



Hrvatska
Gospodarska
Komora

GRAĐEVINARSTVO PO ŽUPANIJAMA

- Bruto dodana vrijednost
- Zaposleni u pravnim osobama
- Vrijednost izvršenih građevinskih radova
- Izdane građevinske dozvole
- Završene zgrade i stanovi



IZDAVAČ

Hrvatska gospodarska komora

ZA IZDAVAČA

Luka Burilović

PRIPREMIO

Sektor za financijske institucije i ekonomske analize

Odjel za makroekonomске analize

tel.: +385 (0)1 4828 373

fax.: +385 (0)1 4561 535

e-mail: makroekonomija@hgk.hr

web: hgk.hr

Zagreb, prosinac 2019.

SADRŽAJ

■ Uvod	4
■ Bruto dodana vrijednost	6
■ Zaposleni u pravnim osobama.....	7
■ Vrijednost izvršenih građevinskih radova	9
■ Izdane građevinske dozvole.....	12
■ Završene zgrade i stanovi.....	13
■ Zaključak.....	16

1 | UVOD

Gradevinarstvo je važna gospodarska aktivnost na razini zemlje i na razini regionalnih jedinica jer stvara znatan dio bruto dodane vrijednosti, zapošljava respektabilan dio radne snage te svojim snažnim multiplikativnim učinkom potiče razvoj brojnih drugih djelatnosti, ponajprije u industriji gradevinskog materijala, metalnoj industriji, industriji nemetala, drvnoj industriji, proizvodnji namještaja te kemijskoj industriji. Razina gradevinske aktivnosti blisko je povezana s investicijskom aktivnošću koja je nositelj povećanja fizičke i tehnološke razine proizvodnje, poboljšanja infrastrukturnih uvjeta života i rada, te stoga unaprjeđenja standarda i životnih uvjeta stanovništva. Nakon dugotrajne gospodarske krize, naznake oporavka gradevinske aktivnosti u Hrvatskoj pojavile su se u 2015. godini, da bi u 2018. godini bila zabilježena najviša stopa rasta obujma gradevinskih radova od 2008. godine, ali pod dominantnim utjecajem rasta u visokogradnji koji nije bio dovoljno poduprт kretanjima u niskogradnji.

Stanje gradevinarstva po regijama obrađeno je prema posljednjim raspoloživim statističkim podacima koji se pretežito odnose na 2018. godinu, pri čemu dio važnih podataka još nije dostupan za tu godinu. Tako se podaci iz nacionalnih računa (BDP i BDV) odnose na stanje u 2016. godini, dok su posljednji relevantni podaci o plaćama po regijama dostupni za 2017. godinu. Neke od podataka, kao što je to fizički obujam gradevinskih radova, službena statistika ne objavljuje na razini regija, pa sve navedeno donekle ograničava cjelovitije sagledavanje recentnih kretanja gradevinske aktivnosti po hrvatskim regijama.

Postupan oporavak i dinamiziranje gradevinske aktivnosti u 2018. godini ojačao je poduzetničku inicijativu u sektoru gradevinarstva, što je rezultiralo rastom broja aktivnih pravnih osoba u toj djelatnosti. Tako je broj aktivnih pravnih osoba u gradevinarstvu u 2018. godini povećan za njih 1 252 ili za 9,4% u odnosu na prethodnu godinu, čime gradevinarstvo, uz prijevoz i skladištenje te djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, spada među tri djelatnosti prema povećanju broja aktivnih poslovnih subjekata u tom razdoblju. Istodobno je udio aktivnih poslovnih subjekata registriranih u gradevinarstvu u odnosu na ukupan broj subjekata u Hrvatskoj povećan s 8,9% u 2017. godini na 9,7% u 2018. godini. Riječ je o respektabilnom broju poslovnih subjekata, osobito kad se uzme u obzir činjenica da je prema broju poslovnih subjekata u 2018. godini djelatnost gradevinarstva pretekla prerađivačku industriju. Znakovito je da je broj poslovnih subjekata povećan u svim NUTS 3 regijama, a najviše u Ličko-senjskoj, Sisačko-moslavačkoj i Zadarskoj županiji. Ipak, prema broju aktivnih subjekata i dalje prednjače Grad Zagreb, Splitsko-dalmatinska i Istarska županija, u kojima posluje gotovo polovina poslovnih subjekata u gradevinskoj djelatnosti, a pridodaju li im se Primorsko-goranska i Zagrebačka županija, tada se obuhvat širi na dvije trećine aktivnih poslovnih subjekata u gradevinarstvu Hrvatske. Relativno velik broj poslovnih subjekata u djelatnosti gradevinarstva dijelom je i posljedica dugotrajne krize u toj djelatnosti tijekom koje je propao znatan broj velikih gradevinskih tvrtki u Hrvatskoj. Na temelju njihove tradicije, znanja, iskustva i kadrova pri narasloj potražnji za gradevinskim radovima formirao se niz novih manjih tvrtki koje traže i pronalaze svoju tržišnu nišu. Ipak, nestajanjem dijela najvećih gradevinskih tvrtki, izgubljen je potencijal preuzimanja velikih i zahtjevnih gradevinskih radova, pa se na važnim projektima sve češće pojavljuju strane tvrtke kao nositelji radova, a domaće tvrtke tek kao podizvodači poslova, što ima svoj odraz na njihove poslovne rezultate.

