

Utjecaj koronavirusa na građevinski sektor u Hrvatskoj

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Građevinski je sektor i u 2020. bio izložen raznim problemima, od nedostatka radne snage do sve viših cijena materijala. Pandemija koronavirusa, koja je u Hrvatskoj počela u ožujku ove godine, dodatno je zakomplicirala cjelokupnu situaciju, nabava građevnoga materijala znatno je otežana, zbog ograničenja kretanja radnici ne mogu doći na posao, a neka su gradilišta bila zatvorena

Snažaj utjecaj pandemije na građevinski sektor i investicije

Građevinarstvo je važna gospodarska aktivnost u svakoj državi na svijetu, jer stvara znatan dio bruto dodane vrijednosti, zapošljava respektabilan dio radne snage te svojim snažnim multiplikativnim učinkom potiče razvitak brojnih drugih djelatnosti, ponajprije u industriji građevnoga materijala, metalnoj industriji, industriji nemetala, drvnoj industriji, proizvodnji namještaja te kemijskoj industriji. Razina građevinske aktivnosti blisko je povezana s investicijskom aktivnošću koja je nositelj povećanja fizičke i tehnološke razine proizvodnje, poboljšanja infrastrukturnih uvjeta života i rada te stoga unaprijeđenja standarda i životnih uvjeta stanovništva.

Nakon dugotrajne gospodarske krize koja je počela 2008. naznake oporavka građevinske aktivnosti u Hrvatskoj pojavile su se u 2015., a u 2018. bila je zabilježena najviša stopa rasta opsega građevinskih radova od 2008., ali pod dominantnim utjecajem rasta u visokogradnji koji nije bio dovoljno poduprt kretanjima u niskogradnji. Nestajanjem dijela najvećih građevinskih tvrtki izgubljen je potencijal preuzimanja velikih i zahtjevnih građevinskih radova pa se na važnim projektima kao nositelji radova sve češće pojavljuju strane tvrtke, a domaće tvrtke tek kao podizvođači, što se odražava i na njihove poslovne rezultate.

Građevinske tvrtke u Republici Hrvatskoj ušle su i u 2020. suočene s nizom rizika, od nestašice radne snage do rasta cijena materijala, a situaciju je dodatno zakomplicirala pandemija koronavirusa, zbog koje je u ožujku 2020. u cijelosti promijenjen način života i rada

Postupan oporavak i dinamiziranje građevinske aktivnosti u 2019. ojačali su poduzetničku inicijativu u sektoru građevinarstva, no velik je problem bio nedostatak kvalificirane radne snage.



Globalna pandemija koronavirusa prekinula je lance opskrbe materijala

Građevinske tvrtke u Republici Hrvatskoj ušle su i u 2020. suočene s nizom rizika, od nestašice radne snage do rasta cijena materijala. Situaciju je dodatno zakomplicirala pandemija koronavirusa, zbog koje je u ožujku 2020. u cijelosti promijenjen način života i rada u Republici Hrvatskoj, pojaviše zbog ograničenoga kretanja stanovništva koje je uvedeno radi suzbijanja širenja virusa. Pandemija će snažno utjecati na građevinski sektor u Hrvatskoj, i to s nekoliko različitih aspekata.

Građevni materijal

Pandemija koronavirusa prekinula je lance opskrbe te nas je uvela u doba povećane neizvjesnosti. Zemlje diljem svijeta ograničile su kretanje i zatvorile granice. Izvanredno stanje zahtijeva i izvanredne mjere. Kako bi se spriječilo širenje virusa, zatvorene su škole, fakulteti i ugostiteljski objekti. Mnoge tvrtke bile su prisiljene u vrlo kratkome roku organizirati rad na daljinu. U nekim zemljama zatvorene su i tvornice, gradilišta te brodogradilišta. U Austriji su

18. ožujka 2020. obustavljeni radovi na svim gradilištima u zemlji, a ima ih na tisuće. Odluka o ponovnome pokretanju radova objavljena je 27. ožujka na temelju dogovora socijalnih partnera o mjerama sprječavanja zaraze koronavirusom na gradilištima. Prema novome sporazumu, radnici na osnovnim poslovima neće morati održavati minimalni razmak sve dok su im svima zaštićeni usta i nos te ako među njima nema ni jednog pripadnika rizičnih skupina. Kroz pojedinačne razgovore s klijentima dogovara se koja se gradilišta mogu ponovno otvoriti s obzirom na prekide u opskrbnome lancu zbog zatvaranja granica. Zaposlenici koji još ne mogu biti raspoređeni ili trenutačno mogu obavljati posao ograničenoga intenziteta radit će u skraćenome radnom vremenu. Ostale mjere uključuju redovitu dezinfekciju objekata i organizacijske mjere poput prilagođenoga radnog vremena.



