



# sa

## Sektorske analize



ekonomski  
institut  
zagreb

listopad 2022. broj 98 godina 11

ISSN: 1848-8986



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

## — Građevinarstvo i nekretnine

Autor **Goran Buturac**

# \_Sadržaj

## **\_3 Glavni sektorski pokazatelji**

Građevinski sektor je pokazao otpornost prema brojnim negativnim utjecajima (recesija, pandemija koronavirusa, odljev kvalificirane radne snage) 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 trendovi na tržištu nekretnina te izgradnja prometne infrastrukture.

---

## **\_13 Tržište nekretnina**

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi nastavak pozitivnih trendova, pri čemu 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.

---

## **\_21 Zaključak i očekivanja**

Ulazak Hrvatske u Schengen i eurozonu mogao bi pridonijeti daljnjoj polarizaciji u kretanju cijena nekretnina, pri čemu se može očekivati nastavak rasta cijena u priobalju i Gradu Zagrebu.

# Glavni sektorski pokazatelji

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

— Građevinarstvo bilježi nastavak rasta aktivnosti. Pozitivne trendove potvrđuju glavni sektorski pokazatelji u 2021. i u prvoj polovici 2022. godine. 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 zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, građevinarstvo je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2022. godine sudjelovalo s udjelom od oko 5,1 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, zapažen je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2022. godine iznosio 131.468, što čini 8,5 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj (slika 2). Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 82,1 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 17,9 posto u obrtima.

— Tablica 1.  
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2019.	2020.	2021.	2022.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,4	5,1	5,0	5,1	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	7,4	7,9	8,1	8,5	Lipanj
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	8,3	4,4	9,3	3,8	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	17,4	6,3	2,1	4,3	Lipanj
Završeni stanovi (postotna promjena)	15,6	2,0	4,7	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	5,6	-5,3	12,2	11,8	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	7,6	3,1	7,8	20,0	Siječanj – lipanj

Promatrajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2021. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu po svim promatranim pokazateljima (tablica 1). Od analiziranih pokazatelja posebno

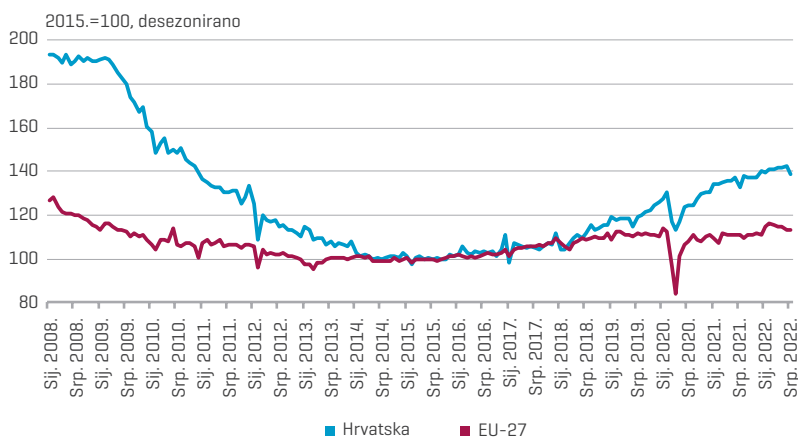
## BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2022. GODINE IZNOSIO 131.468.

valja istaknuti rast obujma građevinskih radova u 2021. godini, i to za 9,3 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, kretanja na tržištu nekretnina dodatno potvrđuju nastavak pozitivnih trendova. Broj završenih novih stanova povećao se za 4,7 posto, dok se prosječna cijena prodanih stanova povećala za 7,8 posto.

Analiza najnovijih kretanja u prvoj polovici ove godine ukazuje na nastavak rasta glavnih sektorskih pokazatelja [obujma građevinskih radova, udjela u ukupnoj zaposlenosti, prosječne cijene prodanih stanova]. Istovremeno, pozitivna očekivanja pretila su se na značajniji rast izdanih odobrenja za građenje. Ona su se u prvih sedam mjeseci ove godine povećala za 11,8 posto na međugodišnjoj razini.

**Slika 1.**  
**Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-27, siječanj 2008. – srpanj 2022.**

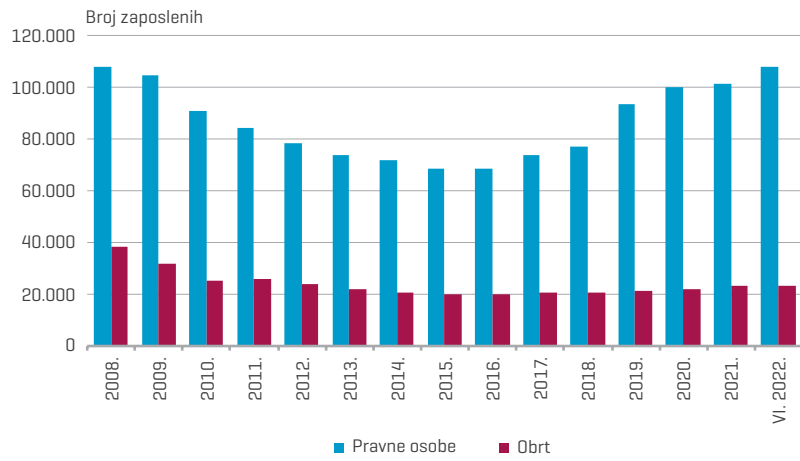
Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Povećanje građevinske aktivnosti prisutno je i na razini cijele Europske unije [EU-27]. Obujam građevinskih radova u EU-27 u prvih sedam mjeseci 2022. godine povećao se za 3,7 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 2022.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



