Potražnja za apartmanskim smještajem u Podstrani

Mišić, Kristina

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

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://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:537791

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

Potražnja za apartmanskim smještajem u Podstrani

Mentor:

Prof.dr.sc. Ivan Pavić

Student:

Kristina Mišić

Split, rujan 2018.

SADRŽAJ:

1. UVOD……..3

1.1. Definiranje problema……...3

1.2. Cilj rada……3

1.3. Metode rada……..4

1.4. Struktura rada……4

2. TURIZAM U PODSTRANI…….……5

2.1. Zemljopisne, društvene i gospodarske karakteristike Podstrane……5

2.2. Turizam u Podstrani……8

2.3. Nedostaci turizma u Podstrani……10

3. POTRAŽNJA ZA APARTMANSKIM SMJEŠTAJEM U PODSTRANI……11

3.1. Potražnja……12

3.2. Elastičnost potražnje……12

3.3. Analiza potražnje za apartmanskim smještajem ……...14

4. UTJECAJ POTRAŽNJE NA OKOLIŠ I LOKALNO STANOVNIŠTVO……21

4.1. Apartmani i okoliš……22

4.2. Apartmani i lokalno stanovništvo……...23

5. ZAKLJUČAK……...25

Sažetak……27

Summary……28

Literatura……...29

Popis tablica……...30

Popis grafikona……..31

Popis slika……...32

1. UVOD

1.1. Definiranje problema

Hrvatska je na dobrom putu da postane jedna od primarnih turističkih destinacija svijeta. Razvoj turizma, a naročito privatnog apartmanskog smještaja iz godine u godinu u značajnom je porastu. U porastu je i broj obitelji koje kupuju nekretnine ili prenamjenjuju već postojeće vlastite nekretnine u svrhu iznajmljivanja domaćim i stranim turistima čime ostvaruju dodatan prihod kućanstvu. Apartmanski smještaj čini trećinu ukupnih smještajnih kapaciteta u Hrvatskoj, a vodeće je priobalno područje Hrvatske koje će se i istraživati u ovom radu. Na tom je području nakon faze adaptacije postojećih stambenih objekata u vikendice 1960-ih i 1970-ih godina te faze izgradnje novih objekata za rekreaciju, odmor i zabavu 1970-ih i 1980-ih godina, nastupila još jedna faza u kojoj se javlja pojačana izgradnja višestambenih apartmanskih kompleksa, od sredine 1990-ih godina pa sve do danas. S obzirom da privatni smještaj čini trećinu kapaciteta u turističkoj ponudi smještajnih objekata, u njega se do 2018. godine uložilo oko 900 milijuna eura, te je glavni cilj ulazak Hrvatske u vodećih 20 turistički najkonkurentnijih zemalja svijeta do 2020. godine.[1] U ovo završnom radu analizirat će se potražnja za apartmanskim smještajem u Podstrani. Pošto je riječ o ograničenom teritorijalnom prostoru, posljedice porasta potražnje za apartmanskim smještajem znatno su očitije nego u većim sredinama, što će se detaljnije obraditi u nastavku rada. Prema podacima koji su dostupni na stranicama Turističke zajednice Splitsko-dalmatinske županije, Turističke zajednice Podstrane te Državnog zavoda za statistiku vidljivo je da broj dolazaka i noćenja domaćih i stranih gostiju raste iz godine u godinu, baš kao i broj kreveta u apartmanskom smještaju. Stoga je potrebno istražiti potražnju za apartmanskim smještajem i utjecaj te iste potražnje u Podstrani.

1.2. Cilj rada

Prema prethodno definiranom problemu potrebno je istražiti potražnju u elementima varijabla koje na nju utječu te na temelju toga uskladiti gradnju sa zahtjevom za održivim razvojem turizma, zaštitom okoliša te interesima lokalnog stanovništva. Nadalje, istraživanjem će se nastojati i odgovoriti na sljedeća pitanja.

1. Kakav je razvoj turizma u Podstrani?
2. Što utječe na potražnju za apartmanskim smještajem u Podstrani?
3. Kako potražnja za apartmanskim smještajem utječe na okoliš i lokalno stanovništvo?

[1] Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, www.mint.gov.hr (04.02.2018.)

Istraživat će se zašto povećanje potražnje utječe na povećanje ponude apartmanskog smještaja, njihova povezanost i međuovisnost.

1.3. Metode rada

Da bi dobili odgovore na prethodno postavljena pitanja, koristit će se razne metode koje su primjerene ovoj vrsti istraživanja.

Znanstvena metoda: Skup različitih postupaka kojima se znanost koristi u znanstveno-istraživačkom radu, a koji omogućuju da se predmet istraživanja shvati, znanstveno istraži i objasni te da se pomoću njih dođe do znanstvenih spoznaja i istina.[2]

U ovom radu se koriste razne teorijske metode:

Metoda analize: Postupak znanstvenog istraživanja raščlanjivanjem složenih pojmova, sudova i zaključaka na njihove jednostavnije sastavne dijelove i elemente.

Metoda sinteze: Suprotna od metode analize, odnosno riječ je o postupku znanstvenog istraživanja i objašnjavanja stvarnosti spajanjem jednostavnih sudova u složenije.

Deduktivna metoda: Iz općih sudova se izvode posebni ili pojedinačni zaključci.

Metoda indukcije: Vrsta posrednog zaključka kod kojeg polazimo od pojedinačnog ka općem, to znači da ono što vrijedi za svaki pojedinačni slučaj jedne vrste vrijedi za cijelu vrstu.

Metoda kompilacije: Preuzimanje tuđih zaključaka i promatranja.

Metoda deskripcije: Opisuje tijek događanja.

1.4. Struktura rada

Završni rad je strukturiran kroz pet međusobno povezanih cjelina i to na sljedeći način:

U uvodnom dijelu definirani su problem istraživanja, ciljevi istraživanja, metode koje su korištene u radu te je prikazana sama struktura rada.

Drugi dio opisuje turizam u Podstrani te njegove prednosti i nedostatke.

Treći dio se odnosi na samu potražnju te njezine varijable.

U četvrtom dijelu je objašnjen utjecaj potražnje za apartmanskim smještajem na okoliš i lokalno stanovništvo.

[2] Zelenika, R. (2002): Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela, Ekonomski fakultet u Rijeci, Rijeka, str.285.

U petom dijelu odnosno u zaključku predstavljena je sinteza rezultata istraživanja do kojih se došlo u ovom radu.

Na samom kraju rada slijedi popis korištene literature, tablica, grafikona i slika.

2. TURIZAM U PODSTRANI

2.1. Zemljopisne, društvene i gospodarske karakteristike Podstrane

Podstrana je općina u Splitsko-dalmatinskoj županiji, a smještena je uz jugoistočni bok grada Splita, u podnožju primorskog grebena planinskog masiva Mosor. Područje općine širine je oko2 km, te obuhvaća površinu od 11,5 km^2, a proteže se od podnožja planine Perun uz donji tok rijeke Žrnovnice na sjeverozapadu, do brežuljka Mutogras na jugoistoku. Ovaj dinarski smjer pružanja teritorija općine istovjetan je dominantnom pravcu pružanja čitave istočno-jadranske obale.. Kao turističko odredište postoji već dugi niz godina te se može pohvaliti svojom iznimnom prirodnom i kulturnom baštinom koja zasigurno ima značajan utjecaj na turizam. Pravi razvoj turizma i privatnog smještaja počeo je nakon Domovinskog rata kada ljudi napuštaju sela koja su porušena te dolaze živjeti u blizini mora. Grade se suvremenije kuće koje će se kasnije prenamijeniti za iznajmljivanje turistima u sezonama koje slijede, čime će se ostvarivati značajniji dodatni prihodi za kućanstvo.

