

sa

Sektorske analize

eiz ekonomski
institut
zagreb

listopad 2016. broj 48 godina 5

ISSN: 1848-8986

hr
HR EXCELLENCE IN RESEARCH

Građevinarstvo i nekretnine

Autor Goran Buturac

_Sadržaj

_3 Glavni sektorski pokazatelji

Usprkos recesiji i značajnom padu aktivnosti u zadnjih nekoliko godina građevinarstvo još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu.

_6 Strukturna obilježja sektora i trendovi

U 2015. godini došlo je do rasta građevinske aktivnosti u turizmu i industriji. Povećala se izgradnja hotela i sličnih zgrada, izgradnja industrijskih zgrada i skladišta te izgradnja uredskih zgrada.

_13 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina još je uvijek bez značajnijeg oporavka. Oslabljena potražnja rezultirala je padom cijena prodanih novih stanova u prvih šest mjeseci ove godine.

_17 Najveća trgovačka društva

Za razliku od vodećih trgovačkih društva u području izgradnje cesta i autocesta koja u 2015. godini bilježe nastavak negativnih trendova, poduzeća u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada zabilježila su blagi oporavak aktivnosti.

_21 Zaključak i očekivanja

Snažniji oporavak građevinskog sektora i tržišta nekretnina u narednom razdoblju bit će teško ostvariv bez snažnijeg ukupnog gospodarskog rasta, rasta zaposlenosti i dohotka stanovništva.

Glavni sektorski pokazatelji

“ Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka.

Glavni sektorski pokazatelji građevinskog sektora u 2015. godini i u prvoj polovici 2016. godine potvrđuju usporavanje negativnih trendova i najavljuju blagi oporavak ove djelatnosti. Usprkos značajnom padu aktivnosti u proteklom recesijskim godinama, građevinski sektor 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 2016. godine sudjelovalo s udjelom od oko 4,4 posto [tablica 1]. Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazan je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2016. godine iznosio 89.873 što čini 6,4 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj [slika 2]. Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 77,3 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 22,7 posto u obrtu.

Tablica 1.
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	2013.	2014.	2015.	2016.	
Udio u BDP-u (stanje, u %)	4,5	4,3	4,2	4,4	Siječanj - lipanj
Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)	7,0	6,9	6,5	6,4	Lipanj
Obujam građevinskih radova (postotna promjena)	-4,7	-7,3	-0,7	2,9	Siječanj - srpanj
Broj zaposlenih (postotna promjena)	-6,4	-3,3	-1,3	-3,5	Lipanj
Završeni stanovi (postotna promjena)	-14,4	-22,6	3,3	-	-
Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena)	-19,7	-1,5	-4,0	21,9	Siječanj - srpanj
Cijena prodanih stanova (postotna promjena)	-9,9	0,9	1,6	-11,0	Siječanj - lipanj

Međugodišnje stope promjene većine sektorskih pokazatelja u 2015. godini bile su negativne [tablica 1]. Smanjili su se obujam građevinskih radova, broj zaposlenih i izdana odobrenja za građenje. Valja istaknuti da se obujam građevinskih radova u Hrvatskoj kontinuirano smanjuje još od sredine 2008. godine i pojave gospodarske krize [slika 1]. Čitavo je

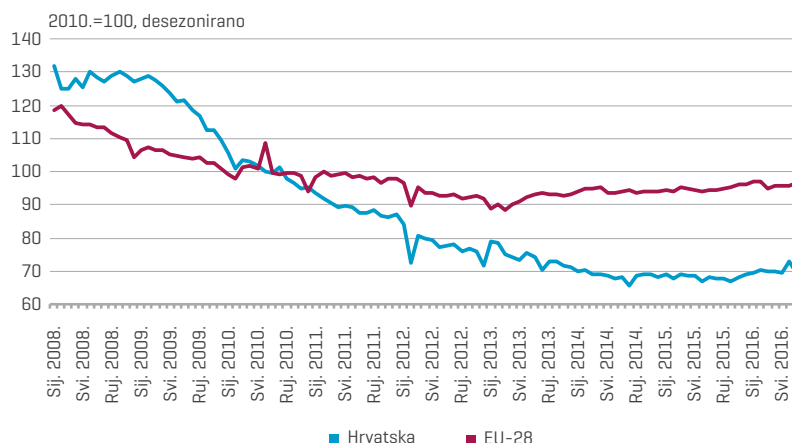
BROJ ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2016. GODINE IZNOSIO JE 89.873.

razdoblje obilježeno slabljenjem potražnje za nekretninama, značajnim usporavanjem investicijske aktivnosti te izostankom velikih državnih infrastrukturnih projekata.

Ipak, ohrabruju najnoviji trendovi iz prve polovice 2016. godine kada je došlo do povećanja obujma građevinskih radova i rasta izdanih odobrenja za građenje.

Slika 1.
Obujam građevinskih radova

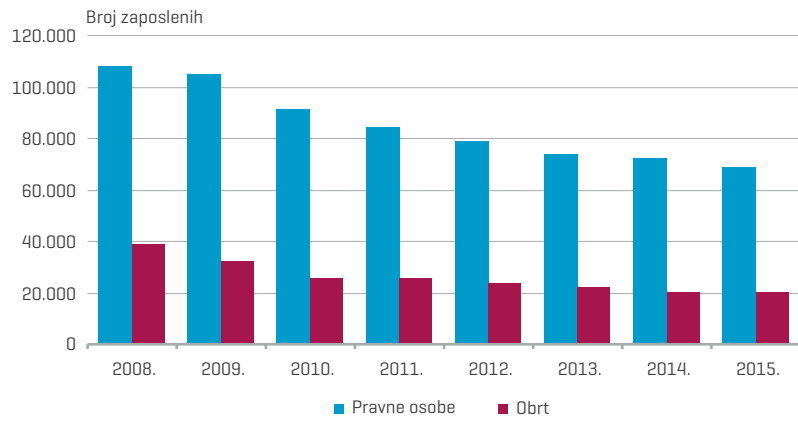
Izvori: Ekonomski institut, Zagreb, na osnovi izvornih podataka Državnog zavoda za statistiku; Eurostat.



