



Analisi settoriale Croazia

Costruzione e immobili

Il settore delle costruzioni continua a registrare tendenze positive cumulative, attribuibili principalmente alla realizzazione di grandi progetti infrastrutturali, mentre si osserva un rallentamento delle attività nel mercato immobiliare. Secondo i dati dell'Ufficio Centrale di Statistica, nella prima metà del 2024, le costruzioni hanno rappresentato circa il 5,8% della struttura economica totale. Oltre all'effetto sulla produzione aggregata, si nota anche un contributo significativo delle costruzioni all'occupazione totale. Nel mese di agosto 2024, il numero di occupati in questo settore era di 149.657, pari all'8,7% del totale degli occupati nella Repubblica di Croazia. Di questi, l'82,2% era impiegato in persone giuridiche e il 17,8% in attività artigianali.

	2021.	2022.	2023.	2024.	
Quota nel PIL (stato, in %)	5,0	4,8	4,9	5,8	Gennaio – Giugno
Quota nell'occupazione totale (stato, in %)	8,1	8,2	8,6	8,7	Agosto
Ambito dei lavori di costruzione (variazione percentuale)	9,3	4,0	5,2	17,1	Gennaio – Luglio
Numero di dipendenti (variazione percentuale)	2,1	4,4	8,4	9,0	Agosto
Appartamenti completati (variazione percentuale)	4,7	26,9	4,3	—	—
Permessi di costruire rilasciati (variazione percentuale)	12,2	5,8	3,6	4,9	Gennaio – Luglio
Prezzo degli appartamenti venduti (variazione percentuale)	7,8	20,2	2,7	7,1	Gennaio – Giugno

Tabella 1.

Principali indicatori del settore

Nota: le variazioni percentuali sono in rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente anno.

Fonte: Ufficio centrale di statistica.

Gli indicatori settoriali principali del 2022 e della prima metà del 2023 (tabella 1) evidenziano tendenze positive nel settore delle costruzioni. Tra gli indicatori analizzati, è particolarmente degno di nota l'aumento del volume dei lavori edili nel 2022, pari al 4,0% su base annua (tabella 1 e figura 1). Allo stesso tempo, le dinamiche del mercato immobiliare danno un forte impulso ai trend positivi dell'intero settore. Il numero di nuovi appartamenti completati è aumentato del 26,9%, mentre il prezzo medio degli appartamenti venduti è salito del 20,2%.

L'analisi delle tendenze più recenti nella prima metà di quest'anno indica il proseguimento della crescita dei principali indicatori settoriali (volume dei lavori edili, quota nell'occupazione





totale, prezzo medio degli appartamenti venduti). Contestualmente, le aspettative positive hanno portato a un aumento significativo delle concessioni edilizie rilasciate, che nei primi sette mesi dell'anno sono cresciute del 4,9% su base annua.

Osservando i tassi di variazione annui dei principali indicatori settoriali nel 2023, si nota una crescita dell'attività edilizia in tutti gli indicatori analizzati (tabella 13). In particolare, il volume dei lavori edili è aumentato del 5,2% su base annua. Tuttavia, gli indicatori analizzati confermano un rallentamento dell'attività nel mercato immobiliare. Il numero di nuovi appartamenti completati è aumentato del 26,9% nel 2022, ma solo del 4,3% nel 2023. Allo stesso tempo, il prezzo medio degli appartamenti venduti è cresciuto del 20,2% nel 2022, mentre nel 2023 l'incremento è stato del 2,7%.

Nel 2023, il numero di occupati è aumentato più rapidamente rispetto agli altri indicatori settoriali (volume dei lavori edili, appartamenti completati), indicando un calo cumulativo della produttività del settore. Anche nel rilascio delle concessioni edilizie si registra un rallentamento: nel 2022, esse sono aumentate del 5,8% su base annua, mentre nel 2023 la crescita è stata del 3,6%.



_Figura 1.

Volume di costruzione lavora nella Repubblica

Croazia e UE-27,

Gennaio 2008 – luglio 2024.

Fonti: L'Ufficio nazionale di statistica e Eurostat.