► Pokazatelji građevinske aktivnosti

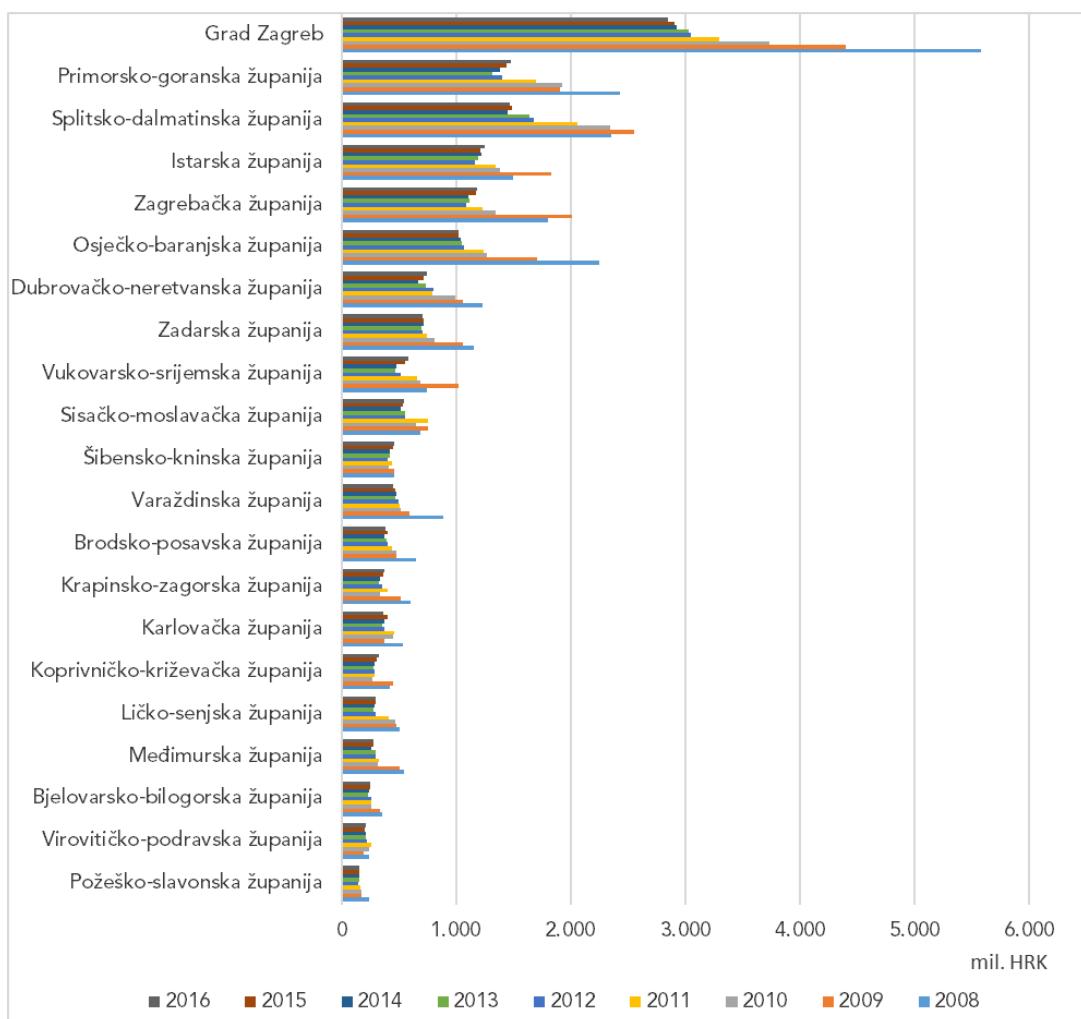
	Broj aktivnih pravnih osoba			Bruto dodana vrijednost, mil. HRK			Vrijednost izvršenih radova, mil. HRK			Broj zaposlenih u pravnim osobama			Broj izdanih građevinskih dozvola		
	Promjena 2018/2017,			Promjena 2016/2015,			Promjena 2018/2017,			Promjena 2018/2017,			Promjena 2018/2017,		
	2017.	2018.	u %	2015.	2016.	u %	2017.	2018.	u %	2017.	2018.	u %	2017.	2018.	u %
Republika Hrvatska	13.355	14.607	9,4	15.310	15.365	0,4	16.239,0	17.699,7	9,0	75.823	79.717	5,1	9.418	9.406	-0,1
Kontinentalna Hrvatska	7.767	8.547	10,0	9.001	8.950	-0,6	8.814,8	9.557,6	8,4	51.133	53.341	4,3	4.933	4.459	-9,6
Grad Zagreb	3.553	3.857	8,6	2.902	2.851	-1,8	2.643,8	2.859,8	8,2	20.941	23.844	13,9	774	629	-18,7
Zagrebačka županija	964	1.109	15,0	1.171	1.182	0,9	1.577,0	1.707,9	8,3	5.751	5.417	-5,8	510	497	-2,5
Krapinsko-zagorska županija	345	370	7,2	360	373	3,6	332,0	352,2	6,1	1.664	1.742	4,7	305	247	-19,0
Varaždinska županija	467	504	7,9	471	453	-3,7	365,3	461,0	26,2	3.433	3.492	1,7	396	376	-5,1
Koprivničko-križevačka županija	182	195	7,1	304	322	5,9	341,1	253,8	-25,6	1.408	1.402	-0,4	263	281	6,8
Međimurska županija	455	496	9,0	277	277	0,0	312,3	362,6	16,1	2.943	2.925	-0,6	411	364	-11,4
Bjelovarsko-bilogorska županija	191	219	14,7	249	247	-0,8	269,9	380,8	41,1	1.274	1.198	-6,0	304	286	-5,9
Virovitičko-podravska županija	93	97	4,3	203	207	2,2	220,7	294,1	33,3	621	662	6,6	210	218	3,8
Požeško-slavonska županija	98	105	7,1	158	154	-2,7	156,4	216,2	38,2	497	579	16,5	138	115	-16,7
Brodsko-posavska županija	256	285	11,3	402	381	-5,3	336,3	401,6	19,4	2.358	2.218	-5,9	287	216	-24,7
Osječko-baranjska županija	526	592	12,5	1.021	1.019	-0,2	795,0	832,4	4,7	4.837	4.466	-7,7	581	594	2,2
Vukovarsko-srijemska županija	214	247	15,4	554	584	5,5	566,7	457,9	-19,2	2.086	2.119	1,6	298	263	-11,7
Karlovačka županija	224	233	4,0	397	360	-9,3	443,5	407,0	-8,2	1.813	1.867	3,0	260	197	-24,2
Sisačko-moslavačka županija	199	238	19,6	531	540	1,6	454,7	570,3	25,4	1.507	1.410	-6,4	196	176	-10,2
Jadranska Hrvatska	5.588	6.060	8,4	6.309	6.415	1,7	7.385,5	8.086,7	9,5	24.690	26.376	6,8	4.480	4.943	10,3
Primorsko-goranska županija	1.254	1.365	8,9	1.439	1.481	2,9	1.434,3	1.671,1	16,5	5.707	6.243	9,4	817	826	1,1
Ličko-senjska županija	86	105	22,1	295	297	0,7	267,4	261,3	-2,3	599	566	-5,5	234	238	1,7
Zadarska županija	520	612	17,7	717	709	-1,1	891,8	880,2	-1,3	2.150	2.369	10,2	834	1.016	21,8
Šibensko-kninska županija	223	248	11,2	446	461	3,3	619,1	455,7	-26,4	1.095	1.122	2,5	289	360	24,6
Splitsko-dalmatinska županija	1.612	1.754	8,8	1.488	1.472	-1,1	1.724,7	1.763,4	2,2	8.371	9.038	8,0	801	884	10,4
Istarska županija	1.475	1.515	2,7	1.209	1.252	3,6	1.650,8	2.067,4	25,2	4.708	4.839	2,8	1.188	1.293	8,8
Dubrovačko-neretvanska županija	418	461	10,3	715	743	3,9	797,3	987,6	23,9	2.060	2.199	6,7	317	326	2,8

Izvor: DZS, obrada: HGK

2 | BRUTO DODANA VRIJEDNOST

Posljednji raspoloživi podaci o BDV-u po regionalnim jedinicama odnose se na 2016. godinu u kojoj je tek započeo oporavak građevinskog sektora. U toj je godini, u odnosu na prethodnu godinu, BDV građevinarstva povećan za relativno skromnih 0,4%, uz njegov rast u Jadranskoj Hrvatskoj za 1,7% te pad u Kontinentalnoj Hrvatskoj za 0,6%. Pritom je rast zabilježen u 11 županija, stagnacija u Međimurskoj županiji te pad u Gradu Zagrebu i u osam županija. Najviši je rast zabilježen u Koprivničko-križevačkoj i Vukovarsko-srijemsкоj županiji, dok je istodobno bruto dodana vrijednost građevinarstva najsnažnije smanjena u Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj županiji.

