

sa

Sektorske_analize

listopad 2014. broj 32 godina 3

ISSN: 1848-8986

eiz ekonomski
instituit,
zagreb

Gradevinarstvo i nekretnine

Autor_Goran Buturac

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Međugodišnje stope promjene svih glavnih sektorskih pokazatelja u 2013. godini bile su negativne. Smanjili su se obujam građevinskih radova, broj zaposlenih, broj izgrađenih stanova, izdana odobrenja za građenje te cijene stanova.

_6 Strukturna obilježja sektora i trendovi

Usprkos bogatoj tradiciji, iskustvu i resursima u poslovanju, građevinski sektor u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina tone u sve dublju krizu.

_12 Tržište nekretnina

Posljedice pada potražnje na tržištu ogledaju se u strahu investitora od nemogućnosti prodaje stanova pa se tijekom recesije značajno smanjila izgradnja stambenih zgrada, a shodno tome i njihova ponuda na tržištu.

_16 Najveća trgovačka društva

Sudeći prema izračunima glavnih ekonomskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada, negativna su kretanja prisutna i u ovoj djelatnosti. Međutim, ona su mnogo blažeg karaktera u usporedbi s djelatnosti izgradnje cesta i autocesta.

_21 Zaključak i očekivanja

Glavni uzroci nastavka recesije prepoznaju se u izostanku pokretanja velikih državno financiranih projekata, pesimističnim očekivanjima i nepovoljnim kretanjima na tržištu rada koja su uvelike pridonijela padu potražnje na tržištu nekretnina.

Glavni sektorski pokazatelji

“ Građevinski sektor je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2014. godine sudjelovao s udjelom od oko 4,4 posto.

Građevinarstvo u Hrvatskoj dijeli sudbinu ukupnog gospodarstva i već je šestu godinu zaredom u recesiji. Na to ukazuju svi glavni sektorski pokazatelji, a prije svega pad obujma građevinskih radova i pad zaposlenosti. Usprkos tome ova djelatnost još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu. Prema zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, građevinski sektor je u strukturi ukupnog gospodarstva u prvoj polovici 2014. godine sudjelovao s udjelom od oko 4,4 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazna je uloga građevinarstva i u ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2014. godine iznosio 89.716 što čini 6,6 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 76,8 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 23,2 posto u obrtu.

Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

Napomene: Postotne promjene su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. * odnosi se na razdoblje od siječnja do lipnja 2014. ** odnosi se na lipanj 2014. *** odnosi se na razdoblje od siječnja do srpnja 2014.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2012.	2013.	2014.
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,7	4,5	4,4*
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	7,3	6,9	6,6**
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	-11,1	-4,0	-7,8***
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-8,8	-6,2	-5,8**
Završeni stanovi (postotna promjena)	-4,8	-14,4	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-13,2	-19,7	9,9***
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	-1,6	-9,9	-2,8*

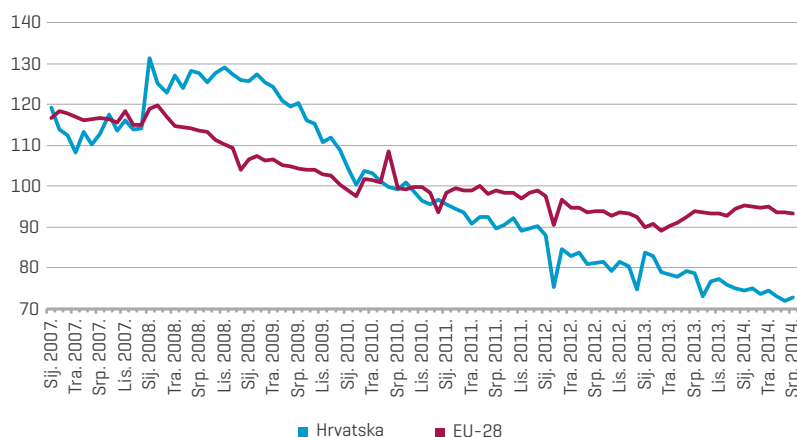
Međugodišnje stope promjene svih glavnih sektorskih pokazatelja u 2013. godini bile su negativne (tablica 1). Smanjili su se obujam građevinskih radova, broj zaposlenih, broj izgrađenih stanova, izdana odobrenja za građenje te cijene stanova. Obujam se građevinskih radova u Hrvatskoj kontinuirano smanjuje još od sredine 2008. godine i pojave gospodarske krize (slika 1). Čitavo je razdoblje obilježeno slabljenjem potražnje za nekretninama, značajnim usporavanjem investicijske aktivnosti te izostankom velikih državnih infrastrukturnih projekata. Iako se tijekom ovogodišnjih ljetnih mjeseci očekivala povećana aktivnost, s obzirom na sezonski karakter djelatnosti, to se nažalost nije dogodilo. Obujam

OBUJAM GRAĐEVINSKIH RADOVA JE U SRPNJU BIO MANJI ZA 2,3 POSTO U ODNOSU NA SIJEČANJ.

građevinskih radova je u mjesecu srpnju bio manji za 2,3 posto u odnosu na siječanj, a u lipnju za 3,3 posto. Promatrajući kumulativno prvih sedam mjeseci 2014. godine zapaža se smanjenje obujma građevinskih radova za 7,8 posto na međugodišnjoj razini. Uz pad obujma građevinskih radova, recesija u građevinarstvu se ogleda i u smanjenju razine zaposlenosti. Ukupni je broj zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2014. bio manji za 5,8 posto u odnosu na isti mjesec prethodne godine. Pritom je smanjenje razine zaposlenosti bilo nešto veće u obrtu (6,8 posto) u odnosu na pravne osobe (5,5 posto). Rast izdanih odobrenja za građenje u prvih sedam mjeseci za 9,9 posto na međugodišnjoj razini dijelom je posljedica niske osnovice u proteklom razdoblju. S obzirom na to da je korisna površina stanova koji će se graditi tek za 1,5 posto veća u odnosu na proteklo razdoblje, malo je vjerojatno da će se rast izdanih odobrenja za građenje značajnije odraziti na rast obujma građevinskih radova u nadolazećem razdoblju.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova, 2010.=100

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



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u EU-28 pokazuje znatno veću otpornost prema recesiji. Tako su početkom 2010. zaustavljeni negativni trendovi, nakon čega je tijekom čitave 2010. i 2011. uslijedila stagnacija aktivnosti. Pad obujma građevinskih radova u 2012. i prvom tromjesečju 2013. je bio nešto blažeg karaktera. Od travnja 2013. građevinarstvo u EU-28 se postupno oporavlja. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci obujam građevinskih radova povećao za 3,6

OD TRAVNJA 2013. GRAĐEVINARSTVO U EU-28 SE
POSTUPNO OPORAVLJA.