Za razliku od Hrvatske, građevinarstvo u EU-28 znatno je lakše podnijelo recesiju. Tako su početkom 2010. zaustavljeni negativni trendovi. Nakon blažeg pada obujma građevinskih radova u 2012. i u prvom tromjesečju 2013., građevinarstvo se u EU-28 od travnja 2013. postepeno oporavlja. Usporedba podataka na godišnjoj razini pokazuje da se u prvih sedam mjeseci 2016. godine obujam građevinskih radova povećao za 1,8 posto. Također, ovogodišnja srpanjska razina aktivnosti veća je za 2,3 posto u odnosu na isti mjesec 2015.

Slika 2.
Broj zaposlenih u
građevinarstvu

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Strukturna obilježja sektora i trendovi

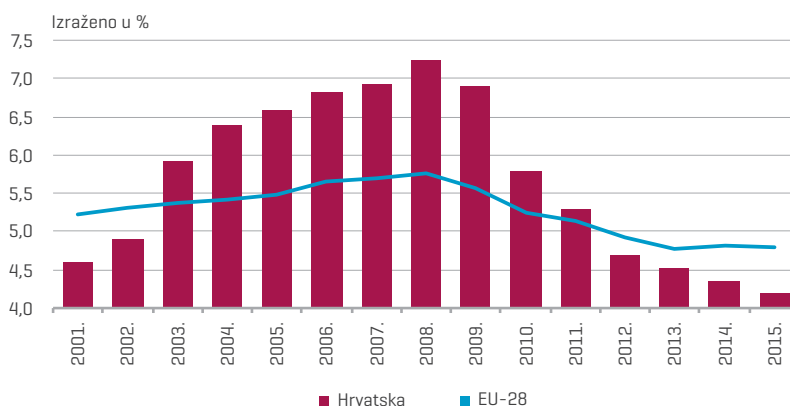
Detaljniji uvid u razmjere recesije u građevinskom sektoru u Hrvatskoj dobiva se analizom dužih vremenskih serija. Otkrivanjem uzroka i posljedica negativnih trendova te položaja u odnosu na druge usporedive zemlje, olakšava se oblikovanje očekivanja kretanja u narednom razdoblju kao i donošenje odgovarajućih mjera ekonomske politike za oporavak ove djelatnosti.

Recesija u građevinarstvu

Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju 2001. - 2015. značajno su se mijenjali. Izdvajaju se dva međusobno suprotna ciklusa, jedan prije pojave recesije (do 2008.), a drugi nakon njezine pojave (nakon 2008.). Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. doživjelo svoj procvat. To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto). Istovremeno, ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje (slika 3 i 4). Ukupna je zaposlenost u građevinskom sektoru kod pravnih osoba u razdoblju od 2001. do 2008. povećana za 61,1 posto. Također, potaknut je razvoj drugih pratećih djelatnosti: proizvodnja u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačka industrija (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovne usluge – projektiranje (Buturac, 2013: 9).

Slika 3.
Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



USPOREDBA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM MEĐU NOVIM ČLANICAMA EU-28 POKAZUJE KAKO JE HRVATSKA PRI DNU LJESTVICE.

“ Plaće u građevinarstvu zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju siječanj - srpanj 2016. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 22,3 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

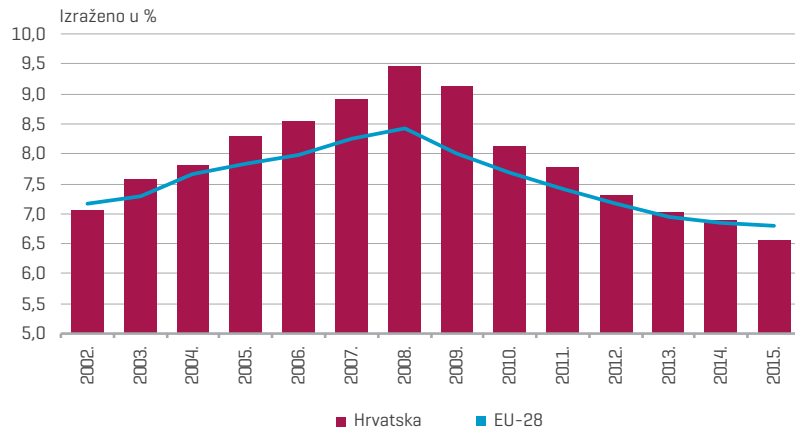
U tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

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

Recesija u Hrvatskoj ostavlja dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke: 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 najviše pogođeno recesijom. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014., građevinska aktivnost kontinuirano se smanjuje. Usporedba s EU-28 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 ukupno EU-28 pokazao se mnogo otpornijim na krizu pri čemu je došlo do manjeg pada ukupne aktivnosti i zaposlenosti [Buturac, 2014: 7].

Slika 4.
Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupnoj zaposlenosti

Izvori: Državni zavod za statistiku; Eurostat.



Ipak, analizirajući razmjere i intenzitet recesije može se ustvrditi kako se oni bitno razlikuju među zemljama Europske unije. Upravo je u „novim“ članicama EU građevinski sektor pretrpio najveće gubitke koji se prije svega ogledaju u padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. U razdoblju od 2008. do 2014., najveća smanjenja bruto dodane vrijednosti zabilježili su Rumunjska, Cipar, Litva, Latvija, Bugarska i Hrvatska. Nasuprot tome, zemlje u kojima građevinarstvo nije osjetilo posljedice recesije su Njemačka, Belgija, Luksemburg i Švedska.

Promatrajući izdvojeno Hrvatsku, razmjere recesije najbolje potkrepljuju podaci o obujmu građevinskih radova i zaposlenosti. Tako je obujam građevinskih radova u Hrvatskoj u razdoblju od siječnja do srpnja 2015. smanjen za 37,9 posto u odnosu na isto razdoblje 2008. O razmjerima recesije u građevinarstvu možda najbolje govori podatak da se u razdoblju od prosinca 2008. do lipnja 2015. broj zaposlenih smanjio za čak 49.348 [54,5 posto]. Pri tome je u pravnim osobama pad zaposlenosti iznosio 31.128 [44,5 posto], a kod obrta 18.220 [89,0 posto]. Ovako velik pad zaposlenosti u građevinarstvu nije samo težak udarac za ovu djelatnost već i za gospodarstvo u cjelini. Valja napomenuti kako je nepovoljnim kretanjima za vrijeme recesije uvelike pridonijelo usporavanje i zaustavljanje izgradnje velikih državno financiranih projekata u području cestogradnje. Posljedica je to značajnog slabljenja i ograničenja kapaciteta državnog proračuna u uvjetima recesije [Buturac, 2014: 9].

