

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA
Sektor za finansijske institucije, poslovne informacije i ekonomske analize
Odjel za makroekonomske analize



Kvaliteta kredita u djelatnosti građevinarstva

Uvodno
Trendovi u građevinarstvu
Stanje i kretanje kredita u građevinarstvu
NPL-ovi (loši krediti) u građevinarstvu
Zaključno



Listopad 2017.

Uvodno

Ovisno o mogućnostima naplate odnosno o procijenjenim budućim novčanim tokovima, svi plasmani banaka dijele se u tri šire kategorije od kojih se prva odnosi na plasmane za koje nisu identificirani objektivni dokazi o umanjenju njihove vrijednosti na pojedinačnoj osnovi (**rizična skupina A**), druga na plasmane za koje su identificirani objektivni dokazi o djelomičnom umanjenju njihove vrijednosti, odnosno djelomično nadoknadivi plasmani (**rizična skupina B, koja se sastoji od rizičnih podskupina B-1, B-2 i B-3**) i treća na plasmane za koje su identificirani objektivni dokazi o potpunom umanjenju njihove vrijednosti, odnosno potpuno nenadoknadivi plasmani (**rizična skupina C**).

U Hrvatskoj se vrijednost djelomično naplativih i potpuno nenaplativih kredita (eng. NPL – *Nonperforming loan*) odnosno onih iz rizičnih skupina B i C (loši krediti), znatno povećala u portfeljima banaka tijekom kriznih godina. U strukturi NPL-ova i dinamici njihova rasta isticale su se djelatnosti u kojima je utjecaj gospodarske krize bio dugotrajniji i izraženiji, pa u tom kontekstu ne iznenađuje činjenica da je problematika loših kredita najizraženija upravo u djelatnosti građevinarstva. Hrvatska u tome nije bila iznimka jer je i u velikom dijelu europskih zemalja tijekom krize građevinarstvo bilo među najpogodenijim djelatnostima, pa je i udio NPL-ova u toj djelatnosti u kreditima te djelatnosti te u ukupnim NPL-ovima nefinancijskih društava prednjačio pred ostalim djelatnostima. Tako je, primjerice, udio NPL-ova građevinarstva u ukupnim NPL-ovima nefinancijskih društava u Španjolskoj dosezao 35%, u Rumunjskoj 39%, u Italiji 43%, a u Mađarskoj (uključujući tu i ulaganja u poslovne nekretnine) i do 50%. Nepovoljna se situacija zadržala i na kraju 2016. godine kada je u eurozoni udio NPL-ova u kreditima građevinarstva iznosio 19,5% i bio je najviši od svih djelatnosti. Pritom je udio NPL-ova građevinarstva u ukupnim NPL-ovima nefinancijskih društava eurozone dosezao gotovo 13%. Visoka razina loših kredita u građevinskoj djelatnosti zahtijeva primjenu mjera i politika za njihovo smanjivanje kako bi se oslobođio prostor za kvalitetnije i obimnije kreditiranje građevinarstva koje pri dinamiziranju gospodarske aktivnosti, a posebno rasta investicija poduprtih i sredstvima iz fondova EU, postaje važan čimbenik uspostavljanja održivog gospodarskog rasta.

Trendovi u građevinarstvu

Do izbijanja gospodarske krize, građevinarstvo je bilježilo prekomjeran rast na temelju snažnog državnog investiranja u infrastrukturne projekte te ulaganja građana u stanogradnju. U takvim je okolnostima udio bruto dodane vrijednosti građevinarstva u ukupnoj bruto dodanoj vrijednosti dosegnuo izuzetno visokih 8,5% u 2008. godini, nakon čega se drastično smanjio do razine od 5,2% u 2016. godini. Tijekom krize izostalo je investiranje države, tvrtki i stanovništva, što je rezultiralo snažnim padom građevinske aktivnosti i nerješivim problemima u znatnom dijelu građevinskih tvrtki koje nisu uspijevale pad domaće potražnje kompenzirati izlaskom na inozemno tržište. Stoga je kriza u građevinarstvu bila dugotrajna i vjerojatno najsnažnije izražena od svih djelatnosti, što ocrtava činjenica da je u 2016. godini u odnosu na pretkriznu 2008. godinu u građevinarstvu izgubljeno 54,6 tisuća radnih mjesta (35,5 tisuća u pravnim osobama i 19,1 tisuća kod obrtnika), obujam građevinskih radova bio je 45,6% niži nego prije krize, dok je broj izdanih građevinskih dozvola bio niži za 34,7%, pri čemu je broj izdanih dozvola za stanove smanjen za 61,8%. Pritom je dio velikih građevinskih tvrtki nestao s tržišta, značajan dio njih pokušava opстатi putem predstečajnih nagodbi, a i preostale građevinske tvrtke osjećaju posljedice serije loših poslovnih godina. To se odnosi na opterećenost dugovima i složenu financijsku situaciju, ali i na eroziju operativnih sposobnosti pri gubitku kvalitetnih stručnih i rukovodećih kadrova te izostanak referenci za buduće poslove zbog nedostatka realizacije kompleksnijih investicijskih projekata.