“ Ukupni je broj zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2014. bio manji za 5,8 posto u odnosu na isti mjesec prethodne godine.

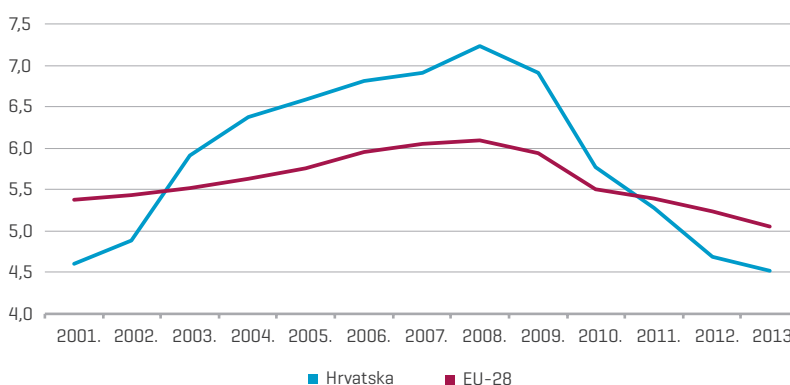
posto na međugodišnjoj razini. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 0,6 posto u odnosu na isti mjesec 2013.

Strukturna obilježja sektora i trendovi

Usprkos bogatoj tradiciji, iskustvu i resursima u poslovanju, građevinski sektor u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina tone u sve dublju krizu. Posljedice su velike, s obzirom na izravne učinke građevinarstva na kretanje BDP-a, investicija i zaposlenosti. Analiza dužih vremenskih serija o aktivnostima u građevinskom sektoru potvrđuje da su se uloga i značaj građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi posljednjih desetak godina značajno mijenjali. Pritom se posebno izdvajaju dva međusobno suprotna ciklusa, jedan prije pojave recesije (do 2008.), a drugi nakon njezine pojave (nakon 2008.). Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2000. do 2008. doživjelo pravi "boom". Uz porast udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto), ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje. Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju od 2001. do 2008. povećana za 61,1 posto. Također, potaknut je razvoj drugih pratećih djelatnosti: proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovnih usluga – npr. projektiranja (Buturac, 2013).

Slika 2.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu, u postocima

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi. Vrijednost građevinskih radova u području prometne infrastrukture u 2008. godini iznosila je oko 9,8 milijardi kuna te se u razdoblju od 2000. do 2008. povećala čak 3,5 puta. Također je

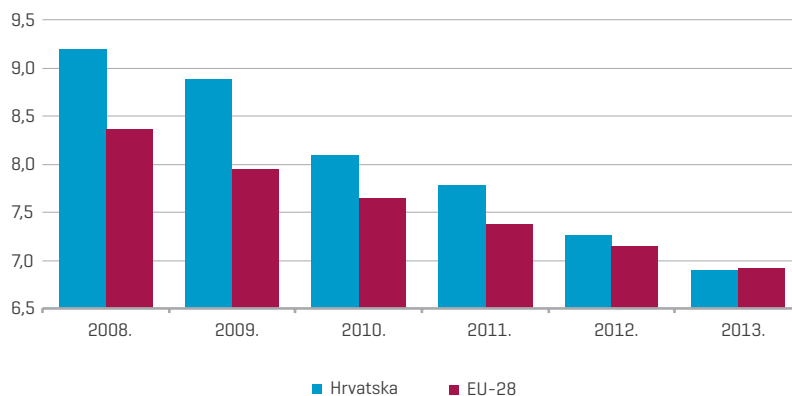
ZEMLJE U KOJIMA JE GRAĐEVINARSTVO PRETRPJELO NAJVEĆE POSLJEDICE RECESIJE I SMANJENJA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI SU CIPAR, LITVA, LATVIJA, BUGARSKA I HRVATSKA.

tržište nekretnina zabilježilo dinamičan rast. Usporedno s rastom broja izgrađenih stanova zabilježen je i rast cijena prodanih stanova. U 2008. godini izgrađeno je 25.368 stanova što je za 45,1 posto više u odnosu na 2000. Istovremeno, prosječna je cijena prodanih stanova porasla 39,2 posto.

Može se ustvrditi da je djelatnost građevinarstva do 2008. godine bila jedna od najpropluzivnijih djelatnosti u RH, te da je dala značajan doprinos ukupnom gospodarskom rastu i zapošljavanju. Međutim, pojava gospodarske krize sredinom 2008. godine zaustavila je dotadašnji dugotrajniji trend snažnog rasta građevinarstva [Buturac, 2013].

Slika 3.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti, u postocima

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



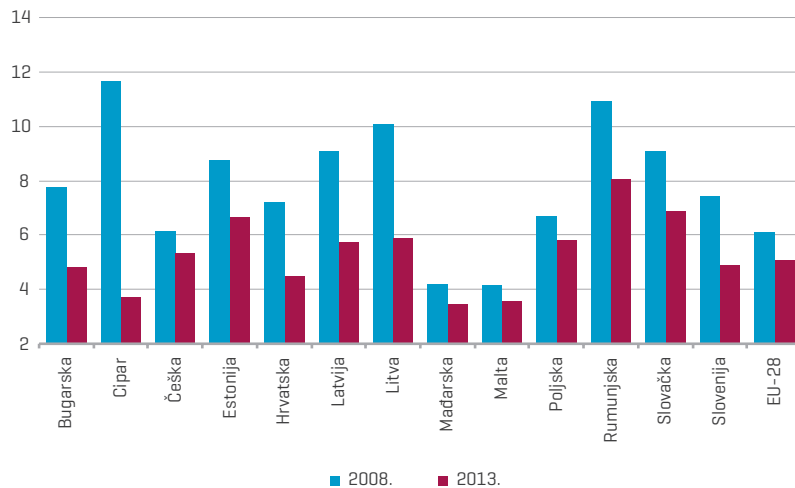
Recesija u Hrvatskoj ostavlja dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvoj potrošačkog pesimizma, slabljenje domaće potražnje i dr. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj čini se da je upravo građevinarstvo najviše pogođeno recesijom [Broz et al., 2012]. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014. građevinska aktivnost se kontinuirano smanjuje. Usporedba s EU-28 pokazuje da se u kretanjima udjela građevinarstva u BDP-u i udjela u ukupnoj zaposlenosti (slike 2 i 3), mogu samo neznatno uočiti slični procesi. Naime, građevinski sektor

na razini EU-28 pokazao se mnogo otpornijim na krizu pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti.

Ipak, za očekivati je da se uloga građevinskog sektora u EU-28, pa i uzroci i posljedice recesije, bitno razlikuju među pojedinim zemljama. Hrvatskoj je s obzirom na ostvareni stupanj gospodarskog razvoja, slične procese razvoja, kapacitete prilagodbi, strukture gospodarstva i potražnje najzanimljivija usporedba s novim članicama EU-a.

