

Poslovanje građevinskog sektora u Hrvatskoj od neovisnosti do danas

Buljubašić, Stjepan

Undergraduate thesis / Završni rad

2025

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:231960>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-27**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)





REPUBLIKA HRVATSKA
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
PRAVNI FAKULTET



Student:

Stjepan Buljubašić

ZAVRŠNI RAD

**POSLOVANJE GRAĐEVINSKOG SEKTORA U
REPUBLICI HRVATSKOJ OD NEOVISNOSTI DO DANAS**

Kolegij:

Ekonomika poduzeća

Mentor:

Prof. dr. sc. Ozren Pilipović

Zagreb, 2025.

SADRŽAJ

I. UVOD.....	1
II. RAZDOBLJE OD OSAMOSTALJENJA DO 2008. GODINE	3
2.1. Razdoblje konsolidacije.....	3
2.2. Promjene u poslovanju građevinskog sektora	5
2.3. Razdoblje ekspanzije	7
2.4. Stanje u stanogradnji u razdoblju od osamostaljenja do 2008. godine.....	8
III. RAZDOBLJE OBILJEŽENO EKONOMSKOM KRIZOM	10
3.1. Utjecaj ekonomske krize na građevinski sektor u Hrvatskoj	11
3.2. Utjecaj ekonomske krize na građevinske subjekte	12
3.3. Stanje u stanogradnji u razdoblju ekonomske krize	15
3.4. Mjere za ublažavanje krize u građevinskom sektoru	16
IV. RAZDOBLJE OBILJEŽENO ULASKOM REPUBLIKE HRVATSKE U EU	18
4.1. Utjecaj ulaska Republike Hrvatske u EU na građevinski sektor	19
4.2. Utjecaj ulaska RH u EU na građevinske subjekte	21
4.3. Stanje u stanogradnji u razdoblju obilježenom ulaskom Hrvatske u EU	23
V. RAZDOBLJE OBILJEŽENO COVID-19 PANDEMIJOM I POTRESIMA	24
5.1. COVID-19 pandemija.....	24
5.2. Potresi u Hrvatskoj 2020. godine	24
5.3. Učinak COVID-19 pandemije i potresa na gospodarstvo RH	25
5.4. Učinak COVID-19 pandemije i potresa na građevinski sektor	26
5.4.1. <i>Građevinski material</i>	26
5.4.2. <i>Radna snaga</i>	27
5.4.3. <i>Ugovori o građenju</i>	29
5.5. Mjere za spas građevinskog sektora	29
5.7. Stanje u stanogradnji u razdoblju COVID-19 pandemije i potresa	33
VI. RAZDOBLJE NAKON COVID-19 PANDEMIJE	34
6.1. Stanje u građevinskom sektoru nakon COVID-19 pandemije.....	34
VII. ZAKLJUČAK	36
VIII. LITERATURA	37
IX. PRILOZI	39

I. UVOD

Jedna od najstarijih grana ljudske djelatnosti je građenje. Sam proces građenja nije ništa drugo no proizvodni proces koji je usmjeren na izgradnju određenog objekta. On podrazumijeva ukupnost svih procesa koji se tiču samih građevinskih radova, transporta, skladištenja, nadgledanja (nadzora) te osiguravanja dostavljanja svih resursa na gradilištu a prilikom kojih se izrađuju i postavljaju građevinski sklopovi, elementi i dijelovi.¹ Iznešeno pojašnjenje u bliskoj je korelaciji sa predmetom interesa ekonomije. Katavić navodi; “ predmet interesa ekonomije jest svaka ljudska djelatnost u kojoj se susreće problem ograničenih sredstava (resursa) za realizaciju odabranih ciljeva.”² Stoga ne čudi kako je građevinski sektor od značajnog utjecaja za svaku nacionalnu ekonomiju, što je vidljivo iz njegovog utjecaja u strukturi BDP-a te broju zaposlenih radnika. Kod ocjenjivanja u kakvom je stanju nacionalna ekonomija, uglavnom se gleda ukupni dohodak svih subjekata ekonomije, pa u tu svrhu upravo služi bruto domaći proizvod (BDP) koji mjeri dvije stvari;

- ukupan dohodak svih subjekata ekonomije i
- ukupne izdatke za potrošnju roba i usluga.³

Zbog svoje uske povezanosti padovi i rastovi u ovom sektoru automatski se reflektiraju na rast i pad gospodarstva u cjelini. Početak razvoja građevinskog sektora u samostalnoj Hrvatskoj obilježila je sanacija poslijeratnih šteta. Nakon intenziviranja, na daljnji razvoj i dinamiku utjecala je gospodarska kriza, ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju te pandemija Covid-19. Kroz navedeni period značajno se mijenjalo i stanje na tržištu rada te su od početnog suficita, zanimanja u ovom sektoru postala deficitarna, čak do te mjere da se pojavila i potreba za uvozom strane radne snage.

Cilj je ovog rada napraviti je kronološki pregled poslovanja građevinskog sektora u Republici Hrvatskoj od njene neovisnosti do danas. Spomenutu vezu ekonomije i građevinarstva odnosno reflektiranje promjena u ekonomiji na građevinski sektor analizirat ćemo kroz parametre; zaposlenosti, strukture trgovačkih društava te status vodećih trgovačkih društava. S posebnom

¹ Ćirović, G.; Mitrović, S., Tehnologija građenja, 4. Izdanje, Visoka građevinsko-geodetska škola strukovnih studija u Beogradu, Beograd, 2018., str 17.

² Katavić, M., Osnove ekonomike za graditelje, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb, 2009., str 14.

³ Mankiw, G.N., Osnove ekonomije, MATE, Zagreb, 2006., str. 500.

pozornosti promatrat ćemo kretanje stanogradnje kako bi pokušali pronaći odgovore na današnji sveprisutni problem cijena i potražnje za stanovima. Zbog lakšeg pregleda, navedeno razdoblje bit će podijeljeno u 5 karakterističnih etapa te će se analizirati specifičnost svake etape i njen utjecaj na gospodarstvo Republike Hrvatske.

Etape razvoja građevinskog sektora u Republici Hrvatskoj su;

1. Razdoblje od osamostaljenja do 2008. godine
2. Razdoblje obilježeno ekonomskom krizom
3. Razdoblje obilježeno ulaskom Republike Hrvatska u EU
4. Razdoblje obilježeno COVID-19 pandemijom i potresima
5. Razdoblje nakon COVID-19

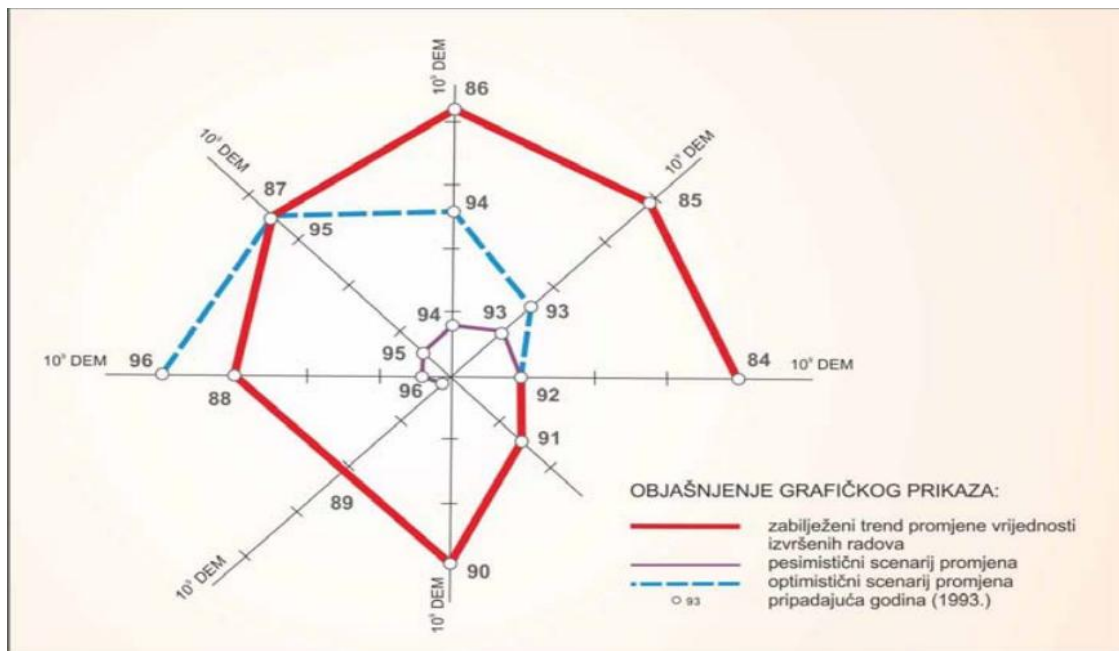
II. RAZDOBLJE OD OSAMOSTALJENJA DO 2008. GODINE

Prva etapa razvoja građevinskog sektora u Republici Hrvatskoj odnosi se na vremensko razdoblje od njena osamostaljenja do gospodarske krize koja je nastupila 2008. godine. Promatrano razdoblje zbog turbulentnosti možemo dodatno podijeliti na razdoblje konsolidacije te razdoblje ekspanzije.

2.1. Razdoblje konsolidacije

Domovinski rat ostavio je katastrofalne posljedice na gospodarstvo i infrastrukturu zemlje. Ratna razaranja gotovo su paralizirala građevinski sektor a infrastruktura i mnogi objekti bili su uništeni ili teško oštećeni. U opisanim okolnostima, hrvatsko gospodarstvo bilo je pred kolapsom. Nepovratno je izgubljen jedan čitav vremenski srednjoročni ciklus gospodarstva.

Slika 2.1.1. „Spirala smrti“ -dinamički prikaz vrijednosti izvršenih građevinskih radova u razdoblju 1984.-1993. godine ⁴



⁴ Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 15.

Na slici 2.1.1., koja je objavljena na Saboru, prikazano je zabrinjavajuće stanje građevinskog sektora koje se drastično urušava, pa dovodi gotovo do samouništenja. Stambeni fond je pretrpio štete u visini od 28 milijardo kuna. Oštećeno je ili uništeno 183 526 zgrada za stanovanje, odnosno 217 009 stanova, što predstavljanje 14,9 % stanova od ukupnoga njihovog broja.⁵ Navedena šteta, zajedno sa potrebnim ulaganjima u obnovu i povratak čini golemi gubitak od više godišnjih nacionalnih dohodaka cijele države, koji je, da nije bilo agresije i razaranja, mogao biti uložen u gospodarski razvoj Hrvatske.

U strukovnim krugovima i na Saboru hrvatskih graditelja razmatane su i predlagane potrebne aktivnosti i mjere kako bi se sektor doveo u održivo stanje. Važnost građevinarstva za prevladavanje krize i rast cijelokupnog gospodarstva prepoznala je i tadašnja Vlada RH. S ciljem pokretanja investicijskog ciklusa, tadašnji potpredsjednik Vlade za gospodarstvo u veljači 1993., dao je prijedlog da se osnuje Direkcija za javne investicije u kojoj će biti utvrđena filozofija obnove. Vlada RH razmotrila je i prihvatila prijedlog i navodi se; “Obnova i demokratska preobrazba, prestrukturiranje i radikalni pomaci hrvatskog gospodarstva sa sadašnje razine imperativ su vremena i okolnosti; Obnova pritom nije kozmetika porušenog nego je treba iskoristiti za preporod hrvatskog gospodarstva, potpuno u funkciji razvoja; to je moguće provesti jedino ako se obnova shvati i vodi kao druga faza rata“⁶.

Osnovana Direkcija za javne investicije ima zadatak;⁷

- Usklađuje rad javnih poduzeća, te drugih poduzeća i ustanova u državnom vlasništvu, kada kao suinvestitori grade ili rekonstruiraju objekte značajne za Republiku, a ista Direkcija može ugovorom ovih poduzeća i ustanova biti određena za nositelja investicije:
- Kao investitor izgrađuje ili rekonstruira objekte značajne za Republiku kada su u tu svrhu Direkciji osigurana i doznačena investicijska sredstva;
- Kao investitor izgrađuje ili rekonstruira objekte značajne za Republiku kada je tako, bez obzira na alokaciju investicijskih sredstava, određeno zakonom ili aktom Vlade

⁵ Radić, J.; Puž, G.; Žderić, Ž, Vrijeme rušenja i vrijeme građenja, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2007, str. 13.

⁶ Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 15.

⁷ Odluka o osnivanju Direkcije za javne poslove, Narodne novine, br. 41/90, 8/91, 14/91, 53A/91, 9/92 I 55/92.

