



informacijama dajemo poslovno
značenje



[klub izvoznika](#) | [studentski lider klub](#) | [lider invest](#) | [konferencije i edukacije](#)



traži

[biznis i politika](#) | [tvrtke i tržišta](#) | [financije](#) | [kripto](#) | [što i kako](#) | [tehnolo](#) | [1000 najvećih](#) | [zeleno i digitalno](#) | [život](#) | [e-lider](#) | [podcast](#) | [pretplata](#) | [newsletter](#)

biznis i politika

Zadar drugi u EU po broju noćenja u kratkoročnom najmu u odnosu na broj stanovnika

13. studeni 2024.

aktualno

Hrvatska i Saudijska Arabija potpisale ugovor o
izbjegavanju dvostrukog oporezivanja

Američki LNG bit će manje konkurentan zbog
troškova novih terminala

Na Wall Streetu novi rekordi, europski ulagači
oprezni

Muskovo carstvo u uzletu: SpaceX udvostručuje
svoju vrijednost u samo godinu dana?

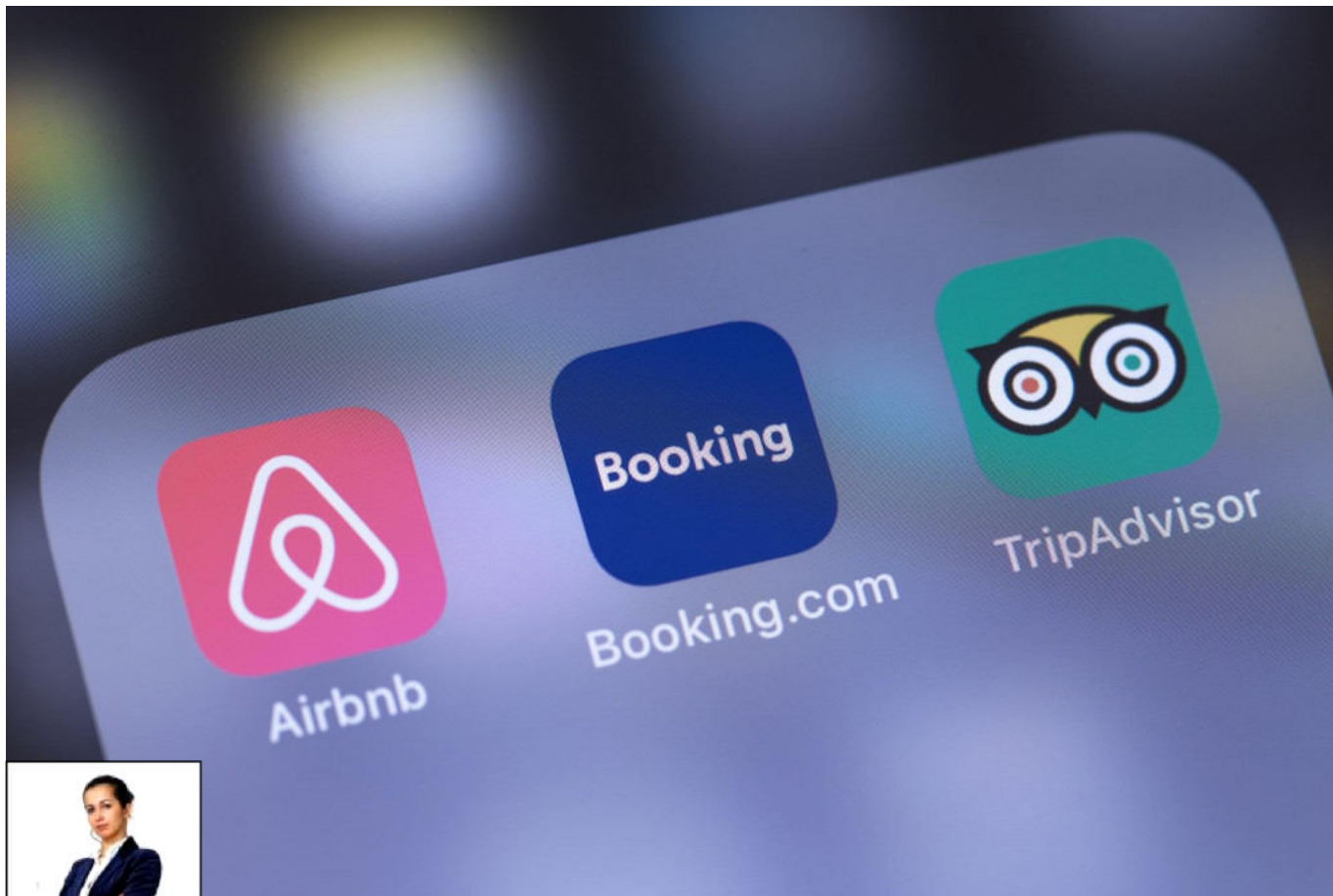


foto Shutterstock

Piše: Antonija
Knežević



Uspon i rast platformi za kratkoročni najam kao što su Booking, Airbnb i Homeaway, pokrenuli su svojevrsnu revoluciju u turizmu, no ujedno i brojne rasprave među lokalnim vlastima, hotelskom industrijom, stambenim aktivistima i lokalnim stanovništvom o utjecaju takvog



najma na dostupnost i pristupačnost dugoročnog najma stanova.

Kratkoročni najam smanjuje ponudu pristupačnog stambenog prostora iskrivljujući tržište nekretnina: stambene jedinice ranije namijenjene klasičnom najmu sada postaju 'hotelske jedinice', a smanjivanje ponude dovodi do povećanje cijena stanarina. S obzirom da je zarada kroz Airbnb privlačnija od klasičnog iznajmljivanja, postoji neodoljivi poticaj da se sve više vlasnika stanova uključi u djelatnost turističkog iznajmljivanja, čime se dodatno smanjuje ponuda stanovanja, potiče raseljavanje, gentrifikacija i segregacija.

