

# Sektorske analize. Građevinarstvo i nekretnine

---

**Buturac, Goran**

**Other document types / Ostale vrste dokumenata**

*Publication year / Godina izdavanja:* **2020**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:413895>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-17**



*Repository / Repozitorij:*

[The Institute of Economics, Zagreb](#)

# sa

## Sektorske\_analize

eiz ekonomski  
institut  
zagreb

listopad 2020. broj 80 godina 9

ISSN: 1848-8986

hr  
HR EXCELLENCE IN RESEARCH

### — Građevinarstvo i nekretnine

Autor\_Goran Buturac

# \_Sadržaj

## **\_3 Glavni sektorski pokazatelji**

Usprkos usporavanju aktivnosti u građevinarstvu uslijed pandemije bolesti COVID-19, ovaj sektor još uvijek zauzima značajno mjesto u hrvatskom gospodarstvu.

---

## **\_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 izgradnja prometne infrastrukture i kretanja na tržištu nekretnina.

---

## **\_14 Tržište nekretnina**

Tržište nekretnina u Hrvatskoj i dalje bilježi pozitivne trendove. U 2019. godini značajno je porastao broj izgrađenih novih stanova.

---

## **\_20 Najveća trgovačka društva**

Vodeća trgovačka društva u građevinskom sektoru su u 2019. godini blago smanjila aktivnost, što se ponajprije ogleda u padu ukupnih prihoda.

---

## **\_24 Zaključak i očekivanja**

Snažniji rast aktivnosti u građevinarstvu uvjetovan je dinamikom oporavka ukupnog gospodarstva, rastom zaposlenosti, rastom dohotka stanovništva, kao i smanjenjem neizvjesnosti o trajanju pandemije bolesti COVID-19.

# Glavni sektorski pokazatelji

“Iako sporijom dinamikom u odnosu na 2019. godinu, u prvih sedam mjeseci ove godine došlo je do povećanja obujma građevinskih radova i rasta broja zaposlenih.

—Građevinarstvo u Hrvatskoj zadnjih nekoliko godina obilježava trend postepenog oporavka aktivnosti koji je nastupio nakon razdoblja snažne recesije. Na pozitivne trendove ukazuju i glavni sektorski pokazatelji u 2019. i u prvoj polovici 2020. godine. Uz to, valja istaknuti kako usprkos značajnom smanjenju aktivnosti u građevinarstvu u recesijskim godinama (2009. – 2014.), ovaj 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 2020. godine sudjelovalo s udjelom od oko 5,2 posto (tablica 1). Osim učinka na agregatnu proizvodnju, nezaobilazan je doprinos građevinarstva i ukupnoj zaposlenosti. Broj je zaposlenih u ovoj djelatnosti u lipnju 2020. godine iznosio 117.392, što čini 7,8 posto ukupnog broja zaposlenih u Republici Hrvatskoj (slika 2). Istovremeno je od ukupnog broja zaposlenih u građevinskom sektoru njih 81,3 posto bilo zaposleno u pravnim osobama, a 18,7 posto u obrtima.

—Tablica 1.  
Glavni sektorski pokazatelji

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

Izvor: Državni zavod za statistiku.

|  | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. |                   |
|--|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| Udio u BDP-u (stanje, u %)                       | 4,2   | 4,2   | 4,4   | 5,2   | Siječanj – lipanj |
| Udio u ukupnoj zaposlenosti (stanje, u %)        | 6,8   | 7,0   | 7,4   | 7,8   | Lipanj            |
| Obujam građevinskih radova (postotna promjena)   | 1,7   | 5,0   | 8,3   | 3,3   | Siječanj – srpanj |
| Broj zaposlenih (postotna promjena)              | 3,0   | 4,3   | 17,4  | 15,8  | Lipanj            |
| Završeni stanovi (postotna promjena)             | 8,8   | 19,4  | 15,6  |       | –                 |
| Izdana odobrenja za građenje (postotna promjena) | 17,5  | -0,1  | 5,6   | -13,5 | Siječanj – srpanj |
| Cijena prodanih stanova (postotna promjena)      | 7,0   | 6,8   | 7,6   | 5,6   | Siječanj – lipanj |

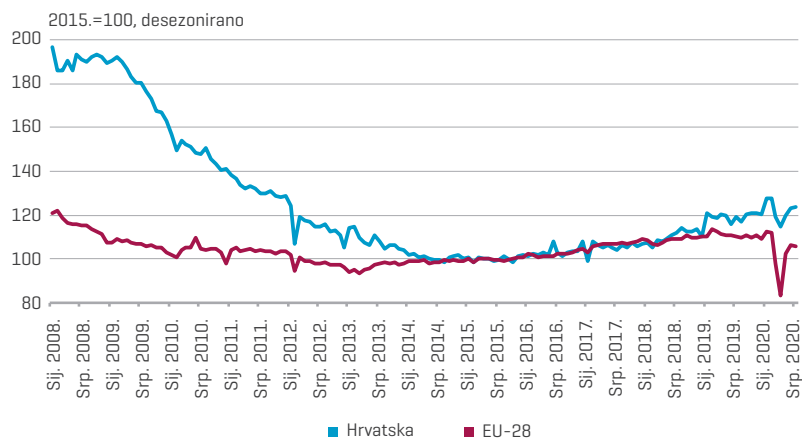
Analizirajući međugodišnje stope promjene glavnih sektorskih pokazatelja u 2019. godini, zapaža se rast aktivnosti u građevinarstvu po svim promatranim

## BROJ JE ZAPOSLENIH U OVOJ DJELATNOSTI U LIPNJU 2020. GODINE IZNOSIO 117.392.

pokazateljima [tablica 1]. Rast građevinske aktivnosti i obujma građevinskih radova rezultirao je povećanjem udjela građevinarstva u bruto domaćem proizvodu (BDP-u). Od analiziranih pokazatelja posebno se ističe rast broja zaposlenih u 2019. godini, i to za 17,4 posto na međugodišnjoj razini. Kretanja na tržištu nekretnina dodatno potvrđuju pozitivne trendove i oporavak ukupnog sektora. Uslijed oporavka potražnje u 2019. godini došlo je do prosječnog rasta cijena stanova. Njihova se cijena na međugodišnjoj razini povećala u prosjeku za 7,6 posto. Promatrajući najnovija kretanja u prvoj polovici ove godine vidljivo je kako učinci pandemije bolesti COVID-19 nisu zaobišli ni građevinski sektor. Došlo je do usporavanja većine glavnih sektorskih pokazatelja [obujma građevinskih radova, broja zaposlenih, prosječne cijene prodanih stanova], dok su se istovremeno negativna očekivanja i usporavanje investicijskih aktivnosti „prelili“ na pad izdanih odobrenja za građenje. Ona su se u prvih sedam mjeseci ove godine smanjila za 13,5 posto na međugodišnjoj razini.

**Slika 1.**  
**Obujam građevinskih radova u Republici Hrvatskoj i EU-28, siječanj 2008. – srpanj 2020.**

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

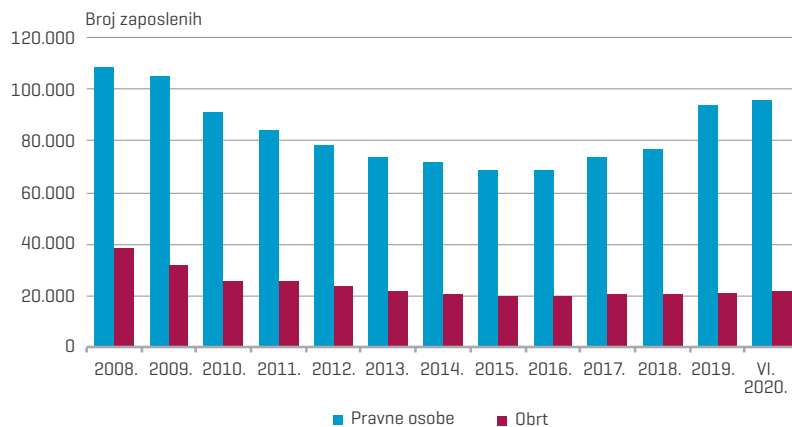


Učinci pandemije bolesti COVID-19 ostavljaju trag i na kretanja građevinske aktivnosti na razini Europske unije (EU-28). Obujam građevinskih radova u EU-28 u prvih sedam mjeseci 2020. godine smanjio se za 7,7 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Ipak, usporedba desezoniranih

podataka na mjesečnoj razini pokazuje kako je nakon značajnog pada aktivnosti u prva četiri mjeseca ove godine, u mjesecu svibnju uspostavljen trend rasta koji je zadržan sve do srpnja.

