3081	1779	5678	31,3

Izvor: Popis stanovništva i stanova 1971.; Popis. stanovništva, domaćinstava i stanova 1981.; Popis stanovništva, domaćinstava, stanova i poljoprivrednih gospodarstava, 31. 3. 1991.; Popis stanovništva, kućanstava i stanova 31. 3. 2001., Popis stanovništva, kućanstava i stanova 31. 3. 2011.

Statistički podaci o migracijskim obilježjima stanovnika Okruga Gornjeg za 1971. i 2001. godinu dani su u tablici 2. Vidljivo je kako se povećao broj doseljenika, tako da za razliku od 1971., kada je velika većina stanovnika od rođenja stanovala u Okrugu Gornjem, trideset godina kasnije broj starosjedilaca pao je na jednu trećinu.

Tablica 2.

Migracijska obilježja stanovništva u naselju Okrug Gornji 1971. i 2001. godine.

Godina	Od rođenja stanuju u istom naselju		Dospeljeni iz naselja iste općine		Dospeljeni iz naselja druge općine		Dospeljeni iz inozemstva	
	Aps	%	Aps	%	Aps	%	Aps	%
1971.	813	89,4	47	5,2	25	2,8	19	2,1
2001.	855	30,9	-	-	970	35,1	916	33,1

Izvor: Interna baza Državnog zavoda za statistiku

4. Metodologija

U ovom istraživanju, koje je ujedno eksplorativno i deskriptivno, prostorna specifičnost i relativna neistraženost fenomena vodili su nas prema odabiru kvalitativne metodologije. U pripremi istraživanja provedena je analiza dostupnih statističkih pokazatelja, inicijalni obilazak terena (rujan 2015. godine), fotografiranje zatečenog stanja i prikupljanje fotografija naselja iz ranijih razdoblja kada je razvoj sekundarnog stanovanja bio u svojim počecima.

Kao glavna istraživačka metoda korištena je metoda polustrukturiranog intervjua sa zadanim temama, unutar kojih su razgovori vođeni bez strogo određenog redoslijeda pitanja (usp. Bryman, 2004.:314). Time se osiguravalo da ispitanici samostalno iniciraju neke od podtema koje su smatrali važnima u objašnjenju nastanka fenomena sekundarnog stanovanja na otoku Čiovu. Nastojalo se sagledati fenomen iz više različitih perspektiva, stoga smo u istraživanje uključili formalne lokalne aktere (iz tijela Općine Okrug), poznavatelje lokalnih prilika, stalne stanovnike (starosjedilačku populaciju i noviju doseljeničku većinom iz Bosne i Hercegovine) i vlasnike stanova za sekundarno stanovanje. Istraživački uzorak bio je namjerni, a ispitanici su izabrani metodom „grude snijega“. Odabir formalnih aktera vršen je preko javno dostupnih službenih kontakata. Osim ispitanika koje su nam sugerirali formalni lokalni akteri tijekom istraživanja dolazili smo i do drugih sugovornika, čime se izbjegavala potencijalna pristranost u odabiru ispitanika.

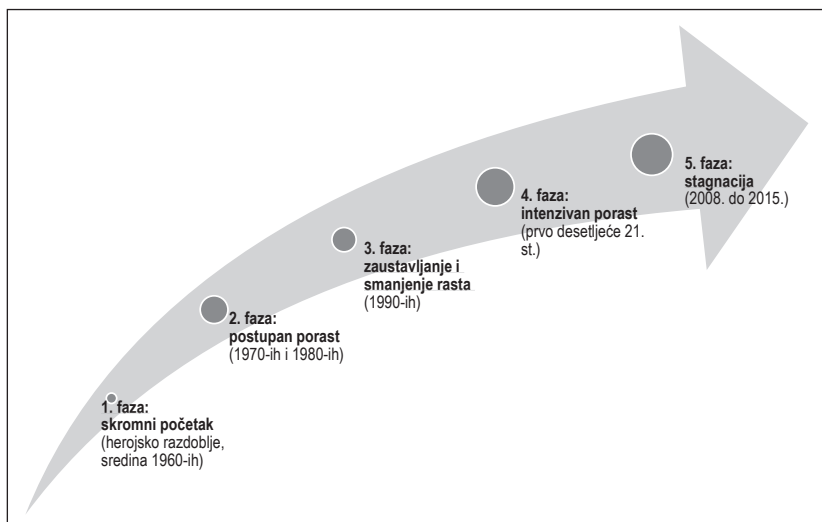
Intervjui su provedeni u razdoblju od rujna 2015. do veljače 2016. godine. Prije provedbe intervjua ispitanici su bili upoznati s temom istraživanja, povjerljivošću postupka, jamstvom anonimnosti i dobrovoljnošću sudjelovanja u istraživanju. Ukupno je intervjuima obuhvaćeno 16 sugovornika. Okosnice razgovora bile su sljedeće četiri teme: povijesni pregled razvoja, sadašnje stanje, odnos unutar lokalne zajednice te budući razvoj. Na taj način dobiveni su uvidi u kronologiju širenja naselja, ocjenu dotadašnjeg razvitka, zatim obilježja lokalnih društvenih odnosa te u obrise budućeg razvoja. Nakon provedenih intervjua potvrdila se ispravnost odabira kvalitativne metodologije zbog mogućnosti da se istraže osjetljiva pitanja koja nije bilo moguće predvidjeti formulacijom zatvorenih pitanja. Slična istraživanja sekundarnog stanovanja u drugim zemljama često su koristila kvalitativnu metodologiju (Dykes i Walmsley, 2015.; Farstad i Rye, 2013.), što ostavlja mogućnost njihove djelomične komparacije.

5. Osnovne faze u evoluciji sekundarnog stanovanja u Okrugu Gornjem

Evolucija sekundarnog stanovanja u Okrugu može se podijeliti u pet faza kao što je prikazano na slici 2. Radi se o početnoj a) fazi skromnih početaka, zatim b) fazi postupnog porasta, c) zaustavljanju i smanjenju d) fazi intenzivnog porasta te e) nakon 2008. godine fazi stagnacije. U nastavku ćemo pobliže opisati svaku od tih etapa.

Slika 2.

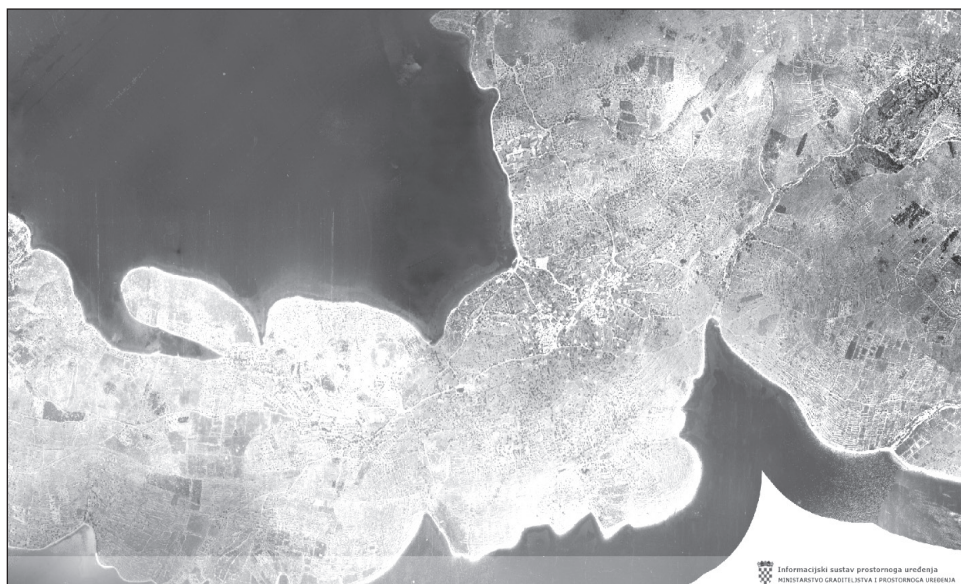
Periodizacija evolucije sekundarnog stanovanja u naselju Okrug Gornji



Ta periodizacija temelji se na podacima koje smo prikupili intervjuima, a bilježi promjene koje su se zbile u vremenu između nastanka dviju ortofotokarata prikazanih na slici 3, tj. u periodu između 1960-ih i 2015. godine.