Republike Hrvatske. Direkcija obavlja i druge djelatnosti određene Statutom. Djelatnosti Direkcije pobliže se određuju Statutom kojega donosi Vlada Republike Hrvatske.

Obnova Hrvatske poslije Domovinskog rata bila je dugotrajan i skup proces. Prema podacima do sredine 1998. Hrvatska je na obnovu ratom strahalih i poharanih područja bila utrošila 2,5 milijardi dolara.⁸

2.2. Promjene u poslovanju građevinskog sektora

Buđenjem svijesti o alarmantnoj situaciji građevinskog sektora te osnivanjem Direkcije za javne poslove uslijedile su brojne promjene. Provođenjem privatizacije poduzeća došlo je do promjene vlasničke strukture. Tržište je postalo otvorenije što je privuklo inozemne investitore i dolazak stranih građevinskih kompanija koje su počele preuzimati posao, dok su domaći građevinari postali njihovi kooperanti. Dominacija lokalnih i velikih poduzeća prestaje te se ona mijenjaju ili nestaju. Aktivnija postaju srednja poduzeća s 200 do 500 zaposlenih, koja surađuju s obrtnicima i manjim poduzećima. Počinju se više primjenjivati nova organizacijska i upravljačka znanja s ciljem poboljšanja učinkovitosti poslovanja.

Radujković navodi prilagodbe u građevinskim poduzećima koje su nastale kao posljedica gore navedenih procesa;⁹

- Promijenjeni su broj i struktura zaposlenih
- Provedeno je restrukturiranje i odvajanje sekundarnih i tercijarnih djelatnosti u samostalna poduzeća
- U dijelu poduzeća mijenja se organizacijska struktura, s prethodno isključivo funkcijske u matričnu ili u projektnu
- Kod većine poduzeća provode se mjere za povećanje produktivnosti i konkurentnosti
- Prisutan je agresivniji nastup na tržištu, posebno u izvođačkih podueća uz povremeno nuđenje poslova ispod stvarne cijene

⁸ Nadilo, B., Građevinar br.56., Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2004., str. 7.

⁹ Radujković M. i suradnici, Organizacija građenja, Sveučilište u Zagrebu, 2015., Zagreb, str. 21-22.

- Uprave poduzeća usmjerene su na stvaranje dobiti u poslovanju
- Građevinarstvo mijenja odnos prema informacijskim tehnologijama i inovacijama te se polako uviđaju koristi od njihove primjene, ali šire primjene nema
- Najbolja građevinska poduzeća izlaze na burzovnu kotaciju
- Veliki dio starijih stručnjaka koji imaju veliko iskustvo s velikim projektima odlazi u mirovinu, a zamjenjuju ih mladi ljudi.

Zbog kompleksnosti i brojne problematike prouzročene ratom, građevinski sektor sporo je implementirao navedene prilagodbe, međutim pozitivni rezultati nisu izostali.

Tablica 2.2.1. Udio građevinskih radova u BND-u, broj i struktura zaposlenih ¹⁰

Godina	Vrijednost radova DEM ¹⁰	Udio u BND %	Broj zaposlenih u pravnim subjektima	Broj zaposlenih u građevinarstvu	Zaposleni u građevinarstvu u odnosu na ukupni broj zaposlenih u pravnim subjektima	Broj proizvodnih radnika
1990.	3.273	5,4	1.568.000	118.700	7,6	61.350
1991.	1.679	4,8	1.432.000	98.800	6,9	48.130
1992.	1.051	3,6	1.261.000	76.200	6,0	30.980
1993.	837	3,4	1.238.000	66.300	5,3	26.440
1994.	1.036	3,5	1.211.000	59.000	4,9	24.590
1995.	1.209	4,7	1.196.000	59.000	4,9	23.690
1996.	1.819	5,5	1.163.900	61.500	5,3	25.040
1997.	2.459	6,0	971.740	67.200	6,9	29.510
1998.	2.554	6,2	1.171.000	71.700	6,7	31.120
1999.	2.700	6,4	1.015.630	67.540	6,7	29.820
2000.	2.430	5,8	1.034.000	65.200	6,2	28.710

¹⁰ Bruto nacionalni dohodak (BND) označava ukupnu vrijednost svih proizvoda i usluga koje se u toku godine proizvedu u jednoj državi uzimajući u obzir poreze, subvencije, otpisnine i prireze. Tu se uključuju i neto dohodci svih usluga koje se izvezu, Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 25.

2.3. Razdoblje ekspanzije

U periodu od 2000. godine do 2008. godine dolazi do procvata građevinskog sektora. Primjenom modela pretvorbe i privatizacije generirali su se i pozitivni i negativni učinci. Gregurek navodi; “Glavna pozitivna značajka pretvorbe i privatizacije prijelaz je iz sustava “nevlasništva” u sustav poznatih vlasnika.”¹¹ Uslijedili su opsežni radovi na području infrastrukture, posebice izgradnji autocesta te su doveli do intenziviranja sektora. Paralelno raste produktivnost, broj zaposelnih te vrijednost izvršenih radova u građevinskom sektoru (tablica 2.3.1.).

Tablica 2.3.1. Tabela prikaz vrijednosti izvršenih građevinskih radova, broja zaposelnih i produktivnosti za razdoblje 2003.-2016. godinu¹²

Godina	Ukupni prihod	%	Vrijednost radova	%	Vrijedn. radova	%	BDP	Udio u BDP-u	Broj akt. tvrtki	%	Broj zaposl	%	Prod. po zaposl	%
	(mil. kn)		(.000 kn)		(.000 €)		(mil. kn)	(%)					(€)	
2003	37.443	100%	16.190.009	100%	2.140.572	100%	228.932	5,9	5.979	100%	80.089	100%	26.727	100%
2004	41.327	110%	16.899.253	104%	2.254.686	105%	247.428	6,4	6.416	107%	84.642	106%	26.638	100%
2005	44.560	119%	17.807.328	110%	2.406.335	112%	266.652	6,6	7.159	120%	89.524	112%	26.879	101%
2006	53.351	142%	21.430.104	132%	2.926.470	137%	291.044	6,8	8.084	135%	95.249	119%	30.724	115%
2007	57.951	155%	24.299.155	150%	3.312.308	155%	318.308	6,9	9.063	152%	104.142	130%	31.803	119%
2008	69.230	185%	34.915.314	216%	4.766.970	223%	342.159	7,2	11.244	188%	108.260	135%	44.033	165%
2009	58.462	156%	30.714.772	190%	4.193.472	196%	328.672	6,9	15.090	252%	97.503	122%	43.009	161%
2010	47.713	127%	22.808.572	141%	3.114.042	145%	323.807	5,8	15.781	264%	91.052	114%	34.201	128%
2011	44.820	120%	20.821.802	129%	2.842.789	133%	328.737	5,3	14.784	247%	83.607	104%	33.765	126%
2012.	40.104	107%	19.226.934	119%	2.563.591	120%	327.021	4,7	15.497	259%	78.579	98%	32.624	122%
2013.	39.736	106%	18.950.827	117%	2.500.109	117%	330.135	4,5	16.815	281%	73.832	92%	33.862	127%
2014.	41.598	111%	17.527.688	108%	2.288.209	107%	328.927	4,3	17.947	300%	72.028	90%	31.768	119%
2015.	40.311	108%	19.152.159	118%	2.506.827	117%	334.219	5,00	19.240	322%	68.676	86%	36.502	137%
I-VI/2012.	-	-	8.516.952	-	1.123.608	-	-	-	15.098	-	78.125	-	14.536	-
I-VI/2013.	-	-	8.745.978	-	1.166.130	-	-	-	16.110	-	73.224	-	15.926	-
I-VI/2014.	-	-	8.074.235	-	1.065.202	-	-	-	17.372	-	68.895	-	15.461	-
I-VI/2015.	-	-	8.652.738	-	1.141.522	-	-	-	18.610	-	69.992	-	16.309	-
I-VI/2016.	-	-	9.220.032	-	1.229.337	-	-	-	13.063	-	69.420	-	13.282	-
I-VI/2016. I-VI/2015.	-	-	Više:	6,55%	Više:	7,70%	-	-	Manje:	-29,80%	Manje:	1,59%	Manje:	-18,56%

¹¹ Gregurek, M., Stupanj i učinci privatizacije u Hrvatskoj, 2021., str. 156., dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/28706> (05.01.2025.)

¹² Hrvatska gospodarska komora: Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2017., str. 3., dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/pregled-osnovnih-statistickih-podataka-u-sektoru-graditeljstva-rh-20185dad9ef9b8dfa.pdf> (05.01.2025.)

2.4. Stanje u stanogradnji u razdoblju od osamostaljenja do 2008. godine

Nakon razdoblja stagnacije dolazi i do rapidnog porasta stanogradnje (tablica 2.3.2.). Tome je uveliko doprinjela 2000. godine odluka Vlade RH o donošenju Programa socijalno poticane stanogradnje. Rajčić navodi; “Cilj programa bio je zadovoljavanje stambenih potreba, omogućujući da svoj stambeni problem riješe i građani s prosječnim primanjima, uz poboljšanje kvalitete stanovanja te dodatnog zapošljavanja u građevinskom sektoru. Republika Hrvatska je za 2002. godinu osigurala ukupno 131.000.000,00 kuna javnih sredstava za društveno poticanu stanogradnju.”¹³

Ovim programom omogućeno je i sudjelovanje jedinicama lokalne samouprave. Jedinice lokalne samouprave u ovom programu osiguravaju građevinsko zemljište te troškove koji se odnose na komunalnu infrastrukturu i priključke.¹⁴

Bitniji argument kod pokretanja ovog projekta bio je gradnja stanova s unaprijed određenom cijenom te povoljnijim uvjetima kreditira, kako bi se otplatna rata kredita ujednačila sa cijenom najamnine na slobodnom tržištu. Međutim, problem ovog projekta je gradnja uglavnom manjih stanova kojih već ionako ima dovoljno na tržištu. Također, sam projekt kako se ostvaruje preko Vlade, dosta je centraliziran.

¹³ Rajčić, D., Građevinar br.56., Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2002., str. 220.

¹⁴ Bežovan, G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, 2003., str 101., dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/47848> (06.01.2025.)

Tablica 2.3.2. Tablični prikaz stambene gradnje za radoblje 1992.-2018- godinu¹⁵

Godina	Broj završenih stanova	Ukupna površina (.000 m ²)	Prosječna veličina stana (m ²)	Prosječna cijena stanova u RH (kn)
1992.	7.767	623	79,20	4.012
1993.	8.343	716	81,20	4.053
1994.	9.710	840	83,70	5.733
1995.	7.542	636	84,30	6.581
1996.	12.910	1.063	82,30	7.041
1997.	12.854	1.046	81,40	7.272
1998.	12.863	1.057	82,20	7.520
1999.	12.522	1.061	84,70	9.004
2000.	17.487	1.397	79,90	8.668
2001.	12.862	1.098	85,40	8.306
2002.	18.047	1.439	79,70	8.366
2003.	18.460	1.529	82,80	8.589
2004.	18.763	1.568	83,60	8.978
2005.	19.995	1.701	85,10	8.912
2006.	22.121	1.849	83,60	8.939
2007.	25.609	2.075	81,00	11.252
2008.	25.368	2.037	80,30	12.095
2009.	18.740	1.563	83,40	11.944
2010.	14.972	1.324	88,40	10.971
2011.	12.390	1.120	90,40	11.764
2012.	11.792	1.017	67,80	11.570
2013.	10.090	917	64,90	10.426
2014.	7.805	739	94,70	10.524
2015.	8.059	733	91,00	10.688
2016.	7.809	740	92,00	10.034
2017.	8.496	775	91,30	10.734
2018.	8.809	750	92,70	11.466

¹⁵ Hrvatska gospodarska komora, Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2017., str. 15.