Postoji cijeli niz studija napravljenih na ovu temu koji su dokazali veći ili manji učinak iznajmljivanja putem online platformi na cijene najma i stanova. Studija koja je proučavala gradove u okrugu Los Angelesa tako je primjerice pokazala da je ograničavanje kratkoročnog najma u 18 okruga dovelo do smanjenja cijena najamnina za dva posto, dok su istraživači s Nacionalnog ureda za ekonomska istraživanja, Sveučilišta Kalifornije u Los Angelesu (UCLA) i Sveučilišta Južne Kalifornije zaključili da 10 posto povećanja Airbnb oglasa na nacionalnoj osnovi dovodi do povećanja najamnina od 0,42 posto i povećanja cijena kuća od 0,76 posto.

S obzirom na to da je industrija kratkoročnog najma porasla za 800 posto od 2011., nije teško shvatiti zašto su mnogi zabrinuti zbog utjecaja ove industrije na pristupačnost i dostupnost stambenog prostora za dugoročni najam. Što zbog nepristupačnosti najma, ali i 'prekomjernog turizma' koji sve više opterećuju infrastrukturu turističkih gradova, mnoge su lokalne i nacionalne vlasti počele uvoditi razne restrikcije na kratkoročni najam, kako bi koliko toliko vratili željeni balans.

Francuska je nedavno donijela zakon kojim smanjuje porezne olakšice za turistički najam, u New Orelansu su u veljači ograničili najam na samo jedan stan po bloku te u potpunosti zabranili korporativnim iznajmljivačima kratkoročni najam izvan gradske poslovne četvrti, u Santa Monici kratkoročni najam je moguć samo 30 dana godišnje i to samo ako je i vlasnik u istoj jedinici kao i turist te iznajmljivač mora plaćati porez od 14 posto, u Barceloni planiraju iskorijeniti kratkoročni najam u potpunosti do 2029. godine, dok se u Amsterdamu još od 2021. godine stanovi mogu iznajmljivati samo 30 dana godišnje, a vlasnici moraju platiti i PDV i turističku taksu.

Različiti gradovi pokušavaju na različite načine ograničiti boom kratkoročnog najma, kako bi povećali

priuštivost stanovanja, no pri tome ipak nastoje ne uništiti turizam zbog zarade koju donosi.

