

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Sektor za financijske institucije, poslovne informacije i  
ekonomske analize

# Završene zgrade i stanovi – odraz krize i regionalnih razlika

- Uvodno
- Globalna kretanja
- Strukturne karakteristike
- Kretanja po županijama
- Zaključak

Studen 2016.

## Uvodno

U ovoj se analizi koriste podatci Državnog zavoda za statistiku prikupljeni Godišnjim izvještajem o završenim zgradama i stanovima (obrazac GRAĐ-10) za 11 godina u razdoblju od 2005. do 2015. godine. Riječ je o kvalitetnom, cjelovitom i pouzdanom izvoru podataka jer su oni dobiveni izlaskom popisivača na teren, tijekom čega se utvrđuje koje su zgrade i stanovi završeni u izvještajnoj godini. Popis se obavlja putem upravnih tijela velikih gradova, Grada Zagreba i županija, mjerodavnih za upravne poslove graditeljstva te ovlaštenih za izdavanje akata na temelju kojih se može graditi. Podatci o stanovima prikupljeni su prema metodologiji koja se primjenjuje u popisima stanovništva, kućanstava i stanova te je usklađena s Preporukama Konferencije europskih statističara za popise stanovništva i stanova 2010. godine, UNECE/Eurostat, Ujedinjeni narodi, New York i Ženeva, 2006.

Završene zgrade i stanovi pokazuju stvarno stanje u prostoru, a njihova dinamika korelira s gospodarskim rastom i razvojem jer svaka završena zgrada ili stan omogućava novu gospodarsku aktivnost (tvornice, trgovine, skladišta, zgrade prometne infrastrukture i sl.), zadovoljavanje društveno-socijalnih potreba (bolnice, škole, vrtići, kazališta, sportske dvorane i sl.) ili zadovoljavanje stambenih potreba stanovništva.

Dugotrajna gospodarska kriza rezultirala je drastičnim smanjenjem izgradnje zgrada i stanova, što se osobito odrazilo na stanje u građevinskoj djelatnosti, ali i ostalim djelatnostima koje su svojim proizvodima usko povezane s izgradnjom i kasnijim opremanjem zgrada i stanova. Tako je u djelatnosti građevinarstva u 2015. godini u odnosu na pretkriznu 2008. godinu obujam građevinske aktivnosti smanjen za 47,0% (pri čemu obujam radova na zgradama za 52,9%), vrijednost izvršenih građevinskih radova za 42,4%, vrijednost novih narudžbi za 47,1%, broj izdanih građevinskih dozvola za 48,5% (pri čemu za izgradnju zgrada za 52,9%, a za izgradnju stanova za 71,7%), broj zaposlenih u građevinarstvu za 35,5%, a bruto dodana vrijednost građevinarstva za 44,3%.

Izlazak iz gospodarske krize pruža nadu u oporavak količine završenih zgrada i stanova, osobito u okolnostima mogućnosti korištenja raspoloživih sredstava iz europskih fondova, pri čemu treba imati na umu da postoji vremenski pomak od namjere i početka investiranja i gradnje do završetka zgrade ili stana. U svakom slučaju, povratak na pretkrizne veličine bit će dugotrajan, osobito zbog utjecaja demografske komponente i stoga ograničene mogućnosti porasta potražnje za novim stanovima.

## Globalna kretanja

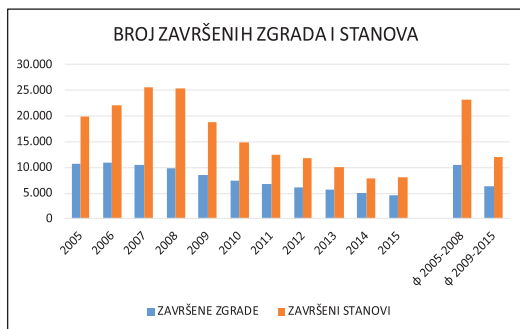
U 2015. godini završena je 4 641 zgrada površine 1 898 127 m<sup>2</sup> te 8 059 stanova korisne površine 733 413 m<sup>2</sup>. U odnosu na prethodnu godinu, nastavljen je pad broja završenih zgrada i površine stanova, ali je istodobno povećana površina završenih zgrada za 14,5% te, prvi put nakon 2007. godine, broj završenih stanova za 3,3%. Naznake oporavka građevinske aktivnosti bile su povezane s pozitivnijim kretanjima u turizmu i industriji pa je tako broj završenih hotela i sličnih zgrada povećan za 24,2%, broj uredskih zgrada za 18,2% te broj industrijskih zgrada i skladišta za 6,8%. Ipak, riječ je o i dalje izuzetno skromnim ostvarenjima koja ne odstupaju znatno samo od veličina koje su bilježene neposredno prije nastupanja krize, nego i od prosječnih ostvarenja u razdoblju od 2005. do 2015. godine.

## ZAVRŠENE ZGRADE I STANOVİ

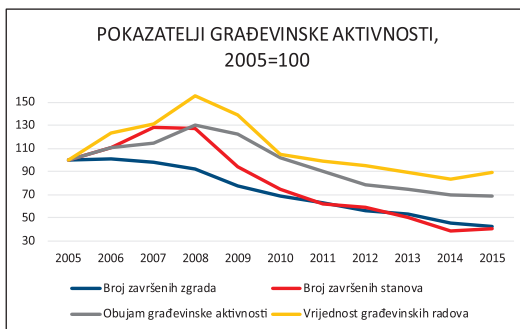
	Završene zgrade						Završeni stanovi	
	ukupno		stambene zgrade		nestambene zgrade		broj stanova	korisna površina, m <sup>2</sup>
	broj	površina, m <sup>2</sup>	broj	površina, m <sup>2</sup>	broj	površina, m <sup>2</sup>		
2005.	10.800	4.046.630	8.449	2.427.110	2.351	1.619.520	19.995	1.700.878
2008.	9.923	4.843.808	8.148	3.071.783	1.775	1.772.025	25.368	2.037.319
2015.	4.641	1.898.127	3.678	979.014	963	919.113	8.059	733.413
Prosjeak 2005-2015	7.844	3.333.818	6.280	1.943.939	1.564	1.389.879	16.086	1.370.659
Pad (u %) ostvaren u 2015. u odnosu na:								
2005.	-57,0	-53,1	-56,5	-59,7	-59,0	-43,2	-59,7	-56,9
2008.	-53,2	-60,8	-54,9	-68,1	-45,7	-48,1	-68,2	-64,0
Prosjeak 2005-2015	-40,8	-43,1	-41,4	-49,6	-38,4	-33,9	-49,9	-46,5