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Sektor za finansijske institucije, poslovne informacije i ekonomski analize

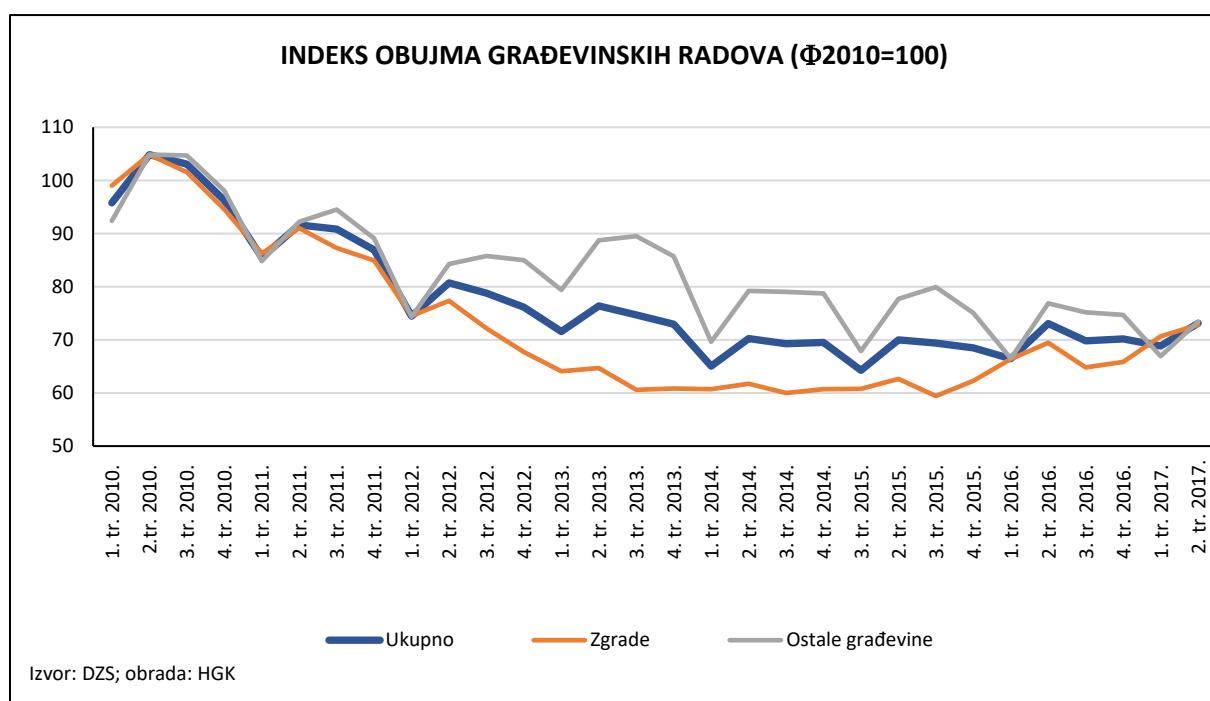
Odjel za makroekonomiske analize

Tel.: 01/4828 – 373; elektronička pošta: makroekonomija@hgk.hr

Djelatnost građevinarstva obilježavaju vrlo niske prosječne neto plaće, što je dijelom posljedica teške situacije u toj djelatnosti, a dijelom i visokog udjela radne snage niže stručne spreme. Prosječna je neto plaća u građevinarstvu među najnižima od svih djelatnosti – od njih je niža tek prosječna plaća u administrativnim i pomoćnim uslužnim djelatnostima. U 2010. godini neto plaća u građevinarstvu bila je za 16,8% niža od prosječne u svim pravnim osobama, dok je u 2016. godini taj raspon još i povećan, pa je neto plaća u građevinarstvu bila za 17,8% niža od prosječne u državi. U posljednje se vrijeme situacija tek blago popravlja pod pritiskom nedostatka radne snage određenih zanimanja