► BDV građevinarstva od 2008. do 2016. godine



Izvor: DZS, obrada: HGK

U strukturi ukupne bruto dodane vrijednosti na razini Hrvatske na građevinarstvo se u 2016. godini odnosilo 5,3%, uz veću važnost te djelatnosti u Jadranskoj Hrvatskoj (6,9% ukupnog BDV-a) nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj (4,5%). Pritom je važnost građevinarstva u gospodarskoj strukturi najveća u Ličko-senjskoj (11,9% BDV-a županije), Dubrovačko-neretvanskoj (8,7%) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (8,6%), dok je istodobno najniži udio građevinarstva u strukturi gospodarstva Grada Zagreba (2,9%) te Varaždinske (4,5%) i Međimurske županije (4,2%).

Znatno je drugačija slika kada se promatra važnost građevinarstva pojedine regije u ukupnom BDV-u građevinarstva u Hrvatskoj. Prema podacima iz 2016. godine, BDV građevinarstva Kontinentalne Hrvatske čini 58,2% BDV-a građevinarstva Hrvatske, dok je udio Jadranske Hrvatske 41,8%. Pritom ukupnom BDV-u građevinarstva najviše pridonose Grad Zagreb s udjelom od 18,6% te Primorsko-goranska i Splitsko-dalmatinska županija s udjelima od 9,6%. Istodobno, najmanji su udio u BDV-u građevinarstva Hrvatske bilježile Požeško-slavonska (1,0%), Virovitičko-podravska (1,3%) i Bjelovarsko-bilogorska županija (1,6%).

U takvim je okolnostima pretkriznu razinu BDV-a u građevinarstvu u 2016. godini dosegnula tek Šibensko-kninska županija, a najbliže su joj bile Virovitičko-podravska i Istarska županija u kojima je BDV bio 13,8%, odnosno 16,3% niži od onog koji su ostvarivale u 2008. godini. Najdalje se od pretkriznih razina nalazi BDV građevinarstva u Osječko-baranjskoj županiji koji je 54,6% niži nego u 2008. godini, a slijedi Varaždinska županija s 49,1% nižim BDV-om te Grad Zagreb (48,9% niži) i Međimurska županija s 48,7% nižom razinom BDV-a građevinarstva nego u pretkriznoj 2008. godini.

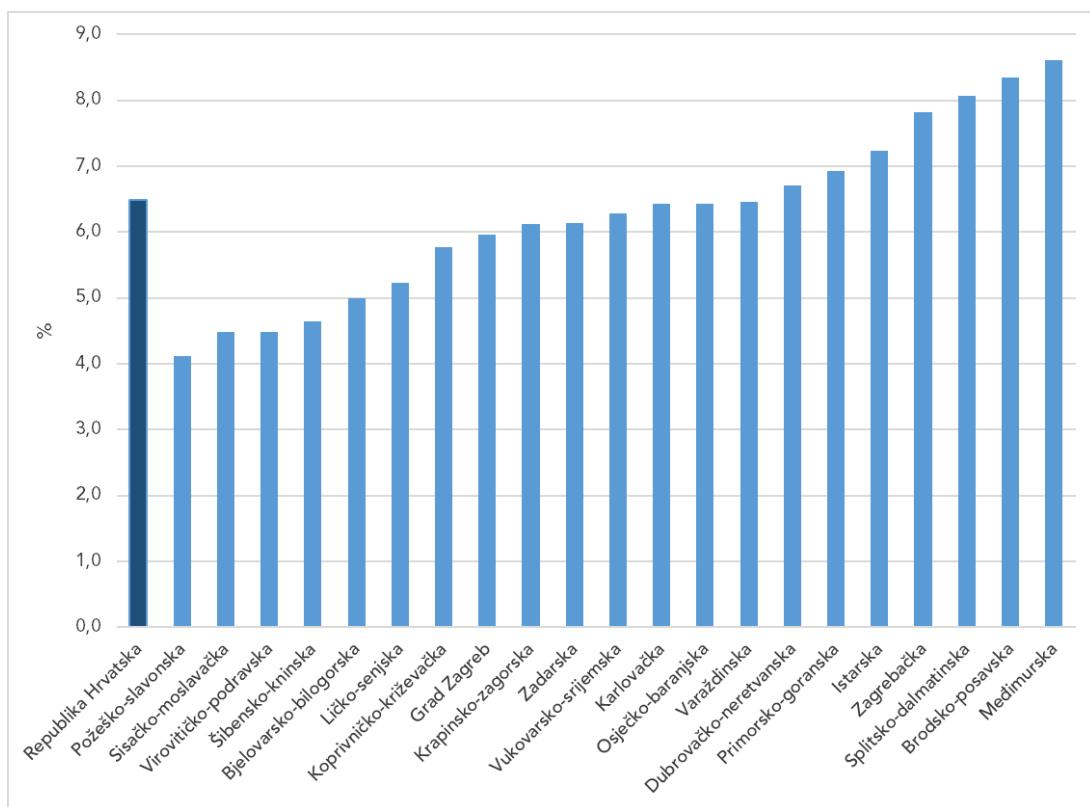
3 | ZAPOSLENI U PRAVNIM OSOBAMA

Podaci o broju zaposlenih po županijama ograničenog su dosegom jer se odnose na stanje 31. ožujka određene godine te obuhvaćaju pravne osobe svih oblika vlasništva, tijela državne vlasti i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Republike Hrvatske. Podacima nisu obuhvaćeni zaposleni u obrtu i djelatnostima slobodnih profesija ni zaposleni osiguranici poljoprivrednici. To je ograničenje osobito važno za građevinarstvo u kojem oko 20% zaposlenih čine obrtnici.

Prema podacima koji obuhvaćaju zaposlene u pravnim osobama, sa stanjem 31. ožujka broj zaposlenih na razini Hrvatske u 2018. godini je povećan za četiri posto u odnosu na prethodnu godinu uz rast broja zaposlenosti u građevinarstvu za 5,1%. Natprosječan rast broja zaposlenih u građevinarstvu ostvaren je u obje NUTS 2 regije, pri čemu je on bio viši u Jadranskoj (+6,8%) nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj (+4,3%). Unutar NUTS 3 regija dvoznamenkast je rast ostvaren u Požeško-slavonskoj županiji, Gradu Zagrebu i Zadarskoj županiji, dok je istodobno znatnije smanjenje broja zaposlenih u građevinarstvu obilježilo Osječko-baranjsku i Sisačko-moslavačku županiju. Pad broja zaposlenih zabilježen je u osam županija, među kojima je samo jedna iz Jadranske Hrvatske (Ličko-senjska županija). Povoljnija kretanja u Jadranskoj u odnosu na Kontinentalnu Hrvatsku rezultat su kontinuiteta uspješnih turističkih sezona koje su potaknule investicijsku aktivnost na izgradnji i rekonstrukciji objekata povezanih s turističkom ponudom i time povećali potražnju za građevinskim radovima. U takvim se okolnostima građevinska operativa susrela s izrazitim nedostatkom radnika određenih struka koji je tek djelomično ublažen povećanim kvotama za uvoz stranih radnika.