# — Strukturalna 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.

## Građevinarstvo za vrijeme recesije (2009. – 2014.)

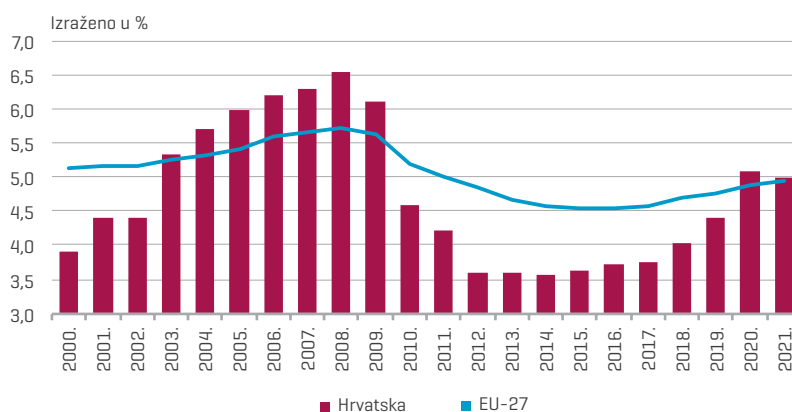
Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju od 2001. do lipnja 2022. značajno su se mijenjali. Izdvajaju se četiri faze: prva, od 2001. do 2008. godine, kada je došlo do snažnog rasta aktivnosti; druga, od 2009. do 2014. godine, u kojoj je zabilježena recesija; treća, od 2015. do 2020. godine, u kojoj je zabilježeno stabiliziranje i postepeni oporavak aktivnosti; četvrta od 2021. do lipnja 2022., kada je došlo do dinamiziranja aktivnosti i osjetnijeg rasta građevinskog sektora [slika 3].

Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. godine doživjelo svoj pravi procvat. To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto). Istovremeno, ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje. Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju 2001. – 2008. povećana za 61,1 posto. Također, potaknut je razvoj drugih pratećih djelatnosti: proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovnih usluga – projektiranja [Buturac, 2017, str. 7].

U USPOREDBI S DRUGIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EU-27, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIH 20.027 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2021. GODINI NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

**Slika 3.**  
**Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2021.**

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

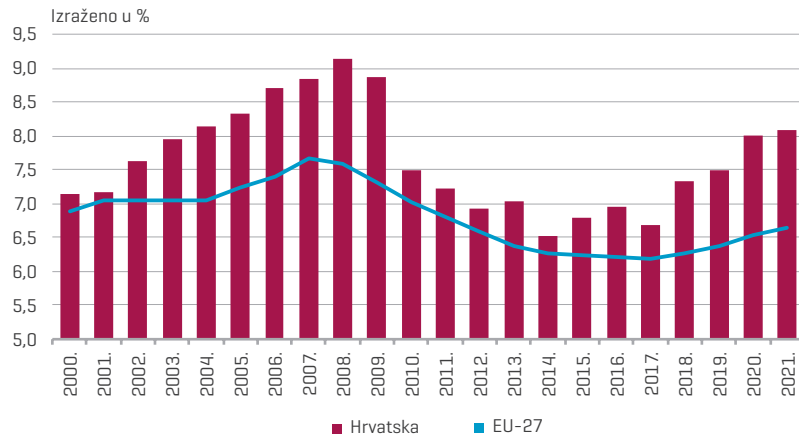


U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

Pojava gospodarske krize sredinom 2008. godine zaustavila je dotad prisutan dugotrajniji trend snažnog rasta građevinarstva [Buturac, 2013, str. 10]. Recesija je u Hrvatskoj ostavila dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke bile: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvoj potrošačkog pesimizma te slabljenje domaće potražnje. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj, čini se kako je upravo građevinarstvo bilo najviše pogođeno recesijom. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014., građevinska aktivnost kontinuirano se smanjivala. Usporedba s EU-27 pokazuje kako se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 3 i 4) mogu samo tentativno nazrijeti slični procesi. Naime, građevinski sektor na razini EU-27 pokazao se mnogo otpornijim na krizu, pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti [Buturac, 2014, str. 7].