**Slika 2.**  
**Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – lipanj 2020.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



# Strukturna obilježja sektora i trendovi

— Detaljniji uvid u ukupna kretanja u građevinarstvu dobiva se analizom dužih vremenskih nizova. Analizom uzroka i posljedica trendova u ovom sektoru, kao i ocjenom položaja u odnosu na druge usporedive zemlje, olakšava se oblikovanje očekivanja kretanja u narednom razdoblju kao i donošenje odgovarajućih mjera ekonomske politike za snažniji rast građevinske aktivnosti.

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

Značaj i uloga građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi Hrvatske u promatranom razdoblju 2001. – 2020. 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 2019. godine, u kojoj je zabilježeno stabiliziranje i oporavak aktivnosti; i četvrta faza koja je obilježila prvu polovicu 2020. godine kada je uslijed pandemije bolesti COVID-19 došlo do usporavanja aktivnosti u građevinskom sektoru.

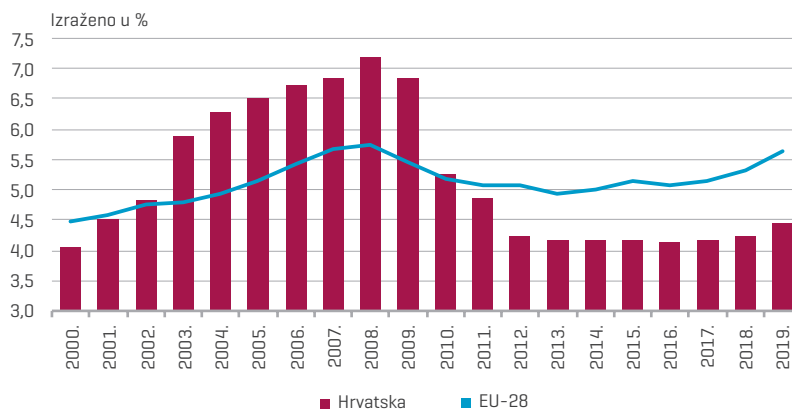
Građevinarstvo je u Hrvatskoj u razdoblju od 2001. do 2008. godine doživjelo svoj pravi procvat. To najbolje potkrepljuju podaci o porastu udjela građevinarstva u BDP-u (s 4,2 na 7,2 posto). Istovremeno, ostvareni su pozitivni učinci na zapošljavanje (slike 3 i 4). Ukupna je zaposlenost u građevinskom 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 tim je godinama izgradnja velikih infrastrukturnih projekata u području cestogradnje bila jedna od glavnih poluga ekspanzije građevinarstva u ukupnoj gospodarskoj strukturi.

U USPOREDBI S DRUGIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EU-28, HRVATSKO GRAĐEVINARSTVO SE S OSTVARENIH 21.590 EURA BRUTO DODANE VRIJEDNOSTI PO ZAPOSLENOM U 2019. GODINI NALAZI ISPOD PROSJEKA TIH ZEMALJA.

**Slika 3.**  
**Udio građevinarstva u bruto domaćem proizvodu u Republici Hrvatskoj i EU-28, 2000. – 2019.**

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



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. godine 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. godinu. Istovremeno, prosječna je cijena prodanih stanova porasla za 39,2 posto. Može se ustvrditi da je građevinarstvo do 2008. godine bilo među najpropulzivnijim djelatnostima u Hrvatskoj 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, str. 10].

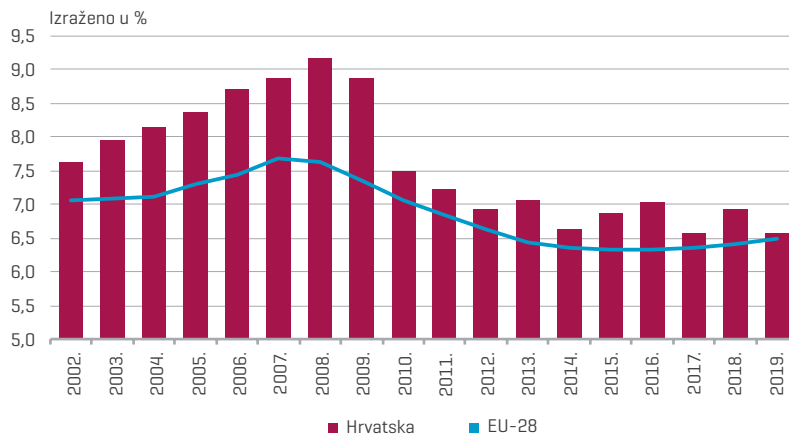
Recesija je u Hrvatskoj ostavila dubok trag na ukupna gospodarska kretanja. Osnovne su značajke bile: rast nezaposlenosti, pad realnih plaća, razvoj potrošačkog pesimizma te slabljenje domaće potražnje. U usporedbi s drugim gospodarskim djelatnostima u Hrvatskoj, čini se kako je upravo građevinarstvo bilo najviše pogođeno recesijom. Od sredine 2008. godine pa sve do srpnja 2014., građevinska aktivnost kontinuirano se smanjivala. Usporedba s EU-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 EU-28 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-28, 2002. – 2019.**

Izvori: Državni zavod za statistiku i Eurostat.



Ipak, analizirajući razmjere i intenzitet recesije može se ustvrditi kako se oni bitno razlikuju među zemljama Europske unije. Upravo je u novijim članicama EU-a<sup>1</sup> građevinski sektor pretrpio najveće gubitke, koji se prije svega ogledaju u padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti [Buturac, 2015, str. 9]. U razdoblju od 2008. do 2014. godine, najveća smanjenja bruto dodane vrijednosti zabilježile su Rumunjska, Cipar, Litva, Latvija, Bugarska i Hrvatska. Nasuprot tome, zemlje u kojima građevinarstvo nije osjetilo posljedice recesije su Njemačka, Belgija, Luksemburg i Švedska [Buturac, 2016, str. 8].

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. godine. O razmjerima recesije u građevinarstvu možda najbolje govori podatak da se u razdoblju od prosinca 2008. do lipnja 2015. godine broj zaposlenih smanjio za čak 49.348 [54,5 posto]. Pritom 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 bio 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

<sup>1</sup> Novije 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.

cestogradnje. Posljedica je to značajnog slabljenja i ograničenja kapaciteta državnog proračuna u uvjetima recesije (Buturac, 2018, str. 8).

## Najnoviji trendovi

“Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2020. godine prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,6 posto u odnosu na prosječnu neto plaću u Hrvatskoj.

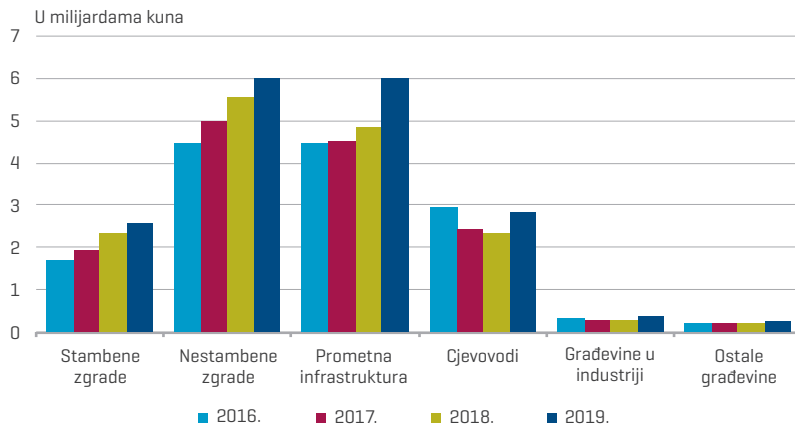
Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. godina donijela je usporavanje negativnih trendova i prve znakove oporavka. Stabiliziranje aktivnosti nastavljeno je i u 2016., da bi u razdoblju 2017. – 2019. bio zabilježen izraženiji oporavak građevinskog sektora. Sudeći barem prema obujmu građevinskih radova, u prvih sedam mjeseci ove godine zapaža se usporavanje dinamike pozitivnih trendova u građevinarstvu. U tom je razdoblju obujam građevinskih radova povećan za 3,3 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 izgradnja prometne infrastrukture i trendovi na tržištu nekretnina (slika 5). Ukupna vrijednost radova u području stambene gradnje u 2019. godini iznosila je oko 2,6 milijardi kuna, što je za 9,3 posto više nego u 2018. godini. Istovremeno se izgradnja prometne infrastrukture povećala za 24,0 posto.