Najveći su udio zaposlenih u građevinarstvu Hrvatske u 2018. godini imali Grad Zagreb (29,9%) i Splitsko-dalmatinska županija (11,3%) koji su uz zaposlene u Primorsko-goranskoj i Zagrebačkoj županiji prelazili polovinu ukupno zaposlenih u hrvatskom građevinskom sektoru. Istodobno su udio manji od jedan posto u ukupnom broju zaposlenih u hrvatskom građevinarstvu imale Virovitičko-podravska, Požeško-slavonska i Ličko-senjska županija.

► **Udio zaposlenih u građevinarstvu u ukupno zaposlenima u 2018. godini**



Izvor: DZS, obrada: HGK

Od udjela u Hrvatskoj koji ovisi primarno o veličini regije, a potom o njenoj gospodarskoj strukturi, za samu je regiju važniji podatak o snazi građevinske djelatnosti u strukturi gospodarstva regije. Prema podacima za 2018. godinu, udio broja zaposlenih u građevinarstvu u ukupnom se broju zaposlenih u regiji kretao od 4,1% u Požeško-slavonskoj do 8,6% u Međimurskoj županiji s prosjekom na razini Hrvatske od 6,5%. I prema ovom je pokazatelju udio zaposlenih u građevinskoj djelatnosti u Jadranskoj (7,0%) viši nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj (6,3%).

Broj zaposlenih u građevinarstvu ni u jednoj županiji nije dosegnuo pretkriznu razinu, što upućuje na relativno spor oporavak građevinske aktivnosti, ali i na činjenicu da je neposredno prije krize građevinska aktivnost bila predimenzionirana pri intenzivnoj infrastrukturnoj (autoceste) i stambenoj izgradnji pa se ni ne očekuje povratak na toliko visoku važnost građevinarstva u gospodarskoj strukturi. Najveće se smanjenje broja

zaposlenih u 2018. u odnosu na 2008. godinu bilježi u Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji (-48,6%), dok je broj zaposlenih najmanje smanjen u Karlovačkoj županiji (za 4,7%).

4 | VRIJEDNOST IZVRŠENIH GRAĐEVINSKIH RADOVA

U 2018. godini su pravne osobe s pet i više zaposlenih u građevinskoj djelatnosti imale prosječno 3,8% više radnika na gradilištima i 3,2% više održanih sati rada na gradilištima u odnosu na 2017. Vrijednost radova koje su izvršili radnici na gradilištima u 2018. veća je za 9,0% u odnosu na 2017., pri čemu je 54,5% vrijednosti izvršenih radova ostvareno na zgradama, a 45,5% na ostalim građevinama. Rast vrijednosti izvršenih građevinskih radova na razini zemlje kontinuirano je prisutan od 2015. godine, s tim da on na zgradama kontinuirano raste od 2014., dok su na ostalim građevinama kretanja diskontinuirana (rast je zabilježen u 2015., 2016. i 2018. godini). Ohrabruje što je rast vrijednosti radova zabilježen u 2018. godini najviši od 2008. godine, što sugerira nastavak pozitivnih trendova u narednom razdoblju.

Promatrano po NUTS 2 i NUTS 3 regijama, rast vrijednosti izvršenih građevinskih radova je neujednačen po intenzitetu i kontinuitetu ostvarenih kretanja. Tako Kontinentalna i Jadranska Hrvatska bilježe rast u posljednje četiri godine, s tim da je u svim godinama dinamika rasta viša u Jadranskoj Hrvatskoj pod utjecajem trajnjeg i dinamičnijeg rasta vrijednosti radova na zgradama. To se znatnim dijelom može povezati s izgradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih turističkih smještajnih kapaciteta te ulaganjima u prateće turističke sadržaje. Po NUTS 3 regijama situacija je šarolikija jer, osobito u manjim regijama, izgradnja, odnosno završetak nekog većeg građevinskog zahvata rezultira osjetnijim pomacima u vrijednosti građevinskih radova po godinama. Tako je u posljednje tri godine vrijednost građevinskih radova kontinuirano povećavana samo u tri županije (Varaždinskoj, Požeško-slavonskoj i Istarskoj) te u Gradu Zagrebu, dok je istodobno u posljednje tri godine kontinuitet pada vrijednosti radova obilježio Vukovarsko-srijemska županija. Situacija se u posljednje vrijeme znatno poboljšava jer se u pravilu u 2018. godini bilježe više stope rasta nego u prethodnoj godini, uz smanjivanje broja županija u kojima se bilježe negativne tendencije. Tako je u 2018. godini bilo šest županija s padom vrijednosti izvršenih građevinskih radova, što je upola manje nego u 2017. godini kada je vrijednost radova smanjena u 12 županija.

Strukturno, znatno je povoljnija situacija u kretanju vrijednosti radova na zgradama nego na ostalim građevinama. To se ponajprije odnosi na kretanje vrijednosti građevinskih radova na stambenim zgradama gdje Zadarska i Dubrovačko-neretvanska županija bilježe petogodišnji, a Splitsko-dalmatinska i Istarska županija četverogodišnji kontinuitet rasta, što potvrđuje porast atraktivnosti jadranskog područja za novu stambenu izgradnju. Bolje rezultate u kretanju vrijednosti radova na zgradama upotpunjaju i podaci o vrijednosti radova na nestambenim zgradama koji četiri godine zaredom rastu u Karlovačkoj županiji, uz trogodišnji kontinuitet rasta u Primorsko-goranskoj, Ličko-senjskoj i Istarskoj županiji. Kada je riječ o ostalim pretežito infrastrukturnim građevinama, tada je kontinuitet rasta vrijednosti građevinskih radova gotovo izostao, uz određene izuzetke kao što su to četverogodišnji kontinuiteti rasta vrijednosti radova na prometnoj infrastrukturi u Zagrebačkoj županiji, na cjevovodima, komunikacijskim i električnim vodovima u Gradu Zagrebu te na složenim građevinama na industrijskim prostorima u Primorsko-goranskoj županiji, uz