Najnoviji trendovi

Najnoviji trendovi u građevinskom sektoru bude nadu da je recesiji u ovoj djelatnosti napokon došao kraj. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Sudeći prema obujmu građevinskih radova u prvih sedam mjeseci ove godine, zapaža se nastavak stabiliziranja aktivnosti i blagi oporavak. U tom je razdoblju

“ Prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu kolovozu 2016. bila je manja za 4,2 posto u usporedbi s kolovozom 2008.

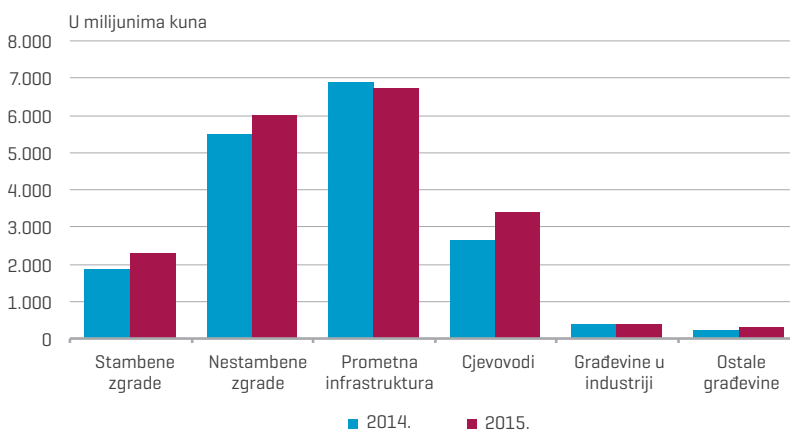
obujam građevinskih radova povećan za 2,9 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno ohrabruju i podaci o broju izdanih odobrenja za građenje koji su povećani za 21,9 posto.

Analiza vrijednosti izvršenih radova poslovnih subjekata s 20 i više zaposlenih prema vrstama građevina također ukazuje na blagi oporavak aktivnosti u građevinskom sektoru (slika 5). Ukupna vrijednost radova se u 2015. godini povećala za 7,3 posto na međugodišnjoj razini. Blago se povećala vrijednost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada kao i cjevovoda. Istovremeno, smanjila se izgradnja prometne infrastrukture.

Usprkos ovim pozitivnim pomacima valja napomenuti kako je vrijednost izgradnje još uvijek značajno manja u usporedbi s predrecesijskim godinama. Za usporedbu, vrijednost je građevinskih radova u 2015. godini iznosila 19,1 milijardu kuna, a u 2008. godini 34,9 milijardi kuna.

Slika 5.
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine

Izvor: Državni zavod za statistiku.

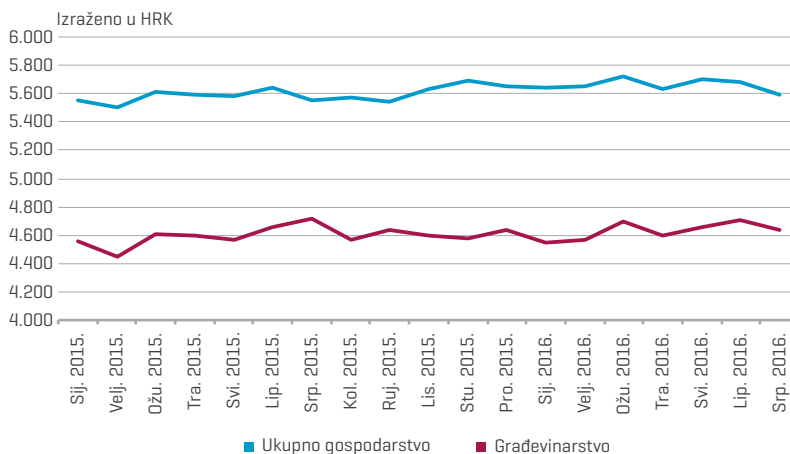


Plaće u građevinarstvu sve više zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2016., prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 22,3 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj (slika 6).

Ta se razlika povećava još od 2007. godine, kada je prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila manja za 13,5 posto od prosjeka gospodarstva. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2016. iznosila je 4.631 kunu. U usporedbi s istim razdobljem 2015., bila je nominalno veća za 0,8 posto.

Slika 6.
Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće

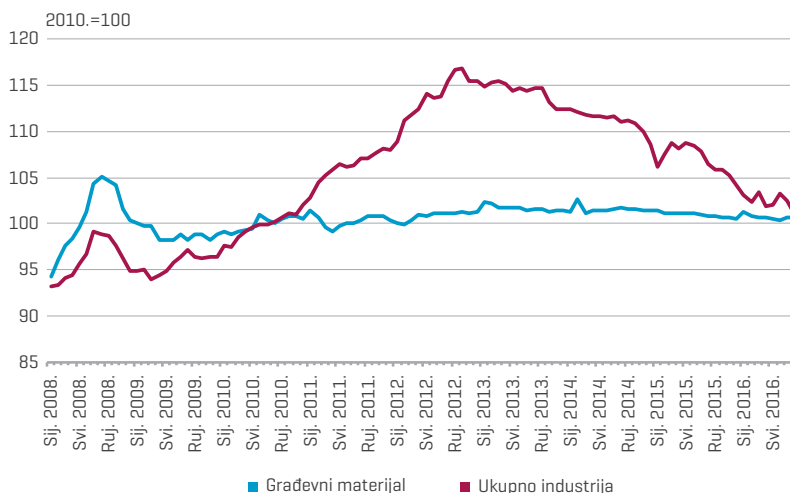
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Recesijska vremena nužno su donijela i smanjenje potražnje što se odrazilo na pad cijena građevnog materijala. Pri tome je prosječna cijena građevnog materijala u mjesecu kolovozu 2016. bila manja za 4,2 posto u usporedbi s kolovozom 2008. kada je zabilježena najviša razina cijena (slika 7).

Slika 7.
Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala

Izvor: Državni zavod za statistiku.



