

sa

Sektorske_analize



ekonomski
institut
zagreb

listopad 2021. broj 89 godina 10

ISSN: 1848-8986



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

— Građevinarstvo i nekretnine

Autor_Goran Buturac

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Građevinski sektor je pokazao otpornost na uvjete izazvane pandemijom bolesti COVID-19 te daje značajan doprinos kretanjima na razini ukupnog gospodarstva.

_6 Strukturna obilježja sektora i trendovi

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina ukazuje kako su najveći pozitivan doprinos građevinarstvu dali izgradnja prometne infrastrukture i kretanja na tržištu nekretnina.

_13 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi nastavak pozitivnih trendova. Usprkos pojavi i širenju pandemije bolesti COVID-19, u 2020. godini je porastao broj izgrađenih novih stanova.

_19 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva na tržištu nekretnina su u 2020. godini povećala aktivnost, što se prije svega ogleda u rastu ukupnih prihoda kao i broja zaposlenih.

_21 Zaključak i očekivanja

Snažniji rast aktivnosti u građevinarstvu uvjetovan je dinamikom oporavka ukupnog gospodarstva, rastom zaposlenosti, rastom dohotka stanovništva, kao i smanjenjem neizvjesnosti o trajanju pandemije bolesti COVID-19.

Glavni sektorski pokazatelji

“U prvih sedam mjeseci 2021. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova i rasta broja zaposlenih.

—Građevinarstvo bilježi rast aktivnosti. Na pozitivne trendove ukazuju glavni sektorski pokazatelji u 2020. i u prvoj polovici 2021. godine. Uz to, valja istaknuti kako usprkos negativnim kretanjima u recesijskim godinama (2009. -2014.), 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 2021. godine sudjelovalo s udjelom od oko 5,6 posto [tablica 1]. Osim učinka na agregatnu proizvodnju, zapažen je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2021. godine iznosio je 126.033, što čini 8,1 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj [slika 2]. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 81,5 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 18,5 posto u obrtima.

—Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2018.	2019.	2020.	2021.	
Udio u BDP-u [stanje, u %]	4,4	4,6	5,3	5,6	Siječanj - lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti [stanje, u %]	7,0	7,4	7,9	8,1	Lipanj
Obujam građevinskih radova [postotna promjena]	5,0	8,3	4,4	10,8	Siječanj - srpanj
Broj zaposlenih [postotna promjena]	4,3	17,4	6,3	4,0	Lipanj
Završeni stanovi [postotna promjena]	19,4	15,6	2,0	-	-
Izdana odobrenja za građenje [postotna promjena]	-0,1	5,6	-5,3	19,7	Siječanj - srpanj
Cijena prodanih stanova [postotna promjena]	6,8	7,6	3,1	4,4	Siječanj - lipanj

Promatrajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2020. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu po svim promatranim pokazateljima, uz iznimku izdanih odobrenja za građenje [tablica 1]. Također, valja napomenuti kako je dinamika rasta u 2020. godini nešto

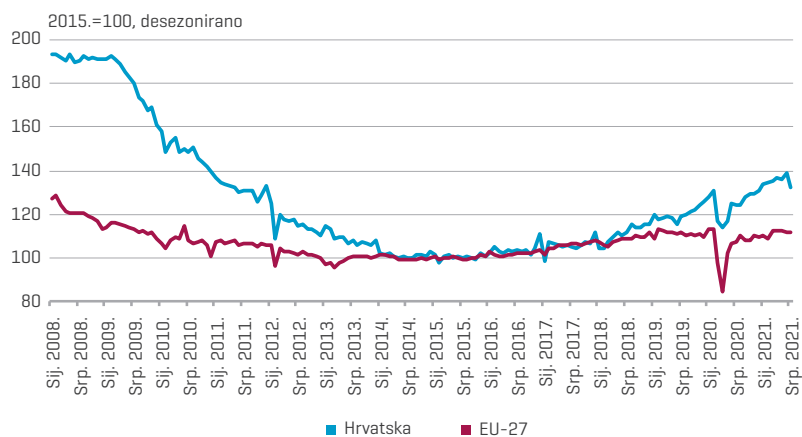
BROJ ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2021. GODINE IZNOSIO JE 126.033.

sporija nego je bila u 2018. i 2019. godini. To se dijelom može pripisati posljedicama pojave i širenja pandemije bolesti COVID-19. Rast građevinske aktivnosti i obujma građevinskih radova rezultirao je povećanjem udjela građevinarstva u bruto domaćem proizvodu [tablica 1]. Uzimajući u obzir okolnosti pandemije, od analiziranih pokazatelja posebno valja istaknuti rast broja zaposlenih u 2020. godini, i to za 6,3 posto na međugodišnjoj razini. Kretanja na tržištu nekretnina dodatno potvrđuju nastavak pozitivnih trendova. Prosječna cijena prodanih stanova nastavila je rasti i u 2020. godini, iako se zapaža da je taj rast sporiji u usporedbi s 2018. i 2019. godinom. Međugodišnji rast prosječne cijene prodanih stanova u 2018. godini iznosio je 6,8 posto, u 2019. 7,6 posto, a u 2020. godini 3,1 posto.

Analiza najnovijih kretanja u prvoj polovici ove godine ukazuje na ubrzanje rasta glavnih sektorskih pokazatelja [obujma građevinskih radova, udjela u ukupnoj zaposlenosti, prosječne cijene prodanih stanova]. Istovremeno, pozitivna očekivanja "prelila" su se na značajniji rast izdanih odobrenja za građenje. Ona su se u prvih sedam mjeseci ove godine povećala za 19,7 posto na međugodišnjoj razini.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-27, siječanj 2008. – srpanj 2021.

