

sa

Sektorske_analize

eiz ekonomski
institut
zagreb

listopad 2019. broj 71 godina 8

ISSN: 1848-8986

hr
IN EXCELLENCE IN RESEARCH

Gradevinarstvo i nekretnine

Autor **Goran Buturac**

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Iako se aktivnost u građevinarstvu u proteklim recesijskim godinama značajno smanjila, ovaj sektor još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu.

_6 Strukturna obilježja sektora i trendovi

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina ukazuje kako je pozitivnim kretanjima građevinskog sektora najviše pridonio oporavak tržišta nekretnina.

_14 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj se postepeno oporavlja i dinamizira. U 2018. godini značajno je porastao broj izgrađenih novih stanova.

_19 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva u građevinskom sektoru su u 2018. godini povećala aktivnost, što se najviše ogleda u rastu ukupnih prihoda i povećanju ukupnog broja zaposlenih.

_22 Zaključak i očekivanja

Snažniji rast aktivnosti u građevinarstvu uvjetovan je većim stopama ukupnog gospodarskog rasta, rastom zaposlenosti i rastom dohotka stanovništva.

Glavni sektorski pokazatelji

“U prvoj polovici 2019. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova i rasta broja zaposlenih.

—Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina obilježava trend oporavka aktivnosti koji je nastupio nakon razdoblja snažne recesije. Na nastavak pozitivnih trendova ukazuju i glavni sektorski pokazatelji u 2018. i u prvoj polovici 2019. godine. Uz to, valja istaknuti kako usprkos značajnom smanjenju aktivnosti u građevinarstvu u recesijskim godinama, ovaj sektor još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu. Prema zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, građevinarstvo je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2019. godine sudjelovalo s udjelom od oko 4,8 posto [tablica 1]. Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazan je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2019. godine iznosio 101.374 što čini 7,1 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj [slika 2]. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 78,9 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 21,1 posto u obrtima.

—Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

Napomena: Postotne promjene su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2016.	2017.	2018.	2019.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,3	4,3	4,4	4,8	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	6,5	6,8	7,0	7,1	Lipanj
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	2,7	1,7	5,0	9,7	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-0,2	3,0	4,3	3,9	Lipanj
Završeni stanovi (postotna promjena)	-3,1	8,8	19,4		–
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	26,7	17,5	-0,1	12,2	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	-6,1	7,0	6,8	12,1	Siječanj – lipanj

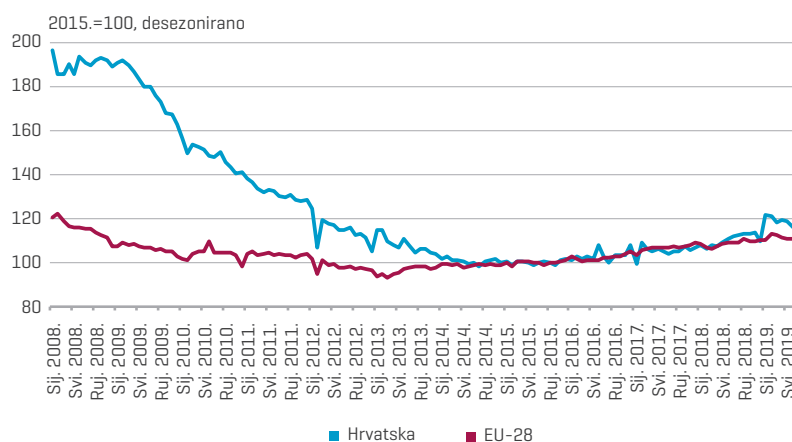
Analizirajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2018. godini, zapaža se različita dinamika kretanja [tablica 1]. Za razliku od obujma građevinskih radova i zaposlenosti koji su se blago povećali,

BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2019. GODINE IZNOSIO 101.374.

broj novoizgrađenih stanova je snažno porastao. Intenzivniji rast izdanih odobrenja za građenje u prvih sedam mjeseci 2019. godine potvrđuje očekivanja o nastavku rasta građevinarstva u nadolazećem razdoblju. Kretanja na tržištu nekretnina dodatno potvrđuju pozitivne trendove i oporavak ukupnog sektora. Uslijed oporavka potražnje u 2018. godini došlo je do prosječnog rasta cijena stanova. Njihova se cijena na međugodišnjoj razini povećala u prosjeku za 6,8 posto. Trend rasta cijena prodanih stanova nastavljen je i ubrzan u prvih sedam mjeseci ove godine, pri čemu su cijene porasle za 12,1 posto u odnosu na isto razdoblje 2018. godine.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-28, siječanj 2008. – srpanj 2019.

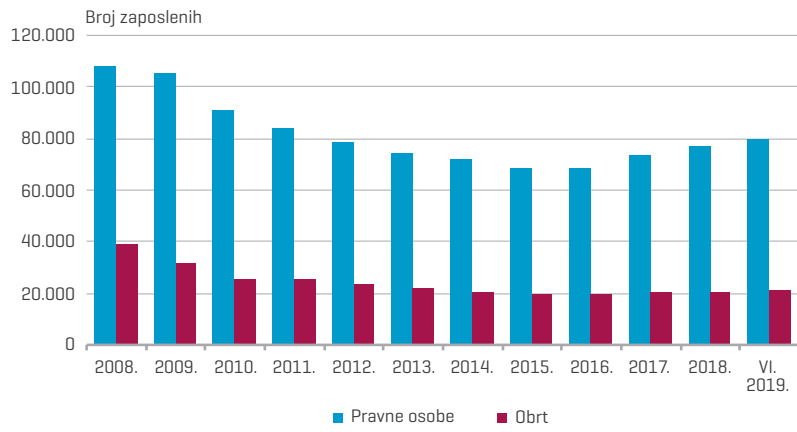
Izvori: Ekonomski institut, Zagreb, na osnovi izvornih podataka Državnog zavoda za statistiku; Eurostat.



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u EU-28 znatno je lakše podnijelo recesiju u prijašnjim godinama. Tako su na razini EU-28 već početkom 2010. zaustavljeni negativni trendovi. Nakon blažeg pada obujma građevinskih radova u 2012. i u prvom tromjesečju 2013. godine, građevinarstvo se u EU-28 od travnja 2013. postepeno oporavlja [Buturac, 2018, str. 4]. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci 2019. godine obujam građevinskih radova povećao za 3,3 posto. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 1,6 posto u odnosu na isti mjesec 2018.