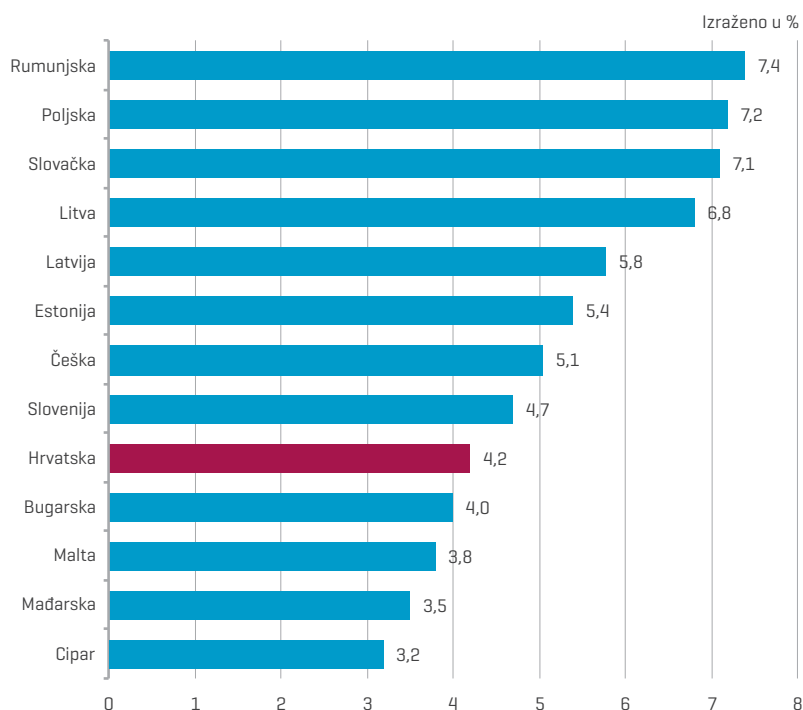
Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije povećale su se za 2,3 posto. Rezultat je to prilično neujednačenog kretanja tijekom razdoblja. Naime, proizvođačke su se cijene ukupne industrije početkom recesije smanjile da bi se nakon toga brzo vratile trendu rasta te su se već u svibnju 2010. vratile na razinu cijena prije recesije. Najnovija kretanja pak pokazuju da se cijene ukupne industrije potkraj 2012. godine počinju postepeno smanjivati te je taj trend zadržan sve do kolovoza 2016. Zanimljivo je da su cijene građevinskog materijala prije recesije rasle brže od proizvođačkih cijena ukupne industrije da bi se pojavom recesije smanjile te se više nisu vratile na razinu prije recesije.

Usporedba među novim članicama EU-28

U većini zemalja članica Europske unije građevinarstvo ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti. Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-28 je 4,6 posto. U gotovo svim zemljama građevinarstvo je osjetilo posljedice recesije pri čemu je smanjena bruto dodana vrijednost sektora. Iznimka je Njemačka, u kojoj je zabilježen rast bruto dodane vrijednosti. Istovremeno, udio bruto dodane vrijednosti građevinarstva u ukupnom BDP-u nije se značajnije promijenio u Belgiji, Luksemburgu i Švedskoj.

Slika 8.
Bruto dodana vrijednost
građevinarstva u BDP-u u
novim članicama EU-28

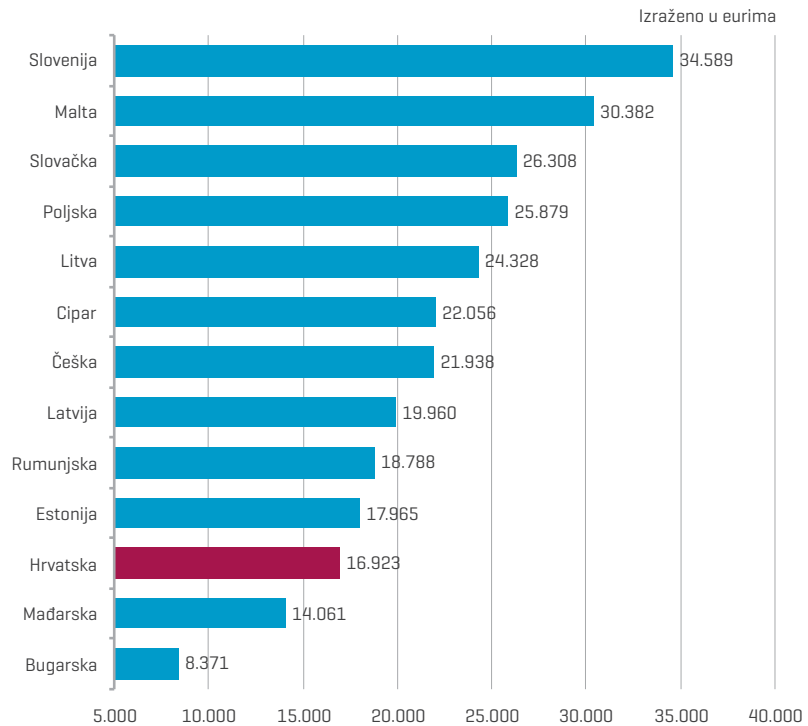
Izvor: Eurostat.



Valja istaknuti kako građevinarstvo ima u prosjeku mnogo veći značaj za gospodarstva „novih“ članica EU-a (tranzicijske zemlje) u odnosu na „stare“ članice. To se dijelom može objasniti dostignutim stupnjem razvoja, pri čemu u većini „starih“ zemalja članica drugi gospodarski sektori imaju mnogo veći značaj za ukupno gospodarstvo u odnosu na građevinarstvo [Buturac, 2015: 8]. Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među novim članicama EU-28. Udio građevinarstva u BDP-u u promatranim zemljama je u prosjeku 5,2 posto. Iznadprosječni udio imaju Rumunjska, Poljska, Slovačka te baltičke zemlje Litva, Latvija i Estonija. Hrvatska se, s udjelom od 4,2 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-28.

Slika 9.
Bruto dodana vrijednost
građevinarstva po
zaposlenom u novim
članicama EU-28

Izvor: Eurostat.



