

sa

Sektorske analize



ekonomski
institut
zagreb

listopad 2015. broj 40 godina 4

ISSN: 1848-8986



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

Gradevinarstvo i nekretnine

Autor: Goran Buturac

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Unatoč kriznim vremenima i padu aktivnosti proteklih godina, građevinski sektor još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu.

_6 Strukturna obilježja sektora i trendovi

S obzirom na izravne učinke građevinarstva na kretanje BDP-a, investicija i zaposlenosti, trendovi u ovom sektoru iznimno su značajni za ukupnu gospodarsku aktivnost zemlje.

_13 Tržište nekretnina

Relativno pesimistična očekivanja kao i nepovoljna kretanja na tržištu rada praćena smanjenjem zaposlenosti i realnih plaća još su uvijek glavne prepreke oživljavanju tržišta nekretnina.

_17 Najveća trgovačka društva

Kretanje ukupnih prihoda potvrđuje značajnije usporavanje nepovoljnih trendova u građevinskom sektoru.

_21 Zaključak i očekivanja

Usporavanje negativnih trendova može se objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na nivou ukupnog gospodarstva, ali i već dosegnute niske razine aktivnosti u građevinarstvu.

Glavni sektorski pokazatelji

“Obujam građevinskih radova u Hrvatskoj kontinuirano se smanjuje još od sredine 2008. godine i pojave gospodarske krize.

—Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih je nekoliko godina snažno pogođeno recesijom. Ona se očituje prije svega u padu obujma građevinskih radova i padu zaposlenosti. Ohrabruju najnoviji podaci za prvu polovicu 2015. godine koji potvrđuju značajno usporavanje ovih negativnih trendova. Unatoč kriznim vremenima i padu aktivnosti proteklih godina, građevinski sektor još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu. Prema zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2015. godine, građevinski sektor sudjelovao je s udjelom od oko 4,3 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazna je uloga građevinarstva i u ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2015. godine iznosio 90.464 što čini 6,7 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 77,4 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 22,6 posto u obrtu.

—Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2013.	2014.	2015.	
Udio u BDP-u (stanje, izraženo u %)	4,5	4,3	4,3	siječanj-lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, izraženo u %)	6,9	6,7	6,7	lipanj
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	-4,7	-7,3	-0,6	siječanj-srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-6,2	-4,4	0,8	lipanj
Završeni stanovi (postotna promjena)	-14,4	-22,6	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-19,7	-1,5	-7,1	siječanj-srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	-9,9	0,9	11,3	siječanj-lipanj

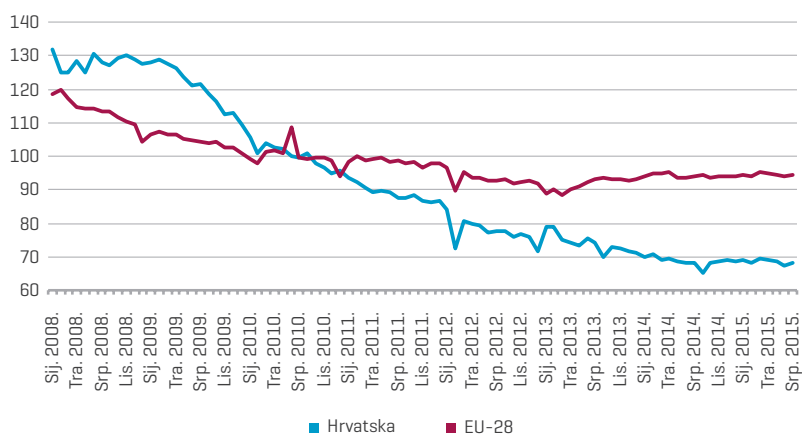
Međugodišnje stope promjene većine sektorskih pokazatelja u 2014. godini bile su negativne (tablica 1). Smanjili su se obujam građevinskih radova, broj zaposlenih, broj izgrađenih stanova i izdana odobrenja za građenje.

BROJ ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2015. GODINE IZNOSIO JE 90.464.

Valja istaknuti da se obujam građevinskih radova u Hrvatskoj kontinuirano smanjuje još od sredine 2008. godine i pojave gospodarske krize (slika 1). Čitavo je razdoblje obilježeno slabljenjem potražnje za nekretninama, značajnim usporavanjem investicijske aktivnosti te izostankom velikih državnih infrastrukturnih projekata. Ipak, najnoviji trendovi iz prve polovice 2015. godine nagovještavaju mogući kraj recesiji. Uz neznatan pad obujma građevinskih radova od 0,6 posto na međugodišnjoj razini, broj zaposlenih se povećao, i to za 0,8 posto (slika 2).

Slika 1.
Obujam građevinskih radova, 2010.=100

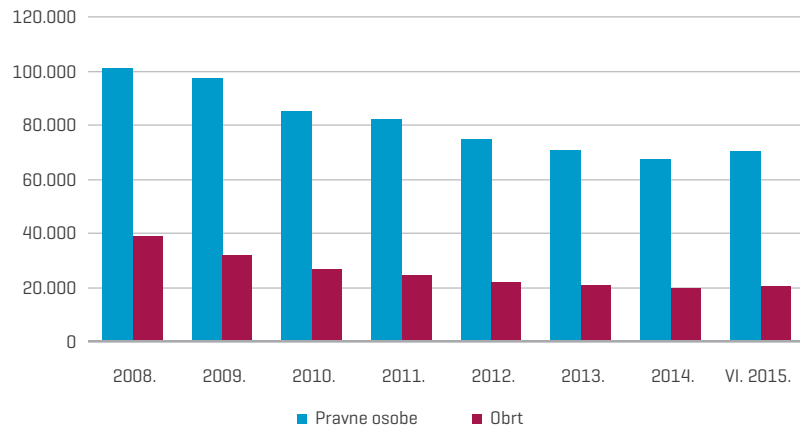
Izvori: Ekonomski institut, Zagreb na osnovi izvornih podataka Državnog zavoda za statistiku; Eurostat.