i struka, pa je u prvih šest mjeseci plaća u građevinarstvu rasla brže od prosjeka pravnih osoba (6,2% u odnosu na 5,0%), ali je ona i dalje 17,5% niža od prosječne. Nedostatak radnika kratkoročno se nastoji ublažiti povećanim kvotama za uvoz radne snage i prekvalifikacijama, a dugoročnije promjenama u obrazovnom sustavu uvođenjem dualnog obrazovanja.

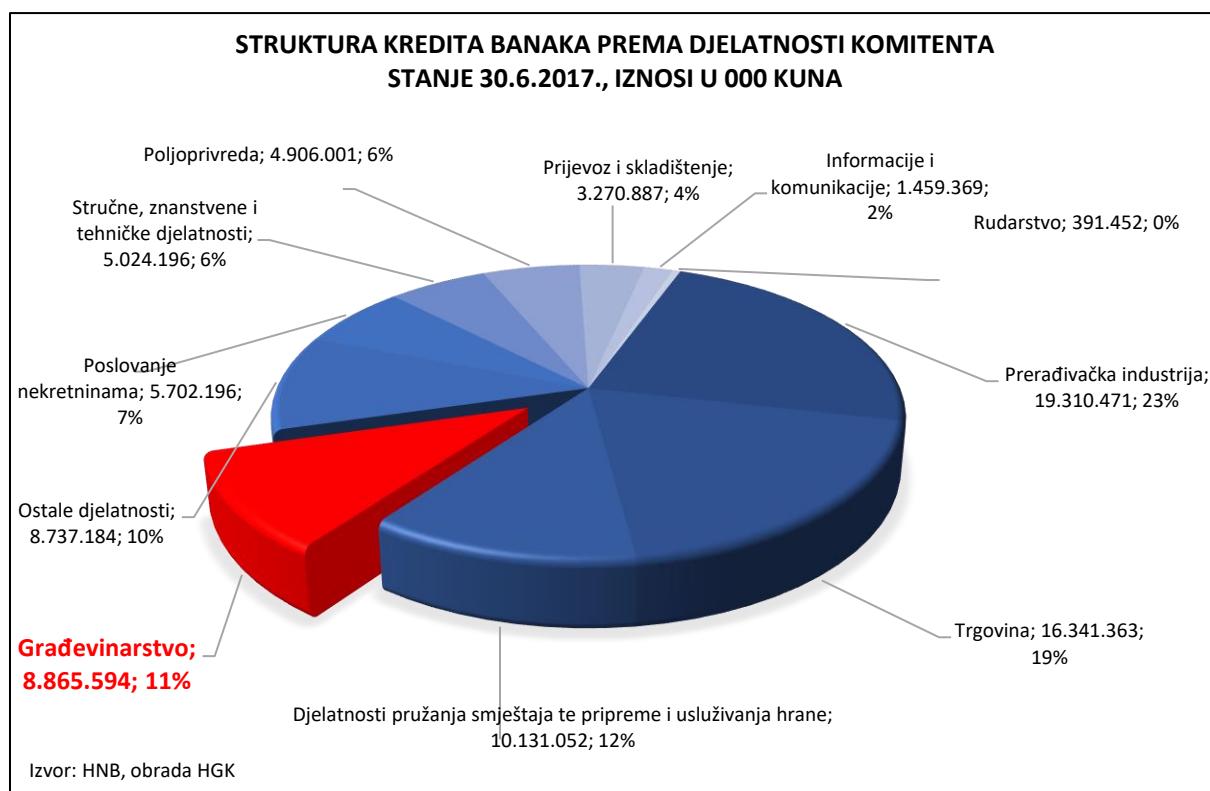
U takvim se okolnostima bilježe i negativna kretanja u broju zaposlenih u građevinarstvu, pa je njihov udio u ukupno zaposlenima opao s 9,4% u 2008. godini na 6,5% u 2016. godini. Pad zaposlenosti u građevinarstvu nije zaustavljen ni prošle godine unatoč blagom oporavku te djelatnosti. Privremeni podaci za prvo polugodište ove godine sugeriraju mogućnost prekida negativnog trenda s obzirom na to da je u odnosu na isto razdoblje prošle godine evidentiran vrlo blagi rast broja zaposlenih u toj djelatnosti te porast njihova udjela u ukupno zaposlenima na 6,7%.