Tablica 1: Struktura površina prema namjeni

R.br.	Općina Podstrana	Ukupno ha	% od površine općine
1.	Građevinska područja	435,97	39,5
2.	Poljoprivredne površine	80,49	6,95
3.	Šumske površine (zaštitne)	66,66	5,76
4.	Ostale poljoprivredne šumske i površine	571,27	49,33
5.	Ostale površine	2,79	0,24
UKUPNO		**1.158**	**100**

Izvor podataka: Izvješće o stanju u prostoru 2010.-2017.

Promatrajući građevinska područja na području općine, u tablici koja slijedi prikazana je struktura površina prema namjeni u odnosu na zaštićeno obalno područje:

Tablica 2: Struktura površina na području općine prema namjeni

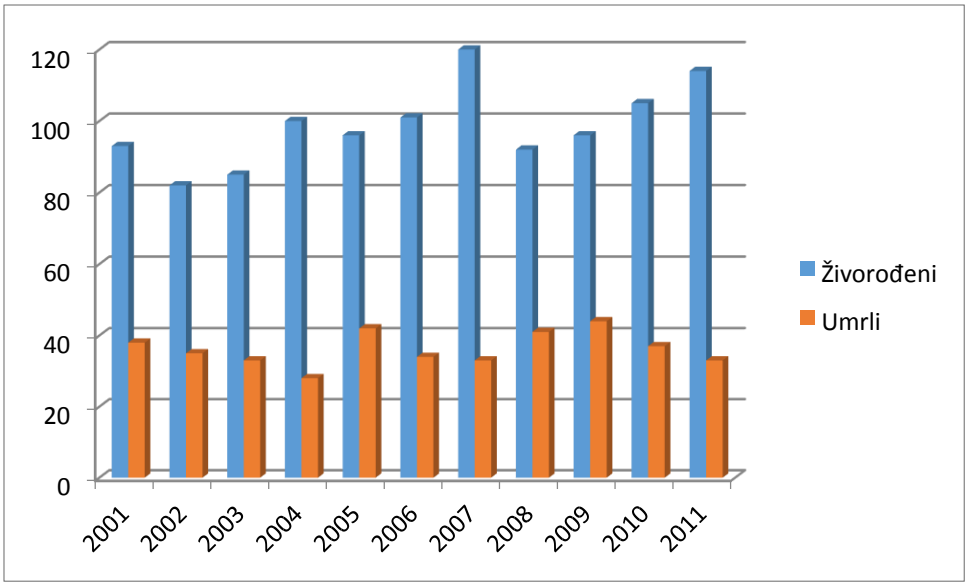
Namjena površina	U zaštićenom obalnom području	Izvan zaštićenog obalnog područja	Ukupno
Mješovita namjena	371,35	25,94	397,29
Javna i društvena namjena	5,72	-	5,72
Gospodarska namjena			
Poslovna i proizvodna namjena	9,62	-	9,62
Ugostiteljsko – turistička namjena	10,33	-	10,33
Javne zelene površine	1,45	-	1,45
Športsko rekreacijska namjena	8,72	-	8,72
Luke posebne namjene	2,13	-	2,13

Izvor podataka: Izvješće o stanju u prostoru 2010.-2017.

Iz tablice se može iščitati da se prostor samo u zaštićenom obalnom području koristi za ugostiteljsko-turističku namjenu i to 2,37% od sveg građevinskog područja.

Turizam je glavna gospodarska grana koja pokreće općinu Podstranu. Podstrana je općina uz more koja je jedna od najmlađih u Hrvatskoj jer njezino stanovništvo u prosjeku ima 34 godine te je jedna od najatraktivnijih općina u kojoj se u zadnje vrijeme stanovništvo udeseterotručilo.[3] Pogodna je za razvoj turizma te se na to oslanja kao jednu od glavnih gospodarskih grana. Općina Podstrana, osim što je postala sinonim za ugodan i miran život u kojoj su mnoge mlade obitelji pronašle svoj dom, doživjela je i pravi turistički procvat. U 2017. godini broj dolazaka porastao je za 14% , a broj noćenja za 23% u odnosu na 2016 godinu. Kontinuirano raste i broj objekata za iznajmljivanje, a samim time i broj kreveta, oko 15% godišnje. Porastao je i broj objekata s bazenom te ih trenutačno ima 100. Za sad 2018. godina bilježi dodatni rast noćenja od 6% u prvih sedam mjeseci. Ulaže se u mnoge projekte, a zadnji je uređivanje plaže od ušća rijeke Žrnovnice do luke u Strožancu koji vrijedi 18,6 milijuna kuna.[4]

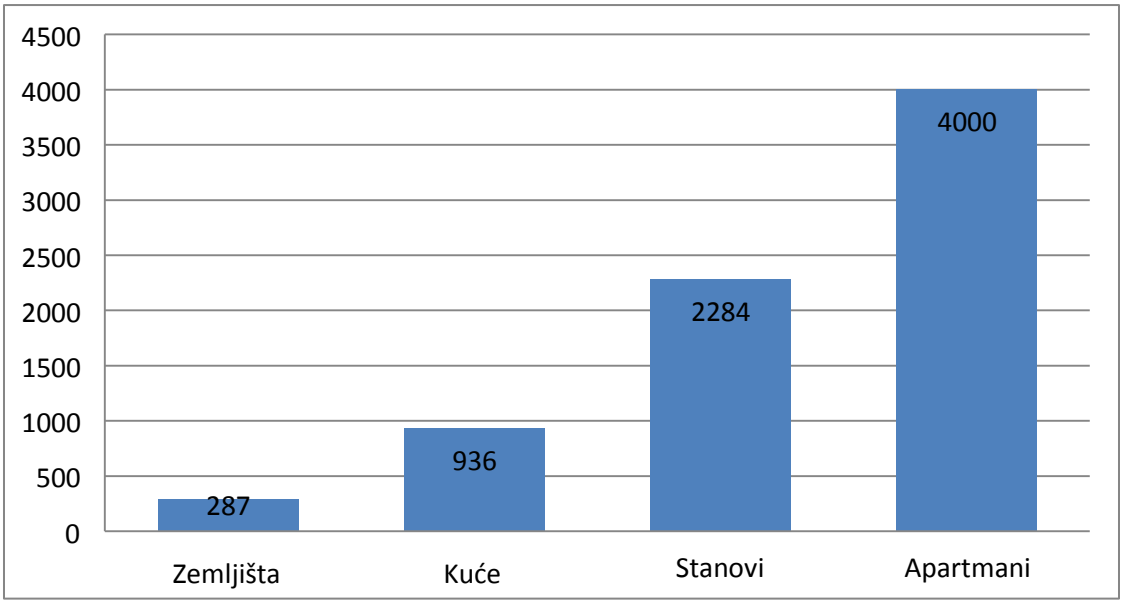
[3] Turistička zajednica Podstrane, www.visitpodstrana.hr (01.01.2018.)
[4] Večernji list, www.pressreader.com (06.08.2018.)



Grafikon 1: Prirodno kretanje stanovništva u općini Podstrana

Izvor: DZS, www.dzs.hr

Uz ponudu hotela, pansiona itd., većina smještajnih kapaciteta su apartmanskog karaktera. Grafikon 2. prikazuje cijene nekretnina po metru kvadratnom u Podstrani, uzet će se u obzir stanovi kao najskuplje nekretnine, čija cijena iznosi 2.284,00 eura po metru kvadratnom.



Grafikon 2: Trenutne cijene nekretnina po metru kvadratnom u Podstrani (u eurima)

Izvor: Izračun autora prema podatcima GoHome, www.gohome.hr (21.08.2018.)

2.2. Turizam u Podstrani

Kada je riječ o turizmu u Podstrani, njegove prednosti su mnogobrojne, a jedna od njih je klima. Klima u Podstrani je obilježena blagom zimom i suhim ljetom. Količina oborina u najsušnijem mjesecu manja je od 40 mm. Ljeta su vruća, suha i vedra. Ovaj tip klime naziva se još i „klima masline“.

Plaže i more su prvi od razloga posjeta Podstrane pa i cijele Hrvatske. U tablici koja slijedi prikazani su osnovni podaci o svim plažama na području općine, te pripadajućim sadržajima.