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u zemljama EU-28 znatno je lakše podnijelo recesiju (slika 1). Tako su početkom 2010. zaustavljeni negativni trendovi, nakon čega je tijekom 2010. i 2011. uslijedila stagnacija aktivnosti. Pad obujma građevinskih radova u 2012. i u prvom tromjesečju 2013. bio je nešto blažeg karaktera. Od travnja 2013. građevinarstvo u EU-28 postupno se oporavlja. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci ove godine obujam građevinskih radova povećao za 0,2 posto. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 0,6 posto u odnosu na isti mjesec 2014.

Slika 2.
Broj zaposlenih u
građevinarstvu

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Strukturna obilježja sektora i trendovi

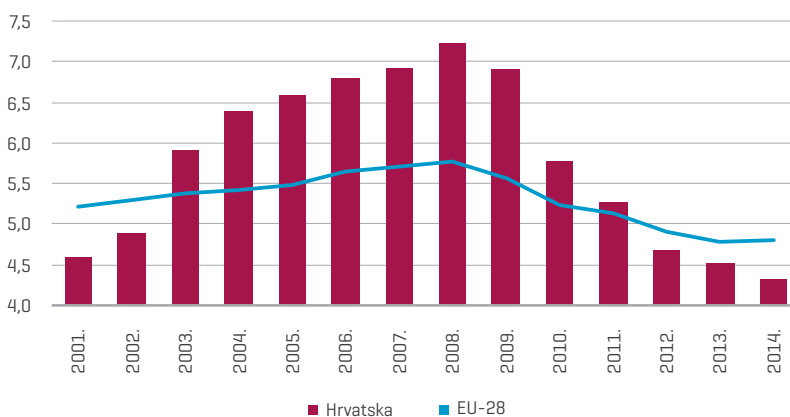
S obzirom na izravne učinke građevinarstva na kretanje BDP-a, investicija i zaposlenosti, trendovi u ovom sektoru od iznimnog su značaja za ukupnu gospodarsku aktivnost zemlje. Bogata tradicija, iskustvo i resursi nisu pomogli ovoj djelatnosti da se zadnjih nekoliko godina snažnije suprotstavi posljedicama recesije. Kako je nastala recesija u građevinarstvu i koje su njezine posljedice? Odgovori na ta pitanja leže u analizi dužih vremenskih serija.

Recesija u građevinarstvu

Na prvi pogled razvidno je da su se uloga i značaj građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi značajno mijenjali. Pri tome se posebno izdvajaju dva međusobno suprotna ciklusa, jedan prije pojave recesije (do 2008.), a drugi nakon njezine pojave (nakon 2008.). Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2000. do 2008. doživjelo pravi "boom". Uz porast udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto), ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje (slike 3 i 4). Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju od 2001. do 2008. povećana za 61,1 posto. Također, potaknut je razvoj drugih pratećih djelatnosti: proizvodnja u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačka industrija (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovne usluge – projektiranje [Buturac, 2013: 9].

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu, u postocima

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



GRAĐEVINARSTVO JE U HRVATSKOJ U RAZDOBLJU OD 2000. DO 2008. DOŽIVJELO PRAVI „BOOM“.

“U “novim” članicama EU-a građevinski sektor pretrpio je najveće gubitke koji se prije svega ogledaju u padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti.

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

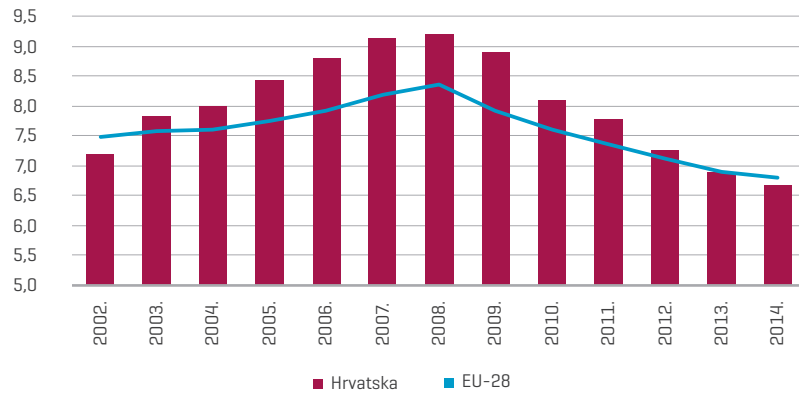
Vrijednost građevinskih radova u području prometne infrastrukture u 2008. godini iznosila je oko 9,8 milijardi kuna te se u razdoblju od 2000. do 2008. povećala čak 3,5 puta. Tržište nekretnina također je zabilježilo dinamičan rast. Usporedno s rastom broja izgrađenih stanova zabilježen je i rast cijena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

Recesija u Hrvatskoj ostavlja dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Njezine su osnovne značajke: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvoj potrošačkog pesimizma, slabljenje domaće potražnje i dr. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj čini se da je upravo građevinarstvo najviše pogođeno recesijom [Broz, 2012]. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014. građevinska se aktivnost kontinuirano smanjuje. Usporedba s EU-28 pokazuje da se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 3 i 4), mogu samo tentativno nazrijeti slični procesi. Naime, građevinski sektor na razini EU-28 pokazao se mnogo otpornijim na krizu pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti [Buturac, 2014: 7].

Ipak, može se očekivati da se uloga građevinskog sektora u EU-28 pa s tim povezano i uzroci i posljedice recesije bitno razlikuju među pojedinim zemljama.

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti, u postotcima

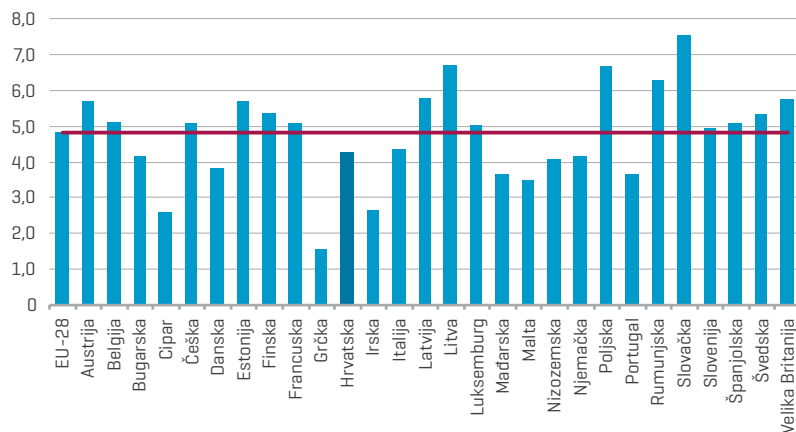
Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



Na slici 5 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u ukupnom BDP-u u Hrvatskoj i zemljama članicama EU-28 kao i agregatu EU-28. U većini zemalja članica EU-28 građevinarstvo ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti. Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-28 iznosi 4,8 posto. U gotovo svim zemljama građevinarstvo je 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 5.
Bruto dodana vrijednost građevinarstva u BDP-u u Hrvatskoj i zemljama EU-28

Izvor: Eurostat.