Slika 4.
Bruto dodana vrijednost građevinarstva u BDP-u u Hrvatskoj i novim članicama EU-a, u postocima

Izvor: Eurostat.



Na slici 4 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u ukupnom BDP-u u Hrvatskoj, EU-28 i tranzicijskim zemljama članicama EU-a. Iz prikazanih rezultata zamjetan je velik značaj građevinskog sektora za sva analizirana gospodarstva. U usporedbi s Hrvatskom samo su tri tranzicijske zemlje članice EU-a u 2013. godini imale manje udjele građevinarstva u BDP-u. To su Cipar, Mađarska i Malta. Građevinarstvo je u svim zemljama osjetilo posljedice recesije pri čemu je smanjena bruto dodana vrijednost sektora. Ipak, razmjeri i intenzitet recesije se bitno razlikuju među zemljama. U razdoblju od 2008. do 2013. zemlje u kojima je građevinarstvo pretrpjelo najveće posljedice recesije i smanjenja bruto dodane vrijednosti su Cipar, Litva, Latvija, Bugarska i Hrvatska. Zemlje u kojima se građevinarstvo pokazalo relativno otpornim na krizu su Češka, Estonija i Poljska.

“Obujam je građevinskih radova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do srpnja 2014. smanjen za 42,5 posto u odnosu na isto razdoblje 2008.

U kojim se brojkama najviše očituje recesija u građevinarstvu u Hrvatskoj? Obujam je građevinskih radova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do srpnja 2014. smanjen za 42,5 posto u odnosu na isto razdoblje 2008. O razmjerima recesije u građevinarstvu možda najbolje govori podatak da se u razdoblju od prosinca 2008. do srpnja 2014. broj zaposlenih smanjio za čak 50.090 (55,8 posto). Pritom se kod pravnih osoba broj zaposlenih smanjio za 32.225 (46,8 posto), a kod obrta za 17.871 (85,8 posto).

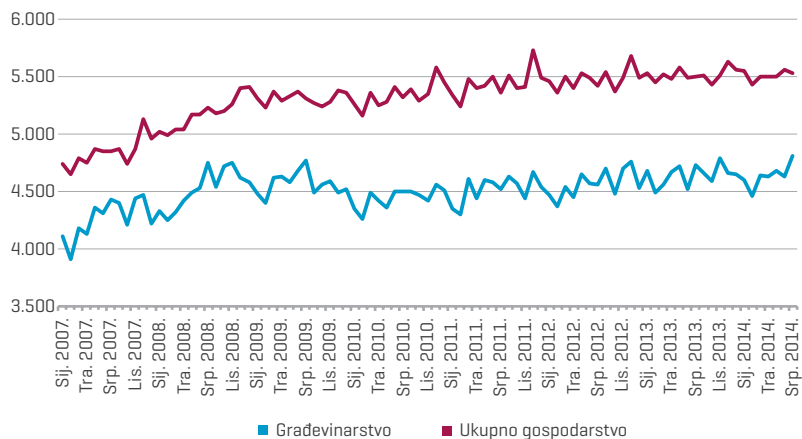
“ Pad aktivnosti u građevinarstvu u razdoblju od 2008. do 2012. zabilježen je po svim vrstama građevinskih radova.

Ovako veliki pad zaposlenosti u građevinarstvu nije samo težak udarac za ovu djelatnost već i za gospodarstvo u cjelini. Valja napomenuti da je nepovoljnim kretanjima za vrijeme recesije uvelike pridonijelo usporavanje i zaustavljanje izgradnje velikih državno financiranih projekata u području cestogradnje. Posljedica je to značajnog slabljenja i ograničenja kapaciteta državnog proračuna u uvjetima recesije. Nepovoljna ukupna gospodarska kretanja također su rezultirala recesijom na tržištu nekretnina.

Uvid u isplaćene mjesečne neto plaće u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2014. godine pokazuje da je prosječna plaća iznosila 4.638 kuna (slika 5). U usporedbi s istim razdobljem 2013. ona je bila nominalno veća za 0,3 posto, a realno za 0,6 posto. Valja istaknuti da plaće u građevinarstvu zaostaju za prosjekom gospodarstva. Tako je prosječna neto plaća u građevinarstvu u razdoblju od siječnja do srpnja 2014. bila manja za 15,8 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj. Razlika se povećava od 2007. godine, kada je prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva.

Slika 5.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće, u kunama

Izvor: Državni zavod za statistiku.



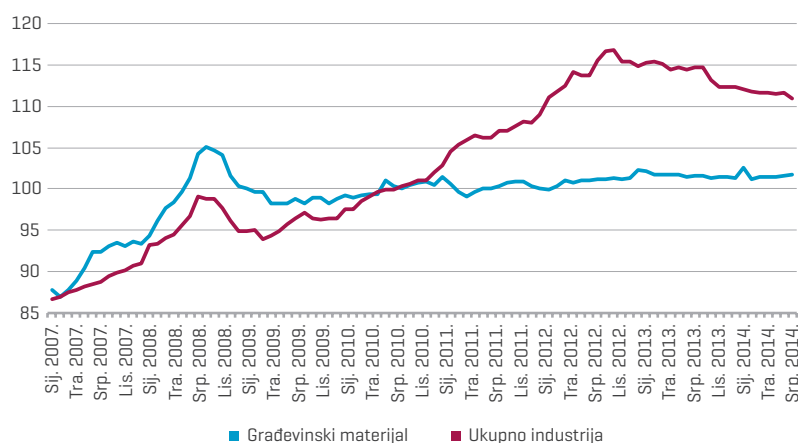
Smanjena potražnja u recesiji odrazila se i na pad cijena građevinskog materijala. Pritom je prosječna cijena građevinskog materijala u srpnju 2014. bila manja za 3,2 posto u usporedbi s kolovozom 2008. kada je zabilježena najviša razina cijena građevinskog materijala (slika 6).

Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 12,3 posto. Cijene su građevinskog materijala prije recesije rasle brže od proizvođačkih cijena ukupne industrije da bi se pojavom recesije smanjile te se više nisu vratile na razinu prije recesije. Nasuprot tome, proizvođačke su se cijene ukupne industrije početkom recesije smanjile, ali nakon toga brzo su se vratile trendu rasta. Već u svibnju 2010. vratile su se na razinu cijena prije recesije.

PROSJEČNA NETO PLAĆA U GRAĐEVINARSTVU U RAZDOBLJU OD SIJEČNJA DO SRPNJA 2014. BILA JE MANJA ZA 15,8 POSTO U ODNOSU NA PROSJEČNU NETO PLAĆU U HRVATSKOJ.

