

sa

Sektorske analize



ekonomski
institut
zagreb

listopad 2023. broj 107 godina 12 ISSN: 1848-8986



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

Gradevinarstvo 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 u 2022. godini značajno porastao broj izgrađenih novih stanova.

_20 Najveća trgovačka društva

Vodeća trgovačka društva na tržištu nekretnina su u 2022. godini povećala aktivnost, što se prije svega ogleda u rastu ukupnih prihoda.

_22 Zaključak i očekivanja

Usporavanje gospodarskog rasta u narednoj godini moglo bi se odraziti na ublažavanje dinamike rasta tržišta nekretnina i na usporavanje rasta cijena.

_24 Conclusion and expectations

Slower economic growth in the upcoming year could be reflected in a milder pace of growth in the real estate market and in a slower growth of prices.

Glavni sektorski pokazatelji

“U prvih sedam mjeseci 2022. godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova i izdanih odobrenja za građenje.

—Građevinarstvo bilježi nastavak rasta aktivnosti. Pozitivne trendove potvrđuju glavni sektorski pokazatelji u 2022. i u prvoj polovici 2023. 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 2023. godine sudjelovalo s udjelom od oko 5,0 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, zapažen je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u mjesecu kolovozu 2023. godine iznosio 137.279, što čini 7,9 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj (slika 2). Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 82,0 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 18,0 posto u obrtima.

—Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2020.	2021.	2022.	2023.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	5,1	5,0	4,8	5,0	Siječanj – lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	7,9	8,1	7,9	7,9	Kolovoz
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	4,4	9,3	4,0	3,5	Siječanj – srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	6,3	2,1	4,4	6,0	Kolovoz
Završeni stanovi (postotna promjena)	2,0	4,7	26,9	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-5,3	12,2	5,8	2,9	Siječanj – srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	3,1	7,8	20,2	4,1	Siječanj – lipanj

Promatrajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2022. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu po svim promatranim pokazateljima (tablica 1). Od analiziranih pokazatelja posebno

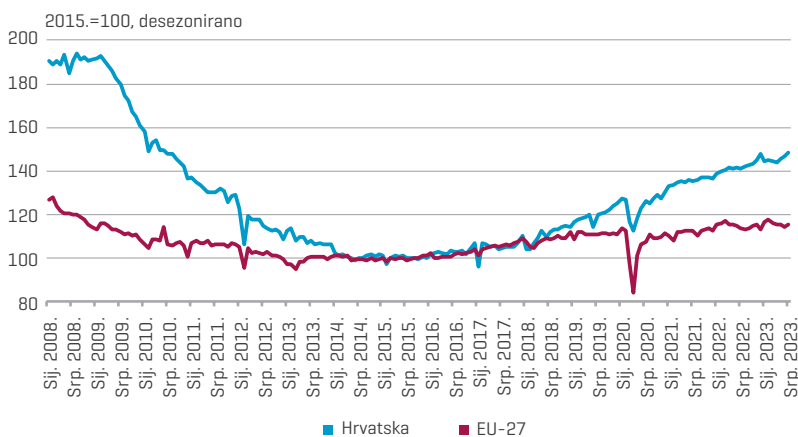
BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U KOLOVOZU 2023. GODINE IZNOSIO 137.279.

valja istaknuti rast obujma građevinskih radova u 2022. godini, i to za 4,0 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, kretanja na tržištu nekretnina daju snažan impuls pozitivnim trendovima na razini čitavog sektora. Broj završenih novih stanova povećao se čak za 26,9 posto, dok se prosječna cijena prodanih stanova povećala za 20,2 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 prelila su se na značajniji rast izdanih odobrenja za građenje. Ona su se u prvih sedam mjeseci ove godine povećala za 2,9 posto na međugodišnjoj razini.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-27, siječanj 2008. – srpanj 2023.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

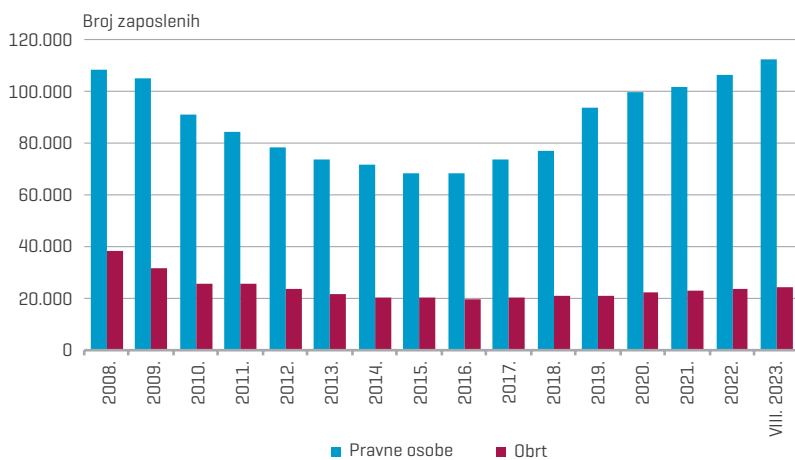


Za razliku od Hrvatske, najnovija kretanja na razini cijele Europske unije [EU-27] potvrđuju značajno usporavanje aktivnosti. Tako se obujam građevinskih radova u EU-27 u prvih sedam mjeseci 2023. godine povećao tek za 0,1 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Usporedba desezoniranih podataka na mjesečnoj razini za prosjek EU-27 zemalja

pokazuje kako je u razdoblju ožujak – srpanj 2023. došlo do blagog pada aktivnosti u odnosu na početak godine [slika 1].

