

# Analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih destinacija Primorske Hrvatske

---

**Jurkas, Maria**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **The University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić / Veleučilište s pravom javnosti Baltazar Zaprešić**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:129:394919>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-17**

*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository of the University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić - The aim of Digital Repository is to collect and publish diploma works, dissertations, scientific and professional publications](#)



**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**  
**Zaprešić**

**Preddiplomski stručni studij**  
**Poslovanje i upravljanje**

**MARIA JURKAS**

**ANALIZA CIJENA PRIVATNIH SMJEŠTAJNIH**  
**KAPACITETA ODABRANIH DESTINACIJA PRIMORSKE**  
**HRVATSKE**

**PREDDIPLOMSKI ZAVRŠNI RAD**

**Zaprešić, 2022. godine**

**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**  
**Zaprešić**

**Preddiplomski stručni studij**  
**Poslovanje i upravljanje**

**Usmjerenje Poslovna ekonomija i financije**

**PREDDIPLOMSKI ZAVRŠNI RAD**

**ANALIZA CIJENA PRIVATNIH SMJEŠTAJNIH**  
**KAPACITETA ODABRANIH DESTINACIJA PRIMORSKE**  
**HRVATSKE**

**Mentorica:**

**dr.sc. Suzana Herman, v. pred.**

**Studentica:**

**Maria Jurkas**

**Naziv kolegija:**

**Mikroekonomija**

**JMBAG studenta:**

**0234054828**

## Sadržaj

SAŽETAK.....	1
ABSTRACT .....	2
1. UVOD .....	3
1.1 Predmet i cilj rada .....	3
1.2 Izvori i metode prikupljanja podataka .....	4
1.3 Sadržaj i struktura rada .....	4
2. GEOGRAFSKI POLOŽAJ PRIMORSKE HRVATSKE .....	5
3. PRIMORSKA HRVATSKA I TURIZAM .....	6
3.1 Gospodarstvo Primorske Hrvatske .....	7
3.2 Turistički pokazatelji Primorske Hrvatske .....	9
3.3 Najznačajnije atrakcije Primorske Hrvatske .....	12
3.4. Odabrane turističke destinacije obuhvaćene analizom.....	14
4. KATEGORIZACIJA SMJEŠTAJNIH UGOSTITELJSKIH OBJEKATA PREMA TEORIJ I .....	17
4.1 Temeljna podjela smještajnih objekata .....	17
4.2. Uvjeti za kategorije apartmana i kuće za odmor .....	20
5. SMJEŠTAJNI KAPACITETI ODABRANIH DESTINACIJA PRIMORSKE HRVATSKE.....	22
6. ANALIZA CIJENA PRIVATNIH SMJEŠTAJNIH KAPACITETA ODABRANIH TURISTIČKIH DESTINACIJA PRIMORSKE HRVATSKE .....	24
6.1. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Rovinja.....	24
6.2. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Opatije.....	26
6.3. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Crikvenice .....	27
6.4. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Malinske.....	29
6.5. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Splita .....	30
6.6. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Dubrovnika .....	31
7. KOMPARATIVNA ANALIZA SMJEŠTAJNIH OBJEKATA PRIMORSKE HRVATSKE.....	34
8. ZAKLJUČAK .....	39
9. POPIS LITERATURE .....	40
10. IZJAVA .....	44
11. POPIS SLIKA I GRAFOVA.....	45
ŽIVOTOPIS .....	46

## SAŽETAK

Turizam Hrvatske predstavlja jednu od najvažnijih gospodarskih aktivnosti kojima se ostvaruju pozamašni devizni prihodi te se generiraju mnogobrojna radna mjesta. Turistička sezona odnosno vrijeme turističke migracije podijeljeno je na tri temeljna perioda ovisno o njihovom intenzitetu: (1) predsezona i (2) posezona koje bivaju slabijeg intenziteta te (3) sezona koju bilježe turističke migracije najjačeg intenziteta. Unutar analize ovog rada promatran je vremenski period koji traje od početka mjeseca lipnja do kraja rujna. Izuzev odabranog vremenskog perioda fokus analize je na područjima s najvećom koncentracijom turističke migracije tijekom sezone i to: (1) Istra sa analizom cijena u Rovinju i Opatiji, (2) Kvarner sa analizom cijena u Crikvenici i Malinskoj te (3) Dalmacija sa analizom cijena u Splitu i Dubrovniku. U 2020. godini broj postelja na tom području iznosi je 967.961, a broj postelja u hotelima 89.445.

Predmet istraživanja ovog rada je provedba i prikaz komparativne analize cijena privatnih smještajnih kapaciteta tijekom turističke sezone, a informacije o cijenama temelje se na podacima dostupnim na stranicama Bookinga koji predstavlja vrlo popularnu aplikaciju koja služi upravo pronalaženju idealnog smještajnog objekta raznih kategorizacija.

Kriteriji koji su bili obuhvaćeni analizom su: (1) analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta za obitelj sa djetetom do 6 godina, (2) najbolje ocijenjeni privatni smještajni kapaciteti od strane korisnika (recenzije), (3) smještajni kapaciteti koji imaju više od 40 recenzija korisnika te (4) smještajni kapaciteti kategorizacije 3 i 4 zvjezdice.

## **ABSTRACT**

Tourism in Croatia represents one of the most important economic activities that generate substantial foreign exchange income and generate numerous jobs. The tourist season, i.e. the time of tourist migration, is divided into three basic periods depending on their intensity: (1) pre-season and (2) post-season, which are of lower intensity, and (3) the season marked by the highest intensity of tourist migration. Within the analysis of this paper, the time period that lasts from the beginning of June to the end of September was observed. Except for the selected time period, the focus of the analysis is on the areas with the highest concentration of tourist migration during the season, namely: (1) Istria with price analysis in Rovinj and Opatija, (2) Kvarner with price analysis in Crikvenica and Malinska and (3) Dalmatia with price analysis in Split and Dubrovnik. In 2020, the number of beds in the area is 967,961, and the number of beds in hotels is 89,445.

The subject of this research is the implementation and presentation of a comparative analysis of the prices of private accommodation facilities during the tourist season, and the price information is based on the data available on the Booking website, which is a very popular application that is used to find the ideal accommodation facility of various categories.

The criteria that were included in the analysis are: (1) price analysis of private accommodation facilities for a family with a child up to 6 years old, (2) the best rated private accommodation facilities by users (reviews), (3) accommodation facilities that have more than 40 reviews users and (4) accommodation capacities of the 3 and 4 star categorization.

## **1. UVOD**

Ugodna klima, čisto more, plaže i brojni kulturni i društveni sadržaj koje nudi Primorska Hrvatska, turizam je pozicioniralo na mjesto ključne gospodarske djelatnosti Hrvatske. Hrvatska u zadnjih nekoliko godina postaje sve popularnija destinacije te svake godine tijekom ljetnih mjeseci, tj. glavne sezone ugosti mnogobrojne turiste. Rekordna turistička godina zabilježena je 2019. godine kada se bilježi ukupno 19 566 146 dolazaka i 91 242 931 ostvarenih noćenja.

Smještajni kapaciteti uvelike utječe na broj noćenja i dolazak turista, isto vrijedi i za cijenu smještajnih kapaciteta. Primorska Hrvatska uz svoje prirodne ljepote nudi i različite vrste smještaja, od hotela, kampova sve do privatnog smještaja na koji će se ovaj rad fokusirati.

Privatni smještajni kapaciteti od velike su važnosti u Primorskoj Hrvatskoj s obzirom da je najdominantnija vrsta smještaja. S obzirom da je privatni smještaj bitan za turizam Hrvatske u ovom radu će se analizirati cijene odabranih destinacija koje su sljedeće: Istra – Rovinj i Opatija, Kvarner – Crikvenica i Malinska te Dalmacija – Split i Dubrovnik.

### **1.1 Predmet i cilj rada**

Predmet istraživanja ovog rada je provedba analize cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih turističkih destinacija Primorske Hrvatske. Primorske Hrvatska proteže se uzduž Jadranskog mora i u nju spadaju Istra, Kvarner i Dalmacija. Primarna djelatnost na tom području Hrvatske je turizam te glavna sezona, tj. turistička sezona koja u većini turističkih destinacija traje od lipnja pa sve do rujna. Analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta proučavati će se u tom periodu.

Cilj ovog rada je prikaz komparativne analize cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih turističkih destinacija Primorske Hrvatske koja se temelji na sljedećim kriterijima: (1) analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta za obitelj sa djetetom do 6 godina, (2) najbolje ocijenjeni privatni smještajni kapaciteti od strane korisnika (recenzije), (3) smještajni kapaciteti koji imaju više od 40 recenzija korisnika te (4) smještajni kapaciteti kategorizacije 3 i 4 zvjezdice.

## **1.2 Izvori i metode prikupljanja podataka**

Prilikom pisanja završnog rada i provedbe samog istraživanja korištena je znanstveno-stručna literatura, internet stranice Bookinga te Pravilnici i Zakoni vezani uz područje turizma.

Metode koje su se koristile prilikom pisanja rada su metoda deskripcije, metoda dokazivanja, statistička metoda, metode analize i sinteze te induktivna i deduktivna metoda.

## **1.3 Sadržaj i struktura rada**

Uz uvodni i zaključni dio, rad sadrži šest glavnih poglavlja koja su međusobno povezana.

Nakon uvodnog dijela, poglavlje dva *Geografski položaj Primorske Hrvatske* ukratko ističe najznačajnija geografska obilježja spomenutog područja. Poglavlje tri, *Primorska Hrvatska i turizam* ističe važnost turizma za Primorsku Hrvatsku kroz prikaz statističkih turističkih podataka.

Poglavlje četiri pod nazivom *Kategorizacija smještajnih ugostiteljskih objekata* - prikazuje opis svih mogućih kategorizacija smještajnih objekata u Republici Hrvatskoj kao i vrste kategorizacije objekata u domaćinstvu.

U petom poglavlju *Smještajni kapaciteti odabranih destinacija Primorske Hrvatske* prikazuje smještajne kapacitete odabranih destinacija.

Šesto poglavlje *Analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih destinacija Primorske Hrvatske* namijenjeno je analizi cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih destinacija Primorske Hrvatske.

U sedmom poglavlju, *Komparativna analiza smještajnih objekata Primorske Hrvatske* usporediti će se analizirane cijene odabranih destinacija iz šestog poglavlja te će prema tome donijeti zaključak koji se nalazi u osmom poglavlju.



## 2. GEOGRAFSKI POLOŽAJ PRIMORSKE HRVATSKE

Prema Jukić (2016) Primorska Hrvatska proteže se uzduž Jadranskog mora te se dijeli na tri područna zavičaja, a to su Istra, Kvarner i Dalmacija. Obala Hrvatske duga je 1777 km, a zračna udaljenost od najsjevernije do najjužnije točke je 526 km. Najviše planine Hrvatske kao što su Dinara (visine 1831 m) i Biokovo (visine 1762 m) te najduža hrvatska planina Velebit nalazi se u Primorskoj Hrvatskoj.

U nastavku navodi da je tip reljefa ovog područja je krš, a za njega je karakteristično topljive stijene s malo obradive površine te većinski podzemnim vodama. Što se tiče površinskih voda Primorska Hrvatska može se pohvaliti prirodnim ljepotama kao što su rijeke Krka, Zrmanja i Cetina te jezera kao što su Vransko jezero kod Biokova koje je površinski najveće prirodno jezero u Hrvatskoj i Vransko jezero na Cresu koje je najveći prirodni spremnik slatke vode.

Također, Jukić (2016) spominje kako Hrvatsku nazivaju zemljom sa tisuću otoka iz razloga jer se uz obalu protežu 79 otoka, 524 otočića te 642 hridi i grebena od čega je stalno naseljeno 49 otoka. Najveći otoci u Hrvatskoj su Krk i Cres sa svojih 405,8 km<sup>2</sup>, a najmanji naseljeni otok je Ošljak koji ima tek 0,33 km<sup>2</sup> te je poseban po tome što svi stanovnici nose isto prezime. Otočje čini 5,8% kopnene površine Hrvatske te je drugo po veličini otočja Sredozemlja nakon Grčke.

Klima u Primorskoj Hrvatskoj je sredozemna, što znači da su ljeta vruća i sušna, a zime vlage i vlažne, ali u unutrašnjosti su zime duže i hladnije. Vjetrovi koji pušu na ovome dijelu Hrvatske su bura, jugo i maestral. (Jukić, 2016., str. 84.)

Jadransko more koje se proteže uz obalu Hrvatske dio je Sredozemnog mora i dijele ih Otrantska vrata te spada u toplu mora te se njegova temperatura ne spušta ispod 7°C. Hrvatsko more je pretežito plitko, a prosječna dubina iznosi 173 m. Jadransko more bogato je biljnim i životinjskim svijetom te je veliki izvor hrane i razvoja gospodarstva. Hrvatsko podmorje sakriva više od 116 registriranih destinacije gdje se može vidjeti od antičkih jedrenjaka do ratnih brodova, isto tako mogu se posjetiti koraljne livade te plivati među mnogobrojnim morskim životinjama. (Jukić, 2016., str. 84.)

### 3. PRIMORSKA HRVATSKA I TURIZAM

Prema Petrić (2006) hrvatski turizam seže još u vrijeme Rimljana koji su posjećivali terme na sjeveru Hrvatske (npr. Varaždinske toplice). Prvo organizirano putovanje u Europi bilo je 1841. godine, te je par godina nakon toga Parobrodsko društvo austrijski Lloyd organizirao izletničku liniju Rijeka-Trst, te 1845. godine uvodi Rijeka-Senj.

Petrić (2006) navodi kako se Primorski turizam počeo razvijati sredinom 19. stoljeća kada je naglo porastao interes za obalna mjesta i ljekovitost morske vode. U hrvatskoj, primorski se turizam značajnije razvija 1844. godine kada je izgrađena Villa Angiolina u Opatiji te se smatra prvim hrvatskim hotelom. Opatija 1889. godine postaje zimovalište aristokrata Austro-ugarske, ali i drugih europskih zemalja. Uskoro su procvata i druga mjesta kao što su Lovran, Crikvenica, Rab, Lošinj, Hvar i Dubrovnik.