Slika 2.
Broj zaposlenih u
građevinarstvu u
Republici Hrvatskoj,
2008. – lipanj 2019.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Strukturalna obilježja sektora i trendovi

— Detaljniji uvid u ukupna kretanja u građevinarstvu dobiva se analizom dužih vremenskih nizova. Analizom uzroka i posljedica trendova u ovom sektoru kao i ocjenom položaja u odnosu na druge usporedive zemlje, olakšava se oblikovanje očekivanja kretanja u narednom razdoblju kao i donošenje odgovarajućih mjera ekonomske politike.

Građevinarstvo za vrijeme recesije (2009. – 2014.)

Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju 2001. – 2017. značajno su se mijenjali. Izdvajaju se tri faze: prva, od 2001. do 2008. godine, kada je došlo do snažnog rasta aktivnosti; druga, od 2009. do 2014. godine, u kojoj je zabilježena recesija; te treća, od 2015. do 2017. godine, u kojoj je zabilježeno stabiliziranje aktivnosti i blagi oporavak.

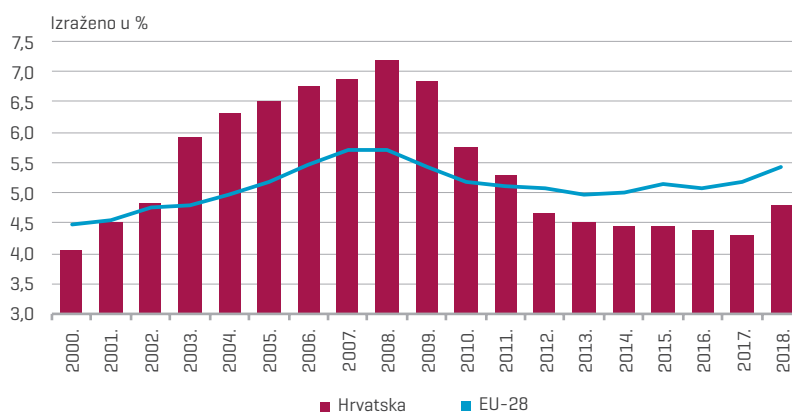
Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. godine doživjelo svoj procvat. To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto). Istovremeno, ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje (slike 3 i 4). Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju 2001. – 2008. povećana za 61,1 posto. Također, potaknut je razvoj drugih pratećih djelatnosti: proizvodnja u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačka industrija (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovne usluge – projektiranje (Buturac, 2017, str.7).

U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

U USPOREDBI S DRUGIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EU-28, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIH 23.152 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2018. GODINI NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-28, 2000. – 2018.

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



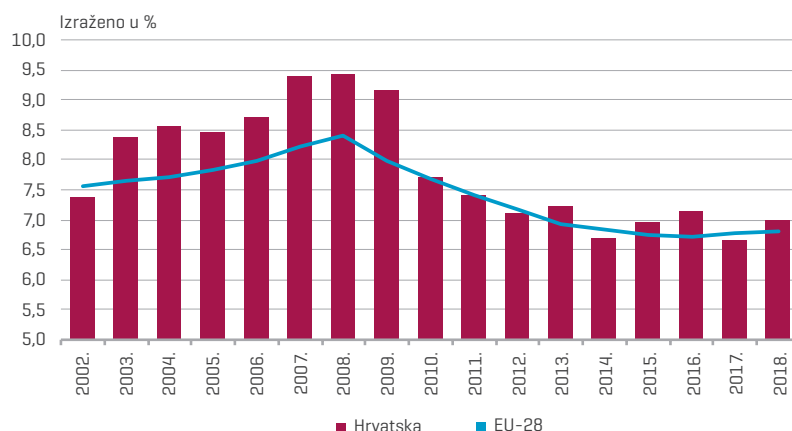
Vrijednost građevinskih radova u području prometne infrastrukture u 2008. godini iznosila je oko 9,8 milijardi kuna te se u razdoblju od 2000. do 2008. godine povećala čak 3,5 puta. Tržište nekretnina također je zabilježilo dinamičan rast. Usporedno s rastom broja izgrađenih stanova zabilježen je i rast cijena prodanih stanova. U 2008. godini bilo je izgrađeno 25.368 stanova što je za 45,1 posto više u odnosu na 2000. godinu. Istovremeno, prosječna je cijena prodanih stanova porasla za 39,2 posto. Može se ustvrditi da je građevinarstvo do 2008. godine bilo jedna od najpropulzivnijih djelatnosti u Hrvatskoj te da je dalo značajan doprinos ukupnom gospodarskom rastu i zapošljavanju. Međutim, pojava gospodarske krize sredinom 2008. godine zaustavila je dotad prisutan dugotrajniji trend snažnog rasta građevinarstva [Buturac, 2013, str. 10].

Recesija u Hrvatskoj bila je ostavila dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke bile: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvoj potrošačkog pesimizma te slabljenje domaće potražnje. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj, čini se kako je upravo građevinarstvo bilo najviše pogođeno recesijom. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014., građevinska aktivnost kontinuirano se smanjivala. Usporedba s EU-28 pokazuje kako se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 3 i 4) mogu samo tentativno

nazrijeti slični procesi. Naime, građevinski sektor na razini EU-28 pokazao se mnogo otpornijim na krizu, pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti [Buturac, 2014, str. 7].

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-28, 2002. – 2018.

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



Ipak, analizirajući razmjere i intenzitet recesije može se ustvrditi kako se oni bitno razlikuju među zemljama Europske unije. Upravo je u novijim članicama EU-a¹ građevinski sektor pretrpio najveće gubitke, koji se prije svega ogledaju u padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. U razdoblju od 2008. do 2014. godine, najveća smanjenja bruto dodane vrijednosti zabilježili su Rumunjska, Cipar, Litva, Latvija, Bugarska i Hrvatska. Nasuprot tome, zemlje u kojima građevinarstvo nije osjetilo posljedice recesije su Njemačka, Belgija, Luksemburg i Švedska [Buturac, 2016, str. 8].

Promatrajući izdvojeno Hrvatsku, razmjere recesije najbolje potkrepljuju podaci o obujmu građevinskih radova i zaposlenosti. Tako je obujam građevinskih radova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do srpnja 2015. smanjen za 37,9 posto u odnosu na isto razdoblje 2008. godine. O razmjerima recesije u građevinarstvu možda najbolje govori podatak da se u razdoblju od prosinca 2008. do lipnja 2015. godine broj zaposlenih smanjio za čak 49.348 [54,5 posto]. Pri tome je u pravnim osobama pad zaposlenosti iznosio 31.128 [44,5 posto], a kod obrta 18.220 [89,0 posto]. Ovako velik pad zaposlenosti u građevinarstvu nije bio samo težak udarac za ovu djelatnost već i za gospodarstvo u cjelini. Valja napomenuti kako je nepovoljnim kretanjima za vrijeme recesije uvelike pridonijelo usporavanje i zaustavljanje izgradnje velikih državno financiranih projekata u području cestogradnje. Posljedica je to značajnog slabljenja i ograničenja kapaciteta državnog proračuna u uvjetima recesije [Buturac, 2014, str. 9].

