

Kratke ekonomsko-finančne analize

Kaj o strukturi gospodarske rasti v Sloveniji nakazujejo podatki iz gradbeništva?

Avtor: Robert Zorko

Junij 2024

BANKA

SLOVENIJE
EVROSISTEM

Zbirka: Kratke ekonomsko-finančne analize

Naslov: Kaj o strukturi gospodarske rasti v Sloveniji nakazujejo podatki iz gradbeništva?

Avtor: Robert Zorko

Številka: Junij 2024

Kraj: Ljubljana

Izdajatelj:

Banka Slovenije

Slovenska 35, 1505 Ljubljana, Slovenija

www.bsi.si

Elektronska izdaja:

<https://www.bsi.si/publikacije/raziskave-in-analize/kratke-ekonomsko-financne-analize>

Mnenja in zaključki, objavljeni v prispevkih v tej publikaciji, ne odražajo nujno uradnih stališč Banke Slovenije ali njenih organov.

Uporaba in objava podatkov ter delov besedila sta dovoljeni le z navedbo vira.

© Banka Slovenije

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani

[COBISS.SI](https://www.cobiss.si/)-ID [198966019](https://www.cobiss.si/urn:nbn:si:zb-1:198966019)

ISBN 978-961-96526-9-5 (PDF)

Kazalo

| | |
|---|-----------|
| Uvod | 4 |
| <hr/> | |
| 1 Gradbeništvo in drugi makroekonomski kazalniki | 5 |
| 1.1 Gospodarska aktivnost | 5 |
| 1.2 Trg dela | 10 |
| 1.3 Cenovna gibanja | 12 |
| 1.4 Kazalniki zaupanja | 13 |
| <hr/> | |
| 2 Poslovanje gospodarskih družb v gradbeništvu na podlagi letnih poročil | 15 |
| 2.1 Število zaposlenih | 15 |
| 2.2 Neto dodana vrednost in dobičkonosnost | 16 |
| 2.3 Zadolženost | 18 |
| <hr/> | |
| 3 Zaključek | 20 |
| <hr/> | |
| 4 Viri | 21 |

Uvod¹

Gradbeništvo je pomembna gospodarska dejavnost. V Sloveniji je bilo po zadnjih podatkih AJPES v tej dejavnosti lani zaposlenih več kot 54 tisoč oseb, dodana vrednost, ki so jo ustvarila gradbena podjetja, pa je znašala približno 7,4 odstotka celotne ustvarjene dodane vrednosti slovenskih gospodarskih družb.

V tej analizi z uporabo različnih podatkov s področja gradbene aktivnosti poskušamo pojasnjevati tudi strukturo gospodarske rasti v Sloveniji. Spremljanje trendov na tem področju je pomembno z vidika dolgoročnega potenciala slovenskega gospodarstva. K temu bosta ključno prispevala tehnološki napredek in naložbena aktivnost države in podjetij, ki se deloma odraža v gradbeni dejavnosti.

Iz podatkov o gradbeni aktivnosti lahko izluščimo podrobnejšo strukturo gradbenih investicij v Sloveniji. Podatki kažejo, da se je investicijska aktivnost v zadnjih letih močno pospešila. V večjem delu jo poganjajo zasebne investicije v stanovanjsko gradnjo in velike državne infrastrukturne naložbe. Na drugi strani ostajajo kazalniki gradnje nestanovanjskih stavb, kamor spadajo proizvodni obrati in ki je tako kot infrastruktura ključna za prihodnji gospodarski in tehnološki napredek, na dolgoletnih (razmeroma nizkih) ravneh. Njihov delež v celotni vrednosti opravljenih del v gradbeništvu znaša le približno 20 odstotkov, kar je približno pol manj kot pred letom 2008.

Velika gradbena aktivnost se odraža tudi na trgu dela, kjer se gradbena podjetja soočajo s precejšnjim pomanjkanjem ustrezno usposobljene delovne sile. Ti trendi so podobni gibanjem pred gospodarsko in finančno krizo iz leta 2008. Kljub temu podatki AJPES, ki izhajajo iz letnih poročil gospodarskih družb, kažejo, da so podjetja v precej boljšem finančnem položaju kot pred desetletjem in pol, kar nakazuje večjo odpornost gradbenih podjetij ob morebitnem obratu v ciklu gradbene aktivnosti.

Struktura publikacije je naslednja. V prvem delu je prikazanih nekaj splošnih kazalnikov makroekonomskih gibanj in statistik s področja gradbene aktivnosti, na primer prispevek gradbeništva k rasti BDP, indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvu po vrsti objektov in stavb, kazalniki s trga dela in cenovnih gibanj (indeksi gradbenih stroškov in deflatorji dodane vrednosti) do konca leta 2023. V drugem delu je predstavljenih nekaj pomembnejših statistik o trenutnem finančnem položaju podjetij. Ti podatki temeljijo na letnih poročilih gospodarskih družb do vključno leta 2023.

¹ Zahvaljujem se dr. Gašperju Ploju, mag. Ani Selan in Luki Žaklju za pregled, usmeritve in pomoč pri pripravi te analize. Mnenja in zaključki, objavljeni v tej analizi, ne odražajo nujno stališč Banke Slovenije in/ali Evrosistema. Analiza temelji na podatkih do vključno leta 2023.

Gradbeništvo in drugi makroekonomski kazalniki

1.1 Gospodarska aktivnost

Za analizo gibanj v gradbeništvu v tem poglavju uporabljamo različne podatke. Prvi kazalnik je prispevek gradbeništva (dodane vrednosti) k rasti BDP, pri čemer gre za podatke iz nacionalnih računov, ki jih izračunava SURS. Iz te podatkovne zbirke prihajajo tudi podatki o bruto investicijah v osnovna sredstva države in zasebnega sektorja. SURS v tej podatkovni zbirki zagotavlja vrednosti v stalnih (realne vrednosti) in v tekočih cenah (nominalne vrednosti). Pri tej pretvorbi, tj. deflacioniranju, uporablja nabor različnih cenovnih indeksov (cene pri proizvajalcih, v gradbeništvu, uvozne cene). (SURS, Bruto domači proizvod, februar 2024)

Za analizo strukture gradbene dejavnosti se nanašamo na podatek o deležih vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvu. Kazalnik za to zagotavlja SURS. Pri tem se opravljena gradbena dela ločijo na 4 kategorije: organizacija storitev za izvedbo stavbnih projektov, gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, gradnja inženjerskih objektov in specializirana gradbena dela.² Nadalje, v analizi uporabljamo realne indekse opravljenih gradbenih del v gradbeništvu. Ti se izračunavajo z uporabo deflatorjev, pri čemer SURS upošteva indekse razlik v cenah gradbenih dejavnosti, ki jih zagotavlja Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala pri GZS. (SURS, Indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del, marec 2024)

Obete v gradbeni dejavnosti analiziramo s podatki o številu izdanih gradbenih dovoljenj in poslovnih tendencah, njihov vir je SURS. Ključna statistika je kazalnik zaupanja v gradbeništvu. Ta izraža odgovore gradbenih podjetij glede sedanjih skupnih naročil in pričakovanega zaposlovanja. (SURS, Poslovne tendence, marec 2024)

Upoštevani so podatki do vključno decembra 2023.

Gospodarska rast v Sloveniji je v letih 2022 in 2023 v pomembni meri temeljila na domačih dejavnostih rasti, zlasti jo je poganjalo gradbeništvo.

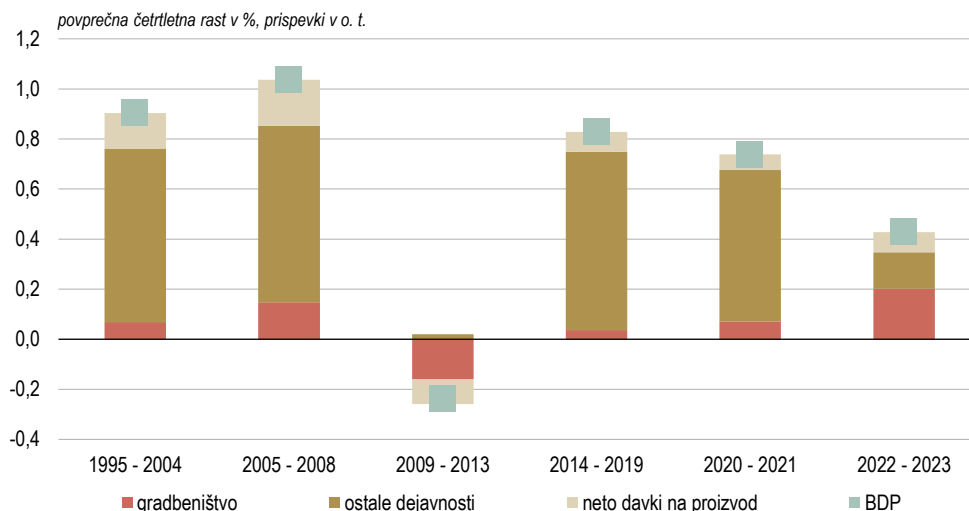
Gradbeništvo je po pandemiji pomembno gonilo gospodarske aktivnosti v Sloveniji. V letih 2022 in 2023, ko so učinki popandemičnega odpiranja gospodarstva in odboja zasebne potrošnje večinoma izzveneli in se je gospodarska rast nekoliko umirila, je gradbena aktivnost ostala razmeroma močna. Še več, v Sloveniji je bila rast v gradbeništvu v zadnjih letih ena najhitrejših v evrskem območju.³

V preteklih dveh letih, ko je povprečna četrletna rast BDP znašala okoli 0,4 %, je k njej približno polovico prispevala gradbena dejavnost. Prispevek gradbeništva je torej ključen, da se je v Sloveniji kljub posledicam vojne v Ukrajini, visoke inflacije in restriktivne denarne politike ohranjala solidna četrletna gospodarska rast. Prispevek gradbeništva k rasti je bil v tem obdobju celo večji kot v letih pred gospodarsko in finančno krizo iz leta 2008, ko je bil gradbeni cikel še zlasti močan, pri čemer je bila v obdobju 2005–2008 povprečna četrletna rast BDP hitrejša kot v zadnjih dveh letih (slika 1).