Također, Petrić (2006) spominje kako je u 20. stoljeću turizam doživio veliki procvat radi borbe za radnička prva koja je donijela radnicima plaćeni godišnji odmor. Hrvatski međunarodni turistički promet seže u prvu polovicu 20. stoljeća te je zabilježene da je 1838. godine na našim područjima (uključujući i dijelove koji su pripadali Italiji) ostvaren najveći turistički promet kada je evidentirano 500 tisuća turista, tj. 3 milijuna noćenja, a 61% se svodilo na inozemni turistički promet. Najpopularnije destinacije bile su Opatija, Dubrovnik, Crikvenica i Rab.

Najveći rast turizma desio se ipak nakon Drugog svjetskog rata, a tome je pridonijelo razvoj zračnog prometa. „Hrvatska se snažnije počela uključivati u međunarodni turizam 60-tih godina kada, u sklopu bivše Jugoslavije, dolazi do liberalizacije putovanja u inozemstvo te jače orijentacije na komercijalni turizam.“ (Petrić, 2006., str. 15) Sa tim razdobljem dolazi do razvoja suvremenog turizma, tj. turizma kakvog znamo danas.

Prema Petrić (2006) turizam se može definirati na više načina, tj. svako ima svoju definiciju turizma. Nekima je to putovanje, a drugima je turizam rad i zarada. Zapravo, čovjek definira turizam ovisno o tome na kojoj strani se nalazi, dali putuje ili radi u turizmu.

Sukladno Strategiji razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine (NN 55/2013) vrste turizma koje dominiraju u Primorskoj Hrvatskoj su:

- *Sunce i more* – ponuda odmorna na „suncu i moru“ je u Hrvatskoj u uzastopnom rastu te u proteklih deset godina bilježi sve bolje rezultate
- *Nautički turizam* – zbog ugodne klime i pogodnih vjetrova Hrvatska je jedna od poželjnijih nautičkih destinacija na svijetu
- *Kulturni turizam* – Primorska Hrvatska ima mnoštvo kulturne baštine za pokazat svojim gostima, pa se tako u zadnjih deset godina rađeno na razvoju ove vrste turizma

Najveća turistička središta u Primorskoj Hrvatskoj prema Croatia.hr su Crikvenica, Dubrovnik, Krk, Makarska, Mali Lošinj, Malinska, Medulin, Nin, Novalja, Poreč, Pula, Rab, Rovinj, Šibenik, Split, Umag i Zadar.

U Primorskoj Hrvatskoj turizam je glavna gospodarska djelatnost, pa tako će se u daljnjem nastavku rada govoriti o današnjem turizmu i njegove pokazatelje, spomenuti će se ostale djelatnosti Primorske Hrvatske te će se istaknuti atrakcije na ovome djelu lijepe naše.

### **3.1 Gospodarstvo Primorske Hrvatske**

Žuvela (2000) u svom radu navodi kako se gospodarstvo Primorske Hrvatske konceptualno razlikuje od kopnenog gospodarstva budući da pokriva sve industrije i djelatnosti koje koriste more kao prirodni resurs, uglavnom je rasprostranjen u obalnim područjima, otocima i djeluje djelomično na otvorenom moru, kao i poslovima obalnog stanovništva i otocima. Smatra se pokretačkim čimbenikom razvoja cjelokupnog gospodarstva, zbog svog multiplikativnog učinka na razvoj ne pomorskih djelatnosti u obalnim područjima, tj. gospodarske i društvene djelatnosti na kopnu.

Kao što je već navedeno turizam je glavna gospodarska aktivnost na području Primorske Hrvatske kojom se bavi većina stanovništva tog područja. Prema podacima Hrvatske turističke zajednice (2019) za godinu koja je obilježila rekordne brojke ostvarenih dolazaka i noćenja bilježi se oko 108 000 zaposlenih u području turizma što čini 8,2 % udjela u ukupnom postotku zaposlenih. Uz turizam prisutne su i ostale gospodarske djelatnosti koje su povezane uz Primorsku Hrvatsku, a to su: ribarstvo, pomorstvo, brodogradnja, industrija prerade ribe, industrija soli, proizvodnja plina i poljoprivreda. (Naša Zemlja, Primorska Hrvatska, 2022.)

Pomorstvo je veza između čovjeka i mora, bilo to kroz putovanje, ribolov, brodarstvo ili neku povezanu djelatnost. Pomorstvo čini jednu od važnijih djelatnosti za jačanje gospodarstva te je jedna od najstarijih oblika prometa. Kroz Hrvatske luke pretovari se 19 milijuna tona tereta te prođe 12 milijuna putnika i više od 60.000 stranih brodova i brodica godišnje. Primorska Hrvatska ima 6 velikih luka, a to su: (Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, 2022.)

- luka Rijeka za promet kontejnerskog i tekućeg tereta,
- luka Ploče za promet kontejnerskog i rasutog tereta
- luke Zadar, Šibenik i Split orijentiraju se ka ro-ro /putničkom prometu, te prihvatu brodova na kružnim putovanjima
- luka Dubrovnik specijalizira se kao luka za prihvat brodova na kružnim putovanjima.

Ribarstvo i vinogradarstvo su dvije najstarije gospodarske djelatnosti na ovom dijelu Hrvatske. Ribarstvo, uz turizam i poljoprivredu spada u glavni izvor prihoda za Primorsku Hrvatsku, a posebice za otoke. Ribolovno more je prostor Republike Hrvatske u kojoj se smije vršiti ribolov, a to su unutrašnje morske vode i vanjska ribolovna mora koja su u teritoriju Hrvatske. Ribolov je zabranjen na zaštićenim mjestima kao što su parkovi prirode, nacionalni parkovi i dijelovi koji su u kategoriji posebnog rezervata te se za obavljeni ribolov plaća naknada. (Ribarstvo, Primorska Hrvatska, 2022.)

Uz ribolov u Primorskoj Hrvatskoj vrši se i prerada ribe. Prerada ribe je pojedinim ribarskim središtima glavni je izvod prihoda. U prvom dijelu 20. stoljeća na području Primorske Hrvatska djelovale su mnogobrojne tvorne za preradu ribe, no s vremenom se taj broj smanjio te su tvornice ostale samo u većim ribarskim središtima kao što su Rovinj (Mirna), Zadar (Cromaris d.d.), Split (SMS-Riba d.o.o.), itd.

Proizvodnja soli u Hrvatskoj također ima dugu tradiciju. Solane su pogoni koji prirodnim procesima industrijski proizvode morsku sol. Morska sol se odvaja od vode isparavanjem u velikim plitkim sustavima bazena. Proces počinje u proljeće, a završava u jesen kupnjom soli se zove berba soli. U Hrvatskoj postoje tri solane, a to tu solana u Pagu koja uz što je najpoznatija, također biva i najveći proizvođač soli u Hrvatskoj, u Ninu i solana u Stonu koja je ujedno i jedna od najstarijih solana u Europi.

Solane u Hrvatskoj proizvedu oko 20 tisuća tona soli, no uveze je se 5 puta više.

Poljoprivreda u Primorskoj Hrvatskoj je ograničena zbog krškog reljefa te zemlje crvenice na vinogradarstvo, maslinarstvo i stočarstvo. (Primorska Hrvatska, Poljoprivreda, 2022.)

Vinogradarstvo je uz ribarstvo jedno od najstarijih djelatnosti Primorske Hrvatske. Istra, Kvarner i Dalmacija podijeljene su na 5 podregija, a to su: Istra, Hrvatsko primorje, sjeverna Dalmacija, srednja i južna Dalmacija i Dalmatinska zagora te sadržavaju 31 vinogorje. (Vina Croatia, Primorska Hrvatska, 2022.)

Istra ima dugu i neprekidnu tradiciju u vinogradarstvu te iz tog razloga jedna od najvećih vinogradskih regija u Hrvatskoj. Najdominantnija vina u Istri su Malvazija kao crno vino i Teran kao bijelo vino. Najpoznatije vinogorje je Motovun, a uz njega su još i Umag, Pazin, Buje i Poreč. (Vina Croatia, Istra, 2022.)

Hrvatsko Primorje je u prošlosti imalo brojne vinograde čije ostatke i danas vidimo. Danas su ostala samo dva vinogorja, a to su Krk i Pag. Predstavnici ove regije su bijela vina i to Žlahtina i Gegić. (Vina Croatia, Hrvatsko Primorje, 2022.)

Vinogradarstvo u Dalmaciji počelo je čak i prije dva tisućljeća te je početkom 19. stoljeća postojalo preko 400 sorti. U Dalmaciji prevladavaju autohtone sorte, a uzrok tome je toplija

klima i geografski položaj. U ovom području od crnih vina najpoznatiji je Plavac mali, a od bijelih Pošip. Jedna od najvažnijih vinogorja su vinogorje Primošten, Pirovac Skradin, Vis, Hvar i Pelješac. (Vina Croatia, Dalmacija, 2022.)

Prema Ministarstvu poljoprivrede maslinarstvo je jedna od odrednica Primorske Hrvatske. U 2017. godini proizvedeno je 28.947 tona maslina i 37.463 hektolitara maslinovog ulja, 2018. godine proizvedeno je 28.481 tona maslina, a 2019. količina proizvedenih maslina povećala se na 33.216 tona.

Stočarstvo je slabo razvijeno, a najviše se uzgajaju koze i ovce koje su uzgajaju na otvorenom te iz tih razloga su ulaganja manja, a isto tako je i prihod. (Primorska Hrvatska, Poljoprivreda, 2022.)

Brodogradnja je jedan važan industrijski sektor za Primorsku Hrvatsku, pa tako i za Republiku Hrvatsku. Brodogradilišta u Primorskoj Hrvatskoj su: 3. Maj u Rijeci, Viktor Lenac također u Rijeci, Uljanik u Puli, Brodotrogir u Trogiru te Brodosplit u Splitu. Vlada Republike Hrvatske je 2008. godine započela je proces privatizacije velikih brodogradilišta u Primorskoj Hrvatskoj. (Vlada Republike Hrvatske, 2008.)

Uz sve ove gospodarske djelatnosti ostaje još jedna djelatnost koja se odvija u Primorskoj Hrvatskoj, a to je proizvodnja plina. Prema Agencija za ugljikovodike, na sjeveru Primorske Hrvatske otkriveno je 22 nalazišta plina s potencijalom rezerve od oko 1.3 trilijuna kubičnih stopa. Na Jadranu trenutno ima 19 plinskih proizvodnih platformi i jedna kompresorsku te se godišnje proizvede oko 1.2 milijarde m<sup>3</sup> plina.

### **3.2 Turistički pokazatelji Primorske Hrvatske**

U ovom poglavlju prikazati će se statistički podaci turističkih kretanja u cijeloj Primorskoj Hrvatskoj te smještajni kapacitet u cilju turizma. Hrvatska svake godine bilježi sve veće brojeve posjetitelja, a za to je zaslužna Primorska Hrvatska, koja svojim mnogobrojnim ponudama i prirodnim ljepotama zove turiste te se i neki turisti ponovo vraćaju. Popratiti će se dva glavna pokazatelja, dolasci i noćenja turista, kako bi se utvrdilo koja županija ostvaruje najveću korist od turizma.

*Tablica 1 Dolasci i noćenje turista Primorske Hrvatske po županijama*

Županija	Dolasci turista (u 000)			UKUPNO	Noćenje turista (u 000)			UKUPNO
	2019.	2020.	2021.		2019.	2020.	2021.	
Istarska	4.482	1.736	3.372	<b>9.590</b>	26.389	11.453	21.734	<b>59.576</b>
Primorsko-goranska	2.966	1.323	2.212	<b>6.501</b>	15.315	7.824	12.446	<b>35.585</b>
Ličko-senjska	821	267	484	<b>1.572</b>	2.856	1.331	2.213	<b>6.400</b>
Zadarska	1.752	800	1.299	<b>3.851</b>	9.869	5.474	8.276	<b>23.619</b>
Šibensko-kninska	1.009	400	705	<b>2.114</b>	5.549	2.709	4.383	<b>12.641</b>
Splitsko-dalmatinska	3.657	1.223	2.309	<b>7.189</b>	17.966	7.879	13.479	<b>39.324</b>
Dubrovačko-neretvanska	2.237	455	967	<b>3.659</b>	8.334	2.407	4.704	<b>15.445</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>16.924</b>	<b>6.204</b>	<b>11.348</b>		<b>86.278</b>	<b>39.077</b>	<b>67.235</b>	

*Izvor: Državni zavod za statistiku*

U tablici su prikazani dolasci i noćenja turista za 2019. godinu, 2020. godinu i 2021. godinu. Godina 2019. kako na svjetskoj razini tako i na razini Hrvatske sa turističkog aspekta biva rekordna godina. Odstupanje u pokazateljima vidljivi su 2020. godine gdje se utvrđuje drastično smanjenje ostvarenih dolazaka i noćenja zbog pandemije Covid-19, točnije zbog mjera u svrhu suzbijanja iste. Sveukupni dolasci i noćenja turista u 2020. godini su se za više od 50% smanjila s obzirom na 2019. godinu kada je bilo 16.924.000 dolazaka i 86.278.000 noćenja turista, no u 2021. godini su se dolasci i noćenja skoro dvostruko povećali naspram 2020. godini. Turizam Primorske Hrvatske se još nije u potpunosti oporavio no statistički podaci pokazuju pozitivni porast naspram prethodne godine (2020.) te su očekivanja mnogih aktera u turizmu da će se i u narednom periodu pozitivni rezultati nastaviti. Isto tako može se zaključiti kako najviše dolazaka i noćenja u sve tri godine ima Istarska županija što je ukupno 9.590.000 dolazaka turista i 59.576.000 noćenja, a najmanje Ličko-senjska županija sa ukupno 1.572.000 dolazaka i 6.400.000 noćenja.

Kao još jedan važan pokazatelj prikazati će se smještajni kapaciteti Primorske Hrvatske prema županijama.

