

# ЕВАЛУАЦИЈА ПОПУЊЕНОСТИ И ИСКОРИШЋЕНОСТИ ОДАБРАНИХ СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА ЗЛАТИБОРУ<sup>1</sup>

## ANALYSIS OF OCCUPANCY AND UTILIZATION OF SELECTED ACCOMMODATION FACILITIES ON ZLATIBOR

*Ана Јовичић\**, *Дејан Берић\*\**, *Сњежана Газић\*\*\**

Примљено: 17.09.2012. | Прихваћено: 23.10.2012.

**РЕЗИМЕ:** *Златибор поседује изузетне природно-географске услове који погодују развоју туризма. На Златибору су развијени различити видови туризма, као што је здравствени и wellness туризам, спортско-рекреативни туризам, рурални, етно и екотуризам, конгресни и манифестациони туризам, ловни туризам, излетнички туризам и друго. Смештајни капацитети представљају један од најважнијих фактора туристичке понуде и заједно са капацитетима за исхрану највише утичу на обим туристичког промета. У раду је извршена анализа попуњености и искоришћености 11 одабраних смештајних капацитета (категорисаних и некатегорисаних) на Златибору са посебним освртом на 2010. и 2011. годину. У раду је приказан и број туриста и број ноћења на Златибору од 1955. године до 2010. године и његове импликације на даљи развој туризма на овој дестинацији. Такође, указано је и на најзначајније инвестиције у туризму Златибора, које ће у великој мери обезбедити повећање интересовања за ову планину током целе године. Компаративном анализом је представљено тренутно стање смештајних капацитета на Златибору као и проблеми у њиховом бољем туристичком активирању.*

**Кључне речи:** *Златибор, смештајни објекти, искоришћеност.*

<sup>1</sup> Рад је део пројекта бр. 176020 које финансира Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

\* Универзитет у Новом Саду, ПМФ, Департман за географију, туризам и хотелијерство, Трг Доситеја Обрадовића 3, Нови Сад, ana.jovicic@fondmt.rs

\*\* НВО "Млади за туризам", Грге Андријановића 11Б, Београд, bericdejan@gmail.com

\*\*\* Школа струковних студија за менаџмент и пословну комуникацију, Алфа универзитет, Сремски Карловци

**ABSTRACT:** *Zlatibor has exceptional natural and geographical conditions that are conducive to the development of tourism. On Zlatibor are developed different types of tourism, such as the health and wellness tourism, sport tourism, rural, ethnic and eco-tourism, convention and event tourism, hunting, excursion tourism and more. Accommodation facilities are one of the most important factors of tourist offer and along with facilities for nutrition have the greatest impact on the volume of tourist turnover. This paper presents an analysis of occupancy and utilization of 11 selected accommodation facilities (categorized and uncategorized) on Zlatibor with special emphasis to 2010 and 2011. This paper gives a number of tourists and overnight stays on Zlatibor since 1955 to 2010. and its implications for the future development of tourism in the destination. It also points to the most significant investments in tourism of Zlatibor, which will provide greatly increased interest in the mountain throughout the year. Through comparative analysis is presented the current state of accommodation facilities on Zlatibor and the problems in their better tourist activation.*

**Key words:** *Zlatibor, accommodation facilities, occupancy.*

## УВОД

Златибор има изузетан потенцијал и велике могућности за развој туризма. Може се похвалити извршним природним богатствима, пејзажима и природним вредностима који су основа за развој туризма неке планине. Има врло дугу традицију и велики број културно-историјских споменика који могу бити интересантни посетиоцима из земље и иностранства. Посетиоци Златибора могу уживати у лепој природи, чистом ваздуху који има лековито дејство, традиционалним вредностима, здравој исхрани, културним вредностима. Такође, Златибор представља подручје препознатљиво по гостопримству људи, богатству обичаја, ношњи, мелоса, сувенира.

С обзиром да је Златибор дестинација коју сваке године посети велики број туриста потребно је улагати у проширење смештајних капацитета. Туристички центар као што је Златибор захтева већа улагања у смештајне капацитете и додатне садржаје који ће употпунити садржај боравака, продужити боравак гостију и повећати ванпансионску потрошњу.

Циљ рада је да укаже на тренутно стање смештајних капацитета на Златибору. Задатак рада је да се кроз евалуацију попуњености и искоришћености 11 одабраних смештајних капацитета (категорисаних и некатегорисаних) на Златибору укаже на проблем праћења попуњености смештајних капацитета. Такође, кроз рад ћемо указати на најзначајније инвестиције у туризму Златибора, које ће у великој мери обезбедити повећање интересовања за ову планину током целе године.

## ТУРИСТИЧКЕ ВРЕДНОСТИ И ОБЛИЦИ ТУРИЗМА

Планина Златибор се налази у југозападној Србији. Пружа се правцем северо-запад–југоисток, дужине 55 km, ширине 22 km, а површине 1.015 km<sup>2</sup>. Захвата веће делове простране Старовлашке висоравни. Под туристичким појмом Злати-

бора подразумева се његов централни регион, просторно заталасана висораван, дуга око 30 km и широка око 12 km, оивичена висовима и врховима, Торником, Чиготом, Градином, Чавловцем, Виогором, Црним врхом, и горњим током реке Сушице (Ђурић, Павловић, 2005).

Златибор поседује изузетне природно-географске услове који погодују развоју туризма, а огледају се у климатским и биогеографским вредностима ове планине (Драговић и др., 2009). Златибор је захваљујућим својим природним и рекреативним својствима добио епитет „ваздушне бање“ или туристичко-здравственог бума (Ршумовић и др., 1991). Главну, најјачу и основну рекреативну снагу Златибора потпомогле су и друге његове особине у складном синергетском деловању, као што су геоморфолошка структура (Станковић, Ђирковић, 2002), надморска висина, клима, шумљеност предела и друго, што доприноси богатству пејзажне естетике.

Подручје Златибора је препознатљиво по бројним антропогеним одликама (археолошке, споменичке, етнографске, амбијенталне, уметничке и манифестационе), чијим је присуством увећана његова туристичка вредност. Од најзначајнијих истичу се остаци старих градишта (Шљивовица, Чајетина, Крива Река, Доброселица и Рожањ), цркве (Доброселица, Доња Јабланица, Кучани, Сирогојно и Бела Река), родне куће Димитрија Туцовића у Гостиљу и Саве Јовановића у Трнави. Споменици, спомен-плоче, спомен-гробнице и законом заштићени објекти немају већи туристички значај, нити су на одговарајући начин презентовани туристима. Ношња, музички фолклор и гастрономија, повремено се презентују на одговарајућим манифестацијама, посебно у Музеју народног градитељства у Сирогојну, који је отворен 1992. године и по низу особина је јединствен код нас (Група аутора, 1987).

