

# Utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanju

---

**Batovanja, Katarina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:991957>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-10-20**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



**SVEUČILIŠTE U SPLITU  
EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**UTJECAJ TURISTIČKE DJELATNOSTI NA PRISTUPAČNOST  
STANOVANJU**

**Mentorica:**

**dr. sc. Lana Kordić, izv. prof.**

**Studentica:**

**Katarina Batovanja**

**Split, rujan 2024.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Katarina Barčevića,  
(ime i prezime)

izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je navedeni rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja na objavljenu literaturu, što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio navedenog rada nije napisan na nedozvoljeni način te da nijedan dio rada ne krši autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije korišten za bilo koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Split, 2024. godine

Vlastoručni potpis :



## SADRŽAJ

<b>1. UVOD .....</b>	<b>1</b>
1.1. Definicija problema.....	1
1.2. Cilj rada .....	1
1.3. Metode rada .....	1
1.4. Struktura rada.....	2
<b>2. UTJECAJI TURIZMA NA GOSPODARSTVO I RAZVOJ TURIZMA U HRVATSKOJ .....</b>	<b>3</b>
2.1. Općeniti prikaz utjecaja turizma na gospodarstvo .....	3
2.2. Pregled razvoja turizma u Hrvatskoj .....	4
2.3. Značajke i izazovi turizma u Hrvatskoj .....	5
2.4. Utjecaj turizma na hrvatsko gospodarstvo .....	8
<b>3. ANALIZA UTJECAJA TURISTIČKE DJELATNOSTI NA STANOVANJE.....</b>	<b>11</b>
3.1. Općeniti prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja .....	11
3.2. Dimenzije utjecaja turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja .....	15
3.3. Čimbenici utjecaja turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja .....	17
3.4. Utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj.....	21
3.5. Utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja - primjer Airbnb .....	25
<b>4. ODRŽIVOST TURIZMA I STANOVANJE .....</b>	<b>28</b>
4.1. Održivost turizma i stanovanje - općeniti prikaz i implikacije.....	28
4.2. Regulatorne politike usmjerene na pristupačnost stanovanja .....	30
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>33</b>
<b>POPIS LITERATURE .....</b>	<b>35</b>
<b>SAŽETAK .....</b>	<b>39</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>40</b>
<b>POPIS SLIKA I TABLICA.....</b>	<b>41</b>

# **1. UVOD**

## **1.1. Definicija problema**

Turistička djelatnost ima značajan utjecaj na gospodarstva mnogih zemalja diljem svijeta, donoseći brojne pozitivne ekonomske učinke, kao što su rast bruto domaćeg proizvoda (BDP), otvaranje radnih mjesta te povećanje prihoda od izvoza usluga. Međutim, uz te prednosti dolaze i značajni negativni učinci, od kojih je jedan od najvažnijih utjecaj na pristupačnost stanovanja. Naime, intenzivan razvoj turizma dovodi do povećane potražnje za nekretninama, što rezultira porastom cijena nekretnina i najma. Ovaj fenomen može imati ozbiljne posljedice po lokalno stanovništvo, koje se suočava s pristupačnošću stanovanja u vlastitim zajednicama. Ovaj problem je posebno izražen u poznatim turističkim odredištima, gdje turističke aktivnosti doprinose rastu cijena nekretnina do razina koje su iznad kupovne moći prosječnog građanina, što dovodi do socijalne i ekonomske nejednakosti te izaziva pitanja o dugoročnoj održivosti takvih trendova. Problem je također izražen u u priobalnim područjima i gradovima koji su postali popularne turističke destinacije, ali je također prisutan i u ruralnim regijama koje privlače turiste svojim prirodnim ljepotama i kulturnim naslijeđem. Štoviše, ovaj problem postoji i u Hrvatskoj, posebice u priobalnim poznatim turističkim odredištima poput Dubrovnika i Splita.

## **1.2. Cilj rada**

Cilj ovog rada je analizirati utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja. Specifični ciljevi uključuju:

1. Odrediti značaj turističke djelatnosti na cjelokupno gospodarstvo Republike Hrvatske.
2. Definirati glavne kanale utjecaja preko kojih turističke aktivnosti pogađaju dostupnost stanovanju.
3. Razmotriti dugoročnu održivost turizma i njegovog utjecaja na lokalnu zajednicu.

## **1.3. Metode rada**

U ovom radu koristit će se nekoliko metoda istraživanja kako bi se postigli definirani ciljevi. Prva metoda je pregled literature, koja uključuje analizu postojećih znanstvenih radova, studija slučaja, izvještaja i drugih relevantnih izvora koji se bave temom utjecaja turizma na stanovanje. Druga metoda je analiza dokumenata, koja će, po potrebi, obuhvatiti analizu zakona, politika, urbanističkih planova i drugih službenih dokumenata koji reguliraju turističku djelatnost i tržište nekretnina. Treća metoda je deskriptivna metoda, koja će se koristiti za detaljan opis trenutnog stanja i trendova u turističkoj industriji i njihovih

utjecaja na stanovanje. Četvrta metoda je komparativna metoda, koja će omogućiti usporedbu različitih slučajeva i pristupa u upravljanju utjecajima turizma na stanovanje u različitim zemljama i regijama.

#### **1.4. Struktura rada**

Struktura rada organizirana je tako da logički slijedi ciljeve istraživanja i metode rada. Prvi dio rada, uvod, prikazuje osnovne pojmove i postavlja okvir za daljnje istraživanje te objašnjava važnost i relevantnost teme. Drugi dio rada fokusira se na razvoj turizma u Hrvatskoj, s posebnim naglaskom na utjecaj turizma na hrvatsko gospodarstvo. Treći dio rada analizira utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja, uključujući općeniti prikaz utjecaja, dimenzije i čimbenike koji utječu na dostupnost stanovanja te konkretne primjere iz Europske unije i Hrvatske, s posebnim osvrtom na platforme poput Airbnb. Četvrti dio rada kratko se bavi dugoročnom održivošću turizma i stanovanja, uključujući regulatorne politike i strategije usmjerene na povećanje pristupačnosti stanovanja. Zaključak predstavlja glavne pronalaskes rada. Rad također uključuje popis literature, sažetak na hrvatskom i engleskom jeziku te popis slika i tablica korištenih u radu.

## 2. UTJECAJI TURIZMA NA GOSPODARSTVO I RAZVOJ TURIZMA U HRVATSKOJ

Hrvatska, smještena u jugoistočnoj Europi na istočnoj obali Jadranskog mora, prostire se na ukupnoj površini od 56.594 km<sup>2</sup> i ima približno 3,8 milijuna stanovnika. Država je administrativno podijeljena na 21 županiju, a turizam je pretežno koncentriran u sedam obalnih županija i glavnom gradu Zagrebu. Hrvatska se može pohvaliti dugom i razvedenom obalom, s 1246 otoka, blagom mediteranskom klimom i bogatom kulturnom baštinom. Potonje Hrvatsku čine turistički atraktivnim odredištem. Primarni turistički proizvodi u Hrvatskoj koncentrirani su na „sunce, pijesak i more“ uz nautički i kulturni turizam. Korijeni hrvatskog turizma mogu se pratiti još u kasno 19. stoljeće kada je Opatija postala prva turistička destinacija u zemlji; danas, međutim, turizam ima vitalnu ulogu u hrvatskom gospodarstvu (Jafari i Xiao, 2014). Stoga će se, u nastavku ovog dijela rada, prikazati razvoj turizma u Hrvatskoj, uz prikaz značajki i njegovog gospodarskog utjecaja. Također će se općenito prikazati utjecaj turizma na gospodarstvo.

### 2.1. Općeniti prikaz utjecaja turizma na gospodarstvo

Općenito, gospodarski učinci turizma kreću se opipljivih do nematerijalnih. Opipljivi učinci mogu se mjeriti u monetarnim terminima, kao što su povećanje zaposlenosti i doprinos BDP. Nematerijalni utjecaji uključuju kvalitativne koristi koje nisu izravno mjerljive, poput kulturne razmjene i kvalitete života. Osnovni koncepti koji objašnjavaju gospodarske utjecaje uključuju stopu odijevanja i tzv. *capture rate*. Prvo predstavlja dio turističkih izdataka koji „izlaze“ iz lokalnog gospodarstva, poput uvezene robe ili transfera dobiti vanjskim subjektima. S druge strane, *capture rate* je izračun prihoda ostvarenog od turizma koji zapravo ostaje u gospodarstvu. Dakle, utjecaj turizma na gospodarstvo je složen i uključuje kombinaciju izravnih financijskih doprinosa i suptilnih utjecaja na gospodarsko blagostanje i kulturni život (Mayer I Vogt, 2016).

Gospodarske funkcije turizma također se mogu razvrstati u deset osnovnih kategorija: funkcija multiplikatora, indukcije, konverzije, apsorpcije, integracije i akceleracije, zapošljavanja, poticanja međunarodne trgovine robom, balansiranja platne bilance te podrške razvoju ekonomski nerazvijenih regija (Hrvatska enciklopedija, n.d.). S tim u vezi, Petrić (2006) navodi multiplikatorska funkcija turizma znači da se za svaku dodatnu jedinicu utrošenu u turizmu ostvaruje više od jednog rasta prihoda od turizma. Ovaj proces prelijevanja turističke potrošnje može brzo proizvesti velike pozitivne promjene zbog porasta i porasta proizvodnje. Akceleratorna funkcija se očituje kada turizam uključuje veći dio nacionalnog gospodarstva i ubrzava ukupni razvoj, ne samo turističkih regija, već i razvoja cijele zemlje. Pretvorbena

funkcija podrazumijeva da turizam omogućuje pretvaranje mnogih resursa, posebice prirodnih, koji kao takvi nemaju nikakvu ekonomsku vrijednost, u ekonomska dobra koja donose prihod.

Kada je riječ o ostalim funkcijama, Cooper (2016) ističe kako se Induktivna funkcija odnosi na to da turizam stvara nove usluge i proizvode. Kada turisti posjete bilo koje mjesto, postoji potražnja za više sadržaja i doživljaja, što motivira poduzetnike na inovacije i stvaranje novih ponuda, kao što su sve vrste smještaja, turističke ture, kulturna događanja i sl. Funkcija apsorpcije odnosi se na sposobnost turizma da apsorbira radnu snagu koja bi inače ostala nezaposlena ili se ne bi mogla zaposliti u bilo kojem drugom sektoru. Integrativna funkcija odnosi se na to da turizam može učinkovito poslužiti za integraciju (manje razvijenih) dijelova države ili specifičnih područja. Nadalje, funkcija zapošljavanja odnosi se na to da turizam omogućuje različite vrste poslova, od sezonskih i povremenih do stalnih i specijaliziranih u ugostiteljstvu, turističkom menadžmentu, prijevozu itd. Štoviše, a kroz funkciju poticanja međunarodne razmjene dobara, turizam potiče međunarodnu razmjenu kroz potrošnju stranih posjetitelja. Nadalje, turizam značajno doprinosi uravnoteženju platne bilance zemlje, a sve zbog priljeva deviza. Konačno, razvojna funkcija odnosi se na to da se resursi i investicije kanaliziraju u gospodarski slabija područja, potičući daljnji razvoj tih područja.

## **2.2. Pregled razvoja turizma u Hrvatskoj**

Hrvatski turizam svoje vuče korijene iz kasnog 19. i početka 20. stoljeća kada je bila dio AustroUgarskog Carstva. Bogati Europljani, privučeni prirodnim ljepotama i ljekovitim blagodatima jadranske obale, počeli su posjećivati obalne gradove poput Opatije i Dubrovnika. Ta su odredišta brzo stekla popularnost među elitom kao odmarališta i toplice. Nakon Drugog svjetskog rata i integracije Hrvatske u SFRJ, turizam je odigrao važnu ulogu u gospodarskom oporavku zemlje. Jugoslavenska vlada uložila je velika sredstva u infrastrukturu, razvijajući odmarališta duž jadranske obale i promovirajući Hrvatsku kao povoljnu destinaciju za istočnoeuropske i zapadnoeuropske turiste. Hrvatska je 1960-ih doživjela turistički procvat, podržan fiskalnom politikom koja je potaknula ulaganja u turističku infrastrukturu (Dwyer i sur., 2017). Petrić (2012) također smatra kako je navedenih godina hrvatski turizam napredovao na svojim prirodnim, komparativnim prednostima - prije svega svojim obalnim krajolicima.

Utjecaj jugoslavenskih ratova početkom 1990-ih ozbiljno je narušio hrvatski turistički sektor, što je dovelo do znatnog pada turističkih dolazaka i smještajnih kapaciteta (Gržinić, 2010). Prijelaz sa socijalističkog samoupravnog sustava na kapitalističko gospodarstvo, prema Hajdinjak (2014), značio je da su se mnogi industrijski sektori borili s izazovima profitabilnosti i privatizacije. Usred ovog gospodarskog



restrukturiranja, turizam se pojavio kao ključni sektor, odražavajući šire pomake prema uslužno orijentiranim industrijama kao što su nekretnine, financijske usluge, a posebice usluge povezane s turizmom. Štoviše, a kako je navedeno, još u vrijeme socijalizma u Jugoslaviji turizam je imao stratešku gospodarsku ulogu za Hrvatsku. Služio je ne samo kao izvor strane valute, već i kao sredstvo za afirmaciju nesvrstanog statusa Jugoslavije na međunarodnoj razini. Sektor, pretežno usmjeren na priobalje, naglašavao je pristupačnost i pristupačnost, usklađujući se sa širim socijalističkim načelima masovnog turizma. Nakon osamostaljenja, integracija Hrvatske u Europsku uniju dodatno je naglasila značaj turizma u usmjeravanju gospodarstva prema uslugama, odstupajući od prethodnog socijalističkog naglaska na tešku industriju. Turizam je danas kamen temeljac gospodarskog identiteta Hrvatske i značajno pridonosi BDP-u (Hajdinjak, 2014).