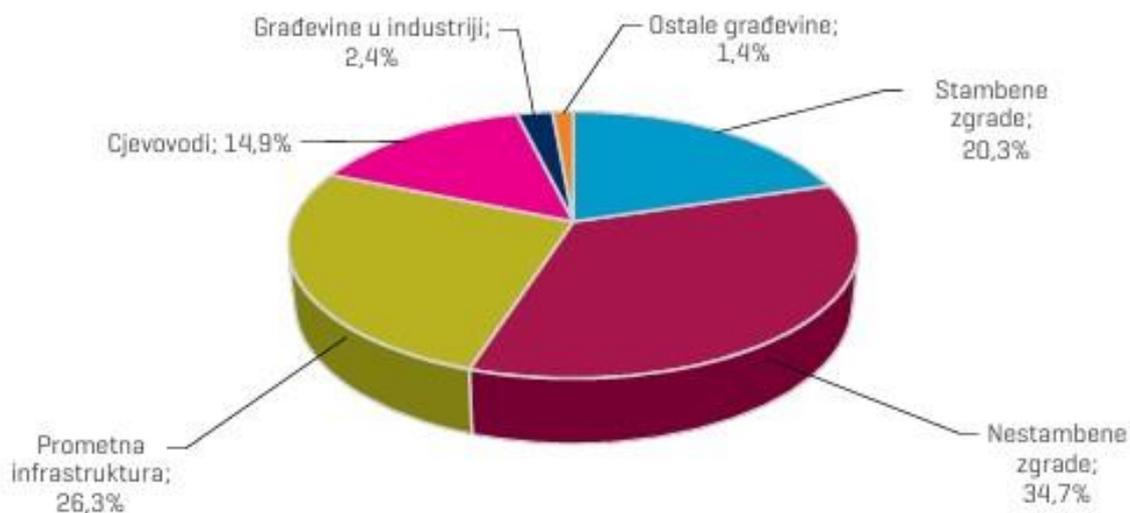
Dopo un significativo rallentamento del settore delle costruzioni nel 2023, le tendenze più recenti a livello dell'intera Unione Europea (UE-27) indicano una riduzione dell'attività in questo settore (figura 10). Il volume dei lavori edili nell'UE-27 nei primi sette mesi del 2024 è diminuito dell'1,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Allo stesso tempo, in Croazia, il volume dei lavori edili è aumentato del 17,1% su base annua.

L'analisi del valore dei lavori eseguiti dalle imprese con 20 o più dipendenti, suddivisi per



tipologia di costruzione, indica che l'andamento del settore edilizio è stato in gran parte determinato dalla costruzione di infrastrutture di trasporto e condotte, dalla costruzione di edifici non residenziali e dalla costruzione di edifici residenziali (figura 2).

Il valore totale dei lavori eseguiti con lavoratori propri nei primi sei mesi di quest'anno è stato di 3,2 miliardi di euro. Di questo importo, il 41,2% è stato realizzato nella costruzione di infrastrutture di trasporto e condotte, il 34,7% nella costruzione di edifici non residenziali e il 20,3% nella costruzione di edifici residenziali.



_Figura 2.

Struttura dell'esecuzione lavori di costruzione in base al tipo di edificio nella Repubblica di Croazia nel periodo da gennaio a Giugno 2024

Fonte: Ufficio centrale di statistica.

Parole chiave:

Građevine u industriji; 2,4% = Edilizia nell'industria: 2,4%
Ostale građevine; 1,4% = Altre costruzioni: 1,4%
Stambene zgrade; 20,3% = Edifici residenziali: 20,3%
Nestambene zgrade; 34,7% = Edifici non residenziali: 34,7%
Prometna infrastruktura; 26,3% = Infrastruttura del traffico: 26,3%
Cjevovodi; 1% = Condutture; 1%

Gli stipendi nel settore delle costruzioni continuano a rimanere al di sotto della media dell'economia. Nel periodo gennaio-luglio 2024, lo stipendio netto medio nel settore edile è stato di 1.040 euro, inferiore del 19,9% rispetto alla retribuzione netta media in Croazia. Rispetto allo stesso periodo del 2023, è aumentato nominalmente del 12,6%. L'aumento generale dei prezzi nell'economia, insieme alla crescita dell'attività edilizia, ha contribuito all'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione. Nel periodo gennaio-agosto 2024, il prezzo medio dei materiali da costruzione è aumentato del 5,3% rispetto allo stesso periodo del 2023. Nello stesso tempo, i prezzi alla produzione dell'industria nel complesso sono diminuiti in media del 2,7%.