Izvor: DZS; obrada: HGK

Tako je prije krize (2005. – 2008. g.) prosječno godišnje građeno 10 545 zgrada i 23 273 stana, da bi u vrijeme krize (2009. – 2015. g.) ove brojke pale na 6 300 zgrada s 11 978 stanova. Istodobno je površina zgrada pala za 44,1%, a korisna površina stanova za 44,7%. Promatrano na godišnjoj razini, najveći pad broja završenih zgrada i stanova zabilježen je u 2009. godini kada je završeno 15,0% manje zgrada i 26,1% manje stanova nego u 2008. godini. U istoj je godini zabilježen i najveći međugodišnji pad broja i površine stambenih zgrada te površine završenih stanova, dok je broj nestambenih zgrada najveći pad zabilježio u 2010. godini, a površina ukupno završenih zgrada i nestambenih zgrada najviše je smanjena u 2013. godini. Iako je pad broja završenih zgrada prisutan od 2007. godine, a pad broja završenih stanova i njihove površine od 2008. godine, očito je da je pad broja završenih zgrada i stanova kulminirao u 2009. godini, nakon čega su u 2010. godini zabilježeni i najveći godišnji padovi u fizičkom obujmu građevinskih radova, vrijednosti građevinskih radova te u vrijednosti novih narudžbi.



Izvor: DZS; obrada: HGK

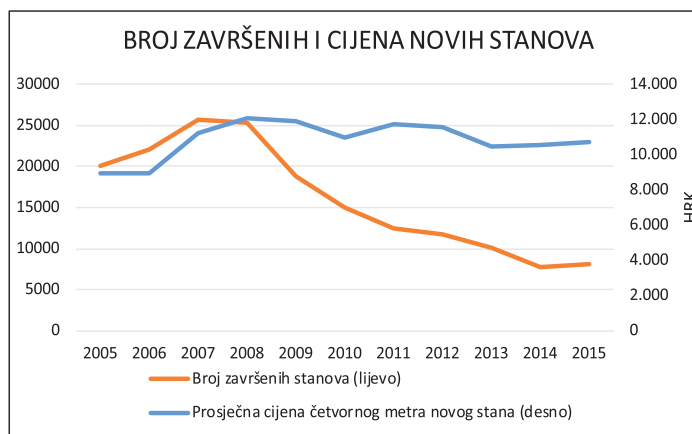


Izvor: DZS; obrada: HGK

Prije krize (2005. – 2008. g.) prosječno je godišnje građeno 10 545 zgrada i 23 273 stana, da bi u vrijeme krize (2009. – 2015. g.) ove brojke pale na 6 300 zgrada s 11 978 stanova uz istodoban pad površine zgrada za 44,1% i površine stanova za 44,7% .

Nakon 2008. godine, tržište nekretnina obilježili su negativni trendovi povezani s padom gospodarske aktivnosti i pesimističnim očekivanjima, pri čemu se stanovništvo suzdržavalo od ulaganja u nekretnine u strahu od nestabilnosti zaposlenja i nemogućnosti vraćanja kreditnih obveza (slučaj švicarskog franka), dok je kod potencijalnih investitora bio prisutan strah od nemogućnosti prodaje stanova. U takvim su okolnostima padale i cijene nekretnina, mada s odmakom u odnosu na europska kretanja zbog nerealnog očekivanja da će pristupanje Hrvatske Europskoj uniji rezultirati rastom cijena nekretnina. Tržište nekretnina u 2015. godini još nije zabilježilo zamjetniji oporavak, ali ohrabruje porast broja završenih stanova i blagi oporavak cijena novih stambenih nekretnina potaknut povećanom izgradnjom manjih stambenih jedinica i porastom cijena na Jadranu.

Na broj i površinu završenih stanova i njihove oscilacije po godinama znatno su utjecale organizirane aktivnosti države putem provedbe zakona i programa koji se odnose na Program obnove obiteljskih kuća (stanovi porušeni u Domovinskom ratu), Zakon o sanaciji posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije (poplavljene kuće IV. stupnja oštećenja) i



Izvor: DZS; obrada: HGK

provedbe POS-a (stanovi izgrađeni u okviru Programa društveno poticane stanogradnje). U razdoblju od 2005. do 2015. godine prema navedena je tri programska rješenja završeno oko 7,7 tisuća stanova ili 4,3% od ukupno završenog 176 941 stana. Pritom je udio obnovljenih stanova porušenih u ratu u ukupno završenim stanovima bio najviši u 2005. godini (3,4%), da bi se do 2015. godine spustio na 0,3%. Istodobno je udio stanova izgrađenih prema programu POS-a bio najviši u 2006. godini (5,8%), nakon čega je stagnirao na niskim razinama, da bi u 2014. i 2015. godini porastao na respektabilnih 5,3%, odnosno 3,6%. Udio obnovljenih poplavljenih stanova u ukupno završenim stanovima iznosio je 3,3% u 2015. godini.

Kroz državne je programe (obnova objekata stradalih u Domovinskom ratu, sanacija posljedica poplave i POS) u razdoblju od 2005. do 2015. godine završeno oko 7,7 tisuća stanova ili 4,3% od ukupno završenog 176 941 stana.

Kriza u stanogradnji snažnije je zahvatila gradska naselja. Tako je u 2015. u odnosu na 2008. godinu broj završenih stanova u gradskim naseljima smanjen za 74,8%, uz nižu korisnu površinu stanova za 72,2%. Istodobno je broj završenih stanova u ostalim naseljima bio niži za 54,6% uz smanjenu korisnu površinu za 49,7%. Od ukupnog broja završenih stanova u razdoblju od 2005. do 2015. godine, njih 60,9% odnosi se na stanove u gradskim naseljima.

Smanjivanje broja završenih stanova nije hrvatska specifičnost. Tako je u posljednjih pet godina broj završenih stanova u Hrvatskoj smanjen za 46,2%, što je nešto manje nego u Sloveniji (56,3%) i Bugarskoj (50,3%) te nešto više nego u Srbiji (44,7%). Istodobno je, međutim, u Njemačkoj broj završenih stanova u 2015. godini bio za 55,0% veći nego u 2010. godini (ali uz rast korisne površine stanova za samo 2,0%).

U 2015. godini još nije zabilježen zamjetniji oporavak, ali ohrabruje porast broja završenih stanova te, zbog pozitivnijih kretanja u turizmu i industriji, porast broja završenih hotela i sličnih zgrada, porast broj uredskih zgrada te rast broja industrijskih zgrada i skladišta.