Slika 2.
Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – kolovoz 2023.

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.)

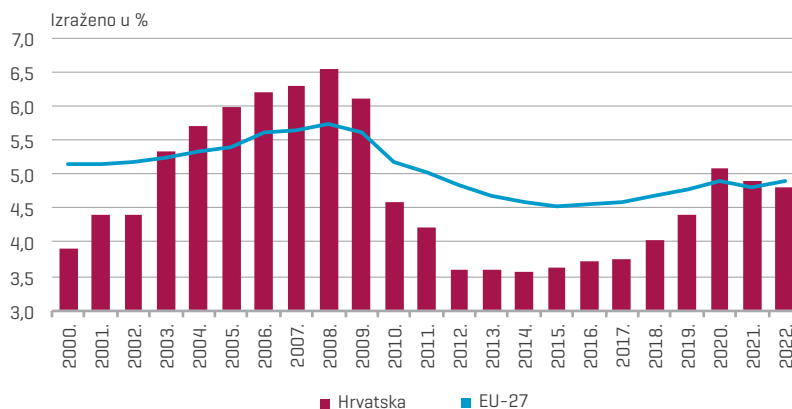
Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju od 2001. do lipnja 2022. značajno su se mijenjali. Izdvajaju se četiri faze: prva, od 2001. do 2008. godine, kada je došlo do snažnog rasta aktivnosti; druga, od 2009. do 2014. godine, u kojoj je zabilježena recesija; treća, od 2015. do 2020. godine, u kojoj je zabilježeno stabiliziranje i postepeni oporavak aktivnosti; četvrta, od 2021. do lipnja 2023., kada je došlo do dinamiziranja aktivnosti i osjetnijeg rasta građevinskog sektora.

Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. godine doživjelo svoj pravi procvat (slika 3). To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,4 na 6,5 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 21.175 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2022. GODINI NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-27, 2000. – 2022.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.

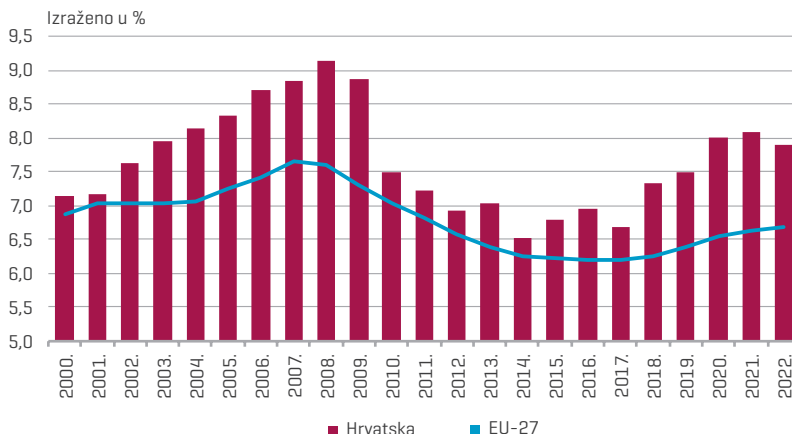


U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

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. – 2022.

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Najnoviji trendovi

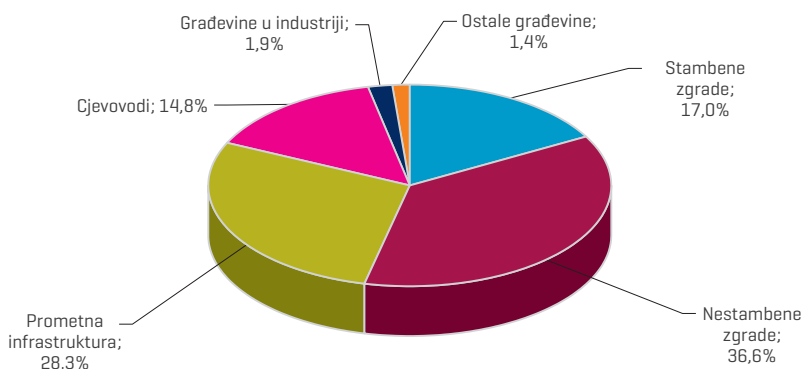
“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2023. godine prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 17,9 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

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. – 2022. 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 3,5 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 2,6 milijardi eura, što je za 31,9 posto više u odnosu na isto razdoblje 2022. godine. Od toga iznosa 36,6 posto radova je realizirano u izgradnji nestambenih zgrada, 17,0 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 2023. godine

Izvor: Državni zavod za statistiku.