Od 2015. godine naziru se pozitivniji pomaci u građevinarstvu obilježeni postupnim izlaskom te djelatnosti iz krize. Pozitivniji su trendovi stabilizirani u prošloj i nastavljeni u ovoj godini, pa je u prvoj polovini ove godine u odnosu na isto razdoblje prošle godine obujam građevinskih radova povećan za 1,7%, vrijednost izvršenih građevinskih radova za 4,2%, broj izdanih građevinskih dozvola za 27,7%, vrijednost predviđenih radova za 49,8%, vrijednost novih narudžbi za 17,4% uz rast broja izdanih dozvola za stanove od 41,9%. Oporavak građevinarstva poduput je ukupnim gospodarskim rastom i jačanjem investicijske aktivnosti privatnog i javnog sektora pri visokim raspoloživim sredstvima iz fondova EU, ali je dinamika oporavka opterećena niskom cijenom ugovorenih poslova i nedostatkom radnika određenih struka i kvalifikacija.

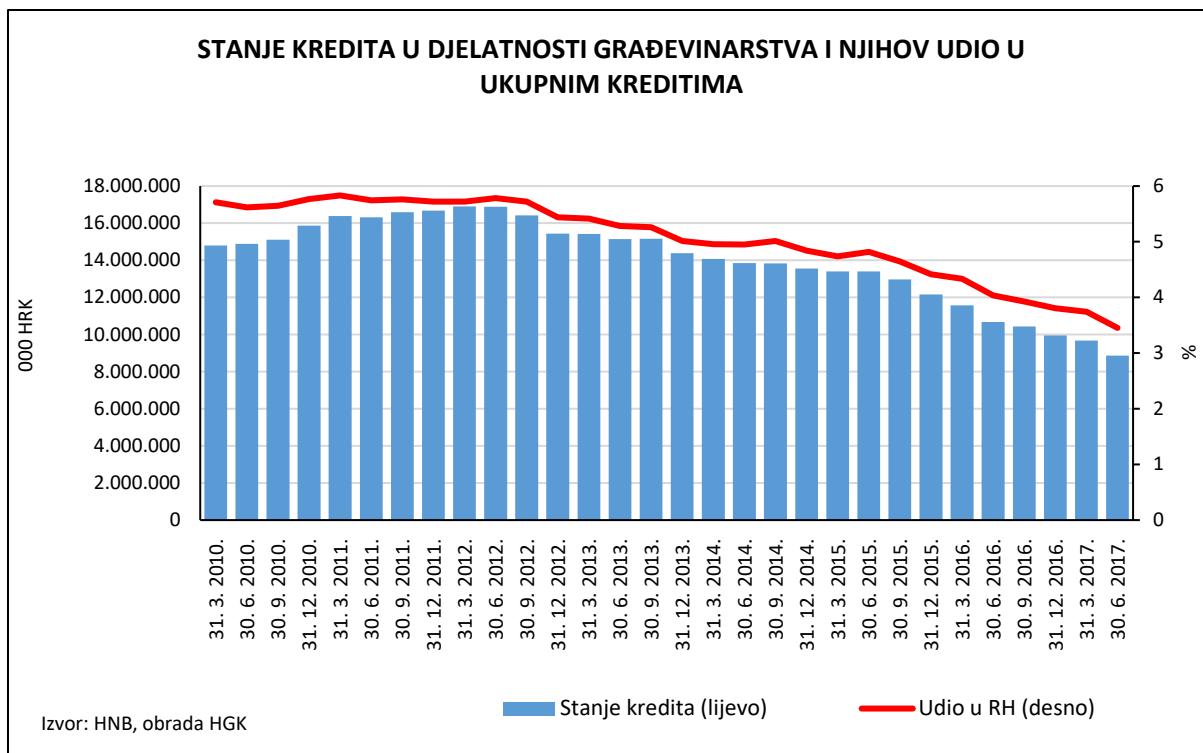


Stanje i kretanje kredita u građevinarstvu

S trenutnim stanjem kredita od 8,9 milijardi kuna građevinarstvo se pozicioniralo na razini koja je približno upola niža od vodećih djelatnosti prerađivačke industrije i trgovine. U odnosu na stanje iz prvog kvartala 2010. godine, razina kredita u građevinarstvu smanjena je za visokih 40,1%, pa je njihov udio u ukupnim kreditima opao s 5,7% na 3,5%, a njihov udio u kreditima nefinancijskih društava s 15,3% na 10,5%. Rast kredita u građevinarstvu prisutan je do 2012. godine kada doseže udio od 5,8% u ukupnim kreditima te od 16,0% u kreditima nefinancijskih društava. Pritom se godišnja stopa rasta kredita smanjivala s 10,7% u prvom kvartalu 2010. na 3,4% u drugom kvartalu 2012. godine, nakon čega slijedi razdoblje kontinuiranog pada, s tim da se od konca 2015. godine konstantno bilježi visoka dvoznamenkasta stopa pada (maksimalno -20,3% u drugom kvartalu 2016. godine).



Načelno, u razdoblju rasta (do 2012. godine) krediti u građevinarstvu rasli su brže od prosjeka kredita cijelog sektora nefinancijskih društava, dok su u razdoblju pada oni padali snažnije od prosjeka (nakon 2015. godine čak po dvoznamenkastim stopama). To potvrđuje snažnu cikličnost u djelatnosti građevinarstva temeljenu na velikim oscilacijama investicijske aktivnosti. Istodobno razina i kretanje kredita upućuju na to da u skoroj budućnosti ne treba očekivati oporavak djelatnosti građevinarstva do razine kakvu je imalo prije početka gospodarske krize kada je ta djelatnost, zbog velikih infrastrukturnih radova, bila predimenzionirana.



NPL-ovi (loši krediti) u građevinarstvu