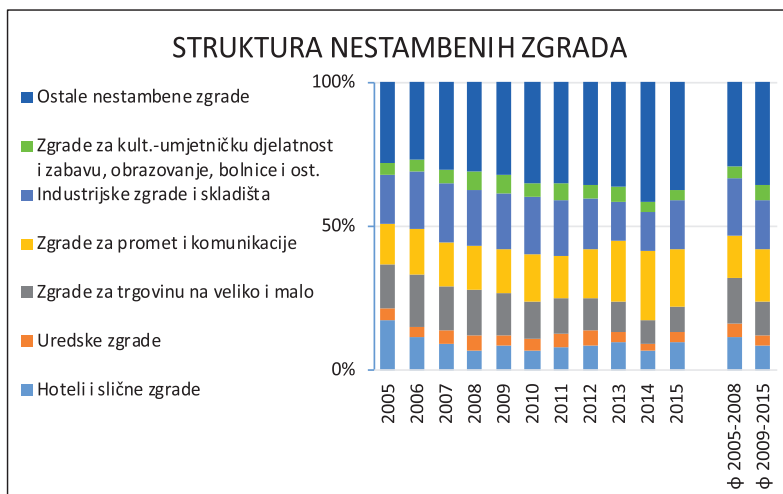
## Strukturne karakteristike

### Zgrade

U strukturi završenih zgrada, u cijelom promatranom razdoblju dominiraju nove zgrade s maksimalnim udjelom od 89,3% ukupnih zgrada u 2013. godini, dok se na dogradnju i nadogradnju odnosi manji dio završenih zgrada, a najviše 15,4%, koliki je bio njihov udio u 2015. godini. Pritom prevladavaju stambene zgrade s maksimalnim udjelom u ukupnim zgradama od 81,5% ostvarenim u 2010. godini, dok je najveći udio nestambenih zgrada zabilježen 2014. godine i iznosio je 22,7%.

U razdoblju krize (2009.-2015.) u odnosu na pretkrizno razdoblje (2005.-2008.), znatnije je smanjen broj završenih nestambenih zgrada (za 49,0%) u odnosu na broj završenih stambenih zgrada (za 40,1%), mada je u oba slučaja riječ o izrazito visokom padu aktivnosti. Unutar nestambenih zgrada u odnosu na pretkrizno razdoblje, najviše je smanjen broj završenih hotela i sličnih zgrada (za 56,5%), pri čemu se prije krize prosječno godišnje završavalo 200 takvih zgrada, a u vrijeme krize tek 87. Ipak, kontinuitet uspješnih turističkih sezona rezultirao je porastom interesa investitora, a stoga i činjenicom da je u 2015. godini udio hotela i sličnih zgrada u ukupnim završenim nestambenim zgradama porastao na 9,9%, što je najviši udio u posljednjih devet godina. Visoka za-

duženost stanovništva, smanjeno bankovno kreditiranje, visok udio nezaposlenih i posljedično smanjena kupovna moć stanovništva, rezultirali su i smanjenim brojem završenih zgrada za trgovinu na veliko i malo u odnosu na pretkrizno razdoblje (za 55,7%). U strukturi nestambenih zgrada,



Izvor: DZS; obrada: HGK

najviši udio završenih hotela i sličnih zgrada (17,2%) zabilježen je u 2005. godini, najviši udio uredskih zgrada (5,0%) u 2008. godini, najviši udio zgrada za trgovinu (17,7%) u 2006. godini, najviši udio zgrada za promet i komunikacije (24,1%) u 2014. godini, najviši udio industrijskih zgrada i skladišta (20,8%) u 2007. godini, najviši udio zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu (6,6%) u 2008. i 2009. godini te najviši udio ostalih zgrada (41,5%) u 2014. godini. U odnosu na pretkrizno razdoblje, povećan je udio zgrada za promet i komunikacije i ostalih zgrada, što je dijelom rezultat činjenice da se znatan dio zgrada za promet i komunikacije odnosi na udio garaža (javnih garaža i privatnih uz obiteljske kuće), dok su među ostale nestambene objekte svrstane zgrade za poljoprivrednu djelatnost, zgrade za vjerske obrede i sl.

U razdoblju krize u odnosu na pretkrizno razdoblje znatnije je smanjen broj završenih nestambenih zgrada u odnosu na broj završenih stambenih zgrada.

U 2015. godini najizraženiji je oporavak zabilježen kod hotela i sličnih zgrada čiji je broj, u odnosu na prethodnu godinu, povećan za 24,2%.

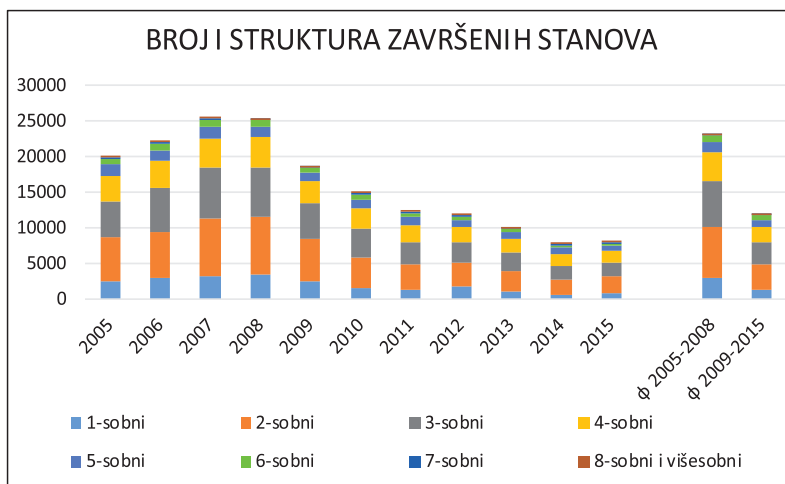
U 2015. godini kod najvećeg broja završenih zgrada (njih 76,1%) investitor su bile fizičke osobe, kod 8,4% zgrada tijela državne vlasti i uprave i lokalne uprave i samouprave te kod 15,5% završenih zgrada ostale pravne osobe. U svim su promatranim godinama fizičke osobe bile najvažniji investitor i njihov se udio kretao između 72,8% svih završenih zgrada u 2008. godini i 82,9% u 2014. godini. Udio državne i lokalne vlasti kretao se između 3,2% u 2013. godini i 11,8% u 2006. godini, dok su se ostale pravne osobe pojavljivale kao investitori u rasponu od 13,4% slučajeva u 2014. godini do 19,0% u 2008. godini.