*Tablica 2 Smještaji kapacitet Primorske Hrvatske po županijama*

Županija	Broj postelja			UKUPNO	Broj postelja u hotelima			UKUPNO
	2019.	2020.	2021.		2019.	2020.	2021.	
Istarska	290.879	281.799	291.130	<b>863.808</b>	27.665	22.779	27.702	<b>78.146</b>
Primorsko-goranska	190.064	179.722	184.438	<b>554.224</b>	21.053	18.975	22.465	<b>62.493</b>
Ličko-senjska	40.827	37.103	39.193	<b>117.123</b>	2.746	2.341	2.512	<b>7.599</b>
Zadarska	142.678	137.365	140.267	<b>420.310</b>	6.947	6.445	7.146	<b>20.538</b>
Šibensko-kninska	81.619	75.542	78.288	<b>235.449</b>	6.958	5.934	8.518	<b>21.410</b>
Splitsko-dalmatinska	230.816	211.660	219.447	<b>661.923</b>	22.459	21.225	22.997	<b>66.681</b>
Dubrovačko-neretvanska	82.463	71.873	76.030	<b>230.366</b>	18.078	14.087	27.702	<b>59.867</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>1.059.346</b>	<b>995.064</b>	<b>1.028.793</b>		<b>105.906</b>	<b>91.786</b>	<b>119.042</b>	

*Izvor: Državni zavod za statistiku*

Pandemija Covid-19 nije toliko utjecala na smještajni kapacitet Primorske Hrvatske koliko je na dolaske i noćenja turista. Ukupni broj postelja se u 2020. godini pao je za 6% s obzirom na 2019. godinu, ali je zato u 2021. porastao u obziru na 2020. godinu, ali je i dalje za 2% manje postelja nego 2019. godine. Dok broj postelja u hotelima ima malo drukčiju priču. Iako je 2020. godine broj postelja u hotelima pao za 13% s obzirom na 2019. godinu, u 2021. godini broj postelja u hotelima porastao je za 11% ako 2019. godinu, što je porast od 22% gledajući usporedbu sa 2020. godinom. Kao i kod dolazaka i noćenja turista tako i u smještajnim kapacitetima na prvom mjestu je Istarska županija, a najmanje smještajnih kapaciteta ima Ličko-senjska županija.

Iz ove dvije tablice može se zaključiti kako je pandemija Covid-19 smanjila dolaske i noćenje turista, ali i smještajne kapacitete, no turizam Primorske Hrvatske postepeno vraća u svoju punu formu turizma.

*Tablica 3 Turistička potrošnja*

	2019.	2020.	2021.
BDP (u mil. EUR)	53.983	50.224	57.232
Prihodi od turizma (u mil. EUR)	10.539,10	4.813,50	9.121,80
Udio turizma u BDP (u %)	19,5%	9,6%	15,9%

*Izvor: Državni zavod za statistiku*

U Tablici 3 vidljivo kako je 2019. godine prihod od turizma bio najveći 10.5 milijun eura, te zbog pandemije Covid-19 u 2020. godini pao na 4.8 milijuna eura. Prihod od turizma u 2021. godini povećao se na 9.2 milijuna eura. Isto tako, vidljivo je kako turizam utječe na BDP, 2019. godine udio turizma u BDP iznosio je 19,5%, isto kao što je i prihod u 2020. godini pao tako je i udio turizma u BDP iznosi 9,6%, te se 2021. godine zbog lakših epidemioloških mjera povećao na 15,9%.

### 3.3 Najznačajnije atrakcije Primorske Hrvatske

Primorska Hrvatska ima mnogo brojne kulturne i prirodne znamenitosti i mnoge su uvrštene na UNESCO<sup>1</sup>-vu listu svjetske baštine. Najznačajnije kulturne i prirodne atrakcije Primorske Hrvatske su:

- *EUFRAZIJEVA BAZILIKA* smještena u Poreču, sagrađena u 6. stoljeću za vrijeme biskupa Eufrazija. U njoj se može vidjeti sačuvani natpisi i mozaici iz kojih se može vidjeti nastanak rane kršćanske zajednice. Godine 1997. uvrštena je na UNESCO-vu listu svjetske zaštite. (Istra.hr, Eufrazijeva bazilika, 2022.)
- *KATEDRALA SV. JAKOVA* jedna je od najznačajnijih graditeljskih ostvarenja 15. i 16. stoljeća u Hrvatskoj, a smještena je u Šibeniku. Građena je više od stotinu godina te je tijekom gradnje nastala izmjenjivanjem tri različita stila: gotički, gotičko-renesansi i renesansni. Na UNESCO-vu listu svjetske baštine uvrštena je 2009. godine. (Šibenik tourism, Katedrala sv. Jakova, 2022.)
- *DIOKLECIJANOVA PALAČA* najpoznatija je kulturna i turistička atrakcija u Splitu. Sagrađio je car Dioklecijan u 4. stoljeću. Gradnja palače trajala je 10. godina te je sagrađena kao svoj luksuzne vile koja je predviđena za cara i rimskog vojničkog logora koji je namijenjen za carsku stražu, vojsku i posadu. Dioklecijanova palača također je na UNESCO-voj listi svjetske baštine, a ulaz u palaču je besplatan. (Visit Split, Dioklecijanova palača, 2022.)
- *POVIJESNA JEZGRA DUBROVNIKA* grad Dubrovnik živući je spomenik. Svaki dio stare jezgre Dubrovnika je spomenik i znamenitost. Stara jezgra Dubrovnika okružena je zidinama i utverdama. Godine 1966. Dubrovnik je registriran kao Hrvatsko dobro, a godine 1979. ušao je na UNESCO-vu listu svjetske baštine. U povijesnoj jezgri Dubrovnika također snimani su i mnogobrojni filmovi i serije kao što su Star Wars i Game of Thrones. (TZ Dubrovnik, Znamenitosti, 2022.)
- *NACIONALNI PARK BRIJUNI* nalazi se u Istri, a sastoji se od dva otoka i dvanaest otočića. Veliki Brijun je najveći i najposjećeniji otok Brijunskog otočja te je pravi primjer suživota prirode i čovjeka. Mali Brijun je drugi po veličini te je zadržao svoju prirodnu formu, ali krije tajne. Na njemu se nalazi najveća fortifikacija na Jadranu pod imenom Fort Brioni Minor. Otok Vanga je najmističniji otok Brijunskog otočja. Otok je zatvoren za posjetitelje te se na njemu nalazi Titova rezidencija u kojoj je vrijeme

---

<sup>1</sup> UNESCO je organizacija kojoj je u cilju sačuvati svjetsku kulturnu i povijesnu baštinu



stalo. Brijunsko otočje ima puno toga za pokazati, uz lijep krajolik, do otisaka dinosaura. (NP Brijuni, 2022.)

- *NACIONALNI PARK PAKLENICA* proteže se na obroncima južnog Velebita. Glavni razlog zašto je postao nacionalni park je očuvanje najvećeg i dobro očuvanog šumskog dijela u Dalmaciji, a prostire se na 95m<sup>2</sup>. Uz šumoviti prostor Paklenice prostiru se mnogobrojni podzemni tuneli te je tako odrađeno 115 speleoloških objekata, špilja i jama. Na tom području žive i mnogobrojne životinje te raskošan biljni svijet. (NP Paklenica, 2022.)
- *NACIONALNI PARK KRKA* proteže se obuhvaća 109km<sup>2</sup> Šibensko-kninske županije. Kroz Park teče rijeka Krka koja je 22. najduža rijeka u Hrvatskoj te donji tok rijeke Čikole. Nacionalni park Krka nudi mnogo brojne sadržaje kao što su organizirani izleti, izlet brodom, vožnje biciklom, planinarenje te kupanje na označenim mjestima. Park je otvoren cijelu godinu te se tako mogu vidjeti čari svakog godišnjeg doba. (NP Krka, 2022.)
- *NACIONALNI PARK KORNATI* također se nalazi u Šibensko-kninskoj županiji te obuhvaća površinu od 217 km<sup>2</sup> te uključuje 89 otoka, otočića i hridi. Kornate se može posjetiti izletom brodom te u ponudi imaju i ronjenje. Također, nudi se i popust pri posjeti Tvrđave sv. Nikola uz posjedovanje ulaznice za nacionalni park Kornati. (NP Kornati, 2022.)
- *NACIONALNI PARK MLJET* zauzima sjeverozapadni dio otoka Mljeta te zauzima gotovo 5300 hektara. Park je bogat životom te na njemu žive i brojne endemske i ugrožene vrste. Malo i Veliko jezero važni su geomorfološki i oceanografski fenomen jer su zapravo zaljevi koji su potopljeni morem. Park je bogat arheološkim spomenicima kao što su naselja i utvrde i hidroarheološkim lokalitetima kao što su antički i kasnoantički lokaliteti. (NP Mljet, 2022.)

Uz kulturne i povijesne znamenitosti u Primorskoj Hrvatskoj može se vidjeti i najpoznatije folklorne znamenitosti, a to su:

- *SINJSKA ALKA* je konjičko viteško natjecanje koje se održava u Sinju svake godine u kolovozu, a tradicija duga preko 300 godina. Sinjska alka održava se kao spomen na godišnjicu pobjede nad turskim osvajačima. (Sinjska Alka, 2022.)
- *MOREŠKA* je bojni ples sa mačevima nastao na Mediteranu. U povijesti Moreška se održavala diljem Mediterana, a danas se izvodi samo na Korčuli. U Korčuli se dramskim prikazom prikazuje kroz sukob dvije vojske za djevojku. (Moreška, 2022.)

### 3.4. Odabrane turističke destinacije obuhvaćene analizom

**Rovinj:** nekada je Rovinj bio ribarsko mjesto, a danas je turističko središte Istre. Rovinj nije samo turističko središte Istre nego i cijele Hrvatske te svake godine bilježi rekordne brojeve posjetitelja. Također je poznat kao najslikovitiji i najromantičniji grad na Mediteranu, a kuće i ulice stare jezgre grada kriju zanimljive priče daleke povijesti. Rovinj je prije bio otok. Naime, stanovnici su svoj život počeli na otoku koji se zvao Mons Albanus, no zbog velikog širenja grada van zidina stanovnici su odlučili 1763. godine zatrti kanal koji je odvajao Rovinj od istarskog poluotoka. Kulturne znamenitosti koje se mogu vidjeti kako se u povijesti živjelo u Rovinju su:

Stari grad – najzanimljiviji dio Rovinja u kojem je zaštićena cijena povijest ovoga grada,

Crkva Sv. Eufemije – najveći spomenik venecijanskog stila u Rovinju,

Gradski trg – zanimljiv je po svojoj posebnosti jer spaja tri različita stila gradnje.

Također Rovinj nudi i brojne prirodne znamenitosti kao što su park šuma Punta Corrente, Limski kanal, geološki spomenici i otoci. (Rovinj,2022)

**Opatija:** je najstarija Hrvatska turistička destinacija, a nalazi se ispod planine Učke na prijelazu istarske regije i primorja. U 19. stoljeću Opatija je postala poznata po svojim lječilištima, a danas je poznata po svojim nesvakidašnjim znamenitostima, brojnim plažama, te prekrasnim pogledom na Kvarnerski zaljev. Opatija je omiljeno mjesto posjetitelja iz cijelog svijeta kako u ljetnim danima tako i u zimskim. Ljeta su vruća sa malo padalina, a zime blage, što turistima omogućava boravak na svježem morskome zraku tijekom cijele godine. Najznačajnija građevina u Opatiji je crkva sv. Jakova koja je izgrađena dok je Opatija još bilo malo ribarsko mjesto. Samo četiri godine nakon što je crkva izgrađena Opatija postaje elitno odmaralište. (Visit Opatija, 2022)

**Crikvenica:** je grad koji se nalazi u Kvarnerskom zaljevu te ima pogled na otok Krk. Rivijera koja se proteže uzduž Crikvenice bogata je mnogobrojnim aktivnostima, prekrasnim plažama i povijesnim znamenitostima. Povijesne znamenitosti koje treba izdvojiti su: Pavlinski samostan koji se nalazi na ušću rijeke Dobračine, crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije, tj. najstarija crkva na ovome području te crkva Svetog Antuna i Svete Jelene. Treba spomenuti i Muzej Grada Crikvenice koji je osnovan 2008. godine te sadržava mnogobrojne predmete i zbirke koje prikazuju život u ovome gradu. Tijekom ljeta u muzeju se održavaju brojna događanja kao što su koncerti i izložbe. U samome centru Crikvenice također se nalazi i Aquarium koji se sastoji od 30 bazena u kojima su smještene preko sto vrsta riba iz Jadranskog mora te preko 50 vrsta tropskih riba. Crikvenica je također prometno dobro povezana, u blizini je zračne luke na Krku

te morske luke Rijeka. Također ima dobru povezanost kako cestovnim prometom, tako i željeznicom što je zaslužno za rani razvoj turizma u Crikvenici. (Crikvenica, 2022)

**Malinska:** se nalazi na sjeverozapadu otoka Krka te gleda prema Kvarnerskom zaljevu i najvećoj luci u Hrvatskoj, Rijeci. U povijesti Malinska je bio mali gradić sa pašnjacima, a počeci turizma započinju 1909. godine. Danas u Malinskoj ima 5 hotela, mnogobrojni ugostiteljski objekti koji se protežu uzduž obale. Također postoje dvije luke, velika luka koja se nalazi u centru Malinske te manja luka koja se nalazi sjeverno od velike luke te je pripadala hotelskom kompleksu Haludovo. Kompleks Haludovo je u kasnim sedamdesetima bio popularno mjesto za zabavu i odmor svjetskih bogataša, te je poslovaio do privatizacije 1990. godine kada je proglašen bankrot. Danas kompleks i dalje stoji na svojem mjestu, ali samo kao ruševina. Malinska je jedno od najpopularnijih mjesta na ovom dijelu Primorske Hrvatske. (Malinska, 2022)

**Split:** je najveći grad u Dalmaciji i drugi najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Split je jedna od popularnih turističkih gradova u Dalmaciji, a nudi mnogobrojne aktivnosti od aktivnosti na otvorenom, povijesnih znamenitosti do noćnog života. Najpoznatija plaža u Splitu je plaža Bačvice, pješčana plaža na kojoj je izmišljena igra picigin. Plaža Bačvice nikada ne spava tijekom ljetnih dana, bogata je kafićima i noćnim klubovima. Simboli grada su:

Marjan – brdo i park šuma koji se protežu na 340 hektara sa visinom od 178 metara. Na njemu se nalazi sedam crkvice ili njihove ruševine, a na vrhu se nalazi Prirodoslovni muzej u sklopu kojega je osnovan Zoološki vrt (1924. godine) te Meteorološki opservatorij (1926. godine), a sa južne strane se nalazi Mediteranski institut za istraživanje života (MEDILS).

Dioklecijanova palača - najpoznatija kulturna i turistička atrakcija u Splitu. Sagradio je car Dioklecijan u 4. stoljeću. Palača je na UNESCO-voj listi svjetske baštine, a ulaz u palaču je besplatan.

Katedrala sv. Dujge sa zvonikom – nalazi se među najstarijim građevinama na svijetu koje se upotrebljavaju kao katedrala. Katedralom s oltarom i relikvijama svetog Dujma i Svetog Staša postaje sredinom 7. stoljeća.

