



HRVATSKA  
GOSPODARSKA  
KOMORA

# TENDENCIJE KRETANJA IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA ZA ZGRADE U HRVATSKOJ I U EU

- Uvodno
- Dinamika kretanja izdavanja građevinskih dozvola za zgrade
- Usporedba Hrvatske sa zemljama EU
- Odnos kretanja izdanih građevinskih dozvola i građevinske aktivnosti
- Zaključak



Izdavač  
Hrvatska gospodarska komora

Za izdavača  
Luka Burilović

Pripremio:  
Sektor za financijske institucije i ekonomske analize  
Odjel za makroekonomske analize

Tel.: +385 (0) 1 4828 373

Fax: +385 (0) 1 4561 535

E-mail: makroekonomija@hgk.hr

Web: hgk.hr

Prijelom i tisak: INTERGRAFIKA TTŽ, Zagreb

Naklada:  
900 primjeraka

Zagreb, lipanj 2019.

## Sadržaj

Uvodno .....	4
Dinamika kretanja izdavanja građevinskih dozvola za zgrade .....	5
Usporedba Hrvatske sa zemljama EU .....	8
Odnos kretanja izdanih građevinskih dozvola i građevinske aktivnosti .....	14
Zaključak .....	17

## UVODNO

Državni zavod za statistiku objavljuje detaljne podatke o izdanim građevinskim dozvolama za građenje svih vrsta građevina koje se namjeravaju graditi i sve vrste radova (broj građevina, građevinska veličina zgrada u bruto površini i volumenu, korisna površina zgrada, broj stanova prema vrsti radova i broju soba te korisna površina stanova). Podaci se objavljuju na mjesečnoj, tromjesečnoj i godišnjoj razini kao apsolutne vrijednosti i indeksi. Na temelju podataka o izdanim građevinskim dozvolama može se predvidjeti dinamika kretanja građevinske djelatnosti, budućih radova te struktura investicija na razini države i na razini lokalne samouprave. Stoga su podaci važni za planiranje proizvodnje građevinskih materijala i gotovih građevinskih elemenata za ugradnju te drugih industrijskih proizvoda za opremanje zgrada i stanova, za donošenje odluka o razvijanju građevinskog poduzetništva i različitih usluga povezanih sa stanovanjem i slično.

Dok se za nacionalne potrebe objavljuju puno detaljniji podaci o izdanim građevinskim dozvolama, Eurostat objavljuje samo dio podataka, i to podatke o korisnoj površini novog stambenog i nestambenog prostora zgrada (korisna površina jest površina mjerena unutar vanjskih zidova) te podatke o broju stanova u stambenim zgradama (isključeni su stanovi u nestambenim zgradama). U takvim je okolnostima mogućnost međunarodne usporedbe ograničena na podatke o kretanju građevinskih dozvola koje publicira Eurostat, a oni su užeg obuhvata jer nisu obuhvaćeni podaci o stanovima u nestambenim zgradama ni građevinske dozvole za ostale građevine kao što su ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni i slični objekti niskogradnje. Pritom se ova analiza ograničava samo na podatke dostupne na Eurostatu radi usporedbe tendencija kretanja u Hrvatskoj i Europskoj uniji u posljednjih desetak godina. Važnost tih podataka temelji se na njihovoj ulozi u predviđanju gospodarskih ciklusa te su stoga podaci o građevinskim dozvolama u Eurostatu integrirani među temeljne europske ekonomske indikatore (*Principal European economic indicators – PEEI*) zajedno s podacima o cijenama i prodaji kuća i stanova.

# 1 | DINAMIKA KRETANJA IZDAVANJA GRAĐEVINSKIH DOZVOLA ZA ZGRADE

Građevinska je aktivnost vrlo osjetljiva na ciklična kretanja, što se osobito odnosi na izdavanje građevinskih dozvola jer pri očekivanju i nastupu recesije poslovni subjekti uobičajeno prvo nastoje štedjeti smanjivanjem novih investicija. Tako je u posljednjoj globalnoj ekonomskoj krizi smanjivanje korisne površine zgrada u izdanim građevinskim dozvolama za zgrade u EU nastupilo već u 2007. godini da bi u naredne dvije godine dinamika pada nadmašila 20% godišnje. Ponovni rast korisne površine zgrada uspostavljen je u 2015. godini i zadržan do današnjih dana uz tendenciju usporavanja dinamike rasta nakon 2016. godine. Pritom je rast korisne površine kod stambenih zgrada prisutan od 2014. godine, a kod nestambenih zgrada od 2015. godine pri relativno kasnom ožvljavanju investicija u uredske prostore (površina uredskih prostora ponovno raste u izdanim građevinskim dozvolama tek od 2016. godine). Zanimljivo je da u prvim godinama oporavka u planiranoj gradnji stambenih zgrada dinamičnije rastu zgrade s jednim stanom, što se najčešće odnosi na izgradnju obiteljskih kuća. Nakon toga primat preuzima rast površine zgrada s dva i više stanova, što se uglavnom odnosi na stambene zgrade za skupno stanovanje, odnosno prodaju i iznajmljivanje stanova. Površina zgrada za stanovanje zajednica znatno oscilira po godinama i tu je prije svega riječ o izgradnji stambenog prostora za starije osobe (starački domovi).