Danas se Hrvatska strateški pozicionirala kao vodeća mediteranska destinacija, koristeći svoje prirodne ljepote i kulturnu baštinu. Članstvo u EU pomoglo je u standardizaciji propisa, poboljšanju sigurnosnih standarda i poboljšanju marketinških napora, čineći Hrvatsku privlačnijom međunarodnim turistima. Posljednjih godina Hrvatska je proširila svoju turističku ponudu. Naime, kulturni turizam je procvjetao, potaknut UNESCO-ovom svjetskom baštinom kao što su Dioklecijanova palača u Splitu i Eufrazijeva bazilika u Poreču. Gradovi poput Zagreba, glavnog grada Hrvatske, postali su kulturna središta koja nude muzeje, galerije i festivale tijekom cijele godine. Avanturistički turizam također je dobio na snazi, s aktivnostima kao što su planinarenje u Nacionalnom parku Plitvička jezera, jedrenje duž jadranske obale i istraživanje surovih krajolika Dinarskih Alpa. Napori na promicanju ruralnog turizma i agroturizma također su omogućili posjetiteljima da iskuse tradicionalnu hrvatsku gostoljubivost i domaću kuhinju (Dwyer i sur., 2017). Usprkos potonjem, hrvatski turizam se suočava s određenim izazovima, koji će se predstaviti u sljedećem podnaslovu.

### **2.3. Značajke i izazovi turizma u Hrvatskoj**

Sezonalnost je najistaknutija značajka hrvatskog turizma, s vrhuncem potražnje tijekom srpnja i kolovoza. Motivacija turista prvenstveno se odnosi na opuštanje na obali, kulturna iskustava i prirodne atrakcije (Gržinić, 2010). Hajdinjak (2014) također ističe kako je turizam u Hrvatskoj i dalje izrazito sezonski, a obalne regije imaju najviše koristi od atrakcija usmjerenih na ljeto kao što su sunce, more i doživljaji na plaži. Nasuprot tome, kopnena područja, uključujući glavni grad Zagreb, još uvijek se pojavljuju kao turistička odredišta. Štoviše, a prema Petrić (2012), ekonomska održivost hrvatskog turizma suočava se s nekoliko kritičnih pitanja. Prvo, struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta su neoptimalni. Dominacija

hotela niže kategorije, sa značajnim dijelom u lošem stanju i suočenim s visokom sezonalnošću, pridonijela je niskim stopama popunjenosti i financijskim borbama unutar sektora. Na primjer, prosječni prihodi po sobi (REVPAR) u hrvatskim hotelima značajno zaostaju za svjetskim prosjekom, odražavajući operativnu neučinkovitost i zastarjelu infrastrukturu. Nadalje, hrvatski turistički krajolik uvelike je usmjeren prema privatnom smještaju, koji čini znatan dio ukupnih raspoloživih kreveta, osobito duž obale. Ovaj sektor, iako je ekonomski značajan, pati od problema kao što su bespravna gradnja i nedostatak regulatornog nadzora, što utječe na održivost okoliša i ukupnu kvalitetu turizma. Strateški fokus na obalni turizam također je doveo do neravnomjernog regionalnog razvoja, pri čemu je većina ulaganja i nekretnina u stranom vlasništvu koncentrirana u obalnim područjima poput Istre i Dalmacije. Ova prostorna neravnoteža zanemaruje potencijalne atrakcije u unutrašnjosti i pridonosi sezonskoj prenapučenosti tijekom ljetnih mjeseci.

U vezi sa istaknutim, Dujmović i Vitasović (2020) smatraju kako hrvatski turizam karakterizira izražena koncentracija turističkih sadržaja duž jadranske obale, što ukazuje na razvijeniju turističku industriju u obalnim područjima u odnosu na kontinentalne dijelove zemlje. Ova koncentracija ističe dva ključna obilježja hrvatskog turizma: njegov obalni fokus i njegovu sezonsku prirodu. Štoviše, značajke turizma u Hrvatskoj, prema istim autorima, su sljedeće:

1. Obalna koncentracija: jadranska obala sa svojim slikovitim krajolicima i povijesnim gradovima postala je epicentar hrvatskog turizma. Gradovi poput Dubrovnika, Rovinja, Poreča i Splita privlače najveći broj noćenja, pokazujući njihovu značajnu privlačnost za turiste. Ova koncentracija na obali dovela je do znatnog porasta ponude privatnog smještaja, ali taj rast nije bio praćen proporcionalnim porastom potražnje. Primjerice, dok je broj kreveta u privatnom smještaju porastao za 14,8 %, noćenja su porasla samo za 9,3 %.
2. Sezonalnost: turizam u Hrvatskoj izrazito je sezonski, s vrhuncem aktivnosti tijekom ljetnih mjeseci. Ova sezonalnost rezultira fluktuirajućim stopama popunjenosti, što može biti posebno izazovno tijekom razdoblja izvan najveće potrošnje. Primjerice, u 2019. hoteli su imali prosječnu popunjenost od 42,6 %, nešto nižu nego prethodne godine. Ova sezonalnost naglašava ovisnost hrvatskog turizma o povoljnim vremenskim uvjetima, što dokazuje utjecaj izrazito kišnog svibnja i dijela lipnja na rezervacije.
3. Lokalno nezadovoljstvo: lokalno stanovništvo nije uvijek pozdravljalo ekspanziju turizma. U gradovima poput Splita, gdje samo mali postotak lokalnog stanovništva iznajmljuje svoj smještaj,

većina dovodi u pitanje dobrobit turizma za njihov svakodnevni život. To nezadovoljstvo dodatno potiču infrastrukturni izazovi, poput problema s odlaganjem otpada i zagađenja otpadnim vodama, koji su narušili ugled hrvatskog turizma.

4. Sociokulturne dimenzije: turizam u Hrvatskoj nije samo gospodarska djelatnost; također je društveni i kulturni fenomen. Turisti su u interakciji s lokalnim kulturama i stilom života, donoseći promjene u odredištima koja posjećuju. Na te interakcije utječu različite sociokulturne odrednice, poput osobnog dohotka, dobi, razine obrazovanja i načina života. Ti čimbenici značajno utječu na motivaciju turista, učestalost putovanja, izbor odredišta i vrste putovanja.

Nadalje, a prema istaknutom, hrvatski turistički model karakterizira pristup „sunce i more“, tipičan za mediteranske destinacije. Ovaj model naglašava prirodne obalne atrakcije i toplu klimu, privlačeći posjetitelje prvenstveno tijekom ljetnih mjeseci. Turizam u Hrvatskoj, kako je već spomenuto, izrazito je sezonski, s više od 75 % turističkih noćenja u srpnju, kolovozu i rujnu. Ova visoka sezonalnost djelomično je posljedica hladnijih vremenskih uvjeta izvan ljetnih mjeseci, što Hrvatsku čini manje privlačnom za izvansezonski turizam u usporedbi s drugim odredištima južnog Sredozemlja poput Grčke. Turisti u Hrvatskoj obično imaju relativno duge boravke, obično organizirane oko tjednih aranžmana. Prosječno trajanje boravka je 5,3 dana, što je duže nego u Španjolskoj (4,8 dana) i Italiji (3,6 dana), ali kraće nego na Cipru (6,3 dana) i Malti (5,9 dana). Preferencije smještaja također izdvajaju Hrvatsku, gdje se većina turista odlučuje za privatne kuće i kampove umjesto za hotele (Orsini i Ostojić, 2018).

Visoka sezonalnost turizma predstavlja izazov za lokalne tvrtke, posebno one s visokim tekućim troškovima, poput velikih hotela. Stopa popunjenosti hotela pada ispod 20 % izvan sezone, ali može premašiti 98 % tijekom vršnih mjeseci, stvarajući operativna i financijska opterećenja. Oslanjanje na uvoz kako bi se zadovoljio porast potražnje tijekom kratke turističke sezone ograničava pozitivan gospodarski učinak na druge domaće sektore, pridonoseći visokoj „stopi curenja“. Dodatno, prevladavanje privatnog smještaja i kampova, koji su manje radno intenzivni, rezultira manjim udjelom zaposlenosti u sektoru turizma. Glavninu dolazaka u Hrvatsku čine strani turisti, prvenstveno iz susjednih država i država članica Europske unije. Blizina zemlje srednjoj i istočnoj Europi čini je pristupačnom mediteranskom destinacijom, s više od 90 % međunarodnih turista koji dolaze automobilom. Iako to smanjuje troškove putovanja, također dovodi do gužvi na granicama i negativnih utjecaja na okoliš. Posljednjih godina bilježi se porast ruta niskotarifnih letova iz zapadne i sjeverne Europe, što potencijalno proširuje doseg Hrvatske. Međutim, nedovoljno razvijena željeznička mreža ograničava korištenje putovanja vlakom, pri čemu se broj dolazaka vlakom ili autobusom smanjuje (Orsini i Ostojić, 2018).

## 2.4. Utjecaj turizma na hrvatsko gospodarstvo

Turistički sektor vitalna je komponenta hrvatskog gospodarstva, značajno doprinosi njezinom BDPu i pruža mogućnosti zapošljavanja u raznim regijama (Meler, 2011). Hajdinjak (2014) također ističe kako, posljednjih godina, prihodi od turizma konstantno čine preko 25 % hrvatskog BDP-a. Šverko Grdić i sur. (2019) nadodaju kako turizam ima ključnu ulogu u hrvatskom gospodarstvu, djelujući kao otporan stup usred gospodarskih izazova. Unatoč suočavanju s ozbiljnom recesijom koja je zahvatila više sektora, turizam se istaknuo kao snažan rezultat. Hrvatski turistički sektor značajno doprinosi njezinom BDP-u, stalno se krećući između 13,6 % i 20,1 % od 2004. do 2015. Ovaj doprinos naglašava turizam kao vitalni izvor inozemnog prihoda, kroz izravne prihode i promociju hrvatskih dobara i usluga na međunarodnim tržištima bez fizički izvoz. Štoviše, turizam u Hrvatskoj poznat je po svojoj prilagodljivosti i privlačnosti globalnim tržištima, potaknut prirodnim ljepotama zemlje, kulturnom baštinom i ugostiteljskom infrastrukturom. Ti su čimbenici pozicionirali Hrvatsku na istaknuto mjesto na globalnom turističkom tržištu, omogućujući održivi rast i otpornost na gospodarske neizvjesnosti.

Nadalje, zapošljavanje u turističkom sektoru je značajno, osiguravajući radna mjesta ne samo izravno u ugostiteljstvu, smještaju i prijevozu, već i neizravno u povezanim industrijama kao što su proizvodnja hrane i maloprodaja. Unatoč izazovima kao što je pandemija, COVID-19 koja remeti ciljeve otvaranja radnih mjesta, turizam je i dalje glavni poslodavac koji podržava život diljem Hrvatske, posebno u obalnim i urbanim područjima gdje je turizam najviše koncentriran. Što se tiče stvaranja prihoda, turizam značajno pridonosi nacionalnom dohotku Hrvatske. Ukupni prihodi od turizma pokazali su otpornost i rast tijekom godina, povećavši se sa 7,1 milijarde EUR u 2009. na 10,5 milijardi EUR u 2019. godini. Ovi prihodi uključuju izdatke za smještaj, hranu, zabavu i kulturne aktivnosti domaćih i stranih turista. Unatoč sezonskim fluktuacijama i povremenim zastojeima, prihod od turizma ostaje ključni izvor prihoda za zemlju, podupirući različite javne usluge i razvoj infrastrukture. Ulaganja u turističku infrastrukturu bila su znatna, premašivši 7 milijardi eura posljednjih godina. Ova ulaganja usmjerena su na poboljšanje kvalitete turističke ponude, proširenje mogućnosti smještaja, poboljšanje prometne mreže i očuvanje kulturne i prirodne baštine. Takva su ulaganja ključna za održavanje konkurentnosti Hrvatske kao turističkog odredišta i privlačenje posjetitelja koji troše više novca i koji značajno doprinose lokalnom gospodarstvu (Miftari, 2023).

Istraživanje koje su proveli Čović i sur. (2023) dodatno naglašava značajno oslanjanje Hrvatske na turizam kao ključni gospodarski pokretač, pri čemu taj sektor doprinosi s blizu 10 % BDP-a zemlje, što je znatno veći udio u usporedbi s prosjekom EU-a od 3,4 %. Time se naglašava ključna uloga turizma u hrvatskom gospodarstvu, utječući ne samo na izravne ekonomske pokazatelje poput BDP-a i rashoda povezanih s

turizmom, već i na druge sektore. Hrvatska turistička industrija pokazuje snažan potencijal za rast, podržan javnim i privatnim ulaganjima usmjerenim na produljenje turističke sezone, poboljšanje infrastrukture i povećanje konkurentnosti. Šimičić (2007) također naglašava ključnu važnost turizma za hrvatsko gospodarstvo, ističući da je to najznačajniji i najizrazitiji sektor. Turizam se opisuje ne samo kao gospodarska prednost, već i kao temeljni aspekt hrvatske gospodarske politike i strategije razvoja. Ključne točke u pogledu gospodarskog utjecaja turizma na Hrvatsku su

1. Središnji gospodarski sektor: turizam se naziva „zaštitnom markom“ hrvatskog gospodarstva, integrirajući brojne gospodarske djelatnosti i sektore. Smatra se ključnim zbog relativne industrijske slabosti Hrvatske, što turizam čini ključnim gospodarskim čimbenikom.
2. Ekonomska integracija: turizam u Hrvatskoj obuhvaća širok raspon aktivnosti koje su izravno i neizravno povezane s industrijom, tvoreći hibridni gospodarski sektor. Ova integracija naglašava njezin ekonomski značaj izvan puke ekonomske statistike.
3. Statistička važnost: nužnost kontinuiranog statističkog praćenja i specijaliziranih metodologija istraživanja, kao što je satelitski račun turizma (TSA), kako bi se točno procijenio ekonomski doprinos turizma. Ovi su podaci ključni za razumijevanje punog gospodarskog potencijala turizma i minimiziranje njegovih negativnih učinaka.
4. Službeni podaci: unatoč izazovima u točnom kvantificiranju gospodarskog učinka turizma, službene publikacije i izvješća pokušavaju prikazati njegove sveobuhvatne gospodarske učinke. Ovi naponi odražavaju dugogodišnju tradiciju prepoznavanja turizma kao ključne komponente hrvatskog gospodarskog krajolika.