Kada se, uz dodanu vrijednost, promatra zaposlenost, ključno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora? Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u novim članicama EU-28 je 21.657 eura. Očekivano, najrazvijenije zemlje EU-28, poput Njemačke, Francuske ili Italije uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora. Tako je, za usporedbu, u Francuskoj dodana vrijednost po zaposlenom u građevinskom sektoru čak trostruko veća od prosjeka novih članica i iznosi 63.026 eura, u Italiji 48.522 eura, u Njemačkoj 46.886 eura. Među zemljama novim članicama EU-28 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Slovenija s 34.589 eura (slika 9). Slijedi ju Malta s 30.382 eura i Slovačka s 26.308 eura. U usporedbi s drugim novim članicama, Hrvatska je s ostvarenih 16.923 eura pri dnu ljestvice.

Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj još uvijek nije doživjelo značajniji oporavak. Među glavne razloge valja svakako ubrojiti relativno pesimistična očekivanja, spor ukupni gospodarski oporavak kao i nepovoljna demografska kretanja praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje. Nastavak pada potražnje za nekretninama rezultirao je smanjenjem izgradnje novih zgrada. Broj završenih novih zgrada se u 2015. godini smanjio za 9,8 posto na međugodišnjoj razini [tablica 2]. Pri tome se izgradnja stambenih zgrada smanjila za 7,8 posto, dok se izgradnja nestambenih zgrada smanjila za 16,5 posto.

Tablica 2.
Broj završenih novih
zgrada prema vrsti
zgrade

Izvor: Državni zavod za statistiku.

	Završene zgrade		
	2014.	2015.	Indeks 2015./2014.
I. STAMBENE ZGRADE	3.359	3.098	92,2
S jednim stanom	2.260	2.116	93,6
S dva stana	478	413	86,4
S tri i više stanova	617	567	91,9
Zgrade za stanovanje zajednica	4	2	50,0
II. NESTAMBENE ZGRADE	992	828	83,5
Hoteli i slične zgrade	66	82	124,2
Uredske zgrade	22	26	118,2
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	83	76	91,6
Zgrade za promet i komunikacije	239	163	68,2
Industrijske zgrade i skladišta	133	142	106,8
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	37	31	83,8
Ostale nestambene zgrade	412	308	74,8
UKUPNO (I. + II.)	4.351	3.926	90,2

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

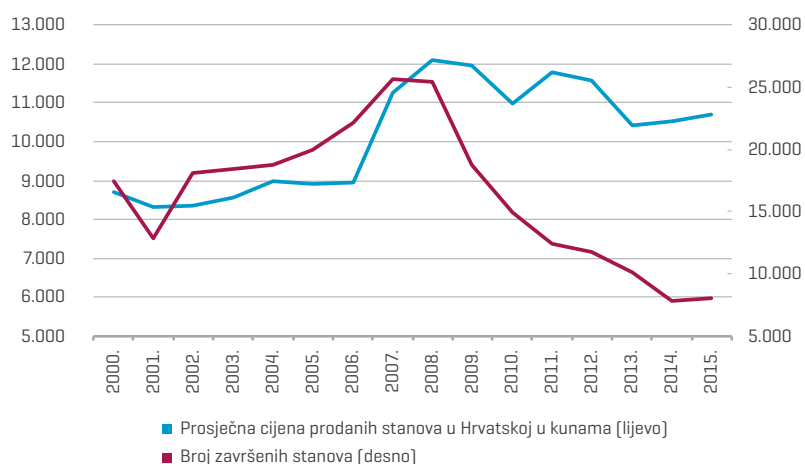
**BROJ ZAVRŠENIH NOVIH ZGRADA U 2015. GODINI
SMANJIO SE ZA 9,8 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ
RAZINI.**

Broj izgrađenih stambenih zgrada se u 2014. godini smanjio više nego dvostruko [2,4 puta] u odnosu na 2008. godinu [Buturac, 2015: 14].

Iako se broj izgrađenih novih stambenih zgrada u 2015. smanjio, blago se povećala izgradnja novih stanova. Razloge prije svega valja tražiti u povećanoj izgradnji stanova s manjom površinom koji uslijed slabije potražnje na tržištu mnogo lakše pronalaze put do konačnog kupca. U 2015. godini izgrađeno je 8.059 stanova što je za 3,2 posto više u odnosu na 2014. godinu [slika 10]. Time je nakon šest godina recesije zaustavljen trend značajnog smanjenja izgradnje stanova.

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Za razliku od izgradnje stanova, cijene nekretnina su u zadnjih nekoliko godina različito reagirale na pad potražnje. U početnim godinama recesije (2008. i 2009.) učinak pada potražnje nije se značajnije „prelio“ na kretanje cijena. Dio očekivanja da će ulazak Hrvatske u EU donijeti novi zamah na tržištu nekretnina i održati razinu cijena nepromijenjenom ili je čak povećati nije se ostvario. U 2012. i 2013. godini razina cijena počela se smanjivati. Prosječna cijena prodanih stanova u 2013. bila je manja za 9,9 posto u odnosu na 2012. i 13,8 posto u odnosu 2008. kada je počela

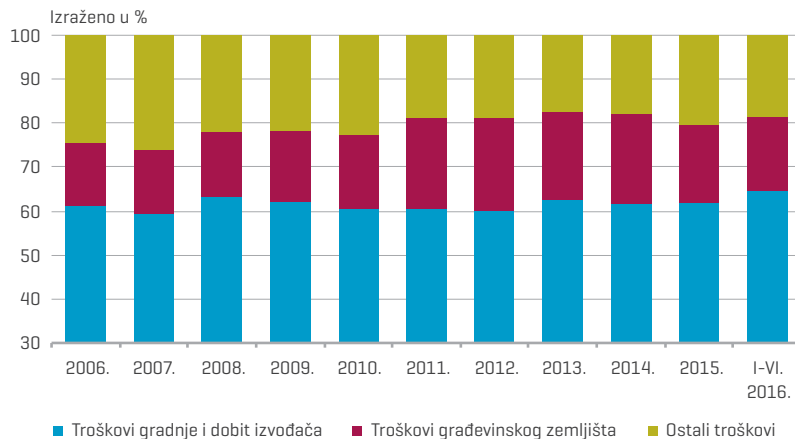
recesija. U 2014. godini pad cijena je zaustavljen, pri čemu se prosječna cijena prodanih novih stanova po četvornom metru povećala za 0,9 posto [Buturac, 2015: 14].

