

# sa

## Sektorske\_analize



ekonomski  
institut  
zagreb

listopad 2017. broj 56 godina 6

ISSN: 1848-8986



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

# — Građevinarstvo 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**

U 2016. godini došlo je do rasta građevinske aktivnosti u trgovini, poslovnim uslugama i industriji. Povećala se izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo, izgradnja uredskih zgrada te izgradnja industrijskih zgrada i skladišta.

---

## **\_14 Tržište nekretnina**

Oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj relativno je spor. U 2016. godini blago se povećala izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, dok se broj novosagrađenih stanova smanjio.

---

## **\_18 Najveća trgovačka društva**

Za razliku od djelatnosti izgradnje cesta i autocesta, deset vodećih poduzeća u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada kumulativno je u 2016. godini zabilježilo pad aktivnosti.

---

## **\_21 Zaključak i očekivanja**

Snažniji oporavak građevinskog sektora uvjetovan je većim stopama ukupnog gospodarskog rasta, rastom zaposlenosti i rastom dohotka stanovništva.



# Glavni sektorski pokazatelji

“U prvoj polovici 2017. godine došlo je do blagog povećanja obujma građevinskih radova i rasta izdanih odobrenja za građenje.

Glavni sektorski pokazatelji građevinskog sektora u 2016. godini i u prvoj polovici 2017. godine potvrđuju blagi oporavak ove djelatnosti. Iako se aktivnost u građevinarstvu u proteklim recesijskim godinama značajno smanjila, 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 2017. godine sudjelovalo s udjelom od oko 4,6 posto [tablica 1]. Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazan je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u kolovozu 2017. godine iznosio 88.412 što čini 6,3 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj [slika 2]. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 77,2 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 22,8 posto u obrtima.

Tablica 1.  
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2014.	2015.	2016.	2017.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,3	4,2	4,3	4,6	Siječanj - lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	6,9	6,5	6,5	6,3	Kolovoz
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	-7,3	-0,7	2,7	1,6	Siječanj - srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-3,3	-1,3	-0,2	-1,2	Kolovoz
Završeni stanovi (postotna promjena)	-22,6	3,3	-3,1	-	
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-1,5	-4,0	26,7	28,3	Siječanj - srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	0,9	1,6	-6,1	1,6	Siječanj - lipanj

Međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2016. godini pokazuju različit smjer i dinamiku kretanja [tablica 1]. Blago se povećao obujam građevinskih radova, dok se broj zaposlenih smanjio. Ne treba zaboraviti da se obujam građevinskih radova u Hrvatskoj kontinuirano smanjivao još od sredine 2008. godine i pojave gospodarske krize [slika 1].

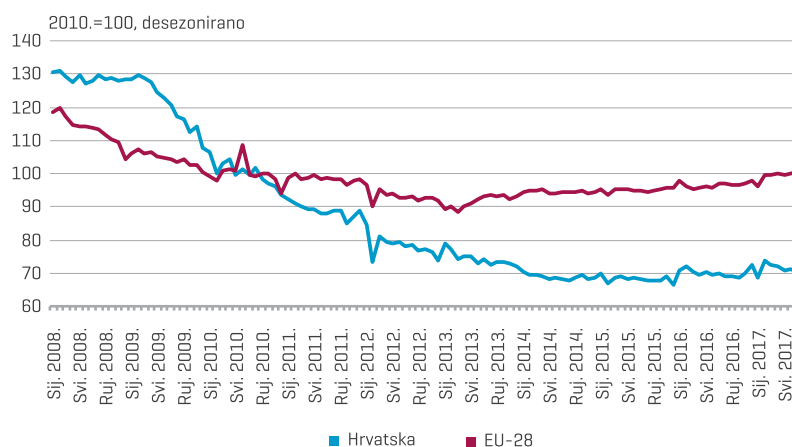
## BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U KOLOVOZU 2017. GODINE IZNOSIO 88.412.

Čitavo je razdoblje bilo obilježeno slabljenjem potražnje za nekretninama, značajnim usporavanjem investicijske aktivnosti te izostankom velikih državnih infrastrukturnih projekata. Pad broja završenih stanova u 2016. za 3,1 posto na međugodišnjoj razini, praćen padom cijena stanova za 6,1 posto, ukazuje na nastavak pada potražnje na tržištu nekretnina.

Ipak, ohrabruju najnoviji trendovi u građevinskom sektoru zabilježeni u prvoj polovici 2017. godine kada je došlo do povećanja obujma građevinskih radova i rasta izdanih odobrenja za građenje.

**Slika 1.**  
**Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-28**

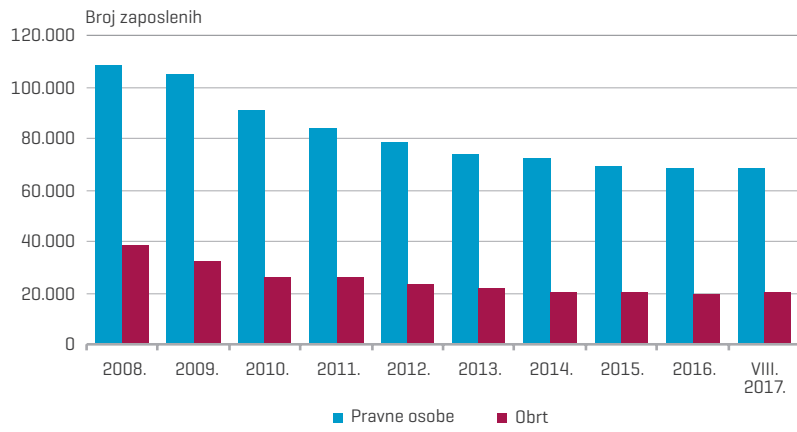
Izvori: Ekonomski institut, Zagreb, na osnovi izvornih podataka Državnog zavoda za statistiku; Eurostat.