Split od 2013. godine na Poljudu ugošćuje jedan od najvećih svjetskih festivala, a to je Ultra Europe pa je tako Split postao još poznatije turističko mjesto kako u Europi pa tako u svijetu. (Split, 2022).

**Dubrovnik:** je najjužniji grad Hrvatske te je svaki dio njegove stare jezgre spomenik i znamenitost te je 1966. godine registriran kao Hrvatsko dobro, a od 1979. godine uvršten je na UNESCO-vu listu svjetske baštine. Dubrovnik tijekom godine posjeti oko milijun i pol turista te je jedan od svjetskih centara turizma. Također u Dubrovniku su snimane svjetski poznate

serije i filmovi kao što su Game Of Thrones – HBO serija koja je snimana na devetnaest lokacija u Dubrovniku i Star Wars: The Last Jedi – film koji je sniman na osam lokacija u Dubrovniku. Dubrovnik tijekom ljetnih dana nudi pregršt događanja i koncerata, a najpoznatiji i najposjećeniji događaju u Dubrovniku su Dubrovačke ljetne igre koje traju do 10.07. do 25.08. te se održavaju već više od 60 godina. (Turistička zajednice Dubrovnik, 2022)

#### **4. KATEGORIZACIJA SMJEŠTAJNIH UGOSTITELJSKIH OBJEKATA PREMA TEORIJI**

Prema Galičić (2012) ugostiteljstvo je temelj na kojem se gradi turistička aktivnost, budući da turist u mjestu privremenog boravka, mora koristiti usluge smještaja, prehrane i pića, mora zadovoljavati svoje primarne potrebe. No ugostiteljstvo ne mora biti usko vezano u ispunjavanju turističkih potreba iz razloga jer pružaju uslugu hrane i pića osobama koje žive na tom području, tj. domaćim osobama.

Pod ugostiteljskom djelatnošću podrazumijeva se: (Galičić, 2012, str. 10)

- a) „pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- b) pripremanje i usluživanje pića i napitaka i
- c) pružanje usluga smještaja.“

Galičić (2012) ugostiteljstvo prema uslugama i tehnološkom procesu može se podijeliti na hotelijerstvo – to su smještajni objekti u kojem korisnik usluge mora boraviti više od 24 sata, tu spadaju hoteli, kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata, i restoraterstvo – objekti u kojima se poslužuju hrana i piće, a u njih spadaju restorani, barovi, catering objekti i objekti jedinstvenih usluga.

U daljnjem nastavku ovog odlomka definirati će se objekti koji spadaju u grupu hotelijerstva. Prilikom definiranja smještajnih objekata naznačiti će se njihove sličnosti i različitosti.

##### **4.1 Temeljna podjela smještajnih objekata**

Prema Galičić i Laškarin (2016) smještajni objekt je poslovni objekt u kojem pravna ili fizička osoba pruža uslugu smještaja te se dijele na hotele, hotel baština, difuzni hoteli, aparthoteli, turističko naselje, turistički apartmani, pansioni te kampovi.

Smještajni kapacitet izražava se brojem smještajnih jedinica (soba ili apartmana) ili brojem postelja u ugostiteljskim objektima u kojima se pružaju usluge smještaja (hoteli, turistička naselja, kampovi, pružanje usluga 208 smještaja u domaćinstvu i dr.).

Pod smještajnim jedinicama podrazumijeva se skup opremljenih prostorija unutar ugostiteljskog objekta za smještaj, koje se stavljaju na raspolaganje korisniku (Galičić i Laškarin, 2016).

Prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/2016) slijedi kategorizacija smještajnih objekata:

Hotel je funkcionalna cjelina sa zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama koju čini dio građevine, jedna građevina ili najviše četiri građevine povezane zatvorenom vezom. Recepcija i obvezni ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka u Hotelu ne mogu se nalaziti u građevini u kojoj se ne nalaze smještajne jedinice.

Hotel mora sadržavati: recepciju, smještajne jedinice (sobe, obiteljske sobe ili hotelski apartmani), restoran te sanitarni čvor za goste.

Hotel baština mora biti u pretežito starim, tradicijskim, povijesnim, ruralno-urbanim strukturama i građevinama, uređen i opremljen na tradicijski način.

Hotel baština je funkcionalna cjelina koju čini dio građevine, jedna ili dvije građevine. Svaka građevina ili dio građevine mora imati zasebni ulaz, horizontalne i vertikalne komunikacije. Ugostiteljski sadržaji u kojima se pružaju ugostiteljske usluge mogu biti odvojeni javnom ili zajedničkom površinom. U ugostiteljske sadržaje (recepcija, smještajne jedinice, sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka i drugo) može se ulaziti neposredno iz vanjskog prostora.

Hotel baština mora sadržavati sve kao i hotel no razlika je u tome što hotel baština može imati i dodatne sadržaje turističke potrošnje.

Difuzni hotel mora biti u pretežito starim, tradicijskim, povijesnim, ruralno-urbanim strukturama i građevinama, uređen i opremljen na tradicijski način.

Difuzni hotel je funkcionalna cjelina koju čine tri i više građevina i/ili dijelova građevina uklopljenih u lokalnu sredinu i način života na području jednog naselja. Svaka građevina ili dio građevine mora imati zasebni ulaz, horizontalne i vertikalne komunikacije. Građevine i/ili dijelovi građevina hotela mogu biti rasprostranjeni po cijelom naselju između objekata drugih namjena. Ugostiteljski sadržaji u kojima se pružaju ugostiteljske usluge mogu biti odvojeni javnom ili zajedničkom površinom. U ugostiteljske sadržaje (recepcija, smještajne jedinice, sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka i drugo) može se ulaziti neposredno iz vanjskog prostora.

Difuzni hotel sadržava sve kao i hotel baština međutim sadrži i zajedničku prostoriju za boravak.

Aparthotel je funkcionalna cjelina sa zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama koju čini dio građevine, jedna građevina ili najviše četiri građevine povezane zatvorenom vezom. Recepcija i obvezni ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela,

pića i napitaka u Aparthotelu ne mogu se nalaziti u građevini u kojoj se ne nalaze smještajne jedinice.

Aparthotel mora sadržavati sve kao i hotel, ali razlika je u smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice aparthotela mogu biti sobe, apartmani i studio apartmani. Apartmani i/ili studio apartmani u kojima gosti mogu pripremiti i konzumirati hranu moraju sadržavati 51% aparthotela.

Turističko naselje je funkcionalna cjelina koju čine više samostalnih građevina u kojima su recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji. Turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje Turističkim naseljem.

Turističko naselje sadržava sve isto kao i hotel, ali uz to ima sadržaje za rekreaciju. Također smještajne jedinice su kao i kod hotela te uz to može imat apartmane i studio apartmane.

Turistički apartmani su funkcionalna cjelina koju čini više smještajnih jedinica u jednoj ili više samostojećih građevina kojima posluje jedan ugostitelj.

Turistički apartmani moraju sadržavati recepciju, smještajne jedinice (apartmane ili studio apartmane) te sanitarni čvor.

Pansion je objekt u kojemu se gostima pružaju usluge smještaja s prehranom.

Ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka mogu biti smješteni i u građevini koja se nalazi u neposrednoj blizini i izvan građevine u kojoj se nalaze smještajne jedinice.

Pansion sadržava sve kao i hotel, smještajne jedinice su također iste kao i u hotelu.

Kampovi ugostiteljski objekt iz skupine »Kampovi« je poslovni objekt i funkcionalna cjelina u kojem ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima.

Kampovi kao osnovne smještajne jedinice mogu ponuditi kamp mjesto ili kamp parcela te se na njima mogu nalaziti šator, kamp prikolica, kamper, pokretna kućica (pokretna oprema za kampiranje koja nema temelje), glamping kućica (isto kao i pokretna kućica, ali je neobičnog oblika ili postavljena na neobičan način, npr. na drvetu) i slično. Sadržavaju sve isto kao i hotel, ali sanitarni čvorovi u nekim slučajevima su u zajedničkom korištenju.

## 4.2. Uvjeti za kategorije apartmana i kuće za odmor

Prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekta u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16) minimalni uvjeti za objekte privatnog smještaja su:

- *Sigurnost* – Objekt mora omogućiti sigurnost i funkcionalnost
  - Vanjski izgled objekta i okoliš moraju biti uređeni
  - Uređivanje i oprema te uređaji ne smiju biti oštećeni te moraju biti u stalno funkcionalnom stanju
  - Rublje, posuđe i ostali sitni inventar mora biti čist i uredan
  - Objekt mora sadržavati sredstva za pružanje prve pomoći
  - Komunalni i ostali otpad mora se redovito odstranjivati iz objekta
- *Prostor* – Objekt mora imati ulaz – horizontalne i vertikalne komunikacije
  - Visina prostora mora omogućavati nesmetano, sigurno i udobno kretanje gosta
- *Instalacije* – Objekt mora imati toplu i hladnu vodu s odvodnjom
  - Objekt mora raspolagati električnom energiju koja osigurava dobru vidljivost u svim prostorijama
  - Grijanje mora biti min. 20°C u svim prostorijama boravka, osim tijekom poslovanja ljeti
  - Prirodno ili umjetno prozračivanje svih prostorija
  - Fiksnu ili mobilnu telefonsku vezu
- *Kapacitet* – Određuje se brojem fiksnih kreveta i spavaćih soba
  - Pomoćni kreveti se ne ubrajaju u kapacitet, osim u studio apartmanu

Prema obrascu Uvjeta za kategorije apartmana i kuće za odmor objavljenom na Ministarstvu turizma Republike Hrvatske prva razlika u kategorizaciji privatnog smještaja sa tri i četiri zvjezdice je da za smještaj sa tri zvjezdice nije potrebno omogućiti parking dok za smještaj sa četiri zvjezdice treba omogućiti parking. Također, razlika između navedenih kategorija je u površini i broju kreveta, za smještaj sa četiri zvjezdice potrebna je veća kvadratura sobe te ovisno o broju soba i kvadraturi potrebne su i dvije kupaonice te zaseban toalet. Razliku između smještaju sa tri i četiri zvjezdice također radi i veličina kreveta. Veličina kupaonice isto tako utječe na razliku između smještaja sa tri i četiri zvjezdice, za smještaj sa tri zvjezdice potrebna je kupaonica 3,5-4,5 m<sup>2</sup>, a za smještaj sa četiri zvjezdice između 4,5-5,5 m<sup>2</sup>. U obje kategorizacije potreban je adekvatan i čist namještaj te osnovne potrepštine, razlika je u sitnicama kao što je naprimjer broj ručnika. Za kuhinju je isto razlika mala, smještaj sa tri i



četiri zvjezdice moraju posjedovati kuhinjski namještaj sa stolom za jelo i brojem stolica koji odgovara kapacitetu smještaja, kuhalo sa minimalno dvije grijaće ploče ili plamenika, jedino smještaj sa četiri zvjezdice mora posjedovati pećnicu ili roštilj i kuhinjsku napu iznad kuhala.

## 5. SMJEŠTAJNI KAPACITETI ODABRANIH DESTINACIJA PRIMORSKE HRVATSKE

U ovome poglavlju prikazati će se smještajni kapaciteti odabranih destinacija Primorske Hrvatske, a to su: za Istru – Rovinj i Opatija, za Kvarner – Crikvenica i Malinska i za Dalmaciju – Split i Dubrovnik, te će se kroz iduća poglavlja malo bolje upoznati svaka destinacija te kretanje cijena smještajnih kapaciteta u istima. Smještajni kapacitet sagledati će se u dvije kategorije, broju postelja prema vrsti smještajnih kapaciteta i broju soba također prema vrsti smještajnih kapaciteta u 2021. godini.

*Tablica 4 Broj postelja smještajnih kapaciteta odabranih destinacija u 2021. godini*

Destinacija	Hoteli i sličan smještaj	Odmarališta i slični objekti za kraći odmor	Vrsta smještaja			UKUPNO
			Kampovi i prostor za kampiranje	Privatni smještaj	Ostali smještaj	
Rovinj	7.044	12.700	19.795	11.818	0	<b>51.357</b>
Opatija	5.325	6.215	498	1.614	0	<b>13.652</b>
Crikvenica	4.162	18.278	2.157	6.978	0	<b>31.575</b>
Malinska	1.071	9.278	60	7.699	0	<b>18.108</b>
Split	4.877	27.479	1.155	20.438	0	<b>53.949</b>
Dubrovnik	10.703	17.618	1.503	14.192	174	<b>44.190</b>

*Izvor: Državni zavod za statistiku,*

Iz Tablice 4 može se zaključiti kako Split ima najveći ukupni broj postelja od odabranih destinacija u 2021. godini od 53.949 postelja te ima najveći broj postelja u odmaralištima i sličnim objektima za kraći odmor od 27.479 postelja. Također, Split ima najviše postelja u privatnom smještaju od 20.438 postelja, a slijede ga Dubrovnik s 14.192 postelja i Rovinj s 11.818 postelja. Najmanje postelja u privatnim smještajima ima Opatija od 1.614 postelja. Najveći broj postelja u hotelima i sličnim smještajima ima Dubrovnik od 10.703 postelja dok Rovinj ima najviše postelja u kampovima i prostorima za kampiranje od 19.895 postelja.

Tablica 5 Broj soba smještajnih kapaciteta odabranih destinacija u 2021. godini

Destinacija	Vrsta smještaja					UKUPNO
	Hoteli i sličan smještaj	Odmarališta i slični objekti za kraći odmor	Kampovi i prostor za kampiranje	Privatni smještaj	Ostali smještaj	
Rovinj	3.003	4.907	6.597	4.343	0	<b>18.850</b>
Opatija	2.731	1.979	166	1.109	0	<b>5.985</b>
Crikvenica	2.047	5.998	719	4.893	0	<b>13.657</b>
Malinska	449	2.798	20	2.343	0	<b>5.610</b>
Split	2.382	8.293	385	5.839	0	<b>16.899</b>
Dubrovnik	5.115	6.393	501	5.477	87	<b>17.573</b>

Izvor: Državni zavod za statistiku

Rovinj koji ima najveći ukupni broj postelja od odabranih destinacija u 2021. godini također ima i najveći ukupni broj soba. Rovinjski ukupni broj postelja koji je 39.539 raspoređen je u 14.507 soba, također je i prvi u broju soba u kampovima i prostorima za kampiranje od 6.597 soba. Dubrovnik je svojih 10.703 postelja iz hotela i sličnih objekata rasporedio na 5.115 soba, dok je Split 27.479 postelja u odmaralištima i sličnim objektima za kraći odmor rasporedio u 8.293 sobe. Malinska je znatno manji grad od ostalih odabranih destinacija, pa tako ima i najmanji broj postelja i soba. Malinska u svojih 39 km<sup>2</sup> nudi ukupno 10.409 postelja smještenih u ukupno 3.267 soba od čega je 2.798 soba odnosno 9.278 postelja u odmaralištima i sličnim objektima za kraći odmor Iza Malinske je Opatija koja je pretežito hotelska destinacija, no Opatija je na top 10 najposjećenijih gradom u Hrvatskoj pa tako sve svoje posjetitelje smjesti u ukupno 4.876 soba, tj. ukupno 12.038 postelja od čega su pretežito hoteli i slični objekti od 2.731 soba ili 5.325 postelja.