III. RAZDOBLJE OBILJEŽENO EKONOMSKOM KRIZOM

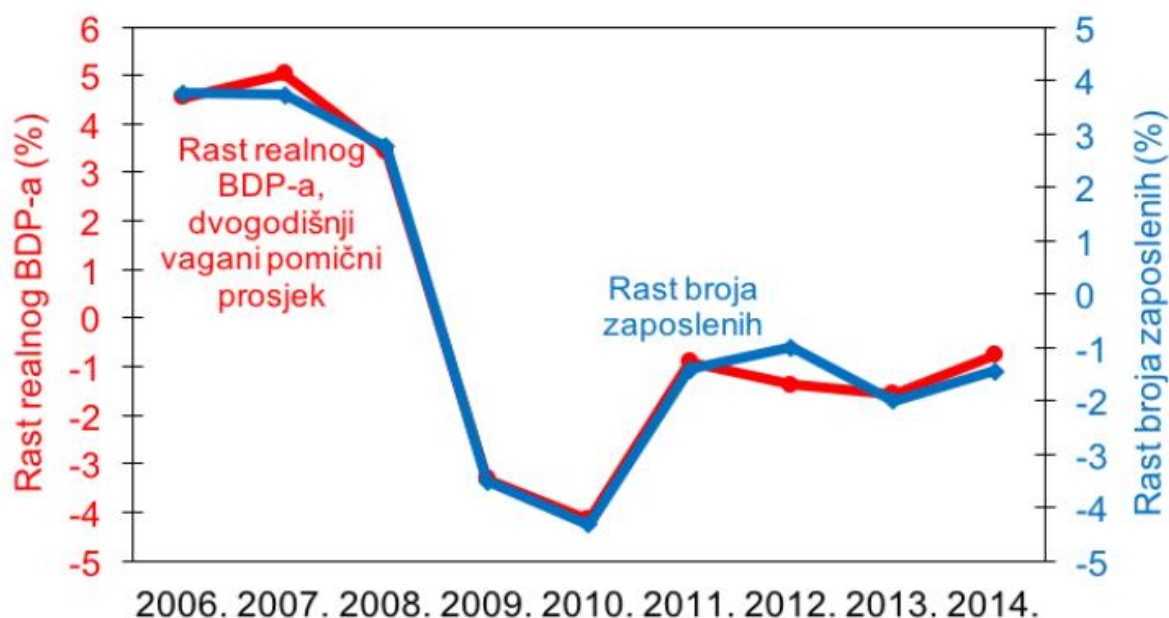
“Financijska kriza koja je pogodila svijet u godini 2008. izazvala je najveću globalnu gospodarsku krizu nakon Drugoga svjetskog rata.”¹⁶ Krizi je prethodio konstantan rast cijena nekretnina na američkom tržištu koji je dosegao vrhunac 2006. godine. Prosječne cijene stanova u SAD-u rastle su u razdoblju od 1994. do 2006. 200%.¹⁷ Nakon dostizanja vrhunca, uslijedio je ozbiljan pad, koji je doveo do sloma tržišta drugorazrednih hipoteka u 2007. godini. U SAD-u je tom stvaranju balona na tržištu nekretnina pripomogao i FED, američka središnja banka, koja je godinama niskim kamatnim stopama željela potaknuti rast i razvoj SAD-a čime je neizravno utjecala na stvaranje napuhanih cijena nekretnina.¹⁸ Upravo u niskim kamatama mnogi Amerikanci prepoznali su svoju šansu za stjecanje vlastitog doma, koji im se do tada činio nedostižnim. Slom se odrazio i na druge hipotekarne razrede te probleme u međunarodnoj trgovini. Daljnji pad cijena nekretnina zabilježen je 2008. godine. Usprkos intervencijama SAD-a, tijekom 2008. godine kriza se proširila na Europu i Japan te je zahvatila globalno financijsko tržište. Ni Hrvatsku nije zaobišla kriza, a poduzete mjere pokazale su se zakašnjelima i nedovoljnim da bi se izbjegla recesija. Štoviše, ratna devastiranja, tranzicija i nezakonita privatizacija stvorili su plodno tlo za nastanak ozbiljne financijske krize. Godine nesklada ponude i potražnje ublažavane kreditiranjem dovele su do pada kupovne moći, posljedično i smanjenja potrošnje i uvoza. Posljedica navedenog je rast nezaposlenosti (slika 3.1.).

¹⁶ Jurčić, Lj., Financijska kriza i fiskalna politika, *Ekonomski pregled* 61, 2010., str. 317., dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/85872> (06.01.2025.)

¹⁷ Mlikotić, S., Globalna financijska kriza – uzorci, tijek i posljedice, *Pravnik* 44, 2010, str. 86., dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/144354> (06.01.2025.)

¹⁸ Mustać, J., Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, *Oeconomica Jadertina*, 2019., str. 80., dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/322295> (06.01.2025.)

Slika 3.1. Rast proizvodnje i zaposlenosti u Hrvatskoj u razdoblju 2006.-2014. godine ¹⁹



3.1. Utjecaj ekonomske krize na građevinski sektor u Hrvatskoj

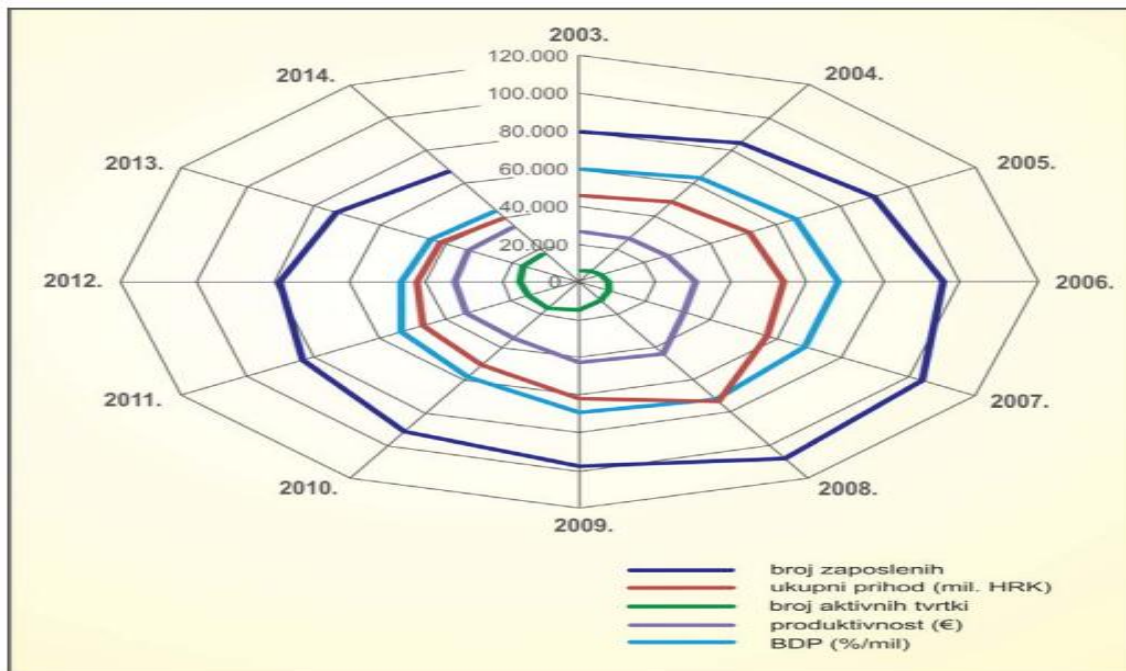
U trenutku izbijanja krize, građevinari su završavali radove ugovorene u prethodnom razdoblju, stoga je kriza u građevinskom sektoru nastupila nešto kasnije. Međutim, kriza u građevinskom sektoru je najdublje što je vidljivo kumulativnim padom aktivnosti, padom vrijednosti radova, relativnim smanjanjem broja zaposlenih te vrijednošću prijavljenih obveza u predstečajnim nagodbama.

Rezultat višegodišnje krize u periodu od 2008.-2014. u građevinskom sektoru jest (slika 3.1.1.);

- Izgubljeno je više od 53 tisuće radnih mjesta
- Udio građevinarstva u BDP-u smanjen je sa 8,5% na 5,0%
- Obujam građevinskih radova smanjen je za 42,7%
- Vrijednost izvršenih radova smanjena je za 49,8 %
- Broj odobrenja izdanih za građenje niži je za 46,3 %

¹⁹ <https://arhivanalitika.hr/blog/hrvatska-tijekom-prosle-dvije-recesije/> (07.01.2025.)

Slika 3.1.1. Zaposlenost, ukupni prihod, aktivne tvrtke, produktivnost i udio u BDP-u u razdoblju od 2003. do 2014. godine ²⁰

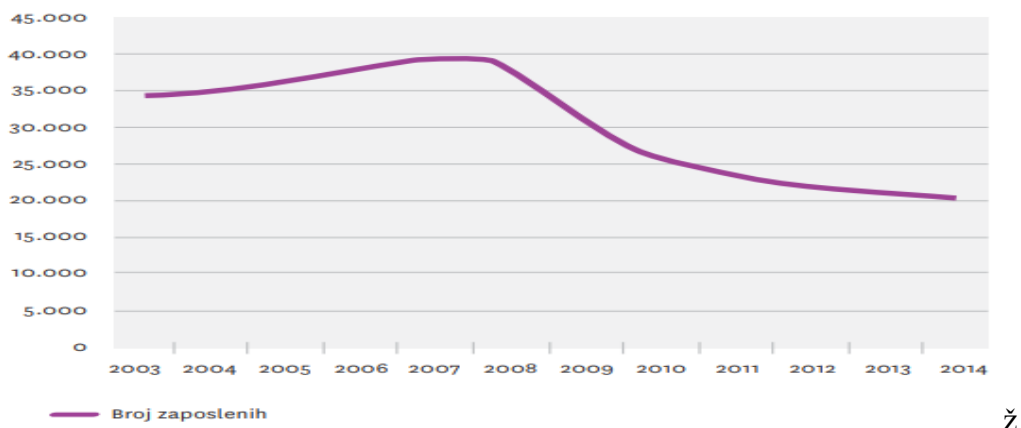


3.2. Utjecaj ekonomske krize na građevinske subjekte

Nepovoljna kretanja posebno su se odrazila na udio zaposlenih u obrtima. Naime, u odnosu na 2008. godinu broj zaposlenih u obrtu 2013. godine gotovo se prepolovio (slika 3.2.1). Razlozi za ovako negativan trend građevinskog obrtništva u prvom redu leže u padu investicija u građevinskoj industriji, povećanju nezaposlenosti te smanjenju kupovne moći. U takvim okolnostima pojavio se problem prekomjerne konkurencije i nesigurnosti naplate.

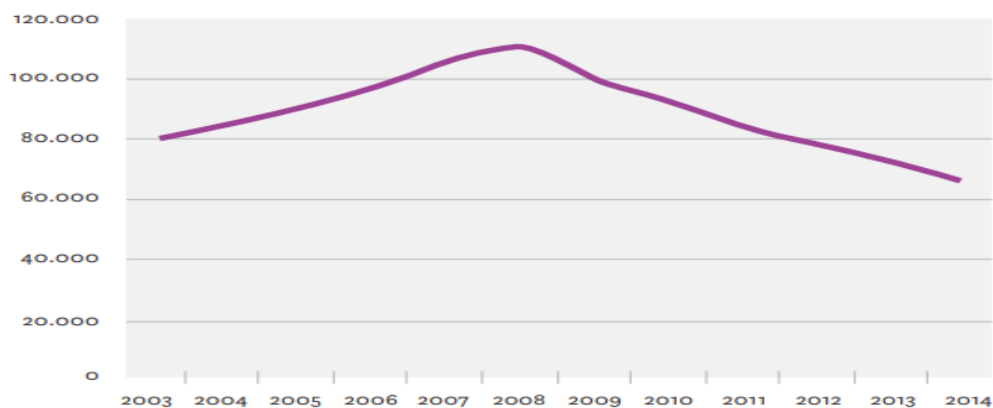
²⁰ Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 24.

Slika 3.2.1. Broj zaposlenih u graditeljstvu u obrtu u razdoblju 2003.-2014. godine ²¹



U nešto manjem postotku, broj zaposlenih kod pravnih osoba također se drastično smanjio (slika 3.2.2.).

Slika 3.2.2. Broj zaposlenih u graditeljstvu u pravnim osobama u razdoblju 2003.-2014. godine ²²



Kriza nije zaobišla i najveća trgovačka društva u području izgradnje stambenih i nestambenih zgrada (tablica 3.2.3.). Očitovala se smanjenjem ukupnih prihoda, dobiti i profitabilnosti.

²¹ Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 25.

²² Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 25.

