Uloga kuća za odmor u razvoju turizma središnje Istre

Mofardin, Nensi

Undergraduate thesis / Završni rad

2019

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zadar / Sveučilište u Zadru**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:162:656515

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-29**

Image not found or type unknown

Repository / Repozitorij:

University of Zadar Institutional Repository

zir.nsk.hr

Image not found or type unknown

Sveučilište u Zadru

Odjel za turizam i komunikacijske znanosti
Preddiplomski sveučilišni studij kulture i turizma (jednopredmetni)

Nensi Mofardin

Uloga kuća za odmor u razvoju turizma središnje Istre

Završni rad

Zadar, 2019.

Sveučilište u Zadru

Odjel za turizam i komunikacijske znanosti
Preddiplomski sveučilišni studij kulture i turizma (jednopredmetni)

Uloga kuća za odmor u razvoju turizma središnje Istre

Završni rad

Student/ica:
Nensi Mofardin

Mentor/ica:
Doc. dr. sc. Tomislav Klarin

Zadar, 2019.

Izjava o akademskoj čestitosti

Ja, **Nensi Mofardin,** ovime izjavljujem da je moj **završni** rad pod naslovom **Uloga kuća za odmor u razvoju turizma središnje Istre** rezultat mojega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na izvore i radove navedene u bilješkama i popisu literature. Ni jedan dio mojega rada nije napisan na nedopušten način, odnosno nije prepisan iz necitiranih radova i ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem da ni jedan dio ovoga rada nije iskorišten u kojem drugom radu pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj, obrazovnoj ili inoj ustanovi.

Sadržaj mojega rada u potpunosti odgovara sadržaju obranjenoga i nakon obrane uređenoga rada.

Zadar, 16. rujna 2019.

SADRŽAJ

1. UVOD 5

2. TURIZAM U GOSPODARSKOM SUSTAVU 2

2.1. Turistička destinacija 5

2.2. Turistička infrastruktura 7

2.2.1. Javna turistička infrastruktura 7

2.2.2. Ugostiteljski objekti za smještaj – razvrstavanje i kategorizacija 8

2.3. Kuće za odmor 10

3. TURISTIČKA ATRAKCIJSKA OSNOVA SREDIŠNJE ISTRE 18

3.1. Geo-prometni položaj središnje Istre 18

3.2. Prirodne atrakcije 18

3.3. Kulturno-povijesne atrakcije 22

3.4. Atraktivna turistička suprastruktura 32

3.5. Turizam u brojkama 33

4. PRIMARNO EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE 36

4.1. Metodologija istraživanja 36

4.2. Rezultati istraživanja i analiza rezultata 37

5. RASPRAVA REZULTATA ISTRAŽIVANJA I PERSPEKTIVA KUĆA ZA ODMOR U RAZVOJU TURISTIČKE DESTINACIJE 45

6. ZAKLJUČAK 46

SAŽETAK 47

SUMMARY 48

LITERATURA 49

POPIS GRAFIKONA 52

POPIS TABLICA 52

POPIS SLIKA 53

PRILOZI 54

1. UVOD

Iz godine u godinu Hrvatska broji porast noćenja i dolazaka turista, ali isto tako suočava se sa izraženim manjkom smještajnih kapaciteta više kvalitete i kategorije. Ništa drukčija situacija nije ni u Istri – perjanici hrvatskog turizma, no uočava se promjena kako sa prenapučenih hotelskih plaža i obalnih destinacija općenito već nekoliko godina turisti svoj mir pronalaze duboko u unutrašnjosti poluotoka – ni manje ni više nego u moderno opremljenim privatnim kućama za odmor. Kako ponuda uvijek za sobom povlači potražnju i obratno, u posljednjih nekoliko godina 'niče' sve veći broj kuća i privatnih iznajmljivača koji se žele baviti turizmom upravo na području središnje Istre. Ipak, postavlja se pitanje je li to samo hir i dokle će se takav trend nastaviti.

S obzirom na navedeni rastući trend potrebno je definirati značenje kuća za odmor kao oblik smještajnog objekta u domaćinstvu, stupanj privlačnosti, te cjelokupnu ulogu koju imaju u formiranju turističke ponude. Slijedom toga, ciljevi rada su utvrditi specifičnosti kuća za odmor u Hrvatskoj i svijetu i učinke kuća za odmor u razvoju turističke destinacije. Osim toga, cilj ovog rada je utvrditi specifičnosti turističko-atrakcijske osnove središnje Istre, kao i razloge povećanog interesa za registraciju kuća za odmor na području središnje Istre i njihovu ulogu u razvoju turizma ma istome području.

Za potrebe utvrđivanja stavova, mišljenja i zadovoljstava dionika turističke ponude provedeno je primarno empirijsko istraživanje u obliku polustrukturiranih intervjua s odabranim ispitanicima.

2. TURIZAM U GOSPODARSKOM SUSTAVU

Prije bilo kakve riječi o ulozi kuća za odmor i turizmu u Istri, potrebno je proučiti i definirati sam termin turizma, te kako se on ponaša kao bitna društvena, ekonomska i ekološka kategorija svake zemlje pa tako i Hrvatske. Turizam za sobom nosi mnoge ekonomske koristi, ali isto tako negativne posljedice i probleme, a mnogi se stručnjaci ne mogu složiti tvori li on neki oblik gospodarske aktivnosti ili djelatnosti, industrije, grane ili sektora. Mišljenja su podijeljena i samim time sežemo u kompleksnost turizma unutar državnih sustava. Kako bi se došlo do konstatacije što to turizam je, prije svega potrebno je razlučiti što to turizam nije, i zašto.

Pojam turizma ponekad se definira kao „gospodarska aktivnost“, što nije potpuno točno iz razloga što aktivnost opisuje samo gospodarski karakter turizma, no ne i njegov cjelokupni obuhvat u nacionalnom gospodarstvu.[1]

Turizam kao „gospodarska djelatnost“ preuska je i neodgovarajuća definicija samog pojma, jer ukoliko se zna da je gospodarska djelatnost sastavni dio neke gospodarske grane, a zatim i gospodarskog sektora, očito je da pojam postaje nedovoljno širok. U Hrvatskoj se neko vrijeme koristio i termin „turistička djelatnost“ koji je unosio zabunu između pravne i ekonomske terminologije. Njime su se „opisivali način i uvjeti pružanja usluga turističke agencije, turističkog vodiča, pratitelja, animatora, zastupnika, pružanje usluga u nautičkom, seoskom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma te pružanje ostalih turističkih usluga“. Time se ponovno nije definiralo obuhvat turističke djelatnosti u strukturi nacionalnog gospodarstva, već samo regulirao pružanje usluga s pravnog aspekta.[2]

Naredni često korišteni pojam je „turistička industrija“ koji je zapravo uvriježen kod većine inozemnih autora s aglosaksonskog govornog područja. Ipak, turizam nije moguće klasificirati kao industriju, jer je termin strukturno neprikladan, te se po pravilu industrija na našim prostorima veže uz preradu sirovina dobivenih od primarnog sektora u proizvode ili poluproizvode.[3]

[1] ČAVLEK, I., et al.: **Turizam – ekonomske osnove i organizacijski sustav**, Školska knjiga, Zagreb, 2011., p. 239
[2] Op. cit., p. 240
[3] Op. cit., p. 241

Termin kojim se nerijetko definira turizam je i „gospodarska grana“, no time se podcjenjuje njegova važnost jer se jedan heterogeni i raznovrsni sustav pokušava strpati u homogeni okvir jedne gospodarske grane. Stoga se može doći do zaključka da „turizam nadilazi okvir gospodarske grane jer je skup komplementarnih proizvoda i usluga različitih gospodarskih grana i djelatnosti, bez obzira na to što u jednome njegovu segmentu proizvodi ili usluge međusobno konkuriraju.“ Dakle, riječ je o pretežnoj komplementarnosti, a ne konkurentnosti proizvoda i usluga u turizmu.[4]

„Gospodarski sektor“ sljedeći je često korišteni pojam vezan uz turizam. No, može li turizam biti definiran kao poseban gospodarski sektor, ukoliko znamo da se za svoju ekonomsku aktivnost služi većim ili manjim učincima svih sektora od primarnog do kvintarnog? Iako tercijarni sektor usluga prevladava među djelatnostima u turizmu, nije moguće definirati zaseban turistički sektor unutar nacionalnog gospodarstva.[5]

Što ako se turizam definira kao „gospodarstvo“? Tada dolazimo do preširokog okvira za sagledavanje ukupnih učinaka turizma, jer je gospodarstvo najšira ekonomska kategorija, čiji je turizam sastavni dio, ali on svakako ne može obuhvatiti sve gospodarske djelatnosti i grane.[6]

Preostaje onda definirati turizam na jedini ispravan način, koji kaže da je turizam „visokosofisticiran integralni sustav u okviru nacionalnoga gospodarstva čiji djelokrug i struktura nadilazi ekonomske kategorije djelatnosti, grane, industrije i sektora, a čine ga međusobno povezani, heterogeni, međuovisni i komplementarni fragmenti različitih gospodarskih grana i djelatnosti koji zajedno čine logičku, funkcionalnu i uravnoteženu cjelinu.“ Stoga se turizam mora izučavati kao složen sustav, temeljen na multidisciplinarnom pristupu.[7]

Upravo iz prethodno navedenih razloga, teško je utvrditi i obuhvat turizma u nacionalnom gospodarstvu bilo koje zemlje. Gotovo je nemoguće precizno definiranje ukupnih ekonomskih učinaka koje stvara, jer jedan dio uvijek ostaje skriven u ekonomskim učincima niza neizravnih i posredničkih djelatnosti. Ipak, prema izvorima Hrvatske narodne banke i Državnom zavodu za statistiku, u Hrvatskoj je udio turizma u BDP-u 2018. godine iznosio ne malih 19,6 % isto

[4] ČAVLEK, I., et al.: Op. cit., p. 242
[5] Ibid.
[6] ČAVLEK, I., et al.: Op. cit., p. 243
[7] Ibid.

kao i 2017. godine [8], dok je unutar europskog prosjeka udio turizma u BDP-u 2017. iznosio 9,9 %,[9] što je puno manje nego u Hrvatskoj, jer se ostale razvijenije europske zemlje oslanjaju na mnogo važnije i unosnije resurse i djelatnosti unutar nacionalnog gospodarstva, a koje su također manje podložne promjenama vanjskih faktora na koje ne možemo imati utjecaj.

Analizirajući aktualne turističke brojke u svijetu, dolazi se do podataka kako od ukupnog broja svjetskih turističkih dolazaka u 2018. godini, čak 51% otpada na Europu, što znači da svaki drugi turist u svijetu putuje upravo na području ovog najposjećenijeg kontinenta. Kako svijet već devetu godinu za redom bilježi uzastopan rast količine putovanja, u 2018. su u odnosu na 2017. godinu najveći porast u dolascima zabilježile Azija i Pacifik te Afrika i to za 7%. Sa 5% rasta slijedi ih Europa i Bliski Istok, dok Amerike pokazuju 2% rasta u broju dolazaka.[10]

Gledajući trendove i motive putovanja, 56% svjetske populacije putuje zbog pasivnog odmora i opuštanja,[11] što se poklapa sa 55% dolazaka u Hrvatsku iz istih razloga, dok su ostali najčešći motivi dolaska u našu zemlju: „nova iskustva i doživljaji, gastronomija, upoznavanje prirodnih ljepota, zabava, te sport i rekreacija“, od kojih aktivan odmor i gastronomija od 2014. godine bilježe konstantan rast.[12] Uspoređujući prijevozna sredstva kojim turisti dolaze u destinaciju, tu se situacija uvelike razlikuje. Na svjetskom nivou, čak 58% putovanja odvija se zrakoplovom, a 37% cestovnim prijevozom,[13] dok u Hrvatsku samo 14% turista dolazi zrakoplovom, a vlastitim automobilom njih 64%. Pridodamo li tu i ostala prijevozna sredstva koja se kreću cestovnim kolnicima, dolazimo do podatka kako čak 85% turista u Hrvatsku dolazi cestovnim prijevoznim sredstvima. Od onih koji dolaze zrakoplovom, polovica (51%) putuje niskotarifnim zračnim prijevoznicima.[14]

Prosječna dob turista u Hrvatskoj je 41 godina starosti, te je čak 54% njih u rangu između 30 i 49 godina. 2017. godina bila je prva u kojoj je dolazak u pratnji partnera postao dominantan način dolaska, i to sa 48,1%, dok je dolazak sa članovima obitelji pao na 37,8%. Kao izvor

[8] **Turizam u brojkama 2018.,** Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, Zagreb, 2019.,https://hrturizam.hr/wp-content/uploads/2019/06/190614_HTZ-TUB_2018_hrv.pdf p. 43, (5.7.2019.)
[9]**Travel & tourism economic impact 2018 Europe,** World Travel & Tourism Council, https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/raziskave/europe2018.pdf, p. 1, (5.7.2019.)
[10] **International Tourism Highlights 2019 Edition,** UNWTO, https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152 (5.9.2019.)
[11] Ibid (5.9.2019.)
[12] **TOMAS ljeto 2017**, Institut za turizam, http://www.iztzg.hr/UserFiles/file/novosti/2018/TOMAS-Ljeto-prezentacija-2017-06_02_2018-FIN.pdf (5.9.2019.)
[13] **International Tourism Highlights 2019 Edition,** Op. cit. (5.9.2019.)
[14] **TOMAS ljeto 2017,** Op. cit. (5.9.2019.)

informacija o Hrvatskoj, turisti se najviše služe društvenim medijima i online turističkim agencijama, te svoj smještaj njih 50,5% bukira online – izravno sa smještajnim objektom, te 37,7% posredstvom turističke agencije, od čega je 70,6% posto isto tako dogovoreno online. U destinacijama diljem Hrvatske, turisti najviše koriste Internet kako bi učitali svoje fotografije s putovanja ili ažururali status s detaljima putovanja na društvenim medijima.[15]

Bilo kako bilo, turizam u svim krajevima svijeta ovisi o turističkim destinacijama, njihovoj privlačnosti, udaljenosti i zapravo cjelokupnoj razvijenosti ponude. Jer svaka si je destinacija međusobno konkurentna, ali također je pristupna sinergija kako bi se na neko područje privukao veći udio turističke potrošnje. Komponente destinacije detaljnije su razrađene u nastavku.