peterogodišnji kontinuitet rasta vrijednosti radova na ostalim nespomenutim građevinama u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Prema udjelu vrijednosti izvršenih radova u ukupnoj vrijednosti građevinskih radova u Hrvatskoj u 2018. godini prednjačili su Grad Zagreb s 16,2% te Istarska (11,7%) i Splitsko-dalmatinska županija (10,0%). Te tri regije zajedno čine 37,8% ukupne vrijednosti izvršenih građevinskih radova u Hrvatskoj, a ako im se pribroje Zagrebačka i Primorsko-goranska županija (9,6%, odnosno 9,4% vrijednosti radova), tada se u navedenih pet županija ostvaruje 56,9% ukupne vrijednosti građevinskih radova u zemlji. S druge strane, manje od dva posto ukupne vrijednosti građevinskih radova u Hrvatskoj ostvaruju Požeško-slavonska, Koprivničko-križevačka, Ličko-senjska i Virovitičko-podravska županija. Zbog visoke vrijednosti građevinske aktivnosti u Gradu Zagrebu Kontinentalna Hrvatska bilježi viši udio vrijednosti radova od Jadranske Hrvatske, ali se taj udio kontinuirano smanjuje u posljednjih sedam godina, i to s 58,5% u 2011. na 54,0% u 2018. godini. Strukturno promatrano, u 2018. godini su tri regije s najvišim udjelom vrijednosti građevinskih radova bile: Grad Zagreb, Splitsko-dalmatinska i Istarska županija kod stambenih zgrada, Grad Zagreb, Istarska i Splitsko-dalmatinska županija kod nestambenih zgrada, Zagrebačka i Istarska županija te Grad Zagreb kod prometne infrastrukture, Grad Zagreb, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija kod cjevovoda, komunikacijskih i električnih vodova, Primorsko-goranska i Sisačko-moslavačka županija te Grad Zagreb kod složenih građevina na industrijskim prostorima te Istarska i Splitsko-dalmatinska županija i Grad Zagreb kod vrijednosti radova na ostalim nespomenutim građevinama.

► Struktura vrijednosti izvršenih građevinskih radova unutar regija 2018. godine

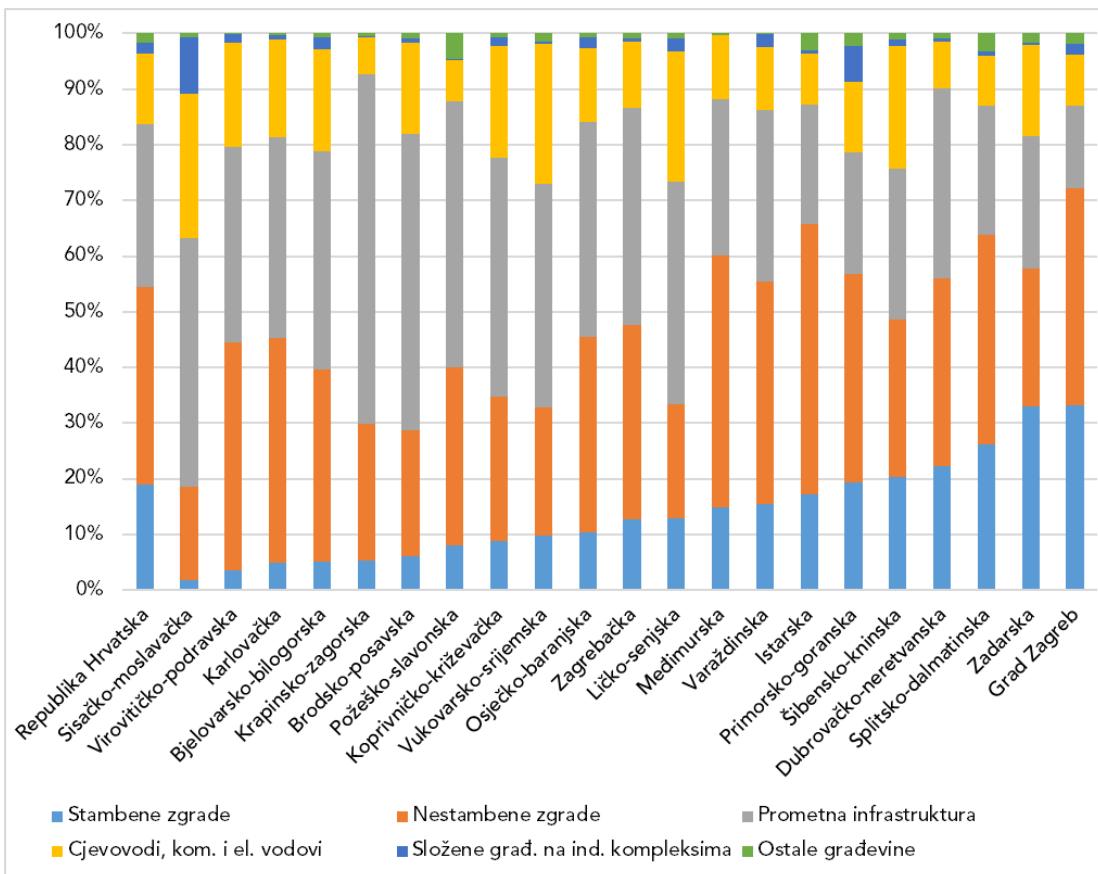
	Prosjek Hrvatske, %	Najviši udio		Najniži udio	
		%	NUTS 3 regija	%	NUTS 3 regija
Stambene zgrade	18,9	33,2	Grad Zagreb	1,8	Sisačko-moslavačka
Nestambene zgrade	35,6	48,5	Istarska	16,7	Sisačko-moslavačka
Prometna infrastruktura	29,2	62,8	Krapinsko-zagorska	14,9	Grad Zagreb
Cjevovodi, komunikacijski i električni vodovi	12,7	25,9	Sisačko-moslavačka	6,6	Krapinsko-zagorska
Složene građevine na industrijskim prostorima	1,9	10,1	Sisačko-moslavačka	0,1	Požeško-slavonska Midimurska Krapinsko-zagorska
Ostale nespomenute građevine	1,7	4,6	Požeško-slavonska	0,0	Virovitičko-podravska

Izvor: DZS, obrada: HGK

Unutar svake regije struktura vrijednosti građevinskih radova varira ovisno o karakteristikama investicijske aktivnosti u regiji. Stoga je relativno teško izdvojiti zajedničke karakteristike kretanja u svim županijama. Najблиže je tomu činjenica da je u velikom broju županija u 2018. godini u odnosu na 2017. godinu povećan udio vrijednosti građevinskih radova na stambenim zgradama u ukupnoj vrijednosti građevinskih radova u županiji kao rezultat povećanog interesa za stanogradnju, pri rastu zaposlenosti, plaća i kreditiranja stanovništva. Tako se prema udjelu stambenih zgrada u vrijednosti radova na svom području u 2018. godini ističu Grad Zagreb (33,2% ukupne vrijednosti radova) te Zadarska (33,1%) i Splitsko-dalmatinska županija (26,1% ukupne vrijednosti radova u županiji). Posljedično, u strukturi svojih ulaganja Grad Zagreb ima najniži udio ulaganja u prometnu infrastrukturu, ali je, zbog svoje veličine, prema udjelu vrijednosti radova u prometnoj infrastrukturi u takvim ulaganjima u Hrvatskoj u cjelini u 2018. godini pozicioniran na visoko treće mjesto, iza Zagrebačke i Istarske županije. U takvim okolnostima najveći udio vrijednosti građevinskih radova na zgradama u ukupnoj vrijednosti građevinskih radova u regiji imaju Grad Zagreb i sve županije

Jadranske Hrvatske, izuzev Ličko-senjske županije, dok je obrnuta situacija u redoslijedu tih regija prema udjelu vrijednosti radova u prometnoj infrastrukturi.

