

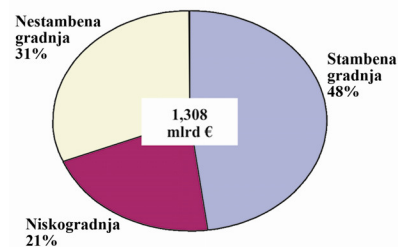
## STANJE EUROPSKOG TRŽIŠTA GRADITELJSTVA (1990. - 2009.)

### Općenito

Europsko graditeljstvo u posljednjih 13 godina ostvaruje kontinuirani rast. Prema prognozama vodeće europske istraživačke grupacije u području graditeljstva *Euroconstruct*, pred europskim tržištem graditeljstva stoji još nekoliko godina neprekidnoga razvoja. Postignuta razina razvoja u graditeljstvu europskih zemalja rezultat je povećane potražnje na tržištu, i to primarno u području stambene gradnje i infrastrukture u tranzicijskim zemljama.

Promatrano od devedesetih godina 20. stoljeća, ukupna dobit građevinarstva nije se bitno promijenila do druge polovice prvoga desetljeća 21. stoljeća, da bi u idućem razdoblju uslijedilo znatno povećanje opsega radova koji su rasli prosječnom godišnjom stopom od 1,8 posto.

U prvom je planu građevinskih aktivnosti u zemljama EU sektor stambene izgradnje koji je u 2005. ostvario dobit od 642 milijarde eura. Time je dosegao gotovo polovicu (47,7 posto) od ukupne dobiti građevinarstva koja je iznosila 1.308 milijardi eura. Niskogradnja je s ostvarenom dobiti od 276 milijardi eura imala udio u ukupnoj dobiti građevinarstva od 21 posto.

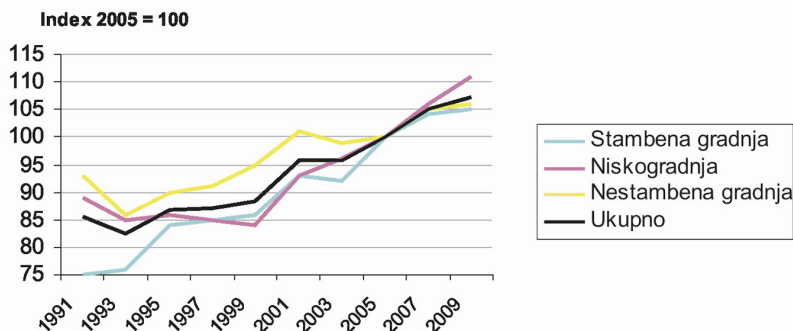


Struktura ukupne dobiti graditeljstva prema vrstama gradnji u 2005.

Kontinuirano visoka tržišna potražnja u području stambene gradnje i niskogradnje u 2006. dovela je do

rasta ukupne dobiti građevinarstva u zemljama EU od 3 posto. Time je nadmašena prosječna stopa rasta

pe rasta ukupne dobiti građevinarstva i prosječne stope rasta BDP-a u EU biti relativno neznatna.



Kretanje ukupne dobiti graditeljstva u zemljama EU od 1991. -2009. (Indeks 100 je za 2005.)

BDP-a u zemljama EU, koja se kretala na razini od otprilike 2,5 posto.

Predviđa se da bi prosječna stopa rasta građevinarstva u EU u razdoblju između 2006. i 2009. trebala doseći 2 posto na godinu, pri čemu bi ukupna dobit do 2009. trebala prijeći vrijednost od 1,4 milijarde eura. Stambena bi gradnja trebala rasti po stopi od 1,5 posto na godinu, a niskogradnja 3 posto na godinu.