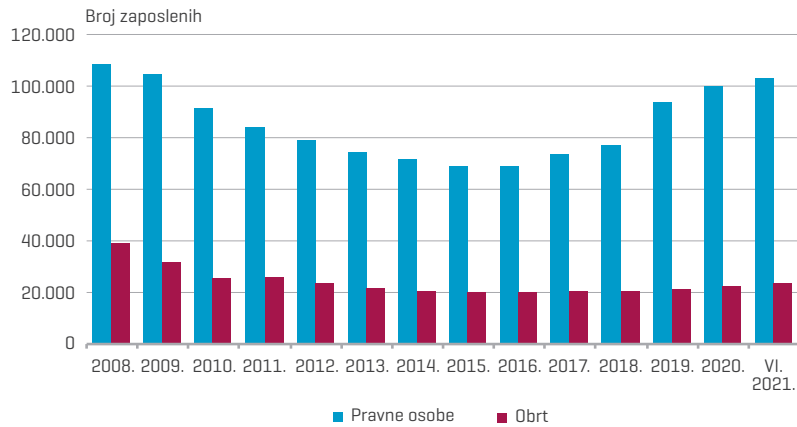
Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Povećanje građevinske aktivnosti prisutno je i na razini cijele Europske unije (EU-27). Obujam građevinskih radova u EU-27 u prvih sedam mjeseci 2021. godine povećao se za 8,3 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Usporedba desezoniranih podataka na mjesečnoj razini pokazuje kako je tijekom lipnja i srpnja došlo do blagog usporavanja aktivnosti na razini prosjeka EU-27 (slika 1).

Slika 2.
Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – lipanj 2021.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



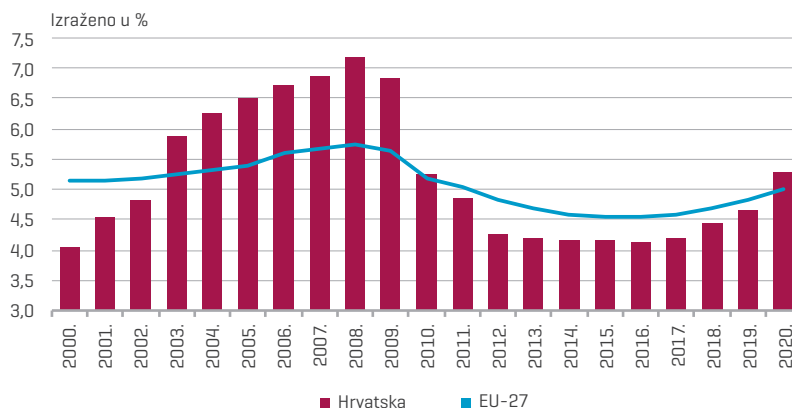
Strukturna obilježja sektora i trendovi

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 rast građevinske aktivnosti.

Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u razdoblju 2001. do 2020. godine značajno su se mijenjali (slike 3 i 4). Mogu se izdvojiti 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; treća, od 2015. do 2020. godine, u kojoj je zabilježeno stabiliziranje i postepeni oporavak aktivnosti. Slika 3 prikazuje kretanje udjela građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, za razdoblje od 2000. do 2020., dok je na slici 4. prikazano kretanje udjela zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-27 tijekom istog razdoblja. Usporedba s EU-27 pokazuje kako se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti mogu samo tentativno nazrijeti slični procesi (slike 3 i 4).

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2020.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

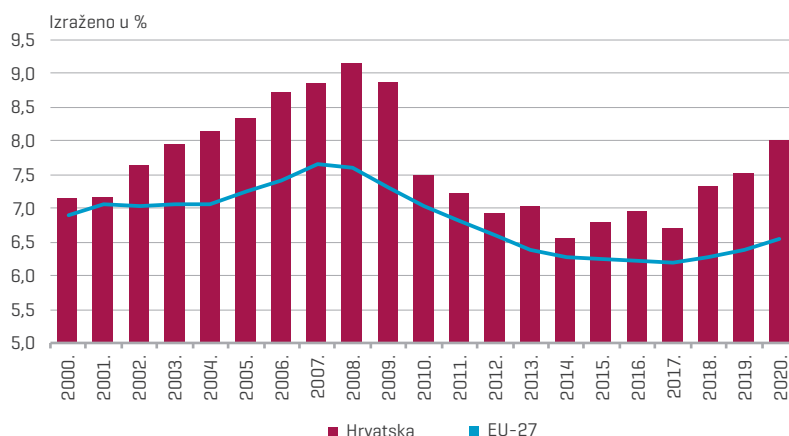


U USPOREDBI S DRUGIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EU-27, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIH 19.420 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2020. GODINI NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

Naime, građevinski sektor na razini EU-27 pokazao se mnogo otpornijim na krizu pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti [Buturac, 2014, str. 7]. Također, za razliku od hrvatskog, građevinski sektor na razini EU-27 pokazuje znatno stabilnija kretanja tijekom faze oporavka koja je započela 2015. godine.

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2020.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



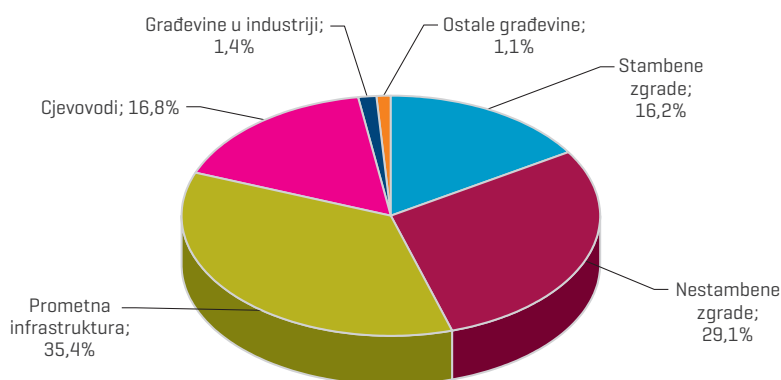
Zanimljivo je promotriti i kretanje obujma građevinskih radova u Hrvatskoj tijekom razdoblja od 2015. do 2020. godine. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti, započeto u 2015., nastavljeno je i u 2016., da bi u razdoblju 2017. – 2020. bio zabilježen izraženiji oporavak građevinskog sektora, uz naznaku usporavanja aktivnosti u 2020. uslijed pojave i širenja pandemije bolesti COVID-19. Sudeći barem prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se ubrzanje rasta. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 10,8 posto na međugodišnjoj razini.

