

sa

Sektorske_analize

listopad 2024. _ broj 116 _ godina 13 ISSN: 1848-8986



ekonomski
institut,
zagreb



HR
RESILIENCE IN RESEARCH



Financira
Europska unija
NextGenerationEU

— Građevinarstvo i nekretnine

Autor **Goran Buturac**

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Usprkos odljevu kvalificirane radne snage i građevinske operative iz Hrvatske koji je naročito bio izražen u proteklih deset godina, građevinarstvo još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu.

_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.

_11 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti, pri čemu je u 2023. godini došlo do značajnog usporavanja izgradnje novih stanova.

_18 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva na tržištu nekretnina su u 2023. 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

“U prvih sedam mjeseci 2024. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova.

Građevinski sektor kumulativno bilježi nastavak pozitivnih trendova. To se može pripisati prije svega 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 zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, građevinarstvo je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2024. godine sudjelovalo s udjelom od oko 5,8 posto [tablica 1]. Osim učinka na agregatnu proizvodnju, zapažen je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u mjesecu kolovozu 2024. godine iznosio 149.657, što čini 8,7 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj [slika 2]. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 82,2 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 17,8 posto u obrtima.

Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2021.	2022.	2023.	2024.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	5,0	4,8	4,9	5,8	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	8,1	8,2	8,6	8,7	Kolovoz
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	9,3	4,0	5,2	17,1	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	2,1	4,4	8,4	9,0	Kolovoz
Završeni stanovi (postotna promjena)	4,7	26,9	4,3	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	12,2	5,8	3,6	4,9	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	7,8	20,2	2,7	7,1	Siječanj – lipanj

Promatrajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2023. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu po svim promatranim pokazateljima [tablica 1]. Od analiziranih pokazatelja posebno valja istaknuti rast obujma građevinskih radova u 2023. godini, i to za 5,2 posto

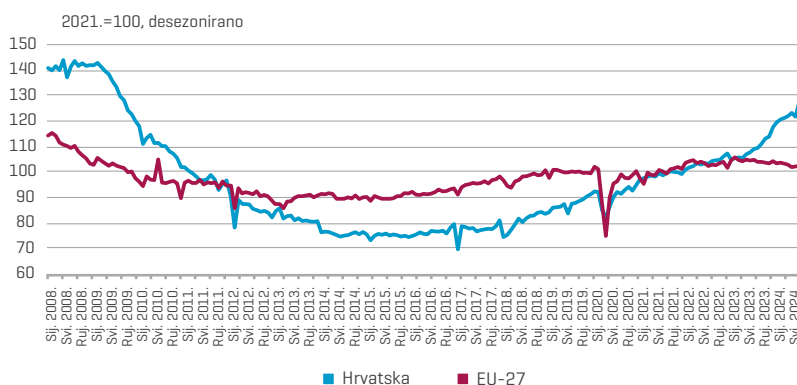
BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U KOLOVOZU 2024. GODINE IZNOSIO 149.657.

na međugodišnjoj razini. Analizirani pokazatelji potvrđuju usporevanje aktivnosti na tržištu nekretnina. Broj završenih novih stanova u 2022. godini povećao se za 26,9 posto, a u 2023. za 4,3 posto. Istovremeno, prosječna cijena prodanih stanova u 2022. godini povećala se za 20,2 posto, a u 2023. godini za 2,7 posto.

Broj zaposlenih je u 2023. godini rastao brže u odnosu na ostale sektorske pokazatelje [obujam građevinskih radova, završeni stanovi], što ukazuje na kumulativni pad produktivnosti sektora. Kod izdanih odobrenja za građenje također dolazi do usporevanja. Ona su se u 2022. godini povećala za 5,8 posto na međugodišnjoj razini, a u 2023. godini za 3,6 posto.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-27, siječanj 2008. – srpanj 2024.

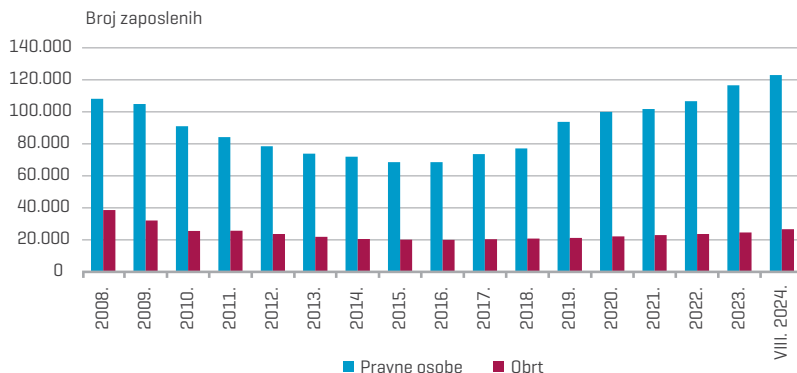
Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Nakon značajnijeg usporevanja građevinarstva u 2023. godini, najnovija kretanja na razini cijele Europske unije [EU-27] ukazuju na smanjenje aktivnosti ovoga sektora [slika 1]. Tako se obujam građevinskih radova u EU-27 u prvih sedam mjeseci 2024. godine smanjio za 1,6 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Slika 2.
Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – kolovoz 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