## **6. ANALIZA CIJENA PRIVATNIH SMJEŠTAJNIH KAPACITETA ODABRANIH TURISTIČKIH DESTINACIJA PRIMORSKE HRVATSKE**

Analizirati će se cijene privatnih smještajnih kapaciteta odabranih destinacija navedenih u prethodnom poglavlju. Podatci su prikupljeni sa web stanice Booking.com prema kriterijima koji su sljedeći:

- (1) analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta za obitelj sa djetetom do 6 godina,
- (2) najbolje ocijenjeni privatni smještajni kapaciteti od strane korisnika (recenzije),
- (3) smještajni kapaciteti koji imaju više od 40 recenzija korisnika te
- (4) smještajni kapaciteti kategorizacije 3 i 4 zvjezdice.

Vremenski period analiziranih cijena biti će podijeljen u četiri mjeseca kada je turistička sezona na početku, tj. predsezona – lipanj, kada je sezona u svom rastu i u kada je u svojem vrhuncu – srpanj i kolovoz i kraj sezone, tj. post-sezona – rujan. Cijene će se analizirati u vremenskom periodu od tjedan dana 2022. godine, a to je za lipanj od 15. do 22., za srpanj od 15. do 22, također od 15. do 22. za kolovoz i rujan od 1. do 08.. Turističke destinacije odabrane za analizu cijena su za Istru – Rovinj i Opatija, za Kvarner – Crikvenica i Malinska te za Dalmaciju – Split i Dubrovnik. Svi privatni smještaji biti će poredani po broju recenzija ostavljenih na Booking.com stranici od strane korisnika, tj. od najbolje ocijenjenog. Prosječna cijena odabranih destinacija računala se na način da se ukupan zbroj cijena podijelio sa brojem deset (ukupnim brojem apartmana).

### **6.1. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Rovinja**

Za početak ovog poglavlja prikazati će se cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice. Vremenski period cijene je najam privatnog smještaja na šest noćenja, tj. tjedan dana. Prikaz cijena započeti će sa predsezonom, tj. lipnjem. Period u kojem će se cijene privatnih smještajnih kapaciteta gledati je 15.06.2022. do 22.06.2022. godine.

*Tablica 6 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Rovinju sa tri zvjezdice, lipanj - rujan*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartmani Gržinić	9,7	106	5.284 kn	7.300 kn	7.304 kn	6.330 kn	Apartman
Casa Tosić	9,3	96	6.253 kn	6.774 kn	6.253 kn	5.743 kn	Apartman
Apartment Casa Banko	9,6	80	4.432 kn	4.724 kn	4.821 kn	4.448 kn	Apartman
Guesthouse Santin	9,4	79	7.295 kn	8.337 kn	9.379 kn	7.295 kn	Apartman
Villa Rose	9	74	9.580 kn	10.369 kn	10.369 kn	8.285 kn	Apartman
Apartments & Room Mariza	9,2	63	5.733 kn	6.115 kn	6.011 kn	4.261 kn	Studio
Apartment And Studio Tereza	9,2	62	5.370 kn	5.927 kn	6.316 kn	5.314 kn	Studio
Apartment Svid	9,2	61	6.744 kn	5.354 kn	5.354 kn	4.383 kn	Apartman
Villa Kiki	9,5	60	7.269 kn	8.571 kn	8.571 kn	7.269 kn	Apartman
Apartman Suzi	9,6	53	3.174 kn	3.968 kn	3.476 kn	2.911 kn	Apartman

*Izvor: Booking.com*

U Tablici 6 prikazani su privatni smještajni kapaciteti u Rovinju koji su kategorizirani sa tri zvjezdice te su poredani prema broju ostavljenih recenzija korisnika, tj. od najbolje ocijenjenih. Ako se zbroje cijene smještajnih kapaciteta za period od 15.06.2022. do 22.06.2022. godine dobije se 61.134 kune i kada se zbroj podjeli sa 10, dobije se da je prosječna cijena privatnog smještaja sa tri zvjezdice za šest noćenja u Rovinju tijekom lipnja 6.113,40 kuna. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za razdoblje od 15.07.2022. do 22.07.2022. godine iznosi 6.753,90 kuna, što je više za 9,35% nego u lipnju. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta viša je za 0,61% nego li je u srpnju, te iznosi 6.785,40 kuna. U rujnu cijene se smanjuju te prosječna cijena u periodu od 01.09.2022. do 08.09.2022 iznosi 5.623,90 kuna, što znaci da je prosječna cijena pala za 17,12% u odnosu na kolovoz.

Nastavak ovog poglavlja biti će posvećen cijenama privatnog smještajnog kapaciteta sa četiri zvjezdice u istim vremenskim periodima kao i cijene smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice. Kao i u prvom djelu poglavlja krenuti ćemo sa predsezonom.

Tablica 7 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Rovinju sa četiri zvjezdice, lipanj – rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Villa Ladavac B&B	8,9	601	6.096 kn	6.096 kn	6.409 kn	4.667 kn	Studio
Villa Marea	9,2	441	10.922 kn	13.751 kn	13.751 kn	11.667 kn	Apartman
Apartments Cvek 2	9	389	7.172 kn	8.318 kn	8.318 kn	6.292 kn	Apartman
Apart Residence Rudan	9,1	166	7.198 kn	7.648 kn	7.648 kn	7.198 kn	Apartman
Apartments Casa Đekić	9,5	112	8.619 kn	10.713 kn	10.713 kn	9.009 kn	Studio
Apartments Aida	9,5	101	8.720 kn	9.845 kn	9.845 kn	7.595 kn	Apartman
Apartments Vincero	9,7	99	12.968 kn	15.297 kn	15.350 kn	12.703 kn	Apartman
Contrada del Nonno Apartments	9,7	91	6.769 kn	9.203 kn	9.203 kn	9.203 kn	Apartman
A&D Apartments	9,4	59	11.984 kn	11.984 kn	11.984 kn	11.984 kn	Apartman
Antique Apartment Arsenale	9,5	57	4.429 kn	7.816 kn	7.593 kn	4.169 kn	Apartman

Izvor: *Booking.com*

Tablica 7 prikazuje cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Rovinju. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta u lipnju iznosi 8.487,70 kuna. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za srpanj raste za 15,69%, tj. prosječna cijena iznosi 10.067,10 kuna. U kolovozu prosječna cijena iznosi 10.081,40 kuna, što je porast od 0,14% s obzirom na srpanj. Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta se smanjuju te iznose 8.448,70 kuna, što je pad za 16,2% u usporedbi sa prosječnom cijenom iz kolovoza.

## 6.2. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Opatije

U ovome poglavlju analizirati će se cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u Opatiji u turističkoj sezoni.

Tablica 8 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Opatiji sa tri zvjezdice, lipanj – rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Villa Martina	9,2	151	2.752 kn	3.726 kn	3.970 kn	2.752 kn	Apartman
Apartman Matija	9,6	121	3.652 kn	4.626 kn	4.626 kn	3.409 kn	Apartman
Apartments Anita	9,3	110	3.771 kn	9.051 kn	9.051 kn	4.274 kn	Apartman
Apartments Ziric	9,4	97	5.142 kn	6.616 kn	6.616 kn	5.822 kn	Apartman
Apartment Vivoda	8,5	90	3.283 kn	3.986 kn	3.283 kn	3.283 kn	Apartman
Apartment Julija	9,4	83	5.862 kn	7.034 kn	7.034 kn	5.862 kn	Apartman
Apartments Teo	9,1	80	2.678 kn	3.652 kn	3.652 kn	2.678 kn	Studio
Apartment Zora	8,4	73	3.752 kn	4.690 kn	5.159 kn	3.752 kn	Apartman
Dolores Apartment	9,1	52	5.732 kn	7.816 kn	7.816 kn	6.253 kn	Apartman
Studio Apartman IN	9,3	40	5.471 kn	6.774 kn	6.774 kn	3.986 kn	Studio

Izvor: *Booking.com*

U Tablici 8 prikazane su cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice u lipnju, srpnju, kolovozu i rujnu. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj iznosi 4.209,50 kuna. Prosječna cijena za srpanj iznosi 5.797,10 kuna, što je više za 27,39% nego u lipnju. Prosječna cijena u kolovozu iznosi 5.798,10 kuna, što je blagi porast od 0,02% s obzirom na srpanj. U rujnu prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta pala je za 27,44% s obzirom na prosječnu cijenu u kolovozu te iznosi 4.207,10 kuna.

U drugom dijelu ovog poglavlja biti će prikazane cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Opatiju u istom vremenskom periodu, od lipnja do rujna.

*Tablica 9 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Opatiji sa četiri zvjezdice, lipanj - rujna*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartments Komel	9	482	4.174 kn	4.862 kn	4.862 kn	4.174 kn	Apartman
Apartments Komel	9	482	3.009 kn	3.750 kn	3.750 kn	3.009 kn	Studio
Apartment Amorino	8,9	359	5.210 kn	7.304 kn	9.739 kn	3.750 kn	Apartman
Apartments Ines Komel	8,9	216	4.184 kn	5.889 kn	5.889 kn	4.184 kn	Apartman
Apartments Villa Salona	9,8	162	6.888 kn	9.848 kn	9.848 kn	6.888 kn	Apartman
Apartment Staraj	9,2	147	4.577 kn	6.428 kn	5.941 kn	5.843 kn	Apartman
Apartments Gareden Residence	10	116	6.454 kn	10.282 kn	10.463 kn	7.709 kn	Apartman
Apartments Krupic	9,5	103	4.983 kn	6.453 kn	6.453 kn	5.452 kn	Apartman
Apartment Rosenberger	9,4	81	8.851 kn	9.528 kn	9.528 kn	8.486 kn	Apartman
Sunny Apartment	9,7	70	5.862 kn	8.441 kn	8.441 kn	6.565 kn	Apartman

*Izvor: Booking.com*

Iz Tablice 9 može se zaključiti da je prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj 5.419,20 kuna, što je manje za 25,55% nego li u srpnju kada prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 7.278,50 kuna. Prosječna cijena za kolovoz iznosi 7.491,40, u odnosu na srpanj to je porast za 2,84%. U rujnu prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 5.606,00 kuna, što je smanjenje od 25,17% u odnosu na kolovoz.

### **6.3. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Crikvenice**

Ovaj odlomak posvećen je analizi cijena privatnih smještajnih kapaciteta Crikvenice. Analiza će se započeti sa analizom cijena privatnih smještaja sa tri zvjezdice, te će se prijeći na analizu cijena privatnih smještajnih cijena sa četiri zvjezdice.

Sljedeća tablica prikazivati će cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice u Crikvenici u periodu od lipnja do rujna.

*Tablica 10 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Crikvenici sa tri zvjezdice, lipanj - rujan*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartment Katica	9,2	173	3.928 kn	3.928 kn	3.928 kn	3.928 kn	Studio
Guest House Agava	9,1	156	4.769 kn	6.473 kn	6.195 kn	4.421 kn	Apartman
Apartmani Nina	8,9	112	3.299 kn	3.784 kn	3.808 kn	2.935 kn	Apartman
Apartmani Marijan	9,2	81	2.194 kn	2.646 kn	2.435 kn	2.435 kn	Studio
Apartments 3 Palms	9,3	77	5.273 kn	6.327 kn	6.327 kn	5.273 kn	Apartman
Apartments Dora	9,3	68	4.312 kn	5.991 kn	6.320 kn	5.003 kn	Apartman
Aparman Una	9,9	60	3.896 kn	6.330 kn	4.870 kn	4.870 kn	Apartman
Apartman Rea	9,1	60	7.034 kn	7.034 kn	7.034 kn	7.034 kn	Apartman
Apartments Njegovan	9,3	51	2.504 kn	3.360 kn	3.409 kn	2.574 kn	Apartman
Apartments Claudia	9,6	47	4.700 kn	5.966 kn	5.966 kn	4.700 kn	Apartman

*Izvor: Booking.com*

Prosječna cijena za lipanj 2022. godine iznosi 4.190,90 kuna, a prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za srpanj iznosi 5.183,90 kuna, što je veće za 19,16% s obzirom na lipanj. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 5.029,20 kuna, u odnosu na srpanj to je smanjenje prosječne cijene za 2,98%. U rujnu prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 4.317,30 kuna, što je manje za 15,41% nego li je prosječna cijena u kolovozu.

Sljedeća tablica prikazati će cijene privatnih smještajnih kapaciteta za Crikvenicu sa četiri zvjezdice.

*Tablica 11 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Crikvenici sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Guesthouse Barica	9,2	210	13.551 kn	13.551 kn	13.551 kn	13.551 kn	Apartman
Apartments Villa Castello	9,3	182	7.382 kn	12.052 kn	11.826 kn	7.909 kn	Apartman
Boutique Apartments "7 Angels"	8,2	170	6.352 kn	8.469 kn	8.998 kn	5.520 kn	Apartman
Apertmani Kristijan	9,6	102	6.630 kn	8.035 kn	8.035 kn	6.630 kn	Studio
Relax Derossi	9,7	96	9.265 kn	12.730 kn	13.182 kn	9.491 kn	Apartman
Apartment Selce 4 U	9,2	68	6.828 kn	6.828 kn	6.828 kn	6.828 kn	Apartman
Apartments Villa Harmonie	9,4	62	9.659 kn	9.659 kn	12.267 kn	9.659 kn	Apartman
Apartments San Leopoldo	9,1	57	3.881 kn	6.064 kn	6.064 kn	4.608 kn	Studio
Apertmani Kecman	9,1	55	5.891 kn	7.519 kn	8.974 kn	7.034 kn	Apartman
Grano Solis	9,1	40	6.677 kn	9.641 kn	9.111 kn	8.091 kn	Apartman

*Izvor: Booking.com*

U lipnju prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 7.611,60 kuna, što je manje za 19,49% u obziru na prosječnu cijenu u srpnju koja iznosi 9.454,80 kuna. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta u kolovozu iznosi 9.883,60 kuna, što je za 4,34% veće s obzirom na prosječnu cijenu u srpnju. U rujnu prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta



iznosi 7.932,10 kuna, što je manje za 19,74% u odnosu na prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta u kolovozu.