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina ukazuje kako pozitivnim kretanjima građevinskog sektora najviše pridonose izgradnja prometne infrastrukture i trendovi na tržištu nekretnina (slika 5). Ukupna vrijednost radova u području stambene gradnje u prvih šest mjeseci 2021. godine iznosila je oko 1,7 milijardi kuna, što je za 29,4 posto više nego u istom razdoblju 2020. godine. Istovremeno se izgradnja prometne infrastrukture povećala za 27,6 posto.

Usprkos ovim pozitivnim najnovijim trendovima valja napomenuti kako je vrijednost izgradnje još uvijek manja u usporedbi s predrecesijskim godinama. Za usporedbu, vrijednost građevinskih radova u 2020. godini iznosila je 19,1 milijardu kuna, a u 2008. godini 23,3 milijarde kuna.

Slika 5.
Struktura izvršenih građevinskih radova prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do lipnja 2021. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“**Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2021. godine prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,7 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.**

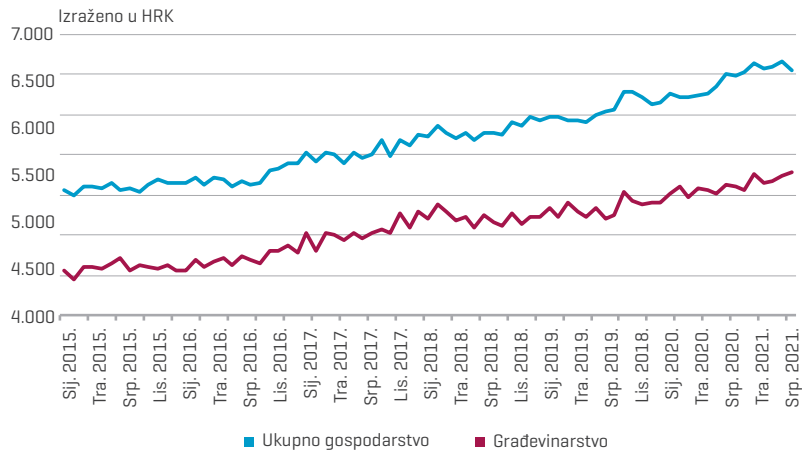
Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2021. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,7 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj (slika 6).

Ta se razlika postepeno povećava još od 2007. godine kada je prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva [Buturac, 2019, str. 9]. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2021. godine iznosila je 5.685 kuna. U usporedbi s istim razdobljem 2019., ona se nominalno povećala za 3,9 posto.

Rast građevinske aktivnosti pridonio je povećanju cijena građevnog materijala. Pritom je prosječna cijena građevnog materijala u kolovozu 2021. bila veća za 2,6 posto u usporedbi s istim mjesecom 2020. godine (slika 7). Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 10,3 posto.

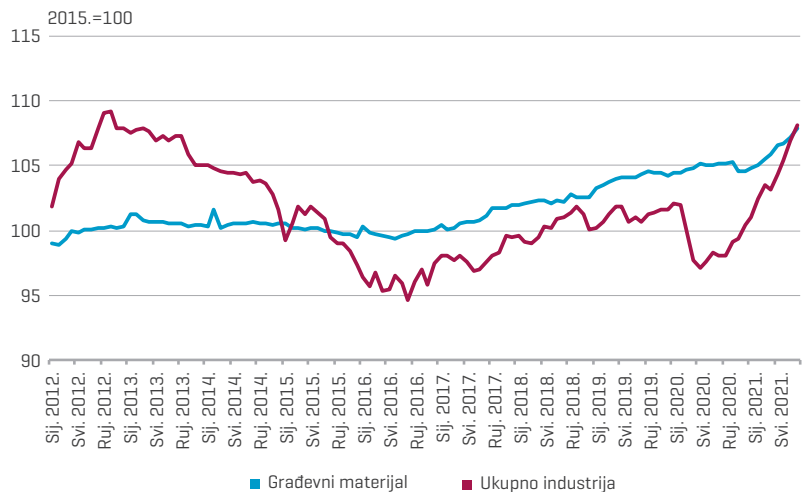
Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2021.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2021.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



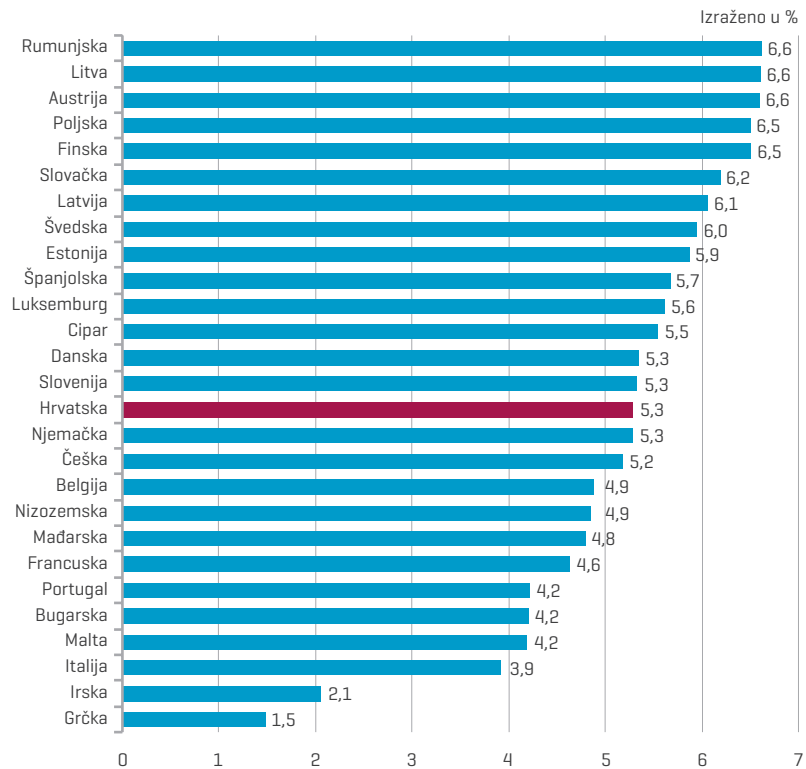
Usporedba među zemljama članicama EU-27

Građevinski sektor u većini zemalja članica Europske unije ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti. Valja napomenuti kako su pojava i širenje pandemije bolesti COVID-19 ostavili traga na pad građevinskog sektora u bruto domaćem proizvodu (BDP-u). Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-27 u 2020. godini bila je na razini 5,0 posto, dok je u 2019. godini taj udio iznosio 5,5 posto. Zapaža se kako građevinarstvo, u prosjeku, ima mnogo veći značaj za gospodarstva “novih” članica EU-27 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, 2019, str. 11].