² Povzeto po Metodološkem pojasnilu Indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del, dosegljivem na spletnih straneh SURS.

³ Po podatkih Eurostata je bila decembra 2023 vrednost mesečnega indeksa opravljenih del v gradbeništvu po sezoni in delovnim dnevom prilagojenih podatkih za več kot 92 % večja kot v povprečju leta 2015, kar je največ med državami članicami evrskega območja. Več informacij je na voljo [na povezavi](#).

Slika 1: Prispevek gradbeništva k rasti BDP

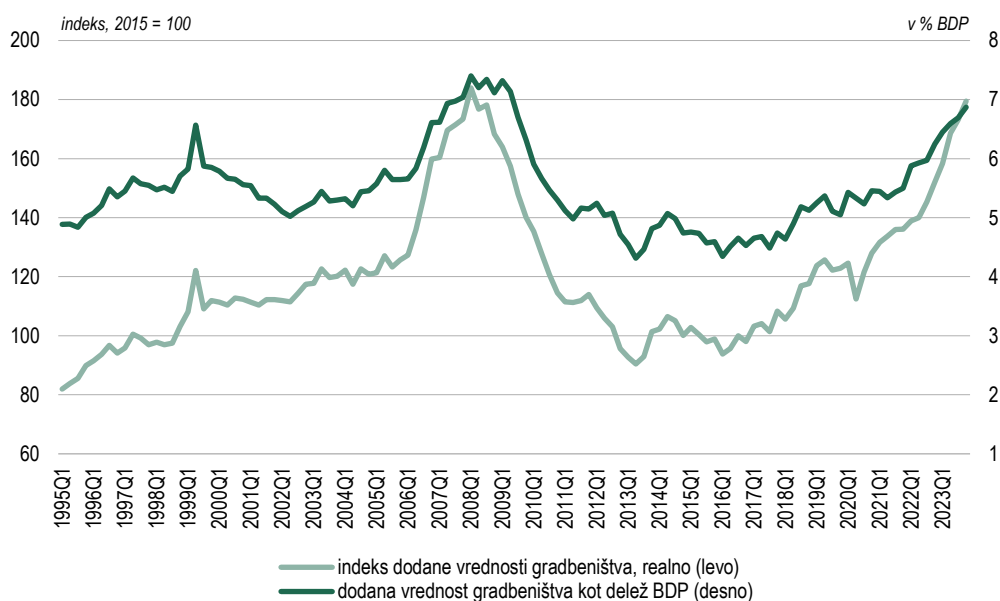


Viri: SURS, lastni preračuni.

Dodana vrednost v gradbeništvu se je v zadnjih dveh letih povečevala hitreje kot BDP, realni obseg dodane vrednosti v gradbeništvu pa se je približal zgodovinsko visokim ravnam iz let 2007 in 2008.

Dodana vrednost gradbeništva je konec leta 2023 dosegla približno 6,9 % BDP in se s tem močno približala zgodovinsko najvišjim ravnam iz leta 2008 (7,4 % BDP; slika 2).⁴ Podobno kaže tudi realni indeks dodane vrednosti gradbeništva. Ta je bil v zadnjem četrtletju leta 2023 v primerjavi z letom 2015 večji za več kot 79 %, čeprav je bil še konec leta 2021 večji le za približno 36 %. Ta podatek je odsev izrazito močnega pospeška gradbene aktivnosti v zadnjih dveh letih.

Slika 2: Dodana vrednost gradbeništva



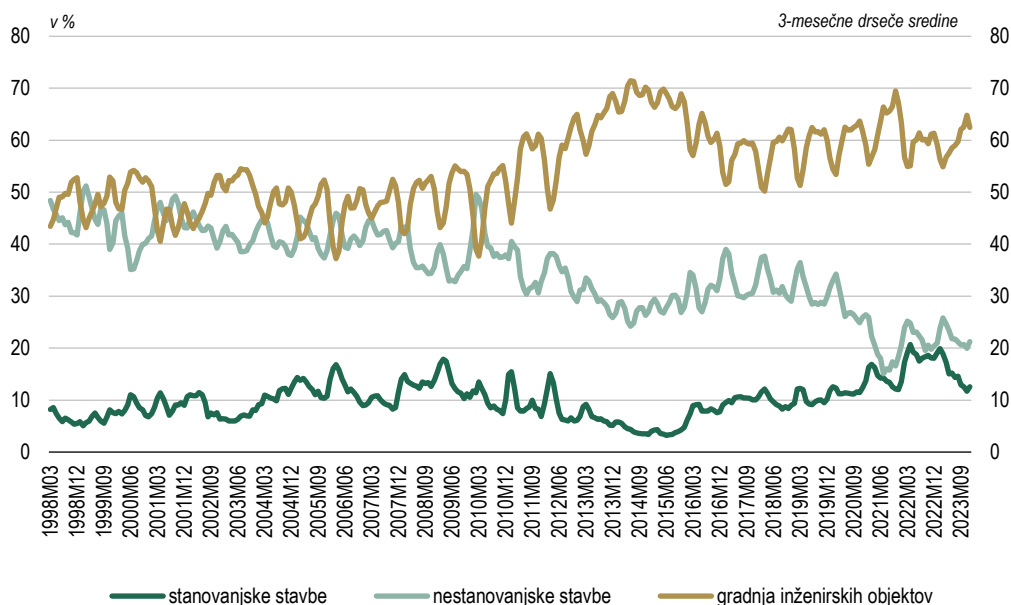
Viri: SURS, lastni preračuni.

⁴ Za primerjavo, v letu 2022 je dodana vrednost gradbeništva v evropskih državah večinoma dosegala med 4 in 7 % BDP, v Sloveniji približno 6 %. Podrobnosti so na voljo na spletnih straneh Statista.

Gradbeništvo v zadnjih letih poganjajo zlasti infrastrukturni projekti države in stanovanjska gradnja, gradnja nestanovanjskih stavb pa ostaja razmeroma šibka. Slednje nakazuje zlasti majhno investicijsko aktivnost podjetij.

Kazalniki aktivnosti v gradbeništvo, na primer vrednost opravljenih gradbenih del po vrsti objektov, podrobneje pojasnjujejo dejavnike njene rasti (slika 3). Med temi je najpomembnejša gradnja inženirskih objektov, kamor spada infrastruktura, ki jo vzdržujejo in gradijo zlasti država in z njo povezana podjetja, na primer objekti prometne infrastrukture, železniška in letališka infrastruktura, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, industrijski gradbeni kompleksi (rudniki, elektrarne, plinarne).⁵ V manjši meri spadajo v to kategorijo tudi določeni gradbeni projekti podjetij, vendar pa je tendenca gibanja indeksa vrednosti gradnje inženirskih objektov zelo podobna gibanju investicij države (slika 4). To nakazuje, da ima pri tej vrsti gradnje ključni pomen ravno naložbena aktivnost države. Glede na gibanje tega kazalnika lahko torej sklepamo, da so na nov cikel gradbene aktivnosti poleg gradnje stanovanjskih stavb v letih 2022 in 2023 v veliki meri vplivali veliki infrastrukturni projekti države.

Slika 3: Deleži vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvo



Viri: SURS, lastni preračuni.

Opomba: Do decembra 2020 so uporabljeni podatki SURS o deležih po vrsti objektov in stavb, za preostanek obdobja do decembra 2023 pa so deleži izračunani kot približki na podlagi podatkov SURS o rasti nominalnega indeksa vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvo.

Po pandemičnih letih se je okrepila tudi gradnja stanovanjskih stavb, vendar se je njena rast že lani kar precej umirila. Zadnje lahko pojasnimo zlasti z nekoliko višjimi stroški gradnje (višje cene gradbenega materiala in višji stroški dela) in manj ugodnimi pogoji financiranja. Zadnji imajo učinke na investitorje in tudi potencialne kupce nepremičnin: rast cen nepremičnin se je posledično v letu 2023 nekoliko umirila, transakcije pa so medletno upadle za približno četrtno.⁶

⁵ Povzeto po Enotni klasifikaciji objektov, dosegljivo na spletnih straneh SURS.

⁶ V letu 2023 je bilo prodanih 9.786 stanovanjskih nepremičnin, kar je za približno 25 % manj kot leto prej. Letna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila v letu 2023 približno 7-odstotna, cene pa so bile lani za 86 % višje v primerjavi s povprečjem leta 2015. Več informacij je na voljo na spletnih straneh SURS.

Gradnja stanovanjskih stavb je pogojena s stanovanjskimi investicijami. Te so v Sloveniji kljub pomanjkanju stanovanj, ki se kaže v neravnovesju med ponudbo in povpraševanjem na nepremičninskem trgu, razmeroma nizke.⁷ Stanovanjske investicije so se po letu 2008, ko je kriza v Sloveniji še posebej prizadela gradbeno dejavnost, cene nepremičnin pa upadle, močno zmanjšale in ostale na ravneh malo čez 2 % BDP skoraj desetletje. Kot že omenjeno, so se nekoliko okrepile v zadnjih treh letih (na približno 3 % BDP), vendar ostale precej manjše kot pred letom 2008 (povprečni delež stanovanjskih investicij pred letom 2008 je znašal 3,7 %, po letu 2008 pa 2,5 %). Tudi v primerjavi z drugimi državami v evrskem območju je ta delež majhen⁸. Ob nezadostni ponudbi stanovanj bi lahko stanovanjska gradnja pomenila pomemben potencial za gradbeno dejavnost v prihodnje.