Изузетан туристичко-географски положај, као и бројне природне и антропогене вредности чине Златибор планином изузетно значајном за развој домаћег туризма. На Златибору су развијени различити видови туризма: здравствени и *wellness* туризам, спортско-рекреативни туризам, рурални, етно и екотуризам, конгресни и манифестациони туризам, ловни туризам, излетнички туризам и други.

За боравак на Златибору давно је утврђено да има различите повољне утицаје на здравље човека. Поред здравственог, све више се тежи и промоцији *wellness* туризма. Здравствени и *wellness* туризам имају исти циљ, а то је одржање и унапређење здравља, физички, ментално и духовно. *Wellness* туризам по свом основном циљу припада здравственом туризму у ширем смислу (Mezak, Kušen, 2005). Носиоци здравственог и *wellness* туризма Златибора су Медицински центар „Чигота“ и Хотел „Мона“.

Златибор је током последњих година постао значајан спортско-рекреативни центар. На Златибору постоје одлични услови за припрему како врхунских спортиста, тако и рекреативаца и оних који желе да побољшају своје физичко стање. Туристички и спортски објекти су опремљени за припрему индивидуалних спортиста, али и читавих спортских тимова и екипа. Као најзначајније спортске активности на Златибору истичу се: пешачење, планинарење, бициклизам, јахање,

пливање, зимски спортови и друго. Преуређење ски-центра Торник у 2010. и 2011. години, допринеће развоју скијашког туризма на Златибору.

Рурални туризам представља основу развоја туризма Златибора јер омогућује одрживо коришћење природних и антропогених вредности Златибора и развој локалне заједнице, а као пример овог облика туризма истиче се Етно-село Сирогојно.

Конгресни туризам омогућава попуњеност капацитета у току периода са мањом тражњом, а најзначајнији простори одржавања скупова и конгреса су Конгресни центар Романија, као и простори за ове намене у оквиру хотела „Мона“, „Палисад“ и Специјалне болнице „Чигота“. Златибор већ годинама гаји традицију конгресног центра. Сваке године је све више семинара, конгреса, манифестација и научних скупова који се одржавају на овој планини, а неки од њих имају традицију дужу од 30 година. Златиборски округ значајан је у погледу развоја манифестационог туризма, с обзиром да се у овом подручју годишње одржи око 40 манифестација (Јовановић, Делић, 2010).

Сабор ловаца на Златибору као најмасовнија ловачка манифестација производи значајне туристичке ефекте (Марковић, 2008). Ова манифестација доприноси развоју ловног туризма Златибора. Укупна површина ловних терена на Златибору је 55.767 хектара. Неки делови Златибора се већ дуго користе као ловни терени и на њима се гаји ловна дивљач.

Излетнички туризам такође је значајан облик туризма на Златибору, с обзиром да излетничка кретања утичу на смањење притиска и анулирање диспропорције између велике концентрације гостију и релативно малог броја елемената туристичке понуде у туристичком центру Златибора (Ромелић и др., 2009).

У наредном периоду сви досадашњи видови туризма ће сигурно наставити да се развијају, јер је Златибор као дестинација све атрактивнија и посећенија.

## КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОМЕТА ТУРИСТА

Златибор представља један од најзначајнијих туристичких центара у Србији. Година 1893. се сматра званичним почетком развоја туризма на Златибору, јер је тада краљ Александар Обреновић боравио на овој планини, сложивши се са Златиборцима да оснују ваздушну бању (Станковић, Ћирковић, 2002). У периоду после Другог светског рата направљен је програм развоја појединих туристичких места на Златибору и категоризација њихових смештајних капацитета, од када се интензивира развој туризма на овој планини.

Уз велики број путника у транзиту, излетника који не ноће на планини и оних који бораве у сопственим викенд кућама, а које статистика не обухвата, промет је већи у односу на неке друге планине и бање у Србији. У табели 1. приказан је број туриста и број ноћења на Златибору од 1955. до 2010. године у интервалима од по пет година.

Промет туриста који се годишње оствари на Златибору указује на значај ове туристичке дестинације у националним оквирима (Ивановић, 2007). Највећи

**Табела 1.** Промет туриста на Златибору у периоду од 1955. до 2010. године

**Table 1.** Tourist turnover on Zlatibor in the period between 1955 and 2010

Година	Број туриста			Број ноћења		
	Домаћи	Страни	Укупно	Домаћи	Страни	Укупно
1955.	1.520	-	1.520	45.860	-	45.860
1960.	2.662	65	2.727	14.566	150	14.716
1965.	4.350	259	4.609	40.977	275	40.652
1970.	34.352	1.638	35.996	154.516	2.077	156.593
1975.	71.102	3.383	74.485	330.949	4.254	335.803
1980.	108.753	9.165	117.978	508.336	11.100	519.436
1985.	116.208	2.842	119.050	686.451	4.825	591.276
1990.	109.979	994	110.973	640.893	2.720	643.613
1995.	75.196	837	76.033	456.077	2.421	458.498
2000.	70.700	2.900	73.600	433.100	11.900	445.000
2005.	73.249	7.224	80.518	324.252	21.419	345.671
2010.	88.039	16.785	104.824	352.583	51.641	404.224

*Извор: Статистички годишњак Републике Србије, 2011.*

број туриста икада регистрован (122.853) је 1981. године, а највећи број ноћења (643.613) 1990. године (Станковић, Ђирковић, 2002).

Евиденција туриста и броја ноћења почиње се водити током педесетих година XX века, међутим, тек у периоду од 1966. до 1975. године, промет туриста и њихових ноћења на Златибору бележи значајан пораст, услед вишег стандарда становништва, стабилних цена у туристичко-угоститељским објектима и раста моторизације. Након овог периода долази до раста броја туриста који долазе на конгресе, бораве на Златибору током викенда или се задржавају у транзитну. Од краја седамдесетих година, па све до почетка деведесетих година XX века развој туризма на Златибору је интензивирао, када се развијају зимска и летња туристичка сезона и посебни облици туризма, од којег највећи значај имају здравствено-лечилишни, транзитни, рекреативни, зимски спортско-рекреативни и спортско-манифестациони туризам, конгресни скупови, излетништво, а у великој мери расту броја туриста допринела је и изградња скијашког центра на Торнику. Током деведесетих година број туриста и број ноћења је опао, пре свега због ратних збивања, економске кризе и пада животног стандарда, а страних туриста било је веома мало, с обзиром на политичку и економску изолацију Србије током поменутог периода (Станковић, Ђирковић, 2002). Прва деценија XXI века обележена је порастом броја туриста, иако никада није достигнут број туриста који је посетио Златибор током осамдесетих година. Основни узрок томе треба тражити у прерасподели туристичких кретања преовлађујућих домаћих туриста. Они су се после великих системских промена у друштву и измењене позиције Србије на међународном плану у посматраним годинама у већој мери усмеравали ка иностраним дестинацијама у односу на неколико ранијих годи-

на када је, у неповољним условима за таква усмеравања, Златибор био веома популарно одредиште.

