

sa

Sektorske_analize

listopad 2025. _ broj 125 _ godina 14 ISSN: 1848-8986

eiz ekonomski
institut,
zagreb

hr
HR EXCELLENCE IN RESEARCH



Financira
Europska unija
NextGenerationEU

_Građevinarstvo i nekretnine

Autor_Goran Buturac

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Građevinarstvo je i dalje snažan oslonac ukupnim gospodarskim kretanjima u zemlji. To se prije svega ogleda u povećanoj izgradnji građevinske infrastrukture, rastu broja zaposlenih i povećanju bruto dodane vrijednosti.

_5 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 dale izgradnja prometne infrastrukture i izgradnja cjevovoda.

_8 Usporedba među zemljama članicama EU-27

Hrvatska se, mjereno udjelom građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti, u 2024. godini nalazi pri vrhu ljestvice zemalja Europske unije.

_11 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi veliko usporavanje aktivnosti, pri čemu je u 2024. godini došlo do značajnog usporavanja izgradnje novih stanova.

_18 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva na tržištu nekretnina su u 2024. godini povećala aktivnost, što se prije svega ogleda u rastu ukupnih prihoda.

_20 Zaključak i očekivanja

Blago usporavanje gospodarskog rasta u narednoj godini moglo bi se odraziti na smanjenje broja transakcija i usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina.



Ova publikacija izrađena je u sklopu aktivnosti "Popularizacija znanosti kroz publikaciju Sektorske analize" u Ekonomskom institutu, Zagreb te sufinancirana sredstvima iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021.-2026. – NextGenerationEU.

Glavni sektorski pokazatelji

Građevinski sektor kumulativno bilježi nastavak pozitivnih trendova. To se može pripisati realizaciji velikih infrastrukturnih projekata, dok se na tržištu nekretnina zapaža usporavanje aktivnosti. Usprkos brojnim negativnim utjecajima kojima je ovaj sektor bio izložen u proteklom razdoblju (recesija 2009. – 2014., pandemija koronavirusa, odljev kvalificirane radne snage prema razvijenijim zemljama EU-a), građevinarstvo još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu. Prema posljednjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, građevinarstvo je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2025. godine sudjelovalo s udjelom od 6,3 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, zapažen je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u mjesecu kolovozu 2025. godine iznosio 156.520, što čini 8,9 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj (slika 2). Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 82,0 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 18,0 posto u obrtima.

Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2022.	2023.	2024.	2025.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	5,0	5,1	5,6	6,3	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	8,2	8,6	9,1	8,9	Kolovoz
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	4,0	5,2	14,2	7,2	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	4,4	8,6	9,1	8,9	Kolovoz
Završeni stanovi (postotna promjena)	26,9	4,3	0,6	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	5,8	3,6	2,2	-0,1	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	20,2	2,7	11,5	15,9	Siječanj – lipanj

Analizirajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2024. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu (tablica 1). Od analiziranih pokazatelja posebno valja istaknuti rast obujma građevinskih radova u 2024. godini, i to za 14,2 posto na međugodišnjoj razini. Najveći

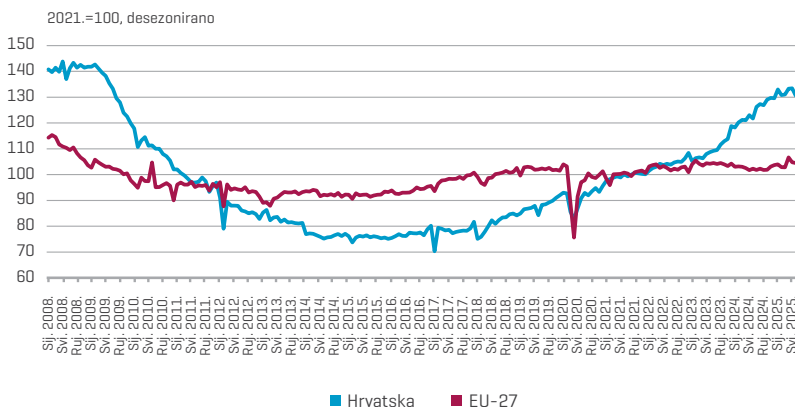
“U prvih sedam mjeseci 2025. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova.

doprinos pozitivnim trendovima daje izgradnja velikih infrastrukturnih projekata. Istovremeno, analizirani pokazatelji potvrđuju veliko usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina. Broj završenih novih stanova u 2022. godini povećao se za 26,9 posto, u 2023. za 4,3 posto, a u 2024. za neznatnih 0,6 posto (tablica 1). Istovremeno, zapaža se ubrzanje rasta prosječne cijene prodanih stanova. Pritom se ona u 2023. godini povećala za 2,7 posto, u 2024. godini za 11,5 posto, a u prvoj polovici ove godine za 15,9 posto.

Broj zaposlenih je u 2024. godini rastao brže u odnosu na ostale sektorske pokazatelje (udio u bruto dodanoj vrijednosti, završene stanove), što ukazuje na kumulativni pad produktivnosti sektora. Kod izdanih odobrenja za građenje također dolazi do usporavanja. Ona su se u 2023. godini povećala za 3,6 posto na međugodišnjoj razini, u 2024. godini za 2,2 posto, da bi se u prvih sedam mjeseci ove godine smanjila za 0,1 posto.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-27, siječanj 2008. – srpanj 2025.

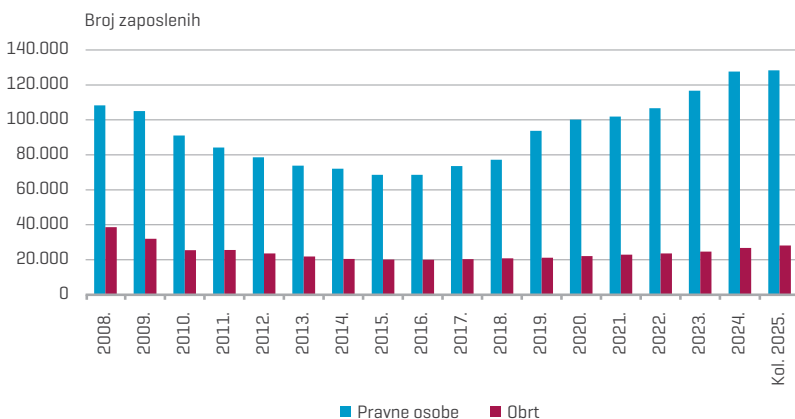
Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Nakon stagnacije građevinarstva u 2024. godini, najnovija kretanja na razini cijele Europske unije (EU-27) ukazuju na blagi rast ovoga sektora (slika 1). Tako se obujam građevinskih radova u EU-27 u prvih sedam mjeseci 2025. godine povećao za 1,8 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Slika 2.
Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – kolovoz 2025.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