Iako je trend blagog rasta cijena zadržan i u 2015. godini, najnoviji podaci Državnog zavoda za statistiku za prvih šest mjeseci 2016. godine svjedoče o osjetnijem padu cijena i to za 11,0 posto na međugodišnjoj razni. U tom je razdoblju prosječna cijena prodanih novih stanova iznosila 10.179 kuna.

Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti smanjenje udjela troškova građevinskog zemljišta, što je svakako pridonijelo smanjenju cijena [slika 11]. U razdoblju od 2010. do lipnja 2016. udio troškova građevinskog zemljišta smanjio se s 22,6 posto na 18,4 posto.

Slika 11.
Struktura prosječne cijene prodanog novosagrađenog stana po četvornom metru

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“**Relativno pesimistična očekivanja, spor ukupni gospodarski oporavak kao i nepovoljna demografska kretanja praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje glavne su prepreke značajnijem oporavku tržišta nekretnina.**”

U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tako se sve više ističu značajnije razlike u kretanju cijena između obalnog područja, Grada Zagreba i ostatka Hrvatske. Prema podacima Burze nekretnina u Hrvatskoj, u mjesecu rujnu 2015. prosječna je cijena prodanog stana po četvornom metru u Gradu Zagrebu bila za 3,4 posto manja u odnosu na prosjek Hrvatske. Istovremeno, prosječna cijena prodanih stanova na obali bila je za 10,1 posto veća od prosjeka, dok je u ostalim dijelovima Hrvatske bila za 32,0 posto manja od prosjeka. Nešto veće cijene na obali dijelom su posljedica sezonskog učinka na rast cijena stanova tijekom ljetnih mjeseci. U odnosu na isti mjesec 2014. godine, prosječne su cijene prodanih stanova u Gradu Zagrebu i na obali konvergirale, dok je u odnosu na ostatak Hrvatske povećan cjenovni jaz.

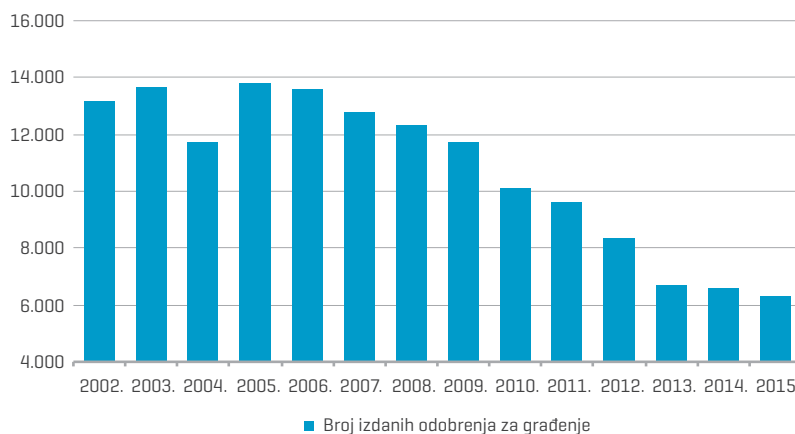
Broj se izdanih odobrenja za građenje kontinuirano smanjuje još od 2006. godine [slika 12].

PROSJEČNA SE CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOJ POLOVICI 2016. GODINE SMANJILA ZA 11,0 POSTO NA MEĐUGODIŠNJOJ RAZINI.

Ipak u 2014. i 2015. godini došlo je do značajnog usporavanja ovog negativnog trenda. U 2014. godini izdana odobrenja za građenje smanjila su se za 1,5 posto na međugodišnjoj razini, a u 2015. za 4,0 posto. Ohrabruju podaci za prvu polovicu ove godine kada se broj izdanih dozvola za građenje povećao za 21,9 posto u odnosu na isto razdoblje 2015.

Slika 12.
Izdana odobrenja za građenje

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Izdvojeno promatrajući izgradnju nestambenih zgrada u Hrvatskoj valja posebno istaknuti kako jačanje gospodarske aktivnosti u drugim sektorima daje pozitivan impuls građevinarstvu. To najbolje potkrepljuju podaci za 2015. godinu kada je došlo do rasta građevinske aktivnosti u turizmu i industriji. U toj se godini povećala izgradnja hotela i sličnih zgrada za 24,2 posto na međugodišnjoj razini [tablica 2]. Istovremeno, izgradnja industrijskih zgrada i skladišta povećala se za 6,8 posto, a izgradnja uredskih zgrada za 24,2 posto.

Najveća trgovačka društva

Detaljniji uvid u stanje i dinamiku kretanja u građevinskom sektoru osigurava analiza financijskih pokazatelja deset vodećih trgovačkih društava u području izgradnje cesta i autocesta. Kretanje ukupnih prihoda ukazuje na negativne trendove u ovoj djelatnosti. Oni su u 2015. godini bili manji za 6,4 posto u odnosu na 2014. godinu [tablica 3].

Tablica 3.
Vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta

	2013.	2014.	2015.	Indeks 2015./2014.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	5.860,9	5.384,6	5.038,4	93,6
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	-293,6	335,9	54,9	16,3
Broj zaposlenih	5.927	4.144	4.065	98,1
Bruto marža (u %)	-5,01	6,24	1,09	17,5
Profitabilnost imovine (u %)	-0,24	0,30	0,04	13,7
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	0,99	1,30	1,24	95,4
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,046	0,042	0,040	94,2
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,16	0,30	0,21	70,1
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,374	0,383	0,384	100,3

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Hrvatske autoceste, Viadukt, Autocesta Rijeka-Zagreb, GP Krk, Osijek-Koteks, Bina-Istra, Colas Hrvatska, Hrvatske ceste, GPP Mikić, Hidroelektra niskogradnja. Bruto marža = bruto dobit/ukupni prihod*100; Profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; Proizvodnost rada = ukupan prihod/broj zaposlenih; Koeficijent obrta ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; Koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; Koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Istovremeno, kumulativna dobit smanjila se za 83,7 posto. Usporedno s padom prihoda i dobiti u 2015. godini smanjila se zaposlenost. U toj je godini u deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta radilo 4.065 djelatnika što je za 1,9 posto manje nego u 2014. godini.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji ukazuju na pad ekonomske aktivnosti i na blagi rast zaduženosti. Koeficijent obrtaja ukupne imovine

U SVIBNJU 2016. GODINE USPOSTAVLJEN JE TREND RASTA CIJENA DIONICA DALEKOVODA.

se u 2015. godini smanjio za 5,8 posto u odnosu na 2014. Istovremeno, koeficijent ukupne zaduženosti povećao se za 0,3 posto. Likvidnost se pogoršala. Koeficijent tekuće likvidnosti je u 2015. iznosio 0,21 što je za 29,9 posto manje nego u 2014. godini. Detaljniji prikaz vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta nalazi se u tablici 4.