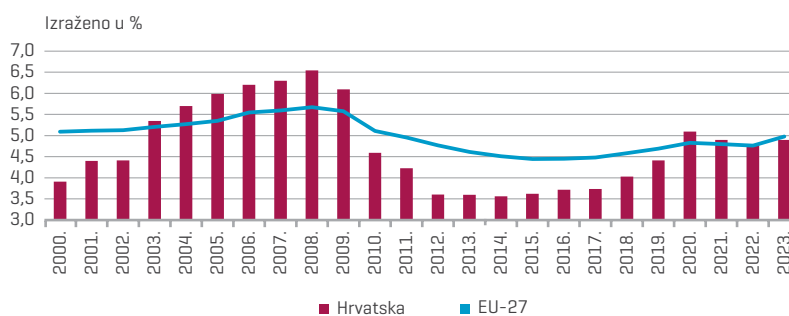
Strukturna obilježja sektora i trendovi

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 2023. 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 2023., kada je došlo do rasta građevinskog sektora.

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2023.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



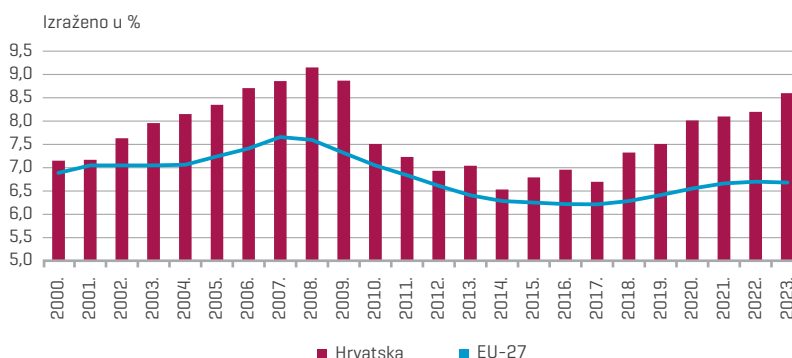
Usporedba s EU-27 pokazuje kako se na putanjama udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 3 i 4) mogu samo tentativno nazrijeti slični procesi. Naime, građevinski sektor na razini EU-27 pokazao se mnogo otpornijim na uvjete krize, pri čemu je u recesijskim godinama (2009. –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

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.,

U USPOREDBI S DRUGIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EU-27, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIH 23.207 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2023. GODINI NALAZI ZNATNO ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2023.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

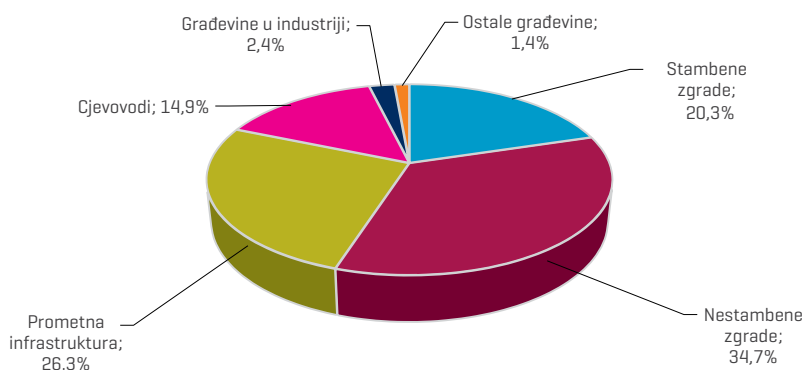


da bi u razdoblju 2017. – 2023. bio zabilježen oporavak građevinskog sektora. Sudeći barem prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se nastavak rasta. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 17,1 posto na međugodišnjoj razini.

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 3,2 milijarde eura. Od toga iznosa je 41,2 posto radova realizirano u izgradnji prometne infrastrukture i cjevovoda, 34,7 posto u izgradnji nestambenih zgrada te 20,3 posto u izgradnji stambenih zgrada.

Slika 5.
Struktura izvršenih građevinskih radova prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do lipnja 2024. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku.

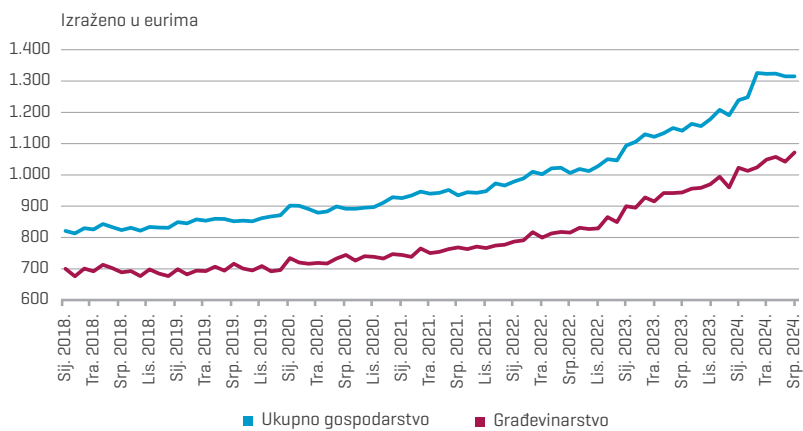


Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2024. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 19,9 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj [slika 6].