Slika 6.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevinskog materijala, 2010.=100

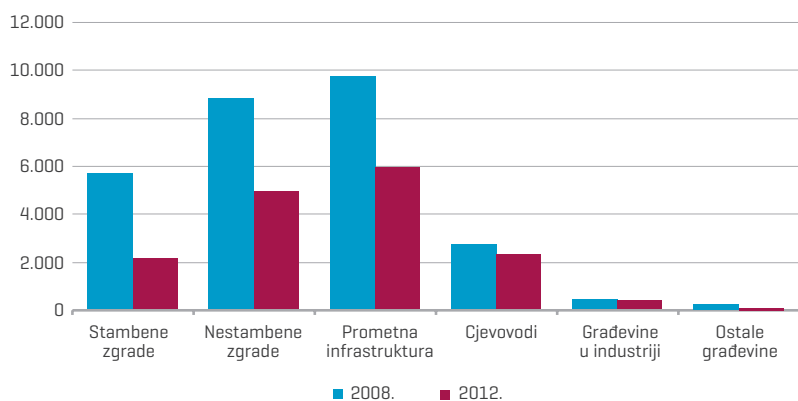
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Pad aktivnosti u građevinarstvu u razdoblju od 2008. do 2012. zabilježen je po svim vrstama građevinskih radova (slika 7).

Slika 7.
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine, u milijunima kuna

Izvor: Državni zavod za statistiku.



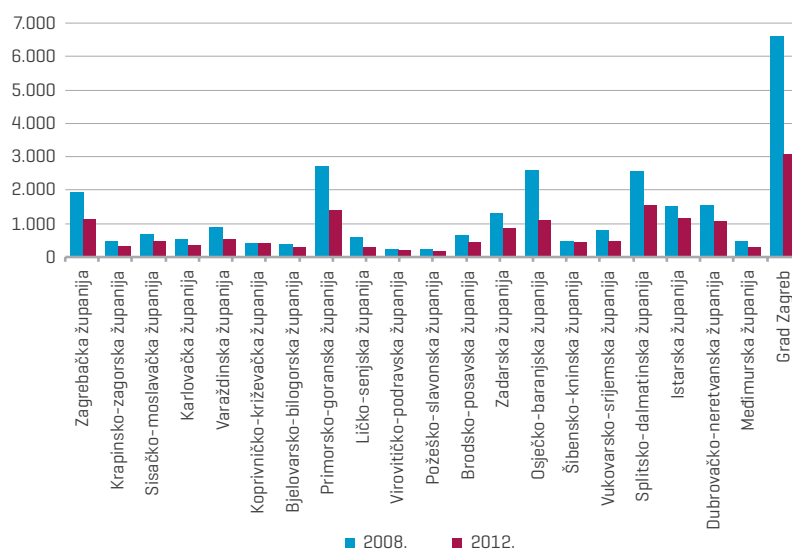
U relativnom iznosu najviše se smanjila izgradnja stambenih zgrada i to za čak 62,2 posto. Istovremeno je kod nestambenih zgrada smanjenje iznosilo 43,4 posto, a kod prometne infrastrukture 39,1 posto. Zanimljivo je primijetiti da je aktivnost građevinarstva veoma mala u području izgradnje građevina u industriji. U ukupnoj vrijednosti radova ova kategorija

izgradnje zauzima tek udio od 2,7 posto. Osim nadasve skromnog doprinosa građevinarstva izgradnji novih industrijskih kapaciteta, to govori i o nepovoljnim investicijskim prilikama u domaćoj industriji i gospodarstvu u cjelini. Bez oporavka industrijske proizvodnje, rasta zaposlenosti i realnih plaća neće biti oporavka ni građevinskog sektora.

Analizirajući izvršene radove po regijama i županijama uočava se jaka koncentracija građevinske aktivnosti (slika 8). Pritom je kumulativno u Gradu Zagrebu, Splitsko-dalmatinskoj županiji i Primorsko-goranskoj županiji ostvareno 37,6 posto ukupne vrijednosti izvršenih građevinskih radova. Izuzme li se iz analize Grad Zagreb i Zagrebačka županija, uočava se veća koncentracija građevinskih aktivnosti u priobalju u odnosu na kontinentalni dio Hrvatske.

Slika 8.
Vrijednost izvršenih građevinskih radova po županijama, u milijunima kuna

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U 2012. godini najviše se gradilo u Gradu Zagrebu, pri čemu je vrijednost izvršenih radova iznosila oko 3,0 milijarde kuna. Razmjeri recesije u građevinarstvu upravo se najviše očituju u Gradu Zagrebu. U razdoblju od 2008. do 2012. vrijednost radova je smanjena više nego dvostruko (točnije 2,1 puta). Pritom je najviše smanjena izgradnja stambenih zgrada. Izvršeni radovi na stambenim zgradama u Gradu Zagrebu u 2012. godini su iznosili tek 27,9 posto vrijednosti iz 2008. godine. Istovremeno, posljedica su recesije najviše pošteđene županije u kojima je građevinska aktivnost bila mala i prije recesije. To su Koprivničko-križevačka županija, Virovitičko-podravsko županija i Šibensko-kninska županija. U njima se vrijednost radova smanjila u rasponu od 3 do 5 posto.

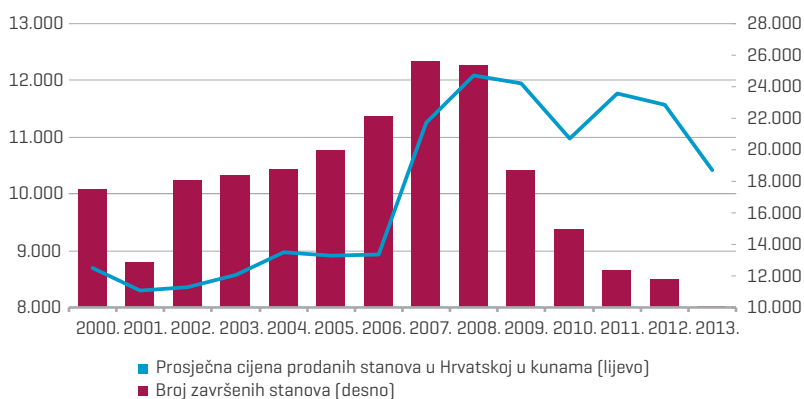
Tržište nekretnina

“ Prosječna cijena prodanih stanova u 2013. bila je manja za 9,9 posto u odnosu na 2012. i 13,8 posto u odnosu na 2008. kada je počela recesija.