► **Struktura vrijednosti izvršenih građevinskih radova u 2018. godini**



Izvor: DZS, obrada: HGK

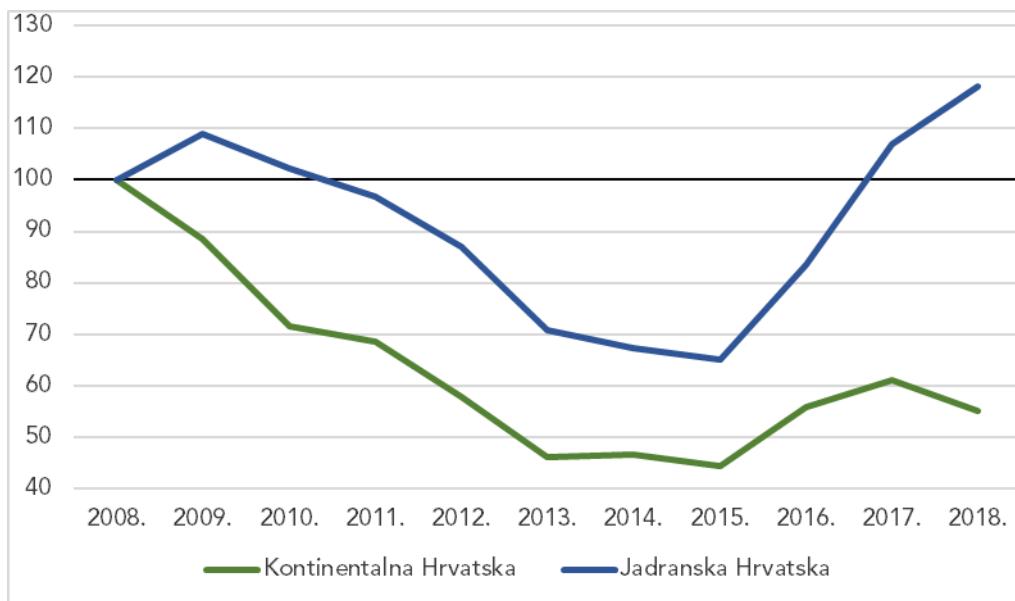
Unatoč višegodišnjem rastu vrijednosti izvršenih građevinskih radova, ona je na razini Hrvatske u 2018. godini još uvijek bila 36,3% niža nego u pretkriznoj 2008. godini. Pritom su Istarska, Virovitičko-podravska i Bjelovarsko-bilogorska županija jedine županije koje su u 2018. godini uspjele nadmašiti pretkriznu vrijednost izvršenih građevinskih radova.

5 | IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

U 2018. je u Hrvatskoj ukupno izdano 9406 građevinskih dozvola, što je 12 dozvola ili 0,1% manje nego u 2017. godini. Stagnacija ukupnog broja izdanih dozvola rezultat je manjeg broja izdanih građevinskih dozvola za ostale građevine (pad za 1,9%) uz blagi rast broja izdanih dozvola za zgrade (za 0,2%). Time je ukupan broj izdanih dozvola i broj dozvola za zgrade nakon dvoznamenkastog rasta u 2016. i 2017. godini doveden na razinu stagnacije uz zaustavljanje trogodišnje tendencije rasta kod dozvola za ostale građevine. Ipak, ohrabruje što u dozvolama predviđena vrijednost radova nastavlja rast petu godinu zaredom. Tako je u 2018. godini predviđena vrijednost radova povećana za 9,3% na razinu od 28,4 milijarde kuna, što je najviše od 2010. godine. Strukturno je u dozvolama izdanim u 2018. godini snažno porasla vrijednost radova na ostalim građevinama (za 56,0%), dok je istodobno vrijednost radova na zgradama, prvi put nakon četiri godine dvoznamenkastog rasta, pala za 9,4%.

Na regionalnoj je razini u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu znatnije porastao broj izdanih dozvola u Jadranskoj Hrvatskoj (za 10,3%), dok je istodobno broj izdanih dozvola u Kontinentalnoj Hrvatskoj smanjen za 9,6%. Štoviše, broj dozvola povećan je u svim županijama Jadranske Hrvatske u rasponu od 1,1% u Primorsko-goranskoj do 24,6% u Šibensko-kninskoj županiji, i to pod prevladavajućim utjecajem rasta izdanih građevinskih dozvola za zgrade. Istodobno, u Kontinentalnoj Hrvatskoj samo su tri županije zabilježile rast ukupnog broja izdanih građevinskih dozvola (Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska i Koprivničko-križevačka županija) koji je pretežito bio potaknut porastom izдавanja građevinskih dozvola za ostale građevine.

► Kretanje broja izdanih građevinskih dozvola (2008. = 100)



Izvor: DZS, obrada: HGK

Najdulji kontinuitet rasta ukupnog broja izdanih građevinskih dozvola bilježi Dubrovačko-neretvanska županija (posljednjih pet godina), a prate je Koprivničko-križevačka i Primorsko-goranska županija u kojima broj izdanih dozvola raste u posljednje četiri godine. Međutim, prema visokom dvoznamenkastom rastu, u posljednje se tri godine ističu Šibensko-kninska, Zadarska i Splitsko-dalmatinska županija, a to su ujedno i županije s najvišim stopama rasta ostvarenima u 2018. godini.

U posljednje je tri godine najveći broj građevinskih dozvola izdan na području Istarske i Zadarske županije. U 2018. godini u tim dvjema županijama izdana je gotovo četvrtina ukupno izdanih dozvola u Hrvatskoj, a pridodaju li im se Splitsko-dalmatinska i Primorsko-goranska županija te Grad Zagreb, u tim je regijama izdana gotovo polovina građevinskih dozvola u zemlji.

U takvim je okolnostima u Jadranskoj Hrvatskoj već u 2017. godini premašen pretkrizni broj izdanih građevinskih dozvola iz 2008. godine, dok je na razini Hrvatske on i u 2018. godini bio 23,4% niži nego prije krize. Pritom su se sve županije koje su u 2018. godini bilježile veći broj izdanih građevinskih dozvola nego u 2008. godini (Šibensko-kninska, Zadarska, Istarska, Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska) nalazile u Jadranskoj Hrvatskoj. To potvrđuje poticajni utjecaj niza uspješnih turističkih sezona na interes investitora za ulaganja u priobalju i otocima.