Il settore delle costruzioni è caratterizzato da una significativa emigrazione della forza lavoro dalla Croazia. Se questa tendenza dovesse continuare, potrebbe avere effetti negativi sulla domanda immobiliare. Inoltre, una forte emigrazione di lavoratori qualificati potrebbe diventare uno dei principali fattori limitanti per la ricostruzione delle aree colpite dai terremoti e per una maggiore crescita dell'attività edilizia in futuro. I dati suggeriscono che, per ora, il problema della carenza di manodopera qualificata è stato mitigato attraverso il "reclutamento" di lavoratori stranieri. Tuttavia, un ulteriore ostacolo all'attrazione di manodopera edile in Croazia potrebbe essere rappresentato dagli stipendi insufficienti. Infatti, le retribuzioni nette medie mensili nel settore delle costruzioni rimangono significativamente inferiori alla media economica nazionale.

Secondo l'analisi condotta, si prevede che l'attività di altri settori, in particolare il turismo e l'industria, influenzerà in modo significativo l'andamento e la dinamica del settore edilizio nei prossimi periodi. L'ingresso della Croazia nell'Eurozona e nello spazio Schengen potrebbe contribuire a una maggiore polarizzazione dei prezzi degli immobili.

Il settore delle costruzioni nella maggior parte dei Paesi membri dell'Unione Europea svolge un ruolo significativo nell'attività economica complessiva. Si osserva che, in media, l'edilizia ha un'importanza maggiore per le economie dei "nuovi" membri dell'UE-27 rispetto ai "vecchi" membri. Questo fenomeno può essere in parte spiegato dal livello di sviluppo raggiunto, dove nei Paesi membri più datati altri settori economici hanno un peso maggiore rispetto all'edilizia.

La quota del settore delle costruzioni nel PIL nel 2023 è stata in media del 5,5% nei nuovi membri dell'UE-27, mentre nei vecchi membri è stata del 4,7%. Tra i nuovi membri, i Paesi con una quota superiore alla media sono Romania, Lituania, Slovacchia, Slovenia, Polonia ed Estonia. Con una quota del 4,9%, la Croazia si colloca al di sotto della media dei nuovi membri dell'UE-27.

Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare in Croazia sta registrando un rallentamento delle attività. Nel 2023 si è osservato un rallentamento della crescita del numero di nuovi appartamenti costruiti e del loro prezzo medio. Un contributo significativo a queste dinamiche è arrivato dalla città di Zagabria, dove il numero di nuovi appartamenti è diminuito sensibilmente.

La riduzione dell'offerta di appartamenti ha contribuito all'aumento dei prezzi nel capoluogo. Nel 2023, il numero di nuovi appartamenti costruiti a Zagabria è diminuito del 19,1% su base annua, mentre il prezzo medio è aumentato del 4,1%. In tutta la Croazia, nel 2023 sono stati costruiti complessivamente 16.552 appartamenti, con un incremento del 4,3% su base annua. Per confronto, la crescita del numero di nuovi appartamenti costruiti nel 2022 era stata del 26,9%.

Analizzando il numero di edifici completati per tipologia, si osserva che nel 2023 c'è stata una





significativa riduzione della costruzione di edifici non residenziali, mentre la costruzione di edifici residenziali è aumentata.

La costruzione di edifici non residenziali è diminuita del 12,5% su base annua nel 2023. In particolare, si è registrata una riduzione nella costruzione di:

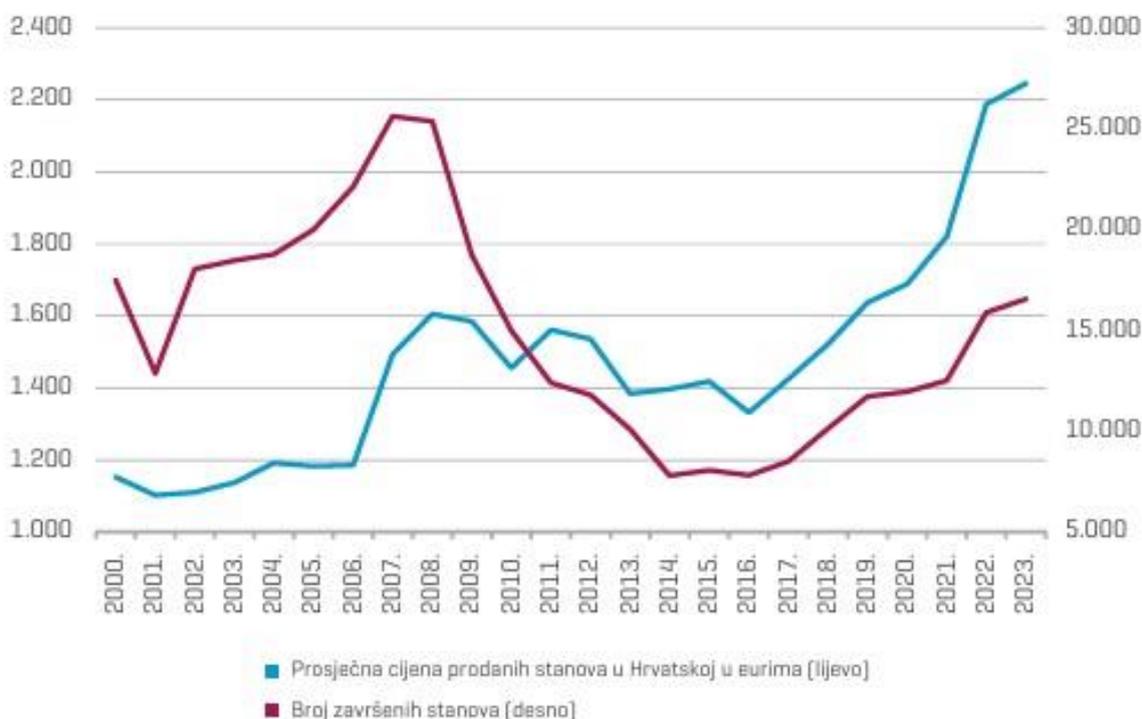
- hotel e strutture simili (-13,8%),
- edifici per uffici (-15,4%),
- edifici commerciali all'ingrosso e al dettaglio (-11,2%),
- edifici per il trasporto e la comunicazione (-7,8%),
- edifici industriali e magazzini (-4,0%),
- edifici per l'istruzione e la sanità (-5,6%).

L'analisi della costruzione di edifici residenziali mostra che l'aumento maggiore ha riguardato la costruzione di edifici unifamiliari (+7,7%). La costruzione di edifici con tre o più appartamenti è aumentata del 4,5%, mentre quella di edifici con due appartamenti è cresciuta del 4,4%.

Figura 3.

Prezzo medio appartamenti venduti per metro quadrato e il numero appartamenti completati in Croazia, 2000 – 2023.

Fonte: Ufficio centrale di statistica.



Prezzo medio degli appartamenti venduti in Croazia in euro (sinistra)
Numero di appartamenti completati (a destra)





Nel 2023 si è verificato un rallentamento della crescita dei prezzi dei nuovi appartamenti. Così, il prezzo medio di un appartamento di nuova costruzione nel 2023 è stato superiore del 2,7% rispetto al prezzo del 2022. Tuttavia, le tendenze della prima metà del 2024 confermano nuovamente una crescita più marcata dei prezzi degli appartamenti di nuova costruzione. Così, nei primi sei mesi il prezzo medio di un appartamento di nuova costruzione a livello della Repubblica di Croazia è aumentato del 7,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Un contributo significativo all'aumento dei prezzi è stato dato dalla città di Zagabria, dove il prezzo medio di un appartamento di nuova costruzione è aumentato del 7,9%. L'aumento del prezzo degli appartamenti in media a livello della Repubblica di Croazia e nella città di Zagabria è stato solo in parte determinato dall'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione. Le ragioni risiedono principalmente nel lato dell'offerta e della domanda di appartamenti.