NPL-ovi u djelatnosti građevinarstva trenutno iznose 5,7 milijardi kuna, što je čak tri milijarde kuna više nego u prvom kvartalu 2010. godine, ali i 3,1 milijardu kuna manje nego u prvom polugodištu 2015. godine kada su oni dosezali najvišu vrijednost. Time je u okviru nefinancijskih društava djelatnost građevinarstva ostvarila najveće povećanje iznosa loših kredita u razdoblju od 2010. do 2017. godine, čime je njihov udio u ukupnim NPL-ovima nefinancijskih društava povećan s 18,1% na 24,9%. Riječ je o materijalizaciji učinaka dugotrajne krize koja je u građevinarstvu bila dublja i dugotrajnija nego u ostalim djelatnostima, što je dovelo do pogoršanja poslovnog i financijskog položaja građevinskih tvrtki, a time i do kumuliranja loših kredita. U takvim je okolnostima udio djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih kredita građevinarstva u ukupnim kreditima te kategorije povećan s 11,5% u prvom kvartalu 2010. godine, preko maksimalnih 19,2% u trećem kvartalu 2013., na 16,8% u drugom kvartalu 2017. godine. Istodobno je udio te kategorije kredita u djelatnosti građevinarstva u takvim kreditima ukupnih nefinancijskih društava povećan s 18,1% u prvom kvartalu 2010. na 24,9% u drugom kvartalu 2017. godine. Iako se iznos loših kredita u građevinarstvu u posljednjih osam kvartala postupno smanjuje, što je kulminiralo tijekom drugog kvartala ove godine kada je zabilježen najveći pad među nefinancijskim društвima, ipak se na građevinarstvo i dalje odnosi najviše loših kredita unutar nefinancijskih djelatnosti. Pozitivni pomaci u građevinarstvu koje obilježava postupan oporavak građevinske aktivnosti imaju utjecaj i na kretanje djelomično nadoknadivih i potpuno nenadoknadivih kredita, čiji je rast na godišnjoj razini zaustavljen krajem 2015. godine, nakon čega se bilježe stope pada koje su u posljednjih pet kvartala dvoznamenkaste. Riječ je primarno o smanjivanju razine djelomično nadoknadivih kredita, što je najviše rezultat procesa u kojem banke prodaju takva potraživanja. Istodobno se nastavlja rast potpuno nenadoknadivih kredita u građevinarstvu kao posljedica starenja portfelja i prepoznavanja dodatnih gubitaka kod otprije identificiranih problematičnih dužnika. Pod pritiskom potrebe čišćenja bilanci i potaknute stimulativnim mjerama, banke su tijekom ove godine prodajom potraživanja znatnije smanjile razinu loših kredita u građevinarstvu. Tako je samo u drugom kvartalu ove godine prodano 762,1 milijun kuna potraživanja iz područja građevinarstva, što je 28,2%