У односу на 2000. годину туристички промет мерен бројем долазака туриста има позитивну динамику у периоду до 2010. године. Такође, последњих година уочава се значајан пораст броја страних туриста, те је у односу на 2000. годину број страних туриста у 2010. години више него дупло већи. Пораст броја домаћих и страних туриста може се посматрати као последица побољшања квалитета туристичке понуде, развоја посебних облика туризма и туристичке инфраструктуре.

Просечна дружина боравка туриста на Златибору је преко 4 дана. Карактеристични су релативно краћи боравци, а од 2000. године присутна је тенденција скраћивања боравка (Пословни (Мастер) план туристичке дестинације Златибор – Златар, 2007).

Највећи промет туриста оствари се у у јануару, августу и јулу. Домаћих туриста неупоредиво је више од страних. Страни туристи у највећој мери долазе из Босне и Херцеговине и других земаља бивше Југославије.

Истраживање спроведено током 2007. године на узорку од 682 испитаника утврдило је одређене карактеристике домаћих туриста које је значајно узети у обзир приликом креирања стратегије туристичког развоја Златибора као туристичке дестинације у наредном периоду. Утврђене су следеће карактеристике: већина домаћих туриста долази ради одмора и рекреације, старосне су доби од 30 до 50 година, претежно из урбаних средина. Највећи број туриста смештен је у хотелским објектима, као и апартманима. Такође, највећи број туриста индивидуално организује сопствено путовање. Доминирају туристи који су редовни гости и посећују Златибор више пута, што говори о лојалности домаћих туриста (Пословни (Мастер) план туристичке дестинације Златибор – Златар, 2007).

## СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ

Угоститељска делатност јесте пружање услуга смештаја, припремање и услуживање хране, пића и напитака, као и припремање и достављање хране корисницима за потрошњу на другом месту, у складу са законом којим се уређује област туризма (Сл. гласник РС, бр. 48/2012). Смештајни капацитети представљају један од најважнијих фактора туристичке понуде и заједно са капацитетима за исхрану највише утичу на обим туристичког промета (Ивков и др., 2003).

Према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај, смештајни капацитети који подлежу категоријацији су: хотел, мотел, туристичко насеље, камп, пансион, кућа, апартман, соба, сеоско туристичко домаћинство (Сл. гласник РС, бр. 41/2010 и 103/2010) и ловачка вила (Сл. гласник РС, бр. 48/2012).

Према подацима Министарства финансија и привреде Републике Србије, објављенм 01.08.2012. године (табела 2), на Златибору постоји свега 10 категорисаних објеката. Даљим истраживањем утврђено да је на Златибору у 2011. години пословало 12 хотела, једно апартманско насеље, два пансиона и велики број некатегори-

**Табела 2. Категорисани објекти на Златибору**  
**Табле 2. Categorized accommodation facilities on Zlatibor**

Р.бр.	Назив објекта	Категорија објекта	Капацитет (бр. лежаја)	Тип објекта
1	Хотел „Мона“	* * * *	180	Хотел
2	Хотел „Олимп“	* * * *	90	Хотел
3	Хотел „Идила“	* * * *	36	Хотел
4	Хотел „Палисад“, основни објекат	* * *	486	Хотел
5	Хотел „President“	* * *	30	Хотел
6	Хотел „Зеленкада“	* * *	110	Хотел
7	Хотел „Новаков двор“	* *	16	Хотел
8	Депанданс хотела „Палисад“	* * *	128	Депанданс
9	Апартманско насеље Краљеви коначи	* *	120	Апартманско насеље
10	Пансион СТЦ „Златибор“	* * *	60	Пансион

*Извор: Министарство финансија и привреде Републике Србије, 2012.*

саних објеката за смештај, као и велики број домаћинстава у којима је такође могућ боравак туриста. Тачан број објеката за смештај није било могуће утврдити.

Један од значајних проблема представља праћење броја ноћења на Златибору. Подаци Завода за статистику не обухватају ноћења у приватном смештају и показују знатно мањи промет туриста. Такође, према Закону о туризму (Сл. гласник РС, бр. 36/2009, 88/2010 и 99/2011), угоститељском делатношћу не сматра се пружање услуга смештаја и исхране запосленима и корисницима у одмаралиштима, те је податак о броју евидентираних ноћења значајно мањи од стварног броја ноћења.

Према подацима Предлога модела оптималног управљања туризмом са организационом структуром туристичке регије Западна Србија: Финални извештај (2012) Златибор располаже са укупно 19.557 лежајева, од чега је 1.263 лежаја у хотелским објектима, 50 лежајева је у камповима, 440 лежајева је у преноћиштима, 2.520 лежајева је у приватном смештају, 304 лежаја су у оквиру сеоских домаћинстава и постоји још 13.500 нерегистрованих лежајева.

У циљу што бољег праћења промета и дешавања на тржишту, Туристичка организација Златибор је од 2007. почела са обрадом података на узорку од 11 објекта од којих је било могуће добити податке. Подаци се прикупљају једном месечно и прате се основни показатељи, који се пореде са истим периодом прошле године. Основни проблем у праћењу промета је нестабилност самог узорка јер се сваке године по неки објекат затвори или отвори нови. Међутим, корекцијом података и ретроактивном обрадом долази се до објективног стања.

Према подацима Туристичке организације Златибор, процењује се да на Златибору има до 20.000 лежајева у понуди и да се оствари и до 1.000.000 ноћења годишње, што кореспондира са подацима из Предлога модела оптималног управљања

ња туризмом са организационом структуром туристичке регије Западна Србија: Финални извештај (2012). Илустрације ради, на буџет општине Чајетина се уплати на годишњем нивоу знатно више боровишне таксе од износа који би се наплатио сразмерно званичном броју ноћења (Интерна документација Туристичке организације Златибор, 2012).

Добијени резултати Туристичке организације Златибор представљају значајну информацију о попуњености смештајних капацитета и одражавају реалнију оцену укупног обима, структуре и динамике туристичких кретања. Као такви, драгоцени су показатељи тржишних кретања тако да могу бити реална основа у планирању разних активности на Златибору од стране Туристичке организације Златибор, општина Чајетина и Нова Варош и разних установа и јавних предузећа.

