



sa

Sektorske_analize



ekonomski
institut
zagreb

listopad 2018. broj 64 godina 7

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 2017. godini došlo je do rasta građevinske aktivnosti u turizmu, prijevozu i industriji. Povećala se izgradnja hotela, izgradnja zgrada za promet i komunikacije te izgradnja industrijskih zgrada i skladišta.

_14 Tržište nekretnina

Izgradnja nestambenih zgrada najviše je pridonijela oporavku tržišta nekretnina u Hrvatskoj u 2017. godini.

_18 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva u građevinskom sektoru su u 2017. godini povećala aktivnost što se najviše ogleda u rastu ukupnih prihoda i povećanju ukupnog broja zaposlenih.

_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 2018. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova i blagog rasta broja zaposlenih.

Glavni sektorski pokazatelji građevinskog sektora u 2017. i u prvoj polovici 2018. godine ukazuju na nastavak oporavka ove djelatnosti. Iako se aktivnost u građevinarstvu u proteklom 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 2018. 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 lipnju 2018. godine iznosio 97.589 što čini 7,0 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj (slika 2). Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 78,5 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 21,5 posto u obrtima.

Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2015.	2016.	2017.	2018.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,2	4,3	4,3	4,6	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	6,5	6,5	6,8	7,0	Lipanj
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	-0,7	2,7	1,7	4,1	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-1,3	-0,2	3,0	1,5	Lipanj
Završeni stanovi (postotna promjena)	3,3	-3,1	8,8	-	
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-4,0	26,7	17,5	-4,4	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	1,6	-6,1	7,0	4,7	Siječanj – lipanj

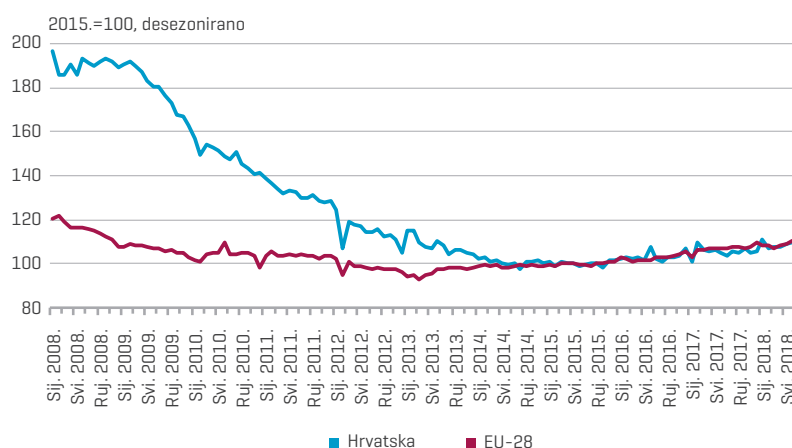
Analizirajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2017. godini, zapaža se različita dinamika kretanja (tablica 1). Za razliku od obujma građevinskih radova i zaposlenosti koji su se blago povećali, izdana odobrenja za građenje snažno su rasla. Intenzivniji rast izdanih odobrenja za građenje u 2017. godini potvrđuje očekivanja o nastavku rasta

BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2018. GODINE IZNOSIO 97.589.

građevinarstva u nadolazećem razdoblju. Kretanja na tržištu nekretnina dodatno potvrđuju pozitivne trendove i oporavak ukupnog sektora. Uslijed oporavka potražnje u 2017. godini došlo je do prosječnog rasta cijena stanova. Njihova se cijena na međugodišnjoj razini povećala u prosjeku za 7,0 posto. Trend rasta cijena prodanih stanova nastavljen je i u prvih sedam mjeseci ove godine, pri čemu su cijene porasle za 4,7 posto u odnosu na isto razdoblje 2017. godine.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-28, siječanj 2008. – srpanj 2018.