Tablica 3: Opis plaža na području općine Podstrana

Naziv plaže	Strožanac	Mutogras – Debelo brdo	Grljevac	Grbavac	Porat	Malo blato	Šćadin
Duljina plaže	500 m	800 m	1.300 m	1.350 m	400 m	300 m	660 m
Površina plaže	5000 m^2	4.800 m^2	10.250 m^2	9.900 m^2	4.000 m^2	3.000 m^2	4.000 m^2
Tip plaže prema sedimentu	Sitni šljunak, kamen, beton	Šljunak, kamen	Sitni šljunak, šljunak	Šljunak, kamen	Sitni šljunak, beton	Pijesak	Šljunak
Sadržaji	Odmor i relaksacija, animacija, gastro ponuda	Zabava, sport i rekreacija, gastro ponuda, odmor i relaksacija	Sport i rekreacija, zabava, gastro ponuda	Sport i rekreacija, odmor i relaksacija, zabava, gastro ponuda	Zabava, animacija, sport i rekreacija, gastro ponuda, odmor i relaksacija	Zabava, animacija, sport i rekreacija, gastro ponuda, ponuda za kućne ljubimce	Zabava, sport i rekreacija, gastro ponuda, odmor i relaksacija
Plava zastava	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Pristup kućnim ljubimcima	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Da	Ne
Prilagođenost osobama s smanjenom pokretljivošću / invaliditetom	Ne	Ne	Ne	Ne	Da	Ne	Ne

Izvor podataka: Općinska uprava, 2017.

Biljni i životinjski svijet je raznolik što također privlači turiste. Osim toga Podstrana je poznata po prirodnoj baštini te kulturnoj baštini.

Podstrana se nalazi na Jadranskoj magistrali koja je veoma prometna te ima dobru povezanost što se tiče autobusnog i ostalog prijevoza.

Gastronomija je samo jedna od stavki kojom se Podstrana može ponositi.

U sljedećem prikazu koji predstavlja SWOT analizu su prikazane snage Podstrane kao turističke destinacije te je sažet također i prethodni tekst koji pokazuje što sve privlači turiste i stvara potražnju za mjestom Podstrana.

OBILJEŽJA	SNAGE
Prostor, infrastruktura i okoliš	✓ Prometna povezanost ✓ Zadovoljavajući komunalni standard ✓ Čist i uređen okoliš ✓ Čistoća mora za kupanje
Turistički resursi	✓ Obalno područje ✓ Mediteranska klima ✓ Kulturno povijesna baština ✓ Gastronomija
Upravljanje razvojem turizma	✓ Aktivna turistička zajednica ✓ Kvalitetna suradnja s Općinom Podstrana ✓ Prostorno i strateško planiranje u funkciji razvoja turizma ✓ „Praska“
Razvijenost turističkog sektora	✓ Turistički razred „A“ ✓ Kontinuiran rast broja turističkih dolazaka i noćenja ✓ 4 hotela visoke kategorije
Ljudski resursi	✓ Kontinuirano educiranje dionika u turizmu ✓ Otvorenost i gostoljubivost stanovništva

Osim dobrih prirodnih, kulturnih i gospodarskih obilježja, Podstrana se ističe ljudskim resursima. Obrazovano i gostoljubivo stanovništvo koje zna privući potencijalne goste te zadržati postojeće goste.

2.3. Nedostaci turizma u Podstrani

Podstranu prate i mnogi nedostaci kao turističku destinaciju.

Gužve na cesti koje ometaju turiste, a uvelike otežavaju život lokalnog stanovništva.

Apartmanizacija i veliki stupanj izgrađenosti obalnog podrčja stvara veliki pritisak na okoliš.

Uz to izražena je sezonalnost te se razvija masovni turizam koji ako se ne zaustavi imati će negativan utjecaj na mnoge aspekte života. Sezonalnost potencira nedostatak domaćih turista koji dolaze u manjem broju te se najčešće ne vraćaju preko godine.

U sljedećem prikazu su sažete sve slabosti Podstrane kao turističke destinacije što je također proizašlo iz SWOT analize.

OBILJEŽJA	SLABOSTI
Prostor, infrastruktura i okoliš	✓ Vrlo visok stupanj izgrađenosti obalnog područja ✓ Neravnomjerni razvoj zaobalnog područja Gornje Podstrane ✓ Nepostojanje središnjeg trga/centra u naselju Podstrana ✓ Nedovoljno izgrađeni nogostupi za pješake ✓ Nedovoljan broj parkirališnih mjesta ✓ Neriješeni imovinsko-pravni odnosi za razvoj turističkih zona ✓ Pritisci na okoliš
Turistički resursi	✓ Nedovoljna valorizacija i korištenje postojećih resursa izvan obalnog područja, posebice kulturno povijesne baštine
Upravljanje razvojem turizma	✓ Nepostojanje turističko informativnih centara ✓ Nedovoljno korištenje suvremenih tehnologija u promidžbi ✓ Nedovoljno usklađena suradnja javnog i privatnog sektora
Razvijenost turističkog sektora	✓ Koncentracija turističkih aktivnosti na obalnom području ✓ Sezonalnost turističke ponude i poslovanja ✓ Najveći udio smještajnih kapaciteta kod privatnih iznajmljivača ✓ Nizak udio domaćih turista
Ljudski resursi	✓ Manjak stručnih kadrova u turizmu ✓ Nedovoljna primjena cjeloživotnog obrazovanja u turizmu

3. POTRAŽNJA ZA APARTMANSKIM SMJEŠTAJEM U PODSTRANI

Podstrana obiluje privatnim apartmanskim smještajem te je kao turistička destinacija izražena te ima svoje prednosti i nedostatke. Varijable koji utječu na potražnju u mjestu Podstrana su cijena samih apartmana, prosječni dohodak turista, slobodno vrijeme koje imaju na raspolaganju, veličina tržišta za koju se može reći da uključuje cijeli svijet, cijena konkurentskih smještaja npr. hotela, kampova itd., ukusi turista te posebni utjecaji koji se odnose na klimu, okoliš i ostale prirodne i kulturne utjecaje.

Prvo će se objasniti pojam potražnje.

3.1. Potražnja

Kako bi se razradila tematika ovog završnog rada potrebno je najprije definirati osnovne pojmove. Prije svega potrebno je definirati pojmove poput potražnje, individualne i tržišne potražnje, zakona potražnje, krivulje potražnje i drugih koji će se spomenuti u nastavku. Kako bi se mogla definirati potražnja potrebno je prvo razdvojiti dva vrlo slična pojma. Pod pojmom **količina potražnje** razumijeva se količina nekog dobra koju je pojedinac voljan i sposoban kupiti na nekom tržištu tijekom nekog određenog vremenskog perioda pri točno određenoj cijeni toga dobra, dok pod pojmom **potražnja** razumijeva se količina nekog dobra koju je pojedinac voljan i sposoban kupiti na nekom tržištu tijekom nekog određenog vremenskog perioda po svakoj mogućoj cijeni odnosnog dobra. Razlika između pojma količina potražnje i potražnje krije se u njihovoj praktičnoj vrijednosti. Ta praktična vrijednost očituje se u mogućnosti da se vrši analiza potražnje s obzirom da se na tržištu potražuje veća ili manja količina s obzirom na cijenu i druge varijable. Stoga zakon potražnje označava zakonitost prema kojoj potražnja za nekim dobrom raste ako se smanji njegova cijena i obratno držeći sve ostalo konstantnim. Potražnju je također moguće prikazati i u grafičkom obliku uz pomoć krivulje potražnje koja povezuje različite kombinacije cijena i pripadajućih količina potražnje za nekim dobrom. Krivulja potražnje negativnog je oblika što proizlazi iz zakona potražnje. Ona kao takva može biti linearnog, nelinearnog oblika, imati veći li manji nagib, a sve to ovisit će o karakteristikama odnosnog dobra. Kod potražnje za apartmanskim smještajem karakteristično je da je krivulja negativnog, nelinearnog oblika s postojanjem razlike u području visokih, odnosno niskih cijena. U području visokih cijena

porastom cijena drastično se smanjuje potražnja za apartmanskim smještajem, dok se u području niskih cijena smanjenjem cijena drastično povećava potražnja za apartmanskim smještajem. **Individualna potražnja** je količina koju je pojedinac voljan i sposoban kupiti pri svakoj mogućoj cijeni odnosnog dobra. Horizontalni zbroj svih individualnih potražnja na razini pojedine cijene čini tržišnu potražnju. **Tržišna potražnja** označava ukupnu količinu dobara koju su svi pojedinci koji čine neko tržište voljni i sposobni kupiti pri različitim cijenama promatranog dobra.[5]