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 2019. godini iznosila 17,9 milijardi kuna, a u 2008. godini 23,3 milijarde kuna.

Slika 5.  
Izvršeni građevinski radovi prema vrsti građevine u Republici Hrvatskoj, 2016. – 2019.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



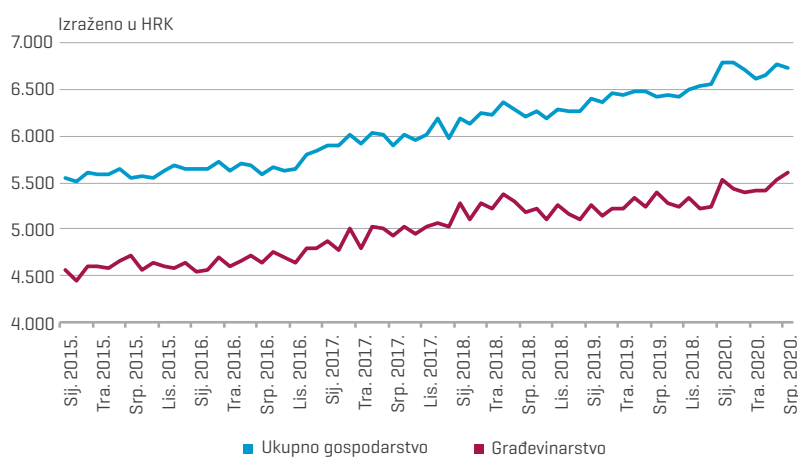
“**Pozitivna kretanja u građevinarstvu pridonijela su blagom rastu cijena građevnog materijala.**

Plaće u građevinarstvu i dalje zaostaju za prosjekom gospodarstva. U razdoblju od siječnja do srpnja 2020. prosječna neto plaća u građevinskom sektoru bila je manja za 18,6 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 [Buturac, 2019, str. 9]. Prosječna isplaćena neto plaća u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci 2020. godine iznosila je 5.471 kunu. U usporedbi s istim razdobljem 2019., ona se nominalno povećala za 4,0 posto.

**Slika 6.**  
**Prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u djelatnosti građevinarstva i u ukupnom gospodarstvu u Republici Hrvatskoj, siječanj 2015. – srpanj 2020.**

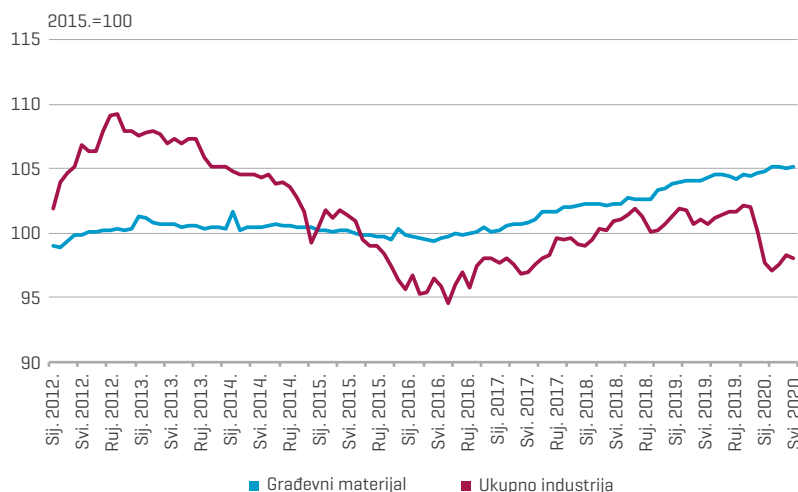
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Oporavak građevinske aktivnosti pridonio je blagom rastu cijena građevnog materijala. Pritom je prosječna cijena građevnog materijala u kolovozu 2020. bila veća za 0,9 posto u usporedbi s istim mjesecom 2019. godine [slika 7]. Istovremeno, proizvođačke cijene ukupne industrije smanjile su se za 2,7 posto.

**Slika 7.**  
**Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2020.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.

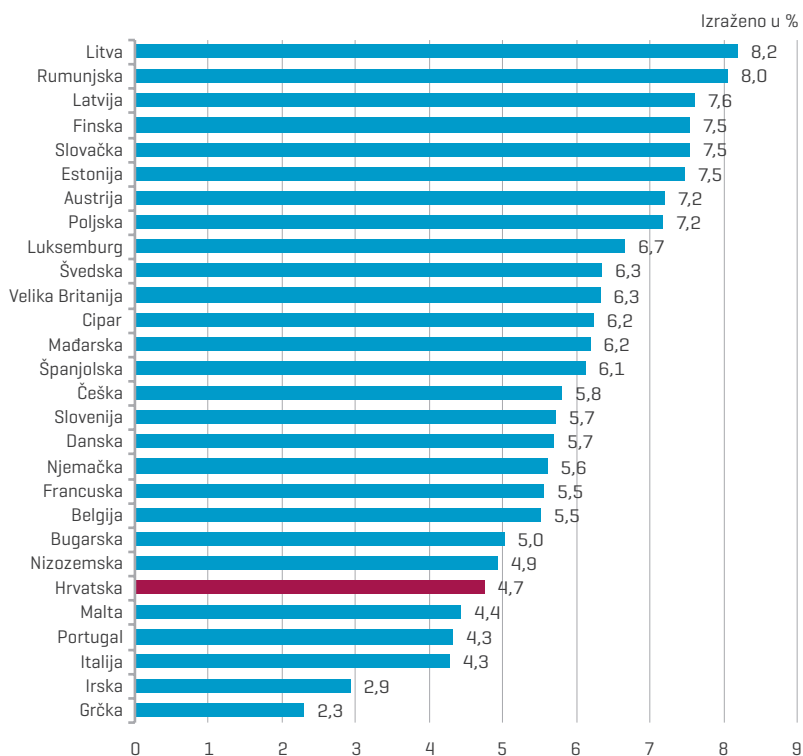


## Usporedba među zemljama članicama EU-28

Građevinski sektor u većini zemalja članica Europske unije ima značajnu ulogu u ukupnoj gospodarskoj aktivnosti. Prosječna vrijednost udjela građevinarstva u BDP-u za zemlje članice i za agregat EU-28 u 2019. godini iznosi 5,7 posto. Zapaža se kako građevinarstvo, u prosjeku, ima mnogo veći značaj za gospodarstva „novih“ članica EU-28 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, 2019, str. 11].

**Slika 8.**  
**Bruto dodana vrijednost građevinarstva u BDP-u u zemljama članicama EU-28 u 2019. godini**

Izvor: Eurostat.