2.1. Turistička destinacija

Turističku destinaciju najjednostavnije bi se moglo okarakterizirarti kao "širi funkcionalni prostor jednog ili više turitičkih mjesta". No kako je uopće nastao taj pojam? Ranije definirano turističko mjesto predstavljalo je nedovoljno funkcionalno i prostorno preusko područje. Uz to, turistička destinacija kao samostalna razvojna jedinica osigurava: bolje korištenje prostora, mogućnost valoriziranja turističkih resursa slabije kvalitete, kompleksniju ponudu potencijalnim turistima, veće mogućnosti stvaranja imidža, precizniji plasman područja na tržištu, te sadržajniji boravak turista. Kao jedna od detaljnijih definicija može se navesti ona Webera i Mikačića, a koja kaže da je "turistička destinacija mjesto intenzivnog okupljanja turista zbog različitih koristi koje im pruža, a koje predstavljaju determinante njezine turističke atraktivnosti". Neovisno koju definiciju koristili i koje je veličine i opsega neka turistička destinacija, uvijek je naglasak na važnosti njezinih atrakcija, tj. privlačnih elemenata ili resursa, bilo da je riječ o onim već valoriziranim ili onim tek potencijalnim.[16]

Turistička mjesta, a time i turističke destinacije u Hrvatskoj vezane su za sustav turističkih zajednica, a one se mogu osnivati ako se na području grada ili općine nalazi barem jedno turističko mjesto. Osnivanje turističke zajednice zakonom je obavezno za razinu županije i države. Često se prostorne granice turističkih zajednica poklapaju s administrativnim granicama lokalnih samouprava, iako je to u suprotnosti s teorijskim objašnjenjem same

[15] Ibid (5.9.2019.)
[16] KUŠEN, E.: **Turistička atrakcijska osnova**, Institut za turizam, Zagreb, 2002., p. 37-39

turističke destinacije. Ipak, takva podjela predstavlja najjednostavniji i najpraktičniji način vođenja statistike i upravljanja destinacijom. Naravno, turističke zajednice igraju i najvažniju ulogu u povezivanju različitih destinacijskih subjekata u turizmu što izravno doprinosi rastu i razvoju destinacije. Gledajući s tog aspekta, turistička zajednica grada ili općine okarakterizirana je kao "institucija koja ima zadaću da brine, i s razvojnog i sa zaštitarskog gledišta o turističkim resursima, osobito o potencijalnim i realnim turističkim atrakcijama koje se nalaze na njezinom području".[17] Danas mnogi stručnjaci s područja turizma napominju kako je sustav turističkih zajednica u Hrvatskoj nedovoljno produktivan i zastarjeo, te da bi se trebalo prijeći na sustav destinacijkog menadžmenta, kojeg već neke velike turističke tvrtke neovisno o javnom sustavu postojećih zajednica i provode u određenim destinacijama u kojima posluju.

Kada je riječ o atraktivnosti destinacije, postoji više načina kako ju prikazati i uopće prikupiti određene podatke, a najčešće se to čini nekakvim zbrojem pozitivnog i negativnog sinergijskog učinka na destinaciju. Pritom u istraživanju i u praksi preteže marketinški pristup koji sadrži već razrađene postupke i razna mjerenja. Mnogi autori također ističu kako se evaluacija atraktivnosti treba osloniti i na stavove i mišljenja posjetitelja, te da su ona zapravo krucijalna kada je riječ o određivanju atraktivnosti nekog područja. Pri određivanju aktualne atraktivnosti destinacije u praksi, najčešće se mjeri važnost pojedinih elemenata destinacije za posjetu iste, te zadovoljstvo posjetitelja.[18]

Zanimljivo je kako najposjećenijih 10 zemalja svijeta generira čak 40% svjetskih dolazaka, a to su redom: Francuska, Španjolska, SAD, Kina, Italija, Turska, Meksiko, Njemačka, Tajland i Ujedinjeno Kraljevstvo.[19] Hrvatska je kao mnogo manja zemlja od navedenih turističkih lidera u 2018. godini ukupno ostvarila 18.667.000 dolazaka i 89.652.000 noćenja[20] što ju ipak čini 6. najposjećenijom zemljom Južne Europe i Mediterana nakon Španjolske, Italije, Turske, Grčke i Portugala.[21]

Destinacije unutar Hrvatske koje su u 2018. godini ostvarile najviše noćenja su redom: Dubrovnik (4.058.636), Rovinj (3.905.090), Poreč (3.130.607), Medulin (2.596.731), Zagreb

[17] KUŠEN, E.: Op. cit., p. 39-40
[18] Op. cit., p. 41
[19] **International Tourism Highlights 2019 Edition,** Op. cit. (5.9.2019.)
[20] **Turizam u 2018.,** DZSRH, Statistička izvješća 1639/2019., Zagreb, 2019., p. 13. https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/SI-1639.pdf, (5.9.2019.)
[21] **International Tourism Highlights 2019 Edition,** Op. cit. (5.9.2019.)

(2.511.817), Split (2.494.072), Umag (2.393.808), Pula (1.998.479), Mali Lošinj (1.995.880) i Crikvenica (1.911.870).[22] Time se može potvrditi status Istre kao perjanice hrvatskog turizma, jer se čak 5 od navedenih 10 najboljih destinacija nalazi na njenom području.

Što se tiče stupnja zadovoljstva posjetitelja koji su boravili u destinacijama diljem Hrvatske, može se reći kako su oni relativno zadovoljni većinom elemenata ponude. Prema istraživanju TOMAS za ljeto 2017., turisti su najviše zadovoljni: ljepotom prirode i krajolika, ljubažnošću osoblja u smještajnim objektima, osobnom sigurnosti u destinaciji, pogodnošću za provođenje obiteljskog odmora, atmosferom i ugođajem, dok su od svih kategorija najmanje zadovoljni programom za loše vrijeme. Kao neke od najčešćih smetnji tijekom boravka navode se: „prometne gužve, neprimjereno odloženo smeće, gužve na plažama, neugodni mirisi, gužve na javnim površinama, nemogućnost razdvajanja otpada i buka.“[23]

Nakon utvđivanja pojmova turizma i turističke destinacije, potrebno je konkretizirati turističku infrastrukturu, odnosno vidjeti koje sve vrte smještajnih objekata postoje i kojoj podjeli pripadaju kuće za odmor.

2.2. Turistička infrastruktura

Moglo bi se reći kako glavninu turističke infrastrukture neke destinacije čine razne vrste i oblici smještajnih objekata, no naravno da to nije sve. Smještajni objekti komercijalnog i privatnog tipa čine samo jedan njezin dio, a vrlo važnu ulogu igra prije svega pristupna prometna infrastruktura, te sve komponente javne turističke infrastrukture.

2.2.1. Javna turistička infrastruktura

Javna turistička infrastruktura obuhvaća svu javnu infrastrukturu koja „na području turističke destinacije izravno ili neizravno utječe na razvoj turizma i turističke ponude, kao što su:

- garaže i parkirališta s organiziranom naplatom
- kongresni centri
- dvorane (športske, koncertne, kino)
- klizališta

[22] **Turizam u 2018.,** DZSRH, Op. cit., p. 57 - 65
[23] **TOMAS ljeto 2017,** Op. cit. (5.9.2019.)

- ski podrška (ski-lift, žičara, vučnice, topovi)
- igrališta (tenisko, nogometno, košarkaško, mini-golf, dječje)
- zabavni parkovi
- kupališta (unutarnji i vanjski bazeni) i prirodna kupališta (plaže uz obalu mora, jezera, rijeka)
- kupališna podrška
- šetnice uz rijeke ili jezera, kroz šumu
- šetnice uz more
- biciklističke, jahačke, planinarske, vinske, maslinarske i sl. staze
- izletišta te športsko-rekreacijski centri“

Osim navedenog, na prijedlog jedinica lokalne i/ili regionalne samouprave i turističkih zajednica, ministarstvo nadležno za poslove u turizmu može izdati suglasnost za upravljanje infrastrukturom koja ovim popisom nije obuhvaćena.[24]

2.2.2. Ugostiteljski objekti za smještaj – razvrstavanje i kategorizacija

Kada je riječ o smještajnoj infrastrukturi u Hrvatskoj, „ovisno o vrsti objekta, razvrstavanje i kategorizaciju obavlja Ministarstvo turizma ili ured državne uprave županije u kojoj se objekt nalazi. Ugostiteljski i turistički objekti, objekti u domaćinstvu i objekti na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, mogu početi s radom ako su ishodili rješenje za obavljanje ugostiteljske ili turističke djelatnosti te istaknuli propisanu standardiziranu ploču na vidljivom mjestu na objektu.“ Ugostiteljske objekte prema odluci Ministarstva turizma RH i Hrvatskog sabora dijeli se u vrste i sa sljedećim kategorijama:

„Iz skupine „Hoteli“:

- Hotel baština (heritage) – bez kategorije
- Difuzni hotel – bez kategorije
- Hotel (s depandansom), Aparthotel (s depandansom), Turističko naselje – dvije do pet zvjezdica
- Turistički apartmani – dvije do četiri zvjezdice
- Pansion – kategorije standard i komfor

[24] **Ministarstvo turizma: Pravilnik o javnoj turističkoj infrastrukturi**, NN 131/2009., https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2009_10_131_3220.html, (8.7.2019.)

- Integralni hotel – kao vrsta ne označava se kategorijom, nego se sastoji od objekata kojima su utvrđene kategorije od tri do pet zvjezdica
- Lječilišne vrste – ima kategoriju sukladno vrsti
- Hotel posebnog standarda – nema kategoriju.

Iz skupine „Kampovi“:

- Kamp – dvije do pet zvjezdica
- Kamp odmorište – bez kategorije

Iz skupine „Objekti u domaćinstvu“:

- Soba, Apartman, Studio apartman, Kuća za odmor, Kamp – od dvije do pet zvjezdica
- Kamp odmorište, Kamp odmorište-robinzonski smještaj – bez kategorije

Iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“:

- Soba, Studio apartman – dvije do četiri zvjezdice
- Apartman, Kuća za odmor – dvije do pet zvjezdica
- Prenoćište, Učenički dom ili Studentski dom ili Akademis, Odmaralište za djecu, Hostel, Lovački dom, Planinarski dom, Objekt za vrstu robinzonski smještaj – bez kategorije

Iz skupine „Objekti na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu“:

- Vinotočje/Kušaonica, Izletište – bez kategorije
- Soba, Apartman, Ruralna kuća za odmor, Kamp – dva do četiri sunca
- Kamp odmorište, Kamp odmorište-robinzonski smještaj – bez kategorije

Iz skupine „ Luke nautičkog turizma“:

- Sidrište, Odlagalište plovnih objekata, Suha marina – bez kategorije
- Marina – dva do pet sidara

Iz skupine „Plovni objekti nautičkog turizma“:

- Plovni objekti za izlete, Plovni objekti za krstarenje – dva do pet kormila“[25]

Od svih vrsta smještajnih objekata koji se mogu naći u Hrvatskoj, najveća se koncentracija dolazaka i noćenja u 2018. godini svodila na 3 segmenta, a to su: 1) sobe, apartmani, studio-apartmani i kuće za odmor, u kojima se ostvarilo najviše dolazaka (7.682.000) i noćenja (43.382.000), 2) hotelski smještaj sa svojih 6.561.000 dolazaka i 20.436.000 noćenja, te 3) smještaj u kampovima sa ostvarenih 2.843.000 dolazaka i 18.779.000 noćenja. Bitno je i napomenuti da je 2017. godina bila prva u kojoj je broj dolazaka u apartmane i kuće za odmor prestigao broj dolazaka i noćenja u hotelskom smještaju. Zanimljiva je i činjenica kako u hotelski smještaj u najvećoj mjeri dolaze osobe u organiziranom aranžmanu, dok u sobe, apartmane, studio-apartmane i kuće za odmor najviše dolaze turisti u vlastitom aranžmanu. Gledajući samo brojnost izgrađenih i zakonski reguliranih turističkih objekata za smještaj, njih je u 2018. ukupno 9.157, od čega na hotelski i sličan smještaj otpada 1.065 izgrađenih jedinica, dok na sobe, apartmane, studio-apartmane i kuće za odmor otpada čak 7.156 izgrađenih objekata.[26]

Promatrajući šire razmjere, unutar Europe postoji čak 656.000 izgrađenih turističkih smještajnih objekata, koji ukupno osiguravaju gotovo 32 milijuna kreveta. Od toga, Francuska sa svojih 5,1 milijuna i Italija sa 5 milijuna kreveta osiguravaju gotovo trećinu europskih smještajnih kapaciteta. [27]

Nakon utvrđivanja raznolikosti smještajnih objekata i njihovu kompletnu podjelu i kategorizaciju, najveću pažnju treba posvetiti proučavanju i definiranju samih kuća za odmor u svrhu što boljeg poznavanja predmeta istraživanja.

2.3. Kuće za odmor

Kuća za odmor u Hrvatskoj danas je, uz hotelski i apartmanski smještaj, najrasprostranjeniji oblik smještajnih kapaciteta. Od svih oblika smještajnih objekata „neke jedinice mogu pružati

[25] **Kategorizacija ugostiteljskih i turističkih objekata, objekata u domaćinstvu i objekata na OPG-u**, Središnji državni portal, https://gov.hr/moja-uprava/poslovanje/turizam/kategorizacija-ugostiteljskih-i-turistickih-objekata-objekata-u-domacinstvu-i-objekata-na-opg-u/140, (8.7.2019.)
[26] **Turizam u 2018.,** DZSRH, Op. cit., p. 17-29
[27]**Tourism statistics - annual results for the accommodation sector**, Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Tourism_statistics_-_annual_results_for_the_accommodation_sector#Average_occupancy_rate_of_bed_places_in_hotels_was_46.C2.A0.25 (6.9.2019.)

samo usluge smještaja, dok druge mogu pružati kombinaciju usluga smještaja, uslugu pripremanja obroka i/ili opremu za rekreaciju.“ Što se tiče ugostiteljskih usluga u domaćinstvu pružati ih može svaka fizička osoba tj. iznajmljivač, i to:

- „Smještaj u sobi , apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše 10 soba tj. 20 kreveta u koje se ne ubrajaju pomoćni kreveti
- Smještaj u kampu/kamp odmorištu na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s najviše 10 smještajnih jedinica, tj. 30 gostiju u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina
- Smještaj u objektu za robinzonski smještaj gdje se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, a kapaciteta do najviše 10 smještajnih jedinica tj. 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina
- Doručak gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja.“[28]

Također, za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivači su dužni imati odobrenje nadležnog ureda, i to uz sljedeće uvjete:

- „Da su vlasnici objekta
- Da objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava minimalne uvjete i kategorizaciju sukladno zakonu
- Da objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava uvjete sukladno propisima kojima se uređuje gradnja, a bez kojih nadležni ured ne može izdati valjano rješenje.“[29]

Nakon navedenih zakona i propisa, važno je definirati sam pojam kuće za odmor, njezin kapacitet i kategorizaciju: “Kuća za odmor u domaćinstvu je objekt u kojem se gostima pružaju usluge smještaja i korištenja okućnice, opremljen tako da gost može sam pripremati i konzumirati hranu. U kući za odmor mogu se pružati usluge doručka, polupansiona i pansiona. Kuća za odmor u domaćinstvu je funkcionalna cjelina koju čini jedna ili dio dvojne građevine s okućnicom.”[30]

[28] **Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti**, Zakon.hr, 2019., https://www.zakon.hr/z/151/Zakon-o-ugostiteljskoj-djelatnosti?fbclid=IwAR1uT2FuDsFQo5jUJdg3H9Uc9NVE3IwxTDN0Z1z8I0H1ZBpwHrH2Kwq_McQ, (10.7.2019.)
[29] Ibid (10.7.2019.)
[30] **Kuća za odmor**, SeeCroatia, 2014., http://www.seecroatia.com/blog/7-kuca-za-odmor, (10.7.2019.)