Nadalje, a na temelju analize koju su proveli Ivandić i Šutalo (2018), ekonomski utjecaj turizma na hrvatsko gospodarstvo može se cjelovito sagledati kroz nekoliko ključnih dimenzija. Autori su koristili tablice InputOutput (IO) prilagođene gore navedenom TSA formatu, kako bi se procijenilo kako različiti sektori, posebno oni koji su izravno i neizravno povezani s turizmom, doprinose gospodarskom rezultatu i rastu. Turizam u Hrvatskoj pokazuje značajne doprinose sektora kao što su „Hoteli i restorani“, „Rekreacijske, sportske i kulturne aktivnosti“ i aspekti prometa (kopneni, vodeni i zračni). Ovi sektori pokazuju različite razine povratne povezanosti, što ukazuje na to koliko ekonomske aktivnosti stvaraju u cijelom gospodarstvu kroz izravne i neizravne utjecaje. Na primjer, „zračni promet“ pokazuje najveći učinak unatrag u smislu stvaranja ukupne proizvodnje u gospodarstvu, ističući njegovu ključnu ulogu unatoč tome što je uži u fokusu unutar okvira TSA u usporedbi sa širim IO prometnim aktivnostima. Utvrđeno je kako su pojedini sektori doživjeli značajne promjene u svojim doprinosima bruto dodanoj vrijednosti (BDV) i ukupnoj

gospodarskoj proizvodnji. Na primjer, sektor „Hoteli i restorani“ zabilježio je značajan porast svog udjela u BDV-u unutar gospodarstva, odražavajući njegovu rastuću važnost kao generatora prihoda i poslodavca. Multiplikativni učinci ovog sektora na BDV također ukazuju na njegovu ulogu u poticanju gospodarske aktivnosti unutar i izvan svoje neposredne sfere.

Međutim, postoje izazovi, posebno u sektorima kao što je „Trgovina na veliko i malo“, koji, unatoč tome što su vitalni za potporu turističkim aktivnostima, pokazuju manji utjecaj povratne povezanosti u usporedbi sa sektorima specifičnim za turizam. To sugerira potrebu za strateškim usklađivanjem i poboljšanjem kako bi se u potpunosti iskoristili njihovi potencijalni ekonomski doprinosi. Strukturne promjene tijekom godina također naglašavaju promjene u načinu na koji turizam utječe na hrvatsko gospodarstvo. Stabilnost struktura unutarnje turističke potrošnje uz promjene u sektorskim multiplikatorima BDV-a otkriva evoluirajuće obrasce ekonomske ovisnosti o aktivnostima povezanim s turizmom. Na primjer, dok su „Hoteli i restorani“ zadržali visok utjecaj povratne povezanosti na BDV, njihov relativni udio u ukupnim aktivnostima povezanim s turizmom doživio je određeni pad, signalizirajući veću diverzifikaciju unutar samog turističkog sektora. Političke implikacije koje proizlaze iz navedenog naglašavaju važnost poticanja onog gospodarskog okruženja koje maksimizira pozitivne učinke turizma uz istovremeno rješavanje ranjivosti. To uključuje poboljšanje infrastrukture, promicanje prakse održivog turizma i ulaganje u sektore koji nadopunjuju i podupiru rast turizma, kao što su transport i maloprodaja. Jačanjem tih međusobnih veza i rješavanjem izazova specifičnih za sektor, Hrvatska može bolje iskoristiti gospodarske prednosti svoje turističke industrije, osiguravajući održivi rast i otpornost u uvjetima globalne gospodarske dinamike (Ivandić i Šutalo, 2018).

U konačnici, a iako turizam daje veliki doprinos hrvatskom BDP-u, fokus na prihode od turizma često zanemaruje troškove i negativne učinke koji su s tim povezani. Brzo i pretjerano povećanje turističkih kapaciteta ponekad dolazi nauštrb životnog prostora i kvalitete života lokalnog stanovništva. To dovodi to problema kao što su prenapučenost, lošija kvaliteta usluga, više cijene, te, bitno za temu rada - dostupnost stanovanja (Dujmović i Vitasović, 2020). Potonje će se detaljno predstaviti u sljedećem naslovu rada.

### **3. ANALIZA UTJECAJA TURISTIČKE DJELATNOSTI NA STANOVANJE**

Uloga turizma kao katalizatora gospodarskog rasta dobro je dokumentirana, s njegovim pozitivnim učincima u rasponu od povećane potrošnje lokalnih dobara i usluga do značajnih ulaganja u infrastrukturu i otvaranje radnih mjesta. Međutim, odnos između turizma i cijena stanovanja, a time i dostupnosti stanovanja, privukao je relativno manje pažnje. Ograničeni empirijski dokazi o ovom odnosu sugeriraju da turizam može značajno utjecati na stambena tržišta, utječući na dostupnost stanovanja za lokalno stanovništvo (Cró i Martins, 2024). Štoviše, a prema Tsai i sur. (2016), utjecaj turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja postao je kritično pitanje u mnogim popularnim turističkim odredištima. Rast turističkih nekretnina, potaknut integracijom nekretnina za odmor i stanovanja, često rezultira povećanjem vrijednosti nekretnina i najamnina, što utječe na lokalna tržišta nekretnina i dostupnost (Tsai i sur., 2016). Stoga će se, u nastavku, detaljno analizirati utjecaj turističke djelatnosti na stanovanje kroz pripadajuće podnaslove.

#### **3.1. Općeniti prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja**

Općenito, pristupačnost stanovanja definira se kao sposobnost pojedinca ili kućanstva da financijski podnese troškove stanovanja bez izazivanja značajnih financijskih poteškoća. Ovo, međutim, nije inherentna karakteristika nekretnina, već rezultat odnosa između dohotka i relativnih cijena nekretnina. Stoga se pristupačnost stanovanja može promatrati kao kontinuum vrijednosti, gdje s jedne strane postoji iznimna pristupačnost, a s druge iznimna nepristupačnost. Međutim, teško je precizno odrediti točku u kojoj stanovanje prelazi iz pristupačnog u nepristupačno, pokazatelji pristupačnosti služe za praćenje tih promjena tijekom vremena i među različitim populacijama. S tim u vezi, postoje dvije glavne grupe pokazatelja. Prva grupa temelji se na tzv. „shelter first“ pristupu, koji polazi od pretpostavke da se iz dohotka prvo namiruju troškovi stanovanja, a zatim ostale životne potrebe. Drugi (suprotan) pristup, „nonshelter first“, označava to da se prvo pokrivaju ostale životne potrebe, a preostali dio dohotka koristi za stanovanje (Vizek, 2009).

S druge strane, utjecaj turizma na pristupačnost stanovanja složena je međuihra ekonomske dinamike. Turizam, kao katalizator gospodarskog rasta u destinacijama, često dovodi do povećane potražnje za stanovanjem, potaknute i kratkoročnim smještajnim potrebama turista i dugoročnim ulaganjima u turističku infrastrukturu. Ovakav porast potražnje može izvršiti pritisak na cijene nekretnina, utječući na lokalno stanovništvo kojima bi moglo biti sve teže priuštiti si domove u svojim zajednicama (Kariş i Altıntaş, 2021). S prethodnim u vezi, a prema Tsui i sur. (2019), brzo širenje infrastrukture i usluga povezanih s

turizmom može opteretiti lokalnu ponudu stanova, što dovodi do problema pristupačnosti stanovanja. Lokalne zajednice mogu se suočiti s konkurencijom turista za stambene resurse, potencijalno raseljavanje dugoročnih stanovnika ili usmjeravanje tržišta prema kratkoročnom najmu i smještaju za odmor (Tsui i sur., 2019). Gu i sur. (2020) navode kako pojačani turizam dovodi do priljeva kapitala, koji se može koristiti za kupnju nekretnina za iznajmljivanje ili za špekulativna ulaganja. Ovaj fenomen je olakšan globalizacijom tržišta nekretnina i poboljšanim komunikacijskim i transportnim mrežama. Kako turizam raste, tako raste i privlačnost ulaganja u nekretnine u turističkim destinacijama, što dovodi do veće potražnje i eskalacije cijena. Sposobnost bogatijih pojedinaca da ulažu u više nekretnina, često ih ostavljajući praznima, pogoršava ovaj problem, stvarajući nestašicu stanova za lokalno stanovništvo i dodatno podižući cijene. Čeh Časni i Filić (2022) ističu kako se literatura o ovoj tematici može podijeliti u tri glavne struje:

1. Utjecaj turističke aktivnosti na cijene stanova: razna istraživanja pokazala su pozitivnu korelaciju između turističke aktivnosti i cijena stanova. Na primjer, otkriveno je kako turistička aktivnost pozitivno utječe na cijene stanova.
2. Utjecaj strukture turističkih smještajnih kapaciteta na cijene stanova: uspon *peer-to-peer* platformi poput Airbnb (što će se u) značajno utječe nastavku rad a posebno analizirati) na tržište nekretnina. Naime, povećanje broja oglasa na Airbnbu dovodi do viših cijena stanova.
3. Utjecaj turističkih sadržaja na cijene stanova: sadržaji kao što su prirodne atrakcije, parkovi i golf tereni također mogu utjecati na pristupačnost stanovanja. Iako su istraživanja o potonjoj tematici manje zastupljena, ipak se priznaje da sadržaji imaju bitnu ulogu u stvaranju atraktivnosti turističkih destinacija, čime utječu na lokalna tržišta nekretnina.

Povijesno gledano, istraživanja su uglavnom pristupala ovom problemu kroz hedonističke modele određivanja cijena, ispitujući kako blizina turističkih atrakcija utječe na vrijednost imovine i često su otkrivala da područja s većom turističkom privlačnošću zahtijevaju više cijene nekretnina, potaknute potražnjom od strane investitora i kupaca drugog doma koji traže blizinu aktivnosti za slobodno vrijeme. Štoviše, proliferacija kuća za odmor ili kratkoročnih najmova (STR) pogoršava probleme pristupačnosti stanovanja. Ove nekretnine prvenstveno služe turistima, preusmjeravajući ponudu stanova od lokalnog stanovništva i podižući cijene. Na Havajima je, na primjer, priljev STR-ova značajno izmijenio lokalna tržišta nekretnina, što je dovelo do povećanja cijena najma i smanjene dostupnosti za dugoročne iznajmljivače. Svakako vrijedi naglasiti kako su uzročne veze između turizma i pristupačnosti stanovanja nijansirane i ovise o kontekstu. Naime, povećanje prihoda od turizma odgovara značajnom porastu cijena stanova tijekom vremena, naglašavajući ulogu turizma u oblikovanju lokalne dinamike stanovanja (Ocalvey, 2024).



Posljedice povećanja cijena nekretnina izazvanih turizmom mogu nadilaziti financijski pritisak. Oni mogu dovesti do društvenih poremećaja, budući da se dugogodišnji stanovnici mogu osjećati marginaliziranima ili prisiljenima preseliti se zbog izazova pristupačnosti. Štoviše, priljev turista i sezonskih stanovnika može promijeniti dinamiku zajednice i lokalnu kulturu, dodatno komplicirajući društveno tkivo ovih područja (Kariş i Altıntaş, 2021). Biagi i sur. (2015) također ističu kako je utjecaj turizma na dostupnost stanovanja dubok, oblikovan sve većom potražnjom za stambenim objektima za odmor i investicijskim nekretninama u popularnim turističkim odredištima diljem svijeta. Ovaj porast potražnje proizlazi iz raznih socioekonomskih promjena, uključujući rastuće bogatstvo, dulji životni vijek s povećanim raspoloživim dohotkom i poboljšanu globalnu povezanost koja olakšava transakcije nekretnina u inozemstvu. Osobito u međunarodnom turizmu, lakši pristup komunikaciji i prijevozu povećao je privlačnost posjedovanja imovine u slikovitim ili kulturno bogatim područjima.

U proučavanju ovog fenomena na području San Diega, Conroy i Milosch (2011) su pronašli kako je primarni mehanizam kroz koji turizam utječe na cijene stanova potražnja koju stvara za kratkoročnim i dugoročnim smještajem. Dok turisti „hrle“ u slikovita i rekreacijski bogata područja, povećana potražnja za smještajem i iznajmljivanjem za odmor prelijeva se na tržište stambenih nekretnina. Ova povećana potražnja može potaknuti povećanje vrijednosti nekretnina, budući da investitori i vlasnici kuća žele profitirati na unosnom tržištu najma. U obalnim područjima, kao što je okrug San Diego, privlačnost mora i povezane rekreacijske aktivnosti čine te regije glavnim turističkim odredištima. Međutim, blizina obale značajno podiže cijene stanova, pri čemu su nekretnine u neposrednoj blizini obale procijenjene na 101,9 % više od sličnih kuća smještenih deset kilometara dalje. Nadalje, a iako turistička odredišta često doživljavaju sezonske poraste potražnje za stanovima, u popularnim obalnim regijama potražnja za stanovanjem može ostati relativno stabilna tijekom cijele godine zbog stalnog turističkog interesa i poželjnosti života na obali. Ova stalna potražnja pomaže u održavanju viših cijena nekretnina tijekom vremena.

Rezultati istraživanja, kojega su proveli Schäfer i Hirsch (2017) na području grada Berlina, podupire ovaj utjecaj. Naime, pronađena je značajna korelacija između prisutnosti turističkih sadržaja i viših stanarina. Područja s gustom koncentracijom turističkih objekata imaju tendenciju povećane potražnje za stanovima, što podiže cijene najma. Ovaj je fenomen pogoršan rastućim trendom kratkoročnog najma, omogućenog putem platformi poput Airbnb, koje preusmjeravaju stambene nekretnine u turistički smještaj, dodatno sužavajući ponudu stanova za lokalno stanovništvo. Štoviše, ovi autori naglašavaju dvostruki ekonomski učinak turizma - poticanje lokalnih gospodarstava uz istovremeno predstavljanje izazova pristupačnosti smještaja i dinamici stanovanja. Nešto starije istraživanje kojega je provela Ross (1992) također potvrđuje

da su cijene stanova negativno pogođene razvojem turizma. Stanovnici su izvijestili o velikim negativnim utjecajima na stanovanje. Štoviše, kako broj turista raste i potražnja za stanovima raste, to može dovesti do gentrifikacije, potiskujući lokalno stanovništvo s tržišta ili prisiljavajući ih da plaćaju veće najamnine ili cijene nekretnina. Ovaj fenomen može poremetiti koheziju zajednice i promijeniti socio-ekonomsku strukturu područja, utječući na kvalitetu života stanovnika. Tablica ispod prikazuje sve navedeno u ovom dijelu rada.