Žrtve vlastite atraktivnosti

- Savršena mjera sigurno ne postoji i svaka destinacija ima svoje specifične izazove. Svima zajedničko je da su ipak dugo žmirili ili bili zaslijepljeni kratkoročnim finansijskim koristima, ili su ključni donosioci odluka možda bili i nesvjesni potencijalnih velikih šteta koje prevelika masovnost turizma, malo po malo, sa sobom nosi. Mnoge destinacije postale su žrtve svoje velike atraktivnosti u doba sve dostupnijeg zračnog prijevoza, društvenih medija koje usmjeravaju turističke tokove prema destinacijama za savršen selfie i booking platformi za ekonomiju dijeljenja, koje su praktički svakome omogućile da svoj smještaj stavi u turističku funkciju kroz kratkoročni najam.

To su sve bile disruptivne promjene na turističkom tržištu, koje imaju mnogo pozitivnih strana, i za sudionike na strani ponude i potražnje, ali su mjestimice stvari izmakle kontroli, pogotovo u jako atraktivnim destinacijama. Tek zadnjih par godina se postalo svjesno posljedica „produžene ruke kratkoročnog najma“, a to su prevelika masovnost koja narušava same temelje i održivost turizma, kao i smanjena priuštivost stanovanja u takvim destinacijama ili turističkim zemljama, kao što je Hrvatska, gdje se sve

više šire škare između onih koji imaju i onih koji nemaju, jednim dobrim dijelom upravo zbog turizma. Smatram da je novi Zakon o upravljanju zgradama mjera koja ide u dobrom smjeru. Povećani paušali također.

Međutim, moglo bi se ići i oštrije, da se hoće, i zabraniti turizam u stambenim zonama. Ili limitirati mogućnosti, da to mogu npr. biti samo stanovi u prizemlju, ili slično. To nam je danas možda teško zamisliti, kada su nam mnoge destinacije gentrificirane, ali mislim da nitko ne bi imao ništa protiv da u gradskim jezgrama živi lokalno stanovništvo, a da se turizam „odvija“ tamo gdje bi i trebao, u zonama turističke namjene. To bi bilo dobro i za turizam, za njegovu kvalitetu i autohtonost, ne i za njegovu masovnost i one koji od kratkoročnog najma na najatraktivnijim lokacijama dobro žive – objašnjava **Josip Mikulić**, profesor na Katedri za turizam Ekonomskog fakulteta u Zagrebu.

Turizam u stambenim zonama u Hrvatskoj čini se neće biti eksplicitno zabranjen (iako da su se poštovali prostorni planovi to je odavno tako trebalo biti) no s obzirom da će kratkoročni iznajmljivači ubuduće morati tražiti suglasnost 80 posto stanara u zgradama, čini se da se de facto i ide u tom smjeru.

Dodatni pritisak na kratkoročni turistički najam donosi i povećanje poreza: povećanje paušalnog najma te

stvaranje razlike između 'domaćina' i rentijera. Ovo potonje bi trebalo krenuti od 2026. godine, pa će rentijeri, prema najavama, biti oporezovani jednako kao i hoteli, dok će 'domaćini' i dalje moć plaćati samo paušal. Hoće li sve to biti dovoljno?

- Povećani paušali svakako su destimulirajuća mjera za daljnju apartmanizaciju, i dobrodošli, no kalkulacije će možda biti i dalje „dobre“, jer to nije samo turistički već i nekretninski biznis. Kako nekretnine u atraktivnom prostoru, kao na našem primorju, dugoročno sigurno drže svoju cijenu, s dobrom perspektivom rasta, povećanje poreznog opterećenja sa praktički nule, na možda 10-15 posto, će za mnoge možda i dalje biti atraktivno ulaganje. Što se još može napraviti?

Važnost turizma

Što se tiče održivosti turizma, izračunati prihvatne kapacitete pojedinih destinacija, što su prema novom Zakonu o turizmu dužne napraviti destinacije koje imaju visok turistički intenzitet, i onda na lokalnoj razini donijeti odgovarajuće odluke. Jako je opasno kada se uđe u zonu prekomjernog turizma, tu potencijalno svi mogu biti na gubitku zbog prevelike konkurencije na turistima prenapučenom prostoru, koja pogotovo u kratkoj sezoni kao što ju mi imamo, stvara pritisak na snižavanje cijena i dovodi do erozije kvalitete usluge i turizma u cijelosti. Klasični masovni turizam - kaže

Mikulić, koji smatra da najavljene zakonske i porezne promjene idu u dobrom smjeru.