Izziv za prihodnjo gospodarsko aktivnost in njen dolgoročni potencial se kaže tudi v padajočem trendu gradnje nestanovanjskih stavb, ki se zmanjšuje že od gospodarske in finančne krize leta 2008 (slika 3). V to kategorijo spadajo hotelske in gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe, industrijske stavbe, stavbe za kulturo in razvedrilo itd.⁹ Glede na navedene objekte tudi te kategorije ne moremo v celoti pripisati le zasebnemu sektorju, vendar pa ocenjujemo, da imajo pri tem zasebne investicije večji pomen kot investicije države. Za primerjavo, delež tovrstne gradnje je pred letom 2008 znašal več kot 40 % vrednosti gradbenih del v gradbeništvu, v zadnjih letih le še okoli 20 %. Taki trendi niso obetajoči, saj kažejo vztrajanje precej omejene investicijske aktivnosti podjetij.

Podrobnejši podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih, ki so na voljo od leta 2013, nakazujejo, da gre pri nestanovanjskih stavbah v velikem številu za kmetijske objekte, garažne stavbe in skladišča, medtem ko na primer število izdanih gradbenih dovoljenj za industrijske stavbe ostaja na razmeroma nizkih ravneh. Najmanj izdaj dovoljenj je bilo v letu 2014, in sicer 102, največ leta 2016 202, nato pa je njihovo število postopoma upadalo, lani je bilo tako le 110 izdanih gradbenih dovoljenj za tovrstno gradnjo. Podoben je trend pri izdaji gradbenih dovoljenj za trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti.

Podobno na razmeroma nizkih ravneh ostaja delež zasebnih bruto investicij v osnovna sredstva v BDP.¹⁰ Ta je v letu 2005 znašal nekaj manj kot 23 % BDP, med gospodarsko in finančno krizo upadel ter se v zadnjih desetih letih večinoma ohranjal na ravneh med 15 % in 16 % BDP. Ob zagonu stanovanjske gradnje po pandemiji se je v zadnjih letih nekoliko povečal (v letu 2023 je presegel 17 %), vendar ostal znatno manjši kot pred letom 2008. Na drugi strani je delež državnih bruto investicij v osnovna sredstva v bruto domačem proizvodu v zadnjih dveh letih na zgodovinsko najvišjih ravneh (v povprečju je znašal približno 5,4 % BDP).

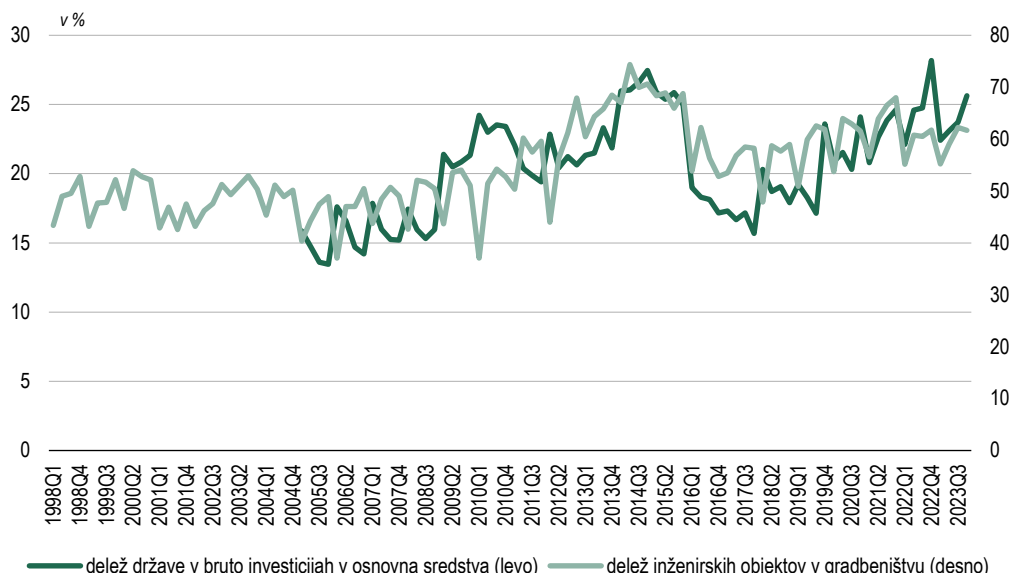
⁷ Glej tudi Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2024, podpoglavje 2.1, dosegljivo [na spletnih straneh Banke Slovenije](#).

⁸ V povprečju evrskega območja je delež stanovanjskih investicij v BDP lani znašal 6,1 %, v Nemčiji 7,2 %, Avstriji 5,1 %, Italiji 6,4 %, Franciji 6,7 %.

⁹ Povzeto po Enotni klasifikaciji objektov, dosegljivo na spletnih straneh SURS.

¹⁰ Kazalnik zasebnih bruto investicij v osnovna sredstva vključuje poleg investicij podjetij tudi investicije gospodinjstev. Osnovna sredstva vključujejo tudi proizvode intelektualne lastnine. Metodološka pojasnila, ki podrobneje opredeljujejo bruto investicije v osnovna sredstva, so na voljo na spletnih straneh SURS.

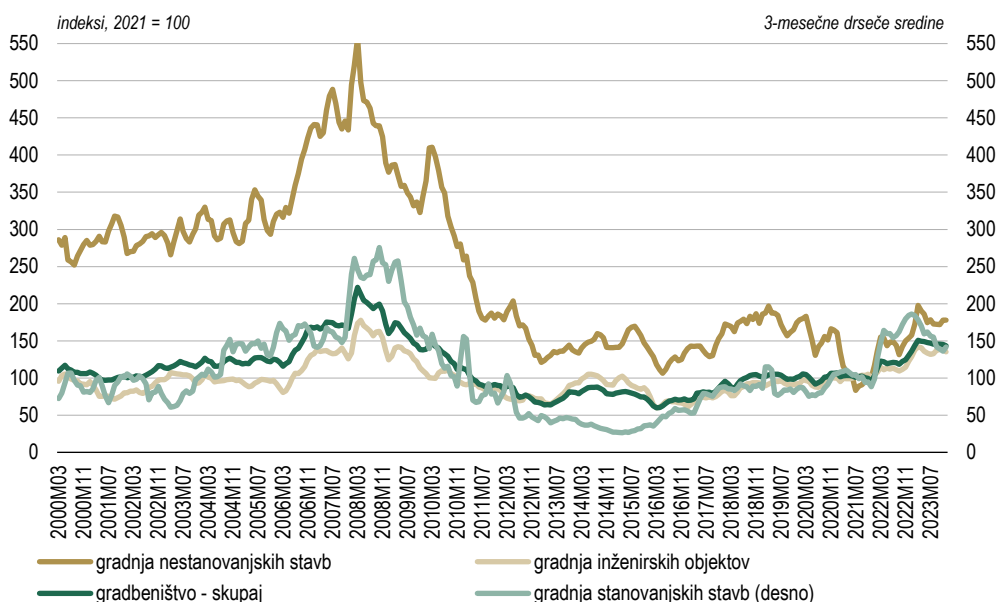
Slika 4: Investicije države in inženirski objekti v gradbeništvu



Viri: SURS, lastni preračuni.

Tudi realni indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvu kažejo, da je ta dejavnost v zadnjih dveh letih presegla ravni iz obdobja 2000–2005, torej še pred obdobjem velike gospodarske rasti, pospeševane s (presežno) rastjo zadolževanja. K temu pa sta, kot že omenjeno, prispevali zlasti gradnja inženirskih objektov in stanovanjskih stavb, medtem ko indeks gradnje nestanovanjskih stavb tudi v zadnjih dveh letih ostaja na podobnih ravneh kot že celo zadnje desetletje, tj. na približno polovici vrednosti iz obdobja 2000–2005 (slika 5).

Slika 5: Realni indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del v gradbeništvu

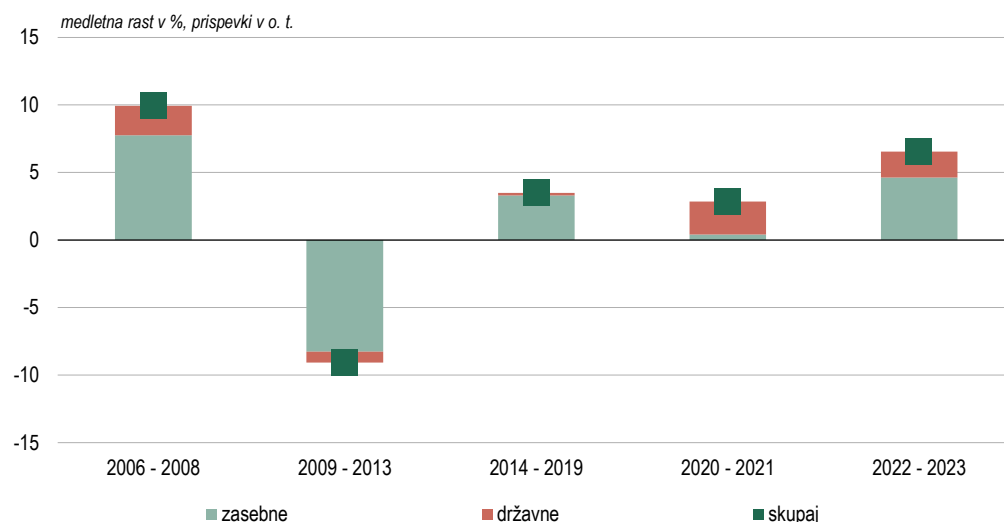


Viri: SURS, lastni preračuni.