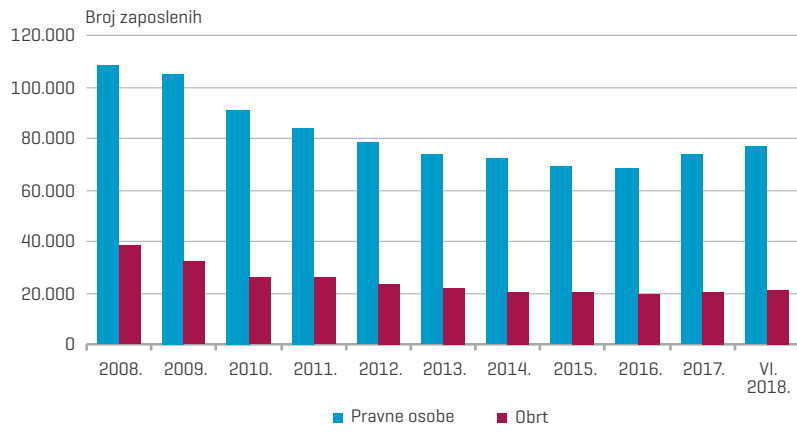
Izvori: Ekonomski institut, Zagreb, na osnovi izvornih podataka Državnog zavoda za statistiku; Eurostat.



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u EU-28 znatno je lakše podnijelo recesiju u prijašnjim godinama. Tako su u 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. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci 2018. godine obujam građevinskih radova povećao za 2,4 posto. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 3,5 posto u odnosu na isti mjesec 2017.

Slika 2.
Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – lipanj 2018.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Strukturna obilježja sektora i trendovi

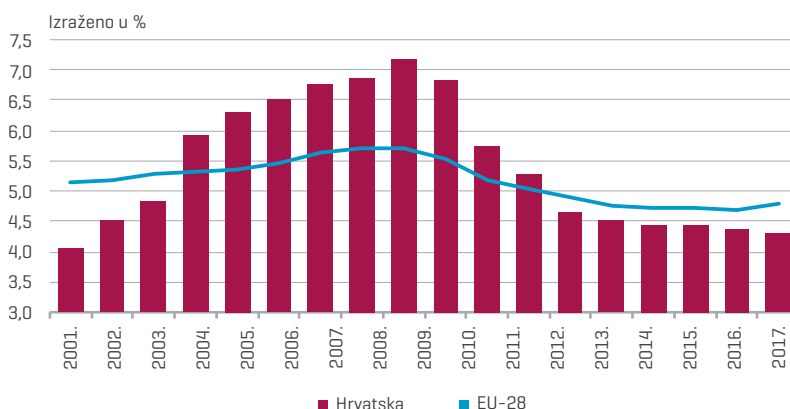
Detaljniji uvid u ukupna kretanja u građevinarstvu dobiva se analizom dužih vremenskih nizova. Analizom uzroka i posljedica trendova u ovom sektoru kao i ocjenom položaja u odnosu na druge usporedive zemlje, olakšava se oblikovanje očekivanja kretanja u narednom razdoblju kao i donošenje odgovarajućih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

Građevinarstvo i recesija

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, a u trećoj, u godinama 2015., 2016. i 2017., zabilježeno je stabiliziranje aktivnosti i blagi oporavak.

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-28, 2000. – 2017.

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 19.799 EUROM BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2017. GODINI 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, 2017: 7].

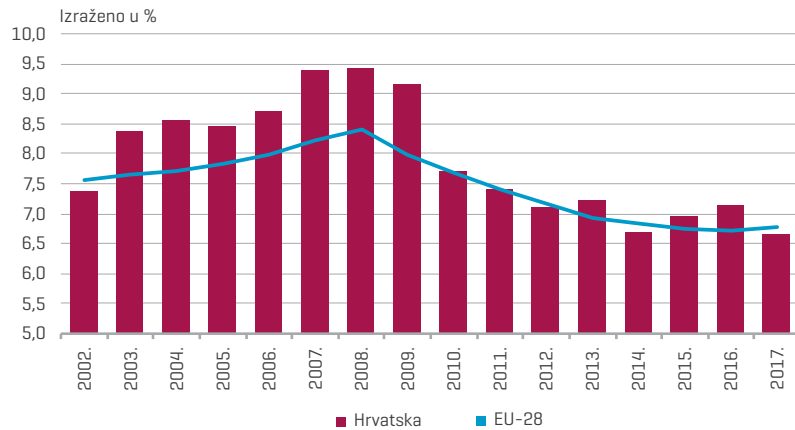
U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

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. 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, 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: 7].

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-28, 2002. – 2017.

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: 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: 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, Slovenija. Hrvatska je zemlja članica od 2013. godine.