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 2024. godine iznosila je 1.040 eura. U usporedbi s istim razdobljem 2023., ona se nominalno povećala za 12,6 posto.

Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2018. – srpanj 2024.

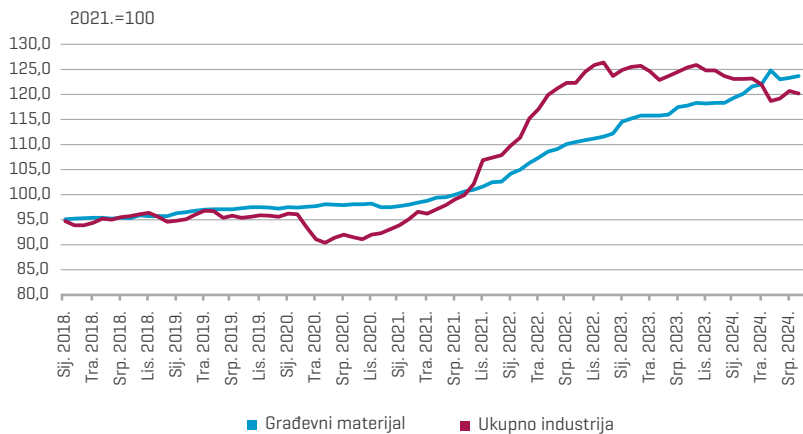
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Rast cijena na razini ukupnog gospodarstva kao i rast građevinske aktivnosti pridonijeli su povećanju cijena građevnog materijala. Pritom je prosječna cijena građevnog materijala u razdoblju siječanj – kolovoz 2024. bila veća za 5,3 posto u usporedbi s istim razdobljem 2023. godine (slika 7). Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije su se u prosjeku smanjile za 2,7 posto.

Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2018. – kolovoz 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

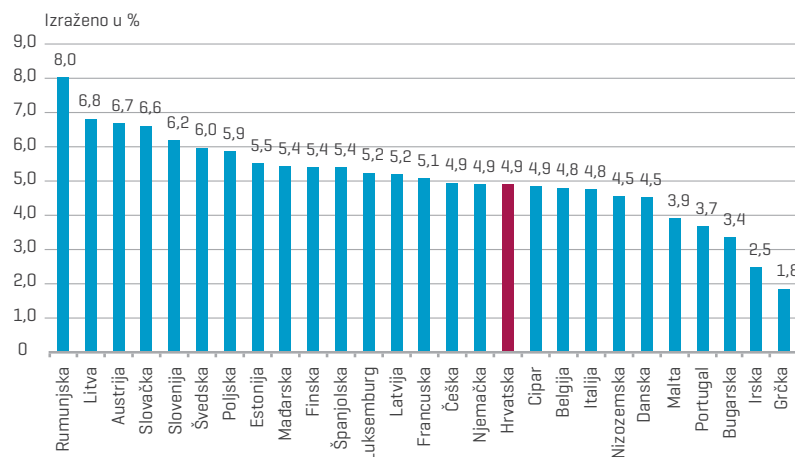


Usporedba među zemljama članicama EU-27

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 2023. godini

Izvor: Eurostat.



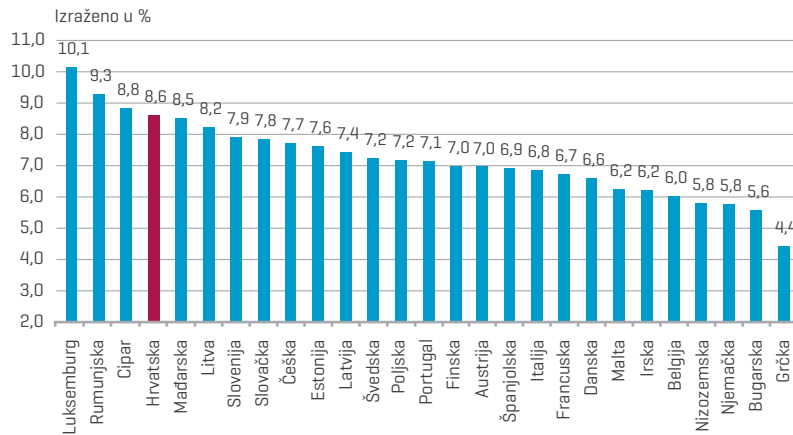
Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-27 u 2023. godini. Udio građevinarstva u BDP-u u novim članicama EU-27 je u prosjeku 5,5 posto, a u starim članicama 4,7 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Rumunjska, Litva, Slovačka, Slovenija, Poljska i Estonija. Hrvatska se, s udjelom od 4,9 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-27.

Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2023. 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 (10,1 posto). Slijede Rumunjska, koja ima udio na razini od 9,3 posto, Cipar s udjelom od 8,8 posto te Hrvatska koja ima udio od 8,6 posto.

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.

Slika 9.
Udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2023. godini

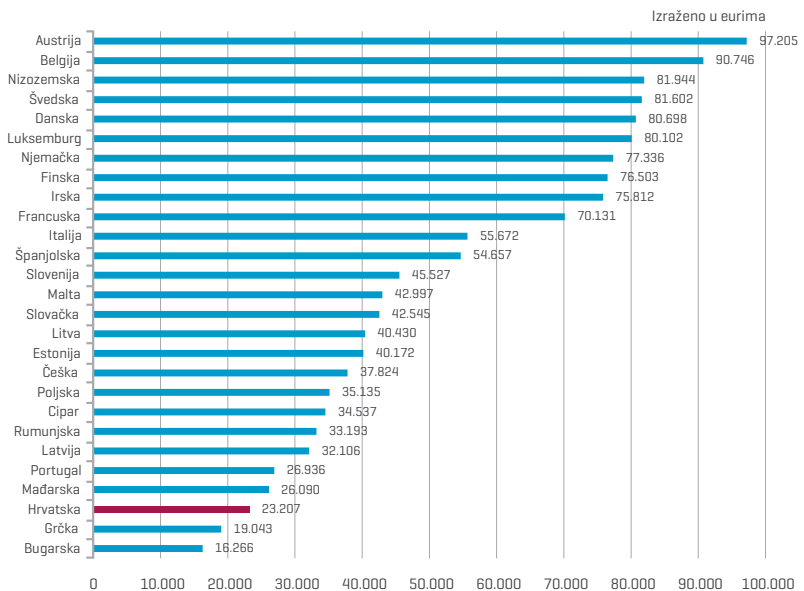
Izvor: Eurostat.



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 2023. godini iznosi 69.170 eura, a u novim članicama 34.618 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Austrija s 97.205 eura. Slijede je Belgija, u kojoj je dodana vrijednost po zaposlenom 90.746 eura, i Nizozemska s 81.944 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 77.336 eura, a u Francuskoj 70.131 euro.

Slika 10.
Bruto dodana vrijednost građevinarstva po zaposlenom u zemljama članicama EU-27 u 2023. godini

Izvor: Eurostat.



Među novijim zemljama članicama EU-27 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovenija s 45.527 eura (slika 10). Slijede je Malta s 42.997 eura i Slovačka s 42.545 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 23.207 eura nalazi znatno ispod prosjeka novijih članica EU-27. Iza Hrvatske nalaze se Grčka i Bugarska. Pritom je dodana vrijednost građevinarstva po zaposlenom u Grčkoj 19.043 eura, a u Bugarskoj 16.266 eura.

Tržište nekretnina

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.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2023. godini došlo do usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do usporavanja rasta njihovih prosječnih cijena. Značajan doprinos takvim kretanjima dao je Grad Zagreb, u kojemu se osjetno smanjio broj novoizgrađenih stanova. Ograničenje ponude stanova pridonijelo je rastu njihovih cijena u Gradu Zagrebu. Tako je u 2023. godini broj novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu smanjen za 19,1 posto na međugodišnjoj razini, dok je prosječna cijena povećana za 4,1 posto.

U Hrvatskoj je u 2023. godini ukupno izgrađeno 16.552 stana, što je povećanje od 4,3 posto na međugodišnjoj razini (slika 11). Za usporedbu, rast novoizgrađenih stanova u 2022. godini iznosio je 26,9 posto.

Tablica 2.
Broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade u Republici Hrvatskoj, 2020. – 2023.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade				Indeks 2023./2022.
	2020.	2021.	2022.	2023.	
I. STAMBENE ZGRADE	4.580	5.007	5.660	6.027	106,5
S jednim stanom	2.945	3.285	3.569	3.844	107,7
S dva stana	556	627	705	736	104,4
S tri i više stanova	1.075	1.081	1.379	1.441	104,5
Zgrade za stanovanje zajednica	4	14	7	6	85,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.165	1.064	1.149	1.005	87,5
Hoteli i slične zgrade	133	80	130	112	86,2
Uredske zgrade	44	58	52	44	84,6
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	100	94	134	119	88,8
Zgrade za promet i komunikacije	128	132	128	118	92,2
Industrijske zgrade i skladišta	268	245	274	263	96,0
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	149	130	96	81	84,4
Ostale nestambene zgrade	343	325	335	268	80,0
UKUPNO (I. + II.)	5.745	6.071	6.809	7.032	103,3