– Razvoj pesimističnih očekivanja kao i nepovoljna kretanja na tržištu rada praćena rastom nezaposlenosti i padom realnih plaća uvelike su pridonijeli produbljanju krize na tržištu nekretnina. Snažan pad potražnje za nekretninama rezultirao je značajnim smanjenjem izgradnje (slika 9). Tako je u 2013. izgrađeno 10.090 stanova što je za 60,2 posto manje u odnosu na 2008. godinu. U početnim godinama recesije učinak pada potražnje nije se značajnije “prelio” na kretanje cijena. Dio očekivanja da će ulazak Hrvatske u EU donijeti novi zamah na tržištu nekretnina i održati razinu cijena nepromijenjenom ili je čak povećati nisu se ostvarila. U 2012. i 2013. godini razina cijena se počela smanjivati. Prosječna cijena prodanih stanova u 2013. bila je manja za 9,9 posto u odnosu na 2012. i 13,8 posto u odnosu na 2008. kada je počela recesija.

Slika 9.
Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova

Izvor: Državni zavod za statistiku.



U formiranju tržišnih cijena stanova i dalje je problem rast loših kredita poslovnih banaka pri čemu se poslovne banke teško odlučuju na ovrhe i rasprodaju imovine. Banke su, barem dosad, radije reprogramirale kredite i ulazile u “partnerski odnos s investitorom” u kojem bi pokušale zajedno s investitorom prodati stanove uz minimalni pad cijena (Tica, 2011). Ipak, podaci o kretanju cijena stanova u 2013. godini donose naznake o počecima “deblokade” tržišta nekretnina. Pritom su građevinske tvrtke u predstečajnoj nagodbi počele prodavati neprodane stanove po znatno nižoj cijeni nego prije početka recesije. Pored ostaloga, to je pridonijelo

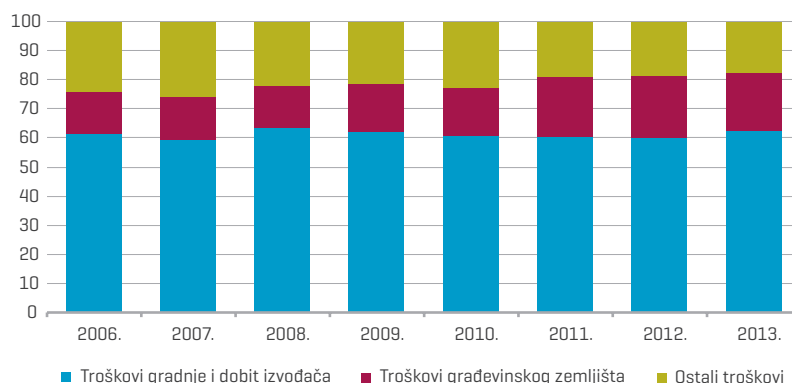
U 2013. IZGRAĐENO JE 10.090 STANOVA ŠTO JE ZA 60,2 POSTO MANJE U ODNOSU NA 2008. GODINU.

“ Prosječna cijena prodanog novog stana u prvih šest mjeseci 2014. bila je manja za 2,8 posto u odnosu na isto razdoblje 2013.

značajnom smanjenju cijena stanova u 2013. godini. Trend smanjenja cijena novih stanova nastavljen je i u prvoj polovici 2014. godine, ali mnogo sporije nego u 2013. godini. Tako je prosječna cijena prodanog novog stana u prvih šest mjeseci 2014. bila manja za 2,8 posto u odnosu na isto razdoblje 2013. Pad cijena je bio različit po područjima Hrvatske. Prema zadnjim dostupnim podacima Burze nekretnina za mjesec rujan ove godine najveći pad cijena stanova zabilježen je u Gradu Zagrebu i to za 5,6 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno se prosječna cijena na obali smanjila 3,9 posto, a u ostatku Hrvatske neznatnih 0,2 posto.

Slika 10. Struktura prosječne cijene prodanoga novosagrađenog stana po četvornome metru, u postocima

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Uz slabu potražnju na tržištu nekretnina i pad stanogradnje, sve je veći problem rastući broj neprodanih stanova. Osim pada raspoloživog dohotka i nepovoljnih kretanja na tržištu rada, rezultat je to još uvijek relativno visokih cijena. Prosječna cijena prodanog novog stana po četvornome metru u 2013. godini iznosila je 10.426 kuna. U istoj je godini prosječna neto plaća iznosila 5.514 kuna, odnosno potrebne su gotovo dvije plaće za kupnju četvornoga metra stana. Iz strukture prosječne cijene prodanoga novosagrađenog stana po četvornome metru može se zapaziti rast udjela troškova građevinskog zemljišta, što dodatno pridonosi relativno visokim cijenama i otežava prodaju stanova u recesijskim uvjetima (slika 10). U razdoblju od 2006. do 2013. udio troškova građevinskog zemljišta se povećao s 14,2 na 20,0 posto.

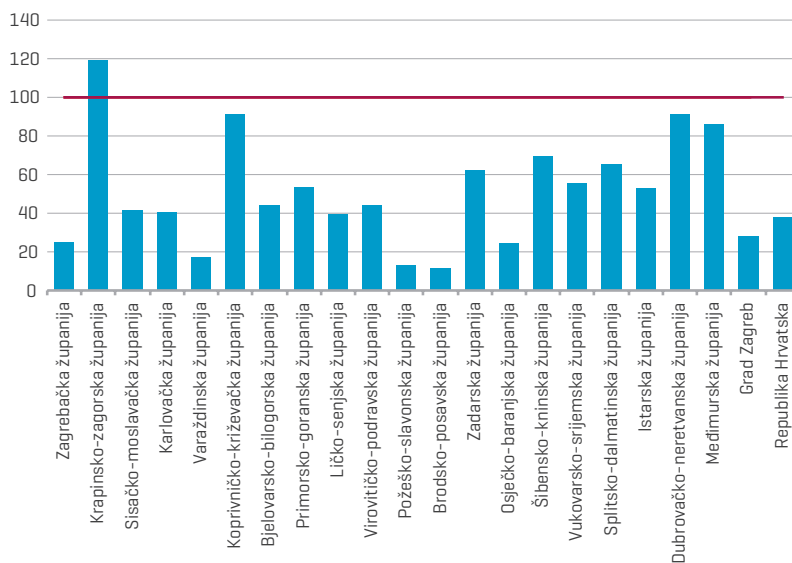
NAJVEĆI PAD CIJENA STANOVA ZABILJEŽEN JE U GRADU ZAGREBU I TO ZA 5,6 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.

“ Prosječna cijena prodanog novog stana po četvornome metru u 2013. godini iznosila je 10.426 kuna.