¹ Novije zemlje članice EU-a tranzicijske su zemlje petog vala proširenja koje su 2004. i 2007. godine pristupile Europskoj uniji. To su: Bugarska, Cipar, Češka, Estonija, Latvija, Litva, Mađarska, Malta, Poljska, Rumunjska, Slovačka i Slovenija. Hrvatska je zemlja članica od 2013. godine.

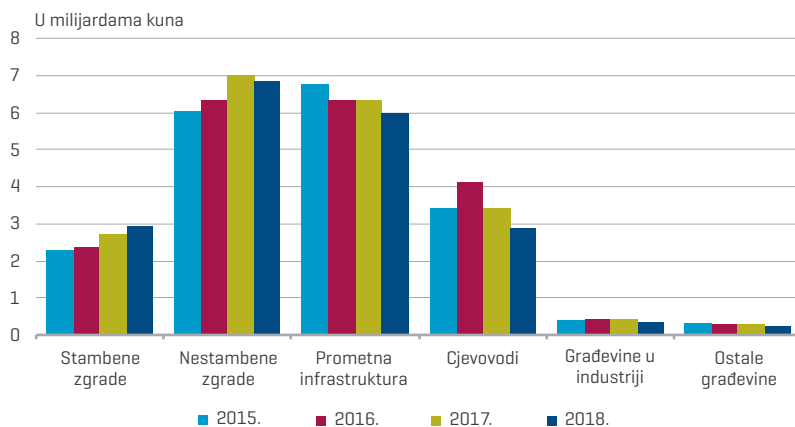
Najnoviji trendovi

Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016., da bi u godinama 2017. i 2018. bio zabilježen izraženiji oporavak građevinskog sektora. Sudeći prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se nastavak pozitivnih trendova u građevinskom sektoru. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 9,7 posto na međugodišnjoj razini.

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina ukazuje kako je pozitivnim kretanjima građevinskog sektora najviše pridonio oporavak tržišta nekretnina (slika 5). Ukupna vrijednost radova u području stambene gradnje u 2018. godini iznosila je oko 2,9 milijardi kuna što je za 6,4 posto više nego u 2017. godini.

Slika 5.
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2018.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2019., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,3 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

Usprkos ovim pozitivnim pomacima valja napomenuti kako je vrijednost izgradnje još uvijek značajno manja u usporedbi s predrecesijskim godinama. Za usporedbu, vrijednost je građevinskih radova u 2018. godini iznosila 19,2 milijarde kuna, a u 2008. godini 34,9 milijardi kuna.

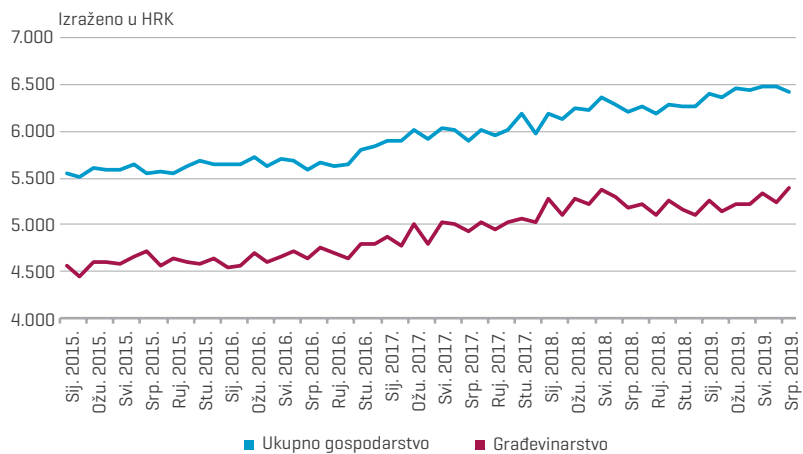
Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2019., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,3 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj (slika 6).

Ta se razlika povećava još od 2007. godine kada je prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva (Buturac, 2018, str. 10). Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu

u prvih sedam mjeseci 2019. godine iznosila je 5.258 kuna. U usporedbi s istim razdobljem 2018., ona se nominalno povećala za neznatnih 0,2 posto.

Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2019.

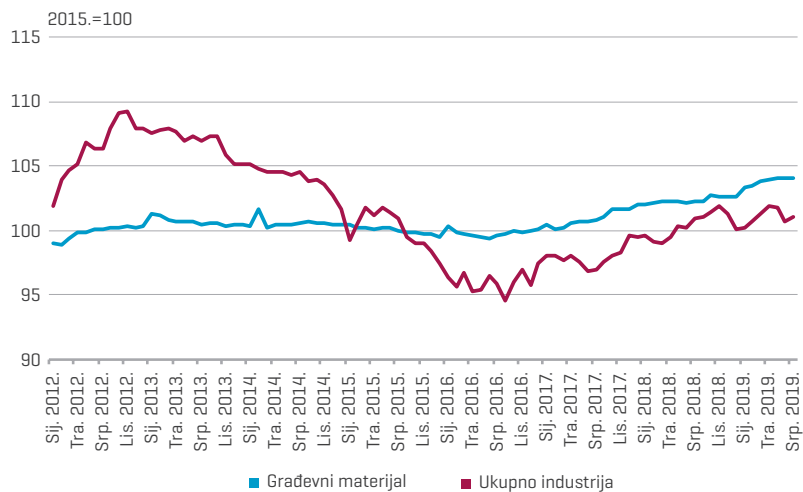
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Oporavak građevinske aktivnosti pridonio je blagom rastu cijena građevnog materijala. Pri tome je prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu srpnju 2019. bila veća za 2,0 posto u usporedbi s istim mjesecom 2018. godine (slika 7). Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije zadržane su na približno istoj razini.

Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – srpanj 2019.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



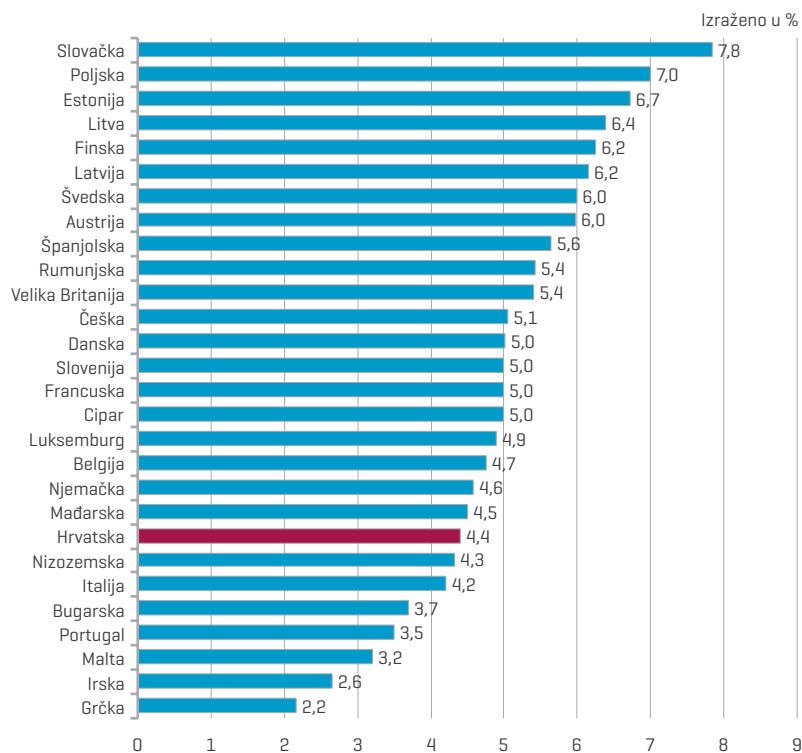
Usporedba među zemljama članicama EU-28

Građevinski sektor u većini zemalja članica Europske unije ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti. Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-28 u 2018. godini jest 4,9 posto. U gotovo svim je zemljama građevinarstvo osjetilo posljedice recesije pri čemu je smanjena bruto dodana vrijednost sektora.

Iznimka je Njemačka, u kojoj je zabilježen rast bruto dodane vrijednosti. Istovremeno, udio bruto dodane vrijednosti građevinarstva u ukupnom BDP-u nije se značajnije promijenio u Belgiji, Luksemburgu i Švedskoj [Buturac, 2018, str. 11].

Slika 8.
Bruto dodana vrijednost građevinarstva u BDP-u u zemljama članicama EU-28 u 2018. godini

Izvor: Eurostat.

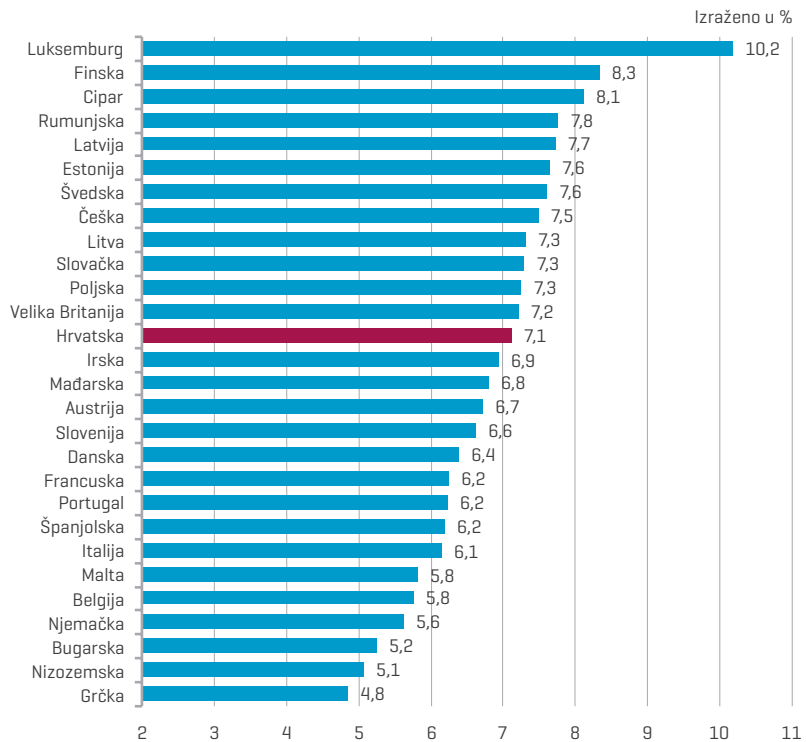


“**Nastavak pozitivnih trendova u građevinarstvu pridonio je blagom rastu cijena građevnog materijala.**

Zapaža se kako građevinarstvo, u prosjeku, ima mnogo veći značaj za gospodarstva „novih“ članica EU-28 u odnosu na „stare“ članice. To se dijelom može objasniti dostignutim stupnjem razvoja, pri čemu u većini „starih“ zemalja članica drugi gospodarski sektori imaju mnogo veći značaj za ukupno gospodarstvo u odnosu na građevinarstvo [Buturac, 2015, str. 8]. Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-28. Udio građevinarstva u BDP-u u „novim“ članicama EU-28 je u prosjeku 5,4 posto, a u „starim“ članicama 4,9 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Slovačka, Poljska, Estonija, Litva, Latvija, Rumunjska i Češka. Hrvatska se, s udjelom od 4,4 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-28. Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-28 u 2018. godini dodatno potvrđuje značaj ovog sektora za ukupnu gospodarsku aktivnost u tim zemljama (slika 9). U toj je godini udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u EU-28 iznosio 6,4 posto. U novijim članicama EU-a taj je udio bio 7,1 posto, a u „starim“ članicama 6,2 posto. Najveći je udio u Luksemburgu [10,2 posto]. Slijede Finska s udjelom od 8,3 posto, Cipar s udjelom od 8,1 posto te Rumunjska s udjelom od 7,8 posto.

Slika 9.
Udio građevinarstva u
ukupnoj zaposlenosti u
zemljama članicama
EU-28 u 2018. godini

Izvor: Eurostat.