### *Преглед анализираних смештајних објеката*

Анализа искоришћености капацитета у 2011. години у односу на 2010. годину обухватила је 11 смештајних објеката и то хотеле: „Палисад“, „Мона“, „Вис“, „Олимп“, „Зеленкада“ и „President“, одмаралишта „Планум“, вила „Голија“, Студентско одмаралиште „Р. Митровић“, Спортско-туристички центар „Златибор“ и Специјалну болницу за болести штитасте жлезде и болести метаболизма „Златибор“. Хотел „Зеленкада“ је повремено радио. У табели 3. дат је преглед анализираних објеката, категорија којој припадају, капацитет и тип објекта.

**Табела 3.** Преглед анализираних смештајних објеката

*Table 3. Overview of analyzed accommodation facilities*

Р.бр.	Назив објекта	Категорија	Капацитет (бр. лежаја)	Тип објекта
1	Хотел „Палисад“	***	750	Хотел
2	Хотел „Мона“	****	201	Хотел
3	Хотел „Вис“	****	110	Хотел
4	Хотел „Олимп“	****	100	Хотел
5	Хотел „Зеленкада“	****	45	Хотел
6	Хотел „President“	***	30	
7	Одмаралиште „Планум“	-	80	Одмаралиште
8	Дечје одмаралиште, вила „Голија“	-	193	Одмаралиште
9	Студентско одмаралиште „Ратко Митровић“	-	270	Одмаралиште
10	Спортско-туристички центар „Златибор“	***	62	Пансион
11	Специјална болница за болести штитасте жлезде и болести метаболизма „Златибор“	***	340	Хотел

*Извор: Туристичка организација Златибор, 2012.*



Следи кратак приказ сваког од поменутих објеката и садржаја које пружају.

*Хоџел „Палисаг“* се налази у непосредној близини центра Златибора. У својој понуди има 32 модерно опремљена апартмана и 222 собе распоређене у 3 смештајна блока. Блок А располаже собама са купатилом, кабловском ТВ и телефоном. Блок Б је реновиран део хотела са најквалитетније опремљеним собама. У овом делу хотела налазе се комфорне и удобне двокреветне и трокреветне собе, као и 30 апартмана идеалних за породични одмор. Такође, хотел поседује и недавно реновиран депан-данс који својом структуром соба и својом прихватљивом ценом највише одговара гостима у транзиту и омладинском туризму. Хотел нуди избор неколико ресторана и барова, од којих сваки има специфичну намену, угоститељску понуду, амбијент и атмосферу. У хотелу постоји могућност организовања различитих конгреса, симпозијума, семинара, пословних и стручних састанака из широког спектра различитих области. Хотел поседује и релаксациони центар, фудбалски терен, четири тениска и један дечији тениски терен који се налазе поред Златиборског језера.

*Хоџел „Мона“* налази се у самом центру Златибора. Хотел располаже са 90 смештајних јединица распоређених у собе, студије и апартмане. Свака соба има одвојене лежајеве или, по потреби, француски лежај, ТВ, сеф, мини бар, фен, телефон и интернет конекцију. Хотел нуди националну и интернационалну кухињу у ресторанима „Вила“ и „Перун“, а у понуди је и Лада бар. Као значајан садржај издваја се Wellness центар Мона који нуди третмане лица и тела, масаже, коришћење хамама, сауне, а поседује хидромасажне каде, фитнес студио и базен.

*Хоџел „Вис“*, поседује 40 једнокреветних и двокреветних соба, 12 апартмана и 4 резиденције. Хотелски ресторан у свом менију има специјалитете надалеко чувене локалне кухиње, као и интернационалну храну за укус и здравствене потребе сваког посетиоца. Хотел поседује American Bar и бечку посластичарницу.

*Хоџел „Олимп“* налази се на самом улазу у Златибор, а капацитет хотела распоређен је у 33 собе, 7 апартмана и једну резиденцију. Собе поседују телевизор, мини бар, сеф у бесплатан интернет. Хотел пружа одличне могућности за разне облике пословних садржаја у великој конгресној сали капацитета 100 места опермљеној свом потребном презентационом видео-техником. Поред сале налази се простор за кафе-паузе који се по потреби претвара у функционалну салу до 30 места. Вип салон је такође на располагању гостима у више намена.

*Хоџел „Зеленкага“* налази се у једном од најлепших делова туристичког комплекса Златибора. Располаже са 45 једнокреветних и двокреветних соба. Свака соба има терасу, ТВ, директну телефонску линију и мини бар. Комфор употпуњују пијано бар, банкет сала, расторан са 150 места, отворена тераса, док се у непосредној близини налазе спортски терени, базен и пешачке стазе. Овај хотел је један од најстаријих, а својевремено је био један од најпрестижнијих угоститељских објеката на Златибору, али је престао са радом јула 2010. године. Поново је у функцији од 31.12.2010. године у форми закупуеног објекта.

*Хоџел „President“* удељен је десетак минута од центра туристичког насеља Златибор. Располаже са 15 смештајних јединица, рестораном са 45 места, застакљеном баштом са 24 места и терасом са 22 места. Хотел поседује салу за састанке са 12 седећих места.

*Одмаралиште „Планум“* смештено је на најлепшем делу Златибора у непосредној близини језера. Располаже са 80 лежајева и двокреветним, трокреветним и четворокреветним собама и апартманима. Одмаралиште поседује лиценцу Министарства просвете републике Србије за организацију наставе у природи. Ученицима су на располагању ресторан, ТВ сала, сала за учење и слободне активности. Поред наведеног, ученицима могу бити на располагању спортски терени за фудбал, кошарку и тенис.

*Дечје одмаралиште - вила „Голија“* располаже са 160 лежаја у четворокреветним, петокреветним и шестокреветним модерно опремљеним собама са купатилима. Ресторан одмаралишта располаже са 200 места. Одмаралиште располаже са четири терена за мале спортове и полигоном са справама за анимацију предшколске и школске деце. Током боравка деце на рекреативној настави целодневна и разноврсна анимација одвија се под надзором обучених аниматора и рекреатора. Одмаралиште поседује ТВ салу, бифе бар и продавницу.

*Устјанова стјуџентских одмаралишта Београд П.Ј. „Рајко Мишировић“* на Златибору је скуп вила са централном рецепцијом, врхунским рестораном, спортским центром за мале спортове (тенис, кошарка, одбојка, фудбал) и теретаном. Услуге смештаја пружају се у вилама: „Ловћен“, „Србија“ и „Златибор“.