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u EU-28 znatno je lakše podnijelo recesiju u prijašnjim godinama. Tako su 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. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci 2017. godine obujam građevinskih radova povećao za 3,1 posto. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 3,4 posto u odnosu na isti mjesec 2016.

**Slika 2.**  
**Broj zaposlenih u**  
**građevinarstvu u**  
**Republici Hrvatskoj**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



# Strukturna obilježja sektora i trendovi

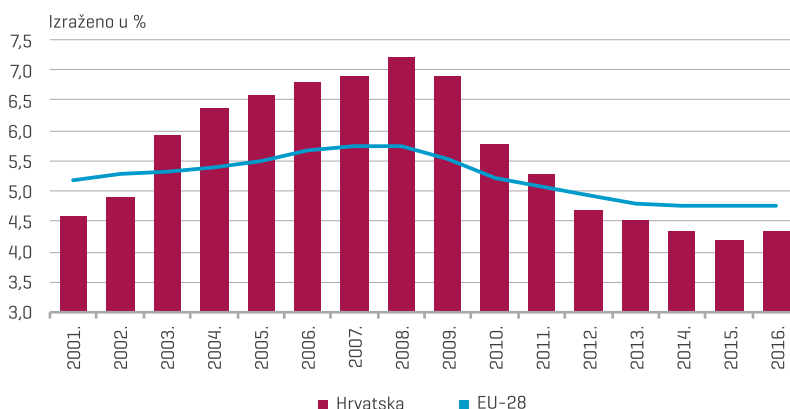
Detaljniji uvid u ukupna kretanja u građevinarstvu dobiva se analizom dužih vremenskih serija. Analizom uzroka i posljedica trendova u ovom sektoru kao i ocjenom položaja u odnosu na druge usporedive zemlje, olakšava se oblikovanje očekivanja kretanja u narednom razdoblju kao i donošenje odgovarajućih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

## Građevinarstvo i recesija

Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju 2001. – 2016. 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, a u trećoj, u godinama 2015. i 2016., zabilježeno je stabiliziranje aktivnosti i blagi oporavak.

Slika 3.  
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-28

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



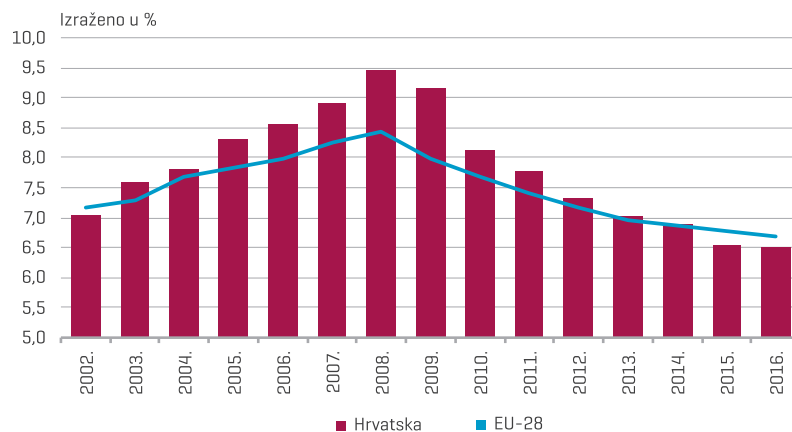
Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. godine doživjelo svoj procvat. To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u [sa 4,2 na 7,2 posto]. Istovremeno, ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje [slika 3 i 4]. Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju 2001. – 2008. povećana za 61,1

U USPOREDBI S DRUGIM NOVIJIM ČLANICAMA EU-28, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIM 17.951 EUROM BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

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, 2013: 9].

**Slika 4.**  
**Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-28**

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



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

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 RH te da je dalo značajan doprinos ukupnom gospodarskom rastu i zapošljavanju. Međutim, pojava gospodarske krize sredinom 2008.

“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2017., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

godine zaustavila je dotad prisutan dugotrajniji trend snažnog rasta građevinarstva [Buturac, 2013: 10].

Recesija u Hrvatskoj ostavlja dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvojem potrošačkog pesimizma te slabljenje domaće potražnje. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj, čini se kako je upravo građevinarstvo najviše pogođeno recesijom. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014., građevinska aktivnost kontinuirano se smanjuje. 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: 7].

Ipak, analizirajući razmjere i intenzitet recesije može se ustvrditi kako se oni bitno razlikuju među zemljama Europske unije. Upravo je u novijim članicama EU-a<sup>1</sup> 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 zabilježile 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: 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 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: 9].

<sup>1</sup> 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, Slovenija. Hrvatska je zemlja članica od 2013. godine.



## Najnoviji trendovi

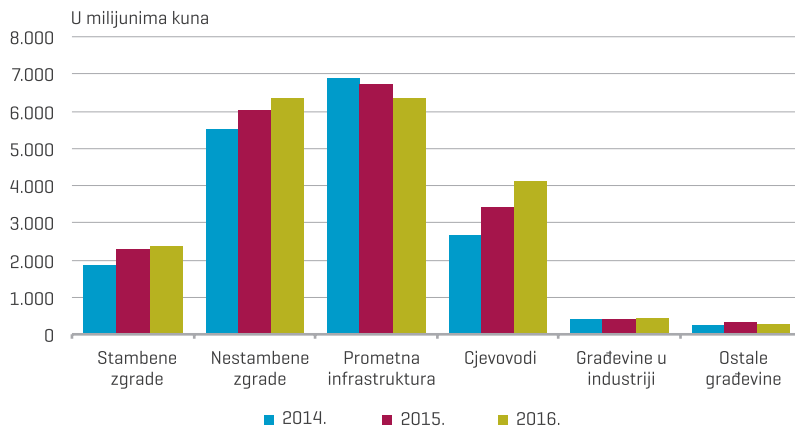
Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016. godini. Sudeći prema obujmu građevinskih radova u prvih sedam mjeseci ove godine, zapaža se nastavak stabiliziranja aktivnosti i blagog oporavka. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 1,6 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno posebno ohrabruju podaci o broju izdanih odobrenja za građenje koji je povećan za 28,3 posto.