“Rast građevinskih aktivnosti, ali i proizvođačkih cijena industrije, pridonijeli su rastu cijena građevnog materijala.

Slika 8.
Bruto dodana vrijednost
građevinarstva u BDP-u
u zemljama članicama
EU-27 u 2020. godini

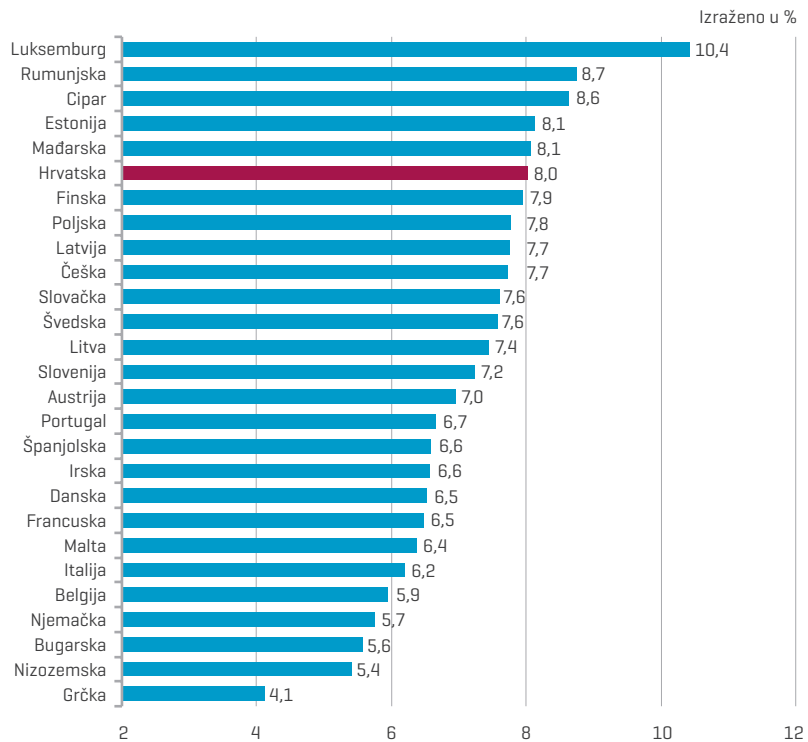
Izvor: Eurostat.



Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-27. Udio građevinarstva u BDP-u u "novim" članicama EU-27 je u prosjeku 5,6 posto, a u "starim" članicama 4,8 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Rumunjska, Litva, Poljska, Slovačka, Latvija i Estonija. Hrvatska se, s udjelom od 5,3 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-27. Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2020. 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-27 iznosio 6,5 posto. U novijim članicama EU-a taj je udio bio 7,6 posto, a u "starim" članicama 6,6 posto. Najveći je udio u Luksemburgu [10,4 posto]. Slijede Rumunjska s udjelom od 8,7 posto, Cipar s udjelom od 8,6 posto te Estonija i Mađarska koje imaju udjele na razini od 8,1 posto.

Slika 9.
Udio građevinarstva u
ukupnoj zaposlenosti u
zemljama članicama
EU-27 u 2020. godini

Izvor: Eurostat.



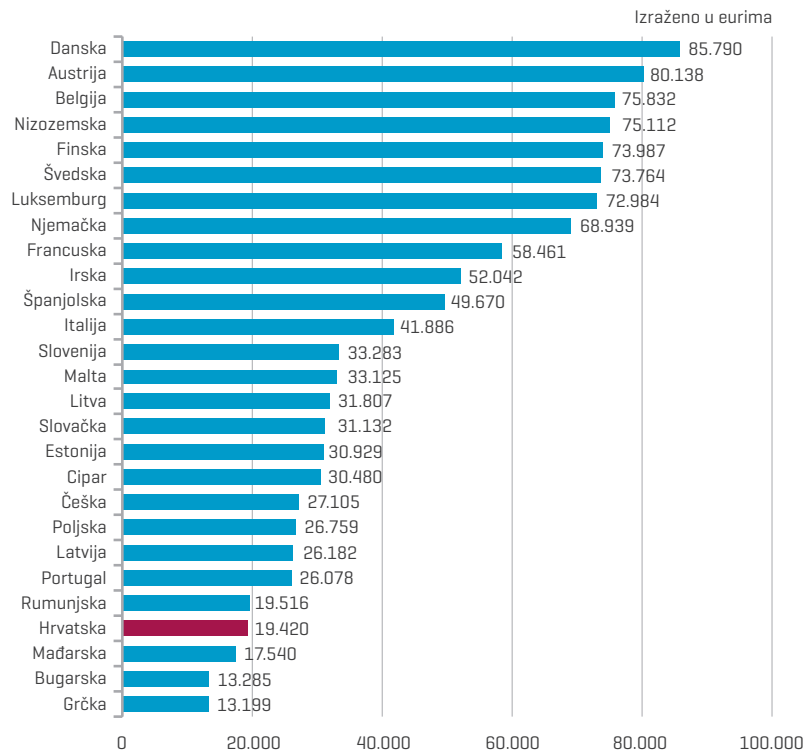
Kada se uz dodanu vrijednost promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. “Stare” članice EU-27 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora u odnosu na “nove” članice. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u “starim” članicama EU-27 u 2020. godini iznosila je 60.563 eura, a u “novim” članicama 26.197 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Danska s 85.790 eura. Slijede je Austrija, gdje je dodana vrijednost po zaposlenom 80.138 eura, i Belgija sa 75.832 eura. Gospodarski vodeće zemlje EU-27, Njemačka i Francuska, također realiziraju znatno veću dodanu vrijednost po zaposlenom u usporedbi s “novim” članicama EU-27. U Njemačkoj je dodana vrijednost po zaposlenom 68.939 eura, a u Francuskoj 58.461 euro.