Kapacitet kuća za odmor razlikuje se od kuće do kuće, no svaka mora imati jednokrevetne ili dvokrevetne prostorije za spavanje. U prostoriju za boravak moguće je staviti i dva dodatna kreveta, ako takvih nema u prostorijama za spavanje. „Pod pojmom dodatni krevet podrazumijeva se krevet koji nije stalno namješten u objektu, a namješta se na zahtjev gosta.“ Uz takav se krevet ne moraju nalaziti obvezni propisani elementi poput noćnog ormarića i slično, te se taj krevet ne izražava u službenom kapacitetu objekta.[31]

Svaka postojeća kuća za odmor kategorizirana je u 4 kategorije: onu sa 2, 3, 4 ili 5 zvjezdica, ovisno o propisanoj površini i opremljenosti koju nudi. Uvjete za kategorizaciju, očevidom samog objekta, utvrđuje Povjerenstvo Ureda državne uprave županije na čijem se teritoriju određeni objekt nalazi. Kategorizacija se na samom objektu predočuje propisanom pločicom koja na sebi sadrži naziv vrste objekta, simbol kuće te broj pripadajućih zvjezdica.[32]

Kada je riječ konkretnije o kućama za odmor na području središnje Istre, one su prije destak godina bile lošije kvalitete i izgrađene u puno manjem broju. Međutim, kako je rasla njihova izgradnja i samim time međusobna konkurencija, iznajmljivači su odlučili svoju ponudu dovesti na mnogo višu razinu. Tako se danas na svakom koraku istarske unutrašnjosti mogu naći luksuzno opremljene kuće za odmor, u kombinaciji kamenog i modernog dizajna visoke kvalitete. Nudi se sve, od prostranih soba, detaljno uređene okućnice preko vanjskog bazena i unutrašnje wellness oaze, a svaki tip kuće ima i svoju vrstu kupaca.

[31] Ibid. (10.7.2019.)
[32] Ibid. (10.7.2019.)

Slika 1. Kamena kuća za odmor, ptičja perspektiva



Slika 2. Starinska kamena kuća za odmor



Većina kuća za odmor u središnjoj Istri rekonstruirana je od starih naslijeđenih kamenih kuća te je vanjština i unutrašnjost zadržana u tom stilu, sa dobro uklopljenim modernim elementima. Na prvoj slici se može vidjeti kako su te kuće često na samini i u prirodi, što je jedna od njihovih velikih prednosti koju gosti prepoznaju.

Slika 3. Interijer kamene kuće za odmor, blagavaona



Slika 4. Interijer kamene kuće za odmor, dnevni boravak



Slika 5. Interijer kamene kuće za odmor, spavaća soba



Neki se iznajmljivači ipak odlučuju na izgradnju nove kuće iz temelja ili prenamjenu stare u potpuno modernom i minimalističkom stilu. U tom slučaju, njihovi eksterijeri i interijeri najčešće izgledaju ovako:

Slika 6. Vanjski prikaz moderne kuće za odmor



Slika 7. Moderna kuća za odmor s bazenom i okućnicom



Slika 8. Minimalistički uređen interijer, dnevni boravak



Slika 9. Moderno opremljena spavaća soba



Iako je o detaljnoj analizi broja smještajnih kapaciteta unutar središnje Istre riječ kasnije u poglavlju „Turizam u brojkama“, ovdje se možemo osvrnuti na usporedbu broja postelja na obali i unutrašnjosti. Pa gledajući ukupan broj postelja unutar Istarske županije koji je u 2018. iznosio 288.359 stalnih i 31.079 pomoćnih kreveta, broj od 3.953 stalna kreveta u središnjoj Istri izgleda gotovo zanemariv, i čini samo 1,37% ukupnih smještajnih kapaciteta u čemu prednjače kuće za odmor. Usporedba se može napraviti i na razini države gdje je u 2018. od ukupnih 89.652.000 ostvarenih noćenja, čak 83.153.000 noćenja ili njih 92,75% ostvareno u primorskim mjestima diljem Hrvatske.[33] Dakle masovni se turizam gomila na obali, ali sve više iznajmljivača vidi priliku kako turiste dovesti u unutrašnjost zemlje ili u ovom slučaju poluotoka, te pružiti im bolju uslugu, po nižim cijenama od onih prenapuhanih na obali.

[33] **Turizam u 2018.,** DZSRH, Op. cit., p. 14

3. TURISTIČKA ATRAKCIJSKA OSNOVA SREDIŠNJE ISTRE

U niti jednu destinaciju na svijetu turisti ne dolaze ako ih nešto specifično ondje nije privuklo. Upravo takvi resursi, bilo prirodni ili kulturni čine turističku atrakcijsku osnovu nekog područja. Istra, a time i prostor središnje Istre specifičan je zbog svog geoprometnog položaja, i resursa koji ga čine atraktivnim. U narednim potpoglavljima biti će riječi o svim navedenim pojmovima, te turističkim brojkama koje se ostvaruju na ovom području. Važno je naglasiti da se u svrhu izrade ovog završnog rada, pod područjem središnje Istre podrazumijeva i provodi istraživanje u mjestima koje obuhvaća područje Turističke zajednice središnje Istre.

3.1. Geo-prometni položaj središnje Istre

Područje središnje Istre, odnosno promatrano područje Turističke zajednice središnje Istre nalazi se u samom zelenom centru Istarskog poluotoka. Ovo brežuljkasto područje kontinentalne klime s vrućim ljetima obuhvaća prostore grada Pazina te općina Cerovlje, Karojba, Gračišće, Pićan, Lupoglav, Sveti Petar u Šumi, Sveti Lovreč i Tinjan.[34] Središte ovog područja je ujedno i administrativni centar Istarske županije - grad Pazin, preko kojeg je čitavo područje vrlo dobro cestovno povezano sa svim okolnim gradovima na poluotoku, a brzom cestom "Istarski Ipsilon" koja uskoro postaje autocesta punog profila, područje je prometno povezano i s Rijekom i Zagrebom te Slovenijom i Italijom. Željeznički promet nije dovoljno dobro razvijen, kao ni u ostatku zemlje, no aktivna je željeznička pruga koja povezuje gradove i mjesta sve od Pule na jugu do Lupoglava na sjeveru. Zračni promet važan za područje čitave Istre svoje središte ima u Zračnoj luci Pula. Upravo zbog izrazito povoljnog prometnog položaja središnja Istra je u prednosti na emitivnim tržištima Austrije, Njemačke, Slovenije i Italije, odakle i dolazi većina turista smještenih u kućama za odmor središnje Istre.

3.2. Prirodne atrakcije

Prirodnih atrakcija na području središnje Istre ima jako puno, upravo zbog bogatstva geoloških raznolikosti koje se ovdje prožimaju i klimatski povoljnog zelenog područja nedaleko od morske obale. Prema Kušenu, osim navedenih u prirodne atrakcije mogu se ubrojiti i vode, biljni i životinjski svijet, te prirodna baština nekog područja.[35] Mnoge su od prirodnih atrakcija već valorizirane i dobro prepoznate od strane turista, dok za neke nema interesa ili lokalno

[34] **Službeni dio**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/sluzbeni-dio, (12.7.2019.)
[35] KUŠEN, E.: **Turistička atrakcijska osnova**, Op. cit., p. 27

stanovništvo odbija dozvoliti masovni posjet tim područjima. Počevši od geoloških značajki prostora, središnja Istra mjesto je gdje u dodir dolaze 3 geomorfološki značajna područja, a to su Bijela, Siva i Crvena Istra, stoga se ovdje istodobno mogu naći uzdignuta kamena, vapnenačka područja, flišne udoline sive boje, te područja crvenice nastale od karbonatnih stijena. Kako je cijelo područje izrazito brdovito, mnoštvo je malih vidikovaca s prekrasnim pogledima na kojima je već nikao pokoji caffee bar za dobrodošle prolaznike.

Počevši od sjevera, „Vela draga spomenik je izuzetne geomorfološke vrijednosti, a nastala je djelovanjem vodenih bujica koje su u vapnenačke stijene urezale kanjon u dužini od 3500 metara. Njegovu posebnost čine šiljaste stijene, s tornjevima visokim između 50 i 90 metara, od kojih je nekolicina uništena pri gradnji tunela Učka. Kanjon je prekriven bujnom vegetacijom od vrbe i topole do bukve i tise, dok pojedini dijelovi imaju i prašumski karakter. Vela draga je od 1963. godine zaštićena kao rezervat prirode, a od 1998. kao geomorfološki spomenik prirode,“ a osim ovih fenomena iz područja geologije, područje općine Lupoglav prostire se i na dio parka prirode Učka.

Također je dobro poznato da je na prostoru Istre tlo “šuplje” pa se tako u središnjoj Istri nalaze brojne spilje i jame koje turisti također redovno posjećuju. Najpoznatija, o kojoj je pisao i Jules Verne je svakako Pazinska jama preko koje je prije nekoliko godina otvoren zip-line te rope jump. Jamu se također može posjetiti i iznutra i to u obliku speleoavanture. Pazinski ponor zaštićen je zakonom i proglašen je važnim krajolikom, a obuhvaća ponor Pazinčice i njezin kanjon, te naravno Pazinsku jamu. Jama je zapravo ponorište rijeke Pazinčice, a duž čijeg se nadzemnog toka mogu naći brojna jezera, slapovi i kupališta.

Slika 10. Pazinska jama i zip-line s pogledom na Pazinski kaštel



Najveća i najpoznatija jezera nalaze se duž općine Cerovlje gdje je dopušten i robolov te kupanje. Samoprozvano gradsko kupalište grada Pazina nalazi se 2 km izvan grada i to također na raznim jezerima Pazinčice, a posebice slapovima Zarečki i Pazinski krov gdje je ispod slapa opremljeno i malo penjalište za slobodno i sportsko penjanje. Jedan od svakako najposjećenijih i najljepših vodopada središnje Istre je slap Sopot u blizini mjesta Gračišće.

Slika 11. Kupalište i penjalište Zarečki krov



Slika 12. Slap Sopot, na pješačkoj stazi sv. Roka



Kada je riječ o zaštićenom biljnom i životinjskom svijetu središnje Istre, kao spomenici prirode zakonom su zaštićene 4 pinije u Karojbi, te jedno stablo čempresa u Kašćergi. Kao neki od biljnih endema u Istri se susreću primjerice istarska krkavina, istarska vučja stopa, istarski kukurijek, istarski zvončić, učkarski zvončić, Tommasinijeva merinka i dr. Endemima je bogata kopnena fauna krških planina Učke i Ćićarije. Najviše ih je u šumama, na siparima i stijenama, ugl. među puževima, stonogama i tvrdokrilcima, a osobito su mnogobrojni u špiljama, jamama i podzemnim vodama, poput čovječje ribice. Endemima obiluju i vode jadranskoga slijeva pa se tako u središnjoj Istri mogu naći jadranska jesetra, primorska paklara, belica, mren, glavatica, žutalj, glavočić vodenjak i ostali.

Slika 13. Istarski zvončić, česti stanovnik kamenih zidina



Sve navedene atrakcije privlače lokalne i strane zaljubljenike u prirodu i avanturu, te upotpunjavaju bogatu spomeničku baštinu o kojoj više riječi slijedi u nastavku.

3.3. Kulturno-povijesne atrakcije

Poznato je da unutrašnjost Istre vrvi malim crkvicama ukrašenim freskama i brojnim utvrdama tj. 'kaštelima', a najbolje je proći mjesto po mjesto središnje Istre kako bi naveli sve važnije primjere kulturne baštine.

Počevši od Pazina, najvećeg grada i ishodišne točke središnje Istre, turisti ondje mogu posjetiti župnu crkvu svetog Nikole koja je podignuta 1266. godine u svom prvotnom obliku, a tijekom 15. i 18. stoljeća se nadograđivala. Mrežasti gotički svod prezbiterija posebna je zanimljivost, a sadrži ciklus fresaka naslikanih oko 1460. godine koje predstavljaju sam vrh kasnogotičkih likovnih ostvarenja Istre. Nadalje, posjetititi se može i franjevački samostan u kojem su franjevci stoljećima držali ljekarnu i bolnicu, pučku školu, a kasnije i gimnaziju s nastavom na njemačkom jeziku. Najposjećenija kulturna atrakcija u gradu je svakako Pazinski kaštel, smješten na strmoj litici iznad Pazinske jame koji je ujedno najbolje sačuvana i najveća srednjovjekovna utvrda u Istri. U arhiviranim se dokumentima spominje već od 983., a mnogo je puta bio poklanjan, rušen, opljačkan i osvajan, pregrađivan i davan u zakup. Danas se u

Kaštelu nalaze izložbe Muzeja grada Pazina i Etnografskog muzeja Istre.[36] U gradu se također može posjetiti i kuća Julesa Vernea, a u okolici grada rodna kuća Jurja Dobrile. Što se tiče kulturnih i gastronomskih manifestacija, u Pazinu se kroz godinu redovito održavaju i obilježavaju: Pazinski samanj (i to svakog 1. utorka u mjesecu), Noć muzeja, Dani meda i Dani mednih delicija, Istrakon, Međunarodni dan pješačenja i Marš na Učku, Plesni susret Istre, Dan grada Pazina, pučka fešta Rim, Festival fantastične književnosti, Dani rukotvorina, Dani otvorenih vrata agroturizama Istre, Festival palačinki i još brojna događanja.[37]

Nedaleko grada nalazi se malo mjesto Beram koje ima jedno od najdužih kontinuiteta naseljenosti u Istri. Istraživanja su pokazala da se ondje nalazilo naselje još u željeznom dobu, a u srednjem vijeku četverokutna kula na mjestu današnje župne crkve. Beram je također bio jedan od najvažnijih centara glagoljaške pismenosti srednjeg vijeka. Najpoznatija atrakcija tog mjesta je Crkva sv. Marije na Škriljinah, a nalazi se 1 km sjeveroistočno od Berma, na groblju. Ona u svojoj unutrašnjosti čuva dobro sačuvane kasnogotičke freske, djelo majstora Vincenta iz Kastva. Freska Ples mrtvaca pobuđuje najsnažniji dojam jer prikazuje kraljeve, trgovce, kardinale, pa i samog Papu gdje ruku pod ruku plešu sa smrti.[38] Od gastro-kulturnih manifestacija u Bermu se tradicionalno 11.11. svake godine održava Martinje.[39]

Slika 14. Ples mrtvaca, crkva sv. Marije na Škriljinah



Mjesto Boljun smješteno je vrhu jednog brežuljka, sa širokim pogledom na planinski masiv Učke i plodnu dolinu Boljunčice podno nje. Ondje je posjetiteljima posebno zanimljvo nekoliko objekata. To su crkva Sv. Kuzme i Damjana, te crkva Sv. Fabijana i Sebastijana, obje iz 12.