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina također ukazuje na blagi oporavak aktivnosti u građevinskom sektoru (slika 5). Ukupna vrijednost radova povećala se u 2016. godini za 3,8 posto na međugodišnjoj razini. Blago se povećala vrijednost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Izgradnja cjevovoda rasla je nešto izraženije, dok se izgradnja prometne infrastrukture smanjila.

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 2016. godini iznosila 19,9 milijardi kuna, a u 2008. godini 34,9 milijardi kuna.

**Slika 5.**  
**Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



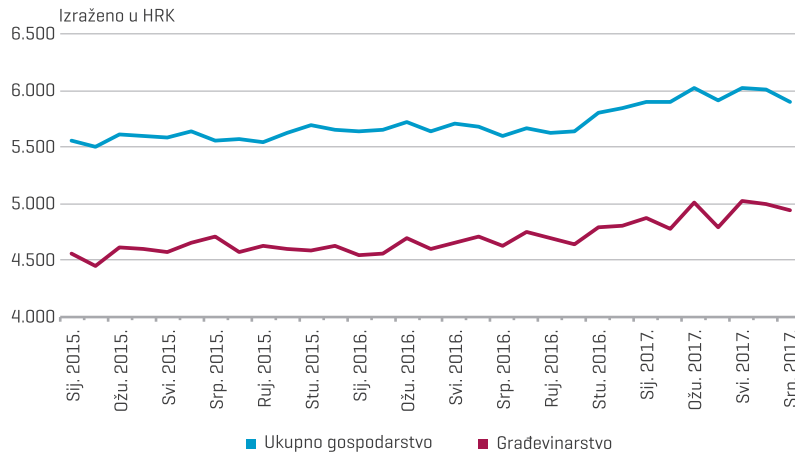
Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2017., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj (slika 6).

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.

Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2017. godine iznosila je 4.919 kuna. U usporedbi s istim razdobljem 2016., bila je nominalno veća za 6,2 posto.

**Slika 6.**  
**Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj**

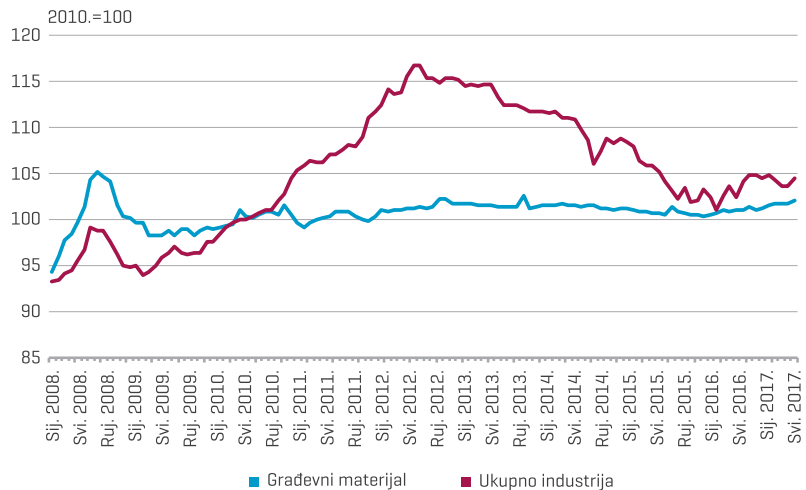
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Recesijska vremena nužno su donijela i smanjenje potražnje što se odrazilo na pad cijena građevnog materijala. Pri tome je prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu kolovozu 2016. bila manja za 2,9 posto u usporedbi s kolovozom 2008. godine kada je zabilježena najviša razina cijena (slika 7).

**Slika 7.**  
**Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 5,6 posto. Rezultat je to prilično neujednačenog kretanja tijekom razdoblja. Naime, proizvođačke su se cijene ukupne industrije početkom recesije smanjile da bi se nakon toga brzo vratile trendu rasta te su se već u svibnju 2010. vratile na razinu cijena prije recesije. Cijene ukupne industrije potkraj 2012. godine počinju se postepeno smanjivati te je taj trend zadržan sve do kolovoza 2016. godine. Najnoviji podaci Državnog zavoda za statistiku

“ Prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu kolovozu 2016. bila je manja za 2,9 posto u usporedbi s kolovozom 2008. godine kada je zabilježena najviša razina cijena.