Posljedice pada potražnje na tržištu ogledaju se u strahu investitora od nemogućnosti prodaje stanova pa se tijekom recesije značajno smanjila izgradnja stambenih zgrada, a shodno tome i njihova ponuda na tržištu. Na slici 11 je prikazana usporedba vrijednosti izgrađenih stambenih zgrada u 2012. prema 2008. godini po županijama. Vrijednost izvršenih stambenih zgrada se u 2012. godini smanjila u svim županijama i Gradu Zagrebu. Iznimka je Krapinsko-zagorska županija u kojoj je vrijednost izvršenih stambenih zgrada povećana za 19,5 posto. Zanimljivo je primijetiti da je u 2008. godini vrijednost izvršenih stambenih zgrada u Gradu Zagrebu bila veća nego u svim ostalim županijama zajedno ili u relativnom iznosu 51,3 posto ukupne vrijednosti na razini Hrvatske. Također, u razdoblju od 2008. do 2012. izgradnja stambenih zgrada se u Gradu Zagrebu smanjila čak 3,6 puta. Pritom je u 2012. godini vrijednost izgrađenih stambenih zgrada bila na razini od 27,9 posto ostvarene vrijednosti iz 2008. Najmanji pad izgradnje stambenih zgrada zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj i Međimurskoj županiji gdje je vrijednost izgrađenih zgrada na razini od oko 91,0 posto ostvarene vrijednosti iz 2008. godine.

Slika 11. Usporedba vrijednosti izvršenih stambenih zgrada u 2012. prema 2008. godini, indeks

Izvor: Državni zavod za statistiku.



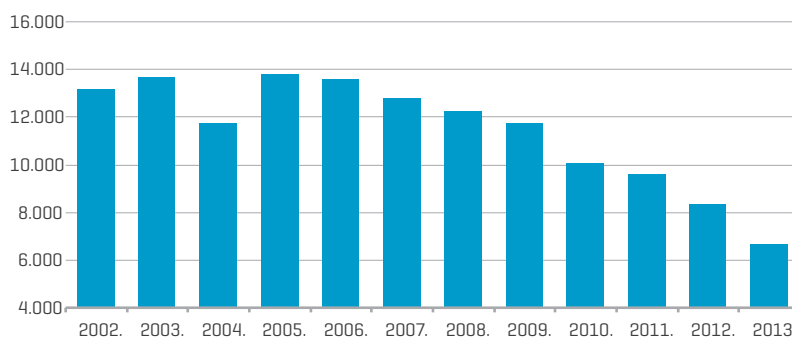
U RAZDOBLJU OD 2008. DO 2013. IZDANA
ODOBRENJA ZA GRAĐENJE U HRVATSKOJ SU SE
SMANJILA ZA 45,5 POSTO.

Iako je tržište nekretnina u Hrvatskoj opsegom relativno malo, obilježava ga velika heterogenost potražnje i cijena. Naročito se ističu disproporcije u kretanju cijena između obalnog područja, Grada Zagreba i ostatka Hrvatske. Prema posljednjim dostupnim podacima Burze nekretnina u mjesecu rujnu prosječna je cijena prodanog stana po četvornome metru u Gradu Zagrebu bila za 8,3 posto manja u odnosu na prosjek Hrvatske. Istovremeno, prosječna cijena prodanih stanova na obali bila je za 21,4 posto veća od prosjeka, dok je u ostalim dijelovima Hrvatske bila za 28,3 posto manja od prosjeka.

Podaci o broju izdanih odobrenja za građenje ne daju razloga za optimizam, barem kad je o kratkom roku riječ. Broj izdanih odobrenja za građenje se kontinuirano smanjuje još od 2006. godine (slika 12). U razdoblju od 2008. do 2013. izdana odobrenja za građenje u Hrvatskoj su se smanjila za 45,5 posto.

Slika 12.
Broj izdanih odobrenja za
građenje

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Najveća trgovačka društva

Analiza financijskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje cesta i autocesta pruža dodatnu sliku o razmjerima recesije u ovoj djelatnosti. Kretanje ukupnih prihoda potvrđuje značajan pad aktivnosti u razdoblju od 2009. do 2013. Ukupni su prihodi u 2013. godini bili na razini od 56,0 posto prihoda ostvarenih u 2009. [tablica 2]. U svim godinama navedenog razdoblja deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta kumulativno je poslovalo s gubitkom. U 2013. godini on je iznosio 428,3 milijuna kuna i bio je trostruko veći nego u 2009.

Tablica 2.

Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta

	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	Indeks 2013./2009.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	10.613,3	7.183,0	6.802,4	5.718,4	5.943,3	56,0
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	-141,1	-432,5	-582,8	-1.384,7	-428,3	303,5
Broj zaposlenih	10.185	9.946	9.571	8.179	5.912	58,0
Bruto marža (u %)	-1,33	-6,02	-8,57	-24,22	-7,21	541,9
Profitabilnost imovine (u %)	-0,26	-0,72	-0,97	-2,29	-0,73	276,9
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,04	0,72	0,71	0,70	1,01	96,5
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	0,17	0,12	0,11	0,09	0,10	60,5
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,60	0,41	0,48	0,34	0,17	29,2
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,56	0,60	0,63	0,66	0,66	118,2

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Hrvatske autoceste, Viadukt, Autocesta Rijeka-Zagreb, GP Krk, Hidroelektra niskogradnja, Osijek-Koteks, Bina-Istra, Colas Hrvatska, Konstruktor-inženjering, Skladgradnja. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod*100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; proizvodnost rada = ukupni prihod/broj zaposlenih; koeficijent obrtaja ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

OD SIJEČNJA 2012. DO LISTOPADA 2014. DOŠLO JE DO OSJETNOG PADA CIJENA DIONICA TEHNIKE.

“ Ukupni su prihodi u 2013. godini u deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje cesta i autocesta bili na razini od 56,0 posto prihoda ostvarenih u 2009.

Uz pad obujma građevinskih radova i ukupnih prihoda došlo je i do smanjenja razine zaposlenosti. U deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u 2009. godini radilo je 10.185 ljudi, a u 2013. gotovo dvostruko manje, 5.912.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji potvrđuju pad ekonomske aktivnosti i rast zaduženosti. Koeficijent obrtaja ukupne imovine se u 2013. godini smanjio za 39,5 posto u odnosu na 2009. Istovremeno, koeficijent ukupne zaduženosti se povećao za 18,2 posto. Likvidnost se u promatranom razdoblju značajno pogoršala. Koeficijent tekuće likvidnosti je u 2013. bio dvostruko manji nego u 2012. i iznosio je 0,17. Detaljniji prikaz pokazatelja poslovanja vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta nalazi se u tablici 3.