[36] **Pazin**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/pazin (25.7.2019.)
[37] **Događanja**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/dogadjanja-events (25.7.2019.)
[38] **Beram**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/beram (27.7.2019.)
[39] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (27.7.2019.)

stoljeća. Zatim zavjetni žrtvenik Gaja Valerija Prisca, Akvilejskog trgovca tkaninama, koji potječe iz rimskog doba, a posvećen je nepoznatom božanstvu. Uz njega se nalazi i županski stol, podsjetnik na razdoblja u kojima je Boljun imao vlastitu gradsku upravu. Cijelim brežuljkom dominira Boljunski kaštel, izgrađen u 11. i dograđivan sve do 17. stoljeća.[40] Svake se godine u srpnju ondje održava folklorna manifestacija koja okuplja svirače i pjevače sa područja Istre i Primorja, koji se predstavljaju sa tradicionalnom glazbom i pjesmom, naziva "Zasopimo i zakantajmo po stare užance".[41]

Sjeveroistočno od Pazina, brežuljcima se proteže prostrana općina čije je središnje naselje Cerovlje, a u svom sastavu ima brojna manja sela i nekoliko ruralnih većih naselja: Grimaldu, Draguć, Paz, Gologoricu, Pazinske Novake, Borut itd. Ondje se nalazi obnovljen i valoriziran kaštel - ladanjski dvorac Belaj s arkadnim dvorištem, danas okruženim vinogradima, kojeg je u 17. st. sagradila plemićka obitelj Barbo, kao zamjenu za obližnji porušeni kaštel Posrt, čiji se ostaci također mogu razgledati. Današnje zajedničko ime za nekoliko manjih zaselaka sjevernije od Cerovlja je Borut. Ondje su osim brojnih agroturističkih domaćinstava i smještajnih objekata od nedavno na raspolaganju 2 pješačke staze kružne putanje: Staza svetog Kocijana duga 4-13 km i Staza svetog Silvestra (5-15 km). Paz je nekadašnje središte zasebne feudalne gospoštine koja je imala sjedište u kaštelu čiji se ostaci vide i danas na uzvisini ponad naselja.[42] Na ovom se području redovno godišnje održavaju manifestacije: Karneval u Cerovlju, Supci pod mavricun u Grimaldi, Dan vina u dvorcu Belaj, Dan Općine Cerovlje, pučka fešta Oldrešova u Pazinskim Novakima i Vela sv. Marija u Cerovlju.[43]

Slika 15. Ladanjski dvorac Belaj s pripadajućim vinogradima



[40] **Boljun**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/boljun (27.7.2019.)
[41] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (27.7.2019.)
[42] **Cerovlje,** Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/cerovlje (28.7.2019.)
[43] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (28.7.2019.)

Draguć je najpoznatiji gradić u općini Cerovlje, a zbog svoje slikovitosti i dobro očuvane arhitekture često je glumio u stranim i domaćim serijama i filmovima, pa ga se često naziva i "istarski Hollywood". Današnji Draguć nastao je oko istoimena srednjovjekovnog kaštela koji se danas gotovo u potpunosti uklopio u arhitekturu kasnijih razdoblja. Ono što se može razgledati svakako su 4 dragućke crkvice. Grobljanska crkva Svetog Elizeja je najstarija crkva u naselju, građena kamenjem različite boje koje je posloženo planski po dekorativnim slojevima, što predstavlja jedini takav slučaj u Istri. Gospa od Ružara ili Crkva svete Krunice izgrađena je 1641. godine na mjestu prijašnje crkve te se unutar nje danas nalazi mala pohranjena riznica umjetnina. Iz 15. stoljeća potječe župna crkva Svetog Križa, koja se više puta kasnije nadograđivala te je danas zapravo naslonjena na temelje jedne od srušenih kula nekadašnjeg kaštela. Crkva Svetog Roka sagrađena je početkom 16. stoljeća, a unutrašnjost joj je potpuno oslikana zidnim freskama čiji je kolorit ostao gotovo u cijelosti sačuvan. Tu se nekad nalazio glavni ulaz u Draguć stoga je, kako se onda vjerovalo, crkvica na tom mjestu štitila mještane od kuge. U glavnoj, kamenom popločenoj ulici iz koje se stiže na glavni trg, prevladava barokni i klasicistički stil građevina od kojih je poznata Kuća kapetana Draguća. Jugozapadni dio trga pruža divan pogled s panoramom na jezero Butoniga i Grimaldu, a ukupni dojam naglašava Renesansna kula - posjetiteljima omiljen vidikovac. Posebno je zanimljiv i kongresni, izložbeni, i multimedijski prostor Kuća fresaka gdje će se budućnosti nalaziti i turistički info pult.[44] Manifestacija koja se održava u tom mjestu je međunarodni susret svirača bajsa pod nazivom Bajsi u Draguću.[45]

Slika 16. Draguć



[44] **Draguć**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/draguc (28.7.2019.)
[45] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (28.7.2019.)

Jedinstvenost i ljepota građevina kulturno-povijesne baštine uz očuvani krajolik predstavljaju najveću vrijednost Gračišća - malog mjesta upečatljive arhitekture, čije ime dodjeljuju drevni Gali. Jedna od posebnosti u Gračišću je njegov urbani plan: podjela nekada zidinama opasanog gradića na četvrti, a svaka četvrt imala je vlastiti trg sa crkvom. Najreprezentativniji dio naselja je svakako središte grada - Plac, s kapelom sv. Antuna, crkvicom Majke Božje te palačom Salamon koja zahvaljujući svom raskošnom pročelju predstavlja naljepšu profanu zgradu kasnogotičkog stila u središnjoj Istri. Osim toga posjetiti se mogu i crkva sv. Eufemije ispod koje se protezala ulica obrtnika koja je do danas sačuvala svoj izvorni izgled, i Župna crkva Sv. Vida, sa čijeg se travnjaka pruža prekrasan vidikovac.[46] Gračišće je također poznato kao mjesto dobrih vinara, pa su ondje brojna događanja poput: Smotre vina središnje Istre, pučke fešte Vidove, Festivala svirača na usnim harmonikama "Zasopimo na organić" ili Festivala istarskih maneštri.[47]

Slika 17. Gračišće - Plac



Zajednički naziv za više manjih zaselaka i sela unutar današnje općine Karojba, koji su smješteni sjeverno od ceste Karojba – Višnjan, prestavljaju Rakotule. Ondje se također može razgledati sakralna arhitektura poput Župne crkve sv. Roka, crkve sv. Blaža i crkve sv. Nikole iz 14. stoljeća sa širokim pogledom na prostranu dolinu Mirne.[48]

[46] **Gračišće**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/gracisce (28.7.2019.)
[47] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (28.7.2019.)
[48] **Rakotule**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/rakotule (28.7.2019.)

Na mjestu gdje se nekada nalazila željeznodobna gradina i rimska utvrda, otprilike 5 km južno od Tinjana nalazi se Kringa. Župna crkva Sv. Petra i Pavla izgrađena 1787. nalazi se u središtu naselja, a centralni trg ukrašavaju stablo ladonje i dvije kamene rustikalne cisterne. Kringu krase i još tri manje i starije crkvice: crkva Sv. Ane iz 1558. na groblju, crkva Sv. Antuna Opata, crkvica Sv. Katarine te rustikalna kalvarija izgrađena 1876. Kringa je također poznata i kao mjesto vampira. Naime, Juri Grandi pripada titula najstarijeg imenom i prezimenom zabilježenog vampira unutar europskih pisanih dokumenta. Stoljećima već kruži predaja kako je Jure Grando bio sumještanin Kringe koji je nakon smrti i sahrane 1656. godine, svake noći ustajao iz groba, obilazio Kringu i lupao po vratima kuća u kojima bi neposredno poslije netko preminuo. Osim toga, svake noći pohodio je i uznemiravao svoju udovicu. Nakon 16 godina ovakvog terora, križanski župan okupio je 9 hrabrih sumještana te su krenuli iskopati Grandov grob. Kada su otkrili u potpunosti očuvano tijelo s rumenim obrazima, odrubili su mu glavu i natrag zatrpali grob. Nakon toga, Jure Grando više nikad nije uznemirio mještane Kringe. Taj je zapis kasnije prenesen u mnoge zbornike te je tako Jure Grando neposredno nadahnuo čitav jedan žanr književnosti i filma čija se popularnost ne smanjuje ni danas. Posljednjih godina priča o vampiru Juri Grandu temelj je za književne, kulturne i turističke programe u Kringi i Tinjanu.[49] U Kringi se tradicionalno svake godine obilježava Proslava blagdana sv. Marije Velike.

2,5 kilometra od Pazina nalazi se nekada zidinama i kulama opasan Lindar. Danas ondje posjetitelji mogu razgledati nekoliko crkvica. Sagrađena 1392. godine, crkva svete Katarine sve do 1860. služila je kao župna crkva. Danas je najpoznatiji kulturni spomenik Lindara zbog jedinstvene i neobične freske „Živi križ“ koja se u njoj nalazi, a koja prikazuje alegorijsku scenu Raspeća, u kojoj su dijelovi križa pretvoreni u četiri žive ruke. Druga, crkvica sv. Sebastijana nalazi se na malenom trgu na kojem se još sredinom prošlog stoljeća nalazila troarkadna gradska loža iz 17. stoljeća, koja je zbog dotrajalog stanja nažalost porušena. Plato na kojem danas možemo naći župnu crkvu Svetog Mohora i Fortunata, izvorno predstavlja prostor nekadašnjeg lindarskog Kaštela ili "Fortece". Pred kaštelom se nalazio duboki jarak, koji bi se prema potrebi punio vodom, a ostatke kaštela može se vidjeti i danas. Osim crkava, u Lindaru se može posjetiti i velebna, ali napuštena Villa Baxa iz 19. stoljeća koja je pripadala uglednoj

[49] **Kringa**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/kringa (28.7.2019.)

porodici Baxa.[50] U Lindaru se svakog srpnja slavi Mohorova - proslava sveca zaštitnika i pučka fešta sa sportsko-kulturnim i zabavnim programom.[51]

Slika 18. Villa Baxa, Lindar



Šumovito područje zaleđa Karojbe, oko izvora Vrućak i Valigaštar, prepuno je još uvijek slabo istraženih povijesnih lokaliteta. Na mjestu nekadašnje rimske nekropole, a na današnjem također karobljanskom groblju, nalazi se crkva sv. Andrije. Ispred ulaza na groblje može se vidjeti sačuvani sarkofag iz rimskog razdoblja, te je od rimskog nadgrobnog spomenika izrađen također i nadvratnik crkve. U Karojbi posjetitelji mogu pješačiti Putem Istarskog razvoda - tematskom stazom opremljenom s nekoliko interpretacijskih panoa na 4 jezika, čiji je početak kod kapelice Gospe Lurdske, a šetnja vodi polaznike u razdoblje srednjeg vijeka. Put Istarskog razvoda trajao je 21 dan tijekom kojih su se utvrđivale sporne međe između predstavnika vlasti i lokalnog stanovništva.[52] Što se tiče kulturno zabavnih manifestacija, u Karojbi se svake godine slavi pučka fešta Petrova, zatim u mjestu Pilati fešta sv. Marine, Škropećanska fešta u Škropetima, u mjestu Trviž održava se pučka fešta Rožarova, Večer hrvatskih klapa i Istra Off Road utrka.[53]

[50] **Lindar**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/lindar (30.7.2019.)
[51] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (30.7.2019.)
[52] **Karojba**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/karojba (30.7.2019.)
[53] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (30.7.2019.)

Općina Lupoglav smještena je na križanju prometnih puteva gdje se pravac Trst - Rijeka odvaja od pravca koji vodi prema centru poluotoka. Ondje se mogu posjetiti 2 stara kaštela. Oko 350 metara od željezničke stanice prema istoku nalazi se staro zdanje okruženo visokim kamenim zidom poznato kao ladanjski dvorac plemićke obitelji Brigido iz 17. stoljeća. Oko kilometar dalje, smješteni su ostaci utvrde Mahrenfels koji sežu još u 13. st.[54]

U Istri je Pićan široko poznat kao gradić legendi, a sigurno je bio naseljen još u dalekoj prapovijesti. Najstarije dijelove histarske gradine može se naći na brdu Kalvarija sjeverno od današnjeg naselja, a nakon Histra, u Pićnu je živjelo keltsko pleme Secusa. U doba rimskog carstva ondje se nalazilo vojno uporište i naselje. Posebno popularne legende tog mjesta su Legenda o svetom Niceforu mučeniku te Legenda o svetom Niceforu biskupu i trnoplesarima. U Pićnu posjetitelji mogu razgledati crkvicu Sv. Roka, zaštitnika od kuge, monumentalna gradska vrata sagrađena u 14. stoljeću, a obnovljena 1613., zatim biskupsku palaču i rodnu kuća Matka Brajše Rašana, te župnu crkvu Navještenja Blažene Djevice Marije iz 18. stoljeća i jednobrodnu romaničku crkvicu Svetog Mihovila iz 13. stoljeća.[55] Kako je već na početku spomenuto, Pićan je mjesto legendi pa se tako i većina manifestacija ondje oslanja upravo na njih. U Pićnu se svake godine slave Petivina i dan Pićanaca, Legenda o Trnoplerasima, LegendFest - festival legendi, priča i mitova Istre, Štrigarija uživo, te pučka fešta Rokova.[56]

Slika 19. Uprizorenje legendi na LegendFestu, Pićan



[54] **Lupoglav**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/lupoglav (2.8.2019.)
[55] **Pićan**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/pican (3.8.2019.)
[56] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (3.8.2019.)