Usporedba udjela bruto dodane vrijednosti s prosječnom veličinom otkriva da građevinski sektor u prosjeku ima mnogo veći značaj za gospodarstva “novih” članica EU-a [tranzicijske zemlje] u odnosu na “stare” članice. To se dijelom može objasniti dostignutim stupnjem razvoja, pri čemu u većini “starih” zemalja članica drugi gospodarski sektori imaju mnogo veći značaj za ukupno gospodarstvo u odnosu na građevinarstvo. Analizirajući razmjere i intenzitet recesije može se ustvrditi da se oni među zemljama Europske unije bitno razlikuju. Upravo je u “novim” članicama EU-a građevinski sektor pretrpio najveće gubitke koji se prije svega ogledaju u

“ Prosječna cijena građevnog materijala u kolovozu 2015. bila je manja za 4 posto u usporedbi s kolovozom 2008.

padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. U razdoblju od 2008. do 2014. najveća smanjenja bruto dodane vrijednosti zabilježili su Rumunjska, Cipar, Litva, Latvija, Bugarska i Hrvatska. Nasuprot tome, zemlje u kojima građevinarstvo nije osjetilo posljedice recesije jesu Njemačka, Belgija, Luksemburg i Švedska.

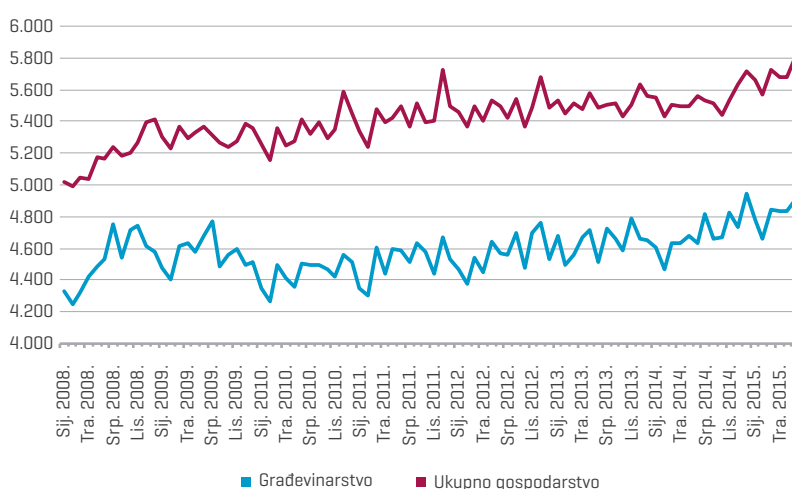
Promatrajući izdvojeno Hrvatsku, razmjere recesije najbolje potkrepljuju podaci o obujmu građevinskih radova i zaposlenosti. Tako je obujam građevinskih radova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do srpnja 2015. smanjen za 37,9 posto u odnosu na isto razdoblje 2008. O razmjerima recesije u građevinarstvu možda najbolje govori podatak da se od prosinca 2008. do lipnja 2015. broj zaposlenih smanjio za čak 49.348 [54,5 posto]. Pri tome je u pravnim osobama pad zaposlenosti iznosio 31.128 [44,5 posto], a kod obrta 18.220 [89,0 posto]. Ovako velik pad zaposlenosti u građevinarstvu nije samo težak udarac za ovu djelatnost već i za gospodarstvo u cjelini. Valja napomenuti da 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].

Najnoviji trendovi

Analiza isplaćenih mjesečnih neto plaća u građevinarstvu u prvih šest mjeseci 2015. godine pokazuje da je prosječna plaća iznosila 4.813 kuna [slika 6]. U usporedbi s istim razdobljem 2014. ona je bila nominalno veća za 4,4 posto, a realno za 4,6 posto.

Slika 6. Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće, u kunama

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Razvidno je da plaće u građevinarstvu zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do lipnja 2015. prosječna neto plaća u građevinskom

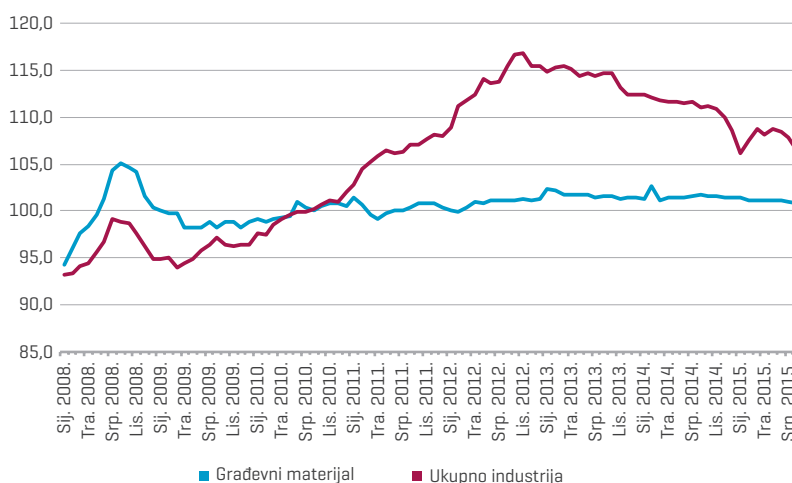
U 2008. GODINI IZGRAĐENO JE 25.368 STANOVA
ŠTO JE ZA 45,1 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2000.

sektoru bila je za 15,4 posto manja od prosječne neto plaće u Hrvatskoj. 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.

Recesijska vremena nužno su donijela i smanjenje potražnje što se odrazilo na pad cijena građevnog materijala. Pri tome je prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu kolovozu 2015. bila manja za 4 posto u usporedbi s kolovozom 2008. kada je zabilježena najviša razina cijena građevnog materijala (slika 7).

Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala, 2010.=100

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 7,6 posto. Rezultat je to prilično neujednačenog kretanja tijekom razdoblja recesije. Naime, proizvođačke su se cijene ukupne industrije početkom recesije smanjile da bi se nakon toga brzo vratile trendu rasta te su se već u svibnju 2010. vratile na razinu cijena prije recesije. Najnovija kretanja pak pokazuju da se cijene ukupne industrije potkraj 2012. godine počinju postupno smanjivati te je taj trend zadržan sve do kolovoza 2015. Zanimljivo je da su cijene građevinskog materijala prije recesije rasle

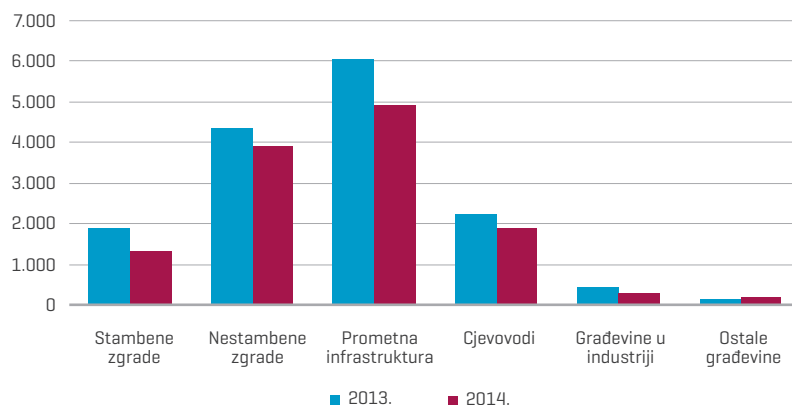
brže od proizvođačkih cijena ukupne industrije, da bi se pojavom recesije smanjile te se više nisu vratile na razinu prije recesije.

Detaljniji uvid u najnovije trendove u građevinarstvu pruža komparativna analiza vrijednosti izvršenih radova prema vrstama građevina u 2014. i 2013. godini (slika 8). Uočljiv je nastavak pada aktivnosti po svim vrstama građevinskih radova.

U 2014. godini ukupna vrijednost izvršenih radova smanjila se za 17,3 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, u relativnom iznosu najviše se smanjila izgradnja stambenih zgrada i to za čak 30,6 posto. Smanjenje izgradnje prometne infrastrukture iznosilo je 18,9 posto, a nestambenih zgrada 10,3 posto.

Slika 8.
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine, u milijunima kuna

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Zanimljivo je primijetiti da je aktivnost građevinarstva veoma mala u području izgradnje građevina u industriji. U ukupnoj vrijednosti radova ova kategorija izgradnje zauzima tek 2,2 posto. Osim nadasve skromnog doprinosa građevinarstva izgradnji novih industrijskih kapaciteta, to govori i o nepovoljnim investicijskim prilikama u domaćoj industriji i u gospodarstvu u cjelini.

Recesija u građevinarstvu nije poštedjela niti jednu županiju. U razdoblju od 2008. do 2013. u svim županijama zabilježen je značajan pad izvršenih radova. Ipak, 2013. godina donijela je poboljšanje aktivnosti na međugodišnjoj razini u nekim županijama, i to u: Zagrebačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Požeško-slavonskoj, Šibensko-kninskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Međimurskoj županiji.

Uvid u samu strukturu izvršenih radova potvrđuje nastavak izražene koncentracije građevinske aktivnosti (slika 9). Kumulativno, u Gradu Zagrebu, Splitsko-dalmatinskoj županiji i Primorsko-goranskoj županiji ostvareno je

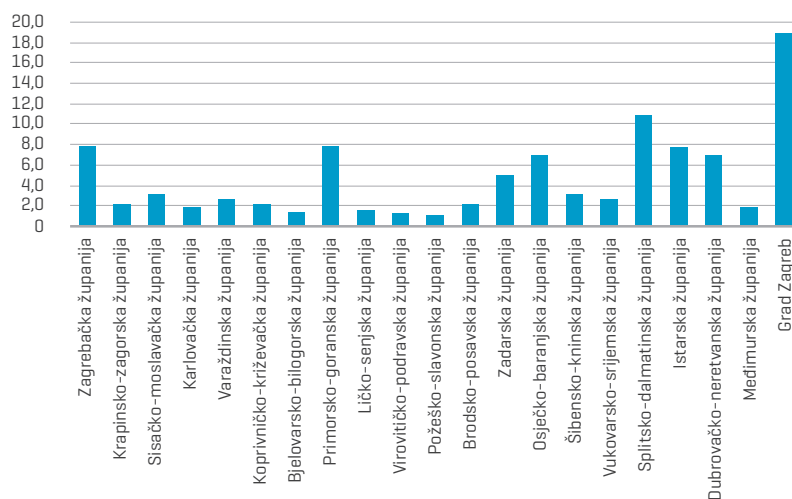
OD SREDINE 2008. GODINE PA SVE DO SRPNJA 2014. GRAĐEVINSKA AKTIVNOST KONTINUIRANO SE SMANJUJE.

37,7 posto ukupne vrijednosti izvršenih građevinskih radova. Izuzmu li se iz analize Grad Zagreb i Zagrebačka županija, uočava se veća koncentracija građevinskih aktivnosti u priobalju u odnosu na kontinentalni dio Hrvatske.

U 2013. godini najviše se gradilo u Gradu Zagrebu. Vrijednost izvršenih radova iznosila je oko 2,9 milijardi kuna, što je smanjenje od 7,5 posto u odnosu na 2012. godinu. Nastavak je to trenda i recesije iz prethodnih godina pri čemu je vrijednost građevinskih radova u Gradu Zagrebu u razdoblju od 2008. do 2013. smanjena više nego dvostruko (2,3 puta). Najviše se smanjila izgradnja stambenih jedinica. Za ilustraciju, izvršeni radovi na stambenim zgradama u Gradu Zagrebu u 2013. godini iznosili su tek 33,4 posto vrijednosti iz 2008. godine.