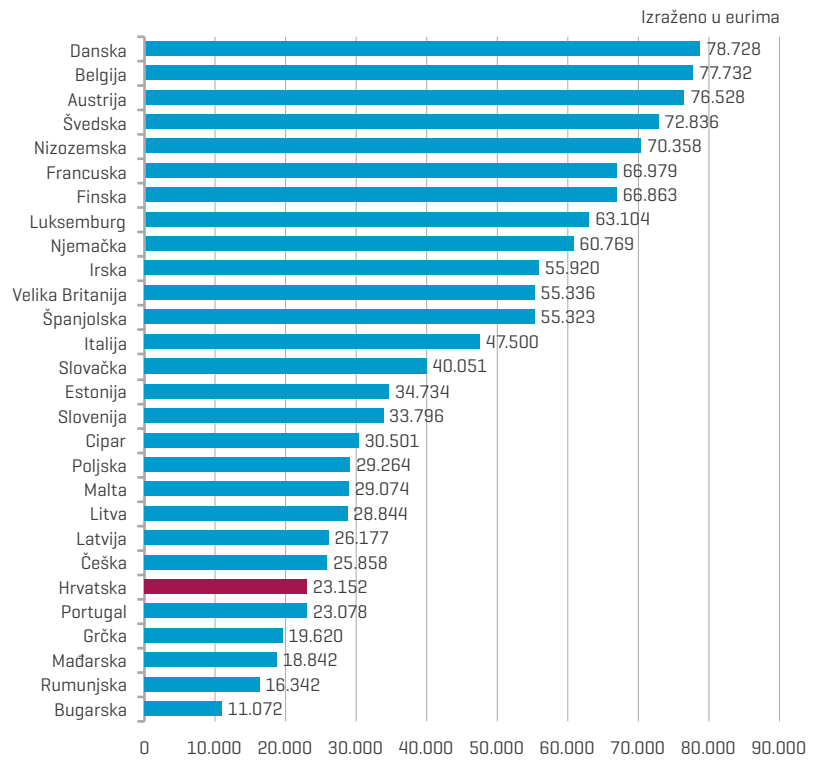
Kada se, uz dodanu vrijednost, promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. „Stare“ članice EU-28 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora u odnosu na „nove“ članice. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u „starim“ članicama EU-28 u 2018. godini jest 58.690 eura, a u „novim“ članicama 26.747 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Danska sa 78.728 eura. Slijede je Belgija, gdje je dodana vrijednost po zaposlenom 77.732 eura, i Austrija sa 76.528 eura. Gospodarski vodeće zemlje EU-28, Njemačka i Francuska, također realiziraju znatno veću dodanu vrijednost po zaposlenom u usporedbi s „novim“ članicama EU-28. U Njemačkoj je dodana vrijednost po zaposlenom 60.769 eura, a u Francuskoj 66.979 eura.

Među novijim zemljama članicama EU-28 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovačka s 40.051 eura (slika 10). Slijede je Estonija s 34.734 eura i Slovenija s 33.796 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 23.152 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-28.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost
građevinarstva po
zaposlenom u zemljama
članicama EU-28 u 2018.
godini**

Izvor: Eurostat.



Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj se postepeno oporavlja i dinamizira. U 2018. godini značajno je porastao broj izgrađenih novih stanova. Usporedno s tim povećala se i prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u priobalju i Gradu Zagrebu. U prošloj godini ukupno je izgrađen 10.141 stan, što je za čak 19,4 posto više u odnosu na 2017. godinu [slika 11]. Uz dinamičan rast novoizgrađenih stanova povećava se i izgradnja nestambenih zgrada. Ona je u 2017. godini povećana za 19,0 posto na međugodišnjoj razini. Pri tome su se povećali: izgradnja hotela za 30,9 posto, izgradnja industrijskih zgrada i skladišta za 27,1 posto i izgradnja zgrada za promet i komunikacije za 8,3 posto [Buturac, 2018, str. 14].

Tablica 2.
Broj završenih novih
zgrada prema vrsti
zgrade u Republici
Hrvatskoj, 2014. – 2017.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

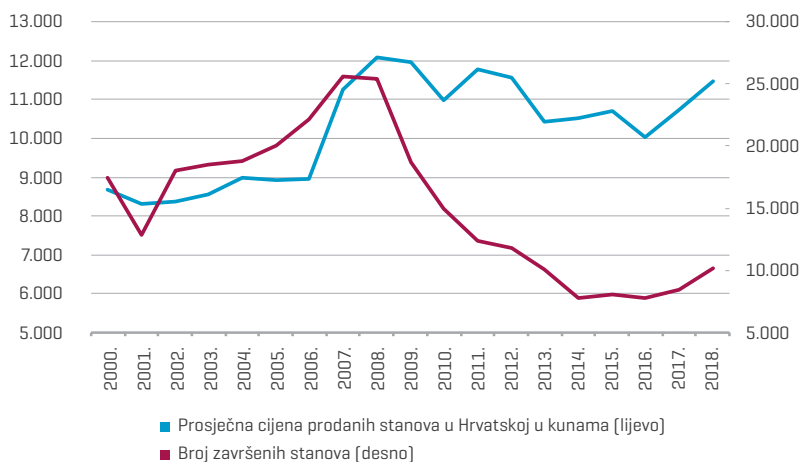
	Završene zgrade				Indeks 2017./2016.
	2014.	2015.	2016.	2107.	
I. STAMBENE ZGRADE	3.359	3.098	3.224	3.056	94,8
S jednim stanom	2.260	2.116	2.199	1.994	90,7
S dva stana	478	413	401	380	94,8
S tri i više stanova	617	567	619	671	108,4
Zgrade za stanovanje zajednica	4	2	5	11	220,0
II. NESTAMBENE ZGRADE	992	828	852	1.014	119,0
Hoteli i slične zgrade	66	82	68	89	130,9
Uredske zgrade	22	26	48	35	72,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	83	76	87	87	100,0
Zgrade za promet i komunikacije	239	163	145	157	108,3
Industrijske zgrade i skladišta	133	142	166	211	127,1
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	37	31	59	45	76,3
Ostale nestambene zgrade	412	308	279	390	139,8
UKUPNO (I. + II.)	4.351	3.926	4.076	4.070	99,9

Također, uočava se povećana izgradnja zgrada s većim brojem stanova. Rezultati analize sugeriraju povećanje izgradnje zgrada s tri i više stanova

u 2017. godini za 8,4 posto. Istovremeno, smanjila se izgradnja zgrada s jednim stanom za 9,3 posto kao i izgradnja zgrada s dva stana za 5,2 posto.

Slika 11.
**Prosječna cijena
 prodanih stanova po
 četvornom metru i broj
 završenih stanova u
 Hrvatskoj, 2000. – 2018.**

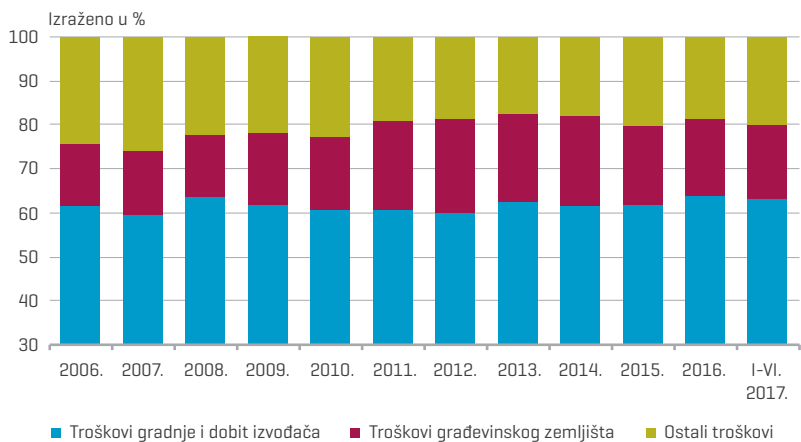
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Oporavak tržišta nekretnina dijelom se manifestira i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2018. godini bila je za 6,8 posto veća u odnosu na cijenu iz 2017. godine. Još dinamičniji rast zabilježen je u prvoj polovici ove godine, i to u prosjeku za 12,1 posto na međugodišnjoj razini. Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti smanjenje udjela troškova građevinskog zemljišta [slika 12].