Zbog koronavirusa i ograničenja kretanja radnici imaju problema s dolaskom na gradilišta, posebno na otocima



Nabava armature iz Italije hrvatskim izvođačima stvara velike probleme

S obzirom na to da se mnoge države ne mogu osloniti na vlastitu proizvodnju građevnoga materijala, to je izvođačima radova stvorilo velike poteškoće. Osim toga zatvorene su mnoge tvornice, što je rezultiralo padom opsega proizvodnje gotovo svih proizvoda, uključujući građevni materijal. U nekim državama zatvorene su i trgovine građevnim materijalima. Sve to podrazumijeva veće

troškove gradnje i sporiju provedbu projekata. U Republici Hrvatskoj postoje određeni problemi s nabavom materijala, kašnjenjem robe iz uvoza, odlaskom radnika te propusnicama, bez kojih nije bilo moguće kretanje iz grada u grad pa tako ni do gradilišta. Nekim je izvođačima nabava armature veliki problem ako se ona nabavlja iz Italije, jer je cijela država u karanteni, a opseg proizvodnje znatno je smanjen ili je proizvodnja privremeno prekinuta.

Radna snaga

U Hrvatskoj za sada nisu zaustavljene aktivnosti na gradilištima, ali zbog ograničenja kretanja radnici imaju problema s dolaskom na teren, osobito do otočnih gradilišta, s obzirom na to da je dolazak na otoke gotovo zabranjen.

U Hrvatskoj za sada nisu zaustavljene aktivnosti na gradilištima, ali zbog ograničenja kretanja radnici imaju problema s dolaskom na teren, osobito do otočnih gradilišta

S druge strane, iako to nije u skladu s preporukama Nacionalnog stožera civilne zaštite, lokalni načelnici privremeno su zatvorili neka gradilišta, a takvi su slučajevi zabilježeni na Šolti i Koločepu.

Dodatni je problem nedostatak radne snage koji je sada još jače izražen jer poslodavci iz građevinskoga sektora ne mogu računati na strane radnike zbog zatvorenih granica ili obvezne četrnaestodnevne karantene za sve strance koji ulaze u Republiku Hrvatsku.

Ta ograničenja i zabrane znače da će se i građevinske tvrtke morati orijentirati na daljinsko upravljanje gradilištima i građevinskim radovima te drugim tehnologijama koliko je god to moguće. Mnogi projektni uredi do daljnjega su obustavili sva putovanja i odlaske svojih timova na gradilišne koordinacije. Tijekom korona-krise komuniciraju e-poštom i telefonom, održavaju sastanke i prezentacije preko mrežnih aplikacija. Neki projektni uredi na aktualne projekte i timove možda i mogu primijeniti dosadašnja iskustva stečena tijekom suradnje s udaljenim međunarodnim timovima i principe rada koje su usvojili na inozemnim projektima, no takvi su slučajevi iznimni i to neće biti slučaj s cijelim građevinskim sektorom.

U graditeljstvu nije moguće sve automatizirati. Rad od kuće i gradilišta baš i ne idu zajedno. Za mnoge radove neophodna je fizička prisutnost radnika. To će zasigurno izazvati kašnjenja u provedbi projekata, a pravi razmjeri posljedica zdravstvene krize u hrvatskome graditeljstvu tek će se vidjeti za nekoliko mjeseci.

Ugovori o građenju

Iako je kriza uzrokovana pandemijom koronavirusa neizvjesna i nitko ju nije mogao predvidjeti, stručnjaci upozoravaju na to kako su izvođači radova i dalje na temelju ugovora odgovorni za kašnjenja ili prekoračenja troškova za projekte koji se trenutno izvode. Mnogo je čimbenika koji će biti relevantni za te rasprave, uključujući uvjete dogovorene s dobavljačima, ugovorene rokove i penale, potencijalne štete i niz ostalih ugovornih odredbi. Neophodno je znati što točno piše u svakome ugovoru i posebno voditi računa o odredbama o višoj sili, odnosno o situacijama koje omogućavaju obustavu ili prekid rada u određenim okolnostima.