Gradbena aktivnost je močno odvisna od rasti investicij. Njihova razčlenitev kaže na velik prispevek naložb države v zadnjih letih.

Podobno, kot kaže razčlenitev vrednosti opravljenih del v gradbeništvu, se tudi pri razčlenitvi realne rasti bruto investicij v osnovna sredstva pokaže velika vloga države pri poganjanju domačega povpraševanja v zadnjih letih (slika 6). Taki trendi so pričakovani, saj se podjetja v času povečane negotovosti (v zadnjih letih pandemija in geopolitična trenja) odločajo za odlog večjih naložbenih projektov. Po drugi strani je šibkejša investicijska aktivnost zasebnega sektorja, kot že omenjeno, prisotna od nastopa gospodarske krize, tj. več kot 15 let. Strukturno – poleg vlaganj v raziskave in razvoj, ki so ključno gonilo – to predstavlja izziv za slovensko gospodarstvo, saj taka gibanja zasebnih investicij vsaj za zdaj ne kažejo na hitrejši tehnološki preboj in zmanjševanje razkoraka do najrazvitejših gospodarstev.¹¹

Slika 6: Razčlenitev realne rasti bruto investicij v osnovna sredstva



Viri: SURS, lastni preračuni.

Opomba: Deflacirano z deflatorjem bruto investicij v osnovna sredstva.

1.2 Trg dela

Visoka gradbena aktivnost se odraža na trgu dela. Število delovno aktivnih oseb v gradbeništvu v zadnjem obdobju, zlasti v letih 2022 in 2023, raste hitreje od povprečja v gospodarstvu. Njihova rast je znotraj dejavnosti široko osnovana.

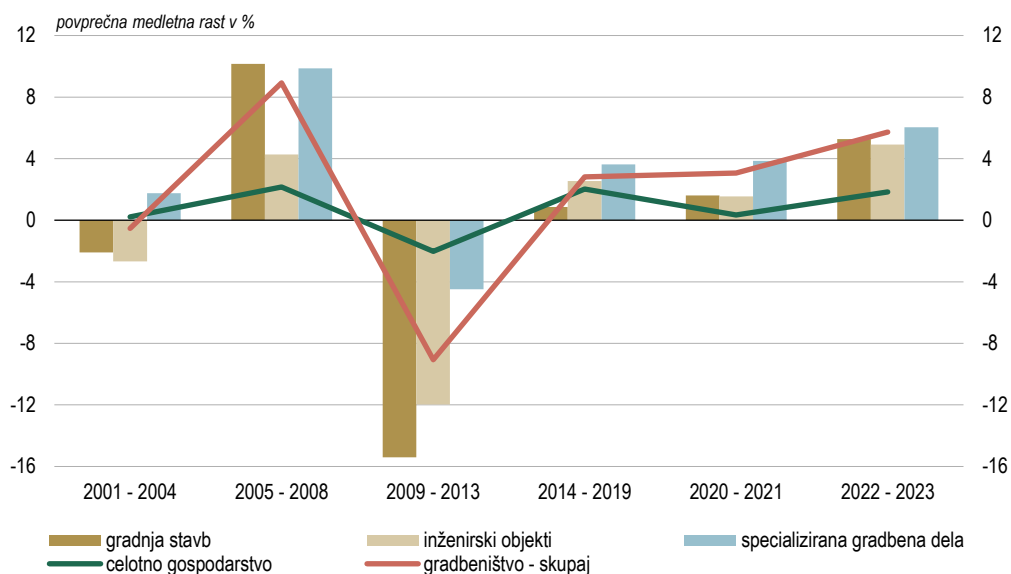
Število delovno aktivnih oseb v gradbeništvu se od leta 2019 povečuje hitreje kot v celotnem gospodarstvu (slika 7). Proti koncu leta 2023 je število delovno aktivnih v tej dejavnosti presegalo 76 tisoč oseb (za primerjavo, oktobra 2008 jih je bilo nekaj več kot 92 tisoč). To je približno 12 tisoč več kot v povprečju leta 2019. V zadnjih dveh letih je bila medletna rast v gradbeništvu v povprečju okoli 6-odstotna, v celotnem gospodarstvu pa za približno 4 odstotne točke manjša. V obdobju 2005–2008 je bila ta razlika še nekoliko večja, in sicer 6 odstotnih točk, pri čemer je v povprečju 9-odstotno rast v gradbeništvu takrat poganjalo zlasti zaposlovanje oseb za gradnjo stavb in specializiranih gradbenih del, manj pa za gradnjo inženirskih objektov. V zadnjih dveh letih je ta

¹¹ Podrobnejša predstavitev tematike je bila dana na dogodku Banke Slovenije in Evropske investicijske banke (EIB) januarja 2021, na katerem je bilo izvedeno predavanje direktorice Analitsko raziskovalnega centra Banke Slovenije dr. Arjane Brezigar Masten: Macroeconomic situation and investment activity in Slovenia. Podobno ocenjuje UMAR, ki navaja, da »je bilo ključno za upočasnitev trendne rasti produktivnosti med finančno-gospodarsko krizo in po njej skromnejše kapitalsko poglabljanje z izrazitejšo upočasnitvijo investicij poslovnega sektorja«, Poročilo o produktivnosti 2023, stran 26. Celotna analiza je na voljo v publikaciji UMAR: Poročilo o produktivnosti 2023, predvsem poglavji 2.1 in 3.1.2. Glej tudi poglavje 1.2.1 v publikaciji UMAR: Poročilo o razvoju 2024.

razčlenitev precej bolj uravnana, saj je bila povprečna rast na vseh treh področjih gradbeništva v zadnjih dveh letih podobna, med 5 in nekaj več kot 6 %. Tudi to izraža pomembno vlogo države in njenih velikih infrastrukturnih naložb.

Med delovno aktivnimi v gradbeništvu večino predstavljajo zaposleni, in sicer približno 83 %. Delež samozaposlenih se je v obdobju 2000–2023 le postopoma povečeval, z nekaj več kot 12 % na okoli 17 %, pri čemer se na trenutnih ravneh ohranja že zadnjih deset let. V razčlenitvi zaposlenih glede na tip delodajalca se kaže trend postopnega upadanja deleža zaposlenih pri fizičnih osebah (v letu 2023 okoli 19 %) in povečevanja deleža zaposlenih pri pravnih osebah (v letu 2023 okoli 81 %). Za primerjavo, v letih med 2000 in 2008 je bil v povprečju pri fizičnih osebah zaposlen vsak četrti zaposleni. Delež zaposlenih pri fizičnih osebah je največji na področju specializiranih gradbenih del (v letu 2023 okoli 26 %), kar je pričakovano, saj gre pri teh pogosto za manjša podjetja, ki se ukvarjajo s pleskarskimi deli, inštalacijo električnih, vodovodnih, plinskih in ogrevalnih napeljav, z rušenjem objektov, oblaganjem tal in sten, steklarstvom ipd. Tudi v tem primeru pa je v zadnjih 24 letih opazen trend upadanja deleža zaposlenih pri fizičnih osebah, saj je leta 2000 je znašal več kot 42 %. Močno se je zmanjšal delež zaposlenih pri fizičnih osebah na področju gradnje stavb, po letu 2008 se je več kot razpolovil (s približno 22 % v 2008 na 10 % v letu 2023). Za gradbeništvo je značilen tudi primerjalno največji delež tujih delavcev med dejavnostmi, leta 2023 je znašal 47,8 %.

Slika 7: Delovno aktivno prebivalstvo



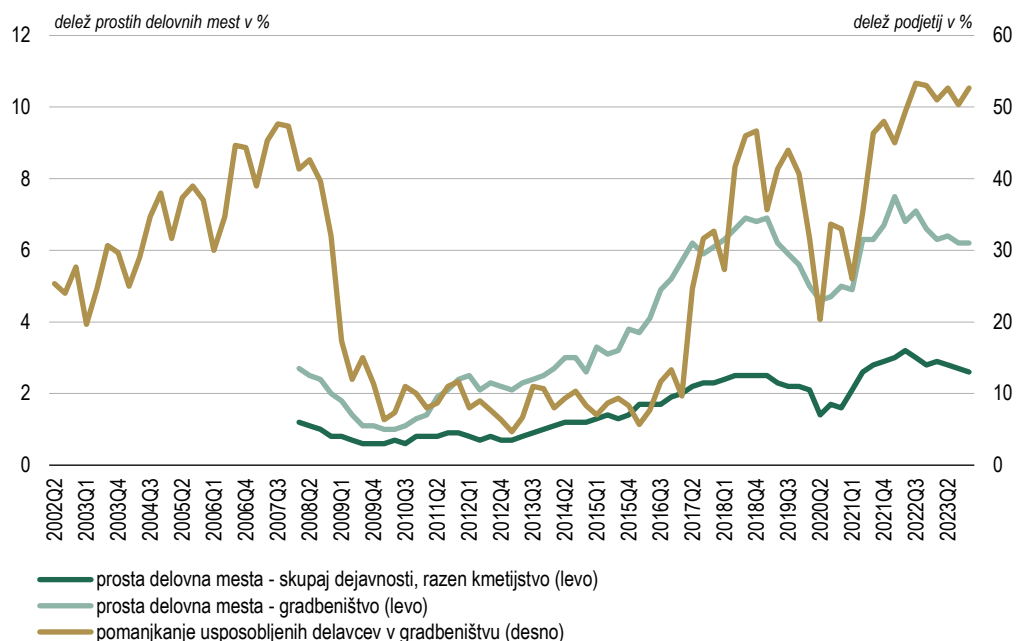
Viri: SURS, lastni preračuni.