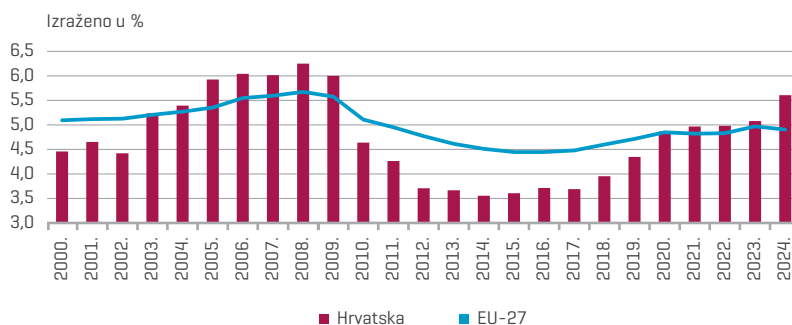
Strukturna obilježja sektora i trendovi

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 promatranom razdoblju od 2001. do 2024. značajno su se mijenjali. Izdvajaju se četiri 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; četvrta, od 2021. do 2024. godine, kada je došlo do rasta građevinskog sektora.

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2024.

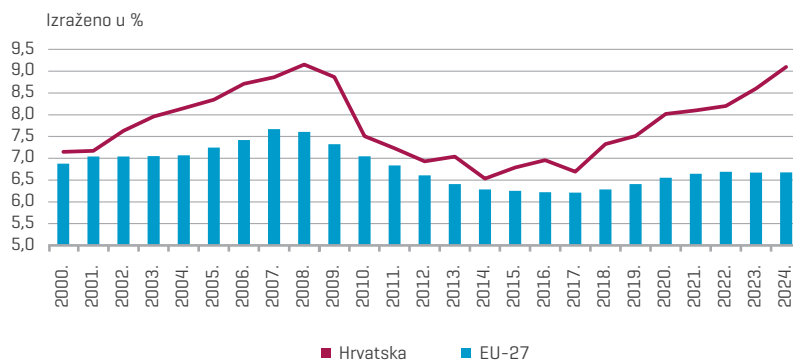
Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Usporedba s EU-27 pokazuje kako se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 3 i 4) samo tentativno naziru slični procesi. Naime, građevinski sektor na razini EU-27 pokazao se mnogo otpornijim na vanjske šokove, pri čemu je u recesijskim godinama (2009. – 2014.) došlo do znatno manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti (Buturac, 2023, str. 7).

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2024.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

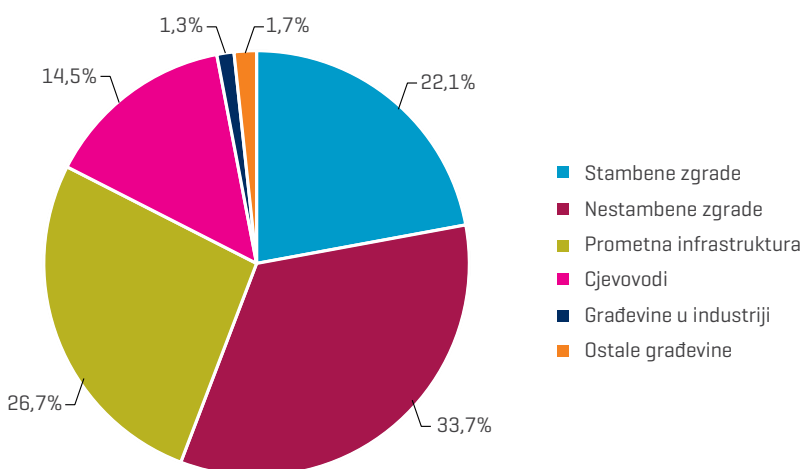


Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka [Buturac, 2024, str. 5]. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016., da bi u razdoblju 2017. – 2024. bio zabilježen oporavak građevinskog sektora. Sudeći barem prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se nastavak pozitivnih trendova. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 7,2 posto na međugodišnjoj razini.

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina ukazuje kako su kretanja građevinskog sektora najvećim dijelom uvjetovana izgradnjom prometne infrastrukture i cjevovoda, izgradnjom nestambenih zgrada te izgradnjom stambenih zgrada (slika 5). Ukupna vrijednost izvršenih radova ostvarena s vlastitim radnicima u prvih šest mjeseci ove godine iznosila je 3,5 milijardi eura. Od toga iznosa je 41,2 posto radova realizirano u izgradnji prometne infrastrukture i cjevovoda, 33,7 posto u izgradnji nestambenih zgrada te 22,1 posto u izgradnji stambenih zgrada.

Slika 5.
Struktura izvršenih građevinskih radova prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do lipnja 2025. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2025. godine prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

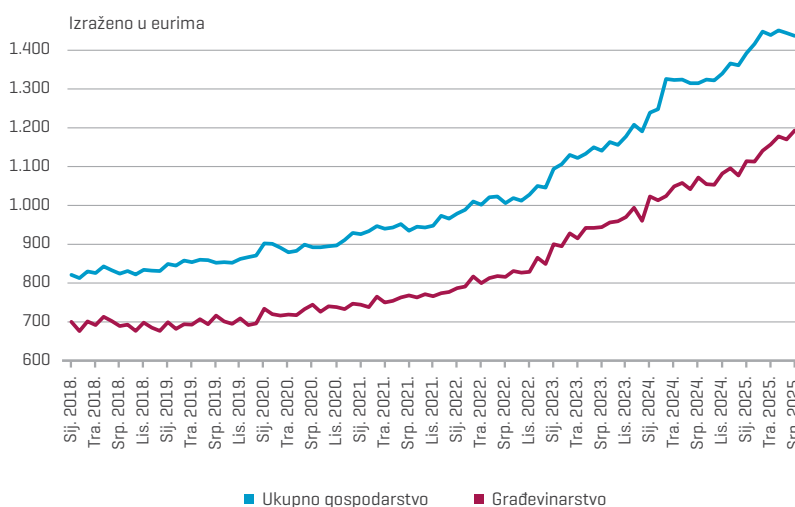
Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2025. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj [slika 6].

Ta se razlika postepeno povećava još od 2007. godine kada je prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva [Buturac, 2017, str. 9]. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2025. godine iznosila je 1.152 eura. U usporedbi s istim razdobljem 2024., ona se nominalno povećala za 10,8 posto.

Rast cijena na razini ukupnog gospodarstva kao i rast građevinske aktivnosti pridonijeli su povećanju cijena građevnog materijala. Pritom je prosječna cijena građevnog materijala u razdoblju siječanj – kolovoz 2025. bila veća za 4,1 posto u usporedbi s istim razdobljem 2024. godine (slika 7). Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije su se u prosjeku povećale za 0,6 posto.