Slika 3.

Usporedne digitalne ortofotokarte Okruga Gornjeg nastale 1968. i 2011. godine





Izvor: Informacijski sustav prostornoga uređenja. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja <https://ispu.mgipu.hr/>

5.1. Prva faza: skromni početak (herojsko razdoblje, sredina 1960-ih godina)

Iako postoje neki rani podaci iz 17. stoljeća o ljetnikovima aristokratskih obitelji u Okrugu (Jurić, 2005.; Radić, 2007.), razvoj sekundarnog stanovanja kao masovnog fenomena novijeg je datuma. Pojava sekundarnog stanovanja u svojim počecima na otoku Čiovu bila je obilježena skromnijim stambenim jedinicama prvenstveno za osobne potrebe, dok se s intenzivnim turističkim razvojem sekundarno stanovanje preoblikovalo i razvijalo paralelno s turističkim potrebama. Prvi objekti građeni su sredinom 1960-ih u zoni uvale Mavarčića/Mavarštica s južne strane otoka. Blizina urbanog središta Splita pokazala se kao važan čimbenik u inicijalnoj etapi razvoja, što je bilo vidljivo i kroz strukturu prvih vlasnika, koji nisu bili povezani zavičajno s Čiovom, uglavnom su dolazili iz Splita, bili su visokoobrazovani i predstavnici tadašnje društvene elite.

Nastao je napad na to naše zemljište od strane ljudi iz Splita, a i iz šire Jugoslavije u to vrijeme uključujući oficire, inženjere, doktore, znači visoka stručna sprema koja je imala nešto. Nisu to bile bogate kupovine, to su bile čestice od 500 – 600 kvadrata, 400, 300 kvadrata, znači, isključivo za male vikendice... (M, 60, stalni stanovnik)

Početak fenomena sekundarnog stanovanja, kao i njegov razvoj, nije imao nikakve organizacijske oblike već je obilježen spontanošću, vanjskom potražnjom zainteresiranih kupaca i inicijativnom odozdo poduzetnijih mještana. Navedeno područje unutar kojeg su počeli nicati prvi objekti za sekundarno stanovanje bilo je odvojeno od središnjeg naselja nepostojanjem infrastrukture (pristupne ceste, vode, električne

energije). U postojećim uvjetima građevinski se materijal dovezio morskim putem, a neasfaltirana cesta probija se znatno kasnije.

Prve vikendice bile su u uvali Mavarčica, materijal se dopremao brodovima. Bilo je nekoliko manjih lokalnih građevinara i ljudi su išli nadničariti kada bi se neka kuća gradila jer trebalo je puno radne snage. (M, 85, stalni stanovnik)

Riječ je o mikrolokacijama biranim ciljano za odmor upravo zbog kombinacije prirodne netaknutosti, nenaseljenosti, pristupačnosti cijene, ali i zbog prometne povezanosti i blizine otoka Čiova kopnu, odnosno Trogiru i Splitu.

Baš su tražili divljinu, ono baš za odmor. (M, 60, stalni stanovnik)

Vidili su mirnoću mista, sve to, Trogir povezano, most. Oni su prepoznali to. Onda je to bilo bagatelno, jeftino. (M, 56, stalni stanovnik)

Pa to mi je bilo zgodno. Zato što je na otoku, a nije otok na način da moraš doć brodom nego možeš doć autom. I to je ona uvala koja gleda prema otvorenom moru, prema Šolti, a ne ova prema gradu. Tako da grad nekako izbrišem iz sjećanja kad sam tamo. (M, 69, povremeni stanovnik)

U literaturi posvećenoj sekundarnom stanovanju smještanje i širenje zona za sekundarno stanovanje uobičajeno je objašnjavati ovim skupom čimbenika: dostupnošću, raspoloživosti slobodnog zemljišta i nekretnina te udaljenošću između mjesta primarnog stanovanja i rekreacijskog područja (Nouza, Ólafsdóttir i Müller, 2013.:23-24). Tome treba pridodati i četvrti faktor, a to je prisustvo prirodnih, kulturnih, povijesnih ili nekih drugih pogodnosti u određenom kraju. Na primjeru Čiova vidljivo je kako su ključni bili blizina kopna, ali i prirodne ljepote otoka, posebice s njegove južne strane. Prvim vlasnicima zbog relativne blizine bile su dostupne iskustvene informacije o kvaliteti okoliša, rekreacijskim mogućnostima, prometnoj dostupnosti, kulturnim znamenitostima i drugim čimbenicima. Poduzetniji mještani prepoznali su potencijal i atraktivnost lokacije, koja je do tada bila tek minimalno iskorištena za ograničene poljoprivredne aktivnosti, za početni kapital i daljnje investicije. Istodobno se uključuju kao najamna radna snaga koja je sudjelovala u izgradnji prvih objekata i infrastrukture. Prvi vlasnici bili su medij koji je utjecao na širenje informacija o jeftinom i atraktivnom zemljištu uz čisto more, što je privlačilo sve više ljudi i dovelo do veće potražnje.

5.2. Druga faza: postupan porast (1970-ih i 1980-ih godina)

Nakon skupine prvih vlasnika, koji su potjecali iz bliže okolice, prije svega Splita, kroz različite izvore informacija, ali i pojavu osobnih turističkih iskustava rastao je broj zainteresiranih kupaca i graditelja objekata za odmor. Za tu je fazu karakteristično da se javljaju i druga emitivna područja vlasnika domova za sekundarno stanovanje, iz različitih dijelova Hrvatske, Bosne i Hercegovine i Srbije. Sugovornik pojašnjava:

To su uglavnom bili iz Bosne dok su uz more bili iz Splita, Zagreba. To je počelo između 1975. i 1980-ih, dolaze isto kao vikendaši. Dolazili bi liti kad je sezona. (M, 56, stalni stanovnik)

U istom razdoblju pojavljuju se časnici tadašnje JNA kao zastupljenija skupina graditelja, a njihovo se prisustvo objašnjava blizinom vojne baze Divulje. Predstavnici društvene elite tadašnje države, koji se javljaju kao pioniri gradnje domova za odmor, nastavili su trend gradnje. Bili su to direktori aerodroma, velikih poduzeća, liječnici, odvjetnici i dr. Gradnja se proširila na više zona. U to vrijeme gradilo se uglavnom s potrebnim dozvolama, a prostorni plan Trogira, kojemu je Okrug pripadao, predviđao je kao zone vikend-stanovanja Mavarčicu i Planikovicu. Prvi pravi ekonomski migranti također doseljavaju u tom razdoblju, podrijetlom uglavnom iz Dalmatinske zagore. Lokalno stanovništvo stečeni kapital od prodaje investiralo je u gradnju novih kuća i pritom se novi objekti počinju spuštati iz staroga dijela naselja, na povišenom dijelu otoka udaljenom od obale, u zone bliže moru.