Razmeroma močna aktivnost in rast zaposlovanja za gradbena podjetja predstavljajo tudi izziv, ki se kaže v pomanjkanju usposobljene delovne sile.

Več kot polovica podjetij v gradbeništvu zadnji dve leti poroča o težavah pri zaposlovanju zaradi pomanjkanja usposobljenih delavcev. To v tej dejavnosti predstavlja ključni omejitveni dejavnik poslovanja. Na drugi strani se težave pri iskanju kadrov opažajo v kazalniku prostih delovnih mest. Več kot tretjina delovnih mest v gradbeništvu v zadnjih

letih ostaja nezasedena, kar je bistveno več od povprečja ostalih dejavnosti, kjer je prostih delovnih mest približno 15 %.¹²

Slika 8: Prosta delovna mesta in pomanjkanje delavcev v gradbeništvu



Viri: SURS, lastni preračuni.

1.3 Cenovna gibanja

V gradbeništvu so v zadnjih letih cenovna gibanja močnejša od povprečja v gospodarstvu.

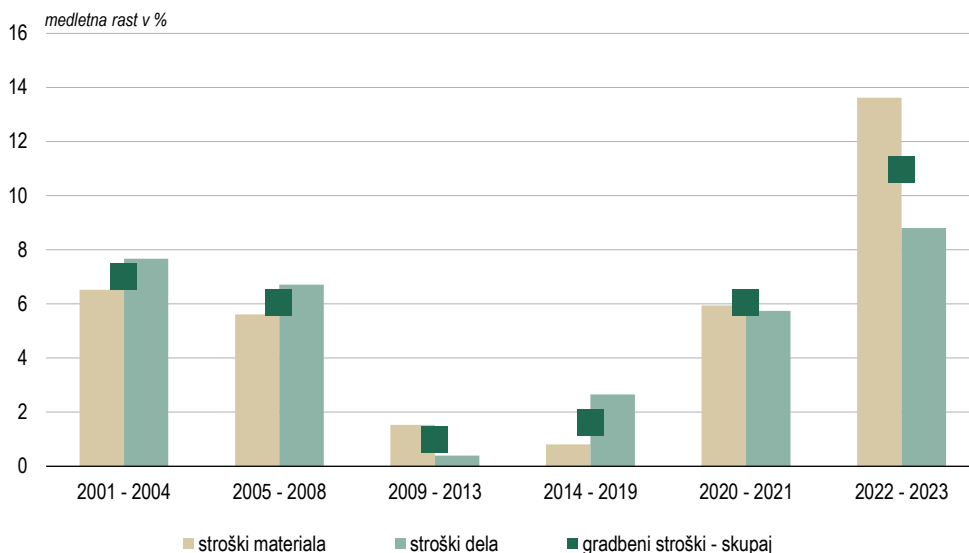
Visoka tesnost na trgu dela, ki se med drugim odraža v višjih stroških dela, in geopolitične razmere, ki so predvsem v letu 2022 bistveno vplivale na cenovna gibanja na surovinskih trgih, so v zadnjih dveh letih močno povečali gradbene stroške. Stroški materiala so se začeli krepiti z odpiranjem gospodarstva po pandemiji že v letu 2021, dodatno pa so se povečali po začetku vojne v Ukrajini februarja 2022. Visoka inflacija je povečevala plačne pritiske, ki se kažejo v nekoliko izrazitejši rasti stroškov dela. Medletna rast indeksa gradbenih stroškov je v povprečju zadnjih dveh let posledično znašala približno 12 %, pri tem pri gradbenem materialu nekaj manj kot 16 %, pri stroških dela pa okoli 8 % (slika 9).

Cene v gradbeništvu, kot jih odraža deflator dodane vrednosti v tej dejavnosti, so ravno zaradi velike izpostavljenosti do gibanj cen surovin na svetovnih trgih v letu 2022 porasle močnejše kot cene v celotnem gospodarstvu, ki jih prikazuje deflator bruto domačega proizvoda (slika 10). Ti dejavniki so najverjetneje ob slabših pogojih financiranja ključno vplivali na manjšo naložbeno aktivnost zasebnega sektorja.¹³

¹² Poglobljena analiza o tesnosti trga dela v Sloveniji je na voljo v publikaciji M. Lindič: Analiza tesnosti slovenskega trga dela, Prikazi in analize, Banka Slovenije, junij 2023.

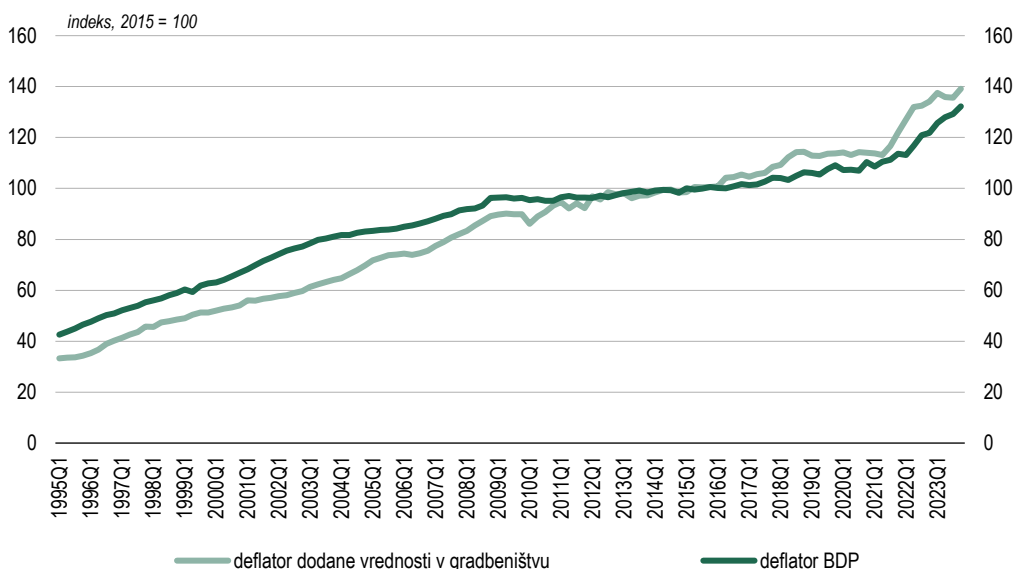
¹³ Poslovne tendence v gradbeništvu (statistično raziskovanje SURS) so v letu 2023 kazale, da so ključni omejitveni dejavniki v tej dejavnosti pomanjkanje usposobljene delovne sile, visoki stroški materiala (oboje za približno 50 % podjetij) in stroški dela (40 % podjetij), medtem ko so slabši finančni pogoji lani predstavljali omejitve za manj kot desetino podjetij. Metodološko pojasnilo Poslovne tendence je dosegljivo na spletnih straneh SURS.

Slika 9: Indeksi gradbenih stroškov za nova stanovanja v gradbeništvu



Viri: SURS, lastni preračuni.

Slika 10: BDP deflator in deflator dodane vrednosti v gradbeništvu



Viri: SURS, lastni preračuni.

Opomba: Za izračun deflatorjev so uporabljeni sezonsko prilagojeni podatki. Deflator je izračunan kot razmerje med nominalno in realno vrednostjo.

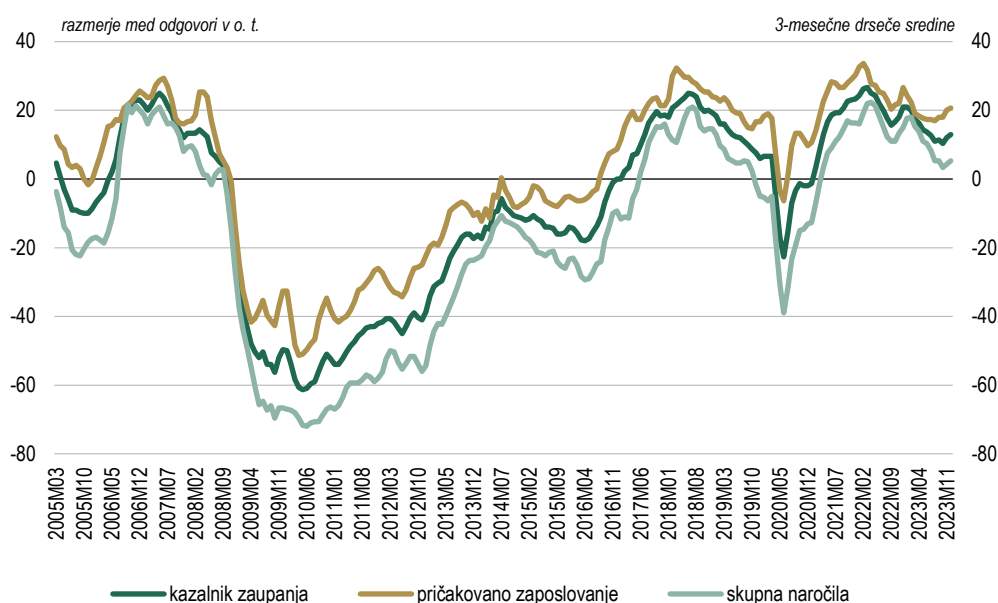
1.4 Kazalniki zaupanja

Kazalniki zaupanja v gradbeništvu nakazujejo razmeroma ugodne kratkoročne obete, medtem ko so srednjeročne napovedi investicijske aktivnosti za dejavnost gradbeništvu nekoliko manj spodbudne.