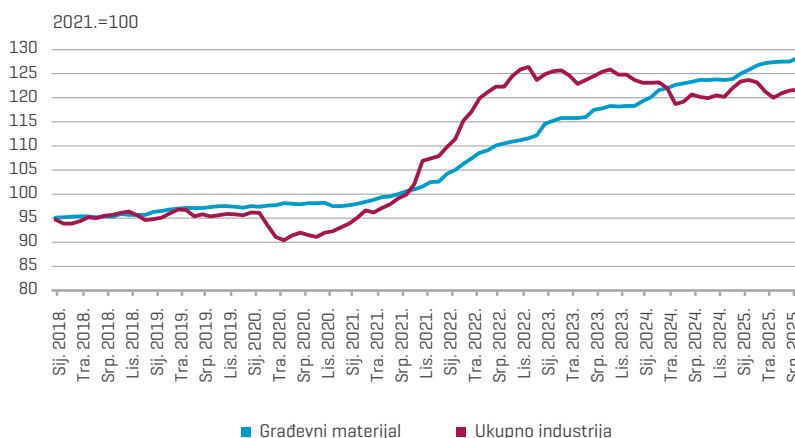
Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2018. – srpanj 2025.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2018. – kolovoz 2025.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



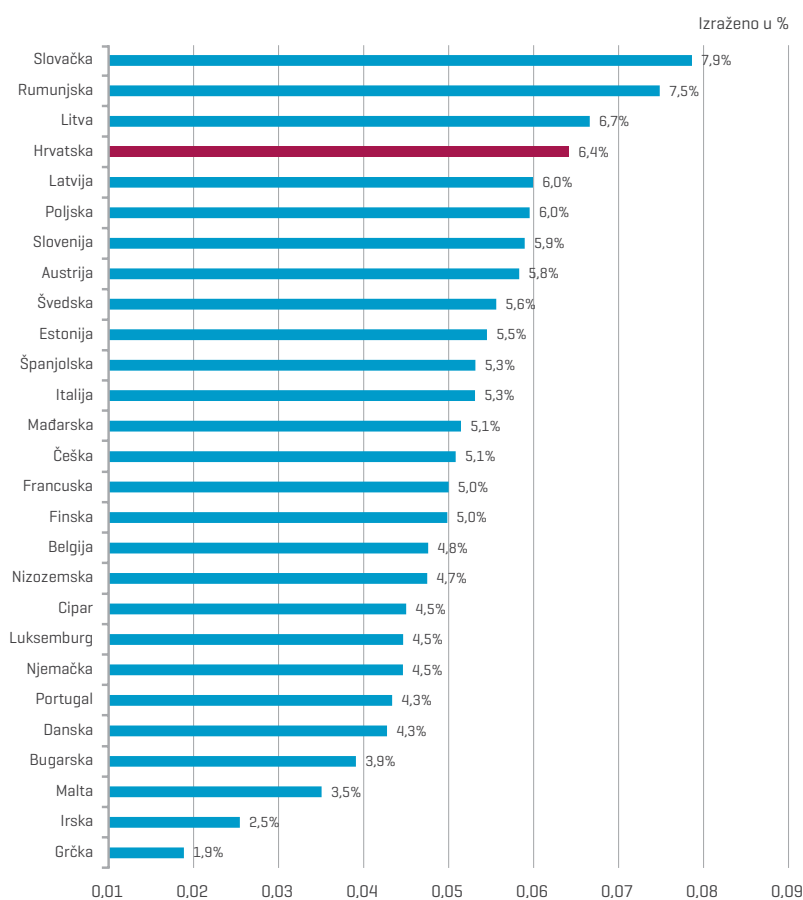
Usporedba među zemljama članicama EU-27

— Građevinarstvo u većini zemalja članica Europske unije ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti [Buturac, 2021, str. 9]. Razvidno je kako ovaj sektor, u prosjeku, ima mnogo veći značaj za gospodarstva „novih“ članica EU-27 u odnosu na „stare“ članice.¹ 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].

Slika 8.

**Bruto dodana vrijednost
građevinarstva u BDP-u
u zemljama članicama
EU-27 u 2024. godini**

Izvor: Eurostat.



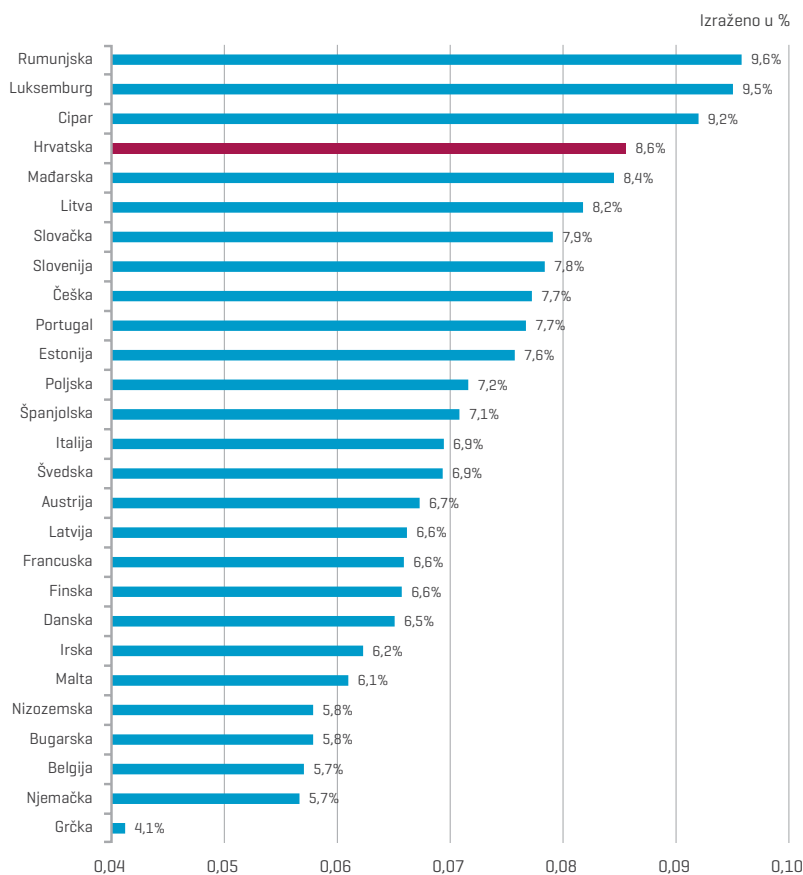
¹ Nove zemlje članice EU-a tranzicijske su zemlje petog vala proširenja koje su 2004. i 2007. godine pristupile Europskoj uniji. To su: Bugarska, Cipar, Češka, Estonija, Latvija, Litva, Mađarska, Malta, Poljska, Rumunjska, Slovačka i Slovenija. Hrvatska je zemlja članica od 2013. godine.

Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-27 u 2024. godini. Udio građevinarstva u BDP-u u novim članicama EU-27 je u prosjeku 5,7 posto, a u starim članicama 4,5 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Slovačka, Rumunjska, Litva, Hrvatska, Latvija, Poljska i Slovenija.

Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2024. godini dodatno potvrđuje značaj ovog sektora za ukupnu gospodarsku aktivnost u tim zemljama (slika 9).

Slika 9.
Udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2024. godini

Izvor: Eurostat.



U toj je godini udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u EU-27 iznosio 7,1 posto. U novijim članicama EU-a taj je udio bio 7,7 posto, a u starim članicama 6,6 posto. Najveći je udio u Rumunjskoj [9,6 posto]. Slijede je Luksemburg s udjelom od 9,5 posto, Cipar s udjelom od 9,2 posto te Hrvatska s udjelom od 8,6 posto.

Kada se uz dodanu vrijednost promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora (slika 10).

Slika 10.

Bruto dodana vrijednost građevinarstva po zaposlenom u zemljama članicama EU-27 u 2024. godini

Izvor: Eurostat.



“ U usporedbi s drugim zemljama članicama EU-27, hrvatsko građevinarstvo se s ostvarenih 35.541 eura bruto dodane vrijednosti po zaposlenom u 2024. godini nalazi znatno ispod prosjeka tih zemalja.

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 2024. godini iznosi 71.127 eura, a u novim članicama 37.753 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Belgija s 100.283 eura. Slijede je Nizozemska, u kojoj je dodana vrijednost po zaposlenom 89.732 eura, i Austrija s 88.818 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 74.148 eura, a u Francuskoj 72.345 eura.

Među novijim zemljama članicama EU-27 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovačka s 53.584 eura (slika 10). Slijede je Slovenija s 45.954 eura i Litva s 42.546 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 35.541 eura nalazi znatno ispod prosjeka EU-27 zemalja.

Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2024. godini došlo do velikog usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do osjetnog rasta njihovih prosječnih cijena. Najveće žarište rasta cijena stanova u Hrvatskoj je Grad Zagreb. Osjetno smanjenje broja novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini odrazilo se na smanjenje ponude stanova i rast njihovih cijena u 2024. godini. Broj novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini smanjen je za 19,1 posto na međugodišnjoj razini, dok je prosječna cijena povećana za 4,1 posto. Rast cijena novoizgrađenih stanova u 2024. godini je više nego udvostručen u odnosu na 2023. godinu. Pritom je prosječna cijena novoizgrađenih stanova povećana za 8,7 posto.

Tablica 2.
Broj završenih novih
zgrada prema vrsti
zgrade u Republici
Hrvatskoj, 2021. – 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade				
	2021.	2022.	2023.	2024.	Indeks 2024./2023.
I. STAMBENE ZGRADE	5.007	5.660	6.027	6.343	105,2
S jednim stanom	3.285	3.569	3.844	4.069	105,9
S dva stana	627	705	736	705	95,8
S tri i više stanova	1.081	1.379	1.441	1.565	108,6
Zgrade za stanovanje zajednica	14	7	6	4	66,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.064	1.149	1.005	1.097	109,2
Hoteli i slične zgrade	80	130	112	126	112,5
Uredske zgrade	58	52	44	62	140,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	94	134	119	130	109,2
Zgrade za promet i komunikacije	132	128	118	131	111,0
Industrijske zgrade i skladišta	245	274	263	248	94,3
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	130	96	81	120	148,1
Ostale nestambene zgrade	325	335	268	280	104,5
UKUPNO (I. + II.)	6.071	6.809	7.032	7.440	105,8

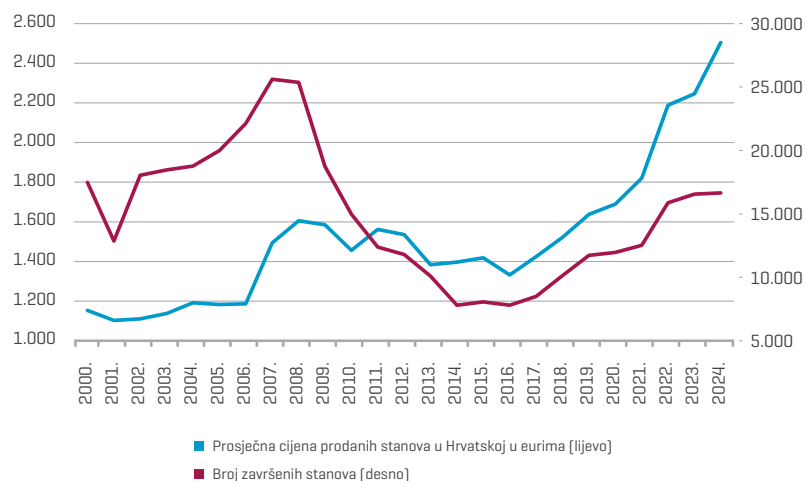
U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐENO 16.654 STANOVA, ŠTO JE ZA 0,6 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2023. GODINU.

U Hrvatskoj je u 2024. godini ukupno izgrađeno 16.654 stana, što je povećanje od neznatnih 0,6 posto na međugodišnjoj razini (slika 11). Za usporedbu, rast novoizgrađenih stanova u 2023. godini iznosio je 4,3 posto, a u 2022. godini 26,9 posto.

Analizirajući broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade može se ustvrditi kako je u 2024. godini došlo do rasta broja novoizgrađenih stambenih i nestambenih zgrada na međugodišnjoj razini. Pritom se izgradnja stambenih zgrada u 2024. godini povećala za 5,2 posto, dok se izgradnja nestambenih zgrada povećala za 9,2 posto (tablica 2). Kod izgradnje nestambenih zgrada izražen je pad izgradnje industrijskih zgrada i skladišta, i to za 5,7 posto. Istovremeno, povećala se izgradnja hotela i sličnih zgrada (za 12,5 posto), izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo (za 9,2 posto), izgradnja zgrada za promet i komunikacije (za 11,0 posto) i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo (za 48,1 posto). Analiza izgradnje stambenih zgrada pokazuje kako se najviše povećala izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova, i to za 8,6 posto. Izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 5,9 posto, dok se izgradnja zgrada s dva stana smanjila za 4,2 posto.

Slika 11.
Prosječna cijena
prodanih stanova po
četvornom metru i broj
završenih stanova u
Hrvatskoj, 2000. – 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U 2024. godini došlo je do ubrzavanja rasta cijena novih stanova. Nakon povećanja prosječne cijene novoizgrađenog stana u 2023. godini u iznosu od 2,7 posto na međugodišnjoj razini, u 2024. godini je došlo do snažnog rasta cijena, i to u iznosu od 11,5 posto.