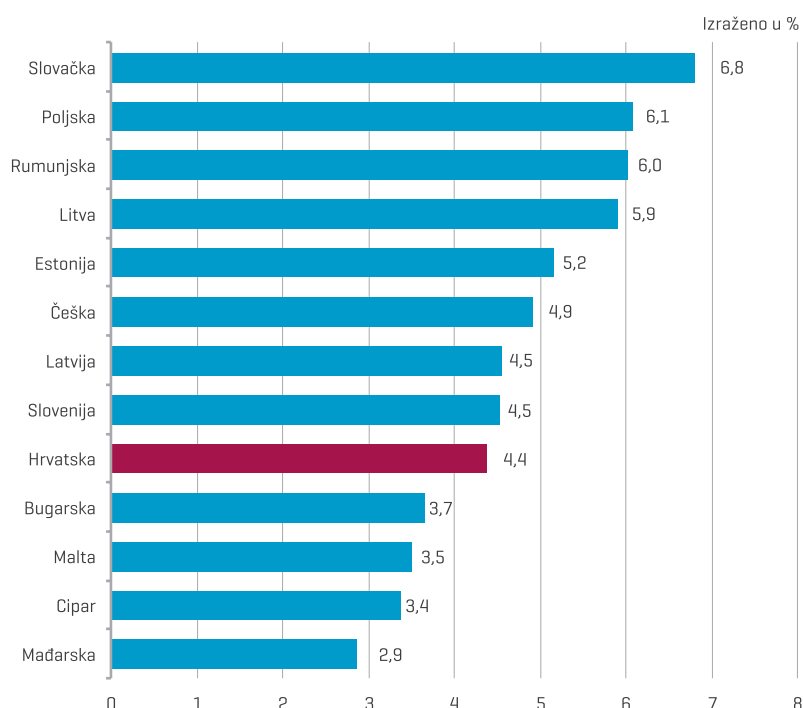
za prvih osam mjeseci ove godine ukazuju na blagi rast cijena građevnog materijala. U tom su se razdoblju cijene građevnog materijala povećale za 0,7 posto.

### Usporedba među novijim 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 2016. godini jest 4,6 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.

Slika 8.  
Bruto dodana vrijednost građevinarstva u BDP-u u novijim članicama EU-28 u 2016. godini

Izvor: Eurostat.

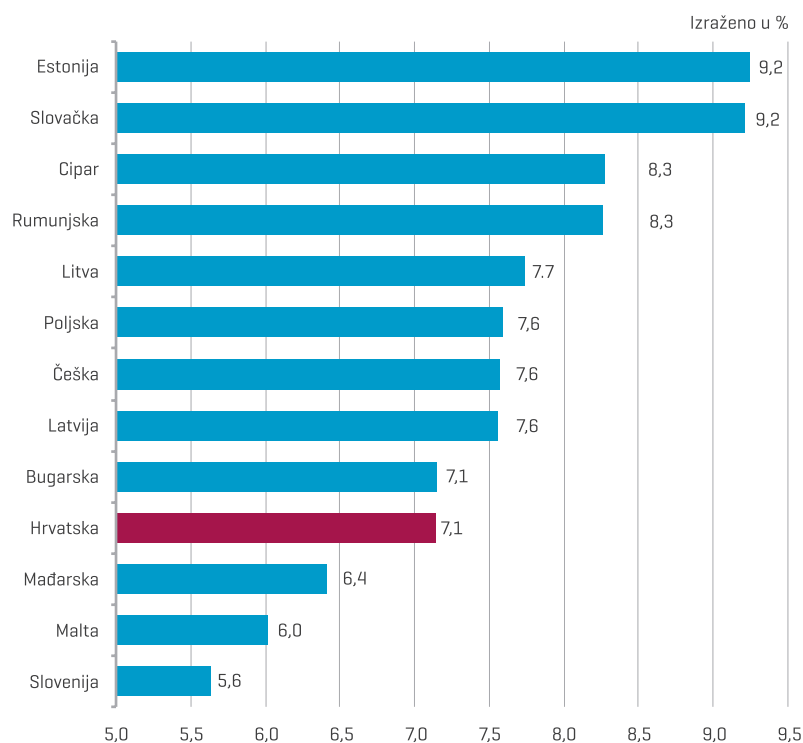


Zapaža se kako građevinarstvo, u prosjeku, ima mnogo veći značaj za gospodarstva „novih“, tj. novijih članica EU-a [tranzicijske zemlje] u odnosu na „stare“ članice. To se dijelom može objasniti dostignutim stupnjem razvoja, pri čemu u većini „starih“ zemalja članica drugi gospodarski sektori imaju mnogo veći značaj za ukupno gospodarstvo u odnosu na građevinarstvo [Buturac, 2015: 8]. Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među novijim članicama EU-28. Udio građevinarstva u BDP-u u promatranim zemljama je u prosjeku 5,2 posto. Iznadprosječni udio imaju Rumunjska, Poljska, Slovačka te baltičke zemlje Litva, Latvija i Estonija. Hrvatska se, s udjelom

od 4,2 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-28. Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u „novim“ članicama EU-28 u 2016. godini dodatno potvrđuje značaj ovoga sektora za ukupnu gospodarsku aktivnost u tim zemljama [slika 9]. U toj je godini u novijim članicama EU-a udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u prosjeku iznosio 7,5 posto. Najveći su udjeli u Estoniji i Slovačkoj – 9,2 posto. Slijede Cipar i Rumunjska u kojima je udio ove djelatnosti u ukupnoj zaposlenosti 8,3 posto.

**Slika 9.**  
**Udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u novijim članicama EU-28 u 2016. godini**

Izvor: Eurostat.