“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2018., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,8 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

Najnoviji trendovi

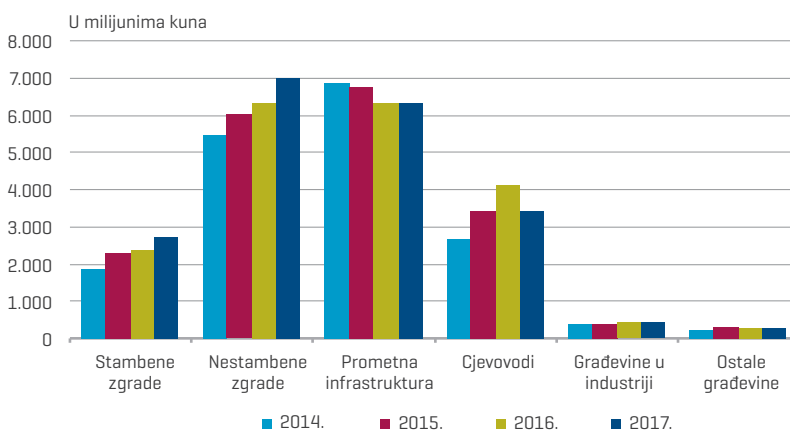
Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016., da bi u 2017. godini bio zabilježen izraženiji oporavak građevinskog sektora. Sudeći 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 4,1 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 2017. godini iznosila je oko 20,2 milijarde kuna što je za 1,6 posto više nego u 2016. godini. Istovremeno se povećala vrijednost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Izgradnja prometne infrastrukture i građevina u industriji zadržala se na približno istoj razini, dok se izgradnja cjevovoda smanjila.

Usprkos ovim pozitivnim pomacima valja napomenuti kako je vrijednost izgradnje još uvijek značajno manja u usporedbi s predcesijskim godinama. Za usporedbu, vrijednost je građevinskih radova u 2017. godini iznosila 20,2 milijarde kuna, a u 2008. godini 34,9 milijardi kuna.

Slika 5.
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj, 2014. – 2017.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

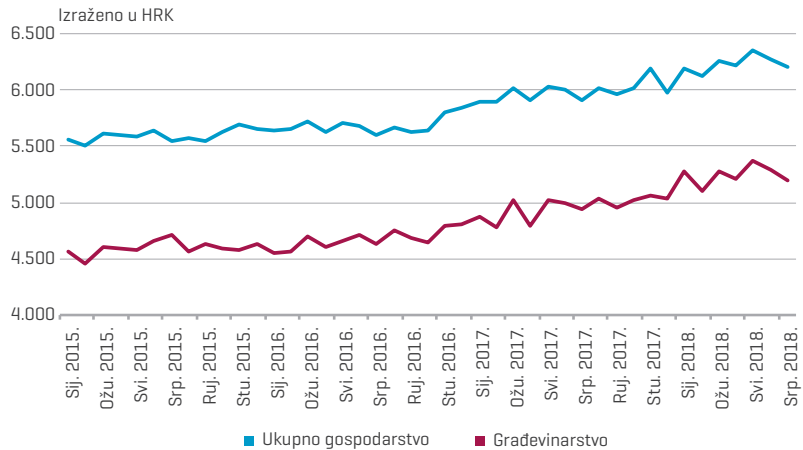


Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2018., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,8 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj (slika 6).

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 2018. godine iznosila je 5.246 kuna. U usporedbi s istim razdobljem 2017., bila je nominalno veća za 6,6 posto.

Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2018.

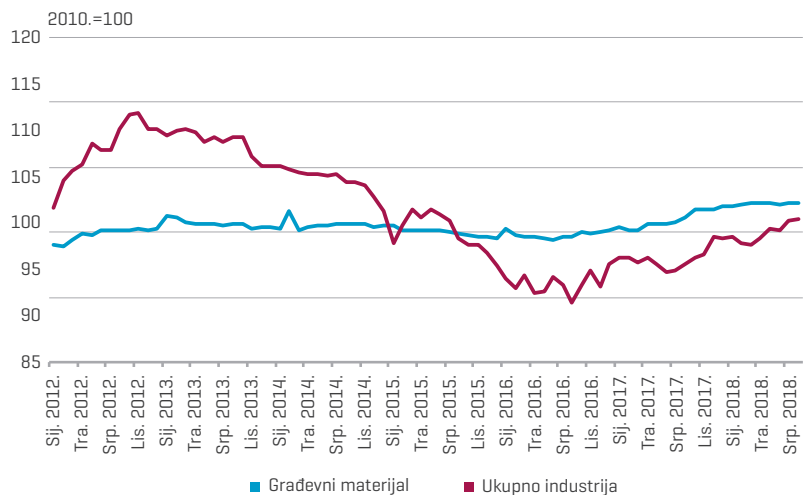
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Oporavak građevinske aktivnosti pridonio je blagom rastu cijena građevnog materijala. Pri tome je prosječna cijena građevnog materijala u mjesec kolovozu 2018. bila veća za 1,1 posto u usporedbi s istim mjesecom 2017. godine (slika 7). Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 3,5 posto.

Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – srpanj 2018.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



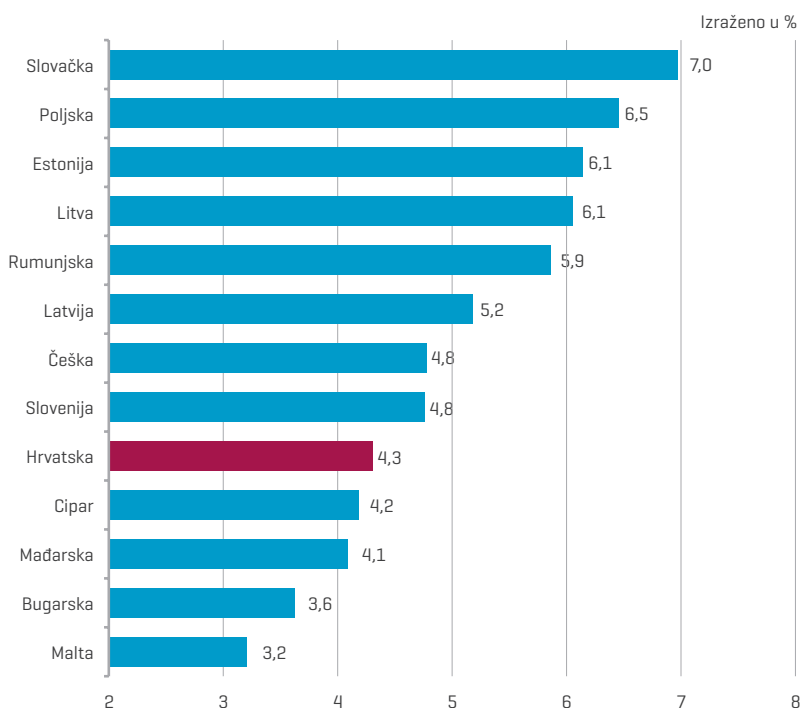
“Oporavak građevinske aktivnosti pridonio je blagom rastu cijena građevnog materijala.

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 2017. godini jest 4,8 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 2017. godini

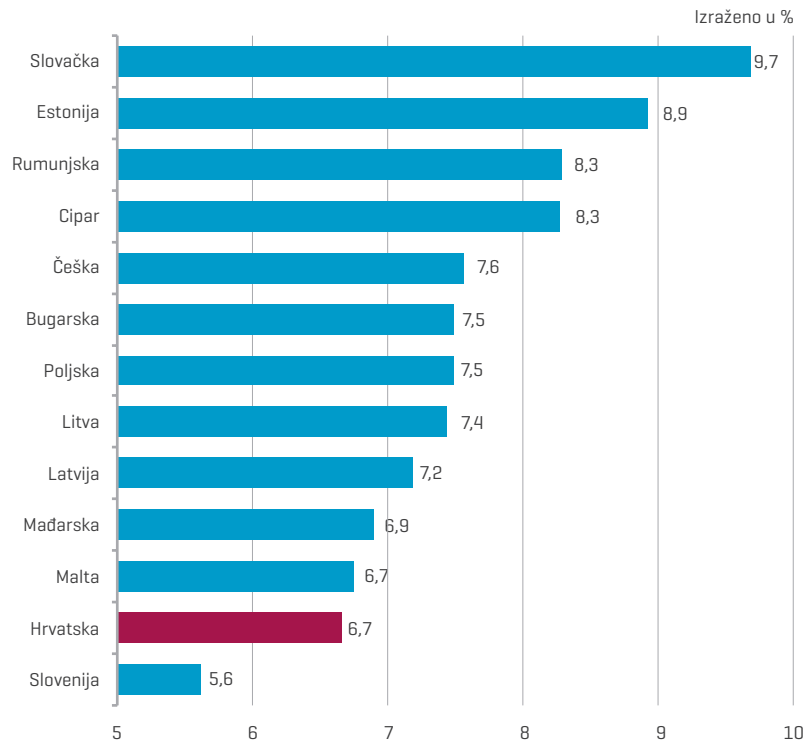
Izvor: Eurostat.