#### 6.4. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Malinske

U ovom poglavlju analizirati će cijena privatnih smještajnih kapaciteta Malinske. Analiza će započeti sa privatnim smještajnim kapacitetima od tri zvjezdice. Sljedeća tablica prikazati će cijene apartmana i studio apartmana u periodu od lipnja do rujna.

*Tablica 12 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Malinskoj sa tri zvjezdice, lipanj - rujna*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartments Bogović	9,3	138	3.587 kn	5.440 kn	6.045 kn	4.343 kn	Apartman
Villa Jeka	9,8	66	4.620 kn	6.458 kn	6.741 kn	7.590 kn	Apartman
Lovely Sea View Apartment	9,4	64	2.630 kn	4.577 kn	4.577 kn	3.603 kn	Apartman
Apartments Sinisa	9,2	60	4.681 kn	5.650 kn	5.650 kn	4.444 kn	Apartman
Apartmani Gaj	9,3	59	4.786 kn	5.894 kn	6.052 kn	5.098 kn	Apartman
Apartments House Pinezic	9,7	58	6.595 kn	7.700 kn	7.700 kn	5.852 kn	Apartman
Apartments Josipa	9,2	58	2.203 kn	3.610 kn	4.220 kn	2.307 kn	Studio
Apartments Dunja	9	47	4.227 kn	6.549 kn	6.570 kn	3.777 kn	Apartman
Apartments Dragica	9,2	44	4.203 kn	5.078 kn	5.078 kn	4.203 kn	Apartman
Apartments Karmelić	9,2	42	3.440 kn	3.948 kn	3.948 kn	3.423 kn	Studio

*Izvor: Booking.com*

Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj iznosi 4.097,20 kuna. Za srpanj prosječna cijena iznosi 5.490,40 kuna, što je više za 23,9% s obzirom na lipanj. Prosječna cijena za kolovoz iznosi 5.658,10 kuna što je više za 3% od prosječne cijene u srpnju. U rujnu prosječna cijena pala je za 21,1% s obzirom na kolovoz, te iznosi 4.464,00 kuna.

Nastavak ovog poglavlja posvetiti će se analizi privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Malinskoj, a sljedeća tablica prikazati će cijene za period od lipnja do rujna 2022. godine.

Tablica 13 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Malinskoj sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Villa Nada	9	80	4.983 kn	8.556 kn	7.663 kn	4.387 kn	Apartman
Apartments Kvarner	9,4	71	4.726 kn	7.000 kn	8.632 kn	5.361 kn	Apartman
Apartments Kvarner 2	9,3	65	5.157 kn	7.526 kn	8.632 kn	5.406 kn	Apartman
Apartments Mario	9,5	60	9.744 kn	13.391 kn	13.391 kn	8.181 kn	Apartman
Nikka Apartments	9,4	59	3.293 kn	5.132 kn	4.816 kn	3.974 kn	Apartman
Guesthouse Olei	9,6	50	5.649 kn	7.900 kn	7.900 kn	6.580 kn	Studio
Apartment Nada 1	9,9	48	10.942 kn	13.027 kn	13.027 kn	10.395 kn	Apartman
Apartments Mare	9,5	43	3.652 kn	3.948 kn	3.948 kn	2.107 kn	Apartman
Villa Ada	9,8	42	14.069 kn	18.758 kn	18.758 kn	15.632 kn	Apartman
Vito & Rocco Apartment	9,2	40	4.697 kn	8.129 kn	9.200 kn	5.106 kn	Apartman

Izvor: *Booking.com*

Iz Tablice 13 može se zaključiti da je prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj 6.691,20 kuna. U srpnju prosječna cijena iznosi 9.336,70 kuna, što je za 28,33% više nego u lipnju. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za kolovoz iznosi 9.596,70 kuna, što je više za 2,71% nego prosječna cijena u srpnju. U rujnu prosječna cijena manja je za 30,05% nego u kolovozu, te iznosi 6,712,90 kuna.

## 6.5. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Splita

U ovome poglavlju analizirati će se cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u Splitu. Započeti će se sa analizom privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice.

Tablica 14 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Splitu sa tri zvjezdice, lipanj - rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Old Town Apartment Split	9,7	312	4.361 kn	7.895 kn	7.895 kn	6.316 kn	Apartman
Sweet Apartment City Center Split	9,6	201	5.564 kn	9.474 kn	9.474 kn	8.421 kn	Apartman
Pavelin Apartments	9,1	193	4.996 kn	5.996 kn	5.496 kn	4.996 kn	Apartman
Rooms Tomic	9,3	143	5.996 kn	7.494 kn	7.494 kn	5.996 kn	Studio
Apartments Ursic	9,8	132	6.153 kn	7.100 kn	7.100 kn	5.680 kn	Apartman
Summer Bay Apartments	9,1	130	3.355 kn	4.739 kn	4.739 kn	3.579 kn	Studio
Lugo Apartments	9,6	119	6.895 kn	6.895 kn	6.895 kn	6.895 kn	Apartman
Bepo Studio Collection	9,6	95	4.737 kn	6.314 kn	6.842 kn	4.737 kn	Apartman
Apartments Zoran	9,6	59	3.665 kn	4.115 kn	4.115 kn	3.036 kn	Apartman
Apartments Bruno	9,4	49	8.421 kn	9.474 kn	9.474 kn	8.947 kn	Apartman

Izvor: *Booking.com*

Iz Tablice 14 može se zaključiti da je prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj iznosi 5.414,30 kuna. U srpnju prosječna cijena porasla je za 22,09% u odnosu na lipanj te iznosi 6.949,60 kuna. Prosječna cijena u kolovozu iznosi 6.952,40 kuna, što je blagi porast od 0,04% u odnosu na srpanj. Za rujna prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 5.860,30 kuna, u odnosu na kolovoz prosječna cijena je niža za 15,71%.

Sljedeća tablica biti će posvećena analizi privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Splitu u periodu od lipnja do rujna 2022. godine.

*Tablica 15 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Splitu sa četiri zvjezdice, lipanj - rujna*

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Cherry-Old Town	9,5	133	6.150 kn	9.100 kn	9.421 kn	7.700 kn	Apartman
Apartment Skeja	9,5	128	5.253 kn	7.257 kn	7.257 kn	4.838 kn	Studio
Stylish Theatre Apartments	9,6	125	5.048 kn	6.731 kn	6.731 kn	5.048 kn	Apartman
Apartment Skradinska 2	9,7	118	5.225 kn	6.220 kn	6.531 kn	5.225 kn	Apartman
Apartment Sun & Sea	9,2	77	8.286 kn	10.500 kn	16.100 kn	8.321 kn	Apartman
Apartment Bačvice Holiday	9,8	77	8.974 kn	12.148 kn	12.148 kn	4.331 kn	Apartman
Apartments Tonis	9,3	72	4.263 kn	5.684 kn	5.684 kn	4.737 kn	Apartman
Elegant Residence Rooms & Apartments	9,3	70	8.331 kn	9.549 kn	10.496 kn	7.181 kn	Studio
Adela Apartments Žnjan Split	9,3	62	8.519 kn	9.571 kn	9.571 kn	7.467 kn	Apartman
Apartment Maranela	9,7	60	6.842 kn	7.700 kn	7.368 kn	5.263 kn	Apartman

*Izvor: Booking.com*

Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u lipnju iznosi 6.847,00 kuna. U srpnju prosječna cijena iznosi 8.623,40 kuna, što je za 20,60% više nego u lipnju. Prosječna cijena u kolovozu iznosi 9.341,30 kuna, što je u odnosu na srpanj više za 7,69%. U rujnu prosječna cijena manja je za 31,71% u odnosu na kolovoz te iznosi 6.379,50 kuna.

## **6.6. Analiza cijena privatnih smještajnih ugostiteljskih kapaciteta Dubrovnika**

U nastavku analizirati će se cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku. Započeti će se sa analizom privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice te će se završiti sa analizom privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice.

Tablica 16 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa tri zvjezdice, lipanj - rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartments Villa Kosović	9,4	271	3.647 kn	6.316 kn	6.316 kn	4.211 kn	Apartman
Apartments Villa Kosović	9,2	231	4.737 kn	6.842 kn	6.842 kn	4.737 kn	Apartman
Apartments Sv. Jakov	9,6	184	7.956 kn	7.509 kn	7.822 kn	7.956 kn	Apartman
Studio Tony	9,7	127	4.737 kn	5.263 kn	5.263 kn	4.737 kn	Studio
Apartment Love and Hope	9,6	72	7.632 kn	8.158 kn	8.158 kn	7.707 kn	Apartman
Artist Residence Dubrovnik	9,5	66	5.000 kn	6.773 kn	6.773 kn	6.048 kn	Studio
Apartment Mishel	9,7	55	8.421 kn	9.676 kn	9.676 kn	7.257 kn	Studio
Apartment Ela	9,6	51	11.359 kn	11.359 kn	11.359 kn	11.359 kn	Apartman
Apartment Radmila	9,3	49	6.316 kn	8.947 kn	8.947 kn	6.316 kn	Apartman
Apartment Marinero	9,3	45	7.402 kn	7.402 kn	7.402 kn	6.531 kn	Apartman

Izvor: *Booking.com*

Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa tri zvjezdice tijekom lipnja iznosi 6.822,60 kuna. Prosječna cijena u srpnju iznosi 8.031,70 kuna, što je manje za 15,05% u odnosu na lipanj. U kolovozu prosječna cijena iznosi 8.063,00 kuna, a u odnosu na srpanj to je povećanje od 0,39%. Prosječna cijena u rujnu smanjila se za 14,08% u odnosu na kolovoz te iznosi 6.927,50 kuna.

U nastavku analizirati će se cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Dubrovniku.

Tablica 17 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan

Naziv	Ocjena	Broj recenzija	Cijene tjedan dana				Opis
			15.-22.6.2022	15.-22.07.2022	15.-22.08.2022	01.-08.09.2022	
Apartments Villa Ankora	9,4	688	7.462 kn	8.858 kn	9.287 kn	7.999 kn	Studio
Alto Rooms And Apartments	9,5	157	4.308 kn	5.240 kn	5.240 kn	4.943 kn	Studio
Apartments Eleganca	9,5	134	12.572 kn	14.804 kn	15.627 kn	11.515 kn	Apartman
Marlin Apartments	9,9	117	7.753 kn	8.098 kn	8.098 kn	7.888 kn	Apartman
Ragusina Luxury Apartments	9,6	116	11.684 kn	13.579 kn	13.579 kn	13.579 kn	Apartman
Regusina Luxury Apartments	9,6	113	10.766 kn	12.507 kn	12.507 kn	12.507 kn	Apartman
Apartment Maris	9,6	85	9.248 kn	11.579 kn	11.579 kn	11.579 kn	Apartman
Kaboga Palace luxury Apartment	9,7	83	19.594 kn	21.771 kn	21.771 kn	19.594 kn	Apartman
Petra Design Apartment	9	60	11.511 kn	14.698 kn	16.044 kn	14.531 kn	Apartman
Apartment Petra IV	9,1	59	10.343 kn	13.875 kn	13.075 kn	10.792 kn	Apartman

Izvor: *Booking.com*

Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta za lipanj iznosi 10.331,90 kuna. U srpnju prosječna cijena iznosi 12.060,80 kuna, što je 14,33% više u odnosu na lipanj. Prosječna cijena u kolovozu porasla je za 2,11% u odnosu na srpanj, te iznosi 12.320,60 kuna. U rujnu prosječna

cijena privatnih smještajnih kapaciteta iznosi 11.308,20 kuna što je manje za 8,22% u odnosu na prosječnu cijenu u kolovozu.

## 7. KOMPARATIVNA ANALIZA SMJEŠTAJNIH OBJEKATA PRIMORSKE HRVATSKE

U ovome poglavlju analizirati će se podaci iz prethodnog poglavlja. Analiza će se vršiti tako što će se prosječne cijene razvrstat u tablice po mjesecima, gradu te broju zvjezdica privatnih smještajnih kapaciteta (tri i četiri zvjezdice).

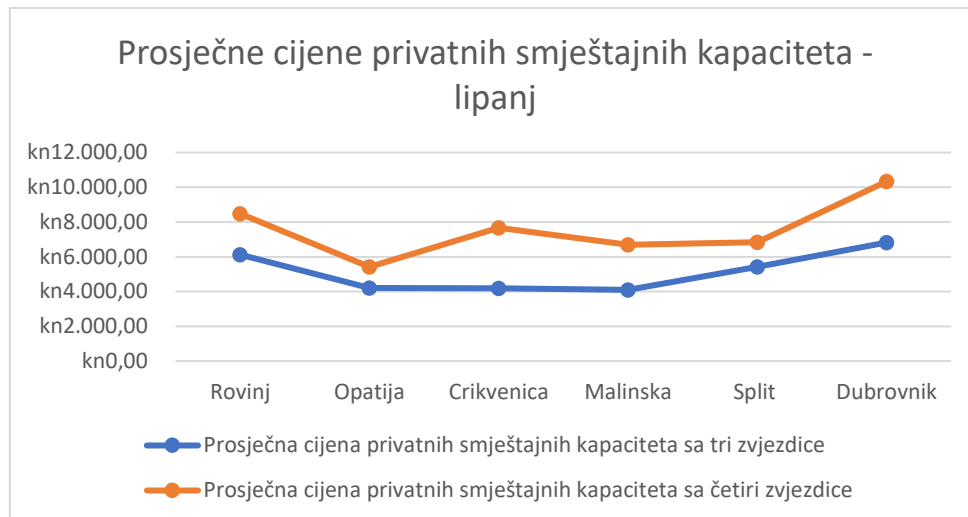
Sljedeća tablica prikazivati će prosječne cijene u odabranim gradovima u periodu od 15.06.2022. do 22.06.2022. godine.