Kratkoročni obeti so za dejavnost gradbeništvu razmeroma ugodni. Podjetja so imela ob koncu preteklega leta zagotovljeno delo za prihodnjih približno 7 mesecev, kar je več od običajnega obsega zagotovljenega dela (povprečje v obdobju 2005–2023 znaša 5 mesecev). Na splošno kazalniki zaupanja, kot so trenutna naročila in pričakovano zaposlovanje, potrjujejo razmeroma ugodna gibanja (slika 11), medtem ko so srednje-

ročne napovedi nekoliko manj spodbudne. Po decembrskih napovedih Banke Slovenije¹⁴ bo rast investicijske aktivnosti vsaj do leta 2026 zgolj zmerna, pri čemer bodo naložbe države ostale večinoma na istih ravneh. Vsaj v naslednjih treh letih torej ni mogoče pričakovati večjega pospeška zasebnih investicij, v povprečju bo njihova rast približno 3-odstotna, kar je manj od povprečja obdobja okrevanja po gospodarski in finančni krizi med letoma 2008 in 2013. Podobno sliko kaže število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe, ki je bilo lani v primerjavi z letom 2022 manjše za 6,5 %. Še zlasti pa je treba izpostaviti gradbena dovoljenja za industrijske stavbe, kjer se mesečno število izdanih gradbenih dovoljenj ohranja na istih ravneh kot v kriznem letu 2013. Taki trendi lahko predstavljajo tveganje, da bo gradbeništvo tudi v naslednjih letih precej odvisno od naložbenih aktivnosti države. Poleg tega je kot dolgoročni dejavnik tveganja treba izpostaviti še izziv pomanjkanja delovne sile.

Slika 11: Kazalniki zaupanja v gradbeništvo



Viri: SURS, lastni preračuni.

¹⁴ Več informacij je dosegljivih v publikaciji Pregled makroekonomskih gibanj z napovedmi, december 2023, ki je na voljo na [spletnih straneh Banke Slovenije](#).

Poslovanje gospodarskih družb v gradbeništvu na podlagi letnih poročil¹⁵

2.1 Število zaposlenih

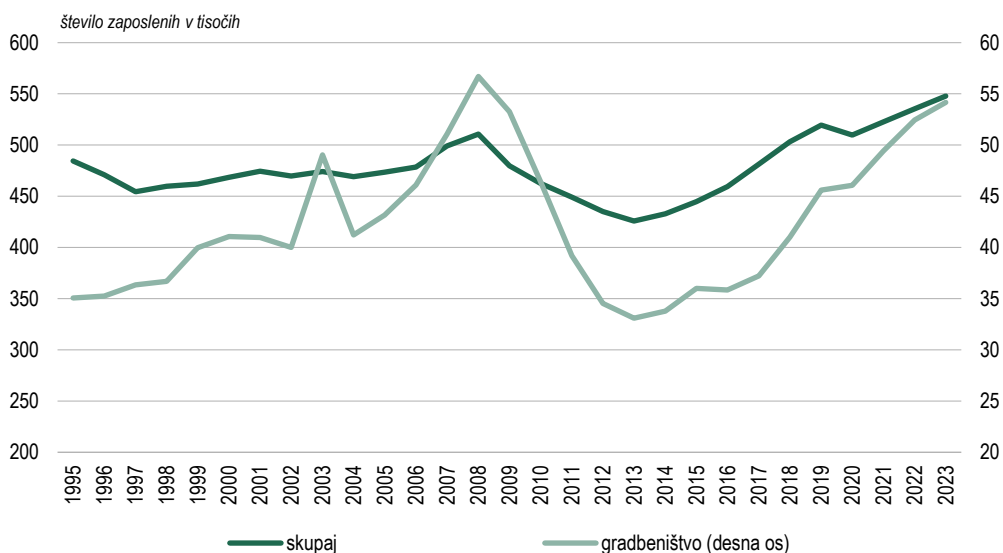
Število zaposlenih v gospodarskih družbah je v zadnjih letih preseglo zgodovinsko najvišje ravni pred finančno in gospodarsko krizo. To še vedno ne velja za gradbena podjetja.

Gradbena podjetja so v letu 2023 zaposlovala več kot 54 tisoč oseb. To predstavlja približno 10-odstotni delež vseh zaposlenih – po podatkih AJPES iz letnih poročil –, ki so zaposleni v gospodarskih družbah.¹⁶

Skladno z agregatnimi statistikami SURS podatki iz letnih poročil potrjujejo hitro rast števila zaposlenih na področju gradbeništvu. Ta v zadnjih letih raste bistveno hitreje, kot to velja za povprečje vseh gospodarskih družb (slika 12). Povprečna rast števila zaposlenih v gradbenih podjetjih je v zadnjih 4 letih znašala 4,4 % (podobna je bila povprečna letna rast delovno aktivnih, statistika SURS), povprečna letna rast v vseh gospodarskih družbah v Sloveniji pa je v tem obdobju znašala 1,4 % (povprečna letna rast delovno aktivnih je znašala 1,1 %).

Ne glede na hitro rast števila zaposlenih v gradbenih podjetjih po podatkih AJPES, podobno, kot velja za delovno aktivne v dejavnosti gradbeništvu (podpoglavje 1.2), še ni dosegla zgodovinsko najvišjih ravni iz leta 2008, ko je bilo v teh družbah zaposlenih 56.700 oseb. Lani se je število zaposlenih tem ravnem že precej približalo (54.176).

Slika 12: Število zaposlenih iz letnih poročil gospodarskih družb



Viri: AJPES, lastni preračuni.

¹⁵ V tem poglavju so vrednosti, razen če je navedeno drugače, podane v tekočih cenah, tj. nominalno.

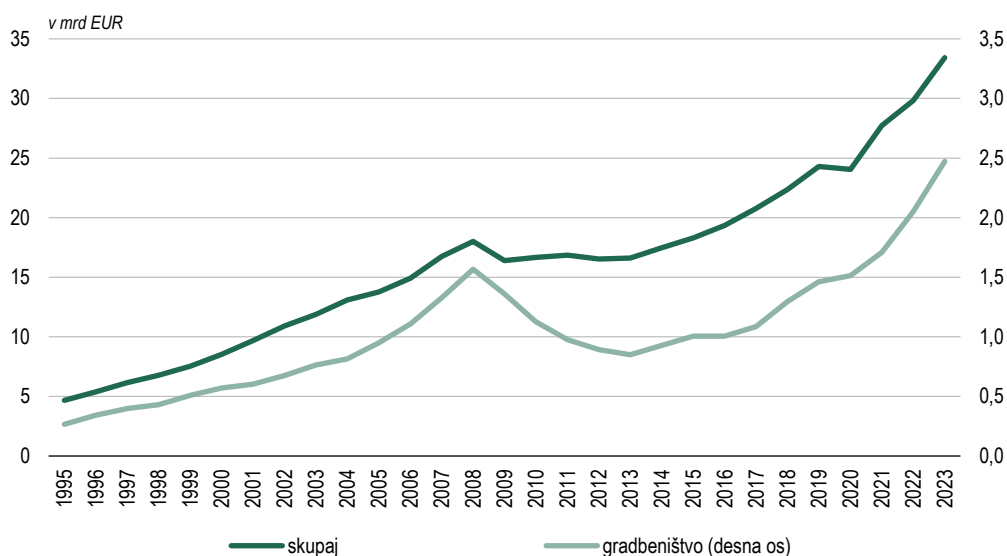
¹⁶ Podrobnejša analiza podatkov iz letnih poročil za leto 2022 je na voljo v publikaciji N. Matavulj: Poslovanje podjetij v letu 2022, Kratke ekonomsko-financične analize, Banka Slovenije, junij 2023.

2.2 Neto dodana vrednost in dobičkonosnost

Neto dodana vrednost iz letnih poročil gospodarskih družb v gradbeništvu je leta 2021 presegla predhodno najvišjo raven iz leta 2008 (slika 13). Po drugi strani je skupna neto dodana vrednost gospodarskih družb v Sloveniji to raven presegla že v letu 2015. To kaže precej počasnejše okrevanje gradbeništva po letu 2013, saj je bila ta dejavnost soočena s številnimi stečaji velikih podjetij, proces razdolževanja pa je bil še zlasti intenziven. Rast neto dodane vrednosti je postala izrazitejša šele od leta 2018, nekoliko je ta pospešek prekinil izbruh pandemije leta 2020.

Od leta 2018 naprej kumulativna rast neto dodane vrednosti v gradbeništvu znaša skoraj 90 %. Podobne stopnje rasti je gradbeništvo dosegalo tudi v obdobju 2005–2008 (kumulativno približno 70-odstotno rast), vendar ob precejšnjih strukturnih razlikah. Glede na poreklo kapitala gradbenih podjetij so v letu 2023 dve tretjini celotne neto dodane vrednosti ustvarila podjetja z domačim kapitalom, slabo četrtnino s tujim, približno 7 % pa podjetja z mešanim kapitalom. Za primerjavo, v letu 2008 so podjetja z domačim kapitalom ustvarila 76 % neto dodane vrednosti, tista s tujim kapitalom 16,5 %, podjetja z mešanim kapitalom pa 7,4 %. Taka gibanja so prisotna od leta 1995, tj. odkar so na voljo podatki AJPES: pomen podjetij s tujim kapitalom se povečuje, z domačim pa postopno zmanjšuje. Dodatno je k temu prispeval tudi že omenjen proces prestrukturiranja in razdolževanja gradbenih podjetij po gospodarski in finančni krizi (sliki 16 in 17).