*Спортиско туристички центар „Златибор“* је пансион са 3 звездице. Налази се у непосредној близини језера, у центру Златибора. Смештајни капацитети СТЦ „Златибор“ су 62 лежаја, 10 помоћних лежаја и резиденција од 120 m<sup>2</sup>. На трећем спрату је рецепција у чијем склопу се налази хол са кафеом. Пансион поседује ресторан, тржни центар, а у понуди СТЦ „Златибор“ је и спортска хала која задовољава све светске стандарде за спортове у дворани укупне површине паркета 1.500 m<sup>2</sup>.

*Специјална болница за болести штићасте жлезде и болести мейадолизма „Златибор“* или „Чигота“ је специјализована установа која поред медицинског има и хотелски део. У хотелу има 186 смештајних јединица (67 једнокреветних; 78 двокреветних; 13 трокреветних соба и 28 апартмана) са 340 лежајева. Поред медицинских услуга у понуди је и дијететско-рекреативно-едукативни програм за одрасле и програм превенције, лечења и рехабилитације гојазности код деце и адолесцената. Додатни садржаји су: конгресна сала (380 места), три мале сале (50 – 80 места), пансионски ресторан (370 места), ресторан Златиборско небо (150 места), бели реесторан (100 места), аперитив бар (60 места), летња башта (30 места), полуолимпијски базен, релакс центар, сала за вежбање са теретаном, спортски терени, библиотека и галерија.

### **Анализа искоришћености одабраних смештајних капацитета**

Промет туриста на Златибору могуће је пратити помоћу података о броју ноћења у 2011. години и 2010. години. У табели 4. дат је приказ броја остварених ноћења домаћих и страних посетилаца, могућ број ноћења и искоришћеност капацитета према месецима у 2011. години у одабраних 11 смештајних објеката.

Табела 4. показује да је највећи број ноћења забележен током месеца августа, а релативно велики број ноћења остварен је и током маја, јуна и јула. Процент

**Табела 4.** Број остварених ноћења и проценат искоришћености одабраних смештајних капацитета на Златибору у 2011. години

*Table 4. Number of overnight stays and percentage of occupancy of selected accommodation facilities on Zlatibor in 2011*

Месец	Остварена ноћења домаћи гости	Остварена ноћења страни гости	Укупно ноћења	Могући број ноћења	Процент искоришћености капацитета
Јануар	26.905	6.606	33.511	65.162	51.43
Фебруар	22.906	1.638	24.544	60.958	40.26
Март	17.901	2.081	19.982	65.162	30.67
Април	19.523	2.765	22.288	63.060	35.34
Мај	30.680	3.522	34.202	65.162	52.49
Јун	28.428	4.944	33.372	63.060	52.92
Јул	32.178	8.875	41.053	65.162	63.00
Август	32.218	9.008	41.226	65.162	63.27
Септембар	17.755	3.330	21.085	63.060	33.44
Октобар	13.826	2.047	15.873	65.162	24.36
Новембар	12.166	1.870	14.036	63.060	22.26
Децембар	12.692	2.779	15.471	65.162	23.74
Укупно	267.178	49.465	316.643	769.332	41.16

*Извор: Туристичка организација Златибор, 2012.*

искоришћености капацитета такође највећи је током поменутих месеци. Најмањи број гостију ноћи током новембра и децембра, а проценат искоришћености капацитета је најмањи у новембру. Укупан број лежајева у 2011. који је био укључен у анализу је 2098.

У табели 5. дат је приказ броја остварених ноћења домаћих и страних посетилаца, могућ број ноћења и искоришћеност капацитета према месецима у 2010. години.

Табела 5. показује да је највећи број ноћења забележен током августа, а релативно велики број ноћења остварен је и током јуна, јула и маја. И проценат искоришћености капацитета највећи је током поменутих месеци. Најмањи број гостију ноћи током фебруара и децембра, а проценат искоришћености капацитета је најмањи у новембру. Укупан број лежајева, који је био укључен у анализу, у 2010. години је 2.056.

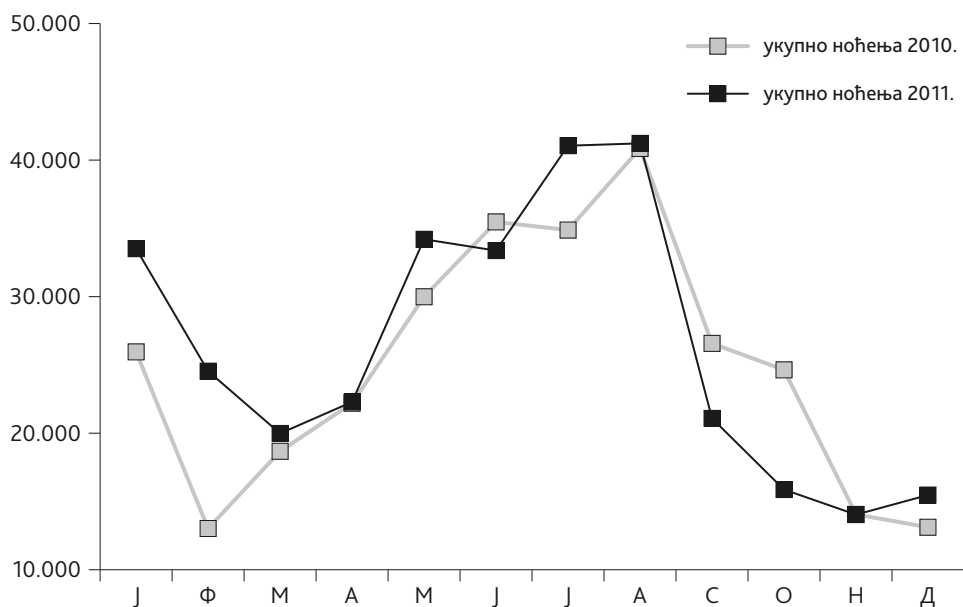
Анализа података показује да је у узорку у 2011. години остварено 316.643 ноћења, што представља повећање за 17.222 ноћења, односно 5,76% у односу на претходну годину. На графикону 1. видљиво је повећање броја ноћења је у јануару, фебруару, мају, јуну и децембру 2011. године у односу на 2010. годину. У 2010. години, током јесењих месеци забележен је већи број ноћења него у 2011. години.