Slika 9.
Struktura izvršenih građevinskih radova u 2013. po županijama, u postocima

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Tržište nekretnina

Relativno pesimistična očekivanja kao i nepovoljna kretanja na tržištu rada praćena smanjenjem zaposlenosti i realnih plaća još su uvijek glavne prepreke oživljavanju tržišta nekretnina. Nastavak pada potražnje za nekretninama rezultirao je značajnim smanjenjem izgradnje. Broj završenih zgrada u 2014. godini smanjio se za 15,1 posto na međugodišnjoj razini (tablica 2). Pri tome je izgradnja stambenih zgrada zabilježila osjetniji pad i to za 18,5 posto, dok se izgradnja nestambenih zgrada smanjila za 1,4 posto.

Tablica 2.
Broj završenih zgrada
prema vrsti zgrade

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade		
	2013.	2014.	Indeks 2014./2013.
I. STAMBENE ZGRADE	4.121	3.359	81,5
S jednim stanom	2.697	2.260	83,8
S dva stana	669	478	71,4
S tri i više stanova	750	617	82,3
Zgrade za stanovanje zajednica	5	4	80,0
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.006	992	98,6
Hoteli i slične zgrade	95	66	69,5
Uredske zgrade	36	22	61,1
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	110	83	75,4
Zgrade za promet i komunikacije	212	239	112,7
Industrijske zgrade i skladišta	136	133	97,8
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	52	37	71,2
Ostale nestambene zgrade	365	412	112,8
UKUPNO (I. + II.)	5.127	4.351	84,9

Nastavak je to trenda iz prijašnjih godina pri čemu se posljedice pada potražnje na tržištu ogledaju u strahu investitora od nemogućnosti prodaje stanova. Stoga se tijekom recesije (2008.-2014.) značajno smanjila izgradnja stambenih zgrada i s tim povezano njihova ponuda na tržištu.

BROJ ZAVRŠENIH ZGRADA U 2014. GODINI SMANJIO SE ZA 15,1 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.

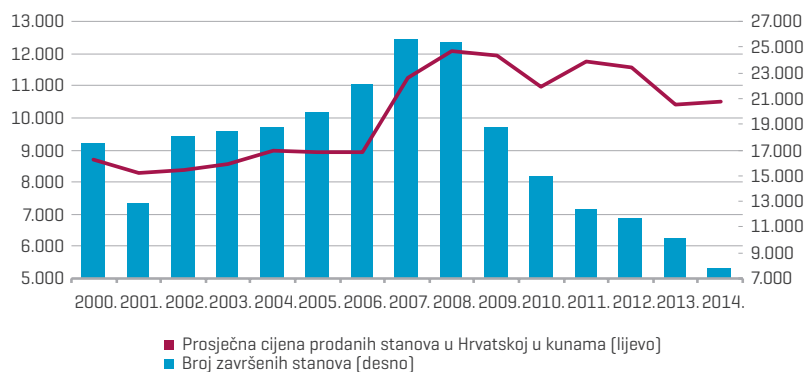
“ Broj izgrađenih stambenih zgrada u 2014. godini smanjio se 2,4 puta u odnosu na 2008. godinu.

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

U 2014. izgrađeno je 7.805 stanova što je čak za 22,6 posto manje nego 2013. godine [slika 10]. Iako je pad potražnje na tržištu nekretnina utjecao na trendove izgradnje novih građevinskih jedinica to se ne može reći i za kretanje cijena. Naime, cijene nekretnina u zadnjih su nekoliko godina različito reagirale na pad potražnje.

Slika 10.
Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova

Izvor: Državni zavod za statistiku.



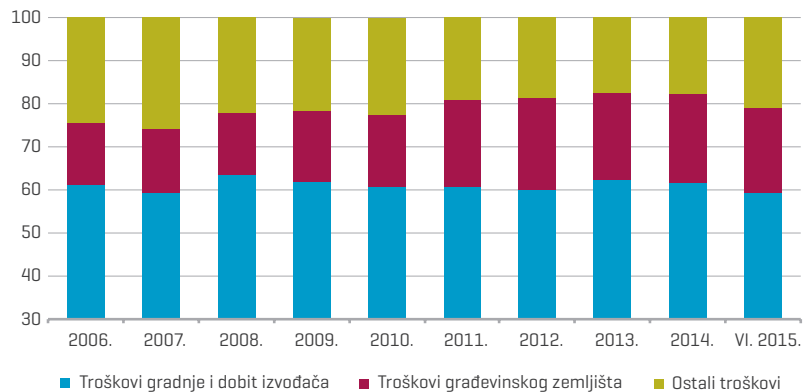
U početnim godinama recesije [2008. i 2009.] učinak pada potražnje nije se značajnije “prelio” na kretanje cijena. Dio očekivanja da će ulazak Hrvatske u EU donijeti novi zamah na tržištu nekretnina i održati razinu cijena nepromijenjenom ili je čak povećati nije se ostvario. U 2012. i 2013. godini razina cijena počela se smanjivati. Prosječna cijena prodanih stanova u 2013. bila je manja za 9,9 posto u odnosu na 2012. i 13,8 posto u odnosu na 2008. kada je počela recesija. U 2014. godini pad cijena je zaustavljen, pri čemu se prosječna cijena prodanih novih stanova po četvornome metru povećala za 0,9 posto.

Najnoviji podaci Državnog zavoda za statistiku za prvih šest mjeseci ove godine svjedoče o rastu cijena i to za 11,3 posto na međugodišnjoj razini,

pri čemu je prosječna cijena prodanih novih stanova iznosila 11.439 kuna. Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornome metru može se zapaziti rast udjela troškova građevinskog zemljišta, što dodatno pridonosi relativno visokim cijenama i otežava prodaju stanova u recesijskim uvjetima (slika 11). U razdoblju od 2006. do lipnja 2015. udio troškova građevinskog zemljišta povećao se s 19,7 posto na 20 posto.