Sveti Petar u Šumi ime dobiva prema samostanu benediktinaca koji se u dokumentiranim zapisima spominje 1174. s nejasnim napomenama da postoji već pedesetak godina. Prema legendama, u Svetom Petru u Šumi svojedobno je boravio Salomon - mađarski kralj, a samostan je povezan i sa istarskom granom Goričkih grofova. U 15. stoljeću samostan je predan pavlinima koji su ga obnovili u renesansnom, a samostansku crkvu u gotičkom stilu. Crkva kasnije dobiva barokno pročelje i unutrašnjost, a česta su i hodočašća zbog čudotvorne slike Majke Božje Čenstohovske koja je navodno na Badnjak 1721. godine proplakala.[57] Supetarski mještani često slave svoje tradicijske i gastronomske običaje i to u obliku manifestacija: međunarodni festival kobasica - S klobasicom u EU, pučka fešta Petrova, Makinača po starinski, Ljetni noćni sajam - s klobasicom u EU, te Maša po starinski - smotra starocrkvenog pučkog pjevanja.[58]

Slika 20. Benediktinski samostan, Sveti Petar u Šumi



Sveti Lovreč nalazi se na potezu iz Poreča i Vrsara prema unutrašnjosti te predstavlja jedan od najočuvanijih primjera utvrđenih srednjovjekovnih istarskih gradova. Ime naselja dobiveno je prema crkvici svetog Lovre iz 13. stoljeća, a kružni oblik naselja utemeljen je još u prapovijesti kada se na istoj uzvisini nalazila gradina. U doba Bizanta u Svetom su Lovreču utvrđeni bedemi i kule koje su se kasnije u nekoliko navrata temeljno obnavljale, a najbrojnije danas vidljive fortifikacije potječu iz doba Venecije. Neke od glavnih atrakcija Svetog Lovreča su

[57] **Sveti Petar u Šumi**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/sveti-petar-u-sumi (3.8.2019.)
[58] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (3.8.2019.)

monumentalna Velika vrata sa ukrasima grbova porodica Moro i Grimani, prostrana gradska loža, kameni stup srama, trobrodna bazilika sv. Martina koja je primjer najočuvanije ranoromaničke bazilike u Istri sa najstarijim freskama iz 11. stoljeća, zatim gradska cisterna, četverokutna kula Funtanela, trokutasta kula, te visoki zvonik - kula. Posjetiti se može i gotička crkvica svetog Blaža, koja u unutrašnjosti krije dva danas podjednako vidljiva sloja fresaka.[59] Neke od manifestacija ovog mjesta su: Žive jaslice u Svetom Lovreču, pučka fešta Lovrečeva, te brojni večernji koncerti limene glazbe i raznih glazbenih sastava.[60]

Slika 21. Sveti Lovreč



Pregledom svih atrakcija središnje Istre stiže se i do posljednjeg mjesta i općine - Tinjan, koji je vječno bio granica između raznih vladara obalne i unutrašnje Istre. Tinjan danas predstavlja sredinu koja čuva svoju tradiciju i povijest, bilo da se radi o legendama i predajama, graditeljskom i folklornom nasljeđu, ili pak o gastro-delicijama vrhunske kvalitete poput istarskog pršuta. U Tinjanu se može razgledati okrugli kameni županski stol oko kojeg su zasjedali župani i suci, centar mjesta koji je nekada imao gradska vrata i pokretni most čiji se ostaci još mnogu vidjeti, nekadašnja gradska loža, barokna kuća Depiera, kasnobarokna župna crkva Sv. Šimuna i Jude Tadeja, stara škola Casamara i romanička crkvica sv. Križa iz 13. stoljeća. Turistima je posebno zanimljivo što svakim korakom Tinjanštine mogu vidjeti prastare kažune i suhozide, a od 2013. otvorena je i zbirka sumještanina Enrika Depiera koja obuhvaća više tisuća predmeta vezanih uz rad i život Tinjanaca kroz povijest.[61] Kako je Tinjan 2006. godine službeno proglašen Općinom istarskog pršuta, upravo na tome se bazira i većina

[59] **Sveti Lovreč**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/sveti-lovrec (7.8.2019.)
[60] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (7.8.2019.)
[61] **Tinjan**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/tinjan (7.8.2019.)

njegovih eno-gastronomskih i kulturnih događanja, koji iz godine u godinu privlače izuzetno veliki broj posjetitelja. Dakle, u ovom malom mjestu slavi se i obilježava: Dan Općine Tinjan, Večer folklora, Festival istarskog pršuta, Počini spod ladonje - ljetni kulturno zabavni program, Eko sajam, te najveći ISAP - Internacionalni sajam pršuta.[62]

Naravno, u svim spomenutim mjestima i općinama nalazi se veliki broj kuća za odmor, koje čine temelj turizma područja središnje Istre, a čiji turisti u svoje slobodno vrijeme posjećuju navedene prirodne i kulturne atrakcije i tako doprinose jačanju ekonomije lokalnih žitelja. Osim navedenih atrakcija, potrebna je određena atraktivna turistička suprastruktura, koja čini osnovu za odvijanje stranog i domicilnog turizma na ovim prostorima. No, o kolikim se brojkama zapravo radi te kakvi su trendovi posljednjih desetljeća detaljnije je riječ u nastavku.

3.4. Atraktivna turistička suprastruktura

Prema Kušenu, turističku suprastrukturu nekog mjesta čine razni sportsko-rekreacijski objekti u koje spadaju: „sportski događaji, sportsko-rekreacijski tereni i igrališta, skijališta i planinarski domovi, lječilišni objekti i ustanove u vidu toplica, te atrakcije zbog atrakcija, poput casina.“[63] U okviru proučavanja središnje Istre, moglo bi se naglasiti kako gotovo svaka od navedenih 8 općina ima svoje betonsko igralište, dok neke raspolažu i velikim travnatim nogometnim igralištem, a na kojima se često u sklopu pučkih fešti svakog mjesta igraju razni turniri i sportska natjecanja. Na jezerima na području Cerovlja svake se godine provodi natjecanje u ribolovu, što nerijetko privuče i pozamašan broj slovenskih i talijanski ribiča na ove prostore. Što se tiče samog grada Pazina, on je dobro opremljen sportsko rekreacijskim objektima poput, velikog nogometnog igrališta, atletske staze, teniskih terena, košarkaškog igrališta, nekoliko svenamjenskih betonskih igrališta, novom školsko-gradskom športskom dvoranom u kojoj se u zadnje vrijeme događa sve – od sportskih natjecanja do raznih koncerata i gastronomskih manifestacija, u sklopu koje je i multimedijalna dvorana. Osim toga, manje važna nije ni zgrada Spomen Doma u kojoj se nalaze brojne sale, kino dvorana i prostori u kojima se odvijaju razne manifestacije, predstave i koncerti. Pazin također raspolaže Boćarskim domom koji je 2012. godine ugostio Europsko prvenstvo u boćanju. Iako područje grada niti okolica ne raspolaže velikim zatvorenim bazenima, na gradskom kupalištu Zarečki krov svake se godine održava i turnir u vaterpolu. Skijališta na području Istre općenito nema, a najbliži planinarski dom je

[62] **Događanja**, Središnja Istra, op.cit. (7.8.2019.)
[63] KUŠEN, E.: **Turistička atrakcijska osnova**, Op. cit., p. 27

„Poklon“, koji se nalazi na Istarskoj strani Učke, ali njime upravlja Planinarsko društvo Opatija. Jedine toplice u Istri – Istarske toplice, nalaze se na području i pod upravom Turističke zajednice Općine Oprtalj. Jedino casino na ovom području nalazi se u Pazinu.

3.5. Turizam u brojkama

Iako udaljena od obale, središnja Istra vrlo je popularna destinacija stranih i domaćih turista, koji žele miran i prirodan ambijent te dobru hranu na svom odmoru. Među ponudom naravno ne nedostaje smještajnih objekata svih vrsta od kojih uvelike prednjači broj kuća za odmor. Javno turističko tijelo koje upravlja odabranim područjem i koje je za potrebe pisanja rada ustupilo svoje statističke podatke je Turstička zajednica središnje Istre sa svojim sjedištem u administrativnom centru čitave Istre – Pazinu.

Prema podacima TZ središnje Istre iz 2016. godine ukupni broj kreveta na njezinom području bio je 3167. Od toga je 852 kreveta otpalo na apartmane, 27 na kamp mjesta i kamp parcele, 177 kreveta na sobe, 75 na studio apartmane, te čak 1.999 kreveta na kuće za odmor uključujući ruralne kuće za odmor. Osim navedenih objekata u domaćinstvu, 37 kreveta osigurali su hoteli. Godine 2018. broj kreveta povećao se na njih 3.953 što je omogućilo čak 38.170 dolazaka i 294.010 noćenja u prošloj godini. Gledajući razliku od 2007. godine, kada je ostvareno samo 21.640 noćenja, može se utvrditi kako dolazi do povećanja broja noćenja za 1.358,6 % u zadnjih 11 godina, što nikako nije zanemariva brojka.[64]

Tijekom 2018. godine najviše noćenja ostvarilo je područje Općine Tinjan - 68.494, zatim grada Pazina sa 62.937 noćenja i općine Sveti Lovreč sa 56.184 noćenja. Sveti Petar u Šumi ostvario je najveću prosječnu duljinu boravka, preko 10 dana, dok je u Tinjanu, Svetom Lovreču, Pićnu, i Karojbi duljina boravka 8 dana, što je u skladu, odnosno čak i više od ukupnog hrvatskog prosjeka gdje prema istraživanju TOMAS turisti u destinaciji borave 8,2 dana.[65]

S obzirom na popunjenost smještaja u danima kroz godinu, oOpćina Sveti Petar u Šumi već 3 godine za redom bilježi najvišu prosječnu popunjenost, od gotovo 90 dana u godini.[66]

[64] Službena arhiva izvještaja TZ središnje Istre, (20.8.2019.)
[65] **Turistički promet na području TZSI u 2018. godini (pdf)**, Statistika, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/images/upload/Turistički%20promet%20u%202018.%20godini.pdf, (20.8.2019.)
[66] Ibid (20.8.2019.)

Kada je riječ o strukturi stranih gostiju, najviše ih dolazi s njemačkog govornog područja - primarno Nijemci, a zatim i Austrijanci, koji ostvaruju više od polovine (62,35% i 8,19%) svih noćenja na području TZSI te je uočeno njihovo povećanje noćenja od 9,55% i 7,% u odnosu na 2017. godinu. Zanemarivi nisu ni domaći turisti koju su po broju dolazaka drugi, odmah iza Njemaca, a prema broju noćenja na četvrtom mjestu.[67]

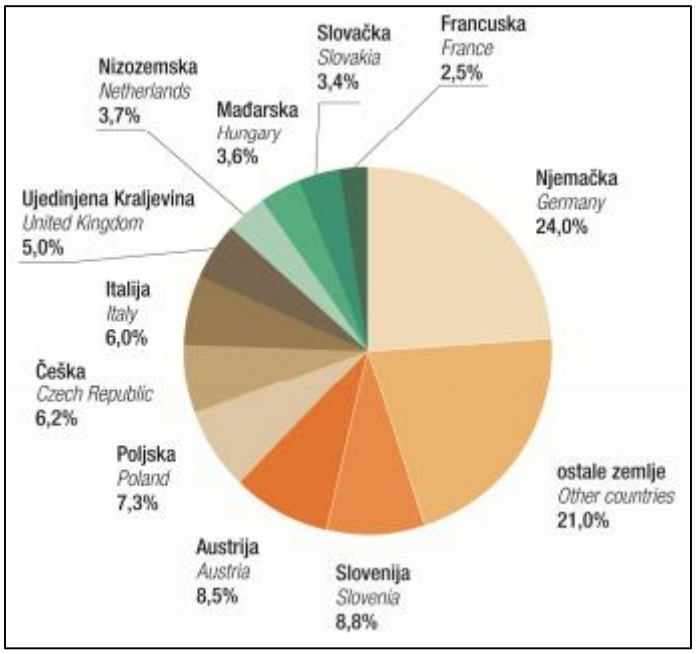
Tablica 1. Prikaz dolazaka i noćenja turista na području TZSI po zemljama

	ZEMLJA	DOLASCI	NOĆENJA
1.	**Njemačka**	16 144	158 298
2.	**Hrvatska**	4 582	14 010
3.	**Austrija**	3 279	20 796
4.	**Nizozemska**	1 966	17 687
5.	**Belgija**	1 488	12 708
6.	**Francuska**	971	5 029
7.	**Italija**	1 445	5 827
8.	**Danska**	416	3 441
9.	**Mađarska**	398	2 027
10.	**Češka**	280	1 483
11.	**Bosna i Hercegovina**	284	1 701
12.	**Norveška**	113	881
13.	**Finska**	160	1 042
14.	**Irska**	35	225
15.	**Kanada**	168	739
16.	**Australija**	135	795
17.	**Slovenija**	780	2 916
18.	**Španjolska**	163	520
19.	**Švedska**	358	2 822
20.	**SAD**	253	926

Usporede li se podaci s nacionalnom strukturom gostiju, situacija je slična, iako se može primjetiti kako središnja Istra broji veći postotak dolazaka turista iz skandinavskih zemalja.

[67] Ibid (20.8.2019.)

Grafikon 1. Struktura stranih turista na nacionalnoj razini



Proučavajući podatke o kategorizaciji iz 2016. godine, može se vidjeti kako najveći dio smještajnih objekata ima 3 zvjezdice. Gledajući samo kuće za odmor, njihovih 6 kreveta ima samo 1 zvjezdicu, 26 ima 2 zvjezdice, čak 1.197 njih ima 3 zvjezdice, 750 kreveta kategorizirano je sa 4 zvjedzice, te još 16 kreveta sa 5 zvjezdica, što govori o relativno dobroj kvaliteti svih postojećih kuća za odmor na području središnje Istre.[68]

No, kako bi se najbolje razumjela situacija u stvarnosti, potrebno je provesti istraživanje među iznajmljivačima, dionicima u turizmu i lokalnog stanovništva, kako bi se zaokružila važna slika turizma središnje Istre koju ponajprije predstavljaju kuće za odmor, što je dokazano i statističkim izvješćima.

[68] Službena arhiva izvještaja TZ središnje Istre, op. cit.

4. PRIMARNO EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE

Nakon prikupljenih i analiziranih sekundarnih podataka i teorijskog okvira provedeno je primarno empirijsko istraživanje s ciljem dobivanja odgovora na postavljene ciljeve istraživanja ovog rada.

Ciljevi istraživanja su sljedeći: utvrditi razloge interesa za registraciju kuća za odmor na području središnje Istre te specifičnosti usluga u kućama za odmor. Osim toga cilj ovoga istraživanja je utvrditi stavove i stupanj zadovoljstva poslovanjem vlasnika kuća za odmor, kao i ostalih pružatelja usluga u domaćinstvu i predstavnika turističkih tijela središnje Istre

4.1. Metodologija istraživanja

Gledajući vrstu podataka, ovo je istraživanje primarno jer su podaci prikupljeni direktno od dionika turističke destinacije Središnje Istre, posebice od onih koji se bave iznajmljivanjem privatnog smještaja. Istraživanje je izviđajno, i prije svega empirijsko tj. iskustveno, a njegova svrha je prikupiti "postojeća znanja, iskustva i ideje od onih osoba koje ih imaju, opet s namjerom da dobijemo bolji uvid u probleme koje istražujemo...U tom smislu nećemo provesti ispitivanje na uzorku slučajno odabranih ispitanika,...nego ćemo se usredotočiti na manji broj ljudi čija su iskustva za nas u tome času korisna." Takav se uzorak odabranih naziva uzorak poznavatelja ili eksperata.[69]

Primarni su podaci u ovome slučaju dobiveni metodom ispitivanja uzorka poznavatelja. Uzorak poznavatelja kuća za odmor činili su iznajmljivači istih, predstavnici Turističke zajednice središnje Istre, ostali donici turizma, te je također dodano mišljenje lokalnog stanovništva kako bi se uvriježila mišljenja svih strana. Kao ograničenje rada navodi se nemogućnost prikupljanja odgovora i podataka od strane lokalne vlasti zbog službene spriječenosti predstavnika u periodu provođenja istraživanja

Korištena metoda ispitivanja bio je intervju, a kada je riječ o njegovom stupnju strukturiranosti, pitanja su polustrukturirana. Sva ispitivanja provodila su se osobno, odnosno "u izravnoj

[69] MARUŠIĆ, M., PREBEŽAC, D.: **Istraživanje turističkih tržišta**, Adeco, Zagreb, 2004. g., p. 83

komunikaciji između anketara i ispitanika,.."[70], pri čemu je ispitivač postavljao pitanja, a odgovori su snimani u svrhu izrade transkripata i kvalitetnije interpretacije istih.