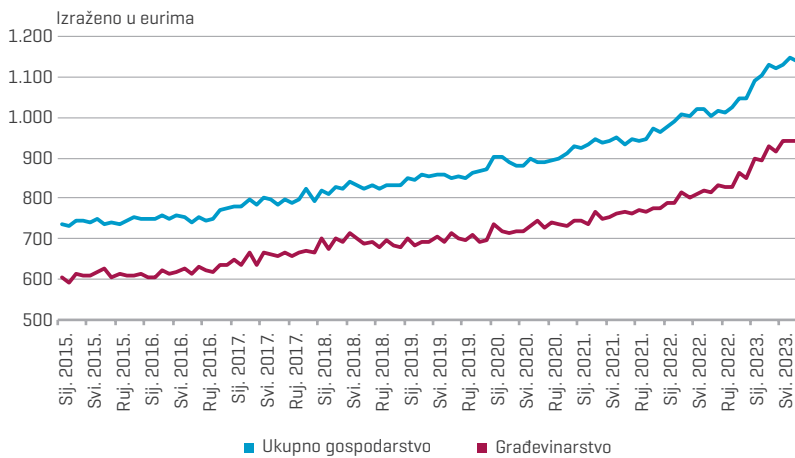


Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2023. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 17,9 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj [slika 6].

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, 2019, str. 9]. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2023. godine iznosila je 924 eura. U usporedbi s istim razdobljem 2022., ona se nominalno povećala za 14,6 posto.

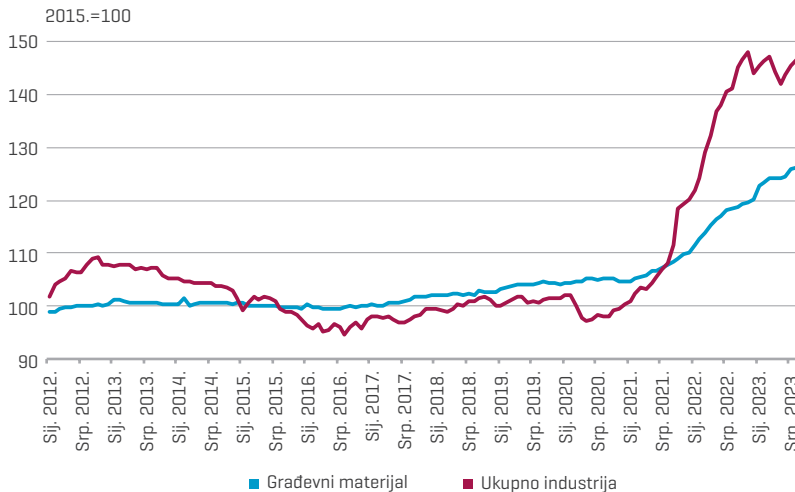
Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2023.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2023.

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.

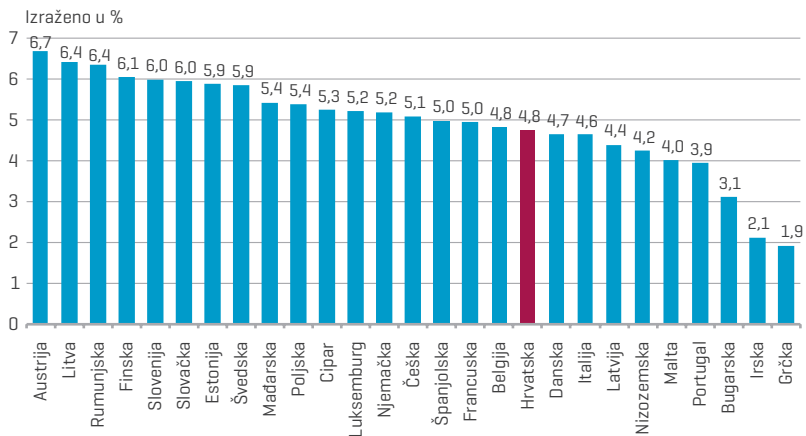
cijena građevnog materijala u razdoblju siječanj – kolovoz 2023. bila veća za 7,8 posto u usporedbi s istim razdobljem 2022. godine (slika 7). Istovremeno, rast proizvođačkih cijena ukupne industrije iznosio je 9,1 posto.

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.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 2022. godini

Izvor: Eurostat.



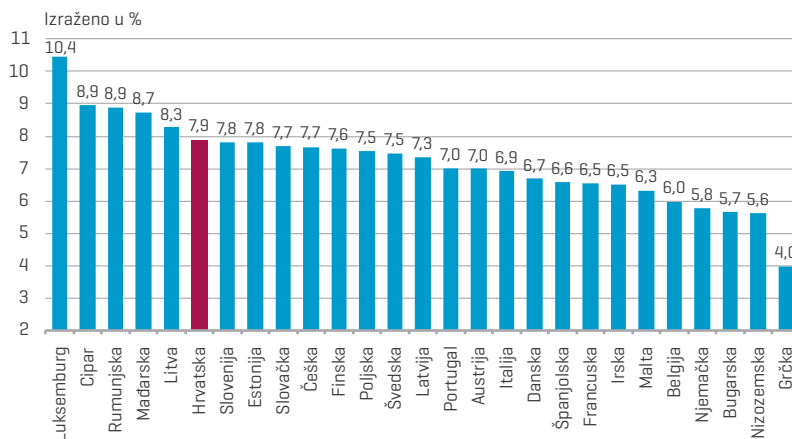
Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-27. Udio građevinarstva u BDP-u u novim članicama EU-27 je u prosjeku 5,2 posto, a u starim članicama 4,7 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Litva, Rumunjska, Slovenija, Slovačka, Estonija, Mađarska, Poljska i Cipar. Hrvatska se, s udjelom od 4,8 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-27.