5.3. Treća faza: zaustavljanje i smanjenje (1990-ih godina)

Jedan od ključnih čimbenika koji je djelovao na stagnaciju turizma i sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj bio je rat na njezinom i teritoriju susjedne Bosne i Hercegovine. U naselju je početkom 1990-ih bio prisutan veliki broj izbjeglica, uglavnom iz središnje Bosne i Hercegovine, i prognanika iz Hrvatske (Kijevo, Vukovar), koji su dolazili u posjed vikendica bilo kupovinom bilo zamjenom objekata s vlasnicima, državljanima drugih jugoslavenskih republika. Kao važan čimbenik usmjeravanja izbjegličkog vala na otok Čiovo pokazali su se objekti državljana Bosne i Hercegovine, iako je u naselju bio i značajan broj osoba koje nisu imale svoje nekretnine.

Kada je došao Domovinski rat situacija se počela mijenjati tako da sada imate miješano vlasništvo – imate ljude iz BiH koji su onda to kupovali ili mijenjali za nešto drugo tako da se struktura tih vikendaša promijenila. To je što se tiče vlasništva. Ono što je kasnije postalo bitno je da to više nije ono vikendaško naselje u malom, nego je taj rat učinio da su se ljudi masovno doselili. (Ž, 58, stalna stanovnica)

Među bosanskohercegovačkim izbjeglicama dominirali su etnički Hrvati, koji su u značajnom broju odlazili na privremeni rad u Njemačku i Austriju, odakle su nakon stjecanja kapitala kontaktirali vlasnike iz i od njih kupovali nekretnine. Objekti su u tom razdoblju prenamijenjeni za primarno stanovanje, što je vidljivo u međupopisnom razdoblju 1991. – 2001. godine, kada se bilježi pad stanova za odmor za 23,7% (tablica 1.), da bi u kasnijim godinama bili proširivani te postali ekonomska osnova za trajni ostanak doseljenog stanovništva koje se uključilo u razvoj mjesnog turizma. U početku je među izbjeglicama bilo i dosta Bošnjaka, ali oni su kasnije emigrirali u Švedsku, Kanadu i druge zemlje. Turbulentne prilike iz 1990-ih ubrzavale su rasprodaju zemljišta. Jedan od sugovornika navodi okolnosti u kojima se odvijala rasprodaja:

Rat je onemogućio ljude da rade, mnoge firme su se počele gasiti, i onda su sami ti mještani, vlasnici parcela, a život ide dakako dalje, bili prisiljeni prodavati ta svoja zemljišta i to čak i za male novce, da bi mogli živjeti, svoju djecu školovati. I na kraju krajeva, i da bi adaptirali te svoje kuće koje su bile stare. (Ž, 58, stalna stanovnica)

Bosanskohercegovački Hrvati pozivali su svoje suzavičajnike, koji su uz stambeni prostor počeli graditi i objekte za iznajmljivanje. Poslije rata i stabilizacije političkih i ekonomskih prilika u Hrvatskoj počinje brojnija gradnja višekatnica koje su gradili „gastarbajteri“ stečenim kapitalom na radu u Njemačkoj i Austriji.

5.4. Četvrta faza: intenzivan porast (prvo desetljeće 21. stoljeća)

Završetak ratova i stabilizacija odnosa u okruženju Hrvatske blagodatno je djelovala na oživljavanje turizma i povećani interes za sekundarnim stanovanjem na otoku. U Okrugu turizam postaje dominantna gospodarska aktivnost, postojeće se kuće adaptiraju i grade se novi apartmani za iznajmljivanje. Protok kapitala, raspodjela dobiti i želja za poboljšanjem vlastitog razvoja vodila je Okrug Gornji i susjedno naselje Okrug Donji 1997. godine u izdvajanje u zasebnu općinu iz dotadašnjeg Grada Trogira. Prvi strani državljani (izvan okvira nekadašnje Jugoslavije) pojavljuju se već krajem 1990-ih nakon stabilizacije sigurnosnih prilika u Hrvatskoj i susjednim državama.

Osim Norvežana ima i drugih stranaca kao na primjer Rusa, Ukrajinaca. Dolaže avionom. (Ž, 55, stalna stanovnica).

Blizina zračne luke i velikih gradova koji se nalaze na UNESCO-voj listi svjetske kulturne baštine sigurno su pridonijeli dolasku većeg broja stranaca, a za očekivati je da će dodatni most tom trendu pridonijeti još i više.

Aerodrom, čisto more, lučica im je, sve im je na dohvat. Split je blizu, Trogir je blizu, gradovi, UNESCO gradovi, sve to je blizu. (M, 56, stalni stanovnik)

Ima ih dosta, teško bi mi bilo reći, priko sto obitelji je već tu, priko stotinjak. Istraživač: „Baš Norvežana ili stranaca općenito?“ Norvežana je sada momentalno najviše, ali ima i drugih nacija. Imma Talijana koji su u početku kupovali stare kuće, Irci su kupovali stare kuće, Englezi su kupovali, pa su ih renovirali. (M, 60, stalni stanovnik)

Intenzivnija gradnja počinje već 2000. godine, a katalizator je bila konverzija njemačke marke u euro, pa su mnogi devizne uštedevine investirali u zemljišta u strahu od gubitka vrijednosti uštedevina. Najintenzivnija gradnja odvijala se u razdoblju od 2003. do 2008. godine (kada je nastupila kriza), u čemu su veliku ulogu odigrale banke, koje su relativno lako odobravale kredite. Te tvrdnje sugovornika dokazuju i statistički podaci, naime u razdoblju između popisa 2001. i 2011. godine broj stanova za odmor porastao je za 679 jedinica (tablica 1.). Gradnja se odvijala uglavnom s potrebnim dozvolama, ali predviđeni se gabariti najčešće nisu poštivali. U gradnju novih objekata uključile su se sve skupine aktera, podjednako doseljenici i domaći, ali i strani državljani. U početku su nekretnine kupovane za vlastite potrebe (odmor ili stalno stanovanje), ali vrlo se brzo trend okreće i prilika za zaradu postaje snažan čimbenik rasta gradnje, prvo turizma, a onda i tržišta nekretnina.

Važni su motivi za sudjelovanjem u nekim aktivnostima povezanim s područjima ugodnosti potreba za neposrednim kontaktom s prirodom, zatim želja za osigura-

vanjem mjesta za provođenje praznika, mogućnost okupljanja obitelji, svojevrsna investicija, potvrda statusa i osiguravanje mjesta za život u mirovini (Hall i Müller, 2004.:11). Kupnja je nekretnine za sekundarno stanovanje „jedan od koraka“ (Casado-Diaz, 2012.) prema trajnoj ili sezonskoj migraciji (Hall i Müller, 2004.; Müller, 2002.; Williams i sur., 2000.). Ne samo da vlasnici stanova i kuća za odmor nakon umirovljenja mogu češće boraviti u njima već, u nekim slučajevima, drugi stan ili kuća omogućuju uvjete za trajne promjene u životnim stilovima pa i odluku za pokretanje migracije (Müller, 2002.).