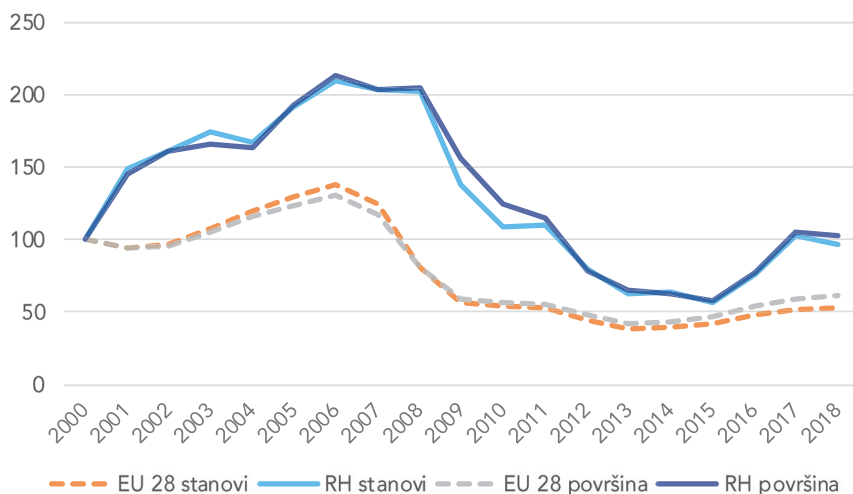
## Površina zgrada u izdanim građevinskim dozvolama, godišnja stopa promjene u %

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EU 28	Zgrade	-20,2	-23,6	-7,1	-1,5	-10,4	-10,3	-2,0	7,1	12,4	8,5	4,3
	Stambene zgrade	-31,0	-27,2	-4,1	-1,1	-14,5	-11,2	2,6	9,3	16,9	9,2	3,1
	S jednim stanom	-24,3	-22,6	2,1	-0,3	-12,9	-7,0	2,3	10,7	15,6	8,5	6,2
	S dva i više stanova	-36,1	-30,8	-10,1	-1,3	-16,4	-16,4	0,4	6,5	19,8	10,4	0,8
	Zgrade za stanovanje zajednica	0,7	-38,6	7,1	6,8	-7,8	8,8	0,9	-3,2	4,0	5,7	-10,4
	Nestambene zgrade	-8,5	-21,0	-10,1	0,2	-7,3	-10,5	-6,0	2,5	7,8	6,1	4,5
	Uredske zgrade	4,2	-30,1	-19,1	-2,8	-5,5	-12,8	-3,5	-5,7	15,1	2,8	9,8
	Ostale nestambene zgrade	-9,7	-20,0	-9,2	0,5	-7,5	-10,3	-6,3	3,2	7,2	6,4	4,1
HRVATSKA	Zgrade	-6,6	-21,8	-13,3	-20,0	-23,1	-19,4	14,8	31,6	3,7	12,0	-9,2
	Stambene zgrade	1,5	-24,1	-20,3	-7,7	-31,5	-16,5	-4,1	-7,2	33,2	34,8	0,0
	S jednim stanom	6,3	11,0	-16,3	-16,3	-25,1	-17,3	-10,8	-7,1	27,1	35,6	8,0
	S dva i više stanova	-1,1	-38,9	-23,4	0,8	-36,4	-17,2	1,9	-8,8	40,3	34,3	-7,7
	Zgrade za stanovanje zajednica	54,4	-22,1	-17,3	-54,8	-6,9	58,9	-20,7	46,2	-27,4	34,8	106,0
	Nestambene zgrade	-16,4	-18,4	-3,9	-33,8	-10,0	-22,9	39,4	66,1	-10,9	-5,1	-19,0
	Uredske zgrade	-48,1	-46,7	53,8	-45,6	-55,9	183,3	-19,5	-10,9	104,8	-39,6	-60,2
	Ostale nestambene zgrade	-10,8	-15,6	-7,5	-32,6	-6,0	-31,3	49,4	73,0	-16,3	-1,1	-16,2

Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Situacija u Hrvatskoj donekle je specifična u odnosu na zabilježena kretanja na razini prosjeka EU 28 zemalja. Tako je zbog snažnog i prenaplašenog investicijskog ciklusa prije gospodarske krize i inercije kod njegova zaustavljanja usporavanje građevinske aktivnosti nastupilo godinu dana poslije s dvoznamenkastim stopama pada planirane korisne površine zgrada tek od 2009. godine i na toj se dinamici zadržalo do 2013. godine. Nakon toga slijedi oscilatorno razdoblje oporavka s različitim kretanjima na području planirane izgradnje stambenih i nestambenih zgrada. Karakteristično je da se površina stambenih zgrada oporavlja tek u 2016. i 2017. godini, i to po visokim stopama rasta, da bi potom u 2018. godini uslijedila stagnacija. S druge strane, u građevinskim dozvolama sadržan rast korisne površine nestambenih zgrada izrazito je visok u 2014. i 2015. godini znatnim dijelom pod utjecajem rasta površine ostalih nestambenih zgrada, što se dijelom odnosi na zgrade povezane s izgradnjom trgovačkih centara te s izgradnjom infrastrukture za potrebe uspostave šengenskog prostora. Površina zgrada za uredne slabije se oporavlja, dijelom zbog zalihe slobodnih prostora iz doba gospodarske krize, a dijelom i zbog suzdržanog optimizma investitora oko snage gospodarskog oporavka i potražnje za novim uredskim prostorima. U takvim je okolnostima korisna površina zgrada za koje su izdane građevinske dozvole u 2018. godini bila tek na razini od 53,6% površine sadržane u izdanim dozvolama u 2008. godini, pri čemu su stambene zgrade bile na razini od 51,1%, a nestambene zgrade na razini od 57,2% površine iz 2008. Jedini segment zgrada čija je površina u izdanim građevinskim dozvolama u 2018. bila veća nego u 2008. godini bile su zgrade za stanovanje zajednica (na 0,6% većoj razini), što je rezultat udvostručenja te površine u 2018. godini u odnosu na 2017. godinu pri porastu privatnog interesa za izgradnju domova za starije osobe. Najlošija je situacija s planiranom izgradnjom uredskih prostora čija je površina u izdanim dozvolama u 2018. godini bila čak 80,3% manja nego u dozvolama izdanim u pretkriznoj 2008. godini.