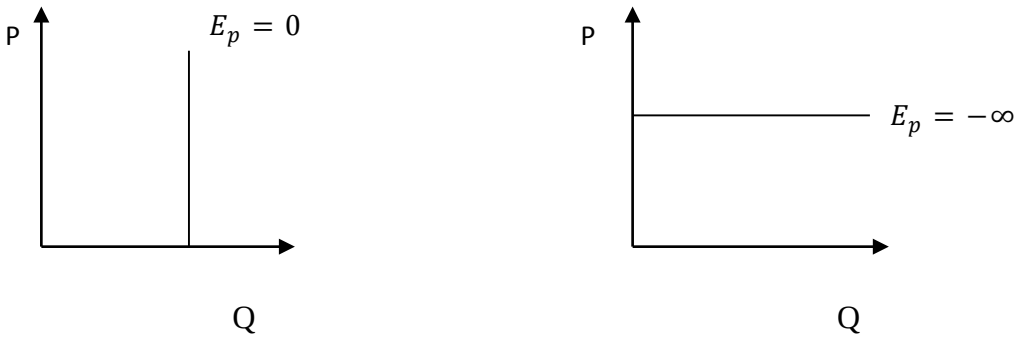
3.2. Elastičnost potražnje

Jedan izuzetno važan koncept koji prati potražnju je koncept elastičnosti potražnje. Razvio se da bi se mogla uspoređivati potražnja za različitim dobrima, odnosno ona se smatra mnogo prihvatljivija kao relativna osjetljivost od apsolutne osjetljivosti kao što je nagib. Definira se kao mjera postotne promjene zavisne varijable u odnosu na postotnu promjenu nezavisne varijable. Elastičnost kao relativna mjera pokazuje istu visinu promjene bez obzira u kojim se mjernim jedinicama izražene vrijednosti pojedine varijable.

Elastičnost potražnje mjeri promjenu u količini potražnje u odnosu na promatrane pojedine determinante potražnje. Kao što je već definirano determinantama potražnje smatraju se cijena, dohodak, cijena supstituta, cijena komplementa. Jedna od najznačajniji i najrasprostranjeniji mjera elastičnosti svakako je cjenovna elastičnost. Cjenovna elastičnost može se definirati kao mjera koja govori za koliko će se posto promijeniti količina potražnje ako se cijena promatranog dobra promijeni za 1%, ceteris paribus[6]. Cjenovna elastičnost linearne krivulje potražnje varira uzduž krivulje. U geometrijskom središtu linearne krivulje elastičnost je jednaka 1, iznad geometrijskog središta veća od 1 i raste do beskonačno, a ispod geometrijskog središta manja je od 1 i pada sve dok se ne izjednači s nulom. Postoje dvije važne činjenice o cjenovnoj elastičnosti potražnje. Prva je da je ona relativna mjera koje se izražava u postotcima, a druga je da pokazatelj uvijek negativnog predznaka koji proizlazi iz zakona potražnje. Stoga promjene u količini potražnje može biti jednaka 1, veća od 1 ili manja od 1. Prvi slučaj, kad je ona jednaka 1, označava situaciju kada promjena cijene od 1% izaziva promjene u količini potražnje za 1%, ceteris paribus. U slučaju da je ona veća od 1 postotna promjena cijene za 1% uzrokuje promjenu količine potražnje za više od 1%, ceteris paribus. Te posljednji slučaj kada je ona manja od 1, tada postotna promjena cijene od 1% uzrokuje promjenu u količini potražnje za manje od 1%, ceteris paribus. Uz to se mogu

[5] I. Pavić, Đ. Benić, I. Hashi.: Mikroekonomija, Split 2007.
[6] Ceteris paribus- lat. uz jednake prilike ili pod istim okolnostima

definirati dvije ekstremne točke. Na temelju slike 1. može se ustanoviti da prva ekstremna točka označava savršene neelastičnu potražnju. Slučaj potpune neosjetljivosti količine potražnje u odnosu na promjenu cijene te je ona jednaka nuli. Druga je savršeno elastična potražnja. U tom slučaju postoji potpuna osjetljivost količine potražnje na cijenu i ona je beskonačna.



a) Savršeno neelastična potražnja b) Savršeno elastična potražnja

Slika 1. Ekstremne elastičnosti potražnje

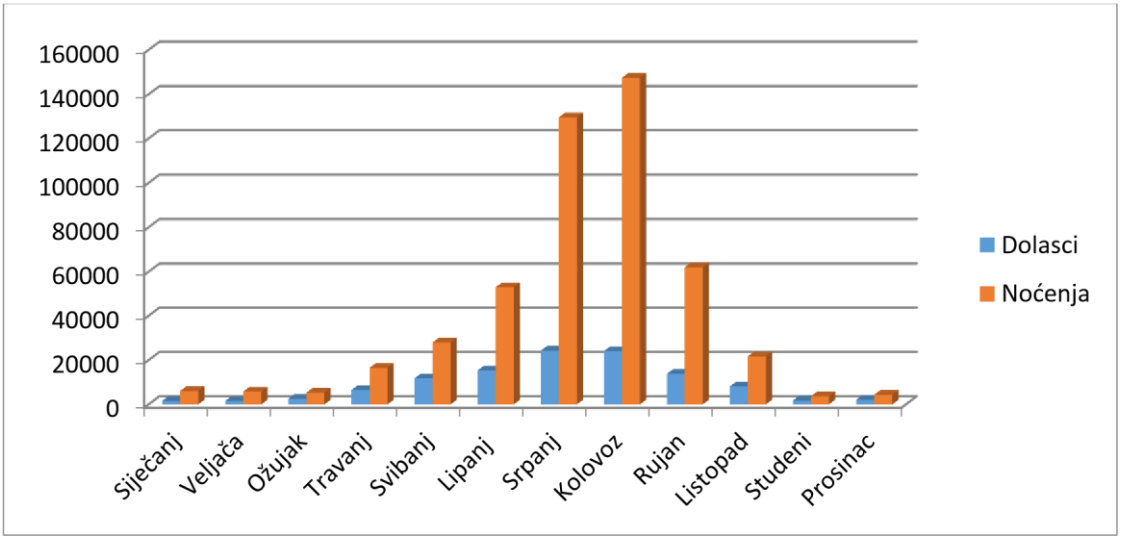
Izvor: : I. Pavić, Đ. Benić, I. Hashi.: Mikroekonomija, Split 2007., str 94.