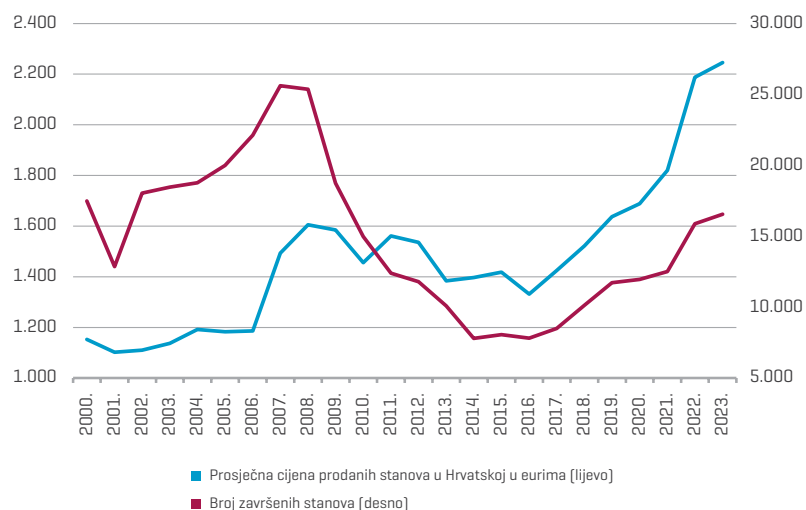
Analizirajući broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade može se ustvrditi kako je u 2023. godini došlo do značajnijeg pada broja novoizgrađenih nestambenih zgrada. Istovremeno, broj stambenih zgrada se povećao.

Izgradnja nestambenih zgrada se u 2023. godini smanjila za 12,5 posto na međugodišnjoj razini, dok se izgradnja stambenih zgrada povećala za 6,5 posto [tablica 2]. Istovremeno, kod izgradnje nestambenih zgrada izražen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 13,8 posto. Također, smanjila se izgradnja uredskih zgrada [za 15,4 posto], izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo [za 11,2 posto], izgradnja zgrada za promet i komunikacije [za 7,8 posto], izgradnja industrijskih zgrada i skladišta [za 4,0 posto] i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo [za 5,6 posto].

Analiza izgradnje stambenih zgrada pokazuje kako se najviše povećala izgradnja stambenih zgrada s jednim stanom, i to za 7,7 posto. Izgradnja zgrada s tri i više stanova se povećala za 4,5 posto, dok se izgradnja zgrada s dva stana povećala za 4,4 posto.

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2023.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U 2023. godini došlo je do usporavanja rasta cijena novih stanova. Tako je prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2023. godini bila za 2,7 posto veća u odnosu na cijenu iz 2022. godine.

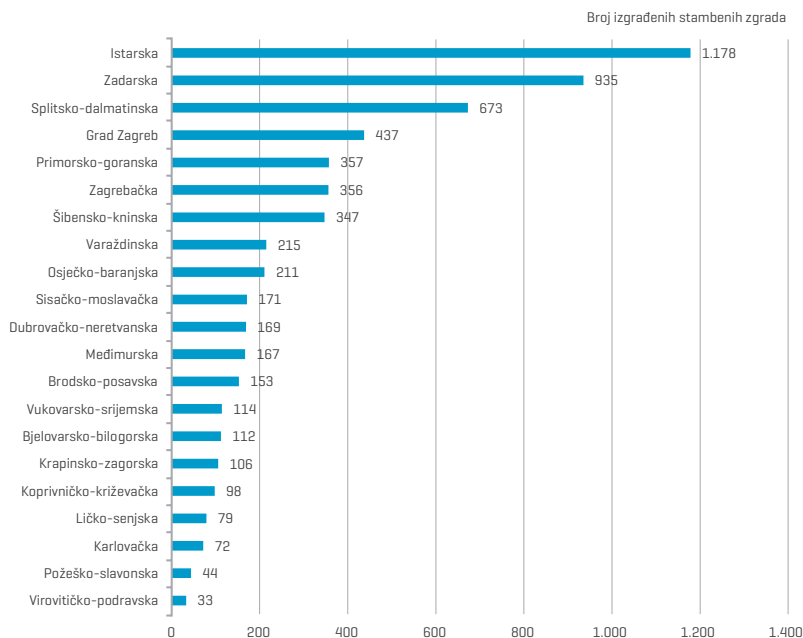
Najnovija kretanja iz prve polovice 2024. godine potvrđuju ponovo zapaženiji rast cijena novoizgrađenih stanova. Tako je u prvih šest mjeseci prosječna cijena novoizgrađenog stana na razini Republike Hrvatske povećana za 7,1 posto u odnosu na isto razdoblje lani. Značajan doprinos rastu cijena dao je Grad Zagreb, u kojemu je prosječna cijena novoizgrađenog stana povećana za 7,9 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 može nazrijeti pad produktivnosti sektora. Također, ne treba izostaviti niti učinak relativno 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 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 uštedevina proisteklih iz zaradenih dohodaka u prijašnjim razdobljima.

Zanimljivim se čini analizirati distribuciju izgrađenih stambenih zgrada po županijama. Rezultati analize prikazani na slici 12 potvrđuju kako je najveći broj stambenih zgrada u 2023. godini izgrađen na obali. Pritom je najviše stambenih zgrada izgrađeno u Istarskoj županiji, njih 1.178. Slijede Zadarska županija, u kojoj je izgrađeno 935 stambenih zgrada, i Splitsko-dalmatinska županija, u kojoj su izgrađene 673 stambene zgrade.