<b>Autor(i)</b>	<b>Ključni aspekti</b>	<b>Glavni pronalasci</b>
Kariş i Altıntaş (2021)	Povećana potražnja za stanovima, pritisak na cijene, raseljavanje	Turizam povećava potražnju za stanovima, što može podići cijene i izazvati raseljavanje lokalnog stanovništva.
Tsui i sur. (2019)	Konkurencija za stambene resurse, preusmjerenje tržišta	Povećanje broja turističkih smještajnih kapaciteta (kao što su Airbnb oglasi) može podići cijene stanova i ograničiti pristup stanovanju lokalnog stanovništva.
Gu i sur. (2020)	Priljev kapitala, špekulativna ulaganja	Turizam može potaknuti ulaganja u nekretnine za iznajmljivanje ili špekulativna ulaganja, što može dodatno podići cijene stanova.
Ocalvey (2024)	Povećanje prihoda od turizma, rast cijena stanova	Povećanje turističkih aktivnosti može dugoročno podići cijene stanova zbog povećane potražnje i investicijskih interesa.
Biagi i sur. (2015)	Povećanje potražnje za nekretninama za odmor, globalna povezanost	Globalna povezanost olakšava investicije u nekretnine u turističkim destinacijama, što može podići cijene stanova i smanjiti dostupnost za lokalno stanovništvo.
Conroy i Milosch (2011)	Potražnja za smještajem, povećanje vrijednosti nekretnina	Turizam može povećati potražnju za smještajem i podići vrijednost nekretnina, posebno u atraktivnim turističkim područjima poput obalnih regija.
Schäfer i Hirsch (2017)	Turistički sadržaji, Airbnb efekt, rast cijena najma	Turistički sadržaji i platforme poput Airbnba mogu povećati cijene najma i smanjiti dostupnost stanova za dugoročne najmoprimce.

Ross (1992)	Negativni utjecaji na cijene stanova, gentrifikacija	Razvoj turizma može negativno utjecati na cijene stanova i potaknuti gentrifikaciju, što može izazvati negativne socio-ekonomske promjene u zajednici.
-------------	--	--

Tablica 1: Prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja

Izvor: izrada autorice

### 3.2. Dimenzije utjecaja turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja

Dimenzije utjecaja turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja ogledaju se kroz sljedeće: povećane vrijednosti imovine, pritisak na lokalna tržišta nekretnina, kratkoročni najam i ponudu stanova, te gentrifikaciju i raseljavanje. U pogledu povećane vrijednosti imovine, razvoj turističkih nekretnina teži podizanju vrijednosti nekretnina općenito. Ovo povećanje može se pripisati poželjnim sadržajima i poboljšanoj infrastrukturi koja prati turističke projekte. Na primjer, blizina prirodnih atrakcija, kulturnih znamenitosti i rekreacijskih sadržaja čini ove nekretnine vrlo atraktivnim. Hedonistički model određivanja cijena, koji procjenjuje vrijednost nekretnine na temelju njezinih značajki, pokazuje da nekretnine u blizini turističkih sadržaja (npr. plaža, parkova, skijaških staza) mogu zahtijevati značajne premije. Nadalje, a u smislu pritiska na lokalna tržišta nekretnina, rast vrijednosti nekretnina zbog turizma može stvoriti probleme dostupnosti stanovanja za lokalno stanovništvo. Kako turisti i investitori kupuju kuće za odmor i nekretnine za kratkoročni najam, dostupnost pristupačnih stanova se smanjuje. Ovaj je fenomen posebno očit u područjima gdje potražnja za turističkim smještajem nadmašuje ponudu, što dovodi do viših najamnina i cijena kuća. Lokalni stanovnici mogu se naći izbačeni iz vlastitih zajednica, boreći se da se natječu s financijskom moći vanjskih kupaca i investitora (Tsai i sur., 2016).

Dodatno, proliferacija platformi za kratkoročni najam kao što je Airbnb dodatno je pojačala utjecaj turizma na dostupnost stanovanja. Nekretnine koje bi tradicionalno služile kao dugoročni najam za stanovnike sve se više pretvaraju u kratkoročni najam za odmor kako bi opsluživale turiste, budući da one često donose veće povrate. Ova promjena smanjuje ponudu stambenog prostora dostupnog lokalnom stanovništvu i može pogoršati nedostatak stambenog prostora, osobito u turističkim odredištima s velikom potražnjom. Konačno, gentrifikacija izazvana turizmom još je jedan značajan utjecaj na dostupnost stanovanja. Kako vrijednost imovine raste i uvode se novi objekti usmjereni na turizam, dugogodišnji stanovnici mogu biti raseljeni. Transformacija četvrti za potrebe turista može dovesti do gubitka karaktera zajednice i raseljavanja kućanstava s nižim prihodima koja si ne mogu priuštiti sve veće troškove povezane s

gentrificiranim područjima. Ovo raseljavanje često rezultira društvenim i ekonomskim podjelama unutar zajednica, budući da dobrobiti turizma nisu ravnomjerno raspoređene (Tsai i sur., 2016).

Osim potonjeg, dimenzije utjecaja mogu se objasniti kroz izravne i neizravne. Izravno, a prema Gu i sur. (2020), potražnja za zemljištem i stambenim objektima za turističke smještaje „natječe“ se s lokalnom stambenom potražnjom. Ova konkurencija može povećati cijene nekretnina jer se i lokalno stanovništvo i investitori bore za ograničene nekretnine. Neizravno, turizam može povećati atraktivnost destinacije, što dovodi do viših vrijednosti nekretnina jer ljudi žele ulagati ili se preseliti u ta područja. Sadržaji i infrastrukturni razvoj namijenjeni turistima često koriste lokalnom stanovništvu, čineći područje poželjnijim i time povećavajući vrijednost imovine. Detaljnije, a prema Cró i Martins (2024), turističke aktivnosti (izravno) često stvaraju vanjsku potražnju za stanovanjem, što može povećati cijene lokalnih nekretnina. Ta potražnja dolazi od turista koji, osim što konzumiraju lokalna dobra i usluge, također mogu tražiti privremeni ili stalni smještaj. U istraživanjima je prikazan značajan utjecaj turizma na cijene stanova. Priljev međunarodnih turista i posljedična potražnja za stanovima, bilo za kratkoročni najam ili kupnju kao kuće za odmor, mogu dovesti do rasta cijena stanova. To je osobito vidljivo u popularnim turističkim odredištima gdje se zaoštava konkurencija između turista i lokalnog stanovništva za smještaj. S druge strane, turizam također može utjecati na cijene stanova neizravno kroz kapitalizaciju pogodnosti i nedostataka povezanih s turizmom u vrijednosti nekretnina. Na primjer, prisutnost turističkih atrakcija, poboljšana infrastruktura i bolje usluge mogu povećati poželjnost lokacije, povećavajući time vrijednost imovine. Suprotno tome, negativni vanjski učinci poput zagušenja, zagađenja i opterećenja lokalne infrastrukture mogu umanjiti kvalitetu života, potencijalno smanjujući vrijednost imovine.

Konačno, Wu (2019) iznosi dvostruku perspektivu o ovoj tematici. Navodi kako je u nekim slučajevima razvoj turizma povezan s pozitivnim utjecajima na cijene nekretnina, osobito u regijama koje uvelike ovise o turizmu poput obalnih područja ili velikih kulturnih odredišta. Taj se fenomen često pripisuje povećanoj potražnji za nekretninama od strane turista i investitora koji traže kuće za odmor ili prilike za kratkoročni najam. S druge strane, primijećeni su i negativni učinci, posebno u područjima koja se previše oslanjaju na sezonski turizam ili gdje rast turizma nadmašuje razvoj infrastrukture. Pitanja kao što su nedostatak stambenog prostora, rastući troškovi najma, pa čak i špekulacije oko stambenog prostora mogu pogoršati izazove dostupnosti za lokalno stanovništvo. Osim toga, uvođenje turističkih sadržaja poput kockarnica, može dovesti do štetnih učinaka kao što su povećana stopa kriminala i prometne gužve, dodatno negativno utječući na dinamiku tržišta nekretnina. Štoviše, odnos između turizma i dostupnosti stanovanja nije ujednačen među regijama. Dok neka područja ostvaruju znatnu ekonomsku korist i povećanje vrijednosti

imovine zbog turizma, druga se mogu boriti s negativnim vanjskim utjecajima i problemima dostupnosti. Na dinamiku utječu čimbenici kao što su regionalna gospodarska struktura, turističke politike, regulatorni okviri i ravnoteža između turističkog razvoja i potreba lokalne zajednice.

### **3.3. Čimbenici utjecaja turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja**

Kako je već naglašeno, turizam ima dubok utjecaj na dostupnost stanovanja u turističkim odredištima, potaknut različitim socioekonomskim promjenama i dinamikom tržišta. Tijekom proteklih 30 godina, potražnja za rekreacijskim uslugama i smještajem za odmor je porasla, kako za korištenje tako i za investicijske svrhe. Ovo povećanje potražnje za stambenim objektima za odmor može se pripisati nekolicini čimbenika: povećanje bogatstva, veća životna zarada, duža razdoblja slobodnog vremena, sve veći broj umirovljenika s raspoloživim prihodom i vremenom te poboljšani pristup komunikacijama i prijevozu. Osim toga, formiranje globaliziranog tržišta nekretnina, koje olakšava kupnju nekretnina u inozemstvu, i prisutnost slabih valuta u zajednicama domaćinima također su čimbenici koji pridonose potonjem (Uysal i sur., 2012).

Detaljnije, utjecaj turizma na dostupnost stanovanja višestruko je pitanje na koje utječu različiti čimbenici uključujući tržišta kratkoročnog najma, lokalne stambene politike i dinamiku ponude i potražnje u različitim urbanim kontekstima. Jedan od primarnih čimbenika na koji turizam utječe na dostupnost stanovanja je širenje platformi za kratkoročni najam kao što je Airbnb. Te platforme povećavaju ponudu jedinica za kratkoročni najam dok istovremeno smanjuju dostupnost stanova za dugoročni najam. Ova promjena može dovesti do smanjenja ukupne ponude stambenog prostora dostupnog stanovnicima koji traže dugoročni smještaj, povećavajući tako najamnine i čineći stanovanje manje pristupačnim. Teorija rente Davida Ricarda tvrdi da produktivnost i ekonomske aktivnosti na određenoj lokaciji pokreću cijene nekretnina. Kako turizam potiče lokalno gospodarstvo, osobito u popularnim odredištima, povećana potražnja za kratkoročnim i dugoročnim stanovima može dovesti do viših cijena nekretnina i najamnina. Povećanje prinosa od nekretnina za jedan postotni bod može rezultirati rastom cijena nekretnina do 4 %, naglašavajući osjetljivost tržišta nekretnina na gospodarsku aktivnost. Nadalje, međunarodne cijene kuća postale su sinkronizirane u elitnim odredištima, koji se često nalaze u toplijim ili obalnim područjima s ograničenom elastičnošću ponude stanova. Ta odredišta, privlačna i turistima i investitorima, doživljavaju pojačane učinke promjena u međunarodnoj potražnji. Tendencija vlasnika nekretnina da koriste ekstrapolativna očekivanja o budućim cijenama kuća dodatno pogoršava ovaj problem, smanjujući dostupnost stanovanja za lokalno stanovništvo jer cijene rastu iznad mogućnosti lokalnog stanovništva (Cunha i Lobão, 2021).

Nadalje, hedonistička metoda određivanja cijena i modeli ravnoteže daju uvid u determinante cijena nekretnina. Dok je hedonistička metoda učinkovita za kratkoročne analize, modeli ravnoteže pomažu u razumijevanju dugoročnih učinaka. Istraživanja su pokazala kako spora reakcija ponude stanova na tržišne promjene doprinosi održivom rastu cijena u područjima visoke potražnje. Štoviše, naglašava se da su varijacije cijena stanovanja uglavnom lokalne, sa značajnim obrascima prostorne difuzije koji ukazuju na učinke prelijevanja između susjednih odredišta. To sugerira da povećanje cijena izazvano turizmom u jednom odredištu može utjecati na stambena tržišta u susjednim područjima, potencijalno šireći problem smanjene dostupnosti stanovanja (Cunha i Lobão, 2021). Paramati i Roca (2019) također ističu nekolicinu čimbenika koje pridonose utjecaju turizma na dostupnost stanovanja:

1. Pritisak potražnje: turizam često povećava potražnju za stanovima na popularnim odredištima, kako od strane turista koji traže kratkoročni najam tako i od investitora koji žele kapitalizirati prihode od najma povezanih s turizmom.
2. Platforme za kratkoročni najam: platforme poput Airbnb-a kritizirane su zbog smanjenja dostupnosti stambenog fonda za dugoročni najam pretvaranjem stambenih jedinica u kratkoročni smještaj, čime se smanjuju mogućnosti stanovanja za lokalno stanovništvo.
3. Ulaganje u nekretnine: i nekim slučajevima, ulaganja u nekretnine potaknuta turizmom, uključujući ulaganja stranih kupaca, mogu povećati cijene nekretnina iznad onoga što si lokalni stanovnici mogu priuštiti, osobito na atraktivnim destinacijama.
4. Razvoj infrastrukture: razvoj turizma može dovesti do povećanih ulaganja u infrastrukturu, što može poboljšati lokalne pogodnosti, ali i pridonijeti gentrifikaciji i većoj vrijednosti imovine.
5. Raseljavanje zajednice: rast cijena zbog turizma može natjerati lokalno stanovništvo da napusti svoje susjedstvo, što dovodi do društvenog i ekonomskog raseljavanja.
6. Izazovi politike: mnogi se gradovi bore s balansiranjem između gospodarskih prednosti turizma i potrebe održavanja pristupačnog smještaja za stanovnike. Propisi i politike za upravljanje kratkoročnim najmovima i stranim ulaganjima u nekretnine uvelike se razlikuju i mogu utjecati na rezultate pristupačnosti stanovanja.