### Broj dozvola za stanove i površina stambenih zgrada (2000=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Zbirno promatrano, broj izdanih građevinskih dozvola i u njima sadržana korisna površina zgrada u EU 28 i u Hrvatskoj kulminirale su u 2006. godini, nakon čega u EU 28 slijedi strmoglav pad, dok se u Hrvatskoj pad intenzivira tek od 2009. godine. U takvim je okolnostima EU 28 ranije izlazila iz krize (podaci iz građevinskih dozvola postupno rastu od 2014. godine), dok se oporavak u Hrvatskoj bilježi od 2015. godine, što upućuje na to da je Hrvatska kasnije ušla i kasnije izašla iz recesijskih kretanja. **Pritom je oporavak u Hrvatskoj znatno sporiji jer se prema broju izdanih građevinskih dozvola za stanove u zgradama (bez zgrada za stanovanje zajednica) nalazila u 2018. godini na 47,6% razine iz 2008. godine (EU 28 na 65,3%), dok se prema korisnoj površini u dozvolama planiranih zgrada nalazila na 50,4% razine iz 2008. godine (EU 28 na 76,6%).**

Ipak, potrebno je imati na umu da izdane građevinske dozvole predstavljaju planirane investicije od kojih se jedan njihov dio nikad ne realizira, odnosno ne pretoči u stvarnu izgradnju. Istodobno su moguća i dupliranja podataka u slučaju kad istekne rok važenja izdane građevinske dozvole, a ne započne gradnja, pa se nakon toga izda nova građevinska dozvola za isti objekt. Stoga u interpretaciji podataka o izdanim građevinskim dozvolama treba uvažavati ograničenja povezana s njihovom kvalitetom, osobito u slučaju Hrvatske gdje razdoblje između izdavanja građevinske dozvole i početka gradnje snažno oscilira, a pritom je često riječ o neprimjereno dugom razdoblju.

## 2 | USPOREDBA HRVATSKE SA ZEMLJAMA EUROPSKE UNIJE

Kretanja u izdavanju građevinskih dozvola za stambene zgrade u skladu su s prisutnim opravkom građevinske aktivnosti, ali je taj oporavak i dalje neujednačen po godinama i po zemljama. Tako je u kretanju broja izdanih građevinskih dozvola za stanove u stambenim zgradama bez zgrada za stanovanje zajednica u 2018. godini zabilježen rast u 19 europskih zemalja (najviši u Portugalu od 42,5%) uz pad broja izdanih građevinskih dozvola u osam zemalja, uključujući tu i Hrvatsku (najveći je pad zabilježen u Švedskoj, 17,9%, dok za Italiju još nije dostupan podatak). Temeljna je karakteristika da izdavanje građevinskih dozvola oscilira po godinama, pa je tek u dijelu zemalja postignut višegodišnji kontinuitet rasta. Tako uz EU 28, u kojoj izdane građevinske dozvole za stanove u stambenim zgradama rastu pet godina zaredom, stabilna kretanja obilježavaju Irsku i Bugarsku u kojima broj dozvola raste šest godina zaredom, Poljsku, Češku, Španjolsku i Maltu koje obilježava petogodišnji kontinuitet rasta te Sloveniju, Cipar i Portugal s posljednje četiri godine uzastopnog rasta. Hrvatska je nakon rasta izdanih građevinskih dozvola za tu namjenu od 34,9% u 2017. godini (po čemu je bila na visokom trećem mjestu među članicama EU), u sljedećoj godini zabilježila pad od 6,0% potvrđujući činjenicu da se tek nalazi na putu stabilizacije rasta investicijske aktivnosti i provedbe napora za boljim korištenjem mogućnosti koje pružaju raspoloživa sredstva iz fondova EU.



### Kretanje broja izdanih građevinskih dozvola i površine stambenih zgrada bez zgrada za stanovanje zajednica, godišnje stope promjene u %