Tablica 3.2.3. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2009.-2012. godine²³

	2009.	2010.	2011.	2012.	Indeks 2012./2011.
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	6.659,5	5.297,8	4.595,0	4.643,9	86,7
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	166,9	135,2	104,0	-24,8	76,9
Broj zaposlenih	6.826	5.433	4.699	4.619	86,5
Bruto marža (u %)	2,51	2,55	2,26	-0,53	88,7
Profitabilnost imovine (u %)	2,49	1,83	1,42	-1,02	77,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kn po zaposlenom)	1,49	1,23	1,07	1,11	86,8
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	1,18	0,91	0,77	0,91	84,6
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,10	1,14	1,08	1,04	94,7
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,68	0,70	0,73	0,85	103,9

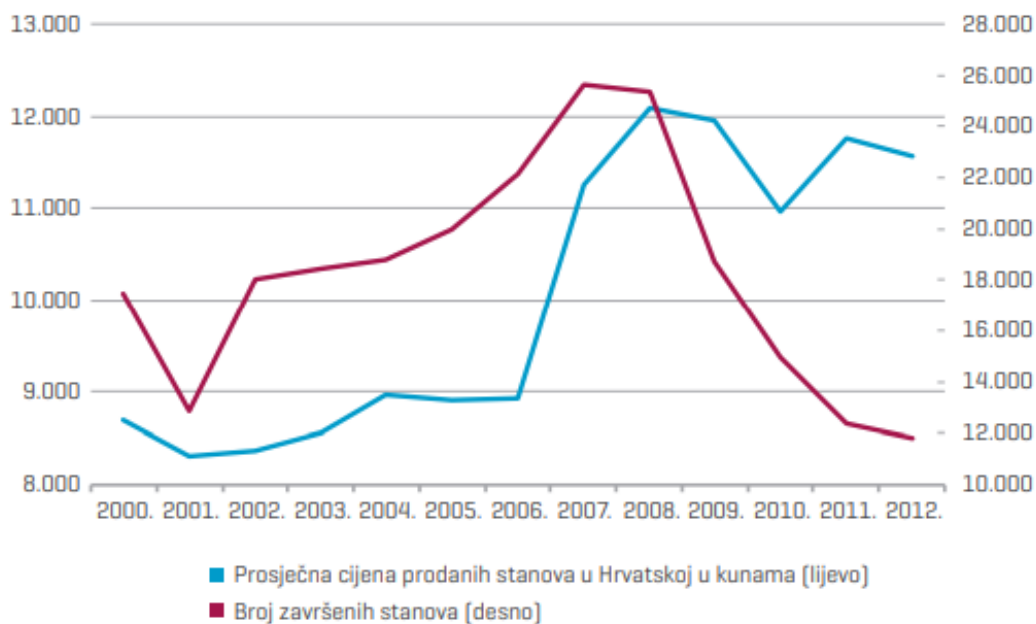
²³ Buturac, G.; Sektorske analize br 24., Ekonomski institut Zagreb, 2013., str. 11.

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Tehnika, Zagorje-tehnobeton, Strabag, Kamgrad, Stipić Grupa, Gradnja Osijek, Zagrebgradnja, Mucić & Co, GIP Pionir, Zagreb-Montaža

3.3. Stanje u stanogradnji u razdoblju ekonomske krize

Ekonomska kriza rezultirala je velikim padom potražnje za nekretninama što je rezultiralo padom izgradnje, no ne i cijena stanova (slika 3.2.1.). Naime, 2012. godine izgrađena je 11 792 stana što je 53,5% manje nego u odnosu na 2008. godinu. U promatranom razdoblju, prosječna cijena prodanih stanova smanjila se za samo 4,3 %. Dodatan problem u formiranju tržišnih cijena stanova je rast loših kredita poslovnih banaka. Značajniji pad cijena uslijedio je tek 2013. pošto su građevinske tvrtke u predstečajnim nagodbama počele prodavati stanove po znatno nižoj cijeni od one za vrijeme recesije.

Slika 3.3.1. Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova u razdoblju 2000—2012. godine²⁴



²⁴ Buturac, G.; Sektorske analize br 24., Ekonomski institut Zagreb, 2013., str. 24.

3.4. Mjere za ublažavanje krize u građevinskom sektoru

Najvažnije mjere za spas građevinskog sektora su one kojima se potiče investiranje jer se time osigurava zaposlenost kapaciteta na izgradnji stambenih i infrastrukturnih objekata. Važno je održati likvidnost u plaćanjima te fleksibilizirati tržište rada i radnog vremena.

Hrvatska nije uspjela poduzeti dostatne mjere kako bi usporila pad građevinske aktivnosti. Prvenstveno zbog nedostatka fiskalnog prostora kojim bi se omogućilo da javni sektor povećanim investiranjem u infrastrukturu, zaposli dio kapaciteta građevinske operativne te istodobno potakne investiranje privatnog sektora.

Europske zemlje na različite su načine nastojale ublažiti posljedice krize na građevinski sektor (tablica 3.4.1.)

Tablica 3.4.1. Pregled mjera za ublažavanje posljedica krize²⁵

ZEMLJA	DATUM	TIP	IZNOS U MILIJARDAMA EURA (% BDP-a)		MJERE
Njemačka	Studenj 2008	prvi plan	32 (1.3%)	82 (3.3%)	<ul style="list-style-type: none"> • Investicije u infrastrukturu • Javne investicije
	Siječanj 2009	drugi plan	50 (2%)		
Francuska	Prosinac 2008	Plan olakšica	26 (1.3%)		<ul style="list-style-type: none"> • Pomoć autoindustriji (2 milijarde) • Pomoć za gradnju i stanovanje (2 milijarde) • Javni radovi (10.5 mlrd.) • Pomoć za poboljšanje likvidnosti tvrtki (10 mlrd.)
Španjolska	Travanj 2008	prvi plan	20 (1.8%)	90 (8.1%)	<ul style="list-style-type: none"> • Povećanje minimalne plaće s 570 € na 800 € do 2012 • Smanjenje poreza • Fiskalna olakšica od €400 za svako kućanstvo • Povrat poreza za stambeni sektor • Smanjenje poreza na imovinu
	Kolovoz 2008	drugi plan	20 (1.8%)		
	Studenj 2008	treći plan	50 (4.5%)		
Italija	Svibanj 2008	Izborna obećanja	9 (0.6%)		<ul style="list-style-type: none"> • Suzbijanje oporezivanja prekovremenog rada • Suzbijanje stambenog poreza • Pomoć kućanstvima s niskim prihodima (3 mlrd.) • Povrat poreza kompanijama (2.3 mlrd.) i kućanstvima (0.7 milijardi)
	Studenj 2008	Protu-krizni plan			
Nizozemska	Rujan 2008	proračun	2.5 (0.4%)	8.5 (1.4%)	<ul style="list-style-type: none"> • Povrat poreza za kućanstva i tvrtke • Odustajanje od povećanja stope PDV-a • Doprinos za nezaposlene • Povrati poreza • Socijalne naknade • Poboljšanje likvidnosti tvrtki • Javni radovi
	Studenj 2008	Plan poticaja	6 (1%)		
Ujedinjeno Kraljevstvo	Rujan 2008	Hitne mjere	£1 milijarda	£31 mlrd. (2.2%)	<ul style="list-style-type: none"> • Pomoć sektoru nekretnina • Stopa PDV-a smanjena sa 17.5 % na 15 % do 2010 • Program građenja (škole, bolnice, zelena energija) kako bi se otvorilo 100.000 radnih mjesta
	Studenj 2008	Plan poticaja	£20 milijardi		
	Siječanj 2009	Dodatne mjere	£10 milijardi		

²⁵ Hrvatska gospodarska komora, Građevinski sektor EU i Hrvatske – od recesije do oporavka, 2016., str. 4.

IV. RAZDOBLJE OBILJEŽENO ULASKOM REPUBLIKE HRVATSKE U EU

Europska unija nadnacionalna je zajednica europskih zemalja nastala kao rezultat procesa suradnje i integracije koji je započeo još 1951. godine između šest država (Belgije, Italije, Francuske, Njemačke, Luksemburga i Nizozemske). Cilj ujedinjenja europskih zemalja nakon drugog svjetskog rata bio je uspostaviti mir između država članica i praktičnu suradnju kroz uspostavu zajedničkih politika. 1. srpnja 2013, Republika Hrvatska postala je 28. punopravna članica Europske unije.

Europska unija u 21. stoljeću ima misiju;²⁶

- Održavati i nadograđivati mir uspostavljen među državama članicama
- Ujediniti europske države u praktičnoj suradnji
- Omogućiti siguran život europskim građanima promicati gospodarsku i društvenu solidarnost
- Očuvati europski identitet i raznolikost u globaliziranom svijetu
- Širiti vrijednosti koje su zajedničke Europljanima.

Građevinski sektor od ekonomskog i društvenog značaja je za EU. Doprinosi njenom održivom razvoju, zapošljavanju, unapređenju infrastrukture i životnih uvjeta te poticanju konkurentnosti i inovacije. Građevinski sektor u Europskoj uniji generira zaposlenje za 20 milijuna radnika te direktno i indirektno doprinosi gotovo desetini ukupne vrijednosti BDP-a.

²⁶ <https://mpudt.gov.hr/osnove-sustava-europske-unije-23355/23355> (09.01.2025.)

4.1. Utjecaj ulaska Republike Hrvatske u EU na građevinski sektor

Ulaskom Republike Hrvatske u EU dolazi do promjene zakonodavnog okvira i otvaranja novih mogućnosti u razvoju gospodarstva. To ujedno znači i nove uvjete poslovanje za građevinski sektor ali i nova ograničenja.

Neke od pogodnosti ostvarene ulaskom u EU;

- Pristup fondovima Europske unije
- Harmonizacija propisa te prilagodba europskim normama i standardima
- Povećanje konkurentnosti
- Otvoreno tržište rada
- Podizanje kvalitete i profesionalizma

Ulaskom u EU građevinski sektor izložen je strožoj regulativi te rigoroznijim propisima koji se odnose na kvalitetu i sigurnost građevinskih objekata. Povećanje konkurentnosti olakšava pristup participiranju građevinskim poslovima unutar EU no isto tako pruža mogućnost participiranja inozemnih tvrtki sa kvalitetnije organiziranom strukturom na našem tržištu čime se ugrožavaju domaće tvrtke.

Nakon ekonomske krize i sloma građevinskog sektora, ulaskom u EU laganim koracima bilježe se pozitivni trendovi. Raste broj zaposlenih, povećava se vrijednost radova te udio u BDP-u (tablica 4.1.1.).

Tablica 4.1.1. Vrijednost izvršenih građevinskih radova, broj zaposlenih i produktivnost u razdoblju 2008.-2018. godine²⁷

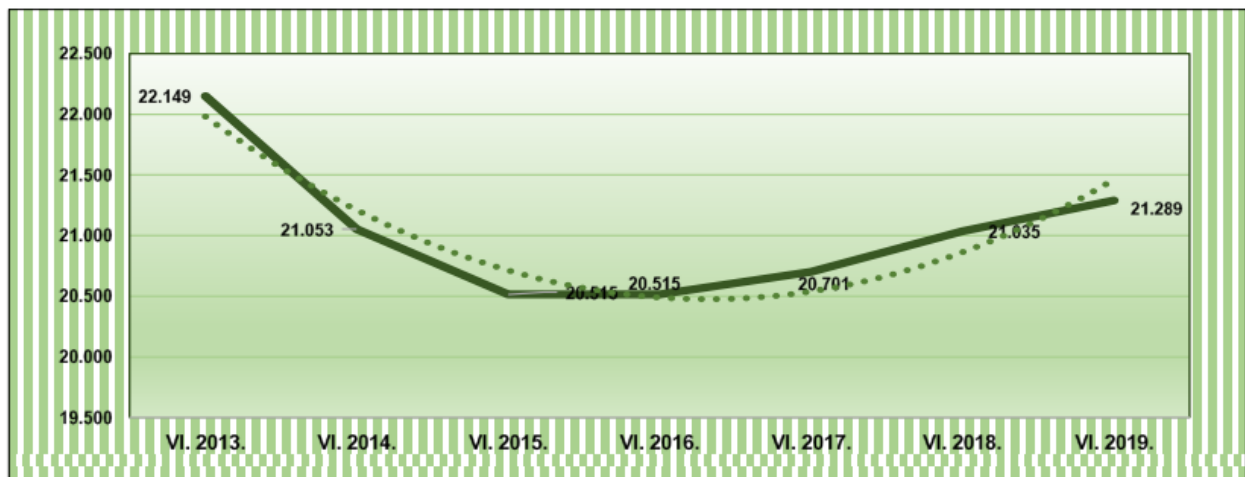
Godina	Ukupan prihod		Vrijednost radova		Vrijednost radova		BDP		Udio u BDP-u	Broj akt. tvrtki	Broj zaposl.		Produkt. po zaposl.	
	mil. kn	%	tis. kn	%	tis. €	%	mil. kn	%			%	%	€	%
2008.	69.230	100%	34.915.314	100%	4.833.788	100%	342.159	7,20	11.244	100%	108.260	100%	44.650	100%
2009.	58.462	84%	30.714.772	88%	4.197.534	87%	328.672	6,90	15.090	134%	97.503	90%	43.050	96%
2010.	47.713	69%	22.808.572	65%	3.107.624	64%	323.807	5,80	15.781	140%	91.052	84%	34.130	76%
2011.	44.820	65%	20.821.802	60%	2.800.811	58%	328.737	5,30	14.784	131%	83.607	77%	33.500	75%
2012.	40.104	58%	19.226.934	55%	2.557.678	53%	327.021	4,70	15.497	138%	78.579	73%	32.549	73%
2013.	39.736	57%	18.950.827	54%	2.502.239	52%	330.135	4,50	16.643	148%	73.832	68%	33.891	76%
2014.	41.598	60%	17.527.688	50%	2.297.203	48%	328.927	4,30	17.947	160%	72.028	67%	31.893	71%
2015.	40.311	58%	19.152.159	55%	2.516.841	52%	334.219	5,00	19.240	171%	68.676	63%	36.648	82%
2016.	42.623	62%	19.870.379	57%	2.639.045	55%	343.195	5,13	12.990	116%	68.653	63%	38.440	86%
2017.	43.466	63%	20.180.147	58%	2.705.077	56%	363.310	4,42	13.852	123%	67.307	62%	40.190	90%
2018.	53.090	76,7%	22.910.900	65,6%	3.090.175	63,8%	381.799	111,6%	14.104	125,4%	76.632	70,8%	40.251	90,1%
2018./2017.	Više za:	22,1%	Više za:	13,5%	Više za:	14,0%	-	-	Više za:	1,8%	Više za:	13,9%	Više za:	0,2%

²⁷ Hrvatska gospodarska komora, Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2019., str. 4.

