

PROGNOZE GRAĐEVINSKIH AKTIVNOSTI U EUROPI DO 2008.

Istraživanja *Euroconstructa* (*Euroconstruct* – grupa građevinskih prognozera mreža je od devetnaest europskih instituta) postoje već trideset godina. Danas je *Euroconstruct* glavna mreža za građevinske, financijske i poslovne prognoze u Europi.

Dva puta na godinu *Euroconstruct* održava konferencije na različitim lokacijama u Europi na kojima stručnjaci iznose posljednja izvješća koja se odnose na razvoj građevinskih aktivnosti. Iako sudjelovanje izvorno uključuje predstavnike iz samo četiri zemlje (Njemačka, Francuska, Velika Britanija i Italija), od sredine devedesetih u mrežu je uključeno 15 instituta iz Zapadne Europe i četiri instituta iz Istočne Europe (ukupno 19 instituta iz Austrije, Belgije, Češke, Danske, Finske, Francuske, Njemačke, Mađarske, Irske, Italije, Nizozemske, Norveške, Poljske, Portugala, Slovačke, Španjolske, Švedske, Švicarke i Velike Britanije).

Posljednja konferencija održana je u Münchenu u prosincu 2006., ali još nisu izdana nikakva izvješća. Stoga analize i prognoze ovoga izvještaja sumiraju rezultate prethodne konferencije održane u Amsterdamu u lipnju 2006. Osim posljednjih građevinskih prognoza za navedenih 19 zemalja, u drugome je dijelu konferencije podnijet izvještaj o *Učinku globalizacije na međunarodnu građevinsku industriju*.

U 2005. građevinski opseg u 19 zemalja koje je analizirao *Euroconstruct* iznosio je 1265 trilijuna eura. Gotovo tri četvrtine toga opsega (72 posto) odnosi se na pet najvećih zemalja: Njemačku, Veliku Britaniju, Italiju, Francusku i Španjolsku; na ostalih deset zapadnoeuropskih zemalja dolazi 24 posto, a na četiri zemlje Istočne Europe samo 4 posto.

Prognoza za razdoblje od 2006. do 2008. temelji se na sljedećim ključnim pretpostavkama:

- iako su političke tenzije velike u nekoliko regija (Irak/Iran, Libanon itd.) stručnjaci predviđaju kako neće biti većih globalnih ekonomskih kriza
- pošto prođe razdoblje porasta kamatnih stopa u Sjedinjenim Američkim Državama, realno se može očekivati da će kamatne stope u Europi rasti umjereno, tj. bez većih skokova
- iako se ukupni ekonomski razvoj poboljšao, većina zapadnoeuropskih zemalja moći će samo polako smanjiti deficit proračuna.

Cjelokupni građevinski opseg u 2005. iznosio je 1265 bilijuna eura, od čega je 600 bilijuna eura ostvarila stambena izgradnja, a 400 bilijuna eura nestambena izgradnja.

Najvažniji sektor, stambena izgradnja, prošla je kroz slabu fazu tijekom prvih dviju godina ovoga desetljeća. Međutim, gradnja u ovom sektoru opet je osnažila od 2003., a stručnjaci očekuju da će se takvi pozitivni rezultati ostvarivati do 2008.

Potreba za nestambenom izgradnjom samo je malo povećana tijekom prve polovice desetljeća. Međutim, tekuće povoljne prilike u Europi nastavit će stimulirati ulaganja u komercijalne građevine. Stručnjaci očekuju rast opsega građenja u nestambenom sektoru od 2006. do 2008. za dva posto.

Ostali sektori građevinarstva, npr. niskogradnja, iako čine manje podsektore, doživjeli su iznadprosječan rast (gotovo tri posto tijekom prve polovice desetljeća) u posljednjih nekoliko godina. Prema mišljenju stručnjaka, očekuje se da će potrebe čak i rasti do 2008.: povećanje u op-

segu gradnje od tri i pol posto moguće je očekivati između 2006. i 2008. godine.