*Tablica 18 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – lipanj*

Grad	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice
Rovinj	6.113,40 kn	8.487,70 kn
Opatija	4.209,50 kn	5.419,20 kn
Crikvenica	4.190,90 kn	7.661,60 kn
Malinska	4.097,20 kn	6.691,20 kn
Split	5.414,30 kn	6.847,00 kn
Dubrovnik	6.822,60 kn	10.331,90 kn

*Izvor: izračun autorice prema podacima dostupnima na stranicama Bookinga*

Iz Tablice 18 može se zaključiti da su u prosjeku cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u lipnju najviše u Dubrovniku te da su u prosjeku cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice najniže u Malinskoj, a sa četiri zvjezdice u Opatiji. Podatci iz Tablice 18 prikazati će su sljedećem grafu.



Graf 1 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – lipanj

Izvor: izračun autorice

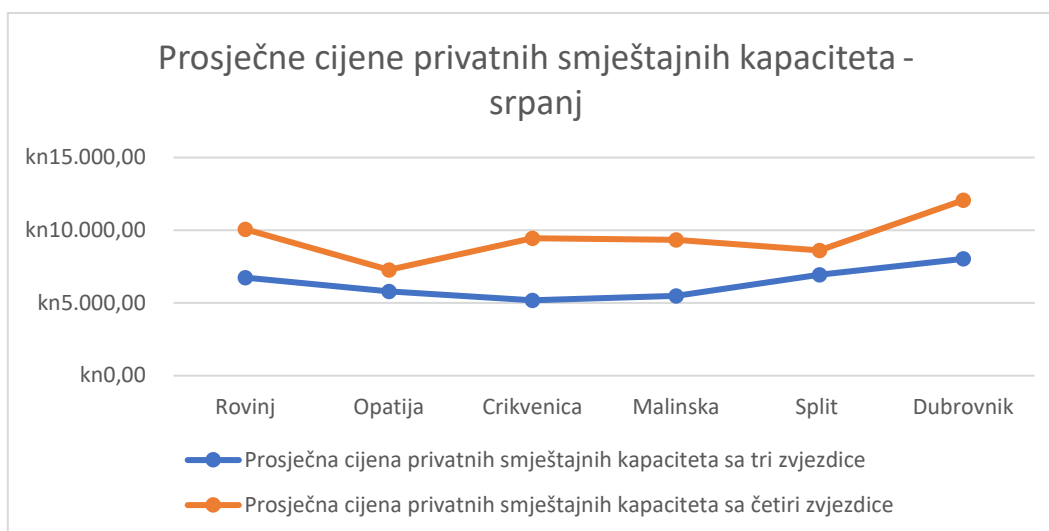
Graf 1 prikazuje kretanje prosječnih cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice po odabranim gradovima te se vizualno dočarava zaključak tablice. Može se vidjeti da je prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice najniža u Kvarnerskim gradovima, a najviša u Dubrovniku. Isto tako, može se zaključiti i da je najniža prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice u Opatiji, a najviša u Dubrovniku.

Tablica 19 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – srpanj

Grad	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice
Rovinj	6.743,90 kn	10.067,10 kn
Opatija	5.797,10 kn	7.278,50 kn
Crikvenica	5.183,90 kn	9.454,80 kn
Malinska	5.490,40 kn	9.336,70 kn
Split	6.949,60 kn	8.623,40 kn
Dubrovnik	8.031,70 kn	12.060,80 kn

Izvor: izračun autorice prema podacima dostupnima na stranicama Bookinga

Tablica 19 prikazuje prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u odabranim gradovima u periodu od 15.07.2022. do 22.07.2022. godine. Kao i u Tablici 56 najvišu prosječnu cijenu u privatnim smještajima sa tri i četiri zvjezdice ima Dubrovnik, isto tako Opatija ima najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice. Međutim, najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice u srpnju ima Crikvenica.



Graf 2 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – srpanj

Izvor: izračun autorice

U Grafu 2 može se vidjeti kretanje prosječnih cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice po odabranim gradovima. Vidljivo je da su prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice na Kvarneru najniže, zatim slijedi Istra, a najviše cijene su u Dalmaciji. Dok prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice variraju, najniže su u Opatiji, zatim ide Split, pa Malinska i Crikvenica. Nakon Crikvenice slijedi Rovinj, a najvišu prosječnu cijenu drži Dubrovnik.

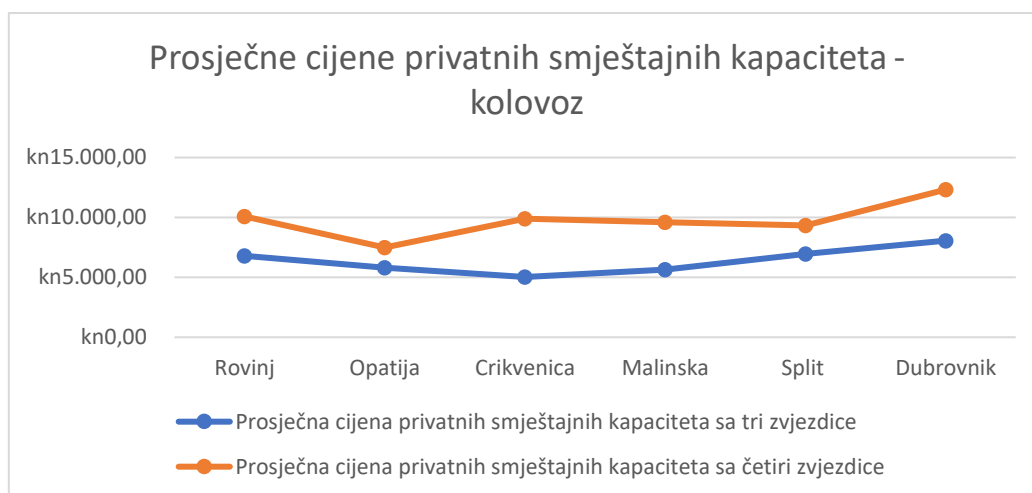
Tablica 20 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – kolovoz

Grad	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice
Rovinj	6.785,40 kn	10.081,40 kn
Opatija	5.798,10 kn	7.491,40 kn
Crikvenica	5.029,20 kn	9.883,60 kn
Malinska	5.658,10 kn	9.596,70 kn
Split	6.952,40 kn	9.341,30 kn
Dubrovnik	8.063,00 kn	12.320,60 kn

Izvor: izračun autorice prema podacima dostupnima na stranicama Bookinga

U Tablici 20 prikazane su prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u kolovozu, odnosno od 15.08.2022. do 22.08.2022. godine. Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa tri i četiri zvjezdice je i dalje najviša, dok je kao i u srpnju najniža prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice u Crikvenici, a sa četiri zvjezdice u Opatiji.





Graf 3 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – kolovoz

Izvor: izračun autorice

Graf 3 prikazuje prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice za kolovoz. Iz grafa se također može zaključiti da su prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice najniže na Kvarneru, zatim slijedi Istra te najviše u Dalmaciji. Dok su u prosjeku cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice različite po gradovima, pa tako je najniža cijena u Opatiji, a najviša u Dubrovniku.

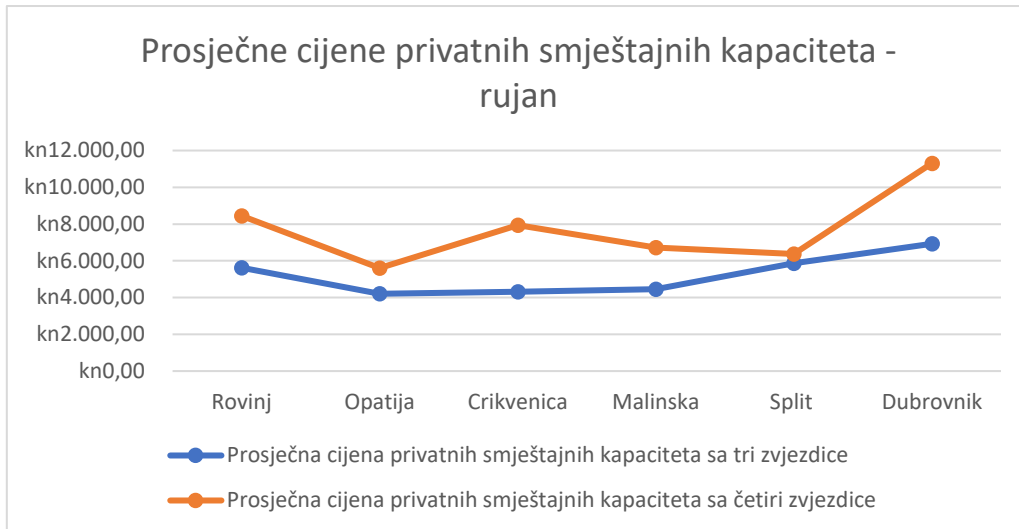
Sljedeća tablica prikazivati će prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice u periodu od 01.09.2022. do 08.09.2022. godine.

Tablica 21 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – rujna

Grad	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice	Prosječna cijena privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice
Rovinj	5.623,90 kn	8.448,70 kn
Opatija	4.207,10 kn	5.606,00 kn
Crikvenica	4.317,30 kn	7.932,10 kn
Malinska	4.464,00 kn	6.712,90 kn
Split	5.860,30 kn	6.379,50 kn
Dubrovnik	6.927,50 kn	11.308,20 kn

Izvor: izračun autorice prema podacima dostupnima na stranicama Bookinga

Iz Tablice 21 može se zaključiti da Dubrovnik ima u prosjeku najvišu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdica, dok najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice ima Opatija.



Graf 4 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – rujan

Izvor: izračun autorice

Iz Grafa 4 može se zaključiti kako najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice ima Opatija, a najvišu Dubrovnik. No u prosjeku može se zaključiti da najnižu cijenu ima Kvarner, zatim Istra te najvišu Dalmacija.

## 8. ZAKLJUČAK

Kroz ovaj rad analizirala se prosječna cijena privatnih smještajnih objekata kategoriziranih sa 3 i 4 zvjezdice odabranih destinacija u Primorskoj Hrvatskoj, a to su sljedeće: Istra – Rovinj i Opatija, Kvarner – Crikvenica i Malinska te Dalmacija – Split i Dubrovnik. Također, istaknula se važnost turizma u Hrvatskoj.

Na temelju provedene analize kroz rad može se zaključiti kako najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice ima Opatija i to u srpnju, kolovozu i rujnu, dok u lipnju najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice ima Malinska. Kroz cijelu sezonu Opatija ima najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice. Najvišu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice kroz cijelu turističku sezonu ima Dubrovnik.

Ipak ako se gleda zavičajno područje može se zaključiti da najnižu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri zvjezdice kroz cijelu turističku sezonu ima Kvarner, a prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa četiri zvjezdice Istra. Najvišu prosječnu cijenu privatnih smještajnih kapaciteta sa tri i četiri zvjezdice ima Dalmacija.

Kvarner je zavičajno područje sa malim mjestima te je bazirano na obiteljski odmor iz tog razloga ima najmanje cijene, isto tako na Kvarner ne dolaze kruzeri, nisu snimane velike serije te nema velikih događanja kao što su na jugu Hrvatske. Dubrovnik je poznat po kruzerima te serijama i filmovima koji su snimani u njemu. Također, povijesna jezgra Dubrovnika privlačni mnogobrojne ljubitelje povijesti i kulture. Split je postao svjetski poznat po festivalu Ultra Europe te je baziran na mlade turiste koji se žele zabaviti. Zbog ponude koju nudi Dalmacije, odnosno Split i Dubrovnik u ovom slučaju, cijene privatnih smještajnih kapaciteta su značajno veće nego na Kvarneru.

Opatija je poznata po hotelima, te je smještajni kapacitet u hotelima po broju soba za 40,61% veći nego li je u privatnom smještaju, a broj postelja u hotelima veći je za 30,31%. Privatni smještaj iz tog razloga ima manju cijenu jer se ne može natjecati sa hotelima. Rovinj je najposjećeniji grad u Istri te svake godine ruši nove rekorde po broju dolazaka i noćenja. Međutim, cijene privatnih smještajnih kapaciteta su drastično veće u Rovinju nego u Opatiji. Rovinj je grad sa više privatnih smještajnih kapaciteta nego hotela ili nekog drugog oblika smještaja.

## 9. POPIS LITERATURE

1. AZU.hr, Geološki potencijal, <https://www.azu.hr/istra%C5%BEivanje-i-eksploatacija/geolo%C5%A1ki-potencijal/>
2. Blažević, I. (1975). Opatija–razvoj turizma i njegov utjecaj na transformaciju naselja. *Acta Geographica Croatica*, 13(1.), 269-298., Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/146958>
3. Booking.hr: <https://www.booking.com/index.hr.html>
4. Cerović, Z., Milohnić, I., & Smolčić Jurdana, D. (2009). OBILJEŽJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA U PRIMORSKO GORANSKOJ ŽUPANIJI. *Economic research-Ekonomska istraživanja*, 22(3), 73-86. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/47320>
5. Crikvenica.hr, <https://www.crikvenica.hr/>
6. Dalmacija, <https://www.dalmacija.hr/>
7. Državni zavod za statistiku: <https://www.dzs.hr/>
8. Dubrovnik.hr, <https://www.dubrovnik.hr/>
9. Enciklopedija, Dalmacija, <https://enciklopedija.hr/natuknica.aspx?ID=13743>
10. Gašparović, S. (2011). Zračni promet i turizam Primorske Hrvatske. *Geoadria*, 16(2), 155-187. <https://doi.org/10.15291/geoadria.284>
11. Hrvatska puna života: <https://www.croatia.hr/hr-HR>
12. Hrvatska turistička zajednica: <https://www.htz.hr/hr-HR>
13. Istra, <https://www.istra.hr/hr>
14. Istra.hr, Eufrazijeva bazilika, <https://www.istra.hr/hr/dozivljaji/kultura/682>
15. Jukić, T. (ur.) (2016) Upoznajmo domovinu. Zagreb. Alka script
16. Kalember, Đ., & Jelen, T. (1998). Klasični načini prerade ribe. *Croatian Journal of Fisheries: Ribarstvo*, 56(1), 23-37. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/39309>
17. Karlić Mujo, H. (2010). Suvremeni demografski i razvojni izazovi općine Dubrovačko primorje, Hrvatska. *Geoadria*, 15(1), 109-143. <https://doi.org/10.15291/geoadria.547>
18. Katedrala sv. Jakova, Šibenik tourism, <https://www.sibenik-tourism.hr/lokacije/katedrala-sv-jakova/1.html>
19. Kvarner, <http://www.kvarner.hr/turizam>
20. Malinska.hr, <https://www.malinska.hr/>
21. Marić, K., Samardžić, B., & Protrka, N. (2017). Analiza turističkih pokazatelja i sigurnost u turizmu Republike Hrvatske te mogućnosti jačanja konkurentnosti hrvatskog turizma nakon ulaska u Europsku uniju. *Obrazovanje za poduzetništvo-E4E: znanstveno*