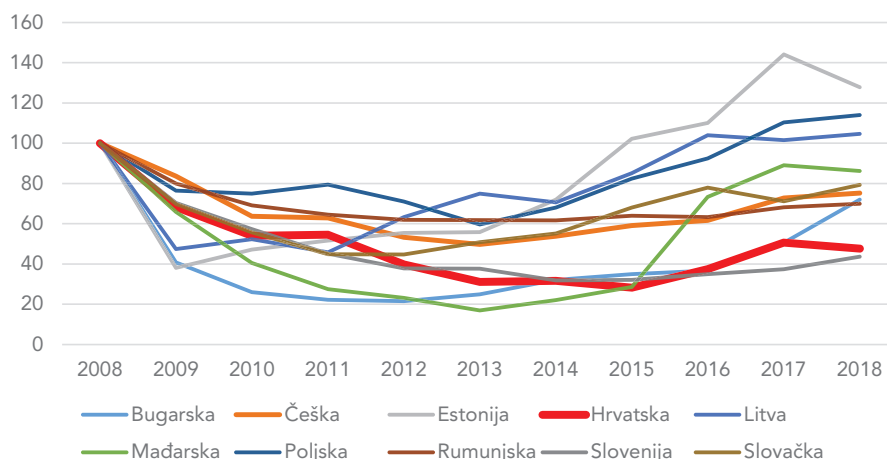
	Broj stanova							Površina zgrada						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>EU 28</b>	<b>-15,9</b>	<b>-12,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>	<b>8,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>-11,6</b>	<b>1,4</b>	<b>8,8</b>	<b>17,3</b>	<b>9,5</b>	<b>3,7</b>
Austrija	-11,1	13,9	7,0	2,7	16,9	10,2	-16,9	-11,4	8,0	7,3	0,2	13,6	9,2	-17,6
Belgija	5,5	5,0	11,2	-16,0	11,4	-1,3	23,3	4,7	2,3	5,4	-12,9	5,2	-7,4	15,4
Bugarska	-3,3	15,6	29,1	8,9	5,2	37,5	42,3	-9,1	13,1	27,4	12,5	6,0	33,1	38,1
Čipar	-33,5	-29,6	-31,0	12,0	14,1	35,4	25,6	-28,3	-29,8	-27,6	13,8	22,6	33,3	18,1
Češka	-15,4	-6,7	8,2	10,0	4,2	18,0	3,4	-15,7	-7,2	7,0	5,8	4,2	17,4	1,6
Danska	-27,7	-4,5	38,9	40,8	30,4	-9,5	13,1	-23,9	-4,1	27,2	38,9	22,1	-3,0	14,0
Estonija	7,3	0,6	29,1	41,8	7,7	30,9	-11,3	5,0	10,7	16,3	24,2	8,7	23,0	-11,0
Finska	-8,5	-16,2	12,2	5,6	26,7	19,1	-12,4	-9,3	-19,4	1,8	-2,5	16,2	14,5	-12,1
Francuska	-8,7	-11,1	-12,4	7,5	14,6	5,8	-6,5	-8,1	-12,2	-14,1	5,6	12,8	6,3	-5,7
Grčka	-45,2	-42,7	-18,8	-4,4	3,5	19,7	42,0	-45,3	-42,7	-19,8	-4,4	5,1	20,6	33,1
<b>Hrvatska</b>	<b>-27,2</b>	<b>-21,8</b>	<b>1,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>33,1</b>	<b>34,9</b>	<b>-6,0</b>	<b>-31,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-8,1</b>	<b>34,7</b>	<b>34,8</b>	<b>-1,4</b>
Irska	-46,4	15,2	2,9	76,1	25,5	26,9	40,7	-39,4	8,6	4,8	57,2	20,4	23,1	31,1
Italija	-27,0	-34,9	-12,4	-8,3	3,9	11,3	:	-25,4	-31,1	-12,3	-7,6	5,4	11,2	:
Latvija	22,9	29,6	-43,2	-10,8	22,0	17,3	17,1	-1,4	41,1	-33,2	-22,4	11,5	46,6	13,3
Litva	38,1	18,6	-5,9	20,6	22,2	-2,4	3,0	23,9	18,8	-10,5	15,6	25,0	-12,2	-0,3
Luksemburg	-1,0	-15,3	60,5	-31,4	20,6	2,5	11,1	4,5	-16,1	46,9	-19,9	2,3	13,3	4,6
Mađarska	-15,6	-27,2	30,7	29,2	157,1	21,5	-3,2	-12,6	-25,2	23,6	31,6	138,7	23,4	-3,8
Malta	-22,6	-11,7	8,6	34,4	90,2	30,8	31,2	-9,3	-1,2	10,1	19,2	64,4	24,8	-7,6
Nizozemska	-33,0	-29,9	50,3	36,1	-2,3	28,9	2,7	-37,9	-28,5	47,2	33,5	2,1	31,0	1,4
Njemačka	3,2	12,3	3,4	7,3	15,6	-2,2	2,0	2,3	8,7	2,3	7,0	10,9	-3,7	1,4
Poljska	-10,7	-15,9	14,0	21,2	12,2	19,3	3,3	-13,7	-13,4	4,7	17,9	11,4	16,5	4,5
Portugal	-33,2	-34,9	-6,1	17,8	39,2	23,9	42,5	-32,6	-27,7	-11,4	14,8	27,2	25,1	45,7
Rumunjska	-4,0	-0,2	-0,3	3,8	-1,2	7,7	2,6	-2,2	3,7	4,2	9,8	13,1	9,4	9,5
Slovačka	-0,3	13,5	8,6	23,3	14,6	-8,6	11,4	-0,7	10,3	2,2	18,6	18,8	-6,7	9,7
Slovenija	-16,1	-0,3	-15,6	0,7	9,2	7,0	16,6	-11,2	3,0	-14,3	3,1	3,8	8,4	13,7
Španjolska	-26,1	-45,7	6,7	8,2	23,7	24,8	24,2	-26,7	-37,9	3,8	11,4	107,8	33,6	22,1
Švedska	-12,6	25,7	19,7	31,6	23,3	8,6	-17,9	-16,1	18,6	20,8	27,6	21,2	5,4	-19,9
Ujedinjeno Kraljevstvo	-9,5	19,6	13,3	5,6	4,3	6,3	-4,8	1,1	17,9	25,9	23,0	5,3	4,0	2,1

Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Zemlje istočne i srednje Europe (EU 10) s kojima se često uspoređujemo zbirno bilježe rast izdanih građevinskih dozvola u posljednjih pet godina, ali je situacija po zemljama i po godinama različita. Tako je u 2018. godini osam EU 10 zemalja zabilježilo rast broja izdanih građevinskih dozvola za stanove u stambenim zgradama bez zgrada za stanovanje zajednica (najveći u Bugarskoj, 42,3%), dok je istodobno smanjenje broja izdanih dozvola zabilježeno u Mađarskoj (3,2%) i Estoniji (11,3%). **Nešto objektivniju sliku pruža širi vremenski pomak od tri godine, pa je tako u 2018. godini u odnosu na 2015. godinu u EU 28 izdano 25% više građevinskih dozvola, pri čemu je u okviru usporedivih zemalja znatnije porastao broj izdanih dozvola u Hrvatskoj (68,9%), potom u Bugarskoj (dvostruko) i Mađarskoj (trostruko).** Ipak, u odnosu na stanje u pretkriznoj, 2008. godini EU 28 se nalazi na 65,3% ostvarenja u 2008., EU 10 na 73,8%, a Hrvatska tek na 47,6% (dio razloga nalazi se i u prenatrpanom investicijskom ciklusu u Hrvatskoj prije krize). Od sličnih je zemalja od Hrvatske lošije pozicionirana tek Slovenija s razinom od 43,7% izdanih dozvola za stanove u odnosu na 2008. godinu.

Prema dubini pada izazvanog pojavom gospodarske krize u zemljama istočne i srednje Europe prednjače Bugarska, Mađarska i Hrvatska, s tim da i u tom okviru oporavak hrvatskog stambenog tržišta kasni u skladu s natprosječnom duljinom trajanja gospodarske krize u Hrvatskoj.

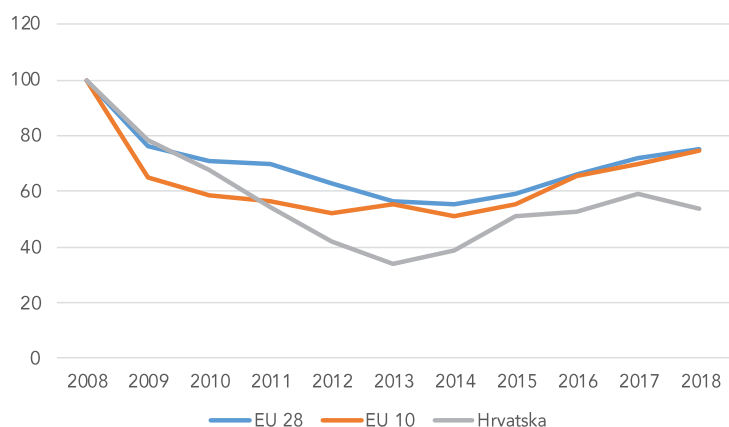
### Broj izdanih dozvola za stanove u stambenim zgradama bez zgrada za stanovanje zajednica (2008=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Tendencije u kretanju broja izdanih građevinskih dozvola za stanove u stambenim zgradama bez zgrada za stanovanje zajednica i za površinu tih zgrada sadržanu u izdanim dozvolama praktički su identične. Međutim, za utjecaj na građevinsku aktivnost i razvoj ostalih djelatnosti teoretski bi bilo važnije pratiti kretanje veličine ukupne planirane stambene površine, stoga se u nastavku navode temeljne naznake kretanja korisne površine prema glavnim sastavnicama stambenih i nestambenih zgrada. Grafički su prikazani bazni indeksi (2008=100) za EU 28, Hrvatsku i EU 10 (neponderirani prosjek deset zemalja istočne i srednje Europe).

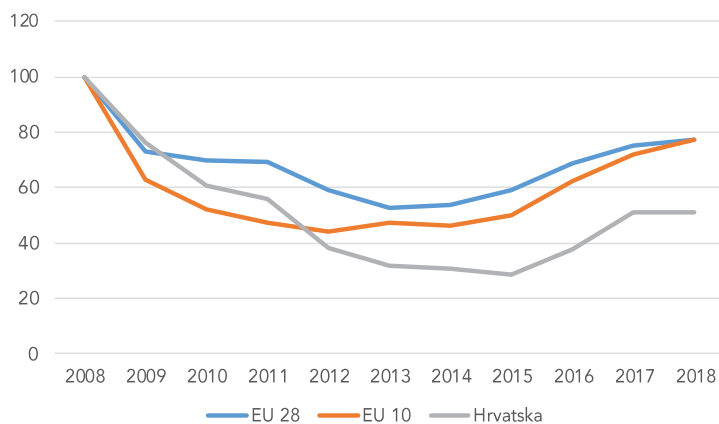
### Korisna površina zgrada u izdanim građevinskim dozvolama (2008=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