Među novijim zemljama članicama EU-27 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovenija s 33.283 eura [slika 10]. Slijede Malta s 33.125 eura i Litva s 31.807 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 19.420 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-27. Također, valja napomenuti kako je u Hrvatskoj u 2020. godini bruto dodana vrijednost građevinskog sektora po zaposlenom bila manja za 10,0 posto u usporedbi s 2019. godinom.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost
građevinarstva po
zaposlenom u zemljama
članicama EU-27 u 2020.
godini**

Izvor: Eurostat.



Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi nastavak pozitivnih trendova. Usprkos pandemiji bolesti COVID-19, u 2020. godini porastao je 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 izgrađeno 11.957 stanova, što je za 2,0 posto više u odnosu na 2019. godinu (slika 11). Za razliku od izgradnje stambenih zgrada, koja se u 2020. godini povećala za 8,7 posto na međugodišnjoj razini, izgradnja nestambenih zgrada se smanjila za 1,5 posto (tablica 2). Uz izuzetak izgradnje zgrada za obrazovanje i zdravstvo, u 2020. godini smanjila se izgradnja svih vrsta nestambenih zgrada. Tako se izgradnja hotela i sličnih zgrada smanjila za 1,8 posto na međugodišnjoj razini, uredskih zgrada za 29,1 posto, zgrada za trgovinu na veliko i malo za 9,0 posto, zgrada za promet i komunikacije za 14,2 posto, dok se izgradnja industrijskih zgrada i skladišta smanjila za 5,2 posto.

Tablica 2.
Broj završenih novih
zgrada prema vrsti
zgrade u Republici
Hrvatskoj, 2017. – 2020.

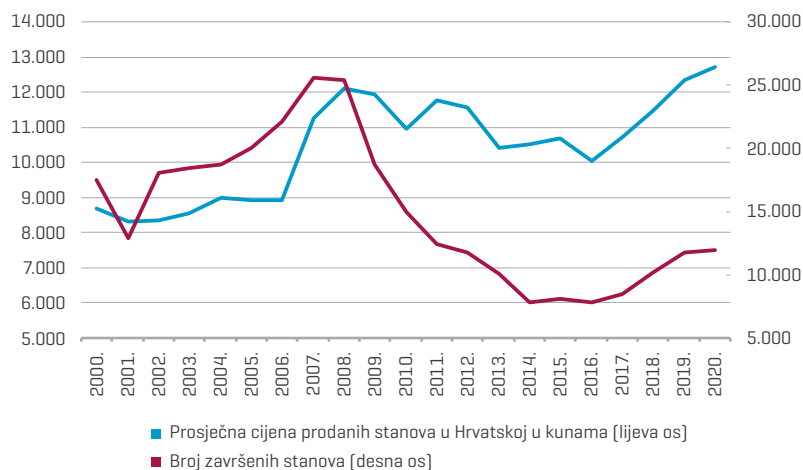
Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade				Indeks 2020./2019.
	2017.	2018.	2019.	2020.	
I. STAMBENE ZGRADE	3.056	3.174	3.639	3.956	108,7
S jednim stanom	1.994	2.062	2.280	2.487	109,1
S dva stana	380	391	413	449	108,7
S tri i više stanova	671	717	943	1.018	108,0
Zgrade za stanovanje zajednica	11	4	3	2	66,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.014	922	982	967	98,5
Hoteli i slične zgrade	89	124	110	108	98,2
Uredske zgrade	35	31	46	28	60,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	87	76	89	81	91,0
Zgrade za promet i komunikacije	157	123	127	109	85,8
Industrijske zgrade i skladišta	211	190	232	220	94,8
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	45	53	64	102	159,4
Ostale nestambene zgrade	390	325	314	319	101,6
UKUPNO (I. + II.)	4.070	4.096	4.621	4.923	106,5

Što se tiče izgradnje stambenih zgrada, uočava se povećana izgradnja zgrada po svim vrstama stanova obzirom na njihovu veličinu. Rezultati analize sugeriraju povećanje izgradnje zgrada s tri i više stanova u 2020. godini za 8,0 posto. Istovremeno, izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 9,1 posto, a izgradnja zgrada s dva stana za 8,7 posto.

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2020.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“**Pozitivna kretanja na tržištu nekretnina dijelom se očituju i u povećanju prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u prvoj polovici 2021. godine povećala se za 4,4 posto na međugodišnjoj razini.**

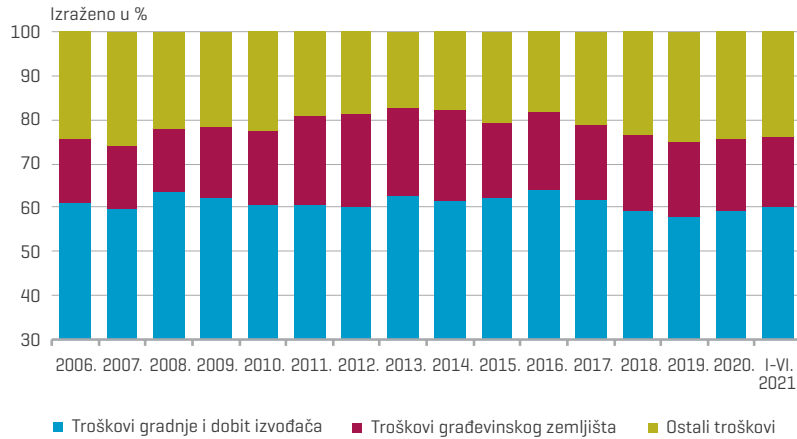
Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina dijelom se očituju i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2020. godini bila je za 3,1 posto veća u odnosu na cijenu iz 2019. godine. Nastavak rasta cijena zabilježen je i u prvoj polovici ove godine, i to u prosjeku za 4,4 posto na međugodišnjoj razini.