Slika 11.
Struktura prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po m², u postocima

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tako se sve više ističu značajnije razlike u kretanju cijena između obalnog područja, Grada Zagreba i ostatka Hrvatske. Prema posljednjim dostupnim podacima Burze nekretnina u Hrvatskoj u mjesecu rujnu 2015. prosječna je cijena prodanog stana po četvornome metru u Gradu Zagrebu za 3,4 posto manja u odnosu na prosjek Hrvatske. Istovremeno, prosječna cijena prodanih stanova na obali bila je za 10,1 posto veća od prosjeka, dok je u ostalim dijelovima Hrvatske bila za 32 posto manja od prosjeka. U odnosu na isti mjesec 2014. godine prosječne cijene prodanih stanova u Gradu Zagrebu i na obali su konvergirale, dok je u odnosu na ostatak Hrvatske povećan cjenovni jaz.

Na slici 12 prikazana je usporedba vrijednosti izgrađenih stambenih zgrada u 2013. prema 2012. godini po županijama.

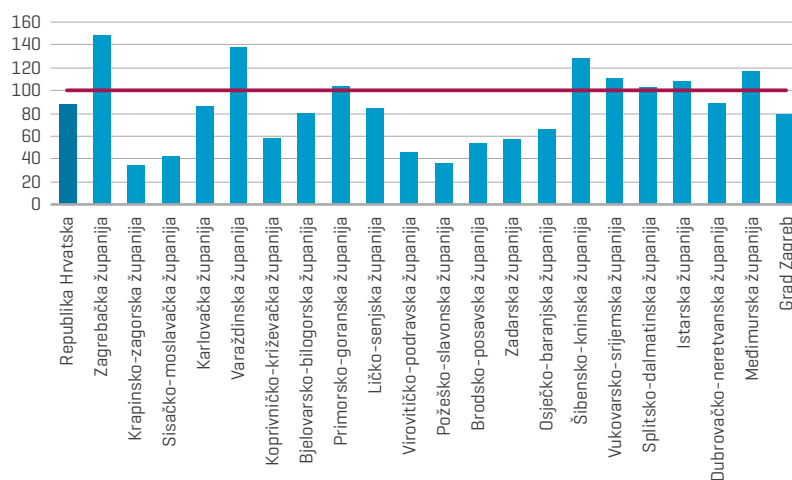
“Broj izdanih odobrenja za građenje kontinuirano se smanjuje još od 2006. godine.

Nakon što se vrijednost stambenih zgrada izgrađenih u 2012. godini smanjila na godišnjoj razini u svim županijama i u Gradu Zagrebu, 2013. godina donijela je rast aktivnosti u osam županija. Pri tome je najveći relativni rast zabilježen u Zagrebačkoj (48,6 posto) i Varaždinskoj županiji (37,6 posto). Slijede ih Šibensko-kninska (28,6 posto), Međimurska (16,7 posto), Vukovarsko-srijemska (11,3 posto), Istarska (9 posto), Primorsko-goranska (4,1 posto) i Splitsko-dalmatinska županija (2,9 posto).

PROSJEČNA CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA PO ČETVORNOM METRU POVEĆALA SE ZA 0,9 POSTO.

Slika 12.
Izvršeni građevinski radovi na stambenim zgradama (Indeks 2013./2012.)

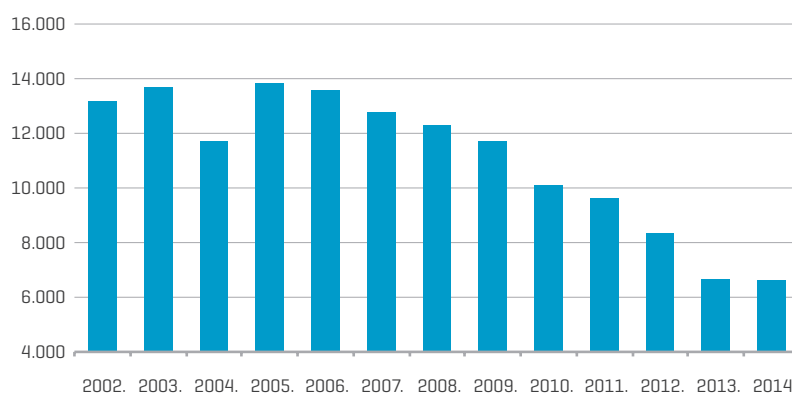
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Broj izdanih odobrenja za građenje kontinuirano se smanjuje još od 2006. godine (slika 13). Ipak, u 2014. godini došlo je do značajnog usporavanja ovog negativnog trenda. U toj su se godini izdana odobrenja za građenje smanjila za 1,5 posto na međugodišnjoj razini.

Slika 13.
Broj izdanih odobrenja za građenje

Izvor: Državni zavod za statistiku.



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 značajnije usporavanje nepovoljnih trendova u građevinskom sektoru. Ukupni su prihodi u 2014. godini bili na razini 98,2 posto prihoda ostvarenih u 2013. (tablica 3).

Tablica 3.

Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta

	2012.	2013.	2014.	Indeks 2014./2013.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	5.179,1	5.551,3	5.453,0	98,2
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	-640,6	-218,5	508,3	-232,6
Broj zaposlenih	6.929	4.910	3.597	73,3
Bruto marža (u %)	-12,37	-3,94	9,32	-236,8
Profitabilnost imovine (u %)	-0,49	-0,19	0,39	-210,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	0,75	1,13	1,52	134,1
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	0,04	0,04	0,04	98,2
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,38	0,17	0,33	197,2
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,36	0,37	0,38	102,3

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Hrvatske autoceste, Viadukt, Osijek-Koteks, Autocesta Rijeka-Zagreb, GP Krk, Bina-Istra, Colas Hrvatska, Cesta, Hrvatske ceste, PZC Split. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod*100; Profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; Proizvodnost rada = ukupni prihod/broj zaposlenih; Koeficijent obrtaja 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.

Također, deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u 2014. godini prvi je put nakon 2008. godine poslovalo kumulativno s dobitkom koji je iznosio 508,3 milijuna kuna. Usprkos značajnom usporavanju negativnih trendova i iskazane dobiti, u 2014. godini došlo je do osjetnijeg pada zaposlenosti. U toj je godini u deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta radilo 3.597 djelatnika što je za 26,7 posto manje nego u 2013. godini.