**Slika 4.**  
**Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2021.**

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



### Najnoviji trendovi

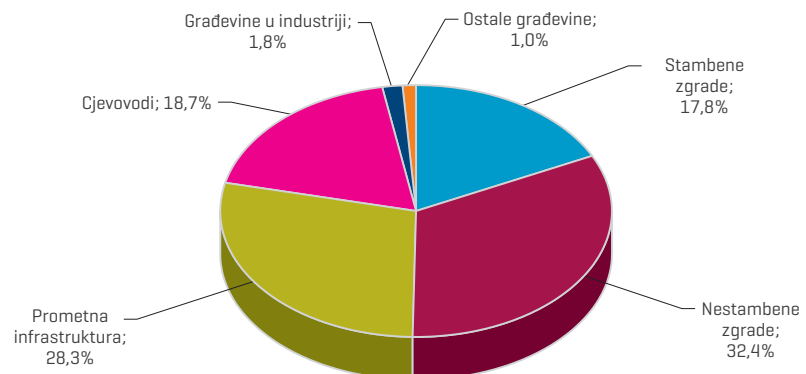
“**Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2022. godine prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 24,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.**

Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016., da bi u razdoblju 2017. – 2021. bio zabilježen izraženiji oporavak građevinskog sektora. Sudeći barem prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se nastavak rasta. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 3,8 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 trendovi na tržištu nekretnina te izgradnja prometne infrastrukture [slika 5]. Ukupna vrijednost izvršenih radova ostvarena s vlastitim radnicima u prvih šest mjeseci ove godine iznosila je 11,6 milijardi kuna. Od toga iznosa 32,4 posto radova je realizirano u izgradnji nestambenih zgrada, 17,8 posto u izgradnji stambenih zgrada te 28,3 posto u izgradnji prometne infrastrukture.

**Slika 5.**  
**Struktura izvršenih građevinskih radova prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do lipnja 2022. godine**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



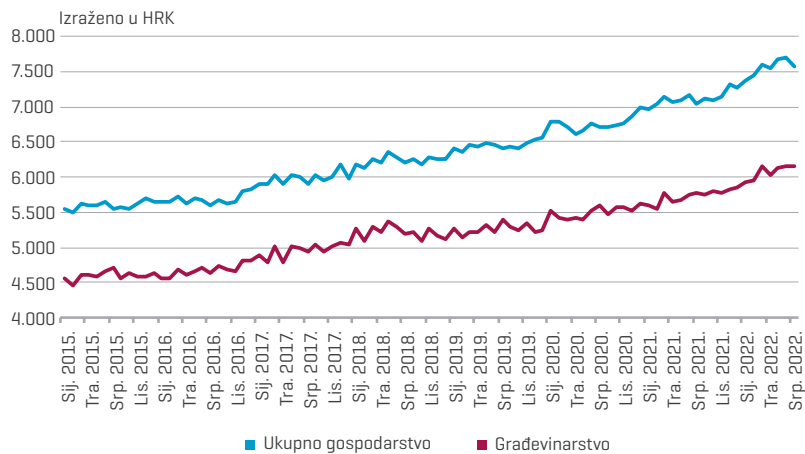


Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2022. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 24,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj [slika 6].

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, 2019, str. 9]. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2022. godine iznosila je 6.073 kune. U usporedbi s istim razdobljem 2021., ona se nominalno povećala za 6,8 posto.

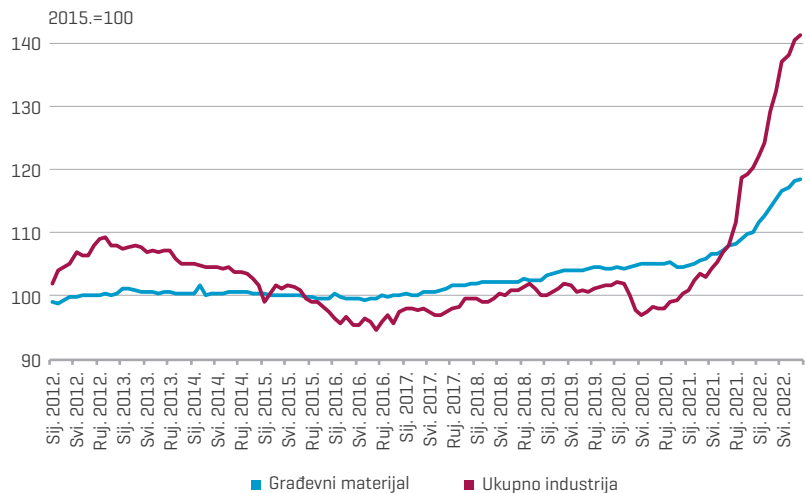
**Slika 6.**  
**Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2022.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



**Slika 7.**  
**Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2022.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Rast cijena na razini ukupnog gospodarstva kao i rast građevinske aktivnosti pridonijeli su povećanju cijena građevnog materijala. Pritom je prosječna

“Povećanje građevinske aktivnosti, ali i značajan rast proizvođačkih cijena industrije pridonijeli su rastu cijena građevnog materijala.

cijena građevnog materijala u kolovozu 2022. bila veća za 9,8 posto u usporedbi s istim mjesecom 2021. godine (slika 7). Istovremeno, rast proizvođačkih cijena ukupne industrije je bio znatno veći i iznosio je 30,5 posto.