Tablica 4.
Odabrani pokazatelji deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u 2015. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

	Ukupan prihod (mil.,kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Hrvatske autoceste	1.582,0	0,54	0,07	0,00
Viadukt	755,7	0,55	0,35	0,51
Autocesta Rijeka-Zagreb	668,8	2,00	0,37	20,28
GP Krk	638,2	0,78	0,92	0,14
Osijek-Koteks	325,7	0,59	0,72	1,13
Bina-Istra	321,3	1,18	0,09	-5,77
Colas Hrvatska	243,0	0,42	0,91	2,73
Hrvatske ceste	194,9	0,14	0,32	0,00
GPP Mikić	155,6	0,82	1,10	1,06
Hidroelektra niskogradnja	153,1	1,23	0,14	-51,24

Unutar građevinskog sektora, uz djelatnost izgradnje cesta i autocesta, posebno su zanimljivi trendovi u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Za razliku od djelatnosti izgradnje cesta i autocesta, deset vodećih poduzeća u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada kumulativno je u 2015. godini zabilježilo oporavak aktivnosti. Uz rast ukupnih prihoda, osnovna su obilježja povećanje dobiti i profitabilnosti. U 2015. godini, ukupni su se prihodi povećali za 12,6 posto na međugodišnjoj razini, a dobit za 16,2 posto.

_Tablica 5.

Vodećih deset trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada

	2013.	2014.	2015.	Indeks 2015./2014.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	3.836,6	4.163,8	4.690,3	112,6
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	127,3	114,9	133,6	116,2
Broj zaposlenih	2.837	2.825	2.941	104,1
Bruto marža (u %)	3,32	2,76	2,85	103,1
Profitabilnost imovine (u %)	2,36	1,86	2,63	141,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,35	1,47	1,59	108,2
Koeficijent obrta ukupne imovine	81,0	87,5	109,6	125,2
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,33	1,36	1,17	86,6
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,68	0,68	0,65	96,4

Napomena: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Tehnika, Projekt-gradnja, VMD Grupa, Zagreb-Montaža, Gradnja Osijek, Mucić & Co, Radnik, Strabag, GIP Pionir. Bruto marža = bruto dobit/ukupan prihod*100; Profitabilnost imovine = neto dobit/ukupna imovina*100; Proizvodnost rada = ukupan prihod/broj zaposlenih; Koeficijent obrta ukupne imovine = ukupni prihod/ukupna imovina; Koeficijent tekuće likvidnosti = kratkotrajna imovina/kratkoročne obveze; Koeficijent ukupne zaduženosti = ukupne obveze/ukupna imovina.

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

Ukupni prihodi rasli su brže od rasta zaposlenosti pa se povećala proizvodnost rada, i to za 8,2 posto na međugodišnjoj razini. Iako se istovremeno likvidnost smanjila, na zadovoljavajućoj je razini obzirom na probleme nelikvidnosti na razini ukupnog gospodarstva. Kratkotrajna imovina premašuje vrijednost kratkoročnih obveza pri čemu je koeficijent tekuće likvidnosti u 2015. godini iznosio 1,17.

Detaljniji uvid u poslovanje deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada dan je pregledom odabranih financijsko-računovodstvenih pokazatelja navedenih u tablici 6.

“**Kod vodećih trgovačkih društava iz djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada, ukupni prihodi rasli su brže od rasta zaposlenosti pa se povećala proizvodnost rada, i to za 8,2 posto na međugodišnjoj razini.**

Na Zagrebačku burzu uvršteno je šest trgovačkih društava iz djelatnosti građevinarstva. Od toga su dva trgovačka društva iz djelatnosti F4120 [Gradnja stambenih i nestambenih zgrada], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F4211 [Gradnja cesta i autocesta], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F4213 [Gradnja mostova i tunela], jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F4222 [Gradnja vodova za električnu struju i telekomunikacije] i jedno trgovačko društvo iz djelatnosti F4322 [Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju].

Od toga se 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 6.
Odabrani pokazatelji
deset vodećih trgovačkih
društava u djelatnosti
izgradnje stambenih i
nestambenih zgrada u
2015. godini

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

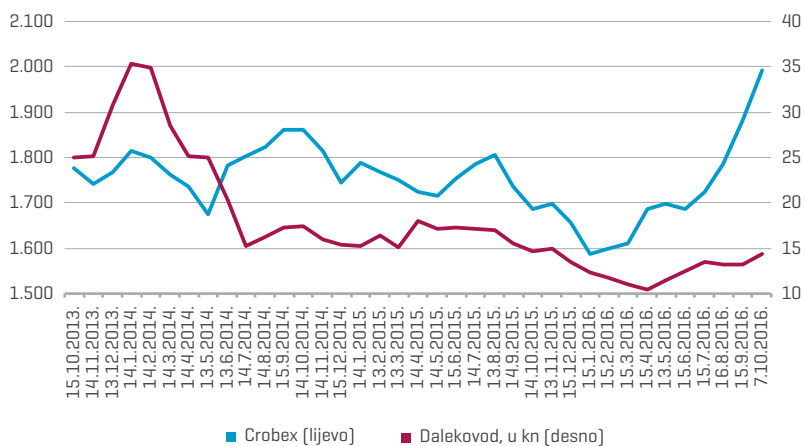
	Ukupan prihod (mil. kn)	Koeficijent zaduženosti	Koeficijent tekuće likvidnosti	Bruto marža (u %)
Kamgrad	887,9	0,61	1,68	6,64
Tehnika	719,4	0,58	0,94	0,12
Projekt-gradnja	519,4	1,17	0,93	2,04
VMD Grupa	397,7	0,70	0,97	17,65
Zagreb-Montaža	388,6	0,90	0,75	0,97
Gradnja Osijek	382,3	0,79	1,20	0,50
Mucić & Co	368,7	0,61	0,47	-12,92
Radnik	368,4	0,34	4,15	3,77
Strabag	342,9	0,41	1,62	1,94
GIP Pionir	315,0	0,21	6,40	4,56