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Sektor za finansijske institucije, poslovne informacije i ekonomске analize

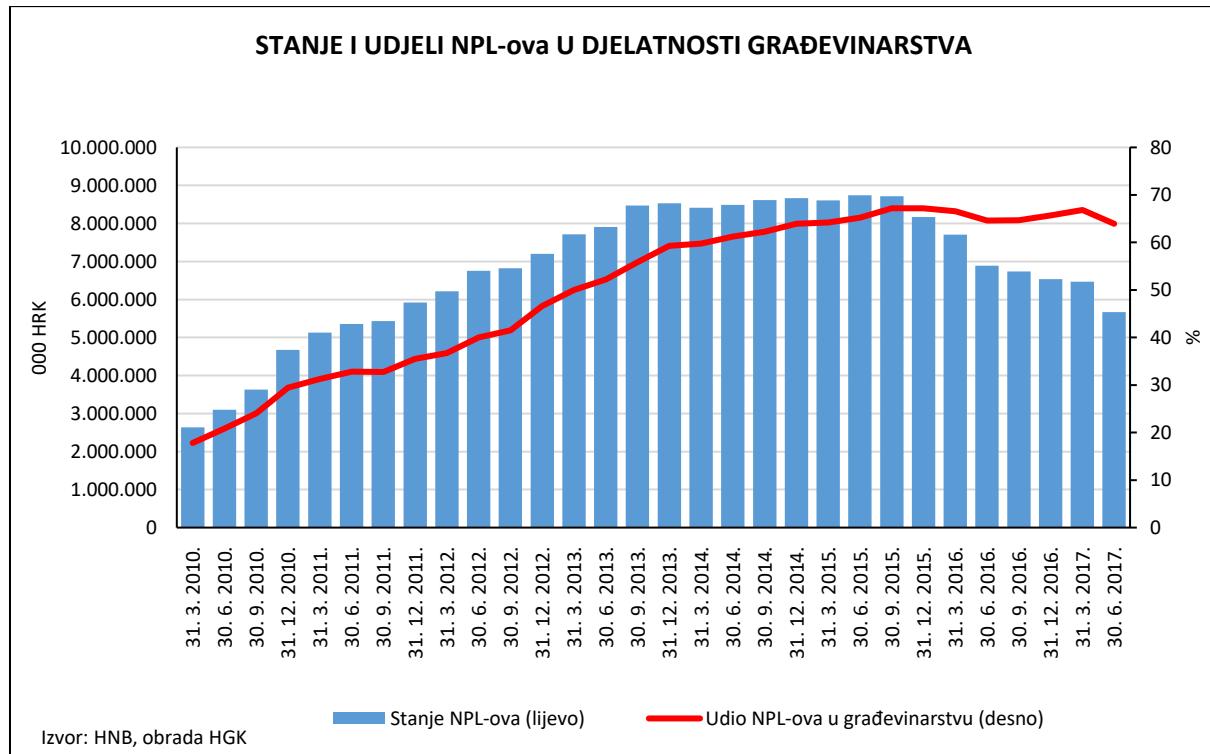
Odjel za makroekonomske analize

Tel.: 01/4828 – 373; elektronička pošta: makroekonomija@hgk.hr

ukupno prodanih potraživanja (najviše od svih djelatnosti), pri čemu je postignuta cijena od 19,4% knjigovodstvene vrijednosti (najniža među svim djelatnostima). Velikim dijelom zahvaljujući tim transakcijama krajem prvog polugodišta ove godine u odnosu na prvi kvartal ove godine zabilježeno je smanjenje vrijednosti NPL-ova u građevinarstvu za 0,8 milijardi kuna.