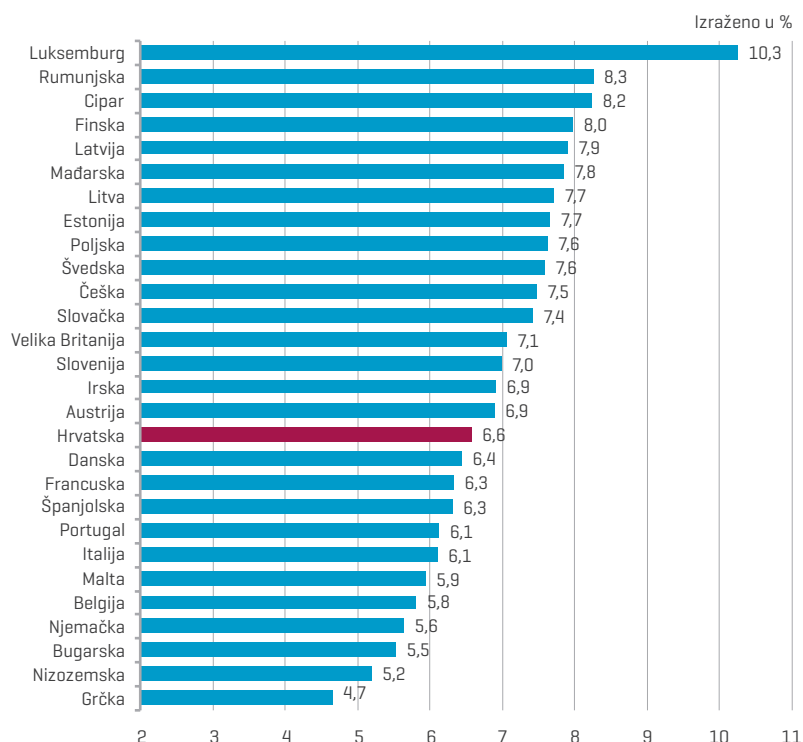


Na slici 8 prikazana je usporedba udjela bruto dodane vrijednosti građevinarstva u BDP-u među zemljama članicama EU-28. Udio građevinarstva u BDP-u u „novim“ članicama EU-28 je u prosjeku 6,5 posto, a u „starim“ članicama 5,5 posto. U novim članicama iznadprosječni udio imaju Litva, Rumunjska, Latvija, Slovačka, Estonija i Poljska. Hrvatska se, s udjelom od 4,7 posto, nalazi ispod prosjeka novih članica EU-28. Analiza udjela građevinarstva u ukupnoj zaposlenosti u zemljama članicama EU-28 u 2019. 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-28 iznosio 6,9 posto. U novijim članicama EU-a taj je udio bio 7,3 posto, a u „starim“ članicama 6,1 posto. Najveći je udio

u Luksemburgu (10,3 posto). Slijede Rumunjska s udjelom od 8,3 posto, Cipar s udjelom od 8,2 posto te Finska s udjelom od 8,0 posto.

**Slika 9.**  
**Udio građevinarstva u**  
**ukupnoj zaposlenosti u**  
**zemljama članicama**  
**EU-28 u 2019. godini**

Izvor: Eurostat.

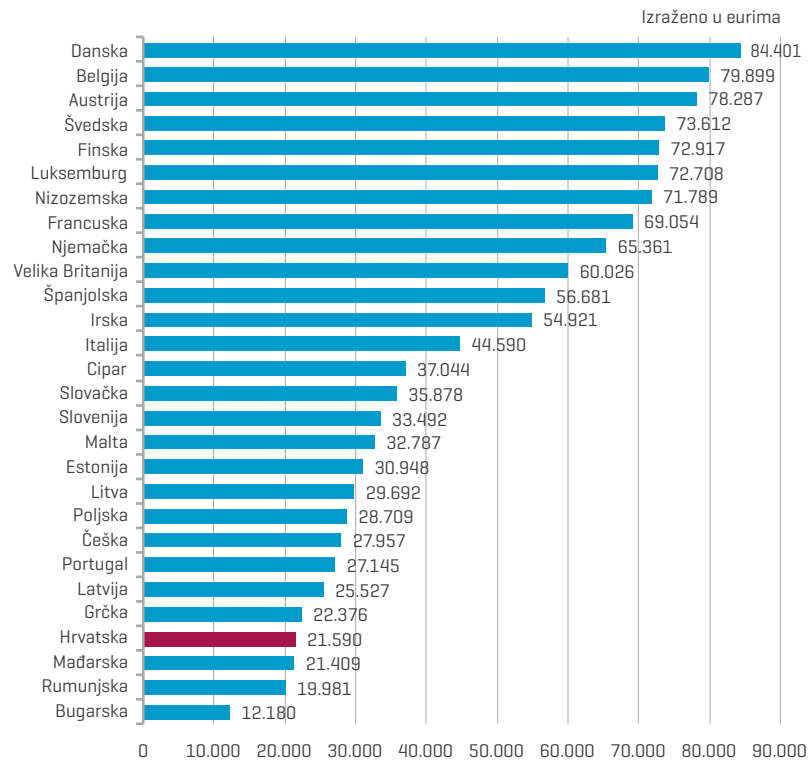


Kada se uz dodanu vrijednost promatra zaposlenost, važno je pitanje koliki broj zaposlenih stvara dodanu vrijednost sektora. „Stare“ članice EU-28 uspijevaju s manjim brojem zaposlenih realizirati znatno veću dodanu vrijednost sektora u odnosu na „nove“ članice. Prosječna dodana vrijednost po zaposlenom u „starim“ članicama EU-28 u 2019. godini iznosi 62.251 euro, a u „novim“ članicama 27.476 eura. Relativno najveću dodanu vrijednost po zaposlenom ostvaruje Danska s 84.401 eurom. Slijede je Belgija, gdje je dodana vrijednost po zaposlenom 79.899 eura, i Austrija sa 78.287 eura. Gospodarski vodeće zemlje EU-28, Njemačka i Francuska, također realiziraju znatno veću dodanu vrijednost po zaposlenom u usporedbi s „novim“ članicama EU-28. U Njemačkoj je dodana vrijednost po zaposlenom 65.361 euro, a u Francuskoj 69.054 eura.

Slika 10.

**Bruto dodana vrijednost  
građevinarstva po  
zaposlenom u zemljama  
članicama EU-28 u 2019.  
godini**

Izvor: Eurostat.



Među novijim zemljama članicama EU-28 najveću dodanu vrijednost građevinarstva po zaposlenom ima Cipar s 37.044 eura (slika 10). Slijede ga Slovačka s 35.878 eura i Slovenija s 33.492 eura. U usporedbi s drugim novijim članicama, Hrvatska se s ostvarenih 21.590 eura nalazi ispod prosjeka novijih članica EU-28.

# Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Hrvatskoj i dalje bilježi pozitivne trendove. U 2019. godini značajno je porastao broj izgrađenih novih stanova. Usporedno s tim povećala se i prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u priobalju i Gradu Zagrebu. U prošloj godini ukupno je izgrađeno 11.726 stanova, što je za 15,6 posto više u odnosu na 2018. godinu (slika 11). Uz rast novoizgrađenih stanova, povećala se i izgradnja nestambenih zgrada. Ona je u 2019. godini povećana za 6,5 posto na međugodišnjoj razini. Pritom se povećala izgradnja uredskih zgrada za 48,4 posto, zgrada za trgovinu na veliko i malo za 17,1 posto, industrijskih zgrada i skladišta za 22,1 posto te zgrada za obrazovanje i zdravstvo za 20,8 posto.

Tablica 2.  
Broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade u Republici Hrvatskoj, 2016. – 2019.

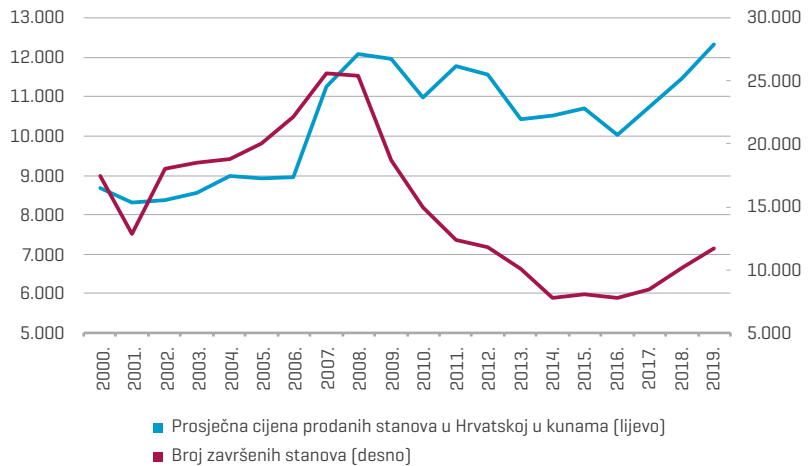
Izvor: Državni zavod za statistiku.