OD LISTOPADA 2013. DO LISTOPADA 2015. DOŠLO JE DO OSJETNOG PADA CIJENA DIONICA DALEKOVODA.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji ukazuju na blag pad ekonomske aktivnosti i rast zaduženosti. Koeffcijent obrtaja ukupne imovine u 2014. godini smanjio se za 1,8 posto u odnosu na 2013. Istovremeno, koeffcijent ukupne zaduženosti povećao se za 2,3 posto. Likvidnost se poboljšala. Koeffcijent tekuće likvidnosti je u 2014. bio gotovo dvostruko veći nego u 2013. i iznosio je 0,33. Detaljniji prikaz vodećih 10 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 2014. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupan prihod (mil.kn)	Koeffcijent zaduženosti	Koeffcijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Hrvatske autoceste	1.510,4	0,53	0,15	0,40
Viadukt	819,1	0,63	0,55	0,45
Osijek-Koteks	728,7	0,76	1,26	54,27
Autocesta Rijeka-Zagreb	703,0	1,73	0,80	10,81
GP Krk	580,1	0,78	0,82	0,12
Bina-Istra	337,5	1,20	0,07	1,16
Colas Hrvatska	263,9	0,46	0,94	1,55
Cesta	189,5	0,62	1,25	0,50
Hrvatske ceste	165,7	0,14	0,37	0,00
PZC Split	155,2	0,13	-	11,22

“Deset vodećih
trgovačkih društava
u djelatnosti
izgradnje cesta
i autocesta u
2014. godini prvi
put nakon 2008.
godine poslovalo
je kumulativno s
dobitkom.

Unutar građevinskog sektora, uz djelatnost izgradnje cesta i autocesta, posebno su zanimljivi trendovi u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Analiza izračuna glavnih ekonomskih pokazatelja za deset vodećih trgovačkih društava u ovoj djelatnosti potvrđuje usporavanje negativnih trendova. Uz blag pad ukupnih prihoda, najizraženiji su smanjenje dobiti i profitabilnosti. U 2014. godini ukupni su prihodi smanjeni za 0,3 posto na međugodišnjoj razini (tablica 5). Za razliku od poduzeća u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta, deset trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u 2014. godini kumulativno su imala iskazan gubitak u iznosu od 123 milijuna kuna.

Gotovo ista razina aktivnosti, mjerena ukupnim prihodima, ostvarena je s manjim brojem zaposlenih što upućuje na rast radne produktivnosti. Proizvodnost rada u 2014. godini povećala se za 6,7 posto na međugodišnjoj razini. Iako se istovremeno likvidnost smanjila, ona je zadovoljavajuća s obzirom na probleme nelikvidnosti na razini ukupnog gospodarstva. Pri tome kratkotrajna imovina premašuje vrijednost kratkoročnih obveza, a koeficijent tekuće likvidnosti u 2014. godini iznosio je 1,19.

Tablica 5.

Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada

	2012.	2013.	2014.	Indeks 2014./2013.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	4.451,3	4.347,0	4.333,7	99,7
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	125,8	27,6	-123,0	-445,3
Broj zaposlenih	4.315	3.968	3.707	93,4
Bruto marža (u %)	2,83	0,64	-2,84	-446,7
Profitabilnost imovine (u %)	1,70	0,21	-3,07	-1.483,1
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,03	1,10	1,17	106,7
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	78,20	82,16	88,20	107,3
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,11	1,26	1,19	94,9
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,68	0,66	0,69	104,1

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Strabag, Tehnika, Kamgrad, Gradnja Osijek, Radnik, Zagorje-tehno beton, Zagrebgradnja, Mucić & Co, Zagreb-Montaža, GIP Pionir. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod*100; Profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; Proizvodnost rada = ukupni prihod/broj zaposlenih; Koeficijent obrtaja 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.

Na Zagrebačku burzu uvršteno je osam trgovačkih društava iz djelatnosti građevinarstva. Od toga su dva trgovačka društva iz djelatnosti F41.20 [Gradnja stambenih i nestambenih zgrada], dva trgovačka društva iz djelatnosti F43.21 [Elektroinstalacijski radovi], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F42.11 [Gradnja cesta i autocesta], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F42.13 [Gradnja mostova i tunela], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F42.22 [Gradnja vodova za električnu struju i telekomunikacije] i jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F43.22 [Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju].

Od toga se samo jedno trgovačko društvo nalazi među vodećih deset društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta [Viadukt] i jedno u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada [Tehnika].

Tablica 6.

Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u 2014. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupan prihod (mil.kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Strabag	834,3	0,35	1,84	6,88
Tehnika	679,1	0,61	1,02	0,23
Kamgrad	619,2	0,61	1,92	5,03
Gradnja Osijek	387,3	0,82	1,12	-3,09
Radnik	383,3	0,29	5,26	5,64
Zagorje – tehnocon	327,6	1,30	0,41	-84,49
Zagrebgradnja	291,6	0,78	1,68	2,08
Mucić & Co	277,8	0,63	0,99	11,47
Zagreb-Montaža	267,8	0,83	0,92	0,86
GIP Pionir	265,8	0,37	2,86	5,21

“Deset trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u 2014. je godini kumulativno imalo iskazan gubitak.

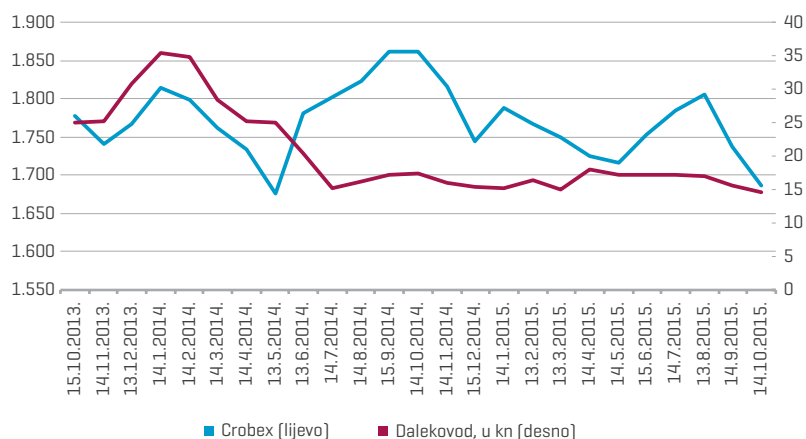
Niti jedno poduzeće, od njih deset najvećih koji se bave izgradnjom stambenih i nestambenih zgrada ili izgradnjom cesta i autocesta, nije uključeno u sastav burzovnog indeksa Zagrebačke burze CROBEX.