Slika 12.
**Struktura prosječne
 cijene prodanog
 novoizgrađenog stana
 po četvornom metru u
 Republici Hrvatskoj, od
 2006. do prve polovice
 2017.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U razdoblju od 2010. do lipnja 2017. godine udio troškova građevinskog zemljišta smanjio se s 22,6 posto na 19,8 posto. Izdvojeno promatrajući kretanja u prvoj polovici 2017. godine uočava se rast udjela troškova građevinskog zemljišta u strukturi prosječne cijene novoizgrađenog stana na međugodišnjoj razini.

U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐEN 10.141 STAN, ŠTO JE ZA 19,4 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2017. GODINU.

“ Rast tržišta nekretnina dijelom se manifestira i u povećanju prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2018. godini bila je za 6,8 posto veća u odnosu na cijenu iz 2017. godine.

U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tijekom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Cijene stambenih nekretnina blago su rasle i na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb [Tkalec, Vizek i Žilić, 2018] ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2017. godini iznosila je 27,8 milijardi kuna, što je 7,7 posto bruto domaćeg proizvoda Republike Hrvatske u toj godini. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija imaju stanovi. Na njih se odnosi 35,4 posto vrijednosti ugovorenih transakcija. Slijede različite nekretnine, građevinska zemljišta te poslovni prostori. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje da je Dubrovnik jedina jedinica lokalne samouprave u kojoj je medijalna cijena stana u razdoblju 2012. – 2017. bila veća od 15.000 kuna po m². Cijena u rasponu od 10.000 do 15.000 kuna po m² zabilježena je u 33 jedinice lokalne samouprave koje se redom isključivo nalaze uz Jadransko more. Cijene po m² od 5.000 kuna i manje zabilježene su u ruralnim područjima te u središnjoj i istočnoj Hrvatskoj.

Sudeći prema broju izdanih odobrenja za građenje, u narednom razdoblju se može očekivati nastavak rasta aktivnosti na tržištu nekretnina [slika 13].

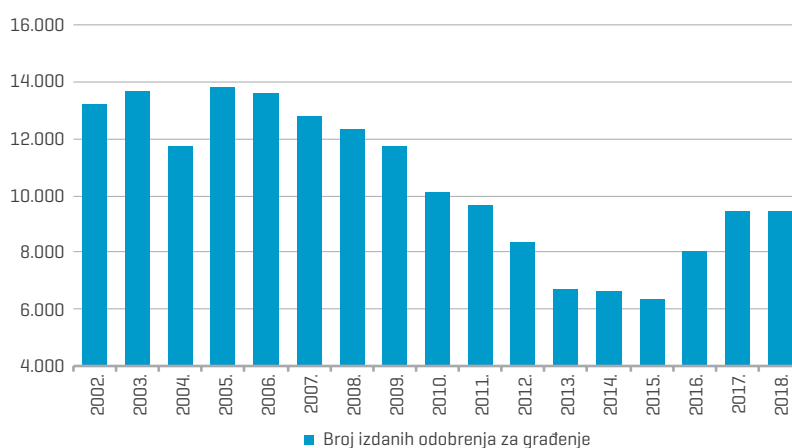
Broj izdanih odobrenja za građenje se u prvih sedam mjeseci 2019. godine povećao za 12,2 posto na međugodišnjoj razini.

Prema podacima Burze nekretnina [2019], prosječna vrijednost burzovnog indeksa i dalje raste. Taj je rast prije svega uzrokovan povećanjem cijena u manjem broju županija (priobalje i Grad Zagreb), dok u većem broju hrvatskih županija burzovni indeks relativno stagnira. Prosječna cijena stanova rasla je ponajviše u novogradnji, što je posljedično dovelo i do rasta cijena u rabljenim nekretninama. Povećanjem cijena oslabila je potražnja te se smanjio broj transakcija, što je u konačnici dovelo do

usporavanja rasta. Zbog turističke aktivnosti te prisutnosti stranih kupaca, u priobalju se može očekivati nešto stabilniji, ali isto tako blagi rast cijena nekretnina. Početkom rujna ove godine mladi će se ponovo moći prijaviti za subvencionirane stambene kredite – mjeru pomoći kojom se građanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita u prvih pet godina otplate kredita. Izmjenama zakona koje su 28. lipnja 2019. godine donesene u Hrvatskome saboru, omogućuje se produženje subvencija za dodatnu godinu po svakom djetetu i za obitelji koje već imaju djecu.² Potpora mladim obiteljima kroz subvencionirane stambene kredite mogla bi pridonijeti kreiranju dodatne potražnje na tržištu nekretnina te shodno tomu dati dodatni doprinos nastavku oporavka tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Slika 13.
Izdana odobrenja za
građenje u Republici
Hrvatskoj, 2002. – 2018.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti kao i na kretanja na tržištu rada. Na slici 14 prikazan je odnos kretanja ukupnog broja zaposlenih u građevinarstvu (pravne osobe + obrt) i ukupnog broja nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara) u razdoblju od siječnja 2010. godine do veljače 2019. godine.

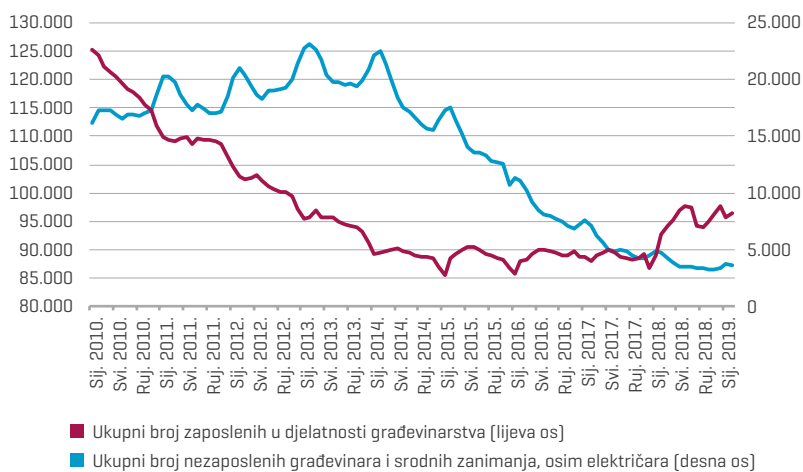
Rezultati analize ukazuju na dramatičan odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je posebno bilo izraženo u recesijskim godinama. Tako je od siječnja 2010. do siječnja 2015. broj zaposlenih u građevinskoj djelatnosti smanjen čak za 39.951 djelatnika, dok je istovremeno broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja povećan tek za 1.162. Značajniji odljev radne snage može postati ograničavajući čimbenik u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Na probleme vezane uz nedostatak radne snage ukazuju već podaci za 2018. i prva dva mjeseca 2019. godine. Naime, rezultati sugeriraju da se broj zaposlenih u građevinarstvu počinje zapaženo povećavati u 2018.

² Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske, <https://mgipu.gov.hr/>

godini i u prva dva mjeseca 2019. godine. No rast broja zaposlenih u tom razdoblju višestruko premašuje pad broja nezaposlenih što ukazuje na „uvoz“ radne snage iz drugih zemalja, prije svega Bosne i Hercegovine.

Slika 14.
Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinarstava i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2010. – veljača 2019.

Izvor: Obrada autora prema podacima Državnog zavoda za statistiku i Hrvatskog zavoda za zapošljavanje.



Dodatni problem u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogu predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u građevinarstvu značajnije zaostaju u usporedbi s prosjekom gospodarstva, uz naznaku da se taj jaz postepeno produbljuje još od 2007. godine. U toj je godini prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva, da bi u prvih sedam mjeseci 2019. godine bila manja za 18,3 posto.

Najveća trgovačka društva

— Detaljniji uvid u stanje i dinamiku kretanja u građevinskom sektoru osigurava analiza financijskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje cesta i autocesta. Kretanje ukupnih prihoda potvrđuje rast aktivnosti u ovoj djelatnosti. Oni su u 2018. godini bili veći za 29,9 posto u odnosu na 2017. godinu (tablica 3).

— Tablica 3.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2018.

	2015.	2016.	2017.	2018.	Indeks 2018./2017.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	4.404,7	4.909,4	4.929,5	6.405,4	129,9
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	139,2	620,7	370,2	1.437,6	388,3
Broj zaposlenih	2.536	2.538	2.916	2.999	102,8
Bruto marža (u %)	3,16	12,64	7,51	22,44	298,8
Profitabilnost imovine (u %)	0,11	0,49	0,27	1,05	386,2
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	1,74	1,93	1,69	2,14	126,3
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,04	0,04	0,04	0,05	129,9
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,23	0,29	0,37	0,40	109,0
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,38	0,34	0,36	0,34	94,4

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Hrvatske autoceste, Autocesta Rijeka-Zagreb, GP Krk, Bina-Istra, PZC Split, Osijek-Koteks, Colas Hrvatska, Cesta Pula, Hrvatske ceste, GPP Mikić. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod * 100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina * 100; proizvodnost rada = ukupni prihod/broj zaposlenih; koeficijent obrta ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Usporedno s rastom prihoda povećala se i zaposlenost, i to za 2,8 posto. Znatno veći rast prihoda u odnosu na rast zaposlenosti ukazuje na značajniji rast proizvodnosti rada. Ona se u 2018. godini povećala za 26,3 posto u odnosu na 2017. godinu. Uz rast ukupnih prihoda i zaposlenosti, deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta značajno je kumulativno povećalo bruto dobit i bruto maržu.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji također potvrđuju rast ekonomske aktivnosti, uz smanjenje zaduženosti. Koeficijent obrtaja ukupne imovine

U 2018. GODINI VODEĆA PODUZEĆA U IZGRADNJI CESTA I AUTOCESTA BILJEŽE SMANJENJE ZADUŽENOSTI I POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI.

povećao se u 2018. godini za 29,9 posto u odnosu na 2017. Istovremeno, koeficijent ukupne zaduženosti smanjio se za 5,6 posto. Likvidnost se kontinuirano poboljšava. Koeficijent tekuće likvidnosti je u 2018. iznosio 0,40 što je za 9,0 posto više nego u 2017. godini. Detaljniji prikaz deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta nalazi se u tablici 4.

Tablica 4.
Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u Republici Hrvatskoj u 2018. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Hrvatske autoceste	2.422,0	1,86	0,19	24,86
Autocesta Rijeka-Zagreb	1.247,7	0,72	0,68	51,31
GP Krk	676,5	1,22	0,88	1,23
Bina-Istra	480,8	0,87	0,18	6,34
PZC Split	398,3	3,22	1,93	13,38
Osijek-Koteks	371,2	20,6	3,00	24,04
Colas Hrvatska	262,2	2,50	1,08	2,48
Cesta Pula	191,2	1,95	1,36	2,99
Hrvatske ceste	183,9	7,77	0,95	0,00
GPP Mikić	171,8	1,43	0,83	1,07

“**Ukupni prihodi kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada su u 2018. godini rasli znatno brže u odnosu na rast broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.**”

Unutar građevinskog sektora, uz djelatnost izgradnje cesta i autocesta, posebno su zanimljivi trendovi u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Rezultati prikazani u tablici 5 dodatno potvrđuju oporavak aktivnosti na tržištu nekretnina u 2018. godini. Povećana aktivnost u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada, prikazana kroz poslovanje deset vodećih trgovačkih društava, ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda i rastu broja zaposlenih. Pri tome su ukupni prihodi kumulativno porasli za 21,8 posto, a broj zaposlenih za 0,9 posto.

Rezultati ukazuju kako se s malim povećanjem broja zaposlenih uspijevaju realizirati znatno veći prihodi što govori u prilog rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2018. godini povećala za 20,7 posto na međugodišnjoj razini.

_Tablica 5.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2018.

	2015.	2016.	2017.	2018.	Indeks 2018./2017.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	3.692,3	3.731,9	4.096,2	4.988,8	121,8
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	113,0	105,9	-64,9	-63,4	97,6
Broj zaposlenih	2.804	2.998	3.191	3.219	100,9
Bruto marža (u %)	3,06	2,84	-1,59	-1,27	80,1
Profitabilnost imovine (u %)	2,07	2,21	-1,92	-2,33	121,6
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	1,32	1,24	1,28	1,55	120,7
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,85	0,96	0,98	1,26	128,8
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,42	1,65	1,54	1,54	100,4
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,60	0,53	0,60	0,51	85,0

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Strabag, Radnik, GIP Pionir, Zagreb-Montaža, Tehnika, Ing-grad, Lavčević, Zagrebgradnja, Mešić Com. Bruto marža = bruto dobit/ukupan prihod * 100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina * 100; proizvodnost rada = ukupan prihod/broj zaposlenih; koeficijent obrta ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Od ukupno deset analiziranih poduzeća, njih osam je u 2018. godini poslovalo s dobiti, a tri s gubitkom. Povećanje aktivnosti dodatno se potvrđuje u rastu obrta ukupne imovine. Koeficijent obrta ukupne imovine u 2018. godini povećao se za 28,8 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, likvidnost se neznatno poboljšala, a zaduženost značajnije smanjila. Koeficijent tekuće likvidnosti se u 2018. godini povećao za 0,4 posto na međugodišnjoj razini, dok se koeficijent zaduženosti smanjio za 15,0 posto.