Slika 12.
Broj izgrađenih stambenih zgrada po županijama u 2023. godini

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Rezultati analize broja izgrađenih stanova po županijama u 2023. godini ukazuju na relativno veliku koncentraciju izgradnje u priobalju i Gradu Zagrebu u odnosu na ostatak Hrvatske. Tako je od ukupnog broja novoizgrađenih

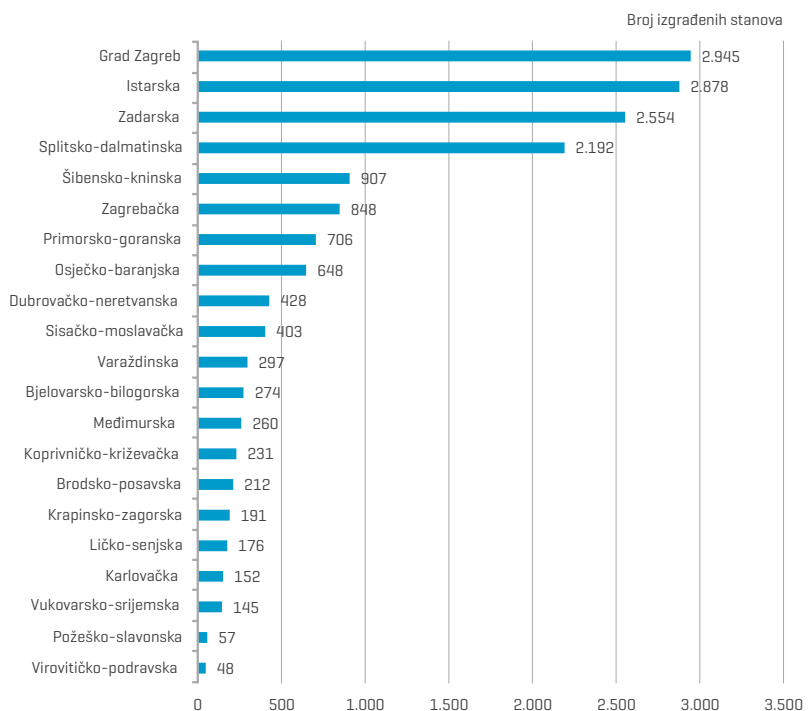
U PRVOJ POLOVICI OVE GODINE PROSJEČNA CIJENA NOVOIZGRAĐENIH STANOVA NA RAZINI REPUBLIKE HRVATSKE POVEĆANA JE ZA 7,1 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.

stanova njih 58,4 posto izgrađeno u priobalju, 17,8 posto u Gradu Zagrebu, dok je u ostatku Hrvatske izgrađeno 23,8 posto stanova. Promatrajući distribuciju novoizgrađenih stanova po županijama zapaža se kako je usprkos značajnom padu izgradnje novih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini, on i dalje zadržao vodeću poziciju u odnosu na druge županije.

Tako je u Gradu Zagrebu u protekloj godini izgrađeno 2.945 stanova (slika 13). Slijede Istarska županija s 2.878 izgrađenih stanova, Zadarska županija s 2.554 izgrađena stana te Splitsko-dalmatinska županija s 2.192 novoizgrađena stana.

Slika 13.
Broj izgrađenih stanova po županijama u 2023. godini

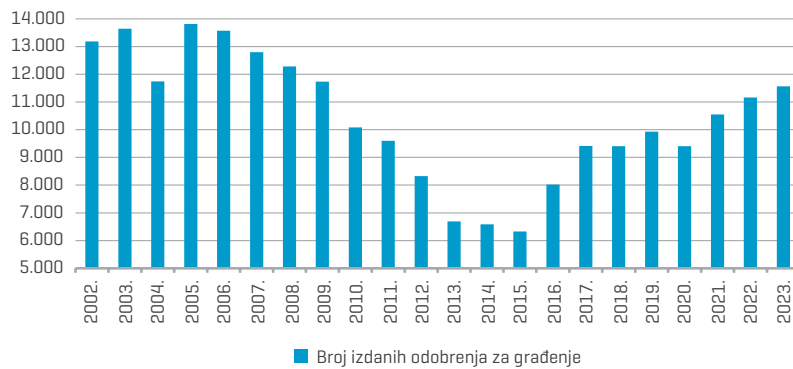
Izvor: Državni zavod za statistiku.



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 se može očekivati nastavak usporavanja aktivnosti u građevinarstvu (slika 14). Broj izdanih odobrenja za građenje se u 2021. godini povećao za 12,2 posto na međugodišnjoj razini, u 2022. za 5,8 posto, a u 2023. godini za 3,6 posto.