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

Iz ukupne djelatnosti građevinarstva u burzovni indeks CROBEX uključene su jedino dionice Dalekovoda d.d. s težinom u indeksu 0,95 posto. Promatrajući kretanje cijena dionica u razdoblju od listopada 2013. do listopada 2016. vidi se kako je početkom 2016. došlo do oporavka i rasta burzovnog indeksa CROBEX. Pozitivan trend zadržan je sve do listopada ove godine. Za razliku od CROBEXA, na oporavak i rast cijena dionica Dalekovoda trebalo je pričekati do mjeseca svibnja 2016. kada je uspostavljen trend rasta. Burzovni indeks CROBEX se u razdoblju od siječnja 2016. do listopada 2016. povećao za 25,4 posto, a cijene dionica Dalekovoda za 15,9 posto [slika 13].

Slika 13.
Usporedba kretanja
cijena dionica
Dalekovoda s dioničkim
indeksom Zagrebačke
burze Crobex

Izvor: Zagrebačka burza.



Zaključak i očekivanja

“Zbog sporog gospodarskog rasta u EU može se očekivati slabljenje potražnje u inozemstvu i manji priljev investicija u Hrvatsku što bi se moglo odraziti na kretanja na tržištu nekretnina.

— Najnoviji trendovi u građevinarstvu bude nadu da je recesiji u ovoj djelatnosti napokon došao kraj. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Sudeći prema obujmu građevinskih radova u prvih sedam mjeseci ove godine, zapaža se nastavak stabiliziranja aktivnosti i blagi oporavak. Takvi se trendovi mogu objasniti zaustavljanjem nepovoljnih kretanja na razini ukupnog gospodarstva, ali i već dosegnutom niskom razinom aktivnosti u građevinarstvu. Rezultati analize potvrđuju pozitivan doprinos drugih gospodarskih sektora kretanjima u građevinarstvu. U 2015. godini došlo je do rasta građevinske aktivnosti u turizmu i industriji. U toj se godini povećala izgradnja hotela i sličnih zgrada, izgradnja industrijskih zgrada i skladišta te izgradnja uredskih zgrada.

Nasuprot tome, nedostatak velikih državno financiranih projekata, pesimistična očekivanja, kao i negativna demografska slika praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje, uvelike pridonose izostanku snažnijeg zamaha građevinskog sektora. Proteklih nekoliko godina ovaj je sektor pretrpio velike gubitke koji su se prije svega očitovali u značajnom padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti. To je ostavilo traga i na ukupna gospodarska kretanja, primarno na investicije, zaposlenost i BDP.

Izostanak snažnijeg ukupnog gospodarskog oporavka najviše utječe na smjer i dinamiku razvoja građevinske aktivnosti u Hrvatskoj. Promatrajući tržište rada vidi se kako je smanjenje nezaposlenosti znatno veće od povećanja zaposlenosti što govori o odljevu radne snage iz Hrvatske. Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2016. i 2017. godini nisu na tragu snažnijeg gospodarskog rasta i razvoja potrošačkog optimizma koji je prijeko potreban za jačanje potražnje na tržištu nekretnina (European Commission, 2016). Također, spor gospodarski rast obilježit će i kretanja u Europskoj uniji. Stoga je za očekivati slabljenje potražnje u inozemstvu i manji priljev investicija u Hrvatsku što bi se moglo osjetiti i u građevinskom sektoru, ponajprije na tržištu nekretnina.

OČEKIVANJA O NASTAVKU PADA CIJENA NEKRETNINA POTVRDILA SU SE U PRVOJ POLOVICI 2016. GODINE KADA JE DOŠLO DO PROSJEČNOG SMANJENJA CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA U HRVATSKOJ.

Još uvijek prisutna kriza na tržištu nekretnina prepoznaje se u nastavku smanjenja izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Očekivanja o nastavku pada cijena nekretnina potvrdila su se u prvoj polovici 2016. godine kada je došlo do prosječnog smanjenja cijena prodanih novih stanova u Hrvatskoj. Usporedba cijena prodanih stanova na regionalnoj razini ukazuje na konvergenciju cijena između Grada Zagreba i obale, te povećanje cjenovnog jaza u odnosu na ostatak Hrvatske. Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju će najvećim dijelom biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i EU. Uz i dalje prisutan loš kreditni rejting zemlje, administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, velika fiskalna i parafiskalna davanja, i neprovođenje strukturnih reformi s ciljem jačanja proizvodnje, teško je za očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog ciklusa na razini ukupnog gospodarstva, pa i u građevinarstvu.

Pored navedenog ne treba zanemariti niti čitav niz drugih čimbenika koji mogu značajno pridonijeti budućim trendovima u građevinarstvu kao što su: moguće uvođenje poreza na nekretnine, pesimistična očekivanja sektora stanovništva, 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, 2015). Snažniji oporavak građevinskog sektora i tržišta nekretnina u narednom razdoblju bit će teško ostvariv bez snažnijeg ukupnog gospodarskog rasta, rasta zaposlenosti i dohotka stanovništva.

Literatura:

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

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

Buturac, Goran, 2015, "Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine", Sektorske analize, 4 [40], listopad, Zagreb: Ekonomski institut, Zagreb.

Državni zavod za statistiku, www.dzs.hr [pristupljeno 28. rujna 2016.].

European Commission, 2016, "European Economic Forecast - Winter 2016", European Economy, 2016 [1], Bruxelles: European Commission.

Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> [pristupljeno 29. rujna 2016.].

Poslovna Hrvatska, <http://poslovna.hr> [pristupljeno 3. listopada 2016.].

Zagrebačka burza, <http://www.zse.hr> [pristupljeno 6. listopada 2016.].

**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

Maruška Vizek, ravnateljica

Glavna urednica

Ljiljana Božić

Autor analize

Goran Buturac

Izvršna urednica

Ivana Kovačević

Lektura

Ivana Kovačević

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 2016.