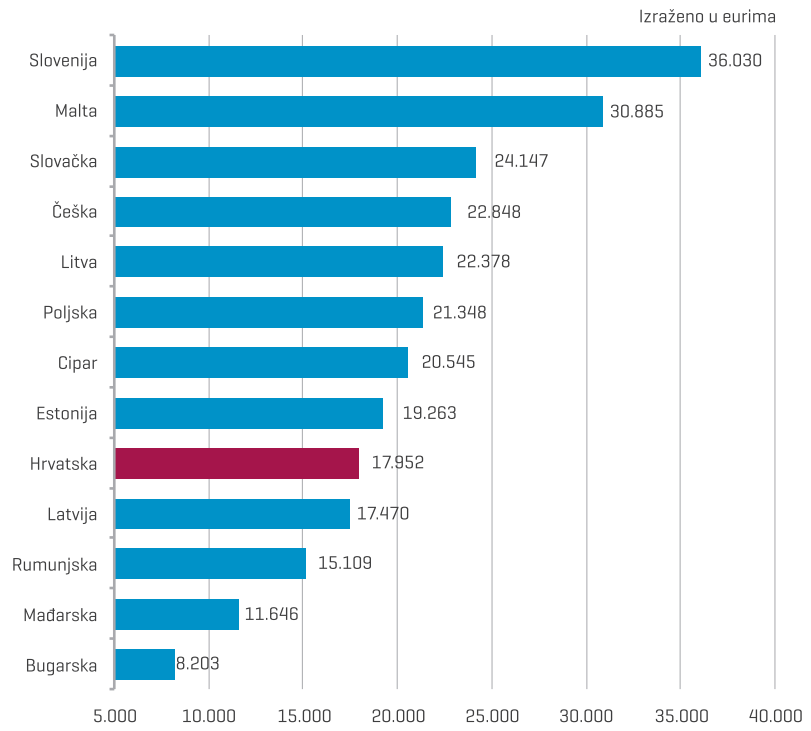


Kada se, uz dodanu vrijednost, promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora? Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u novijim članicama EU-28 u 2016. godini jest 20.602 eura. Istovremeno, najrazvijenije zemlje EU-28, poput Njemačke, Francuske ili Italije uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora. Tako je, za usporedbu, u Francuskoj dodana vrijednost po zaposlenom u građevinskom sektoru čak trostruko veća od prosjeka novih članica i iznosi 64.925 eura, u Austriji 57.936 eura, u Njemačkoj 50.210 eura.

Među novijim zemljama članicama EU-28 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovenija s 36.030 eura [slika 10]. Slijedi je Malta s 30.885 eura i Slovačka s 24.147 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenim 17.951 eurom nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-28.

**Slika 10.**  
**Bruto dodana vrijednost**  
**građevinarstva po**  
**zaposlenom u novijim**  
**članicama EU-28**

Izvor: Eurostat.





# Tržište nekretnina

Oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj relativno je spor. Među glavne razloge valja svakako ubrojiti relativno pesimistična očekivanja, spor ukupni gospodarski oporavak kao i nepovoljna demografska kretanja praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje. Broj završenih novih zgrada povećao se u 2016. godini za 3,8 posto na međugodišnjoj razini [tablica 2]. Pri tome se izgradnja stambenih zgrada povećala za 4,1 posto, dok se izgradnja nestambenih zgrada povećala za 3,8 posto.

Tablica 2.  
Broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade u Republici Hrvatskoj

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade			
	2014.	2015.	2016.	Indeks 2016./2015.
<b>I. STAMBENE ZGRADE</b>	3.359	3.098	3.224	104,1
S jednim stanom	2.260	2.116	2.199	103,9
S dva stana	478	413	401	97,1
S tri i više stanova	617	567	619	109,2
Zgrade za stanovanje zajednica	4	2	5	250,0
<b>II. NESTAMBENE ZGRADE</b>	992	828	852	102,9
Hoteli i slične zgrade	66	82	68	82,9
Uredske zgrade	22	26	48	184,6
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	83	76	87	114,5
Zgrade za promet i komunikacije	239	163	145	89,0
Industrijske zgrade i skladišta	133	142	166	116,9
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	37	31	59	190,3
Ostale nestambene zgrade	412	308	279	90,6
<b>UKUPNO (I. + II.)</b>	4.351	3.926	4.076	103,8

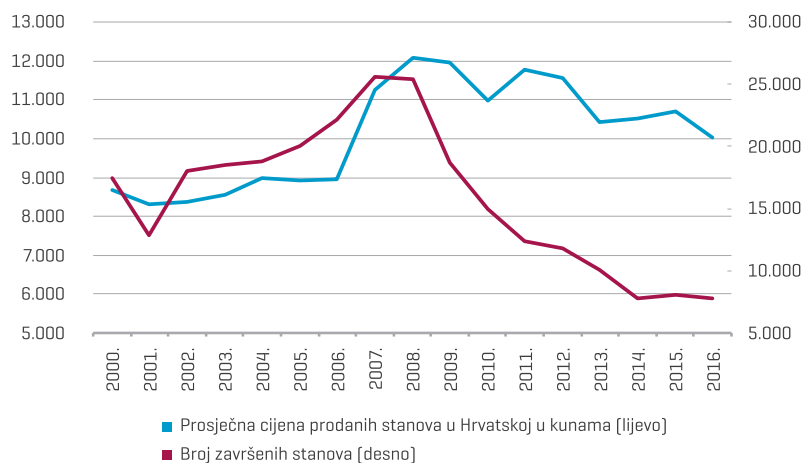
Na sporiji oporavak tržišta nekretnina svakako utječu posljedice recesije iz prijašnjih godina. Godine recesije donijele su pad potražnje na tržištu koji se u konačnici odrazio na bojazan investitora o nemogućnosti prodaje stanova. Tako se tijekom recesije (2008. – 2014.) značajno smanjila izgradnja stambenih zgrada i s tim povezano njihova ponuda na tržištu.

Broj izgrađenih stambenih zgrada smanjio se u 2014. godini više nego dvostruko [2,4 puta] u odnosu na 2008. godinu [Buturac, 2015: 14].

Iako se broj izgrađenih novih stambenih zgrada u 2016. povećao, blago se smanjila izgradnja novih stanova. Uz relativno oslabljenu potražnju na tržištu, smanjenju broja novosagrađenih stanova dodatno je pridonio povećan udio izgradnje stanova s većom površinom. U 2016. godini izgrađeno je 7.809 stanova što je za 3,1 posto manje u odnosu na 2015. godinu [slika 11].