5.5. Peta faza: stagnacija (od 2008. do 2015. godine)

Ekonomska kretanja na globalnim tržištima ostavila su snažnog traga na dotadašnju dinamiku gradnje objekata. Od 2008. godine gradnja je usporena:

Od kad je kriza stalo je, ne kupuju se zemljišta, pala je i cijena. (M, 60, stalni stanovnik)

Građevinski je sektor pretrpio velike gubitke zbog neostvarenih investicija i kreditnih zaduženja. Evidentan je veliki broj neprodanih nekretnina (oko 500), što je potvrđeno obilaskom terena i konzultacijom ponude agencija za nekretnine (vlastito istraživanje 2015. godine). Unatoč nepovoljnim trendovima i slabom oporavku tržišta nekretnina, gradi se i dalje. Tijekom obilaska terena uočeno je više aktivnih gradilišta na lokacijama koje bi mogle biti atraktivne zbog otvorenog pogleda na more. Uvriježeno je mišljenje da se stranim kupcima najbolje prodaje pogled na more. Istovremeno Okrug Gornji i dalje ostvaruje značajan broj noćenja. Iako je naselje bez hotelskih kompleksa, prema ostvarenom broju noćenja može se svrstati uz neka poznata turistička odredišta na hrvatskoj obali. Promijenjene su strukture zainteresiranih za stjecanjem objekata, pa se ponovno povećava dolazak stranaca iz ekonomski stabilnih zemalja, kojima su cijene nekretnina u Hrvatskoj prihvatljive, čak i za iznimno atraktivne objekte u neposrednoj blizini mora. Ponajprije je riječ o norveškim državljanima, koji se pojavljuju kao brojnija skupina u području Planikovica, što osim samih sugovornika potvrđuju i dokumenti općinske uprave (Općina Okrug Gornji, n.d.) te načelnik u medijskim istupima (Dragun, 2012.).

Dogodila se značajna prenamjena objekata starijih vlasnika koji su gradili objekte za odmor u razdoblju prije 1990-ih godina isključivo za osobne potrebe. To nam pokazuje da su sve skupine aktera koje posjeduju objekte danas manje ili više uključene u iznajmljivanje. Kako navodi sugovornik:

Danas svaki objekat ima apartmane. Znači oni ostaju u Splitu, a iznajmljuju kuće ode. Ili imaju u prizemlju, stoje oni, a kat iznajmljuju. Svaka kuća ima apartmane. (M, 56, stalni stanovnik)

6. Lokalni društveni odnosi

Tri su velike skupine aktera zastupljene u društvenim odnosima: mještani starosjedioci, mještani doseljenici i vlasnici stanova za odmor. Iako smo tijekom istraživanja naišli na primjere teritorijalizacije stanovanja prema podrijetlu državljana iz kojih su vlasnici nekretnina, radi se o relativno novijem fenomenu. Riječ je o nekoliko apartmanskih zgrada čiji su vlasnici uglavnom državljani Norveške i pojedinim dijelovima naselja u kojima su grupirani doseljenici podrijetlom iz Bosne i Hercegovine.

U sredinama gdje je veći broj sekundarnih stanova događaju se određene konfliktne situacije između povremenih i stalnih stanovnika (Paris, 2006.). Takvi su problemi posebno akutni u slučajevima kada vlasnici stanova i kuća dolaze iz drugih država. Konfliktne su situacije nerijetko povezane s percepcijom stranaca kao kolonizatora koji stalnom stanovništvu uskraćuju neka prava ili predstavljaju opasnost pri njihovu korištenju (Miletić, 2011.:95). Jedan od takvih primjera sukoba percepcija je vlasnika stanova za sekundarno stanovanje kao izravne konkurencije u iznajmljivanju:

Problem je i to što su mnoge kuće i apartmani prodani strancima. I onda ti stranci nakon što iskoriste svoj godišnji, koji ne može trajati duže od mjesec dana, iznajmljuju. I ne plaćaju općini ništa, država i općina nemaju nikakve koristi od toga. Zarađuju, a čitava Hrvatska nema ništa od toga. Kupuju preko odvjetnika, ali oni su kao i mi. Ljudi su ljudi. Misle, lako ćemo u Hrvatskoj. (Ž, 58, stalna stanovnica)

Jedan od problema povezanih s porastom potražnje za stanovima i kućama u obalnom području utjecaj je na povećanje cijene nekretnina na lokalnom tržištu. Ograničeni stambeni fond podiže cijene nekretnina, što može dovesti do neravnopravne kompeticije lokalnoga i stranog stanovništva. U takvim odnosima lokalno stanovništvo uglavnom je ekonomski inferiornije od imućnijih potencijalnih kupaca iz drugih regija i država, pri čemu se mogu javiti i socijalne tenzije. U nekim odgovorima sugovornika ekonomske razlike i izvor tenzija pripisuje se i doseljenicima iz Bosne i Hercegovine koji iznajmljuju apartmane te u njima vide konkurenciju:

Došli su kao izbjeglice, kupili parcele i sagradili kuće. Istraživač: „Od čega žive?“ To se i mi mještani pitamo. Došli su kao izbjeglice, a sagradili vile. (M, 85, stalni stanovnik)

Navodi se da su uglavnom doseljenici vlasnici ugostiteljskih objekata, da imaju velike kuće s pet ili šest katova, s velikim brojem apartmana i bazena.

Malo Okručana to ima. (M, 85, stalni stanovnik)

Brojne otočne zajednice u svijetu i u Hrvatskoj bilježe depopulaciju, pa stoga iskazuju visok stupanj svijesti o demografskoj ugroženosti svojih zajednica i želju da se one održe (Podgorelec i Klempić Bogadi, 2013.:103). U naselju se smanjuje udio starosjedilaca i povećava broj doseljenika (tablica 2.), zbog čega je kod dijela sugovornika izražen strah od nestajanja mjesnog idioma i kulture:

Mi ćemo nestati. Mještani će nestati. Oni imaju više djece, mi smo ostali jedno, dvoje. (M, 85, stalni stanovnik)

Za razliku od integracije ekonomskih imigranata drugačijeg etnolingvističkog podrijetla, u imigracijskim zemljama u slučaju Okruga riječ je o istoj jezičnoj i konfesionalnoj skupini, što može biti prednost u integraciji. Integracija migranata u lokalne zajednice ovisi o brojnim čimbenicima (poznavanje jezika sredine, prethodno iskustvo života na otoku, dužina boravka imigranata na otoku, osobne perspektive povratka u zemlje ili regije podrijetla), ali prije svega o naporu koji imigranti ulažu u integraciju. Da integracija novodoseljenog stanovništva nije proces bez poteškoća te da još uvijek postoje određene kulturne specifičnosti vidljive u različitim domenama društvenog života između dviju skupina stanovništva potvrđuju nam naši sugovornici:

Njihove kuće koje izgledaju kao da su iz Bosne, s kosim krovovima kao da tu ima snijega tako da se taj mentalitet pridošlica, umjesto da se one sljube s nama i s našom kulturom, s našom tradicijom, ne, oni nameću svoje. (Ž, 58, stalna stanovnica)

S druge strane neki sugovornici nam ističu da je percepcija društvenih odnosa bitno oblikovana generacijskim razlikama, lokalnim političkim odnosima te da je kod starijih stanovnika prisutnija netrpeljivost:

Nema problema, to jedino može biti politički kad se digne na drugu razinu. Međusobni su brakovi sa starosjediocima to su sve mišani brakovi. (M, 56, stalni stanovnik)

U povezivanju dviju skupina stanovništva važnu ulogu imao je mjesni župnik. Pokretanjem niza društvenih aktivnosti koje su uključivale obje skupine stanovništva među mještanima su uspostavljeni odnosi koji imaju obilježja zajedništva:

Svećenik je bio ključna osoba za izgradnju ideje o identitetu mjesta. (Ž, 57, povremena stanovnica)

Treća skupina društvenih aktera vlasnici su objekata za sekundarno stanovanje. Na njihovu uključenost u društveni život znatno utječu njihovi motivi boravka u lokalnoj zajednici, dužina boravka, frekventnost „integracijskih kanala“ (prostora zajedničkih aktivnosti), koji mogu biti otežani raznim barijerama (npr. jezičnim, kulturnim), te stupanj ukorijenjenosti u lokalnu sredinu. To napose može biti izraženo u manjim sredinama s manjim brojem stanovnika, u kojima je socijalna kontrola jača, a stupanj intimnosti, tj. osobnog poznavanja članova zajednice viši.