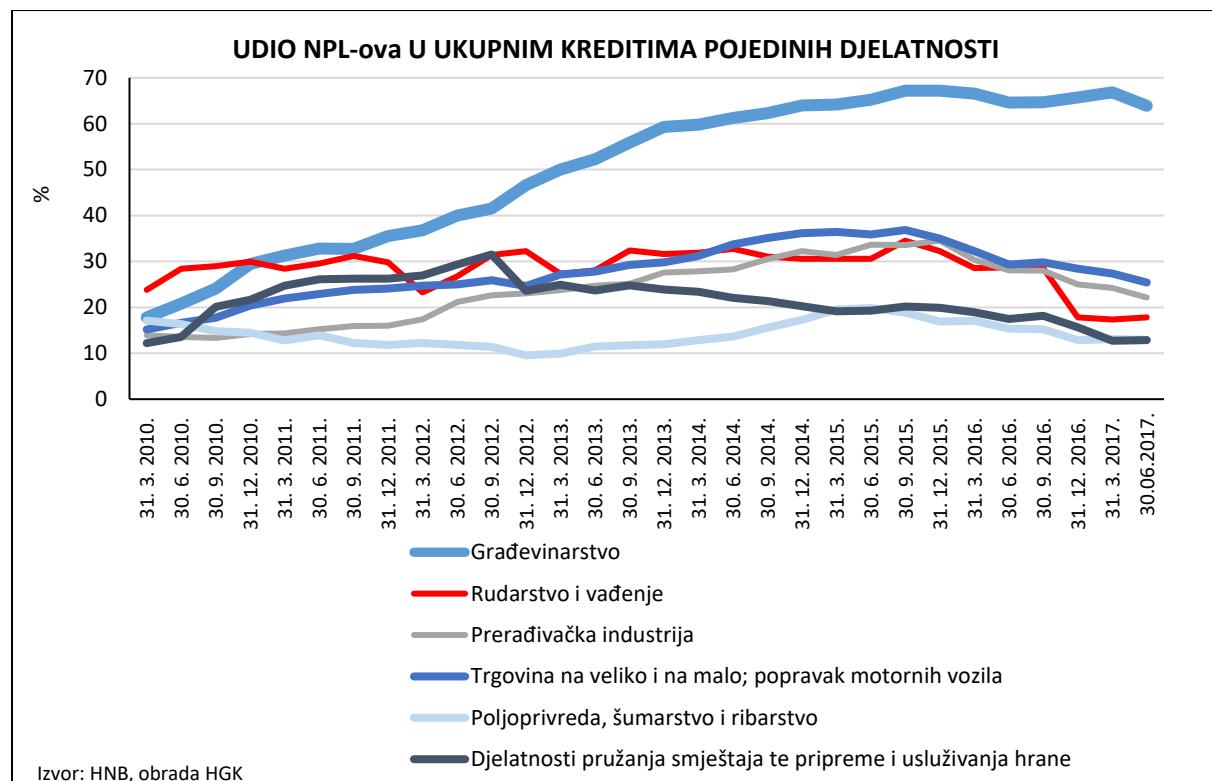
Od prvog kvartala 2010. do drugog kvartala 2017. godine udio loših kredita u ukupnim kreditima u djelatnosti građevinarstva pogoršao se za 46,1 postotni bod, što je znatno više od državnog prosjeka (pogoršanje za 4,3 postotna boda) te od prosjeka nefinansijskih društava (pogoršanje za 12,0 postotnih bodova). Rast udjela NPL-ova u ukupnim kreditima u građevinarstvu bilježio se do trećeg kvartala 2015. godine, nakon čega on praktički stagnira jer se paralelno sa smanjivanjem iznosa loših kredita smanjuje i stanje kredita koje koriste tvrtke iz djelatnosti građevinarstva. Riječ je o začaranom krugu u kojem banke već niz godina zaoštravaju svoju kreditnu politiku prema građevinarstvu zbog povećanih rizika (velikog broja predstečajnih nagodbija, stičajeva, gubitaka u poslovanju), zbog čega se smanjuje razina kredita, ali i ugrožava egzistencija i razvoj građevinskih tvrtki koje sve teže financiraju svoje poslovanje uz teškoće u realizaciji novih poslova, za što su nužni kvalitetni bankarski instrumenti osiguranja (jamstva s duljim rokovima) koji su u takvim okolnostima teško dostupni. Težinu situacije očrtava činjenica da se prema iznosu prijavljenih obveza u predstečajnim nagodbama u razdoblju od 1. 10. 2012. do 18. 8. 2017. godine djelatnost građevinarstva s iznosom obveza od 20,8 milijardi kuna nalazila na prvom mjestu od svih djelatnosti s udjelom od 25,3% svih prijavljenih obveza.