## **Stanovi**

Najveći broj stanova završavan je u eri stambenog buma u 2007. i 2008. godini kada je godišnje završavano više od 25 tisuća stanova korisne površine veće od 2 milijuna četvornih metara. Od 2005. godine do 2008. godine prosječna se veličina stana smanjivala pa je pala s 85,1 m<sup>2</sup> na 80,3 m<sup>2</sup>. Nakon toga, prosječna površina stana ponovno raste, da bi u 2015. godini iznosila 91,0 m<sup>2</sup>. To je posljedica činjenice da je u vrijeme krize pri znatnom broju izgrađenih, a neprodanih stanova, snažno usporena izgradnja višestambenih zgrada u kojima je u pravilu, zbog visokog udjela jednosobnih i dvosobnih stanova, manja prosječna kvadratura stana. S druge strane, pad izgradnje obiteljskih kuća, koje obilježava veća kvadratura, bio je tijekom krize manje izražen što potvrđuju podatci o udjelu fizičkih osoba kao investitora. Uz to, riječ je i o orijentaciji investitora na izgradnju većih i skupljih stanova na prestižnijim lokacijama za koje je i u doba krize postojala dostatna domaća i inozemna potražnja.

U 2015. godini je 89,5% stanova završeno u novogradnjama, 9,9% završenih stanova odnosilo se na dogradnje i nadogradnje, a 0,6% na prenamjenu nestambenog prostora u stambeni. Navedene su proporcije stabilne tijekom promatranih godina, s tim da je ipak u vrijeme krize zamjetan blago veći udio dogradnji i nadogradnji u odnosu na novogradnje čiji je udio bio smanjen. Kao

i kod zgrada, i kod stanova su pretežitimi investitori fizičke osobe, ali u znatno manjem udjelu. Tako se u završenim stanovima udio fizičkih osoba kao investitora kretao između 44,8% u 2008. godini i 64,6% u 2014. godini i bio je dominantan u svim godinama izuzev 2008. u kojoj su



Izvor: DZS; obrada: HGK

investitor u najveći dio stanova bile ostale pravne osobe. Tijela državne vlasti i uprave i lokalne uprave i samouprave sudjelovala su kao investitor u završenim stanovima između 1,9% u 2007. godini i 7,2% u 2006. godini, dok se udio ostalih pravnih osoba kretao između 31,3% koliko je iznosio u 2014. godini i 51,5% u 2008. godini.

U strukturi stanova prema broju soba u Hrvatskoj prevladavaju dvosobni i trosobni stanovi koji zajedno čine više od polovine završenih stanova u svim promatranim godinama. Udio jednosobnih stanova bio je relativno visok do 2012. godine kada je dosegnuo 14,7% ukupno završenih stanova, nakon čega pada na oko deset posto. Maksimalan udio završenih četverosobnih, peterosobnih, šesterosobnih i sedmerosobnih stanova zabilježen je u 2014. godini, što je vjerojatno posljedica strukture stambene izgradnje u toj godini, odnosno orijentacije na zadovoljavanje potreba imućnijeg dijela populacije koja i u krizi može ulagati u kvalitetne stambene objekte.

U Hrvatskoj prevladavaju dvosobni i trosobni stanovi koji zajedno čine više od polovine završenih stanova u svim promatranim godinama.

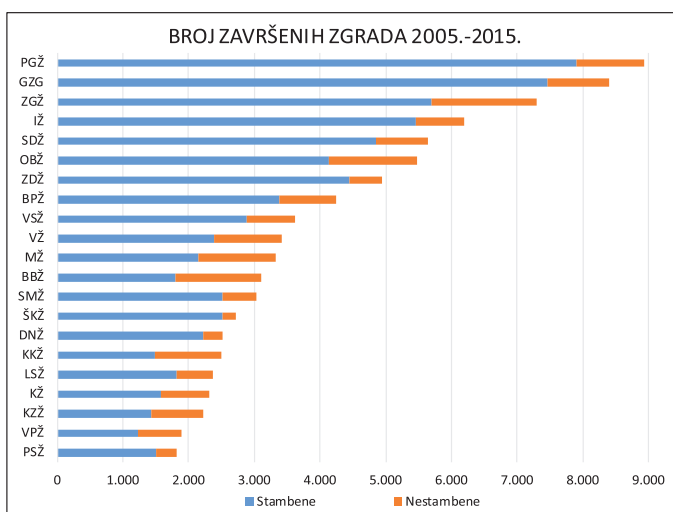
Svi stanovi, završeni u 2005. godini i poslije, bili su opremljeni vodovodom, kanalizacijom, zahodom i kupaonicom. Opremljenost stanova se poboljšava pa raste udio stanova s dizalom, centralnim grijanjem i kuhinjom većom od četiri četvorna metra.

Podatci o završenim stanovima prema opremljenosti pokazuju da su svi stanovi, završeni u 2005. godini i poslije, bili opremljeni vodovodom, kanalizacijom, zahodom i kupaonicom. Pritom se opremljenost stanova postupno poboljšava pa je udio stanova koji posjeduju dizalo povećan s 14,3% u 2005. godini na 20,4% u 2015. godini, istodobno je povećan udio stanova s instalacijama centralnoga grijanja s 41,4% na 46,2%, dok je udio stanova s kuhinjom većom od četiri četvorna metra povećan s 91,3% na 94,7%.

## Kretanja po županijama

### Zgrade

U razdoblju od 2005. do 2015. godine, ukupno je završena 86 281 zgrada površine 8 877 629 četvornih metara, od čega je najveći broj zgrada završen u Primorsko-goranskoj županiji (10,3%), Gradu Zagrebu (9,7%), Zagrebačkoj (9,7%) i Istarskoj županiji (8,5%). S druge strane, najmanji je broj zgrada završen u Virovitičko-podravskoj (2,2% ukupno završenih zgrada u Hrvatskoj), Krapinsko-zagorskoj (2,4%) i Požeško-slavonskoj županiji (2,6%). U površini završenih zgrada u navedenom razdoblju dominira Grad Zagreb, na koji se odnosi 24,2% površine svih zgrada, a slijede ga Primorsko-goranska županija s 9,5% i Splitsko-dalmatinska županija s 8,7%. Najniži udio u površini završenih zgrada zabilježen je u Požeško-slavonskoj (1,1%) i Virovitičko-podravskoj županiji (1,2%). Udjeli u broju i površini završenih zgrada dijelom ovise i o veličini županije, odnosno o broju njenih stanovnika. Stoga je za kretanja po županijama potrebno pratiti promjene tijekom vremena, što je učinjeno tako da je za svaku županiju izračunat prosječan godišnji broj završenih stanova prije krize (2005.-2008.) i u vrijeme krize (2009.-2015.) te razlika između ostvarenja za vrijeme i prije krize. Prema navedenim podacima, prosječan broj završenih zgrada u vrijeme krize za 40,3% je manji nego u četiri godine prije krize, pri čemu prema smanjenju broja završenih zgrada prednjače Grad Zagreb s padom od 63,3% te Požeško-slavonska i Koprivničko-križevačka županija s padom od 60,8%, odnosno 58,6%. Smanjenje broja završenih zgrada na području Grada Zagreba rezultat je smanjenog broja izgrađenih stambenih (za 63,8%) i nestambenih zgrada (za 58,7%), pri čemu se u oba slučaja prema visini pada Grad Zagreb nalazi na drugomu mjestu među županijama. Požeško-slavonska županija istodobno se nalazi na prvomu mjestu među županijama prema dinamici smanjenja stambenih zgrada, dok se prema smanjenju nestambenih zgrada pozicionirala na trinaesto mjesto. Treće mjesto Koprivničko-križevačke županije na rang-listi formiranoj prema padu broja završenih zgrada rezultat je četvrtog mjesta prema padu stambenih zgrada i prvog mjesta prema padu nestambenih zgrada. S druge strane, tijekom krize zabilježeno je najmanje smanjenje broja završenih zgrada u Zadarskoj županiji (za 8,4%), što je rezultat najmanjeg smanjenja broja završenih stambenih zgrada (za 4,4%) te umjerenog pada broja nestambenih zgrada (za 36%). Prema „povoljnosti“ situacije, nakon Zadarske županije smjestila se Zagrebačka, s padom ukupno završenih zgrada od 17,6%, pri čemu je to jedina županija u kojoj je u krizi zabilježen rast jednog segmenta završenih zgrada – riječ je o rastu broja završenih nestambenih zgrada za 3,6%.