Prema nekim predviđanjima, u 2020. dogodit će se pad investicija od 20 do 40 posto, i to pod uvjetom da se situacija s koronavirusom normalizira do kraja svibnja 2020., trenutno nema otkaza, no ako investicije stanu, bit će i otkaza

Već spomenuti utjecaj na opskrbi lanac toliko je dalekosežan da već može opravdati aktiviranje takvih odredbi. Iako u ovome trenutku nitko sa sigurnošću ne može znati do kada će ova zdravstvena ugroza trajati, prema nekim predviđanjima, u 2020. dogodit će se pad investicija od 20 do 40 posto, i to pod uvjetom da se situacija s koronavirusom normalizira do kraja svibnja 2020. Kriza se još nije odrazila na građevinski sektor u Hrvatskoj u smislu otpuštanja radne snage pa trenutno nema otkaza (podaci za 31. ožujak 2020.), no ako investicije stanu,



Projekti za koje je ishođena dozvola privremeno su zaustavljeni

bit će i otkaza. Osim toga, projekti za koje je ishođena dozvola stoje i s njihovom se gradnjom neće započinjati do daljnjega. S druge strane, projekti koji se rade putem javne nabave održavaju poslovanje projektnih ureda.

Financiranje projekata

Zbog neizvjesnog završetka projekata dodatni problem mogu biti zajmodavci koji te projekte financiraju. U nekim državama poput Hrvatske s bankama se dogovara moratorij na otplatu duga, no to je još jedan čimbenik koji bi mogao usporiti provedbu projekata. Trenutačno se u Hrvatskoj provodi velik broj EU-ovih proje-

kata, kako onih kapitalnih građevinskih poput Pelješškoga mosta tako i svih ostalih. Riječ je o nekoliko milijardi kuna investicija koje zadnjih godina čine sve veći dio ukupnoga investicijskog potencijala Hrvatske. Prema procjenama stručnjaka, više od 70 posto svih javnih investicija u Hrvatskoj sufinancira se sredstvima iz europskih fondova.

Manja ulaganja u pripremu sezone i apartmane, odgode ulaganja u hotele i turističku infrastrukturu te drugo izazvat će odljev ionako teško pribavljene radne snage te ostaviti trajnije posljedice za čiju će regeneraciju biti potrebno vrijeme dulje od nekoliko mjeseci koliko traje kriza uzrokovana koronavirusom.



Projekti financirani Europskim sredstvima mogu biti poluga za premošćivanje krize



Promet nekretninama u Republici Hrvatskoj trenutno je gotovo zaustavljen

Zato je od vitalnoga interesa za hrvatsko gospodarstvo to da se unatoč strogim mjerama izolacije koje su trenutno od najvećega interesa za svakog od nas pokuša održati aktivnima što je više moguće gradilišta. Naravno, pod uvjetom da se na njima osiguraju sve mjere koje nalaže Nacionalni stožer civilne zaštite i da se prati svakodnevna situacija širenja pandemije u Hrvatskoj.

Za EU-ove projekte sredstva se osiguravaju iz europskih fondova, koji, na sreću, ne ovise o prihodima iz državnog proračuna Republike Hrvatske, a za koji se procjenjuje kako će biti znatno smanjen zbog posljedica krize izazvane koronavirusom i potresom u Zagrebu. Prema tome, financijska sredstva iz europskih fondova mogu poslužiti kao poluga za prevladavanje krize. Smanjenje državnog proračuna sigurno će se odraziti i na sve ostale sektore i investicije u njima.

Paraliza tržišta nekretnina

Pandemija koronavirusa u cijelosti je paralizirala domaće tržište nekretnina, a

stanje je bitno pogoršao i potres u Zagrebu koji je oštetio nekoliko tisuća zgrada u središtu grada.

Tržište nekretnina na području duž Jadranske obale, posebno luksuznih objekata za odmor, u velikoj je mjeri okrenuto prema stranim kupcima koji si ih mogu priuštiti. Podaci pokazuju kako su tijekom ožujka 2020. cijene stanova u gradovima uz more bile više no u istom mjesecu lani. U Splitu se cijene narasle za 1,8 posto, pa se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 2997 eura, u Zadru za 2,7 posto i popele se na 2303 eura, a u Šibeniku za 7,3 posto, te su u prosjeku iznosile 2255 eura po kvadratu.