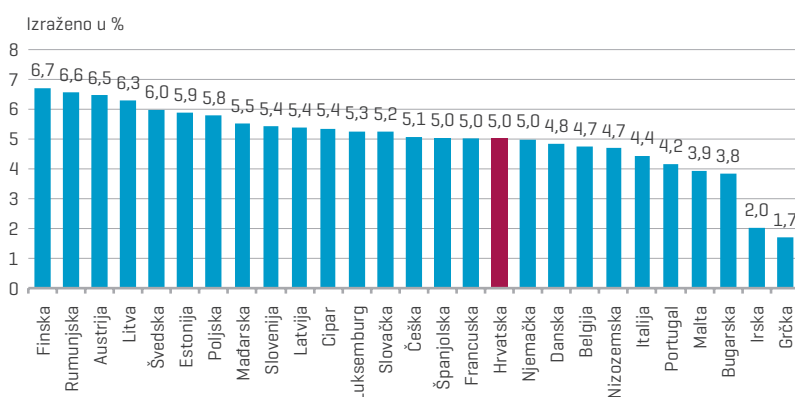
## Usporedba među zemljama članicama EU-27

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 (Buturac, 2021, str. 9). Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-27 u 2021. godini je bila na razini 5,0 posto, dok je primjerice u pretpandemijskom razdoblju 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.<sup>1</sup> 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 2021. godini**

Izvor: Eurostat.



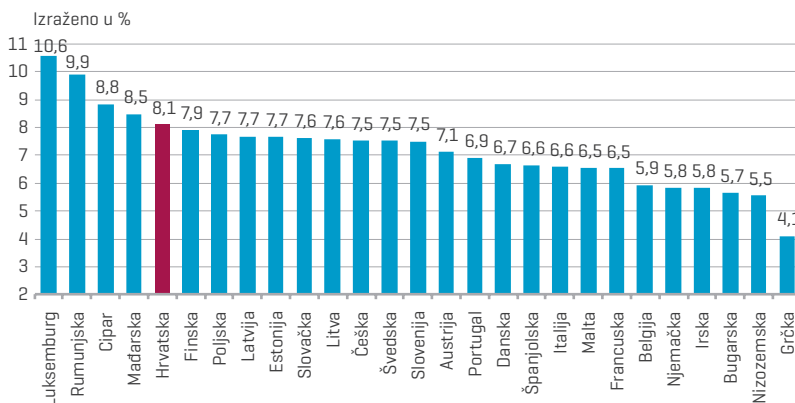
Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-27. Udio građevinarstva u BDP-u u novim članicama EU-27 je u prosjeku 5,3 posto, a u starim članicama 4,7 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Rumunjska, Litva, Estonija, Poljska, Mađarska, Slovenija, Latvija i Cipar. Hrvatska se, s udjelom od 5,0 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-27.

<sup>1</sup> 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.

Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2021. 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 7,2 posto. U novijim članicama EU-a taj je udio bio 7,8 posto, a u starim članicama 6,7 posto. Najveći je udio u Luksemburgu [10,6 posto]. Slijede Rumunjska s udjelom od 9,9 posto, Cipar s udjelom od 8,8 posto te Mađarska koja ima udio od 8,5 posto.

**Slika 9.**  
**Udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2021. godini**

Izvor: Eurostat.



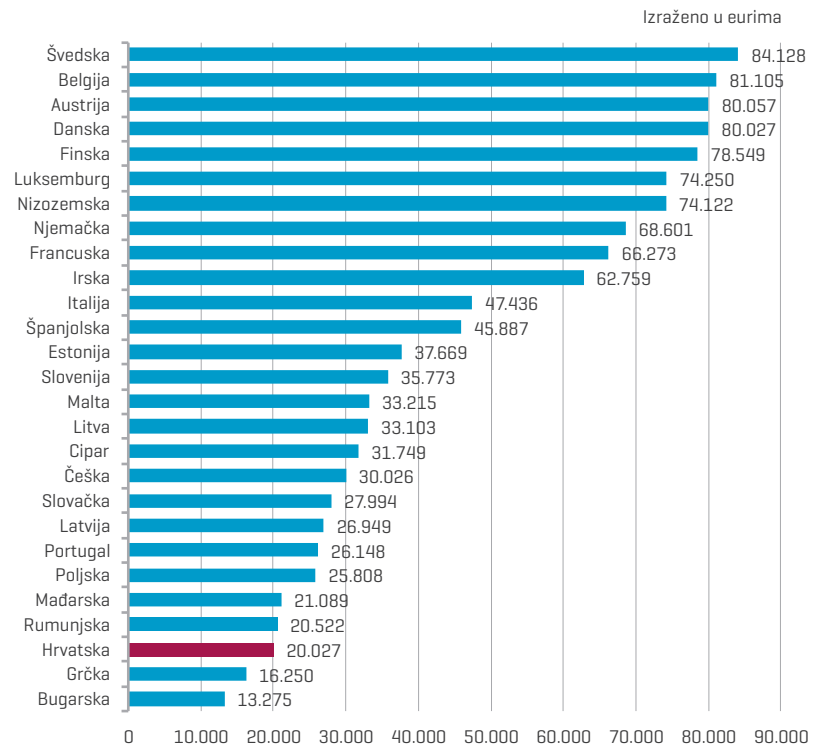
Kada se uz dodanu vrijednost promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. Stare članice EU-27 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora u odnosu na nove članice. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u starim članicama EU-27 u 2021. godini iznosi 63.256 eura, a u novim članicama 27.477 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Švedska s 84.128 eura. Slijede je Belgija, gdje je dodana vrijednost po zaposlenom 81.105 eura, i Austrija s 80.057 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 68.601 euro, a u Francuskoj 66.273 eura.