**Табела 5.** Број остварених ноћења и проценат искоришћености одабраних смештајних капацитета на Златибору у 2010. години

**Table 5.** Number of overnight stays and percentage of occupancy of selected accommodation facilities on Zlatibor in 2010

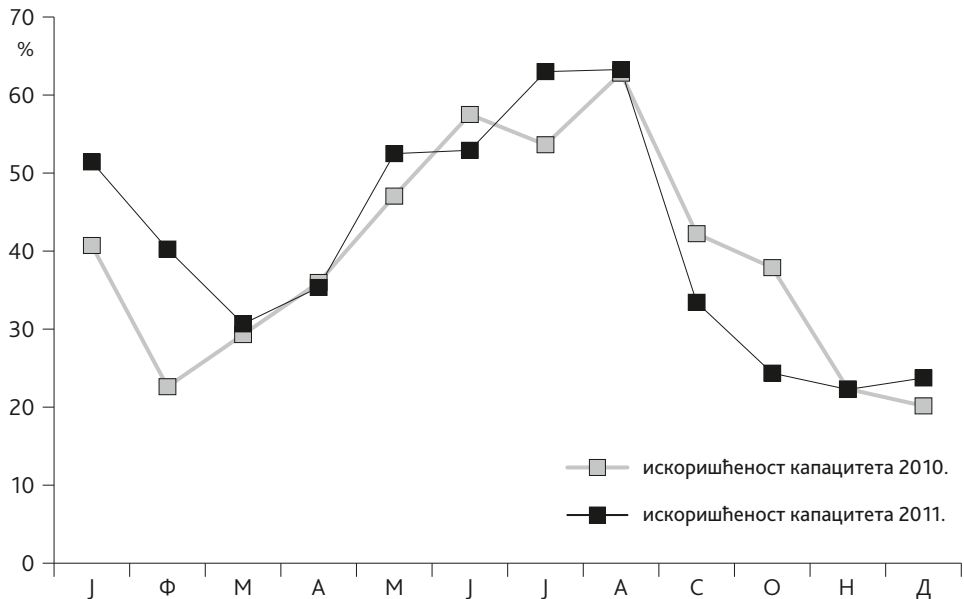
Месец	Остварена ноћења домаћи гости	Остварена ноћења страни гости	Укупно ноћења	Могући број ноћења	Процент искоришћености капацитета
Јануар	21.228	4.725	25.953	63.736	40.72
Фебруар	11.800	1.220	13.020	57.568	22.62
Март	16.874	1.802	18.676	63.736	29.30
Април	20.331	1.864	22.195	61.680	35.98
Мај	27.298	2.692	29.990	63.736	47.05
Јун	31.780	3.692	35.472	61.680	57.51
Јул	25.759	9.120	34.879	65.038	53.63
Август	32.424	8.429	40.853	65.038	62.81
Септембар	23.307	3.272	26.579	62.940	42.23
Октобар	22.393	2.243	24.636	65.038	37.88
Новембар	11.809	2.245	14.054	62.940	22.33
Децембар	10.801	2.313	13.114	65.038	20.16
Укупно	255.804	43.617	299.421	758.168	39.49

Извор: Туристичка организација Златибор, 2012.



**Графикон 1.** Остварена ноћења на Златибору у 2011. и 2010. години

**Chart 1.** Tourist overnights on Zlatibor in 2011. and 2010



**Графикон 2.** Искоришћеност капацитета на Златибору у 2011. и 2010. години

*Chart 2. Percentage of occupancy on Zlatibor in 2011 and 2010*

У 2011. години проценат искоришћености капацитета је 41,16% и повећан је за 1,75%. На графикону 2. уочава се већи проценат искоришћености капацитета у 2011. години у месецима јануару, фебруару, марту, јулу и децембру.

Према подацима Туристичке организације Златибор просечан боравак је 4,21 дан за домаће и 3,20 дана за стране госте. Број домаћих гостију је смањен за 3,26% док је број страних гостију повећан за 1,69%. Број ноћења домаћих гостију је повећан за 4,45% а страних за 13,41% што је резултат дужег боравка гостију.

Искоришћеност капацитета у 2011. и 2010. години је релативно слична, најпосећенији су летњи месеци због великог броја туриста који долазе на одмор, да би се бавили лаком рекреацијом или како би посетили манифестације као што су Златиборско лето, Традиционални сабор трубача и смотра народног стваралаштва и друго. У периоду ван летње и зимске сезоне доминирају спортисти који долазе на припреме, учесници на конгресима и конференцијама, ђаци који долазе на екскурзије и туристи који долазе из здравствених разлога.

У табели 6. дата је промена попуњености анализираних смештајних капацитета.

Већина анализираних смештајних капацитета остварила је раст попуњености капацитета у 2011. години, услед повећања квалитета понуде и задржавања истих цена у односу на 2010. годину. Највећи раст попуњености капацитета забележен у Дечјем одмаралишту - вила „Голија“ које бележи повећање попуњености капацитета од 53,10%, а разлог томе, према Туристичкој организацији Златибор, треба тражити у поремећајима у вези са спровођењем рекреативне наставе у природи. Највећи пад попуњености капацитета имао је Хотел „Вис“ (16,83%), а поред њега мања попуњеност забележена је у Студентском одмаралишту „Ратко Митровић“.

**Табела 6.** Промена попуњености капацитета у 2011. години у односу на 2010. годину у одабраним смештајним објектима

*Табле 6. Change of occupancy in 2011 compared to 2010 in selected accommodation facilities*

Р.бр.	Назив објекта	Процент повећања/смањења
1	Хотел „Палисад“	+ 1,94
2	Хотел „Мона“	+ 9,00
3	Хотел „Вис“	- 16,83
4	Хотел „Олимп“	+ 31,99
5	Хотел „Зеленкада“	+ 22,83
6	Хотел „President“	+ 6,46
7	Одмаралиште „Планум“	+ 6,00
8	Дечје одмаралиште, вила „Голија“	+ 53,10
9	Студентско одмаралиште „Ратко Митровић“	- 1,23
10	Спортско-туристички центар „Златибор“	+ 1,25
11	Специјална болница за болести штитасте жлезде и болести метаболизма „Златибор“	+ 0,64

*Извор: Туристичка организација Златибор, 2012.*

## ДИСКУСИЈА И ЗАКЉУЧАК

Значајан проблем у евалуацији туризма Златибора представљају процене нерегистрованих капацитета, који чине 69% укупног броја лежајева. С обзиром да се ноћења у овим објектима статистички не прате, постоји проблем недовољног познавања постојећег стања туризма на овој планини. У том смислу велики је значај Туристичке организације Златибора, која се од 2007. бави праћењем броја ноћења и попуњености капацитета за објекте који не подлежу обради Републичког завода за статистику. Повећање броја објеката који улазе у ову анализу, може постати значајна одступница за даљи развој туризма и угоститељства на Златибору.