Slična je situacija i s u dozvolama predviđenom vrijednošću građevinskih radova koja je na razini Hrvatske u 2018. godini povećana za 9,3% u odnosu na prethodnu godinu, s rastom u Jadranskoj Hrvatskoj od 10,1% i padom u Kontinentalnoj Hrvatskoj od 3,8%. Pritom je najviši rast zabilježen u Virovitičko-podravskoj (gdje je vrijednost radova utrostručena) i Sisačko-moslavačkoj županiji (gdje je predviđena vrijednost radova udvostručena), uz činjenicu da se više od polovine predviđene vrijednosti radova u dozvolama izdanima u 2018. godini odnosi na pet regija (Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska i Zadarska županija te Grad Zagreb).

6 | ZAVRŠENE ZGRADE I STANOVI

U 2018. godini su u Hrvatskoj završene 4933 zgrade ukupne površine 1,3 milijuna četvornih metara. U odnosu na prethodnu godinu broj završenih zgrada smanjen je za 0,1%, ali je istodobno njihova površina povećana za 8,8%. Pritom je na razini NUTS 2 regija broj zgrada smanjen u Kontinentalnoj Hrvatskoj (za 4,8%), dok je on povećan u Jadranskoj Hrvatskoj (za 5,9%). Bolji rezultati Jadranske Hrvatske postignuti su i kod kretanja površine završenih zgrada koja je povećana za 10,7%, što je znatno više od rasta površine zgrada u Kontinentalnoj Hrvatskoj (7,2%). Pritom je Jadranska Hrvatska snažnije orijentirana na izgradnju stambenih zgrada (52,2% ukupno završenih zgrada u Hrvatskoj u 2018. godini te 49,5% ukupne površine zgrada), dok u Kontinentalnoj Hrvatskoj dominiraju nestambene zgrade (74,0% ukupno završenih nestambenih zgrada i 61,1% njihove površine). Stoga se i u strukturi završenih zgrada u 2018. godini u Jadranskoj Hrvatskoj 87,4% zgrada odnosi na stambene, a 35,3% na nestambene zgrade, dok su u Kontinentalnoj Hrvatskoj 54,3% stambene, a 45,7% nestambene zgrade. Odnos broja zgrada i njihove površine upućuje na to da se u Jadranskoj Hrvatskoj grade manje stambene, ali istodobno i veće nestambene zgrade.

U okviru NUTS 3 regija najviši je rast broja završenih zgrada u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu zabilježen u Gradu Zagrebu te u Splitsko-dalmatinskoj, Sisačko-moslavačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Virovitičko-podravskoj županiji, i to po stopama višim od 20%. S druge strane, po stopama višim od 20% smanjen je broj završenih zgrada u Osječko-baranjskoj i Požeško-slavonskoj županiji. Najveći udio u broju završenih zgrada u Hrvatskoj u 2018. godini imaju četiri županije iz Jadranske Hrvatske (Splitsko-dalmatinska s 10,7%, Istarska i Zadarska s 9,6% te Primorsko-goranska s 8,0%) na koje se zajedno odnosi 37,9% završenih zgrada u Hrvatskoj. Kada je riječ o površini završenih zgrada, onda se među navedene županije ubacuju Grad Zagreb (na prvo mjesto) i Zagrebačka županija (na četvrto mjesto), što upućuje na to da se u tim regionalnim jedinicama u većoj mjeri grade višestambene zgrade.

► Broj završenih zgrada i stanova

	Broj završenih zgrada			Broj završenih stanova		
	2017.	2018.	Promjena 2018/2017, u %	2017.	2018.	Promjena 2018/2017, u %
Republika Hrvatska	1.241	1.109	-10,6	8.496	10.141	19,4
Kontinentalna Hrvatska	983	821	-16,5	3.705	4.831	30,4
Grad Zagreb	46	49	6,5	1.672	2.746	64,2
Zagrebačka županija	125	99	-20,8	452	414	-8,4
Krapinsko-zagorska županija	74	60	-18,9	102	138	35,3
Varaždinska županija	103	88	-14,6	208	236	13,5
Koprivničko-križevačka županija	48	57	18,8	120	100	-16,7
Međimurska županija	85	85	0,0	241	199	-17,4
Bjelovarsko-bilogorska županija	81	65	-19,8	74	102	37,8
Virovitičko-podravska županija	47	37	-21,3	36	64	77,8
Požeško-slavonska županija	26	12	-53,8	77	75	-2,6
Brodsko-posavska županija	63	54	-14,3	156	164	5,1
Osječko-baranjska županija	113	61	-46,0	216	202	-6,5
Vukovarsko-srijemska županija	45	48	6,7	138	166	20,3
Karlovačka županija	86	61	-29,1	130	124	-4,6
Sisačko-moslavačka županija	41	45	9,8	83	101	21,7
Jadranska Hrvatska	280	315	12,5	4.791	5.310	10,8
Primorsko-goranska županija	61	61	0,0	865	756	-12,6
Ličko-senjska županija	61	61	0,0	299	237	-20,7
Zadarska županija	22	22	0,0	1.191	1.308	9,8
Šibensko-kninska županija	14	8	-42,9	277	265	-4,3
Splitsko-dalmatinska županija	46	66	43,5	1.045	1.626	55,6
Istarska županija	60	72	20,0	805	736	-8,6
Dubrovačko-neretvanska županija	16	25	56,3	309	382	23,6

Izvor: DZS, obrada: HGK

U Hrvatskoj je u 2018. godini završen 10 141 stan ukupne površine 920 tisuća četvornih metara, što je 19,4% više stanova i 18,7% veća površina nego u 2017. godini. Time je međugodišnji rast broja i površine završenih stanova bio najviši u posljednjih 15-ak godina. Rast broja završenih stanova bio je znatno viši u Kontinentalnoj (30,4%) nego u Jadranskoj Hrvatskoj (10,8%) uz slična kretanja u rastu površine završenih stanova (24,2% u Kontinentalnoj i 13,8% u Jadranskoj Hrvatskoj). Međutim, kontinuitet rasta broja i površine završenih

stanova u Jadranskoj Hrvatskoj je dulji i proteže se na protekle tri godine, dok ti pokazatelji u Kontinentalnoj Hrvatskoj rastu u posljednje dvije godine. Do 2012. godine je broj završenih stanova u Kontinentalnoj Hrvatskoj nadmašivao broj završenih stanova u Jadranskoj Hrvatskoj. Oporavkom i jačanjem turističke aktivnosti povećava se atraktivnost Jadranske Hrvatske za stambenu izgradnju, pa od 2013. godine ta regija kontinuirano ima veći udio u ukupno završenim stanovima u Hrvatskoj u odnosu na Kontinentalnu Hrvatsku. Tako se u 2018. godini 52,4% završenih stanova nalazilo u Jadranskoj, a 47,6% u Kontinentalnoj Hrvatskoj.