Rast potražnje za stanovima značajnim je dijelom uvjetovan državnim programom subvencioniranja kredita. Također, ne treba zanemariti ni učinak veoma niskih kamata na štednju, što kod dijela ulagača kupnju nekretnine i dalje čini poželjnom investicijom.

Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti trend blagog smanjenja udjela troškova gradnje i dobiti izvođača, dok je udio troškova građevinskog zemljišta zadržan na približno istoj razini (slika 12). Istovremeno, povećao se udio ostalih troškova koji uključuju: pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor i sl. U razdoblju od 2013. do lipnja 2021. godine udio ostalih troškova povećao se sa 17,5 posto na 24,2 posto.

Slika 12.
Struktura prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru u Republici Hrvatskoj, od 2006. do prve polovice 2021.

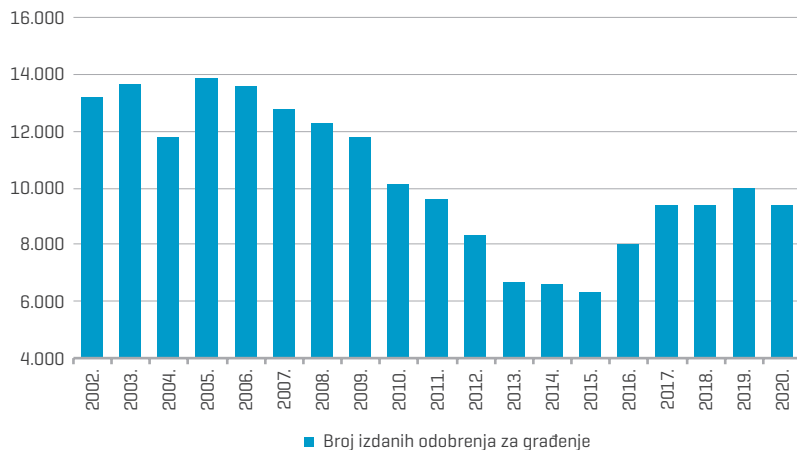
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Podrobniji uvid u kretanja na tržištu nekretnina osigurava analiza izdanih odobrenja za građenje. Rezultati pokazuju da se prema broju izdanih odobrenja za građenje u narednom razdoblju može očekivati dinamiziranje aktivnosti na tržištu nekretnina [slika 13].

Slika 13.
Izdana odobrenja za građenje u Republici Hrvatskoj, 2002. - 2020.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Broj izdanih odobrenja za građenje se u prvih sedam mjeseci 2021. godine povećao za 19,7 posto na međugodišnjoj razini. Rast aktivnosti na tržištu nekretnina potvrđuju i podaci Burze nekretnina (2021), pri čemu se prosječna vrijednost burzovnog indeksa u razdoblju od siječnja do kolovoza 2021. godine povećala s 207,9 na 212,9. Iako nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i za vrijeme pandemije, događaju se izvjesne promjene na strani potražnje. Pritom ulagači traže uglavnom one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Gradu Zagrebu, ulagači traže one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima. Može se očekivati da će razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina, s jedne

U PROŠLOJ GODINI UKUPNO SU IZGRAĐENA 12.724 STANA, ŠTO JE ZA 3,1 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2019. GODINU.

strane, i onih starijih i manje kvalitetnih, s druge strane, bivati sve veće.¹ Istovremeno, nastavak potpore mladim obiteljima kroz subvencionirane stambene kredite mogao bi pridonijeti nastavku dodatne potražnje te time dati pozitivan impuls kretanjima na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Poboljšana epidemiološka slika tijekom proljetnih i ljetnih mjeseci odrazila se na relativno uspješnu turističku sezonu. Povećani dolazak državljana EU-a u Hrvatsku rezultirao je, između ostaloga, i oživljavanjem prometa nekretninama u priobalju. Prema podacima Burze nekretnina [2021] u ovoj godini se u priobalju ne može očekivati razina transakcija nekretninama kakva je bila u 2019. godini. Tada je zabilježeno preko 7.000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH. No, svakako se može očekivati veći promet nego što je bio u 2020. godini.

Pozitivna očekivanja doprinosa obnove Grada Zagreba rastu tržišta nekretnina zasada se nisu obistinila. Prema podacima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, u potresu je oštećeno oko 25 tisuća zgrada privatne i javne namjene. Nakon potresa neuporabljivo ili privremeno neuporabljivo je više od šest tisuća zgrada, među kojima su dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, fakulteti te znanstvene i kulturne ustanove. Oko 1,5 posto oštećenih zgrada javne je namjene, a 98,5 posto su zgrade u privatnom vlasništvu. Najviše je razorena iznimno vrijedna visoko urbana struktura glavnog grada Republike Hrvatske.² Što se tiče posljedica potresa na području Banovine i poduzimanja aktivnosti na njihovu saniranju, prema podacima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, do 25. kolovoza 2021. godine zaprimljeno je 9.017 zahtjeva za obnovom i 7.224 zahtjeva za nekonstrukcijskom obnovom, a uklonjena su 282 objekta koji su prijetili sigurnosti. Radovi nekonstrukcijske obnove završeni su na 380 objekata, a u tijeku su radovi na 502 kuće.