Ističe također da s obzirom da je kod nas turizam iznadprosječno bitan za cjelokupno gospodarstvo, s najvećim udjelom kratkoročnog najma u EU i vjerojatno u svijetu, s jednim od najvećih udjela turizma u BDP-u u svijetu, s velikim utjecajem na blagostanje dobrog dijela stanovništva, kroz rast vrijednosti nekretnina i vrlo uspješni turizam, da treba pogoditi mjere tako da se izbalansiraju pozitivni i negativni efekti.

- Međutim, činjenica je da su mnogi gubili dok su drugi jako profitirali. A i za sam turizam nije dobro ako se ovako nastavi. Već ove godine smo vidjeli da se ni u špici sezone ne može „gruđati“ sve više i više kapaciteta, mnogi su lošije prošli, jer je sve veća konkurencija, a izazovi koje tako kratka sezona stavlja pred cijelo gospodarstvo i lance dobave, od proizvoda i usluga do radne snage, su već sada ekstremni i dovode do pucanja. Siguran sam da će sve više destinacija prepoznati da nije poželjno biti samo „spavaonica“, destinacija - pa i zemlja kao mi - za kratkoročni najam, i da će se sve više ići u regulaciju fenomena - problematike prekomjernog turizma, pogotovo onog potaknutog kratkoročnim najmom, pomoću „damage-control“ mjera, kao kod nas – zaključuje Mikulić.

Većina turističkih destinacija još se ipak nije dotaknula teme prekomjernog turizma i kratkoročnog najma pa broj turista koji koriste ove usluge nesmiljeno raste.

U 2022. godini putem četiri vodeće online platforme u EU je ostvareno 547 milijuna noćenja, odnosno u prosjeku na razini godine bilo je 1,5 milijuna posjetitelja po danu, u 2023. godini taj se broj popeo na 719 milijuna (rast od 31,5 posto). Rast je nastavljen i u prvom kvartalu – povećanje od 28,3 posto u odnosu na isto razdoblje lani, dok drugi kvartal bilježi ipak manje povećanje, doduše i dalje dvoznamenkasto – 16,2 posto.

Gledano po regijama, Jadranska Hrvatska s 32,6 milijuna noćenja ostvarenih putem četiri platforme zauzima drugo mjesto u EU, odmah nakon popularne španjolske Andaluzije i ispred francuske regije Provence-Alpes-Côte d'Azur. Hrvatska je oborila i još neke rekorde, nakon španjolskog Benidorma, grad koji je u 2023. godini imao najveći broj noćenja u kratkoročnom najmu u odnosu na broj stanovnika bio je Zadar – s 1,67 milijuna noćenja. Na visokom četvrtom mjestu je i Pula, iza španjolske Benalmádene, s nešto više od milijun noćenja na 52 tisuće stanovnika.

Na europskoj razini rekorderi smo i po udjelu stanova/apartmana namijenjenih za turistički najam – 8,3 posto stambenog fonda, dok je europski prosjek tek malo iznad jedan posto. Navedene brojke ukazuju na nužnost boljeg reguliranja ovog rastućeg sektora, kako njegovo prekomjerno bujanje ne bi još više pogoršalo priuštivost stanovanja te prouzročilo još cijeli niz negativnih posljedica prekomjernog turizma.

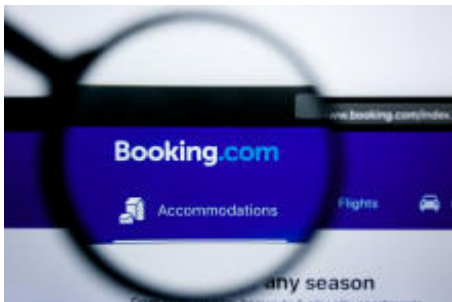
Pitanje za milijun dolara je kako postići taj balans između turističkog sektora, koji je iznimno bitan za hrvatsko gospodarstvo i priuštivosti stanovanja. Sudeći po najavljenim regulativama iz Europske unije koje će na snagu stupiti 2030. godine sve više će se ići prema poreznom izjednačavanju malih iznajmljivača s drugim tržišnim takmacima u turizmu. To će u konačnici sigurno rezultirati većim cijenama u kratkoročnom najmu te manjim stopama rasta, ovog, za sada, iznimno potentnog tržišta.