Da un lato, l'offerta è fortemente limitata a causa della mancanza di manodopera qualificata e dell'emigrazione di parte dell'industria edilizia verso Paesi dell'Unione Europea più sviluppati. In questo si può intravedere un calo della produttività del settore. Inoltre, non bisogna trascurare l'effetto del relativamente lento processo di ricostruzione degli edifici e delle unità abitative danneggiate dal terremoto.

Dall'altro lato, la pressione dal lato della domanda è determinata da una serie di fattori. Una parte di essi risiede certamente nella continuazione della tendenza allo sviluppo economico e regionale disomogeneo della Croazia, con una significativa concentrazione della struttura economica, e quindi anche della forza lavoro, nella città di Zagabria e nei suoi dintorni. In secondo luogo, c'è l'effetto dei tassi di interesse ancora molto bassi sui risparmi, che per alcuni investitori hanno reso l'acquisto di immobili un investimento desiderabile. Infine, non bisogna trascurare gli effetti delle pressioni inflazionistiche e dell'aumento dei prezzi, che hanno ulteriormente contribuito alla domanda di immobili per preservare il più possibile il valore dei risparmi derivanti dai redditi guadagnati nei periodi precedenti.



(Numero di autorizzazioni di costruzione emesse)





Figura 4.

Approvazioni rilasciate per costruzione nella Repubblica Croazia, 2002 – 2023.

Fonte: Ufficio centrale di statistica.

Un'analisi più dettagliata delle tendenze attese nel mercato immobiliare è fornita dall'analisi dei permessi di costruzione rilasciati. Dopo un periodo di crescita dinamica del mercato immobiliare, il numero di permessi di costruzione rilasciati suggerisce che nel prossimo periodo si può prevedere un ulteriore rallentamento dell'attività edilizia (figura 4). Il numero di permessi di costruzione rilasciati è aumentato del 12,2% su base annua nel 2021, del 5,8% nel 2022 e del 3,6% nel 2023.

	Ricavi totali	Coefficiente di indebitamento	Coefficiente di liquidità	Margine lordo (in %)
Kamgrad	264,6	0,42	1,81	10,42
Strabag	217,0	0,29	2,39	7,48
Radnik	165,7	0,23	2,97	7,58
GIP Pionir	114,7	0,15	7,92	4,73
Ing-grad	98,2	0,25	3,76	14,36
Projektgradnja plus	61,3	0,51	2,45	5,25
Tehnika	38,0	1,37	0,42	3,38
AB gradnja	33,1	0,38	2,44	18,03
Lavčević	31,3	0,44	1,78	0,35
Mešić Com	30,3	0,52	1,89	14,89

Tabella 2.

Indicatori selezionati delle dieci aziende leader nella costruzione di edifici residenziali e non residenziali nella Repubblica di Croazia nel 2023

Fonte: Calcolo dell'autore secondo secondo i dati di Poslovna Hrvatska.

I risultati dell'analisi confermano la predominanza dell'attività edilizia nelle aree costiere e nella Città di Zagabria. Più di tre quarti dei nuovi appartamenti costruiti nel 2023 si trovano proprio nelle zone costiere e a Zagabria. L'annuncio dell'introduzione di una tassa sugli immobili potrebbe ridurre la pressione sulla domanda di appartamenti di nuova costruzione, con un possibile effetto di attenuazione dell'aumento dei prezzi degli immobili o addirittura di una loro diminuzione. D'altra parte, il calo della domanda di nuove abitazioni potrebbe portare a una riduzione delle costruzioni e a un'ulteriore limitazione dell'offerta, sostenendo così il rialzo dei prezzi degli appartamenti. Un calo della domanda e una riduzione dell'attività nel settore potrebbero avere conseguenze negative, favorendo l'emigrazione della manodopera edile qualificata dalla Croazia verso i Paesi più sviluppati dell'Unione Europea. La diminuzione dell'attività nel mercato immobiliare potrebbe inoltre generare effetti negativi a catena su altri settori economici, come l'estrazione mineraria (ghiaia e sabbia), l'industria manifatturiera (cemento, mattoni, vetro, legname, sanitari, mobili) e i servizi professionali, tra cui la progettazione. Alla fine, tutto ciò potrebbe avere un impatto negativo sulle dinamiche economiche generali del Paese, ridurre il potere d'acquisto dei residenti e rendere l'acquisto di un immobile ancora più inaccessibile.