3.3. Analiza potražnje za apartmanskim smještajem

U turizmu, potencijalni turist je taj koji svojim stavovima, navikama, željama, mogućnostima formira i određuje svoje zahtjeve i ponašanja na tržištu, što onda postaje odrednicom ponašanja svih sudionika turističke ponude, koji žele opstati na tržištu. Turistička potražnja uvelike ima i svoj sezonski karakter. Navedeno znači da se turizam prvenstveno odnosi na skijanje i kupanje, a isto znači da to ovisi o godišnjem dobu. Potražnja za proizvodom odmora na „suncu i moru“ izrazito je heterogena obuhvaćajući skupine različite dobi, profesionalne orijentacije i kupovne moći. Može se ustvrditi da obitelji s djecom sačinjavaju najveći udio u ukupnoj potražnji u Podstrani, iako su i ostali demografski segmenti relevantni. Dok su obitelji s djecom u daleko najvećoj mjeri usmjereni na odmor za vrijeme školskih praznika, cjenovno su osjetljivi i preferiraju automobilom lako dostupne i provjerene destinacije, ostali potrošački segmenti mogu imati vrlo važnu ulogu u produženju razdoblja poslovanja, u odabiru udaljenijih destinacija te konzumiranju različitih sadržaja i usluga. Usprkos razlikama

među segmentima što proizlaze ih različitih faza u životnom ciklusu, evidentne su zajedničke vrijednosti navike koje oblikuju njihove turističke potrebe i preferencije. Potražnju za proizvodima „sunca i mora“ karakterizira rastuća razina tehnološke i informatičke pismenosti, bitno pojačana ekološka svijest, veća usmjerenost na zdravlje i, posebice, briga za zdravom prehranom, izražena potreba za fizičkom aktivnošću te sve viša zainteresiranost za upoznavanjem različitih aspekata destinacije i općenito novi stav prema odmoru kao vremenu za učenje, sudjelovanje, osobni razvoj i zajedništvo.

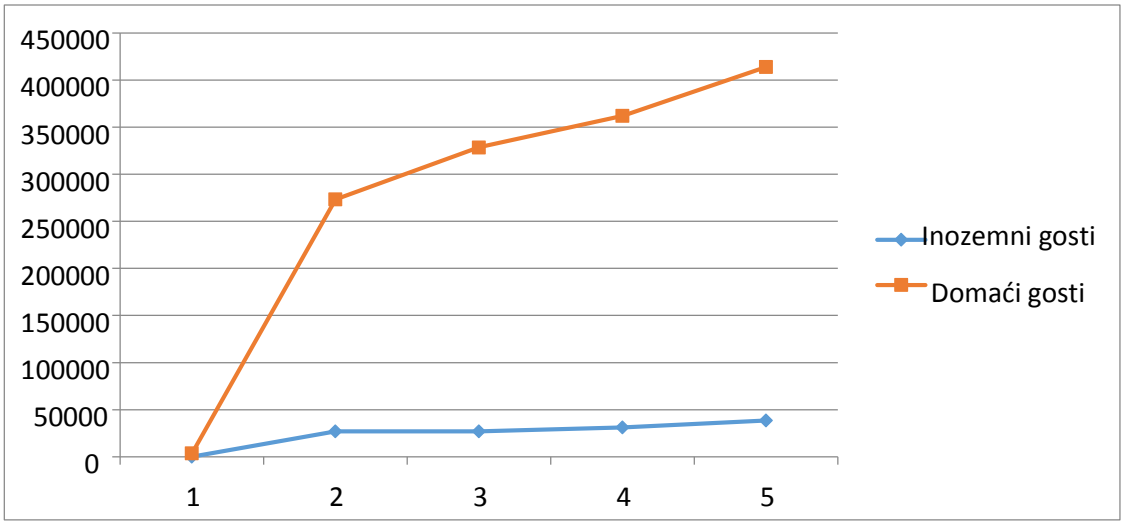
Unatoč intenzivnom turističkom razvoju posljednjih godina, jedno od važnih obilježja turizma općine Podstrana je i izražena sezonalnost turističke potražnje. Prema podacima TZ općine Podstrana, tijekom 2017. godine više od 55% turističkog prometa ostvareno je tijekom tri sezonska mjeseca (srpanj-rujan), dok je broj turističkih dolazaka i noćenja tijekom zimskih mjeseci još uvijek vrlo mali. Ova izražena sezonalnost posljedica je prevelike apartmanizacije. Navedenom u prilog govori i podatak da je tijekom 2017. godine 54% ukupnog turističkog prometa ostvareno u privatnom smještaju, 33% u hotelima, a tek nešto više od 1% u kampovima.[7]



Grafikon 3.: Dinamika turističkog prometa u 2017. godini po mjesecima

Izvor: STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020., str. 14.

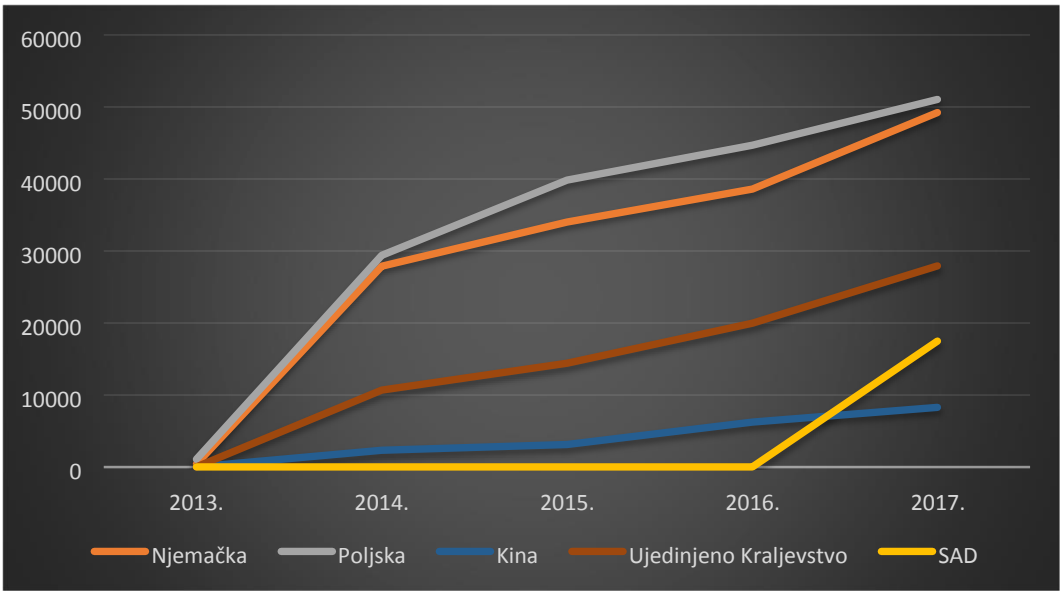
[7] STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020., str. 14.



Grafikon 4.: Struktura turista prema državi prebivališta

Izvor: Turistička zajednica Podstrane, www.visitpodstrana.hr (01.02.2018.)

Sukladno podacima Turističke zajednice Općine Podstrana, analiza turističkog prometa prema emitivnim tržištima pokazuje da su tijekom 2017. godine na području općine Podstrana najbrojniji bili turisti iz Njemačke, te SAD-a, Kine, Poljske i Ujedinjenog Kraljevstva koji su ostvarili 38% ukupno ostvarenih noćenja na području općine. S druge strane, udio domaćih gostiju u ukupno ostvarenom turističkom prometu, vrlo je nizak.



Grafikon 5.: Struktura inozemnih gostiju

Izvor: Turistička zajednica Podstrane, www.visitpodstrana.hr (01.02.2018.)

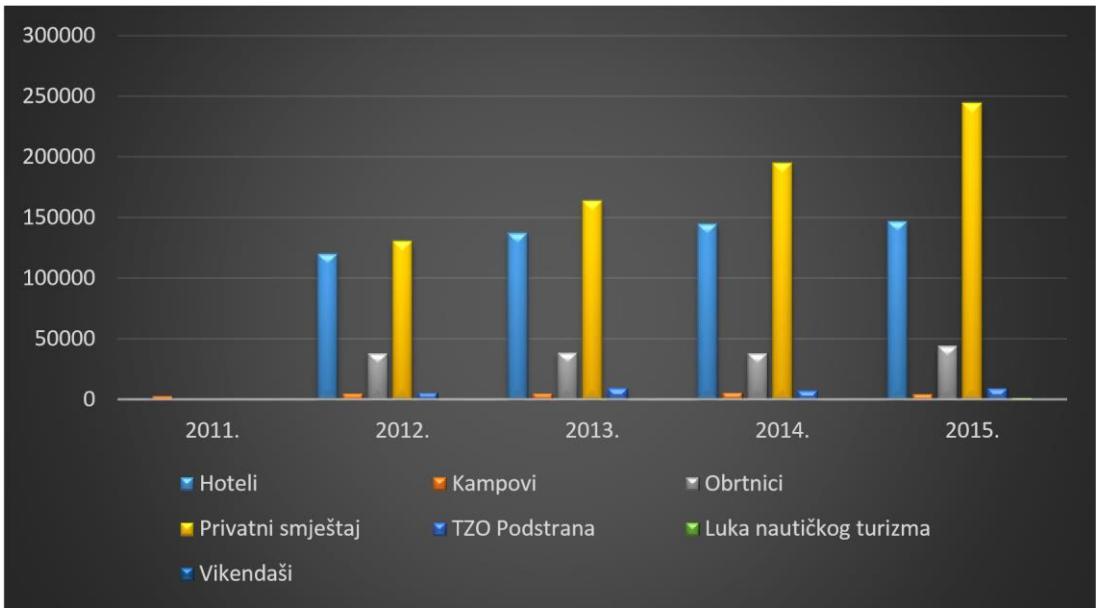
Tablica 4. : Dolasci i noćenja turista (domaćih i inozemnih) u Podstrani u 2017. godini