### Rast građevinarstva i BDP-a u EU

Uspoređujući rezultate građevinarstva ostvarene u proteklih petnaestak godina s rastom BDP-a u zemljama EU, zanimljivo je primijetiti da je rast ukupnog građevinarstva uspio premašiti rast BDP-a samo 5 puta: 1994. zahvaljujući snažnom poticaju koji je dolazio iz područja stambene gradnje; 1999. zbog znatnih investicija u nestambenoj izgradnji te u godinama 2003. - 2005. kada su mnoge zemlje EU zabilježile rast stambene gradnje i aktivnosti u području niskogradnje s dominirajućim infrastrukturnim radovima. Predviđanja su, međutim, da će u razdoblju 2007. - 2009. razlika između prosječne sto-

### Stambena izgradnja

Podaci dobiveni analizom stambene izgradnje u promatranom razdoblju, ako se uzmu u obzir ekonomski ciklusi, pokazuju neke osobitosti. Sredinom devedesetih godina 20. stoljeća stambena izgradnja u EU doživjela je snažan rast od 5 posto. Rastu stanogradnje pridonijela je Njemačka gdje je zbog ujedinjenja i povećanja stanovništva te posebnih državnih subvencija, stambeno graditeljstvo doživjelo znatan skok. U razdoblju 1997.-2000. pod utjecajem opadanja kamatnih stopa i općeg pozitivnog trenda gospodarskog razvoja, mnoge zemlje EU zabilježile su rast stanogradnje. Neke zemlje postizale su čak dvoznamenkaste stope rasta, poput Češke, Finske i Poljske. U 2001. i 2002. unatoč reduciranju opsega izgradnje u do tada vodećoj Njemačkoj (-6 posto), stambena je gradnja u zemljama EU i dalje bilježila rast, što se nastavilo i u idućem razdoblju 2003. - 2006. koje su obilježile niske kamatne stope i rast cijena nekretnina.

U 2007. rast stanogradnje se nastavlja, dok se za razdoblje 2008. - 2009. predviđa lagani pad potražnje za sta-

novima, posebice u Španjolskoj i Irskoj, Francuskoj i Italiji.

### Nestambena izgradnja

Nestambena izgradnja 1993., ojačana privatnim i javnim poslovnim građevinskim aktivnostima, nije bila u stanju oduprijeti se makroekonomskoj recesiji u Europi te je pala na 6 posto. Taj negativan trend podjednako je zahvatio pet najvećih zapadnoeuropskih zemalja. U razdoblju od 1998. - 2001. nestambena izgradnja doživjela je procvat, u čemu su predvodile Finska, Mađarska, Nizozemska i Danska, dok su natprosječni rezultati ostvareni i u Španjolskoj, Francuskoj, Italiji te Velikoj Britaniji. Nakon četiri godine rasta, uslijedile su četiri godine pada poslovanja. U razdoblju od 2002. do 2005. nestambena izgradnja u zemljama EU ostvarivala je prosječnu stopu rasta od 0,3 posto na godinu, pri čemu čak ni iznad - prosječni rast poslovanja u Španjolskoj i Velikoj Britaniji nije znatnije utjecao na ostvareni prosjek.

Za razdoblje 2007. - 2009. očekuje se godišnja stopa rasta od 2 posto. Stope rasta iznad 2 posto procjenjuju se za Portugal, Irsku i nove članice EU iz Istočne Europe.

Unatoč negativnom trendu u prvoj polovici devedesetih godina prošloga stoljeća za niskogradnju je uslijedio relativno povoljan razvoj te je u razdoblju od 1999. do 2000. rastao po prosječnoj godišnjoj stopi od 2,5 posto. Zbog znatnih ulaganja u infrastrukturu, niskogradnja je zabilježila jednu od najvećih stopa rasta u Irskoj, Španjolskoj i Italiji.

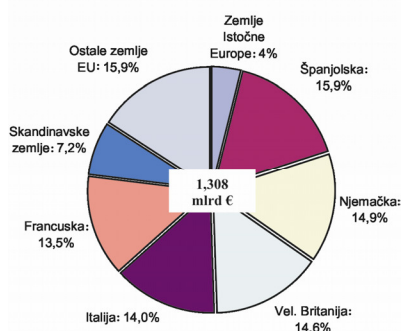
Nakon lagane recesije u 2004. i 2005. procjenjuje se da će u razdoblju 2007. - 2009. niskogradnja zabilježiti oporavak, te bi trebala rasti po godišnjoj stopi od 3 posto. Rast se pripisuje očekivanim povećanim aktivnostima u zemljama Istočne Europe te Irskoj i Švedskoj.