Među novijim zemljama članicama EU-27 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Estonija s 37.669 eura (slika 10). Slijede je Slovenija s 35.773 eura i Malta s 33.215 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 20.027 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-27. Iza Hrvatske nalaze se Grčka i Bugarska. Pritom je dodana vrijednost građevinarstva po zaposlenom u Grčkoj 16.250 eura, a u Bugarskoj 13.275 eura.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost  
građevinarstva po  
zaposlenom u zemljama  
članicama EU-27 u 2021.  
godini**

Izvor: Eurostat.



# Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi nastavak pozitivnih trendova. U 2021. 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 Gradu Zagrebu. U prošloj godini ukupno je izgrađeno 12.514 stanova, što je za 4,7 posto više u odnosu na 2020. godinu (slika 11). Za razliku od izgradnje stambenih zgrada koja se u 2021. godini povećala za 10,4 posto na međugodišnjoj razini, izgradnja nestambenih zgrada se smanjila za 5,2 posto (tablica 2). Uz izuzetak izgradnje uredskih zgrada i zgrada za promet i komunikacije, u 2021. godini smanjila se izgradnja svih vrsta nestambenih zgrada. Tako se izgradnja hotela i sličnih zgrada smanjila za 42,6 posto na međugodišnjoj razini, zgrada za trgovinu na veliko i malo za 1,2 posto, zgrada za obrazovanje i zdravstvo za 11,8 posto, dok se izgradnja industrijskih zgrada i skladišta smanjila za 4,1 posto.

Tablica 2.  
Broj završenih novih  
zgrada prema vrsti  
zgrade u Republici  
Hrvatskoj, 2018. – 2021.

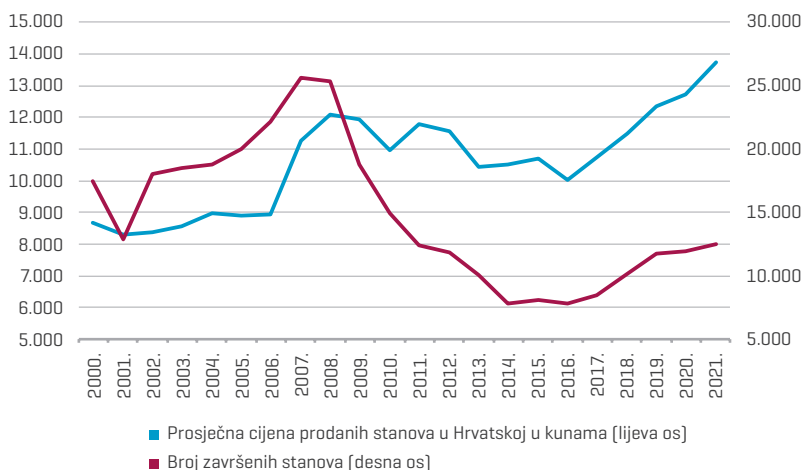
Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade				Indeks 2021./2020.
	2018.	2019.	2020.	2021.	
<b>I. STAMBENE ZGRADE</b>	3.174	3.639	3.956	4.368	110,4
<b>S jednim stanom</b>	2.062	2.280	2.487	2.818	113,3
<b>S dva stana</b>	391	413	449	522	116,3
<b>S tri i više stanova</b>	717	943	1.018	1.015	99,7
<b>Zgrade za stanovanje zajednica</b>	4	3	2	13	650,0
<b>II. NESTAMBENE ZGRADE</b>	922	982	967	917	94,8
<b>Hoteli i slične zgrade</b>	124	110	108	62	57,4
<b>Uredske zgrade</b>	31	46	28	50	178,6
<b>Zgrade za trgovinu na veliko i malo</b>	76	89	81	80	98,8
<b>Zgrade za promet i komunikacije</b>	123	127	109	120	110,1
<b>Industrijske zgrade i skladišta</b>	190	232	220	211	95,9
<b>Zgrade za obrazovanje, zdravstvo</b>	53	64	102	91	89,2
<b>Ostale nestambene zgrade</b>	325	314	319	303	95,0
<b>UKUPNO (I. + II.)</b>	4.096	4.621	4.923	5.285	107,4

Što se tiče izgradnje stambenih zgrada, uočava se povećana izgradnja zgrada s jednim stanom i s dva stana, dok se izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova blago smanjila. Izgradnja stambenih zgrada s jednim stanom povećala se u 2021. godini za 13,3 posto na međugodišnjoj razini, a izgradnja zgrada s dva stana za 16,3 posto. Istovremeno, izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova se smanjila za 0,3 posto.