Država	Dolasci	Noćenja
Hrvatska	626	1.533
Bosna i Hercegovina	126	628
Austrija	22	463
Kina	252	289
Srbija	57	258
Rusija	19	238
Turska	12	157
Njemačka	51	146
SAD	33	145
Slovenija	33	123
Ostale azijske zemlje	49	101
Ukrajina	15	86
Ujedinjena Kraljevina	20	59
Belgija	0	50
Tajvan, Kina	50	50
Crna Gora	13	47
Francuska	24	45
Bugarska	5	42
Grčka	11	42
Italija	25	40
Koreja, Republika	35	39
Makedonija	4	38
Argentina	0	31
Cipar	1	31
Poljska	5	31
Ostale zemlje Južne i Srednje Amerike	6	24
Mađarska	15	23
Slovačka	2	23
Danska	4	22
Letonija	7	21
Švedska	8	20
Nizozemska	6	19
Švicarska	14	19
Japan	18	18
Kanada	5	16
Rumunjska	6	15
Španjolska	5	11
Australija	2	10
Ostale zemlje Oceanije	2	9
Čile	2	8
Malta	4	8
Ostale afričke zemlje	2	8
Izrael	2	7
Albanija	6	6
Brazil	1	5
Češka	2	5
Finska	1	5

Island	1	5
Jordan	1	5
Tajland	1	5
Meksiko	1	4
Norveška	2	3
Novi Zeland	2	3
Irska	0	2
Kosovo	1	1
Bjelorusija	0	0
Estonija	0	0
Hong Kong, Kina	0	0
Indija	0	0
Indonezija	0	0
Južnoafrička Republika	0	0
Katar	0	0
Kazahstan	0	0
Kuvajt	0	0
Lihtenštajn	0	0
Litva	0	0
Luksemburg	0	0
Makao, Kina	0	0
Maroko	0	0
Oman	0	0
Ostale europske zemlje	0	0
Ostale zemlje Sjeverne Amerike	0	0
Portugal	0	0
Tunis	0	0
Ujedinjeni Arapski Emirati	0	0
Strani turisti:	**991**	**3.509**
Domaći turisti:	**626**	**1.533**
UKUPNO:	**1.617**	**5.042**

Izvor: Turistička zajednica Podstrane, www.visitpodstrana.hr (08.09.2017.)

U 2017. godini zabilježeno je ukupno 1617 dolazaka koji su ostvarili 5042 noćenja. Ističe se da su gosti iz Kine u velikom porastu, ali oni najviše biraju hotelski smještaj, nasuprot Nijemcima, Amerikancima koji će izabrati luksuzniji apartmanski smještaj. Njihovi izbori ovise o kulturi države iz koje dolaze, ali također i osobnim željama i ukusima.



Grafikon 6.: Struktura ostvarenih noćenja prema vrsti smještaja u razdoblju 2011-2015.

Izvor: Turistička zajednica Podstrane, www.visitpodstrana.hr (10.10.2016.)

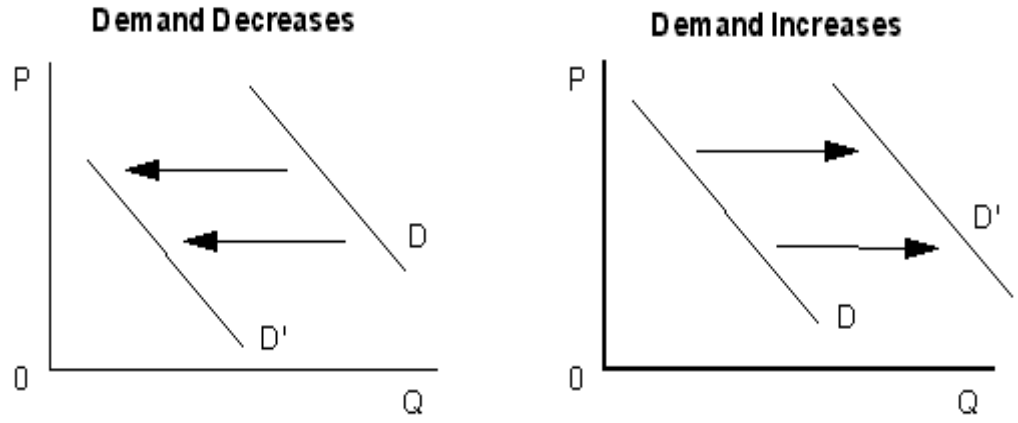
Po grafikonu 6. vidimo da je potražnja za apartmanskim smještajem najveća. Podaci su stariji jer nema novijih, ali po ostalim istraživanjima vidljivo je da je potražnja rasla sve do danas.

Prilikom određivanja cijene za apartmane kao najbitnije stavke koja utječe na potražnju trebaju se definirati ciljevi politike cijena. Ti koraci se mogu podijeliti na:

- Izbor cjenovnih ciljeva
- Određivanje potražnje
- Procjena troškova
- Analiza troškova, cijena i ponuda konkurenata
- Izbor metoda određivanja cijene
- Izbor konačne cijene

Turisti će izabrati one apartmane koji su im cjenovno prihvatljivi, a uz to i nude najviše. Porastom cijena apartmana smanjit će se potražnja za određenim apartmanom jer će gosti tj. turisti izabrati konkurente, stoga se mora paziti na postavljanje cijena te usluge koje se nude pošto jedan određen apartman za svoje konkurente osim ostalih apartmana ima i hotele, kampove itd.. Danas gosti traže vrhunsku uslugu, puno sadržaja i imaju posebne zahtjeve i sve to traže uz prihvatljivu cijenu jer trenutačno u Podstrani prevladava mnogo različitog smještaja i svaki apartman ima tešku ulogu da se istakne na tržištu, a to može postići cijenom.

Na sljedećim slikama prikazat će se promjena potražnje u slučaju rasta cijena apartmana i pada cijene apartmana.



Slika 2. Pomaci krivulje potražnje

Na prvoj slici vidimo da rast cijene apartmana pomiče krivulju potražnje ulijevo te opada iznajmljivanje apartmana, a na drugoj slici kod pada cijene, krivulja potražnje se pomiče ulijevo te potražnja tj. iznajmljivanje apartmana se povećava.
Također se mora spomenuti da zbog sezonalnosti, apartmani imaju različite cijene u različito vrijeme, najčešće cijene za zimsko razdoblje, cijene za predsezonu i posezonu te cijene za sezonu. Osim toga mnogi iznajmljivači odlučuju ne iznajmljivati apartmane tokom cijele godine jer im to ne ostvaruje prihode. Konkurentnost dovodi do smanjivanja cijena što i na kraju ne pogoduje privatnim iznajmljivačima.