Iako su informacije koje se odnose na graditeljske aktivnosti u portfelju nekretnina i postojećih građevina rijetke u mnogim zemljama (posebno u građevinarstvu), kada se procjenjuje cjelokupan građevinski opseg, stručnjaci *Euroconstructa* još uvijek razdvajaju nove građevine s jedne strane i renoviranje i aktivnosti modernizacije s druge. Nadalje, često je nužno upotrebljavati procjene za taj drugi podsektor. Stoga, kada se radi o ekonomskom razvoju, ne iznenađuje da je taj podsektor mnogo manje nepostojan nego sektor novih građevina. To je i razlog zašto se promjene u zahtjevima u tri podsektora vrlo malo razlikuju između novih građevina i cjelokupnoga građevinskog opsega. U sektoru novogradnje, građevinarstvo ima najveći potencijal rasta do 2008., a slijedi ga sektor nestambene izgradnje. Stručnjaci očekuju da će sektor stambene novogradnje ponovno stagnirati između 2007. i 2008. Mali porast cjelokupnoga stambenoga građevinskog opsega jedino je rezultat povećanih aktivnosti u postojećoj strukturi.

Ako se ispituje ekonomski rast europske stambene izgradnje do 2008. baziran na broju završenih jedinica, može se doći do zaključka: očekuje se kako će se zahtjev za stambenim prostorom ponovno znatno povećati u 2007. – temelji se to na činjenici povećane stambene izgradnje u gotovo svim zemljama između 2003. i 2005. U prosjeku će broj završenih stambenih jedinica porasti četiri do pet posto. Iznad svega, pogodna ekonomska klima – unatoč visokoj cijeni nafte – odgovorna je za taj dobrodošli razvoj; u mnogo kućanstava realni je dohodak povećan iz istih razloga.

Dugoročne kamatne stope umjereno su porasle što je razlogom da kamate ostaju relativno niske. Tome je pridodan primjetan rast populacije i broja domaćinstava u nekoliko zemalja i različiti «specijalni učinci».

Od početka 2006. posebno snažni specijalni učinci primijećeni su u zemljama koje su imale visoke kamate i sada pripadaju «euro zoni». Najveći su učinci primijećeni u Španjolskoj i Italiji među velikim zemljama i Irskoj i Portugalu među manjim zemljama. Sredinom devedesetih dugoročne kamate u tim su zemljama bile 12 posto, što je dvostruko više nego u Njemačkoj. Usljedila je rapidna faza stapanja, a zatim smanjenja na 6 posto do 2000. Do 2005. kamate su pale još više, na sadašnjih tri i pol posto. Niti jedno drugo sredstvo nije moglo imati bolji stimulirajući efekt na zahtjeve za stambenim prostorom. To je ilustrirano usporedbom završenih stambenih jedinica u 1998. i 2006. (tablica 1.).

Tablica 1. Usporedba završenih stambenih jedinica u 1998. i 2006.

	1998.	2006.
Španjolska	430000	660000
Italija	170000	270000
Irska	40000	80000
Portugal	90000	57000

U nekim je zemljama povećanje stanovništva zbog imigracije također znatno stimuliralo zahtjev za stanogradnjom. Irska je tipičan predstavnik: tijekom posljednjih 15 godina, stanovništvo se povećalo s 3,5 milijuna na 4,2 milijuna; prosječan rast od 2000. je gotovo 2 posto na godinu. Stanovništvo Španjolske povećalo se za 600000 stanovnika od 2000. (danas je svaki četvrti stan izgrađen u EU izgrađen u Španjolskoj, što odgovara prosječnom rastu 1,2 posto), Italije za 300000 (prosječan rast 0,7 posto) i Francuske za 350000 imigranata na godinu (prosječan rast 0,6 %). Za usporedbu, od 2000. stanovništvo Njemačke povećalo se kao rezultat imigracije samo za 50000 stanovnika na godinu (+0,1 posto).

Kontinuirane niske kamatne stope i financijski uvjeti koji su definitivno povoljni te dodatni zahtjev za većim brojem domaćinstava utječu na nastavak povećanih stambenih aktivnosti. Oni su povećali i cijenu nekretnina. Do sada je jedina iznimka bila Njemačka. Vidljivo poboljšanje u ponudi stambenog prostora kao rezultat porasta aktivnosti u sektoru stanogradnje te dvoznamenkasto povećanje cijena koje se u mnogim državama bilježi u posljednjih nekoliko godina, dovest će do situacije u kojoj će se aktivnosti u području stanogradnje ipak stabilizirati na nekoj višoj razini, i to već od prvog tromjesečja 2007.

Međutim, u zemljama s iznimno visokim stopama dovršenja kao što su Irska i Španjolska sa 18 ili 14 završenih stambenih jedinica na 1000 stanovnika, razdoblje zamjetljivog «smirivanja» očekuje se uskoro.

T. Vrančić