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: 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 5,0 posto. Hrvatska se, s udjelom od 4,3 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-28. Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u „novim“ članicama EU-28 u 2017. godini dodatno potvrđuje značaj ovog 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 7,6 posto. Najveći je udjel u Slovačkoj, 9,7 posto. Slijede Estonija s udjelom 8,9 posto te Cipar i Rumunjska s udjelima od 8,3 posto.

Slika 9.
Udio građevinarstva u
ukupnoj zaposlenosti u
novijim članicama EU-28
u 2017. godini

Izvor: Eurostat.



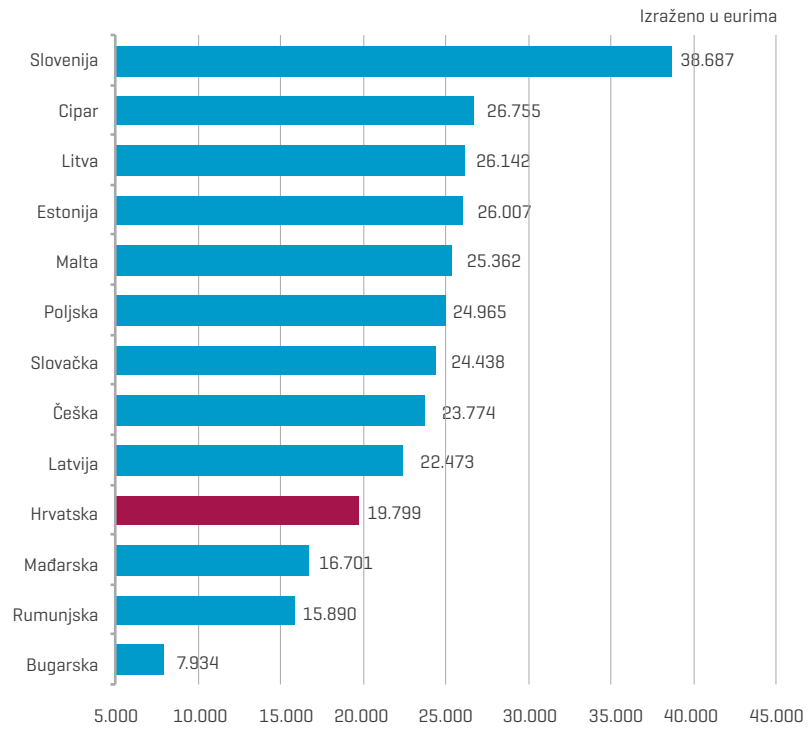
Kada se, uz dodanu vrijednost, promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u novijim članicama EU-28 u 2017. godini jest 22.994 eura. Istovremeno, stare članice EU-28 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruju skandinavske zemlje članice EU-28, i to Švedska 80.880 eura, Danska 76.436 eura i Finska 75.458 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 bila 52.247 eura, a u Francuskoj 64.821 euro.

Među novijim zemljama članicama EU-28 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovenija s 38.687 eura (slika 10). Slijedi je Cipar s 26.755 eura i Litva s 26.142 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 19.799 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-28.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost
građevinarstva po
zaposlenom u novijim
članicama EU-28 u 2017.
godini**

Izvor: Eurostat.



Tržište nekretnina

Izgradnja nestambenih zgrada najviše je pridonijela oporavku tržišta nekretnina u Hrvatskoj u 2017. godini. Ona je u toj 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. Istovremeno, za razliku od nestambenih zgrada, smanjila se izgradnja stambenih zgrada, i to za 5,2 posto.