|  | Završene zgrade |       |       |       | Indeks<br>2019./2018. |
|--|-----------------|-------|-------|-------|-----------------------|
|  | 2016.           | 2017. | 2018. | 2019. |                       |
| <b>I. STAMBENE ZGRADE</b>                  | 3.224           | 3.056 | 3.174 | 3.639 | 114,7                 |
| <b>S jednim stanom</b>                     | 2.199           | 1.994 | 2.062 | 2.280 | 110,6                 |
| <b>S dva stana</b>                         | 401             | 380   | 391   | 413   | 105,6                 |
| <b>S tri i više stanova</b>                | 619             | 671   | 717   | 943   | 131,5                 |
| <b>Zgrade za stanovanje zajednica</b>      | 5               | 11    | 4     | 3     | 75,0                  |
| <b>II. NESTAMBENE ZGRADE</b>               | 852             | 1.014 | 922   | 982   | 106,5                 |
| <b>Hoteli i slične zgrade</b>              | 68              | 89    | 124   | 110   | 88,7                  |
| <b>Uredske zgrade</b>                      | 48              | 35    | 31    | 46    | 148,4                 |
| <b>Zgrade za trgovinu na veliko i malo</b> | 87              | 87    | 76    | 89    | 117,1                 |
| <b>Zgrade za promet i komunikacije</b>     | 145             | 157   | 123   | 127   | 103,3                 |
| <b>Industrijske zgrade i skladišta</b>     | 166             | 211   | 190   | 232   | 122,1                 |
| <b>Zgrade za obrazovanje, zdravstvo</b>    | 59              | 45    | 53    | 64    | 120,8                 |
| <b>Ostale nestambene zgrade</b>            | 279             | 390   | 325   | 314   | 96,6                  |
| <b>UKUPNO (I. + II.)</b>                   | 4.076           | 4.070 | 4.096 | 4.621 | 112,8                 |

Također, uočava se povećana izgradnja zgrada s većim brojem stanova. Rezultati analize sugeriraju povećanje izgradnje zgrada s tri i više stanova u 2019. godini za 31,5 posto. Istovremeno, izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 10,6 posto, a izgradnja zgrada s dva stana za 5,6 posto.

**Slika 11.**  
**Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2019.**

Izvor: Državni zavod za statistiku.



“**Pozitivna kretanja na tržištu nekretnina dijelom se očituju i u povećanju prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u prvoj polovici 2020. godine bila je za 5,6 posto veća u odnosu na isto razdoblje 2019. godine.**

Pozitivna kretanja na tržištu nekretnina dijelom se očituju i u rastu prosječne cijene stanova. Prosječna cijena novoizgrađenog stana u 2019. godini bila je za 7,6 posto veća u odnosu na cijenu iz 2018. godine. Nastavak rasta cijena zabilježen je i u prvoj polovici ove godine, i to u prosjeku za 5,6 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, najveći doprinos rastu cijene stanova na razini Hrvatske daje Grad Zagreb gdje su cijene u prosjeku rasle za 15,3 posto.

Razvidno je kako se okolnosti potresa i pandemije bolesti COVID-19 još uvijek nisu značajnije odrazile na kretanje cijena stanova u Gradu Zagrebu. Naprotiv, rast potražnje za stanovima značajnim je dijelom uvjetovan državnim programom subvencioniranja kredita, pri čemu veliki broj korisnika tih kredita upravo živi i radi u Gradu Zagrebu. Također, ne treba zanemariti ni učinak veoma niskih kamata na štednju, što kod dijela ulagača kupnju nekretnine i dalje čini poželjnom investicijom.

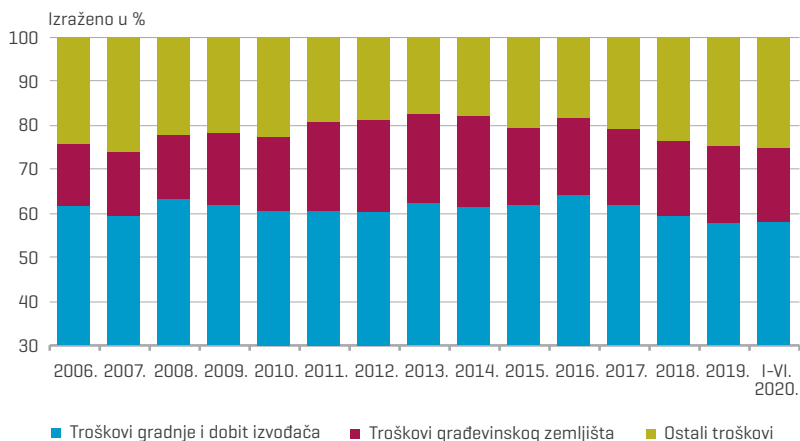
Iz analize strukture prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru može se zapaziti smanjenje udjela troškova gradnje i dobiti izvođača, dok je udio troškova građevinskog zemljišta zadržan na približno istoj razini (slika 12). Istovremeno, povećao se udio ostalih troškova koji uključuju: pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor i sl. U razdoblju od 2013. do lipnja 2020. godine udio ostalih troškova povećao se sa 17,5 posto na 25,2 posto.



U PROŠLOJ GODINI UKUPNO JE IZGRAĐENO 11.726 STANOVA, ŠTO JE ZA 15,6 POSTO VIŠE U ODNOSU NA 2018. GODINU.

**Slika 12.**  
Struktura prosječne cijene prodanog novoizgrađenog stana po četvornom metru u Republici Hrvatskoj, od 2006. do prve polovice 2020.

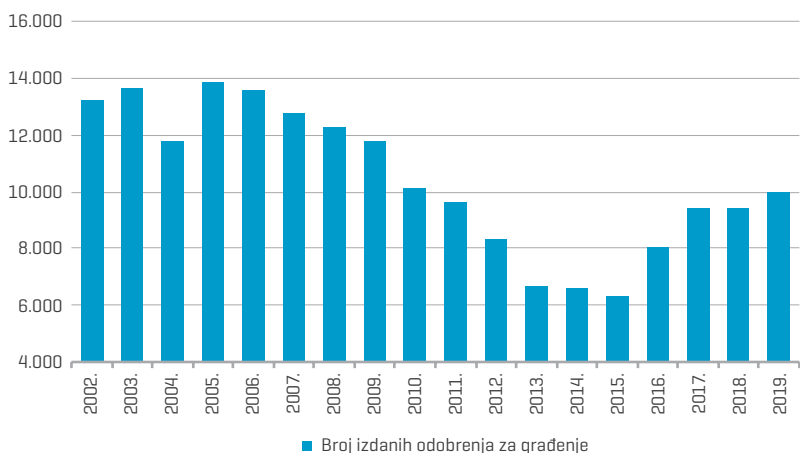
Izvor: Državni zavod za statistiku.



Podrobniji uvid u kretanja na tržištu nekretnina osigurava analiza izdanih odobrenja za građenje. Rezultati pokazuju kako se prema broju izdanih odobrenja za građenje u narednom razdoblju može očekivati usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina [slika 13].

**Slika 13.**  
Izdana odobrenja za građenje u Republici Hrvatskoj, 2002. – 2019.

Izvor: Državni zavod za statistiku.



Broj izdanih odobrenja za građenje se u prvih sedam mjeseci 2020. godine smanjio za 13,5 posto na međugodišnjoj razini. Evidentno je kako pandemija bolesti COVID-19 ipak ostavlja traga na kretanja na tržištu nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina [2020], prosječna vrijednost burzovnog indeksa u razdoblju od ožujka do kolovoza 2020. godine smanjila se s 201,8 na 195,6. Rezultat je to neujednačenog kretanja indeksa tijekom trajanja pandemije. Kada je u lipnju ove godine broj zaraženih bio sveden gotovo na minimum, došlo je do buđenja optimizma i oporavka tržišta nekretnina. Međutim, optimistična očekivanja bila su kratkog daha, što je tijekom srpnja i kolovoza ponovno dovelo do pada burzovnog indeksa na tržištu nekretnina. Burzovni indeks u kolovozu bio je manji za 0,13 posto u odnosu na prethodni mjesec te za 2,86 posto manji u odnosu na siječanj ove godine. Razvidno je kako upravo neizvjesnost trajanja pandemije bolesti COVID-19 uvelike utječe na oblikovanje očekivanja i shodno tome promjenu potražnje na tržištu nekretnina. Iako stranci iskazuju zanimanje za nekretnine u priobalju, oni otežano realiziraju kupnju zbog ograničenja kretanja uslijed pandemije. Prema podacima Burze nekretnina [2020], u prvih osam mjeseci ove godine registriran je manji broj transakcija na tržištu nekretnina u cijeloj Hrvatskoj. Iako nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i za vrijeme pandemije, 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 i koje mogu dugo odolijevati svim potresima. Može se očekivati da će razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina, s jedne strane, i onih starijih i manje kvalitetnih, s druge strane, bivati sve veće.<sup>2</sup> Istovremeno, nastavak potpore mladim obiteljima kroz subvencionirane stambene kredite mogao bi pridonijeti kreiranju dodatne potražnje na tržištu nekretnina tijekom jesenskih mjeseci te time dati pozitivan impuls kretanjima na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Ne treba izostaviti ni pozitivna očekivanja doprinosa obnove Grada Zagreba. 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.