S trenutnim udjelom NPL-ova u ukupnim kreditima od 63,9%, građevinarstvo je u najnepovoljnijem položaju među svim grupama korisnika kredita. Riječ je o udjelu koji je 4,9 puta veći od prosječnog u RH i 2,4 puta veći od onog koji bilježe nefinansijska društva.



Zaključno

Utjecaj gospodarske krize bio je najizraženiji u građevinarstvu, što potvrđuju i podaci o kretanju BDP-a, prema kojima je građevinarstvo bilo djelatnost s najvećim padom bruto dodane vrijednosti¹ tijekom šest recesijskih godina od čak 43,9%, pa stoga ne začuđuje činjenica da je to ujedno bila i djelatnost s najizraženijom problematikom NPL-ova. Nepovoljnost trenutne situacije i kontinuitet loših trendova očrtava činjenica da su u drugom kvartalu ove godine u odnosu na treći kvartal 2010. godine pri za oko 40% nižoj razini kredita u građevinarstvu istodobno udvostručeni iznosi dospjelih potraživanja po kreditima te vrijednost djelomično nadoknadih i potpuno nenadoknadih kredita, dok je ispravak vrijednosti djelomično nadoknadih i potpuno nenadoknadih kredita povećan pet puta.



Rješavanje problematike NPL-ova u građevinskim tvrtkama nužan je preduvjet obnove kreditne aktivnosti prema građevinarstvu koja bi omogućila oporavak poslovne aktivnosti recesijom poljuljanih tvrtki uz njihovo restrukturiranje i prilagodbu novoj strukturi poslova. U tom smjeru pozitivno djeluje prodaja loših plasmana banaka u kojoj dominiraju plasmani građevinarstvu, pa su tako samo u drugom kvartalu ove godine prodana potraživanja od građevinskih tvrtki u iznosu od 762,1 milijun kuna knjigovodstvene vrijednosti, što je 28,2% ukupno prodanih potraživanja banaka (najveći udio od svih djelatnosti). Zabrinjavajuće je to što je istodobno prodajna cijena potraživanja iznosi tek 19,4% knjigovodstvene vrijednosti (najniža od svih djelatnosti), što sugerira nisku vjerojatnost naplate i stoga pesimističan stav prema budućnosti građevinskih tvrtki. Očita je potreba ubrzanijem rješavanja problematike NPL-ova u građevinarstvu te ostalih problema koji opterećuju građevinski sektor (uključujući tu i nedostatak radnika određenih struka i kvalifikacija) kako bi se domaćim građevinskim tvrtkama omogućilo ravnopravnije i konkurentnije uključivanje u sve dinamičniju realizaciju investicijskih projekata poduprto korištenjem raspoloživih sredstava iz fondova EU.

¹ Bruto dodana vrijednost (BDV) je tržišna vrijednost svih proizvedenih roba i usluga umanjena za vrijednost međufazne potrošnje (BDV + porezi na proizvode - subvencije na proizvode = BDP)

Kratice

HNB	Hrvatska narodna banka
HGK	Hrvatska gospodarska komora
NPL	Nonperforming loans
BDP	Bruto domaći proizvod
BDV	Bruto dodana vrijednost
EU	Europska unija
RH	Republika Hrvatska
DZS	Državni zavod za statistiku

Opće napomene:

Ovu analizu izrađuje i za nju je odgovorna 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.

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Sektor za finansijske institucije, poslovne informacije i ekonomske analize

Odjel za makroekonomske analize

Tel.: 01/4828 – 373; elektronička pošta: makroekonomija@hgk.hr