**Slika 11.**  
**Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2021.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“ Uz pozitivna kretanja na tržištu nekretnina došlo je do osjetnijeg povećanja prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u prvoj polovici 2022. godine povećala se za 20,0 posto na međugodišnjoj razini.

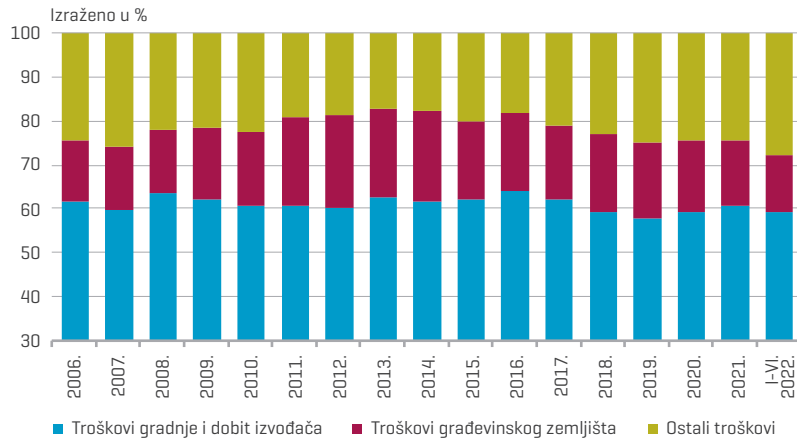
Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina dijelom se očituju i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2021. godini bila je za 7,8 posto veća u odnosu na cijenu iz 2020. godine. Značajniji rast cijena zabilježen je u prvoj polovici ove godine, i to u prosjeku za 20,0 posto na međugodišnjoj razini. Ovako velikom rastu cijena značajan doprinos dao je rast cijena u Gradu Zagrebu, pri čemu je on iznosio 30,9 posto.

Poskupljenje stanova u Gradu Zagrebu samo je manjim dijelom 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. Također, ne treba izostaviti niti učinak spore obnove oštećenih objekata i stambenih jedinica uslijed potresa. 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 veoma niskih kamata na štednju, što kod dijela ulagača kupnju nekretnine i dalje čini poželjnom investicijom. I na koncu, ne treba izostaviti učinke inflatornih pritisaka i rasta cijena, koji dodatno pridonose rastu potražnje za nekretninama ne bi li se čim više očuvale vrijednosti ušteđevina proisteklih iz zarađenih dohodaka u prijašnjim razdobljima.

Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti trend smanjenja udjela troškova građevinskog zemljišta, kao i blagog smanjenja udjela troškova gradnje i dobiti izvođača (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 2022. godine udio ostalih troškova povećao se sa 17,5 posto na 27,7 posto.

**Slika 12.**  
**Struktura prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru u Republici Hrvatskoj, od 2006. do prve polovice 2022.**

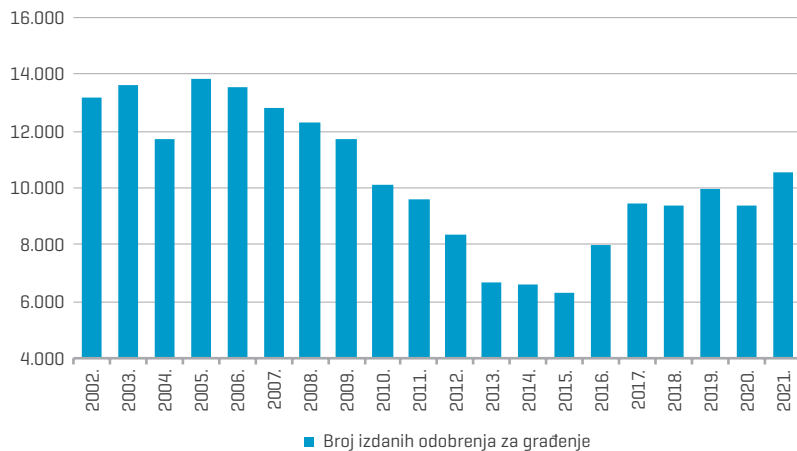
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Podrobniji uvid u kretanja na tržištu nekretnina osigurava analiza izdanih odobrenja za građenje. Rezultati pokazuju kako se prema broju izdanih odobrenja za građenje u narednom razdoblju može očekivati daljnje dinamiziranje aktivnosti na tržištu nekretnina (slika 13). Broj izdanih odobrenja za građenje se u prvih sedam mjeseci 2022. godine povećao za 11,8 posto na međugodišnjoj razini.

**Slika 13.**  
**Izdana odobrenja za građenje u Republici Hrvatskoj, 2002. - 2021.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐENO 12.514 STANOVA, ŠTO JE ZA 4,7 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2020. GODINU.

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. Cijene stambenih nekretnina značajno su rasle i na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Iako nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije, 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. 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, bivati sve veće.<sup>2</sup> 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.

Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb [Rašić, Slijepčević, Stojčić i Vizek, 2022] ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2021. godini dosegla je 14,0 posto vrijednosti bruto domaćeg proizvoda [BDP-a]. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi. Na njih se odnosi 38,6 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7 posto te obiteljske kuće s udjelom od 21,1 posto. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje kako najvišu medijalnu cijenu stana/apartmana, iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup>, pored Dubrovnika [18.610 kuna po m<sup>2</sup>], bilježe i gradovi Rovinj [17.045 kuna po m<sup>2</sup>], Split [16.682 kune po m<sup>2</sup>] i Opatija [15.390 kuna po m<sup>2</sup>]. Medijalna cijena u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna zabilježena je u 52 jedinice lokalne samouprave [JLS] te se tu, s iznimkom Grada Zagreba [12.032 kune po m<sup>2</sup>] i Velike Gorice [11.133 kune po m<sup>2</sup>], isključivo radi o priobalnim i otočnim gradovima i općinama.

<sup>2</sup> Burza nekretnina [2022], <https://www.burza-nekretnina.com>.



Pozitivna očekivanja doprinosa obnove Grada Zagreba rastu tržišta nekretnina zasad se nisu obistinila. Prema podacima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u potresu je oštećeno oko 25 tisuća zgrada privatne i javne namjene. Nakon potresa neuporabljivo je, ili privremeno neuporabljivo, više od šest tisuća zgrada, među kojima su dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, fakulteti, instituti 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.<sup>3</sup> Što se tiče posljedica potresa na području Banovine i poduzimanja aktivnosti na njihovu saniranju, prema podacima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine do 25. kolovoza 2021. godine zaprimljeno je 9.017 zahtjeva za obnovom i 7.224 zahtjeva za nekonstrukcijskom obnovom.

Zbog navedenih okolnosti Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 9. rujna 2021. donijela *Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije*. Prema podacima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, procijenjene štete izazvane potresom iznose 86 milijardi kuna za Zagreb i okolice i 41,6 milijardi kuna za Banovinu, što je ukupno oko 128 milijardi kuna. U svrhu ubrzanja procesa obnove, sredinom mjeseca travnja 2022., Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine predstavilo je plan ubrzanja obnove kroz pet ključnih točaka: organizacijske prilagodbe, efikasnija i brža nabava, regulatorne izmjene, jasnija i kvalitetnija komunikacija i dinamika realizacije obnove.

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.

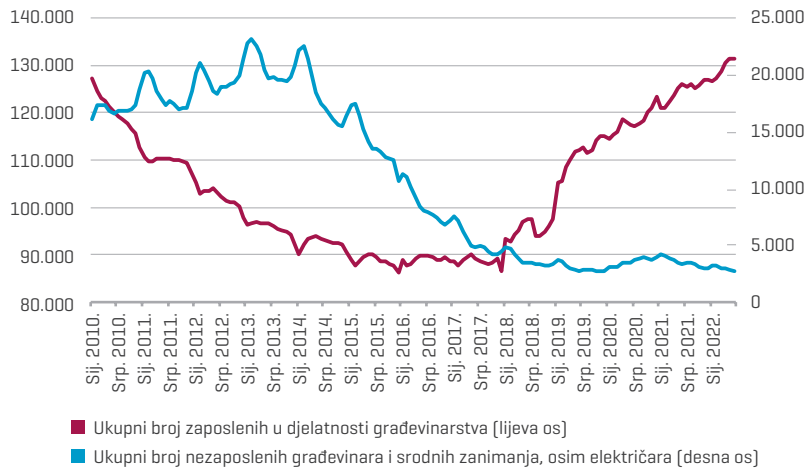
Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti, kao i na kretanja na tržištu rada. To dodatno dobiva na važnosti i zbog planirane obnove. Na slici 14 prikazan je odnos kretanja ukupnog broja zaposlenih u građevinarstvu (pravne osobe + obrt) i ukupnog broja nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara) u razdoblju od siječnja 2010. godine do lipnja 2022. godine.

---

<sup>3</sup> Ministarstvo prostornoga 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 2022.**

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, 2021, str. 18]. 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. 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 2022. 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. Dodatni problem u privlačenju 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 2022. godine bila manja čak za 24,6 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 2021. godini. Povećana aktivnost ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda koji su se kumulativno povećali za 4,7 posto.

Tablica 3.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2016. – 2021.

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	Indeks 2021./2020.
<b>Ukupni prihodi (u mil. kuna)</b>	3.655,4	4.028,2	5.300,1	4.994,4	5.356,6	5.610,2	104,7
<b>Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)</b>	112,0	77,1	232,9	225,5	161,2	11,0	6,9
<b>Broj zaposlenih</b>	2.903	3.196	3.300	3.031	3.091	3.074	99,5
<b>Bruto marža (u %)</b>	3,06	1,91	4,40	4,52	3,01	0,20	6,5
<b>Profitabilnost imovine (u %)</b>	2,72	1,54	5,25	4,27	2,45	- 0,20	- 8,3
<b>Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)</b>	1,26	1,26	1,61	1,65	1,73	1,83	105,3
<b>Koeficijent obrta ukupne imovine</b>	1,10	1,05	1,38	1,19	1,24	1,34	108,0
<b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>	1,65	1,59	1,77	1,93	1,81	1,68	92,4
<b>Koeficijent ukupne zaduženosti</b>	0,48	0,62	0,44	0,42	0,40	0,44	110,5

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

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Rast ukupnih prihoda bio je popraćen blagim smanjenjem broja zaposlenih, što govori u prilog rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2021. godini povećala za 5,3 posto na međugodišnjoj razini.