Detaljniji uvid u poslovanje deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada dan je pregledom odabranih financijsko-računovodstvenih pokazatelja navedenih u tablici 6.

_Tablica 6.

Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj u 2018. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Kamgrad	1.507,9	1,93	1,88	6,61
Strabag	849,8	3,66	1,32	6,67
Radnik	465,3	4,98	3,17	7,36
GIP Pionir	463,6	10,19	11,21	3,45
Zagreb-Montaža	334,4	1,21	1,54	-2,11
Tehnika	327,9	1,21	0,37	-87,14
Ing-grad	302,5	1,54	1,34	3,70
Lavčević	293,2	3,64	2,34	0,84
Zagrebgradnja	248,2	1,31	0,99	0,00
Mešić Com	195,9	2,02	1,91	4,74

Zaključak i očekivanja

“Nedostatak kvalificirane radne snage mogao bi biti glavni ograničavajući čimbenik realizacije snažnijeg rasta građevinskog sektora u budućnosti.

Najnovija kretanja u građevinarstvu ukazuju na nastavak rasta aktivnosti. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. i 2016. godina donijele su najprije usporavanje negativnih trendova, a potom i prve znakove oporavka. U 2017. godini došlo je do rasta aktivnosti. Rezultati analize glavnih sektorskih pokazatelja u 2018. godini i u prvih sedam mjeseci ove godine ukazuju na nastavak pozitivnih kretanja u ovom sektoru. Takvi se trendovi mogu objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na razini ukupnog gospodarstva, ali i već dosegnutom niskom razinom aktivnosti u građevinskom sektoru. Dodatni impuls pozitivnim kretanjima u 2018. godini dao je nastavak rasta aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu, prijevozu i industriji. To je pridonijelo povećanju izgradnje hotela, izgradnje zgrada za promet i komunikacije te izgradnje industrijskih zgrada i skladišta.

Nasuprot tome, nedostatak velikih infrastrukturnih projekata [uz iznimku izgradnje Pelješkog mosta], relativno pesimistična očekivanja sektora stanovništva, kao i negativna demografska slika praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje, uvelike pridonose izostanku snažnijeg zamaha građevinskog sektora. Ne treba zaboraviti da je u proteklih nekoliko godina ovaj sektor pretrpio velike gubitke koji su se prije svega očitovali u značajnom padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. To je ostavilo traga i na ukupna gospodarska kretanja, primarno na investicije, zaposlenost i BDP.

Promatrajući tržište rada vidi se kako je smanjenje nezaposlenosti znatno veće od povećanja zaposlenosti što govori o odljevu radne snage iz Hrvatske. Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Usprkos tome, procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2019. i 2020. godini ukazuju na nastavak gospodarskog rasta [Europska komisija, 2019]. Uz nastavak rasta aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu i industriji, to bi moglo pridonijeti daljnjem rastu aktivnosti u građevinarstvu.

NAJVEĆI DOPRINOS RASTU CIJENA NOVOIZGRAĐENIH STANOVA U 2018. GODINI DALI SU RAST CIJENA U PRIOBALJU I U GRADU ZAGREBU.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj se postepeno oporavlja i dinamizira. U 2018. godini značajno je porastao broj novoizgrađenih stanova, a usporedno s tim povećala se i prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u priobalju i Gradu Zagrebu. Državne subvencije na kredite za kupnju stanova mogle bi rezultirati dodatnim rastom potražnje i pritiskom na blagi rast cijena. Zbog očekivanog rasta turističke aktivnosti te prisutnosti stranih kupaca, u priobalju se može očekivati nešto stabilniji, ali isto tako blagi rast cijena nekretnina. Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju najvećim će dijelom biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i EU-u. Uz i dalje prisutne administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, velika fiskalna i parafiskalna davanja te neprovođenje strukturnih reformi s ciljem jačanja proizvodnje, teško je očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog zamaha na razini ukupnog gospodarstva, pa tako i u građevinarstvu.

Rezultati provedene analize ukazuju na dramatičan odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je naročito bilo izraženo u recesijskim godinama. Značajniji odljev radne snage može postati jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Podaci sugeriraju kako je problem nedostataka kvalificirane radne snage u građevinarstvu u 2018. godini i prva dva mjeseca 2019. godine premošten „uvozom“ radne snage iz drugih zemalja, prije svega Bosne i Hercegovine. Dodatni problem u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogla bi predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u građevinarstvu značajnije zaostaju za prosjekom gospodarstva Republike Hrvatske.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2019]. Preuzeto s: <https://www.burza-nekretnina.com/>
- Buturac, G. [2013]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 2(24), 1–21.
- Buturac, G. [2014]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 3(32), 1–24.
- Buturac, G. [2015]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 4(40), 1–24.
- Buturac, G. [2016]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 5(48), 1–24.
- Buturac, G. [2017]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 6(56), 1–24.
- Buturac, G. [2018]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 7(64), 1–24.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: www.dzs.hr
- Europska komisija. [2019]. European economic forecast – Winter 2019. *European Economy – Institutional Paper 096*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [2019]. Preuzeto s: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>
- Poslovna Hrvatska. [n.d.]. Preuzeto s: <http://poslovna.hr>
- Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I. [2018]. *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2017*. Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

**Izdavač**

Ekonomski institut, Zagreb
Trg J. F. Kennedyja 7, 10000 Zagreb
Telefon: 01 2362 200
Fax: 01 2335 165
<http://www.eizg.hr>

Za izdavača

Maruška Vizek, ravnateljica

Glavna urednica

Ivana Rašić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Tamara Banjeglav

Lektura

Doris Baničević

Grafičko uređivanje i priprema

Vladimir Sukser

Grafičko oblikovanje

Studio 2M

Slika na naslovnici

CC0 javna domena

Napomena: *Sektorska analiza* autorskog je karaktera i ne odražava nužno stav Ekonomskog instituta, Zagreb.

Sljedeća analiza *Turizam* izlazi u studenom 2019.