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.

Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2022. 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 7,7 posto, a u starim članicama 6,7 posto. Najveći je udio u Luksemburgu (10,4 posto). Slijede Cipar i Rumunjska koji imaju udjele na razini od 8,9 posto, Mađarska s udjelom od 8,7 posto te Litva koja ima udio od 8,3 posto.

Slika 9.
Udio građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-27 u 2022. godini

Izvor: Eurostat.



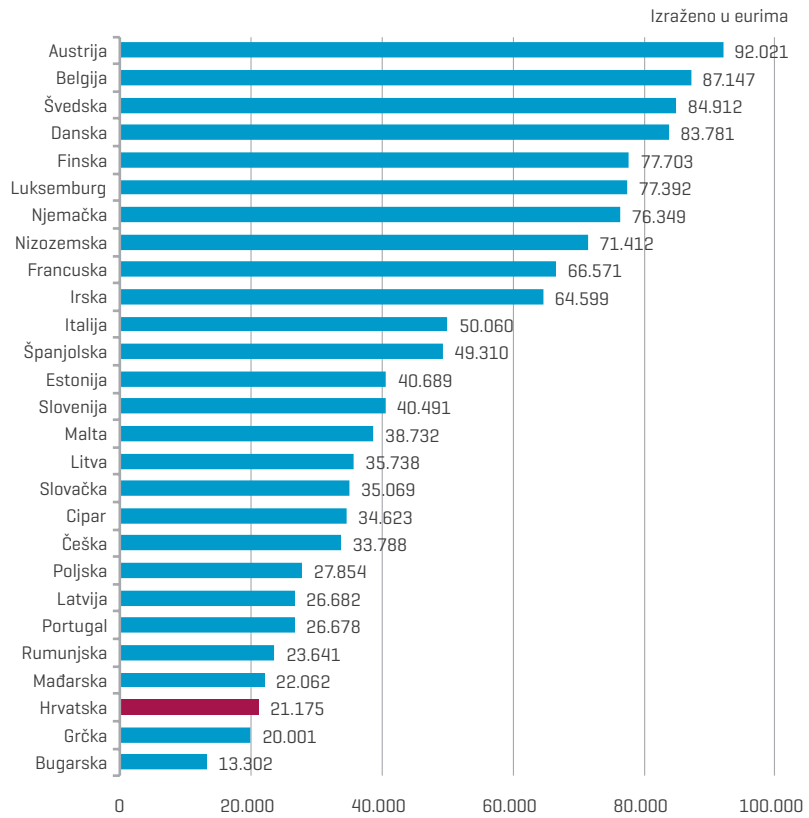
Kada se uz dodanu vrijednost promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. Stare članice EU-27 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora u odnosu na nove članice. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u starim članicama EU-27 u 2022. godini iznosi 66.281 euro, a u novim članicama 30.296 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Austrija s 92.021 euro. Slijede je Belgija, gdje je dodana vrijednost po zaposlenom 87.147 eura, i Švedska s 84.912 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 76.349 eura, a u Francuskoj 66.751 euro.

Među novijim zemljama članicama EU-27 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Estonija s 40.689 eura (slika 10). Slijede je Slovenija s 40.491 eura i Malta s 38.732 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 21.175 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-27. Iza Hrvatske nalaze se Grčka i Bugarska. Pritom je dodana vrijednost građevinarstva po zaposlenom u Grčkoj 20.001 euro, a u Bugarskoj 13.302 eura.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost
građevinarstva po
zaposlenom u zemljama
članicama EU-27 u 2022.
godini**

Izvor: Eurostat.



Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi snažan rast aktivnosti. U 2022. godini porastao je broj izgrađenih novih stanova. Usporedno s tim značajno se povećala prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u Gradu Zagrebu i priobalju. U prošloj godini ukupno je izgrađeno 15.875 stanova, što je čak za 26,9 posto više u odnosu na 2021. godinu (slika 11). Izgradnja stambenih zgrada se u 2022. godini povećala za 17,0 posto na međugodišnjoj razini, a izgradnja nestambenih zgrada za 5,6 posto (tablica 2). Istovremeno, kod izgradnje nestambenih zgrada posebno je izražen rast izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 69,4 posto. Povećala se i izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo za 38,8 posto te izgradnja industrijskih zgrada i skladišta za 8,1 posto. Nasuprot tome, smanjila se izgradnja uredskih zgrada (za 10,0 posto), izgradnja zgrada za promet i komunikacije (za 7,5 posto) i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo (za 33,0 posto).

Tablica 2.
Broj završenih novih
zgrada prema vrsti
zgrade u Republici
Hrvatskoj, 2019. – 2022.