Zbog navedenih okolnosti Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 9. rujna 2021. donijela *Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom*

1 Burza nekretnina [2021], <https://www.burza-nekretnina.com>.

2 Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, <https://mgipu.gov.hr/>.

na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije. Prema podacima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, procijenjene štete izazvane potresom su 86 milijardi kuna za Zagreb i okolice i 41,6 milijardi kuna za Banovinu, što je oko 128 milijardi kuna. Dosada je osigurano oko 3,8 milijardi eura, odnosno oko 28,5 milijardi kuna što uključuje sredstva iz EU fondova te zajam međunarodnih financijskih institucija. Iz Europskog fonda solidarnosti Hrvatskoj je, krajem 2020. godine, odobreno rekordnih 683 milijuna eura za saniranje posljedica potresa u Zagrebu. Za ta su sredstva resorna ministarstva i Grad Zagreb raspisali javne pozive namijenjene obnovi zgrada iz područja obrazovanja, kulturne baštine, prometne infrastrukture i zdravstva te za potrebe osiguranja privremenog smještaja, a sredstva povlače izravno i Grad Zagreb i susjedne županije. Na osnovu dokumenta *Brza procjena štete i potreba za područja pogođena potresom iz prosinca 2020. godine*, Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije podnijelo je 18. ožujka 2021. godine zahtjev Republike Hrvatske za sredstva financijske pomoći za obnovu iz Fonda solidarnosti Europske unije. Također, potpisan je zajam Svjetske banke u iznosu od 200 milijuna američkih dolara, od čega je 180 milijuna američkih dolara namijenjeno za oporavak i obnovu nakon potresa, 15 milijuna američkih dolara za nadzor i pripravnost javnog zdravstva te 5 milijuna američkih dolara za upravljanje projektom.³

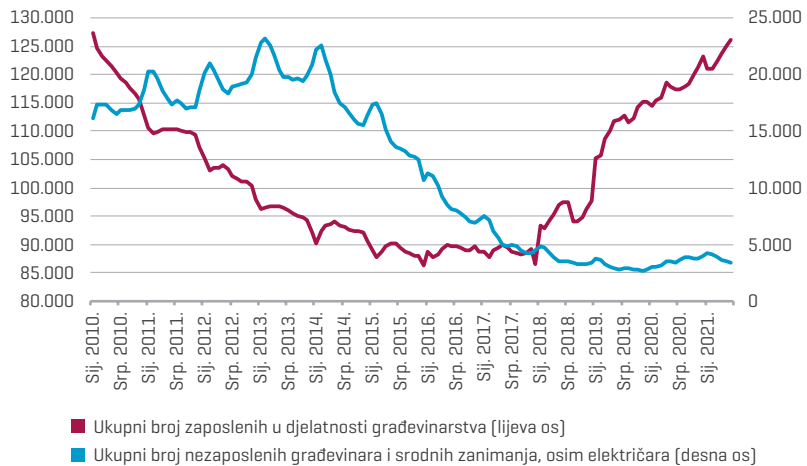
Usprkos sporoj dinamici početka radova, za očekivati je da će obnova potresom pogođenih područja osim izravnih učinaka na rast aktivnosti u građevinskom sektoru imati i neizravne učinke na rast aktivnosti u drugim sektorima, poput proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovnih usluga – projektiranja i sl.

Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti, kao i na kretanja na tržištu rada. To dodatno dobiva na važnosti i zbog planirane obnove. 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. do lipnja 2021. godine.

³ Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, <https://mgipu.gov.hr/>.

Slika 14.
Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2010. – lipanj 2021.

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



Rezultati analize ukazuju na značajan odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je posebno bilo izraženo u recesijskim godinama [Buturac, 2019, str. 17]. Tako je od siječnja 2010. do siječnja 2015. broj zaposlenih u građevinskoj djelatnosti smanjen za čak 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 dinamike obnove potresom pogođenih područja, kao i realizacije snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Na probleme vezane uz nedostatak radne snage ukazuju već podaci za razdoblje od siječnja 2018. do lipnja 2021. godine. Naime, rezultati sugeriraju kako se u tom razdoblju značajnije povećava broj zaposlenih u građevinarstvu. No istovremeno rast broja zaposlenih višestruko premašuje pad broja nezaposlenih, što ukazuje na “uvoz” radne snage iz drugih zemalja [Buturac, 2020, str. 19]. Dodatni problem u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogu predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne isplaćene mjesečne 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, dok je u prvih sedam mjeseci 2021. godine bila manja za 19,7 posto.

Najveća trgovačka društva

Detaljniji uvid u stanje i dinamiku kretanja na tržištu nekretnina osigurava analiza financijskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Rezultati prikazani u tablici 3 ukazuju na rast aktivnosti vodećih trgovačkih društava u toj djelatnosti u 2020. godini. Povećana aktivnost ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda, kao i broja zaposlenih. Pritom su se ukupni prihodi kumulativno povećali za 7,2 posto, a broj zaposlenih za 6,2 posto.

Tablica 3.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2016. – 2020.

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	Indeks 2020./2019.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	3.270,1	2.853,8	4.740,3	4.567,2	4.896,8	107,2
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	109,5	75,5	232,1	223,0	291,7	130,8
Broj zaposlenih	2.446	2.765	2.993	2.780	2.953	106,2
Bruto marža (u %)	3,35	2,65	4,90	4,88	5,96	122,0
Profitabilnost imovine (u %)	3,44	1,98	6,77	5,13	6,69	130,5
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	1,34	1,03	1,58	1,64	1,66	100,9
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,27	0,97	1,59	1,32	1,39	104,7
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,90	1,81	2,13	2,24	2,15	95,6
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,47	0,64	0,41	0,40	0,37	92,3

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Strabag, Radnik, GIP Pionir, Ing-grad, Lavčević, AB gradnja, Mešić Com, Zagreb-Montaža i A3 Split. Bruto marža = bruto dobit/ukupan prihod * 100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina * 100; proizvodnost rada = ukupan prihod/broj zaposlenih; koeficijent obrta ukupne imovine = ukupan prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Rast ukupnih prihoda bio je nešto veći od povećanja broja zaposlenih, što govori u prilog rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2020. godini povećala za 0,9 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, dinamiziranje aktivnosti na tržištu nekretnina potvrđuju i vrijednosti ostalih analiziranih pokazatelja. Tako je kumulativna dobit za deset vodećih trgovačkih društava u području

U 2020. GODINI VODEĆA PODUZEĆA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA BILJEŽE POVEĆANJE PROFITABILNOSTI I SMANJENJE ZADUŽENOSTI.

“Rast ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2020. godini bio je nešto veći od povećanja broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.

izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u 2020. godini povećana za 30,8 posto, bruto marža za 22,0 posto, a profitabilnost imovine za 30,5 posto. Od ukupno deset analiziranih poduzeća, njih devet je u 2020. godini poslovalo s dobiti, dok jedno poduzeće nije imalo iskazanu dobit (tablica 4).