Konačno, kao čimbenik se pojavljuje i interakcija različitih subjekata na stambenom tržištu turističkih destinacija. Potonja je, međutim, složen i uključuje i potražnju i ponudu. Na strani potražnje, vlasnici nekretnina mogu biti čisti potrošači, čisti investitori ili kombinacija to dvoje, kao što je često slučaj s vlasnicima sekundarnih stanova. Iznajmljivači također imaju ulogu osiguravanjem potrebnog novčanog toka kako bi ta ulaganja bila održiva. Na strani ponude, poduzetnici i građevinski sektor važni su dionici

odgovorni za izgradnju novih stanova. Renovatori su također važni jer održavaju postojeći stambeni fond renoviranjem praznih ili obezvrijeđenih jedinica. Interakciju između potražnje i ponude reguliraju nadležna tijela za planiranje, a olakšavaju je agenti za nekretnine i banke, koje osiguravaju potrebna sredstva. S tim u vezi, pojavila su se dva glavna pravca istraživanja: literatura o „hedonističkim cijenama“ i literatura „o kućama za odmor“. Literatura o hedonističkim cijenama primarno procjenjuje utjecaj turizma na stambeno tržište regresijom pojedinačnih cijena nekretnina na eksplanatorne varijable, uključujući turističke pogodnosti. Ovaj se pristup može koristiti za procjenu ukupnog utjecaja turističkog sektora na stambeno tržište u različitim destinacijama. Na primjer, istraživanja temeljena na općinskim podacima na Sardiniji u Italiji pokazuju da je turistička orijentacija mjesta u pozitivnoj korelaciji s lokalnim cijenama stanova. Literatura o kućama za odmor ispituje kako potražnja za ovom vrstom smještaja utječe na lokalna tržišta nekretnina. Pitanja kao što su pristupačnost stanovanja, raseljavanje i gentrifikacija u turističkim destinacijama ključna su za ovaj dio korpusa literature. Povećana potražnja za stanovima za odmor često dovodi do viših cijena nekretnina, što lokalnom stanovništvu otežava dostupnost. Ovaj fenomen može rezultirati raseljavanjem i gentrifikacijom, gdje su stanovnici s nižim primanjima istisnuti iz svojih zajednica kako bi napravili mjesta bogatijim pojedincima koji ulažu u kuće za odmor (Uysal i sur., 2012). Svi su ovi čimbenici prikazani u tablici ispod.

Čimbenik	Opis	Autori
Povećanje potražnje	Povećana potražnja za stambenim objektima za odmor zbog rasta bogatstva, veće zarade, dužih razdoblja slobodnog vremena, broja umirovljenika, boljeg pristupa komunikacijama i prijevozu, te globaliziranog tržišta nekretnina.	Uysal i sur., 2012
Kratkoročni najam	Platforme poput Airbnb-a povećavaju ponudu jedinica za kratkoročni najam, smanjujući dostupnost stanova za dugoročni najam i povećavajući najamnine.	Cunha i Lobão, 2021
Međunarodne cijene kuća	Cijene kuća u elitnim odredištima postaju sinkronizirane, posebno u toplijim ili obalnim područjima s ograničenom elastičnošću ponude stanova.	Cunha i Lobão, 2021

Ekstrapolativna očekivanja	Vlasnici nekretnina koriste ekstrapolativna očekivanja o budućim cijenama kuća, što smanjuje dostupnost stanovanja za lokalno stanovništvo jer cijene rastu.	Cunha i Lobão, 2021
Hedonistička metoda određivanja cijena	Koristi se za kratkoročne analize cijena nekretnina, dok modeli ravnoteže pomažu u razumijevanju dugoročnih učinaka.	Cunha i Lobão, 2021
Pritisak potražnje	Turizam povećava potražnju za stanovima od strane turista i investitora, što povećava cijene nekretnina.	Paramati i Roca, 2019
Ulaganje u nekretnine	Ulaganja u nekretnine potaknuta turizmom, uključujući strana ulaganja, mogu povećati cijene nekretnina iznad mogućnosti lokalnog stanovništva.	Paramati i Roca, 2019
Razvoj infrastrukture	Razvoj turizma može dovesti do gentrifikacije i povećanja vrijednosti imovine, ali i poboljšanja lokalnih pogodnosti.	Paramati i Roca, 2019
Raseljavanje zajednice	Rast cijena zbog turizma može natjerati lokalno stanovništvo da napusti svoje susjedstvo, što dovodi do društvenog i ekonomskog raseljavanja.	Paramati i Roca, 2019
Izazovi politike	Gradovi se bore s balansiranjem između gospodarskih prednosti turizma i potrebe održavanja pristupačnog smještaja za stanovnike.	Paramati i Roca, 2019
Interakcija subjekata	Interakcija između vlasnika nekretnina, iznajmljivača, poduzetnika, građevinskog sektora, renovatora, agencija za planiranje, agenata za nekretnine i banaka oblikuje stambeno tržište turističkih destinacija.	Uysal i sur., 2012

Tablica 2: Čimbenici utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja

Izvor: izrada autorice



### 3.4. Utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj

Utjecaj turizma na dostupnost stanovanja u zemljama EU-a, osobito putem platformi poput Airbnb, značajan je i višestruk. Tijekom posljednjih desetljeća, porast smještaja ravnopravnih korisnika značajno je promijenio stambeni krajolik, pridonoseći povećanju cijena nekretnina, posebno u popularnim turističkim odredištima i velikim gradovima diljem Europe. Ovakvo povećanje potražnje za kratkoročnim najmom često je dovelo do toga da vlasnici nekretnina daju prednost unosnom turističkom najmu nad dugoročnim najmom, čime se smanjuje dostupnost stambenog prostora za lokalno stanovništvo.

Posljedično, ovaj je trend pogoršao probleme dostupnosti stanovanja, zbog čega je stanovnicima sve teže osigurati pristupačne opcije stanovanja u područjima pogođenim tržištima najma koje pokreće turizam (Škrabić Perić i sur., 2022).

Detaljnije, turizam izravno utječe na pristupačnost stanovanja u EU povećanjem potražnje za stambenim jedinicama. Potonje je omogućeno nekolicinom čimbenika. Točnije, uspon platformi poput Airbnb omogućio je vlasnicima kuća da iskoriste priljev turista iznajmljivanjem svojih nekretnina za kratke boravke. Ovaj trend ne samo da smanjuje raspoloživi stambeni fond za stalne stanovnike, već također podiže cijene najma i nekretnina. Nekretnine u turističkim područjima često postaju atraktivne prilike za ulaganje. Ulagači mogu kupovati kuće isključivo za prihode od najma od turista ili kao kuće za odmor, dodatno ograničavajući ponudu dostupnu lokalnom stanovništvu. Štoviše, ekonomski dobici od turizma često su koncentrirani u određenim regijama poznatim po svojim turističkim atrakcijama. Ova područja imaju više cijene stanova zbog povećane potražnje i turista i investitora, čime se smanjuje dostupnost za lokalno stanovništvo. Prikazano je i to da se utjecaj turizma na cijene stanova proteže izvan turističkih središta i utječe na tržišta nekretnina na nacionalnoj razini. Ovaj efekt prelijevanja implicira da čak i regije koje su manje popularne među turistima mogu doživjeti pritiske cijena jer gospodarska aktivnost i potražnja kolaju kroz gospodarstvo (Škrabić Perić i sur., 2022).

Zanimljivo je da su Škrabić Perić i sur. (2022) identificirali hotelski smještaj kao potencijalnu zaštitu od inflacije cijena nekretnina. Naime, ulaganje u hotelsku infrastrukturu, uključujući izgradnju novih hotela i proširenje postojećih, može preusmjeriti turističku potražnju od stambenih objekata. Ovo preusmjeravanje pomaže u ublažavanju pritiska na tržištima nekretnina, potencijalno usporavajući porast cijena. S tim u vezi, kreatori politike mogli bi razmotriti promicanje održivog razvoja turizma uz mjere za povećanje hotelskog smještaja. Podupirući rast ugostiteljskog sektora, vlade mogu neizravno podržati napore u pogledu pristupačnosti stanovanja učinkovitijim upravljanjem potražnjom za stambenim nekretninama. Vrijedno je naglasiti kako su regulatorni odgovori na ove izazove bili različiti, a naponi su obično bili

usmjereni na lokalne mjere usmjerene na ublažavanje utjecaja na određene četvrti ili gradove. Međutim, šire regionalne i nacionalne implikacije kratkoročnog najma na stambena tržišta, uključujući učinke prelijevanja na susjedna područja, i dalje su značajne i složene. Štoviše, nedostatak odgovarajuće hotelske infrastrukture u mnogim regijama dodatno je pojačao pritisak na stambena tržišta jer se turisti sve više okreću alternativnom smještaju zbog ograničene raspoloživosti hotela. Učinkovito rješavanje ovih problema zahtijeva nijansiran pristup koji uravnotežuje ekonomske koristi od turizma sa stambenim potrebama lokalnog stanovništva. Nadalje, sveobuhvatni regulatorni okviri koji uzimaju u obzir i neposredne učinke na lokalna tržišta nekretnina i širu regionalnu dinamiku ključni su za osiguravanje održivog razvoja turizma uz istovremeno očuvanje dostupnosti stanovanja za stanovnike diljem zemalja EU-a.

U slučaju Hrvatske, nekoliko je istraživanja analiziralo utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja. Vizek (2009) je pronašla kako turizam ima značajan utjecaj na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj, posebno u obalnim regijama i popularnim urbanim središtima poput Dubrovnika i Splita. Priljev turista potaknuo je porast potražnje za nekretninama, što je dovelo do značajnog povećanja cijena nekretnina. Ovaj trend je lokalnim stanovnicima učinio sve većim izazovom priuštiti si kuće ili osigurati dugoročni najam u područjima gdje je turizam najviše koncentriran. Štoviše, razvoj turističkog smještaja, kao što su hoteli i kratkoročni najam omogućen platformama kao što je Airbnb, preusmjerio je ponudu stanova dalje od rezidencijalnog tržišta. Ova promjena dodatno pogoršava krizu pristupačnosti stanovanja ograničavanjem dostupnih stambenih opcija za stalne stanovnike. Gospodarski pritisak koji proizlazi iz eskalacije cijena izazvane turizmom predstavlja značajan pritisak na lokalna gospodarstva i kućanstva. Visoke cijene nekretnina ne samo da odvrćaju lokalno stanovništvo od vlasništva nad kućama, već također povećavaju troškove najma, utječući na ukupne troškove života u pogođenim područjima.

Zatim, Mikulić i sur. (2021) otkrili su kako je dostupnost smještaja u Hrvatskoj značajno pod utjecajem turizma, pri čemu mjere intenziteta turizma - posebno sezonalnosti - imaju ključnu ulogu. Točnije, sezonske promjene u turizmu, posebice tijekom glavnih mjeseci (srpanj, kolovoz) imaju nerazmjern utjecaj na dostupnost smještaja. Priljev turista povećava potražnju za smještajem, osobito u područjima s ograničenim kolektivnim smještajnim kapacitetima, što dovodi do viših cijena i smanjene dostupnosti za lokalno stanovništvo. Također se naglašavaju negativne eksternalije povezane s problemima dostupnosti stanovanja uzrokovanih turizmom, uključujući fluktuacije zaposlenosti, ekonomsku nestabilnost i društvene nejednakosti. Ti su izazovi pogoršani u gradovima s turističkim središtem poput Splita i Dubrovnika, gdje se stanovnici srednje klase bore priuštiti si smještaj usred sve većih cijena nekretnina.

Rješavanje ovih problema zahtijeva nijansirani pristup politici. Učinkovito upravljanje destinacijom trebalo bi optimizirati strukture turističkog smještaja, produljiti turističke sezone i provesti mjere prostornog planiranja kako bi se povećala ponuda i pristupačnost smještaja. Osim toga, politike koje obeshrabruju prekomjerne kratkoročne najamnine putem poreznih poticaja ili ograničenja ponude mogle bi pomoći u ublažavanju pritiska na pristupačnost. Dakle, a dok turizam znatno doprinosi hrvatskom gospodarstvu, njegov nekontrolirani rast predstavlja znatne izazove za dostupnost smještaja.

Nadalje, Tkalec i Vizek (2016) pronašli su kako turistička specijalizacija ima tendenciju povećanja ukupne razine cijena, posebno u sektorima koji su usko povezani s turizmom, kao što su hoteli, restorani i rekreacijske usluge. Konkretno, povećanje udjela bruto dodane vrijednosti hotela i restorana od 1 postotnog boda korelira s povećanjem njihovih razina cijena od 1,91 %. Primjenjujući to na dostupnost smještaja, priljev turizma može pridonijeti višim cijenama nekretnina i cijenama najma, osobito u regijama koje uvelike ovise o turizmu. U Hrvatskoj, područja poput Dubrovnika i obalnog područja, koja su popularna turistička odredišta, često imaju povećane troškove stanovanja zbog potražnje turista i investitora u ugostiteljske usluge. Ovaj pritisak potražnje može dovesti do smanjene pristupačnosti za lokalno stanovništvo, budući da cijene stanova mogu rasti brže od rasta dohotka. Štoviše, ovi autori sugeriraju da, iako turizam povećava gospodarsku proizvodnju i sektorski rast, on također utječe na raspodjelu čimbenika proizvodnje, potencijalno usmjeravajući resurse prema sektorima koji nisu razmjenjivi kao što su stanovanje i usluge. Ova dinamika dodatno naglašava utjecaj turizma na pristupačnost stanovanja, budući da lokalna tržišta nekretnina odgovaraju na potražnju koju stvaraju aktivnosti povezane s turizmom.

Brotman (2022) je istraživao kako je turizam, kataliziran popularnom TV serijom „Igra prijestolja“, utjecao na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj. Istaknuo je kako je izloženost Hrvatske kroz ovu tv seriju ne samo povećala broj turista, već je i privukla međunarodnu pozornost na Hrvatsku kao poželjnu destinaciju za putovanja i ulaganja u nekretnine. Povećan priljev turista, od kojih su mnogi bili privučeni poznavanjem Hrvatske iz tv serije, stvorio je dvojak učinak na stambeno tržište. Naime, turisti, zaljubljeni u lokacije koje su vidjeli na ekranu, pokazali su interes za kupnju ili iznajmljivanje lokalnih nekretnina. Ovaj porast potražnje proširio se izvan tradicionalnog najma za odmor i obuhvatio primarne i sekundarne domove, posebno u povijesnim gradskim središtima i slikovitim obalnim područjima. Povećana potražnja za stanovima, u kombinaciji s lakšim propisima o stjecanju nekretnina za građane EU-a od 2009. godine, pridonijela je rastu cijena nekretnina. Područja koja su istaknuta u Igru prijestolja, poput dubrovačkog Starog grada, doživjela su značajan porast cijena jer je potražnja nadmašila ponudu.