4.2. Utjecaj ulaska RH u EU na građevinske subjekte

Ulaskom u EU vidljiv je oporavak građevinskom sektora, iako spor i trom. Ekonomska kriza ipak je ostavila svoje posljedice a građevinski subjekti poučeni iskustvom iz razdoblja krize s većom dozom opreza idu u kespanziju. Broj zaposlenih u obrtu nakon kontinuiranog pada tek nastoji doći do razine koja je bila po završetku krize, što je daleko od brojeva koji su bili prije početka krize (slika 4.2.1.).

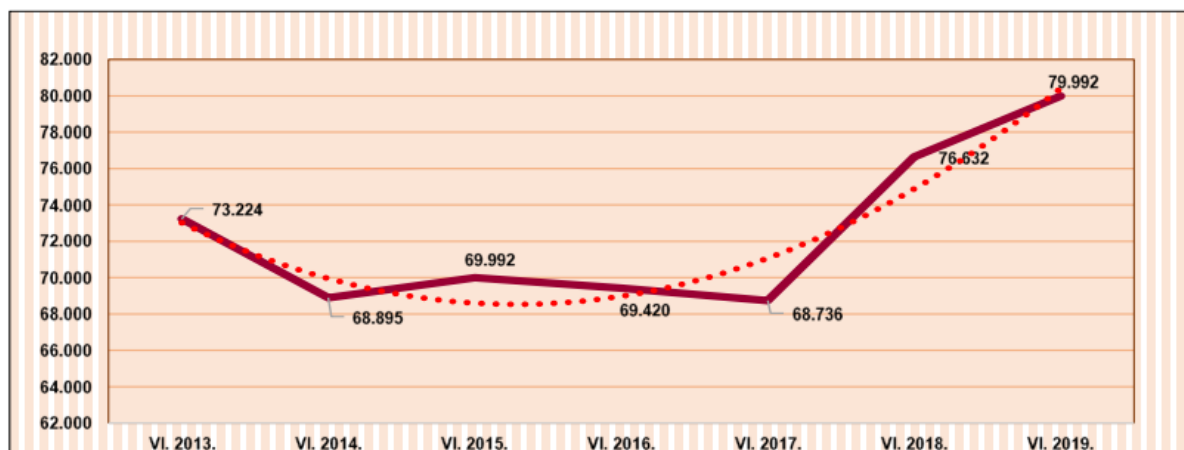
Slika 4.2.1. Broj zaposlenih u graditeljstvu u obrtu u razdoblju 2013.-2019. godine ²⁸



Slična situacija je i sa kretanjem broja zaposlenih u pravnim osobama. Uspostavljen je pozitivan trend od 2017. godine, međutim još uvijek je to daleko od gotovo 110 000 zaposlenih koliko je bilo 2008. godine (slika 4.2.2.).

²⁸ Hrvatska gospodarska komora, Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2019., str. 25.

Slika 4.2.2. Broj zaposlenih u graditeljstvu u pravnim osobama u razdoblju 2013.-2019. godine²⁹



Blagi pozitivni trend vidljiv je i u poslovanju tada 10 vodećih trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada (tablica 4.2.1).

Tablica 4.2.1. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2015.-2019. godine³⁰

	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	Indeks 2019./2018.
Ukupni prihodi (u mil. kuna)	3.215,3	3.658,0	3.843,4	4.995,8	4.765,1	95,4
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. kuna)	59,4	109,3	74,1	216,6	209,3	96,7
Broj zaposlenih	2.300	2.515	2.800	3.016	2.803	92,9
Bruto marža (u %)	1,85	2,99	1,93	4,33	4,39	101,3
Profitabilnost imovine (u %)	1,04	2,89	1,73	5,50	4,39	79,9
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	1,40	1,45	1,37	1,66	1,70	102,6
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,94	1,19	1,16	1,46	1,27	87,1
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,57	1,77	1,65	1,76	1,86	105,2
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,64	0,56	0,65	0,51	0,48	93,2

²⁹ Đukan, P.; Dušek, A.; Pavlin, Ž.; Percel, D.; Petković, A.; Pletikapić, Z.; Savić, Z.; Sever, Z.; Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 24.

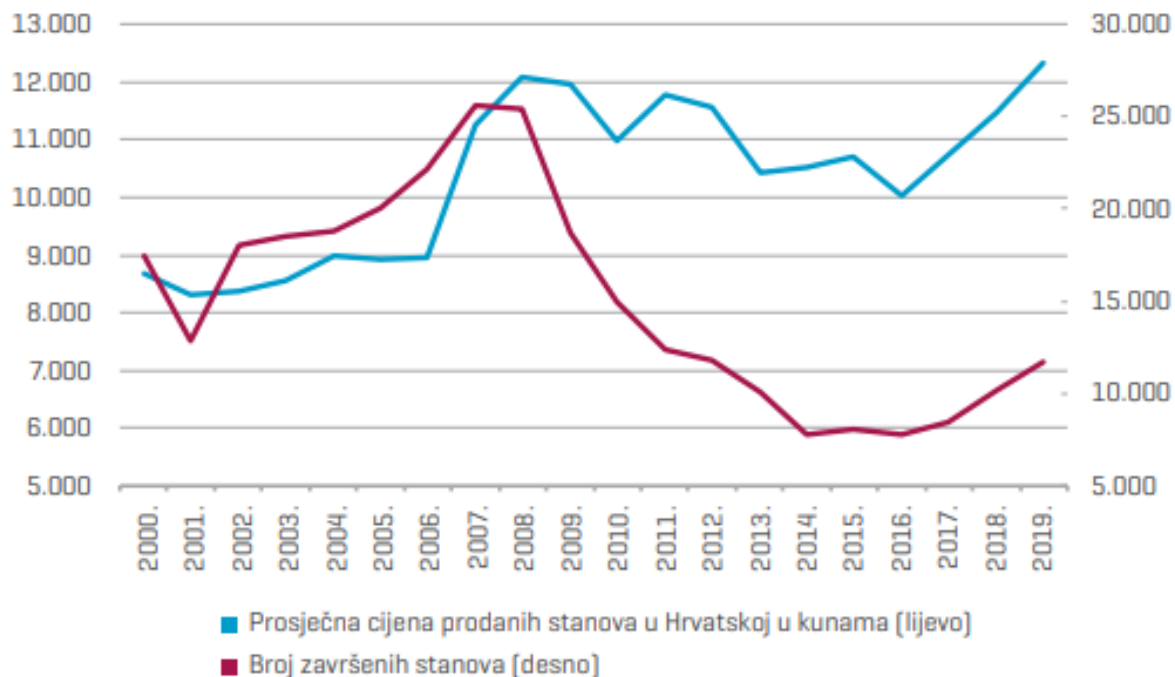
³⁰ Buturac, G.; Sektorske analize br 80., Ekonomski institut Zagreb, 2020., str. 22.

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Tehnika, Zagorje-tehno beton, Strabag, Kamgrad, Stipić Grupa, Gradnja Osijek, Zagrebgradnja, Mucić & Co, GIP Pionir, Zagreb-Montaža

4.3. Stanje u stanogradnji u razdoblju obilježenom ulaskom Hrvatske u EU

Nakon ekomoske krize prvih par godina stanogradnja je stagnirala. S većom dozom opreznosti pristupalo se investiranju u stanogradnju u strahu od ponovnog kraha i scenarija za vrijeme krize. Nakon stabilizacije tržišta i povećanja likvidnosti, stanogradnja od 2017. godine ponovno je u uzlaznoj putanji (slika 4.3.1.).

Slika 4.3.1. Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova u razdoblju 2000.-2019. godine³¹



³¹ Buturac, G.; Sektorske analize br 80., Ekonomski institut Zagreb, 2020., str. 15.

V. RAZDOBLJE OBILJEŽENO COVID-19 PANDEMIJOM I POTRESIMA

5.1. COVID-19 pandemija

11. ožujka 2020. godine, Svjetska zdravstvena organizacija proglasila je pandemiju COVID-19. Do 19. ožujka 2020. godine koronavirusom je bilo zaraženo 106 osoba što je rezultiralo uvođenjem tzv lockdowna, odnosno obustave rada svih ovrazovnih ustanova, ugostiteljskih objekata, radionica, muzeja, kina, kazališta, škola, otkazuju se javna okupljanja, obustavljena su vjerska okupljanja i sportska natjecanja. Dolazi do zabrane napuštanja mjesta prebivališta i stalnog boravka, iznimno u nužnim slučajevima.

Iako je primarno zdravstvena kriza, kriza COVID-19 imala je veliki utjecaj na gospodarstvo širom svijeta pa je posljedično riječ i o ekonomskoj krizi. Kako bi spriječile totalni kolaps ekonomije, zemlje širom svijeta brzo su reagirale paketima fiskalnih i monetarnih poticaja.

5.2. Potresi u Hrvatskoj 2020. godine

Zagreb i okolicu 22. ožujka 2020. u 6 sati i 24 minute pogodio je snažan potres magnitude $M=5,5$ po Richteru nakon čega je uslijedio i idući magnitude $M=5,0$ po Richteru, a seizmička aktivnost nastavila se u široj okolini nastavila se do 12. kolovoza 2020. godine. "Većina zgrada starijih od 100 godina u centru Grada Zagreba su znatno oštećene, a neke zgrade koje nemaju značaj graditeljske baštine morat će se srušiti jer obnova tako slabe konstrukcije nije isplativa."³²

Novi snažni potresi pogodili su Republiku Hrvatsku 28. i 29. prosinca 2020. godine od kojih je najjači bio magnitude $M=6,2$ po Richteru s epicentrom kod grada Petrinje. Ovaj potres osjetio se diljem Hrvatske, čak i u okolnim zemljama. Potres je prouzročio ljudska stradanja i ogromne štete na području Gline, Siska i Petrinje.

³² Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, 2021., str. 1.

5.3. Učinak COVID-19 pandemije i potresa na gospodarstvo RH

Pandemija COVID-19 nije zaobišla ni Hrvatsku. Na sjednici održanoj 17. ožujka 2020. godine, Vlada Republike Hrvatske usvojila je 63 mjere kako bi poduzetnicima olakšala poslovanje u novonastalim okolnostima te im omogućila nastavak poslovanja uz očuvanje radnih mjesta. Potpore su se odnosile na odgađanje i/ili obročnu otplatu javnih davanja, odobravanje novih zajmova za likvidnost poduzećima, tromjesečni moratorij na obveze prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak i poslovnim bankama te COVID zajmove namjenjene za manja i srednja poduzeća.³³

Nakon analiziranja stanja poslije potresa na terenu, na prijedlog ministra unutarnjih poslova, 4. siječnja 2021. godine, Vlada Republike Hrvatske proglasila je katastrofu uzrokovanu potresom za područje Karlovačke, Zagrebačke te Sisačko-moslavačke županije. Obzirom na nastale štete te uzimajući u obzir činjenicu da je veliki dio stanovništva potresom pogođenih područja ostao bez doma, donesen je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije, kojim je propisano provođenje postupka obnove i stambenog zbrinjavanja te sanacije dodatnih šteta koje su potresi prouzročili. "Ukupan trošak potresa u gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji i Krapinsko-zagorskoj županiji procjenjuje se na 11,301 milijardi eura (Prema tečaju koji je vrijedio 22. ožujka 2020. 1 € = HRK 7,599120), od čega je 10,661 milijardi eura vrijednost uništene fizičke imovine dok su 0,640 milijardi eura gubici."³⁴

³³ <https://razvoj.gov.hr/vijesti/mjere-za-pomoc-gospodarstvu-iz-nadleznosti-ministarstva-regionalnoga-razvoja-i-fondova-europske-unije/4205> (13.1.2025.)