**Slika 11.**  
**Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Za razliku od izgradnje stanova, cijene nekretnina su u zadnjih nekoliko godina različito reagirale na pad potražnje. U početnim godinama recesije (2008. i 2009.) učinak pada potražnje nije se značajnije „prelio“ na kretanje cijena. Dio očekivanja da će ulazak Hrvatske u EU donijeti novi zamah na tržištu nekretnina i održati razinu cijena nepromijenjenom ili je čak povećati nije se ostvario. U 2012. i 2013. godini razina cijena počela se smanjivati. Prosječna cijena prodanih stanova u 2013. bila je manja za 9,9 posto u odnosu na 2012. i 13,8 posto u odnosu na 2008. godinu kada je počela recesija. U 2014. godini zaustavljen je pad cijena, pri čemu se prosječna cijena prodanih novih stanova po četvornom metru povećala za 0,9 posto [Buturac, 2015: 14].

“Relativno pesimistična očekivanja, spor ukupni gospodarski oporavak kao i nepovoljna demografska kretanja praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje glavne su prepreke značajnijem zamahu tržišta nekretnina.

Iako je trend blagog rasta cijena zadržan i u 2015. godini, najnoviji podaci Državnog zavoda za statistiku za 2016. godinu svjedoče o osjetnijem padu cijena, i to za 6,1 posto na međugodišnjoj razini. Pad cijena iz 2016. godine zaustavljen je u prvih šest mjeseci ove godine kada je prosječna cijena prodanih stanova porasla za 1,6 posto na međugodišnjoj razini.

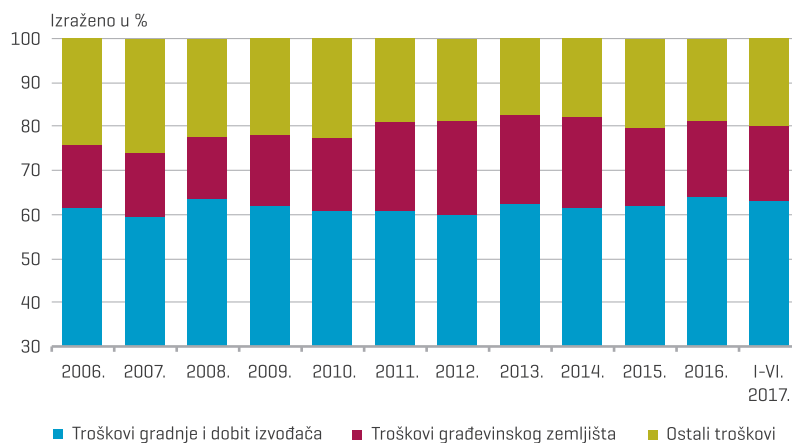
Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti smanjenje udjela troškova građevinskog zemljišta [slika 12]. U razdoblju od 2010. do lipnja 2017. godine udio

**BROJ ZAVRŠENIH NOVIH ZGRADA POVEĆAO SE U 2016. GODINI ZA 3,8 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.**

troškova građevinskog zemljišta smanjio se s 22,6 posto na 19,8 posto. Izdvojeno promatrajući kretanja u prvoj polovici ove godine uočava se rast udjela troškova građevinskog zemljišta u strukturi prosječne cijene novosagrađenog stana na međugodišnjoj razini.

**Slika 12.**  
**Struktura prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornom metru u Republici Hrvatskoj**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



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 su blago rasle i na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Tako su cijene stambenih nekretnina u Gradu Zagrebu u 2016. godini u prosjeku porasle za 0,7 posto na međugodišnjoj razini, a u priobalju za 1,8 posto. Istovremeno je u ostatku Hrvatske zabilježen pad cijena od 0,8 posto.

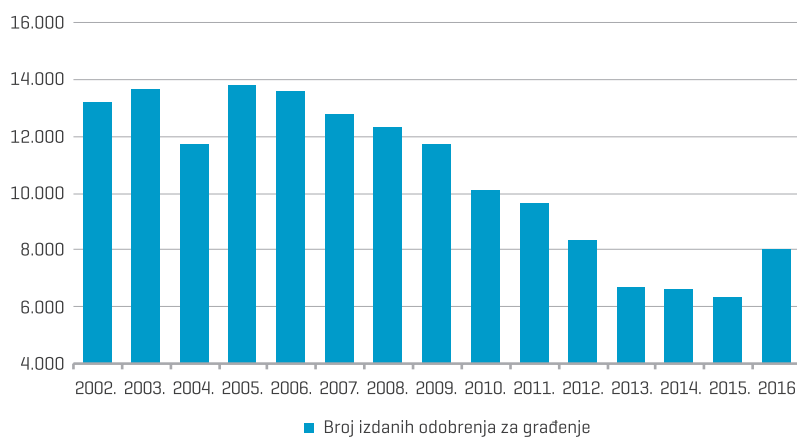
Nakon što je u 2014. i 2015. godini usporen dugogodišnji trend pada broja izdanih odobrenja za građenje, u 2016. godini došlo je do njegovog značajnijeg rasta (slika 13). Pozitivni trendovi nastavljeni su i u prvih sedam mjeseci ove godine. Tako se u 2016. broj izdanih odobrenja za građenje

PROSJEČNA CIJENA PRODANIH STANOVA U PRVOJ POLOVICI 2017. GODINE PORASLA JE ZA 1,6 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.

povećao za 26,7 posto na međugodišnjoj razini, a u prvih sedam mjeseci ove godine za 28,3 posto.