Okolo 1,5 posto oštećenih zgrada javne je namjene, a 98,5 posto su zgrade u privatnom vlasništvu. Najviše je razorena iznimno vrijedna visoko urbana struktura glavnog grada Republike Hrvatske.<sup>3</sup> Zbog navedenih okolnosti Hrvatski sabor donio je 11. rujna 2020. godine Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije. Na temelju ovoga Zakona obnavljat će

---

<sup>2</sup> Burza nekretnina [2020], <https://www.burza-nekretnina.com>.

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

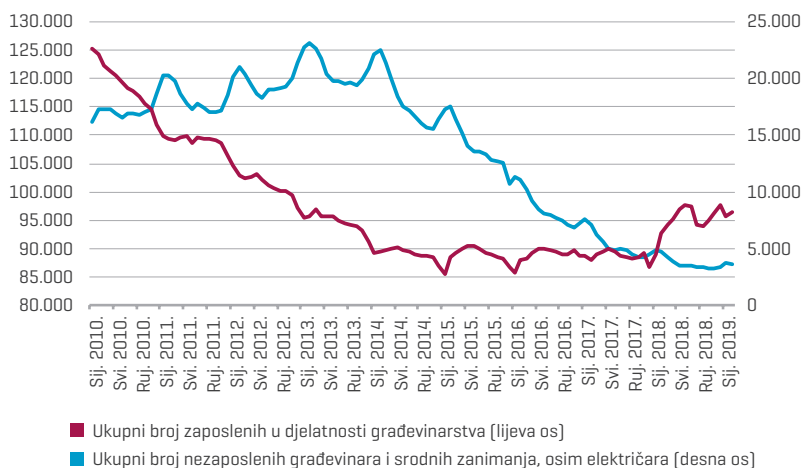
se postojeće oštećene zgrade, i to zgrade javne namjene, višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade i obiteljske kuće. Prema podacima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, preliminarna procjena izravne financijske štete nastale na građevinskim objektima uslijed potresa iznosi oko 5,6 milijardi eura. Istovremeno, ako bi se sve oštećene zgrade obnovile do razine danas važećih propisa, procjenjuje se da bi troškovi ukupno iznosili 13,3 milijarde eura. S obzirom na takav znatan financijski iznos za obnovu, Vlada Republike Hrvatske primorana je, osim iz proračuna, tražiti financijska sredstva i iz drugih izvora, poput EU fondova, zajmova Svjetske banke i sl. Europska komisija već je sredinom kolovoza iz Fonda solidarnosti EU-a za sanaciju šteta od potresa u Zagrebu i okolici odobrila predujam u iznosu od 88,9 milijuna eura. Također, zbog gospodarskih šteta nastalih uslijed pandemije bolesti COVID-19 i snažnog potresa koji je pogodio Grad Zagreb, Svjetska banka je potkraj lipnja ove godine odobrila 500 milijuna američkih dolara hitne financijske potpore Republici Hrvatskoj.

Za očekivati je da će obnova Grada Zagreba osim izravnih učinaka na rast aktivnosti u građevinskom sektoru imati i neizravne učinke na rast aktivnosti u drugim sektorima, poput proizvodnje u rudarstvu i vađenju (šljunak i pijesak), prerađivačke industrije (cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije), poslovnih usluga – projektiranja i sl.

Posebnu pozornost u budućim kretanjima valja usmjeriti na potrebe za odgovarajućim profilima radnika u građevinskoj djelatnosti, kao i na kretanja na tržištu rada. To dodatno dobiva na važnosti i zbog planirane obnove Grada Zagreba. Na slici 14 prikazan je odnos kretanja ukupnog broja zaposlenih u građevinarstvu (pravne osobe + obrt) i ukupnog broja nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara) u razdoblju od siječnja 2010. godine do veljače 2019. godine.

**Slika 14.**  
**Ukupni broj zaposlenih u djelatnosti građevinarstva i ukupni broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja (osim električara), siječanj 2010. – veljača 2019.**

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. Tako je od siječnja 2010. do siječnja 2015. broj zaposlenih u građevinskoj djelatnosti smanjen čak za 39.951 djelatnika, dok je istovremeno broj nezaposlenih građevinara i srodnih zanimanja povećan tek za 1.162. Značajniji odljev radne snage može postati ograničavajući čimbenik dinamike obnove Grada Zagreba, kao i realizacije snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Na probleme vezane uz nedostatak radne snage ukazuju već podaci za 2018. i prva dva mjeseca 2019. godine. Naime, rezultati sugeriraju da se broj zaposlenih u građevinarstvu počinje zapažnije povećavati u 2018. godini i u prva dva mjeseca 2019. godine. No rast broja zaposlenih u tom razdoblju višestruko premašuje pad broja nezaposlenih, što ukazuje na „uvoz“ radne snage iz drugih zemalja, prije svega Bosne i Hercegovine [Buturac, 2019, str. 18]. 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 2020. godine bila manja za 18,6 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 smanjenje aktivnosti u ovoj djelatnosti. Oni su u 2019. godini bili manji za 6,5 posto u odnosu na 2018. godinu [tablica 3].

— Tablica 3.

**Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2019.**

|   | 2015.   | 2016.   | 2017.   | 2018.   | 2019.   | Indeks<br>2019./2018. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| <b>Ukupni prihodi (u mil. kuna)</b>                         | 4.360,8 | 4.843,2 | 4.866,6 | 6.144,5 | 5.742,8 | 93,5                  |
| <b>Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)</b>       | 142,5   | 623,8   | 367,8   | 1.402,7 | 660,0   | 47,1                  |
| <b>Broj zaposlenih</b>                                      | 2.561   | 2.553   | 2.902   | 2.964   | 3.055   | 103,1                 |
| <b>Bruto marža (u %)</b>                                    | 3,27    | 12,88   | 7,56    | 22,83   | 11,49   | 50,3                  |
| <b>Profitabilnost imovine (u %)</b>                         | 0,11    | 0,49    | 0,27    | 1,03    | 0,44    | 43,1                  |
| <b>Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)</b> | 1,70    | 1,90    | 1,68    | 2,07    | 1,88    | 90,7                  |
| <b>Koeficijent obrta ukupne imovine</b>                     | 0,03    | 0,04    | 0,04    | 0,05    | 0,05    | 93,6                  |
| <b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>                       | 0,21    | 0,27    | 0,34    | 0,38    | 0,71    | 189,8                 |
| <b>Koeficijent ukupne zaduženosti</b>                       | 0,38    | 0,34    | 0,36    | 0,34    | 0,33    | 97,0                  |

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Hrvatske autoceste, Autocesta Rijeka-Zagreb, GP Krk, Bina-Istra, Osijek-Koteks, Colas Hrvatska, Hrvatske ceste, Cesta Pula, GPP Mikić i Zagorje gradnja. 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.

Usprkos smanjenju prihoda zaposlenost se povećala, i to za 3,1 posto. Pad prihoda praćen rastom zaposlenosti rezultirao je smanjenjem proizvodnosti rada. Ona se u 2019. godini smanjila za 9,3 posto na međugodišnjoj razini. U istoj godini deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje cesta i autocesta imalo je iskazanu kumulativnu dobit. No, ona se značajno smanjila, i to za 52,9 posto na međugodišnjoj razini. Istovremeno, bruto marža se smanjila za 49,7 posto.