Slika 14.
Izdana odobrenja za
građenje u Republici
Hrvatskoj, 2002. – 2023.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



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. Iako usporeno, cijene stambenih nekretnina su rasle i 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 najava uvođenja poreza na nekretnine. Samom najavom te planiranim uvođenjem toga poreza stambene nekretnine bi mogle izgubiti primat poželjne investicije za ulagače. To bi moglo rezultirati padom potražnje za novoizgrađenim stanovima te shodno tome smanjenom građevinskom aktivnosti u pogledu izgradnje novih stanova. Valja uzeti u obzir značajnu heterogenost tržišta. Pritom se može očekivati različit stupanj elastičnosti na uvođenje poreza na nekretnine. Potražnja za nekretninama u priobalju mogla bi pokazati znatno veći stupanj neelastičnosti na uvođenje poreza 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 bi i dalje mogla zadržati status poželjne investicije. U Gradu Zagrebu uvođenje poreza na nekretnine moglo bi dodatno utjecati na nastavak procesa ograničenja ponude novih stanova na tržištu.

Zanimljivim se čini analizirati podatke Porezne uprave i Burze nekretnina o broju transakcija stambenim nekretninama. Tako je u prvoj polovici 2024. godine došlo do usporavanja prometa nekretninama. 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 Novim trendovima na tržištu nekretnina koji se ogledaju u usporavanju rasta cijena, ali i usporavanju izgradnje novih stambenih nekretnina, moglo bi pridonijeti najavljeni uvođenje poreza na nekretnine.

Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb [Rašić, Slijepčević, Stojčić i Vizek, 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 je kupoprodaja obiteljskih kuća činila 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 2.000 eura po m² realiziraju Punt [3.427 eura], Omišalj [3.149 eura], Rovinj [3.12 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 (JLS-a) u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 eura po m².

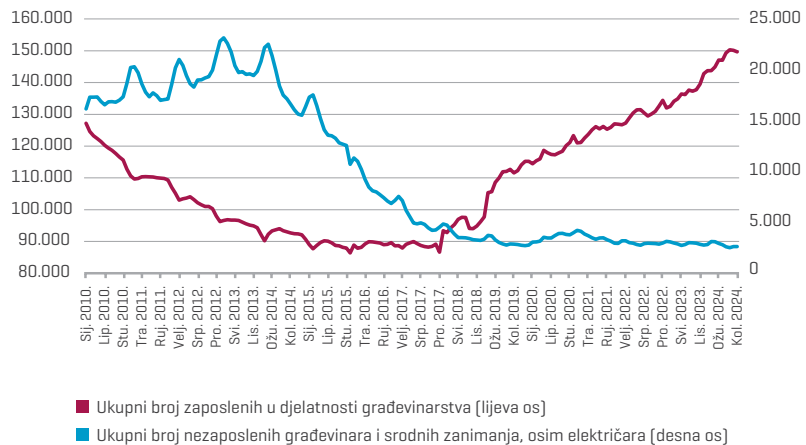
Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti, kao i na kretanja na tržištu rada. Na slici 15 prikazan je odnos kretanja ukupnog broja zaposlenih u građevinarstvu (pravne osobe + obrt) i ukupnog broja nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara) u razdoblju od siječnja 2010. godine do kolovoza 2024. godine.

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

² Burza nekretnina [2024], <https://www.burza-nekretnina.com>

Slika 15.
Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2010. – kolovoz 2024.

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



ukazuju već podaci za razdoblje od siječnja 2018. do kolovoza 2024. 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 je znatno veći od rasta obujma građevinskih radova i broja novoizgrađenih nekretnina, 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 2024. godine bila manja za 19,9 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 2023. godini. Povećana aktivnost ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda koji su se kumulativno povećali za 27,4 posto.

Tablica 3.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2020. – 2023.

	2020.	2021.	2022.	2023.	Indeks 2023./2022.
Ukupni prihodi (u mil. eura)	648,7	747,3	827,6	1.054,2	127,4
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. eura)	34,9	69,1	36,7	91,0	248,2
Broj zaposlenih	2.805	2.829	2.782	2.837	102,0
Bruto marža (u %)	5,38	9,25	4,43	8,63	194,9
Profitabilnost imovine (u %)	5,78	13,21	4,86	11,99	246,6
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	0,23	0,26	0,30	0,37	124,9
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,35	1,56	1,45	1,69	116,0
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,70	2,10	2,15	2,40	111,8
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,44	0,40	0,42	0,36	85,2

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Strabag, Radnik, GIP Pionir, Ing-grad, Projektgradnja plus, Tehnika, AB gradnja, Lavčević 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.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Osjetniji rast ukupnih prihoda bio je popraćen blagim povećanjem broja zaposlenih, što govori u prilog izraženijem rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2023. godini povećala za 24,9 posto na međugodišnjoj razini.

U 2023. GODINI VODEĆA PODUZEĆA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA BILJEŽE POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI I SMANJENJE ZADUŽENOSTI.

“Rast ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2023. godini bio je popraćen blagim povećanjem broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.

Na pozitivna kretanja kod deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada ukazuju i vrijednosti ostalih analiziranih pokazatelja. Tako je svih deset analiziranih poduzeća u 2023. godini poslovalo s dobiti [tablica 4].