No, brojne restrikcije nastale u cilju prevencije širenja korona virusa uvelike su se odrazile na zbivanja na tržištu nekretnina s obzirom da strani kupci i turisti trenutno nisu u mogućnosti dolaziti u Hrvatsku. Otkazivanja dogovorenih razgledavanja nekretnina za prodaju ili najam, nemogućnost dolaska kupaca iz stranih zemalja, izostanak turističke predsezona, neizvjesnost do kada će ovakva situacija trajati i kolike će posljedice ostaviti – samo su neki od razloga koju su u po-

sljednjih mjesec dana utjecali na tržište nekretnina.

Otkazivanja dogovorenih razgledavanja nekretnina za prodaju ili najam, nemogućnost dolaska kupaca iz stranih zemalja, izostanak turističke predsezona samo su neki od razloga koju su u posljednjih mjesec dana utjecali na tržište nekretnina

Hrvatska gospodarska komora u svojem izvješću objavila kako je promet nekretninama gotovo zaustavljen, a i kada dođe do ukidanja izvanrednih mjera, očekuje se daljnji pad potražnje, što će u konačnici dovesti do pada prometa nekretninama i prosječnog smanjenja cijena. Tržište nekretnina uvijek odražava stanje gospodarstva, a zbog pada prihoda u gospodarstvu očekuje se bitno slabija likvidnost pravnih, ali i fizičkih osoba, što će svakako rezultirati smanjenim interesom za ulaganje u nekretnine.

Od vlade RH traže se hitne mjere za očuvanje graditeljstva

U razdoblju krize prioritet je očuvanje radnih mjesta i zadržavanje kakve-takve ekonomske aktivnosti, jer što dulje se EU-ova gradilišta uspiju održati živima, gospodarstvo će se lakše oporaviti jednom kada globalna ugroza prođe.

Hrvatska komora arhitekata, Hrvatska komora inženjera građevinarstva, Hrvatska komora inženjera elektrotehnike, Hrvatska komora inženjera strojarstva i Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije uputile su 24. ožujka 2020. predsjedniku Vlade Republike Hrvatske prijedloge deset hitnih mjera koje bi pomogle u očuvanju graditeljstva i umanjile posljedice krize izazvane epidemijom koronavirusa. U dopisu se traži provođenje sljedećih mjera:

- 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
- sudjelovanje države u financiranju dijela plaća zaposlenih u pravnim osobama iz sektora graditeljstva i prostornoga uređenja, kako je to propisano za ostale sektore. Iako izrijeком nije formalno onemogućen rad u građevinskom 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



Dugoročne mjere za poticanje razvoja graditeljstva ključne su za gospodarski rast države

- 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.

Imajući na umu situaciju u državi i svijetu uzrokovanu globalnom pandemijom virusa Covid-19, već sada se može naslutiti kakve katastrofalne posljedice ona može ostaviti na hrvatski gospodarski sektor. Kao i u protekloj recesiji, građevinski sektor i uslužni dio sektora gradnje koji obuhvaća usluge arhitektonskoga projektiranja, građevine, strojarstva, elektrotehnike i geodezije (zajednički obuhvaćen sektor) među prvima će se naći na udaru i pretrpjeti teške posljedice, a zadnji će se oporaviti.

Dopis su potpisale predsjednica Hrvatske komore arhitekata Željka Jurković, dipl. ing. arh., predsjednica Hrvatske komore inženjera građevinarstva Nina Dražin Lovrec, dipl. ing. građ., predsjednik Hrvatske komore inženjera strojarstva Željko Dorić, dipl. ing. stroj., predsjednik Hrvatske komore inženjera elektrotehnike Živko Radović, dipl. ing. el. te predsjednik Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije Adrijan Jadro, dipl. ing. geod.

S obzirom na iznimnu važnost građevinskoga sektora koji mora biti jedna od strateških grana gospodarstva Republike Hrvatske i pokretač razvoja, predsjednici pet inženjerskih komora predlažu i to da se graditeljstvo uvrsti u Nacionalnu razvojnu strategiju Republike Hrvatske do 2030. kao važan čimbenik gospodarskog rasta te u tome cilju kreiraju dugoročne mjere za poticanje razvitka graditeljstva.