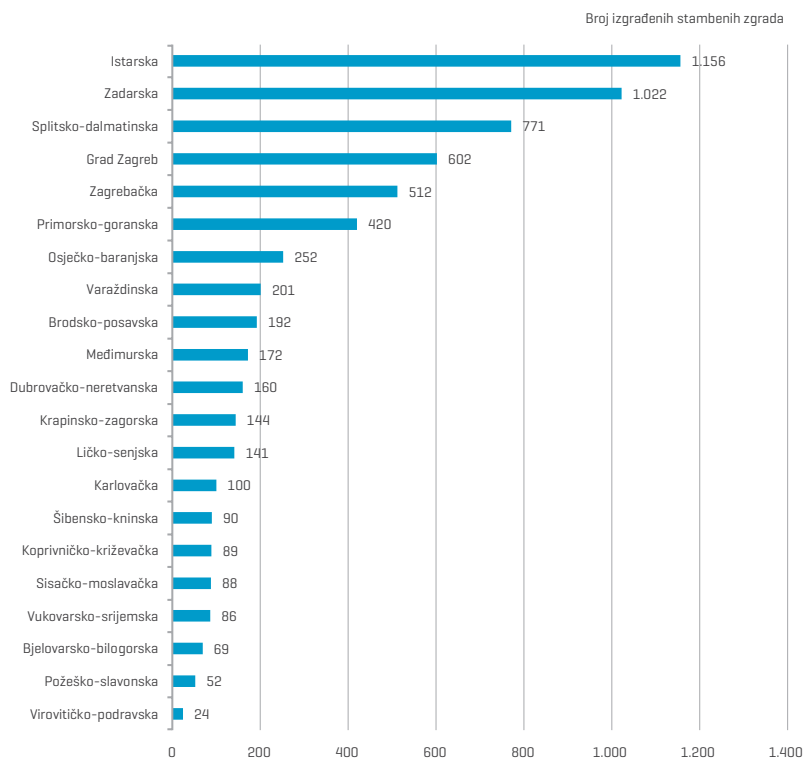
“U prvoj polovici ove godine prosječna cijena novoizgrađenih stanova na razini Republike Hrvatske povećana je za 15,9 posto na međugodišnjoj razini.

Najnovija kretanja iz prve polovice 2025. godine potvrđuju nastavak trenda rasta cijena novoizgrađenih stanova. Tako je u prvih šest mjeseci ove godine prosječna cijena novoizgrađenog stana na razini Republike Hrvatske povećana za 15,9 posto u odnosu na isto razdoblje lani. Značajan doprinos rastu cijena dao je Grad Zagreb, u kojemu je prosječna cijena novoizgrađenog stana povećana za 24,1 posto.

Poskupljenje stanova u prosjeku na razini Republike Hrvatske i u Gradu Zagrebu samo manjim dijelom je uvjetovano porastom cijena građevinskog materijala. Razlozi leže primarno na strani ponude i potražnje za stanovima. S jedne strane, ponuda je uvelike ograničena uslijed nedostatka kvalificirane radne snage i odljeva dijela građevinske operative prema razvijenijim zemljama Europske unije. Pritom se nazire pad produktivnosti sektora. S druge pak strane, pritisak na strani potražnje uvjetovan je nizom čimbenika. Jedan dio svakako leži u nastavku trenda nejednakog gospodarskog i regionalnog razvoja Hrvatske, pri čemu je značajna koncentracija gospodarske strukture, pa shodno tome i radne snage, u Gradu Zagrebu i okolici. Drugo, tu je i učinak još uvijek veoma niskih kamata na štednju, što je kod dijela ulagača kupnju nekretnine činilo poželjnom investicijom. I na koncu, ne treba izostaviti učinke inflatornih pritisaka i rasta cijena, koji su dodatno pridonijeli potražnji za nekretninama ne bi li se čim više očuvale vrijednosti ušteđevina proisteklih iz zarađenih dohodaka u prijašnjim razdobljima.

Slika 12.
Broj izgrađenih stambenih zgrada po županijama u 2024. godini

Izvor: Državni zavod za statistiku.



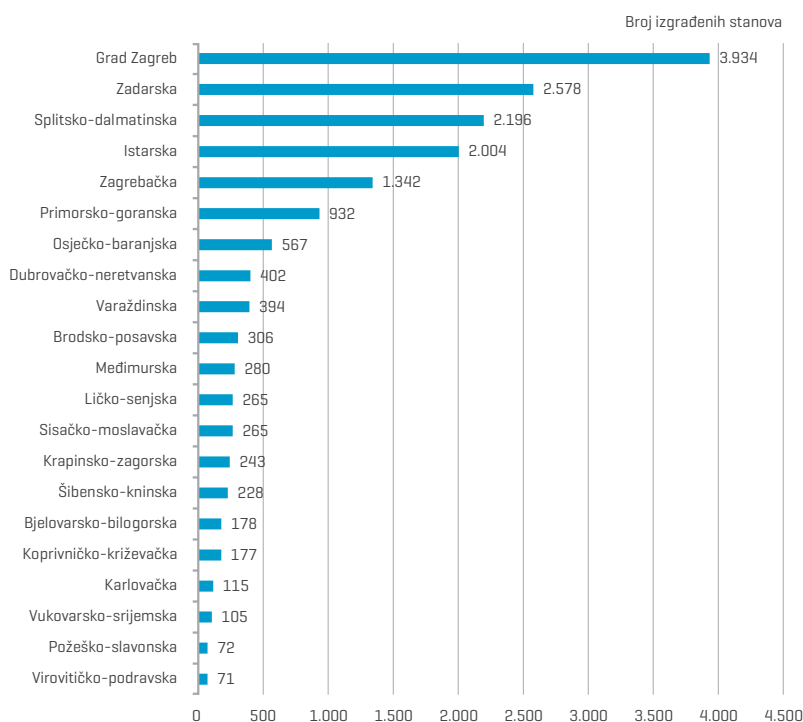
Zanimljivim se čini analizirati distribuciju izgrađenih stambenih zgrada po županijama. Rezultati analize prikazani na slici 12 potvrđuju kako je najveći broj stambenih zgrada u 2024. godini izgrađen na obali. Pritom je najviše stambenih zgrada izgrađeno u Istarskoj županiji, njih 1.156. Slijede Zadarska županija, u kojoj su izgrađene 1.022 stambene zgrade, i Splitsko-dalmatinska županija, u kojoj je izgrađena 771 stambena zgrada.

Rezultati analize broja izgrađenih stanova po županijama u 2024. godini ukazuju na relativno veliku koncentraciju izgradnje u priobalju i Gradu Zagrebu u odnosu na ostatak Hrvatske. Tako je od ukupnog broja novoizgrađenih stanova njih 50,1 posto izgrađeno u priobalju, 23,6 posto u Gradu Zagrebu, dok je u ostatku Hrvatske izgrađeno 26,3 posto stanova. Istovremeno, analizirajući distribuciju novoizgrađenih stanova po županijama zapaža se kako vodeću poziciju u odnosu na druge županije ima Grad Zagreb.