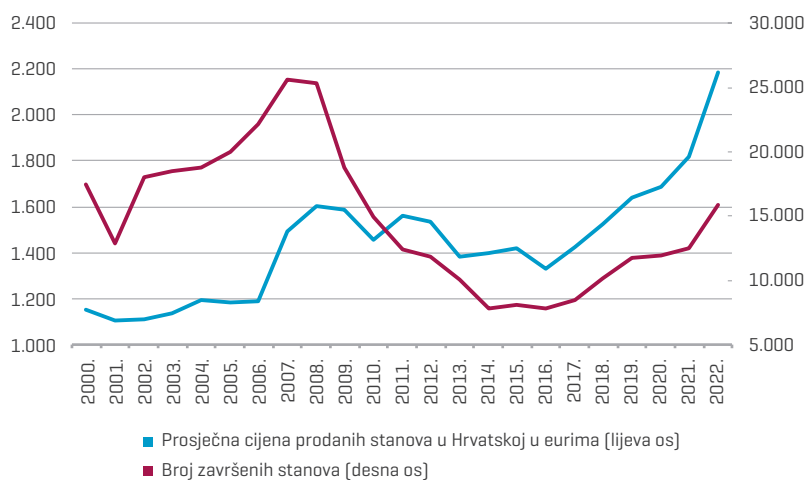
Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade				Indeks 2022./2021.
	2019.	2020.	2021.	2022.	
I. STAMBENE ZGRADE	3.639	3.956	4.368	5.112	117,0
S jednim stanom	2.280	2.487	2.818	3.177	112,7
S dva stana	413	449	522	617	118,2
S tri i više stanova	943	1.018	1.015	1.313	129,4
Zgrade za stanovanje zajednica	3	2	13	5	38,5
II. NESTAMBENE ZGRADE	982	967	917	968	105,6
Hoteli i slične zgrade	110	108	62	105	169,4
Uredske zgrade	46	28	50	45	90,0
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	89	81	80	111	138,8
Zgrade za promet i komunikacije	127	109	120	111	92,5
Industrijske zgrade i skladišta	232	220	211	228	108,1
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	64	102	91	61	67,0
Ostale nestambene zgrade	314	319	303	307	101,3
UKUPNO (I. + II.)	4.621	4.923	5.285	6.809	128,8

Očekivano, kod izgradnje stambenih zgrada, najviše se povećala izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova, i to za 29,4 posto. Izgradnja zgrada s dva stana se povećala za 18,2 posto, dok se izgradnja zgrada s jednim stanom povećala za 12,7 posto.

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2022.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“U prvoj polovici ove godine došlo je do usporavanja rasta cijena novoizgrađenih stanova, pri čemu je prosječna cijena povećana za 4,1 posto na međugodišnjoj razini.

Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina, ali i inflatorni pritisci, dijelom se očituju u značajnijem rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2022. godini bila je za 20,2 posto veća u odnosu na cijenu iz 2021. godine. Ovako velikom rastu cijena značajan doprinos dao je rast cijena u Gradu Zagrebu, pri čemu je on iznosio 32,4 posto. Do usporavanja rasta cijena došlo je u prvoj polovici ove godine, kada su cijene novoizgrađenih stanova na razini Republike Hrvatske u prosjeku rasle za 4,1 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, rast cijena u Gradu Zagrebu iznosio je 6,9 posto.

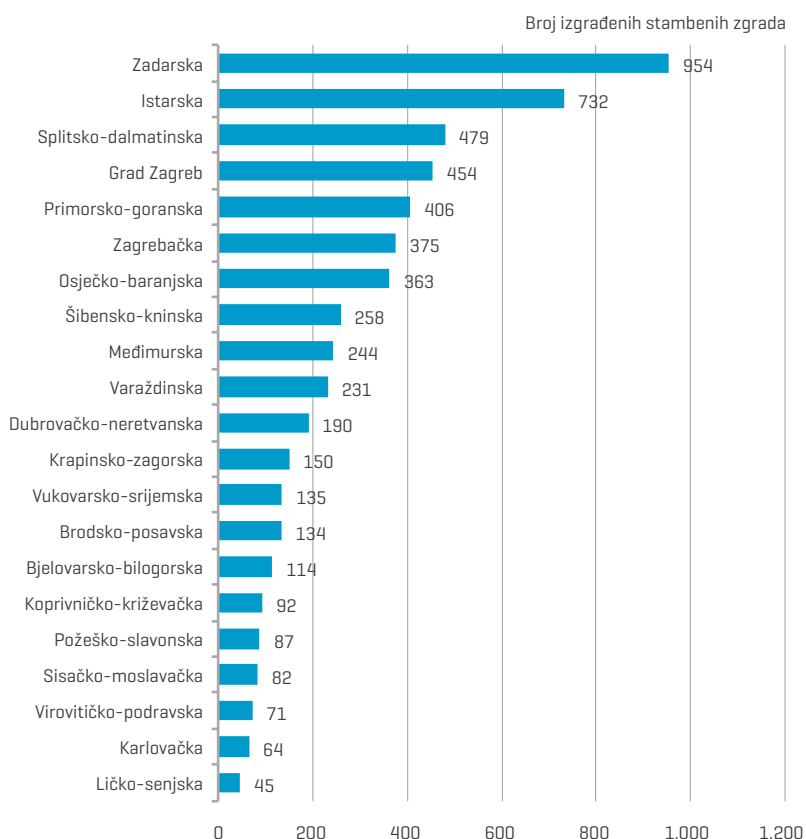
Poskupljenje stanova u Gradu Zagrebu samo je manjim dijelom uvjetovano porastom cijena građevinskog materijala. Razlozi leže primarno na strani ponude i potražnje za stanovima. S jedne strane, ponuda je uvelike ograničena uslijed nedostatka kvalificirane radne snage i odljeva dijela građevinske operative prema razvijenijim zemljama Europske unije (Buturac, 2022, str. 14). 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 još uvijek 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 uštedevina proisteklih iz zarađenih 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 2022. godini izgrađen na obali.