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

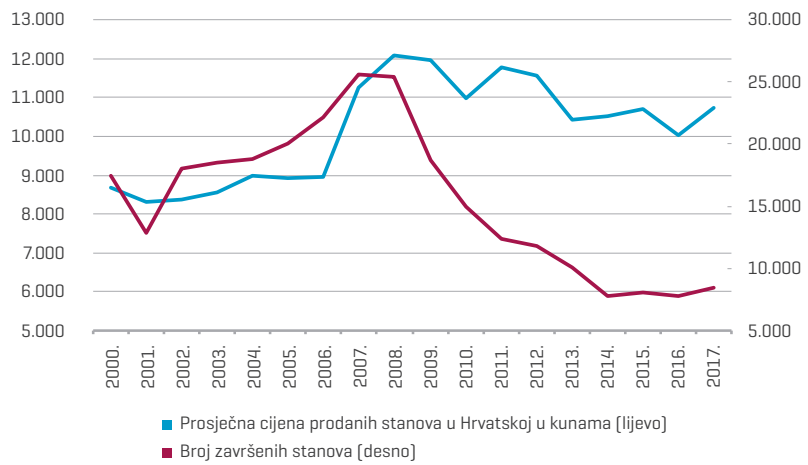
	Završene zgrade				Indeks 2017./2016.
	2014.	2015.	2016.	2107.	
I. STAMBENE ZGRADE	3.359	3.098	3.224	3.056	94,8
S jednim stanom	2.260	2.116	2.199	1.994	90,7
S dva stana	478	413	401	380	94,8
S tri i više stanova	617	567	619	671	108,4
Zgrade za stanovanje zajednica	4	2	5	11	220,0
II. NESTAMBENE ZGRADE	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

Usprkos zabilježenom smanjenju izgradnje stambenih zgrada, izgradnja novih stanova se povećala. Razlog tome je 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. U prošloj godini ukupno je izgrađeno 8.496 stanova što je za 8,8 posto više u odnosu na 2016. godinu (slika 11) .

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2017.

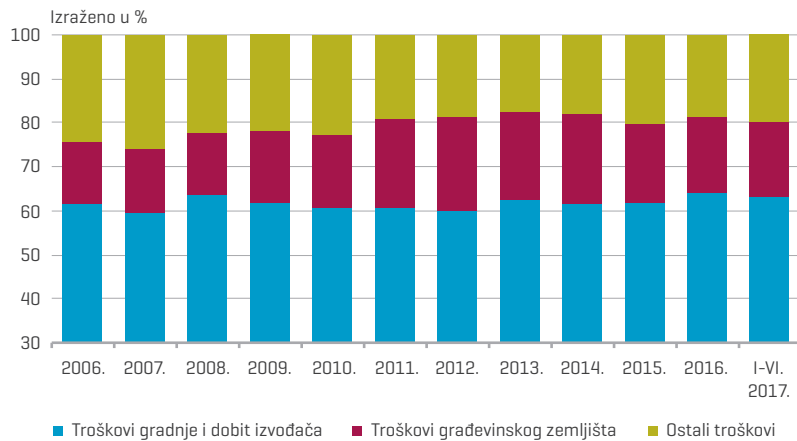
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Oporavak tržišta nekretnina dijelom se manifestira i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novosagrađenog stana u 2017. godini bila je za 7,0 posto veća u odnosu na cijenu iz 2016. godine. Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti smanjenje udjela troškova građevinskog zemljišta (slika 12).

Slika 12.
Struktura prosječne cijene prodanog novosagrađenog 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 novosagrađenog stana na međugodišnjoj razini.

U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tijekom ljetnih mjeseci

U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐENO 8.496 STANOVA ŠTO JE ZA 8,8 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2016. GODINU.

“ Oporavak tržišta nekretnina dijelom se manifestira i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novosagrađenog stana u 2017. godini bila je za 7,0 posto veća u odnosu na cijenu iz 2016. godine.