### Stanje u pojedinim zemljama

U 2005. ukupna dobit graditeljstva u zemljama EU iznosio je 1.308 milijardi eura. Približno tri četvrtine (73 posto) ostvareno je u pet najvećih EU zemalja – Njemačkoj, Velikoj Britaniji, Italiji, Francuskoj i Španjolskoj, dok je svega 4 posto ostvareno u zemljama Istočne Europe.

Stambena gradnja, te u manjoj mjeri i niskogradnja, snažno će utjecati na građevinsku potražnju u sljedećem razdoblju. Iz tih će se razloga dugoročni razvoj stambene izgradnje u Europi temeljiti na količini dovršenih kuća i stanova. Sukladno tome parametru, stambena je izgradnja porasla s 1,85 milijuna jedinica dovršenih kuća i stanova u 1992. na 2,36 milijuna jedinica u 2005. godini. Udio izgrađenih stambenih jedinica u građevinarstvu u Srednjoj i Istočnoj Europi još uvijek je vrlo nizak i u razdoblju od 1992. do 2005. iznosio je svega 8 posto.

Tržište Srednje i Istočne Europe, jedne od najbrže rastućih europskih regija prema stopama rasta BDP-a, u sljedećem će razdoblju biti izazovan za međunarodnu poslovnu i investicijsku zajednicu. Uz nastavak potražnje za stambenom izgradnjom, razvoj infrastrukture i modernizacija prometnih veza i dalje će predstavljati prioritete građevinarstva u regiji. Ukupno ostvareni opseg radova u zemljama Istočne Europe rastao je u proteklih 14 godina po stopi od 3,5 posto na godinu.



Udio u ukupnoj dobiti graditeljstva po zemljama u 2005.

Za razdoblje od 2006. do 2009. najveći rast očekuje se u Poljskoj, gdje bi građevinarstvo trebalo rasti po stopi od čak 10 posto na godinu.

Regija jugoistočne Europe ima jednu od najbržih stopa razvoja kada govorimo o rastu BDP-a te predstavlja izazov za međunarodna ulaganja i poslovanje. Razvoj infrastrukture i poboljšanje prometnih veza u toj regiji i dalje je prioritet. Međunarodne financijske institucije mnogo ulažu u obnovu i izgradnju cesta te u željeznice i luke. Prošle Olimpijske igre u Grčkoj (Atena) 2004. znatno su pridonijele porastu ulaganja u infrastrukturu što se odrazilo i na razvoj infrastrukture susjednih zemalja.

Trend porasta graditeljstva u posljednjih godina prisutan je i u Crnoj Gori. Vrijednost izvedenih radova u graditeljstvu 2005. iznosila je 130 milijuna eura, dok je 2006. iznosila 260 milijuna. Razlog dinamičnog rasta zabilježenog u ovom području jest veliko ulaganje u infrastrukturu, ali i rekonstrukcija postojećih privatiziranih kao i izgradnja novih privatnih građevina, prije svega hotela. Takva kretanja u graditeljstvu čvrsto su vezana s rastom investicija te pozitivno utječu na rast ukupne privredne aktivnosti. I u sljedećem razdoblju treba očekivati veoma intenzivan rast ovog područja u Crnoj Gori.

Graditeljstvo u Makedoniji značajno je po dobro educiranoj radnoj snazi i upotrebi suvremene tehnologije, posebno u niskogradnji te u području gradnje vodnogospodarskih građevina.

### Hrvatsko graditeljstvo

Početkom devedesetih godina hrvatsko graditeljstvo prolazilo je kroz teško i turbulentno razdoblje negativnih trendova, uzrokovano ratnim događanjima i smanjenim investicijama zbog nedostatka kapitala. Nakon tog razdoblja 2001. dolazi do rasta graditeljstva zajedno s pokretanjem novoga investicijskog ciklusa u infrastrukturi i društveno poticanoj

stanogradnji. Prema godišnjim podacima za 2005., vrijednost građevinskih radova porasla je u odnosu na 2004. 6,7 posto, na ukupno 17,8 milijardi kuna ili 2,4 milijarde eura. Udio graditeljstva u BDP ostao je na postojanih 5,5 posto.