Među NUTS 3 regijama najviši je rast broja završenih stanova u 2018. u odnosu na prethodnu godinu zabilježen u Virovitičko-podravskoj županiji, Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji, gdje se kretao po stopama rasta višim od 50%. Istodobno je u deset županija zabilježen pad broja završenih stanova, a najizraženiji je bio (dvoznamenkast) u Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Koprivničko-križevačkoj i Primorsko-goranskoj županiji. Zasad izostaje uočljiviji kontinuitet u kretanjima po županijama, pa rast broja završenih stanova u posljednjih pet godina bilježi samo Zadarska županija, a kontinuitet rasta u posljednje dvije godine imaju Vukovarsko-srijemska, Krapinsko-zagorska i Splitsko-dalmatinska županija te Grad Zagreb. Istodobno se kontinuitet pada broja završenih stanova u posljednje tri godine bilježi u Koprivničko-križevačkoj županiji, dok dvogodišnji pad bilježe Međimurska, Osječko-baranjska, Karlovačka i Požeško-slavonska županija.

Najveći su udio u broju završenih stanova u Hrvatskoj u 2018. godini imali Grad Zagreb (27,1%) te Splitsko-dalmatinska (16,0%) i Zadarska županija (12,9%), pri čemu udio prve dvije regije u posljednje tri godine raste, dok kod Zadarske županije opada. Na navedene regije zajedno otpada 56,0% ukupno završenih stanova u zemlji, a kada im se pridruže Primorsko-goranska i Istarska županija, taj udio raste na više od 70%. Na navedenih se pet NUTS 3 regija odnosi 64,4% korisne površine svih završenih stanova u Hrvatskoj. Istodobno udio manji od jedan posto ukupno završenih stanova u Hrvatskoj imaju Virovitičko-podravska i Požeško-slavonska županija. Uz izuzetak Grada Zagreba i Zagrebačke županije, u posljednje dvije godine sve županije Jadranske Hrvatske imaju viši udio završenih stanova u Hrvatskoj od županija Kontinentalne Hrvatske, što potvrđuje recentnu orientaciju stanogradnje na jadransko područje i aglomeraciju Zagreba s bližom okolicom.

Prema sobnosti, u 2018. najviše je jednosobnih stanova izgrađeno u svim županijama Jadranske Hrvatske i Gradu Zagrebu, dvosobnih, trosobnih i četverosobnih u Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji te peterosobnih i većih stanova u Gradu Zagrebu i Istarskoj županiji.

Kada se uzme u obzir broj stanovnika, najviše je stanova po stanovniku u 2018. godini završeno u Zadarskoj i Ličko-senjskoj županiji, a najmanje u Sisačko-moslavačkoj i Osječko-baranjskoj županiji, s tim da se u Jadranskoj Hrvatskoj završava dvostruko više stanova po stanovniku (prosječno 3,9 stanova na tisuću stanovnika) nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj (1,8 stanova na tisuću stanovnika). Očekuje se da će demografski trendovi, uključujući migracijske tokove, u budućnosti znatno utjecati na dinamiku stambene izgradnje po regijama.

7 | ZAKLJUČAK

Kontinuitet postupnog oporavka građevinske aktivnosti od 2015. godine rezultirao je snažnim dinamiziranjem rasta u 2018. godini pod utjecajem nastavka gospodarskog rasta i jačanja investicijske aktivnosti poduprte učinkovitijim korištenjem raspoloživih sredstava iz fondova EU. Stoga je u 2018. godini u okviru građevinske djelatnosti zabilježen izrazit rast broja aktivnih tvrtki, povećan je broj zaposlenih, a visoko su porasli fizički obujam građevinske aktivnosti i vrijednost izvršenih građevinskih radova. Taj se rast i poslovni optimizam prelio i na regionalne jedinice, ali s različitim intenzitetom ovisno o strukturi gospodarstva regije i o razini investicijske aktivnosti. Pritom se građevinska aktivnost nešto dinamičnije razvijala u županijama Jadranske Hrvatske nego u Kontinentalnoj Hrvatskoj zbog pojačanog ulaganja u objekte povezane s turističkom djelatnošću koja bilježi kontinuiran napredak i rekordne rezultate. U takvim su okolnostima u području Jadranske u odnosu na Kontinentalnu Hrvatsku dinamičnije rasli vrijednost izvršenih građevinskih radova, broj zaposlenih u građevinarstvu, broj završenih zgrada te broj izdanih građevinskih dozvola. To je povećalo važnost Jadranske Hrvatske u ukupnom građevinarstvu zemlje, ali Kontinentalna Hrvatska i dalje ostaje dominantna zbog utjecaja veličine Grada Zagreba u ukupnim kretanjima. Tako je, prema posljednjim raspoloživim regionalnim podacima, Jadranska Hrvatska sudjelovala s 41,5% u broju aktivnih pravnih osoba u građevinarstvu Hrvatske, s 45,7% u ukupnoj vrijednosti izvršenih radova, s 41,7% u bruto dodanoj vrijednosti građevinarstva u Hrvatskoj, s 45,2% u broju završenih zgrada, ali i s natpolovičnim udjelom u broju završenih stanova (52,4%) i u broju izdanih građevinskih dozvola (52,6%).

Lako dostupni krediti, povijesno niske kamatne stope i visok iznos raspoloživih sredstava iz fondova EU podupiru rast privatnih i javnih investicija, pa očekujemo nastavak pozitivnih pomaka u građevinskoj aktivnosti u regijama te povoljnija kretanja u manje razvijenim područjima pod utjecajem provedbe mjera regionalne politike. U takvim okolnostima temeljno ograničenje razvoja građevinskog sektora postaje nedostatak radnika određenih struka.

KRATICE

BDP	Bruto domaći proizvod
BDV	Bruto dodana vrijednost
DZS	Državni zavod za statistiku
EU	Europska unija
HGK	Hrvatska gospodarska komora
NUTS 2	Statističke regije uglavnom s 800.000 do 3.000.000 stanovnika (u Hrvatskoj Kontinentalna i Jadranska Hrvatska)
NUTS 3	Statističke regije uglavnom s 150.000 do 800.000 stanovnika (u Hrvatskoj 20 županija i Grad Zagreb)

Opće napomene:

Ovu analizu izrađuje i za nju je odgovoran HGK. Informacije, mišljenja, analize i zaključci koji se iznose temelje se na javnim statističkim i ostalim informacijama što potječe iz izvora u čiju se potpunost i točnost HGK pouzdaje, ali za koje ne jamči. Utoliko su informacije, mišljenja, analize i zaključci izneseni u ovoj publikaciji podložni promjenama koje ovise o promjenama izvora informacija te o promjenama koje nastupe od trenutka pisanja teksta do njegova čitanja. Ova publikacija ili njeni dijelovi ne mogu se kopirati ili bilo kako drukčije reproducirati bez navođenja izvora.