Na potražnju za apartmanskim smještajem u Podstrani utječe i stanje u ekonomskom svijetu. Kada je Hrvatsku, a i ostale zemlje zahvatila globalna financijska kriza, smanjila se potražnja za apartmanskim smještajem, a postupno zadnjih godina se povećava jer se povećava dohodak turista koji rado posjećuju hrvatsku obalu. U Podstrani, kao što je i ranije spomenuto, prevladavaju obitelji s djecom kao gosti koji imaju auto te im je Podstrana kao savršeno mjesto u blizini Splita, mora i zračne luke. Oni nisu savršeni potrošači, ali gotovo uvijek biraju apartmane za svoj boravak, pa tako i u Podstrani.

Danas turisti imaju sve više slobodnog vremena i zahtijevaju ga te ga često provode na odmoru u drugoj državi. Slobodno vrijeme je usmjerilo mnoge zemlje prema turizmu. Turisti zbog masovnosti preokreću stvari u svoju korist te svoje potrebe stavljaju na prvo mjesto.

Potražnja za apartmanskim smještajem u Podstrani uvelike ovisi o ukusima gostiju. Danas turisti žele selektivnost i zbog toga se grade apartmani s bazenima, usluga je vrhunska, a i popratni sadržaji su uključeni u cijenu apartmana. Što je apartman opremljeniji to je i potražnja za njim veća.

Potražnja se postupno povećava svake godine, ali također ponuda apartmanskog smještaja jer lokalno stanovništvo želi povećati prihode, ali osim toga turisti traže upravo apartmanski oblik smještaj jer imaju nove ukuse i preferencije. U apartmanu se nalazi kuhinja koja je poželjna jer turisti danas žele imati svoju slobodu te da mogu sami spremiti jelo. Uz to povećan je broj ljudi oboljelih od raznih alergija pa tako i na hranu te kuhinja u apartmanu im omogućava zaštitu i sigurnost od gladi. Osim toga u apartmanima imaju više kontakta s domaćinom te često personaliziranu uslugu koja im omogućuje veću dobit u vezi usluga od ostalih smještajnih objekata. Analizom je proučeno da apartmani postaju prvi izbor turista te da imaju mnoge prednosti ako se njihova gradnja i održavanje i poslovanje usklađuju s održivim turizmom.

4. UTJECAJ POTRAŽNJE NA OKOLIŠ I LOKALNO STANOVNIŠTVO

Potražnja za apartmanskim smještajem je utjecala na cijeli razvoj Podstrane koja unatoč pozitivnim promjenama suočena je i s podosta negativnih promjena. Podstrana je trenutačno suočena s pojmom održivog turizma jer se u posljednje vrijeme dešava nekontrolirana gradnja stambenih objekata u turističke, ali i ostale svrhe.

Održivi turizam se može definirati kao „turizam koji u potpunosti uzima u obzir trenutne i buduće gospodarske, društvene i okolišne učinke, brine se o potrebama posjetitelja, sektora, okoliša i destinacije“.

Stoga bi održivi turizma trebao:

1. Optimalno iskoristiti okolišne resurse koji su ključni element turističkog razvoja, zadržavajući bitne ekološke procese i pomažući u zaštiti prirodne baštine i bioraznolikosti.
2. Poštivati društveno-kulturnu autentičnost destinacije, očuvati njihovo izgrađeno i živo kulturno nasljeđe i tradicijske vrijednosti, te doprinositi međukulturalnom razumijevanju i toleranciji.

3. Osigurati da su gospodarske aktivnosti održive i dugoročne, te da donose društvenu i gospodarsku korist svim dionicima uz pravičnu raspodjelu, između ostaloga stabilnost zaposlenja, mogućnosti zarade društvenih usluga zajednici, pomažući uklanjanju siromaštva.[8]

Sada će se prikazati smjernice koje bi privatni iznajmljivači trebali zadovoljiti u provođenju održivog turizma.

Ekonomski aspekti održivog turizma:

- ulaganje u područja u kojem se nalazi vaš smještajni objekt, odnosno vraćanje dijela profita zajednici u svrhu zaštite kulturnih i prirodnih dobara,
- zapošljavanje lokalnog stanovništva (ovdje prolazi i samozapošljavanje),
- kupovanje od lokalnih proizvođača.

Društveni aspekti održivog turizma:

- preporuke gostima gdje da kupuju lokalne proizvode,
- podržavanje rada lokalnih udruženja koje doprinose zaštiti prirodne i kulturne baštine i socijalnoj osviještenosti,
- odbacivanje usluga i proizvoda dobavljača koji iskorištavaju djecu ili provode testiranja na životinjama.

Ekološki aspekti održivog turizma:

- „pametno“ raspolaganje energijom (voda, električna energija...),
- recikliranje materijala (papir, plastika, staklo),
- izgrađena ekološka politika koju provodite u praksi,
- upoznavanje gostiju i zaposlenika s ekološkim mjerama koje podržavate.[9]

4.1. **Apartmani i okoliš**

Odgovoran odnos prema okolišu i resursima kojima se raspolaže sasvim sigurno čine jedan od temeljnih postulata koncepta održivog razvoja kojemu i općina Podstrana teži. Stoga je i praćenje stanja okoliša nužno kako bi se pravovremeno predvidjeli budući trendovi, te doprinijelo očuvanju resursa ali i unaprijedila kvaliteta života svih građana na području općine. No, praćenje stanja okoliša vrlo je značajno i s aspekta donošenja važnih odluka u

[8] Održivi turizam, www.odrzivi.turizam.hr
[9] Održivi turizam, www.apartmanija.hr (18.11.2015.)

javnim politikama vezanim za teme zaštite okoliša, ali i u promjenama dosadašnjih obrazaca ponašanja društva i pojedinaca u svrhu očuvanja okoliša i poticanja održivog razvitka.

Na području općine Podstrana sustavno praćenje stanja okoliša nije dovoljno razvijeno. Praćenje stanja pojedinih segmenata sastavnica okoliša, poput čistoće mora kontinuirano se provode, dok se neki indikatori uopće ne prate na razini općine.[10]

U zadnje vrijeme gradnja apartmana koja je neplanska uništila je neke zelene površine te priobalno područje. Gradnja koja nije usklađena sa održivim razvojem događa se i danas, zbog ovisnosti ljudi o turizmu i najčešće jedinom obliku zarade. Nedavna vatra na brdu Perunu je omogućila gradnju još više stambenih objekata.

Fenomen „apartmanizacije" ima štetne utjecaje na fizički okoliš – poput izgradnje na ranije uspostavljenoj, uglavnom javnoj infrastrukturi, koja je potkapaticirana za opterećenje dodatne neplanirane suprastrukture, izostanka proizvodnje javnog prostora i oblikovne artikulacije okoliša te vizualnog zagađenja krajolika.

4.2. Apartmani i lokalno stanovništvo

Kod izgradnje velikog broja apartmana, stanovništvo u Podstrani nije pretjerano zadovoljno. Uz zadani krajolik i mogućnost njegova opterećenja, potrebe i težnje lokalnog stanovništva predstavljaju drugu polaznu točku za „iznutra" vođeno planiranje razvoja u predjelima za odmor. Lokalno stanovništvo mora moći velikim dijelom samo odlučivati o razvojnim ciljevima za kojima teži. Dakle, treba ga aktivno uključiti u oblikovanje tih ciljeva. Još uvijek je karakteristično za Podstranu da odluke o turističkom razvitku donose strane osobe. U današnje doba vlada velika ekonomija rasipanja: gradi se sve više objekata sve većih dimenzija kako bi se što bolje iskoristila glavna sezona. Ona je, međutim, prekratka – to vrijeme nije dovoljno da bi se svi obogatili ili dovoljno zaradili za vraćanje kredita. Što se gradi više apartmana i soba, veća je ponuda, cijena manja, a kvaliteta okoliša i izgleda sve nezanimljivija.

Smatra se da bi rješenje bio difuzni hotel.