Za lokalnu zajednicu važna je implikacija kupuju li „rezidencijalni turisti“ nekretnine za kratke, sezonske odmore ili s namjerom da u njima borave dulje ili tijekom cijele godine s mogućnošću da im to kasnije, u umirovljeničkim danima, postane primarno mjesto stanovanja (Casado-Díaz, 1999.). E. Cohen (1974., prema Müller, 2002.:67) naziva vlasnike stanova i kuća za odmor „marginalnim turistima“ ukazujući na nedostatak nekih osobina njihova turističkog ponašanja. Također, oni su sudionici specifičnog oblika turizma koji se temelji na posjeti prijatelja i rodbine (*visiting friends and relatives tourism*), ali dio ih se uključuje kao iznajmljivači poput svih ostalih aktera u Okrugu Gornjem.

U društvenim aktivnostima vikendaši se dosta angažiraju oko ekoloških tema (čistoća okoliša, vode). Naime obje prakse, turizam i sekundarno stanovanje, imaju određene

dodirne točke. Obje su nastale kao rezultat svojevrsne potrage za zadovoljstvom i užitkom proizašlim iz dokolice, za koje su važne kvaliteta prometne povezanosti, klimatska i ekološka atraktivnost destinacije, prirodne i kulturne znamenitosti. Mještane i povremene stanovnike zbližili su neki zajednički interesi, koji su vidljivi kroz protivljenje nekim razvojnim planovima kao što je gradnja marine u uvali Mavarčica:

Mi smo upoznali mnoge ljude baš sada zbog svih tih događanja oko zatvaranje vane. To nas je povezalo. (Ž, 57, povremena stanovnica)

Kao što brojna istraživanja pokazuju, stanovnici turističkih sredina nisu homogena grupa i njihove su reakcije na utjecaj turizma i „rezidencijalnih turista“ različite (Moyle, Croy i Weiler, 2010.). Oko strukturne uključenosti vikendaša u aktivnosti lokalne zajednice sugovornici navode različite odgovore, koji su u znatnoj mjeri obilježeni njihovom ulogom u lokalnim društvenim odnosima.

Nema nekog kontakta između lokalne zajednice, čelnika općine i vikendaša. (Ž, 57, povremena stanovnica)

Ima kontakata, kako da ne, mi smo prema strancima uvijek ljubazni bili, stranci i domaći nema to razlike. Bio on Norvežanin, Švedanin, bio on Bosanac ili Amerikanac, nema nikakve razlike. Istina, nema zajedničkih akcija, davno prije je bilo akcija dok se radio vodovod. (M, 56, stalni stanovnik).

Među stalnim stanovništvom postoji svijest o tome da su neki vikendaši svojim društvenim mrežama i utjecajem dosta pomagali lokalnoj zajednici i Općini, te da ih se može smatrati socijalnim kapitalom. Također, dijelu vikendaša važan je osjećaj pripadanja zajednici:

Vikendaši mogu puno pridonijeti lokalnoj zajednici ako ih se integrira na pravi način. (Ž, 57, povremena stanovnica)

Možemo zaključiti da stupanj prihvaćanja doseljenika i vikendaša ovisi o više čimbenika. Lakša integracija može biti posljedica braka ili veze s osobom koja je zavičajna u lokalnoj zajednici, višegodišnjih kontakata, izgrađene društvene mreže, društvenih i kulturnih konteksta koji diktiraju normativna očekivanja u vezi s ulogama različitih aktera, osobnih karaktera i aktivnog pristupa u integraciji, koji znatnim dijelom leži na pojedincima.

7. Percepcije posljedica razvoja – loše i dobre strane

Društvene, ekonomske i ekološke posljedice razvoja sekundarnog stanovanja osjećaju se u brojnim mediteranskim područjima. Među njima se izdvajaju pozitivne, kao što su novi financijski tokovi i otvaranje novih radnih mjesta, ali i negativne, kao što su devastacija prirodnih ljepota, neplanirana izgradnja, opterećenje infrastrukture, poteškoće s društvenom integracijom vikendaša i doseljenika (Huete i Mantecón, 2012.; Mantecón i Huete, 2011.).

Turistički razvoj Okruga pratio je sve veći broj noćenja, koji se povećavao iz godine u godinu. Zbog velikog broja gostiju stvara se gužva u prometu jer je preopterećena

postojeća prometna infrastruktura. Preopterećena je i komunalna infrastruktura, koja je građena 1980-ih godina prema tadašnjim potrebama stanovništva, zbog čega dolazi do povremenih redukcija vode i nestanka električne energije u vrhuncu sezone kada je najveća potrošnja. Potencijalni su veliki ekološki problem i septičke jame. Postojeća infrastruktura pod stalnim je pritiskom zbog novih priključaka, a i vizualni identitet mjesta trajno je narušen velikim brojem visokih zgrada i guste gradnje, navode sugovornici:

Giganti koji nikako ne pripadaju ovom okružju. (Ž, 57, povremena stanovnica)

Lokalna kuća je podrum i prizemlje. A pored nje kuća pet, šest katova?! Za to su krivi urbanisti. (M, 85, stalni stanovnik)

Slične negativne posljedice širenja sekundarnog stanovanja na prostoru općine Malinska na otoku Krku detaljno je opisao Opačić, a kao najznačajnije navodi upravo fizionomske promjene (2009.:307). U Okrugu Gornjem prirodni preduvjeti za razvoj poljodjelstva bili su mali jer je to područje skromnih obradivih površina. Usporedba koju je dao jedan sugovornik otkriva poslovno razmišljanje i praksu velikog broja mještana:

Masline koje bi mogle rasti na takvom terenu i koristi koje bi one mogle donijeti ne mogu se usporediti s pribodom koji se ostvaruje s nekoliko apartmana na istoj toj površini... U iznajmljivanju je najslade zarađen novac. (M, 60, stalni stanovnik)

Općina prema mišljenju sugovornika nema razvojnih resursa za bilo što drugo osim turizma:

Nitko više ne obnavlja zemlju... zemlja se prodala, nema više na njoj rada, borovi dominiraju. (M, 85, stalni stanovnik)

Dosta mladih dnevni su migranti koji rade u Splitu, pa tamo s vremenom ostaju i živjeti. Okrug ne nudi mnogo prilika za zapošljavanje izvan turizma, koji je sezonskog karaktera, zbog čega je prisutna emigracija u druge europske zemlje:

Mladi idu dosta vani, ima ih dosta koji idu u Njemačku, Norvešku. Koji ostanu bave se oko turizma, nešto privatno i tako. (M, 60, stalni stanovnik)

Sugovornici budućnost vide u daljnjem razvoju turizma i novom razvojnom momentu posebno zbog izgradnje novog mosta.

8. Rasprava

U ovom radu usredotočeni smo na proces širenja sekundarnog stanovanja. Naznačeni problem analiziran je na primjeru Okruga Gornjeg, otočnog naselja u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojem je zabilježena velika gustoća sekundarnog stanovanja. Provedeni intervjui sa 16 sugovornika, stalnih i povremenih stanovnika ponudili su nekoliko uvida korisnih za razumijevanje kako evolucije sekundarnog stanovanja u Okrugu tako i povezanosti toga fenomena s razvojem naselja.