Iz ukupne djelatnosti građevinarstva u burzovni indeks CROBEX uključene su jedino dionice Dalekovoda d.d. s težinom indeksa 1,14 posto. Od listopada 2013. do listopada 2015. došlo je do osjetnog pada cijena dionica Dalekovoda, i to za 41,6 posto. Istovremeno, vrijednost indeksa CROBEX smanjila se za 5 posto. Najveće smanjenje cijene dionica Dalekovoda zabilježeno je u prvoj polovici 2014. godine nakon čega se kretanje cijena stabiliziralo [slika 14].

Slika 14.

Usporedba kretanja cijena dionica Dalekovoda s dioničkim indeksom Zagrebačke burze Crobex

Izvor: Zagrebačka burza.



Zaključak i očekivanja

“Možemo očekivati slabljenje potražnje u inozemstvu i manji priljev investicija u Hrvatsku što će se možda osjetiti i u građevinskom sektoru, ponajprije na tržištu nekretnina.

— Najnovija kretanja u građevinskom sektoru u Hrvatskoj obilježena su usporavanjem negativnih trendova. Obujam građevinskih radova u prvih sedam mjeseci tek se neznatno smanjio na godišnjoj razini. Već dugotrajno prisutan trend pada zaposlenosti zaustavljen je u lipnju kada je došlo do blagog rasta zapošljavanja u ovome sektoru. Usporavanje negativnih trendova može se objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na nivou ukupnog gospodarstva, ali i već dosegnute niske razine aktivnosti u građevinarstvu. Nedostatak velikih državno financiranih projekata, pesimistična očekivanja, kao i nepovoljna kretanja na tržištu rada, uvelike pridonose izostanku snažnijeg zamaha i oporavka građevinarstva. Proteklih nekoliko godina građevinski je sektor pretrpio velike gubitke koji su se prije svega očitovali u značajnom padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. To je ostavilo traga i na ukupna gospodarska kretanja, primarno na investicije, zaposlenost i BDP.

Izostanak snažnijeg ukupnog gospodarskog oporavka i negativna kretanja na tržištu rada najviše utječu na smjer i dinamiku građevinske aktivnosti u Hrvatskoj. Iako su tijekom ljetnih mjeseci, uslijed turističke sezone, nepovoljna kretanja ublažena, ona su i dalje prisutna na tržištu rada. Smanjenje nezaposlenosti praćeno je padom zaposlenosti što govori u prilog odljevu radne snage iz Hrvatske. Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2015. i 2016. godini nisu na tragu snažnijeg oporavka domaće potražnje i razvoja potrošačkog optimizma koji je prijeko potreban za jačanje potražnje na tržištu nekretnina. Naime, u 2015. i 2016. godini Hrvatsku, uz Mađarsku, očekuje najsporiji gospodarski rast u Europskoj uniji, nedostatan da se pokriju izdaci za kamate na javni dug, što bi moglo dovesti do nastavka slabljenja domaće potražnje. Također, spor gospodarski rast obilježiti će i kretanja u Europskoj uniji. Shodno tomu, možemo očekivati slabljenje potražnje u inozemstvu i manji priljev investicija u Hrvatsku što bi se moglo osjetiti i u građevinskom sektoru, ponajprije na tržištu nekretnina.

OČEKIVANJA O NASTAVKU PADA CIJENA NEKRETNINA, KOJI JE BIO PRISUTAN U 2013. I PRVOJ POLOVICI 2014. GODINE, NISU SE OBISTINILA.

Kriza na tržištu nekretnina prepoznaje se u osjetnom smanjenju izgradnje stambenih i nestambenih građevinskih jedinica. Očekivanja o nastavku pada cijena nekretnina, koji je bio prisutan u 2013. i prvoj polovici 2014. godine, nisu se obistinila. Tako je u prvoj polovici 2015. godine došlo do prosječnog rasta cijena prodanih novih stanova u Hrvatskoj. Usporedba cijena prodanih stanova u rujnu 2015. na godišnjoj razini ukazuje na konvergenciju cijena između Grada Zagreba i obale te povećanje cjenovnog jaza u odnosu na ostatak Hrvatske. Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem će razdoblju najvećim dijelom biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i EU-u. Uz i dalje prisutan loš kreditni rejting zemlje, administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, velika fiskalna i parafiskalna davanja te neprovođenje strukturnih reformi kako bi se ojačala proizvodnja, teško možemo očekivati pokretanje investicijskog ciklusa i na razini ukupnog gospodarstva i u građevinarstvu.

Također, ne treba zanemariti niti učinke mogućeg uvođenja poreza na imovinu, pesimističnih očekivanja sektora stanovništva, kao i očekivanog nastavka rasta loših kredita kod banaka na buduće trendove u građevinarstvu. Konačni ishod ovisit će o očekivanjima tržišta, elastičnosti ponude i potražnje za nekretninama te prije svega o ekonomskim prilikama u zemlji [Buturac, 2014]. Bez ukupnog gospodarskog rasta, rasta zaposlenosti i dohotka stanovništva nije realan ni snažniji oporavak građevinskog sektora i tržišta nekretnina.

Literatura:

Burza nekretnina, <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> [pristupljeno 5. listopada 2015.].

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

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

Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr [pristupljeno 28. rujna 2015.].

European Commission, 2015, "European Economic Forecast - Winter 2015", European Economy, 2015(1), Bruxelles: European Commission.

Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> [pristupljeno 30. rujna 2015.].

Poslovna Hrvatska, <http://poslovna.hr> [pristupljeno 9. listopada 2015.].

Zagrebačka burza, <http://www.zse.hr> [pristupljeno 12. listopada 2015.].

**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

Dubravka Jurlina Alibegović, ravnateljica

Glavna urednica

Ljiljana Božić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Marijana Pasarić

Lektura

Marijana Pasarić

Grafičko uređivanje i priprema

Vladimir Sukser

Grafičko oblikovanje

Studio 2M

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

Sljedeća analiza Turizam izlazi u studenom 2015.