Slika 12.
Broj izgrađenih stambenih zgrada po županijama

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Pritom je najviše stambenih zgrada izgrađeno u Zadarskoj županiji, njih 954. Slijede Istarska županija gdje su izgrađene 732 stambene zgrade i Splitsko-dalmatinska županija gdje je izgrađeno 479 stambenih zgrada.

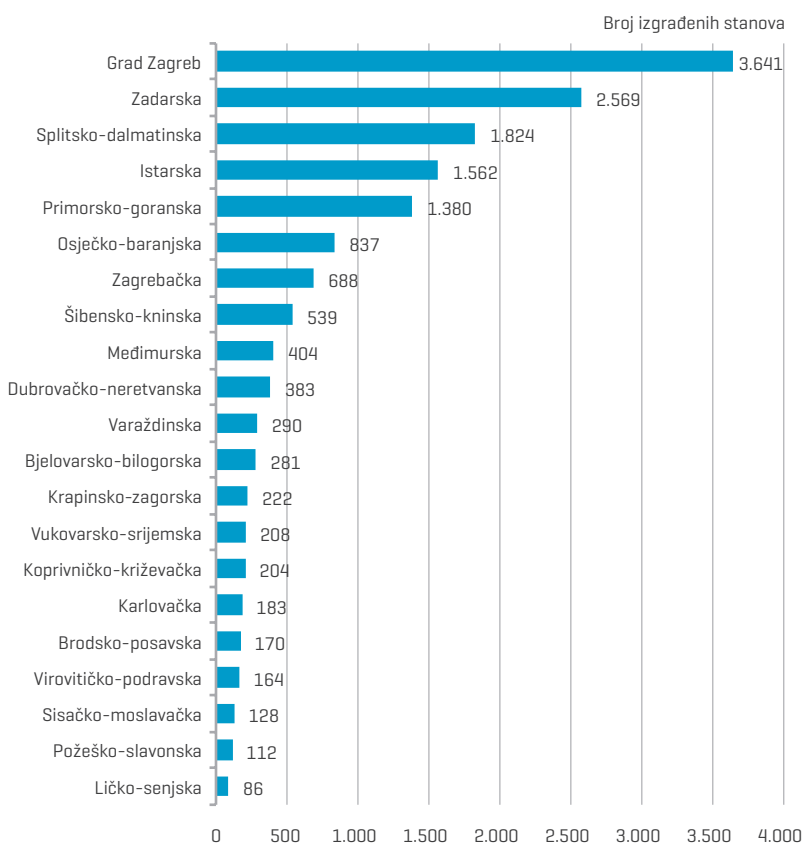
Iako je u Gradu Zagrebu izgrađeno manje stambenih zgrada nego u navedenim priobalnim županijama, u njemu je najviše izgrađenih stanova. Razlog tomu je što su u Gradu Zagrebu građene stambene zgrade sa znatno većim brojem stanova negoli je to slučaj na obali. Tako je u Gradu Zagrebu u protekloj godini izgrađen 3.641 stan (slika 13). Slijede Zadarska županija s 2.569 izgrađenih stanova, Splitsko-dalmatinska županija s 1.824 izgrađena stana te Istarska županija s 1.562 novoizgrađena stana.

U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐENO 15.875 STANOVA, ŠTO JE ČAK ZA 26,9 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2021. GODINU.

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 blago usporavanje aktivnosti (slika 14). Broj izdanih odobrenja za građenje se u prvih sedam mjeseci 2023. godine povećao za 2,9 posto na međugodišnjoj razini.

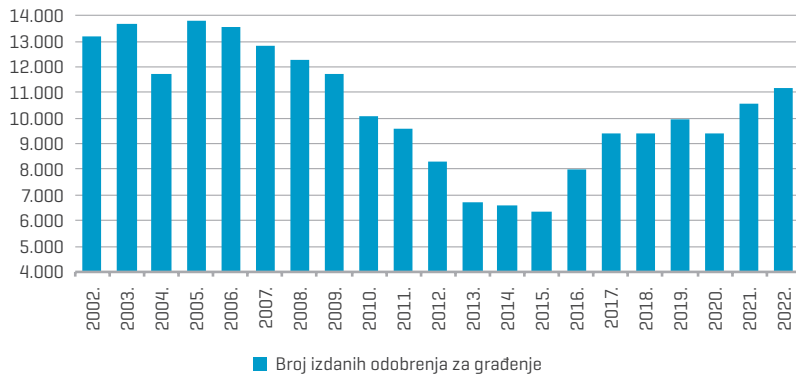
Slika 13.
Broj izgrađenih stanova
po županijama

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Slika 14.
Izdana odobrenja za
građenje u Republici
Hrvatskoj, 2002. – 2022.