Tablica 3.
Odabrani pokazatelji
10 vodećih trgovačkih
društava u djelatnosti
izgradnje cesta i
autocesta u 2013. godini

Izvor: Izračun autora prema
podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Hrvatske autoceste	1.543,0	0,51	0,03	0,00
Viadukt	902,8	0,66	0,75	0,42
Autocesta Rijeka-Zagreb	729,9	1,17	0,18	-14,39
GP Krk	679,6	0,76	0,82	1,02
Hidroelektra niskogradnja	492,2	0,75	0,75	-11,38
Osijek-Koteks	415,0	2,19	0,28	-80,90
Bina-Istra	413,6	1,14	0,14	1,04
Colas Hrvatska	293,6	0,49	0,84	3,91
Konstruktor-inženjering	284,5	1,69	0,29	4,53
Skladgradnja	189,2	0,18	5,52	15,37

Sudeći prema izračunima glavnih ekonomskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada, negativna su kretanja prisutna i u ovoj djelatnosti. Međutim, ona su mnogo blažeg karaktera u usporedbi s djelatnosti izgradnje cesta i autocesta. Pritom

“ U razdoblju od 2009. do 2013. ukupni su prihodi deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada kumulativno smanjeni za 23,4 posto.

su osnovna obilježja smanjenja ukupnih prihoda, dobiti i profitabilnosti. U razdoblju od 2009. do 2013. ukupni su prihodi kumulativno smanjeni za 23,4 posto (tablica 4). Iako je kumulativno u 2013. ostvarena dobit, ona se značajno smanjila te je iznosila 20,9 posto ostvarene dobiti u 2009. Slično je s profitabilnosti imovine koja je u 2013. bila na razini od tek 9,3 posto profitabilnosti iz 2009. O smanjenju ekonomske aktivnosti govori i koeficijent obrtaja ukupne imovine koji je u 2013. godini bio manji za 25,7 posto u usporedbi s 2009. godinom. Za likvidnost se može ustvrditi da je na zadovoljavajućoj razini s obzirom na probleme nelikvidnosti i njezin rast na razini ukupnog gospodarstva. Pritom kratkotrajna imovina premašuje vrijednost kratkoročnih obveza. Koeficijent tekuće likvidnosti se u 2013. poboljšao na godišnjoj razini, ali i u čitavom promatranom razdoblju (2009.-2013.).

Tablica 4.

Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada

	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	Indeks 2013./2009.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	5.732,6	5.015,1	4.289,7	4.476,2	4.388,5	76,6
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	187,7	167,2	127,3	166,3	39,3	20,9
Broj zaposlenih	5.920	5.182	4.417	4.643	4.428	74,8
Bruto marža (u %)	3,27	3,33	2,97	3,71	0,90	27,3
Profitabilnost imovine (u %)	3,07	2,58	1,85	2,41	0,29	9,3
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	0,54	0,55	0,50	0,52	0,49	91,8
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	1,12	0,97	0,77	0,80	0,83	74,3
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,14	1,22	1,15	1,10	1,25	110,2
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,68	0,69	0,71	0,68	0,67	99,5

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Tehnika, Strabag, Kamgrad, Zagorje-tehnobeton, Gradnja Osijek, GIP Pionir, Zagrebgradnja, Zagreb-Montaža, Mucić & Co, Ing-grad. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod*100; profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; proizvodnost rada = ukupni prihod/broj zaposlenih; koeficijent obrtaja ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Detaljniji uvid u poslovanje deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada dan je pregledom odabranih financijsko-računovodstvenih pokazatelja u tablici 5.

Na Zagrebačku burzu uvršteno je devet trgovačkih društava iz djelatnosti građevinarstva. Od toga su tri trgovačka društva iz djelatnosti F 41.20 [gradnja stambenih i nestambenih zgrada], dva trgovačka društva iz djelatnosti F 43.21 [elektroinstalacijski radovi], jedno trgovačko društvo iz

CIJENE DIONICA VIADUKTA SU, UZ OSCILACIJE U KRETANJIMA, PORASLE.

djelatnosti F 42.11 [gradnja cesta i autocesta], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F 42.13 [gradnja mostova i tunela], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F 42.22 [gradnja vodova za električnu struju i telekomunikacije] i jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F 43.22 [uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju].

Od toga se samo dva trgovačka društva nalaze među vodećih deset društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta [Viadukt i Hidroelektra niskogradnja] i jedno u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada [Tehnika].

Tablica 5.
Odabrani pokazatelji
10 vodećih trgovačkih
društava u djelatnosti
izgradnje stambenih i
nestambenih zgrada u
2013. godini

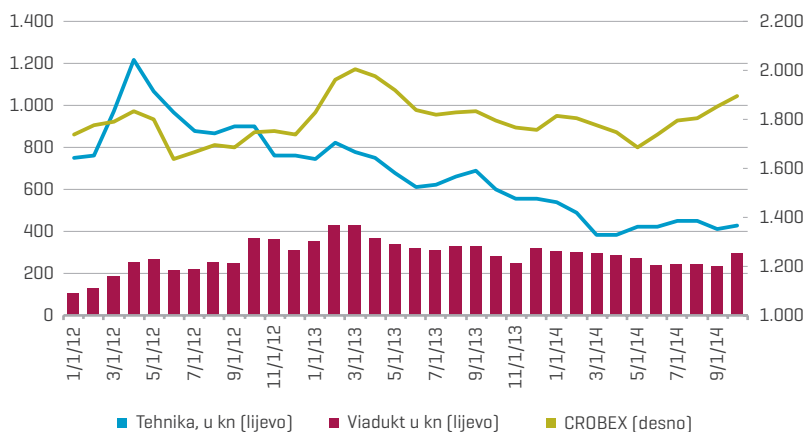
Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupni prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Tehnika	869,7	0,64	1,10	0,24
Strabag	818,0	0,43	1,48	5,47
Kamgrad	541,6	0,58	2,20	8,28
Zagorje-tehno beton	466,6	0,75	1,01	-31,89
Gradnja Osijek	366,5	0,76	1,32	2,57
GIP Pionir	349,8	0,43	2,48	11,77
Zagrebgradnja	271,7	0,79	1,74	2,78
Zagreb-Montaža	260,7	0,84	0,78	0,91
Mucić & Co	226,4	0,65	0,76	6,72
Ing-grad	217,6	0,60	2,99	9,50

Od analiziranih deset najvećih trgovačkih društava koja se bave izgradnjom stambenih i nestambenih zgrada jedino se Tehnika nalazi u sastavu burzovnog indeksa Zagrebačke burze CROBEX s težinom u indeksu od 0,73 posto.

Slika 13.
Usporedba kretanja
cijena dionica
Dalekovoda i Tehnike
s dioničkim indeksom
Zagrebačke burze
CROBEX

Izvor: Zagrebačka burza.



Istovremeno, iz djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u burzovni indeks CROBEX uključene su dionice Viadukta s težinom u indeksu od 0,94 posto. Od siječnja 2012. do listopada 2014. došlo je do osjetnog pada cijena dionica Tehnike, što je velikim dijelom i očekivano s obzirom na ukupna nepovoljna kretanja u građevinskom sektoru (slika 13). Suprotno ukupnim kretanjima, cijene dionica Viadukta su, uz oscilacije u kretanjima, porasle.