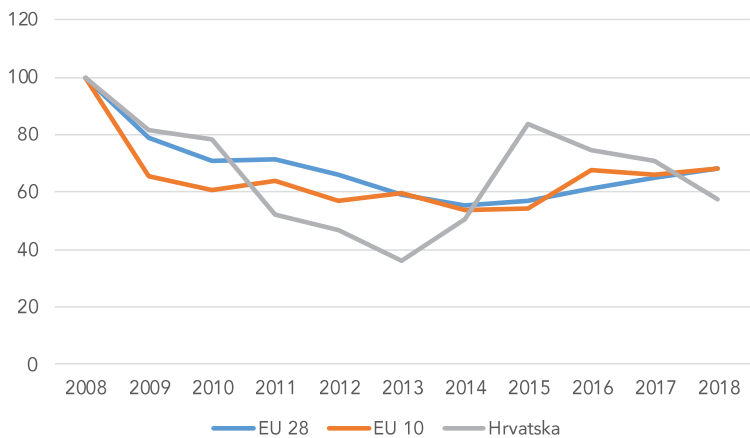
Prema korisnoj površini planiranih zgrada Hrvatska se zajedno sa Slovačkom nalazi tek nešto iznad polovine ostvarenja u pretkriznoj godini, a lošija je od nje u okviru EU 10 samo Latvija. Najbrže su iz krize po ovom pokazatelju izašle Austrija (u 2010. godini) te Njemačka i Švedska (u 2011. godini).

### Korisna površina stambenih zgrada u izdanim građevinskim dozvolama (2008=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Prema korisnoj površini planirane gradnje stambenih zgrada u okviru zemalja istočne i srednje Europe najlošije su pozicionirane Hrvatska i Slovenija, i to na razini tek nešto višoj od polovine ostvarenja u pretkriznoj godini. Među europskim zemljama iz krize je najbrže izašla Njemačka (već u 2009.), a potom Austrija, Švedska i Finska (u 2010. godini). Potražnju za stambenim prostorom u nekim zemljama dodatno kreira snažan imigracijski val, osobito u Njemačkoj i Švedskoj.

**Korisna površina nestambenih zgrada u izdanim građevinskim dozvolama (2008=100)**

Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Razvoj situacije s površinom nestambenih zgrada odudara od tipičnog obrasca prisutnog kod zgrada ukupno i stambenih zgrada. Riječ je o vrlo sličnom kretanju kod zemalja EU 28 i EU 10 te o specifičnom kretanju površine nestambenih zgrada u Hrvatskoj koje je u pojedinim godinama bilo natprosječno u odnosu na kretanja u EU 28 i EU 10. Na to je znatnim dijelom utjecalo brzo širenje dijela trgovačkih lanaca u Hrvatskoj u nekim godinama te obveze izgradnje objekata u okviru pripreme za pristupanje Šengenu. Međutim, krajnji je rezultat za Hrvatsku na tom području i dalje nepovoljan jer ona spada među osam zemalja najviše udaljenih od pretkriznih ostvarenja pri čemu su, u okviru EU 10, od Hrvatske trenutno u lošijem položaju Slovačka, Latvija i Rumunjska, dok su pretkriznu razinu nadmašile Mađarska i Poljska.

### Razina pretkriznog ostvarenja, % (korisna površina u 2018. u odnosu na 2008. godinu)

	EU 28	EU 10	Hrvatska
Zgrade ukupno	75,0	74,5	53,6
Stambene zgrade	77,4	77,1	51,1
S jednim stanom	96,2	76,8	74,4
S dva i više stanova	61,2	67,2	40,2
Zgrade za stanovanje zajednica	:	60,2	100,6
Nestambene zgrade	67,9	68,4	57,2
Uredske zgrade	53,5	41,2	19,7
Ostale nestambene zgrade	69,6	70,9	61,0

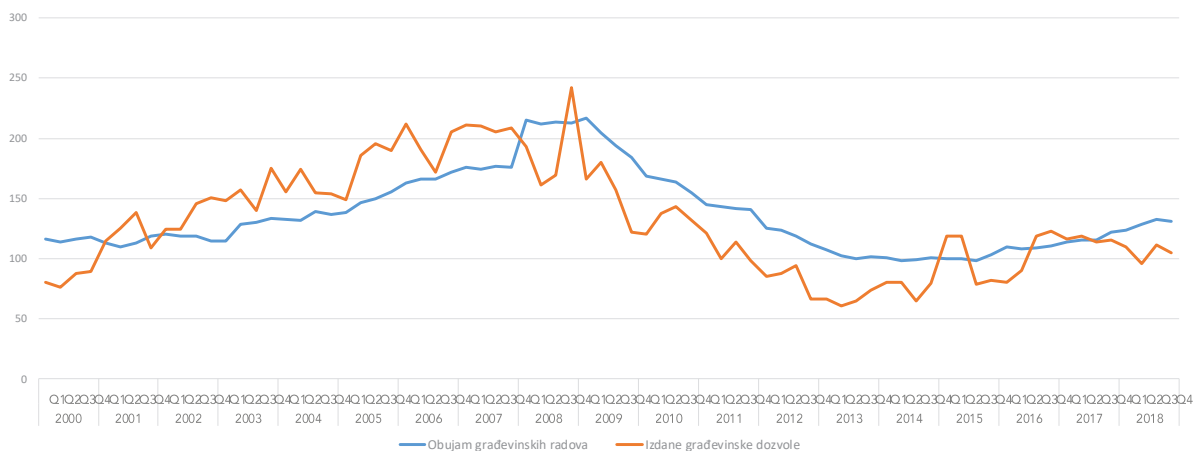
Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Sumarno, razina ostvarenja u 2018. godini u odnosu na pretkrizno razdoblje i dalje je nezadovoljavajuća, što je dijelom posljedica široko rasprostranjenog i snažnog investicijskog ciklusa prije krize te nedovoljno visoke investicijske aktivnosti tijekom gospodarskog oporavka. **U takvim je okolnostima u Hrvatskoj najizrazitije zaostajanje u planiranoj realizaciji višestambenih zgrada i uredskih prostora, što je dijelom rezultat i prenatrpanosti investiranja u te namjene prije krize.** Naime, tada se znatan dio slobodnih sredstava stanovništva, ali i tvrtki, ulagao u nekretninske poslove uz očekivanje da je to povoljnije od štednje te da će očekivani ulazak Hrvatske u EU podignuti cijenu nekretnina i rezultirati snažnom potražnjom za poslovnim prostorom. U izostanku takvog scenarija i poučeni negativnim iskustvom (kreditu u švicarskim francima), danas su investitori znatno suzdržaniji u investiranju u stambeni sektor pa iako raste broj građevinskih dozvola za stanove i u njima sadržana korisna površina stanova, ipak su te veličine i dalje znatno niže nego u pretkrizno vrijeme.