**Slika 13.**  
**Izdana odobrenja za građenje u Republici Hrvatskoj**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Izdvojeno promatrajući izgradnju nestambenih zgrada u Hrvatskoj valja posebno istaknuti kako jačanje gospodarske aktivnosti u drugim sektorima daje pozitivan impuls građevinarstvu. To najbolje potkrepljuju podaci za 2016. godinu kada je došlo do rasta građevinske aktivnosti u trgovini, poslovnim uslugama i industriji. U toj se godini povećala izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo za 14,5 posto na međugodišnjoj razini, izgradnja uredskih zgrada za 84,6 posto te izgradnja industrijskih zgrada i skladišta za 16,9 posto [tablica 2].

# 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 blagi oporavak ove djelatnosti. Oni su u 2016. godini bili veći za 6,8 posto u odnosu na 2015. godinu [tablica 3].

— Tablica 3.

## Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u Republici Hrvatskoj

	2014.	2015.	2016.	Indeks 2016./2015.
<b>Ukupni prihodi (u mil. kuna)</b>	5.418,4	5.033,0	5.373,1	106,8
<b>Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)</b>	508,1	141,6	263,0	185,8
<b>Broj zaposlenih</b>	3.584	3.674	3.535	96,2
<b>Bruto marža (u %)</b>	9,38	2,81	4,90	174,0
<b>Profitabilnost imovine (u %)</b>	0,39	0,11	0,20	185,2
<b>Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)</b>	1,51	1,37	1,52	111,0
<b>Koeficijent obrta ukupne imovine</b>	0,04	0,04	0,04	105,6
<b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>	0,33	0,23	0,28	120,0
<b>Koeficijent ukupne zaduženosti</b>	0,38	0,38	0,37	98,1

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Autocesta Rijeka-Zagreb, Bina-Istra, Colas Hrvatska, GP Krk, GPP Mikić, Hrvatske autoceste, Hrvatske ceste, Osijek-Koteks, PZC Split, Viadukt. 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.

Istovremeno, kumulativna dobit povećala se za 85,8 posto. Usprkos ovim povećanjima prihoda i dobiti u 2016. godini, zaposlenost se smanjila. U toj je godini u deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta radilo 3.535 djelatnika što je za 3,8 posto manje nego u 2015. godini.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji ukazuju na rast ekonomske aktivnosti i na blagi pad zaduženosti. Koeficijent obrtaja ukupne imovine povećao se u 2016. godini za 5,6 posto u odnosu na 2015. Istovremeno,



## U 2016. GODINI VODEĆA PODUZEĆA U GRAĐEVINSKOM SEKTORU BILJEŽE SMANJENJE ZADUŽENOSTI I POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI.

koeficijent ukupne zaduženosti smanjio se za 1,9 posto. Likvidnost se poboljšala. Koeficijent tekuće likvidnosti je u 2016. iznosio 0,28 što je za 20,0 posto manje nego u 2015. godini. Detaljniji prikaz vodećih deset 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 2016. godini**

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
<b>Hrvatske autoceste</b>	1.689,3	0,55	0,16	0,10
<b>Autocesta Rijeka-Zagreb</b>	1.147,7	1,54	0,67	51,38
<b>Viadukt</b>	614,4	0,92	0,23	57,95
<b>GP Krk</b>	529,0	0,79	0,85	0,22
<b>Osijek-Koteks</b>	338,7	0,73	1,17	6,11
<b>Bina-Istra</b>	338,1	1,19	0,10	4,80
<b>Colas Hrvatska</b>	212,3	0,41	0,93	4,22
<b>Hrvatske ceste</b>	181,3	0,14	0,26	0,00
<b>GPP Mikić</b>	162,8	0,78	0,83	2,27
<b>PZC Split</b>	159,6	0,09	7,84	5,84

“ Kod vodećih trgovačkih društava iz djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada, ukupni su se prihodi u 2016. godini smanjili, a zaposlenost se povećala što je dovelo do pada proizvodnosti rada, i to za 17,1 posto na međugodišnjoj razini.

Unutar građevinskog sektora, uz djelatnost izgradnje cesta i autocesta, posebno su zanimljivi trendovi u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Za razliku od djelatnosti izgradnje cesta i autocesta, deset vodećih poduzeća u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada kumulativno je u 2016. godini zabilježilo pad aktivnosti. Uz smanjenje ukupnih prihoda, osnovna su obilježja pad dobiti i profitabilnosti. Ukupni prihodi u 2016. godini smanjili su se za 7,2 posto na međugodišnjoj razini, a dobit za 25,9 posto.

Dok su se ukupni prihodi navedenih trgovačkih društava smanjili, zaposlenost se povećala što je dovelo do pada proizvodnosti rada, i to za 17,1 posto na međugodišnjoj razini. Promatrajući likvidnost zapaža se njezino osjetnije poboljšanje. Pri tome kratkotrajna imovina premašuje vrijednost kratkoročnih obveza. Koeficijent tekuće likvidnosti u 2016. godini iznosio je 1,48.

\_Tablica 5.

**Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj**

	2014.	2015.	2016.	Indeks 2016./2015.
<b>Ukupni prihodi [u mil. kuna]</b>	3.974,1	4.364,2	4.051,0	92,8
<b>Dobit/gubitak prije oporezivanja [u mil. kuna]</b>	74,7	131,4	97,4	74,1
<b>Broj zaposlenih</b>	2.850	3.026	3.389	112,0
<b>Bruto marža [u %]</b>	1,89	3,01	2,40	79,8
<b>Profitabilnost imovine [u %]</b>	0,98	2,43	2,08	85,7
<b>Proizvodnost rada [prihod u mil. kn po zaposlenom]</b>	1,38	1,44	1,20	82,9
<b>Koeficijent obrta ukupne imovine</b>	0,86	1,00	1,09	109,2
<b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>	1,27	1,18	1,48	124,8
<b>Koeficijent ukupne zaduženosti</b>	0,69	0,68	0,61	89,7

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: GIP Pionir, Gradnja Osijek, Ing-grad, Kamgrad, Projekt-gradnja, Radnik, RI-Petrol, Strabag, Tehnika, Zagreb-Montaža. Bruto marža = bruto dobit/ukupni 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.