Povećana aktivnost dodatno se potvrđuje u povećanju obrta ukupne imovine. Koeffcijent obrta ukupne imovine u 2020. godini povećao se za 4,7 posto na međugodišnjoj razini (tablica 3). Istovremeno, likvidnost se blago pogoršala, a zaduženost se smanjila. Koeffcijent tekuće likvidnosti se u 2020. godini smanjio za 4,4 posto na međugodišnjoj razini, dok se koeffcijent zaduženosti smanjio za 7,7 posto (tablica 3).

Detaljniji uvid u poslovanje deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada dan je pregledom odabranih financijsko-računovodstvenih pokazatelja u tablici 4.

Tablica 4.
Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj u 2019. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihodi (u mil. kuna)	Koeffcijent zaduženosti	Koeffcijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Kamgrad	1.080,7	0,46	1,92	7,27
Strabag	1.001,2	0,24	2,22	5,37
Radnik	730,5	0,23	2,76	6,88
GIP Pionir	656,9	0,15	7,25	4,69
Ing-grad	398,4	0,38	2,54	12,13
Lavčević	269,3	0,30	1,86	1,02
AB gradnja	211,0	0,44	2,14	5,38
Mešić Com	210,6	0,60	2,45	6,97
Zagreb-Montaža	209,0	0,86	0,43	0,58
A3 Split	129,2	0,75	1,20	0,00

Zaključak i očekivanja

“Nedostatak kvalificirane radne snage mogao bi biti glavni ograničavajući čimbenik obnove potresom pogođenih područja.

—Najnovija kretanja u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci ove godine ukazuju na rast aktivnosti u ovoj djelatnosti. 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 razdoblju od 2017. do 2020. godine došlo je do rasta građevinskih aktivnosti.

Analizirajući najnovije trendove vidljivo je kako učinci pandemije bolesti COVID-19 nisu imali izraženije negativne učinke na građevinski sektor. U 2020. godini je došlo do izvjesnog usporavanja većine glavnih sektorskih pokazatelja [obujma građevinskih radova, broja zaposlenih, prosječne cijene prodanih stanova]. No, analizirani podaci za prvih sedam mjeseci ukazuju na pojačanu dinamiku aktivnosti u građevinarstvu. Pozitivna očekivanja i dinamiziranje investicijskih aktivnosti u ovome sektoru odrazili su se na rast izdanih odobrenja za građenje.

Nasuprot tome, pad raspoloživog dohotka sektora stanovništva za vrijeme pandemije bolesti COVID-19, negativna demografska kretanja praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje i neizvjesnost trajanja pandemije sputavaju snažniji zamah građevinarstva. Ne treba ni zaboraviti da je u razdoblju od 2009. do 2014. ovaj sektor pretrpio velike gubitke koji su se prije svega očitovali u značajnom padu obujma građevinskih radova i gubitku radnih mjesta.

Izdvojeno promatrajući tržište nekretnina u Hrvatskoj, može se zapaziti da ono bilježi nastavak pozitivnih trendova. U prvoj polovici 2021. godine povećala se prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Državne subvencije na kredite za kupnju stanova mogle bi rezultirati dodatnim pritiskom na rast potražnje te utjecati na blagi rast cijena u nadolazećem razdoblju. Iako su zasada očekivani rezultati obnove potresom pogođenih područja izostali, sama obnova nudi veliki potencijal rastu aktivnosti na tržištu nekretnina, ali i građevinskog sektora u cjelini. Za očekivati je da će obnova potresom pogođenih područja osim izravnih učinaka na rast aktivnosti u

DINAMIKA KRETANJA U GRAĐEVINARSTVU U NAREDNOM RAZDOBLJU ĆE UVELIKE BITI UVJETOVANA TRENDOVIMA U DRUGIM SEKTORIMA, PRIJE SVEGA U TURIZMU I INDUSTRIJI.

građevinskom sektoru imati i neizravne učinke na rast aktivnosti u drugim sektorima, poput proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovnih usluga – projektiranja i sl.

Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju uvelike će biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i EU-u. Procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2022. godini ukazuju na gospodarski oporavak (Europska komisija, 2021). No, teško je za očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog zamaha na razini ukupnog gospodarstva, pa tako i u građevinarstvu uz i dalje prisutne administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, relativno velika fiskalna i parafiskalna davanja te neprovođenje strukturnih reformi u cilju jačanja proizvodnje.

Rezultati provedene analize ukazuju na veliki odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je naročito bilo izraženo u recesijskim godinama (2009. – 2014.). Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Značajniji odljev radne snage može postati jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u dinamici obnove potresom pogođenih područja, ali i u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Podaci sugeriraju kako je problem nedostatka kvalificirane radne snage zasada premošten “uvozom” radne snage iz drugih zemalja. Dodatni problem u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogla bi predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne isplaćene mjesečne neto plaće u građevinarstvu značajnije zaostaju za prosjekom gospodarstva Republike Hrvatske. Shodno provedenoj analizi, za očekivati je kako bi aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu i industriji, mogle značajno odrediti smjer i dinamiku kretanja građevinskog sektora u narednom razdoblju.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2021]. 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.
- Buturac, G. [2019]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 8[71], 1–24.
- Buturac, G. [2020]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 9[80], 1–26.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: www.dzs.hr
- Europska komisija. [2021]. European economic forecast – Spring 2021. *European Economy – Institutional Paper 149*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [n.d.]. Preuzeto s: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. [n.d.]. Preuzeto s: <https://mgipu.gov.hr/>
- Poslovna Hrvatska. [n.d.]. Preuzeto s: <http://poslovna.hr>

**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

Tajana Barbić, ravnateljica

Glavna urednica

Ivana Rašić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Tamara Banjeglav

Lektura

Tamara Banjeglav

Grafičko uređivanje i priprema

Vladimir Sukser

Grafičko oblikovanje

Studio 2M

Slika na naslovnici

CCO javna domena

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

Sljedeća analiza *Turizam* izlazi u studenom 2021.