Slika 13: Neto dodana vrednost

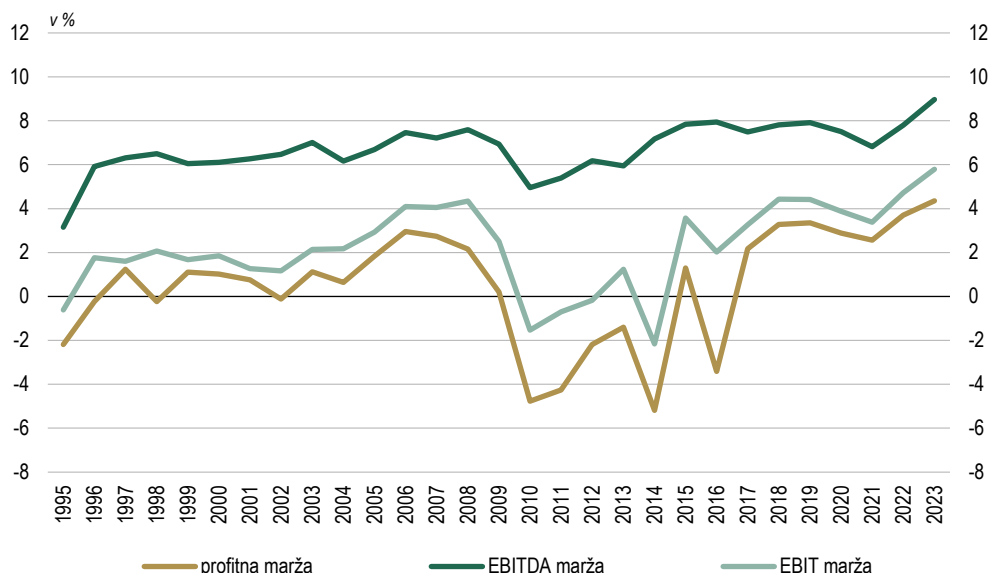


Viri: AJPES, lastni preračuni.

Ob višji neto dodani vrednosti se je v zadnjih letih izboljšala tudi dobičkonosnost gradbenih podjetij. Kazalniki dobičkonosnosti¹⁷ kažejo, da se je ta v tem obdobju vrnila na ravni pred gospodarsko in finančno krizo leta 2008, v letu 2023 pa so jih celo nekoliko presegli (slika 14). To pomeni, da so uspela podjetja kljub velikemu porastu njihovih stroškov (dela in materiala) v letih 2021 in 2022 slednje prenesti v svoje končne cene.

¹⁷ Podrobna predstavitev računovodskih kazalnikov, s katerimi je prikazana dobičkonosnost v tej analizi, je na voljo v publikaciji R. Zorko: Pregled rasti prihodkov od prodaje in dobičkonosnosti gospodarskih družb, Kratke ekonomsko-finančne analize, Banka Slovenije, september 2023.

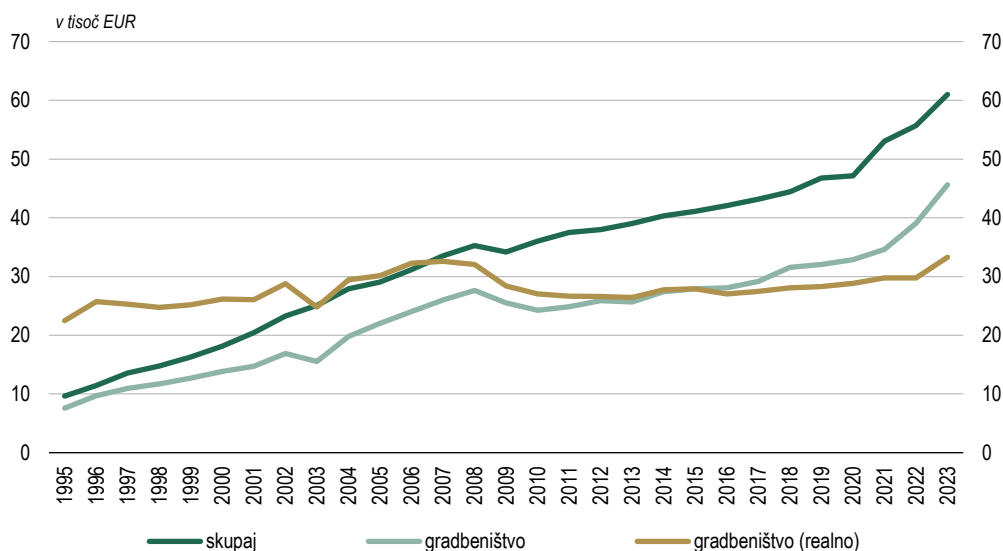
Slika 14: Kazalniki dobičkonosnosti



Viri: AJPES, lastni preračuni.

Kljub že omenjeni razmeroma hitri rasti števila zaposlenih v gradbeništvu se je v zadnjih dveh letih povečevala tudi ustvarjena dodana vrednost na zaposlenega v teh podjetjih. V zadnjih dveh letih se je zvišala za približno 30 %, s 34,6 tisoč EUR na 45,6 tisoč EUR. K povečanju je večinoma prispevala tudi inflacija. Ob njenem upoštevanju je bila rast realne neto dodane vrednosti¹⁸ na zaposlenega manjša, in sicer 4-odstotna v povprečju zadnjih štirih let, lani pa kljub temu kar 12-odstotna. To je omogočilo, da je realna neto dodana vrednost na zaposlenega v gradbeništvu lani po več kot 15 letih dosegla ravni iz leta 2007 (slika 15).

Slika 15: Neto dodana vrednost na zaposlenega



Viri: AJPES, lastni preračuni.

Opomba: Za izračun realne neto dodane vrednosti na zaposlenega je uporabljen deflator dodane vrednosti v gradbeništvu.

¹⁸ Deflacirano z deflatorjem dodane vrednosti v gradbeništvu.

2.3 Zadolženost

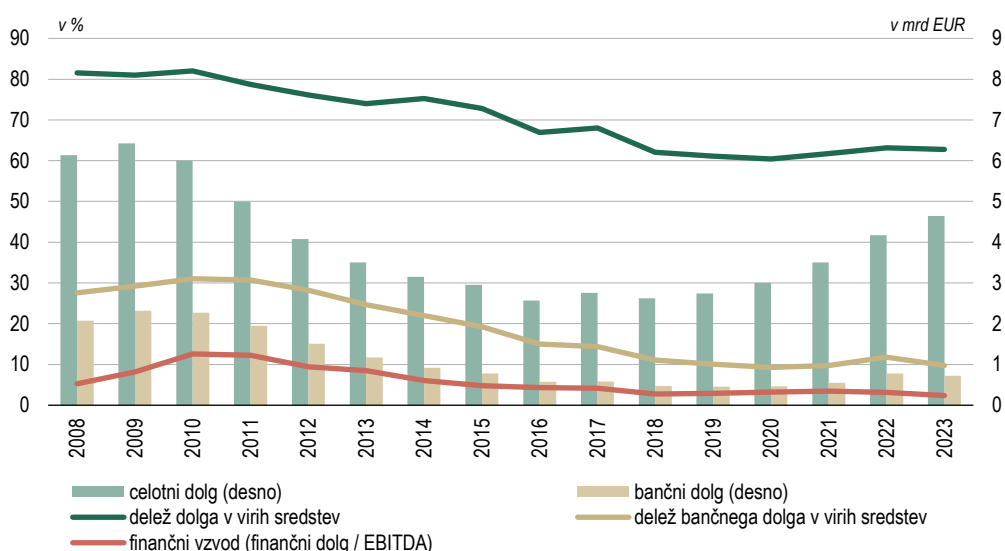
Finančni položaj podjetij v gradbeništvu je ugodnejši kot pred finančno in gospodarsko krizo, saj je njihova zadolženost precej manjša.

Finančni položaj podjetij v gradbeništvu je glede na osnovne kazalnike zadolženosti precej ugodnejši kot v letih 2005–2008. Delež celotnega dolga (poslovnega in finančnega) je takrat presegal 80 % vseh virov sredstev. V letu 2023 je bil ta delež 20 odstotnih točk manjši (tj. 63 %). Bistveno nižji je tudi finančni vzvod, definiran kot razmerje med finančnimi obveznostmi in denarnim tokom iz poslovanja podjetij (EBITDA¹⁹). Podobna gibanja se kažejo tudi pri analizi bančnega dolga. Ta je lani predstavljal le 10 % vseh virov sredstev gospodarskih družb iz gradbene dejavnosti, medtem ko je leta 2010 presegal 30 % (slika 16).

V zadnjih letih se je nominalni dolg gradbenih podjetij povečal (celotni dolg se je med letoma 2018 in 2023 povečal za 2 mrd EUR, bančni pa za okoli 250 mio EUR). Kljub temu so te ravni še vedno bistveno manjše kot leta 2009, ko se je začelo desetletno obdobje razdolževanja podjetij (slika 17). To obdobje je bilo pomembno zaznamovano s stečajni velikih in (pre)zadolženih gradbenih podjetij (od leta 2009 zmanjšanje bančnega dolga za slabi 2 mrd EUR), ob tem pa so dolg do leta 2018 zmanjševala tudi podjetja, ki so obstala na trgu.