³⁴ Građevinar, Potres u Hrvatskoj 2020. - brza procjena oštećenja i potreba, Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2020., str.967., dostupno na: <http://www.casopis-gradjevinar.hr/assets/Uploads/JCE-72-2020-10-8-SVBANKA..pdf> (13.01.2025.)

5.4. Učinak COVID-19 pandemije i potresa na građevinski sektor

Pandemija COVID-19 i potresi snažno su se odrazili na građevinski sektor. Nakon konsolidacije i faze lagane ekspanzije, pandemija je ponovno prouzročila korak nazad u razvoju dok istovremeno pred građevinski sektor stavlja se ogroman izazov u pogledu sanacije potresom pogođenih područja.

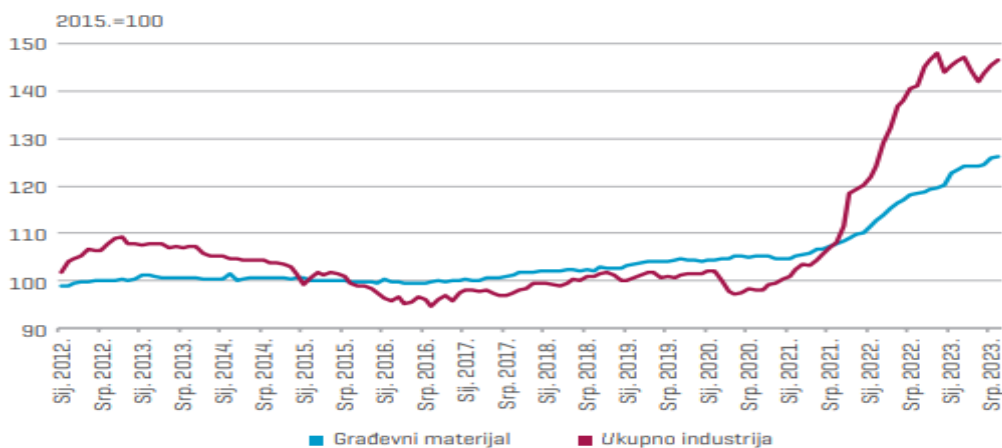
Negativni trend odrazio se na građevinski materijal, radnu snagu te ugovore o građenju.

5.4.1. Građevinski material

Pandemija COVID-19 značajno je utjecala na cijene građevinskog materijala. Prekinula je lance opskrbe što je dovelo do poremećaja u globalnim lancima opskrbe s obustavom proizvodnje, transporta i distribucije građevinskog materijala. Povećana potražnja i nedostatak dostupnosti materijala rezultirali su porastom cijena građevinskog materijala. Na povećanu potražnju utjecale su mjere zatvaranja i rada od kuće pošto je veći dio stanovništva odlučio poboljšati svoje domove. Također, što sami, što za pomoć države, ljudi su krenuli obnavljati potresom pogođene objekte.

Cijena građevinskog materijala u razdoblju siječanj-kolovoz 2023. bila je veća za 7,8 posto u odnosu na isto razdoblje 2022. godine (slika 5.2.1.1.)

Slika 5.4.1.1. Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2023. godine³⁵

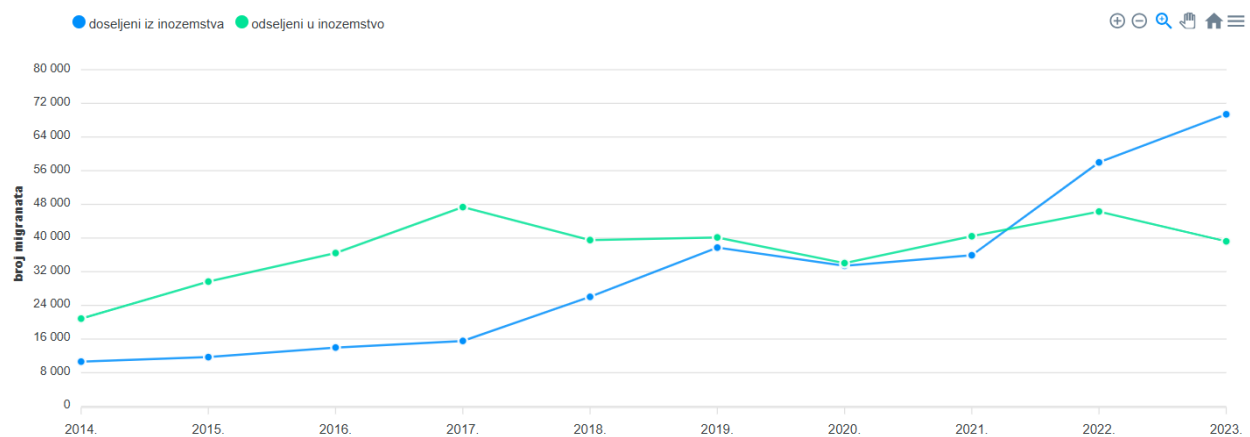


³⁵ Buturac, G.; Sektorske analize br. 107., Ekonomski institut Zagreb, 2023., str. 9.

5.4.2. Radna snaga

Zbog donesenih mjera ograničavanja kretnji, smanjila se mobilnost radnika koja se posebice osjetila kod otočnih gradilišta. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku saldo migracije stanovništva Republike Hrvatske s inozemstvom bio je pozitivan i iznosio je 30 178 (slika 5.4.2.1.).

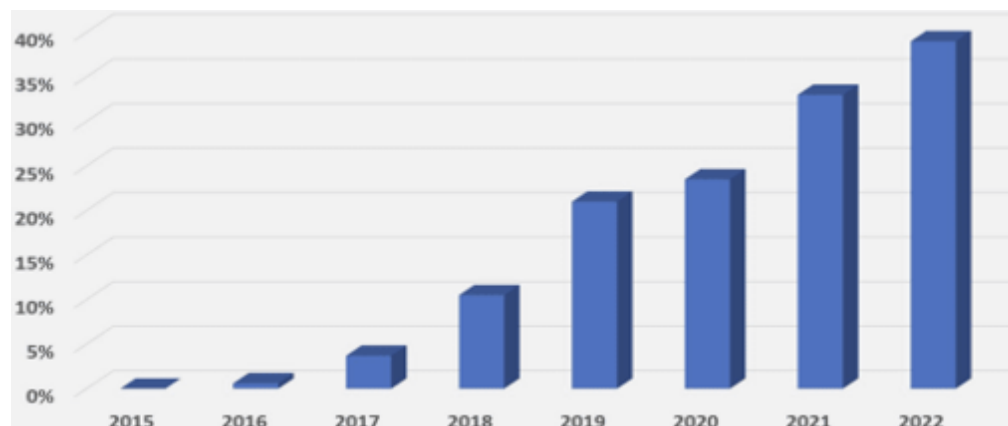
Slika 5.4.2.1. Saldo migracije stanovništva Republike Hrvatske s inozemstvom od 2014. do 2023. godine³⁶



Navedeni podatak samo je naizgled pozitivan. Naime, uslijed nedostatka radne snage i daljnjeg odljeva domaće radne snage, poslodavci su se fokusirali na uvoz strane radne snage, stoga navedeni migracijski suficit stvorili su strani radni radnici čiji je broj u konstantnom porastu (slika 5.4.2.2.).

³⁶ Državni zavod za statistiku: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76802> (29.01.2025.)

Slika 5.4.2.2. Udio stranih radnika u građevinskom sektoru u republici Hrvatskoj u razdoblju 2015.-2022. godine³⁷



Međutim, to više nisu radnici iz susjednih zemalja. Veći dio uvezene radne snage dolazi iz azijskih zemalja što predstavlja veliku kulturološku i jezičnu razliku te predstavlja veliki izazov domaćim poslodavcima (slika 5.4.2.3.).

Slika 5.4.2.3. Broj izdanih novih dozvola za rad i boravak u Hrvatskoj³⁸

GODINA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Država									
Total	790	2.634	6.987	23.754	46.587	31.816	30.056	53.471	77.541
Nepal	2	4	0	35	825	994	3.094	7.416	12.601
Bosna i Hercegovina	137	1.612	4.765	12.334	17.007	10.649	8.450	11.309	10.676
Srbija	101	308	699	4.588	10.120	6.903	4.497	7.372	9.580
Indija	29	20	29	151	876	586	1.300	4.909	8.931
Bangladeš	0	0	1	0	101	621	1.747	3.085	6.746
Filipini	6	3	2	85	545	545	1.014	3.008	4.656
Sjeverna Makedonija	40	82	137	1.893	4.041	2.025	1.347	3.269	4.360
Kosovo	6	13	154	1.898	6.147	4.348	2.956	3.505	4.045
Turska	22	37	51	65	203	361	925	2.561	3.485
Albanija	4	5	290	1.072	2.194	1.676	1.755	1.924	1.749
Crna Gora	8	17	40	104	408	278	322	478	529
Pakistan	1	1	3	1	44	24	60	301	296
Ukrajina	35	185	343	832	2.097	1.480	1.028	397	174
Rusija	69	37	40	44	133	107	51	125	125

³⁷ <https://cronika.hr/istaknuto/2024/strani-radnici-u-graditeljstvu-su-jeftiniji-30-od-domacih-radnika-a-cijene-rastu-otkrivamo-kako-je-doslo-do-ovog-apsurda/> (13.1.2025.)

³⁸ Marinović Golubić, M., Strani radnici iz Nepala, Indije, Bangladeša, Pakistana i Filipina u Hrvatskoj – nalazi kvalitativnog istraživanja, 2024., str. 78., preuzeto sa: <https://hrcaj.srce.hr/file/467558> (04.02.2025.)

5.4.3. Ugovori o građenju

Poslodavcima je znatno otežano poslovanje u novonastaloj situaciji. Unatoč poslovanju u neizvjesnim okolnostima s konstatnim porastom cijena materijala te problemima sa radnim resursom, poslodavci su dužni ispuniti ugovorene poslove po uvjetima skopljenima za vrijeme ugovaranja poslova. Ovaj problem posebno se osjeti kod postupaka javne nabave. S ciljem omogućavanja nesmetanog rada, Vlada Republike Hrvatske donjela je Zaključak o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda.

5.5. Mjere za spas građevinskog sektora

S ciljem očuvanja sektora i radnih mjesta, komore; arhitekata, inženjera građevine, inženjera elektrotehnike, inženjera strojarstva i ovlaštenih inženjera geodezije, uputile su 24. ožujka 2020. Predsjedniku Vlade Republike Hrvatske prijedloge deset hitnih mjera kojima bi se pomoglo u očuvanju graditeljstva i umanjile posljedice krize izazvane pandemijom COVID-19.