Izvor: DZS; obrada: HGK



**BROJ ZAVRŠENIH ZGRADA PO ŽUPANIJAMA**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Prosječno godišnje		
												2005-2008	2009-2015	2005-2015
<b>RH</b>	<b>10.800</b>	<b>10.897</b>	<b>10.561</b>	<b>9.923</b>	<b>8.434</b>	<b>7.491</b>	<b>6.777</b>	<b>6.047</b>	<b>5.739</b>	<b>4.971</b>	<b>4.641</b>	<b>10.545</b>	<b>6.300</b>	<b>7.844</b>
ZGŽ	853	758	757	622	668	805	703	670	549	492	426	748	616	664
KZŽ	293	240	216	262	212	257	188	147	148	136	124	253	173	202
SMŽ	419	326	255	290	342	279	271	278	276	191	112	323	250	276
KŽ	302	323	258	235	201	140	130	183	184	180	169	280	170	210
VŽ	416	402	393	406	390	332	298	229	192	167	191	404	257	311
KKŽ	319	430	377	323	218	183	174	136	121	114	105	362	150	227
BBŽ	344	377	389	362	308	327	256	212	170	218	150	368	234	283
PGŽ	1.070	992	1.225	1.049	977	632	761	685	681	514	338	1.084	655	811
LSŽ	278	372	242	311	208	132	241	141	151	200	101	301	168	216
VPŽ	273	268	206	181	213	193	168	151	93	75	76	232	138	172
PSŽ	332	343	181	222	147	131	140	89	64	114	55	270	106	165
BPŽ	550	528	505	522	411	382	349	253	336	231	174	526	305	386
ZDŽ	538	533	398	432	343	478	446	543	400	431	407	475	435	450
OBŽ	739	834	687	625	505	410	396	315	398	335	231	721	370	498
ŠKŽ	388	497	361	289	122	211	187	203	190	132	139	384	169	247
VSŽ	487	408	422	436	400	321	268	257	301	193	412	438	307	355
SDŽ	687	696	646	733	592	412	452	407	349	342	327	691	412	513
IŽ	770	649	812	710	585	573	452	371	446	402	415	735	463	562
DNŽ	292	330	282	297	229	218	237	208	204	123	100	300	188	229
MŽ	381	366	416	330	441	306	213	210	236	210	222	373	263	303
GZG	1.069	1.225	1.533	1.286	922	769	447	359	250	171	367	1.278	469	763

Izvor: DZS; obrada: HGK

Slična dinamika kretanja zabilježena je i prema površini završenih zgrada gdje je u razdoblju krize u odnosu na pretkrizno razdoblje najveće smanjenje površine zabilježeno u Koprivničko-križevačkoj županiji (za 61,3%), Gradu Zagrebu (za 59,2%) i Brodsko-posavskoj županiji (za 53,3%), dok je istodobno najniži pad zabilježen u Zadarskoj (za 25,3%) i Osječko-baranjskoj županiji (za 25,5%). Pritom izuzetak predstavlja Dubrovačko-neretvanska županija u kojoj je jedinoj zabilježen rast površine završenih zgrada za 1,4% kao rezultat rasta površine nestambenih zgrada za visokih 73,1%. Navedena dinamika u kretanju broja završenih zgrada po županijama rezultirala je znatnim smanjenjem učešća Grada Zagreba u ukupnim kretanjima. Tako je udio Grada Zagreba u ukupno završenim zgradama u 2007. i 2008. godini iznosio 30,9% i 30,0%, da bi krajem promatranog razdoblja pao na 9,8% u 2013. godini, 13,0% u 2014. godini i 16,5% u 2015. godini. U gotovo svih jedanaest promatranih godina, udio Grada Zagreba bio je najviši od svih županija, izuzev u 2013. godini, kada je najveći udio u broju završenih zgrada zabilježen u Primorsko-goranskoj županiji (13,7%).

U razdoblju od 2005. do 2015. godine najveći je broj zgrada završen u Primorsko-goranskoj županiji, Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj i Istarskoj županiji.

Prema smanjenju broja završenih zgrada u krizi, u odnosu na pretkrizno razdoblje, prednjače Grad Zagreb te Požeško-slavonska i Koprivničko-križevačka županija.

Zagrebačka županija jedina je županija u kojoj je u krizi zabilježen rast jednog segmenta završenih zgrada – riječ je o rastu broja završenih nestambenih zgrada za 3,6%.

## Stanovi

Od ukupno 176 941 završenog stana od 2005. do 2015. godine, najviše ih je završeno u Gradu Zagrebu (26,1%), Primorsko-goranskoj (11,6%) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (10,7%). Istodobno je najmanje stanova završeno na području Virovitičko-podravske (1 588 stanova ili 0,9%) i Požeško-slavonske županije (1 840 ili 1,0%).