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. 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. Također, valja napomenuti da je u prvoj polovici ove godine došlo do pada broja transakcija stambenim nekretninama u Gradu Zagrebu. Prema podacima Porezne uprave i Burze nekretnina, u tom se razdoblju promet stambenim nekretninama u glavnom gradu smanjio za 23,0 posto na međugodišnjoj razini. To se samo dijelom može pripisati rastu kamatnih stopa u eurozoni.² 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, 2023], ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2022. godini dosegla je 13,0 posto vrijednosti BDP-a. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi/apartmani. Na njih se odnosi 25,7 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Slijede poljoprivredna zemljišta s udjelom od 24,7 posto, građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto, dok je kupoprodaja obiteljskih kuća činila 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje kako je najviša

² Burza nekretnina [2023], <https://www.burza-nekretnina.com>

medijalna cijena stana/apartmana ostvarena u Rovinju (2.690 eura po m²). Uz Rovinj, medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 2.500 eura po m² realiziraju Opatija (2.634 eura), Dubrovnik (2.558 eura) i Split (2.547 eura). Nakon navedenih gradova, s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m² slijede Krk, Malinska-Dubašnica, Vrbnik, Hvar, Župa Dubrovačka, Baška Voda, Baška, Lovran, Punat, Omiš i istarski Novigrad. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 1.929 eura nalazi u grupi od 54 jedinice lokalne samouprave (JLS-a) u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 1.501 do 2.000 eura po m².

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.³ Što se tiče posljedica potresa na području Banovine i poduzimanja aktivnosti na njihovu saniranju, prema podacima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine do 16. ožujka 2023. godine zaprimljeno je 9.759 zahtjeva za obnovom i 8.822 zahtjeva za nekonstrukcijskom obnovom.

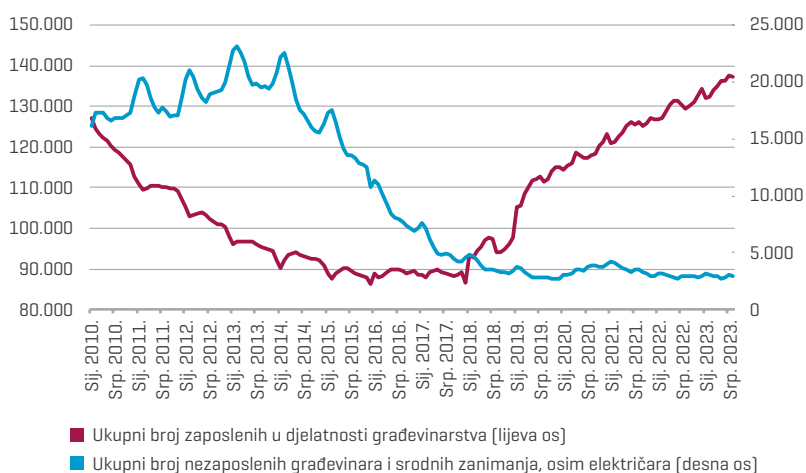
Zbog navedenih okolnosti Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 9. rujna 2021. donijela *Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije*. Prema podacima Ministarstva 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, Vlada Republike Hrvatske je donijela novi Zakon o obnovi objavljen u *Narodnim novinama* broj 21/23, a koji je stupio na snagu 23. veljače 2023. godine. U Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine ističu kako uz administrativno rasterećenje procesa, novi Zakon o obnovi donosi poboljšanja modela samoobnove te nove modele i pristupe u obnovi kao i jedinstveno djelovanje ključnih tijela za obnovu u okviru jednog upravljanja. 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.

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

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 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 2023. godine.

Slika 15.
Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2010. – kolovoz 2023.

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 djelatnika. 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 kolovoza 2023. 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. 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 2023. godine bila manja za 17,9 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 2022. godini. Povećana aktivnost ogleda se prije svega u rastu ukupnih prihoda koji su se kumulativno povećali za 10,8 posto.

Tablica 3.

Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2019. – 2022.

	2019.	2020.	2021.	2022.	Indeks 2022./2021.
Ukupni prihodi (u mil. eura)	580,3	648,7	747,3	827,6	110,8
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. eura)	14,3	34,9	69,1	36,7	53,0
Broj zaposlenih	2.570	2.805	2.829	2.782	98,3
Bruto marža (u %)	2,46	5,38	9,25	4,43	47,9
Profitabilnost imovine (u %)	2,02	5,78	13,21	4,86	36,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	0,23	0,23	0,26	0,30	112,6
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,25	1,35	1,56	1,45	93,1
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,82	1,70	2,10	2,15	102,5
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,44	0,44	0,40	0,42	105,5

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

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Rast ukupnih prihoda bio je popraćen blagim smanjenjem broja zaposlenih, što govori u prilog rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2022. godini povećala za 12,6 posto na međugodišnjoj razini.

U 2022. GODINI VODEĆA PODUZEĆA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA BILJEŽE POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI I POVEĆANJE ZADUŽENOSTI.

“Rast ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2022. 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 devet u 2022. godini poslovalo s dobiti, dok je jedno poduzeće imalo iskazan gubitak (tablica 4).

Koeficijent obrta ukupne imovine u 2022. godini se smanjio za 6,9 posto na međugodišnjoj razini (tablica 3). Istovremeno, likvidnost se blago poboljšala, a zaduženost se povećala. Koeficijent tekuće likvidnosti se povećao za 2,5 posto, dok se koeficijent zaduženosti povećao za 5,5 posto (tablica 3).