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 2016. godini**

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
<b>Kamgrad</b>	815,0	0,54	1,94	4,45
<b>Tehnika</b>	583,3	0,53	0,86	0,43
<b>Zagreb-Montaža</b>	452,0	0,81	1,42	1,71
<b>Strabag</b>	418,4	0,45	1,14	0,39
<b>Gradnja Osijek</b>	354,5	0,85	1,44	0,58
<b>Ing-grad</b>	310,5	0,64	1,51	3,54
<b>Radnik</b>	310,4	0,19	3,32	7,64
<b>Projekt-gradnja</b>	303,8	1,15	0,77	0,90
<b>GIP Pionir</b>	273,4	0,15	8,77	2,23
<b>RI-Petrol</b>	229,5	0,93	1,45	1,59

# Zaključak i očekivanja

“Nastavak rasta aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u industriji i turizmu, mogao bi dati pozitivan impuls građevinskom sektoru.

—Najnoviji trendovi u građevinarstvu ukazuju na nastavak stabiliziranja aktivnosti i blagi oporavak. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Analizirajući obujam građevinskih radova u 2016. godini i u prvih sedam mjeseci ove godine, zapaža se nastavak pozitivnih pomaka u ovome 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 stabiliziranju kretanja u 2016. godini dao je rast aktivnosti u drugim sektorima prije svega u trgovini, poslovnim uslugama i industriji. U prošloj godini povećala se izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo, izgradnja uredskih zgrada te izgradnja industrijskih zgrada i skladišta.

Nasuprot tome, nedostatak velikih državno financiranih projekata, 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.

Izostanak snažnijeg gospodarskog zamaha uvelike utječe na smjer i dinamiku razvoja građevinske aktivnosti u Hrvatskoj. 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 2017. i 2018. godini ukazuju na nastavak gospodarskog rasta [Europska komisija, 2017]. Uz nastavak rasta aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u industriji i turizmu, to bi moglo pridonijeti daljnjem oporavku građevinskog sektora.

## CIJENE NEKRETNINA U 2016. GODINI POVEĆALE SU SE U GRADU ZAGREBU I PRIOBALJU, DOK JE U OSTATKU HRVATSKE ZABILJEŽENO NJIHOVO BLAGO SMANJENJE.

Tržište nekretnina se oporavlja, ali relativno sporo. Iako je u 2016. godini porastao broj novosagrađenih stambenih i nestambenih zgrada, broj izgrađenih novih stanova smanjio se. Nakon što je u 2016. godini došlo do prosječnog smanjenja cijena prodanih novih stanova u Hrvatskoj, u prvoj polovici ove godine zabilježen je njihov blagi rast. Doprinos tomu dao je rast cijena u Gradu Zagrebu i priobalju, dok je u ostatku Hrvatske zabilježno blago smanjenje cijena. Mjere poput ukidanja oslobođenja plaćanja poreza na promet nekretnina na kupnju prve nekretnine, smanjenja stope poreza na promet nekretnina kao i najavljena mjera o subvencioniranju pola rate stambenog kredita nisu ostavile dubljeg traga na kretanje cijena na tržištu nekretnina. Istovremeno, najava, te nakon toga odgoda uvođenja poreza na nekretnine, unijeli su samo kratkoročnu nesigurnost i neizvjesnost na tržište. 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 za očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog ciklusa na razini ukupnog gospodarstva, pa tako i u građevinarstvu.

Pored navedenog ne treba zanemariti niti čitav niz drugih čimbenika koji mogu značajno pridonijeti budućim trendovima u građevinarstvu kao što su: i dalje prisutna mogućnost uvođenja poreza na nekretnine, pesimistična očekivanja sektora stanovništva, očekivani nastavak rasta loših kredita kod banaka. Koji efekt će prevladati ovisit će o očekivanjima tržišta, elastičnosti ponude i potražnje za nekretninama te prije svega o ekonomskim prilikama u zemlji [Buturac, 2016: 22]. Bez snažnijeg ukupnog gospodarskog rasta, rasta zaposlenosti i dohotka stanovništva, teško je za očekivati veći zamah aktivnosti u građevinskom sektoru.

Literatura:

Buturac, Goran, 2013, "Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine", Sektorske analize, 2 [24], listopad, Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Buturac, Goran, 2014, "Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine", Sektorske analize, 3 [32], listopad, Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Buturac, Goran, 2015, "Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine", Sektorske analize, 4 [40], listopad, Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Buturac, Goran, 2016, "Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine", Sektorske analize, 5 [48], listopad, Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Državni zavod za statistiku, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) [pristupljeno 25. rujna 2017.].

Europska komisija, 2017, "European Economic Forecast - Winter 2017", European Economy - Institutional paper 048, 2017 [1], Bruxelles: European Commission.

Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> [pristupljeno 29. rujna 2017.].

Poslovna Hrvatska, <http://poslovna.hr> [pristupljeno 2. listopada 2017.].



**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**

Ljiljana Božić

**Autor analize**

Goran Buturac

**Izvršna urednica**

Ivana Kovačević

**Lektura**

Ivona Krezić

**Grafičko uređivanje i priprema**

Vladimir Sukser

**Grafičko oblikovanje**

Studio 2M

**Slika na naslovnici**

CC0 javna domena

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

Sljedeća analiza Turizam izlazi u studenom 2017.