Utjecaj, međutim, nije bio ujednačen u svim vrstama stanovanja. Stariji stambeni fond iz jugoslavenske ere, unatoč tome što je bio pristupačan, često nije doživio značajan porast cijene. Nasuprot tome, moderne nekretnine i povijesne zgrade, koje su više privlačile imućne turiste i investitore, imale su više stope aprecijacije. Lokalno stanovništvo često je preferiralo novije stanove u različitim četvrtima, dok su strani kupci, privučeni hrvatskim šarmom i medijskom vidljivošću, gravitirali prema povijesnim ili novouređenim nekretninama u turističkim središtima. Liberalizacija pravila o vlasništvu nad nekretninama za građane EU od strane hrvatske vlade imala je za cilj potaknuti ulaganja u nekretnine i gospodarski rast. Međutim, to je također predstavljalo izazove, kao što su potencijalni problemi dostupnosti stanovanja za lokalno stanovništvo u turističkim područjima gdje su cijene eskalirale iznad razine lokalnih prihoda (Brotman, 2022). Tablica ispod predstavlja glavne točke utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnoj stanovanja u Hrvatskoj.

Autor(i)	Glavne točke utjecaja na pristupačnost stanovanja	Dodatni detalji
Vizek (2009)	Povećanje cijena nekretnina u obalnim regijama i urbanim središtima.	Turizam povećava potražnju za nekretninama, otežavajući lokalnom stanovništvu pristup kućama i dugoročnom najmu.
Mikulić i sur. (2021)	Sezonske promjene u turizmu dramatično utječu na dostupnost smještaja.	Povećana potražnja za smještajem tijekom glavnih mjeseci (srpanj, kolovoz) dovodi do viših cijena i smanjene dostupnosti za lokalno stanovništvo.
Tkalec i Vizek (2016)	Turistička specijalizacija povećava ukupne razine cijena, posebno u sektorima povezanim s turizmom.	Povećanje udjela bruto dodane vrijednosti hotela i restorana od 1 postotnog boda korelira s povećanjem njihovih cijena za 1,91 %.
Brotman (2022)	Povećan priljev turista, potaknut popularnom TV serijom „Igra prijestolja“, dovodi do rasta cijena nekretnina u povijesnim i obalnim područjima.	Povećana potražnja za nekretninama uključuje kupovinu i najam primarnih i sekundarnih domova, osobito u povijesnim gradskim centrima.

Vizek (2009)	Razvoj turističkog smještaja preusmjerava ponudu stanova dalje od rezidencijalnog tržišta.	Turizam i platforme poput Airbnb dodatno pogoršavaju krizu pristupačnosti stanovanja.
Mikulić i sur. (2021)	Povećana potražnja za smještajem zbog turizma dovodi do viših cijena i smanjene dostupnosti za lokalno stanovništvo.	Turizam dovodi do fluktuacija zaposlenosti, ekonomske nestabilnosti i društvenih nejednakosti.
Tkalec i Vizek (2016)	Turizam povećava gospodarsku proizvodnju i sektorski rast, ali utječe na raspodjelu resursa prema sektorima koji nisu razmjenjivi.	Resursi se usmjeravaju prema sektorima poput stanovanja i usluga, što dodatno naglašava utjecaj turizma na pristupačnost stanovanja.
Brotman (2022)	Liberalizacija pravila o vlasništvu nad nekretninama za građane EU dovodi do povećanja cijena nekretnina.	Povećana potražnja za nekretninama u područjima kao što su Dubrovnik, zbog povećane međunarodne pozornosti i lakših propisa o kupovini nekretnina.

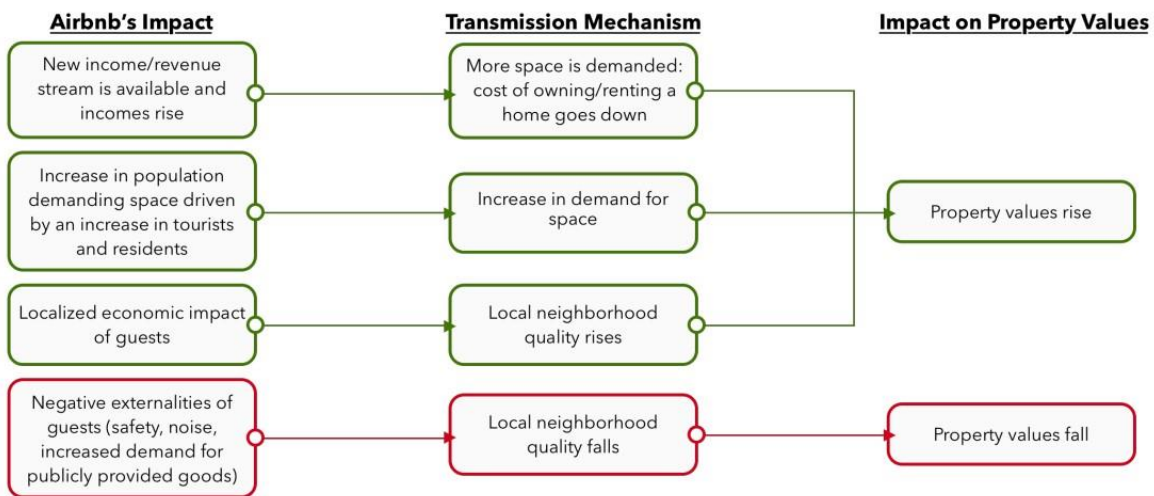
Tablica 3: Prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj

Izvor: izrada autorice

### 3.5. Utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja - primjer Airbnb

Kako je već naglašeno u ovom radu, fenomen utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanju dodatno podupiru platforme za kratkoročni najam kao što je Airbnb. Te platforme pridonose povećanju cijena i najamnina stanova, čime se smanjuje dostupnost stanova za lokalno stanovništvo (Cró i Martins, 2024). Sheppard i Udell (2016) detaljnije navode kako je takav utjecaj višestruk i izaziva značajnu raspravu kako u akademskim krugovima tako i u političkim raspravama. Platforma omogućuje vlasnicima nekretnina da iznajmljuju svoje rezidencije, potencijalno povećavajući prihod kroz kratkoročne najmnine i kapitalne dobitke kroz povećanje vrijednosti imovine. Ovaj dvostruki poticaj može privući investitore koji inače možda ne bi kupili stambenu nekretninu, čime se povećava potražnja i podižu cijene prodaje i najma. Kritičari tvrde da Airbnb može smanjiti dostupnost stambenog prostora za dugoročne stanovnike navodeći vlasnike nekretnina da daju prednost kratkoročnom najmu, osobito u popularnim turističkim područjima. Ova promjena u korištenju može smanjiti ponudu stanova i napuhati cijene, čineći stanovanje manje pristupačnim za lokalno stanovništvo. Osim toga, priljev turista koji omogućuje Airbnb može dovesti do

povećane potražnje za lokalnim dobrima i uslugama, potencijalno povećavajući prihode i potičući gospodarsku aktivnost, ali također pridonoseći lokalnom povećanju cijena roba i usluga. S druge strane, porast Airbnb jedinica može dovesti do negativnih vanjskih učinaka kao što su buka, promet i sigurnosni problemi, što bi moglo umanjiti kvalitetu života obližnjih stanovnika i smanjiti vrijednost imovine u pogođenim područjima. Štoviše, koncentracija kratkoročnih najмова mogla bi signalizirati gentrifikaciju susjedstva, potaknuti špekulativna ulaganja i dodatno povećati cijene nekretnina. Ovo je prikazano na slici ispod.



Slika 1: Utjecaj Airbnb na pristupačnost stanovanja

Izvor: Sheppard i Udell (2016)

Štoviše, a u pogledu utjecaja Airbnb na pristupačnost stanovanja, u popularnim turističkim odredištima Airbnb može povisiti cijene najma smanjenjem ponude jedinica za dugoročni najam. Vlasnicima nekretnina može biti isplativije navesti nekretnine na Airbnb umjesto da ih nude za dugoročni najam, čime se smanjuje raspoloživi stambeni fond za stanovnike. Nadalje, Airbnb može doprinijeti gentrifikaciji jer investitori kupuju nekretnine posebno za kratkoročni najam, istiskujući dugoročne stanovnike. Ovaj proces može promijeniti dinamiku susjedstva, određujući cijene postojećih stanovnika koji si više ne mogu priuštiti život u tom području zbog povećanih troškova stanovanja. Prenamjena stambenih objekata u Airbnb smještaj smanjuje dostupnost stambenog prostora za lokalno stanovništvo. Ovaj nedostatak može dovesti do povećanog broja beskućnika ili prisilne migracije u jeftinija područja. Također, područja s visokom koncentracijom Airbnb oglasa često imaju povećanu vrijednost nekretnina. Iako ovo može koristiti vlasnicima nekretnina koji žele prodati, to može dodatno pogoršati probleme pristupačnosti za

potencijalne kupce i dugoročne iznajmljivače (Nieuwland i van Melik, 2018). Koster i sur. (2021) primijetili su prostorne varijacije u tim učincima, pri čemu područja u blizini glavnih turističkih atrakcija doživljavaju drugačiju dinamiku u usporedbi s perifernijim područjima. Nekretnine unutar 2,5 km od takvih atrakcija zabilježile su značajan porast vrijednosti zbog prisutnosti Airbnb. Ovaj lokalizirani utjecaj naglašava kako platforme za kratkoročni najam mogu utjecati na vrijednosti nekretnina u područjima u središtu turizma, naglašavajući složenu međuodnos između turističke potražnje, ponude stanova i regulatorne politike.

Štoviše, ova se tematika može predstaviti i kroz perspektive zagovornika i kritičara Airbnb koji prikazuju različite perspektive o njegovim ekonomskim učincima, posebno u vezi s lokalnim stambenim tržištima. Zagovornici tvrde kako Airbnb proširuje turističko tržište bez izravnog natjecanja s hotelima, privlačeći posjetitelje koji ostaju dulje i troše više, čime ulijeva nove prihode u lokalne četvrti. Zagovornici također tvrde da Airbnb može osigurati vitalan prihod vlasnicima kuća i iznajmljivačima, pomažući im priuštiti vlastite troškove stanovanja i ostati na lokacijama visoke vrijednosti. Ovaj dodatni prihod može biti osobito koristan tijekom razdoblja vrhunca turizma, omogućujući fleksibilno širenje turističkih kapaciteta. Međutim, kritičari navode kako Airbnb ima negativan utjecaj na prihode lokalnih hotela, posebno za niže tržišne segmente, što šteti etabliranim lokalnim pružateljima usluga i njihovim zaposlenicima. Osim toga, Airbnb oglasi doprinose povećanju troškova stanovanja. Primjerice, pronađeno je povećanje od 1 % u oglasima na Airbnb u Teksasu povezano sa smanjenjem prihoda hotela od 0,05 %. Nadalje, Airbnb je povezan s pretvaranjem jedinica za stalni najam u kratkoročni turistički smještaj, smanjujući ponudu stanova za iznajmljivanje i povećavajući najamnine. Dakle, posebno je zabrinjavajući učinak Airbnb na dostupnost stanova za najam. Na primjer, u Los Angelesu, 7.316 jedinica uklonjeno je s gradskog tržišta iznajmljivanja, uz značajan pritisak u četvrtima poput Venecije, gdje je do 12,5 % stanova navedeno na Airbnb. Uklanjanje ovih jedinica s tržišta najma smanjuje stopu slobodnih mjesta za najam, što je ključni pokazatelj pritiska ponude na najamnine. Kada stope slobodnih radnih mjesta padnu ispod ravnotežne stope, raste pritisak na najamnine jer se iznajmljivači natječu za ograničenu raspoloživu imovinu (Gurran i Phibbs, 2017).

## 4. ODRŽIVOST TURIZMA I STANOVANJE

Općenito, održivost turizma povezana je s razvojem od 1960-ih, sa značajnim prekretnicama kao što je formiranje Svjetske turističke organizacije (UNWTO) i objavljivanje dokumenata poput Agende 21, koja je uspostavila sustave za uključivanje održivog razvoja u turizam. Koncept održivog turizma ima za cilj zadovoljiti potrebe sadašnjih turista i regija domaćina, dok istovremeno štiti i unapređuje buduće mogućnosti. Ovo usklađivanje s održivim razvojem naglašava normativni aspekt održivosti, gdje je cilj postići stanje u kojem su turističke prakse dugoročno održive. Održivost je također normativna, što znači da uključuje postavljanje standarda i ciljeva koje sektori žele postići. Na primjer, Hunterovi modeli odnosa između održivog turizma i održivog razvoja ilustriraju idealno stanje „potpune uronjenosti“, gdje se svim aspektima sektora upravlja na održiv način. Primjena ovoga na stanovanje ukazuje na to da postizanje održivosti zahtijeva balansiranje stambenih, baštinskih i turističkih potreba. Relativna i normativna priroda održivosti često dovodi do osporavanja, budući da različiti dionici mogu imati različite perspektive i prioritete. Na primjer, sektori stanovanja i baštine mogu imati različite poglede na to što čini odgovarajuću ili prihvatljivu upotrebu resursa (Johnston, 2013). S obzirom na istaknuto, u ovom dijelu rada će se kratko opisati održivost turizma i stanovanje, uz prikaz regulatornih politika.

### 4.1. Održivost turizma i stanovanje - općeniti prikaz i implikacije

Održivost turizam definira se kao rast svih vrsta turizma, upravljanja turizmom i marketinga turizma koji uzima u obzir prirodnu, društvenu i ekonomsku cjelovitost okoliša, dok osigurava iskorištavanje prirodnih i kulturnih resursa za buduće generacije. Alternativna metodologija temelji se na ideji da održivi turizam zadovoljava zahtjeve sadašnjih putnika i turističke industrije, dok očuva okoliš i buduće prilike, pokušavajući odgovoriti na sve zahtjeve aktera u turizmu u ekonomskom, društvenom, estetskom, prirodnom, kulturnom i ekološkom integritetu. Svakako, održivi razvoj turizma zahtijeva niz ishoda, uključujući povećano iskorištavanje turističkih resursa (ekonomski), povećanje zaposlenosti, razvoj i očuvanje tradicionalnih zanata (društveni), recikliranje i očuvanje okoliša (ekološki). Uspostava održivih turističkih politika mogla bi biti vrlo učinkovita strategija za potporu stvaranju novih poduzeća i radnih mjesta, dok također promovira očuvanje i zaštitu okoliša. Ovdje se svakako uključuje i zadovoljavanje osnovnih potreba lokalne zajednice i podizanje standarda života (Olowookere i sur., 2022).