U dopisu se traži provođenje sljedećih mjera:³⁹

- omogućiti nastavak rada na gradilištima, osobito na infrastrukturnim projektima koji su financirani iz EU-ovih fondova, a sve u skladu s uputama Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske
- ovjerene radove po svim javnim projektima plaćati odmah po ovjeri, ne čekati valute
- dopustiti/omogućiti zamjenu uvoznih materijala/proizvoda domaćim materijalima/proizvodima, i to bez velikih i dugih procedura u donošenju takvih odluka (pod time se podrazumijeva to da kod zamjene materijala/proizvoda tehničke karakteristike domaćega proizvoda koji mijenja uvozni trebaju biti iste ili bolje)
- hitno uspostaviti dostavne linije strateškoga materijala iz uvoza (npr. armaturno željezo, staklo, aluminij i drugo)
- omogućiti rad pojedinih smještajnih objekata na jadranskoj obali za smještaj radnika uz pridržavanje svih epidemioloških preporuka, jer će se u protivnome brojna gradilišta morati zatvoriti

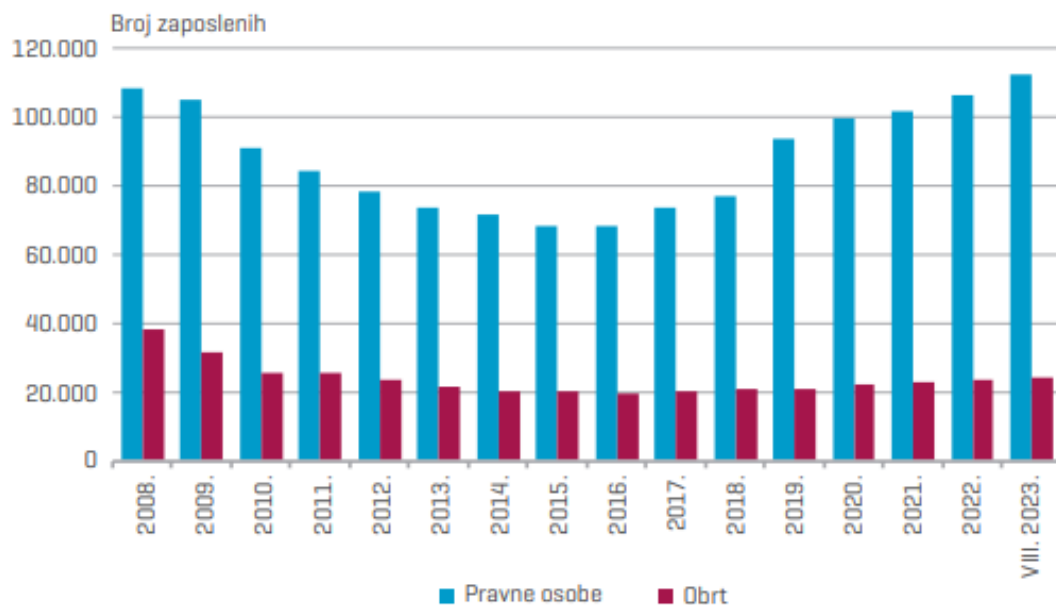
³⁹ Građevinar, Utjecaj korona virusa na građevinski sektor u Hrvatskoj, 2020., str. 383., preuzeto sa: <http://casopis-gradjevinar.hr/assets/Uploads/JCE-72-2020-4-8-R3.pdf> (14.01.2025.)

- sudjelovanje države u financiranju dijela plaća zaposlenih u pravnim osoba iz sektora graditeljstva i prostornoga uređenja, kako je to propisano za ostale sektore. Iako izrijekom nije formalno onemogućen rad u građevinskome sektoru, zbog prirode posla u kojemu je potrebna intenzivna komunikacija sa strankama u uredima i na terenu, posebno u geodetskim poslovima (terenske izmjere, izlaganja elaborata i slično), te poslove više nije moguće obavljati zbog odbijanja komunikacije stranaka u postupku
- smanjiti doprinose za investicije – građevinske dozvole
- otvoriti povoljne kreditne linije za tekuću likvidnost bez obzira na bonitete tvrtki
- potaknuti sve javne naručitelje, osobito državu, da nastave s planiranim postupcima javnih nabava u gradnji, prostornome uređenju i djelatnostima vezanima uz gradnju te da raspisuju nove postupke javne nabave u graditeljstvu. Samo dostupnost novih poslova dugoročno će omogućiti zadržavanje zaposlenika.
- do završetka krize zaustaviti obvezu dostave ispisanih primjeraka idejnih i glavnih projekata u postupcima izdavanja dozvola za gradnju jer se ispisani projekti moraju ovjeravati i slati iz jednog ureda u drugi, često i iz jednoga grada u drugi; propisati samo mogućnost digitalne predaje projekata. Isto primijeniti na dostavu ispisanih primjeraka geodetskih elaborata uredima za graditeljstvo i katastar prilikom izdavanja potvrda na izrađene elaborate.

5.6. Utjecaj pandemije COVID-19 i potresa na građevinske subjekte

U promatranom razdoblju, Republika Hrvatska bila je suočena sa dvije međusobno kontradiktorne poteškoće. Pandemija COVID-19 tražila je zatvaranje i obustavu radova dok je s druge strane potres tražio hitne intervencije te saniranje objekata s omogućavanjem nastavka koliko je moguće normalnog života ljudi potresom pogođenog područja. Takva situacija pozitivno se odrazila na broj zaposlenih u građevinskom sektoru, štoviše nakon gotovo 15 godina premašena je brojka zaposlenih u ovom sektoru u odnosu na 2008. godinu (slika 5.6.1.). Najveći udio i dalje čine zaposleni kod pravnih osoba ali laganim koracima, iako daleko od razine na kojoj je bilo 2008. godine, bilježi se rast broja zaposlenih u obrtima.

Slika 5.6.1. Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – kolovoz 2023. godine⁴⁰



Vodeća trgovačka društva u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada bilježe pozitivan trend (tablica 5.6.1.). Rast prihoda popraćen je blagim padom zaposlenih što ukazuje na povećanje produktivnosti koja je rezultat modernizacije te ulaganje u tehnologiju kako bi se nadomjestio manjak ljudi na tržištu.

⁴⁰ Buturac, G.; Sektorske analize br. 107., Ekonomski institut Zagreb, 2023., str. 5.

Tablica 5.6.1. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2019.-2022. godine⁴¹

	2019.	2020.	2021.	2022.	Indeks 2022./2021.
Ukupni prihodi (u mil. eura)	580,3	648,7	747,3	827,6	110,8
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u mil. eura)	14,3	34,9	69,1	36,7	53,0
Broj zaposlenih	2.570	2.805	2.829	2.782	98,3
Bruto marža (u %)	2,46	5,38	9,25	4,43	47,9
Profitabilnost imovine (u %)	2,02	5,78	13,21	4,86	36,8
Proizvodnost rada (prihod u mil. kuna po zaposlenom)	0,23	0,23	0,26	0,30	112,6
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,25	1,35	1,56	1,45	93,1
Koeficijent tekuće likvidnosti	1,82	1,70	2,10	2,15	102,5
Koeficijent ukupne zaduženosti	0,44	0,44	0,40	0,42	105,5

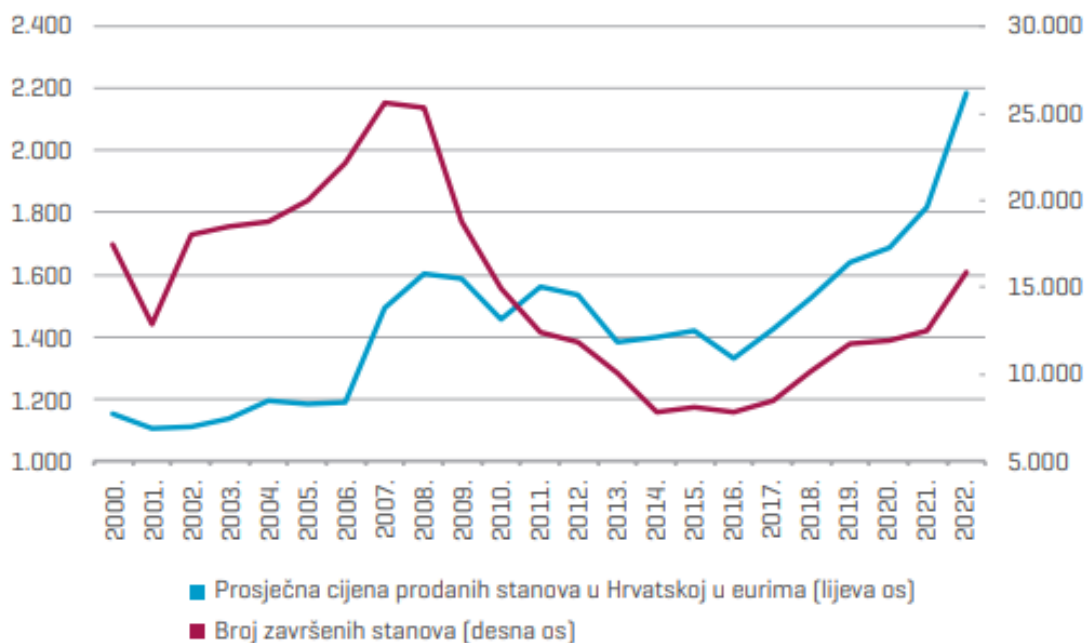
⁴¹Buturac, G.; Sektorske analize br. 107., Ekonomski institut Zagreb, 2023., str. 20.

Napomene: Obuhvat vodećih trgovačkih društava: Tehnika, Zagorje-tehnobeton, Strabag, Kamgrad, Stipić Grupa, Gradnja Osijek, Zagrebgradnja, Mucić & Co, GIP Pionir, Zagreb-Montaža

5.7. Stanje u stanogradnji u razdoblju COVID-19 pandemije i potresa

U promatranom razdoblju stanogradnja nastavlja sa pozitivnim trendom (slika 5.7.1.). Cijene stanova rapidno rastu što je uzrokovano porastom cijena građevinskog materijala, cijenom rada te ponajviše odnosom ponude i potražnje.

Slika 5.7.1. Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2022. godini⁴²



⁴² Buturac, G.; Sektorske analize br. 107., Ekonomski institut Zagreb, 2023., str. 14.

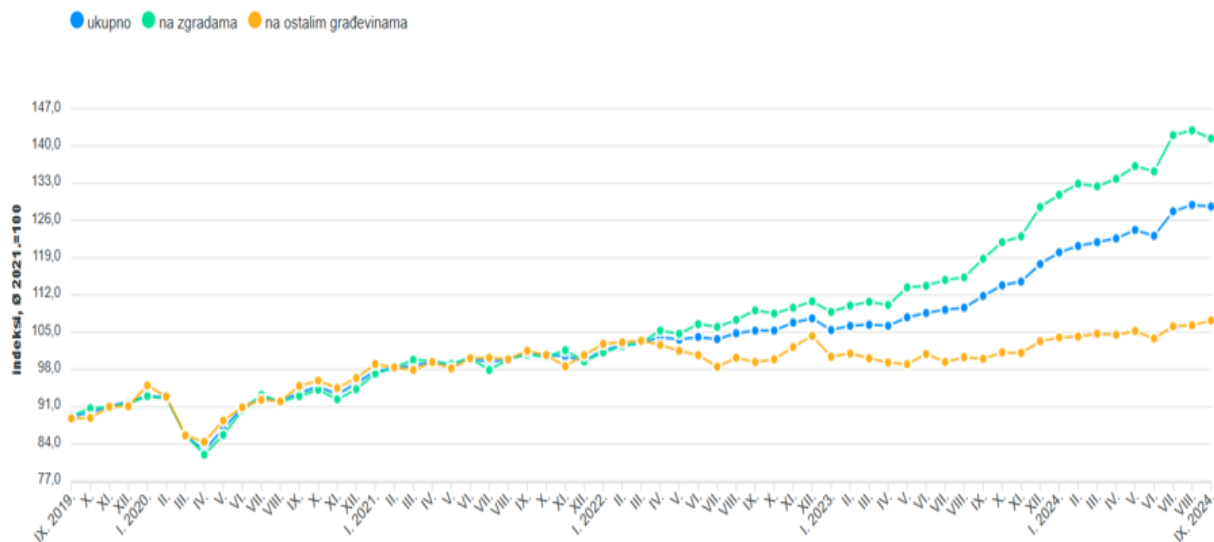
VI. RAZDOBLJE NAKON COVID-19 PANDEMIJE

Vlada Republike Hrvatske 11. svibnja 2023. godine donijela je odluku o proglašenju kraja epidemije COVID-19. Nakon nešto više od dvije godine života I poslovanja u neizvjesnim I ograničenim okolnostima, vrijeme je za nove izazove.

6.1. Stanje u građevinskom sektoru nakon COVID-19 pandemije

Radovi na obnovi od potresa, infrastrukturni projekti i velika potražnja na tržištu nekretnina, doprinjeli su nastavku pozitivnog trenda u građevinskom sektoru i nakon pandemije. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku indeks obujma građevinskih radova kontinuirano raste.