Pritom je u Gradu Zagrebu u protekloj godini izgrađeno 3.943 stana (slika 13). Slijede Zadarska županija s 2.578 izgrađenih stanova, Splitsko-dalmatinska županija s 2.196 izgrađenih stanova te Istarska županija s 2.004 novoizgrađena stana.

Slika 13.
Broj izgrađenih stanova
po županijama u
2024. godini

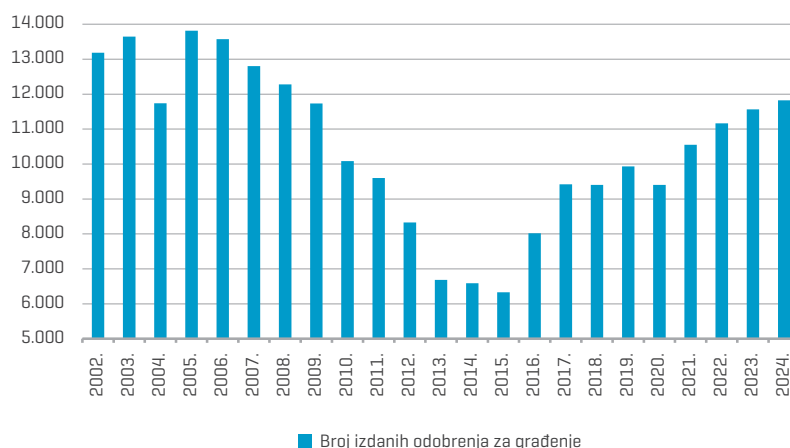
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Detaljniji uvid u očekivana kretanja na tržištu nekretnina osigurava analiza izdanih odobrenja za građenje. Nakon razdoblja dinamičnog rasta tržišta nekretnina, sudeći prema broju izdanih odobrenja za građenje, u narednom razdoblju može se očekivati nastavak usporavanja aktivnosti u građevinarstvu (slika 14). Broj izdanih odobrenja za građenje u 2022. godini povećao se za

Slika 14.
Izdana odobrenja za
građenje u Republici
Hrvatskoj, 2002. – 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



5,8 posto na međugodišnjoj razini, u 2023. za 3,6 posto, a u 2024. godini za 2,2 posto. U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tijekom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama u priobalju, što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Također, zabilježen je osjetan rast cijena stambenih nekretnina na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Dosad su nekretnine i dalje imale status poželjne investicije. No, na strani potražnje kontinuirano su se događale izvjesne promjene. Pritom su ulagači tražili uglavnom one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Gradu Zagrebu, ulagači bi tražili one koje su novijeg datuma izgradnje. Može se očekivati da će razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina, s jedne strane, i onih starijih i manje kvalitetnih, s druge strane, i dalje bivati sve veće.

Velika novina na tržištu nekretnina je uvođenje poreza na nekretnine. Uvođenjem toga poreza stambene nekretnine bi mogle izgubiti primat poželjne investicije za ulagače. To može rezultirati padom potražnje za novoizgrađenim stanovima te shodno tome smanjenjem građevinske aktivnosti, osobito u pogledu izgradnje novih stanova. Sudeći po prvim rezultatima nakon uvođenja toga poreza, upravo se to i dogodilo. Došlo je do velikog usporavanja izgradnje novih stanova.

S obzirom na veliku heterogenost tržišta nekretnina u Hrvatskoj, očekivan je i različit stupanj elastičnosti poreza na nekretnine. Potražnja za nekretninama u priobalju očekivano pokazuje znatno veći stupanj neelastičnosti na uvođenje poreza na nekretnine s obzirom na sudjelovanje velikog broja stranaca na tržištu nekretnina u tom području. Kod stranih ulagača, ali i dijela domaćih, kupnja stambenih nekretnina na hrvatskoj obali i dalje zadržava status poželjne investicije. U Gradu Zagrebu uvođenje poreza na nekretnine moglo bi dodatno pridonijeti nastavku procesa ograničenja ponude novih stanova na tržištu i shodno tome rastu cijena.

Zanimljivim se čini analizirati podatke Porezne uprave i Burze nekretnina o broju transakcija stambenim nekretninama. Tako je u 2024. godini došlo do usporavanja prometa nekretninama, pri čemu je broj transakcija stambenim nekretninama smanjen za 5,1 posto na međugodišnjoj razini. Nastavak je to trenda iz 2023. godine kada se, prema podacima Porezne uprave i Burze nekretnina, promet stambenim nekretninama smanjio za 6,9 posto na međugodišnjoj razini. To se samo dijelom može pripisati rastu kamatnih stopa u eurozoni te ublažavanju inflacijskih pritisaka.² Nastavku trenda usporavanja izgradnje novih stambenih nekretnina uz istovremeni rast cijena mogao bi pridonijeti i uvedeni porez na nekretnine.

Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb [Rašić i sur., 2024], ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2023. godini iznosila je 12,0 posto vrijednosti BDP-a. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13,0 posto, a 2021. godine 14,0 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta. Na njih se odnosi 27,6 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Slijede kupoprodaje stanova/apartmana s udjelom od 22,2 posto, građevinskih zemljišta s udjelom od 20,3 posto, dok su kupoprodaje obiteljskih kuća činile 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje kako je najviša medijalna cijena stana/apartmana ostvarena u Balama (4.264 eura po m²). Uz Bale, medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 3.000 eura po m² realiziraju Punat (3.427 eura), Omišalj (3.149 eura), Rovinj (3.120 eura) i Malinska-Dubašnica (3.017 eura). Nakon navedenih gradova, s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m² slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 2.299 eura nalazi u grupi od 41 jedinice lokalne samouprave u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 eura po m².

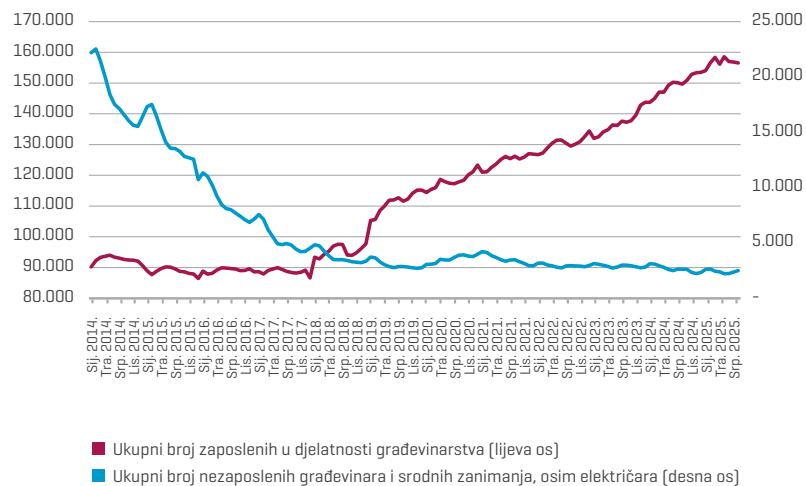
Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti, kao i na kretanja na tržištu rada. Na slici 15 prikazan je odnos kretanja ukupnog broja zaposlenih u građevinarstvu (pravne osobe + obrt) i ukupnog broja nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara) u razdoblju od siječnja 2014. godine do kolovoza 2025. godine.