Prvo, sekundarno stanovanje u Okrugu Gornjem ima polustoljetnu tradiciju. Na djelu je bilo postupno širenje fenomena, pri čemu je bilo dužih razdoblja rasta, ali isto tako bilo je i razdoblja u kojima je rast zaustavljen, a u pojedinim periodima čak je dolazilo i do pada broja stanova za odmor (tablica 1.). U osnovnim se crtama dinamika evolucije sekundarnog stanovanja u Okrugu poklapa s ciklusima ekonomskog rasta i ekonomskih kriza na nacionalnom nivou. Intenzivna gradnja stanova za odmor u Okrugu započinje krajem sedamdesetih i početkom osamdesetih godina prošloga stoljeća, u vrijeme kad se bilježi znatan rast bruto društvenog proizvoda u Hrvatskoj (Tica, 2004.), dok je interes za sekundarno stanovanje bitno reducirana ratnih 1990-ih, ali i od 2008. godine naovamo, dakle u razdobljima u kojima je i nacionalno gospodarstvo bilo u velikoj krizi. Taj nalaz o osjetljivosti potražnje za sekundarnim stanovanjem na ekonomski kontekst nije hrvatska specifičnost. Tako primjerice Barke (2007.) sugerira da je dio suvremenog porasta broja stanova za odmor u Španjolskoj rezultat ekonomskog rasta i posljedične promjene životnog stila te okretanja ka konzumerizmu. Nekoliko autora upozorava na još jednu dimenziju povezanosti ekonomskog okruženja i sekundarnog stanovanja. Paris (2009.) analizirajući porast broja stanova za odmor u Irskoj otkriva da je investicijski potencijal često snažan motiv za stjecanje drugoga stana. Na sličan moment upozoravaju i Rogić (1990.) i Čaldarović (1989.) sugerirajući da mogućnost da stan za odmor bude i izvor rente od iznajmljivanja turistima bitno pridonosi širenju sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj.

Drugo, retrospekcija otkriva da na samom početku pojave vikendaštva u Okrugu, negdje sredinom 1960-ih godina, imamo tek nekoliko pojedinaca koji otkrivaju otok, a prve vikendice grade na lokacijama izvan granica tadašnjeg naselja. U tom ranom razdoblju dominira gradnja skromnih objekata, kako po dimenzijama tako i po njihovoj opremljenosti. Međutim gradnja manjih i priručnih objekata nije nikako rezultat manjka htijenja. Naprotiv, gradnja na izoliranim lokacijama bez pristupnih putova i ikakve infrastrukture predstavlja izniman napor i svojevrstan je građevinski podvig. No vrlo brzo s porastom broja vikendaša dolazi i do napuštanja takvog obrasca. Od sredine 1970-ih godina, kada počinje intenzivnija gradnja koja zahvaća i samo naselje, sve se češće grade i ambiciozniji objekti. Spomenimo samo da se u to vrijeme u Okrugu Gornjem pojavljuju i ladanjske kuće koje projektira ugledni splitski arhitekt Frane Gotovac (Perković, 2005.). Porast broja većih objekata sugovornici pripisuju želji vikendaša da i oni uzmu dio turističkog kolača. Simbiotski odnos razvoja turizma i sekundarnog stanovanja nije rijetkost u destinacijama koje obiluju prirodnim ugodnostima (Casado-Diaz, 2004.; Priestley i Mundet, 1998.). Problem nastaje kada takav razvoj izmakne kontroli. Tada dolazi do gradnje stanova za odmor velikih volumena i(li) gustoće, odnosno intenzivnijeg trošenja prostora, što pak dovodi do prevelikog opterećenja lokalne komunalne infrastrukture (Farstad, 2016.; García-Andreu, Ortiz i Aledo, 2015.; Miletić, 2006.), a upravo se to dogodilo i u Okrugu.

Treće, kao prvi graditelji vikendica spominju se obitelji splitskih liječnika te sveučilišnih profesora. Nakon njih, početkom 1970-ih godina u većem broju dolaze i oficiri JNA zaposleni u obližnjoj vojnoj bazi te rukovodeći kadar društvenih poduzeća iz bliže okolice. Taj je moment karakterističan za početke širenja sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Naime u prvim desetljećima socijalizma stanovi za odmor još uvijek imaju status klasne privilegije, što u praksi znači da svi nemaju jednak pristup

takvoj praksi (Rogić, 2006.). Dakle radi se o vremenu u kojem je sekundarno stanovanje dostupno gotovo isključivo društvenoj eliti. Tek kasnije, nakon što su društvene reforme dopustile određenu dozu pluralizma u nekim aspektima života građana dolazi do oslobađanja rastućih individualnih aspiracija za odmorom i rasonodom, što dopušta i „običnom“ građaninu da posegne za vikendicom (Rogić, 2006.).

Četvrto, sugovornici navode sekundarno stanovanje kao jedan od čimbenika porasta broja stanovnika u Okrugu Gornjem. Naime tijekom ratnih godina u naselju je došlo do transformacije dijela stanova za odmor u stalne adrese stanovanja. Manji dio prenamijenili su sami vlasnici, dok je veći dio prenamjene rezultat prodaje stanova za odmor osobama koje su u Okrug došle kao izbjeglice ili prognanici i tu odlučili nastaviti živjeti. Iako se tu radi o specifičnim okolnostima u kojima su prisilni migranti dominantni segment unutar useljeničkog kontingenta u Okrugu, pozitivna povezanost razvijenosti sekundarnog stanovanja s indeksom kretanja broja stanovnika na nacionalnoj razini u Hrvatskoj poznata je od prije (Miletić, Žmuk i Mišetić, 2018.). Usto, na povezanosti visoke gustoće sekundarnog stanovanja sa repopulacijom lokalne zajednice upozorile su i neke studije slučaja iz Španjolske (Casado-Diaz, 2004.; García-Andreu, Ortiz i Aledo, 2015.) i Švedske (Marjavaara, 2007.).

Peto, sugovornici otkrivaju da je u novije vrijeme u Okrugu primjetna znatnija pojava transnacionalnog sekundarnog stanovanja. Transnacionalna dimenzija sekundarnog stanovanja sve je izraženija u europskom kontekstu i često se dovodi u vezu sa širenjem Europske unije te liberalizacijom trgovine nekretnina, jeftinijim avionskim letovima te rastom prihoda (Ellingsen i Hidle, 2013.; Müller i Hoogendoorn, 2013.). Slične razloge navodi Opačić (2012.) objašnjavajući porast potražnje stranih državljana za nekretninama u Hrvatskoj, pridodajući navedenom i da je Hrvatska u međuvremenu postala jedna od poželjnijih globalnih turističkih destinacija te da su u usporedbi s konkurencijom u Hrvatskoj još uvijek niže cijene nekretnina. Tome možemo dodati da su agencije za nekretnine prepoznate kao važan dionik u širenju sekundarnog stanovanja u Okrugu Gornjem, a upravo one imaju važnu ulogu u usmjeravanju transnacionalnog sekundarnog stanovanja (Müller, 2004.).