Financijsko-računovodstveni pokazatelji također potvrđuju pad ekonomske aktivnosti, uz smanjenje zaduženosti. Koeffcijent obrta ukupne imovine smanjio se u 2019. godini za 6,4 posto u odnosu na 2018. Istovremeno, koeffcijent ukupne zaduženosti smanjio se za 3,0 posto. Likvidnost se kontinuirano poboljšava. Koeffcijent tekuće likvidnosti je u 2019. iznosio 0,71, što je za 89,8 posto više nego u 2018. godini. Detaljniji prikaz pokazatelja poslovanja deset vodećih 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 Republici Hrvatskoj u 2019. godini**

Izvor: Izračun autora prema podacima Poslovne Hrvatske.

|                                | Ukupni prihodi<br>(u mil. kuna) | Koeffcijent zaduženosti | Koeffcijent tekuće likvidnosti | Bruto marža [u %] |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Hrvatske autoceste</b>      | 2.296,1                         | 0,53                    | 0,82                           | 21,25             |
| <b>Autocesta Rijeka-Zagreb</b> | 772,9                           | 1,41                    | 0,52                           | 17,20             |
| <b>GP Krk</b>                  | 705,4                           | 1,11                    | 0,25                           | -2,66             |
| <b>Bina-Istra</b>              | 686,4                           | 0,80                    | 0,95                           | 2,11              |
| <b>Osijek-Koteks</b>           | 320,4                           | 0,51                    | 2,83                           | 1,83              |
| <b>Colas Hrvatska</b>          | 266,4                           | 0,36                    | 1,15                           | 3,27              |
| <b>Hrvatske ceste</b>          | 202,7                           | 0,13                    | 0,78                           | 0,00              |
| <b>Cesta Pula</b>              | 180,3                           | 0,43                    | 1,75                           | 4,35              |
| <b>GPP Mikić</b>               | 179,0                           | 0,75                    | 0,49                           | 1,07              |
| <b>Zagorje gradnja</b>         | 133,2                           | 0,19                    | 1,59                           | 14,37             |

“Smanjenje ukupnih prihoda kumulativno za deset vodećih trgovačkih društava u izgradnji stambenih i nestambenih zgrada u 2019. godini bilo je manje od pada broja zaposlenih, pa se povećala proizvodnost rada.

Unutar građevinskog sektora, uz djelatnost izgradnje cesta i autocesta, posebno su zanimljivi trendovi u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Rezultati prikazani u tablici 5 ukazuju na smanjenje aktivnosti vodećih trgovačkih društava u toj djelatnosti u 2019. godini. Smanjena aktivnost ogleda se prije svega u padu ukupnih prihoda i padu broja zaposlenih. Pritom su se ukupni prihodi kumulativno smanjili za 4,6 posto, a broj zaposlenih za 7,1 posto.

Rezultati pokazuju da je smanjenje broja zaposlenih bilo veće od pada ukupnih prihoda, što govori u prilog rastu proizvodnosti rada. Ona se u 2019. godini povećala za 2,6 posto na međugodišnjoj razini. Od ukupno deset analiziranih poduzeća, njih osam je u 2019. godini poslovalo s dobiti, a dva s gubitkom [tablica 6].

Smanjena aktivnost dodatno se potvrđuje u smanjenju obrta ukupne imovine. Koeffcijent obrta ukupne imovine u 2019. godini smanjio se za 12,9 posto na međugodišnjoj razini [tablica 5]. Istovremeno, likvidnost se poboljšala, a zaduženost se smanjila. Koeffcijent tekuće likvidnosti

U 2019. GODINI VODEĆA PODUZEĆA U  
GRAĐEVINSKOM SEKTORU BILJEŽE SMANJENJE  
ZADUŽENOSTI I POBOLJŠANJE LIKVIDNOSTI.

se u 2019. godini povećao za 5,2 posto na međugodišnjoj razini, dok se koeficijent zaduženosti smanjio za 6,8 posto (tablica 5).

Tablica 5.

**Deset vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj, 2015. – 2019.**

|   | 2015.   | 2016.   | 2017.   | 2018.   | 2019.   | Indeks<br>2019./2018. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| <b>Ukupni prihodi (u mil. kuna)</b>                         | 3.215,3 | 3.658,0 | 3.843,4 | 4.995,8 | 4.765,1 | 95,4                  |
| <b>Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)</b>       | 59,4    | 109,3   | 74,1    | 216,6   | 209,3   | 96,7                  |
| <b>Broj zaposlenih</b>                                      | 2.300   | 2.515   | 2.800   | 3.016   | 2.803   | 92,9                  |
| <b>Bruto marža (u %)</b>                                    | 1,85    | 2,99    | 1,93    | 4,33    | 4,39    | 101,3                 |
| <b>Profitabilnost imovine (u %)</b>                         | 1,04    | 2,89    | 1,73    | 5,50    | 4,39    | 79,9                  |
| <b>Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)</b> | 1,40    | 1,45    | 1,37    | 1,66    | 1,70    | 102,6                 |
| <b>Koeficijent obrta ukupne imovine</b>                     | 0,94    | 1,19    | 1,16    | 1,46    | 1,27    | 87,1                  |
| <b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>                       | 1,57    | 1,77    | 1,65    | 1,76    | 1,86    | 105,2                 |
| <b>Koeficijent ukupne zaduženosti</b>                       | 0,64    | 0,56    | 0,65    | 0,51    | 0,48    | 93,2                  |

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Kamgrad, Strabag, GIP Pionir, Radnik, Ing-grad, Zagreb-Montaža, Lavčević, Projektgradnja, Zagrebgradnja i AB gradnja. 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.

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

Tablica 6.

**Odabrani pokazatelji  
deset vodećih trgovačkih  
društava u djelatnosti  
izgradnje stambenih i  
nestambenih zgrada u  
Republici Hrvatskoj u  
2019. godini**

Izvor: Izračun autora prema  
podacima Poslovne Hrvatske.

|                       | Ukupni<br>prihodi<br>(u mil. kuna) | Koeficijent<br>zaduženosti | Koeficijent<br>tekuće<br>likvidnosti | Bruto marža<br>(u %) |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Kamgrad</b>        | 1.106,1                            | 0,42                       | 2,17                                 | 7,49                 |
| <b>Strabag</b>        | 713,5                              | 0,27                       | 2,00                                 | 2,57                 |
| <b>GIP Pionir</b>     | 661,7                              | 0,18                       | 5,90                                 | 9,69                 |
| <b>Radnik</b>         | 518,0                              | 0,22                       | 2,80                                 | 7,55                 |
| <b>Ing-grad</b>       | 516,2                              | 0,51                       | 1,84                                 | 4,21                 |
| <b>Zagreb-Montaža</b> | 371,9                              | 0,93                       | 0,89                                 | -4,94                |
| <b>Lavčević</b>       | 251,2                              | 0,24                       | 2,54                                 | 0,29                 |
| <b>Projektgradnja</b> | 248,2                              | 1,66                       | 0,51                                 | -3,50                |
| <b>Zagrebgradnja</b>  | 216,1                              | 0,74                       | 1,92                                 | 0,80                 |
| <b>AB gradnja</b>     | 162,3                              | 0,37                       | 2,62                                 | 4,76                 |



# Zaključak i očekivanja

Najnovija kretanja u građevinarstvu u prvih sedam mjeseci ove godine ukazuju na usporavanje aktivnosti. Nakon šest godina krize obilježene značajnim padom građevinskih radova i zaposlenosti, 2015. i 2016. godina donijele su najprije usporavanje negativnih trendova, a potom i prve znakove oporavka. U razdoblju od 2017. do 2019. godine došlo je do rasta građevinskih aktivnosti.

Analizirajući najnovije trendove u prvoj polovici ove godine vidljivo je kako učinci pandemije bolesti COVID-19 nisu zaobišli ni građevinski sektor. Došlo je do usporavanja većine glavnih sektorskih pokazatelja (obujma građevinskih radova, broja zaposlenih, prosječne cijene prodanih stanova), dok su se istovremeno negativna očekivanja i usporavanje investicijskih aktivnosti odrazili na pad izdanih odobrenja za građenje.