Izraz difuzni ili raspršeni hotel (eng: scattered hotel) nastao je u Italiji početkom 80-tih godina u pokrajini Friuli, nakon potresa u fazi obnove i rekonstrukcije, kao ideja nove turističke ponude, a potom 1989. godine u projektu općine San Leo u Montefeltu. Cilj kreiranja ponude

[10] STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020., str. 58.

na takav način je bio pojačati aspekt gostoljubivosti u sklopu turističke ponude; promovirati kratke boravke; upoznati kulturološki koncept i ponuditi gostu bolju mogućnost upoznavanja kulture kraja koji posjećuje.[11]

Difuzni hotel nije klasični hotel budući da su gosti u mogućnosti boraviti u zasebnim smještajnim jedinicama (sobama, apartmanima ili kućama, koje su raspršene na širem području). Svaka smještajna jedinica može biti drugačije uređena čime se razlikuje od ostalih. Ono što sve smještajne jedinice imaju zajedničko je prostor recepcije hotela gdje se s jedne točke upravlja sa svim smještajnim jedinicama. Upravljačku strukturu raspršenog hotela u pravilu organizira lokalna samouprava kroz posebnu organizaciju koja okuplja vlasnike smještajnih jedinica kao raspršeni hotel.

Iako difuzni hotel nema klasični hotelski ambijent i uslugu nema dvojbe da bi raspršeni hotel privatnim iznajmljivačima podigao razinu kvalitete usluge. Na takav način, oni bi bili zajednički organizirani u prodaji, bookingu i prihvatu gostiju.

Cilj je da razvoj turizma u općini Podstrana bude u funkciji podizanja životnog standarda lokalnog stanovništva.[12]

[11] Difuzni hotel, www.hotelijer.hr (30.08.2017.)
[12] STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020., str. 73.

5. ZAKLJUČAK

Kako bi Podstrana iskoristila svoj turistički potencijal, prije svega je potrebno poznavati potrebu potrošača. Turistička se potražnja danas u mnogočemu razlikuje od prije samo nekoliko godina, a Podstrana se mora približiti suvremenim trendovima. Turizam se najgrublje može definirati kao kratkotrajno putovanje radi zadovoljstva.

Globalno gledano, turizam zauzima važnu ulogu u gospodarstvima diljem svijeta. Kompleksnost cjelokupnih organizacijskih procesa u međunarodnom turizmu očituje se u interakciji brojnih sudionika, što uključuje integraciju institucija, njihovo funkcioniranje, odnose i sprege.

Turistička se potražnja u Podstrani sve više mijenja, te je sve manje fokusirana na „suncu i moru“. Potražnja za ruralnim turizmom raste, kao i potražnja za ekoturizmom, što Podstrana itekako može iskoristiti uzme li se u obzir prirodna, povijesna i kulturna raznolikost mjesta. Također, raste potražnja za poslovnim turizmom. Može se zaključiti kako se suvremeni turizam temelji na aktivnijem, sadržajnijem i zdravijem provođenju godišnjeg odmora.

Turizam, a i sama potražnja za apartmanskim smještajem uvelike je oblikovala Podstranu kao općinu. Sama blizina grada Splita te mjesto uz plažu podno brda Peruna bili su savršeni uvjeti za razvoj turizma. Ljudi su prepoznali to te se doselili i počeli graditi kuće, vikendice, apartmane. Broj apartmana iz godine u godinu raste, konkurencija postaje sve veća, cijene se smanjuju, okoliš se devastirao, lokalno stanovništvo nezadovoljno, a i time potražnja će eventualno početi opadati. Masovni turizam treba se zamijeniti održivim turizmom i to je glavni cilj općine Podstrana.

Kakav turizam želi Podstrana?

- Izraziti se u nadolazećoj globalizaciji kao područje s jakim kulturnim identitetom i svima poželjnim dalmatinskim načinom života
- Ponuditi proizvode, doživljaje i gostoprimstvo s visokom kvalitetom i kao iskreni domaćini.
- Ustrajati na održivom rastu županije ustrajavajući na inovacijama proizvoda i usluga.
- Postati destinacija miljenica turističkog tržišta ujedinjene Europe

- U deset godina dostići internacionalno konkurentne standarde poslovanja i razinu inovativnog klasterskog upravljanja destinacijom.[13]

Podstrana je na dobrom putu da se uskladi gradnja apartmanskog smještaja sa održivim razvojem turizma te se promakne u top turističku destinaciju. Treba odrediti kakva je gradnja najprihvatljivija te na koju se skupinu turista usmjeriti.

Daljnji razvoj apartmanskog smještaja u Podstrani ovisit će prije svega o budućnosti hrvatskog turizma te ulaganjima u proširivanje sezone, povećanju ponude te povećanju smještajnih kapaciteta.

[13] STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020., str. 72.

Sažetak

U ovom radu se proučavala općina Podstrana, smještena uz grad Split kao turističko mjesto. Turizam u Podstrani ima dugu tradiciju, a svaka sljedeća sezona bilježi nove rekorde u broju dolazaka i noćenja, kako domaćih tako i stranih gostiju. Što se tiče smještajnih kapaciteta kao turističke ponude u Podstrani, najveći dio se odnosi na apartmanski smještaj. Prikazalo se stanje te elementi potražnje za apartmanskim smještajem. Novi trendovi izmjenjuju uslugu koja postaje u skladu sa održivim razvojem turizma, zaštitom okoliša i interesima lokalnog stanovništva.

Ključne riječi: turizam, potražnja, apartmanski smještaj

Summary

In this thesis, Podstrana was analyzed, situated near town Split as touristic place. Tourism in Podstrana has a long tradition, and each subsequent season record new records in the number of arrivals and overnight stays, both domestic and foreign tourists. As for accommodation facilities as well as tourist offer in Podstrana, the largest part refers to the apartment accomodation. Also the thesis showed state and elements of the demand for apartment accomodation. New trends change offer which becomes in order with sustainable tourism, environement protection and interests of local people.

Keywords: tourism, the demand, apartment accomodation

Literatura

Knjige:

1. Antunac, I. (2001). Turizam, teorijsko – znanstvene rasprave. Zagreb, Institut za turizam.

2. Čavlek, N. i suradnici (2011). Turizam – ekonomske osnove i organizacijski sustav. Zagreb, Školska knjiga.

3. Gračan, D. (2011). Strateška usmjerenja nautičkog turizma u Europskoj uniji. Opatija, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu.

4. Pavić, I., Benić, Đ., Hashi, I., (2009): Mirkoekonomija 3. izdanje, Ekonomski fakultet, Split.

5. Zelenika, R. (2002): Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela, Ekonomski fakultet u Rijeci, Rijeka.

Internetske stranice:

1. Difuzni hotel, URL: www.hotelijer.hr (30.08.2017.)
2. Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, URL: www.dzs.hr
3. GoHome, URL: www.gohome.hr
4. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, URL: www.mint.gov.hr
5. Održivi turizam, URL: www.odrzivi.turizam.hr
6. Održivi turizam, URL: www.apartmanija.hr (18.11.2015.)
7. Turistička zajednica Podstrane, URL: www.visitpodstrana.hr
8. Večernji list, URL: www.pressreader.com (06.08.2018.)

Ostali izvori:

1. Izvješće o stanju u prostoru 2010.-2017.
2. Općinska uprava, 2017.
3. STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE PODSTRANA 2016. – 2020.

Popis tablica

Tablica 1: Struktura površina prema namjeni

Tablica 2: Struktura površina na području općine prema namjeni

Tablica 3: Opis plaža na području općine Podstrana

Tablica 4. : Dolasci i noćenja turista (domaćih i inozemnih) u Podstrani u 2017. godini

Popis grafikona

Grafikon 1: Prirodno kretanje stanovništva u općini Podstrana

Grafikon 2: Trenutne cijene nekretnina po metru kvadratnom u Podstrani (u eurima)

Grafikon 3.: Dinamika turističkog prometa u 2017. godini po mjesecima

Grafikon 4.: Struktura turista prema državi prebivališta

Grafikon 5.: Struktura inozemnih gostiju

Grafikon 6.: Struktura ostvarenih noćenja prema vrsti smještaja u razdoblju 2011-2015.

Popis slika

Slika 1. Ekstremne elastičnosti potražnje

Slika 2. Pomaci krivulje potražnje