S druge strane, neodrživi razvoj turizma može ozbiljno ugroziti kvalitetu života lokalnog stanovništva. Problem tzv. overtourizma, kada domaćini i gosti smatraju da je previše turista i da je kvaliteta života u određenom području ili kvaliteta iskustva drastično pogoršana, sve je prisutniji u mnogim destinacijama.



Ovaj fenomen je složen i uzrokovan različitim kombinacijama faktora u različitim mjestima. Overturizam može dovesti do ozbiljnih problema u zajednicama koje primaju veliki broj turista. Lokalne zajednice često pate zbog gužve, povećanja cijena u ugostiteljskim objektima, jer turisti obično imaju više novca za trošenje od lokalnog stanovništva. Lokalne uslužne djelatnosti, poput pekarnica, mesnica i prodavaonica mješovitih proizvoda, često bivaju zamijenjene turističkim radnjama koje mogu priuštiti više rente. Primjerice, u Barceloneti je došlo do sukoba između lokalnog stanovništva i turista koji se bore za prostor na plaži, što je izazvalo frustracije među lokalnim stanovništvom koje osjeća da im se oduzima njihov životni prostor. Nadalje, detaljno opisani utjecaj na pristupačnost stanovanja je jedan od najtežih problema koje izaziva turizam. Dolazi do povećanja cijena nekretnina i najamnina, što često prisiljava mlade ljude i obitelji da se presele u jeftinije oblasti, fragmentirajući proširene obitelji, stvarajući značajne negativne društvene posljedice. Ovome također doprinose i (već opisane) internetske platforme poput Airbnb (Goodwin, 2024).

Štoviše, oblik turističkog korištenja nekretnina značajno utječe na lokalnu zajednicu. Drugi domovi, kratkoročni najamni objekti i vikendice smanjuju broj dostupnih stanova za lokalno stanovništvo, povećavajući cijene i često prisiljavajući mlade ljude i obitelji na preseljenje. To fragmentira proširene obitelji i ima značajne negativne društvene posljedice. Drugi domovi su često najgori slučaj, jer su zauzeti samo nekoliko tjedana godišnje, što može dovesti do smanjenja broja upisa u škole i drugih zajedničkih objekata. S obzirom na navedeno, može se reći kako održivi turizam zahtijeva odgovoran razvoj i pažljivo planiranje kako bi se osiguralo da koristi od turizma ne dolaze na štetu lokalnog stanovništva. Primjeri odgovornog upravljanja turizmom uključuju napore nacionalnih i lokalnih vlasti da reguliraju kratkoročne najamnine, naplaćuju veće poreze na druge domove i potiču održiv razvoj turizma koji koristi lokalnoj zajednici (Goodwin, 2024).

Dugoročna održivost u turizmu obuhvaća sveobuhvatan pristup koji osigurava da industrija može napredovati bez ugrožavanja potreba budućih generacija. Ovaj pristup uključuje ekonomsku, ekološku i društvenu dimenziju, naglašavajući važnost uravnotežene i holističke perspektive. Održivi turizam ima za cilj minimizirati negativne utjecaje uz maksimiziranje koristi za lokalne zajednice, okoliš i gospodarstva. Postizanje toga zahtijeva koordinirane napore među dionicima, uključujući vlade, tvrtke, lokalne zajednice i same turiste. Ekonomska održivost u turizmu uključuje osiguravanje da turizam stvara dugoročne ekonomske koristi bez nanošenja nepotrebne štete lokalnim gospodarstvima. U smislu lokalnog stanovništva, ovo uključuje potporu lokalnim poduzećima i poduzetnicima koja može pomoći da se ekonomske koristi od turizma zadrže unutar zajednice. To uključuje pružanje obuke i resursa za lokalne

poduzetnike, promicanje lokalnih proizvoda i usluga te stvaranje prilika za lokalno zapošljavanje. Prihodi ostvareni od turizma trebali bi se ponovno uložiti u zajednicu kako bi se podržala infrastruktura, obrazovanje, zdravstvena skrb i druge ključne usluge. Ovo ponovno ulaganje pomaže u izgradnji otpornog i održivog lokalnog gospodarstva koje može izdržati fluktuacije u turističkoj potražnji. Štoviše, uključivanje lokalnih zajednica u procese planiranja i donošenja odluka za razvoj turizma pomaže osigurati da se njihove potrebe i interesi uzmu u obzir. Ovaj participativni pristup potiče osjećaj vlasništva i odgovornosti među članovima zajednice Fayos- Solà i Cooper, 2019).

#### **4.2. Regulatorne politike usmjerene na pristupačnost stanovanja**

Utjecaja turizma na pristupačnost stanovanja ključno je za donositelje politika. Ako se utvrdi da turističke aktivnosti značajno povećavaju cijene stanova, neophodno je primijeniti mjere koje ublažavaju te učinke kako bi se osiguralo da lokalno stanovništvo ne bude izbačeno iz svojih zajednica. Potencijalni politički odgovori mogli bi uključivati reguliranje kratkoročnog najma, provedbu programa pristupačnosti stanovanja i osiguravanje pravedne raspodjele koristi od turizma (Cró i Martins, 2024). Štoviše, prema Liu i sur. (2020), odgovori politika za ublažavanje ovih utjecaja su ključni. Učinkovite mjere mogle bi uključivati propise o zoniranju koji daju prednost stambenom razvoju za lokalne potrebe, poticaje za pristupačne stambene projekte i politike za suzbijanje špekulativnih ulaganja u nekretnine. Uravnoteženje gospodarskog rasta potaknutog turizmom s održivom stambenom politikom ključno je kako bi se osiguralo da se dobrobiti razvoja turizma pravedno dijele među svim stanovnicima. Alola i sur. (2019) također ističu kako su različiti gradovi i regije uveli regulatorne mjere usmjerene na uravnoteženje rasta turizma s očuvanjem dostupnosti smještaja i integriteta zajednice. To može uključivati ograničenja zoniranja za kratkoročni najam, pristupačne stambene mandate u novogradnjama i politike zaštite postojećih stambenih četvrti od pretjerane komercijalizacije. Učinkovito upravljanje utjecajima turizma na dostupnost stanovanja zahtijeva pažljivu koordinaciju između javne politike, inicijativa urbanističkog planiranja i angažmana zajednice kako bi se osigurao održivi razvoj koji koristi i turistima i lokalnom stanovništvu.

Gu i sur. (2020) također ističu nekoliko implikacija politike za upravljanje utjecajem turizma na stambena tržišta. Prvo, postoji potreba za inkluzivnijim ekonomskim politikama koje osiguravaju ravnomjerniju raspodjelu koristi od turizma među lokalnim stanovništvom. To bi moglo uključivati mjere za povećanje plaća u sektoru turizma i pružanje pristupačnih stambenih opcija za stanovnike s nižim primanjima. Drugo, propisi za suzbijanje špekulativnih ulaganja na tržištu nekretnina mogli bi pomoći u stabilizaciji cijena nekretnina. To bi moglo uključivati više poreze na prazne nekretnine ili ograničenja stranog vlasništva nad nekretninama u turističkim područjima s velikom potražnjom. Na kraju, ulaganje u pristupačnu stambenu

izgradnju može ublažiti negativne učinke rastućih cijena stanova. Osiguravanje odgovarajuće stambene ponude za zadovoljenje potreba lokalnog stanovništva ključno je za održavanje socijalne stabilnosti i potpore zajednice za razvoj turizma. Dakle, a prema Škrabić Perić i sur. (2022), kako bi promicali održivi gospodarski rast uz osiguranje dostupnosti stanovanja, kreatori politika trebali bi:

1. Uravnotežiti rast turizma: razviti politike koje potiču rast turizma uz istovremeno očuvanje dostupnosti smještaja kroz mjere kao što su propisi o zoniranju i porezne politike za kratkoročni najam.
2. Ulagati u infrastrukturu: poticati ulaganja u hotelski smještaj i alternativni turistički smještaj kako bi se učinkovito upravljalo utjecajem turizma na tržišta stambenih nekretnina.
3. Pratiti i prilagođavati: kontinuirano pratiti trendove na tržištu nekretnina i dinamiku turizma kako bi, prema potrebi, prilagodili politike, osiguravajući da se ekonomske koristi ravnomjerno raspodijele među regijama i socioekonomskim skupinama.

Usvajanjem ovog holističkog pristupa koji integrira razvoj turizma s politikama stambenog tržišta, može se bolje upravljati utjecajima turizma na dostupnost stanovanja i poticati uključiv gospodarski rast (Škrabić Perić i sur., 2022).

Konačno, a s obzirom na to da su u Republici Hrvatskoj evidentni problemi pristupačnosti stanovanja, regulatorne politike trebaju imati vitalnu ulogu u oblikovanju strukture stambenog tržišta. Novi Zakon o turizmu, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2024. godine, daje temelje za odgovorniji, odnosno, održivi, razvoj turizma uz nastojanje da se smanje negativne posljedice turizma za stanovnike. Ovo je važno jer turizam, iako podupire gospodarstvo, može snažno utjecati na dostupnost stanovanja kada nije reguliran. Dodatno, ograničenje iznajmljivanja stanova u stambenim zgradama jedna je od mjera o kojima se raspravlja. To bi sigurno pridonijelo smanjenju pritiska na stambeni fond u većini urbanih sredina, posebice u gradovima poput Zagreba, Splita i Dubrovnika, gdje su cijene najma stanova izrazito visoke uslijed mnoštva turističkih apartmana. To bi pomoglo u očuvanju stabilnosti stambenog tržišta i pružilo priliku lokalnim stanovnicima da imaju pristupačnije uvjete za život. Štoviše, ograničenja kratkoročnog najma donijela bi odgovarajuću ravnotežu između turističkih potreba i potreba lokalnog stanovništva.

Još jedan velik utjecaj na stambeno tržište mogle bi imati porezne reforme koje se u Hrvatskoj razmatraju u vezi s oporezivanjem nekretnina. Uvođenjem novih modela oporezivanja država će moći stimulirati vlasnike nekretnina da ih izdaju u dugoročni najam. Drukčije rečeno, povećani porezi na nekretnine koje se koriste za kratkoročni najam mogli bi ovu vrstu poslovanja učiniti manje atraktivnim i potaknuti vlasnike

nekretnina da svoje stanove stave na tržište dugoročnog najma. Ovakve mjere olakšale bi pristup stambenom prostoru lokalnom stanovništvu i doprinijele stabilizaciji cijena na tržištu nekretnina. Hrvatska također namjerava dodatno povećati izgradnju socijalnih stanova kao još jednog načina promicanja pristupa stanovanju za ranjive skupine, kao što su mlade obitelji i osobe s niskim primanjima. Ova strategija bi osigurala jezgru pristojnog i prihvatljivog stanovanja dostupnog svim građanima. Ovakve i slične propisi i politike pristupačnosti stanovanja od primarne su važnosti za Republiku Hrvatsku u cilju dugoročnog razvoja održivog turizma i zaštite kvalitete života lokalnog stanovništva. Provedba navedenih mjera zahtijeva kontinuiranu suradnju države, lokalnih vlasti, stručne i šire javnosti u pronalaženju najboljih rješenja za postojeće izazove.

## 5. ZAKLJUČAK

Ovaj završni rad pristupio je predmetnoj tematici kroz nekoliko naslova. U drugom naslovu, nakon kratkog presjeka gospodarske funkcije turizma, opisan je razvoj turizma u Hrvatskoj te je pronađeno kako je isti prošao kroz značajnu evoluciju, od početaka kao elitno odredište za europske aristokrate u kasnom 19. stoljeću, do danas kao jedno od najpoznatijih mediteranskih turističkih odredišta. Također je istaknuto kako današnji hrvatski turizam obilježavaju različite značajke. Ističe se visok udio u BDP-u, s turizmom koji čini značajan dio gospodarstva. Turizam također značajno doprinosi zapošljavanju, osobito u turistički razvijenim regijama kao što su Istra, Dalmacija i Kvarner. Unatoč ovim uspjesima, hrvatski turizam suočava se s nekoliko izazova. Sezonalnost je jedan od najvećih problema, s većinom turista posjetiteljima koji dolaze tijekom ljetnih mjeseci, dok su ostali dijelovi godine manje posjećeni. To stvara pritisak na infrastrukturu, posebno u smještajnim kapacitetima i transportnoj mreži. Infrastrukturni nedostaci, uključujući ceste, pristupne putove i javni prijevoz, također predstavljaju izazove u održavanju konkurentnosti turističke ponude.

U trećem dijelu rada analizirani su složeni utjecaji turističke djelatnosti na dostupnost stanovanja, s posebnim naglaskom na Hrvatsku. Točnije, analizirani su različiti aspekti, dimenzije i čimbenici koji oblikuju odnose između turizma i tržišta stanovanja. Na početku, jasno je da turizam uvelike utječe na cijene nekretnina i dostupnost stanovanja, posebice u popularnim turističkim destinacijama. Povećana potražnja za nekretninama, rezultat integracije turističkog smještaja u lokalne zajednice, često dovodi do povećanja cijena najma i smještaja, što lokalnom stanovništvu otežava pristup pravilnom i financijski dostupnom smještaju. Dimenzije utjecaja turizma na pristupačnost stanovanju uključuju rast vrijednosti nekretnina, pritisak na tržište nekretnina zbog konkurencije između turista i lokalnog stanovništva, te već spomenuta pojavnost gentrifikacije koja često rezultira premještanjem dugoročnih stanovnika. Važno je napomenuti kako turizam također može imati pozitivne učinke, poput poticanja investicija u infrastrukturu i stvaranja radnih mjesta. Međutim, kako su pokazala istraživanja, socioekonomski profili lokalnog stanovništva često ne prate porast cijena, što rezultira ukupnim smanjenjem dostupnosti stanovanja. Nadalje, otkriveno je kako, i u Hrvatskoj, turizam značajno utječe na pristupačnost stanovanja. Porast turističke aktivnosti, posebice u obalnim regijama kao što su Dubrovnik i Split, rezultirao je naglim rastom cijena nekretnina. Sezonske fluktuacije u turizmu, osobito tijekom srpnja i kolovoza, dodatno su opteretile tržište stanovanja, povećavajući cijene smještaja i smanjujući dostupnost za lokalno stanovništvo. Turistička specijalizacija, poput razvoja hotela i restorana, također je doprinijela povećanju ukupnih cijena nekretnina u turistički razvijenim područjima. Liberalizacija pravila o vlasništvu nad nekretninama za građane EU dodatno je

potaknula rast cijena nekretnina u povijesnim i obalnim područjima, što je dodatno otežalo pristupačnost stanovanja za lokalno stanovništvo. Dakle, iako turizam donosi ekonomske koristi za Hrvatsku, njegov brzi rast može imati negativne posljedice na dostupnost stanovanja, zahtijevajući uravnoteženi pristup politici kako bi se očuvala pristupačnost stanovanja za domaće stanovništvo.

