

Zaključci panel rasprave na temu: *Privatni smještaj – Dobar, loš, zao?*

28.11.2019.

Katedra za turizam Ekonomskog fakulteta – Zagreb i Institut za turizam – Zagreb, povodom obilježavanja 99. obljetnice Ekonomskog fakulteta, 28. studenoga 2019. organizirali su XIV. Raspravu o turizmu na temu *Privatni smještaj: dobar, loš, zao?* Okupljene je pozdravio izv. prof. dr. sc. Josip Mikulić, pročelnik Katedre za turizam, a uvodno izlaganje održao je doc. dr. sc. Antonio Vlahov. Kao panelisti sudjelovali su dr. sc. Vjekoslav Bratić, ravnatelj Instituta za javne financije; Martina Nimac Kalcina, predsjednica Zajednice obiteljskog turizma pri Hrvatskoj gospodarskoj komori; dr. sc. Damir Krešić, ravnatelj Instituta za turizam; Sanja Šaban, pomoćnica ministra Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i dr. sc. Maruška Vizek, ravnateljica Ekonomskog instituta, a moderirao je Đuro Tomljenović.

U uvodnom izlaganju naglašeno je da privatni smještaj u Hrvatskoj oduvijek ima širi društveni značaj koji nadilazi uobičajena ekonomska shvaćanja. Danas on čini najznačajniji segment smještajne ponude u hrvatskom turizmu, s udjelom od 63% u ukupnom broju postelja. Naglašeno je i da je privatni smještaj bitno razlikovno obilježje hrvatskoga turizma koje većina mediteranskih konkurenata nema, te da on osigurava egzistenciju značajnom dijelu stanovništva koji se na tržištu pojavljuju kao mikropoduzetnici.

Međutim, zadnjih godina svjedočimo nekontroliranom rastu privatnoga smještaja, prije svega u obliku rentijerskog biznisa, koji dovodi u pitanje dugoročnu održivost postojećeg modela turizma. Tako je između 2010. - 2018. godine broj postelja u privatnom smještaju porastao za 87% sa 428.464 na 800.108 ležajeva (MINT, podaci komercijalni smještaj). Prema Strategiji razvoja turizma do 2020. godine, rast kapaciteta u privatnom smještaju uopće nije bio predviđen, već podizanje razine kvalitete postojećih kapaciteta s ciljem postizanja viših cijena na tržištu i kreiranja prestižnijeg imidža hrvatskog turizma.

U raspravi je naglašeno da ovakav nekontrolirani rast sa sobom nosi niz negativnih okolišnih, društvenih i ekonomskih učinaka koje često zanemarujemo kada govorimo o koristima turizma, a koje treba osvijestiti kako ne bismo doveli u pitanje dugoročnu održivost postojećeg sustava turizma (tj. da ne bismo „pilali granu na kojoj sjedimo“).

Tako je stihijska apartmanizacija pod okriljem stanogradnje u nekim destinacijama dovela do značajne degradacije prostora kao najvažnijeg turističkog resursa (npr. Makarska). Odgovarajuća ulaganja u javnu komunalnu infrastrukturu često izostaju, što za vrijeme turističke sezone rezultira brojnim problemima i nezadovoljstvom lokalnog stanovništva ali i samih turista.

Prenamjena stambenih jedinica u zonama stanovanja u turističke svrhe u nekim destinacijama vodi ka gentrifikaciji (npr. Dubrovnik i Split), tj. lokalno stanovništvo sve više iseljava iz starih gradskih jezgri i gubi se izvorni identitet destinacije. Posebno je istaknuto da rast turističke aktivnosti prati i rast cijena nekretnina i potrošačkih cijena, što predstavlja izravnu štetu onom dijelu lokalnog stanovništva koji nema direktne koristi od turizma. Ovo posebno pogađa mlade koji ne posjeduju ili nisu naslijedili stan. Kako bi ublažili ove probleme, brojne gradske destinacije (npr. Beč, Valencia, New York) pokreću inicijative usmjerene prema suzbijanju privatnog smještaju u stambenim

zgradama, s ciljem očuvanja kvalitete života lokalnog stanovništva (npr. traženje suglasnosti sustanara; posebni ulazi za turiste; ograničavanje iznajmljivanje turistima na prizemlje i prvi kat; potpuna zabrana kratkoročnog najma; itd.)

Na raspravi su naglašene i određene manjkavosti koje se odnose na porezni tretman privatnog smještaja. Jedna nelogičnost će se ispraviti s početkom 2020. godine, kada se porezi više neće plaćati prema mjestu stanovanja vlasnika nekretnine. Spuštanje odgovornosti za određivanje poreznih paušala na lokalnu razinu zasad nije dala značajne rezultate. Vlasnici privatnih smještajnih kapaciteta i dalje imaju vrlo povoljan porezni tretman, a zajedno sa povijesno niskim cijenama kredita šalje se poruka kako se isplati ulagati u apartmane. Time se stvara pritisak na cijene iznajmljivanja što u vremenima usporenog rasta ili stagnacije turističke aktivnosti može imati vrlo štetne posljedice za vlasnike-rentijere i društvo u cjelini. Problem i dalje ostaje sivo tržište koje bi se moglo staviti pod kontrolu kroz daljnju digitalizaciju sustava evidentiranja.

Nekoliko je prijedloga za potencijalno rješavanje postojećih problema:

1. Potrebno je jasno razgraničiti (i) obiteljski smještaj (tj. smještaj u domaćinstvu), kao iznimno poželjne smještajne kategorije, (ii) kuće za kratkoročni najam, i (iii) stanove za kratkoročni najam. Nakon što se ove kategorije smještaja jasno razgraniče odgovarajućim pravilnicima, iste će biti i moguće tretirati na pravednije načine. Time bi se ujedno skinula stigma sa obiteljskog smještaja čiji imidž često pati uslijed špekulantske stanogradnje. Time bi se također stvorili i preduvjeti za djelotvornije upravljanje smještajnim kapacitetima na lokalnoj razini, sa osnovnim ciljem da od turističke aktivnosti prije svega koristi ima lokalna zajednica, u skladu sa osnovnim postulatima Svjetske turističke organizacije (UNWTO).
2. Potrebna je viša razina odgovornosti i kontrola prilikom planiranja prostora, izdavanja građevinskih dozvola i nadzora gradnje na lokalnoj razini. Kako bi se očuvala kvaliteta života lokalnog stanovništva ali i osigurala dugoročna održivost turizma u destinaciji, prije svega je važno voditi računa o opterećenom kapacitetu. Nadalje, trebala bi se destimulirati gradnja novih ili prenamjena postojećih kapaciteta za turističke svrhe u zonama stanovanja. Ako odgovornost na lokalnoj razini izostaje, valja razmotriti promjenu nadležnosti.
3. Potrebno je osvijestiti sve dionike na turističkom tržištu da sa rastom turističkih kapaciteta i turističke aktivnosti idu i brojne negativne posljedice koje su često ireverzibilne. Uz neobuzdan rast kapaciteta, kratkoročni pozitivni efekti za vlasnike privatnih smještajnih kapaciteta mogu prerasti u negativne u srednjem i dugom roku.