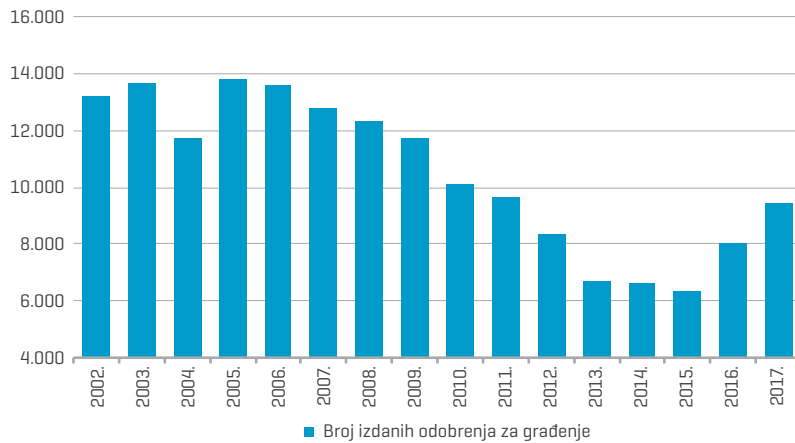
raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Cijene stambenih nekretnina blago su rasle i na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Prema istraživanju 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 medijska 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.

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

Broj izdanih odobrenja za građenje se u 2017. godini povećao za 17,5 posto na međugodišnjoj razini.

Slika 13.
Izdana odobrenja za građenje u Republici Hrvatskoj

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Prema podacima Burze nekretnina (2018), burzovni indeks je u zadnjih nekoliko mjeseci usporio s rastom. Cijena stanova rasla je ponajviše u novogradnji te je time porasla cijena u rabljenim nekretninama. Povećanjem cijene oslabila je i potražnja, a smanjio se i broj transakcija, što je u konačnici dovelo do usporavanja rasta. Najava državnih subvencija na kredite za kupnju stanova odgodila je dio odluka o kupnji za naredne mjeseci kada bi uslijed navedene mjere moglo doći do blagog rasta potražnje za stanovima, a shodno tome i cijena. Zbog očekivanog rasta turističke aktivnosti te prisutnosti stranih kupaca, u priobalju se može očekivati nešto stabilniji, ali isto tako blagi rast cijena nekretnina.

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 stabilizaciju aktivnosti u ovoj djelatnosti. Oni su u 2017. godini bili veći za 0,4 posto u odnosu na 2016. godinu [tablica 3].

— Tablica 3.

Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2017.

	2015.	2016.	2017.	Indeks 2017./2016.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	4.404,7	4.909,4	4.929,5	100,4
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	139,2	620,7	370,2	59,6
Broj zaposlenih	2.536	2.538	2.916	114,9
Bruto marža (u %)	3,16	12,64	7,51	59,4
Profitabilnost imovine (u %)	0,11	0,49	0,27	55,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,74	1,93	1,69	87,4
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,04	0,04	0,04	101,7
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,23	0,29	0,37	127,2
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,38	0,37	0,36	95,6

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

Usporedno s rastom prihoda, povećala se i zaposlenost, i to za 14,9 posto. Iako je deset vodećih trgovačkih društava kumulativno u 2017. godini zabilježilo pozitivno poslovanje, dobit i bruto marža značajno su se smanjili u usporedbi s 2016. godinom. Iskazana dobit bila je manja za 40,4 posto, dok je bruto marža bila manja za 40,6 posto.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji ukazuju na blagi rast ekonomske aktivnosti i na pad zaduženosti. Koeficijent obrtaja ukupne imovine povećao se u 2017. godini za 1,7 posto u odnosu na 2016. Istovremeno, koeficijent

U 2017. GODINI VODEĆA PODUZEĆA U IZGRADNJI CESTA I AUTOCESTA BILJEŽE SMANJENJE ZADUŽENOSTI I POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI.

ukupne zaduženosti smanjio se za 4,4 posto. Likvidnost se kontinuirano poboljšava. Koeffcijent tekuće likvidnosti je u 2017. iznosio 0,37 što je za 27,2 posto više nego u 2016. 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 2017. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeffcijent zaduženosti	Koeffcijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Hrvatske autoceste	1.924,2	0,54	0,21	8,86
Autocesta Rijeka-Zagreb	781,9	1,55	0,51	22,25
GP Krk	674,7	0,83	0,88	0,24
Bina-Istra	340,6	1,16	0,14	3,52
Osijek-Koteks	230,3	0,65	1,36	6,09
GPP Mikić	212,8	0,64	1,24	1,81
Colas Hrvatska	200,7	0,40	1,00	1,06
PZC Split	198,0	0,28	2,50	6,98
Cesta Pula	193,1	0,54	1,31	1,15
Hrvatske ceste	173,2	0,13	0,31	0,00

“**Ukupni prihodi kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada su u 2017. godini porasli za 10,5 posto, a broj zaposlenih za 6,0 posto.**

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 2017. godini. Povećana aktivnost u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada, prikazana kroz poslovanje deset vodećih trgovačkih društava, ogleđa se prije svega u rastu ukupnih prihoda i rastu broja zaposlenih. Pri tome su ukupni prihodi kumulativno porasli za 10,5 posto, a broj zaposlenih za 6,0 posto.