## U 2021. GODINI VODEĆA PODUZEĆA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA BILJEŽE SMANJENJE LIKVIDNOSTI I POVEĆANJE ZADUŽENOSTI.

“Rast ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2021. godini bio je popraćen blagim smanjenjem broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.

Dinamiziranje aktivnosti na tržištu nekretnina potvrđuju i vrijednosti ostalih analiziranih pokazatelja. Tako je od ukupno deset analiziranih poduzeća, njih osam u 2021. godini poslovalo s dobiti, dok su dva poduzeća imala iskazan gubitak [tablica 4].

Povećana aktivnost dodatno se potvrđuje u povećanju obrta ukupne imovine. Koeffcijent obrta ukupne imovine u 2021. godini povećao se za 8,0 posto na međugodišnjoj razini [tablica 3]. Istovremeno, likvidnost se blago pogoršala, a zaduženost se povećala. Koeffcijent tekuće likvidnosti se smanjio za 7,6 posto, dok se koeffcijent zaduženosti povećao za 10,5 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 2021. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihodi (u mil. kuna)	Koeffcijent zaduženosti	Koeffcijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
<b>Kamgrad</b>	1.752,5	0,65	1,35	8,60
<b>Strabag</b>	1.008,7	0,25	2,18	3,13
<b>GIP Pionir</b>	637,9	0,13	8,19	0,00
<b>Radnik</b>	600,0	0,14	3,98	7,38
<b>Ing-grad</b>	442,6	0,43	2,14	11,60
<b>Tehnika</b>	327,9	0,82	0,37	- 87,14
<b>Lavčević</b>	282,1	0,21	2,32	1,04
<b>AB gradnja</b>	220,0	0,41	2,19	5,09
<b>Zagreb-Montaža</b>	204,6	0,91	0,41	- 5,52
<b>Mešić Com</b>	133,7	0,60	2,65	11,99

# Zaključak i očekivanja

“Nedostatak kvalificirane radne snage mogao bi biti glavni ograničavajući čimbenik snažnijeg zamaha građevinarstva.

— 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 2021. godine došlo je do rasta građevinskog sektora. Pozitivna kretanja nastavljena su i u prvih sedam mjeseci ove godine. Takvi se trendovi dijelom mogu objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na razini ukupnog gospodarstva koja su prethodno bila izazvana pandemijom koronavirusa. Dodatni impuls pozitivnim kretanjima u građevinarstvu u 2021. godini dao je rast aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu i prijevozu.

Izdvojeno promatrajući tržište nekretnina u Hrvatskoj, može se zapaziti da ono bilježi nastavak pozitivnih trendova. U prvoj polovici 2022. godine značajnije se povećala 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 zasad 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 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 2023. godini ukazuju na nastavak gospodarskog rasta [Europska komisija, 2022]. 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

IAKO SU ZASAD OČEKIVANI REZULTATI OBNOVE  
POTRESOM POGOĐENIH PODRUČJA IZOSTALI,  
SAMA OBNOVA NUDI VELIKI POTENCIJAL  
RASTU GRAĐEVINSKOG SEKTORA U NAREDNOM  
RAZDOBLJU.

parafiskalna davanja te neprovođenje strukturnih reformi u cilju jačanja proizvodnje [Buturac, 2021, str. 22].

Rezultati provedene analize ukazuju na veliki odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je naročito bilo izraženo u recesijskim godinama [2009. – 2014.] te nakon ulaska Hrvatske u EU. 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 zasad premošten uvozom radne snage iz drugih zemalja. Dodatni problem u privlačenju djelatnika građevinske struke u Hrvatsku mogla bi predstavljati neadekvatna primanja zaposlenih. Naime, prosječne mjesečne isplaćene 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. Ulazak Hrvatske u eurozonu i očekivani ulazak u Schengen mogli bi pridonijeti daljnjoj polarizaciji u kretanju cijena nekretnina, pri čemu se može očekivati nastavak rasta cijena u priobalju i Gradu Zagrebu.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2022]. 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. [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. [2021]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 10[89], 1–23.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Europska komisija. [2022]. European economic forecast – Spring 2022. *European Economy – Institutional Paper 173*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [n.d.]. Preuzeto s: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. [n.d.]. Preuzeto s: <https://mgipu.gov.hr/>
- Poslovna Hrvatska. [n.d.]. Preuzeto s: <http://poslovna.hr>
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N. i Vizek, M. [2022]. *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021*. 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**

Tajana Barbić, ravnateljica

**Glavna urednica**

Ivana Rašić

**Autor analize**

Goran Buturac

**Izvršna urednica**

Tamara Banjeglav

**Lektura**

Doris Baničević

**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 2022.