Primarno istraživanje provedeno je u razdoblju od 25.8.2019. do 29.8.2019. na ukupno 12 ispitanika. Ispitanici su podijeljeni u 4 ključne kategorije, te je svaka kategorija imala posebna pitanja namijenjena upravo njima, dok su se neka pitanja ponavljala u sve 4 kategorije. Četvero je iznajmljivača intervjuirano s ukupno devet pitanja, jedan predstavnik turističke zajednice sa 5 pitanja, dvoje predstavnika lokalnog stanovništva sa po 4 pitanja, te je ostalim dionicima u turizmu, njih petoro, postavljeno svakom po 5 pitanja. Strukturu ostalih dionika u turizmu činili su po 2 predstavnika trgovine i kušaone suvenira i autohnonih proizvoda, 1 predstavnik ugostitelja, 1 predstavnik turističkih agencija, te 1 predstavnik drugih smještajnih oblika središnje Istre.

4.2. Rezultati istraživanja i analiza rezultata

U ovom dijelu rada analizirani su podaci prikupljeni primarnim istraživanjem.

Počevši od samih iznajmljivača i kategorizacije njihovih smještajnih objekata, polovica anketiranih posjeduje kuću za odmor sa 3 zvjezdice, 1 iznajmljivač kuću sa 4 zvjezdice, te 1 trenutno posjeduje kuću sa 4 sunca,* jer je ponudu same kuće odlučio unaprijediiti restoranom skromnih kapaciteta te se tako nedavno uzdigao stepenicu više i postao agroturizam. Što se tiče prosječnih cijena noćenja u sezoni, čak 3 od 4 iznajmljivača naplaćuju svoje cijene tjedno u prosječnom iznosu od 900 do 1.000 Eura, dok se četvrti iznajmljivač izjasnio kako cijene naplaćuje po noćenju i to u prosječnom iznosu od 50 do 55 Eura. Navedena kuća sa 4 zvjezdice kapaciteta je za 6 osoba, dok su ostale namjenjene za smještaj 4 ili 4 +1 osobe.

Kao glavni razlog za izgradnju kuće za odmor većina je iznajmljivača navela kako su imali određeni stari ruševni prostor, koji su htjeli bolje iskoristiti, te im je zarada bio tek sekundarni motiv, dok jedan od ispitanika navodi da je otvaranje kuće za odmor bilo čisto iz financijskih razloga i dobre zarade. No, važno je napomenuti kako su svi ispitani dakle prenamijenili neki prostor, a ne izgradili iz temelja, te to kasnije ističu kao veliki oslonac i prednost, ponajviše

[70] MARUŠIĆ, M., PREBEŽAC, D.: op. cit., p. 114.

*Kod kategorizacije ruralne kuće za odmor, apartmana ili soba u agroturizmu, oznaka kategorije nije zvjezdica nego sunce, te se one tako kategoriziraju sa 2, 3, 4, ili 5 sunca, prema određenim propisma i minimalnim uvjetima koje zadovoljavaju.

zbog troškova financiranja i dokumentacije. Tako su neki danas luksuzni smještajni objekti stvoreni od prijašnjih urušenih dijelova kuća ili gospodarskih zgrada za domaće životinje, takozvanih "dvora" ili štala.

Financiranje prenamjene prostora svakako je bio najveći oblik ulaganja anketiranih, a na pitanje kako su čitav taj proces financirali, odnosno iz kojeg izvora, polovica je iznajmljivača odgovorila kako su koristili kombinaciju kredita i vlastite uštedevine, i to otprilike u odnosu 50% prema 50%. Jedan izvor napominje kako se koristila kombinacija uštedevine, kredita i potpore Ministarstva turizma, dok je preostali za prenamjenu kuće u kuću za odmor koristio isključivo obiteljsku uštedevinu. Od svih se dalo zaključiti da je taj početnički kapital poprilično velik, ali i da se nakon nekoliko uspješnih sezona itekako isplati.

Prilikom upita o strukturi gostiju, odgovor je prilično uniformiran i očekivan. U kuće za odmor u središnjoj Istri najviše dolaze parovi s djecom, srednjih godina, kako ispitanici tvrde najčešće u 40-ima. Svi su naglasili kako su to ponajviše Njemački državljani, što potvrđuje prethodno statističko izvješće gdje je njihov udio dolazaka čak 62,35%. Prema osobnoj procjeni iznajmljivači navode kako 98% turista čine strani državljani, dok su neki istaknuli da nikada nisu niti imali domaće turiste u svojim kućama. Napominju i da su osim najbrojnijih Nijemaca brojni i poželjni Danci i Belgijanci. Također tvrde, u slučaju kada to nisu obitelji s djecom, najčešće dolaze 2 para supružnika, nekad nešto mlađi, a nekad starije dobi.

Sadržaji odabranih kuća se razlikuju. Svi osim jednog iznajmljivača posjeduju kuću za odmor s bazenom. Kuća koja je sa 4 zvjezdice prešla na 4 sunca zbog dodane ponude domaće hrane u malom restoranu, svojim turistima također nudi na raspolaganje bazen, jacuzzi, teniski teren i bicikle za vožnju brdovitom Istrom. Vlasnik nadodaje kako nikakve dodatne sadržaje niti ne traže, već se eventualno raspituju o okolnoj avanturističkoj ponudi poput zip-linea ili zabavnih vodenih parkova. Vlasnik jedne kuće sa kategorijom 3 zvjezdice napominje kako su od početka imali bazen, ali su prije nekoliko godina morali nadodati ponudu bicikli jer su to gosti izrazito tražili. Iznajmljivač koji posjeduje kuću bez bazena, kaže kako od strane njihovih gostiju nema nikakvih upita za dodatne sadržaje, niti pokazuju preveliki interes za rekreaciju. Važno im je što su u blizini šume gdje ponekad prošetaju i uživaju u prirodi, bez buke i gužve, a bazen nadomještaju odlaskom na more, no ne pre često. Time iznajmljivači potvrđuju trendove i motive turista dobivene istraživanjem TOMAS za ljeto 2017, a to su prvenstveno „pasivni

odmor i opuštanje, nova iskustva i doživljaji, gastronomija, upoznavanje prirodnih ljepota, zabava, te sport i rekreacija," od kojih aktivan odmor bilježi rast iz godine u godinu.

Na pitanje o zadovoljstvu poslovanjem, svi su iznajmljivači svojim verbalnim i neverbalnim govorom pokazali vrlo veliko zadovoljstvo. Može se istaknuti i kako je jedan ispitanik ocjenio svoje poslovanje ocjenom 9 od mogućih 10, te također naglasio kako smatra da su njegovi kapaciteti popunjeni 90% od onoga koliko bi eventualno još mogli biti u pred i posezoni. Drugi iznajmljivač naglašava kako su njegovi kapaciteti skroz popunjeni od lipnja do rujna, nekada i duže, ali i da nemaju uvjete kojima bi dodatno produžili pred i posezonu, pošto je kao izvor mogućeg grijanja instaliran samo klima uređaj, a to nije dovoljno da zagrije kamenu kuću u hladnijim mjesecima kroz godinu. Ostali također iskazuju svoje zadovoljstvo popunjenočću smještajnih kapaciteta od lipnja pa sve do listopada. Kao prednosti u odnosu na iznajmljivače drugih vrsta smještaja, vlasnici kuća za odmor navode mir i intiman ambijent, često na samini, gdje turisti mogu uživati u vlastitoj unajmljenoj kući i vlastitom bazenu, bez žamora i prisutnosti velikog broja drugih turista u neposrednoj brizini. Jedan se od iznajmljivača prilikom intervjua prisjetio i zanimljive anegdote s turistom, koji nije vjerovao da će imati cijeli bazen samo za sebe i svoju obitelj. Iz toga se može izvući i sve važnija i očitija poruka o masovnom turizmu koji je preplavio obalna mjesta, te stoga mnogi radije biraju mir u unutrašnjosti, kako Istre tako i polako ostataka Hrvatske.

Od svih ispitanih, samo je jedan vlasnik kuće za odmor potvrdno odgovorio kako je netko od članova njihove obitelji prisustvovao na jednoj od edukacija za iznajmljivače koje u Pazinu provodi ured Turističke zajednice. Ostali su prvenstveno došli do zaključka kako na spomenute radionice i edukacije ne idu jer nemaju vremena, te nemogu uskladiti svoje svakodnevne poslovne obaveze sa terminima edukacija koje se najčešće održavaju u poslijepodnevnim satima. Također, jedan je ispitanik naglasio kako ga takve edukacije osobno ne zanimaju, jer zapošljava osobu koja dočekuje turiste i stoji im na raspolaganju za sve što treba, dok booking odrađuju agencije.

Osim da su zadovoljni, svi su iznajmljivači naveli da će se i u budućnosti nastaviti baviti iznajmljivanjem svojih kuća za odmor. Pozitivna je također informacija da većina njih planira dodatno unaprijediti kvalitetu i sadržaje svog smještaja. Jedan izvor navodi kako već za sljedeću sezonu planiraju priključiti klima uređaje u svaku spavaću sobu te nadograditi još jedan toalet, kako bi podigli kategorizaciju svog objekta sa 3 na 4 zvjezdice, jer će im u protivnome doći do

pada cijena. Drugi izvor želi u sljedećih nekoliko godina više poraditi na oglašavanju, odnosno osamostaliti se od rezervacije smještaja preko agencija i imati vlastitu web stranicu. Treći izvor navodi kako svake godine sustavno rade na poboljšanju svojeg smještajnog objekta, od popravaka i unaprjeđenja sitnih kvarova, dodavanja udobnijeg namještaja, posteljine i ostalih manjih, ali ne manje važnih investicija, dok preostali anketirani iznajmljivač kaže da sljedećih par godina ne planira veća ulaganja u svoj smještaj jer je trenutno sve novo i nema mjesta za napredak. Na pitanje bi li preporučili ovakav oblik poslovanja u turizmu drugima, iznajmljivači su se složili da svakako bi, ponajprije zato jer je to jedan od najjednostavnijih poslova u turizmu. Iako zahtijeva popriličnu početnu investiciju, kasnije je sve kako kažu "čista zarada", a posla oko turista puno manje nego u drugim turističkim djelatnostima. Ističu kako je ovakav oblik poslovanja vrlo jednostavan, potražnje ima i više nego dovoljno, a jedino na što treba paziti je postavljanje realnih cijena. Ipak, napominju i da je puno lakše prenamijeniti neki zapušteni prostor, kao što je to i slučaj svih anketiranih, nego krenuti u izgradnju od nule, jer se tada radi o vrtoglavo većim početnim invsticijama.

Na samome kraju intervjua provedenih s iznajmljivačima tražilo se njihovo mišljenje o važnosti uloge kuća za odmor i ukupnom doprinosu turizmu središnje Istre, na što je jedan od odgovora, uz podsmjeh bio citiram: "Pa to je sve što nudimo, zar ne?", što samo po sebi dovoljno govori o strukturi ponude i potvrđuje ranije pojašnjene turističke podatke u brojkama. Drugi izvor objašnjava kako su kuće za odmor na ovom području vrlo bitne iz razloga što odvlače turiste iz vreve obalnih apartmana, gdje se ionako odvija najveći turistički promet, te daju priliku manjim i manje razvijenim mjestima u unutrašnjosti, te im takve kuće u konačnici pružaju kvalitetniju ponudu i mirnji ambijent. Ovu tezu iznajmljivača potvrđuju podaci iz prvog poglavlja gdje se moglo vidjeti kako je 92,75% turističkog prometa ostvareno u primorskim mjestima diljem Hrvatske. Slično misli i sljedeći ispitanik koji tvrdi kako osim važnosti zbog njihove količine, jednako je bitan i faktor izbora kod turista, odnosno gost koji želi ići na opuštajući i miran odmor a ne isključivo u gradsku vrevu zagužvanih plaža mora imati i mogućnost tog izbora, i upravo tu uskače ponuda kuća za odmor središnje Istre, što je njezina velika prednost i glavna prilika. S time se slaže i posljednji izvor, koji potvrđuje kako su kuće za odmor najučestaliji oblik smještajne ponude središnje Istre, te kao takve najviše doprinose i ostalim djelatnostima povezanim s turizmom na ovom području. Nadodaje i kako je potražnja za njima opravdana jer su gosti takvih kuća najčešće iz velikih urbanih sredina, te žele svoj odmor provesti u upravo suprotnom ambijentu. Iako, dakle samo 1,37% smještaja od ukupnog kapaciteta Istre, otpada na središnju Istru, najveći dio toga su upravo visokokvalietne kuće za odmor kojima je

imperativ i prioritet privući turiste u unutrašnjost poluotoka kako bi od toga u konačnici koristi imala čitava lokalna zajednica.

Nakon iznajmljivača, analizira se razgovor sa predstavnicom Turističke zajednice središnje Istre kako bi se dobio uvid sa stajališta javnog turističkog sustava. Iz turističke se zajednice saznaje kako do ekspanzije u izgradnji kuća za odmor dolazi zato što je to najjednostavniji oblik investicije u neku turističku djelatnost. Dolazi se i do podataka da 2019. godine područje TZ središnje Istre raspolaže s ukupno 4.305 kreveta i 735 smještajnih objekata, što je 6% više nego prošle godine, a daleko najveći postotak od toga i dalje zauzimaju kuće za odmor. U TZ-u smatraju ipak kako to nije prevelika ekspanzija, te da na području 8 općina i 1 grada to nisu prevelike brojke koje bi zahtjevale dodatnu kontrolu i ograničenje izgradnje. Također se dolazi do informacija kako na području središnje Istre ne postoje lokalne mjere kreditnih poticaja ili olakšica za opremanje kuća za odmor, te da to jedina u Istri provodi općina Bale. Kada je riječ o pomoći koju TZ pruža iznajmljivačima, iz iste poručuju da se ona se manifestira u obliku edukacija, stalne podrške, promocije, te umrežavanju klijenata i sadržaja, a za sve zainteresirane provode se i studijska putovanja. Na pitanje kakve se vrste edukacija za iznajmljivače provode, poručuju kako se radi o tečajima njemačkog jezika, koji su vrlo važni s obzirom na strukturu gostiju koja dolazi, zatim edukacije o zakonskim regulativama u turizmu, dizajnu interijera i eksterijera, trendovima u turizmu i slično. Poručuju kako su iznajmljivači izuzetno zainteresirani te da redovito posjećuju njihove edukacije i radionice koje se održavaju nekoliko puta godišnje, a na kojima uvijek prisustvuje minimalno 30-ak osoba. Na upit o trendovima i budućnosti turizma na prostoru središnje Istre, iz TZ ukazuju na jako dobru popunjenost svih kuća za odmor ove godine iz razloga što su svi objekti poprilično novi i visokih kategorija, te upravo zbog toga ne očekuju nikakav pad ni u skoroj budućnosti. Također naglašavaju kako je jako bitno da iznajmljivači rade na kvaliteti, a ne samo kvantiteti svojih objekata, jer će na tržištu opstati samo oni najbolji, kojima će se gosti iz godine u godinu vraćati zadovoljni i širiti dobar glas.