Od ukupno deset analiziranih poduzeća, njih sedmero je u 2017. godini poslovalo s dobiti, a troje s gubitkom.

Povećanje aktivnosti dodatno se potvrđuje u rastu obrta ukupne imovine. Koeffcijent obrta ukupne imovine u 2017. godini povećao se za 7,9 posto na

međugodišnjoj razini. Istovremeno, likvidnost se pogoršala, a zaduženost blago povećala. Koeficijent tekuće likvidnosti se u 2017. godini smanjio za 12,9 posto na međugodišnjoj razini, dok se koeficijent zaduženosti povećao za 3,7 posto.

Tablica 5.

Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2017.

	2015.	2016.	2017.	Indeks 2017./2016.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	3.860,2	3.835,5	4.238,9	110,5
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	100,4	85,7	-81,3	-94,9
Broj zaposlenih	3.961	3.921	4.158	106,0
Bruto marža (u %)	2,60	2,23	-1,92	-85,9
Profitabilnost imovine (u %)	1,75	1,63	-2,32	-142,9
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,16	1,10	1,20	109,4
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,87	0,97	1,04	107,9
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,34	1,59	1,39	87,1
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,62	0,56	0,58	103,7

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Strabag, Kamgrad, Tehnika, Radnik, Zagreb-Montaža, GIP Pionir, Zagrebgradnja, Lavčević, A3 Split, Gradnja Osijek. 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.

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 2017. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Strabag	698,5	0,57	1,20	-0,58
Kamgrad	680,5	0,56	1,76	3,16
Tehnika	589,0	0,53	0,71	-22,15
Radnik	438,6	0,19	3,34	7,25
Zagreb-Montaža	410,8	0,86	1,30	-4,21
GIP Pionir	345,9	0,14	9,26	4,14
Zagrebgradnja	331,3	0,76	1,40	0,00
Lavčević	267,1	0,27	2,00	0,79
A3 Split	261,5	0,83	1,01	0,30
Gradnja Osijek	215,8	1,53	0,35	0,00

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 oporavak 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. Rezultati analize glavnih sektorskih pokazatelja u 2017. 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 2017. godini dao je rast aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu, prijevozu i industriji. U prošloj godini povećala se izgradnja hotela, izgradnja zgrada za promet i komunikacije 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.

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 2018. i 2019. godini ukazuju na nastavak gospodarskog rasta [Europska komisija, 2018]. Uz nastavak rasta aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu i industriji, to bi moglo pridonijeti daljnjem oporavku građevinskog sektora.

Tržište nekretnina se oporavlja. U 2017. godini porastao je broj novosagrađenih nestambenih zgrada, kao i broj izgrađenih novih stanova. Usporedno s tim

NAJVEĆI DOPRINOS RASTU CIJENA NOVOSAGRAĐENIH STANOVA U 2017. GODINI DALI SU RAST CIJENA U PRIOBALJU I U GRADU ZAGREBU.

povećala se i prosječna cijena novosagrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u priobalju i Gradu Zagrebu. Najava državnih subvencija na kredite za kupnju stanova odgodila je dio odluka o kupnji za naredne mjeseci kada bi uslijed navedene mjere moglo doći do blagog rasta potražnje za stanovima, a shodno tome i 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 za očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog zamaha 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 te negativna demografska slika praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje.

Literatura:

Burza nekretnina. [2018]. Dostupno na: <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.

Državni zavod za statistiku. Dostupno na: www.dzs.hr.

Europska komisija. [2018]. European economic forecast – Winter 2018. *European Economy – Institutional Paper 073*. Bruxelles: Europska komisija.

Eurostat. [2018]. Dostupno na: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>.

Poslovna Hrvatska. Dostupno na: <http://poslovna.hr>.

Tkalec, M., Vizek, M. i Žilić, I. [2018]. *Pregled tržišta nekretnina 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 Bakarić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Ivana Kovačević

Lektura

Ivana Kovačević

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 2018.