Iako je u 2015. godini na razini zemlje broj završenih stanova povećan za 3,3% u odnosu na prethodnu godinu, ipak je taj broj više nego prepolovljen u odnosu na broj stanova završen u 2005. godini. Težinu dugotrajne krize u stanogradnji još izrazitije ocrtavaju podatci po županijama, iz kojih je vidljivo da je u dijelu njih pad bio i znatno izraženiji, pa je broj završenih stanova u 2015. godini u odnosu na 2005. godinu smanjen za više od 60% u 12 županija, a najviše u Požeško-slavonskoj (85,9%), Brodsko-posavskoj (80,7%), Virovitičko-podravskoj (77,0%) i Sisačko-moslavačkoj županiji (76,8%). Istodobno je najblaži pad zabilježen u Ličko-senjskoj (20,8%), Zadarskoj (23,2%) i Koprivničko-križevačkoj županiji (34,4%).

### BROJ ZAVRŠENIH STANOVA PO ŽUPANIJAMA

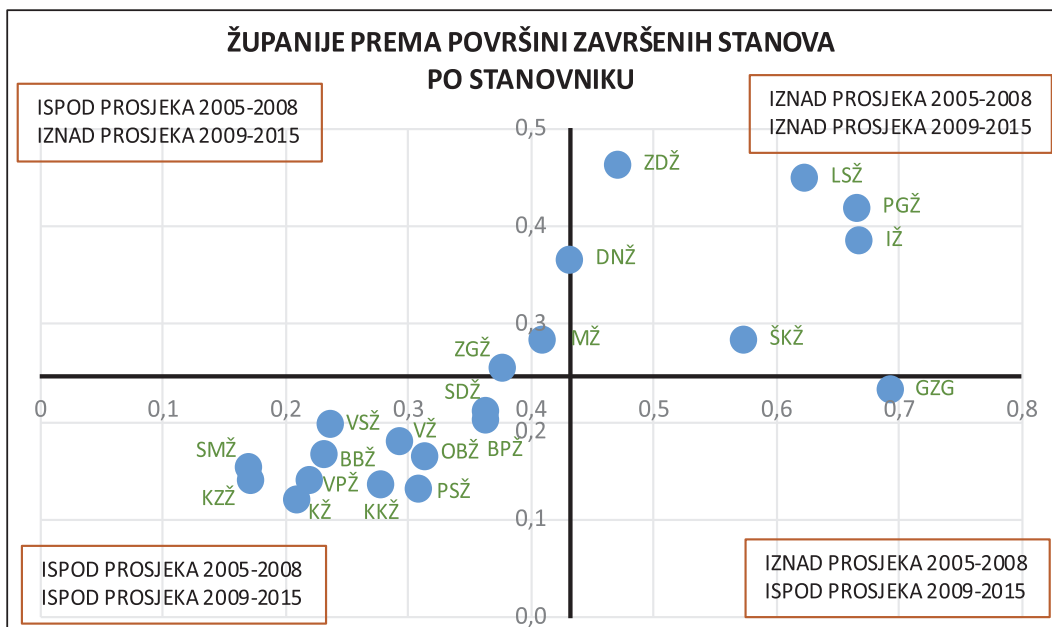
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Prosječno godišnje		
												2005-2008	2009-2015	2005-2015
<b>RH</b>	<b>19.995</b>	<b>22.121</b>	<b>25.609</b>	<b>25.368</b>	<b>18.740</b>	<b>14.972</b>	<b>12.390</b>	<b>11.792</b>	<b>10.090</b>	<b>7.805</b>	<b>8.059</b>	<b>23.273</b>	<b>11.978</b>	<b>16.086</b>
ZGŽ	1.540	1.117	867	959	780	1.086	774	803	524	449	414	1.121	690	847
KZŽ	229	180	181	266	255	243	236	180	103	96	115	214	175	189
SMŽ	405	301	262	322	385	346	285	305	293	166	94	323	268	288
KŽ	252	470	274	339	198	131	142	164	238	176	113	334	166	227
VŽ	522	354	695	421	484	403	267	274	306	236	162	498	305	375
KKŽ	215	282	366	253	203	151	218	133	109	111	141	279	152	198
BBŽ	294	267	349	306	345	343	182	156	105	168	101	304	200	238
PGŽ	2.257	2.474	2.828	2.617	2.363	1.450	1.509	1.557	1.705	1.052	741	2.544	1.482	1.868
LSŽ	342	392	341	773	459	221	405	232	183	327	271	462	300	359
VPŽ	200	226	192	201	196	151	141	145	51	39	46	205	110	144
PSŽ	327	329	184	276	150	124	176	79	48	101	46	279	103	167
BPŽ	535	590	468	510	467	432	378	213	362	156	103	526	302	383
ZDŽ	1.237	1.119	1.035	1.345	949	1.069	1.093	1.252	845	927	950	1.184	1.012	1.075
OBŽ	718	1.274	1.404	1.440	771	851	606	412	495	534	274	1.209	563	798
ŠKŽ	679	1.300	1.082	584	256	399	327	394	384	267	337	911	338	546
VSŽ	613	481	457	486	795	503	423	326	352	211	378	509	427	457
SDŽ	2.158	2.277	2.737	2.706	2.553	1.218	1.300	1.069	1.134	866	999	2.470	1.306	1.729
IŽ	1.822	1.552	1.972	1.805	1.368	1.063	814	672	916	735	588	1.788	879	1.210
DNŽ	628	612	676	672	438	507	554	524	525	323	230	647	443	517
MŽ	251	385	344	343	402	342	172	173	185	227	158	331	237	271
GZG	4.771	6.139	8.895	8.744	4.923	3.939	2.388	2.729	1.227	638	1.798	7.137	2.520	4.199

Izvor: DZS; obrada: HGK

Uprosječeni podatci (četverogodišnji prosjek prije krize od 2005. do 2008. godine i sedmogodišnji prosjek u vrijeme krize od 2009. do 2015. godine) realnije pokazuju utjecaj krize na kretanje broja završenih stanova. Tako je u vrijeme krize prosječno godišnje građeno 48,5% manje stanova nego prije krize, pri čemu je u šest županija zabilježen snažniji pad od prosječnog. Smanjenje broja završenih stanova bilo je najizraženije u Gradu Zagrebu (za 64,7%) te u Šibensko-kninskoj (za 62,9%), Požeško-slavonskoj (za 62,9%) i Osječko-baranjskoj županiji (za 53,4%). Istodobno je pad manji od 20% zabilježen u Krapinsko-zagorskoj (18,0%), Sisačko-moslavačkoj (17,0%), Vukovarsko-srijemskoj

(16,2%) i Zadarskoj županiji (14,5%). Najmanji broj završenih stanova u većini županija zabilježen je u 2015. (u 12 županija) i 2014. godini (u 5 županija), u 2013. godini najniže ostvarenje zabilježile su tri županije, dok je u Šibensko-kninskoj županiji u promatranih jedanaest godina najmanje stanova završeno u 2009. godini. Postupni izlazak iz krize stanogradnje nagovještuje činjenica da je u 2015. godini u devet županija zabilježen rast broja završenih stanova, pri čemu se u Koprivničko-križevačkoj i Zadarskoj županiji taj rast protegao na posljednje dvije godine.