Slijede dijelovi intevjua sa raznim ostalim dionicima u turizmu i mišljenja lokalnog stanovništva, čiji se odgovori isprepliću i nadopunjuju jer se određeni dio pitanja podudara.

Za stavove lokalnih dionika u turizmu ispitani su predstavnici trgovaca (2) kojima se djelatnost bazira na prodaji suvenira, alkoholnih pića, maslinovog ulja i proizvoda na bazi tartufa, po 1 predstavnik restorantskog ugostiteljstva, turističke agencije koja se bavi outgoingom, te

predstavnik iznajmljivača apartmanskog smještaja. Uz njih, analizira se i mišljenje 2 lokalnih stanovnika središnje Istre različitih općina.

Ispitanici iz područja prodaje odnosno trgovine suvenirima kažu kako podupiru iznajmljivanje kuća za odmor u unutrašnjosti, jer bez njih trgovine ovakve vrste u središnjoj Istri nikada ne bi ni postojale. Ističu suradnju sa vlasnicima brojnih objekata koji u njihove trgovine ciljano dovode svoje goste, te suradnju sa turističkom zajednicom i agencijom koje organiziraju besplatne vođene ture, sa tasting zonama upravo u tim trgovinama. Da su kuće za odmor veliki i važan komplement tvrdi i predstavnik ugostitelja, koji kaže kako one stvaraju i nadopunjuju cijelu turističku priču koja nije na obali i daju dodatni zamah poslovima poput njegovog. Iz turističke agencije stiže nešto detaljnije viđenje o samim kućama, za koje poručuju da ih se nikako ne može doživljavati kao konkurente, ali koje nisu ni približno glavni predmet njihovog poslovanja. Kao pozitivnu stvar navode buđenje starih i već dijelom iseljenih malih mjesta kroz takav oblik turizma, ali kažu i kako im nedostaje sinergije sa lokalnim proizvođačima i poljoprivrednicima, čija bi se većina proizvoda bez problema mogla prodati gostima takvih kuća za odmor. Ipak, ističu i kako na tržištu dolazi do njihovog prevelikog rasta na godišnjoj razini, te ih počinje biti previše. Smatraju da bi odgovorna tijela trebala kontrolirati i ograničiti broj mogućih kuća za odmor na nekakvoj održivoj razini, pogotovo jer su zbog toga neki drugi potrebitiji oblici smještaja u velikom količinskom deficitu. Za razliku od ostalih, iznajmljivač apartmanskog smještaja kuće za odmor ipak vidi kao djelomičnu konkurenciju, jer turist koji iznajmi susjedovu kuću, neće iznajmiti njegov apartman i obrnuto. O iznajmljivanju kuća na ovim prostorima ipak smatra da je to odličan posao za cijelu središnju Istru od kojeg imaju svi određene prihode. Podrška dolazi i od strane lokalnog stanovništva, koje smatra kako gradnja i poslovanje takvih objekata općenito razvija lokalnu zajednicu, no postoje i situacije kada turisti u takvim kućama budu glasni i nesnošljivi lokalnim žiteljima koji žive u neposrednoj blizini. Također smatraju da se možda izgradio preveliki broj takvih objekata, te da bi u tom slučaju uskoro svi iznajmljivači mogli biti na gubitku.

U usporedbi kuća za odmor sa ostalim vrstama smještaja iz agencije kao najvažniju prednost navode kvalitetu takvih objekata i izvrstan odnos vrijednosti za novac koju gosti dobivaju. Također ističu idealnu poziciju centralne Istre, kojoj je obala na sve strane udaljena niti pola sata, a cijene u usporedbi s njom razmjerno niže, čime se slaže i ispitani ugostitelj. Kuće u unutrašnjosti ne prodaju sunce i more te upravo zato rade i moraju raditi na svojoj kvaliteti i dodatnim sadržajima. Iz suvenirnica poručuju kako su u kućama u usporedbi s hotelom ili

apartmanima gosti manje ograničeni prostorno i vremenski te si mogu bolje organizirati svoje slobodno vrijeme, uz veću ponudu sadržaja poput roštilja, bazena, fitnessa i wellnessa koju sada gotovo svaka kuća za odmor posjeduje. Ipak, udaljenost od mora lokalno stanovništvo vidi kao jedan od glavnih nedostataka, dok kao prednost također ističu slobodu, intimu i cjenovnu razliku od hotelskih lanaca smještenih isključivo na obali.

Prilikom izjašnjavanja ispitanika o tome bili li oni izgradili ili prenamjenili neki prostor u kuću za odmor, gotovo polovica je odgovorila kako bi se za to odlučili kada bi imali dovoljno financijskih sredstava na raspolaganju. Jedan od ispitanika tvrdi kako je novac koji se zaradi u jednoj sezoni od iznajmljivanja takvih smještajnih jedinica nemjerljiv sa novcem koji se zaradi na svakodnevnom poslu. Zanimljivo je kako je jedna od ispitanica izjavila kako nebi uložila u takvo što, jer nam turizam opada te je upitno kada će i već postojeći iznajmljivači biti u gubitku jer će cijene samo padati i popunjenost kapaciteta biti sve manja. S druge strane, anketirani ugostitelj kaže kako je njegova kuća za odmor već polako u izradi, te kako je za uspjeh važno izdvojiti se iz mnoštva te sa malo drugačijom ponudom pobijediti konkurenciju koje na tržištu već ima dovoljno. Iz turističke agencije pak poručuju kako bi se oni odlučili za izgradnju hotelske vrste smještaja, pošto toga najviše u središnjoj Istri nedostaje, a privatnog smještaja ima na odmet. Problem vide u tome što se sezona ne može produžiti privatnim smještajem, jer se autobusne ture starijih gostiju koji u ove krajeve dolaze u pred u posezoni, jednostavno nema gdje smjestiti u 1 cjeloviti objekt, te tako sva zarada ponovno ide na obalu i u njihove hotelske kompanije.

Budućnost turizma na ovim prostorima prema mišljenju trgovaca ovisiti će najviše o lokalnoj ponudi raznih sadržaja, jer kako kažu za sada ne nudimo baš previše. Isto tako smatraju da će se sezona jače proširiti na proljeće i jesen, dok u samome ljetu nema puno mjesta na napredak. Predstavnik ugostitelja smatra da će se kod iznajmljivača, ali i kod ostalih turističkih djelatnosti iskristalizirati oni kvalitetniji, dok će oni manje kvalitetni biti prisiljeni korigirati svoje cijene ili dodatno uložiti u svoju djelatnost. Navodi i kako se nije još dostigao maksimum smještajnih kapaciteta ovog područja, te kako će narednih nekoliko sezona i dalje rasti, ali uz primarno poboljšanje razine kvalitete. Od iznajmljivača se također moglo čuti mišljenje kako će se u budućnosti graditi samo kuće i apartmani u top stanju i sa najboljom mogućom ponudom i lokacijom, uz proporcionalno smanjenje cijena. Iz agencije za putovanja poručuju kako je suludo očekivati da će svaka sezona biti jednako dobra, uz jednako veliki rast, te da će svi dionici turizma trebati obratiti još više pažnje na vlastite online recenzije, jer je u današnjim

vremenima upravo to ono što gosta privuče ili odbije od vas u startu. Mišljenje lokalnih stanovnika je da će iz godine u godinu turizam u unutrašnjosti i dalje doživljavati rast, upravo zato jer je obala postala sinonim za isključivo masovni turizam, dok će se onaj kvalitetniji dio turista i ponude objediniti upravo u središnjoj Istri.

5.RASPRAVA REZULTATA ISTRAŽIVANJA I PERSPEKTIVA KUĆA ZA ODMOR U RAZVOJU TURISTIČKE DESTINACIJE

Iz navedenih i analiziranih primarnih i sekundarnih podataka, može se zaključiti kako turizam područja središnje Istre čvrsto stoji na nogama zahvaljujući upravo brojnim kućama za odmor visoke kvalitete i sadržaja. Taj bi se model mogao primijeniti i na nekim drugim područjima i destinacijama u unutrašnjim dijelovima Hrvatske i šire. Jer potražnje za ovakvim turizmom koji ne uključuje samo sunce i more ima u velikom broju, a na destinacijama je samo da prepoznaju kako to može biti i njihov temelj razvoja. Veći broj smještajnih objekata sa sobom povlači i veću količinu potražnje odnosno broj turista, a za koje onda treba osmisliti i osigurati dodatne sadržaje, od čega u konačnici može profitirati cijela lokalna zajednica, jer će tako netko možda otvoriti malu trgovinu mješovitom robom koje prije nije bilo, netko suvenirncu, restoran, kafić, adrenalinski park, rent-a-bike poslovnicu i slično, a osim toga mogu se razviti i brojni storytelling koncepti i manifestacije kako bi se turistima približila povijest i osobitost kraja u kojem su odlučili provesti svoj odmor. Osim toga značajnije dolazi i do konzervacije i valorizacije postojećih starina u vidu starih jezgri malih mjesta, raznih crkvi, fortifikacijskih objekata i propalih rezidencija koje se obnavljaju kako bi se stavile u funkciju muzeja, interpretacijskih i multimedijskih dvorana, info-punktova za turiste i slično. Pomak je također pozitivan i u vidu boljeg održavanja i označavanja šumskih puteva, pješačkih i biciklističkih staza i vidikovaca i vinskih cesta. Da se zbog kuća za odmor može profitirati znaju to i lokalni OPG-ovi, vinari i poljoprivrednici koji nerijetko surađuju s vlasnicima kuća te čije buteljke vina, lokalne suhomesnate proizvode ili svježe voće i povrće turisti rado kupuju bez obzira na cijenu, jer prepoznaju lokalnu kvalitetu i autentičnost.

Sve u svemu važna je sinergija iznajmljivača i ostalih dionika ponude jer potražnja za kućama za odmor povlači sa sobom i potražnju za ostalim oblicima sadržaja i ponude u destinaciji. Ako se taj dio uspješno prepozna, razvoj destinacije uz pomoć kuća za odmor kao glavnog oblika smještajnih jedinica biti će vrlo uspješan. Ipak, destinacija koja svojim turistima odluči predstaviti samo takav oblik smještaja, bez dodatne ponude ostalih subjekata, neće doživjeti previše perspektivan razvoj.

6. ZAKLJUČAK

Cilj je ovog rada bio provjeriti kolika je uloga kuća za odmor u razvoju turizma središnje Istre, kroz učinke kuća za odmor u razvoju turističke destinacije, utvrđivanje specifičnosti turističko-atrakcijske osnove središnje Istre, razloge povećanog interesa za registraciju kuća za odmor, specifičnosti usluga te stavove i stupanj zadovoljstva poslovanjem vlasnika kuća za odmor, ostalih pružatelja usluga u domaćinstvu i dionika u turizmu, predstavnika turističkih tijela središnje Istre i lokalnih stanovnika.

Iz navedenog se može zaključiti kako turizam područja središnje Istre čvrsto stoji na nogama zahvaljujući upravo brojnim kućama za odmor visoke kvalitete i sadržaja, a koje prema statističkim podacima čine više od polovine ukupnih smještajnih kapaciteta odnosno broja raspoloživih kreveta. Specifičnosti turističko-atrakcijske osnove povezane su i sa specifičnosti geomorfologije ovog kraja, pa su tako i mjesta, kuće za odmor i atrakcije koje turisti mogu posjetiti razbacane kroz brežuljke i udoline ovog zelenog dijela Istre, kroz 8 općina i područje 1 grada bogate povijesti.

Glavni razlozi povećanog interesa za registraciju kuća za odmor su jednostavnost takve investicije i poslovanja, te želja za boljim iskorištavanjem većinom naslijeđenih starih i ruševnih prostora i objekata. Uz to navodi se i velika potražnja na tržištu uz garantiranu dobru zaradu. Specifičnosti usluga razlikuju se od objekta do objekta, no većinom su to nove kuće s bazenom i kategorizacije 3, 4 ili 5 zvjezdica čiji su vlasnici svojim poslovanjem veoma zadovoljni i ne očekuju nikakav pad u skoroj budućnosti jer kako kažu uvijek se radi na kvaliteti i dodatnim sadržajima te je onda uspjeh zagarantiran. Ostali dionici turizma i lokalno stanovništvo u globalu podržavaju iznajmljivače takvih objekata, te bi se i sami upustili u takvo poslovanje kada bi imali dovoljno financija na raspolaganju za početnu investiciju. Ipak, već je sada naglasak na mogućoj pretjeranoj ekspanziji tog oblika smještajnih objekata, te apeliraju na turistička tijela za koja smatraju da bi toliki godišnji rast u broju novootvorenih objekata trebalo kontrolirati i osigurati održivu razinu poslovanja.

Neminovno je zaključiti kako kuće za odmor u središnjoj Istri imaju jako veliku ulogu i utjecaj na razvoj turizma tog područja, jer su one sam njegov temelj i sa sobom povlače i formiraju ostale oblike dodatne turističke ponude u okolici, što u konačnici stvara benefite i razvija čitavu lokalnu zajednicu ovog kontinentalnog područja nedaleko obale.

SAŽETAK

U Istri se uočava promjena kako sa prenapučenih hotelskih plaža i obalnih destinacija općenito, već nekoliko godina turisti svoj mir pronalaze duboko u unutrašnjosti poluotoka – ni manje ni više nego u moderno opremljenim privatnim kućama za odmor. Iz tog razloga provedeno je primarno empirijsko istraživanje o razlozima sve veće zainteresiranosti za otvaranje takvog oblika smještajnih objekata na području središnje Istre, stupnju zadovoljstva poslovanjem, te razih stavova i mišljenja o toj pojavi od strane vlasnika iznajmljivača, javnih turističkih tijela, raznih ostalih dionika u turizmu i lokalnog stanovništva.

Da bi se bolje razumjela srž tematike i opširnost pojave zvane turizam, prije samog istraživanja u radu se definira što je to turizam u gospodarskom sustavu, turistička destinacija, turistička infrastruktura i kako se zakonskim aktima definira kuća za odmor. Nakon toga slijedi detaljan uvid u turističku atrakcijsku osnovu odabranog istraživačkog područja odnosno područja koje obuhvaća Turistička zajednica središnje Istre. U tom se dijelu rada analizira njezin geo-prometni položaj, prirodne i kulturno-povijesne atrakcije, turistička suprastruktura te prikupljeni sekundarni podaci o broju turističkih dolazaka, noćenja i strukture gostiju kroz posljednjih 12 godina.

Slijede rezultati primarnog empirijskog istraživanja provedenog na ukupno 12 ispitanika u obliku polustrukturiranih intervjua, čiji su odgovori za potrebe analize uobličeni smisleno u obliku rasprave. Poglavlje o perspektivi kuća za odmor u razvoju turističke destinacije oslanja se na prethodno analizirane sekundarne i primarne podatke te nalaže kako se neka destinacija može razviti na temelju kuća za odmor kao glavnog oblika smještaja, ali je potreban i sustavan rad i sinergija ostalih dionika turizma koji u određenoj destinaciji moraju oplemeniti ponudu dodatnim sadržajima.