Zaključak i očekivanja

“Iako nerealizirane, prijašnje najave o uvođenju poreza na nekretnine i poreza na kupnju prve nekretnine dodatno su pridonijele razvoju nesigurnosti i padu potražnje na tržištu nekretnina.

– Najnovija kretanja u građevinskom sektoru u Hrvatskoj obilježena su nastavkom recesije. Ona se ogleda u padu obujma građevinskih radova, smanjenju broja zaposlenih, rastu broja neprodanih stanova i smanjenju investicijske aktivnosti. Glavni uzroci nastavka recesije prepoznaju se u izostanku pokretanja velikih državno financiranih projekata, pesimističnim očekivanjima i nepovoljnim kretanjima na tržištu rada koja su uvelike pridonijela padu potražnje na tržištu nekretnina. Istovremeno, posljedice recesije u građevinarstvu ostavljaju traga i na ukupna gospodarska kretanja, primarno na investicije, zaposlenost i BDP. Osim što je građevinarstvo i dalje pogođeno recesijom, još uvijek se ne naziru znakovi oporavka.

Izostanak ukupnog gospodarskog oporavka i negativna kretanja na tržištu rada najviše utječu na smjer i dinamiku građevinske aktivnosti u Hrvatskoj. Nepovoljnim trendovima na tržištu rada još uvijek se ne nazire kraj, barem u kratkom roku. Smanjenje nezaposlenosti na razini ukupnog gospodarstva praćeno je padom zaposlenosti što govori u prilog odljevu radne snage iz Hrvatske. Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Procjene Međunarodnog monetarnog fonda o kretanju BDP-a u Hrvatskoj u 2014. i 2015. godini nisu na tragu oporavka domaće potražnje i razvoja potrošačkog optimizma koji je prijeko potreban za jačanje potražnje na tržištu nekretnina. Iako nerealizirane, prijašnje najave o uvođenju poreza na nekretnine i poreza na kupnju prve nekretnine dodatno su pridonijele razvoju nesigurnosti i padu potražnje na tržištu nekretnina. S obzirom na veliki javni dug i deficit državnog proračuna, još uvijek postoji realna mogućnost da se te najave i ostvare, što dodatno razvija neizvjesnost na tržištu i otežava investitorima odluku o pokretanju novih projekata.

U prvoj polovici ove godine na tržištu nekretnina nastavljen je pad cijena, no ipak sporije nego u 2013. godini. Dio optimističnih očekivanja o pozitivnim učincima ulaska Hrvatske u Europsku uniju na poboljšanje ukupne investicijske klime, pa i one u građevinskom sektoru, nije se obistinilo.

POSljedICE RECESIJE U GRAĐEVINARSTVU OSTAVLJAJU TRAGA I NA UKUPNA GOSPODARSKA KRETANJA, PRIMARNO NA INVESTICIJE, ZAPOSLENOST I BDP.

Također, promatrajući izdvojeno tržište nekretnina, pridruživanje Europskoj uniji nije ostavilo značajnijeg traga na promjene cijena nekretnina.

Gospodarske prilike u Hrvatskoj i EU-u zacijelo su najznačajniji čimbenik koji će utjecati na kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju. Uz loš kreditni rejting zemlje, administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, velika fiskalna i parafiskalna davanja i neprovođenje strukturnih reformi u cilju jačanja proizvodnje teško je za očekivati pokretanje ukupnog gospodarstva pa i investicijskih aktivnosti u građevinarstvu. Izostanak gospodarskog rasta u Hrvatskoj mogao bi dovesti do daljnjeg pada cijena nekretnina primarno zbog visoke dohodovne elastičnosti cijena nekretnina [Lovrinčević i Vizek, 2008]. Prema projekcijama Europske komisije do kraja 2014. i u 2015. u Europskoj uniji se očekuje iznimno spor gospodarski oporavak [European Commission, 2014]. To bi moglo dovesti do slabljenja potražnje u inozemstvu i manjeg priljeva investicija u Hrvatsku što bi se moglo osjetiti i u građevinskom sektoru, ponajprije na tržištu nekretnina.

Uz sve navedeno ne treba zanemariti ni čitav niz drugih čimbenika koji mogu značajno pridonijeti budućim trendovima u građevinarstvu kao što su: moguće uvođenje poreza na imovinu, pesimistična očekivanja sektora stanovništva te očekivani nastavak rasta loših kredita kod banaka. Koji efekt će prevladati ovisit će o očekivanjima tržišta, elastičnosti ponude i potražnje za nekretninama te prije svega o ekonomskim prilikama u zemlji [Buturac, 2013]. Oporavak građevinskog sektora i tržišta nekretnina u narednom je razdoblju uvelike uvjetovan rastom ukupnog gospodarstva, zaposlenosti i dohotka stanovništva.

Literatura:

Broz, Tanja, Goran Buturac, Dinko Pavuna, Ivana Rašić Bakarić, Sunčana Slijepčević i Dragica Smilaj, 2012, "Nepovoljna gospodarska kretanja", *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 22(133), str. 7-26.

Burza nekretnina, <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> [pristupljeno 25. rujna 2014.].

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

Državni zavod za statistiku, <http://www.dzs.hr> [pristupljeno 18. rujna 2014.].

European Commission, 2014, "European Economic Forecast – Spring 2014", *European Economy*, 2014(3), Bruxelles: European Commission.

Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> [pristupljeno 19. rujna 2014.].

Lovrinčević, Željko i Maruška Vizek, 2008, "Determinante cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj i potencijalni učinci liberalizacije tržišta nekretnina", *Ekonomski pregled*, 59(12), str. 723-740.

Poslovna Hrvatska, <http://poslovna.hr> [pristupljeno 22. rujna 2014.].

Tica, Josip, 2011, "Ekonomske posljedice politike sprječavanja pada cijene stanova" u Snježana Jurišić, ured., *Tradicionalno savjetovanje – Ekonomska politika Hrvatske u 2012.*, str. 299-316, Zagreb: Hrvatsko društvo ekonomista.

Zagrebačka burza, <http://www.zse.hr> [pristupljeno 26. rujna 2014.].

**Izdavač**

Ekonomski institut, Zagreb
Trg J.F. Kennedyja 7, 10000 Zagreb
Telefon: 01 2362 200, Fax: 01 2335 165
<http://www.eizg.hr>

Za izdavača

Dubravka Jurlina Alibegović, ravnateljica

Glavna urednica

Ljiljana Božić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Marijana Pasarić

Lektura

Doris Baničević

Grafičko uređivanje i priprema

Vladimir Sukser

Grafičko oblikovanje

Studio 2M

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

Sljedeća analiza Turizam izlazi u studenom 2014.

eiz ekonomski
institut,
zagreb

75
G O D I N A
1 9 3 9 - 2 0 1 4