### 3 | ODNOS KRETANJA IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA I GRAĐEVINSKE AKTIVNOSTI

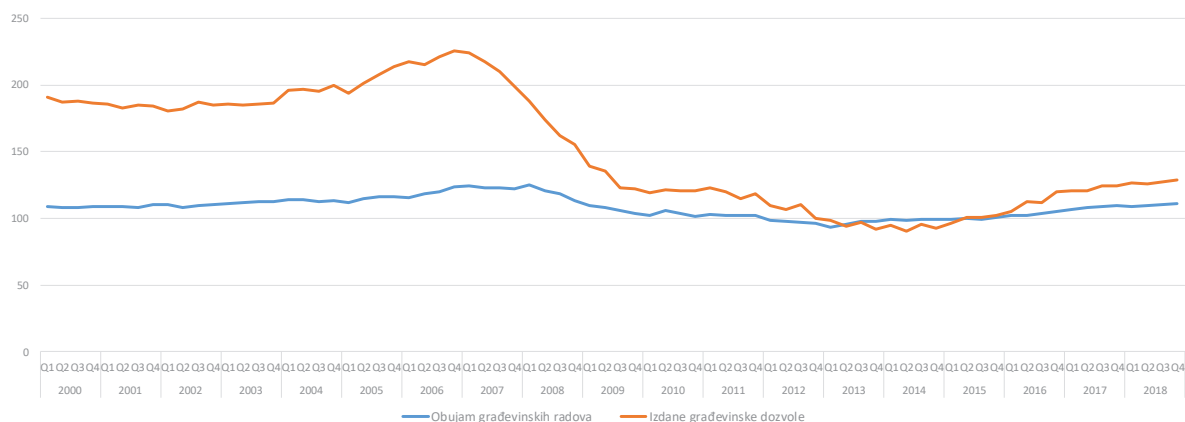
Izdane građevinske dozvole praktički najavljuju buduću građevinsku aktivnost i stoga su dobar indikator za procjenu kretanja građevinarstva, ali i ostalih djelatnosti povezanih s investicijskom aktivnošću. U konačnici, riječ je o indikatoru koji može pridonijeti predviđanju dinamike odvijanja poslovnog ciklusa, osobito jer „napuhavanje“ nekretninskog balona često prethodi pojavi gospodarske krize. Dvoznamenkast rast izdanih građevinskih dozvola u stanogradnji posljednjih godina u dijelu europskih zemalja upućuje na potrebu pozornog praćenja tih tendencija, ali, s obzirom na razinu tog indikatora koja uobičajeno prethodi pojavi krize, zasad još nema razloga za zabrinutost, osobito ne u Hrvatskoj u kojoj se izdaje znatno manje građevinskih dozvola nego u pretkriznoj godini.

#### Kretanje indeksa obujma radova za zgrade i površine zgrada u izdanim građevinskim dozvolama za zgrade u Hrvatskoj (2015=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

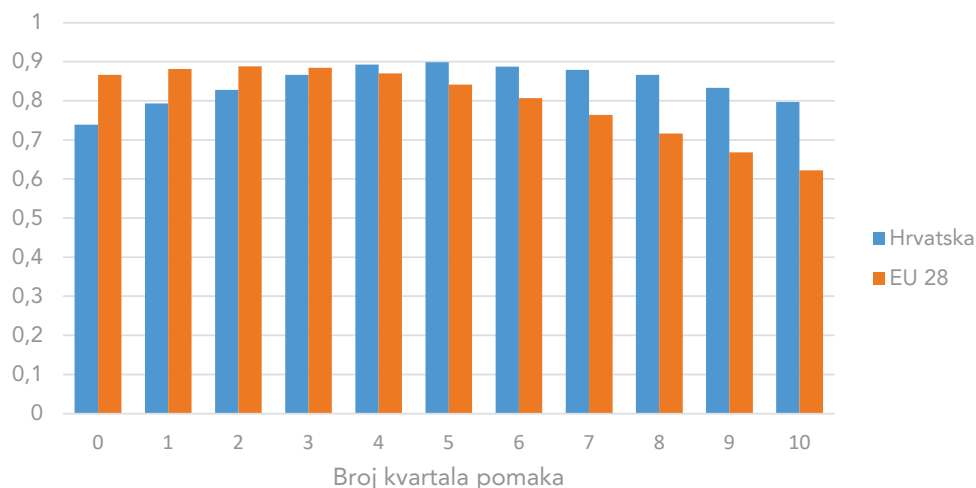
### Kretanje indeksa obujma radova za zgrade i površine zgrada u izdanim građevinskim dozvolama za zgrade u EU 28 (2015=100)