Kao zaključak rada navodi se kako kuće za odmor u središnjoj Istri imaju jako veliku ulogu i utjecaj na razvoj turizma tog područja, jer su one sam njegov temelj i sa sobom povlače i formiraju ostale oblike dodatne turističke ponude u okolici, što u konačnici stvara benefite i razvija čitavu lokalnu zajednicu ovog kontinentalnog područja nedaleko obale.

KLJUČNE RIJEČI: turizam, kuće za odmor, središnja Istra, utjecaj, razvoj

SUMMARY

The role of holiday homes in tourism development of central Istria

In Istria, there has been a change in the fact that from overcrowded hotel beaches and coastal destinations in general, tourists have been finding peace in the interior of the peninsula for several years now - no less or more than in modernly equipped private holiday homes. For this reason, a primary empirical study was conducted on the reasons for the increasing interest in the opening of this type of accommodation facilities in the central Istria area, the degree of business satisfaction, and the various views and opinions on this phenomenon by holiday house renters, public tourist bodies, various other stakeholders in tourism and locals.

In order to better understand the essence of the topic and the breadth of the phenomenon called tourism, before the research itself, the paper defines tourism in the economic system, tourist destination, tourist infrastructure and how the statutory acts define a holiday home. This is followed by a detailed insight into the tourist attraction base of the selected research area - the area covered by the Central Istria Tourist Board. This part of the paper analyzes its geo-traffic position, natural and cultural-historical attractions, and collected secondary data on the number of tourist arrivals, overnight stays and guest structure over the last 12 years.

The following are the results of a primary empirical study conducted on a total of 12 respondents in the form of semi-structured interviews, whose answers for the purposes of analysis are formulated meaningfully in the form of a discussion. The chapter on the perspective of holiday homes in the development of a tourist destination relies on previously analyzed secondary and primary data and states that a destination can be developed on the basis of holiday homes as the main form of accommodation, but also requires systematic work and synergy of other tourism stakeholders who they must refine their offer with additional amenities.

In conclusion, it is stated that holiday homes in central Istria play a very large role and influence on the development of tourism in the area, because they are its very basis and with it they attract and form other forms of additional tourist offer in the surrounding area, which ultimately creates benefits and develops the entire local community of this continental area off the coast.

KEY WORDS: tourism, holiday homes, central Istria, impact, development

LITERATURA

Knjige i znanstveno-stručni radovi:

1. ČAVLEK, I., et al.: **Turizam – ekonomske osnove i organizacijski sustav**, Školska knjiga, Zagreb, 2011.
2. KUŠEN. E.: **Turistička atrakcijska osnova**, Institut za turizam, Zagreb, 2002.
3. MARUŠIĆ, M., PREBEŽAC, D.: **Istraživanje turističkih tržišta**, Adeco, Zagreb, 2004
4. **Službena arhiva izvještaja TZ središnje Istre**
5. **Travel & tourism economic impact 2018 Europe,** World Travel & Tourism Council, https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/raziskave/europe2018.pdf (5.7.2019.)
6. **Turizam u brojkama 2018.,** Ministarstvo turizma Republike Hrvatske, Zagreb, 2019.,https://hrturizam.hr/wp-content/uploads/2019/06/190614_HTZ-TUB_2018_hrv.pdf (5.7.2019.)
7. **Turizam u 2018.,** DZSRH, Statistička izvješća 1639/2019., Zagreb, 2019., p. 13. https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/SI-1639.pdf, (5.9.2019.)

Internetski izvori:

1. **Beram**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/beram (27.7.2019.)
2. **Boljun**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/boljun (27.7.2019.)
3. **Cerovlje,** Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/cerovlje (28.7.2019.)
4. **Događanja**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/dogadjanja-events (25.7.2019.)
5. **Dragućć**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/draguc (28.7.2019.)

6. **Gračišće**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/gracisce (28.7.2019.)
7. **International Tourism Highlights 2019 Edition,** UNWTO, https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152 (5.9.2019.)
8. **Karojba**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/karojba (30.7.2019.)
9. **Kategorizacija ugostiteljskih i turističkih objekata, objekata u domaćinstvu i objekata na OPG-u**, Središnji državni portal, https://gov.hr/moja-uprava/poslovanje/turizam/kategorizacija-ugostiteljskih-i-turistickih-objekata-objekata-u-domacinstvu-i-objekata-na-opg-u/140 (8.7.2019.)
10. **Kringa**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/kringa (28.7.2019.)
11. **Kuća za odmor**, SeeCroatia, 2014., http://www.seecroatia.com/blog/7-kuca-za-odmor (10.7.2019.)
12. **Lindar**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/lindar (30.7.2019.)
13. **Lupoglav**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/lupoglav (2.8.2019.)
14. **Ministarstvo turizma: Pravilnik o javnoj turističkoj infrastrukturi**, NN 131/2009., https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2009_10_131_3220.html (8.7.2019.)
15. **Pazin**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/pazin (25.7.2019.)
16. **Pićan**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/pican (3.8.2019.)
17. **Rakotule**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/rakotule (28.7.2019.)
18. **Službeni dio**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/sluzbeni-dio (12.7.2019.)
19. **Sveti Lovreč**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/sveti-lovrec (7.8.2019.)
20. **Sveti Petar u Šumi**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/sveti-petar-u-sumi (3.8.2019.)
21. **Tinjan**, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/hr/odredista-destinations/tinjan (7.8.2019.)

22. **TOMAS ljeto 2017**, Institut za turizam, http://www.iztzg.hr/UserFiles/file/novosti/2018/TOMAS-Ljeto-prezentacija-2017-06_02_2018-FIN.pdf (5.9.2019.)
23. **Tourism statistics - annual results for the accommodation sector**, Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Tourism_statistics_-_annual_results_for_the_accommodation_sector#Average_occupancy_rate_of_bed_places_in_hotels_was_46.C2.A0.25 (6.9.2019.)
24. **Turistički promet na području TZSI u 2018. godini (pdf)**, Statistika, Središnja Istra, http://www.central-istria.com/images/upload/Turistički%20promet%20u%202018.%20godini.pdf (20.8.2019.)
25. **Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti**, Zakon.hr, 2019., https://www.zakon.hr/z/151/Zakon-o-ugostiteljskoj-djelatnosti?fbclid=IwAR1uT2FuDsFQo5jUJdg3H9Uc9NVE3IwxTDN0Z1z8I0H1ZBpwHrH2Kwq_McQ (10.7.2019.)

POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1. Struktura stranih turista na nacionalnoj razini 35

POPIS TABLICA

Tablica 1. Prikaz dolazaka i noćenja turista na području TZSI po zemljama 34

POPIS SLIKA

Slika 1. Kamena kuća za odmor, ptičja perspektiva 13
Slika 2. Starinska kamena kuća za odmor 13
Slika 3. Interijer kamene kuće za odmor, blagavaona 14
Slika 4. Interijer kamene kuće za odmor, dnevni boravak 14
Slika 5. Interijer kamene kuće za odmor, spavaća soba 15
Slika 6. Vanjski prikaz moderne kuće za odmor 15
Slika 7. Moderna kuća za odmor s bazenom i okućnicom 16
Slika 8. Minimalistički uređen interijer, dnevni boravak 16
Slika 9. Moderno opremljena spavaća soba 17
Slika 10. Pazinska jama i zip-line s pogledom na Pazinski kaštel 19
Slika 11. Kupalište i penjalište Zarečki krov 20
Slika 12. Slap Sopot, na pješačkoj stazi sv. Roka 21
Slika 13. Istarski zvončić, česti stanovnik kamenih zidina 22
Slika 14. Ples mrtvaca, crkva sv. Marije na Škriljinah 23
Slika 15. Ladanjski dvorac Belaj s pripadajućim vinogradima 24
Slika 16. Draguć 25
Slika 17. Gračišće - Plac 26
Slika 18. Villa Baxa, Lindar 28
Slika 19. Uprizorenje legendi na LegendFestu, Pićan 29
Slika 20. Benediktinski samostan, Sveti Petar u Šumi 30
Slika 21. Sveti Lovreč 31

PRILOZI

PRILOG 1. VODIČ ZA INTERVJUE S DIONICIMA DESTINACIJE SREDIŠNJA ISTRA

PITANJA ZA IZNAJMLJIVAČE:

1. Koliko zvjezdica ima Vaša kuća za odmor? Koja je prosječna cijena noćenja u sezoni?

2. Što je bila motivacija/glavni razlog za izgradnju /prenamjenu kuće u kuću za odmor?

3. Kako je izgradnja bila financirana, jeste li koristili mjere i poticaje EU fondova, kredite i slično?

4. Kakva je struktura Vaših gostiju? (domaći/stranci, mlađi/stariji, grupe prijatelja/obitelji s djecom)

5. Koje sadržaje posjedujete u Vašoj kući za odmor? Koji su najtraženiji dodatni sadržaji koje gosti kuće za odmor preferiraju? Iskazuju li gosti interes za rekreaciju, ako da, koji oblik rekreacije?

6. Koliko ste kao vlasnik i iznajmljivač zadovoljni svojim poslovanjem? Kolika je popunjenost Vaših kapaciteta i koje koristi imate u odnosu na iznajmljivače drugih vrsta smještaja?

7. Pohađate li razne edukacije i radionice za iznajmljivače koje provodi TZ središnje Istre i što mislite o tome?

8. Hoćete li se i dalje baviti ovim poslom? Namjeravate li u budućnosti dodatno unaprijediti kvalitetu i dodatne sadržaje svog smještaja? Biste li preporučili ovakav oblik poslovanja u turizmu i drugima, zašto?

9. Prema Vašem mišljenju, igraju li kuće za odmor važnu ulogu i doprinos turizmu središnje Istre?

PITANJA ZA OSTALE DIONIKE TURIZMA:

1. Kojim se oblikom/ poslovima u turizmu bavite?

2. Što mislite o iznajmljivanju kuća za odmor na ovom području? Jesu li Vam one konkurenti ili komplementi?

3. Koje su, prema Vašem mišljenju, prednosti i ograničenja kuća za odmor u odnosu na ostale vrste smještaja?

4. Planirate li / biste li izgradili/ prenamjenili kuću u kuću za odmor? - zašto da / zašto ne?

5. Kako smatrate da će se izgledati budućnost turizma na ovim prostorima?

PITANJA ZA PREDSTAVNIKE TZ-a:

1. Zbog čega je došlo do velikog booma u izgradnji kuća za odmor u središnjoj Istri i postoji li potreba za kontrolom istoga?

2. Postoje li lokalne mjere kreditnih poticaja i olakšica za opremanje kuća za odmor?

3. Na koji način lokalna vlast / TZ pomažu iznajmljivačima?

4. Kakve se vrste edukacija za iznajmljivače provode, koliki je njihov odaziv i primjenjuju li u konačnici naučeno?

5. Koja je Vaša procjena kretanja trendova u turizmu i opremanju kuća za odmor u budućnosti?

PITANJA ZA LOKALNO STANOVNIŠTVO:

1.Što mislite o iznajmljivanju kuća za odmor na ovom području i njihovom sve većem broju u posljednjih nekoliko godina?

2.Koje su, prema Vašem mišljenju, prednosti i ograničenja kuća za odmor u odnosu na ostale vrste smještaja?

3.Planirate li / biste li izgradili/ prenamjenili kuću u kuću za odmor? - zašto da / zašto ne?

4.Kako smatrate da će se izgledati budućnost turizma na prostorima središnje Istre?

ŽIVOTOPIS



OSOBNE INFORMACIJE

Mofardin Nensi

Foškići 7, 52000 Pazin (Hrvatska)

0913290997

nensimofardin2@gmail.com

Spol Žensko | Datum rođenja 29/09/1997 | Državljanstvo hrvatsko

ZVANJE

Student

RADNO ISKUSTVO

1. lipnja 19.–danas

Referent i community manager u turističkoj agenciji

Sabina Travel
Nikole Tesle 8, 52440 Poreč (Hrvatska)
https://sabinatravel.net

18. travnja 18.–danas

Konobar/konobarica - posao uz studij

Coffee&cake
Ul. Braće Vranjana 14, 23000 Zadar (Hrvatska)

15. ožujka 17.–1. svibnja 17.

Terensko provođenje anketa (Zadar)

Institut za turizam
Vrhovec 5, 10000 Zagreb (Hrvatska)

21. svibnja 16.–30. rujna 18.

Konobar u restoranu - sezonski posao (3 sezone)

Ugostiteljski obrt "Ive" - Restaurant Marina
Ribarska 7, 52452 Funtana (Hrvatska)

1. srpnja 15.–25. kolovoza 15.

Servir

Ugostiteljski obrt "Ive" - Restaurant Marina
Ribarska 7, 52452 Funtana (Hrvatska)

1. srpnja 14.–31. kolovoza 14.

Pomoćni poslovi u dućanu

Market Sani
Zelena Laguna, 52440 Poreč (Hrvatska)

OBRAZOVANJE I OSPOSOBLJAVANJE

1. listopada 16.–danas

Preddiplomski studij Kulture i turizma

Sveučilište u Zadru, Odjel za turizam i komunikacijske znanosti
Dr. Franje Tuđmana 24i, 23000 Zadar (Hrvatska)
www.unizd.hr/tikz

1. rujna 12.–15. lipnja 16.

Opća gimnazija

Gimnazija i strukovna škola Jurja Dobrile, Pazin (Hrvatska)

OSOBNE VJEŠTINE

Materinski jezik hrvatski

Strani jezici

	RAZUMIJEVANJE		GOVOR		PISANJE
	Slušanje	Čitanje	Govorna interakcija	Govorna produkcija	
engleski	C1	B2	B2	B2	B2
talijanski	B1	B1	B1	B1	B1
njemački	B1	B1	B1	B1	B1

Stupnjevi: A1 i A2: Početnik - B1 i B2: Samostalni korisnik - C1 i C2: Iskusni korisnik
Zajednički europski referentni okvir za jezike

Komunikacijske vještine dobra prilagodba u stresnom, multikulturnom i multijezičnom okruženju, prilagodljivost situaciji, improvizacija, izražena komunikativnost i otvorenost

Organizacijske / rukovoditeljske vještine vrlo dobro upravljanje financijama, organiziranost, konstantan rad s više ljudi

Poslovne vještine provjeravanje i nadgledanje učinkovitosti, smisao za poduzetništvo

Digitalne vještine

SAMOPROCJENA				
Obrada informacija	Komunikacija	Stvaranje sadržaja	Sigurnost	Rješavanje problema
Samostalni korisnik	Iskusni korisnik	Samostalni korisnik	Samostalni korisnik	Samostalni korisnik

Digitalne vještine - Tablica za samoprocjenu

služenje MS Office paketom, društvenim mrežama i ostalim komunikacijskim aplikacijama

Ostale vještine snalaženje i improvizacija, sport i rekreacija, rad pod pritiskom i stresom, upornost i predanost poslu, želja za napredovanjem i učenjem novih vještina

Vozačka dozvola B