9. Zaključak

Obrisi slike nastale na temelju prikupljenih elementa otkrivaju da je sekundarno stanovanje bitan element razvoja Okruga Gornjeg. Od prve pojave sekundarnog stanovanja do danas Okrug je prošao put od malog agrarnog i ribarskog naselja do jednog od najatraktivnijih turističkih odredišta u Hrvatskoj. Osnovni je dojam koji se stječe analizom provedenih razgovora da najveći broj sugovornika smatra kako je upravo širenje sekundarnog stanovanja usmjerilo razvoj Okruga Gornjeg. Nezahvalno je govoriti o uspješnosti samoga lokalnog razvoja jer stručna i lokalna javnost najčešće različito vide koristi i štete. Tako je iz prikupljenih iskaza razvidno da je lokalno stanovništvo u Okrugu svjesno negativnih aspekata razvoja, u prvom redu okolnosti da su sekundarno stanovanje i turizam proizveli veliku gustoću izgrađenosti koju nije pratila izgradnja adekvatne komunalne infrastrukture. Međutim među

sugovornicima prevladava pozitivan stav o postignutom. Iz njihove je perspektive sekundarno stanovanje, ali i turizam u cjelini, prije svega izvor prihoda za lokalno gospodarstvo. Usto, porast broja stanovnika lokalnoj je zajednici osigurao i vrlo konkretnu korist u vidu poštanskog ureda, ljekarne, ambulante i škole. U konačnici, na krilima razvoja došlo je i do administrativnog osamostaljenja te je Okrug dobio status općine, a stanovništvo mogućnost lokalne samouprave.

Možemo na kraju zaključiti kako je začetak razvoja sekundarnog stanovanja u Okrugu Gornjem najviše bio potaknut sljedećim lokacijsko-situacijskim čimbenicima – mostom, blizinom većeg gradskog središta te ljepotom prirodnog okoliša. Iako su navedeni čimbenici na djelu bili i na drugim otočnim lokacijama u Hrvatskoj, ovdje prikazane razvojne faze, upotpunjene analizom lokalnih aktera i događaja, specifične su za Okrug Gornji, te služe kao ishodišna točka budućim sličnim istraživanjima. Za izradu opće skice razvoja sekundarnog stanovanja na (većim) hrvatskim otocima u istraživanje bi trebalo uključiti dodatne lokacije, nakon čega bi se omogućila komparacija.

Literatura

1. Aledo, A. and Mazón, T. (2004). Impact Of Residential Tourism And The Destination Life Cycle Theory, in: *Sustainable Tourism* (WIT Transactions on Ecology and the Environment, pp. 25–36). WIT Press.
2. Barke, M. (2007). Second Homes in Spain: An analysis of change at the provincial level, 1981–2001. *Geography*, 92 (3): 195–207.
3. Bryman, A. (2004). *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press.
4. Butler, R. W. (1980). The Concept of A Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. *Canadian Geographer*, 24 (1): 5–12. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
5. Casado-Díaz, M. (1999). Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain. *International Journal of Tourism Research*, 1 (4): 223–237. [https://doi.org/10.1002/\(SICI\)1522-1970\(199907/08\)1:4<223::AID-IJTR153>3.0.CO;2-A](https://doi.org/10.1002/(SICI)1522-1970(199907/08)1:4<223::AID-IJTR153>3.0.CO;2-A)
6. Casado-Díaz, M. (2004). Second Homes in Spain, in: Hall, C. M. and Müller, D. K. (Eds.). *Tourism, Mobility and Second Homes – Between Elite Landscape and Common Ground* (pp. 215–232). Chanel View Publications.
7. Casado-Díaz, M. (2012). Exploring the geographies of lifestyle mobility: current and future fields of enquiry, in: Wilson, U J. (Ed.). *The Routledge Handbook of Tourism Geographies* (pp. 120–125). Routledge. <http://www.routledge.com/books/details/9780203859742/>.
8. Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
9. Dragan, G. (2012). Invazija Vikinga. Norvežani kupuju po Čiovu. *Slobodna Dalmacija*. <https://www.slobodnadalmacija.hr/dalmacija/split-zupanija/clanak/id/156633/invazija-vikinga-norvezani-kupuju-po-ciovu>. (Pregledano 5.2.2012.)

10. Državni zavod za statistiku (1995). *Popis stanovništva, domaćinstava, stanova i poljoprivrednih gospodarstava, 31. 3. 1991., Stanovi prema korištenju i druge nastanjene prostorije, po naseljima, Dokumentacija 888. DZS, Zagreb, 1995.* Zagreb: Državni zavod za statistiku.
11. Državni zavod za statistiku (2002). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 31. 3. 2001., Stanovi prema načinu korištenja po naseljima, interni podaci DZS-a.* Zagreb: Državni zavod za statistiku.
12. Državni zavod za statistiku (2014). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 31. 3. 2011., Stanovi prema načinu korištenja po naseljima, interni podaci Državnog zavoda za statistiku.* Zagreb: Državni zavod za statistiku.
13. Državni zavod za statistiku (2017). *Dolasci i noćenja turista u 2016. Priopćenje.* Zagreb: Državni zavod za statistiku. http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/04-03-02_01_2016.htm. (Pregledano 3.7.2017.)
14. Dykes, S. and Walmsley, A. (2015). The reluctant tourist? An exploration of second home owners' perceptions of their impacts on North Cornwall, UK. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*, 6 (2): 95-116.
15. Ellingsen, W. G. and Hidle, K. (2013). Performing Home in Mobility: Second Homes in Norway. *Tourism Geographies*, 15 (2): 250-267. <https://doi.org/10.1080/14616688.2011.647330>
16. Faričić, J.; Graovac, V. i Čuka, A. (2010). Mali hrvatski otoci – radno-rezidencijalni prostor i/ili prostor odmora i rekreacije. *Geoadria*, 15 (1): 145-185.
17. Farstad, M. (2016). Worthy of Recognition? How Second Home Owners Understand Their Own Group's Moral Worth in Rural Host Communities. *Sociologia Ruralis*, 56 (3): 408-426. <https://doi.org/10.1111/soru.12083>
18. Farstad, M. and Rye, J. F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 30: 41-51. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.11.007>
19. García-Andreu, H.; Ortiz, G. and Aledo, A. (2015). Causal Maps and Indirect Influences Analysis in the Diagnosis of Second-Home Tourism Impacts. *International Journal of Tourism Research*, 17 (5): 501-510. <https://doi.org/10.1002/ijtr.2017>
20. Hall, C. M. and Müller, D. K. (2004). *Tourism, Mobility & Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground.* Multilingual Matters.
21. Huete, R. and Mantecón, A. (2012). Residential tourism or lifestyle migration: social problems linked to the non-definition of the situation, in: Moufakkir, O. & Burns, P. M. (Eds.). *Controversies in tourism* (pp. 160–173). Wallingford: CABI. <https://doi.org/10.1079/9781845938130.0160>
22. Jurić, A. (2005). Suvremena čiovska toponimija. *Čakavska rič. Polugodišnjak za proučavanje čakavske riči*, XXXIII (1-2): 145-212.
23. Krippendorff, J. (1986). *Putujuće čovječanstvo: za novo poimanje slobodnog vremena i putovanja.* Zagreb: Sveučilišna naklada Liber.
24. Mantecón, A. and Huete, R. (2011). Sociological insights on residential tourism: host society attitudes in a mature destination. *European Journal of Tourism Research*, 4 (2): 109-122.
25. Marjavaara, R. (2007). The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Stockholm Archipelago. *Tourism Geographies*, 9 (3): 296-317. <https://doi.org/10.1080/14616680701422848>