Koeficijent obrta ukupne imovine u 2023. godini se povećao za 16,0 posto na međugodišnjoj razini [tablica 3]. Istovremeno, zaduženost se smanjila, a likvidnost se poboljšala. Koeficijent zaduženosti se smanjio za 14,8 posto, dok se koeficijent tekuće likvidnosti povećao za 11,8 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 2023. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihodi (u mil. eura)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža [u %]
Kamgrad	264,6	0,42	1,81	10,42
Strabag	217,0	0,29	2,39	7,48
Radnik	165,7	0,23	2,97	7,58
GIP Pionir	114,7	0,15	7,92	4,73
Ing-grad	98,2	0,25	3,76	14,36
Projektgradnja plus	61,3	0,51	2,45	5,25
Tehnika	38,0	1,37	0,42	3,38
AB gradnja	33,1	0,38	2,44	18,03
Lavčević	31,3	0,44	1,78	0,35
Mešić Com	30,3	0,52	1,89	14,89

Zaključak i očekivanja

Najnovija kretanja u građevinarstvu ukazuju na usporavanje aktivnosti u ovoj djelatnosti. Takvi se trendovi dijelom mogu objasniti usporavanjem kretanja na tržištu nekretnina, i to prije svega u Gradu Zagrebu, u kojemu je u 2023. godini zabilježen značajniji pad broja novoizgrađenih stanova. Prema podacima Porezne uprave i Burze nekretnina, zapaža se trend smanjivanja broja transakcija stambenim nekretninama. Smanjenje broja transakcija stambenim nekretninama posljedično je dovelo do usporavanja rasta cijena novoizgrađenih stanova. Ograničavanje ponude novoizgrađenih stanova zbog usporavanja njihove izgradnje podržava rast cijena novih stanova.

Dodatni impuls usporavanju aktivnosti u građevinarstvu dolazi uslijed odljeva kvalificirane radne snage iz Hrvatske prema razvijenijim zemljama Europske unije. Rast broja zaposlenih u ovome sektoru nastao uslijed uvoza radne snage iz drugih zemalja nije bio popraćen odgovarajućim rastom obujma građevinskih radova i broja novoizgrađenih nekretnina. 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 razvijenim zemljama Europske unije. U usporedbi s drugim članicama Europske unije, u 2023. godini manju bruto dodanu vrijednost po zaposlenom od Hrvatske su realizirale jedino Grčka i Bugarska.

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 budućnosti. Uz to, odlazak radne snage iz područja građevinarstva i srodnih djelatnosti mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. 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.

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

Kod oblikovanja očekivanja o budućim trendovima u građevinskom sektoru svakako valja uzeti u obzir ukupna demografska kretanja u zemlji. Ona su prilično nepovoljna. Obilježena su značajnijim iseljavanjem stanovništva, koje je bilo naročito izraženo u godinama nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, ali i izrazito negativnim prirodnim priraštajem. Nepovoljni demografski trendovi već ostavljaju dubok trag na građevinsku aktivnost u regijama poput Slavonije, Like i Dalmatinske zagore. Rezultati provedene analize potvrđuju dominantnu koncentraciju građevinske aktivnosti u priobalju i u Gradu Zagrebu. Tako je više od tri četvrtine novih stanova u 2023. godini izgrađeno upravo u priobalju i Gradu Zagrebu.

“ Najavljeno uvođenje poreza na nekretnine moglo bi pridonijeti smanjenju izgradnje novih stanova te izazvati negativne multiplikativne učinke na ostale sektore.

Najava uvođenja poreza na nekretnine mogla bi dovesti do smanjenja pritiska na strani potražnje za novoizgrađenim stanovima, što bi se moglo odraziti na ublažavanje rasta cijena nekretnina ili čak njihov pad. Nasuprot tome, pad potražnje za novoizgrađenim stambenim nekretninama mogao bi rezultirati smanjenjem izgradnje novih stanova i nastavkom ograničavanja ponude. To će zasigurno podržavati rast cijena stanova. Pad potražnje i smanjenje aktivnosti mogli bi 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 biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i Europskoj uniji. Procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2025. godini ukazuju na blago usporavanje gospodarskog rasta (Europska komisija, 2024). To bi dodatno moglo pridonijeti smanjenju broja transakcija i usporavanju aktivnosti na tržištu nekretnina.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2024]. 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.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: www.dzs.hr
- Europska komisija. [2024]. European economic forecast – Spring 2024. *European Economy – Institutional Paper 286*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [n.d.]. Preuzeto s: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Hrvatski zavod za zapošljavanje. [n.d.]. Preuzeto s: <https://www.hzz.hr/>
- Poslovna Hrvatska. [n.d.]. Preuzeto s: <https://poslovna.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, v. d. ravnatelja

Glavna urednica

Ivana Rašić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Doris Dresto

Lektura

Doris Baničević

Grafičko uređivanje i priprema

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 2024.

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.