U konačnici, četvrti dio rada predstavio je održivost turizma i stanovanje. Pronađeno je kako potonje predstavlja kompleksan izazov koji zahtijeva pažljivo uravnoteženje ekonomskih, socijalnih i ekoloških aspekata kako bi se osiguralo da turizam doprinosi lokalnom razvoju bez ugrožavanja kvalitete života lokalnog stanovništva i očuvanja okoliša. Ekonomski gledano, održivi turizam može biti snažan motor lokalnog gospodarskog razvoja. Stvaranje radnih mjesta u turističkom sektoru i povećanje prihoda mogu pozitivno utjecati na ekonomsku vitalnost zajednice. Međutim, ključno je osigurati da ekonomske koristi ostaju u zajednici, potičući lokalno zapošljavanje i podržavajući razvoj malih poduzetnika. Održivi turizam također treba poticati diverzifikaciju ekonomije, smanjujući ovisnost o turizmu kao jedinom izvoru prihoda. Socijalna održivost turizma uključuje osiguranje da turistički razvoj ne narušava socijalnu koheziju i kvalitetu života lokalnog stanovništva. Overturizam može dovesti do preopterećenosti lokalne infrastrukture, povećanja cijena nekretnina i fragmentacije zajednica. Stoga je važno implementirati politike koje štite pristup stanovanju za lokalne stanovnike, promiču inkluzivni razvoj i uključuju lokalne zajednice u planiranje turističkog razvoja. S tim u vezi, Zakon o turizmu i rasprave o ograničenju kratkoročnog najma predstavljaju korake prema održivom razvoju turizma i očuvanju stambenog fonda za lokalno stanovništvo u Republici Hrvatskoj. Uz to, razmatrane porezne reforme i povećanje izgradnje socijalnih stanova mogu dodatno olakšati pristup stanovanju za ranjive skupine. Sve ove mjere zahtijevaju suradnju svih razina vlasti i društva kako bi se osigurala stabilnost stambenog tržišta i očuvala kvaliteta života u zajednicama.

## POPIS LITERATURE

1. Alola, A. A., Asongu, S. i Alola, U. V. (2019). House prices and tourism development in Cyprus: A contemporary perspective, *AGDI Working Paper, WP/19/067*.
2. Biagi, B., Brandano, M. G. i Lambiri, D. (2015). Does Tourism Affect House Prices? Evidence from Italy. *Growth and Change, 46(3)*, 501-528.
3. Brotman, B. A. (2022). Game of Thrones and tourism impacts on Croatian housing prices. *Tourism Analysis, 27(2)*, 113-118.
4. Conroy, S. J. i Milosch, J. L. (2011). An estimation of the coastal premium for residential housing prices in San Diego County. *Journal of Real Estate Finance and Economics, 42(2)*, 211-228.
5. Cooper, C. (2016). *Essentials of tourism*. Harlow: Pearson Education Limited.
6. Cró, S. i Martins, A. M. (2024). Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism. *Current Issues in Tourism, 27(9)*, 1362-1380.
7. Cunha, A. M. i Lobão, J. (2021). The effects of tourism on housing prices: Applying a difference-indifferences methodology to the Portuguese market. *International Journal of Housing Markets and Analysis, 15(4)*, 762–779.
8. Čeh Časni, A. i Filić, J. (2022). Tourism housing price nexus. *Croatian Review of Economic, Business and Social Statistics (CREBSS), 8(2)*, 53-65.
9. Čović, K., Bilal Zorić, A. i Buljat, M. (2023). Mjerenje izravnih ekonomskih učinaka turizma TSA metodom: statistička analiza rezultata za Hrvatsku i odabrane zemlje EU. *ET<sup>2</sup>eR - ekonomija, turizam, telekomunikacije i računarstvo, V(1)*, 41-48.
10. Dujmović, M. i Vitasović, A. (2020). Alternative view of Croatian tourism. *WIT Transactions on Ecology and the Environment, 248*, 41-49.
11. Dwyer, L., Tomljenović, R. i Čorak, S. (2017). *Evolution of destination planning and strategy: The rise of tourism in Croatia*. London: Palgrave Macmillan.
12. Goodwin, H. (2024). *Balancing tourism growth with housing affordability*.  
<https://traveltomorrow.com/balancing-tourism-growth-with-housing-affordability/>
13. Gržinić, J. (2010). Croatian tourism offer in the war and after war period. *Journal of Administrative Sciences, 8(2)*, 121-137.
14. Gu, X., Li, G., Lei, C. K., Sheng, L. i Zhao, Q. (2020). The inequality-housing price nexus in tourist resorts: Theory and evidence. *Asia-Pacific Journal of Accounting & Economics, 27(1)*,

15. Gurran, N. i Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92.
16. Hajdinjak, S. (2014). Impact of tourism on economic growth in Croatia. *Enlightening Tourism. A Pathmaking Journal*, 4(1), 30-51.
17. Hrvatska enciklopedija (n.d.). *Turizam*. <https://www.enciklopedija.hr/clanak/turizam>
18. Ivandić, N. i Šutalo, I. (2018). The contribution of tourism to the Croatian economy: An IO approach. *Ekonomski pregled*, 69(1).
19. Jafari, J. i Xiao, H. (2014). *Encyclopedia of tourism*. Chma: Springer International Publishing.
20. Johnston, C. S. (2013). Towards a theory of sustainability, sustainable development and sustainable tourism: Beijing's hutong neighbourhoods and sustainable tourism. *Journal of Sustainable Tourism*, 22(2), 195-213.
21. Kariş, Ç. I Altıntaş, D. (2021). Tourism's effect on the housing prices in Turkey: The ARDL bound testing approach. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1), 249-276.
22. Koster, H. R. A., van Ommeren, J. i Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124.
23. Liu, K., Wang, Y. i Lin, L. (2020). Will tourism development increase housing prices? Based on the empirical analysis of Hainan Province, China. *International Journal of Frontiers in Sociology*, 2(3), 5-16.
24. Mayer, M. i Vogt, L. (2016). Economic effects of tourism and its influencing factors: An overview focusing on the spending determinants of visitors. *Zeitschrift für Tourismuswissenschaft*, 8(2), 169-198.
25. Meler, M. (2011). Strategic directions of Croatian tourism development. *International Journal of Arts and Sciences*, 4(6), 380-396.
26. Miftari, F. (2023). The importance of tourism in the development of the economy of Croatia. *Knowledge - International Journal*, 58(1107).
27. Mikulić, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J. E., Čeh Časni, A. i Barbić, T. (2021). The effect of tourism activity on housing affordability. *Annals of Tourism Research*, 90.
28. Nieuwland, S. i van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811-825.



29. Ocalvey, M. (2024). Assessing the impact of tourism on housing price dynamics: Evidence from Hawaii highlighting directional causality and vacation rentals. *Economics Student Theses and Capstone Projects*, 171.
30. Olowookere, C. A., Eke, E. C. i Ayeni, F. O. (2022). Tourism and sustainable development: Effects on the local communities. *International Journal of Innovative Science and Research Technology*, 7(3), 824-830.
31. Orsini, K. i Ostojić, V. (2018). Croatia's tourism industry: Beyond the sun and sea. *European Economy Economic Briefs*, 036.
32. Paramati, S. R. i Roca, E. (2019). Does tourism drive house prices in the OECD economies? Evidence from Augmented Mean Group estimator. *Tourism Management*, 74, 392-395.
33. Petrić, L. (2006). *Osnove turizma*. Split: Ekonomski fakultet Split.
34. Petrić, L. (2012). Croatian tourism development model - Anatomy of an un/sustainability, u: C. Ghenai (Ur.), *Sustainable Development* (119-147). Rijeka: InTech.
35. Ross, G. F. (1992). Resident Perceptions of the Impact of Tourism on an Australian City. *Journal of Travel Research*, 30(3), 13-17.
36. Schäfer, P. i Hirsch, J. (2017). Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(2), 10(2).
37. Sheppard, S. i Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?*  
<https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>
38. Šimičić, V. (2007). Hrvatski turizam i procjene njegovih gospodarskih učinaka. *Acta turistica nova*, 1(1), 43-60.
39. Škrabić Perić, B., Smiljanić, A. i Rimac Kežić, I. (2022). Role of tourism and hotel accommodation in house prices. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 3(1), 1-9.
40. Šverko Grdić, Z., Gregorić, M. i Krstinić Nižić, M. (2019). Investigating the influence of tourism on economic growth and climate change – The case of Croatia. *Contemporary Economics*, 13(2).
41. Tkalec, M. i Vizek, M. (2016). The price tag of tourism: Does tourism activity increase the prices of goods and services? *Tourism Economics*, 22(1), 93-109.
42. Tsai, H., Huang, W.-J. i Li, Y. (2016). The impact of tourism resources on tourism real estate value. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 21(10), 1114-1125.
43. Tsui, K. W. H., Tan, D., Chow, C. K. W. i Shi, S. (2019). Regional airline capacity, tourism demand and housing prices: A case study of New Zealand. *Transport Policy*, 77, 8–22.

44. Uysal, M., Perdue, R. R. i Sirgy, M. J. (2012). *Handbook of tourism and quality-of-life research: Enhancing the lives of tourists and residents of host communities*. Cham: Springer.
45. Vizek, M. (2009). Priuštivost stanovanja u Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama. *Revija za socijalnu politiku*, 16(3), 281-297.
46. Wu, T.-P. (2019). Does Tourism Affect House Prices? Evidence from China. *Journal of China Tourism Research*, 1-13.

## SAŽETAK

Turizam, dok donosi značajne ekonomske koristi poput rasta BDP-a i zapošljavanja, također stvara pritisak na tržište nekretnina, povećavajući cijene i smanjujući dostupnost stanova za lokalno stanovništvo. Stoga, ovaj rad analizira utjecaj turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja. Ciljevi rada bili su utvrditi utjecaj turizma na gospodarstvo Hrvatske, identificirati kanale kroz koje turizam utječe na stanovanje, te razmotriti dugoročnu održivost ovih utjecaja. Metode korištene u istraživanju uključivale su pregled literature, analizu dokumenata, deskriptivnu i komparativnu analizu. U radu je otkriveno kako je razvoj turizma u Hrvatskoj prošao kroz značajne promjene, od elitnog odredišta za europske aristokrate do jednog od najpoznatijih mediteranskih turističkih destinacija. Turizam značajno doprinosi BDP-u i zapošljavanju, ali se suočava s izazovima sezonalnosti i infrastrukturnih nedostataka. S druge strane, utvrđeno je kako povećana potražnja za smještajem dovodi do rasta cijena nekretnina, otežavajući pristupačnost stanovanja za lokalno stanovništvo. Platforme za kratkoročni najam dodatno pogoršavaju problem, smanjujući ponudu stanova za dugoročni najam i podižući cijene najma. Štoviše, utjecaj turizma na pristupačnost stanovanja uključuje povećanje cijena nekretnina, gentifikaciju i socioekonomske promjene u zajednici. U Hrvatskoj, osobito u priobalnim regijama poput Dubrovnika i Splita, turistička aktivnost rezultira rastom cijena nekretnina i smanjenjem dostupnosti stanova za lokalno stanovništvo. Sezonske fluktuacije dodatno opterećuju tržište stanovanja, dok liberalizacija pravila o vlasništvu nekretnina za građane EU potiče daljnji rast cijena. Kako bi se pristupilo potonjem problemu, potrebno je razviti različite politike, što uključuje regulaciju kratkoročnih najмова, poticanje pristupačne stambene izgradnje, te promicanje održivih turističkih praksi i zaštitu prirodnih i kulturnih resursa. Integrirani pristup je ključan za osiguranje da turizam doprinosi lokalnom razvoju bez ugrožavanja pristupačnosti stanovanja i kvalitete života lokalnog stanovništva.

*Ključne riječi: turizam, pristupačnost stanovanja, Hrvatska*

## **ABSTRACT**

Tourism, while bringing significant economic benefits such as GDP growth and employment, also puts pressure on the real estate market, driving up prices and reducing the availability of housing for local residents. Therefore, this thesis analyzes the impact of tourism on housing affordability. The objectives of the thesis were to determine the impact of tourism on the Croatian economy, to identify the channels through which tourism affects housing, and to consider the long-term sustainability of these impacts. The methods used included a literature review, document analysis, descriptive analysis, and comparative analysis. The thesis revealed how the development of tourism in Croatia went through significant changes, from an elite destination for European aristocrats to one of the most famous Mediterranean tourist destinations. Tourism contributes significantly to GDP and employment but faces the challenges of seasonality and infrastructural deficiencies. On the other hand, it was established that the increased demand for accommodation leads to an increase in real estate prices, making it difficult for the local population to afford housing. Short-term rental platforms further exacerbate the problem, reducing the supply of long-term rental apartments and driving up rental prices. Moreover, the impact of tourism on housing affordability includes increased real estate prices, gentrification, and socioeconomic changes in the community. In Croatia, especially in coastal regions such as Dubrovnik and Split, tourist activity results in an increase in real estate prices and a decrease in the availability of apartments for the local population. Seasonal fluctuations put an additional burden on the housing market, while the liberalization of property ownership rules for EU citizens encourages further price growth. To address the latter problem, a variety of policies need to be developed, including regulating short-term rentals, encouraging affordable housing, promoting sustainable tourism practices, and protecting natural and cultural resources. An integrated approach is key to ensuring that tourism contributes to local development without compromising housing affordability or the quality of life of local residents.

*Keywords: tourism, housing affordability, Croatia*

## **POPIS SLIKA I TABLICA**

Tablica 1: Prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja.....	15
Tablica 2: Čimbenici utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja.....	20
Tablica 3: Prikaz utjecaja turističke djelatnosti na pristupačnost stanovanja u Hrvatskoj.....	25
Slika 1: Utjecaj Airbnb na pristupačnost stanovanja.....	26