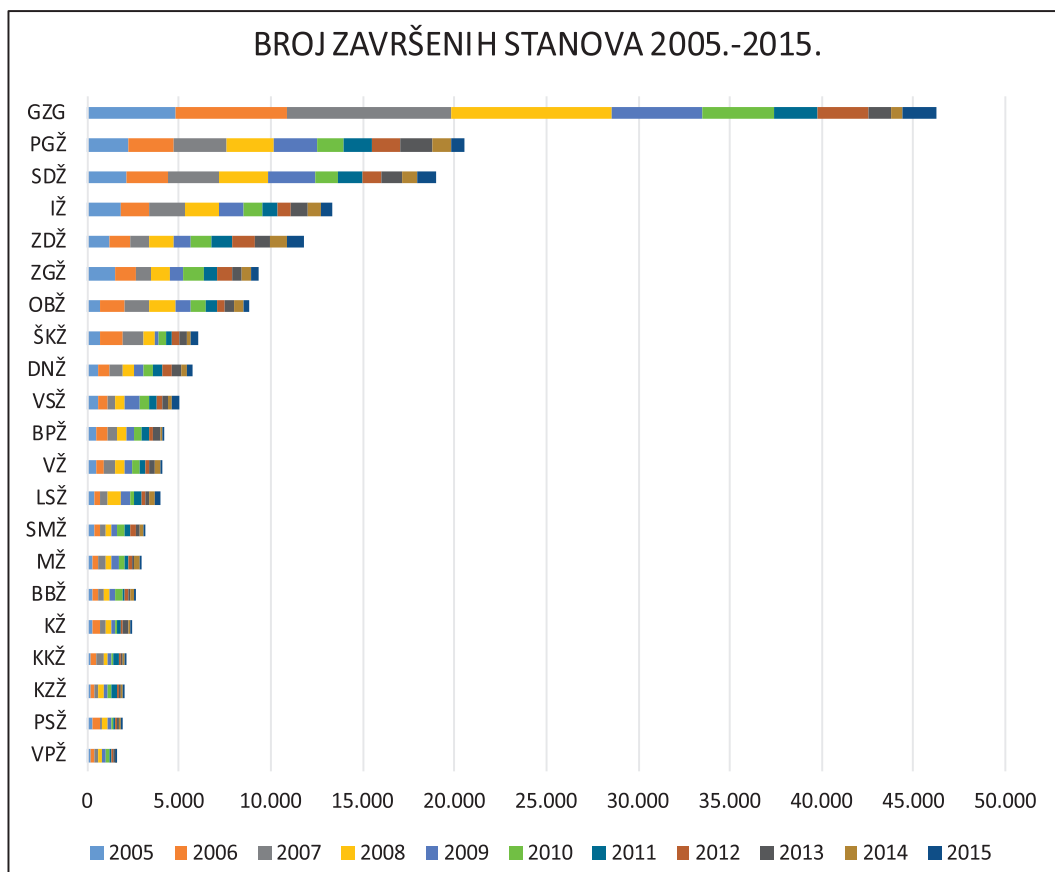
Podatci o površini završenih stanova po stanovniku pokazuju da je na razini Hrvatske u razdoblju od 2005. do 2008. godine prosječno godišnje završavano 0,43 m<sup>2</sup> stanova po stanovniku, a u razdoblju od 2009. do 2015. godine 0,25 m<sup>2</sup>. Pritom je u pet županija (Šibensko-kninska, Istarska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Zadarska) u oba promatrana razdoblja završavano više četvornih metara stanova po stanovniku od državnog prosjeka, u tri je županije (Zagrebačka, Međimurska i Dubrovačko-neretvanska) kvadratura bila viša od prosječne samo u razdoblju od 2009. do 2015. godine, u Gradu Zagrebu je natprosječna kvadratura zabilježena samo u razdoblju od 2005. do 2008. godine, dok je kod svih ostalih županija prosječna godišnja kvadratura završenih stanova po stanovniku bila ispodprosječna u oba promatrana razdoblja.



*Napomena: apscisa: RH  $\bar{x}$  2005-2008; ordinata: RH  $\bar{y}$  2009-2015*

Izvor: DZS; obrada: HGK

U posljednjih se jedanaest godina broj završenih stanova u gradskim naseljima snažnije smanjivao od broja završenih stanova u ostalim naseljima. U 2015. godini u odnosu na 2005. godinu najznačajnije smanjenje broja završenih stanova u gradskim naseljima zabilježeno je u Vukovarsko-srijemskoj (za 89,6%) i Brodsko-posavskoj županiji (za 88,6%), dok je najniži pad u gradskim naseljima zabilježen u Ličko-senjskoj županiji (za 18,7%). Istodobno je pad završenih stanova u ostalim naseljima bio slabije izražen, a u nekim je županijama zabilježen i rast broja završenih stanova, i to u Vukovarsko-srijemskoj (za 61,5%) i Zadarskoj županiji (za 2,8%). Pritom je rast broja završenih stanova u Vukovarsko-srijemskoj županiji u 2015. godini posljedica saniranja šteta od poplave.



Izvor: DZS; obrada: HGK

U strukturi završenih stanova u Hrvatskoj u 2015. godini, 99,1% odnosi se na stanove za stalno stanovanje, a 0,9% na stanove za odmor. Pritom se unutar stanova za stalno stanovanje 10,3% njih odnosi na jednosobne stanove, 29,5% na dvosobne, 24,8% na trosobne, 20,3% na četverosobne i 15,1% na stanove s pet i više soba. Pomalo začuđuje da među županijama najveći udio stanova za odmor imaju Ličko-senjska (4,6%), Varaždinska (3,8%) i Karlovačka županija (2,7%), dok u dijelu jadranskih županija nije zabilježen završetak niti jednog stana za odmor (Zadarska, Šibensko-kninska i Dubrovačko-neretvanska županija). Vjerojatno je dijelom riječ i o utjecaju različitog prijavljivanja kategorije objekata po županijama. U strukturi stanova namijenjenih stalnom stanovanju, najveći udio završenih jednosobnih stanova u 2015. godini zabilježen je u Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6%) i u Gradu Zagrebu (15,2%), najveći udio dvosobnih stanova imale su Vukovarsko-srijemska (44,7%) i Splitsko-dalmatinska županija (42,5%), najveći udio trosobnih stanova zabilježen je u Koprivničko-križevačkoj (40,6%) i Ličko-senjskoj županiji (36,3%), najviši udio četverosobnih stanova imale su Virovitičko-podravska (34,8%) i Međimurska županija (34,2%), dok su po udjelu stanova s pet i više soba prednjačile Međimurska (42,4%) i Brodsko-posavska županija (39,2%). Pri malom broju završenih stanova varira njihova struktura po godinama, ovisno o tome je li završen neki veći stambeni ili stambeno-poslovni objekt. Ipak, uočljivo je da je rast manjih stambenih jedinica (jednosobni i dvosobni) bio prisutan do 2008. godine, kada ga je u krizi započeo

snažan pad, dok se pad broja većih stambenih jedinica osjetio već godinu dana prije. Rast prije krize i pad u krizi bio je izraženiji kod malih stambenih jedinica, osobito u gradskim naseljima, što je dijelom posljedica činjenice da se u vrijeme prosperiteta ulaganje u stanove afirmiralo kao oblik ulaganja, odnosno štednje stanovništva.