Ако се анализирају подаци за одабране смештајне капацитете, може се констатовати повећана искоришћеност капацитета у 2011. години у односу на 2010. годину. Повећана искоришћеност капацитета може се јавити као последица квалитетније понуде смештајних капацитета, али и тешке економске ситуације која је усмерила туристе ка домаћим дестинацијама, међу којима значајно место заузима Златибор. Повећање у 2011. години осетно је једино током прва два месеца, а разлог за то може и бити отварање ски-центра Торник. Генерално, највећа попуњеност капацитета је током летњих месеци. Како би се повећао број ноћења и током месеци када је попуњеност капацитета мања потребно је развити туристичке производе који ће утицати на привлачење туриста. Међу субјектима који учествују у унапређењу и промоцији туризма и туристичких потенцијала овог ре-

гиона, истичу се Туристичка организација регије Западна Србија, Туристичка организација Златибор, Одбор за туризам Регионалне привредне коморе – Ужице и РРА Златибор. Међу осталим организацијама које директно учествују у туристичкој привреди, значајно место заузимају туристичке агенције, еколошки фондови, Удружење туристичких водича Златиборске области као и низ невладиних организација и удружења грађана, чија основна активност није директно везана за туристичка кретања, али својим деловањем доприносе обogaћивању садржаја бo-равка локалног становништва и туриста.

У структури смештајних капацитета уочен је недостатак смештајних капацитета који одговарају међународним стандардима квалитета у свим облицима смештаја, а посебно хотела највише категорије. Наиме, ратна збивања, неповољна политичка и економска ситуација у земљи током деведесетих година ХХ века, битно су се одразили на привреду у целој земљи. Туристичку привреду Србије је дужи низ година карактерисала стагнација која је проишцицала из минималних улагања у одржавање изграђених инфраструктурних и супраструктурних елемената туристичког производа, скоро потпуно одсуство инвестиција у изградњу нових и савремених објеката, неадекватне структуре запослених, спорог одвијања процеса приватизације и кашњења у имплементацији међународно усвојених стандарда у туристичком пословању итд. Већина хотела је изграђена до 1985. године. Технолошка опремљеност знатног броја хотела се до почетка овог века налазила на нивоу који је био успостављен приликом њихове изградње, тако да су се на тржишту нудили поприлично „остарели објекти“. Недостајали су бројни елементи, превасходно допунског саржаја, као нпр. опрема из домена рекреације, забаве и разоноде. То је довело до великог заостатка у квалитативном и садржинском смислу, односно до неусклађености на релацији тражња–понуда (Марић, 2001).

Последњих десет година хотелијерску привреду у земљи карактерише процес приватизације. Преласком са друштвене на тржишну оријентацију, хотелска понуда се осавремењује, праћена реконструкцијом застарелих и изградњом нових објеката, нарочито виших категорија, са садржајима прилагођеним захтевима савремених потрошача.

Побољшање квалитета услуга хотелског смештаја, а такође и проширење асортимана услуга допринеће повећању укупног квалитета понуде и већем задовољству гостију. Од најзначајнијих реконструкција издваја се реновирање Хотела „Палисад“, проширење Хотела „Мона“, реконструкција Хотела „Олимп“, који је употпунио своју богату понуду са новим смештајним капацитетима и затвореним базеном, и реновирање Хотела „Дунав“, који ће у својој понуди имати wellness и спа садржаје. Недавно је отворен нови хотел – „Идила“, капацитета 50 лежајева, опремљен wellness и спа центром и затвореним базеном.

Тренутно највећу инвестицију у туризам на Златибору, вредну 12 милиона евра, изводи „Хемел“ из Јагодине изградњом *Hemel Resort*-а, односно центра за здрав живот. Комплекс се састоји од: хотела са пет звездица, комплекса апартмана у засебним објектима и етно-села са дрвеним кућама. Комплекс ће располагати са 120 апартмана и мањим хотелом у којем ће се налазити 40 лежаја, два базена, мини голф терен, ледена дворана, ресторани, конгресна сала и лекарска ордина-

ција. Посебан део заузеће центар за детоксикацију организма и корекцију телесне тежине, а јединственост комплекса је што ће се у њему служити искључиво органски произведена храна.

Од изузетног значаја је и инвестиција компаније *Alco Group* која је своју делатност диверзификовала у четири привредна сегментна, између којих је и туризам. Ова компанија оснивач је српског ланца хотела „А Хотели” који поседује хотеле са четири и пет звездица. Сви хотели се граде у складу са највишим стандардима и опремљени су најсавременијом опремом у комбинацији модерног и класичног архитектонског стила. Гости и пословни клијенти имаће на располагању конгресне сале, ресторани са избором различитих кухиња, отворене и затворене базе, аква-паркове и спа центре, који пружају највећи ниво комфора. Групаацију „А Хотели” чини пет хотела високе категорије широм Србије: Хотел „Извор” у Аранђеловцу, Хотел „Мастер” у Новом Саду, хотели у фази реконструкције: Хотел „Слобода” у Шапцу и Хотел „Парк” у Врњачкој Бањи и Хотел „Торник” на Златибору, који је у фази изградње.

Хотел „Торник” са 12.231 m<sup>2</sup> након завршетка изградње располагаће са 125 соба и апартмана, а гостима ће осим ресторана и барова бити на располагању и затворен базен, сауне и турско купатило, теретана и конгресна дворана (237 места). Завршетак радова се планира за 2012. годину, а хотел ће по категоризацији имати пет звездица.

Као један од значајних проблема истиче се дивља градња и урбанистички хаос који умањују туристичку привлачност Златибора. Кроз последњу декаду XX века у централном делу насеља ничу приватни смештајни објекти, објекти брзе исхране, ресторани и барови без адекватних хигијенско-техничких и санитарних услова, просторног и физиономског реда. У центру су зелена и бивља пијаца, велики паркинг, луна-парк и спортски терени (Драговић и други, 2009). Између осталог, дошло је до праве стихије у изградњи нових објеката за смештај при чему се није водило рачуна о величини, међусобној усклађености, згуснутости, намени, естетској и амбијенталној уклопљености и лоцирању по зонама. На Златибору су, протеклих година, саграђени многи објекти, углавном неплански, по жељама инвеститора и у супротности са стањем у урбанистичким плановима. Тако се данас на местима где су у плановима уцртане зелене површине или дрвореди могу наћи апартмански објекти или приватне виле па се долази до закључка да су потребни нови планови који ће обухватити новонасталу ситуацију и који ће бити искључиви у погледу будуће градње. Превелика концентracија туристичких објеката и супроструктуре довела је до губљења вредности простора, омасовљавања туризма и загађивања тла, воде и ваздуха.