Slika 6.1.1. Indeks obujma građevinskih radova, sezonski I kalendarski prilagođeni, od rujna 2019. do rujna 2024.⁴³

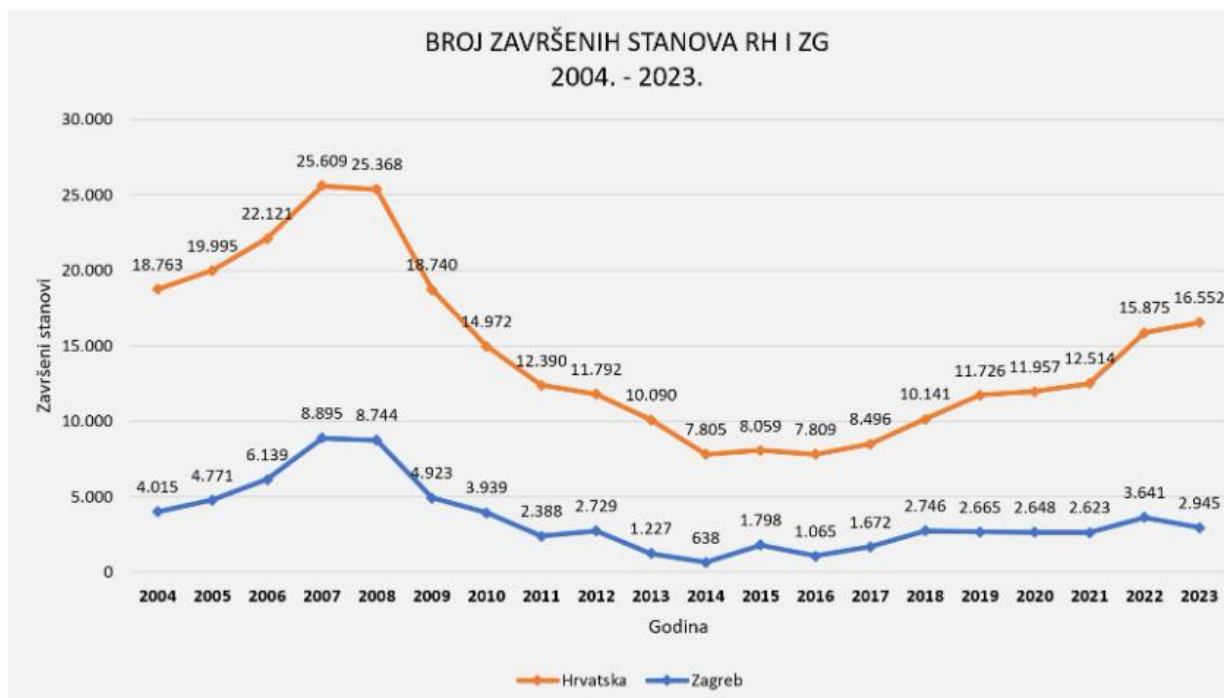


⁴³ Državni zavod za statistiku; <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77112> (14.01.2025.)

Unatoč pozitivnim statističkim podacima, građevinski sektor izložen je i brojnim problemima. U prvom redu to je radna snaga. U prijašnjim razdobljima dogodio se osjetan odljev domaće kvalificirane radne snage. Taj nedostatak nadomještava se uvozom strane radne snage koji predstavlja izazove i problematiku za poslodavce. Za građevinski sektor, prema podacima MUP-a u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca 2024. godine, izdano je 75 071⁴⁴ dozvola za boravak i rad..

Iako bilježimo rekordnu zaposlenost u stanogradnji, unatoč svim implementiranim tehnoloških novitetima, broj završenih stanova znatno je manji nego 2007. godine što ukazuje u nedovoljnu produktivnost (slika 6.1.2.)

Slika 6.1.2. Broj završenih stanova u RH i Zagrebu u period od 2004. do 2023. godine⁴⁵



⁴⁴ Prema podacima za 2024. – Ministarstvo unutarnjih poslova <https://mup.gov.hr/gradjani-281562/moji-dokumenti-281563/stranci-333/statistika-169019/169019> (17.01.2025.)

⁴⁵ <https://www.modnialmanah.com/hrvatski-građevinski-sektor-je-neucinkovit-imamo-podatke-koliko-je-pala-produktivnost-izgradnje/> (17.01.2025.)

VII. ZAKLJUČAK

Građevinski sektor od iznimnog je značenja za gospodarstvo zemlje. Jedan od pokretača gospodarstva i svaka njegova promjena automatski se reflektira na nacionalnu ekonomiju. Kako bi se održala stabilnost gospodarstva nužno je pobrinuti se i za stabilnost samog građevinskog sektora.

Obzirom na prikazano u ovom radu, možemo zaključiti kako je ovaj sektor u Hrvatskoj prilično turbulentan te ne ostavlja dojam stabilnosti, sigurnosti i spremnosti na nove izazove.

Kod građevina, kvalitetno temeljenje je radnja koja omogućuje istoj stabilnost i pospješuje njenu trajnost. Istom logikom nužno je pristupiti stvaranju stabilnog građevinskog sektora, krenuvši od samih temelja. Od ključne važnosti je planski od samog starta privući mlade, omogućiti im kvalitetno obrazovanje te ih kasnije zadržati na domaćem tržištu. Poticajnim mjerama potrebno je vratiti odseljeni stručni kadar, implementirati njihovo stečeno inozemno znanje u domaće tržište te što manje ovisiti o inozemnoj radnoj snazi.

Situaciju na tržištu stanogradnje potrebno je primiriti. Nužno je znati što nam je potrebno i u kojoj mjeri kako bi se stanogradnja stavila u red i spriječio trenutni kaos na tržištu.

Nezaobilazno, poželjno je smanjenje stope poreza na dodanu vrijednost, kako bi se smanjio fiskalni pritisak i na porezne obveze i na poduzeća. Ujedno, to bi stvorilo stabilniju i povoljniju poslovnu klimu.

VIII. LITERATURA

Knjige:

1. Ćirović, G.; Mitrović, S., Tehnologija građenja, 4. Izdanje, Visoka građevinsko-geodetska škola strukovnih studija u Beogradu, Beograd, 2018., str 17.
2. Katavić, M., Osnove ekonomike za graditelje, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb, 2009., str 14.
3. Mankiw, G.N., Osnove ekonomije, MATE, Zagreb, 2006., str. 500
4. Radić, J.; Puž, G.; Žderić, Ž, Vrijeme rušenja i vrijeme građenja, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2007, str. 13.
5. Radujković M. i suradnici (2015.); Organizacija građenja, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb

Članci i stručni radovi:

1. Bežovan, G., Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja, 2003., str 101.
2. Buturac, G.; Sektorske analize br 24., Ekonomski institut Zagreb, 2013., str. 11-25.
3. Buturac, G.; Sektorske analize br 80., Ekonomski institut Zagreb, 2020., str.14- 22.
4. Buturac, G.; Sektorske analize br. 107., Ekonomski institut Zagreb, 2023., str. 5-20.
5. Đukan, P.;Dušek, A.;Pavlin, Ž.;Percel, D.;Petković, A.;Pletikapić, Z.;Savić, Z.;Sever, Z.;Vedriš, M.; Graditeljstvo – novi početak, Hrvatska komora inženjera građevine, 2015., str. 15.
6. Građevinar, Potres u Hrvatskoj 2020. - brza procjena oštećenja i potreba, Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2020., str. 967.
7. Građevinar, Utjecaj korona virusa na građevinski sektor u Hrvatskoj, 2020., str. 383.
8. Gregurek, M., Stupanj i učinci privatizacije u Hrvatskoj, 2021., str. 156.
9. Hrvatska gospodarska komora, Građevinski sektor EU i Hrvatske – od recesije do oporavka, 2016., str. 4.
10. Hrvatska gospodarska komora, Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2017., str. 3-4.

11. Hrvatska gospodarska komora, Pregled osnovnih statističkih podataka u sektoru graditeljstva u RH, 2017., str. 15.
12. Jurčić, Lj., Financijska kriza i fiskalna politika, Ekonomski pregled 61, 2010., str. 317.
13. Marinović Golubić, M., Strani radnici iz Nepala, Indije, Bangladeša, Pakistana i Filipina u Hrvatskoj – nalazi kvalitativnog istraživanja, 2024., str. 78.
14. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, 2021., str. 1.
15. Mlikotić, S., Globalna financijska kriza – uzorci, tijek i posljedice, Pravnik 44, 2010, str. 86.
16. Mustać, J., Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, Oeconomica Jadertina, 2019., str. 80.
17. Rajčić, D., Građevinar br.56., Hrvatski savez građevinskih inženjera, 2002., str. 220.

Web stranice:

1. <https://arhivanalitika.hr/blog/hrvatska-tijekom-prosle-dvije-recesije/> (07.01.2025.)
2. <https://mpudt.gov.hr/osnove-sustava-europske-unije-23355/23355> (09.01.2025.)
3. <https://razvoj.gov.hr/vijesti/mjere-za-pomoc-gospodarstvu-iz-nadleznosti-ministarstva-regionalnoga-razvoja-i-fondova-europske-unije/4205> (13.1.2025.)
4. <https://cronika.hr/istaknuto/2024/strani-radnici-u-graditeljstvu-su-jeftiniji-30-od-domacih-radnika-a-cijene-rastu-otkrivamo-kako-je-doslo-do-ovog-apsurda/> (13.1.2025.)
5. Državni zavod za statistiku; <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77112> (14.01.2025.)
6. <https://mup.gov.hr/gradjani-281562/moji-dokumenti-281563/stranci-333/statistika-169019/169019> (17.1.2025.)
7. <https://www.modnialmanah.com/hrvatski-građevinski-sektor-je-neucinkovit-imamo-podatke-koliko-je-pala-produktivnost-izgradnje/> (17.1.2025.)
8. Državni zavod za statistiku; <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76802> (29.01.2025.)

Propisi:

1. Odluka o osnivanju Direkcije za javne poslove, Narodne novine, br. 41/90, 8/91, 14/91, 53A/91, 9/92 I 55/92.

IX. PRILOZI

Popis tablica:

Tablica 2.2.1. Udio građevinskih radova u BND-u, broj i struktura zaposlenih.....	6
Tablica 2.3.1. Tabela prikaz vrijednosti izvršenih građevinskih radova, broja zaposlenih i produktivnosti za razdoblje 2003.-2016. godinu.....	7
Tablica 2.3.2. Tablični prikaz stambene gradnje za razdoblje 1992.-2018. godinu.....	9
Tablica 3.2.3. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2009.-2012. godine.....	14
Tablica 3.4.1. Pregled mjera za ublažavanje posljedica krize	17
Tablica 4.1.1. Vrijednost izvršenih građevinskih radova, broj zaposlenih i produktivnost u razdoblju 2008.-2018. godine	20
Tablica 4.2.1. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2015.-2019. godine.....	22
Tablica 5.6.1. Prosječne vrijednosti odabranih pokazatelja poslovanja vodećih 10 trgovačkih društava u djelatnosti izgradnje stambenih i nestambenih zgrada u razdoblju 2019.-2022. godine.....	32

Popis slika:

Slika 2.1.1. „Spirala smrti“ - dinamički prikaz vrijednosti izvršenih građevinskih radova u razdoblju 1984.1993. godine	3
Slika 3.1. Rast proizvodnje i zaposlenosti u Hrvatskoj u razdoblju 2006.-2014. godine.....	11
Slika 3.1.1. Zaposlenost, ukupni prihod, aktivne tvrtke, produktivnost i udio u BDP-u u razdoblju od 2003.do 2014. godine.....	12
Slika 3.2.1.Broj zaposlenih u graditeljstvu u obrtu u razdoblju 2003.-2014. godine.....	13
Slika 3.2.2.Broj zaposlenih u graditeljstvu u pravnim osobama u razdoblju 2003.-2014. godine.....	13
Slika 3.3.1. Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova u razdoblju 2000.—2012. godine.....	14
Slika 4.2.1.Broj zaposlenih u graditeljstvu u obrtu u razdoblju 2013.-2019. godine	21
Slika 4.2.2.Broj zaposlenih u graditeljstvu u pravnim osobama u razdoblju 2013.-2019. godine.....	22
Slika 4.3.1. Prosječna cijena prodanih stanova u Hrvatskoj i broj završenih stanova u razdoblju 2000.-2019. godine.....	23
Slika 5.4.1.1. Indeksi proizvođačkih cijena industrije i cijena građevnog materijala u Republici Hrvatskoj, siječanj 2012. – kolovoz 2023. godine.....	26
Slika 5.4.2.1. Saldo migracije stanovništva Republike Hrvatske s inozemstvom od 2014. do 2023. godine.....	27
Slika 5.4.2.2. Udio stranih radnika u građevinskom sektoru u republici Hrvatskoj u razdoblju 2015.-2022. godine.....	28
Slika 5.4.2.3. Broj izdanih novih dozvola za rad i boravak u Hrvatskoj.....	28

Slika 5.6.1. Broj zaposlenih u građevinarstvu u Republici Hrvatskoj, 2008. – kolovoz 2023. godine.....	31
Slika 5.7.1. Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. – 2022 godini.....	33
Slika 6.1.1. Indeks obujma građevinskih radova, sezonski i kalendarski prilagođeni, od rujna 2019. do rujna 2024.....	34
Slika 6.1.2. Broj završenih stanova u RH I Zagrebu u period od 2004. do 2023. godine.....	35

Izjava o izvornosti

Ja, Stjepan Buljubašić pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica diplomskog rada/završnog rada (obrisati nepotrebno) te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio/-la drugim izvorima do onih navedenih u radu.

(potpis studenta)