26. Miletić, G.-M. (2006). Stavovi lokalne javnosti o nekim socijalno-ekologijskim posljedicama izgradnje stanova za odmor na otoku Viru. *Drušvena istraživanja*, 15 (1-2): 43-60.
27. Miletić, G.-M. (2011). *U potrazi za drugim prostorom: sociologijski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar.
28. Miletić, G.-M. (2013). Jednom nogom na otoku: sekundarno stanovanje na Zlarinu. *Migracijske i etničke teme / Migration and Ethnic Themes*, 29 (2): 225-249. <https://doi.org/10.11567/met.29.2.5>
29. Miletić, G.-M.; Žmuk, B. i 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. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9562-5>
30. Moyle, B.; Croy, G. and Weiler, B. (2010). Tourism interaction on islands: the community and visitor social exchange. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 4 (2): 96-107. <https://doi.org/10.1108/17506181011045172>
31. Müller, D. K. (2002). German Second Homeowners in Sweden. *Revue européenne des migrations internationales*, 18 (1): 67-86. <https://doi.org/10.4000/remi.1684>
32. Müller, D. K. (2004). Mobility, tourism and second homes, in: Lew, A. A.; Hall, C. M., and Williams, A. M. (Eds.). *A companion to tourism*. (pp. 387-398). John Wiley & Sons.
33. Müller, D. K. (2011). Second homes in rural areas: Reflections on a troubled history. *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 65 (3): 137-143. <https://doi.org/10.1080/00291951.2011.597872>
34. Müller, D. K. and Hoogendoorn, G. (2013). Second Homes: Curse or Blessing? A Review 36 Years Later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13 (4): 353-369. <https://doi.org/10.1080/15022250.2013.860306>
35. Nouza, M.; Ólafsdóttir, R. and Müller, D. K. (2013). A New Approach to Spatial-Temporal Development of Second Homes: Case Study from Iceland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13 (1): 20-37. <https://doi.org/10.1080/15022250.2013.764512>
36. Opačić, V. T. (2008a). Vikendice na otoku Krku - prostorni raspored i strukturna obilježja vlasnika. *Geoadria*, 13 (1): 41-80.
37. Opačić, V. T. (2008b). Ekonomsko-geografski utjecaji i posljedice vikendaštva u receptivnim vikendaškim područjima – primjer otoka Krka. *Ekonomski misao i praksa*, (2): 127-151.
38. Opačić, V. T. (2009a). Fizionomske implikacije vikendaštva u receptivnim naseljima – primjer Malinske na otoku Krku. *Geoadria*, 14 (2): 273-310. <https://doi.org/10.15291/geoadria.554>
39. Opačić, V. T. (2009b). Recent Characteristics of the Second Home Phenomenon in the Croatian Littoral. *Hrvatski Geografski Glasnik*, 71 (1): 33-66.
40. Opačić, V. T. (2010). Motivacijski predlošci za posjedovanje vikendica u hrvatskom priobalju - primjer Malinske na otoku Krku. *Acta Turistica Nova*, 4 (1): 81-113.
41. Opačić, V. T. (2012). *Vikendaštvo u hrvatskom priobalju: jučer, danas, sutra*. Zagreb: Hrvatska sveučilišna naklada.

42. Opačić, V. T. (2013). Usporedba hrvatskih i slovenskih vikendaških kretanja na hrvatskim otocima: primjer općine Dobrinj. *Migracijske i etničke teme*, 29 (2): 251-276. <https://doi.org/10.11567/met.29.2.6>
43. Općina Okrug (n.d.). Repozitorij dokumenta. <http://www.okrug.hr/dokumenti?EntryId=1831>. (Pregledano 2.5.2017.)
44. Paris, C. (2006). Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. Predstavljeno na ENHR conference „Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation“, Ljubljana, Slovenia. <https://pdfs.semanticscholar.org/1981/a531bab05a16c8d8cddb-d144c87cb78e315d3.pdf>.
45. Paris, C. (2009). Re-positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, Gentrification, Multiple Residence, Mobility and Hyper-consumption. *Housing, Theory and Society*, 26 (4): 292-310. <https://doi.org/10.1080/14036090802300392>
46. 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: časopis za ekološku misao i sociologijska istraživanja okoline*, 27 (1): 27-47. <https://doi.org/10.17234/SocEkol.27.1.3>
47. Peračković, K.; Miletić, G.-M. i Pokos, N. (2016). *Sekundarno stanovanje na hrvatskim otocima – struktura i glavna obilježja fenomena*. Ppt prezentacija predstavljena na Mediterranean Islands Conference MIC-VIS 2016, Vis, Croatia.
48. Perković, V. (2005). Kuće za odmor arhitekta Frane Gotovca. *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 13 (2): 207-217.
49. Podgorelec, S. i Klempić Bogadi, S. (2013). *Gradovi potopili škoje – promjene u malim otočnim zajednicama*. Zagreb: Institut za migracije i narodnosti.
50. Priestley, G. and Mundet, L. (1998). The post-stagnation phase of the resort cycle. *Annals of Tourism Research*, 25 (1): 85-111. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(97\)00062-5](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(97)00062-5)
51. Radić, D. (2007). Okrug, u: Šisler, S. (Ur.). *Gradovi i općine Republike Hrvatske* (Sv. 2, str. 1179-1183). Zagreb: Mato Lovrak.
52. Rogić, I. (1990). *Stanovati i biti: rasprave iz sociologije stanovanja*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
53. Rogić, I. (2006). Odnos spram kuće za odmor u Hrvatskoj u strategiji urbanizacije 1945. – 2005. *Društvena istraživanja*, 15 (1-2): 3-26.
54. Savezni zavod za statistiku (SZS) (1973). *Popis stanovništva i stanova 1971., Stanovi – korišćenje i nastanjena lica, Rezultati po naseljima i opštinama*. Beograd: Savezni zavod za statistiku.
55. Savezni zavod za statistiku (SZS) (1982). *Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 1981., Domaćinstva i stanovi po općinama i zajednicama općina, Dokumentacija 502*. Beograd: Savezni zavod za statistiku.
56. Tica, J. (2004). The Estimation of 1910-1989 Per Capita GDP in Croatia. *Zagreb International Review of Economics & Business*, 7 (1): 103-133.
57. Williams, A. M.; King, R.; Warnes, A.; Patterson, G. (2000). Tourism and international retirement migration: New forms of an old relationship in southern Europe. *Tourism Geographies*, 2 (1): 28-49. <https://doi.org/10.1080/146166800363439>
58. Zakon o otocima, *Narodne novine* 34 od 1999. http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/1999_04_34_706.html.

Prethodno priopćenje

Geran-Marko Miletić

Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Zagreb, Croatia
e-mail: geran-marko.miletic@pilar.hr

Mario Bara

Catholic University of Croatia, Zagreb, Croatia
e-mail: mario.bara@unicath.hr

Marica Marinović Golubić

Institute of Social Sciences Ivo Pilar, Zagreb, Croatia
e-mail: marica@pilar.hr

Second Homes and the Transformation of Okrug Gornji on the Island of Čiovo, Croatia: the Local Perspective

Abstract

The authors start from the premise that the presence of second homes is an important development issue in local communities, especially those with clear spatial and demographic limitations, such as island communities. The purpose of this paper is to point out the factors that have influenced the evolution and growth of second homes on the Croatian island of Čiovo as well as the consequences of this phenomenon. The study is based on data collected from multiple sources: the tourist board statistics, photographs and semi-structured in-depth interviews with the locals. Based on our findings, we divided the evolution of second homes on Čiovo into five stages, from the 1960s beginnings to modern-day rapid growth. At various stages different motives can be observed behind the selection of Okrug Gornji for second homes. At first, it was mostly because of the well preserved nature, pleasant climate and peaceful atmosphere of the island. Later, more future oriented motivation for obtaining second homes came into focus, such as the possibility to convert them into primary residence later in life. Also, it was a financial investment and a way to show a higher social status. In conclusion, the interviews show that changes and developments connected with the second home growth in Okrug Gornji are generally described in positive terms.

Key words: second homes, island Čiovo, settlement Okrug Gornji, Croatian islands, island community, local community.