Izvor: Eurostat; obrada: HGK

Iz gornjih je grafikona uočljivo da je izdavanje građevinskih dozvola na razini Europske unije po kvartalima manje oscilatorno nego u Hrvatskoj te da pad ili rast površine zgrada u izdanim građevinskim dozvolama s određenim vremenskim pomakom ima jasan odraz na kretanje građevinske aktivnosti na izgradnji zgrada. U Hrvatskoj je odnos između izdanih građevinskih dozvola i vremenskog pomaka u razini građevinske aktivnosti puno manje uočljiv, što upućuje na to da je vremenski pomak između izdavanja građevinske dozvole i početka građevinske aktivnosti varijabilan, da se dio projekata za koje se izda građevinska dozvola uopće ne realizira, da je vrijeme realizacije često predugačko te da se realizacija izgradnje često prolongira ili privremeno obustavlja.

### Koeficijent korelacije između izdavanja dozvola i građevinske aktivnosti



Izračunom koeficijenta korelacije utvrđeno je da je u slučaju Hrvatske učinak izdanih građevinskih dozvola za zgrade (promatrano kao indeks kretanja korisne površine zgrade) na kretanje obujma građevinskih radova na zgradama najveći pet kvartala nakon izdavanja građevinske dozvole (koeficijent korelacije 0,9). **To praktički znači da je u prosjeku potrebno više od godine dana da investicija u zgradu za koju je izdana građevinska dozvola uđe u fazu pune realizacije i stoga utječe na kretanje građevinske aktivnosti.** Riječ je o dosta dugom razdoblju s obzirom na brzinu promjene poslovne klime i gospodarskih kretanja koje obilježavaju suvremene trendove. Za razliku od situacije u Hrvatskoj, prosječno u zemljama EU 28 trebaju tek dva kvartala pomaka od izdavanja građevinske dozvole da se vide najveći učinci na kretanje građevinske aktivnosti (koeficijent korelacije 0,89), što znači da je vrijeme koje protekne od izdavanja građevinske dozvole i početka građevinske aktivnosti na tom projektu u prosjeku znatno kraće u Europskoj uniji nego u Hrvatskoj.



## 4 | ZAKLJUČAK

Eurostatovi indeksi o broju izdanih građevinskih dozvola za stanove u stambenim zgradama i o korisnoj površini zgrada u izdanim dozvolama vrijedan su pokazatelj stanja gospodarskog ciklusa u nekoj zemlji. Ipak, za potpuniju informaciju o stanju građevinske aktivnosti nedostaju fizički i financijski pokazatelji kao što je to broj izdanih građevinskih dozvola i predviđena vrijednost radova. Stoga indeksi pružaju uvid u tendencije kretanja, ali ne omogućuju uvid u strukturu predviđenih radova i njihovu veličinu. Rezultati potvrđuju da je kriza u građevinarstvu u Hrvatskoj bila među najdublja među europskim zemljama, trajala izuzetno dugo i odvijala se s vremenskim pomakom u početku i u završetku krize u odnosu na većinu europskih zemalja. Unatoč snažnom oporavku u izdavanju građevinskih dozvola koji je obilježio 2016. i 2017. godinu kod stambenih zgrada te 2014. i 2015. godinu kod nestambenih zgrada, razina korisne površine objekata u izdanim građevinskim dozvolama u 2018. godini i dalje je bila 48,9% manja kod stambenih i 42,8% manja kod nestambenih zgrada nego u 2008. godini. Posljednjih godina Hrvatska se tek priključuje europskim trendovima u izdavanju građevinskih dozvola za zgrade pri čemu izrazitije zaostaje u dinamici izdavanja dozvola za nestambene zgrade, osobito kod uredskih zgrada. Zbog prenaplašene investicijske aktivnosti u pretkriznom razdoblju teško je očekivati povratak na takvu razinu izdavanja građevinskih dozvola, pa je trenutna razina vrlo blizu one dinamike koju omogućuje visina gospodarskog rasta. U takvim okolnostima daljnji rast količine izdanih građevinskih dozvola prije svega ovisi o dinamici gospodarskog rasta te o uspješnosti korištenja raspoloživih sredstva iz fondova EU, odnosno o brojnosti investicijskih projekata koji će se sufinancirati europskim sredstvima.

### Kratice

<b>HGK</b>	Hrvatska gospodarska komora
<b>BDP</b>	Bruto domaći proizvod
<b>EU 28</b>	Europska unija
<b>EU 10</b>	deset zemalja EU: Bugarska, Rumunjska, Češka, Slovačka, Poljska, Mađarska, Litva, Latvija, Estonija, Slovenija
<b>DZS</b>	Državni zavod za statistiku

### Opće napomene:

Ovu analizu izrađuje i za nju je odgovoran HGK. Informacije, mišljenja, analize i zaključci temelje se na javnim statističkim i ostalim podacima iz izvora u čiju se potpunost i točnost HGK pouzdaje, ali za koje ne jamči. Utoliko su informacije, mišljenja, analize i zaključci 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 na bilo koji drugi način reproducirati bez navođenja izvora.

**HGK**  
**.HR**



HGK  
.HR