Zabrinjavajuće je da je ukupna vrijednost radova u inozemstvu 2005. pala za čak 15 posto u odnosu na 2004. Od ukupno 822,5 milijuna kuna obavljenih radova u inozemstvu čak 97 posto odnosi se na Europu. Od europskih tržišta hrvatsko graditeljstvo posebno je bilo usmjereno na njemačko tržište (80 posto) gdje je *detaširano* 2500 hrvatskih građevinskih radnika.

Prema podacima *Državnog zavoda za statistiku* (DZS), fizički porast građevinskih radova 2006. bio je 4,7 posto, a izdano je 10,7 posto manje građevinskih dozvola nego 2005. Sve više dolazi do usporavanja rasta graditeljstva, te se kao glavni strateški ciljevi sprječavanja toga negativnog trenda nameću s jedne strane potreba za povećanjem izvoza i s druge strane povećanje radova u visokogradnji. U financiranje bi se više trebale uključiti domaće poslovne banke s povoljnijim uvjetima kreditiranja, dok bi snižavanje stope PDV-a na novoizgrađene stanove trebalo rezultirati snižavanjem visokih cij

na stanova koje bi trebale biti dostupnije građanima.

U sljedećem će razdoblju država financirati nekoliko velikih infrastrukturnih projekata, od kojih su najveći kanal Dunav - Sava (vrijedan oko 1,25 milijardi kuna) i obnova željeznice (vrijedna više od dvije milijarde eura). Vrlo je značajan projekt izgradnje mosta Pelješac, što je investicija od oko 300 milijuna eura. Na tim projektima bit će angažiran velik broj građevinara, međutim nakon završetka mreže autocesta kao najvećeg infrastrukturnog projekta, velik dio graditeljskih potencijala morat će pronaći nove projekte i nova tržišta.

Ciljane zemlje za izvoz hrvatskog graditeljstva su istočni susjedi, Sjeverna Afrika i Srednji istok, osobito tržišta Bosne i Hercegovine, Albanije, Makedonije, Ukrajine, djelomice Rusije, potom Iran, Irak, arapske zemlje, Libija, Alžir i Tunis. U tim se zemljama očekuju velike investicije u budućnosti.

Pri izlasku na strana tržišta hrvatske građevinske tvrtke ne bi trebale podcjenjivati važnost zajedničkog izlaska radi smanjivanja rizika kao i radi učinkovitijeg iskorištavanja opreme i drugih resursa (udruživanje u klaster). Graditelji već dugo govore o potrebi klasterizacije kao modelu

razvoja radi veće konkurentnosti na stranim tržištima.

Podaci DZS-a za 2006. potvrđuju pad izvoza hrvatskoga graditeljstva. Ukupna vrijednost izvršenih radova u inozemstvu iznosila je 556 milijuna kuna, što je gotovo 17 posto manje nego 2005. Od toga i dalje više od 80 posto čine radovi izvršeni u Njemačkoj. Na drugom je mjestu Slovenija s udjelom od 5,5 posto te Rusija gdje je obavljeno oko 4 posto radova. Ohrabrujuće je da sve više raste broj novih narudžbi osobito u Bosni i Hercegovini, Libanonu i Norveškoj.

Bitnu ulogu u jačanju izvoza građevinskih usluga na ciljna tržišta ima gospodarska diplomacija koja mjerama potpore i osiguranjem poslovnih kontakata u inozemstvu može pridonijeti prodoru građevinskih tvrtki na globalno tržište. Učinkovitost gospodarske diplomacije osobito se očekuje u onim zemljama u kojima se može realno očekivati izvozni proboj te u tom smislu treba hrvatskim građevinskim tvrtkama pružiti informacije o međunarodnim javnim natječajima, mogućnostima i uvjetima poslovanja u inozemstvu, najavljenim građevinskim projektima i potrebama tržišta.

Martina Vrdoljak, MVPEI

Izvor: Euroconstruct, Seeurope, HGK