Ne glede na precejšnje vzporednice glede rasti zaposlovanja in neto dodane vrednosti med zadnjim obdobjem in obdobjem pred gospodarsko in finančno krizo podatki kažejo, da so gradbena podjetja danes v precej boljšem finančnem stanju. Ob tem pa gradbena dejavnost pomeni tudi manjše tveganje za domači finančni sistem. Izpostavljenost do bank je danes manjša, dolg do bank ne dosega 1 mrd EUR, kar je več kot pol manj kot v letih 2009 in 2010. Ob tem pa je vseeno treba opozoriti tudi na porast bančnega dolga v letu 2022, ko se je ta povečal za več kot 200 mio EUR, kar je največ po letu 2010. V letu 2023 so podjetja obseg bančnega dolga ponovno zmanjšala, in sicer za približno 60 mio EUR.

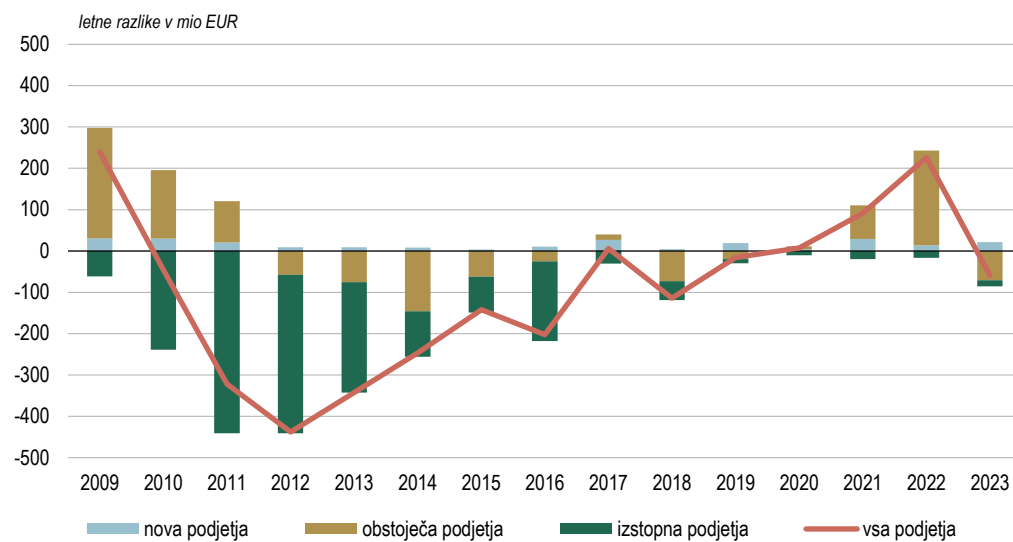
Slika 16: Izbrani kazalniki zadolženosti v gradbeništvu



Viri: AJPES, lastni preračuni.

¹⁹ EBITDA je kazalnik denarnega toka iz poslovanja podjetij, izračunan kot dobiček iz poslovanja (aop151) – izguba iz poslovanja (aop 152) + odpis vrednosti (aop 144). (Inštitut za računovodstvo, 2023)

Slika 17: Sprememba
bančnega dolga v
gradbeništvu v obdobju
2009–2023



Viri: AJPES, lastni preračuni.

Gradbeništvo v precejšnji meri odseva nekatere ključne strukturne izzive slovenskega gospodarstva. Na eni strani nizko raven investicijske aktivnosti podjetij, na drugi pa visoko tesnost trga dela. Oboje bi se lahko ob neugodnih demografskih gibanjih odrazilo tudi v manjšem dolgoročnem potencialu slovenskega gospodarstva.

Gradbeništvo je v preteklih letih pomembno podpiralo rast domačega povpraševanja in s tem gospodarsko rast. Razčlenitev opravljenih del kaže, da so ta bila precej odvisna od naložbenih aktivnosti države, dolgoročni izziv za slovensko gospodarstvo pa predstavlja zlasti postopno upadanje deleža opravljenih del na področju gradnje nestanovanjskih stavb. Ta precej dobro odraža gradbene naložbe podjetij. Ob nezadostni ponudbi stanovanj bi lahko pomemben potencial za gradbeništvo predstavljala stanovanjska gradnja. Ta je v deležu BDP v primerjavi z državami evrskega območja nizka.

Naložbena aktivnost države je na drugi strani pogojena tudi s cikli različnih podpornih shem EU, ki ne zagotavljajo stalne aktivnosti. Investicije so posledično lahko zgoščene v dve, tri leta, ki jim navadno sledi precejšen upad. Za krepitev zasebne iniciative je – ob zunanjih geopolitičnih razmerah, na katere nimamo ključnega vpliva – nujna čim večja stabilnost domačega poslovnega okolja, učinkovita davčna politika in spodbude za inovativnost ter vlaganje v raziskave in razvoj. Pri državnih naložbah je kljub ciklom podpornih shem EU ključna čim večja stabilnost črpanja sredstev iz teh shem, kar pa je mogoče le ob pravočasni in učinkoviti pripravi investicijskih projektov.

Dodaten izziv za gradbeništvo so razmere na trgu dela. Investicijski potencial podjetij je namreč ugoden (dobra finančna kondicija, nizka zadolženost, razmeroma visoka izkoriščenost proizvodnih kapacitet). To bi se lahko ob umiritvi geopolitičnih trenj in porastu tujega povpraševanja odrazilo v novem (večjem) zagonu zasebnih naložb. Priložnost je tudi stanovanjska gradnja. Ob tem bi se glede na razmere na trgu dela gradbeništvo verjetno soočilo z določenimi omejitvami, saj se več kot polovica podjetij že danes sooča s težavami pri zaposlovanju. Prostih je približno tretjina delovnih mest v dejavnosti. Pomanjkanje delavcev podjetja obravnavajo zlasti z zaposlovanjem tuje delovne sile, ki pa pogosto ob zaposlitvi še ni ustrezno usposobljena.

Podjetja so glede na podatke AJ PES, ki temeljijo na letnih poročilih podjetij do vključno leta 2023, danes v boljšem finančnem stanju kot pred desetletjem in pol. Rasti zaposlovanja in ustvarjene dodane vrednosti so v zadnjih letih podobno hitre kot takrat, a so kazalniki zadolženosti ugodnejši: delež dolga v virih sredstev je približno 20 odstotnih točk nižji kot leta 2010, izrazito boljše je tudi razmerje med finančnimi obveznostmi in denarnim tokom iz poslovanja.

AJPES. (2024). Baza letnih poročil gospodarskih družb v Sloveniji 1995–2023.

Banka Slovenije. (2023). Pregled makroekonomskih gibanj z napovedmi, december 2023. Banka Slovenije. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/pregled-makroekonomskih-gibanj-z-napovedmi-december-2023_03.pdf

Banka Slovenije. (2024). Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2024. Banka Slovenije. Pridobljeno maja 2024 iz: https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/fsr_april_24_152024.pdf

Fi=Po Finančni podatki. (2023). Spletno orodje Fi=Po Finančni pomočnik, Pojasnila za gospodarske družbe: »Bilanca stanja, aktiva«. AJPES. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://www.ajpes.si/fipo/po-moc.asp?id_SifVrstaSubjekta=3&print=yes

Inštitut za računovodstvo, iskalno geslo »EBIT in EBITDA«. Pridobljeno aprila 2024 iz: <http://www.iracunovodstvo.eu/ebit-in-ebitda/>

Lindič, M. (2023). Analiza tesnosti slovenskega trga dela. Prikazi in analize. Banka Slovenije. Pridobljeno aprila 2024 iz: <https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/analiza-tesnosti-slovenskega-trga-dela.pdf>

Matavulj, N. (2023). Poslovanje podjetij v letu 2022. Kratke ekonomsko-finančne analize. Banka Slovenije. Pridobljeno aprila 2024 iz: <https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/poslovanje-podjetij-v-letu-2022.pdf>

Računovodja.com, E-seminar »Predložitev letnega poročila in drugih podatkov gospodarskih družb za leto 2019«, podnaslov Stroški blaga, materiala in storitev. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://www.racunovodja.com/E-seminar/7.3.4.1StroskiBlaga%2CMaterialaInStoritev_Tockal.PriCrkiLVzkazuPoslovnegalgalzida_AOP128_-2

Statistični urad Republike Slovenije (SURS). (Februar 2024). Bruto domači proizvod, metodološko pojasnilo, februar 2024. SURS. Pridobljeno maja 2024 iz: <https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/8237/03-002-MP.pdf>

Statistični urad Republike Slovenije (SURS). (Marec 2024). Indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del, metodološko pojasnilo, marec 2024. SURS. Pridobljeno maja 2024 iz: <https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/8208/19-012-MP.pdf>

Statistični urad Republike Slovenije (SURS). (Marec 2024). Poslovne tendence, metodološko pojasnilo, marec 2024. SURS. Pridobljeno maja 2024 iz: <https://www.stat.si/StatWeb/File/DocSysFile/11154/28-122-MP.pdf>

Urad za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). (2023). Poročilo o produktivnosti 2023, december 2023. UMAR. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/Porocilo_o Produktivnosti/2023/PoP_2023s.pdf

Urad za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). (2024). Poročilo o razvoju 2024, april 2024. Ljubljana: UMAR. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/razvoj_slovenije/2024/slovenski/POR2024_01.pdf

Zorko, R. (2023). Pregled rasti prihodkov od prodaje in dobičkonosnosti gospodarskih družb. Kratke ekonomsko-finančne analize. Banka Slovenije. Pridobljeno aprila 2024 iz: https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/kefa_sept23_rz.pdf