² Burza nekretnina [2025], <https://www.burza-nekretnina.com>

Slika 15.

Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2014. – kolovoz 2025.

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, 2020, str. 19]. Tako je od siječnja 2010. do siječnja 2015. broj zaposlenih u građevinskoj djelatnosti smanjen čak za 39.951 djelatnika, dok je istovremeno broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja povećan tek za 1.162 djelatnika. Značajniji odljev kvalificirane radne snage može postati ograničavajući čimbenik rasta građevinske aktivnosti u narednom razdoblju.

Na probleme vezane uz nedostatak radne snage ukazuju već podaci za razdoblje od siječnja 2018. do kolovoza 2025. 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 značajniji uvoz radne snage iz drugih zemalja. Rast zapošljavanja u građevinarstvu znatno je veći od rasta bruto dodane vrijednosti, što ukazuje na pad produktivnosti sektora. Dodatni problem u privlačenju kvalificiranih djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogu predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u građevinarstvu značajnije zaostaju u usporedbi s prosjekom gospodarstva, uz naznaku da se taj jaz postepeno produbljuje još od 2007. godine. U toj je godini prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva, da bi u prvih sedam mjeseci 2025. godine bila manja za 19,6 posto.

Najveća trgovačka društva

Podrobniji 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 2024. godini. Povećana aktivnost ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda koji su se kumulativno povećali za 8,3 posto.

Rast ukupnih prihoda bio je popraćen povećanjem broja zaposlenih za 6,1 posto. Za razliku od rasta ukupnih prihoda i broja zaposlenih, dobit prije oporezivanja se smanjila, i to za 24,1 posto (tablica 3).

Tablica 3.
Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2020. – 2024.

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	Indeks 2024./2023.
Ukupni prihodi (u mil. eura)	659,6	728,2	848,3	1.062,1	1.150,1	108,3
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. eura)	38,4	43,8	45,0	92,7	70,3	75,9
Broj zaposlenih	2.921	2.896	2.944	3.008	3.190	106,1
Bruto marža (u %)	12,86	13,14	14,17	16,64	15,75	94,6
Profitabilnost imovine (u %)	6,82	7,50	6,26	12,49	7,84	62,7
Proizvodnost rada (prihod u mil. eura po zaposlenom)	0,23	0,25	0,29	0,35	0,36	102,1
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,40	1,48	1,44	1,68	1,48	87,9
Koeficijent tekuće likvidnosti	2,12	2,06	2,18	2,56	2,08	81,5
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,38	0,39	0,40	0,33	0,40	119,7

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Strabag, Radnik, Ing-grad, GIP Pionir, Projektgradnja plus, Lavčević, Zagreb Montaža, AB gradnja i Mešić Com.

Bruto marža = bruto dobit/ukupan prihod * 100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina * 100; proizvodnost rada = ukupan prihod/ broj zaposlenih; koeficijent obrta ukupne imovine = ukupan prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/ kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvori: Fina Info.Biz i izračun autora prema podacima Fina.

U 2024. GODINI VODEĆA PODUZEĆA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI BILJEŽE POGORŠANJE LIKVIDNOSTI I POVEĆANJE ZADUŽENOSTI.

“Rast ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2024. godini bio je popraćen nešto manjim povećanjem broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.

Usporedno sa smanjenjem dobiti smanjile su se i bruto marža te profitabilnost imovine. Pritom je bruto marža smanjena za 5,4 posto, a profitabilnost imovine za 37,3 posto.

Koeficijent obrta ukupne imovine u 2024. godini se smanjio za 12,1 posto na međugodišnjoj razini [tablica 3]. Istovremeno, zaduženost se povećala, a likvidnost pogoršala. Koeficijent zaduženosti se povećao za 19,7 posto, dok se koeficijent tekuće likvidnosti smanjio za 18,5 posto [tablica 3]. Usprkos tim negativnim tendencijama, zaduženost i likvidnost se i dalje nalaze u ekonomski opravdanim i prihvatljivim okvirima.

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 2024. godini

Izvori: Fina Info.Biz i izračun autora prema podacima Fina.

	Ukupni prihodi (u mil. eura)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Kamgrad	247,7	0,56	1,46	4,10
Strabag	197,4	0,34	2,01	0,91
Radnik	178,1	0,22	2,86	7,63
Ing-grad	131,3	0,46	2,00	15,66
GIP Pionir	111,8	0,17	6,81	5,08
Projektgradnja plus	97,0	0,46	2,44	4,76
Lavčević	60,0	0,49	1,52	0,17
Zagreb Montaža	57,8	0,67	0,93	4,48
AB gradnja	36,3	0,31	2,97	10,45
Mešić Com	32,8	0,57	1,74	22,74

Zaključak i očekivanja

— Najnovija kretanja u građevinarstvu ukazuju na rast aktivnosti u ovoj djelatnosti. Najveći doprinos pozitivnim kretanjima daju izgradnja i obnova velikih infrastrukturnih projekata. Za razliku od dinamičnih aktivnosti u području izgradnje i obnove infrastrukture, tržište nekretnina bilježi veliko usporavanje aktivnosti. To se prije svega ogleda u značajnom usporavanju izgradnje novih stanova. Prema podacima Porezne uprave i Burze nekretnina, zapaža se trend smanjivanja broja transakcija stambenim nekretninama. Ograničavanje ponude novoizgrađenih stanova zbog usporavanja njihove izgradnje podržava rast cijena novih stanova. Smanjenje broja izdanih građevinskih dozvola u prvih sedam mjeseci ove godine ukazuje na očekivani nastavak usporavanja tržišta nekretnina i u narednoj godini. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina dodatno potpiruje odljev kvalificirane radne snage iz Hrvatske prema razvijenijim zemljama Europske unije.

Rast broja zaposlenih u prvih osam mjeseci ove godine nastao uslijed uvoza radne snage iz drugih zemalja nije bio popraćen odgovarajućim rastom građevinske aktivnosti. Konačni rezultat je pad produktivnosti građevinskog sektora. Rezultati provedene analize potvrđuju kako se pad produktivnosti, mjereno bruto dodanom vrijednosti po zaposlenom, očituje i u značajnijem zaostajanju Hrvatske za gospodarski najrazvijenijim zemljama Europske unije. Pritom Belgija uspijeva realizirati gotovo 3 puta veću bruto dodanu vrijednost po zaposlenom u građevinskom sektoru nego Hrvatska, Nizozemska i Austrija 2,5 puta, Irska 2,3 puta, a Švedska 2,2 puta.