Poredak županija prema udjelu u korisnoj površini završenih stanova sličan je onom prema broju završenih stanova pa se na čelu liste u 2015. godini nalaze Grad Zagreb s udjelom u ukupnoj površini od 19,2% te Splitsko-dalmatinska i Zadarska županija s udjelima od 10,6% i 10,5% ukupno završenih stanova u zemlji. U odnosu na situaciju u 2005. godini, znatno je smanjen udio Grada Zagreba (za tri postotna boda) i Zagrebačke županije (za 2,3 postotna boda), dok je istodobno najviše povećan udio Zadarske županije (za 5,3 postotna boda).

U razdoblju od 2005. do 2015. godine najviše stanova završeno je u Gradu Zagrebu, Primorsko-goranskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Smanjenje broja završenih stanova u razdoblju krize bilo je najizraženije u Gradu Zagrebu, Šibensko-kninskoj, Požeško-slavonskoj i Osječko-baranjskoj županiji.

U razdoblju od 2005. do 2008. godine prosječno je godišnje završavano 0,43 m<sup>2</sup> stanova po stanovniku, a u razdoblju od 2009. do 2015. godine 0,25 m<sup>2</sup>.

Postupni izlazak iz krize stanogradnje nagovještuje činjenica da je u 2015. godini u devet županija zabilježen rast broja završenih stanova, pri čemu se u Koprivničko-križevačkoj i Zadarskoj županiji taj rast protegao na posljednje dvije godine.

## Zaključno

Početni udar krize u građevinarstvu snažno se osjetio u 2009. godini u kojoj su broj završenih zgrada i njihova površina te broj završenih stanova i njihova površina zabilježili dvoznamenkasti pad u odnosu na stanje u prethodnoj godini. Pad se uz određene oscilacije nastavio do 2015. godine, pa ne iznenađuje da je u toj godini dosegnut povijesno najmanji broj završenih zgrada (otkad postoje metodološki ujednačeni podatci), dok je površina završenih stanova bila najniža od 1995. godine. Ipak, u 2015. godini uočljive su i ohrabrujuće naznake zaustavljanja loših trendova, pa je prvi put nakon 2007. godine zabilježen rast broja završenih stanova, a porasla je i površina završenih zgrada. Regionalna kretanja i dalje obilježava neujednačenost, pa je u 2015. godini zabilježen oporavak broja završenih zgrada u sedam županija, rast površine završenih zgrada u jedanaest županija, porast broja završenih stanova u osam županija te rast korisne površine završenih stanova u sedam županija. To pokazuje da u većini županija i dalje nisu bili jasnije vidljivi znaci oporavka.

Dugogodišnja kriza snažno je smanjila investicijsku i građevinsku aktivnost i time praktički prepолоvila gradnju zgrada i stanova. Tako je u 2015. godini, u odnosu na pretkriznu 2008. godinu, broj završenih zgrada smanjen za 53,2%, a njihova površina za 60,8%, dok je istodobno broj završenih stanova bio 68,2% manji uz manju korisnu površinu za 64,0%. Stoga će povratak na pretkrizne razine biti postupan i dugotrajan proces koji će ovisiti o brzini gospodarskog oporavka zemlje, ali i o demografskim trendovima na kojima se temelji dio potražnje za stambenim prostorom. Naime, procjenjuje se da se u Hrvatskoj od popisa stanovništva u 2011. godini do 2015. godine broj stanovnika smanjio za 77 tisuća ili za -1,8%, dok je istodobno stambeni fond (računat na temelju razlike izgrađenih i porušenih stanova) povećan za 47,8 tisuća stanova, odnosno za +2,2%.

## POPIS KRATICA

<b>RH</b>	Republika Hrvatska
<b>GZG</b>	Grad Zagreb
<b>ZGŽ</b>	Zagrebačka županija
<b>KZŽ</b>	Krapinsko-zagorska županija
<b>VŽ</b>	Varaždinska županija
<b>KKŽ</b>	Koprivničko-križevačka županija
<b>MŽ</b>	Međimurska županija
<b>BBŽ</b>	Bjelovarsko-bilogorska županija
<b>VPŽ</b>	Virovitičko-podravska županija
<b>PSŽ</b>	Požeško-slavonska županija
<b>BPŽ</b>	Brodsko-posavska županija
<b>OBŽ</b>	Osječko-baranjska županija
<b>VSŽ</b>	Vukovarsko-srijemska županija
<b>KŽ</b>	Karlovačka županija
<b>SMŽ</b>	Sisačko-moslavačka županija
<b>PGŽ</b>	Primorsko-goranska županija
<b>LSŽ</b>	Ličko-senjska županija
<b>ZDŽ</b>	Zadarska županija
<b>ŠKŽ</b>	Šibensko-kninska županija
<b>SDŽ</b>	Splitsko-dalmatinska županija
<b>IŽ</b>	Istarska županija
<b>DNŽ</b>	Dubrovačko-neretvanska županija
<b>DZS</b>	Državni zavod za statistiku
<b>HGK</b>	Hrvatska gospodarska komora

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 koje potječu 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 i o promjenama izvora informacija, i o promjenama koje nastupe od trenutka pisanja teksta do njegova čitanja. Ova publikacija ili njeni dijelovi ne mogu se umnažati ili bilo kako drugačije reproducirati bez navođenja izvora.

Izdavač: Hrvatska gospodarska komora

Pripremio: Sektor za financijske institucije, poslovne informacije i ekonomske analize

Odjel za makroekonomske analize

Tel.: 01/ 48 28 373

Fax: 01/ 45 61 535

E-mail: makroekonomija@hgk.hr

[www.hgk.hr](http://www.hgk.hr)

Priprema i tisak: Intergrafika TTŽ, Zagreb

Naklada: 1200 primjeraka

Zagreb, studeni 2016.