Ovaj je članak objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa poticanja novinske izvrsnosti.

#KRATKOROČNI NAJAM #BOOKING #AIRBNB

#ZADAR #JOSIP MIKULIĆ

moglo bi vam biti zanimljivo



Booking reorganizira poslovanje i gasi radna mjesta



Novi zakon razdvaja domaćine od rentijera dok stranci svojim nekretninama raspolazu bez kontrole



Tko će plaćati najviše? U prvoj skupini paušalnog poreza 61 grad i općina, u četvrtoj 322



Ukidanje kratkoročnog najma samo po sebi neće povećati priuštivost stanovanja

VIŠE S WEBA





Nisam imala pojma engleski jezik, ali nakon što sam nabavila ovaj uređaj za učenje i prevođenje sve se promijenilo

Oglas



Hrvat opisao mučnu situaciju s bratom i šogoricom: 'Svi su se zgrozili, bila je i policija'

Imate problema sa hrkanjem i spavanjem? Puno ljudi kaže da im je ovaj jastuk pomogao. >> Iskoristite AKCIJU i UŠTEDITE



Teške riječi legende: Zaigrao s Đokovićem posljednji put pa iskreno priznao svoje stanje



Ugledni u gostitelj bijesan zbog neugodne situacije na Adventu: 'To je čisti idiotizam'



Kovačića paparazzi uhvatili u misteroznom posjetu Beogradu, odmah su krenula nagađanja

Doselio iz Brazila i ne namjerava se vratiti: Otkrio koja mu je najbolja stvar u Hrvatskoj



Malo tko zna kako izgleda sin Rajka Dujmića: Odrastao u Španjolskoj, sada sve ganuo

Sjećate se Igora koji je preko plakata tražio djeda? Javio nam se u suzama



Oglas

info

Izazovi u
gospodarenju
biootpadom:
Konferencija u
Šibeniku



Coral Croatia i
The Walt Disney
Company
predstavili
ekskluzivnu Sta...



Zlatarna Dodić:
Za najvažnije
pitanje u životu



Europski Fond za
pravednu
tranziciju nudi
nadu, nove
vještine i posao

JYSK Hrvatska
bilježi rast
prometa od
18,6% uz snižene
cijene na više o...



Generali
proglasio
pobjednike SME
EnterPRIZE
2024. natječaj ...

VIDI awards
okupio tech elitu
u Hotelu
Esplanade



A1 Hrvatska
proširuje svoju
ponudu
najnovijim
streaming...

svezadom24

Ilemi sa hrkanjem? Isprobajte ovaj anatomski jastuk



39,84 €

~~69,90 €~~

Jastuk protiv hrkanja

PREUZMITE POPUST

Imate staro i zagoreno posuđe kod kuće? Iskoristite NOVU CIJENU i nabavite ovu vrhunsku tavu



39,99 €

~~79,98 €~~

Vrhunska 8u1 tava za kuhanje

PREUZMITE POPUST

Trebate vrhunski nož za kuhinju i pripremu hrane? Provjerite zašto je Huusk trenutno veliki hit



29,95 €

~~99,83 €~~

Huusk japanski nož

PREUZMITE POPUST

Kako peći



PREPORUČENI SADRŽAJ





Nemoj čekati i zgrabi Samsung A55 po najboljoj cijeni uz tarifu Savršena+

Oglas



Tvrtke i karijere: Smjene u kompanijama Pivčevih, novi direktori u Erste Card Clubu i HEP – ODS-u...



Zašto se hrvatske tvrtke ne odlučuju na IPO i tko su potencijalni kandidati



Europo, sama si na svijetu, uozbilji se!



Žene u biznisu: Hrvatski BDP bi od 2030. mogao porasti za pet posto kad bi žene bile zastupljenije na višim pozicijama



Cijena bitcoina prvi put u povijesti dosegla sto tisuća dolara

biznis i politika

tvrtke i tržišta

financije

kripto

što i kako

tehno

1000 najvećih

zeleno i digitalno

život

e-lider

podcast

pretplati se

prijava na newsletter

o nama

impressum

oglašavanje

kontakt

opći uvjeti korištenja

politika privatnosti i kolačića

tocno.hr