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

Tablica 4.
Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj u 2022. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihodi (u mil. eura)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Kamgrad	194,7	0,48	1,77	4,51
Strabag	184,3	0,37	2,34	4,49
Radnik	123,9	0,25	2,56	5,60
GIP Pionir	101,6	0,12	9,79	3,61
Ing-grad	82,4	0,40	2,41	8,82
Projektgradnja plus	40,1	0,86	1,39	2,17
Lavčević	31,3	0,34	1,59	1,47
AB gradnja	29,5	0,27	3,52	10,19
Mešić Com	20,4	0,65	2,11	10,67
Tehnika	19,2	1,66	0,12	-24,84

Zaključak i očekivanja

Najnovija kretanja u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2023. godine ukazuju na rast aktivnosti u ovoj djelatnosti. Takvi se trendovi dijelom mogu objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na razini ukupnog gospodarstva koja su prethodno bila izazvana pandemijom koronavirusa i snažnim inflatornim pritiscima. Dodatni impuls pozitivnim kretanjima u građevinarstvu dao je rast aktivnosti u drugim sektorima, prije svega u turizmu i prijevozu.

Nakon snažnog rasta broja novoizgrađenih stanova i njihove prosječne cijene u protekloj godini, u prvoj polovici 2023. godine uočava se usporavanje rasta broja transakcija. Posljedično, došlo je i do usporavanja rasta cijena novoizgrađenih stanova. 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 usporavanje gospodarskog rasta [Europska komisija, 2023]. To bi se dijelom moglo odraziti na smanjenje broja transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj i usporavanje rasta cijena nekretnina.

“Nedostatak kvalificirane radne snage i dalje je jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika snažnijeg zamaha građevinarstva.

Rezultati provedene analize ukazuju na veliki odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske. Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Također, značajniji odljev kvalificirane radne snage iz Hrvatske može postati jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u dinamici obnove potresom pogođenih područja, ali i u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti.

IAKO SU ZASAD OČEKIVANI REZULTATI OBNOVE
POTRESOM POGOĐENIH PODRUČJA IZOSTALI, SAMA
OBNOVA MOŽE DATI IMPULS RASTU GRAĐEVINSKOG
SEKTORA U NAREDNOM RAZDOBLJU.

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 Schengen mogao bi pridonijeti daljnjoj polarizaciji kretanja cijena nekretnina.

Conclusion and expectations

The latest trends in the construction sector in the first seven months of 2023 point to increased activity in this industry. These trends can partially be attributed to the end of unfavorable developments in the entire economy which had been caused by the coronavirus pandemic and by strong inflationary pressures. An additional boost to the positive trends in the construction sector came from growth in other sectors, primarily in tourism and transportation.

After a strong growth in the number of newly built apartments and their average price in the past year, in the first half of 2023 the number of transactions recorded slower growth. Consequently, the prices of new apartments also recorded slower growth. Although the expected results of reconstruction efforts after the earthquake have not been achieved yet, the reconstruction carries high potential for growth in the real estate market and the construction sector as a whole. Reconstruction of areas affected by the earthquake is expected to directly affect growth in the construction sector, but also to indirectly affect growth in other sectors, such as mining and quarrying production (gravel and sand), manufacturing (cement, brick, glass, wood, sanitary ware), business services – designing, etc.

The direction and dynamics of the trends in the property market in the upcoming period will largely depend on economic conditions in Croatia and the EU. The European Commission's projections on Croatia's BDP in 2023 indicate slower economic growth (European Commission, 2023). This could in part be reflected in less real estate transactions in Croatia and slower real estate price growth.

“A lack of qualified workforce is still one of the major limiting factors for achieving a stronger momentum in construction.

The analysis results indicate a large construction workforce outflow from Croatia. If such a trend continues, it could have negative effects on property demand. In addition, a considerable outflow of qualified workforce from Croatia could become a major limiting factor for the pace of reconstruction of areas affected by the earthquake, and for achieving a stronger momentum in construction activities in the future. The data suggest that the lack of

ALTHOUGH THE EXPECTED RESULTS OF RECONSTRUCTION EFFORTS AFTER THE EARTHQUAKE HAVE NOT BEEN ACHIEVED YET, THE RECONSTRUCTION CARRIES HIGH POTENTIAL FOR GROWTH IN THE CONSTRUCTION SECTOR IN THE UPCOMING PERIOD.

qualified workforce for now is being bridged by „importing“ workforce from other countries. An additional problem in attracting construction workers to Croatia could be inadequate salaries. Average monthly net salaries in construction are significantly lagging behind the average salaries in the Croatian economy. According to the analysis, activities in other sectors, primarily tourism and industry, can be expected to significantly impact the direction and dynamics of the trends in the construction sector in the upcoming period. Croatia’s entry to the eurozone and Schengen area could contribute to the further polarization of real estate prices.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2023]. 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.
- Buturac, G. [2022]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 11[98], 1–23.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: www.dzs.hr
- Europska komisija. [2023]. European economic forecast – Spring 2023. *European Economy – Institutional Paper 200*. 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. [2023]. *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022*. 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

Doris Dresto

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 2023.