Uz neizvjesnost trajanja pandemije bolesti COVID-19, relativno pesimistična očekivanja sektora stanovništva i negativna demografska slika praćena odljevom mladih ljudi iz zemlje uvelike pridonose izostanku snažnijeg zamaha građevinskog sektora. Ne treba zaboraviti da je u razdoblju od 2009. do 2014. ovaj sektor pretrpio velike gubitke koji su se prije svega očitali u značajnom padu obujma građevinskih radova i zaposlenosti.

Iako sporijom dinamikom, tržište nekretnina u Hrvatskoj i dalje bilježi pozitivne trendove. U prvoj polovici 2020. godine povećala se prosječna cijena novoizgrađenih stanova. Najveći doprinos tome dao je rast cijena u Gradu Zagrebu. Državne subvencije na kredite za kupnju stanova mogle bi rezultirati dodatnim rastom potražnje i pritiskom na blagi rast cijena u nadolazećim jesenskim mjesecima. Ne treba izostaviti ni pozitivna očekivanja doprinosa obnove Grada Zagreba rastu aktivnosti na tržištu nekretnina, ali i građevinskog sektora u cjelini. Za očekivati je da će obnova Grada Zagreba 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

## NAJVEĆI DOPRINOS RASTU CIJENA NOVOIZGRAĐENIH STANOVA U PRVOJ POLOVICI 2020. GODINE DAO JE RAST CIJENA U GRADU ZAGREBU.

industrije [cement, cigla, staklo, drvena građa, sanitarije], poslovnih usluga – projektiranja i sl.

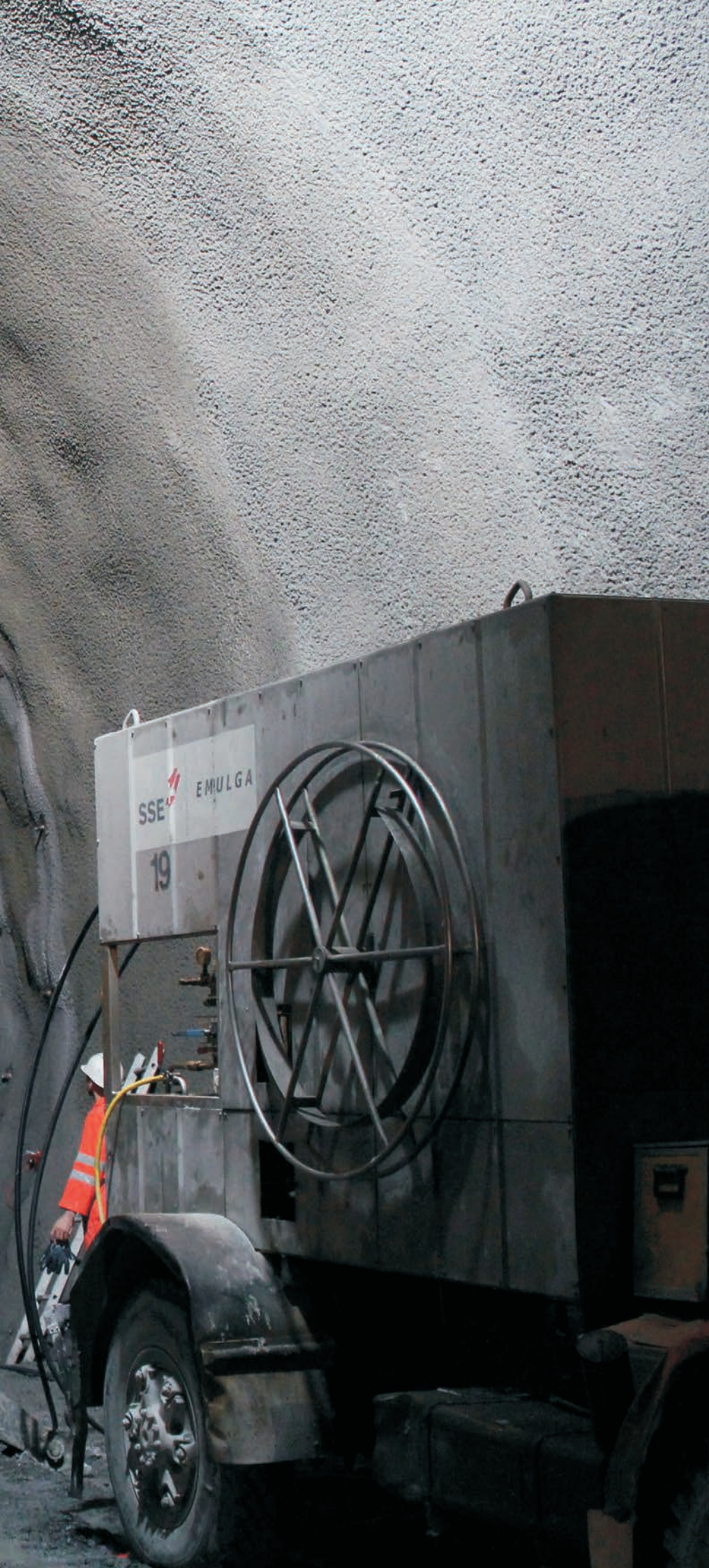
Smjer i dinamika kretanja na tržištu nekretnina u nadolazećem razdoblju najvećim će dijelom biti određeni gospodarskim prilikama u Hrvatskoj i EU-u. Uz i dalje prisutne administrativne prepreke, učestalo mijenjanje zakona i propisa, velika fiskalna i parafiskalna davanja te neprovođenje strukturnih reformi s ciljem jačanja proizvodnje, teško je očekivati pokretanje snažnijeg investicijskog zamaha na razini ukupnog gospodarstva, pa tako i u građevinarstvu.

“**Nedostatak kvalificirane radne snage mogao bi biti glavni ograničavajući čimbenik realizacije snažnijeg rasta građevinskog sektora u budućnosti.**”

Rezultati provedene analize ukazuju na veliki odljev radne snage građevinske struke iz Republike Hrvatske, što je naročito bilo izraženo u recesijskim godinama (2009. – 2014.). Nastavak takvog trenda mogao bi imati negativne učinke na potražnju za nekretninama. Značajniji odljev radne snage može postati jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u dinamici obnove Grada Zagreba, ali i u realizaciji snažnijeg zamaha građevinske aktivnosti u budućnosti. Podaci sugeriraju kako je problem nedostatka kvalificirane radne snage zasada premošten „uvozom“ radne snage iz drugih zemalja, prije svega Bosne i Hercegovine. 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. Usprkos tome, procjene Europske komisije o kretanju BDP-a za Hrvatsku u 2021. godini ukazuju na gospodarski oporavak (Europska komisija, 2020). Budući trendovi u građevinarstvu će uvelike biti uvjetovani dinamikom kretanja u drugim sektorima, prije svega u turizmu i industriji.

Literatura:

- Burza nekretnina. [2020]. 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. [2015]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 4(40), 1–24.
- Buturac, G. [2016]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 5(48), 1–24.
- Buturac, G. [2017]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 6(56), 1–24.
- Buturac, G. [2018]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 7(64), 1–24.
- Buturac, G. [2019]. Sektorske analize: Građevinarstvo i nekretnine. *Sektorske analize*, 8(71), 1–24.
- Državni zavod za statistiku. [n.d.]. Preuzeto s: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Europska komisija. [2020]. European economic forecast – Spring 2020. *European Economy – Institutional Paper 125*. Bruxelles: Europska komisija.
- Eurostat. [n.d.]. Preuzeto s: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. [n.d.]. Preuzeto s: <https://mgipu.gov.hr/>
- Poslovna Hrvatska. [n.d.]. Preuzeto s: <http://poslovna.hr>

**Izdavač**

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

**Za izdavača**

Tajana Barbić, ravnateljica

**Glavna urednica**

Ivana Rašić

**Autor analize**

Goran Buturac

**Izvršna urednica**

Tamara Banjeglav

**Lektura**

Doris Baničević

**Grafičko uređivanje i priprema**

Vladimir Sukser

**Grafičko oblikovanje**

Studio 2M

**Slika na naslovnici**

CCO javna domena

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

Sljedeća analiza *Turizam* izlazi u studenom 2020.