*stručni časopis o obrazovanju za poduzetništvo*, 7(1), 301-318. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/183510>

22. Mijošek, M., (2018.). Nije samo turizam: Istra se približava prosjeku razvijenosti europske unije, *Glas Istre*, <https://www.glasistre.hr/istra/-nije-samo-turizam-istra-se-priblizava-prosjeku-razvijenosti-europske-unije-566000>
23. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja (n.d.) Velika brodogradnja, <https://mingor.gov.hr/o-ministarstvu-1065/djelokrug/uprava-za-industriju-poduzetnistvo-i-obrt-6090/brodogradnja/velika-brodogradnja/7001>
24. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture (n.d.) Pomorstvo, <https://mmpi.gov.hr/more-86/propisi-99/a-pomorstvo/850>
25. Ministarstvo poljoprivrede (n.d.) Maslinarstvo, <https://poljoprivreda.gov.hr/maslinarstvo/194>
26. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske (2020.) Turizam u brojkama 2019, [https://www.htz.hr/sites/default/files/2020-07/HTZ%20TUB%20HR\\_%202019%20%281%29.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2020-07/HTZ%20TUB%20HR_%202019%20%281%29.pdf)
27. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske (2021.) Turizam u brojkama 2020, [https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR\\_%202020\\_0.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR_%202020_0.pdf)
28. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske (2022.) Turizam u brojkama 2021, [https://mint.gov.hr/UserDocsImages/2022\\_dokumenti/Turizam%20u%20brojkama%202021.pdf](https://mint.gov.hr/UserDocsImages/2022_dokumenti/Turizam%20u%20brojkama%202021.pdf)
29. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske (n.d.) Uvjeti za kategorije apartmana i kuće za odmor, [https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/katego\\_ostali/180918\\_ostali\\_prilog\\_II.xlsx](https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/katego_ostali/180918_ostali_prilog_II.xlsx)
30. Moreška <https://moreska.hr/>
31. Naša Zemlja (n.d.) Primorska Hrvatska, <https://sites.google.com/site/nasazemljahrvatska/primorska-hrvatska-1>
32. NP Brijuni, <https://www.np-brijuni.hr/hr>
33. NP Kornati <http://np-kornati.hr/index.php?lang=hr>
34. NP Krka <https://www.npkrka.hr/hr/>
35. NP Mljet <https://np-mljet.hr/>
36. NP Paklenica, <https://www.np-paklenica.hr/hr/>
37. Perković, T., & Krunić, F. (2021). Bogata povijest proizvodnje prirodnog plina u Hrvatskoj. *Nafta i Plin*, 41(167.), 39-45. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/257465>

38. Petrić, L., & Mimica, J. (2011). Smjernice razvoja kapaciteta privatnog smještaja kao značajnog segmenta ponude smještaja u Republici Hrvatskoj. *Acta turistica nova*, 5(1), 7-52. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/107020>
39. Petrić, L., (2006.). Osnove turizma. Split. *Ekonomski fakultet Split*, ISBN: 953-6024-92-6
40. Pogled u svijet 4 (n.d.) Primorska Hrvatska, <https://hr.izzi.digital/DOS/54720/55522.html>
41. Pravila za statutarnu certifikaciju pomorskih brodova, prijevoz putnika, Narodne novine 32/2018, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018\\_04\\_32\\_649.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_04_32_649.html)
42. Pravilnik o izmjenama Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine "Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj", Narodne novine 49/2015, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_05\\_49\\_980.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_05_49_980.html)
43. Pravilnik o razdobljima glave sezone, predsezone, posezone i izvansezone u turističkim općinama i gradovima, Narodne novine 92/2009, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2009\\_07\\_92\\_2323.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2009_07_92_2323.html)
44. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, Narodne novine 9/2016, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_01\\_9\\_241.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_01_9_241.html)
45. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj, Narodne novine 54/2016, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_06\\_54\\_1410.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_06_54_1410.html)
46. Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli, Narodne novine 56/2016, [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_06\\_56\\_1451.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_06_56_1451.html)
47. Primorska Hrvatska (n.d.) Poljoprivreda, <https://sites.google.com/site/primorskahrvatska/jadransko-more/poljoprivreda>
48. Primorska Hrvatska (n.d.) Ribarstvo, <https://sites.google.com/site/primorskahrvatska/jadransko-more/ribarstvo>
49. Priroda Hrvatske, Jadransko more, <https://priodahrvatske.com/jadran/>
50. Pula Info (n.d.), Arena – Amfiteatar <https://www.pulainfo.hr/hr/where/arena-amfiteatar>
51. Rovinj, <https://www.rovinj.com/hr/rovinj>
52. Rovinj, <https://www.rovinj-rovigno.hr/>
53. Senjska Alka <https://www.alka.hr/>

54. Sić, M. (2001). Posebnosti Istre kao prigranične regije Hrvatske. *Dela*, (16), 165–178. <https://doi.org/10.4312/dela.16.165-178>
55. Solana Nin, <https://www.solananin.hr/hr/pocetna/>
56. Solana Pag, <https://solana-pag.hr/>
57. Solana Ston, <https://www.solanaston.hr/hr/o-nama/o-nama>
58. Split.hr, <https://www.split.hr/>
59. Strategija pomorskog razvitka, Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, <https://mmpi.gov.hr/more-86/projekti-113/strategija-pomorskog-razvitka/15768>
60. Šimunović, V. (2005). Stanje maslinarstva i uljarstva u Republici Hrvatskoj. *Pomologia Croatica: Glasilo hrvatskog agronomskog društva*, 11(1-2), 69-78. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/1932>
61. Škveranka, Hrvatska brodogradnja u restrukturiranju, <https://skveranka.com/hrvatska-brodogradnja-u-restrukturiranju/>
62. Turistička zajednica Buzet (n.d.) Hum, <https://www.tz-buzet.hr/hr/kultura/izletista/hum>
63. Turistička zajednica Dubrovnik, <https://tzdubrovnik.hr/>
64. Turk, H. (1996). Geografski položaj i prirodni resursi Opatijske rivijere. *Tourism and hospitality management*, 2(2), 379-391. <https://doi.org/10.20867/thm.2.2.13>
65. Tvornica duhana Rovinj d.d, Istrapdia, <https://www.istrapedia.hr/hr/natuknice/1220/tvornica-duhana-rovinj-dd>
66. Vina Croatia (n.d.) Primorska Hrvatska, <https://vinacroatia.hr/hrvatska-vina/primorska-hrvatska/>
67. Visit Opatija, <https://www.visitopatija.com/hr>
68. Visit Split, <https://visitsplit.com/>
69. Vlada Republike Hrvatske (2008.) Vlada: Započinje proces privatizacije prva tri brodogradilišta, , <https://vlada.gov.hr/vijesti/vlada-zapocinje-proces-privatizacije-prva-tri-brodogradilista/8147>
70. Žuvela, I. (2000). Konceptija i strategija razvitka pomorskog gospodarstva Hrvatske. *Pomorski zbornik*, 38(1), 11-60. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/52452>

## 10. IZJAVA

### Izjava o autorstvu završnog rada i akademskoj čestitosti

**Ime i prezime studenta: Maria Jurkas**

**Matični broj studenta: 1-030/17**

**Naslov rada: Analiza cijena privatnih smještajnih kapaciteta odabranih destinacija Primorske Hrvatske**

Pod punom odgovornošću potvrđujem da je ovo moj autorski rad čiji niti jedan dio nije nastao kopiranjem ili plagiranjem tuđeg sadržaja. Prilikom izrade rada koristio sam tuđe materijale navedene u popisu literature, ali nisam kopirao niti jedan njihov dio, osim citata za koje sam naveo autora i izvor te ih jasno označio znakovima navodnika. U slučaju da se u bilo kojem trenutku dokaže suprotno, spreman sam snositi sve posljedice uključivo i poništenje javne isprave stečene dijelom i na temelju ovoga rada.

Potvrđujem da je elektronička verzija rada identična onoj tiskanoj te da je to verzija rada koju je odobrio mentor.

Datum

Potpis studenta

---

---



## 11. POPIS SLIKA I GRAFOVA

<i>Tablica 1 Dolasci i noćenje turista Primorske Hrvatske po županijama</i> .....	10
<i>Tablica 2 Smještaji kapacitet Primorske Hrvatske po županijama</i> .....	11
<i>Tablica 3 Turistička potrošnja</i> .....	11
Tablica 4 Broj postelja smještajnih kapaciteta odabranih destinacija u 2021. godini.....	22
Tablica 5 Broj soba smještajnih kapaciteta odabranih destinacija u 2021. godini.....	23
Tablica 6 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Rovinju sa tri zvjezdice, lipanj - rujan ...	25
Tablica 7 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Rovinju sa četiri zvjezdice, lipanj – rujan .....	26
Tablica 8 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Opatiji sa tri zvjezdice, lipanj – rujan ...	26
Tablica 9 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Opatiji sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan .....	27
Tablica 10 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Crikvenici sa tri zvjezdice, lipanj - rujan .....	28
Tablica 11 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Crikvenici sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan.....	28
Tablica 12 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Malinskoj sa tri zvjezdice, lipanj - rujan .....	29
Tablica 13 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Malinskoj sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan .....	30
Tablica 14 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Splitu sa tri zvjezdice, lipanj - rujan ...	30
Tablica 15 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Splitu sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan	31
Tablica 16 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa tri zvjezdice, lipanj - rujan .....	32
Tablica 17 Cijene privatnih smještajnih kapaciteta u Dubrovniku sa četiri zvjezdice, lipanj - rujan.....	32
Tablica 18 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – lipanj.....	34
Tablica 19 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – srpanj .....	35
Tablica 20 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – kolovoz .....	36
Tablica 21 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – rujan.....	37
Graf 1 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – lipanj.....	35
Graf 2 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – srpanj.....	36
Graf 3 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – kolovoz.....	37
Graf 4 Prosječne cijene privatnih smještajnih kapaciteta – rujan .....	38

## ŽIVOTOPIS



### Maria Jurkas

**Datum rođenja:** 08/07/1997 | **Državljanstvo:** hrvatsko | **Spol:** Žensko | **Telefonski broj:**

(+385) 915681487 (Mobilni telefon) | **E-adresa:** [maria.jurkas@live.com](mailto:maria.jurkas@live.com) |

**Adresa:** Svetog Nikola Tavelića 5, 10000, Zagreb, Hrvatska (Službena)

#### ● OBRAZOVANJE I OSPOBLJAVANJE

04/09/2012 – 16/05/2016 Zagreb, Hrvatska  
**EKONOMIST** Druga ekonomska škola

**Adresa** Zagreb, Hrvatska

02/09/2017 Zagreb, Hrvatska  
**POSLOVNA EKONOMIJA I FINACIJE** Veleučilište Baltazar

**Adresa** Zagreb, Hrvatska

#### ● JEZIČNE VJEŠTINE

Materinski jezik/jezici: **HRVATSKI**

Drugi jezici:

	RAZUMIJEVANJE		GOVOR		PISANJE
	Slušanje	Čitanje	Govorna produkcija	Govorna interakcija	
<b>ENGLESKI</b>	B2	B2	B2	B2	B2

*Razine: A1 i A2: temeljni korisnik; B1 i B2: samostalni korisnik; C1 i C2: iskusni korisnik*

#### ● RADNO ISKUSTVO

06/10/2016 – 30/03/2017  
**PRODAJNI PREDSTAVNIK** ISKON INTERNET D.D

**Adresa** Zagreb, Hrvatska | **Internetske stranice** [www.iskon.hr](http://www.iskon.hr)

31/05/2017 – 30/08/2017  
**PRODAVAČICA U TRGOVINI NON STOP, TRGOVAČKI OBRT**

**Adresa** Šilo, Hrvatska

08/10/2017 – 26/06/2018  
**PRODAJNI PREDSTAVNIK** ISKON INTERNET D.D

studentski posao

**Adresa** Zagreb, Hrvatska | **Internetske stranice** [www.iskon.hr](http://www.iskon.hr)

17/06/2018 – 30/10/2018  
**ADMINISTRATOR / ADMINISTRATORICA** ORXY RENT A CAR

studentski posao

**Adresa** Sesvete, Hrvatska

07/04/2019 – 06/07/2019

**ADMINISTRATOR / ADMINISTRATORICA ORYX RENT A CAR**

---

studentski posao

**Adresa** Sestvete, Hrvatska

10/07/2019 – 30/08/2019

**PRODAVAČ/PRODAVAČICA NON STOP, TRGOVAČKI OBRT**

---

studentski posao

**Adresa** Šilo, Hrvatska

30/09/2019 – 30/10/2019

**ADMINISTRATOR / ADMINISTRATORICA ORYX RENT A CAR**

---

studentski posao

**Adresa** Sesvete, Hrvatska

03/11/2019 – 29/11/2019

**PRODAVAČ/PRODAVAČICA TELEKOMUNIKACIJSKE OPREME HRVATSKI TELEKOM**

---

studentski posao

**Adresa** Zagreb, Hrvatska

15/12/2019 – 26/12/2019

**ADMINISTRATOR / ADMINISTRATORICA ORXY ASISTENCIJA**

---

studentski posao

**Adresa** Sesvete, Hrvatska

22/01/2020 – 09/04/2020 Zagreb, Hrvatska

**JUNIOR ANALYST SVJETSKI PODACI D.O.O**

---

studentski posao

25/09/2020 – 31/07/2021 Donji Stupnik, Hrvatska

**POMOĆNIK U TRGOVINI PEPCO CROATIA D.O.O.**

---

studentski posao

01/08/2021 – TRENUTAČNO Zagreb, Hrvatska

**ANALYST SVJETSKI PODACI D.O.O.**

---

studentski posao

● **DIGITALNE VJEŠTINE**

---

MS Office (MS Word MS Exel MS PowerPoint MS Outlook MS Publisher MS Access)

● **DODATNE INFORMACIJE**

---

**ORGANIZACIJSKE VJEŠTINE**

Organizacijske vještine Kreativna sam i organizirana osoba koja se drži dogovora.

### **KOMUNIKACIJSKE I MEĐULJUDSKE VJEŠTINE**

Komunikacijske i međuljudske vještine Komunikativna osoba, te sam svoje komunikacijske vještine usavršila kao prodajni predstavnik. Isto tako sam spremna na timski rad.