Pad produktivnosti građevinskog sektora sugerira kako bi nastavak procesa odljeva kvalificirane radne snage iz Hrvatske mogao postati jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u narednom razdoblju. Uz to, odlazak radne snage iz područja građevinarstva i srodnih djelatnosti može imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Dodatna poteškoća u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku proizlazi iz ispodprosječnih primanja zaposlenih. Naime, prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u građevinarstvu već godinama značajnije zaostaju za prosjekom gospodarstva Republike Hrvatske. Shodno

ODLJEV KVALIFICIRANE RADNE SNAGE IZ HRVATSKE PRIDONOSI PADU PRODUKTIVNOSTI SEKTORA I MOGAO BI ZNAČAJNO UTJECATI NA OGRANIČENJE RASTA AKTIVNOSTI U NAREDNIM RAZDOBLJIMA.

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 nadolazećem razdoblju.

Demografska kretanja u zemlji ostavljaju sve veći trag na trendove u građevinskom sektoru. Ona su prilično nepovoljna. Obilježena su značajnijim iseljavanjem stanovništva, koje je bilo naročito izraženo u godinama nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, ali i negativnim prirodnim priraštajem. Nepovoljni demografski trendovi imaju negativne posljedice na građevinsku aktivnost poglavito u regijama poput Slavonije, Like i Dalmatinske zagore. Nastavak neravnomjernog regionalnog razvoja Hrvatske pridonosi izraženoj koncentraciji stanovništva u Gradu Zagrebu. Kontinuirana velika potražnja u metropoli rezultira pritiskom na rast cijena nekretnina. Istovremeno, opisana kretanja usko su korelirana s dominantnom koncentracijom građevinske aktivnosti u Gradu Zagrebu i u priobalju. Pritom je gotovo tri četvrtine novih stanova u 2024. godini izgrađeno upravo u priobalju i Gradu Zagrebu.

“Uvedeni porez na nekretnine mogao bi pridonijeti smanjenju izgradnje novih stanova te izazvati negativne multiplikativne učinke na ostale sektore.

Uvedeni porez na nekretnine mogao bi dovesti do smanjenja pritiska na strani potražnje za novoizgrađenim stanovima, što bi se moglo odraziti na ublažavanje rasta cijena nekretnina. Nasuprot tome, pad potražnje za novoizgrađenim stambenim nekretninama mogao bi rezultirati smanjenjem izgradnje novih stanova i nastavkom ograničavanja ponude. To će zasigurno podržavati daljnji rast cijena novoizgrađenih stanova. Također, pad potražnje i daljnje usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina mogu imati negativne posljedice na nastavak procesa odljeva građevinske operative i kvalificirane radne snage iz Hrvatske prema razvijenijim zemljama Europske unije. Smanjena aktivnost na tržištu nekretnina može izazvati negativne multiplikativne učinke na ostale gospodarske sektore poput proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije, namještaj), poslovnih usluga – projektiranja i sl. To bi se u konačnici moglo negativno odraziti na ukupna gospodarska kretanja u zemlji i na smanjenje kupovne moći domaćih rezidenata te učiniti im poželjnu nekretninu još nedostupnijom.

Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju uvelike će ovisiti o gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i Europskoj uniji.

Procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2026. godini ukazuju na blago usporavanje gospodarskog rasta [Europska komisija, 2025]. To bi dodatno moglo pridonijeti smanjenju broja transakcija i usporavanju aktivnosti na tržištu nekretnina.

Različite su brojke kolale medijskim prostorom u posljednjem razdoblju o broju praznih stanova, čime se nastojalo opravdati uvođenje poreza na nekretnine ne bi li se „prazni stanovi“ stavili u funkciju te time povećanom ponudom pridonijelo smanjenju cijena. Brojka koja se učestalo iznosila od 600 tisuća se svakako čini prevelika. No, predmet ove analize svakako nije licitacija o broju praznih nekretnina u Hrvatskoj. Ključno je pitanje: Zašto je nekretnina prazna? Uzroci mogu biti razni: privremeno ili trajno iseljavanje iz Hrvatske, odlazak umirovljenika u staračke domove, kratkoročni najam tijekom ljetne sezone i sl. Što se tiče štednje u nekretninama, nameće se neizostavno pitanje: Zašto bi se netko odrekao prihoda od najma stana? Je li nam u dovoljnoj mjeri uređeno tržište kratkoročnog i dugoročnog najma? Jesu li najmodavci pravnom regulativom dovoljno zaštićeni na tržištu? Naravno, sa stajališta pravne zaštite isto vrijedi i za najmoprimce. Važno je i pitanje kako su lokacijski i regionalno distribuirane „prazne nekretnine“. U svakom slučaju, dobrodošla bi bila izrada znanstveno utemeljene analitičke podloge na osnovi koje bi se odlučivalo o poželjnim smjerovima za tržište nekretnina i domaće rezidente. Osobito za mlade ljude. Trenutno se na tržištu nekretnina nudi oko 48.500 kuća i oko 61.000 stanova. To zbirno daje oko 109.500 stambenih nekretnina na tržištu. Dakle, ne oskudijevamo baš s ponudom. Očito postoji nesklad između preferencija kupaca s jedne strane i ponude s druge strane. To može biti lokacijski uvjetovano, kvalitativno, cjenovno, ali i demografski. U svakom slučaju, uslijed smanjenja potražnje za nekretninama očekuje nas nastavak usporavanja aktivnosti na tržištu nekretnina, što će u konačnici rezultirati ograničavanjem ponude, prije svega novih stambenih jedinica.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2025]. Preuzeto s: <https://www.burza-nekretnina.com/>
- Buturac, G. [2017]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 6[56], 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.
- Buturac, G. [2021]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 10[89], 1–23.
- Buturac, G. [2023]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 12[107], 1–26.
- Buturac, G. [2024]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 13[116], 1–22.
- Državni zavod za statistiku. [n. d.]. Preuzeto s: www.dzs.hr
- Europska komisija. [2025]. European economic forecast – Spring 2025. *European Economy – Institutional Paper 318*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [n. d.]. Preuzeto s: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Fina Info.BIZ. [2025]. Preuzeto s: <https://infobiz.fina.hr/serviceinfo>
- Hrvatski zavod za zapošljavanje. [n. d.]. Preuzeto s: <https://www.hzz.hr/>
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. [2024]. *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023*. 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

Ivana Rašić, ravnateljica

Glavna urednica

Ivana Rašić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Doris Dresto

Lektura

Doris Baničević

Grafička urednica

Jelena Marčetić

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 2025.

Sufinancira Europska unija – NextGenerationEU. Izneseni stavovi i mišljenja samo su autorova i ne odražavaju nužno službena stajališta Europske unije ili Europske komisije.

Ni Europska unija ni Europska komisija ne mogu se smatrati odgovornima za njih.