Таквим неодговорним понашањем је знатно угрожен развој туризма Златибора и неопходно је радити на томе да се постојеће стање на Златибору измени и прилагоди стварним потребама планинског туристичког места. Као посебно значајан проблем истиче се естетска деградација пејзажа и амбијента Златибора, где се принципи очувања аутохтоности пејзажа и архитектонског стила не примењују.

У смислу изградње смештајних капацитета као позитиван пример истиче се апартманско насеље „Краљеви коначи” које је изграђено уз поштовање естетских



и амбијенталних захтева и као такво може послужити као полигон за покретање позитивних урбанистичких и архитектонских процеса у туризму овог простора.

Данас су посетиоци Златибора углавном домаћи туристи, а у перспективи то могу бити и циљне групе иностраних туриста, учесника конгреса и симпозијума који у слободно време између два предавања могу уживати у здравој клими, незагађеној природи, богатству флоре и фауне. Организовање манифестација, филмских фестивала, саветовања, спортских такмичења и других облика дружења, за Златибор би значео већу попуњеност капацитета и продужење туристичке сезоне. Посебан акценат треба ставити на припреме спортских екипа којима би се пружили врхунски услови за рад. Велики број спортских екипа би за припремни период између две спортске сезоне користио погодности које Златибор пружа.

Златибор има све услове да постане центар лечилишног туризма Србије. Боравак на Златибору помаже код лечења одређених обољења и санирања одређених стања било да се ради о превентиви или о лечењу.

Златибор треба да буде централно место за боравак транзитних туриста летњој сезони, као и оних који се током целе године крећу овим подручјем.

Поред валоризације средишњег дела Златибора неопходно је унапредити и ободни део Златибора и тиме допринети појачању туристичке понуде целе ове области. Неопходно је наступити енергично и схватити да се само темељним и квалитетним радом може постићи жељени резултат, а то је да се обогати понуда, чиме ће интересовање за ову планину порасти и то током целе године.

Иако се ефекти економске кризе осећају, Златибор је планина која је посећена и лети и зими, али и у вансезони када се на овој туристичкој дестинацији одржава велики број семинара и конгреса, због чега је пословна клима у туристичкој привреди Златибора стабилна, а средстава уложена у инвестиције попут изградње и реконструкције хотела, релаксационих центара, конгресних дворана и спортских терена враћају се у релативно кратком периоду.

Златибор, по природним и туристичким вредностима, представља, а у будућности треба још више да представља, простор према коме ће бити усмерена снажна туристичка струјања. Снага његове туристичке атракције неће бити само у разноврсности и високом квалитету његових природних туристичких вредности и привлачењу смештајним и другим боравишним условима, него и у знатном пространству те висоравни и могућности планске изградње туристичких насеља и туристичких објеката за смештај великог броја туриста који ће Златибор посећивати током целе године.

Само правилно управљање простором Златибора, као ресурсом за потребе туризма, допринеће повећању његове економске, еколошке и естетске вредности што ће обезбедити дугорочну корист на локалном, регионалном и националном нивоу. Стога у планирању развоја туризма све већу важност добија планирање одрживог развоја урбанизације, односно дугорочно планирање које ће задовољити очекивања локалног становништва и госта (Cevirgen, Muhammet, 2007).

## ЛИТЕРАТУРА

- Група аутора (1987): *Сیارо село у Сиројојну*. Републички завод за заштиту споменика културе, Београд.
- Драговић, Р., Филиповић, И., Николић, Ј. (2009): Искористивост природно-географских услова Златибора и Златара за развој екотуризма и здравственог туризма, *Гласник Српској географској друштва*, 89, бр. 1, стр. 115-128.
- Ђурић, А., Павловић, Ј. (2005): Златибор, Туристичка организација Златибор, Златибор.
- Закону о туризму*, Сл. гласник РС, бр. 36/2009, 88/2010 и 99/2011
- Ivanović, M. (2007): Savremene karakteristike turizma na Zlatiboru, *Научно-стручни часопис из туризма - Turizam*, br. 11, str. 167-170.
- Ivkov, A., Maletin, A., Samardžija, D. (2003): Pregled i komparacija društvenih i privatnih smeštajnih kapaciteta u Novom Sadu. *Zbornik Međunarodnog naučno-stručnog kongresa Hotelplan 2003*, Hotel-link, br. 2, str. 511-520.
- Јовановић, В., Делић, У. (2010). Карактеристике манифестација и њихов утицај на развој туризма у Србији, *Сингидунум Ревуја*, 7, бр. 2, стр. 203-220.
- Marić, R. (2001): Osnovi i ciljevi privatizacije turističke privrede Srbije. *Научно-стручни часопис из туризма - Turizam*, br.5, str. 47-48.
- Марковић, В. (2008): Туристички ефекти Сабора ловаца на Златибору, *Зборник радова Дејарманана за географију, туризам и хотелијерство*, бр. 38, стр. 146-152.
- Mezak, V., Kušen E. (2005): *Wellness ponuda u hotelima s posebnim osvrtom na Hrvatsku*, Institut za turizam Zagreb, Zagreb.
- Пословни (масџер) план туристичке дестинације Златибор – Златар* (2007), Универзитет Сингидунум, Факултет за туристички и хотелијерски менаџмент, Београд
- Правилник о стандардима за категоризацију ујосијијелских објеката за смештај*, Сл. гласник РС, бр. 41/2010. и 103/2010.
- Правилнико условима и начину обављања ујосијијелске делатности, начину изражања ујосијијелских услуга, разврставању ујосијијелских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање ујосијијелских објеката*, Сл. гласник РС, бр. 48/2012.
- Републички завод за статистику (2011): *Стајистички годишњак Републике Србије*. Београд.
- Ромелић, Ј., Плавша, Ј., Ђуровић, Д. (2009): Излети као примарни и пратећи облици других туристичких кретања на Златибору, *Зборник научној скуја Савремене тенденције у туризму, хотелијерству и транспортној*, стр. 17-20.
- Ршумовић, Р., Милојевић, М., Лазаревић, М. (1991). *Златибор, географска студија*. Српска академија наука и уметности, Посебна издања, књ. DCVII, Одељење друштвених наука, књ. 100. Београд.
- Станковић, С., Ђирковић, С. (2002): Неке особености промета туриста на Златибору, *Гласник Српској географској друштва*, 82, бр. 1, стр. 31-44.
- Horwath HTL (2012): *Predlog modela optimalnog upravljanja turizmom sa organizacionom strukturom turističke regije Zapadna Srbija - Finalni izveštaj*, Zagreb.
- Cervingen, A., Muhammet, K. (2007): Percepcije lokalnih vlasti i nevladinih organizacija o turističkom razvoju i urbanizaciji Alanyje, *Časopis Turizam*, 55, br. 3, str. 309-322.